Paul de Ruiter
Architects

OPEN
DEVE
LOP
MENT

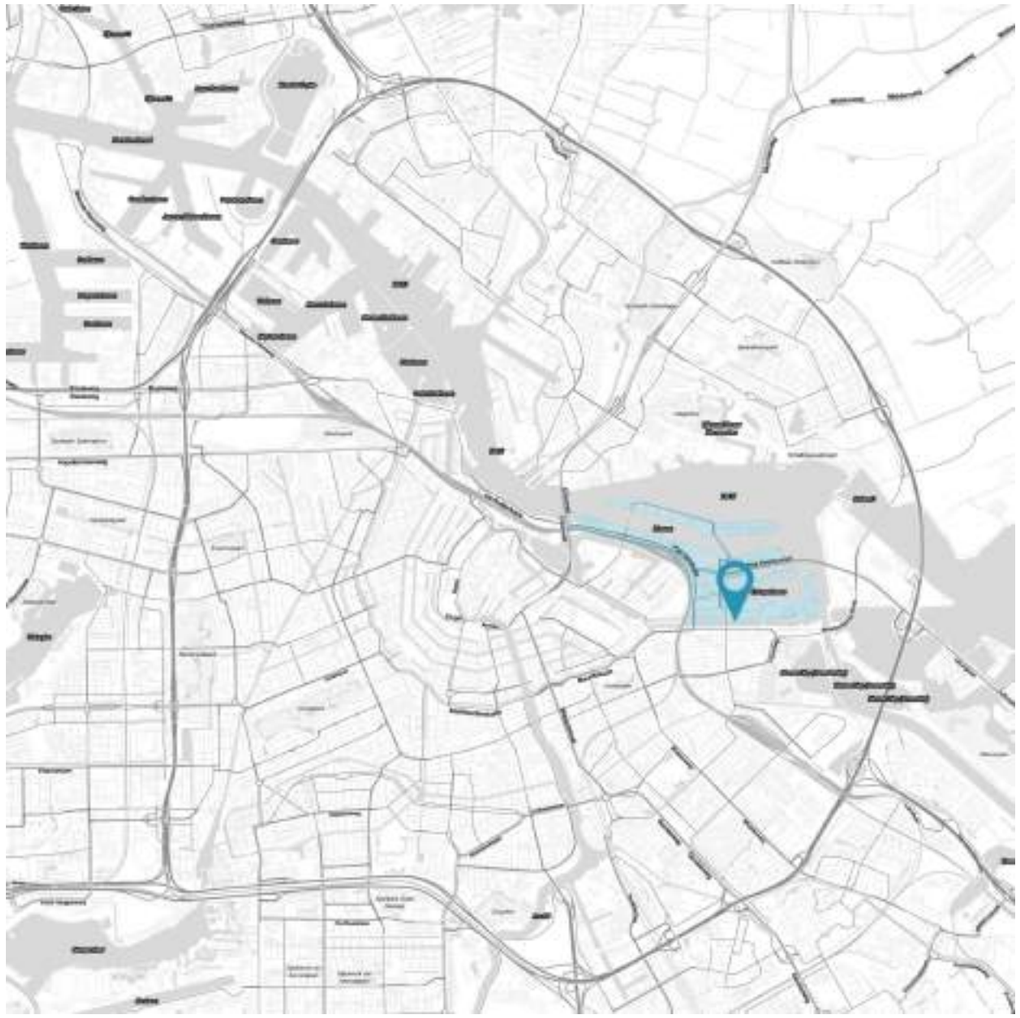


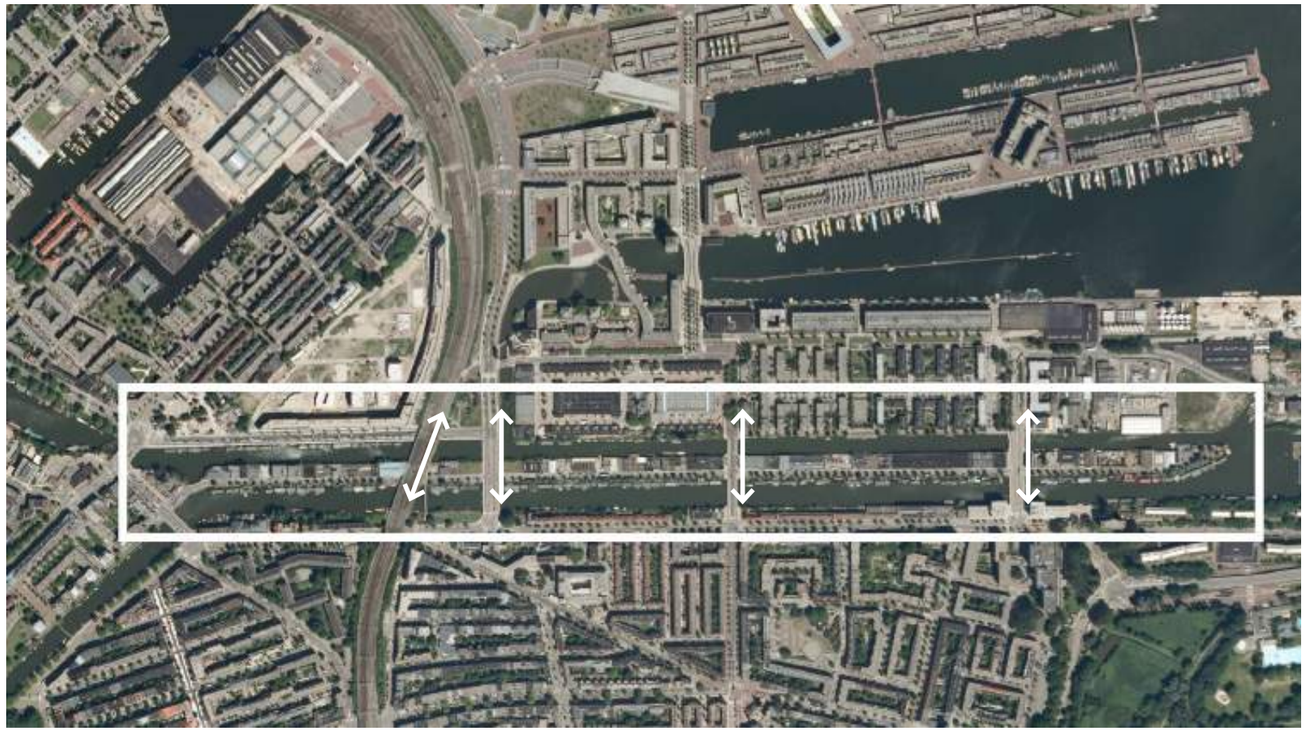
ZEEBURGERPAD 59-64

SO ONTWERPBOEK | 18-11-2024



Inleiding



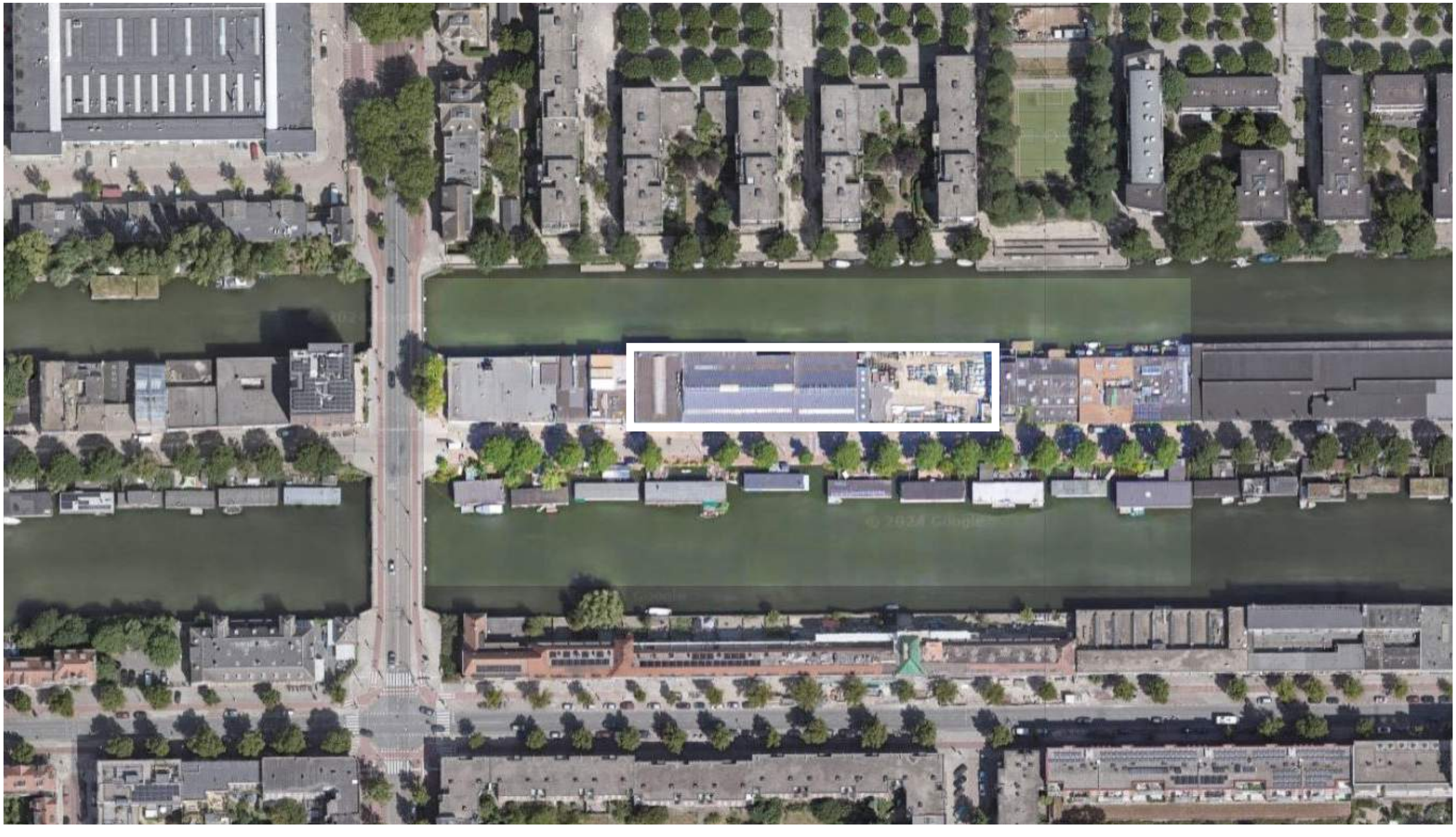


LIGGING
Zeeburgerpad 59-64 ten opzichte van de omgeving



INTRODUCTIE

Concept ontwikkelprincipes



vanuit context

ruimtelijk ontwerp

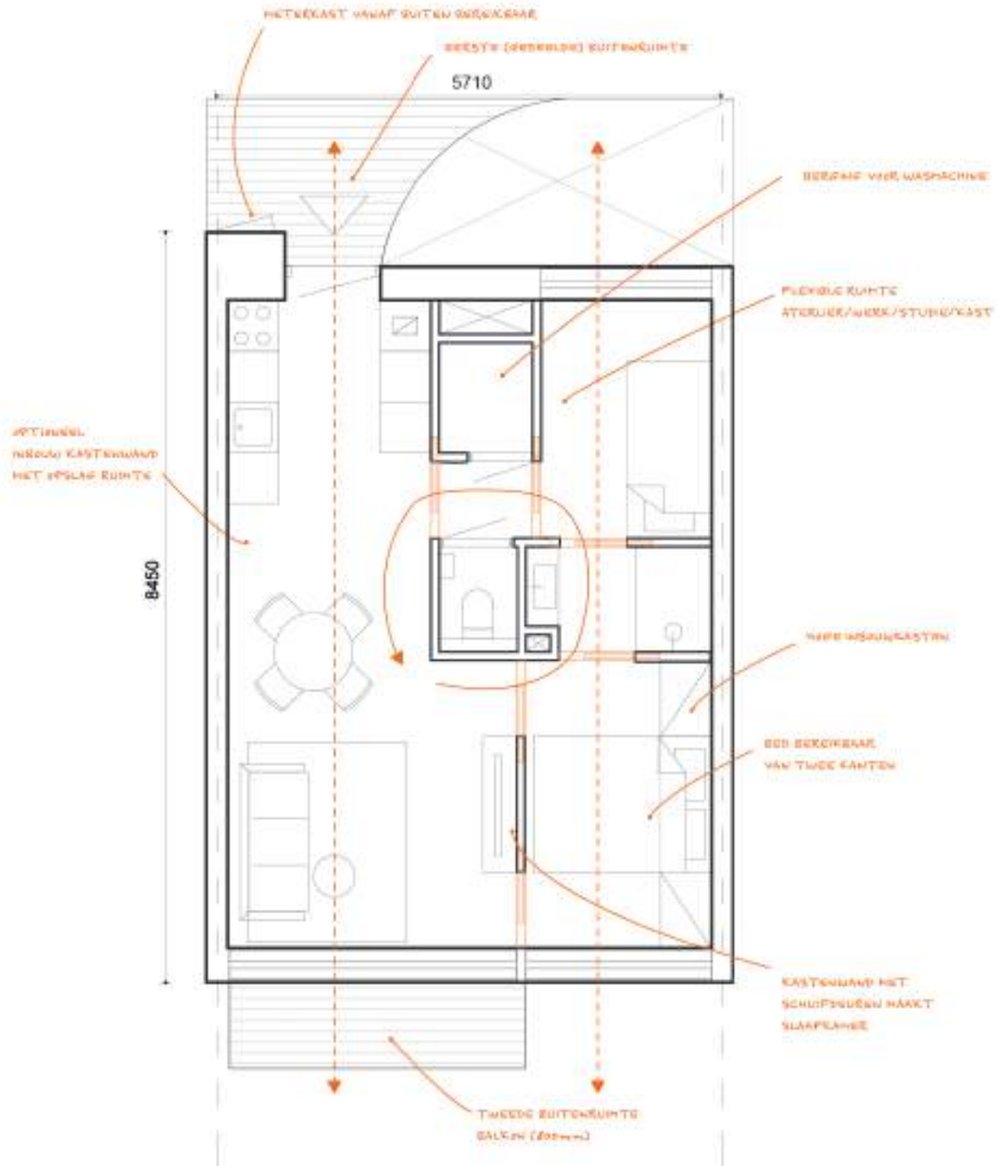
vanuit woning

VANUIT DE WONING

Ontwerpuitgangspunten ontwikkeling van nieuwe compacte woningen

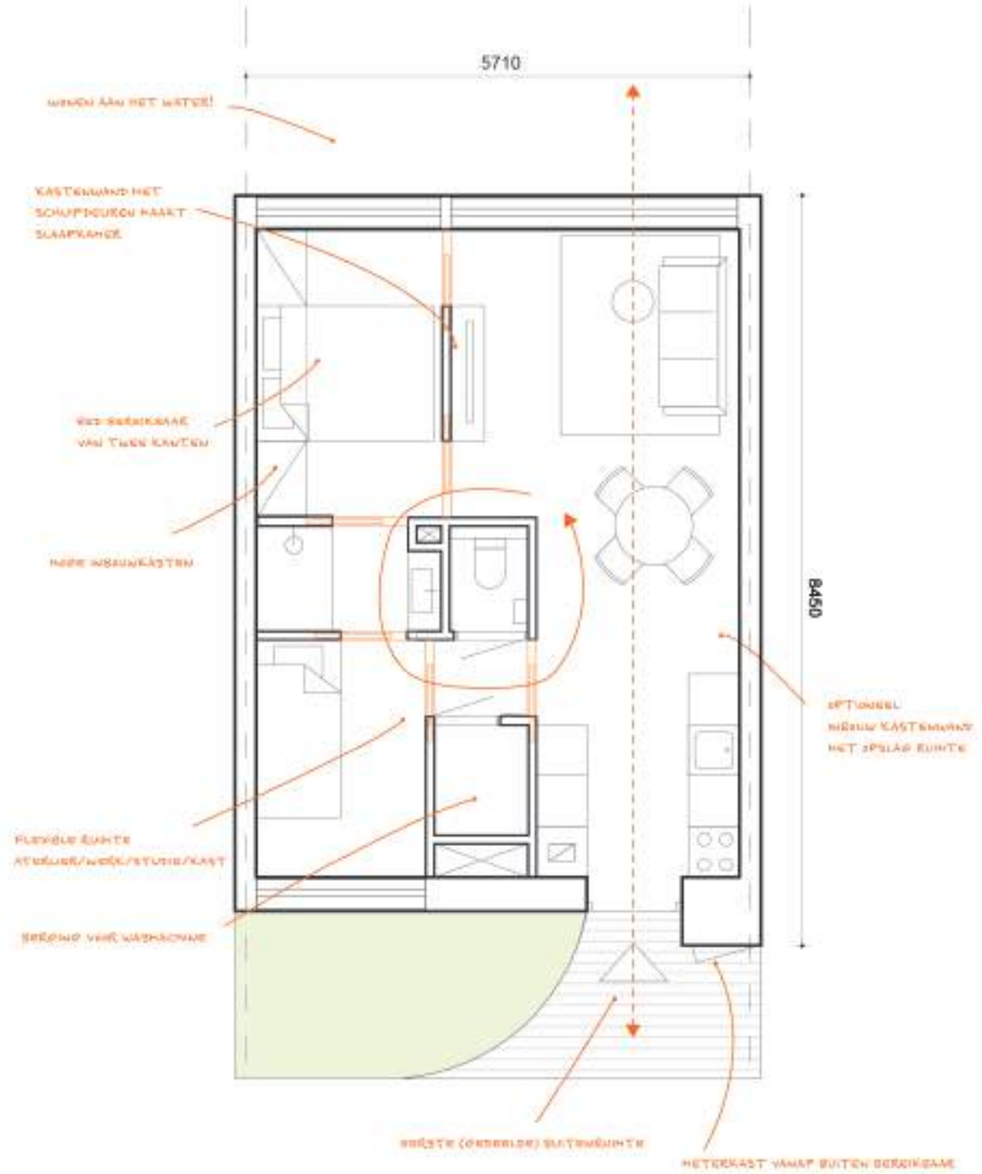
	MUST HAVE	**NICE TO HAVE**
Woning	veel opbergruimte weinig gang/loze ruimte	buitenruimte >4m2 schuifdeuren voor efficientie en ruimtelijkheid zichtlijnen
Woonkamer	>3.0m breed plek voor 3-persoons bank plek voor 4-persoons eettafel	
Keuken	min. 5 keukenblokken	af te scheiden van woonkamer
Slaapkamer 1	plek voor 1.8m breed bed	plek voor kledingkast
Slaapkamer 2	eigen toegang plek voor een bureau en kast	voldoet aan verblijfsgebied plek voor 1-persoons bed
Sanitair	los toilet ruimte douche 1000x1000m enkele wastafel plek voor radiator	plek voor wasmachine optie voor toevoegen bad
berging		plek voor wasmachine





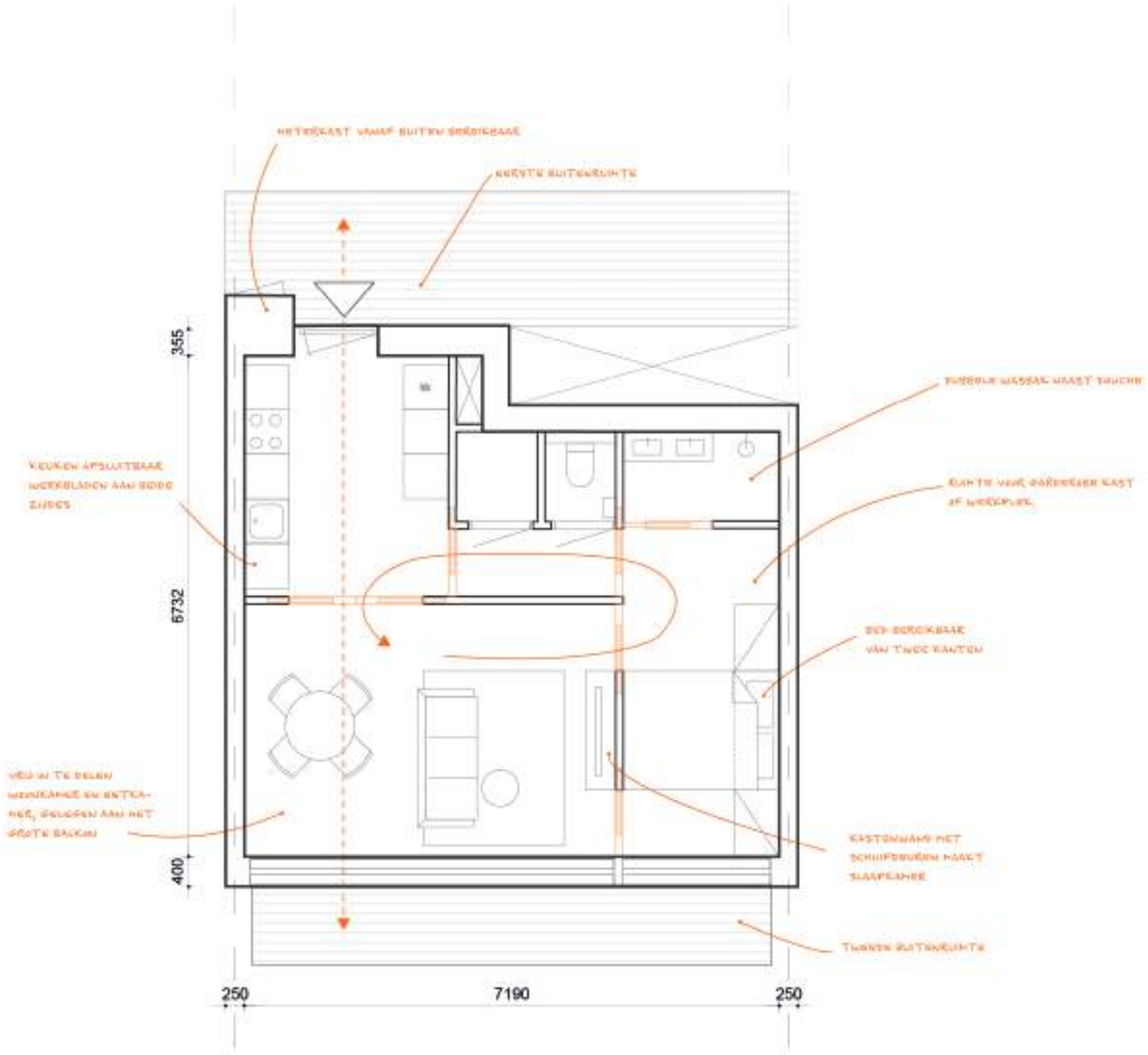
Woning A

3 kamer doorzon woning



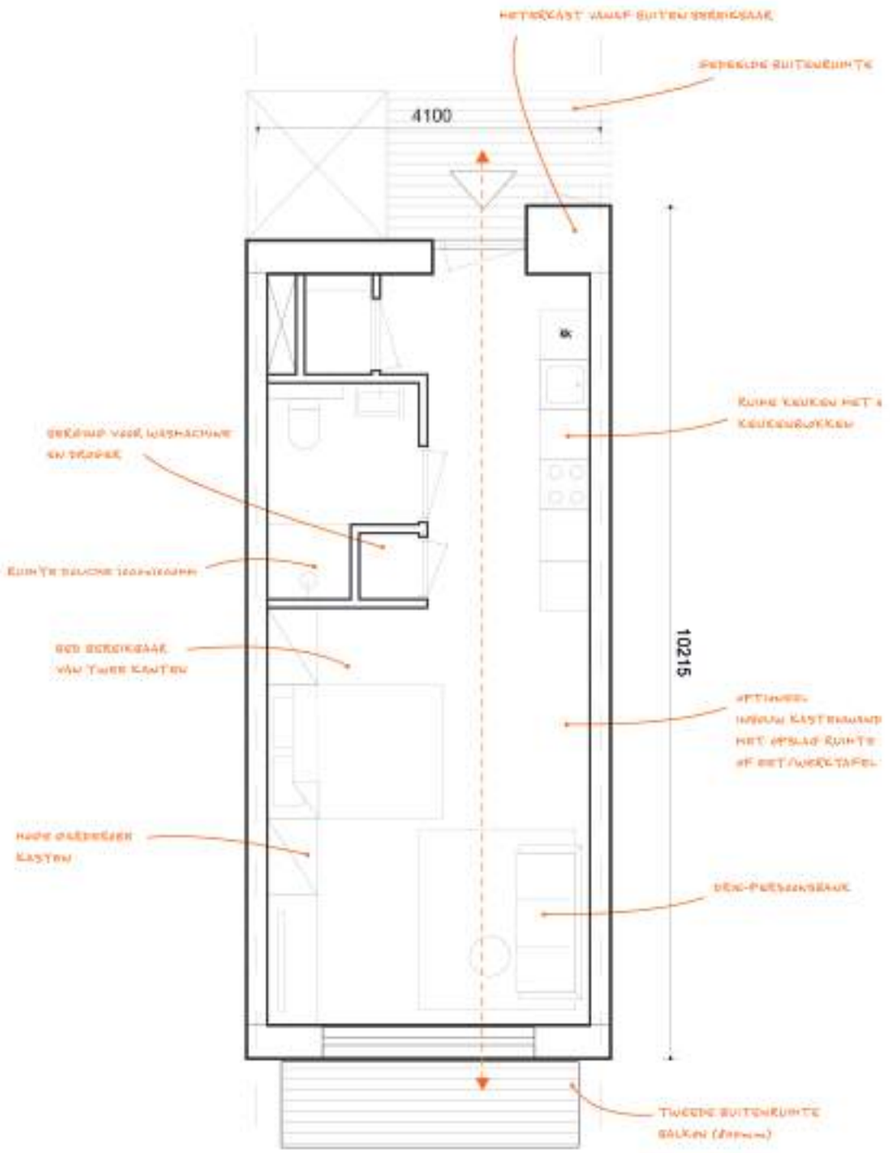
Woning B

3 kamer doorzon waterwoning



Woning D

2 kamer enkelzijdig breed



Woning F

studio

VANUIT DE WONING
Sfeer woningen

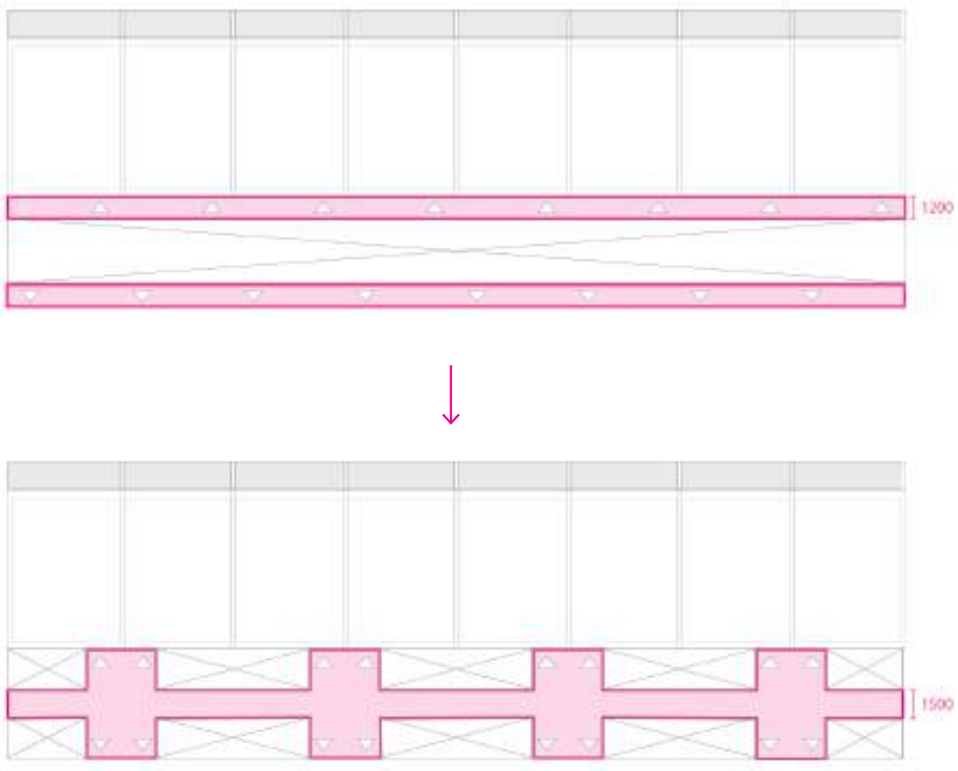




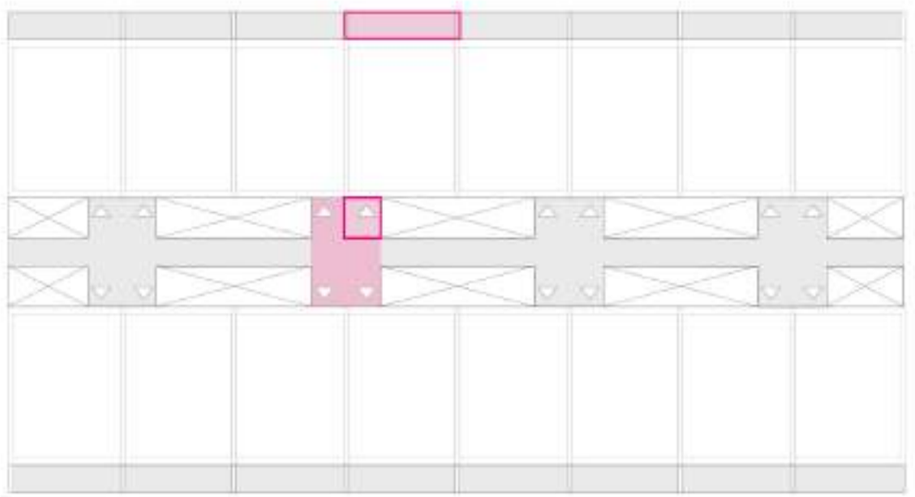
VANUIT DE WONING

Galerij kwaliteit geven door inhammen bij de voordeur

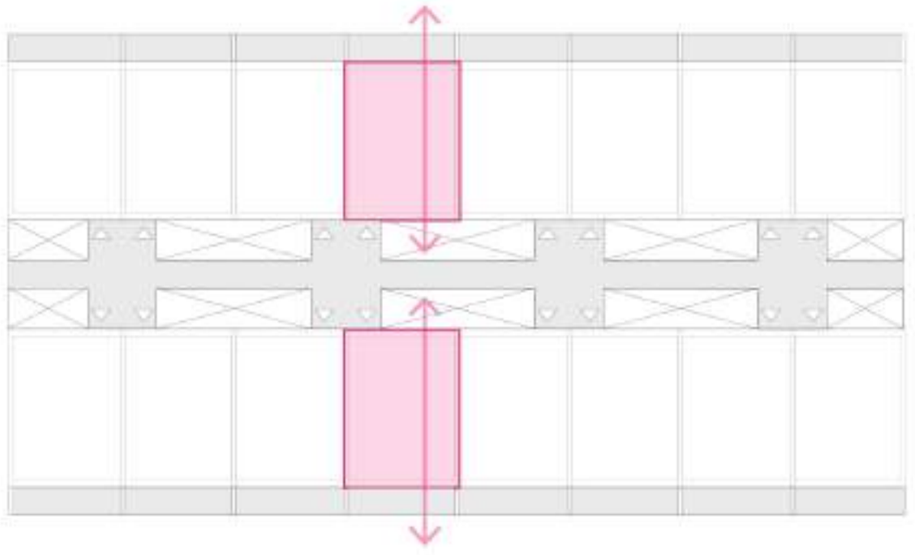
1. Ritme en plek maken.



2. Iedere woning heeft zo twee buitenruimtes.



3. Doorzonwoningen zijn een kwaliteit.



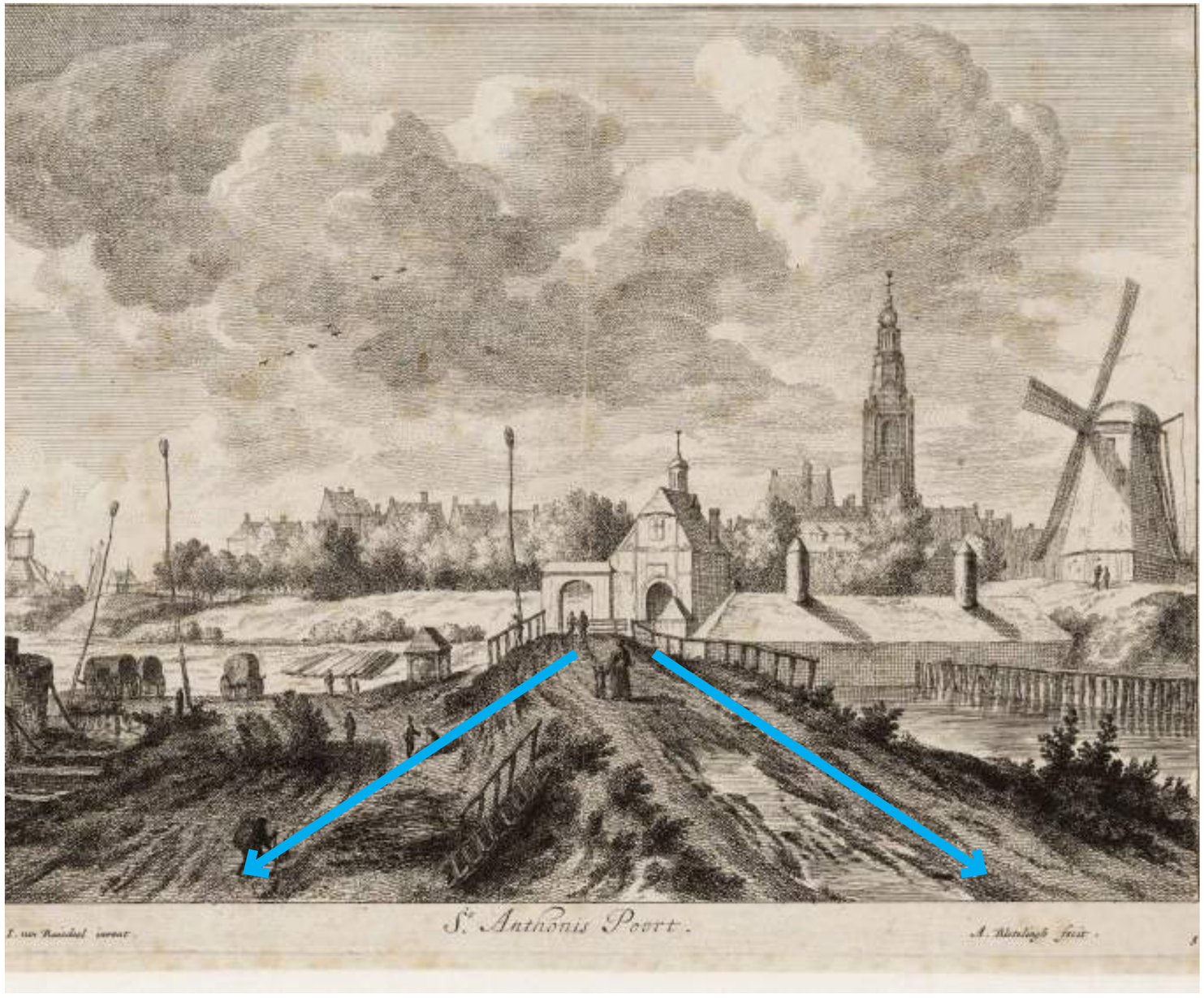
vanuit context

ruimtelijk ontwerp

vanuit woning

VANUIT DE CONTEXT

St. Anthonisdijk was een doorgaande wandelroute de stad uit, met zicht op water aan beide kanten.



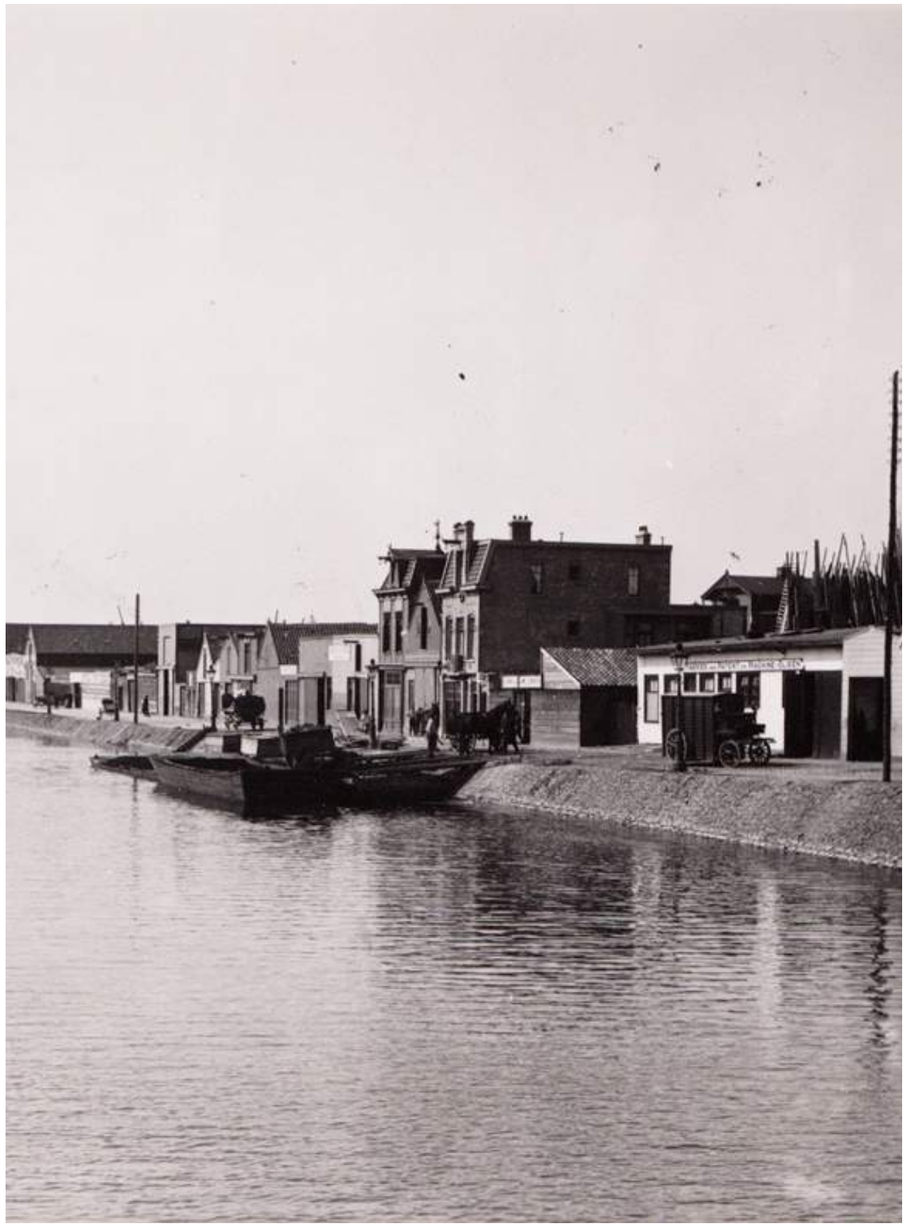


VANUIT DE CONTEXT

De industriële panden vormen een muur van lintbebouwing, oriëntatie Zeeburgerpad wordt eenzijdig





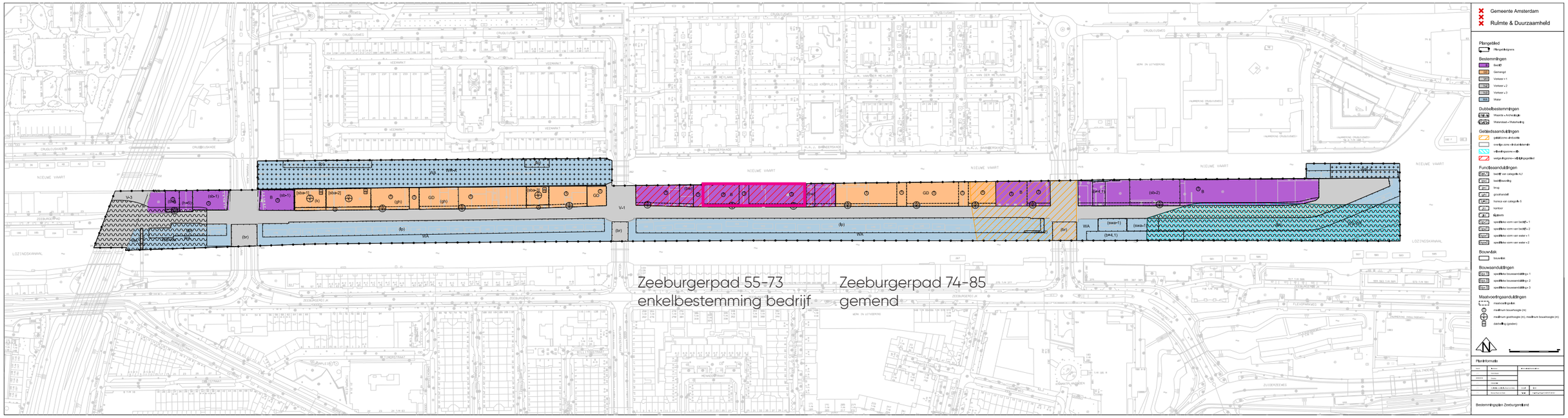


VANUIT DE CONTEXT
Huidige situatie



VANUIT DE CONTEXT

Definities bestemmingsplan, van enkelbestemming bedrijf naar gemend.



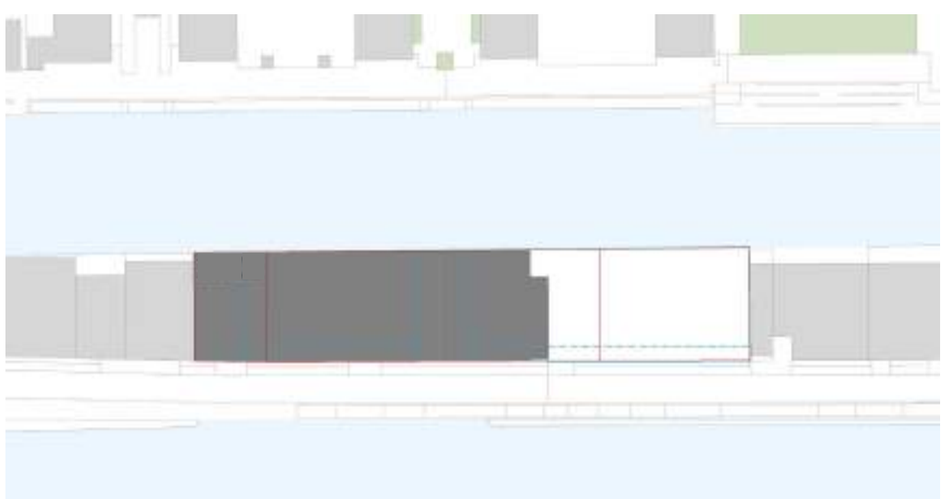
Goothoogte = 13 meter
Bouwhoogte = 16 meter
FSI = 3.0

2.7 de FSI
FSI (Floor - Space Index) van 3. Dit getal geeft de verhouding tussen kavelgrootte en maximum brutovloeroppervlak aan: 1.000 m2 aan kavel geeft maximaal 3.000 m2 aan te bebouwen brutovloeroppervlak.

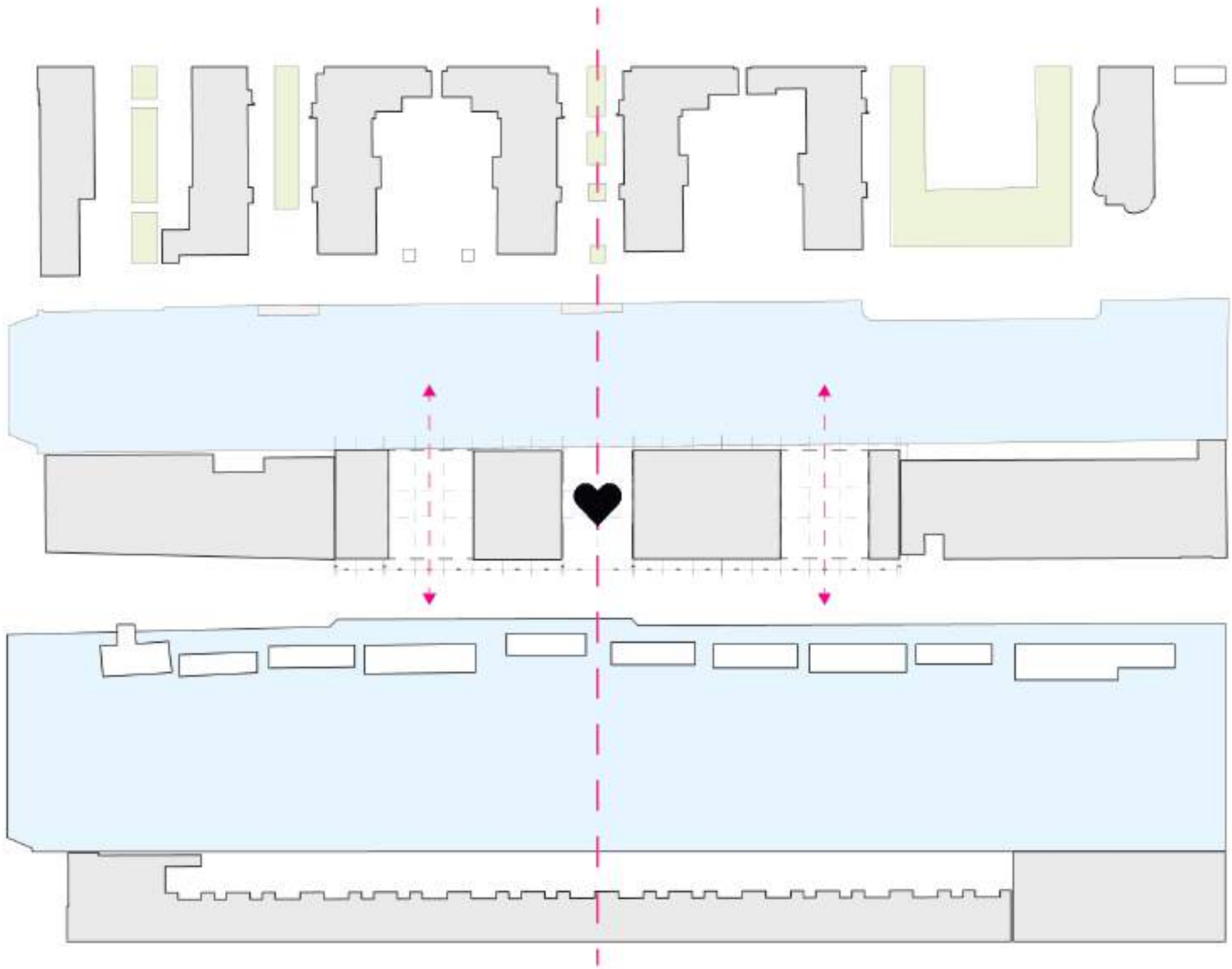
2.11 het bruto vloeroppervlak
de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

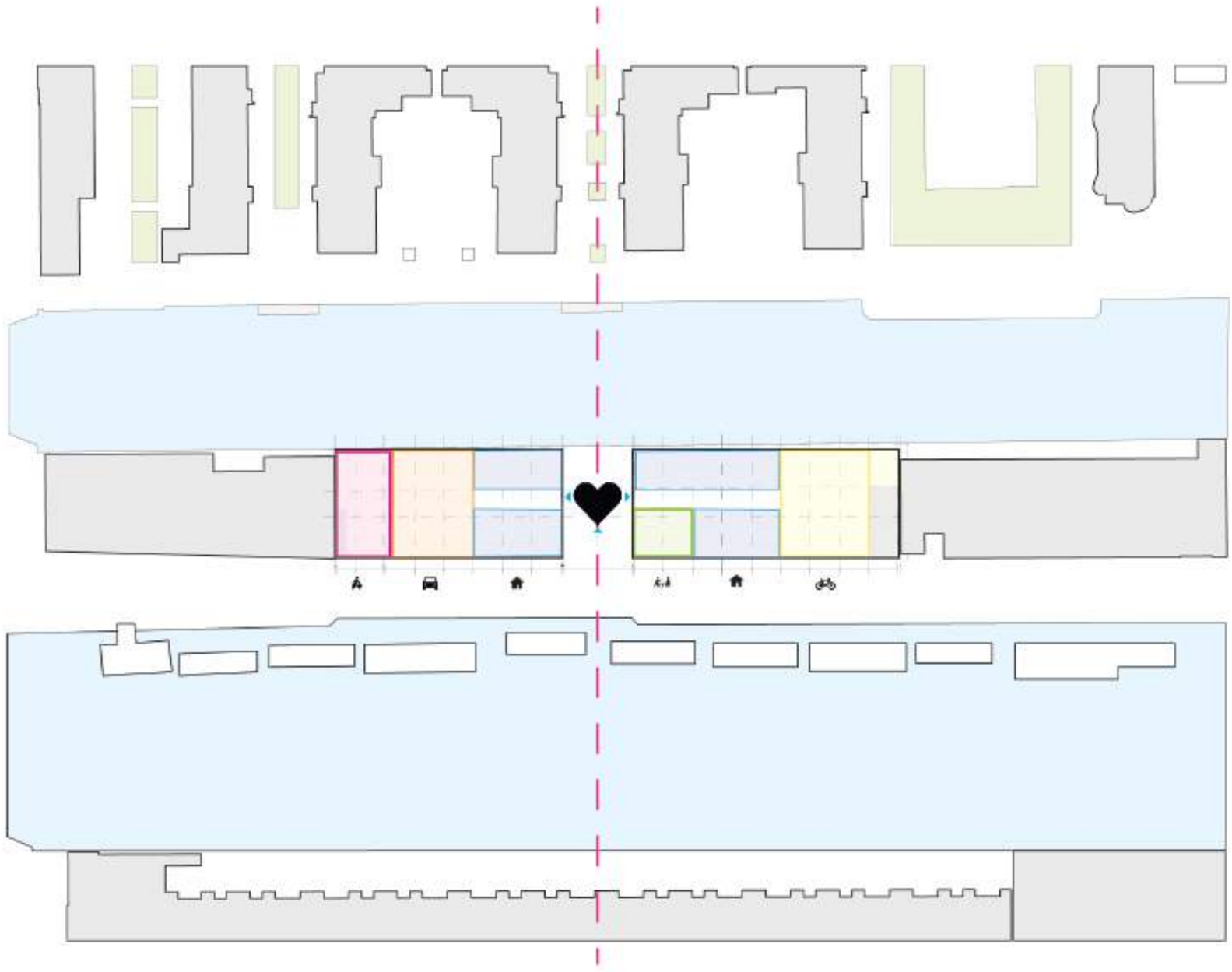
Maximaal BVO volgens bestemmingsplan volume = 12.500 m2 BVO

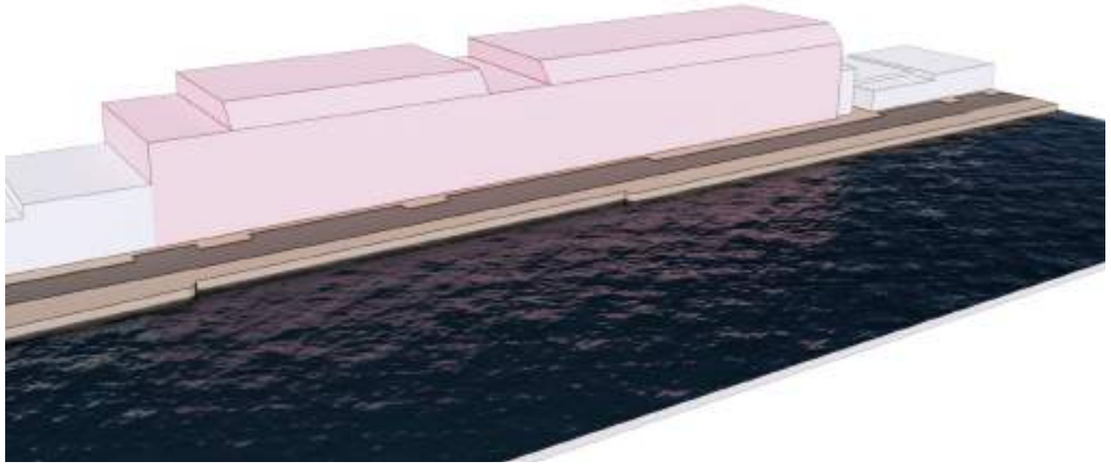
Kavel = 2651 m2 x FSI 3 = maximaal 7.953 m2.



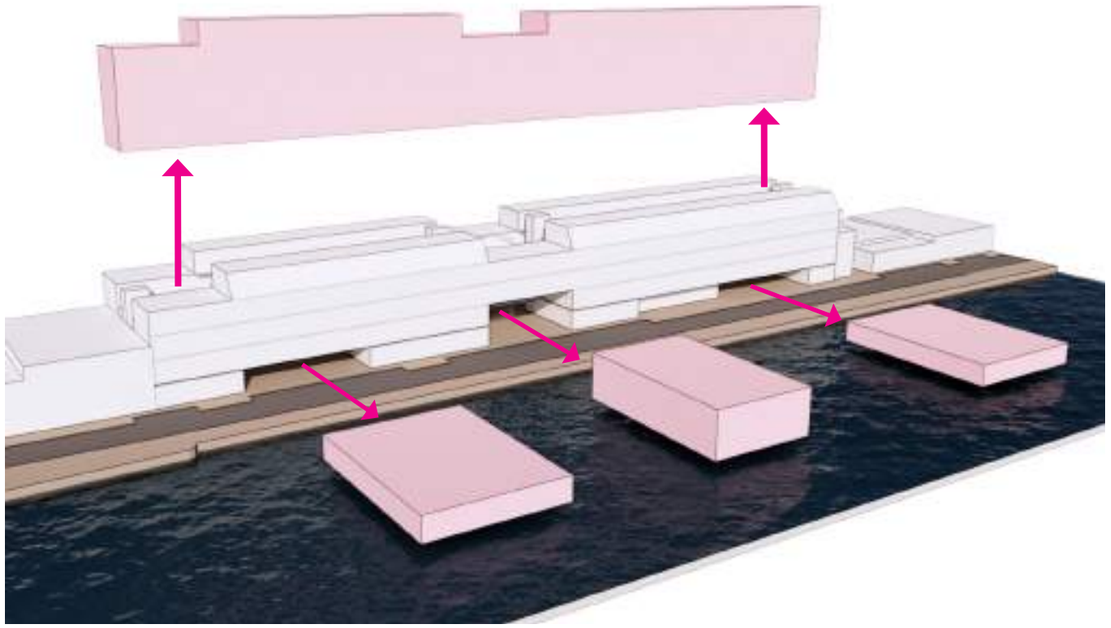
Ontwerp







Maximale BVO volgense bestemmingsplan volume
12.500m2 BVO



Kavel = 2651 m2 x FSI 3 = maximaal 7.953 m2
4.550m2 beschikbaar voor het maken van lucht en buitenruimte

SFEERBEELDEN

Een centraal ‘plein’ met bedrijfsfuncties, ontsluiting van de woningen en toegang tot het water











SFEERBEELDEN

Collectieve woonkamers aan het water en gedeelde daktuinen.

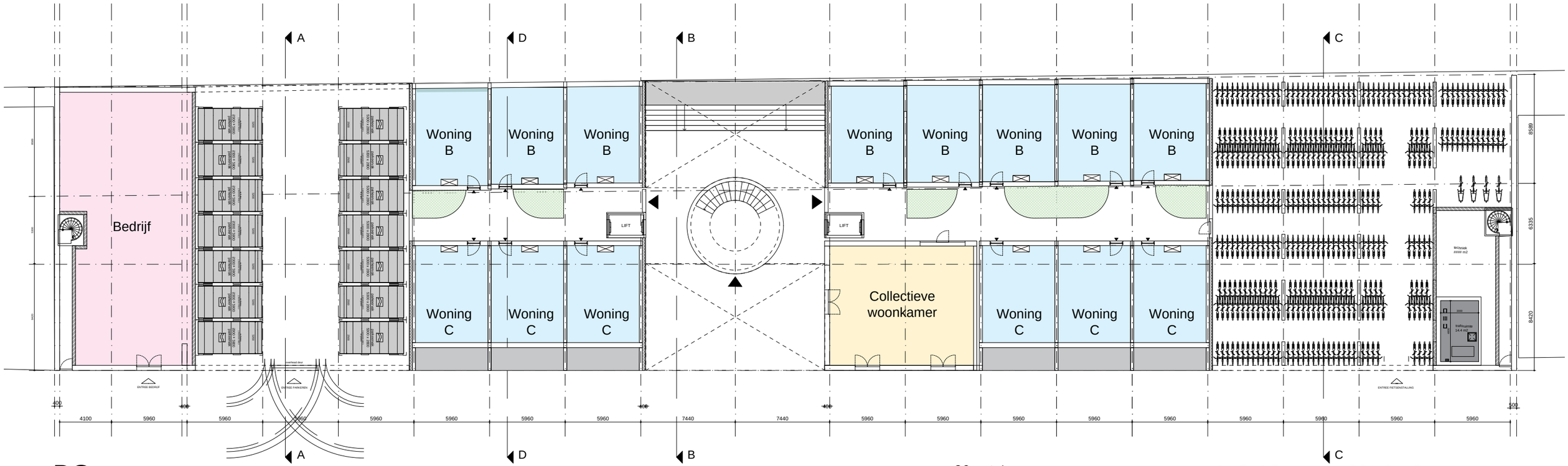












BG
8 x type B
6 x type C

14 totaal

26 auto's
314 fietsen enkellaags
4 bakfietsen

BVO BG wonen: 931.8 m2
BVO bedrijf = 228.6 m2

BVO bedrijf gevraagd = 25% BVO
fietsen gevraagd 149 x 2= 298 totaal

noord

PAUL DE RUITER ARCHITECTS

Valschermkade 36D | 1059 CD Amsterdam | 020 626 3244 | info@paulderuiter.nl

OPDRACHTGEVER
OPEN Development BV

TEKENINGNAAM
plattegrond - souterrain -0.5

PROJECT
Zeeburgerpad

SCHAAL
1:300 - A3

PROJECT NR
2415

STATUS
CONCEPT

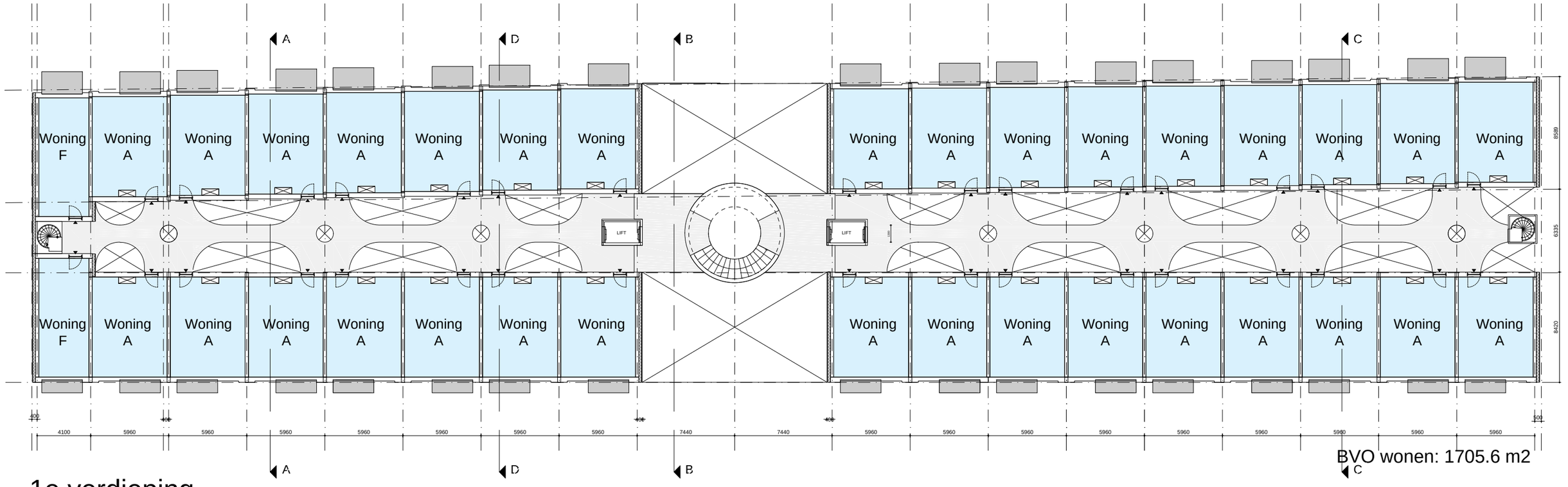
FASE
SO

DATUM
05-11-2024

TEKENING NR
201

REVISIE DATUM
-

REVISIE NR
-



BVO wonen: 1705.6 m2

1e verdieping
32 x type A
2 x type F

34 totaal per verdieping

noord

PAUL DE RUITER ARCHITECTS

Valschermkade 36D | 1059 CD Amsterdam | 020 626 3244 | info@paulderuiter.nl

OPDRACHTGEVER
OPEN Development BV

TEKENINGNAAM
plattegrond - 1e verdieping

PROJECT
Zeeburgerpad

SCHAAL
1:300 - A3

PROJECT NR
2415

STATUS
CONCEPT

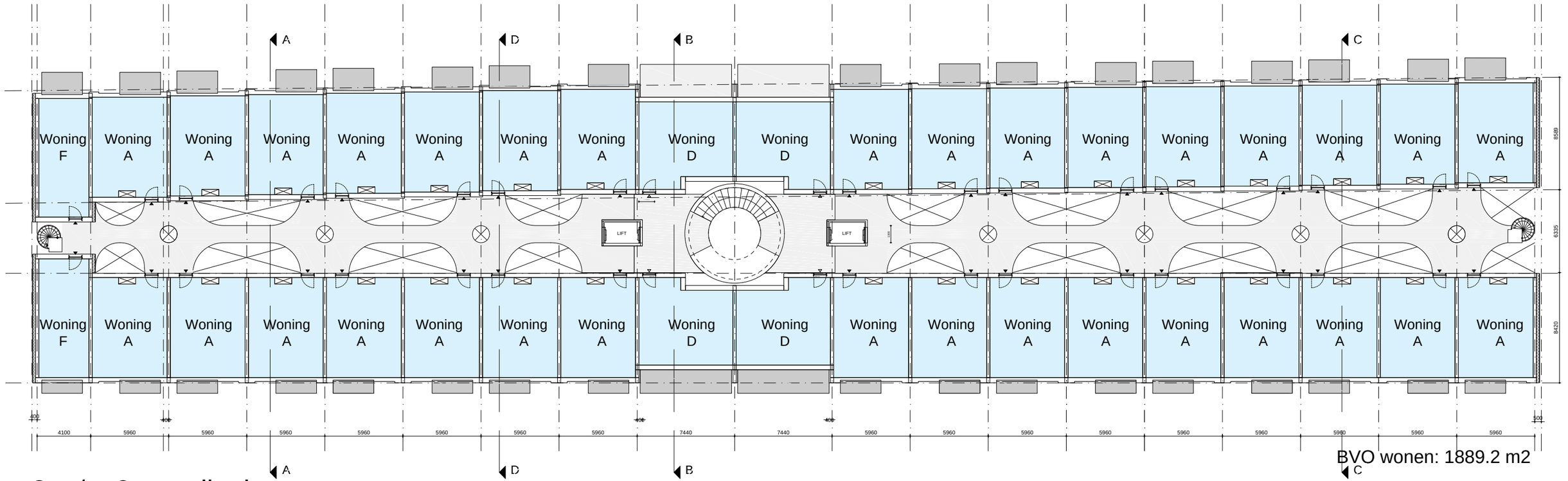
FASE
SO

DATUM
05-11-2024

TEKENING NR
202

REVISIE DATUM
-

REVISIE NR
-



BVO wonen: 1889.2 m2

2e t/m 3e verdieping
32 x type A
4 x type D
2 x type F

38 totaal per verdieping

noord

PAUL DE RUITER ARCHITECTS
Valschermkade 36D | 1059 CD Amsterdam | 020 626 3244 | info@paulderuiter.nl

OPDRACHTGEVER
OPEN Development BV

PROJECT
Zeeburgerpad

TEKENINGNAAM
plattegrond - 2e t/m 3e verdieping

SCHAAL
1:300 - A3

STATUS
CONCEPT

DATUM
05-11-2024

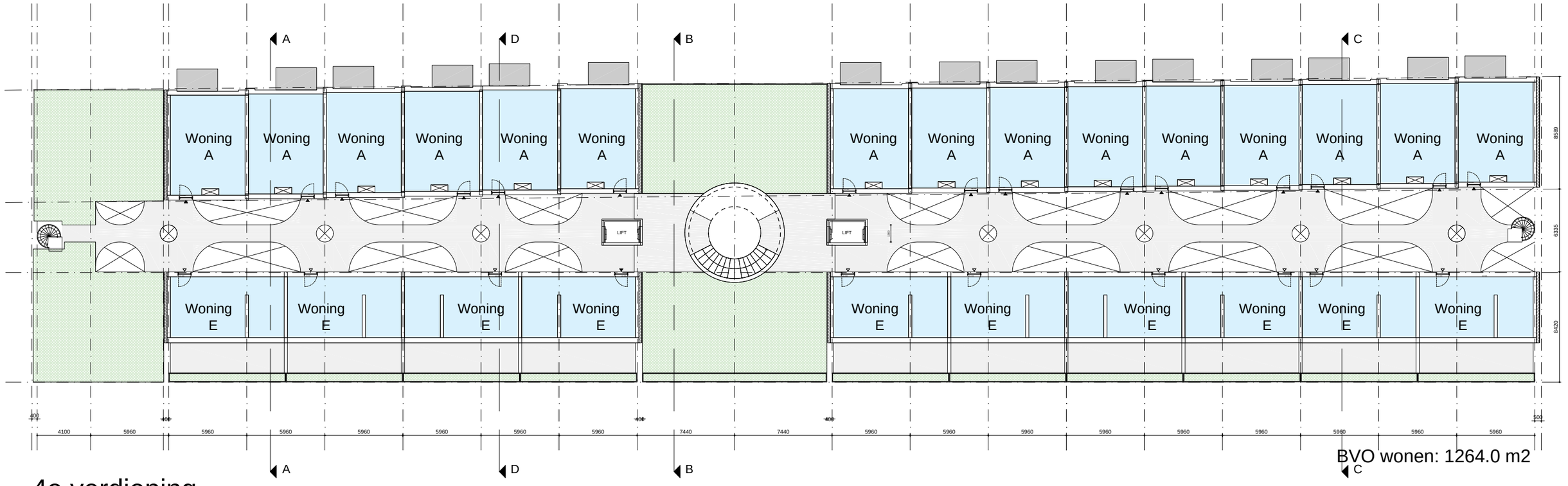
REVISIE DATUM
-

PROJECT NR
2415

FASE
SO

TEKENING NR
203

REVISIE NR
-



BVO wonen: 1264.0 m2

4e verdieping
15 x woning A
10 x type E

25 totaal

noord

PAUL DE RUITER ARCHITECTS

Valschermkade 36D | 1059 CD Amsterdam | 020 626 3244 | info@paulderuiter.nl

OPDRACHTGEVER
OPEN Development BV

TEKENINGNAAM
plattegrond - 4e verdieping

PROJECT
Zeeburgerpad

SCHAAL
1:300 - A3

STATUS
CONCEPT

DATUM
05-11-2024

REVISIE DATUM
-

PROJECT NR
2415

FASE
SO

TEKENING NR
204

REVISIE NR
-

WONINGEN

Aantallen en oppervlaktes

Nr.		omschrijving	BVO stuk	GO stuk	0	1	2	3	4	totaal st.	percentage	BVO	GO
Type A	groen	3 kamer doorzon woning	50	43		32	32	32	15	111	74,5%	5583	4740
Type B	blauw	3 kamer enkelzijdig waterwoning	50	43	8					8	5,4%	402	342
Type C	blauw	3 kamer enkelzijdig straatwoning	50	43	6					6	4,0%	300	258
Type D	geel	2 kamer enkelzijdig breed	52	43			4	4		8	5,4%	412	346
Type E	licht blauw	2 kamer met groot dakterras	49	39					10	10	6,7%	487	386
Type F	licht paars	studio	40	34		2	2	2		6	4,0%	241	202
					14	34	38	38	25	**149**	**100,0%**	**7425**	**6274**

MAATSCHAPPELIJK

Collectieve woonkamer

BVO:
107 m^2

Bedrijf

BVO:
229 m^2

Fietsenstalling

BVO:
470 m^2

Gevel ontwerp


OKUMBOOT



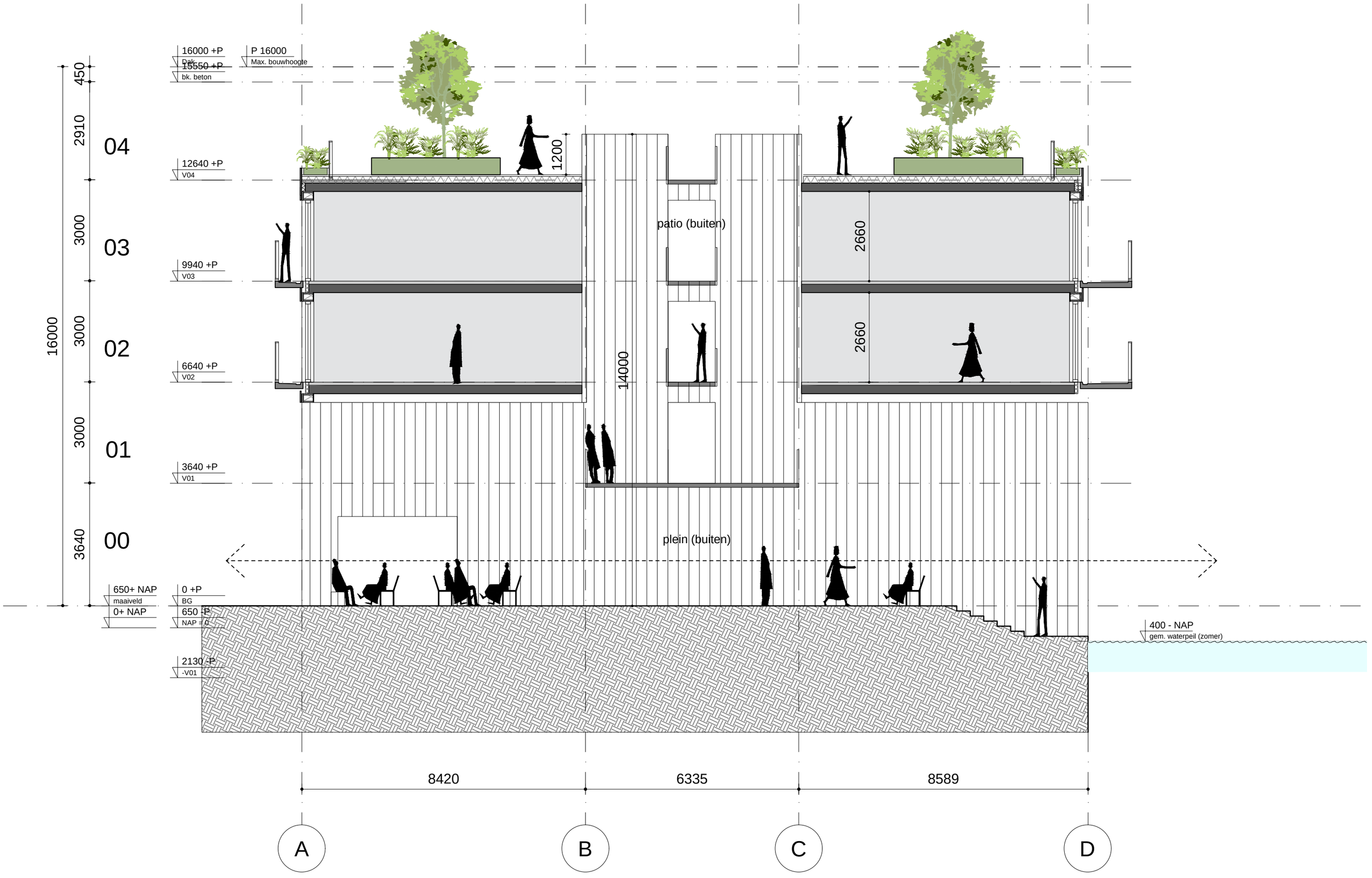




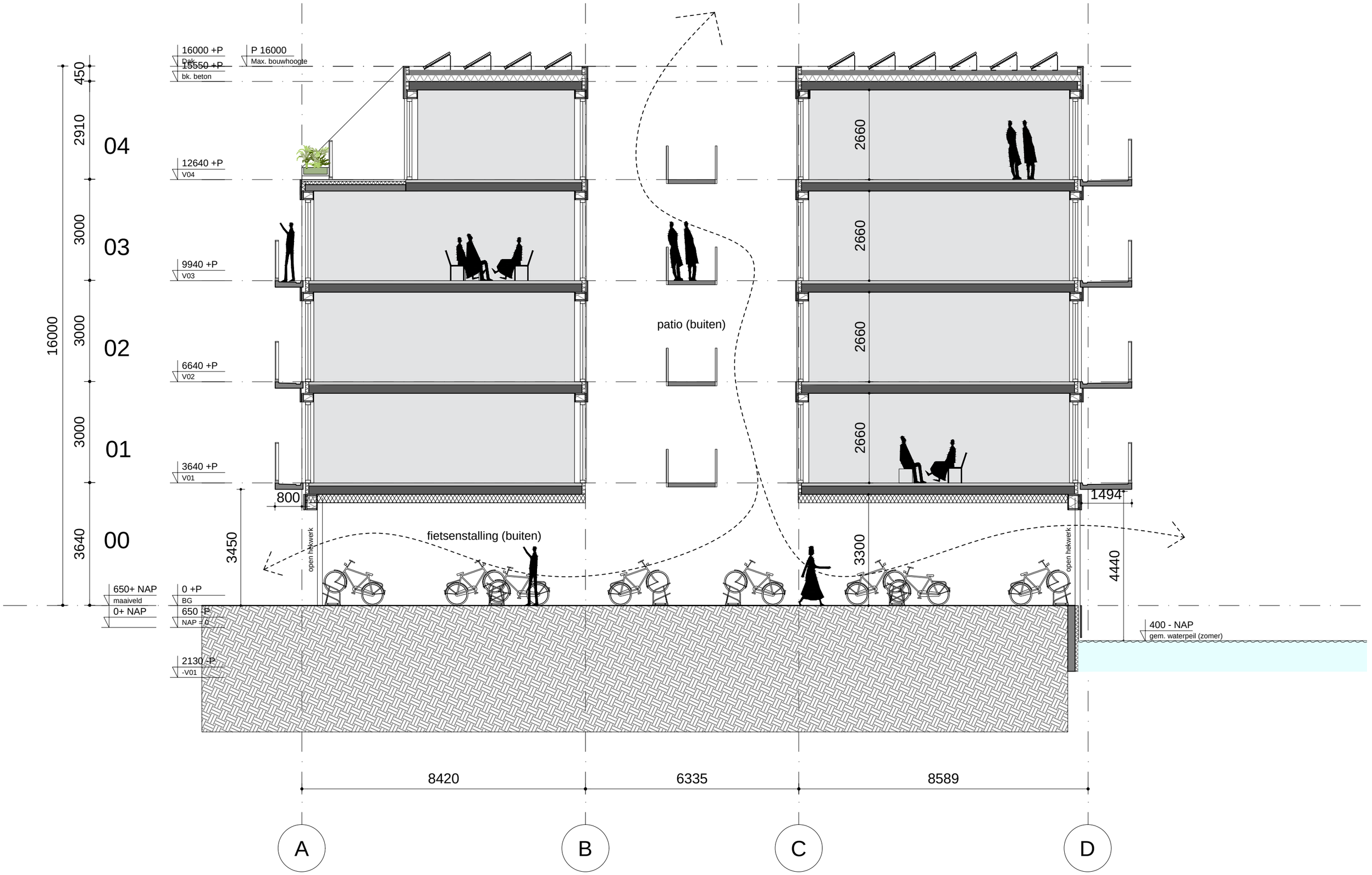




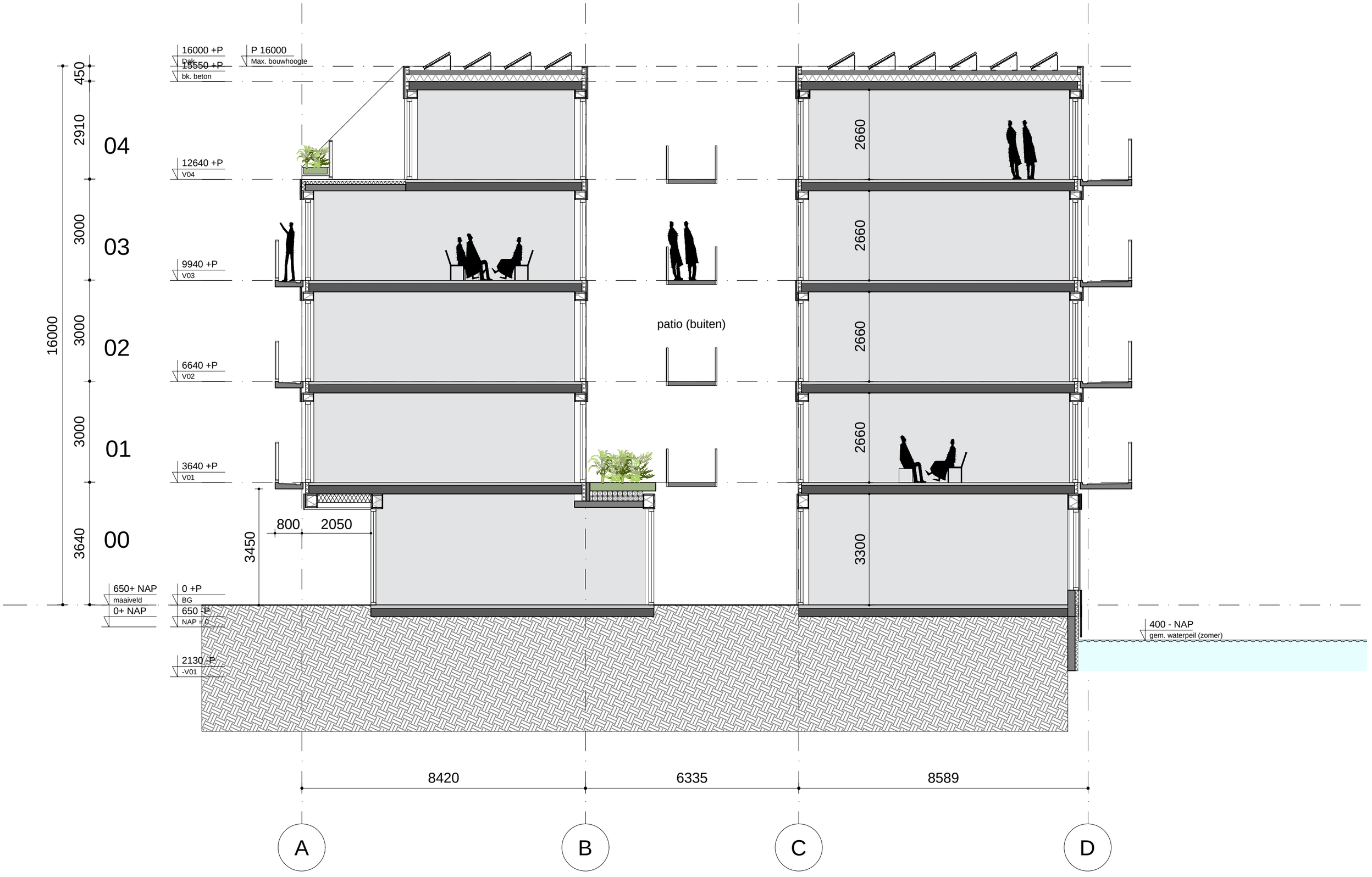



16000 +P
Dak
15550 +P
bk. beton
P 16000
Max. bouwhoogte
12640 +P
V04
9940 +P
V03
6640 +P
V02
3640 +P
V01
650+ NAP
maaiveld
0+ NAP
0 +P
BG
650 -P
NAP = 0
2130 -P
-V01
400 - NAP
gem. waterpeil (zomer)
16000
450
2910
3000
3000
3000
3640
04
03
02
01
00
1200
14000
patio (buiten)
2660
2660
plein (buiten)
8420
6335
8589
A
B
C
D

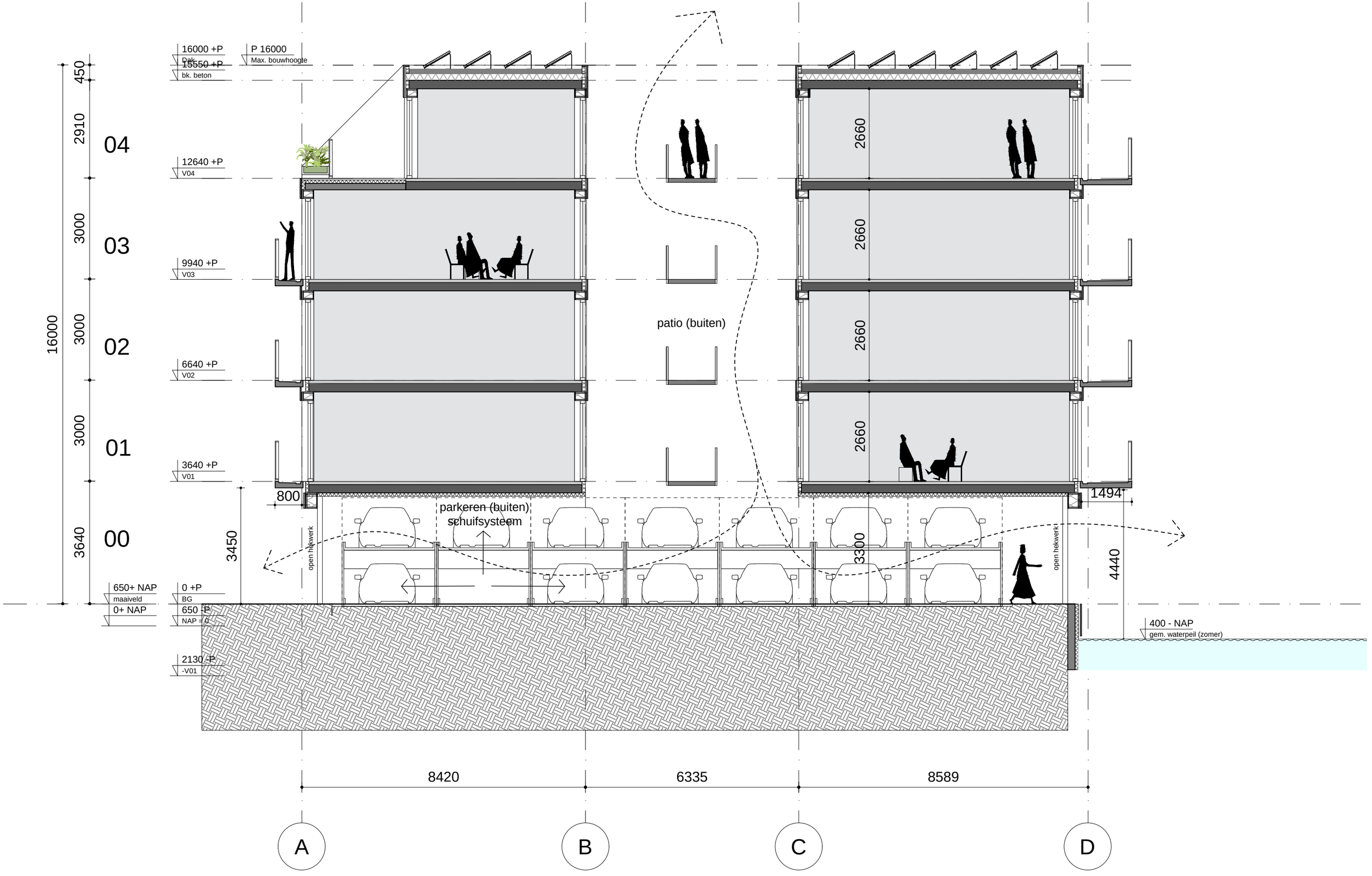



16000 +P
Dak
15550 +P
bk. beton
P 16000
Max. bouwhoogte
12640 +P
V04
9940 +P
V03
6640 +P
V02
3640 +P
V01
650+ NAP
maaiveld
0+ NAP
0 +P
BG
650 -P
NAP = 0
2130 -P
-V01
16000
450
2910
3000
3000
3000
3640
04
03
02
01
00
3450
800
2660
2660
2660
2660
1494
3300
4440
open hekwerk
open hekwerk
patio (buiten)
fietsenstalling (buiten)
400 - NAP
gem. waterpeil (zomer)
8420
6335
8589
A
B
C
D




16000 +P
Dak
15550 +P
bk. beton
P 16000
Max. bouwhoogte
12640 +P
V04
9940 +P
V03
6640 +P
V02
3640 +P
V01
650+ NAP
maaiveld
0+ NAP
0 +P
BG
650 -P
NAP = 0
2130 -P
-V01
400 - NAP
gem. waterpeil (zomer)
patio (buiten)
16000
3000
2910
450
3000
3000
3000
3640
04
03
02
01
00
3450
800
2050
2660
2660
2660
2660
3300
8420
6335
8589
A
B
C
D




16000 +P
Dak
15550 +P
bk. beton
P 16000
Max. bouwhoogte
12640 +P
V04
9940 +P
V03
6640 +P
V02
3640 +P
V01
650+ NAP
maaiveld
0+ NAP
0 +P
BG
650 -P
NAP = 0
2130 -P
-V01
16000
450
2910
3000
3000
3000
3640
04
03
02
01
00
3450
800
2660
2660
2660
2660
3300
1494
4440
patio (buiten)
parkeren (buiten)
schuifsysteem
open hekwerk
open hekwerk
400 - NAP
gem. waterpeil (zomer)
8420
6335
8589
A
B
C
D

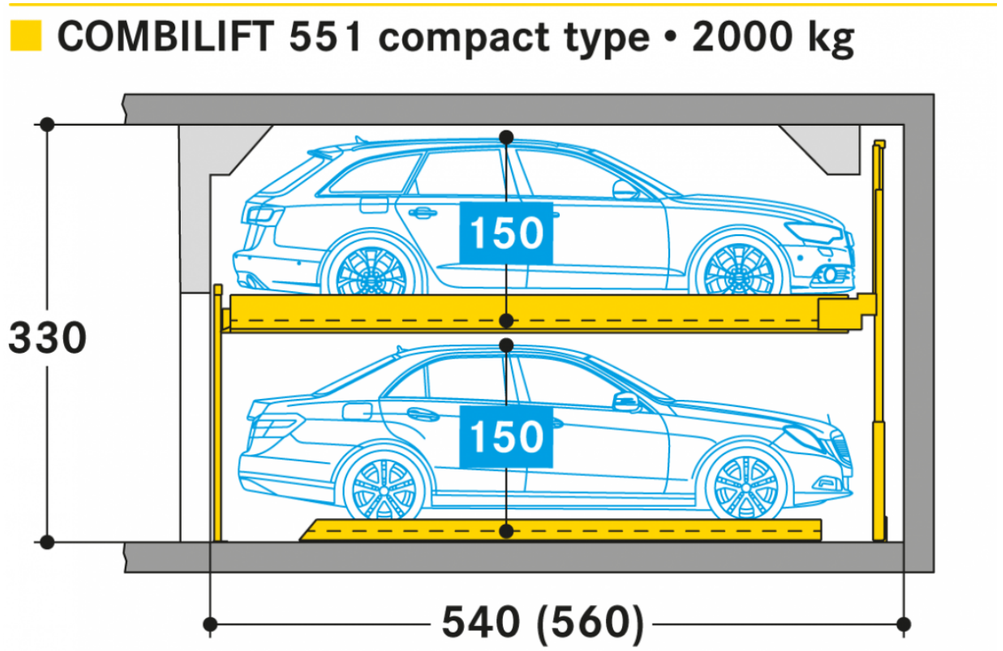











COMBILIFT 551 compact type • 2000 kg
150
150
330
540 (560)





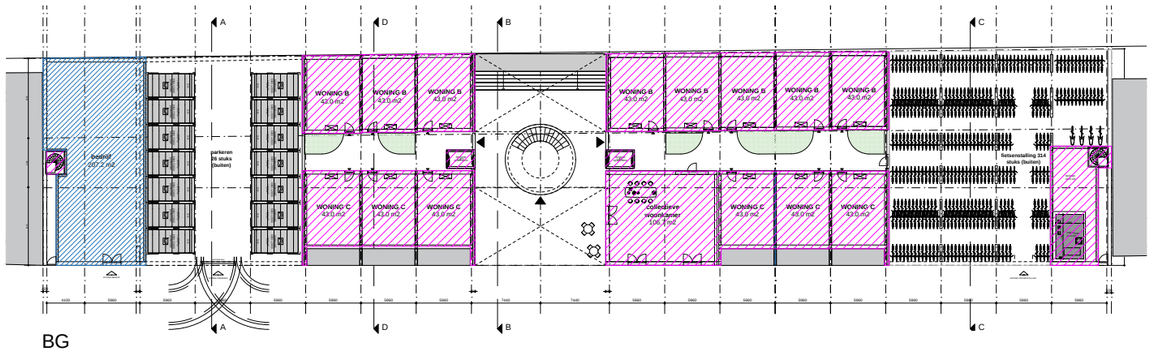




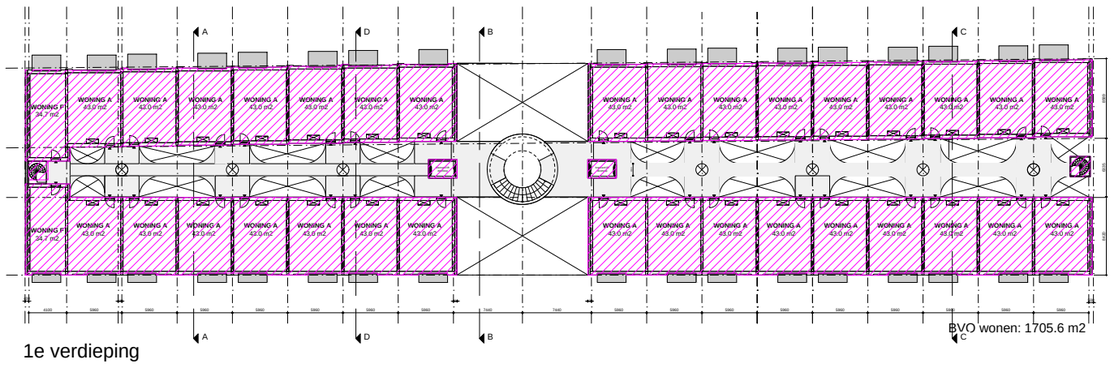



104



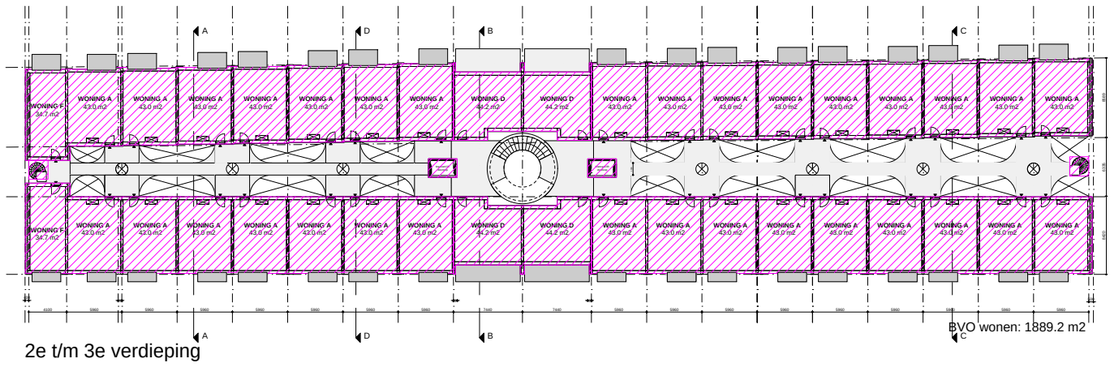


BG



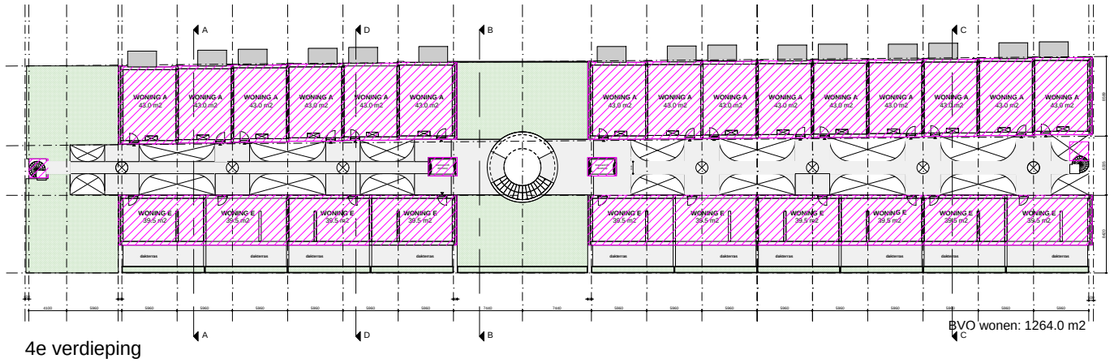
1e verdieping

BVO wonen: 1705.6 m2



2e t/m 3e verdieping

BVO wonen: 1889.2 m2



4e verdieping

BVO wonen: 1264.0 m2

FASE: SO
BETREFT: oppervlaktestaat berekend
DATUM: 18-11-2024

Totaal aantal woningen	149
totaal aantal auto's	26
totaal aantal fietsen	314

	BVO wonen	BVO bedrijf	% bedrijf t.o.v. wonen
kelder	0		
BG	931,8	228,6	25%
1	1706		
2	1890		
3	1890		
4	1264		
totaal	7681,8	228,6	
			7910,4
	verschil		-42,6

info

perceel 7060:	726,0	m2
perceel 7044:	1588,0	m2
perceel 7083:	337,0	m2
Kavel:	2651,0	m2
FSI:	3,0	

Paul de Ruiter
Architects

OPEN
DEVE
LOP
MENT