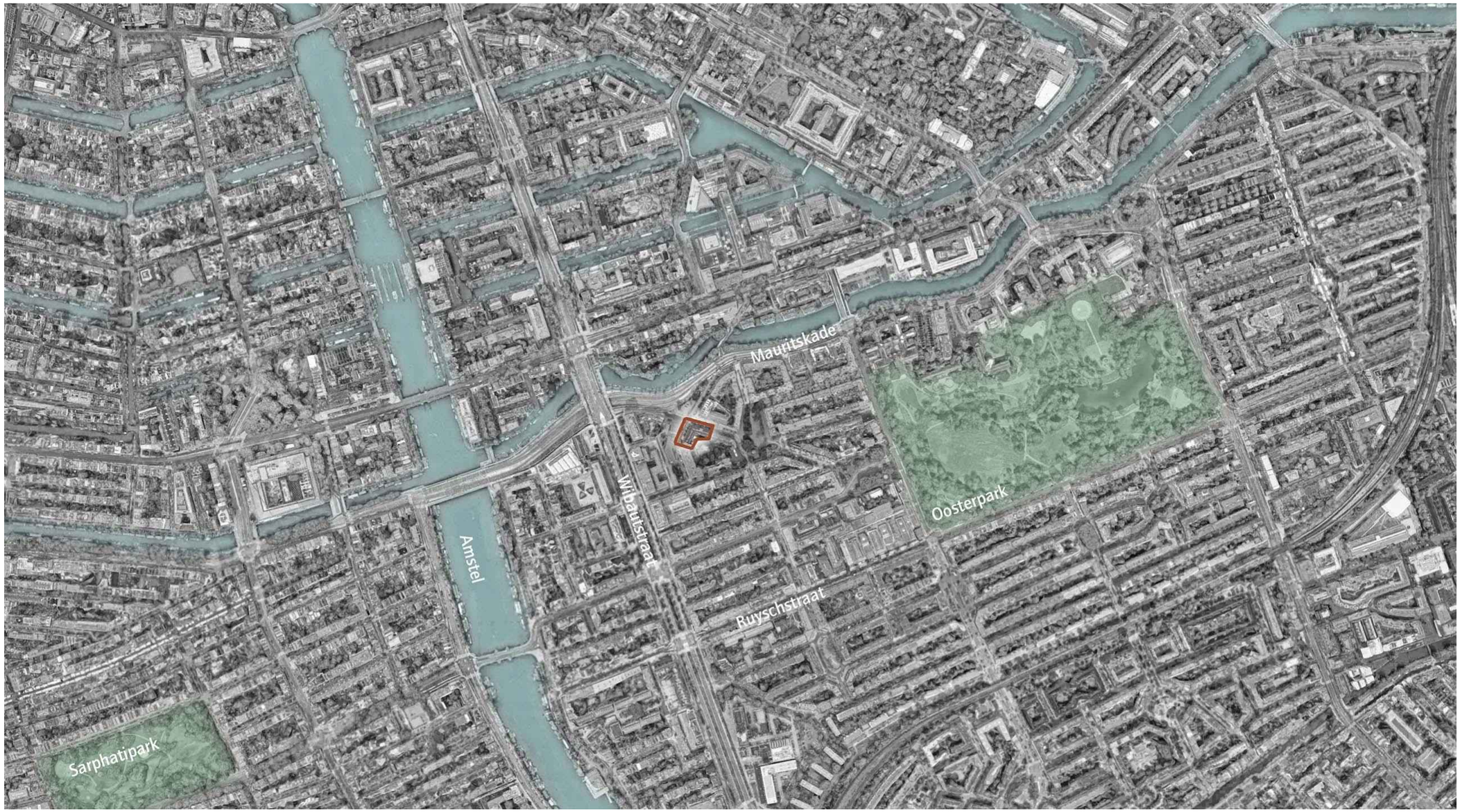


Concept aanvraag Andreas Bonnstraat

Hoek [redacted]-12 | [redacted]-5

16-Jun-25

EIGEN HAARD

[redacted]



5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Situatie | Bestaand

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
811

Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

1:500

Renovatie woonblok Eigen Haard
Andreas Bonnstraat, Van Musschenbroekstraat Amsterdam
Toelichting op het ontwerpend onderzoek
Juni 2025 | [redacted]

Achtergrond

Dit ontwerpend onderzoek betreft de verduurzaming en renovatie van een woongebouw in het gesloten bouwblok aan de Andreas Bonnstraat/Van Musschenbroekstraat, Amsterdam. Het complex is eigendom van Eigen Haard. De woningstichting Eigen Haard wil het bestaande bezit in Amsterdam-Oost verduurzamen, in combinatie met toevoeging van nieuwe woningen.

De operatie staat model voor vele vergelijkbare opgaven in de toekomst. Verduurzaming, verdichting en optopping zullen in toenemende mate hand in hand gaan. De reikwijdte daarvan strekt verder dan deze individuele opgave. Als de oplossing in optoppen kan worden gevonden, kan dat model staan voor een verticale uitbreiding van de stad Amsterdam, waar de stadsuitbreiding honderd jaar geleden nog vooral in horizontale richting werd gezocht en gevonden.

De historie van het complex | De orde

Het pand is gebouwd in 1923 naar ontwerp van architecten Zeger Gulden en Melle Geldmaker. De architectuur verwijst naar de Amsterdamse School. Mogelijk is het gevelontwerp van architect Joan van der Mey, die vanaf 1920 werkzaam was bij Gulden en Geldmaker. Het pand valt onder de basisorde.

De voorgenomen aanpak

Eigen Haard gaat het pand renoveren. De aanpak behelst het volledig strippen van het interieur. Alleen de gevels, bouwmuren en balklagen worden gespaard.
Op dit moment bevat het pand 27 appartementen van circa 45 m2, 8 BOG-ruimtes van circa 45 m2, en 27 bergingen op de 4e verdieping.

Na de renovatie

De ervaring leert dat slechts de helft van de oorspronkelijke bewoners terugkomt na renovatie. Veel bewoners verhuizen permanent naar hun zogenoemde wisselwoning/logeerwoning, of vinden met hun urgentieverklaring een passende woning elders. Hierbij wordt gehouden aan de Amsterdamse kaderafspraken, aanvullend wordt er uitgebreid geparticipeerd zodat de bewoners en omwoners meegenomen worden in het project.

Ruimte voor nieuwe bewoners

Daarmee komt er ruimte voor nieuwe bewoners. De renovatie zal inspelen op de actuele woningvraag. Recente onderzoeken (CBS 2022, HIRA 2022, WIMRA 2021, Socrates Prognose ABF 2023, Wooninzicht) laten zien dat de focus voor de sociale huur moet liggen op jongeren en starters, kleine gezinnen, senioren en eenpersoonshuishoudens. De vraag naar kleine woningen (tot 3 kamers) is voor de sociale huur veruit het grootst. In het middensegment is dat ook zo, maar hier is ook meer vraag van gezinnen te verwachten. Qua oppervlakte voldoen woningen van maximaal 60 m2.

Seniorenwoningen

In de visie van Eigen Haard is het pand geschikt voor herontwikkeling tot complex met seniorenwoningen.

BOG- en MOG-ruimten in de plint

Eigen Haard wil de huidige MOG- en/of BOG-ruimten in de gebouwplinten behouden. Deze bedrijfsruimten trekken goede buurtondernemers aan, stimuleren sociale contacten en zorgen voor veiligheid, binding en creativiteit. De mooie mix van wonen en werken draagt bij aan een leefbaar Oosterparkbuurt. Aanvullend zal er een algemene ruimte worden toegevoegd in de plint welke gebruikt zal worden als ondersteunde functies voor de senioren.

Ons voorstel

Ons voorstel gaat uit van verdichting van het oorspronkelijke woonprogramma van het pand. Aanvankelijk hadden wij toevoeging van een los volume op het binnenterrein voor ogen, ontsloten via een (publiek toegankelijke) galerij aan de zijde van het binnenterrein. In overleg met Domien Kamsma, senior stedenbouwkundige gemeente Amsterdam, zijn we samen tot een nieuw voorstel gekomen welke past binnen de typologie van een gesloten bouwblok. Hieronder volgt een samenvatting van ons aangepaste voorstel.

Opdikken en optoppen

Onze huidige (derde) ontwerpvariant bestaat uit het opdikken en optoppen van het pand. Het nieuwe, verdikte blok krijgt een diepte van circa 15 m1 en wordt ontsloten via een midden corridor. Zodoende blijft het gesloten bouwblok intact. De ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein blijft overeind. Het pand wordt verder opgetopt met twee extra bouwlagen in een getrapte vorm. De oorspronkelijke architectuur van Gulden en Geldmaker wordt daarbij gerespecteerd. We besteden veel aandacht aan de gevels en andere oorspronkelijke details. Aan de straatzijde past in de bestaande stramienmaat een tweekamerplattegrond met een inpandige patio. Aan de tuinzijde past een ruime driekamerplattegrond met balkon. Met deze varianten kan Eigen Haard voornamelijk senioren huisvesten. In het hart van het gecombineerde bouwblok is ruimte voor een lift- en trappenhuis, ontsloten via de Andreas Bonnstraat. Aan de overzijde van de Van Musschenbroekstraat bevindt zich een ongebruikte kelder welke ook in bezit is van Eigen Haard. Deze kelder kan fungeren als fietsenstalling voor de voor woningen. Optoppen biedt grote kansen. Door het vervallen van de oorspronkelijke portiek-etageontsluiting kan een lift worden toegevoegd. Zo kan het blok volledig worden getransformeerd voor seniorenwoningen. De grote hoekwoning kan geschikt worden gemaakt voor huisvesting van kwetsbare groepen, zoals mindervaliden.

Architectonische uitgangpunten

Naast de zoektocht naar een gepast stedenbouwkundig model voor het optoppen en verdichten van panden in de Gordel '20- '40, zal er ook een aanzet gedaan worden naar een architectonische uitwerking welke past bij de verticale uitbreiding van de Gordel '20- '40. Naast het omarmen van de bestaande kwaliteiten, spelen de hedendaagse uitgangspunten van duurzaamheid en circulariteit een belangrijke rol.

Binnentuin

Het aangrenzende blok aan de Andreas Bonnstraat zal eveneens worden gerenoveerd door Eigen Haard. Door de renovatie van dit naastgelegen blok ontstaat de mogelijkheid om een grotere, gezamenlijke binnentuin te realiseren. Deze binnentuin wordt toegankelijk voor bewoners van beide blokken via de hoofdentree op de hoek van de Andreas Bonnstraat en de Van Musschenbroekstraat. De gezamenlijke binnentuin zal bijdragen aan de sociale cohesie en verbondenheid tussen de bewoners van beide woonblokken.

Participatie

Diverse bewonersavonden hebben al plaats gevonden. Met name het programma (seniore/ 55+) is positief ontvangen door de aanwezigen.

Funderingsherstel

De toestand van de huidige fundering van het gebouw is zeer slecht. Daarom wordt bij dit gebouw de fundering hersteld.

Referentie

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn besproken met de commissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit. Zie Verslag van [redacted]

Zie studie "onderzoek stedenbouw" dd. 09-11-2023 [redacted]

[redacted]

Er zijn diverse sterke argumenten te geven voor het renoveren van de bestaande woonblokken aan de Andreas Bonnstraat en Van Musschenbroekstraat in Amsterdam in plaats van deze te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De renovatieaanpak is een toekomstgerichte keuze die zowel duurzaamheid als leefbaarheid benadrukt. Hier zijn de belangrijkste argumenten:

1. Behoud van Cultuurhistorische Waarde
De woonblokken stammen uit 1923 en zijn ontworpen door 5.1, 2, e en 5.1, 2, e in de stijl van de Amsterdamse School, de bouwdelen vallen onder de basis orde en orde 3. Het behoud van deze gebouwen respecteert het historische karakter van de stad en draagt bij aan het behouden van cultureel erfgoed. De renovatie biedt een unieke kans om de historische elementen te bewaren, zoals de gevels en bouwdetails, en tegelijkertijd de gebouwen geschikt te maken voor moderne bewoning.

2. Duurzaamheid en Circulariteit
Renovatie is een veel duurzamer alternatief dan sloop en nieuwbouw. Door de bestaande structuur te behouden, wordt een aanzienlijke hoeveelheid bouwmateriaal bespaard, en daarmee ook de energie die nodig zou zijn voor de productie, transport en verwerking van nieuwe materialen. Dit sluit aan bij de hedendaagse principes van circulariteit in de bouw, waarin materialen worden hergebruikt en afval tot een minimum wordt beperkt. Het project draagt daarmee bij aan de duurzaamheidsdoelen van de stad Amsterdam.

3. Beperking van de Milieubelasting
Sloop en nieuwbouw veroorzaken een aanzienlijke hoeveelheid CO_2-uitstoot, wat bij renovatie grotendeels wordt vermeden. Het opnieuw gebruiken van de bestaande bouwmuren, gevels en balklagen betekent dat er veel minder energie verbruikt wordt dan bij de complete afbraak en wederopbouw van de blokken. Dit minimaliseert de ecologische voetafdruk van het project en is in lijn met de milieudoelstellingen voor stadsontwikkeling.

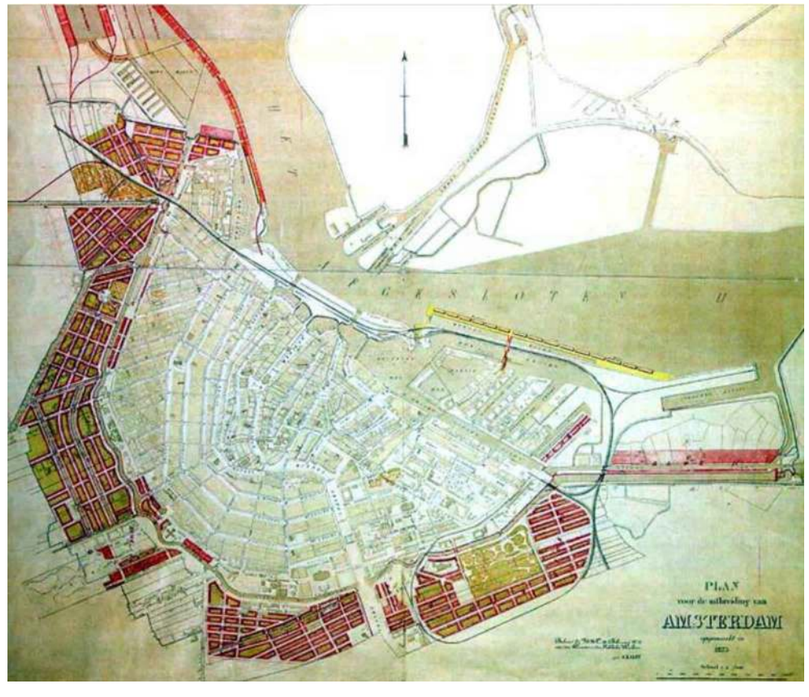
4. Behouden van Sociale Cohesie en Buurtbinding
De bestaande blokken huisvesten al een gemeenschap en dragen bij aan de sociale samenhang in de buurt. Door renovatie en het creëren van een mix van woningtypen voor starters, senioren en gezinnen, kan een diversiteit aan bewoners behouden blijven en nieuwe bewoners worden verwelkomd. Het behoud van de bedrijfsruimten in de plint, waar buurtondernemers hun diensten aanbieden, versterkt de sociale binding en veiligheid in de wijk. In een nieuwbouwconcept zal er vanwege efficiëntie voornamelijk één woningtype worden gerealiseerd.

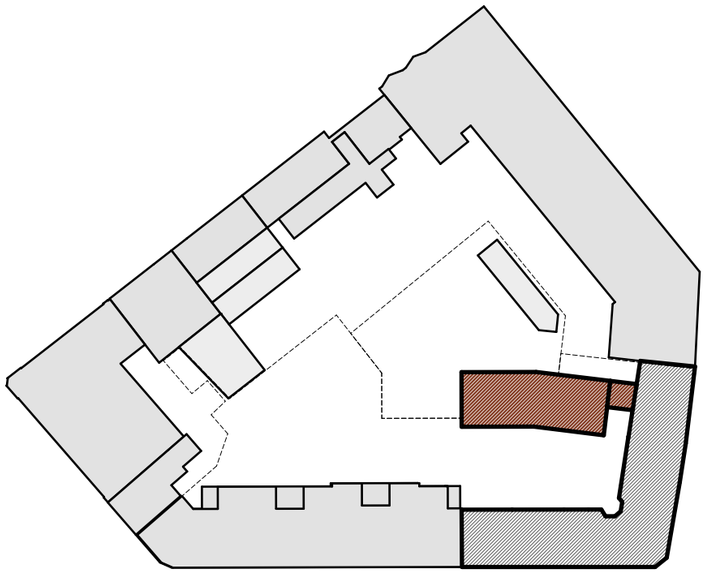
5. Efficiënt Ruimtegebruik met Verdichting en Optopping
Door verdichting en optopping kan de capaciteit van de bestaande gebouwen aanzienlijk worden vergroot zonder de stedelijke structuur aan te tasten. De toevoeging van extra verdiepingen en slimme indelingen maakt het mogelijk om meer woningen te realiseren binnen dezelfde straatgevels. Dit sluit goed aan bij de ambities van Amsterdam om te verdichten zonder horizontale uitbreiding. Het project toont zo aan hoe renovatie en verdichting kunnen bijdragen aan het oplossen van de woningnood.

6. Kostenbesparing ten opzichte van Sloop-Nieuwbouw
In veel gevallen zijn renovatiekosten lager dan die van volledige nieuwbouw, vooral wanneer enkel het interieur gestript wordt en de structuur behouden blijft. Dit betekent dat Eigen Haard kostenefficiënt kan investeren in duurzaamheid en comfortverbeteringen, terwijl de historische waarde van de panden behouden blijft. De bestaande bouwschil en dragende structuur bieden bovendien een solide basis die versterkt en aangepast kan worden om aan de moderne bouw- en energie-eisen te voldoen.

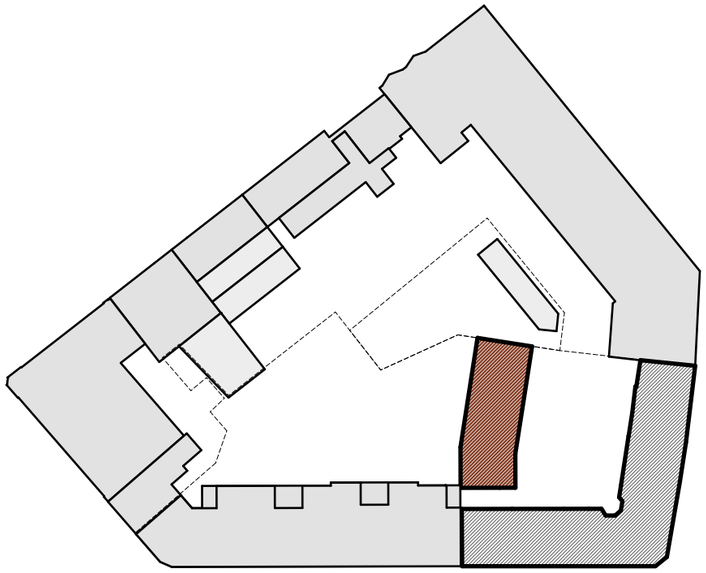
8. Verkorten van de Bouwtijd en Minder Overlast
Renovatie kan vaak sneller worden voltooid dan een sloop-nieuwbouwproject, wat zorgt voor minder langdurige overlast voor de buurt. Omdat alleen het interieur wordt gestript en de buitenkant behouden blijft, blijven veel omgevingsfactoren stabiel en wordt het straatbeeld minder aangetast. Dit betekent minder hinder voor omwonenden en een snellere terugkeer naar een stabiele leefomgeving voor zowel huidige als toekomstige bewoners.

Conclusie
De keuze voor renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw biedt dus niet alleen voordelen op het gebied van duurzaamheid, kosten en milieu, maar versterkt ook de historische, sociale en stedenbouwkundige waarde van het gebied. Renovatie is een toekomstbestendige oplossing die Amsterdam helpt groeien zonder haar karakter te verliezen. Dit project kan dienen als model voor andere initiatieven in de stad en biedt een aantrekkelijke, efficiënte benadering voor stedelijke verdichting met respect voor historisch erfgoed.

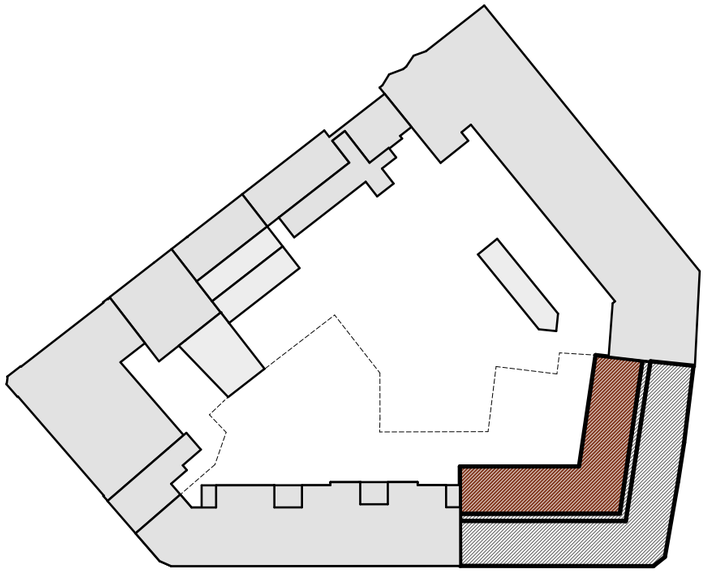




Vrijstaand blok oost west georiënteerd



Vrijstaand blok noord zuid georiënteerd



Voorgesteld ontwerp opdikken met middengang

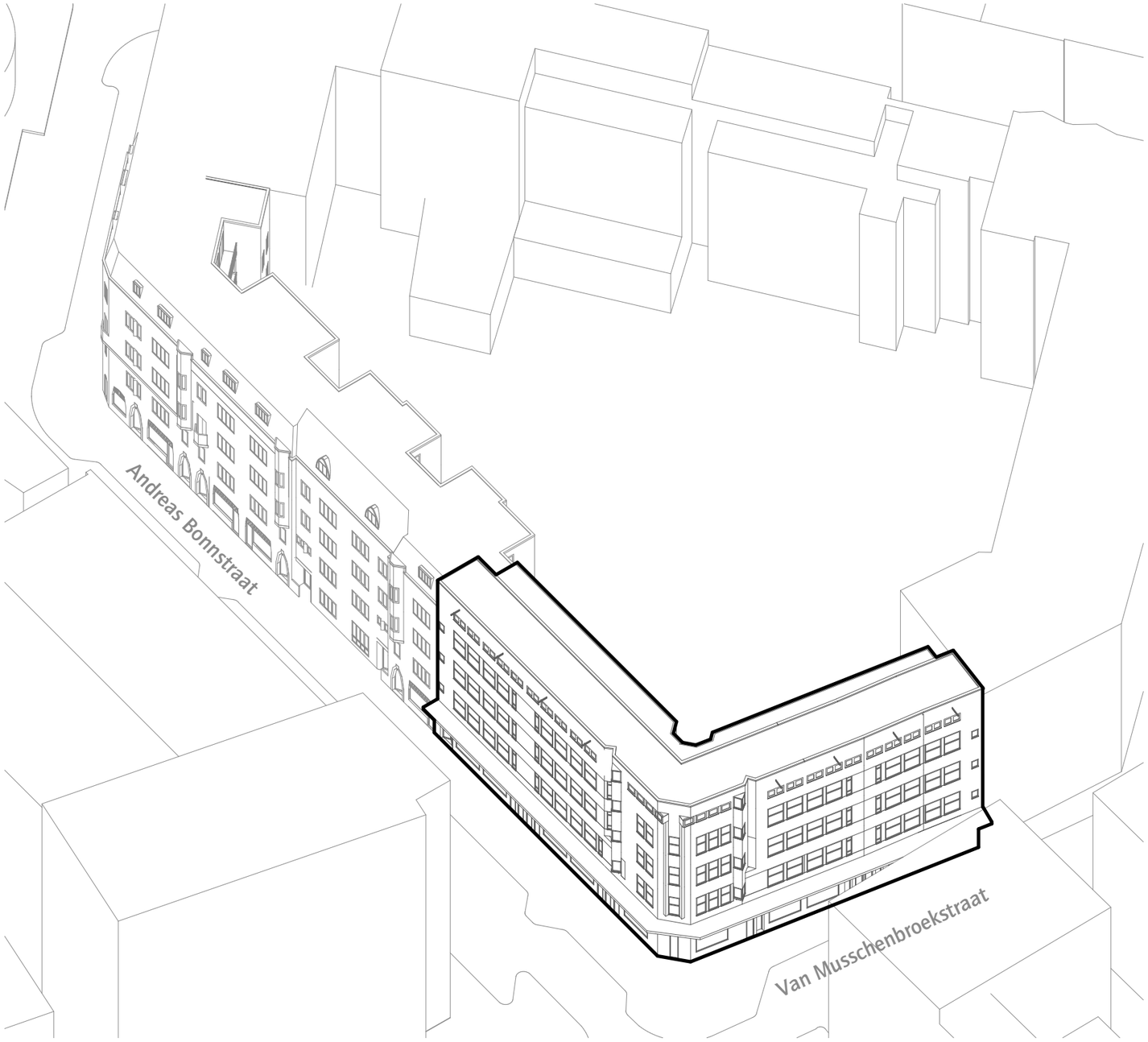
5.1, 2, e

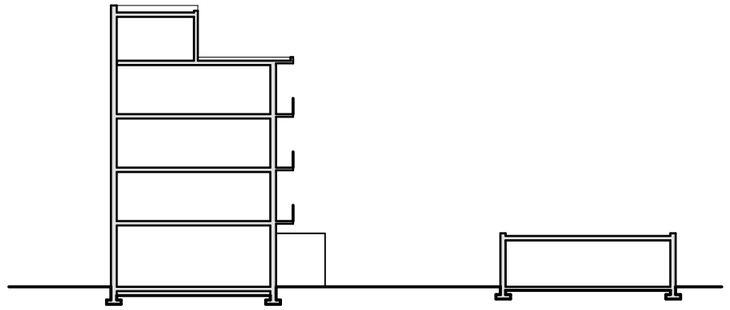
EIGEN HAARD

Onderzochte varianten

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
814

1:1000





Principesnede

OVERZICHT PROGRAMMA BESTAAND

blok B overzicht bestaand:
BOG: 8x
APP: 27x

verdieping	APP	BOG	niet ingemeten
4			9 bergingen
3	9		-
2	9		3
1	9		4
0	-	8	
totaal	27	8	7

BVO Gebouw - Bestaand

4e verdieping	309m^2
3e verdieping	531m^2
2e verdieping	531m^2
1e verdieping	531m^2
begane grond	654m^2
	2557m^2

GO Gebouw - Bestaand

2243m^2

BRI Gebouw - Bestaand

8.056m^3

Bebouwde oppevlakte bestaand

700m^2

5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Overzicht | Bestaand Programma

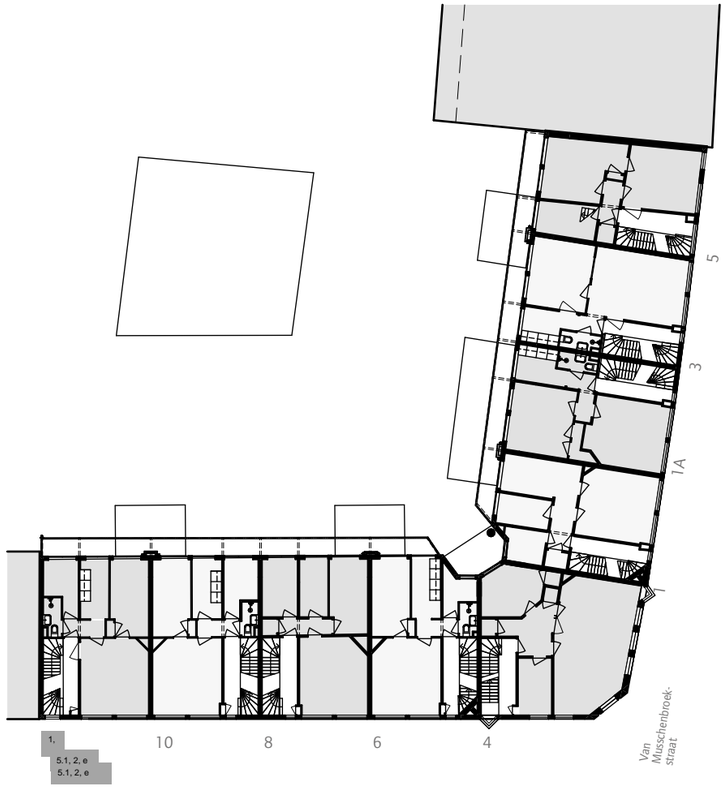
Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
815

Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

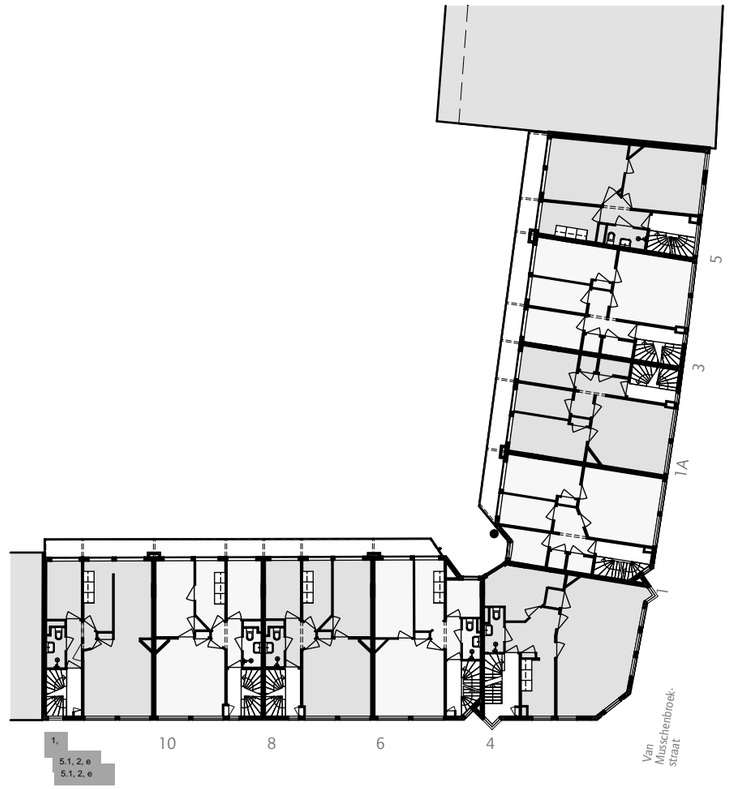
1:350



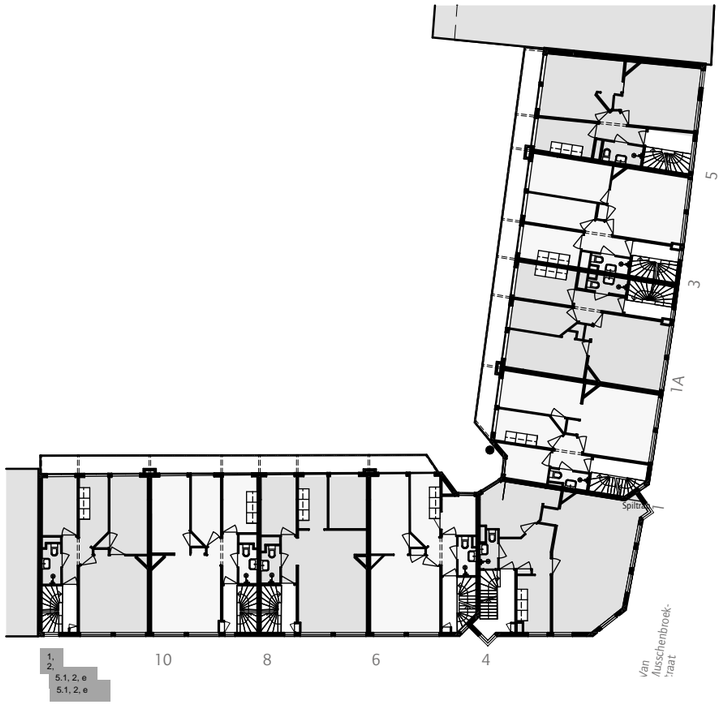
Begane grond



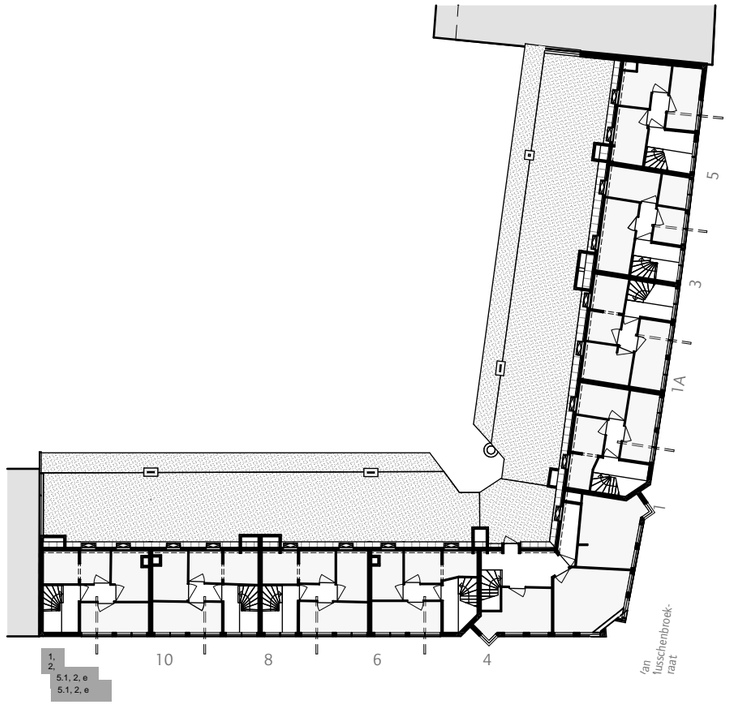
Eerste verdieping



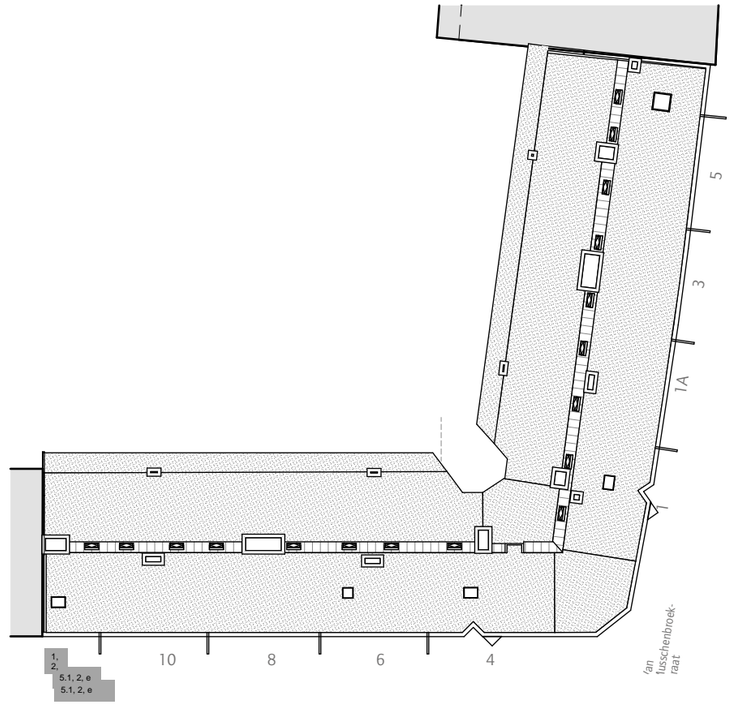
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping

5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Overzicht | Bestaande Plattegronden

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
816

1:350



5.1, 2, e

EIGEN HAARD

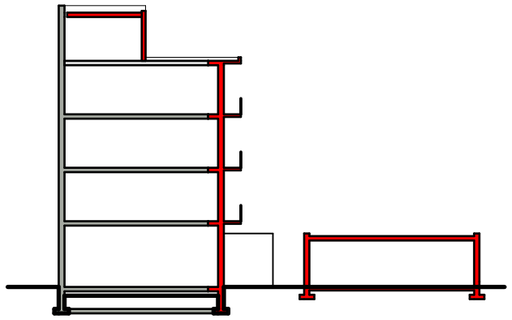
Situatie | Nieuw

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
817

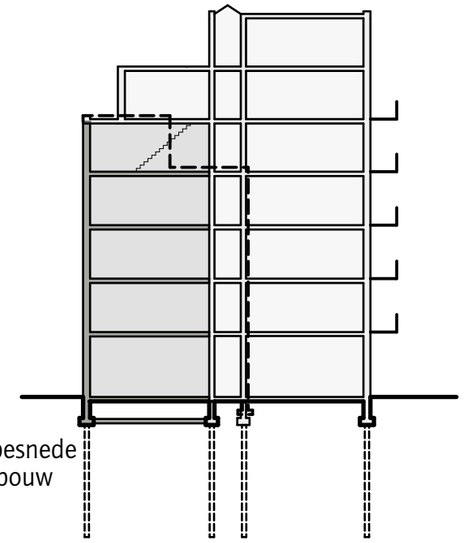
Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

1:500





Principesnede sloop



Principesnede nieuwbouw

OVERZICHT PROGRAMMA NIEUW

blok B overzicht nieuw:
BOG: 4x
APP: 63x

verdieping	APP	BOG	
6	4		
5	5		
4	13		
3	13		
2	13		
1	13		
0	2	4	+gem. ruimte
totaal	63	4	

Bouwbrief Amsterdam: aantal fietsen bij een gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw:

GO	aantal plekken per app.	appartement	aantaal plekken
<50m²		2	
>50m²<75m²		3	
>75m²<100m²		4	
verdieping			
6	4x	4	16
5	1x	2	2
	4x	3	12
4	1x	2	2
	12x	3	36
3	8x	2	16
	5x	3	15
2	8x	2	16
	5x	3	15
1	8x	2	16
	5x	3	15
0	2x	3	6
totaal	63app		167
plekken aanwezig (ca)		210	

BVO Gebouw - Bestaand
2557m²

BVO Gebouw - Nieuw
5389m²

GO Gebouw - Bestaand
2243m²

GO Gebouw - Nieuw
4739m²

GO Programma
woningen 4390m²
bedrijfsruimtes (BOG) 350m²

BRI Gebouw - Bestaand
8.056m³

BRI Gebouw - Nieuw
17.100m³

Kavel
1133m²

Bebouwde oppevlakte bestaand
700m²

Bebouwde oppevlakte nieuw
862m²

5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Overzicht | Nieuw Programma

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
818

Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

1:350



5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Begane grond

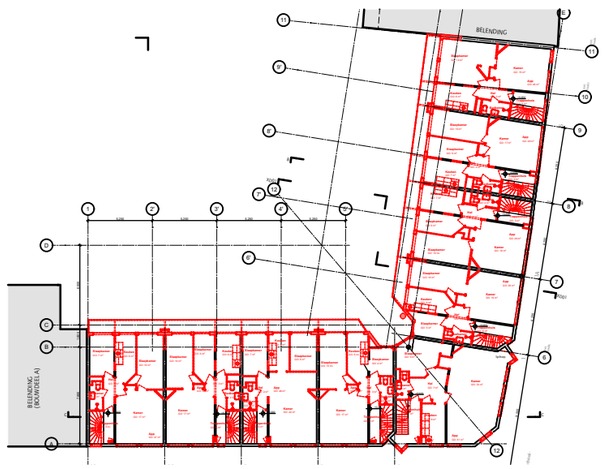
Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
819

Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

5.1, 2, e

1:300





principe sloop: constructieve wanden,
vloeren en straatgevel handhaven

bestaande wanden/vloeren

nieuwe wanden/vloeren

terras/loggia/balkon

5.1, 2, e

ARCHITECTEN

EIGEN HAARD

1e,2e en 3e verdieping

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
820

1:200



bestaande wanden/vloeren

nieuwe wanden/vloeren

terras/loggia/balkon

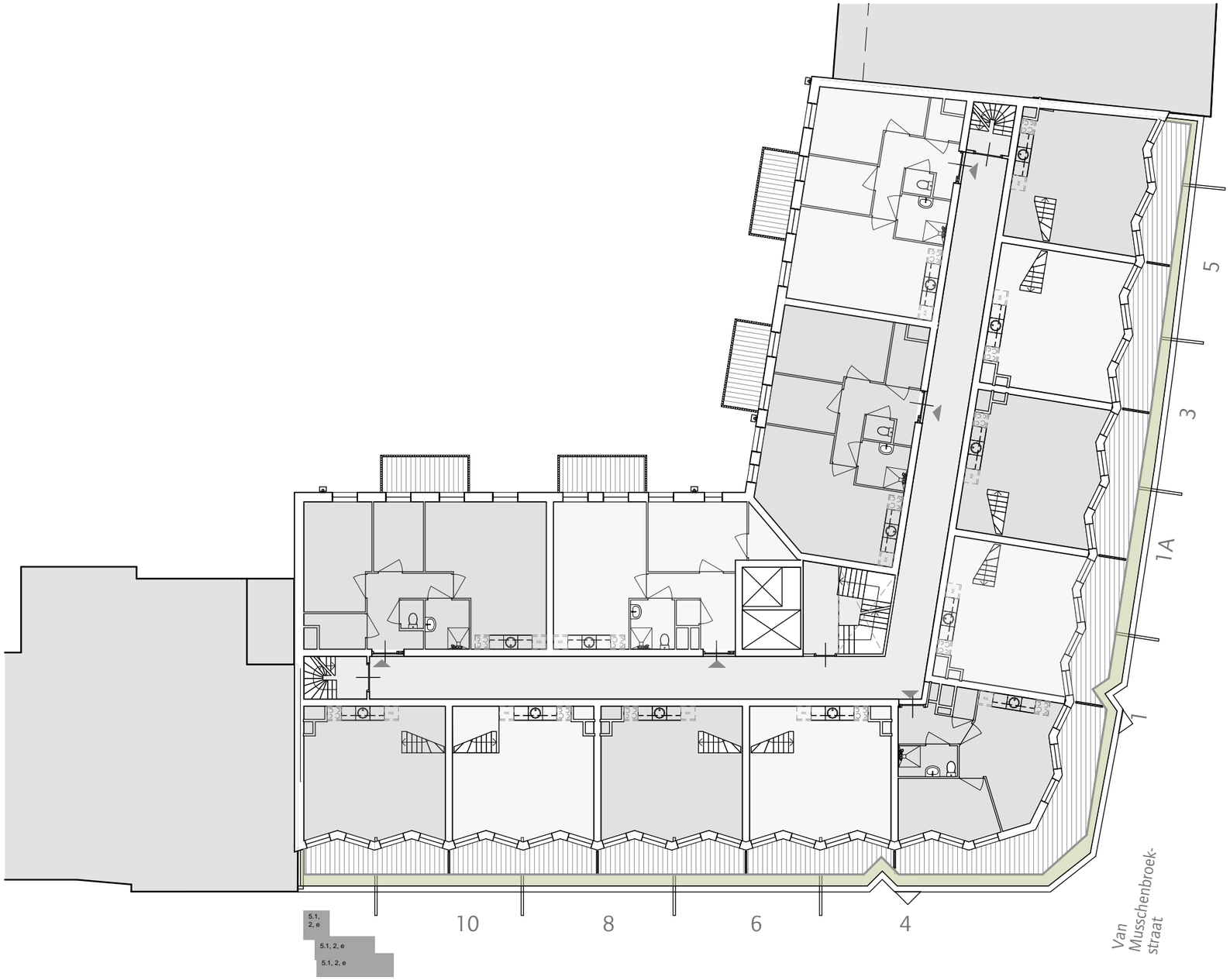
5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Vierde verdieping

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat 821

1:200



bestaande wanden/vloeren

nieuwe wanden/vloeren

terras/loggia/balkon

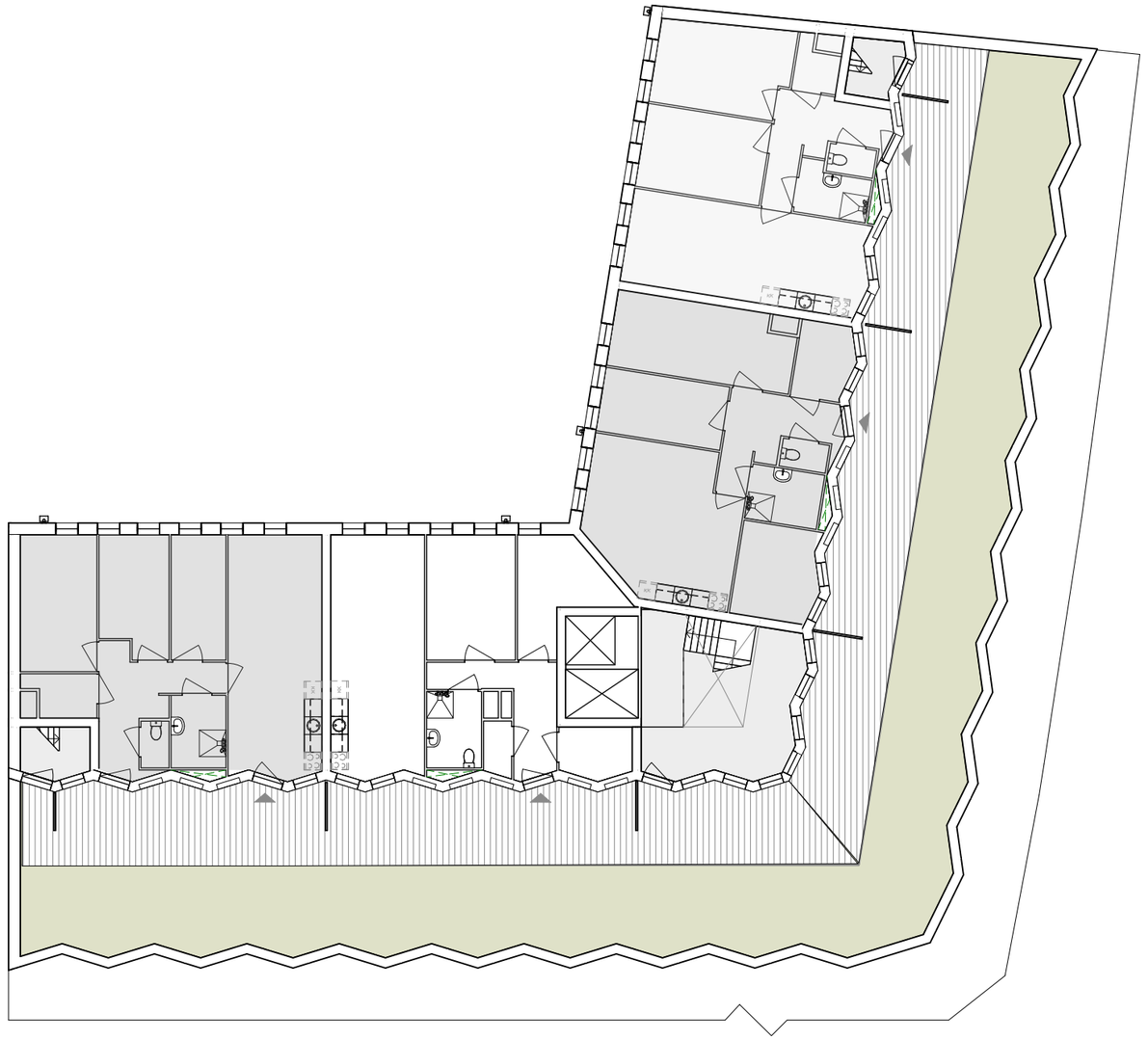
5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Vijfde verdieping

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat 822

1:200



bestaande wanden/vloeren

nieuwe wanden/vloeren

terras/loggia/balkon

5.1, 2, e

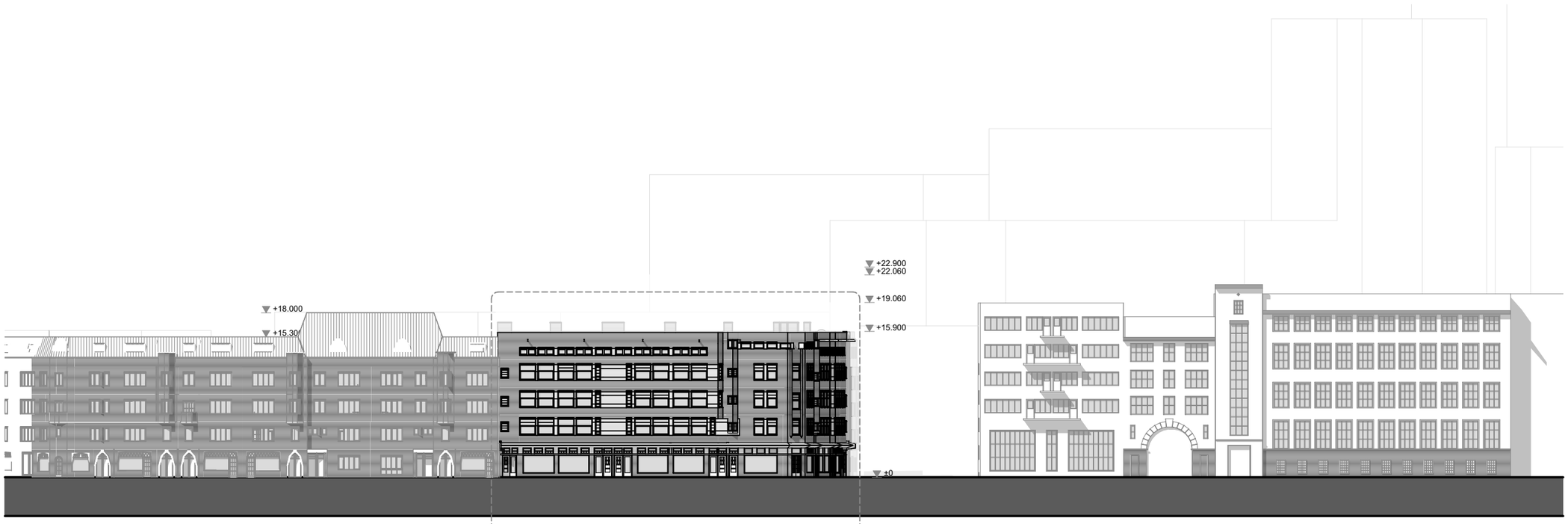
EIGEN HAARD

Zesde verdieping

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
823

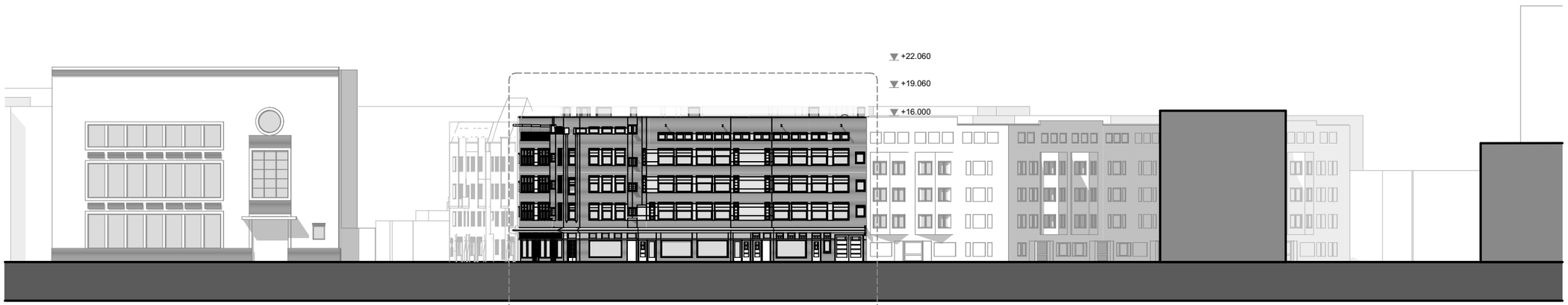
5.1, 2, e

1:200



Andreas Bonnstraat

Hoek 5.1, 2, e t/m 12
5.1, 2, e t/m 5



Van Musschenbroekstraat

Hoek 5.1, 2, e t/m 12
5.1, 2, e t/m 5

5.1, 2, e

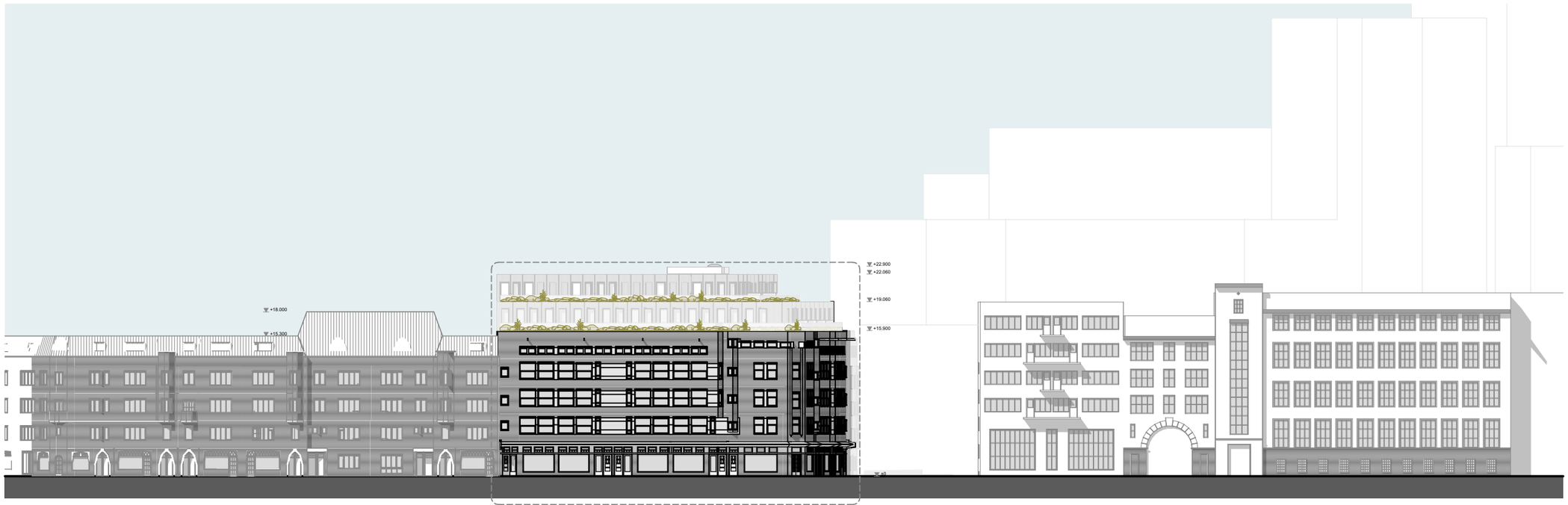
EIGEN HAARD

Gevels | Bestaand

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
824

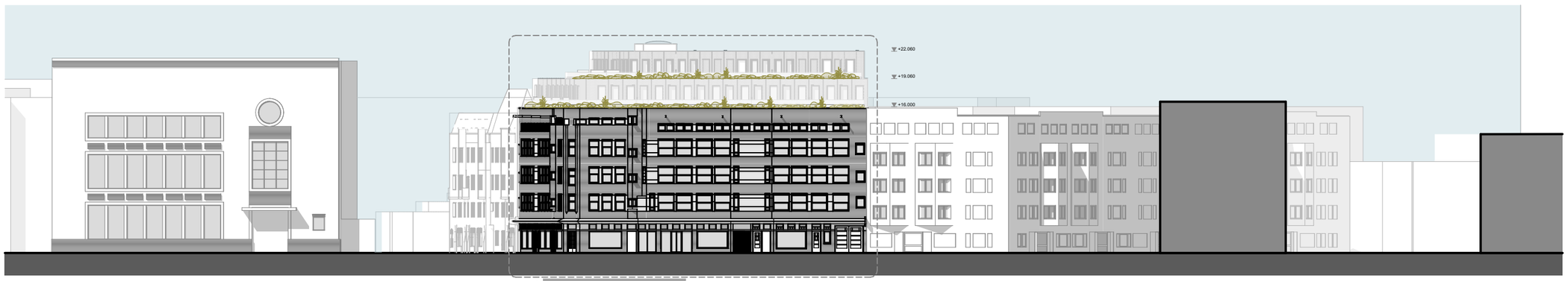
Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

1:500



Andreas Bonnstraat

Hoek 5.1, 2, e t/m 12
5.1, 2, e t/m 5



Van Musschenbroekstraat

Hoek 5.1, 2, e t/m 12
5.1, 2, e t/m 5

5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Gevels | Nieuw

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
825

Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

1:500



Doorsnede Andreas Bonnstraat



Doorsnede Van Musschenbroekstraat

bestaande wanden/vloeren

nieuwe wanden/vloeren

5.1, 2, e

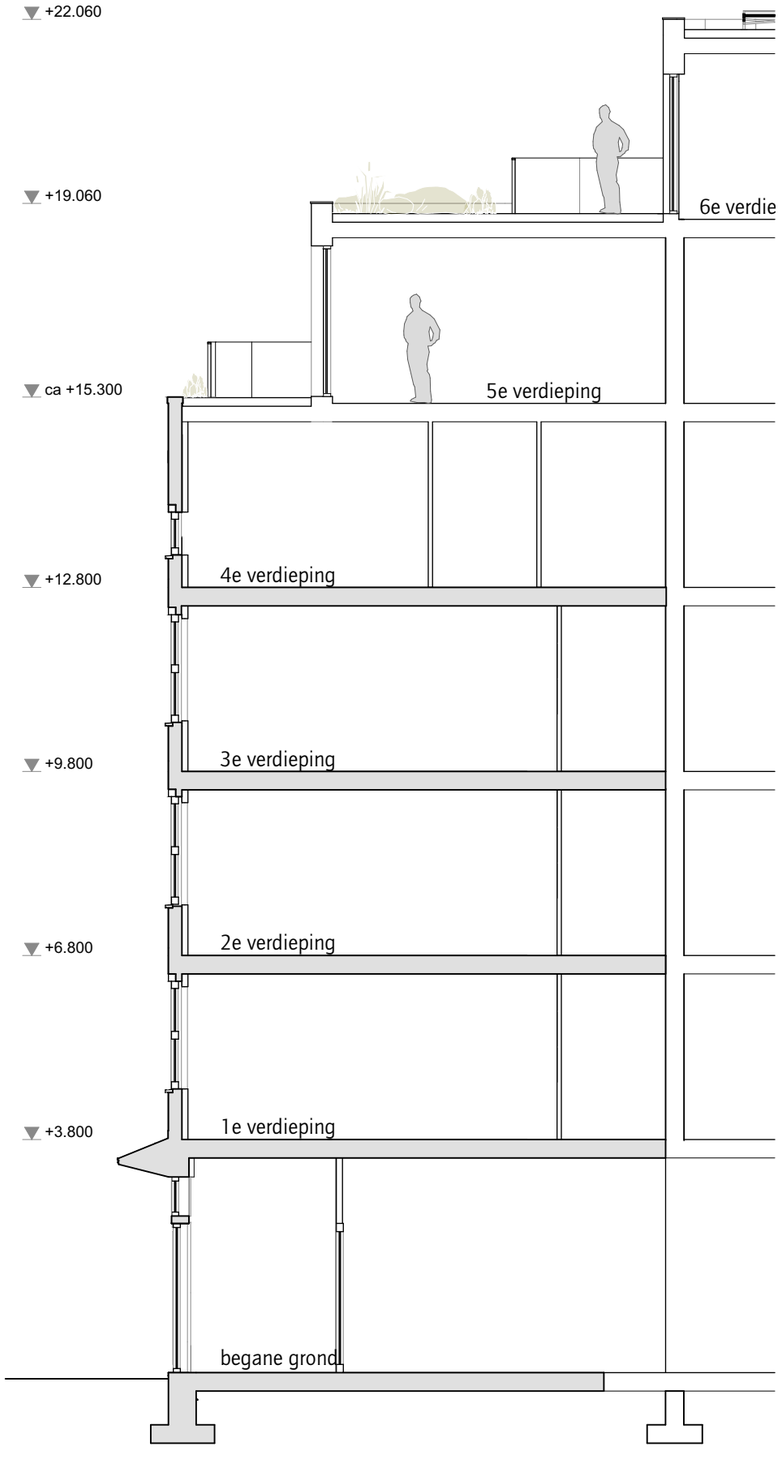
EIGEN HAARD

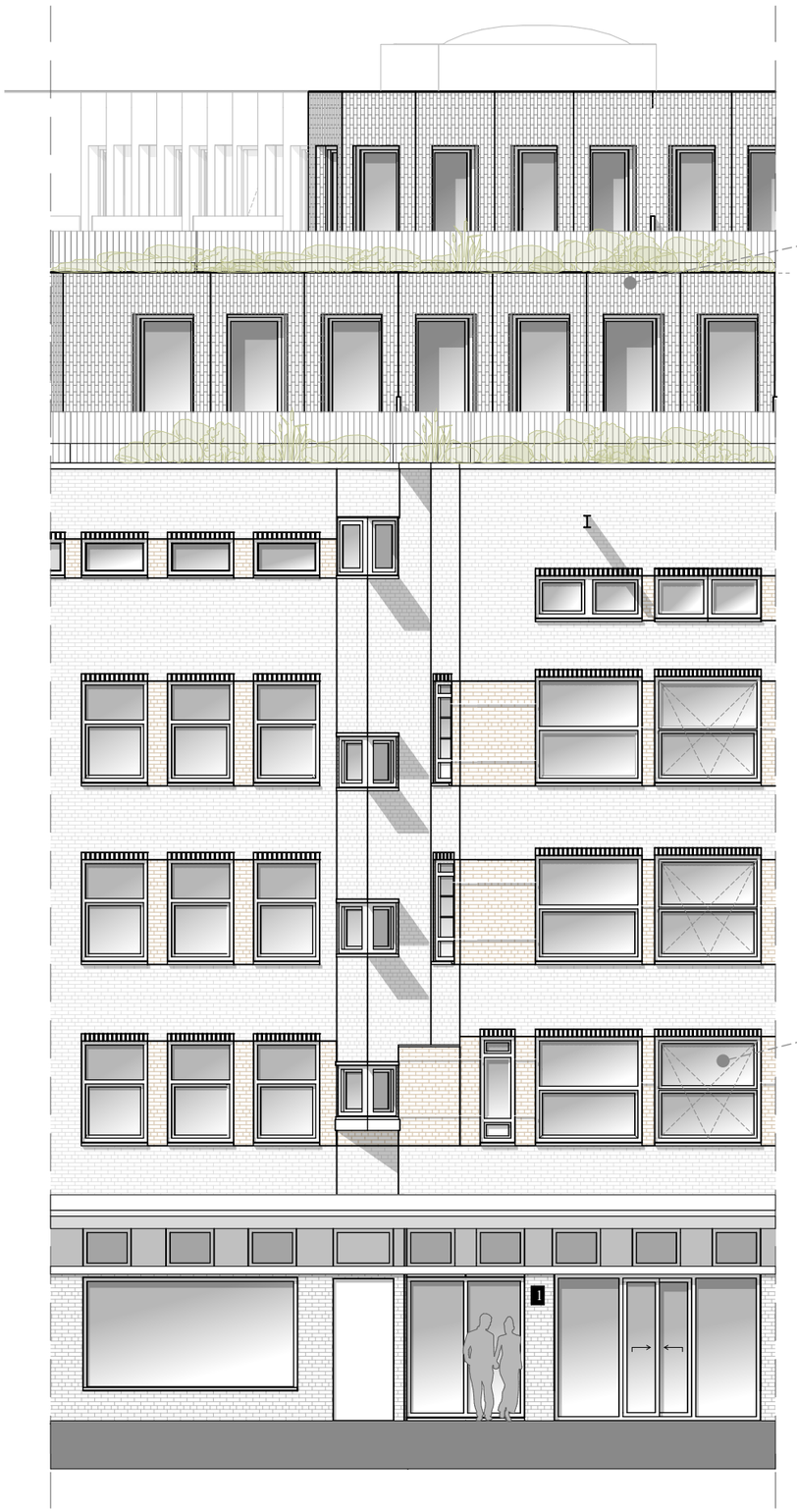
Doorsnede | Nieuw

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
826

Hoek 5.1, 2, e t/m 12 | 5.1, 2, e t/m 5

1:350









voorgevel nieuw 5e en 6e verdieping:
keramische geglazuurde steen strips, verticaal
achtergevel: minerale strips, horizontaal



Loggia met kantelraam



gevel bestaand

bestaande wanden/vloeren

nieuwe wanden/vloeren

5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Gevelfragment | Nieuw

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
827

1:100



5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Impressie Mauritskade

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
828



5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Impressie binnenterrein

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
829



5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Impressie Van Musschenbroekstraat

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
830



Andreas Bonnstraat | Bouwblok A



Mauritskade | Bouwblok B



Mauritskade | Bouwblok B



Andreas Bonnstraat| Bouwblok A Straatgevel



Andreas Bonnstraat | Bouwblok B Straatgevel



Van Musschenbroekstraat | Bouwblok B

5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Foto's | Bestaande situatie straatgevel

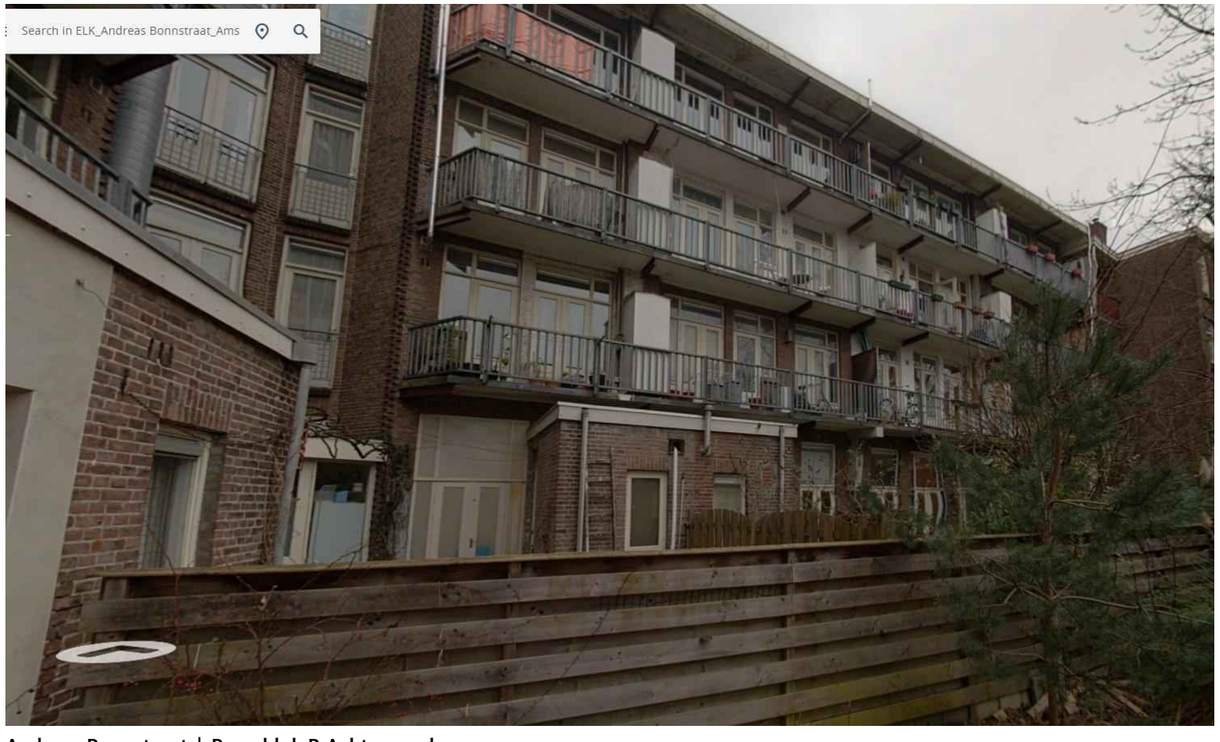
Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
831



Andreas Bonnstraat | Bouwblok B Achtergevel



Van Musschenbroekstraat | Bouwblok B Achtergevel



Andreas Bonnstraat | Bouwblok B Achtergevel



Andreas Bonnstraat | Bouwblok B Achtergevel

5.1, 2, e

EIGEN HAARD

Foto's | Bestaande tuin

Concept aanvraag Andreas Bonnstraat
832



Mauritskade



Mauritskade



Kruising Tilanusstraat, Camperstraat



Tilanusstraat



Boerhaaveplein