AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

VAN EEGHENSTRAAT 94-98

Kodde Architecten

2 februari 2023

INHOUD

1. Inleiding - 3

2. Locatie - 4

3. Uitgangspunten en ambitie - 5

4. Indeling appartementen - 6

5. Oppervlaktes appartementen - 7

6. Gevels - 8

7. Doorsneden - 13

8. Parkeerkelder - 17

9. Overschrijding bouwvlak - 18

10. Invulling terrein - 19

11. Tuinontwerp - 20

12. Situatie - 21

13. Duurzaamheid - 22

14. Impressie voorgevel - 24

15. Impressie achtergevel - 26

1. INLEIDING

Voor het intern verbouwen van de drie panden aan Van Eeghenstraat 94-98, het veranderen van kantoor- naar woonfunctie en het formeren van een kelderverdieping voor ondergronds parkeren, hebben wij op 22 maart 2022 een conceptaanvraag ingediend met nummer 6815991.

Op 20 mei hebben wij aanvullende gegevens ingediend. Op 16 juni is er digitaal overleg geweest met veschillende disciplines van de gemeente Amsterdam, Zuider Vastgoed en Kodde Architecten.
Naar aanleiding van deze bespreking is het plan aangepast en op 26 juli weer ingediend.

Op 20 oktober is er fysiek overleg geweest tussen de gemeente, Kodde Architecten en Zuider Vastgoed.

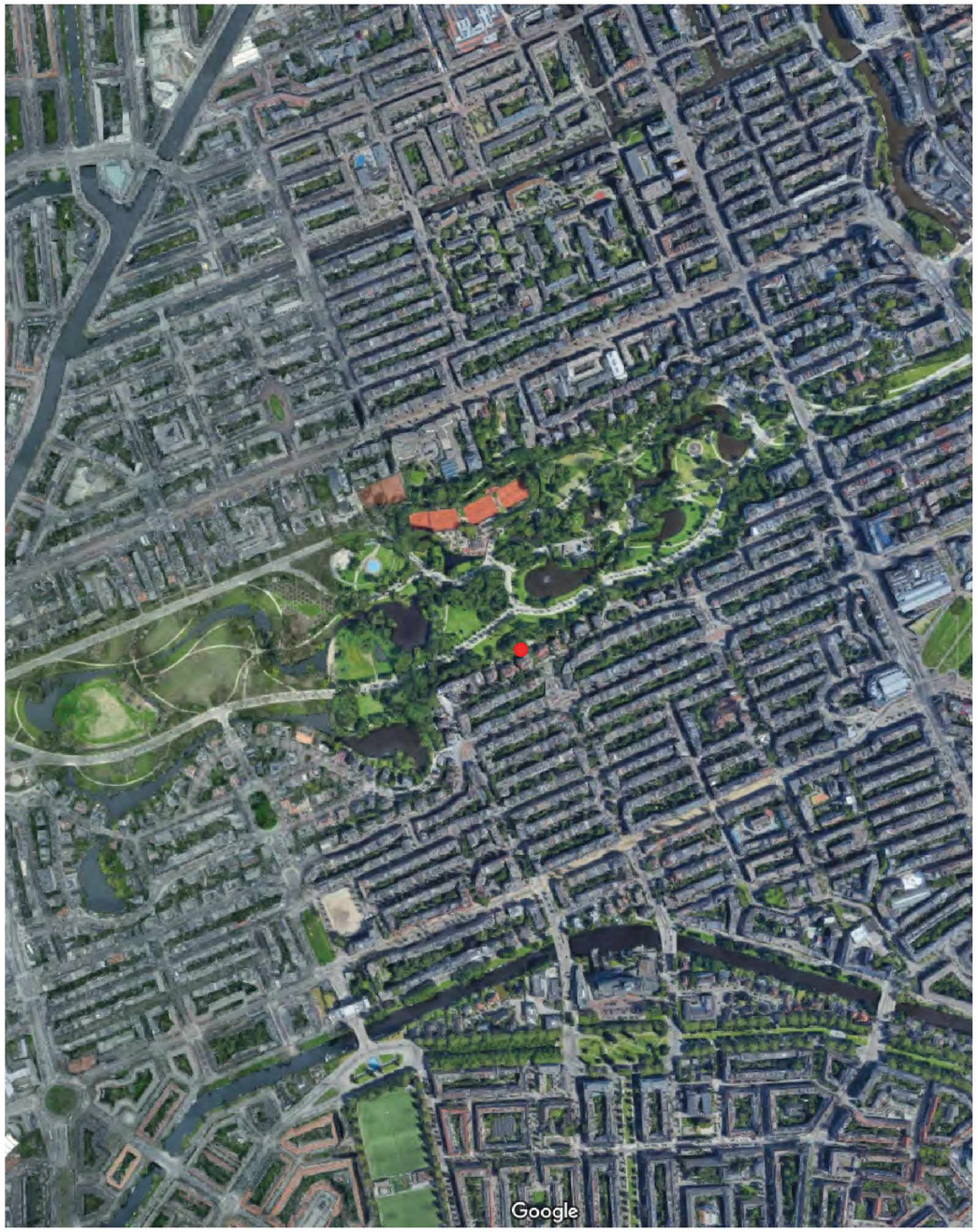
Naar aanleiding hiervan zijn alle documenten voor de concept aanvraag definitief gemaakt en op 18 november bijgevoegd aan de conceptaanvraag.

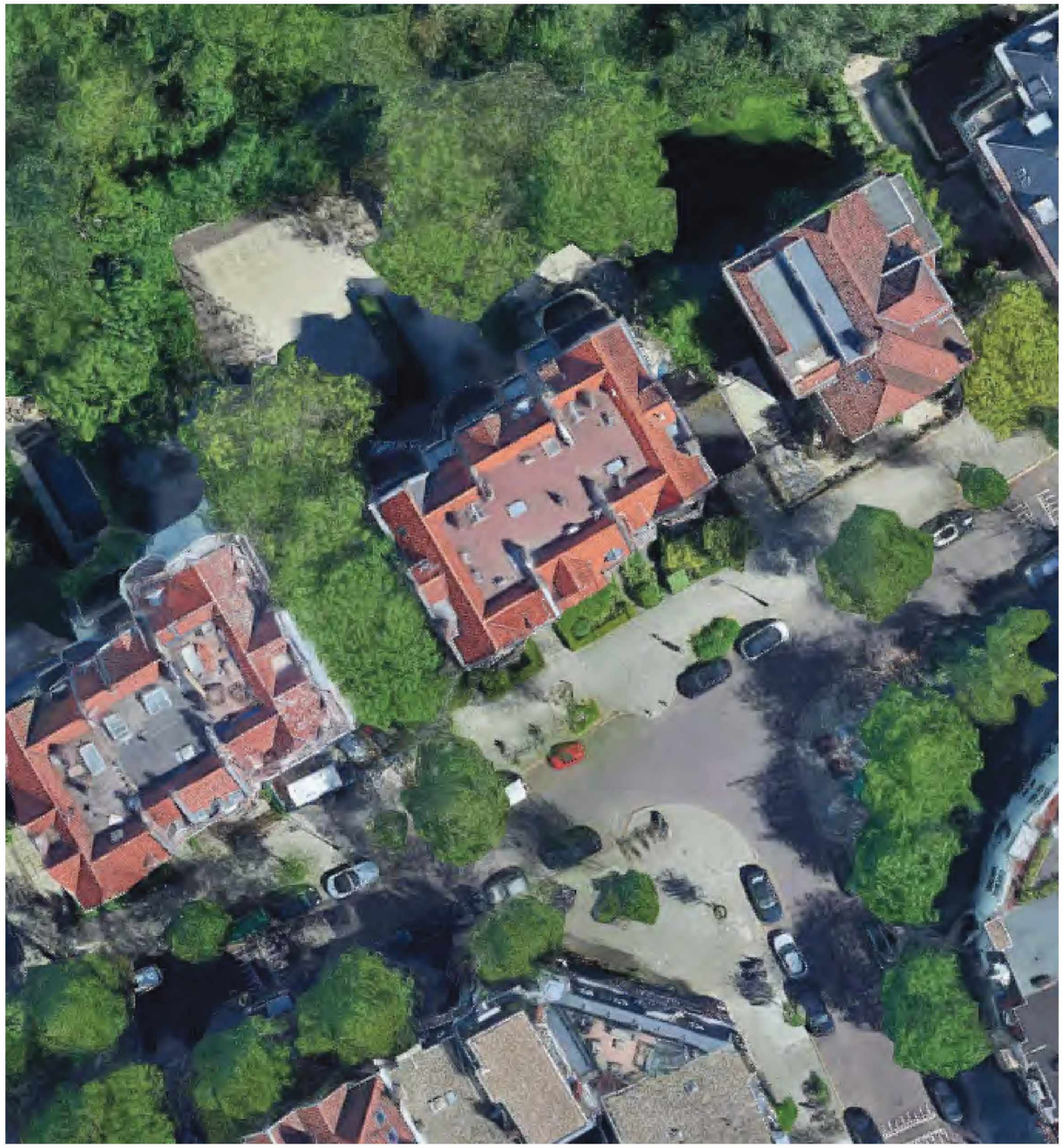
Op dit moment zijn de laatste uitgezette uitvragen gereed, onder andere de planschaderisicoanalayyse, stikstofrapportage en is de anterieure overeenkomst gemaakt. Daarmee dienen wij op 2 februari 2023 de officiële aamvraag omgevingsvergunning in.

Dit document bevat een samenvatting van wat de plannen voor de panden aan Van Eeghenstraat 94-98 precies inhouden, horende bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De tekeningen in dit document zijn schaalloos en zijn alleen bedoeld voor het duidelijk maken van bepaalde onderdelen. Voor tekeningen op schaal met afmetingen en alle informatie, zie de bijgevoegde (detail)tekeningen van Kodde Architecten en rapportages van derden.

2. LOCATIE







De panden aan Van Eeghentraat 94-98 hebben geen monumentenstatus en liggen niet in beschermd stadsgezicht.

Desondanks is het ontwerp, gemaakt in overleg met buurtbewoners en Stichting Heemschut, zeer ingetogen.

Om het doorzicht naar het Vondelpark, waaraan de panden gelegen zijn, te herstellen, zal de bestaande garage worden gesloopt.

[redacted] is gevraagd een tuinontwerp te maken, geïnspireerd op de Engelse landschapsstijl, net zoals de vormgeving van het Vondelpark.

Het intereur van de panden wordt dusdanig veranderd dat de panden geschikt worden voor bewoning door het plaatsen van een nieuw algemeen trappenhuis met lift.

Er is een parkeerkelder gepland en alle ramen en deuren worden vervangen door nieuwe exemplaren, tradiationeel vormgegeven, met HR++ glas.

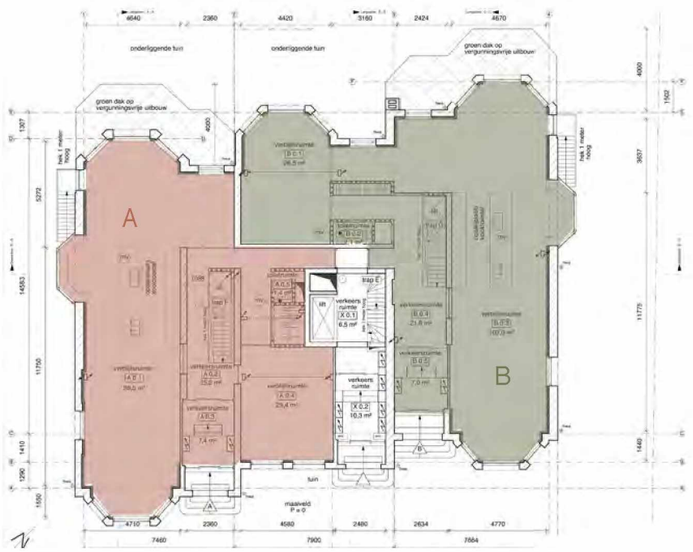
Daarnaast worden vloeren, wanden en daken goed geisoleerd en worden de gevels restauratief hersteld.

De vijf geplande appartementen worden gasloos door middel van warmtepompen en het terrein wordt vergroend.

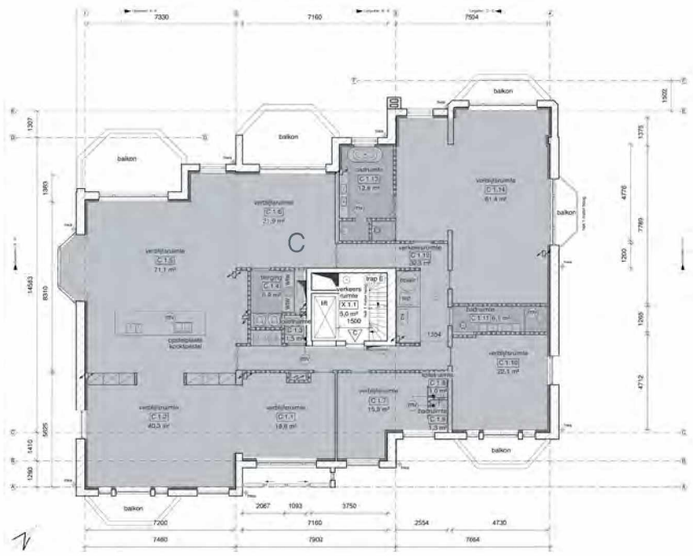
4. INDELING 5 APPARTEMENTEN



tuinverdieping



bel-etage



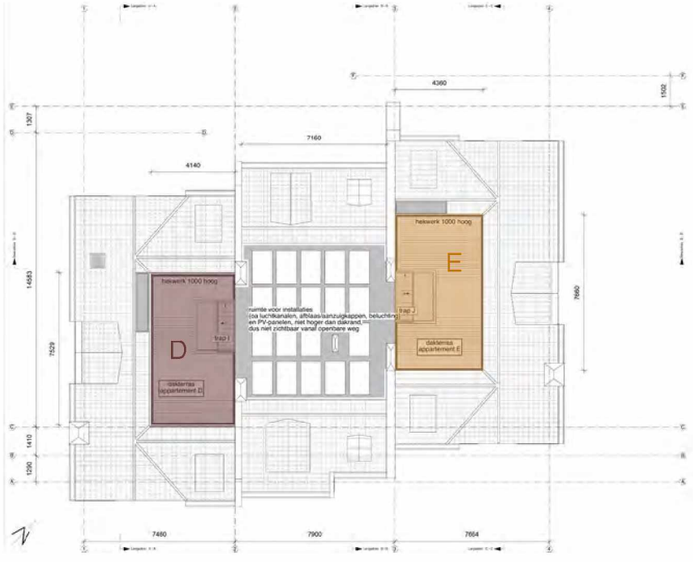
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



dak

5. OPPERVLAKTES 5 APPARTEMENTEN

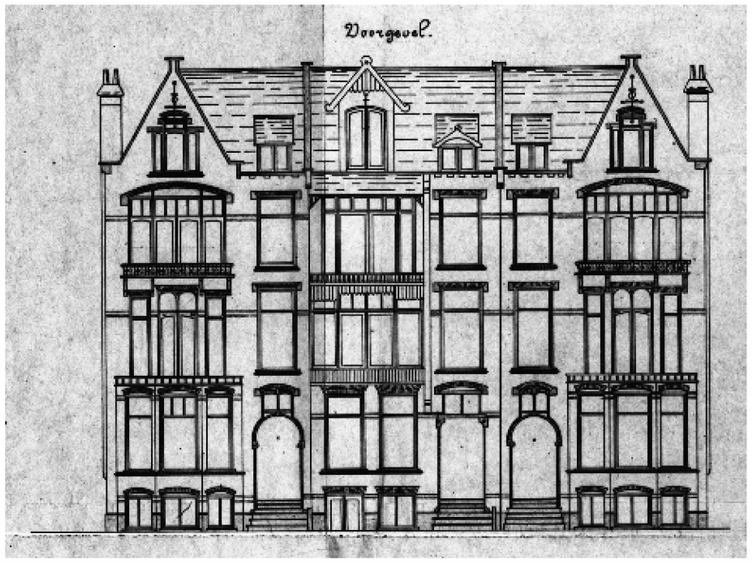


GO per appartement:

- A : 330 m2
- B : 347 m2
- C : 330 m2
- D : 304 m2
- E : 296 m2

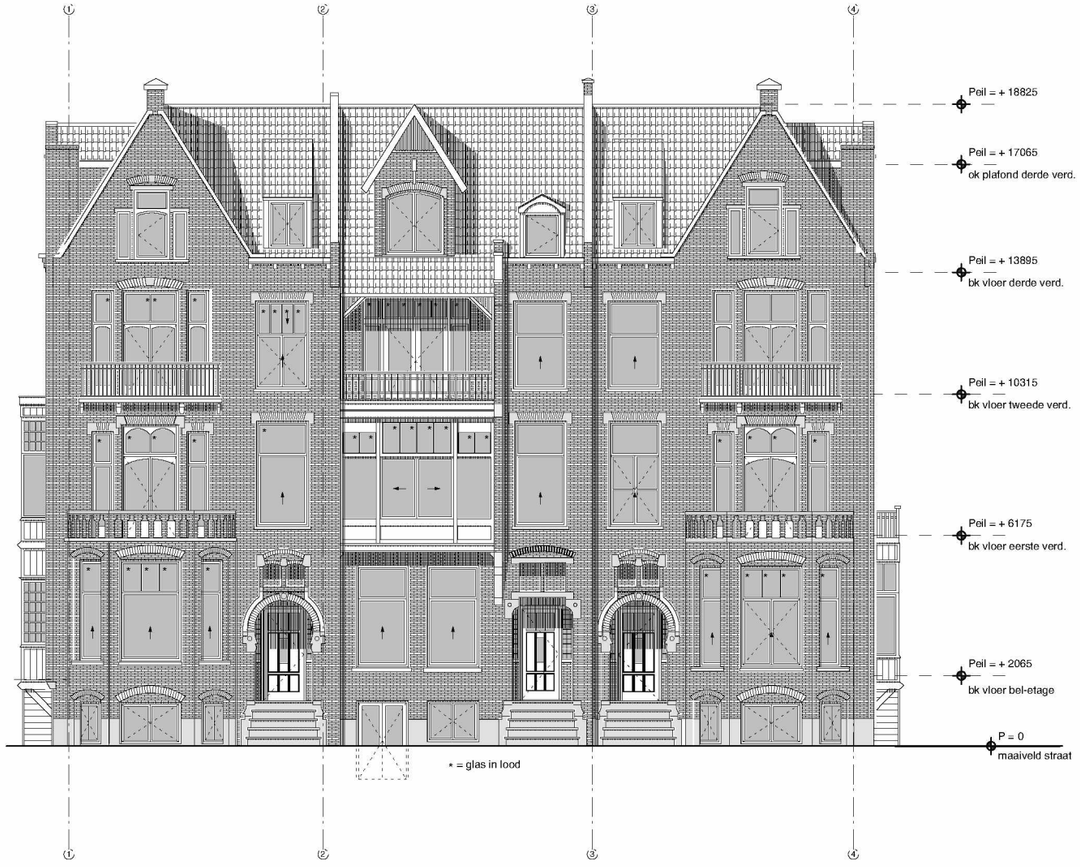
6. VOORGEVEL BESTAAND & NIEUW

- slopen bestaande garage vanwege herstellen doorzicht naar Vondelpark
- vernieuwen ramen en deuren, zie detailtekeningen
- verder restauratieve herstelwerkzaamheden





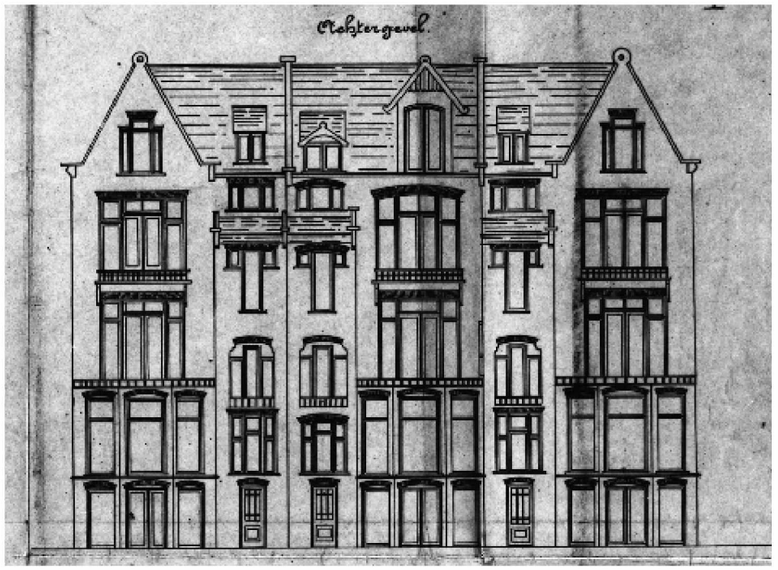
VOORGEVEL
BESTAAND

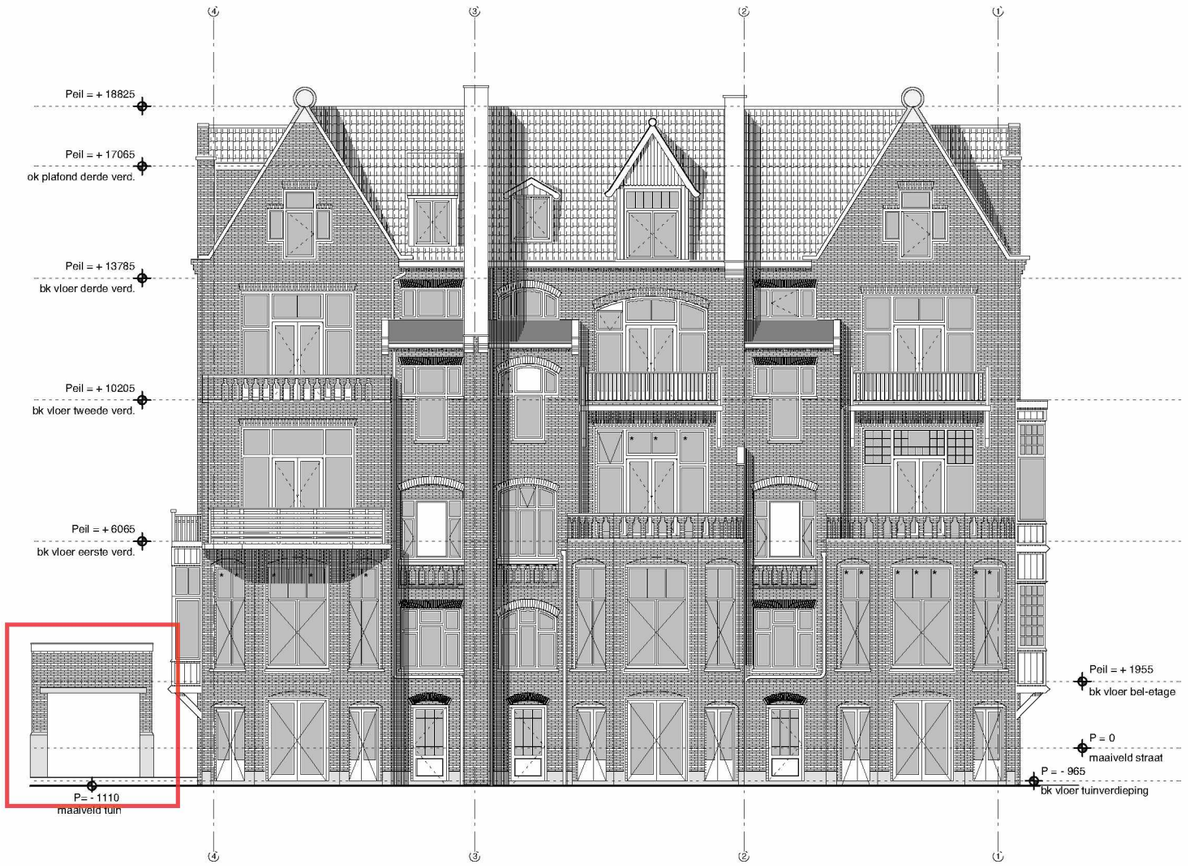


VOORGEVEL
NIEUW

6. ACHTERGEVEL BESTAAND & NIEUW

- slopen bestaande garage vanwege herstellen doorzicht naar Vondelpark
- vernieuwen ramen en deuren, zie detailtekeningen
- nieuwe dakkapel volgens archieftekeningen
- terugbrengen balkon naar originele situatie
- nieuwe invulling smalle beuken ivm gelijktrekken vloerpeil, ramen traditioneel in hout
- vergunningsvrije uitbouwen
- nieuw opmetselen erker achterzijde #98
- verder restauratieve herstelwerkzaamheden





ACHTERGEVEL
BESTAAND



ACHTERGEVEL
NIEUW

6. ACHTERGEVEL SCHADE

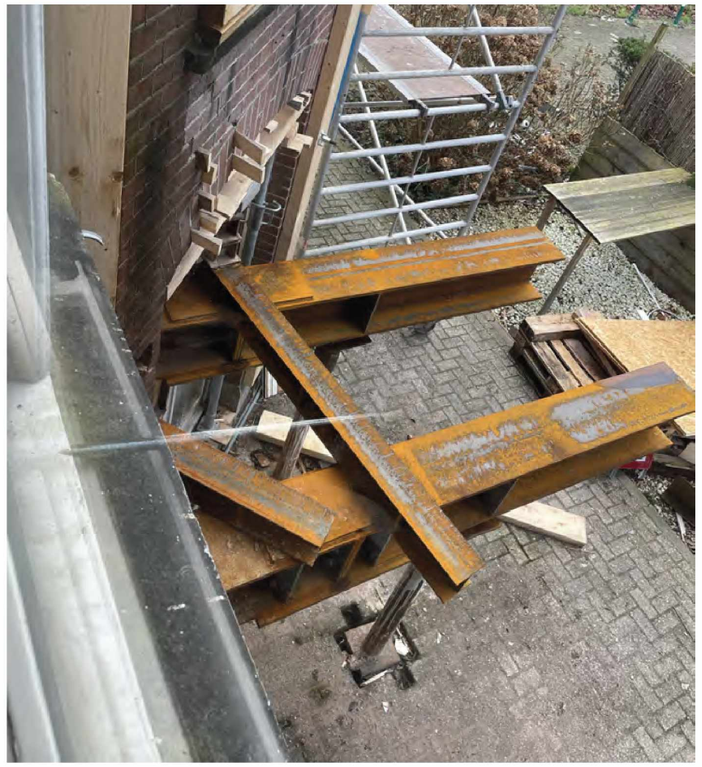
- Citaat uit de mail [redacted] constructeur bij De Ingenieursgroep, over de staat van het pand, van 13 oktober jl:

“ Het pand ondervindt een hele duidelijke zakking bij de tussenmuur van nummer 98. Deze zakking zit in het achterste gedeelte van het pand, met flinke scheurvorming door het hele pand als gevolg.
Deze zakking is dusdanig ernstig dat dit ons inzien niet alleen door de extra belasting van de lift kan komen. De ergste zakking lijkt ook meer naar achter te zitten (dus op een andere positie dan de lift). Uit de informatie van huurders en architect is deze zetting de laatste maand ook flink toegenomen.
Wij vermoeden dat er een ernstiger funderingsprobleem speelt, waar onderzoek naar gedaan moet worden.
Deze scheurvorming en scheefstand kan tot instabiliteit zorgen van de tussenmuur, waardoor bij de uitvoering extra maatregelen nodig zijn. Denk aan extra schoren en een (zwaardere) tafelconstructie.
Deze kunnen de werkzaamheden een stuk complexer maken.
Verder zal het gebouw weer recht gevijzeld moeten worden wat ook weer extra werk oplevert tijdens de uitvoering.
Ook zal de flinke scheurvorming ook zorgen voor extra esthetische maatregelen om dit bij de afbouw netjes te krijgen.”

- Vanwege de slechte staat van de fundering aan de achterzijde van Van Eeghenstraat 98 is een noodsituatie ontstaan, het pand heeft de afgelopen maanden al flinke schade opgelopen en er is inmiddels sprake van een veiligheidsrisico.

Na overleg met het Stadsdeel en de Omgevingsdienst is besloten om met spoed een tijdelijke staalconstructie te plaatsen zodat de schade aan het pand niet groter wordt en zelfs een mogelijke gedeeltelijke instorting voorkomen wordt. Deze tijdelijke staalconstructie zal de gevel stutten en beschermen en worden geplaatst op nieuwe schroef - injectiepalen. Deze schroef - injectiepalen zullen trillings-arm worden geplaatst.

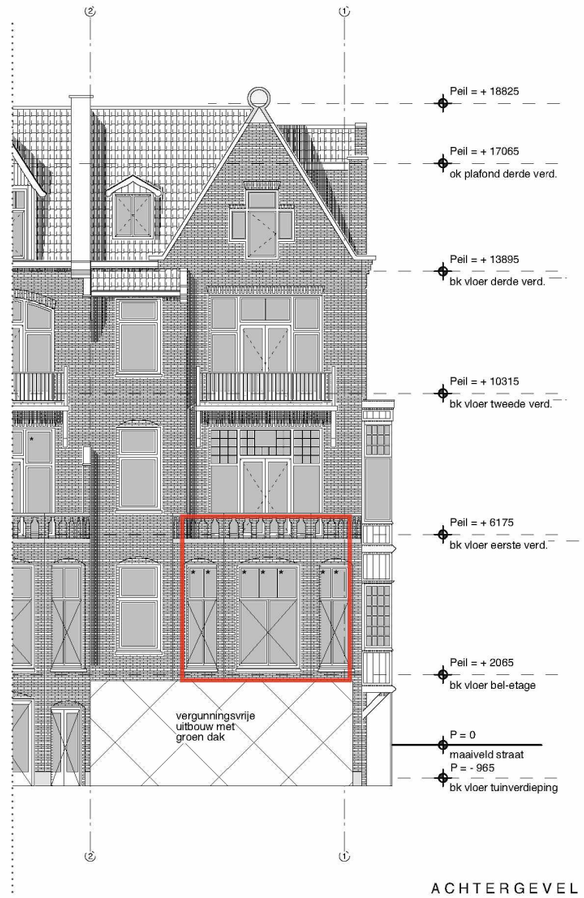
- Voorstel om nu al mee te nemen in de aanvraag omgevingsvergunning: nieuw opmetselen erker achterzijde #98, conform bestaand



tijdelijke staalconstructie



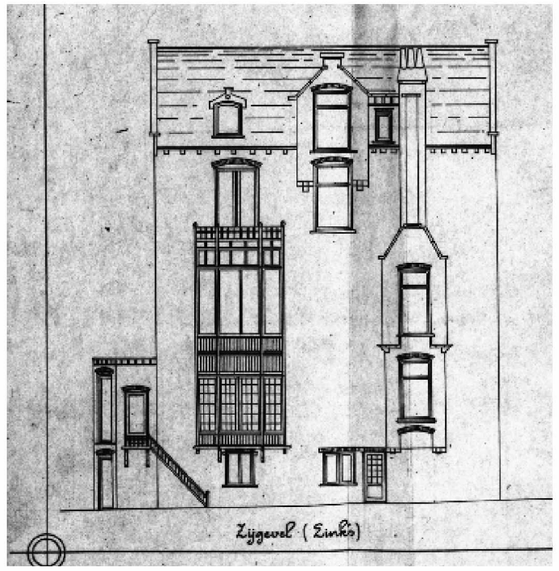
de nieuw op te bouwen erker

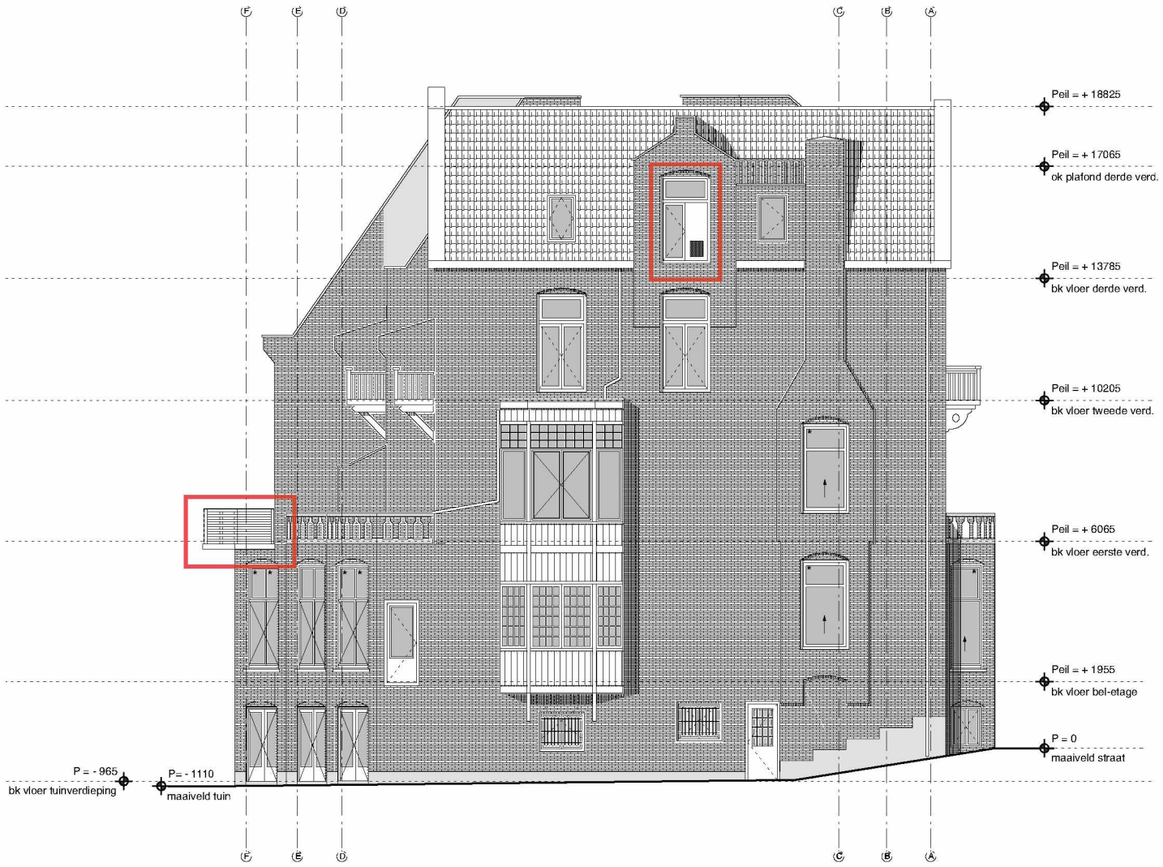


ACHTERGEVEL NIEUW

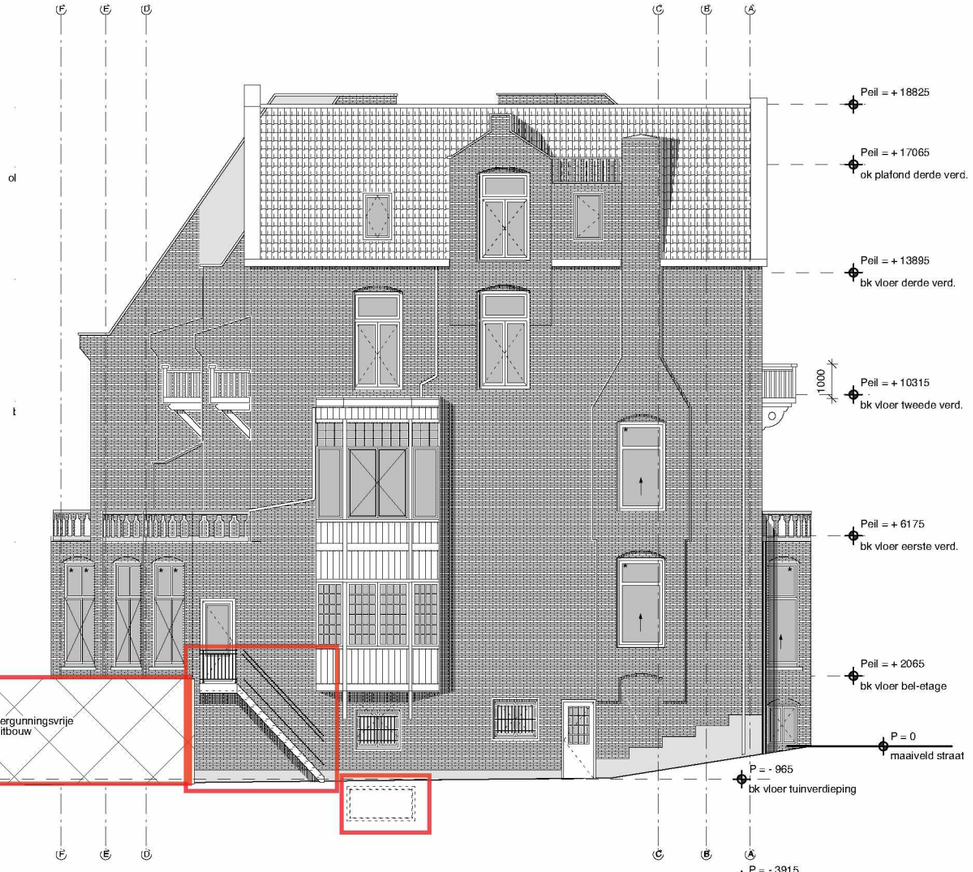
6. ZIJGEVEL 1 BESTAAND & NIEUW

- vernieuwen ramen en deuren, zie detailtekeningen
- terugbrengen balkon naar originele situatie
- plaatsen trap van bel-etage naar maaiveld volgens archieftekeningen
- vergunningsvrije uitbouwen
- koekoek voor luchttoevoer in parkeerkelder
- verder restauratieve herstelwerkzaamheden





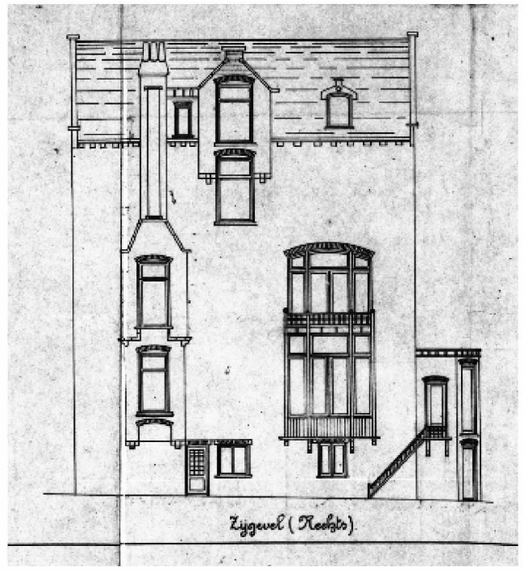
ZIJGEVEL 1
BESTAAND



ZIJGEVEL 1
NIEUW

6. ZIJGEVEL 2 BESTAAND & NIEUW

- vernieuwen ramen en deuren, zie detailtekeningen
- terugbrengen balkon naar originele situatie
- plaatsen trap van bel-etage naar maaiveld volgens archieftekeningen
- vergunningsvrije uitbouwen
- verder restauratieve herstelwerkzaamheden





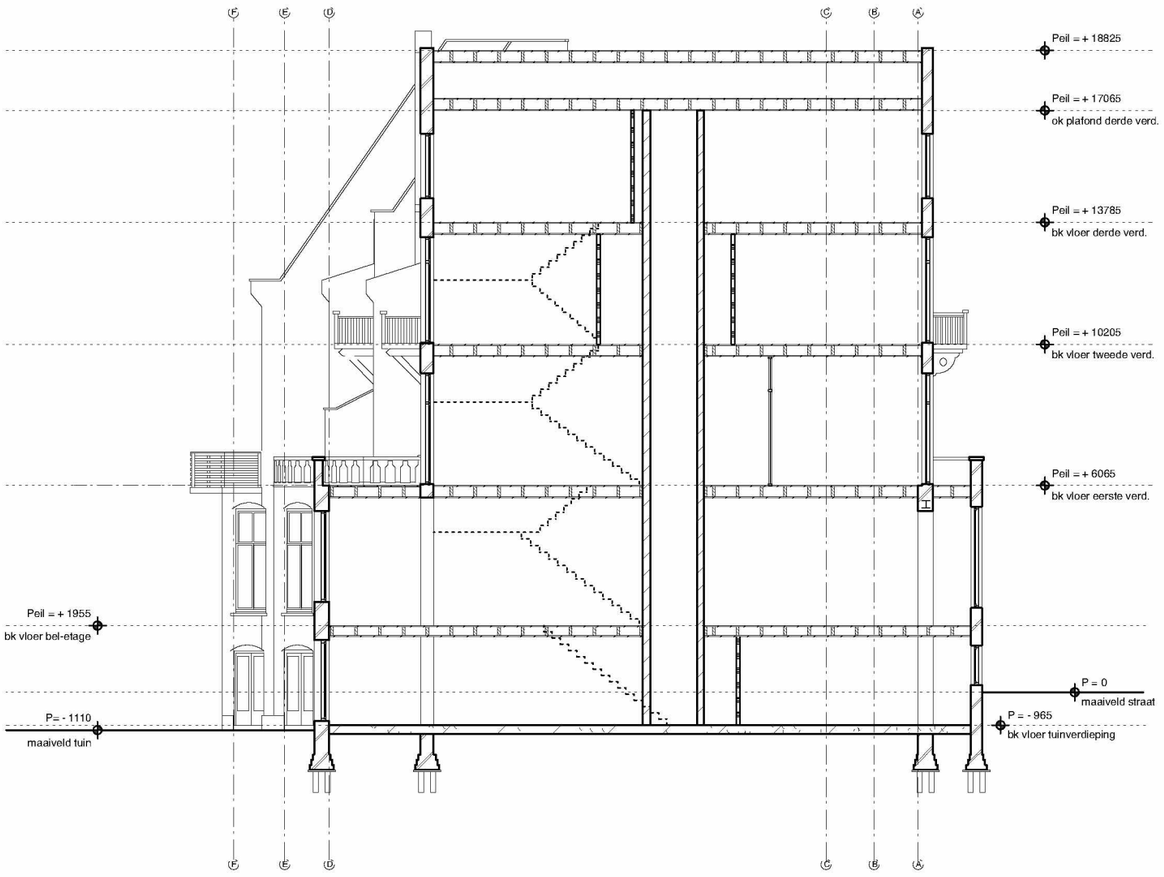
ZIJGEVEL 2.
BESTAAND



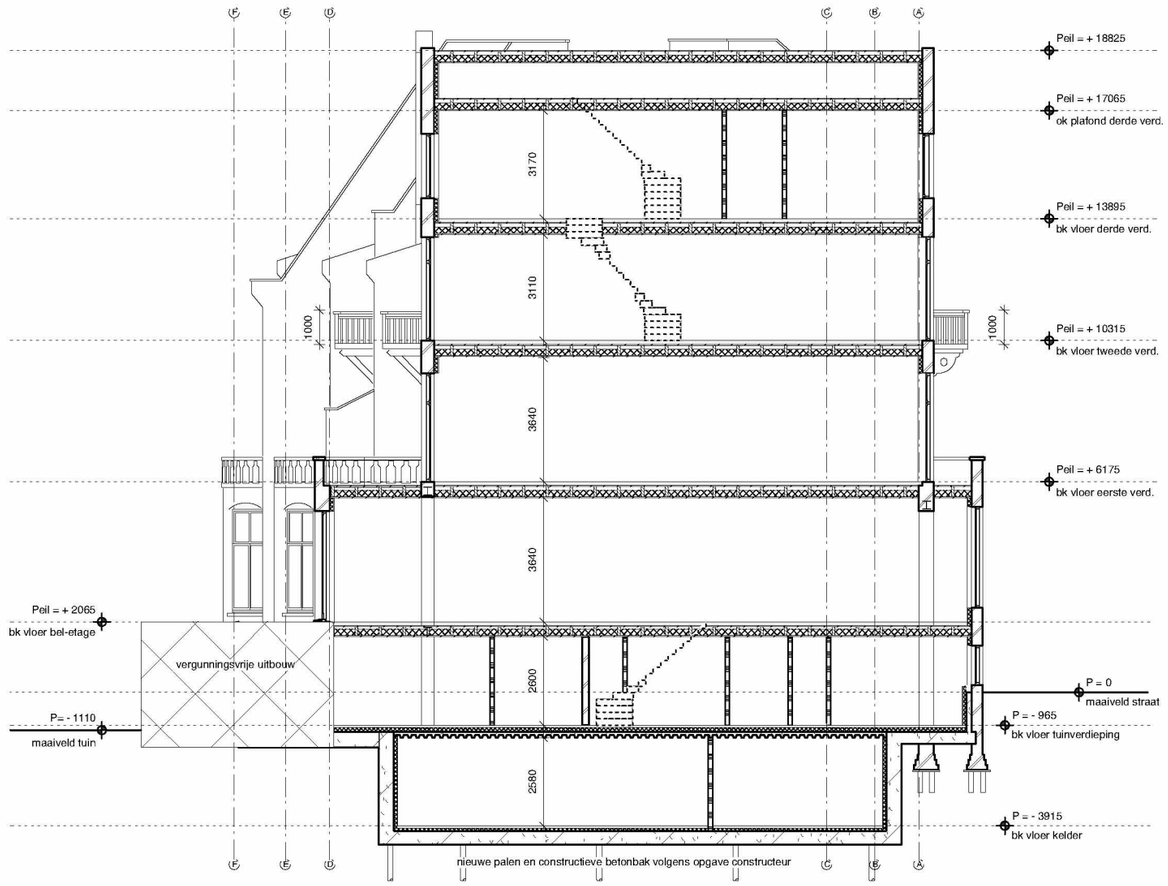
ZIJGEVEL 2.
NIEUW

DOORSNEDE AA BESTAAND & NIEUW

- formeren parkeerkelder, zie plattegrond kelder
- isoleren wanden, vloeren en daken, zie detailtekeningen



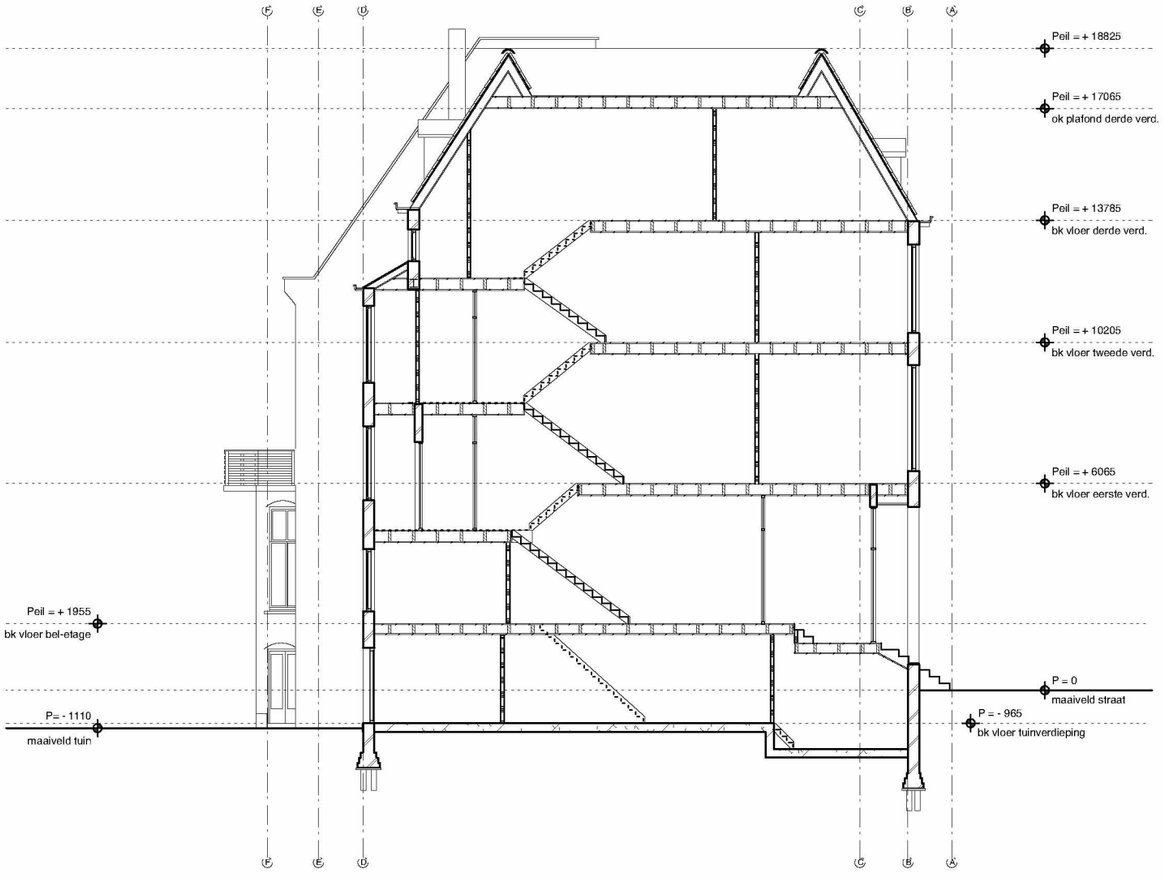
DOORSNEDE A-A BESTAAND



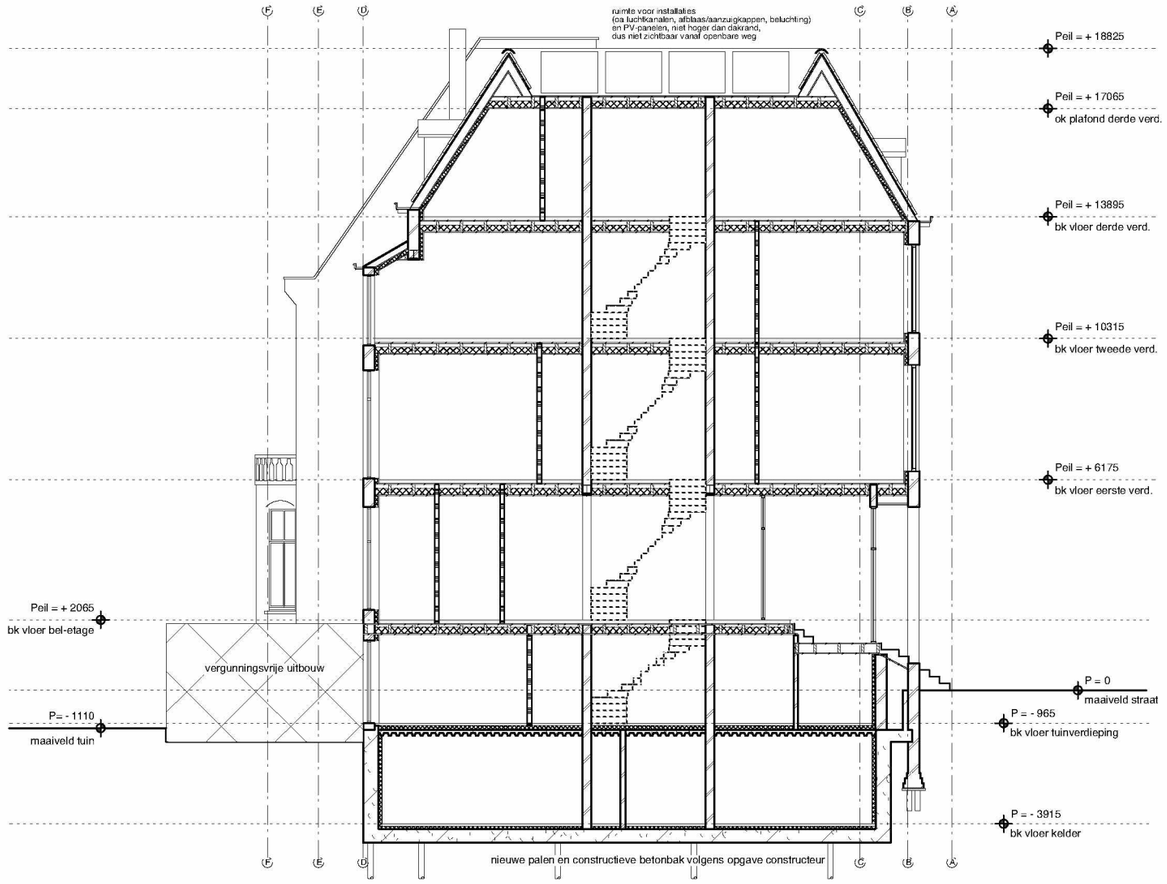
DOORSNEDE A-A NIEUW

D O O R S N E D E B B B E S T A A N D & N I E U W

- formeren parkeerkelder, zie plattegrond kelder
- isoleren wanden, vloeren en daken, zie detailtekeningen
- formeren nieuw trappenhuis
- plaatsen installaties en pv panelen op het dak



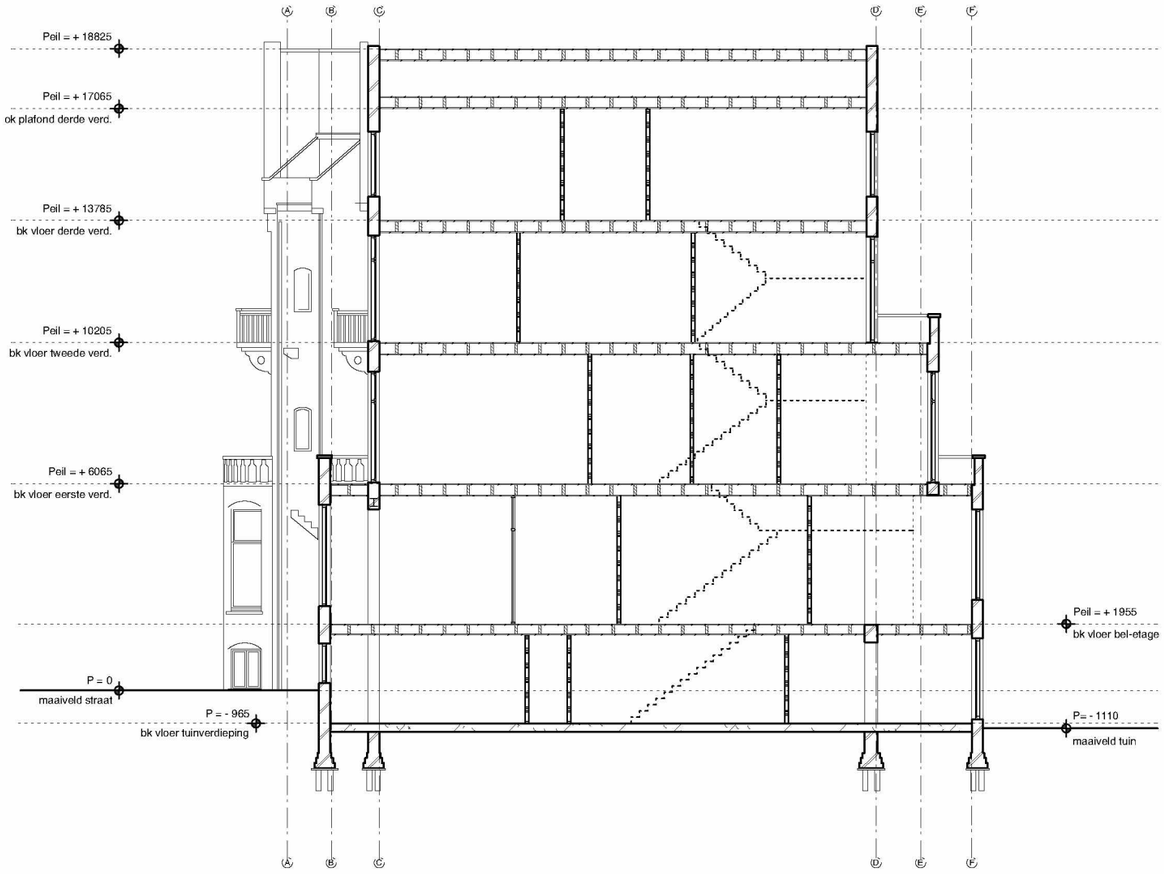
D O O R S N E D E B - B B E S T A A N D

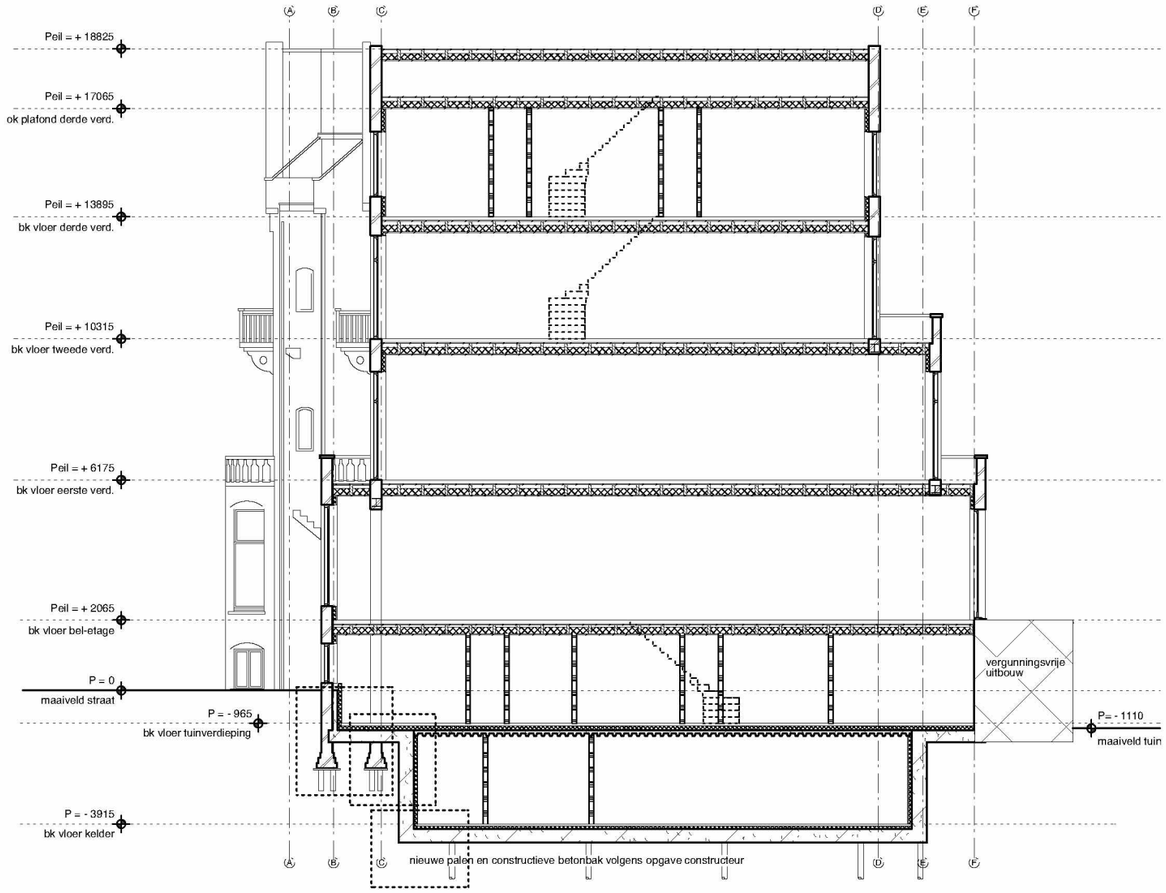


D O O R S N E D E B - B N I E U W

7. DOORSNEDE CC BESTAAND & NIEUW

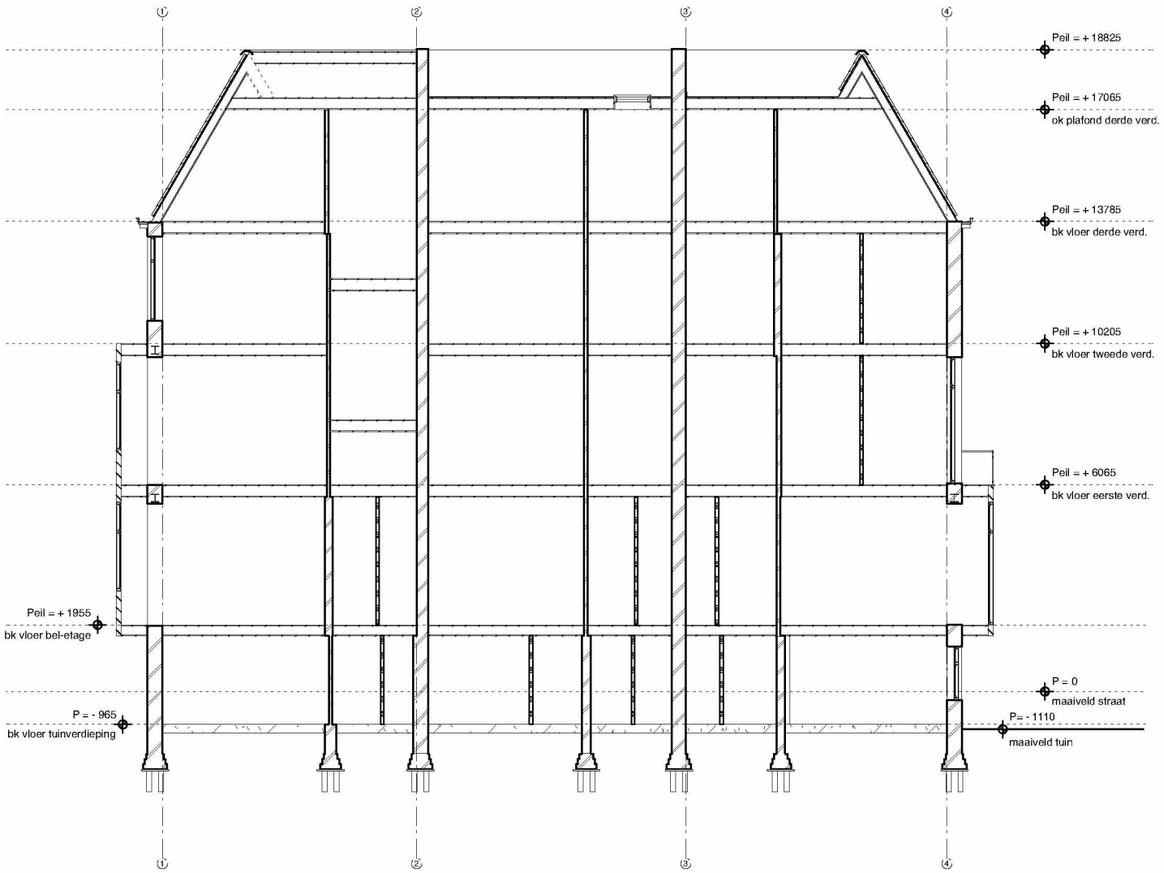
- formeren parkeerkelder, zie plattegrond kelder
- isoleren wanden, vloeren en daken, zie detailtekeningen

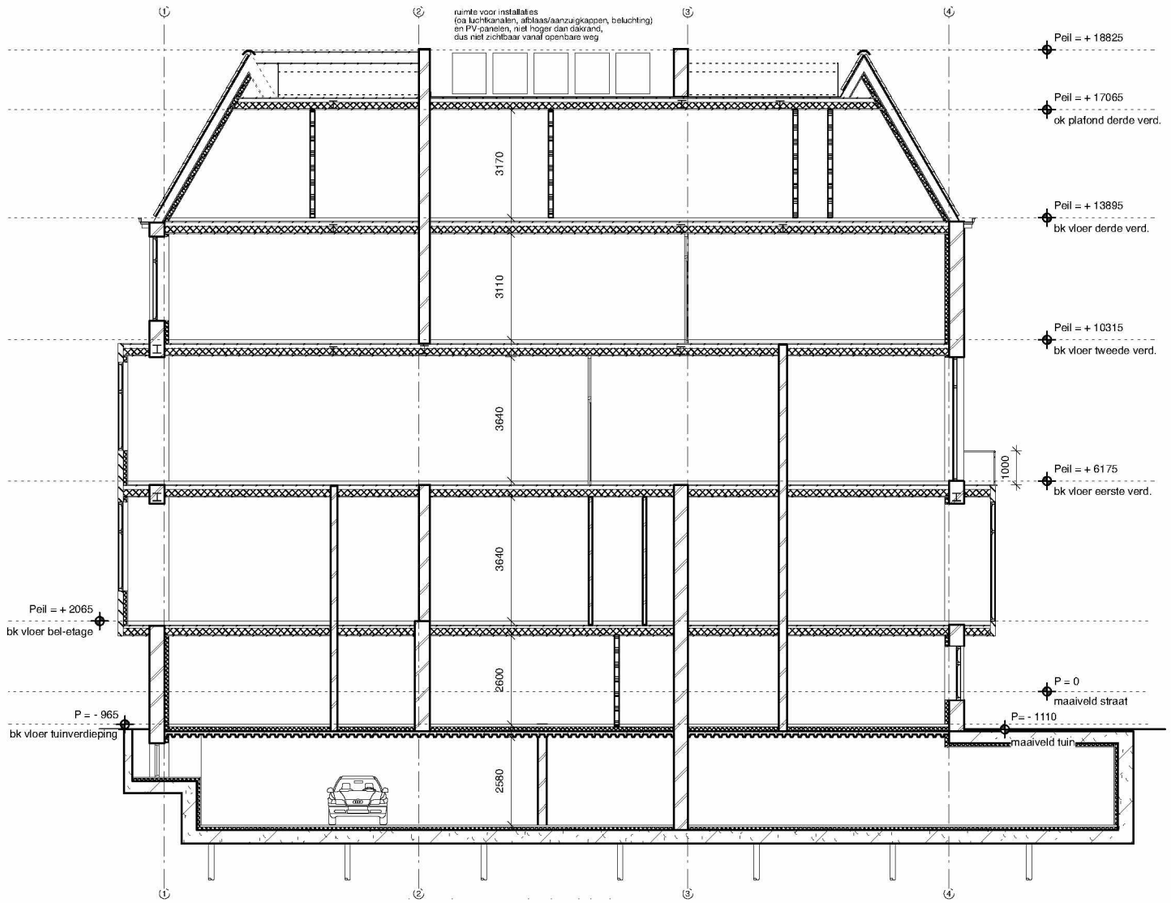




7. DOORSNEDE DD BESTAAND & NIEUW

- formeren parkeerkelder, zie plattegrond kelder
- isoleren wanden, vloeren en daken, zie detailtekeningen
- plaatsen installaties en pv panelen op het dak





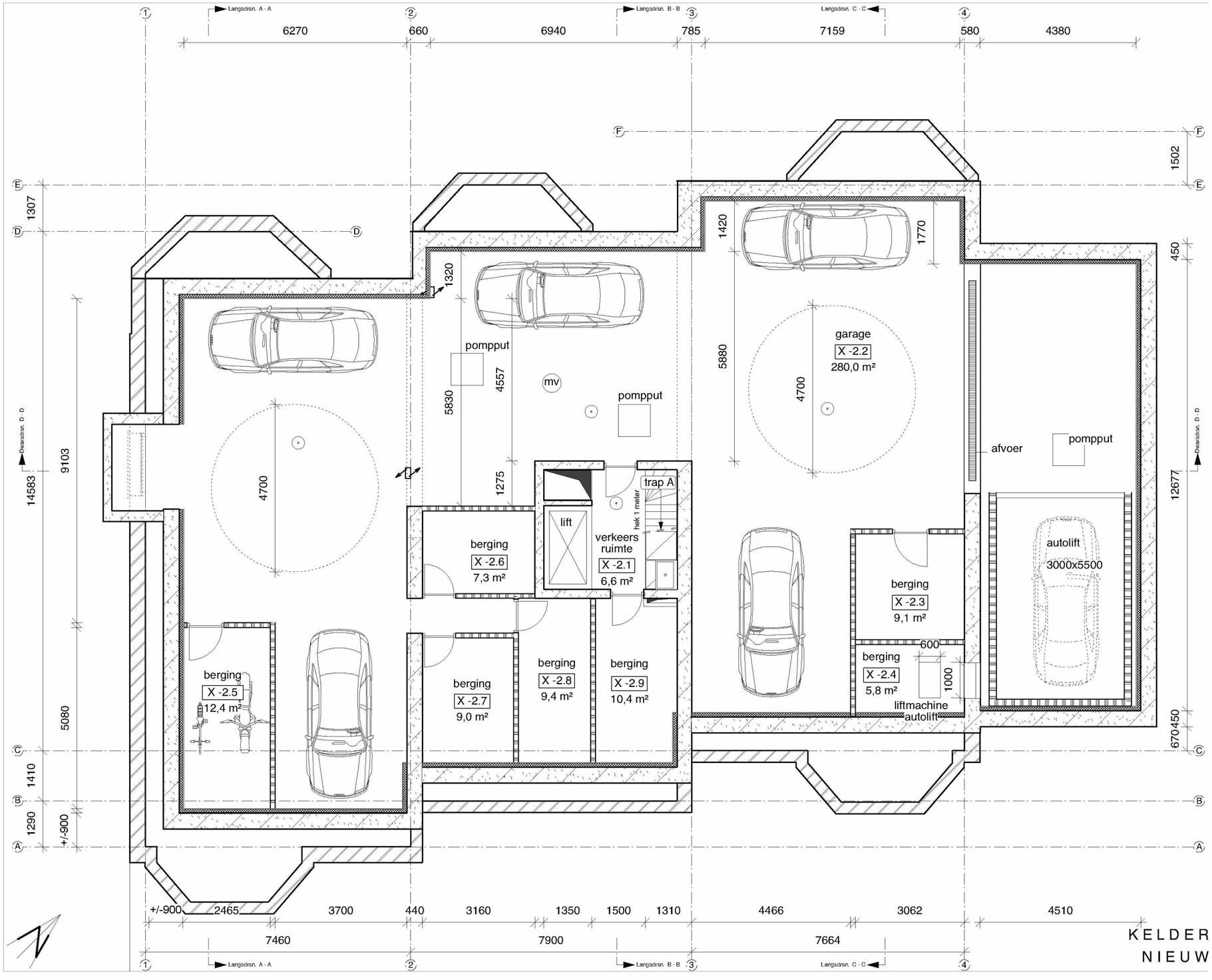
8. PARKEERKELDER

De kelder is bedoeld voor het parkeren van 5 stuks auto's, voor elk appartement één.
Elke auto krijgt de mogelijkheid tot elektrisch laden.

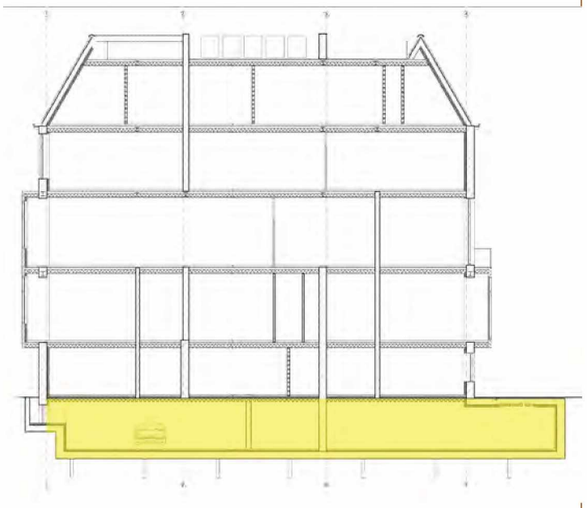
Daarnaast is er in de kelder ruimte voor bergingen en installaties.

De totale oppervlakte van de kelder is 424 m2.

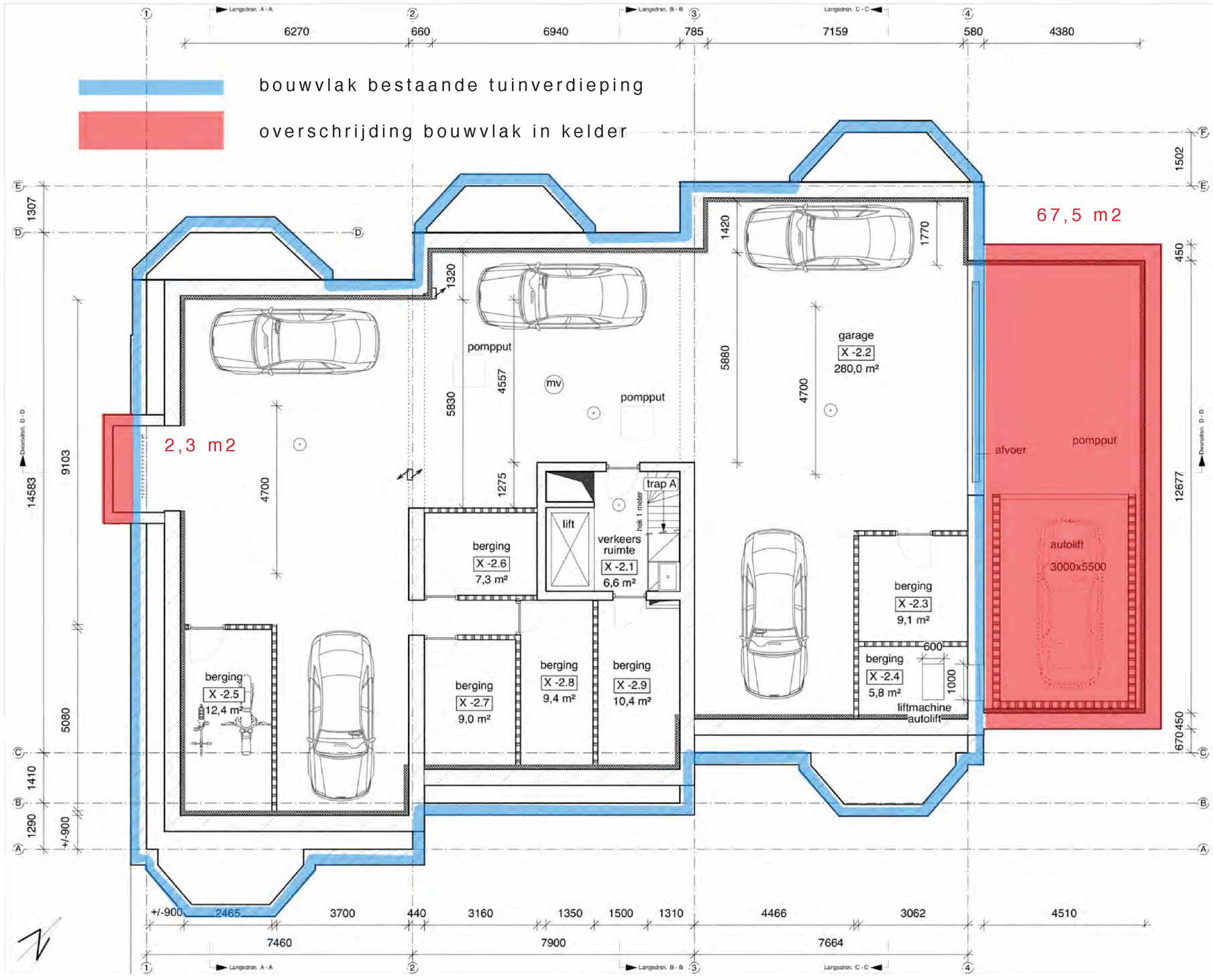
Indien het parkeren ondergronds kan worden opgelost, is de aanvrager bereidt de parkeergelegenheid op maaiveld (nu 27 stuks auto's) feitelijk en bestemmingsplanmatig te verwijderen.



KELDER NIEUW



9. OVERSCHRIJDING BOUWVLAK

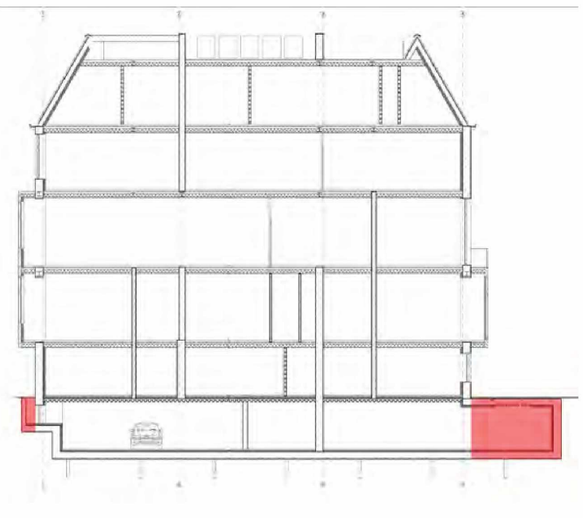


De kelder overschrijdt het bestaande bouwvlak met in totaal circa 70 m2.

Deze overschrijding is nodig voor:

- De koekoek bij as 1, vanwege de benodigde lucht-toevoer in de parkeerkelder

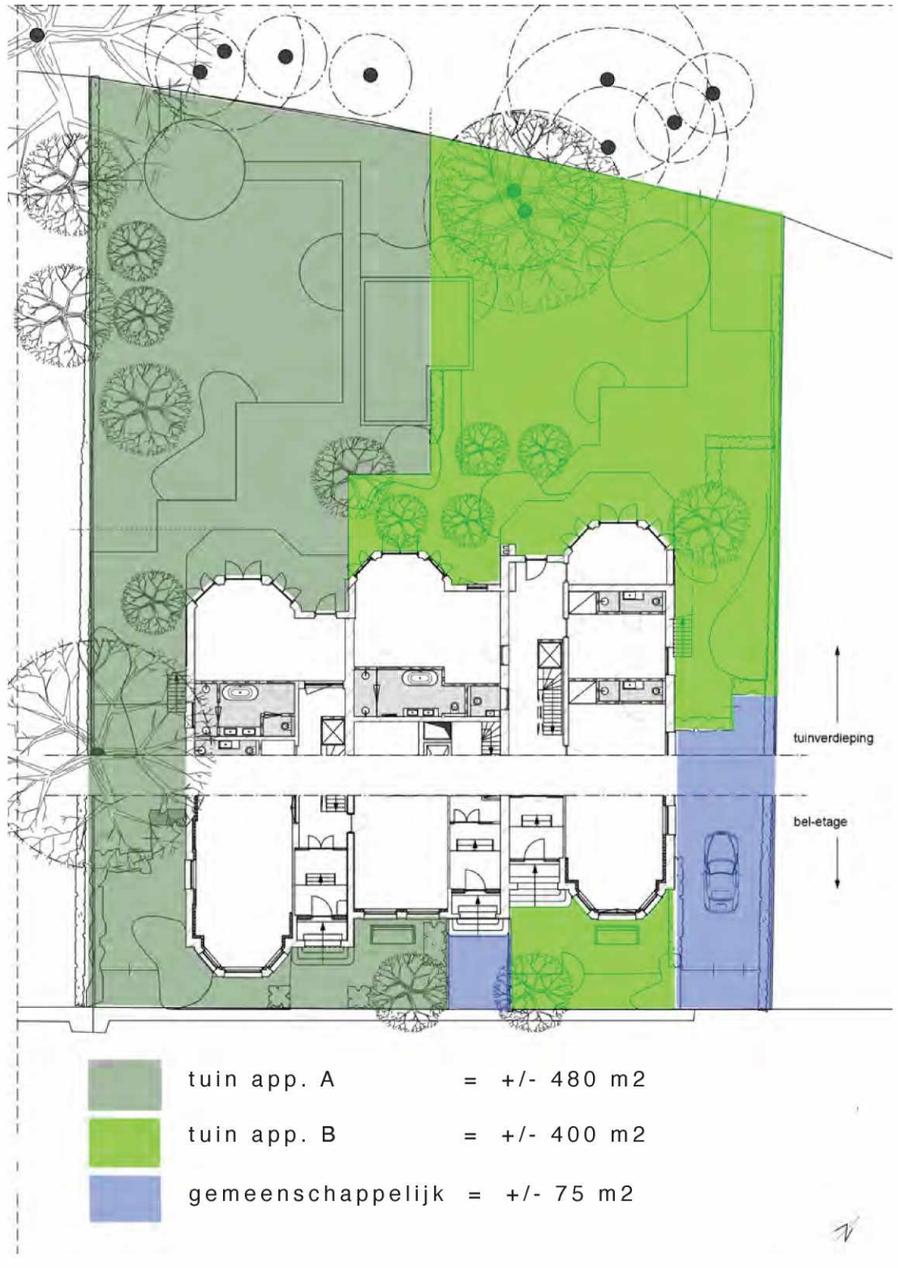
- De autolift bij as 4, vanwege mogelijke bereikbaarheid van de parkeerkelder.
De lift kan gebruikt worden door automobilisten, fietsers en voetgangers.
Deze lift komt op maaiveld uit, op de plaats waar nu een garage staat.



bestaande situatie, parkeren op achterterrein



voorstel vergroenen



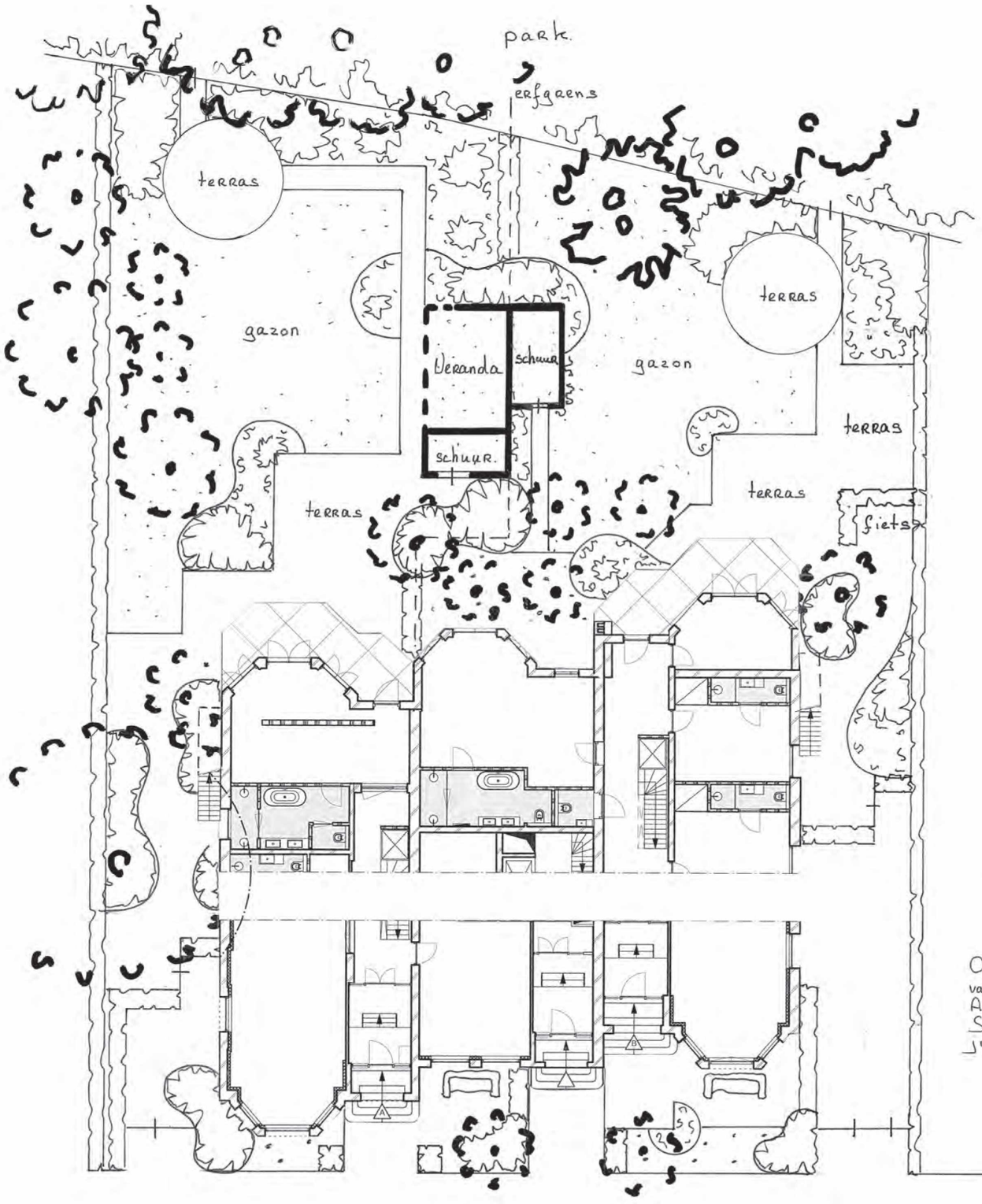
BURO ROBERT BROEKEMA

















Reguliersgracht 7, 1017 LJ Amsterdam, The Netherlands
T: [redacted] @: [redacted]

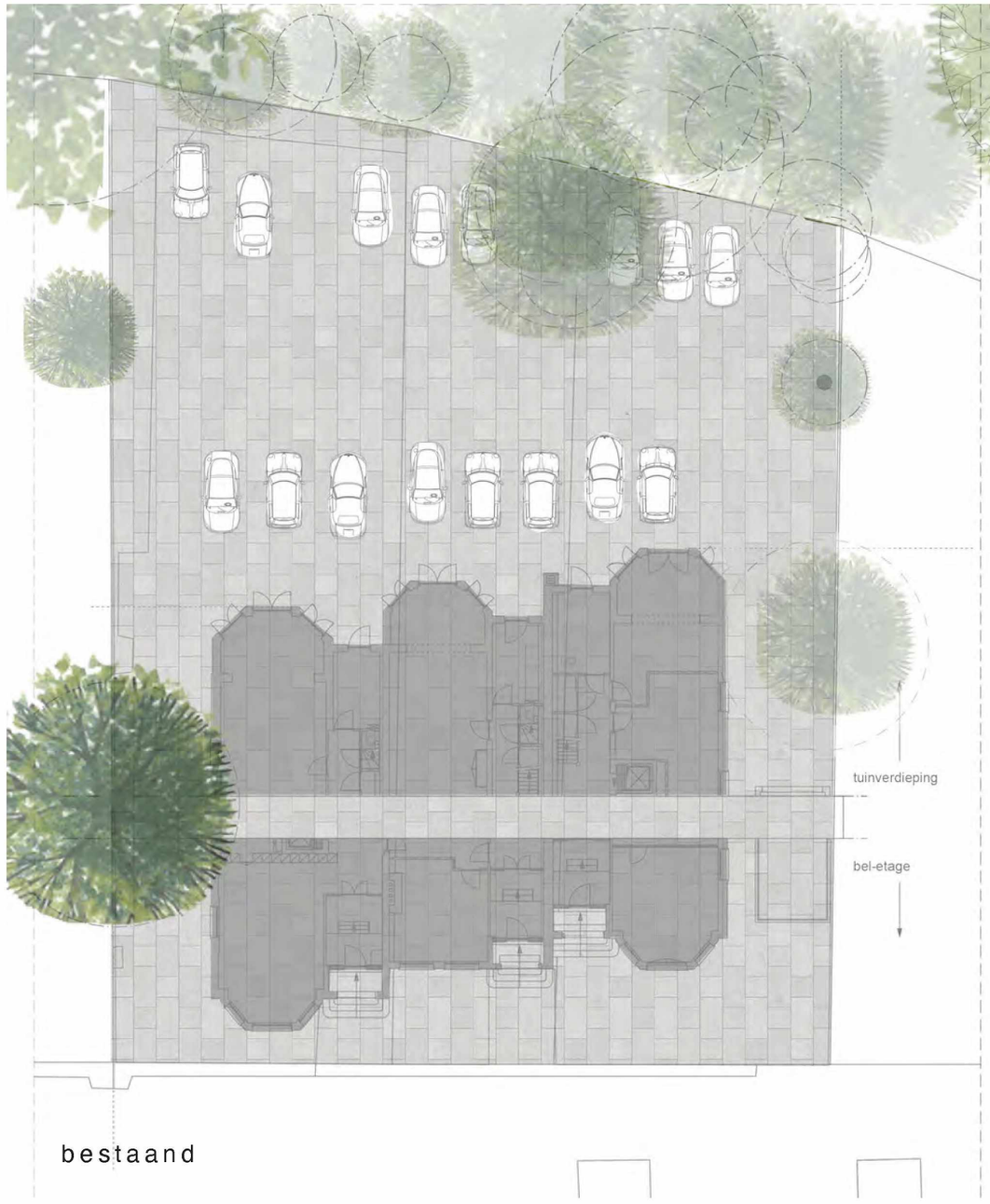
W N Z O

Ontwerp tuin
van Eeghenstraat 94-98
Amsterdam
Schaal 1:100
juli 2022

Robert Broekema

12. SITUATIE

Er wordt circa 620 m2 (ruim 65%) van het terrein vergroend. Dit is goed voor de biodiversiteit, waterberging en is een uitgesproken wens van de buurt. Er worden vijf bomen gekapt (zie BEA van [redacted] van 16-12-21) en twaalf bomen teruggeplant (zie tuinontwerp [redacted]). De bomen met nummers 8 en 9 (Cryptomeria japonica) blijven behouden. Het formeren van de kelder heeft geen gevolgen voor de bestaande bomen op het terrein, de bomen in het Vondelpark zullen worden beschermd tijdens de bouw.



bestaand



nieuw

13. DUURZAAMHEID

PV panelen op dak

hoge isolatiewaarde

elektrisch opladen voor auto’s

fietsen ondergronds parkeren



geheel gasloos

vertraagde waterafvoer

vergroenen tuinen

warmtepompen

13. DUURZAAMHEID



De drie panden worden geheel gasloos o.b.v. bodemlussen, warmtepompen, vloerverwarming/-koeling, boiler met elektrisch element en aansluiting op warmtepomp en WTW-units voor warmteterugwinning.

Op het middelste dak van de drie panden worden circa 15 PV panelen geplaatst, zo dat deze onzichtbaar zijn vanaf de straat. De panelen leveren circa 15 x 350 pW schone energie.

De gevels, het dak en de vloeren worden goed geïsoleerd.
Zie voor opbouw en RC waarden detailtekeningen.

Het parkeren wordt verplaatst van op het terrein naar ondergronds. In de kelder is plaats voor een parkeerplaats per appartement (totaal 5 parkeerplaatsen) elk met mogelijkheid tot elektrisch opladen.

In de parkeergarage is veel ruimte voor (bak)fietsen en andere schone vervoersmiddelen. Voetgangers en fietsers kunnen gebruik maken van de autolift.

Door het realiseren van tuinen wordt het verhard oppervlakte verminderd. Hierdoor en door het realiseren van groene daken (op de uitbouwen en op de bergingen in de tuin), wordt de waterafvoer vertraagd.
Daarnaast heeft de tuinarchitect ( ) gekozen voor een open klinkerbestrating en grind. Het regenwater zakt hierdoor heen bij regenval.
De voegen tussen de klinkers zijn poreus. Ook kunnen er waterbuffers via kratten onder het hoog gelegen gedeelte in de zijtuinen gemaakt worden voor opvang regenwater.

Er wordt circa 620 m2 (ruim 65%) van het terrein vergroend. Dit is goed voor de biodiversiteit, waterberging en is een uitgesproken wens van de buurt.
Er worden vijf bomen gekapt (zie BEA van van 16-12-21) en twaalf bomen teruggeplant (zie tuinontwerp). De bomen met nummers 8 en 9 (Cryptomeria japonica) blijven behouden. Het formeren van de kelder heeft geen gevolgen voor de bestaande bomen op het terrein, de bomen in het Vondelpark zullen worden beschermd tijdens de bouw.

De appartementen worden voorzien van een all-electric systeem gebaseerd op een individuele warmtepomp welke aanvullend voorzien wordt van een elektrisch element. De warmtepompen worden aangesloten op een collectief bodemlussensysteem.
Zie het concept principe schema opwekking-afgifte van

Al het hout dat wordt gebruikt tijdens de bouw heeft het FSC-keurmerk. Oude bouwmaterialen worden zoveel mogelijk hergebruikt en afval wordt gescheiden afgevoerd.

14. IMPRESSIE VOORGEVEL BESTAAND



14. IMPRESSIE VOORGEVEL NIEUW



15. IMPRESSIE ACHTERGEVEL BESTAAND



15. IMPRESSIE ACHTERGEVEL NIEUW



KODDE ARCHITECTEN BNA
architectuur & interieur