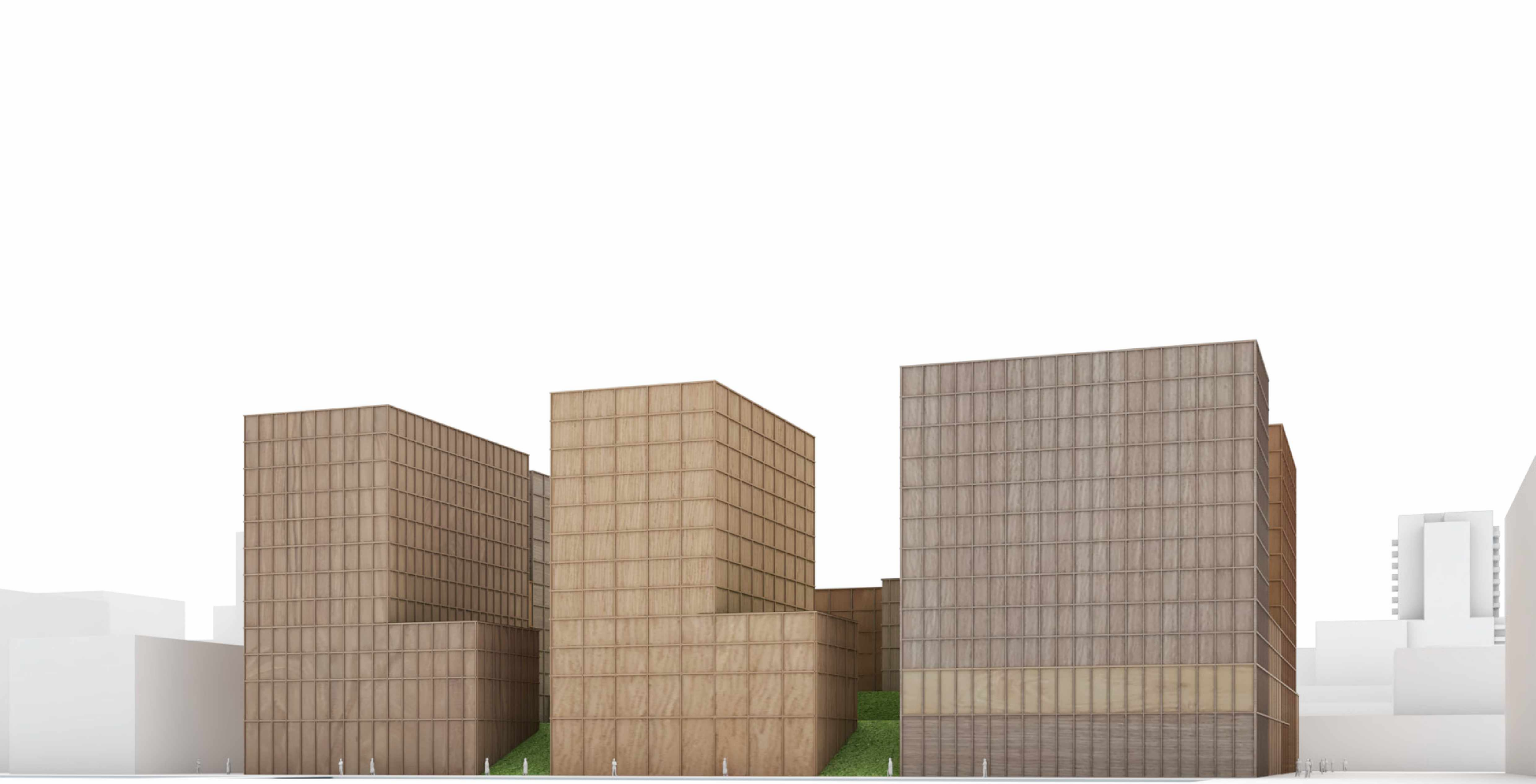


SDK LOCATIE OSDORP

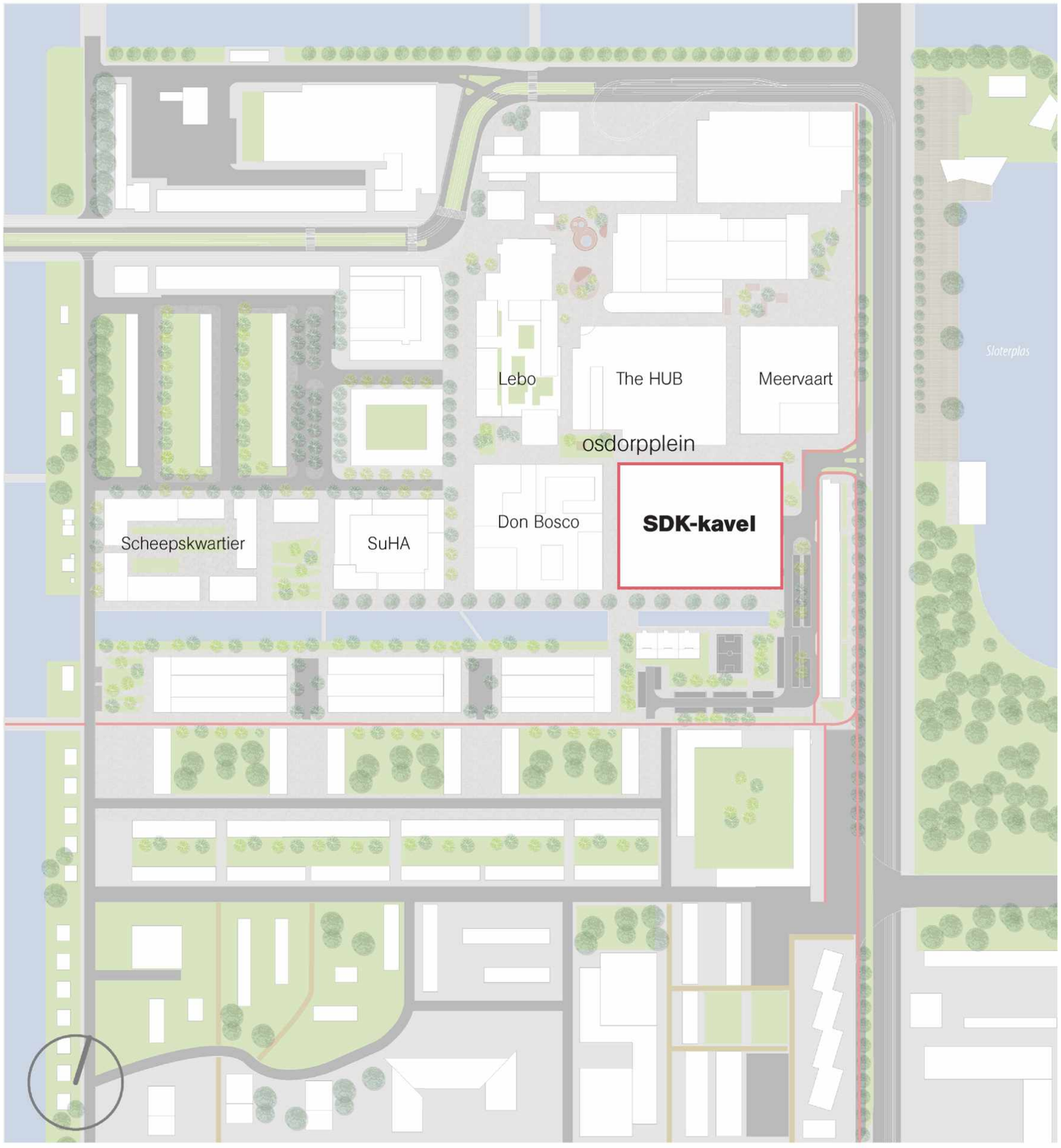
WELSTAND

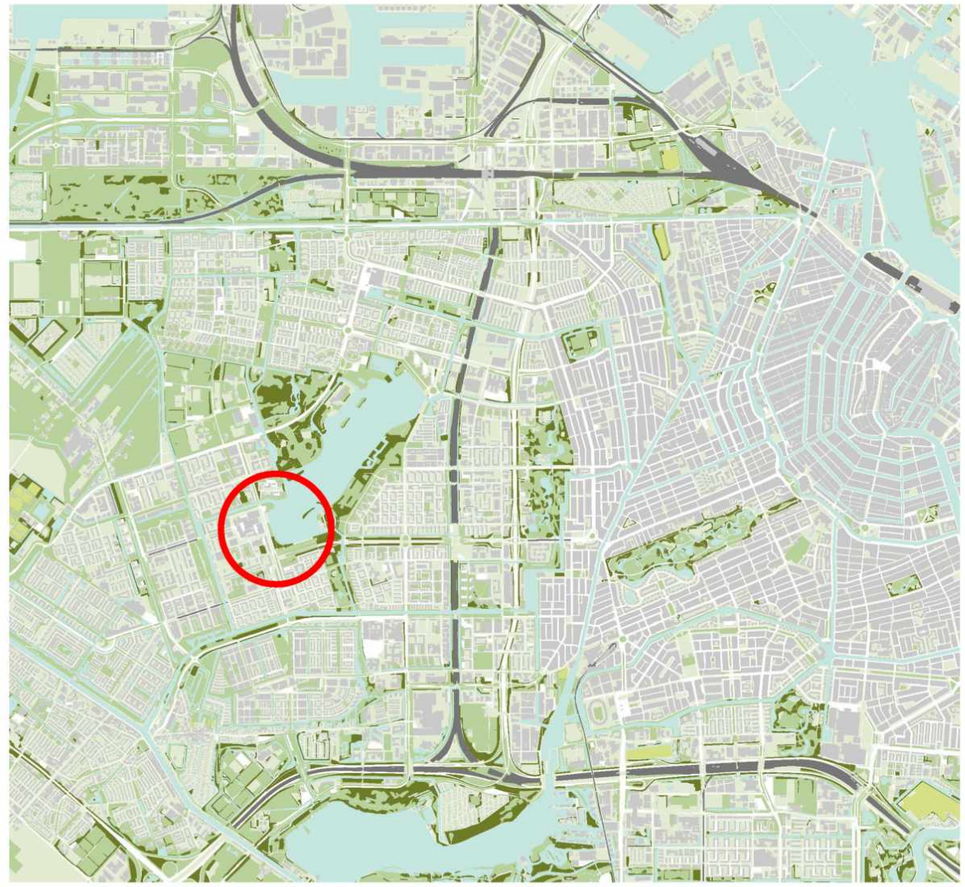
13 - Oktober - 2020

Cie.

locatie

osdorp centrum, Amsterdam



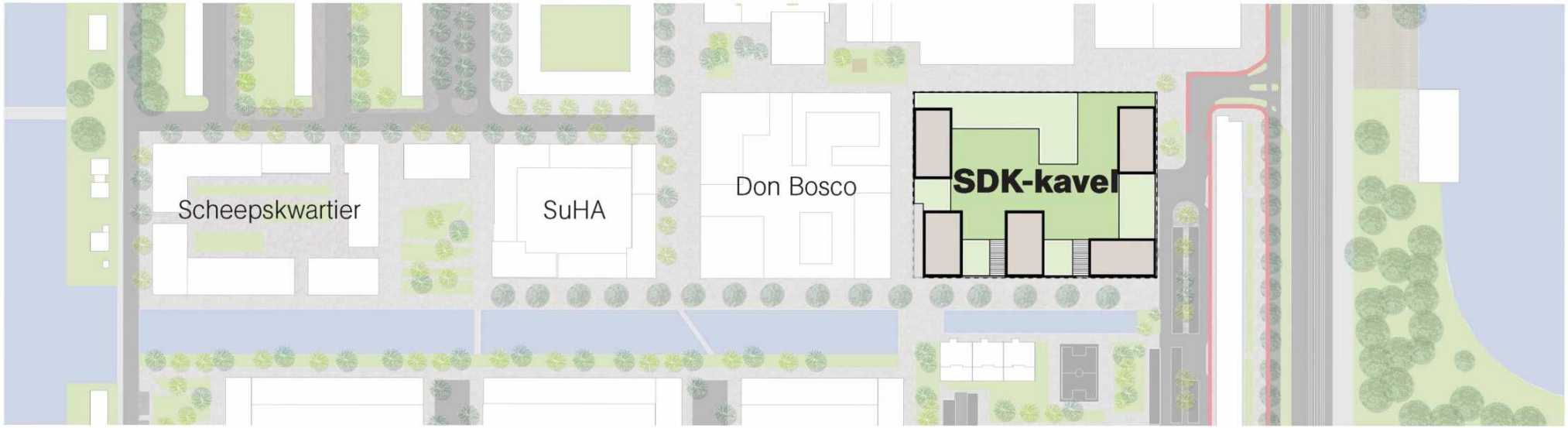


Osdorpplein, het centrum van Nieuw-West

Op de locatie van het oude stadsdeelkantoor in het centrum van Osdorp (Amsterdam) aan het Osdorpplein is een schetsontwerp gemaakt voor een multi-functioneel bouwblok. In het complex bevinden zich 528 woningen boven op een commerciele plint. Een ondergrondse parkeergarage met twee bovengrondse lagen biedt ruimte aan circa 500 auto's. De bovengrondse parkeergarage ligt onder een gemeenschappelijke binnentuin en is omringd door woningen welke een directe entree aan de binnentuin hebben.

locatie

Vergelijking kavels aan de gracht



Scheepskwartier

- 304 woningen
- 7.140 m2 kavel

SuHa

- 251 woningen
- 4.500 m2 kavel

Don Bosco

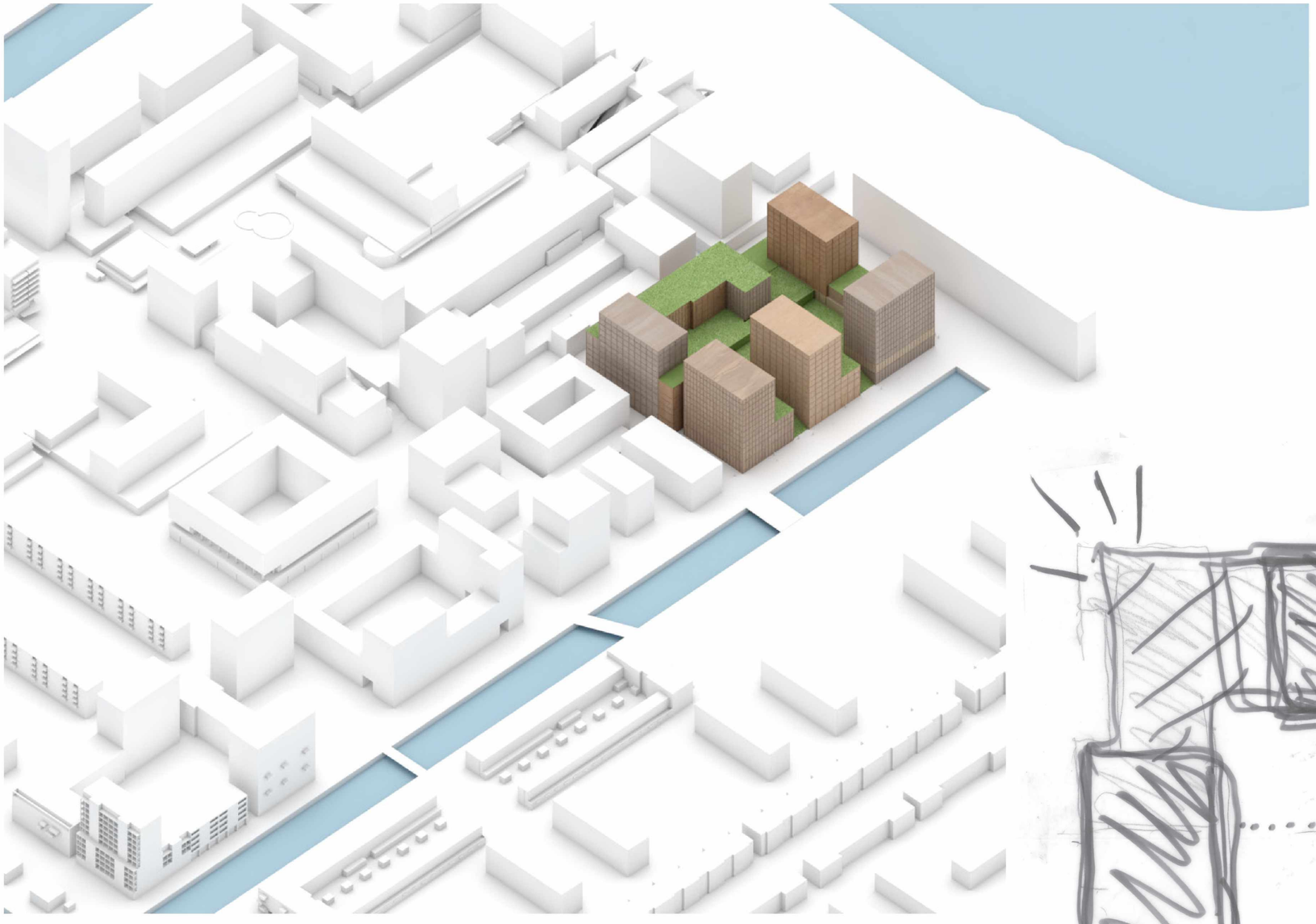
- 429 woningen
- 7.300 m2 kavel

SDK

- 538 woningen
- 9.900 m2 kavel

stedenbouwkundige opzet

projectbeschrijving

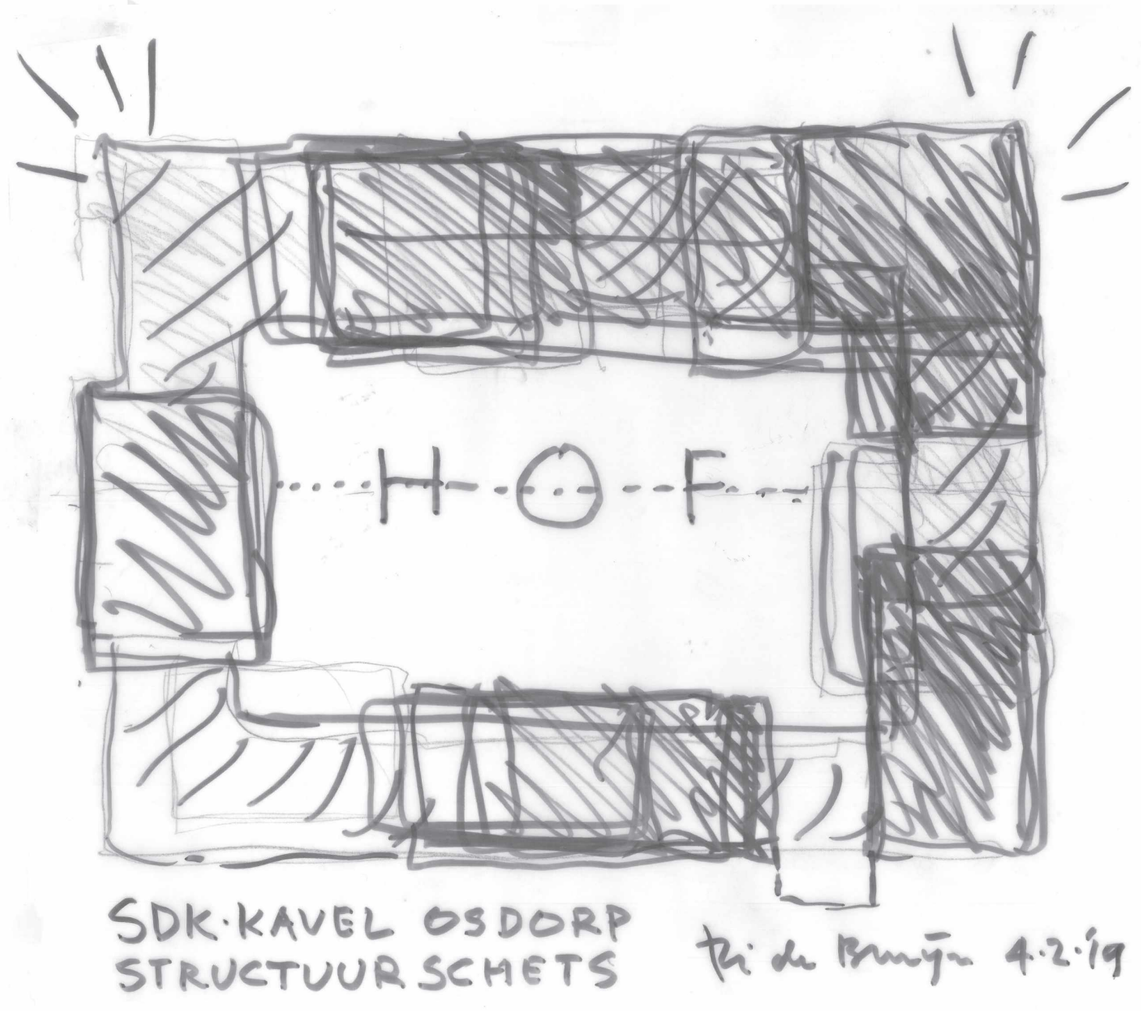


vogelvluchtperspectief

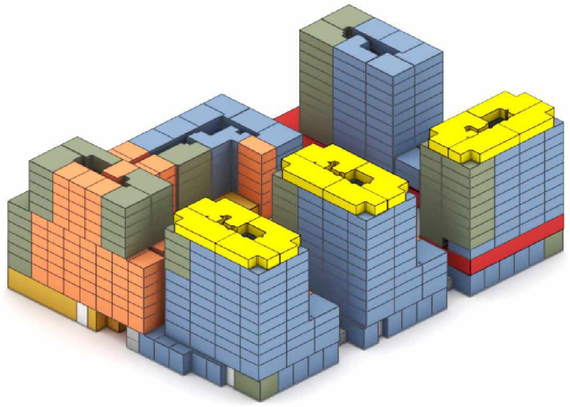
1 centraal hof

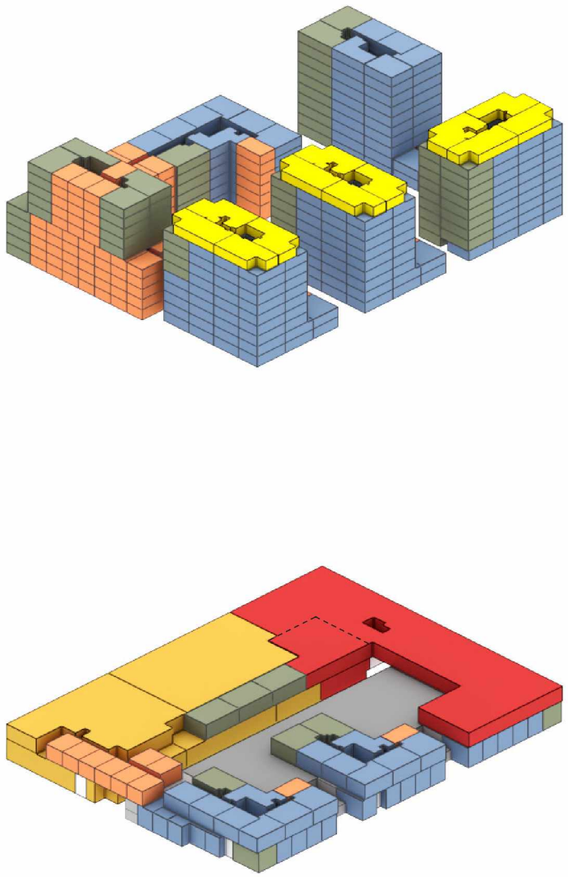
De stedenbouwkundige massa bestaat uit vijf torens boven op een grotendeels omsloten bouwblok rondom een binnnentuin. De helft van deze torens staan op een hoek van het complex en voor de andere helft staan de torens op een doorgaande ring/massa.

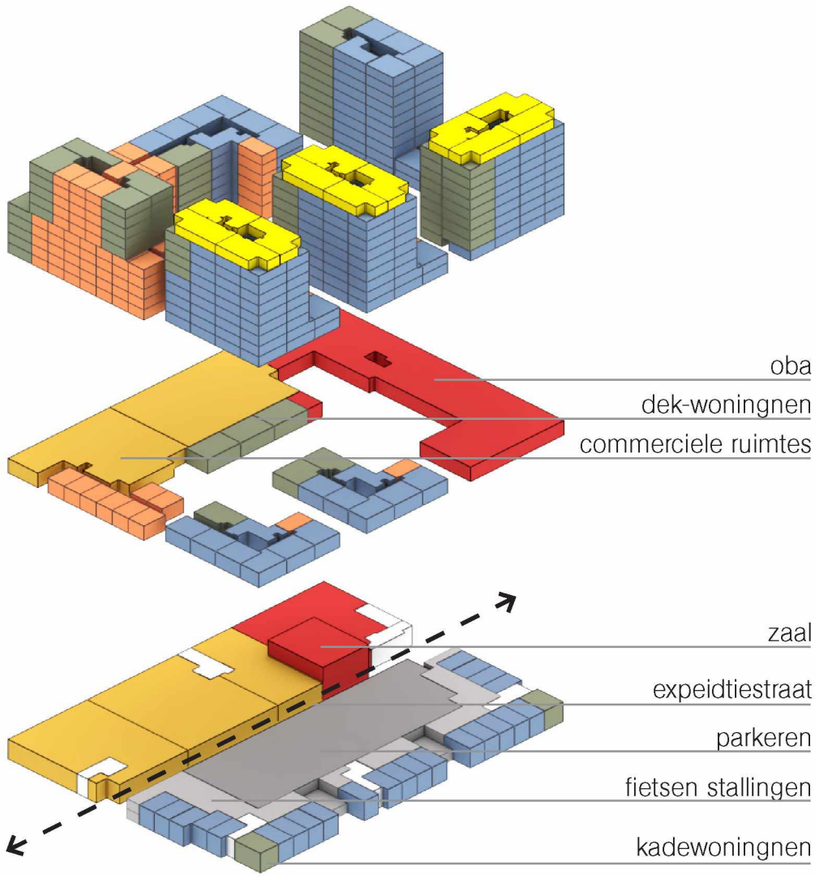
Het complex bestaat uit meerdere gebouwen met ieder hun eigen architectonische uitstraling welke op de grond staan. Er wordt uitgegaan van minimaal 6 gevelarchitecturen met verschillende indelingen, materialisering en afwerkingen. Het beeldkwaliteitsplan schrijft (bak)steenachtige materialen voor.



programma
axo diagram







commerciele en openbare functies
In de onderste twee lagen van de ensemble bevinden zich commerciele functies en een openbare bibliotheek.

voorzieningen
Naast de commerciele ruimten hebben de torens ruime lobby's, een dubbellaagse fietsenstalling en toegang tot de ondergrondse parkeergarage.

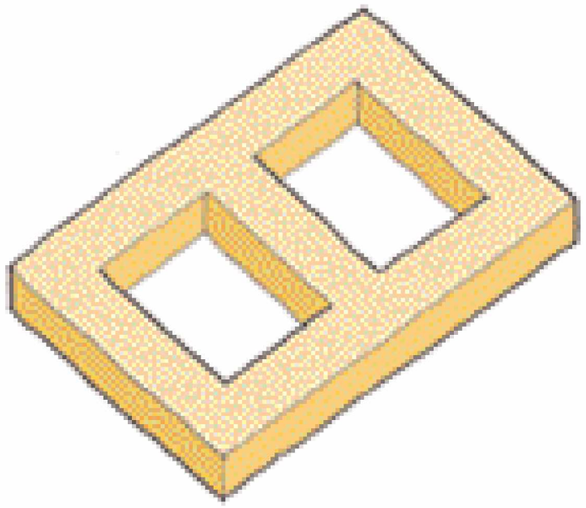
woningen
De torens hebben een simpele en heldere modulaire structuur die bovenop een in-situ plint staat en wordt verbonden door middel van betonnen kernen.

kadewoningen
Grondgebonden maisonettes die grenzen aan de gracht met een private buitenruimte.

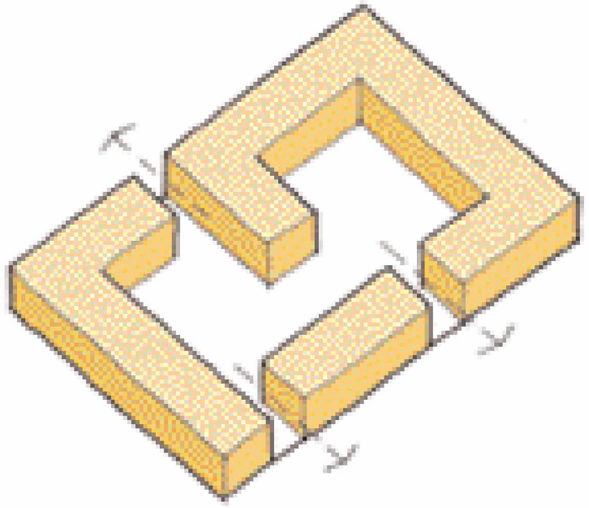
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

uitwerkingsplan centrum nieuw west

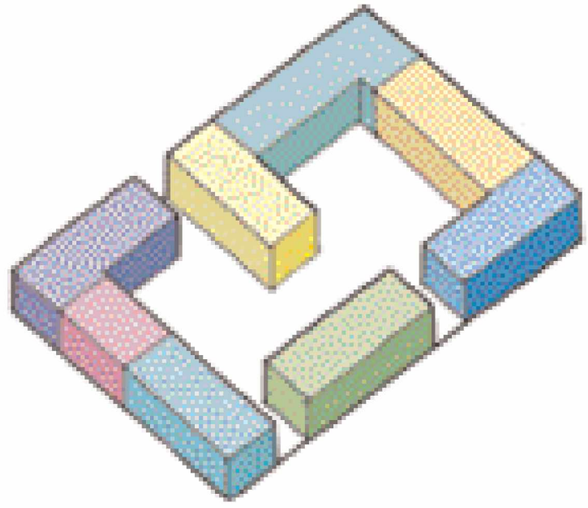
Beeldkwaliteitsmiddelen - Het uitwerkingsplan Uitwerkingsgebied I , 2005



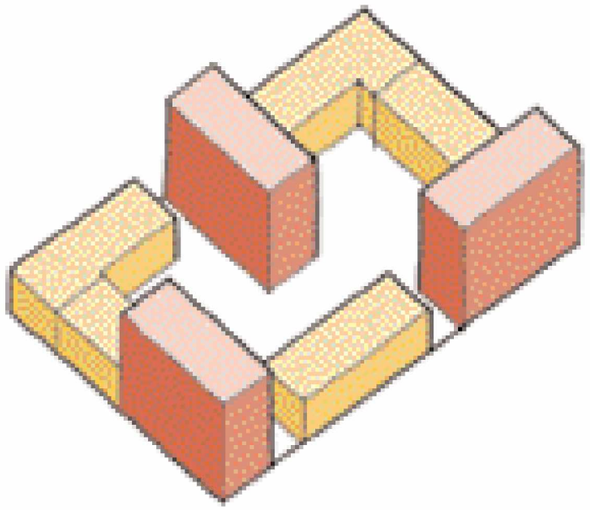
Footprint



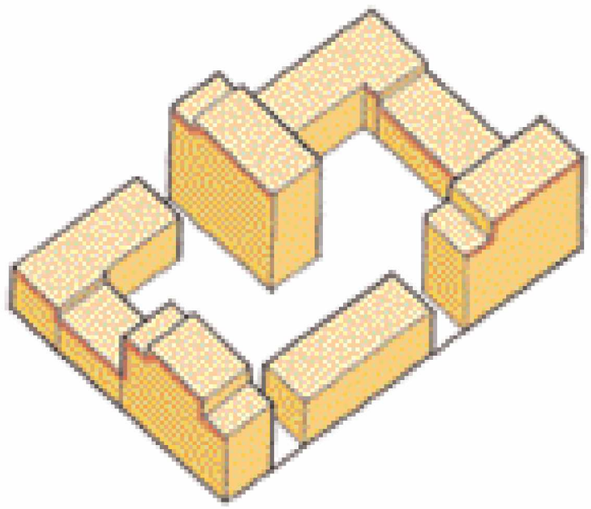
Gaten en doorzichten



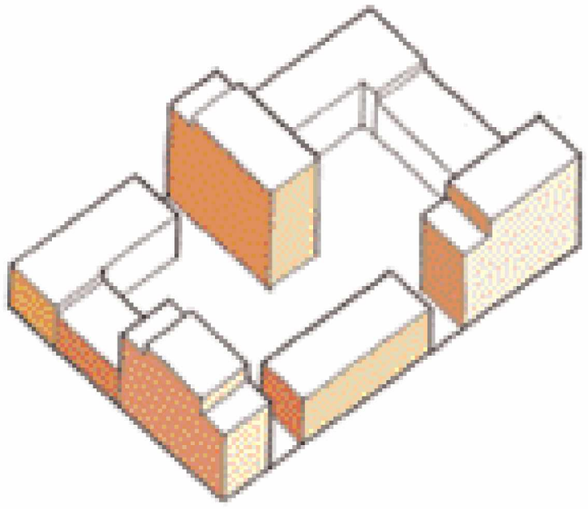
Opdeling



Hoogteaccenten



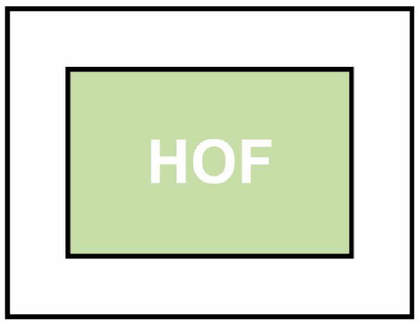
Nuancering



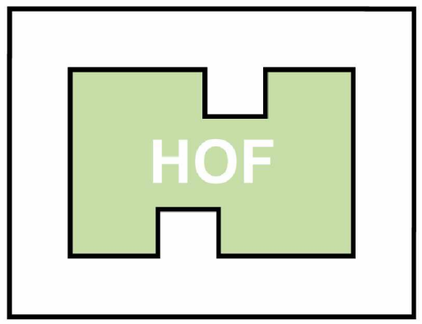
Kleur en materialisering

structuur stedenbouw

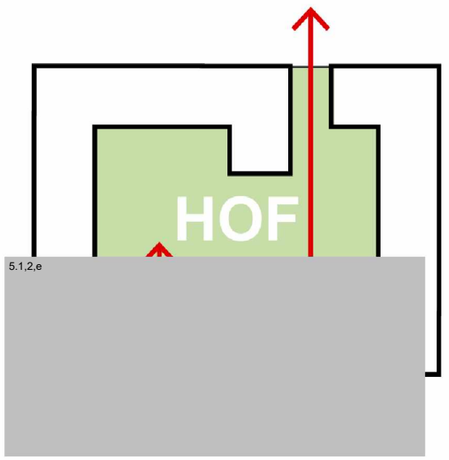
3 stappen



1 centraal hof



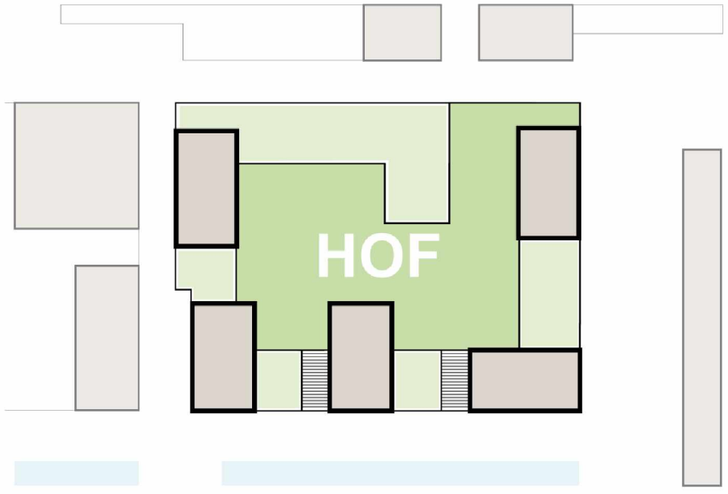
opgedeeld hof



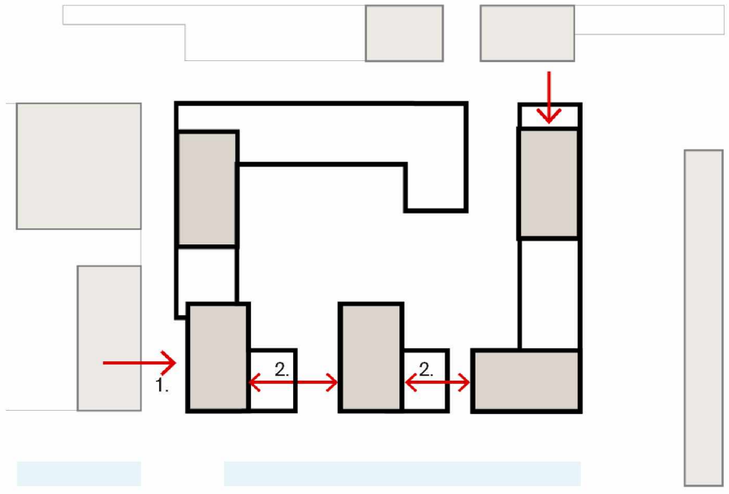
doorkijken

stedenbouw

aanpassingen op de context

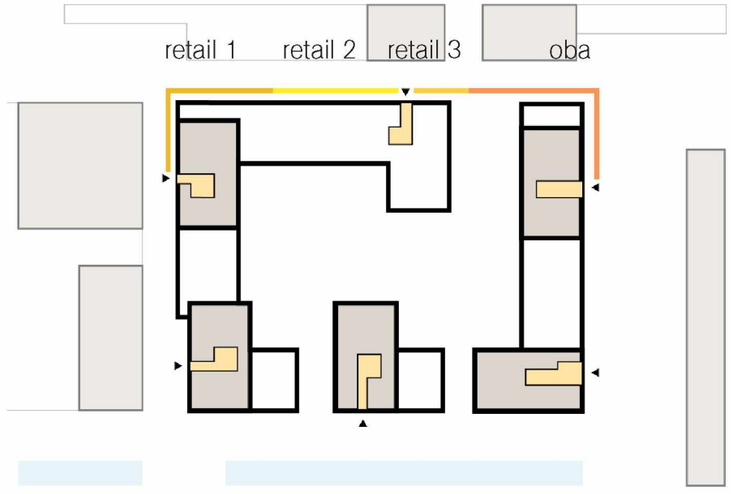


opdeling door reageren op de context door middel van vijf langwerpige torens



contextuele aanpassingen

1. verbreding straatprofiel door opschuiven toren
2. afstand tussen torens gebaseerd op vrij uitzicht van appartementen



alzijdig gebouw door optimale posities entrees

model oktober 2020



advies supervisor
totale blok is te massaal

Cie.

Algemeen
“Het programma acht ik te groot voor de kavel. Het plan wordt, met de beperkingen van het LIB in deze configuratie te massaal en de kwaliteit van de groene binnentuin wordt niet waargemaakt. Ook de kwaliteit van de te smalle corridors is niet acceptabel. Ik ben niet akkoord met deze opzet. Bovengenoemde punten kunnen mijns inziens alleen worden opgelost wanneer het programma wordt gereduceerd.” - Advies 2 oktober 2020

Positieve punten
1. Torens aan de zuidzijde zijn gelijk in hoogte en de massa is evenwichtiger geworden.
2. Beide doorgangen zijn even breed.

Aandachtspunten
1. Aantal noord-appartementen is toegenomen.
Klopt, van 37 woningen naar 45 woningen. Dat is 8,5% van het totaal aantal woningen. Ter compensatie hebben deze woningen toegang tot collectieve buitenruimtes die goede zon-orientatie hebben.
2. Doorgangen zijn te smal
Van 2x7,20 verbreed naar 2x9m, daarbij is de korte kant van de toren versmald waardoor de steeg-vorming sterk gereduceerd wordt.
3. Massa zorgt bij de smalle winkelstraat voor confrontatie met het woonzorgcomplex.
Er is gekozen voor de massa-variant (optie 3) waar er geen hoogteaccent ligt langs de winkelstraat. Ook is de toren met sociale huurwoningen die aanvankelijk op de hoek was postiioneerd teruggeschoven op de positie die deze toren ook had in het ontwerp van November 2019.
4. Ruimtelijke beleving en inrichting van de binnentuin ontbreekt.
Met opdrachtgever is afgesproken op korte termijn een landschapsarchitect aan te stellen die daar aan mee gaat ontwerpen.
5. Overgangen tussen publiek en prive moeten beter in kaart worden gebracht.
De overgangen hebben onze aandacht en we zijn druk doende dit duidelijk te presenteren.
6. Breedte van de corridor is te smal (zeker in de sociale woningen.)
Ter plaatse van de woningentrees zal de breedte worden vergroot. Ook de minimale breedte van 1.5m wordt vergroot.
7. Bouwmassa dient zorgvuldiger afgestemd te worden op de omliggende complexen.
De Toren aan de Sloterplas heeft de maximale hoogte en ligt terug. De toren tegenover het woonzorgcomplex is komen te vervallen. De toren op de hoek schuin tegenover Lebo ligt terug, zodat de overgang in massa hier zachter is.

Besproken met Roy Bijhouwer, 12/10/2020

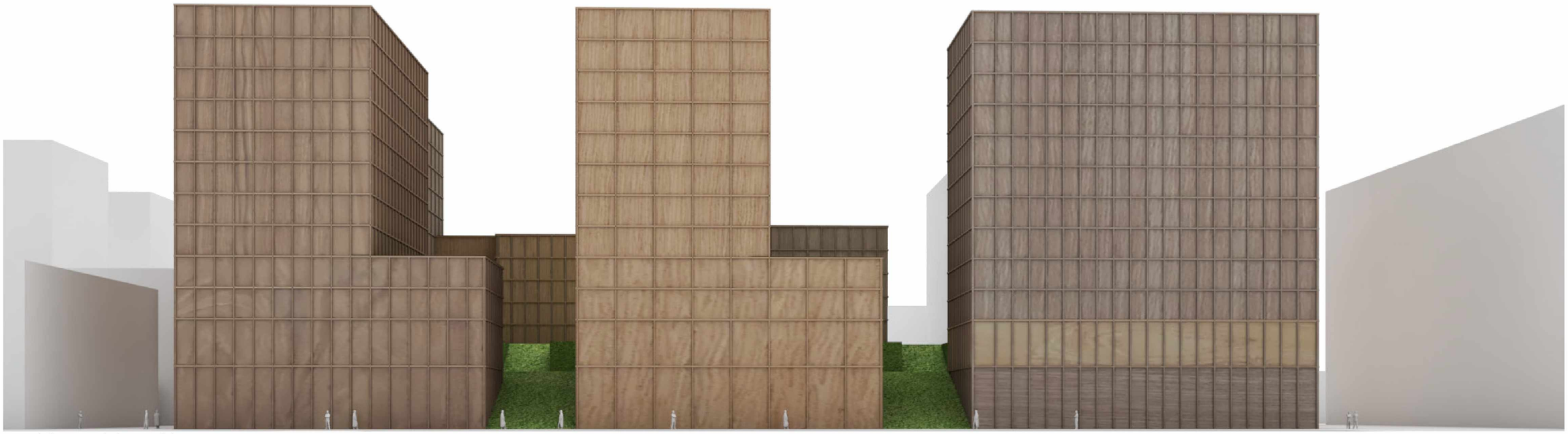
impressies
ooghoogteperspectieven

aanzicht van sloterplas



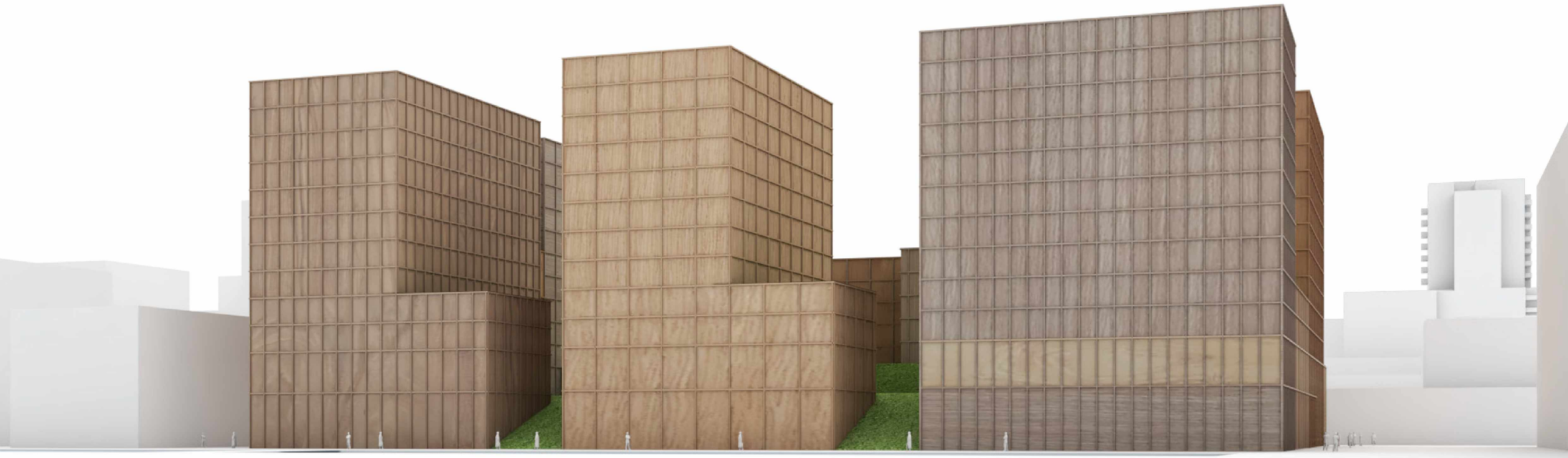
aanzicht winkelstraat





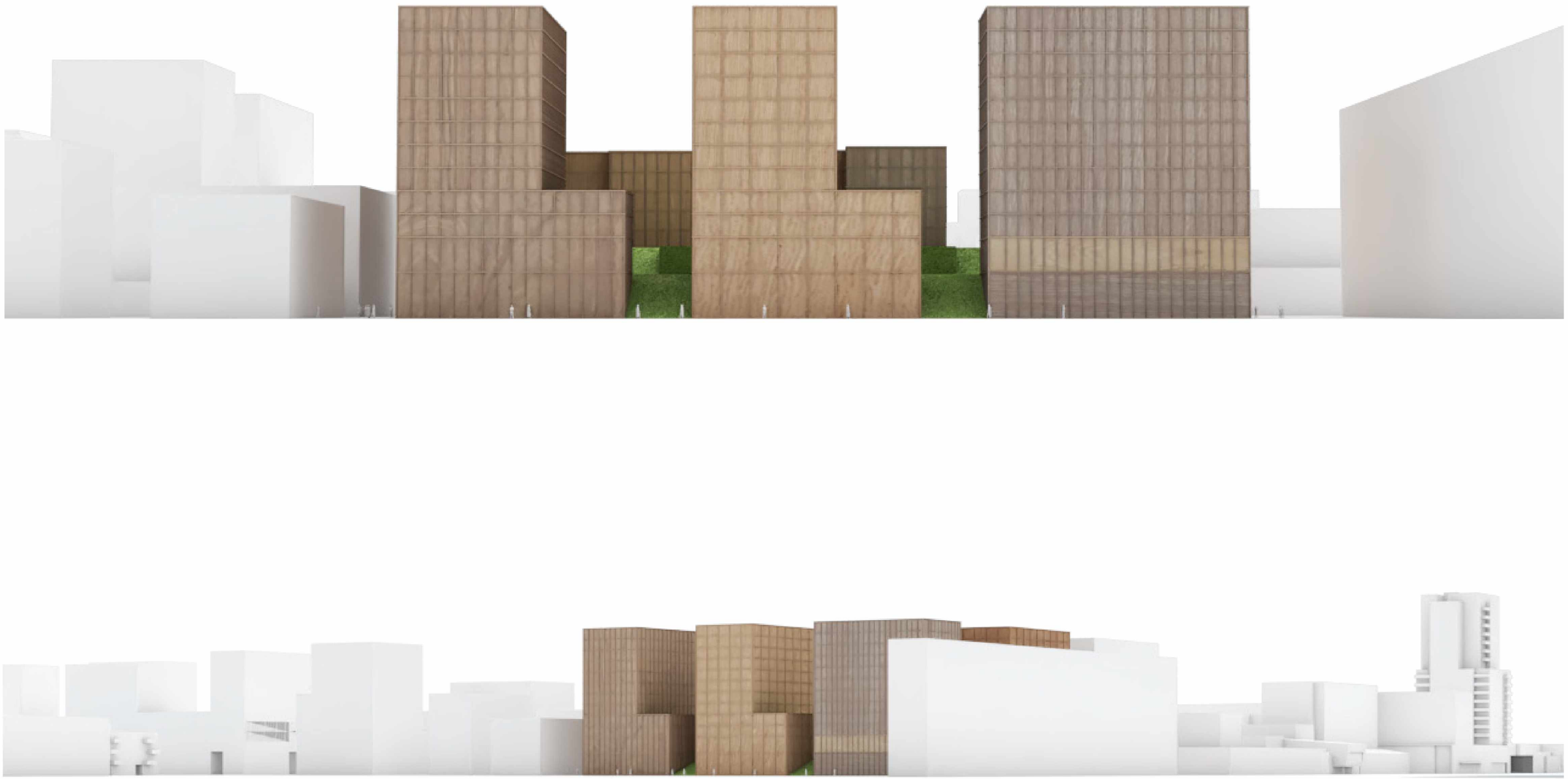
aanzicht vanuit het zuiden

impressies
ooghoogteperspectieven



aanzicht vanuit het zuiden

skyline

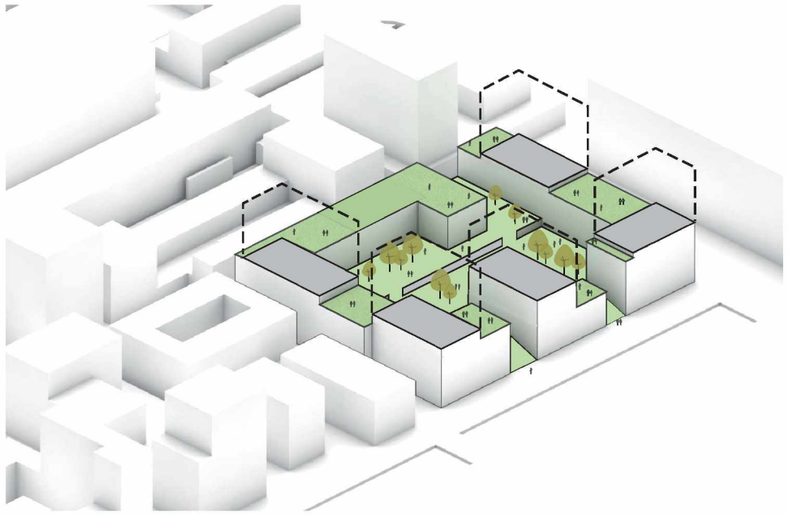


Cie.

ARCHITECTUUR

stedenbouwkundige massa

aansluiting ruimtelijke planvisie



basisblok met hoogte accenten

De pure stedenbouwkundige massa bestaat uit een geperforeerd bouwblok welke een binnentuin omsluit. Hierboven op zijn dakterrassen en hoogte accenten toegevoegd.



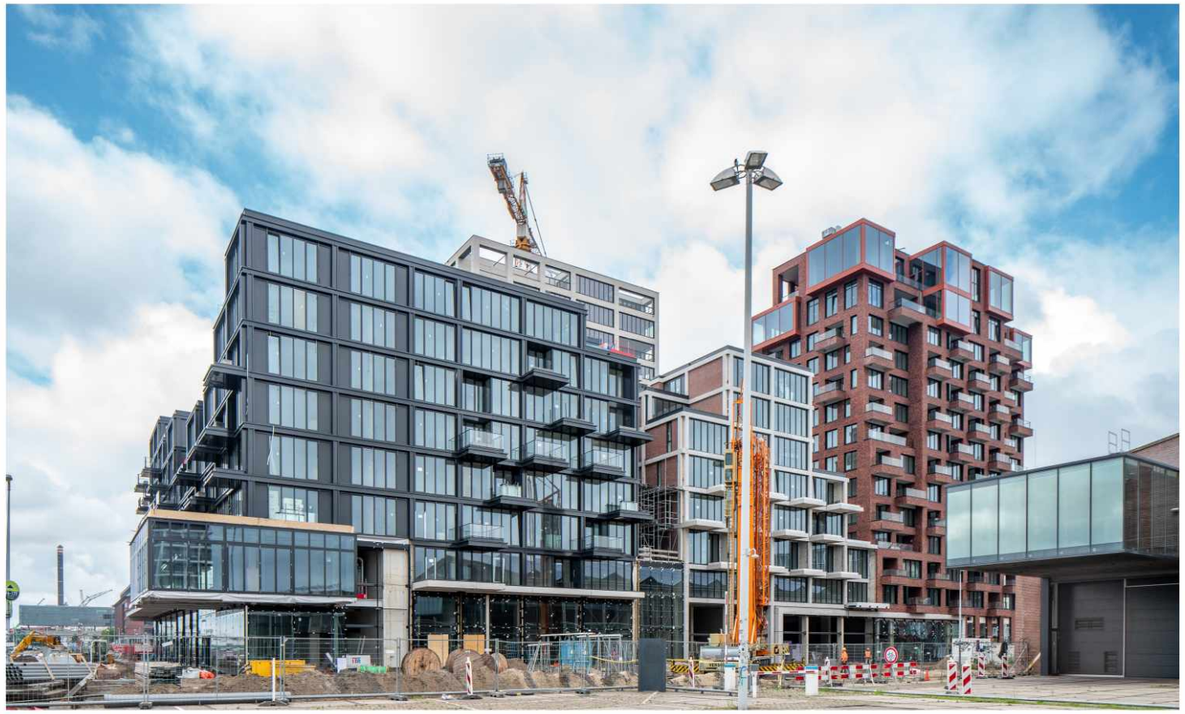
bouwblok met verschillende gebouwen

Het bouwblok bestaat uit verschillende gebouwen die met hun voeten op de grond staan. In zijn geheel is het een “geordende chaos” waarin de gebouwen solitaire architecturen zijn welke wel familie van elkaar zijn.

Pontkade

NDSM Amsterdam, in aanbouw



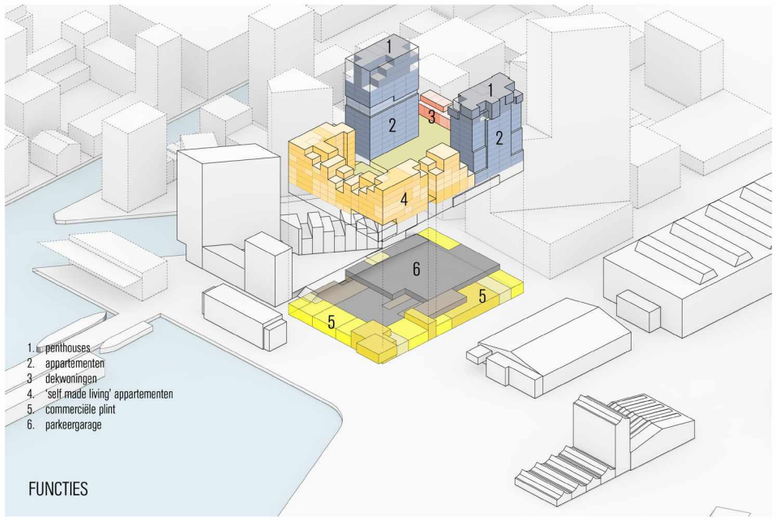


een bouwblok met een hoge dichtheid met verschillende architecturen binnen dezelfde opbouw van een uniform grid





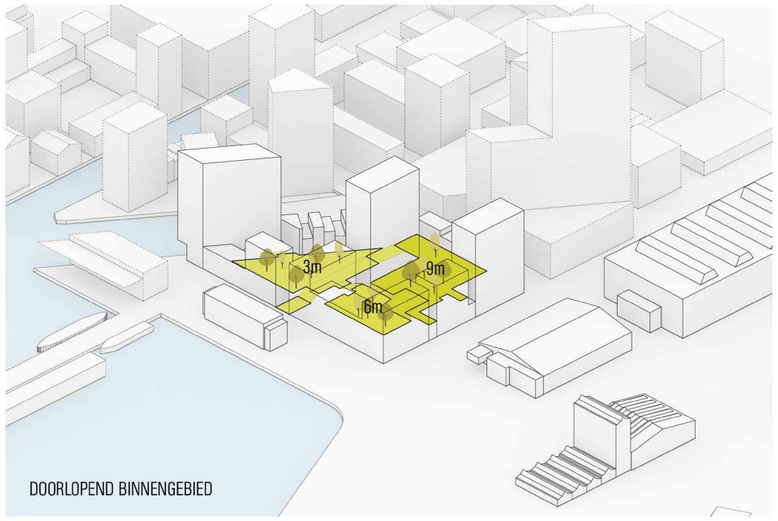
pontkade
referentie



woningbouw op parkeergarage en commerciële plint

Pontkade

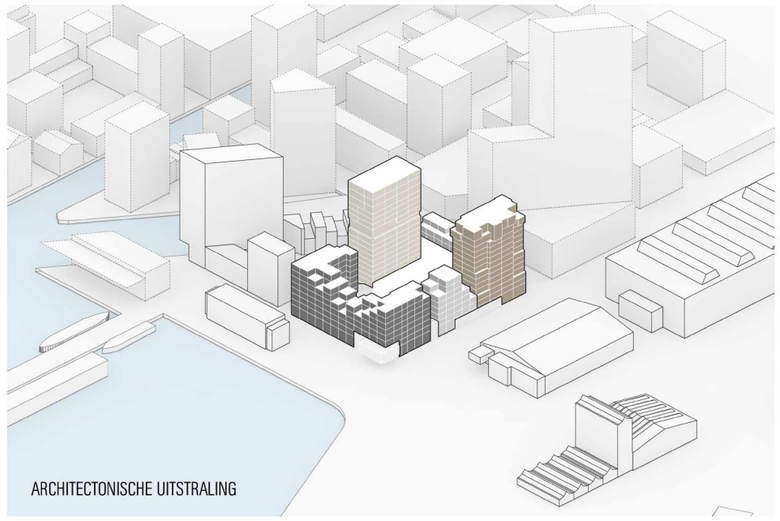
- 252 woningen
- 19.732 m2 GO
- 38.129 m2 BVO
- 6.790 m2 kavel
- 5,6 FSI



doorlopende binnentuin op meerdere niveaus

SDK

- 526 woningen
- 34.484 m2 GO
- 53.000 m2 BVO
- 9.900 m2 kavel
- 5,3 FSI



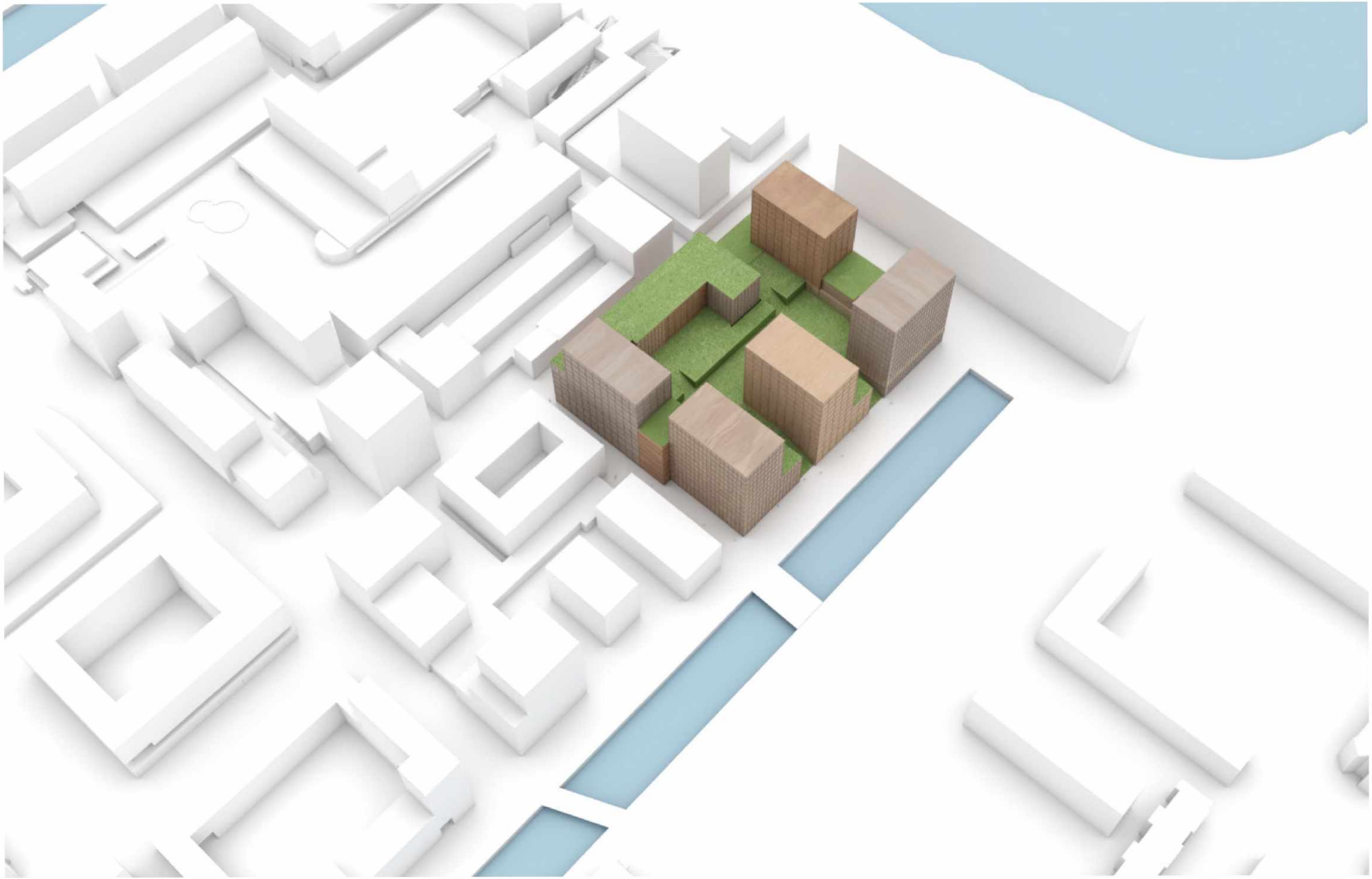
verschillende architecturen binnen 1 bouwblok

Verschil

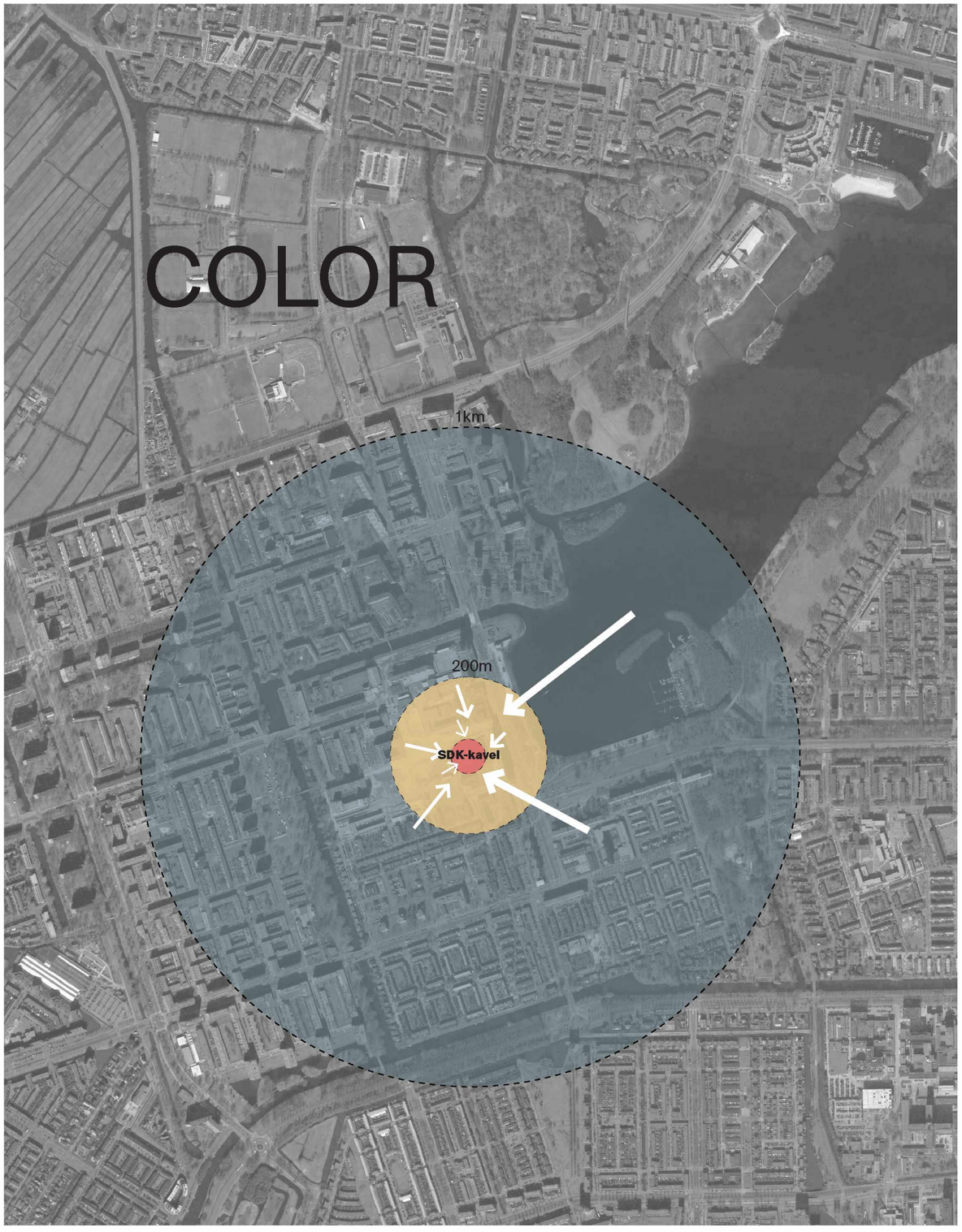
+ 274 woningen
+ 14.752 m2 GO
+ 14.871 m2 BVO
+ 3.110 m2 kavel
- 0,3 FSI

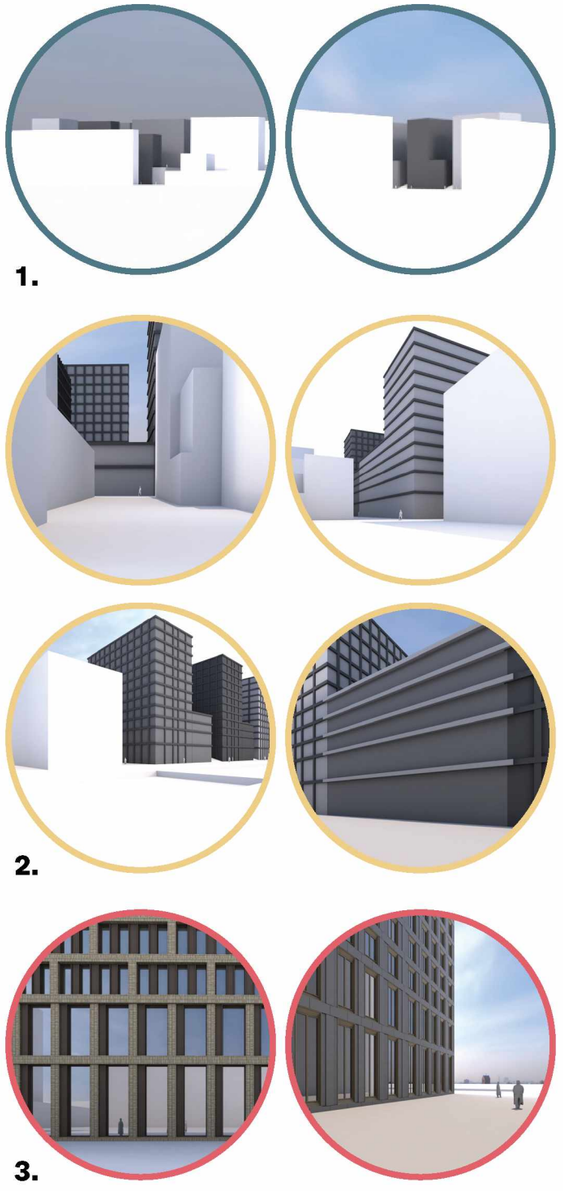
SDK Osdorp

vogelvluchtperspectief



omgeving
Invloedsferen





Relatie met context
Contextuele invloedsferen op verschillende schaalniveaus

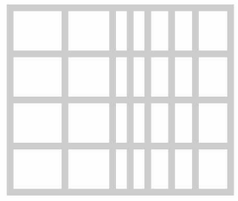
1. Geheel Osdorp
- contrast tussen torens voor zichtbaarheid vanuit de vergezichten

2. Osdorp centrum
- tecktoniek invloed op de smalle doorkijkjes, legt nadruk op de verschillende massa's
- de richting van het gebouw heeft invloed op de omliggende ruimten

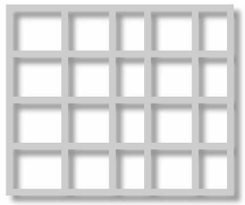
3. Gebouwblok
- alle gebouwen staan op de grond
- contrast binnen de gevel van belang
- gevel voornamelijk zichtbaar als je langsloopt
- materiaal & textuur

4. Plint
- voornamelijk open gevel
- relatie met publieke ruimte
- doorkijken naar het binnenhof

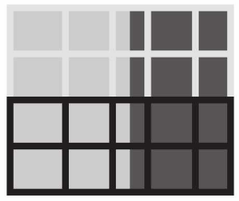
gevel opbouw
verschillende parameters



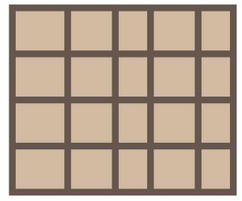
basis grid



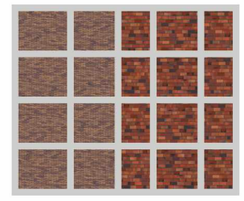
diepte/techtoniek



contrast

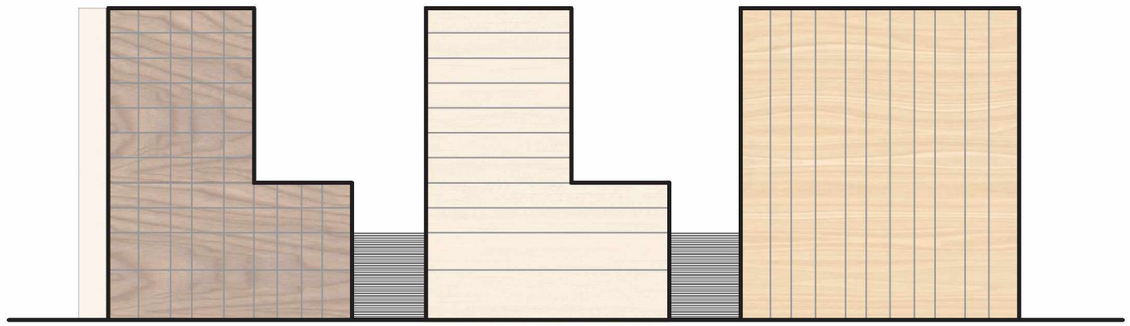


kleur

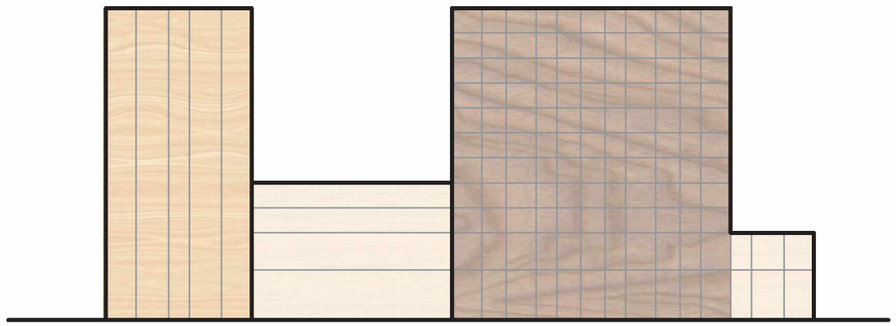


materiaal/textuur

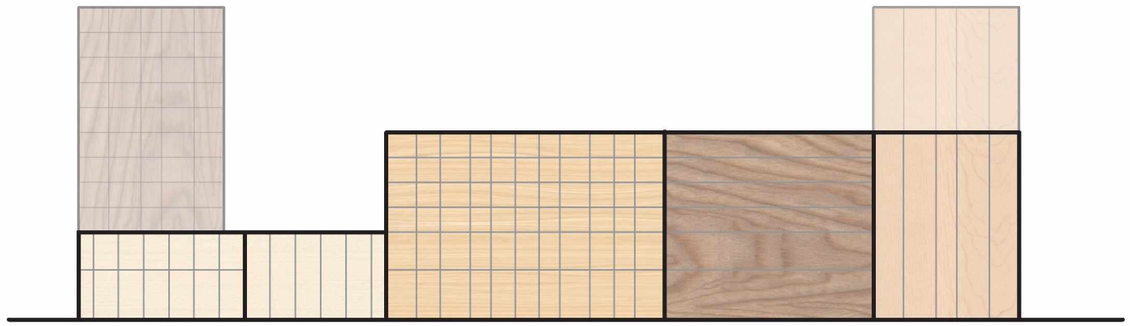
gevels
basisopzet



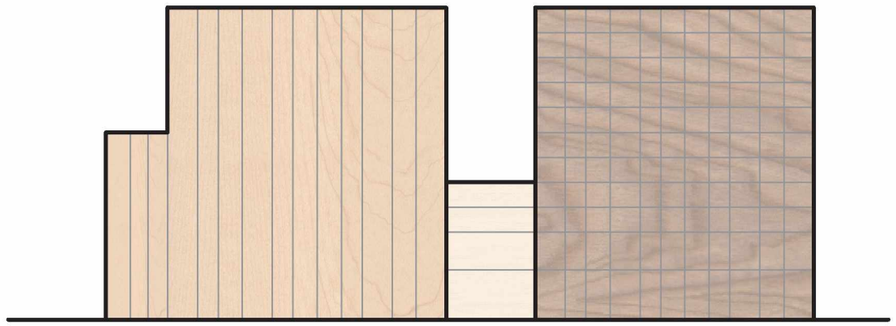
Zuid



Oost



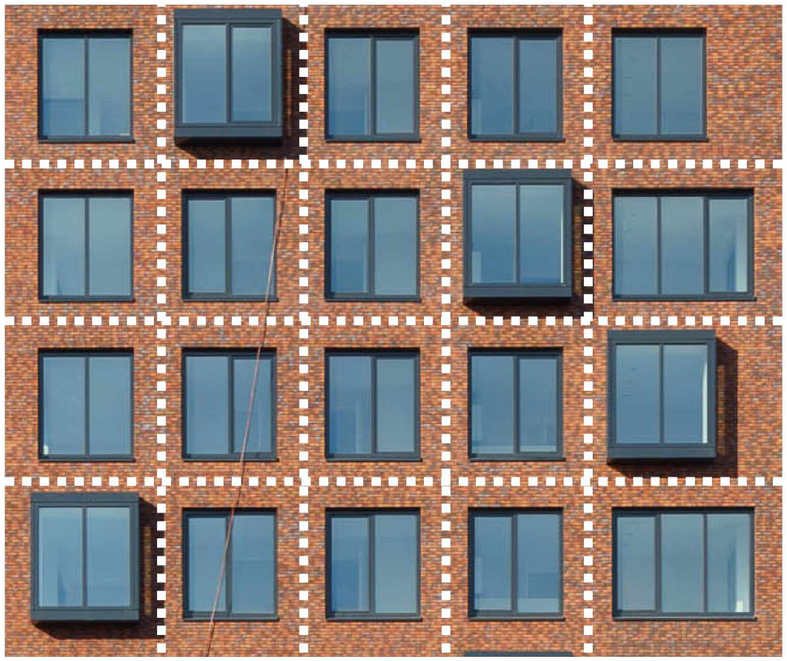
Noord

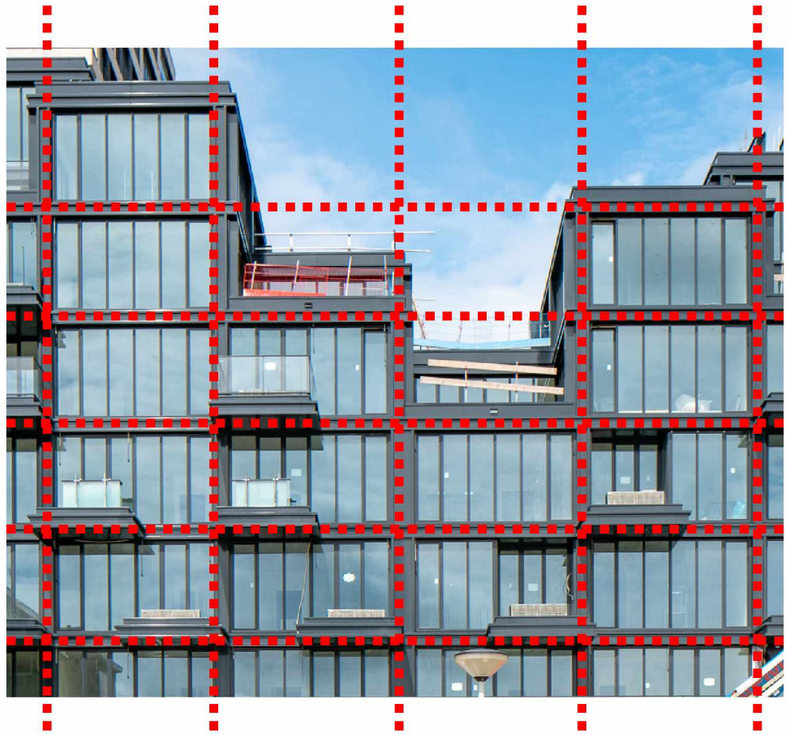


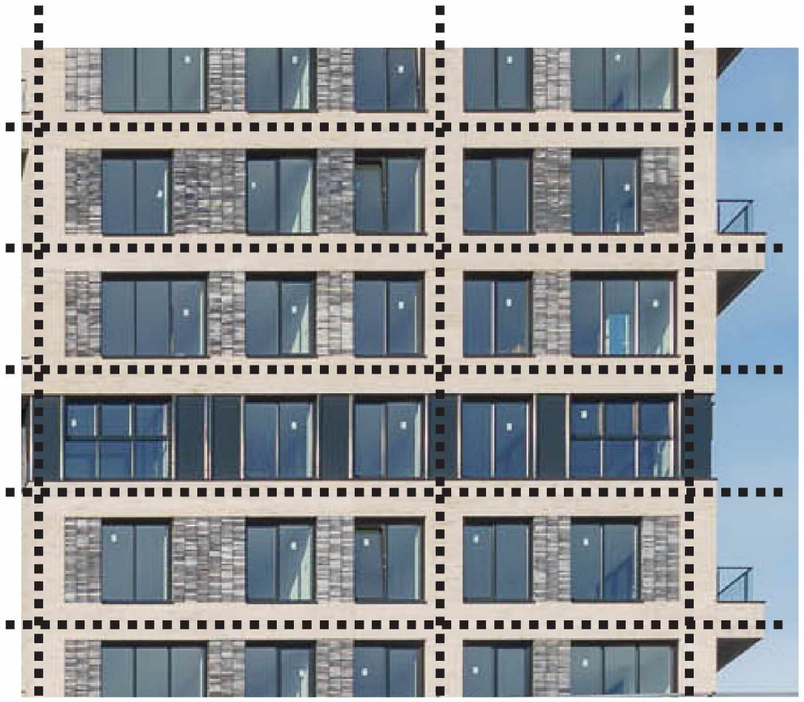
West

verschillende architecturen

pontkade NDSM

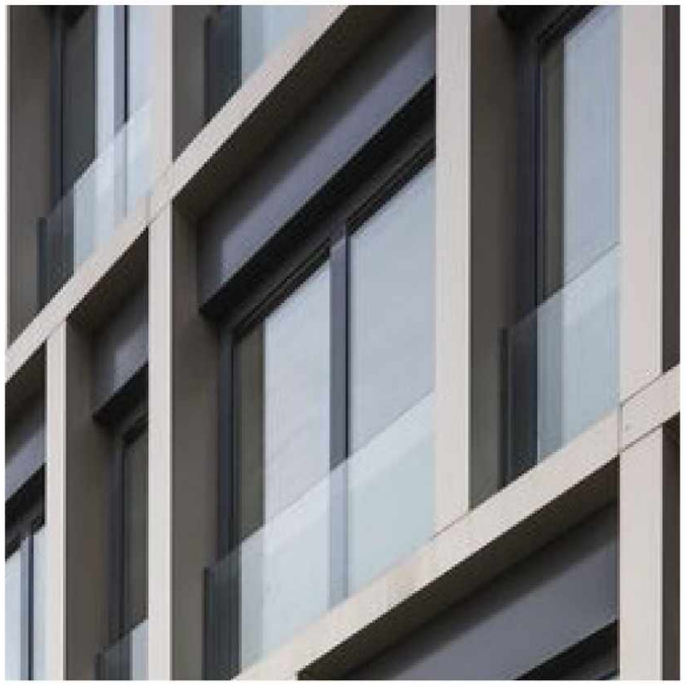




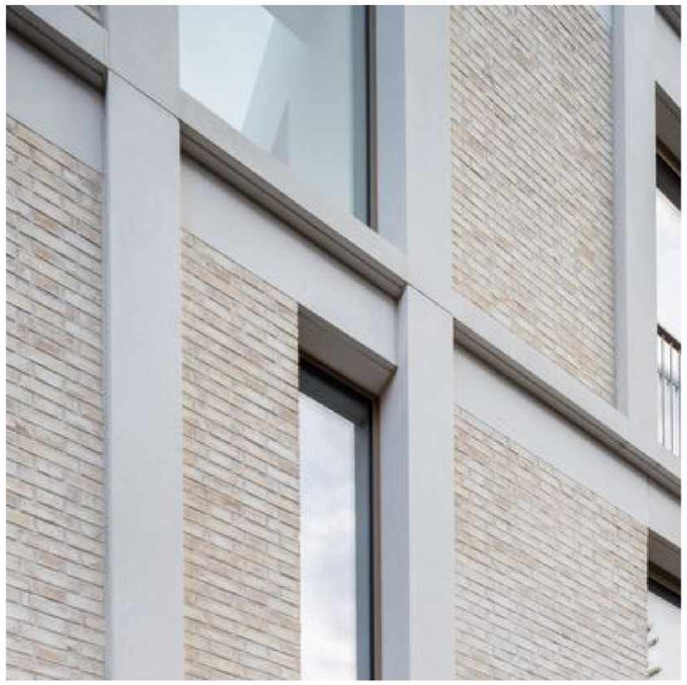


conistent gevel zorgt voor verbinding binnen het bouwblok, terwijl de gebouwen voldoende eigen expressie hebben

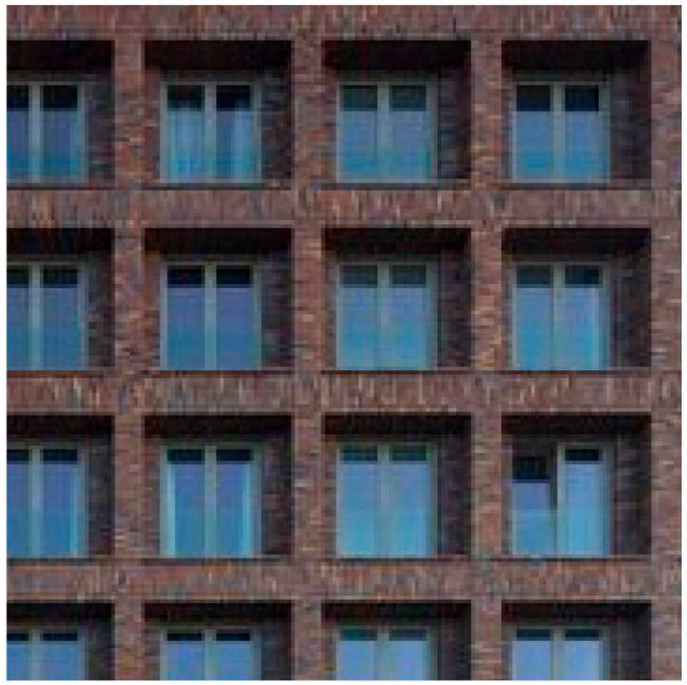
materialisatie
referenties



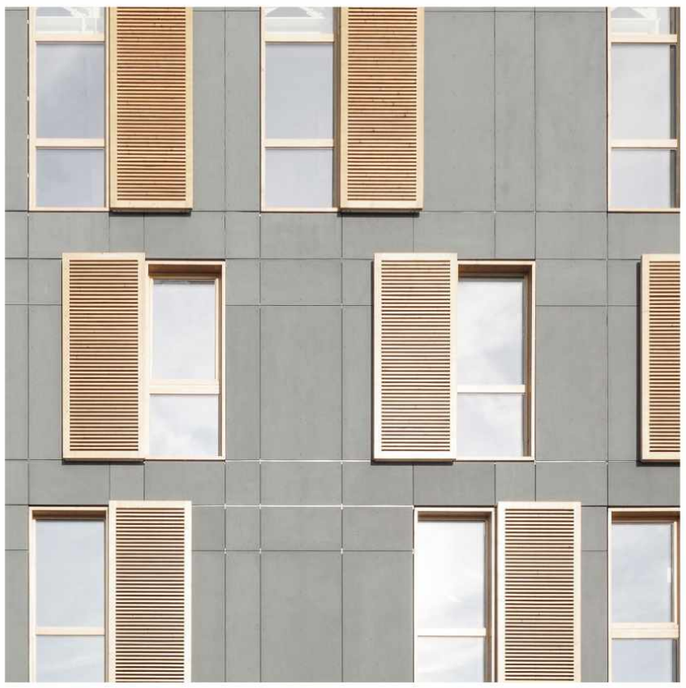
zetwerk grid



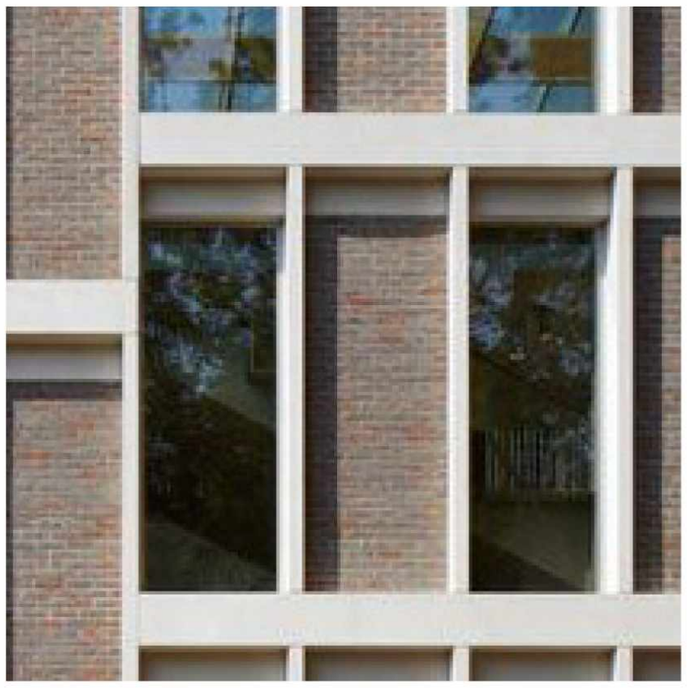
beton grid



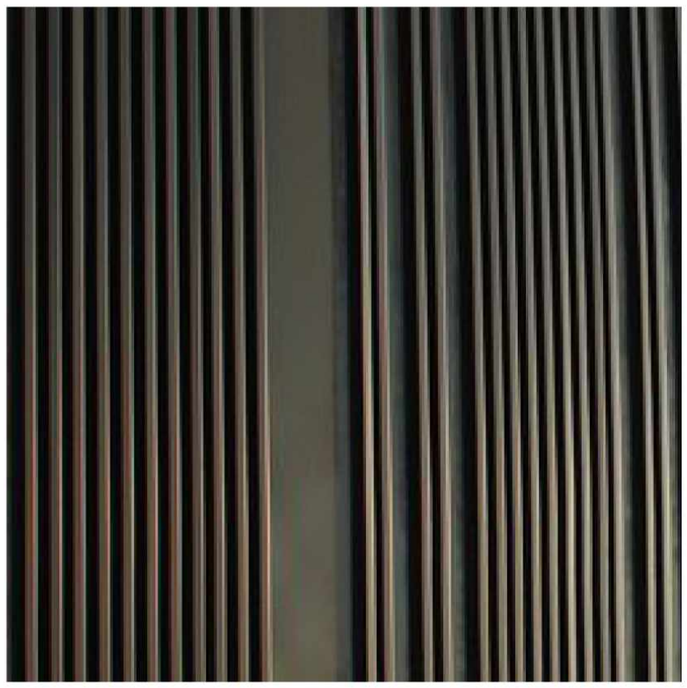
Baksteen grid



beton invulling



baksteen invulling



zetwerk invulling

architectonisch ensemble

aanzicht zuid



architectonisch ensemble

binnentuin

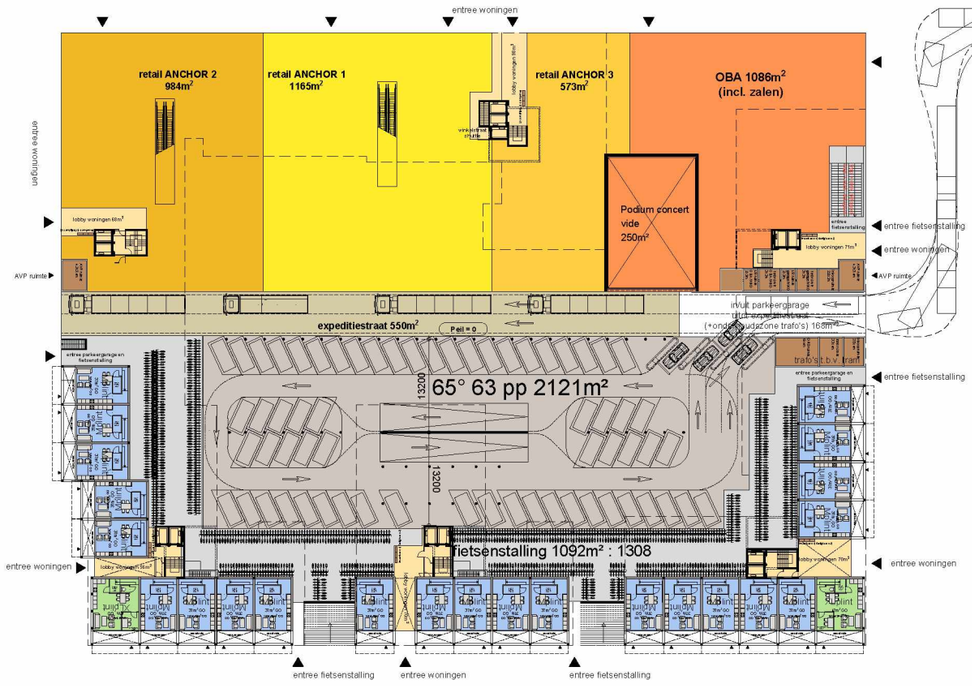


Cie.

PLINT

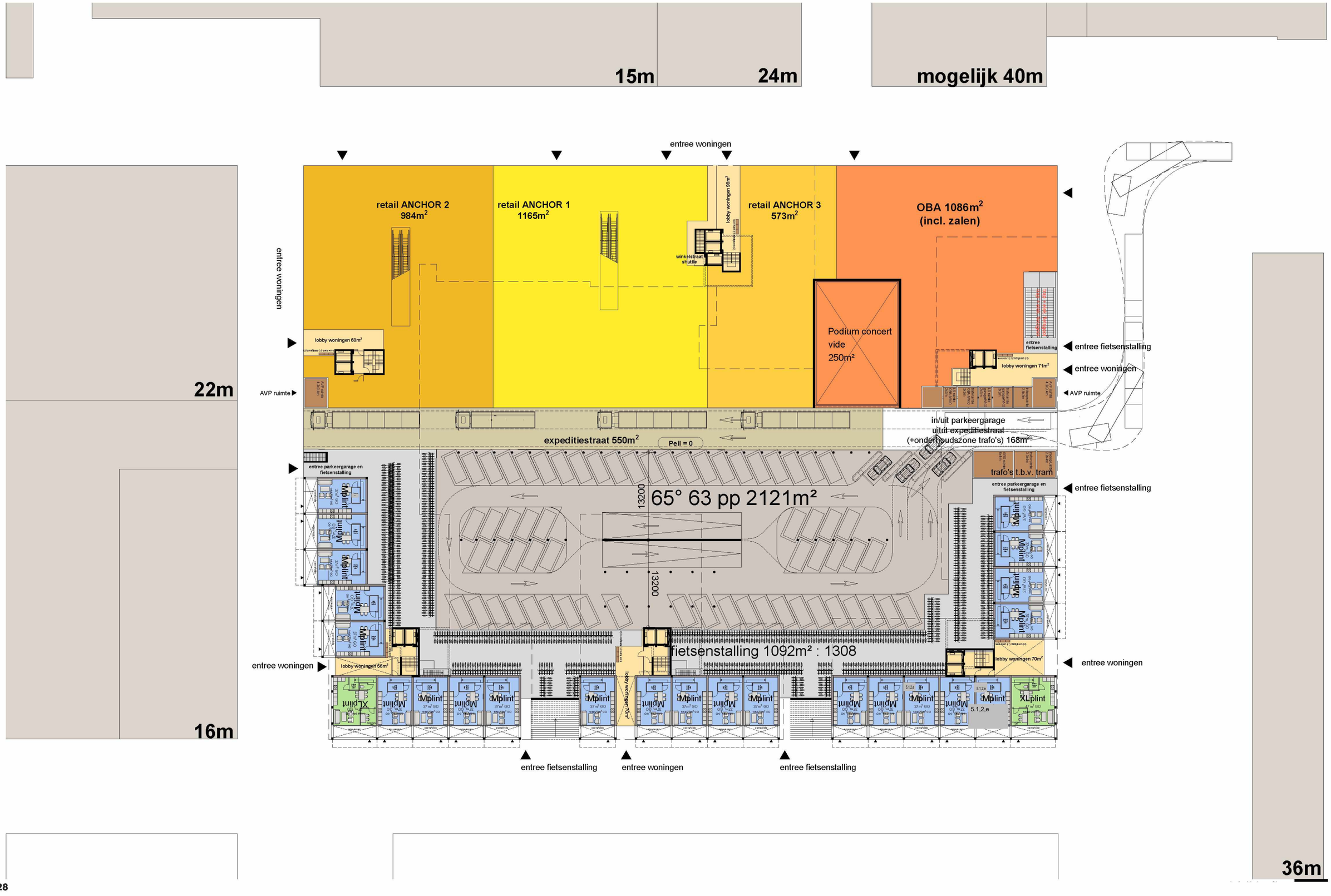
maaiveld
Nieuw West Centrum

Cie.



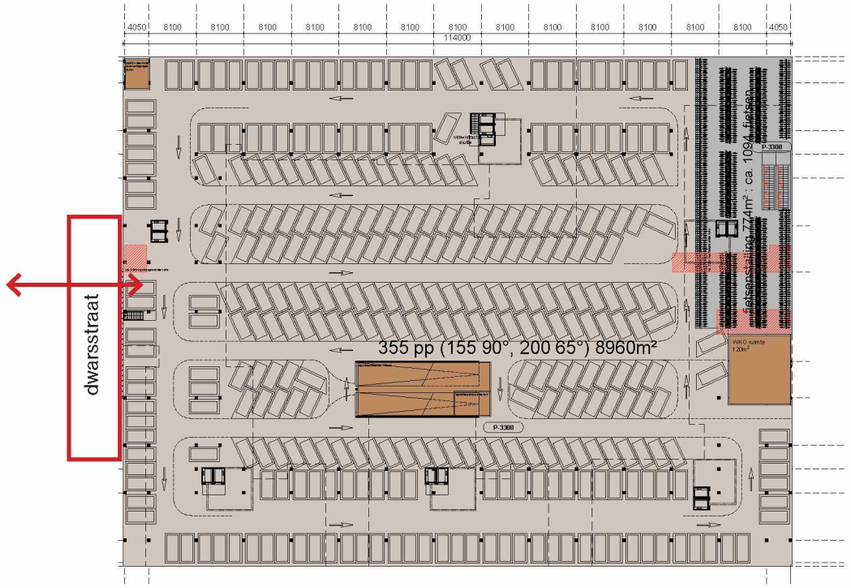
maaiveld

P=0


15m
24m
mogelijk 40m
22m
16m
36m
entree woningen
retail ANCHOR 2
984m²
retail ANCHOR 1
1165m²
retail ANCHOR 3
573m²
OBA 1086m²
(incl. zalen)
lobby woningen 98m²
winkelstraat
shuttle
entree woningen
lobby woningen 68m²
AVP ruimte
Podium concert
vide
250m²
entree fietsenstalling
lobby woningen 71m²
entree woningen
AVP ruimte
in/uit parkeergarage
uitrit expeditiestraat
(+ondergrondszone trafo's) 168m²
expeditiestraat 550m²
Peil = 0
entree parkeergarage en
fietsenstalling
trafo's t.b.v. tram
entree parkeergarage en
fietsenstalling
entree fietsenstalling
13200
65° 63 pp 2121m²
13200
fietsenstalling 1092m² : 1308
entree woningen
lobby woningen 56m²
lobby woningen 70m²
entree woningen
entree fietsenstalling
entree woningen
entree fietsenstalling

overzicht plint

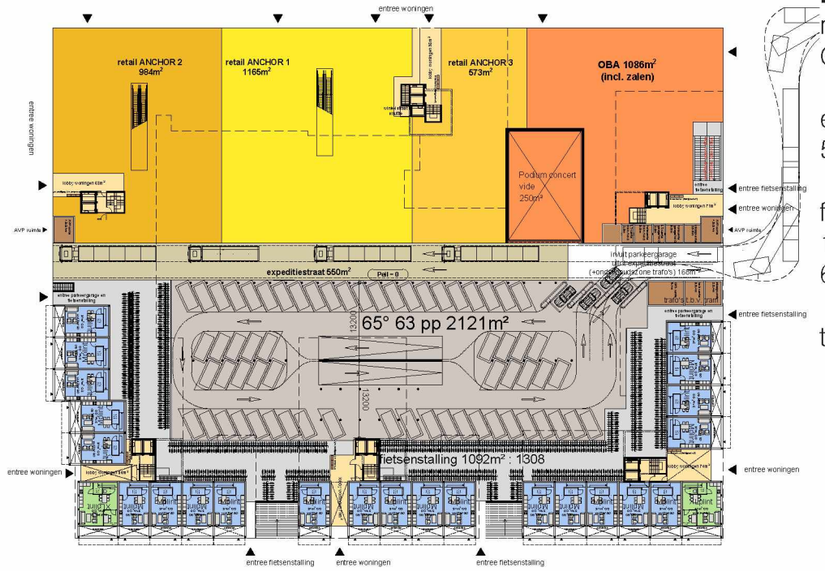
globale indicatie vierkante meters niet-wonen



parkeergarage -1

ca. 355 parkeerplaatsen

parkeergarage moet verbonden worden met het blok Don Bosco. mogelijkheid onderzoeken om onder dwarststraat te bouwen.



maaiveld

retail 2720 m² BVO
OBA 1100 m² BVO

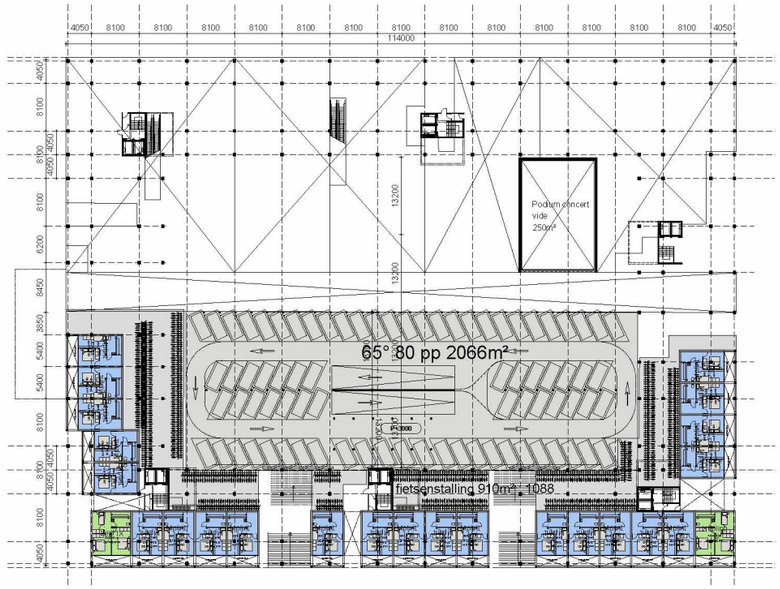
expeditiestraat (excl. uitrit)
550 m² BVO

fietsparkeren 964 m² BVO
1340 plekken
670 laag, 670 hoog

techniek 100 m² BVO

overzicht plint

globale indicatie vierkante meters niet-wonen



verdieping 1

fietsparkeren 964 m² BVO
544 plekken



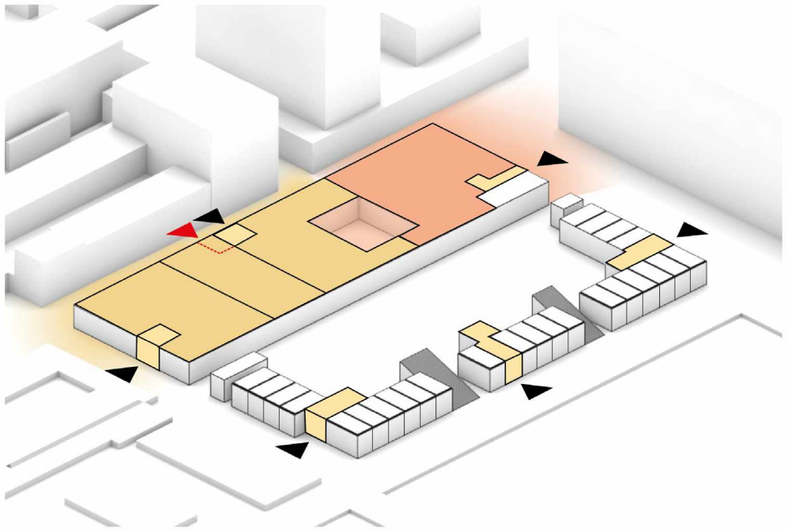
verdieping 2

retail 1900 m² BVO
OBA 2520 m² BVO

totaal plint

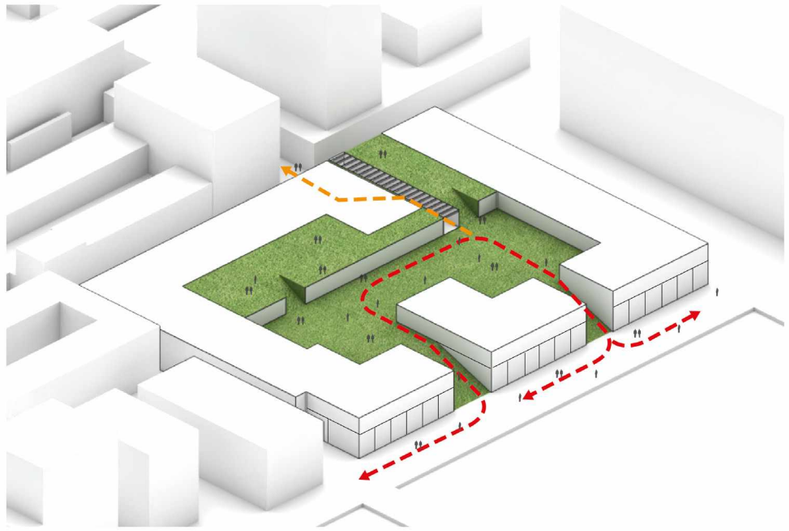
retail	4620 m² BVO
OBA	3620 m² BVO
expeditiestraat (excl. uitrit)	550 m² BVO
fietsparkeren 2588 plekken 1294 laag, 1294 hoog	2056 m² BVO
techniek	100 m² BVO
totaal	**10946 m² BVO*** exclusief auto parkeren, tram trafo
correctie surplus OBA	-620 m² BVO
totaal	**ca. 10300 m² BVO**
resterend voor woningbouw	**ca. 54000 m² - 10300 m² = 43700 m² BVO**

plint
aansluiting ruimtelijke planvisie



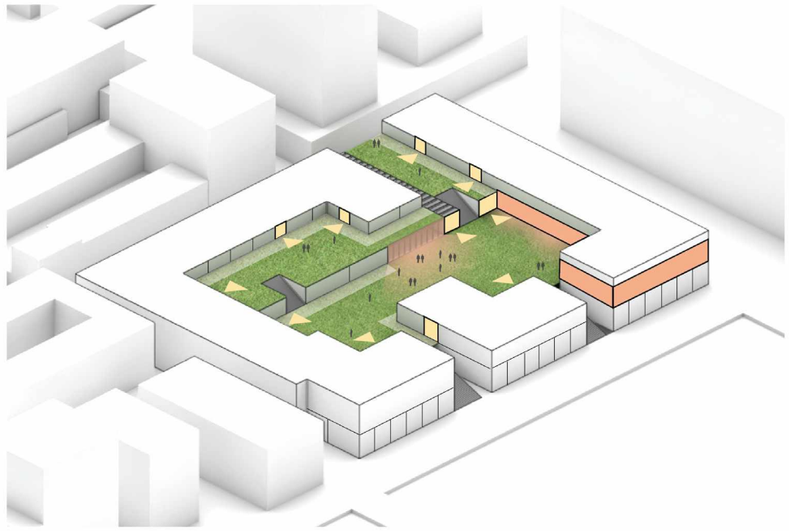
1. actieve plint

- mogelijke entree parkeergarage



2. doorwaadbaarheid blok

- intern doorgang

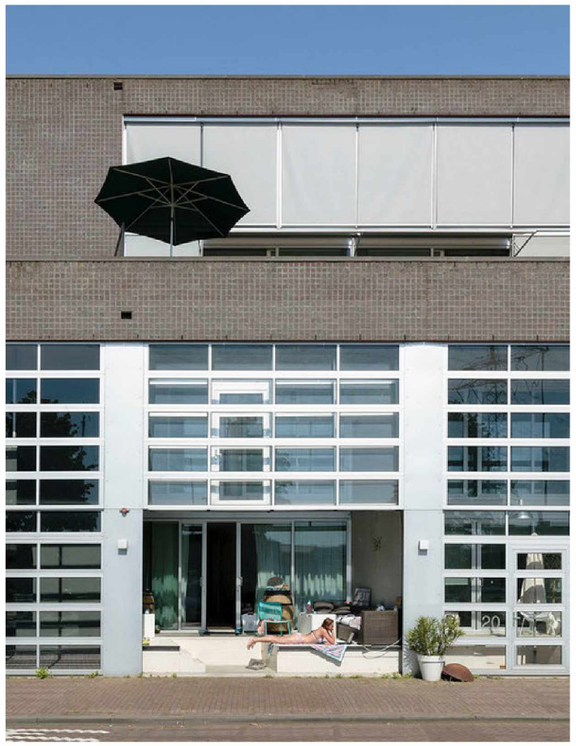


3. binnenhof als extensie van de stad

- OBA heeft lange transparante gevel aan de binnentuin
- OBA-zaal grenst aan binnentuin
- gemeenschappelijke entrees woningen
- zone met woningenentrees uitkomend in de binnentuin
- binnenhof

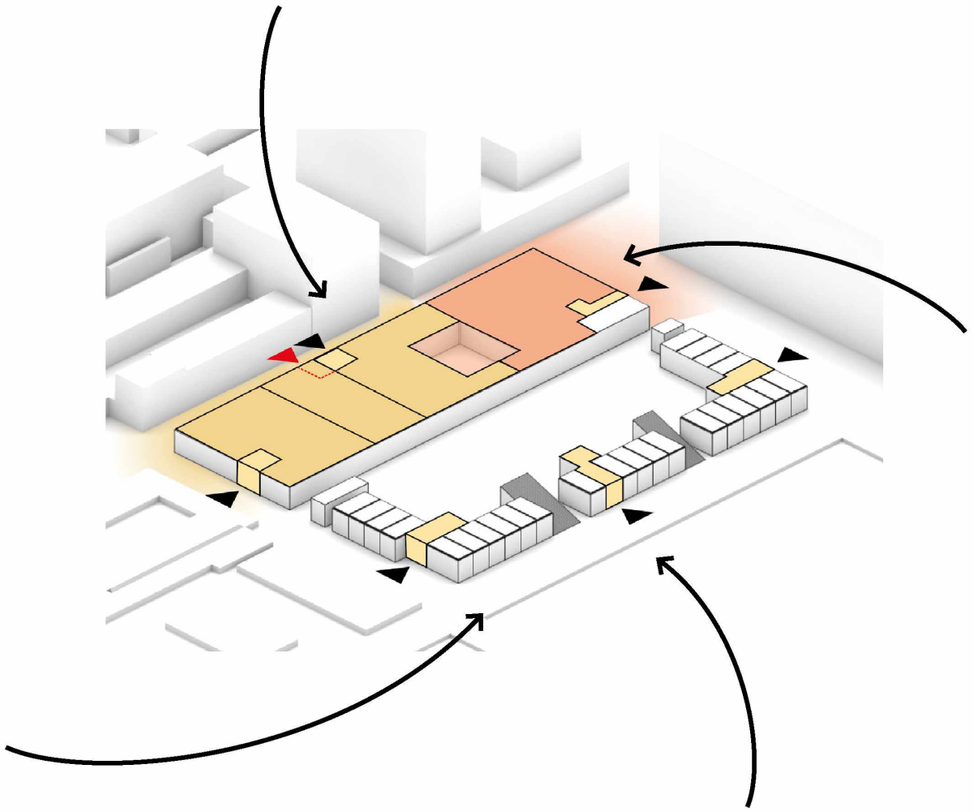
actieve plint

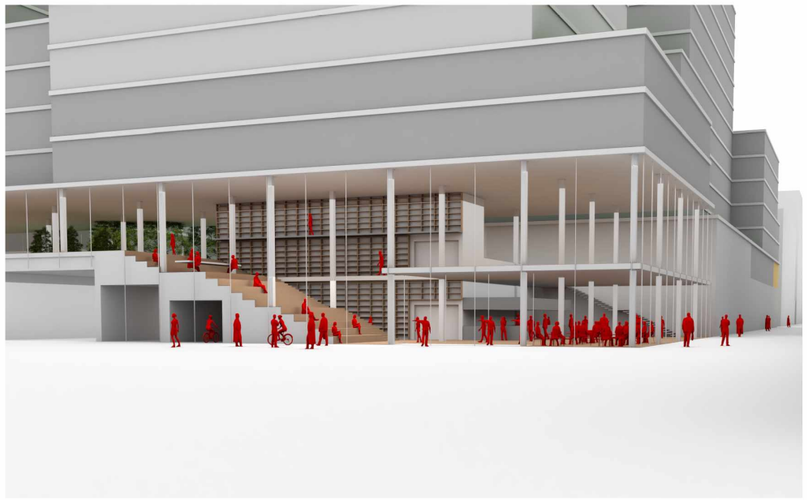
rijkdom aan functies op het maaiveld



woningen aan het maaiveld

royale commerciele plint van 10,5 meter hoog.

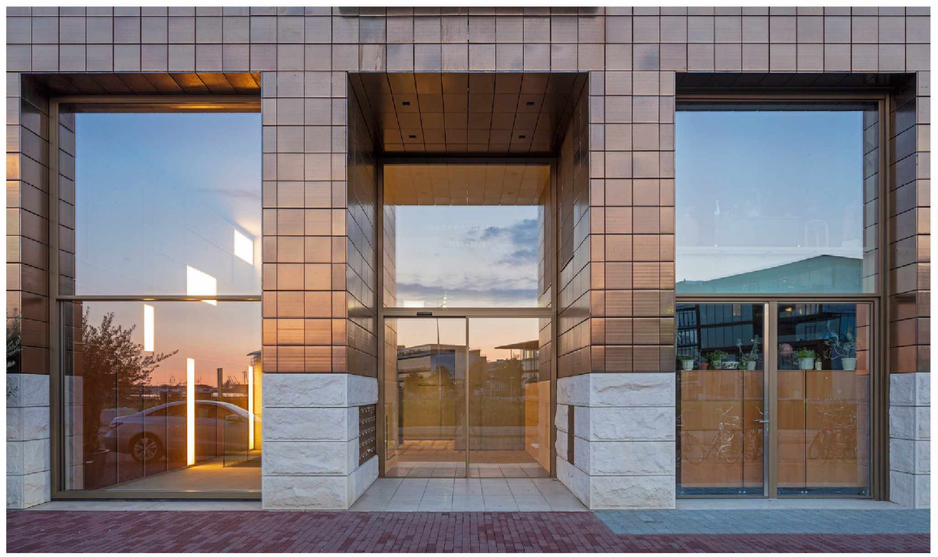




oba op prominente hoek en duidelijk zichtbaar in de massa



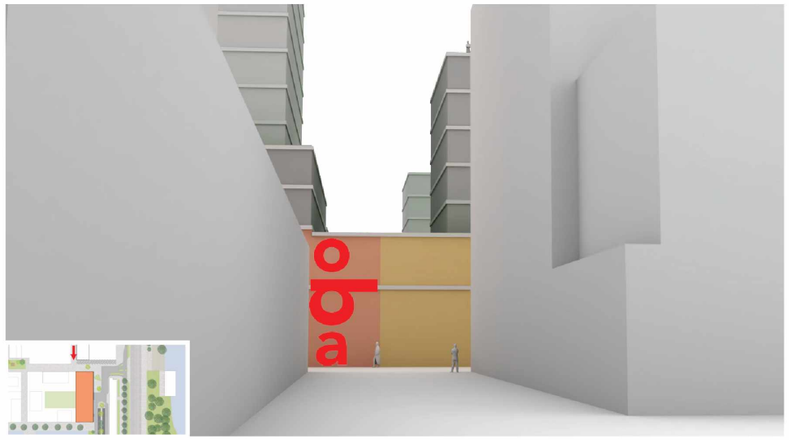
elke zijde heeft een gezamenlijke woningentree

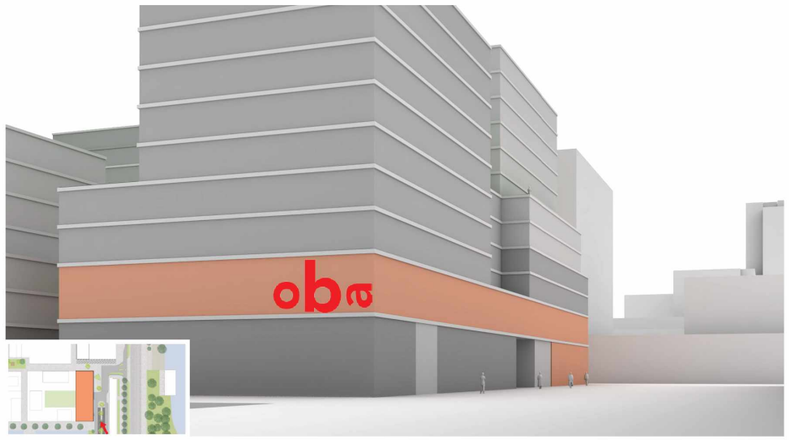




oba - schetsontwerp juni 2019

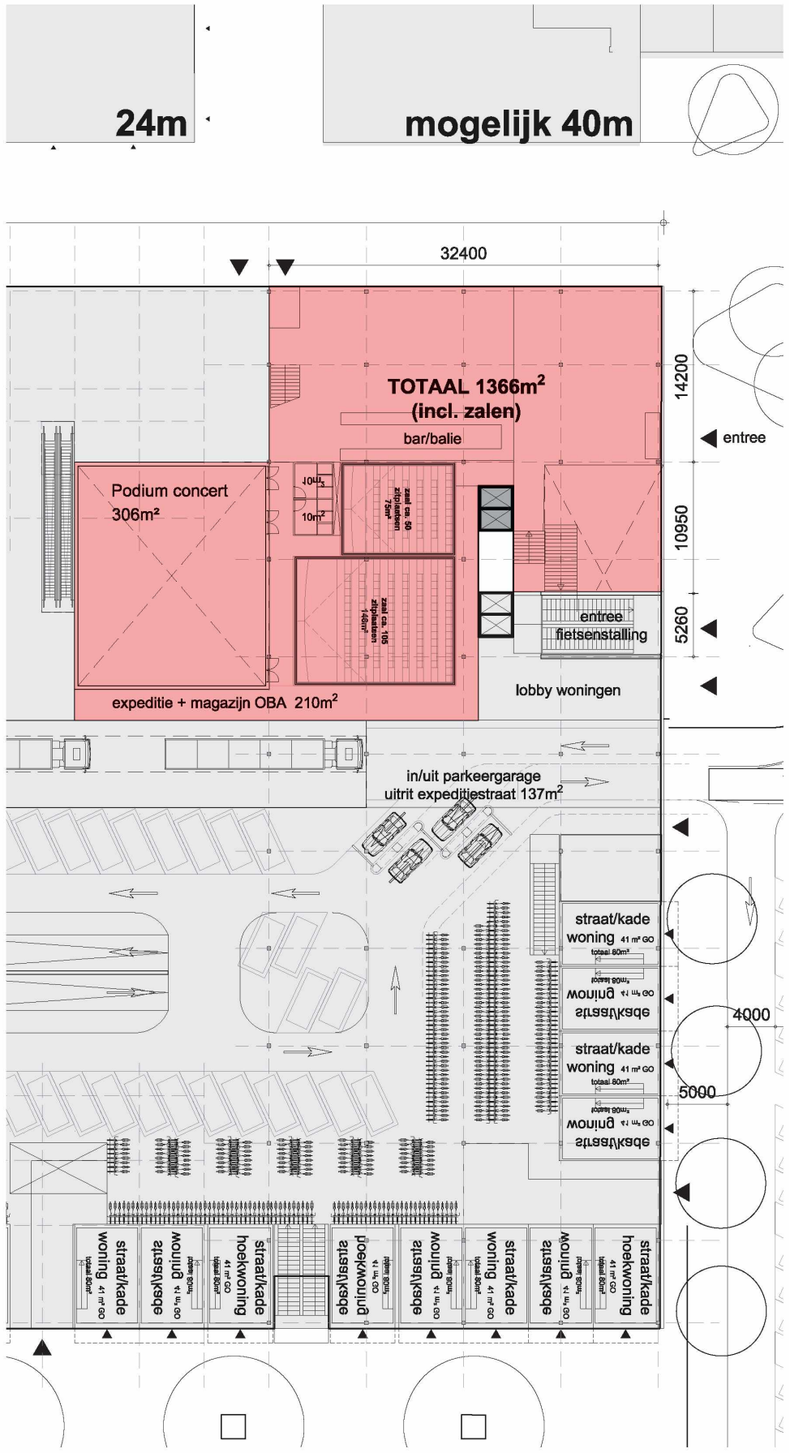
positionering in de context



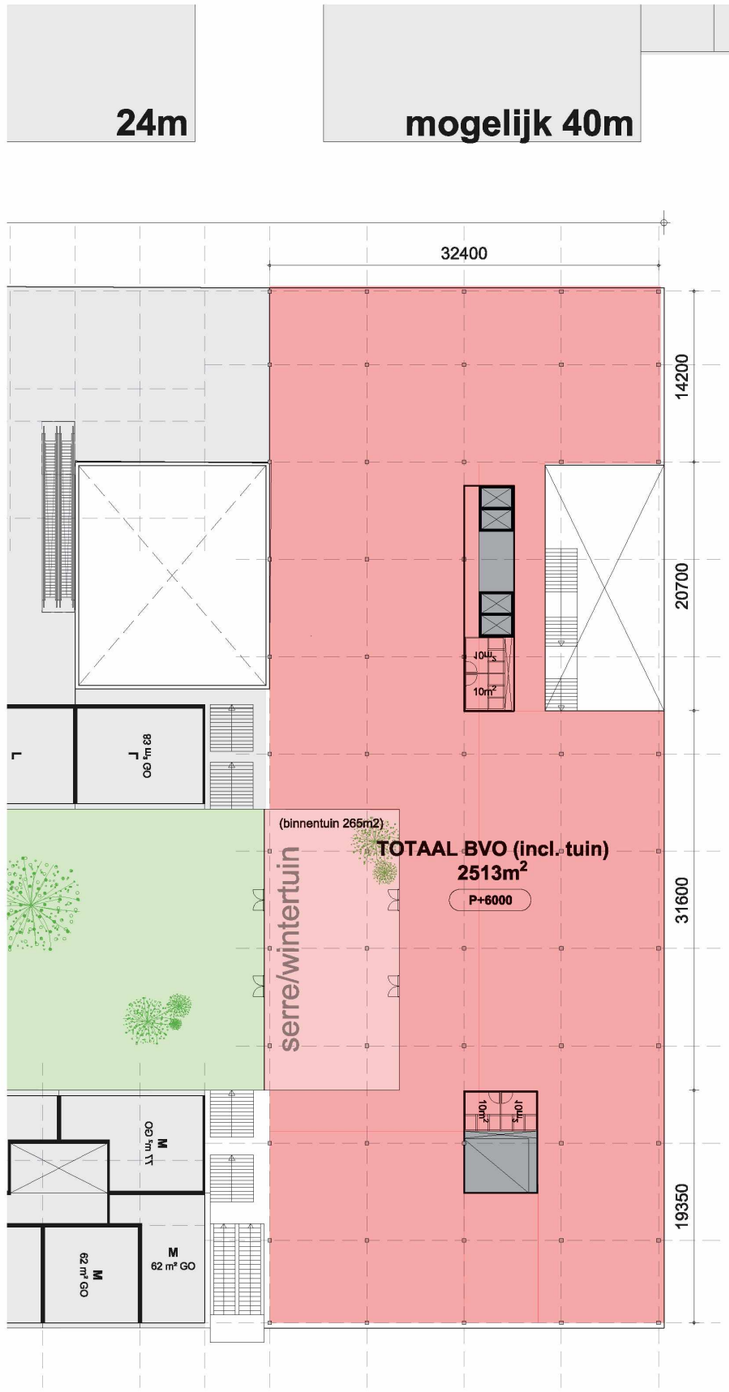




goede zichtbare locatie



begane grond 1:500



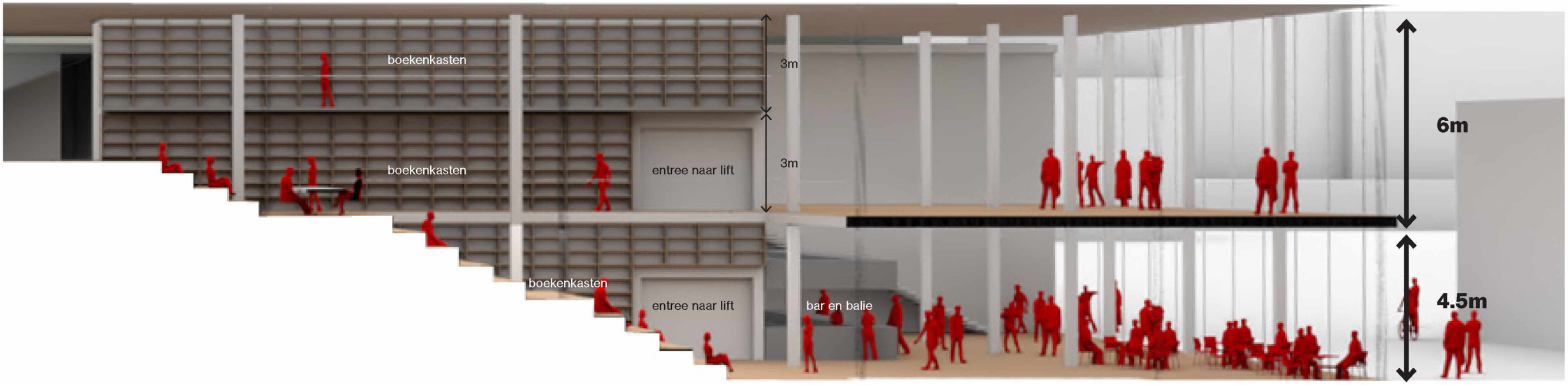
verdieping 1:500

oba

expressief in de bouwmassa en link met de binnentuin

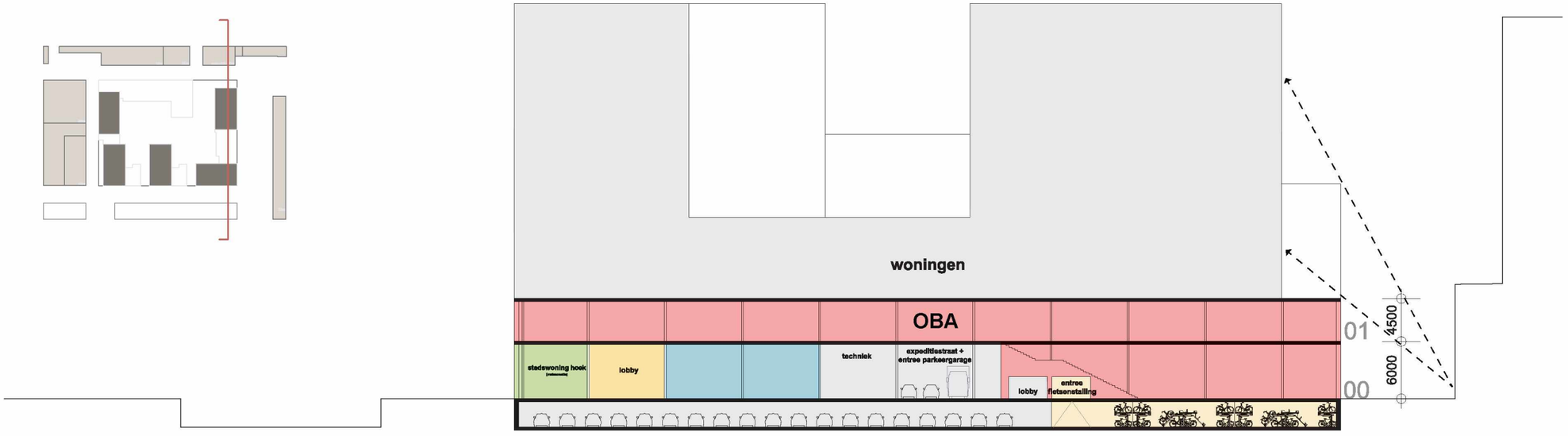


doorkijk naar de binnentuin

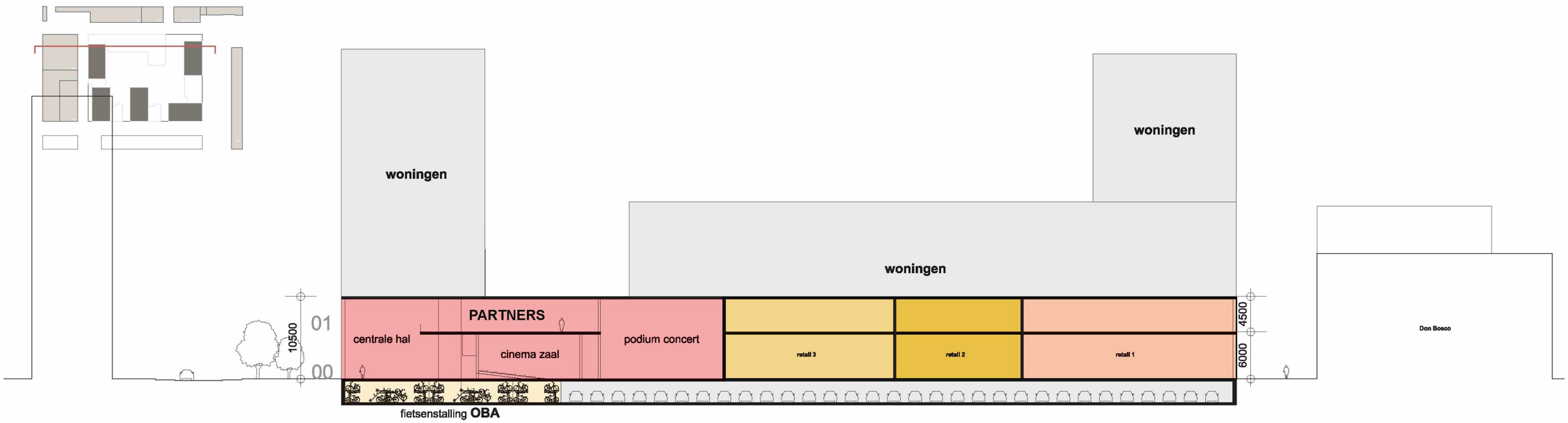


doorsnede

1:500

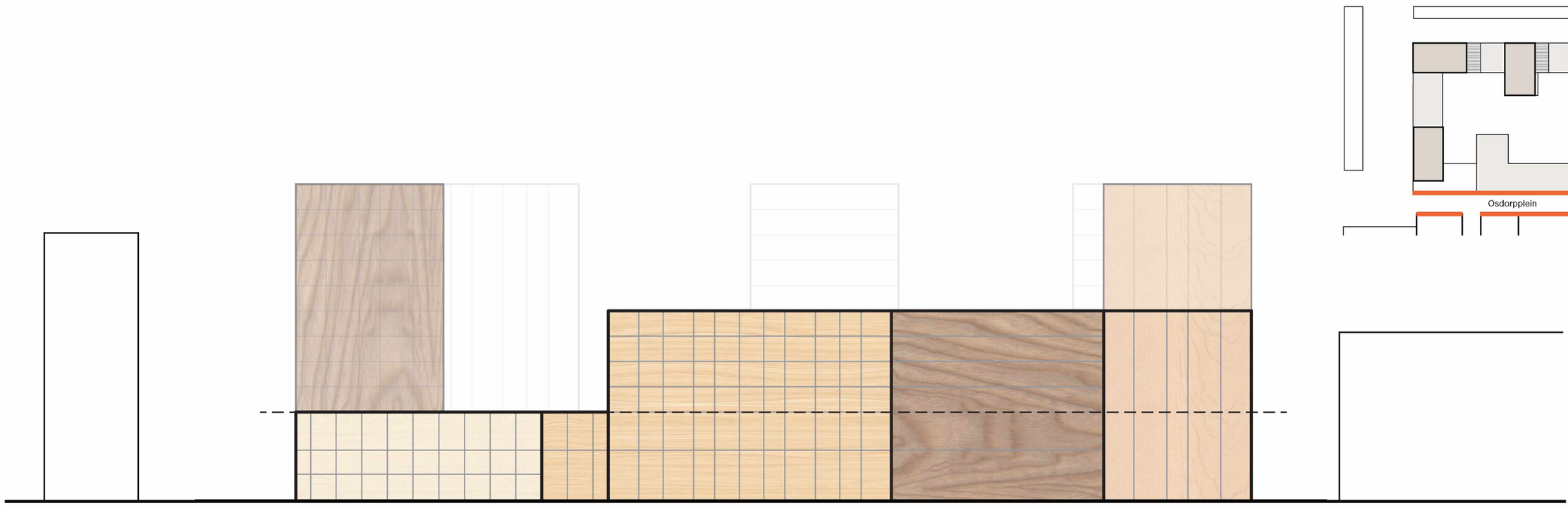


Menselijke maat in de krappe winkelstraat wordt gekenmerkt door de commerciele plint.
Setbacks maken de hoogteaccenten minder dominant aanwezig op straat niveau.



gevels Osdorperplein

vergelijkbare indeling



Osdorpplein



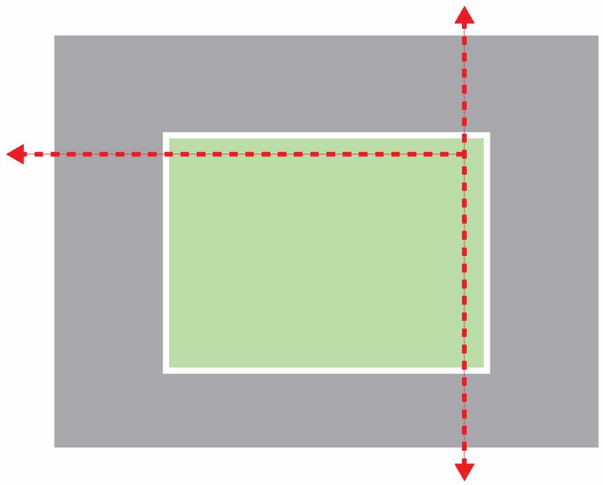
architectonisch ensemble

binnentuin

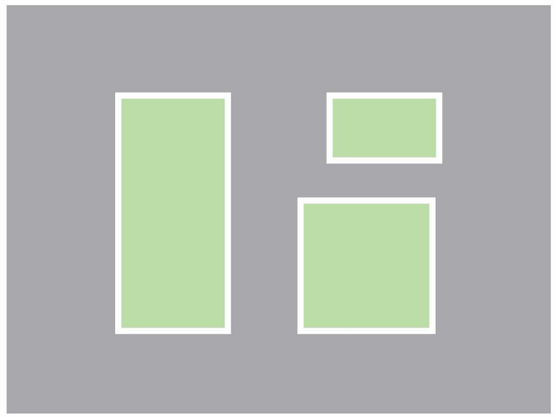


waarom 1 binnenhof?

hybride binnentuin



- centraal, licht en open
- actief onderdeel van de stad
- binnen grote ruimte, verschillende zones/ karakters voor verschillende gebruikers



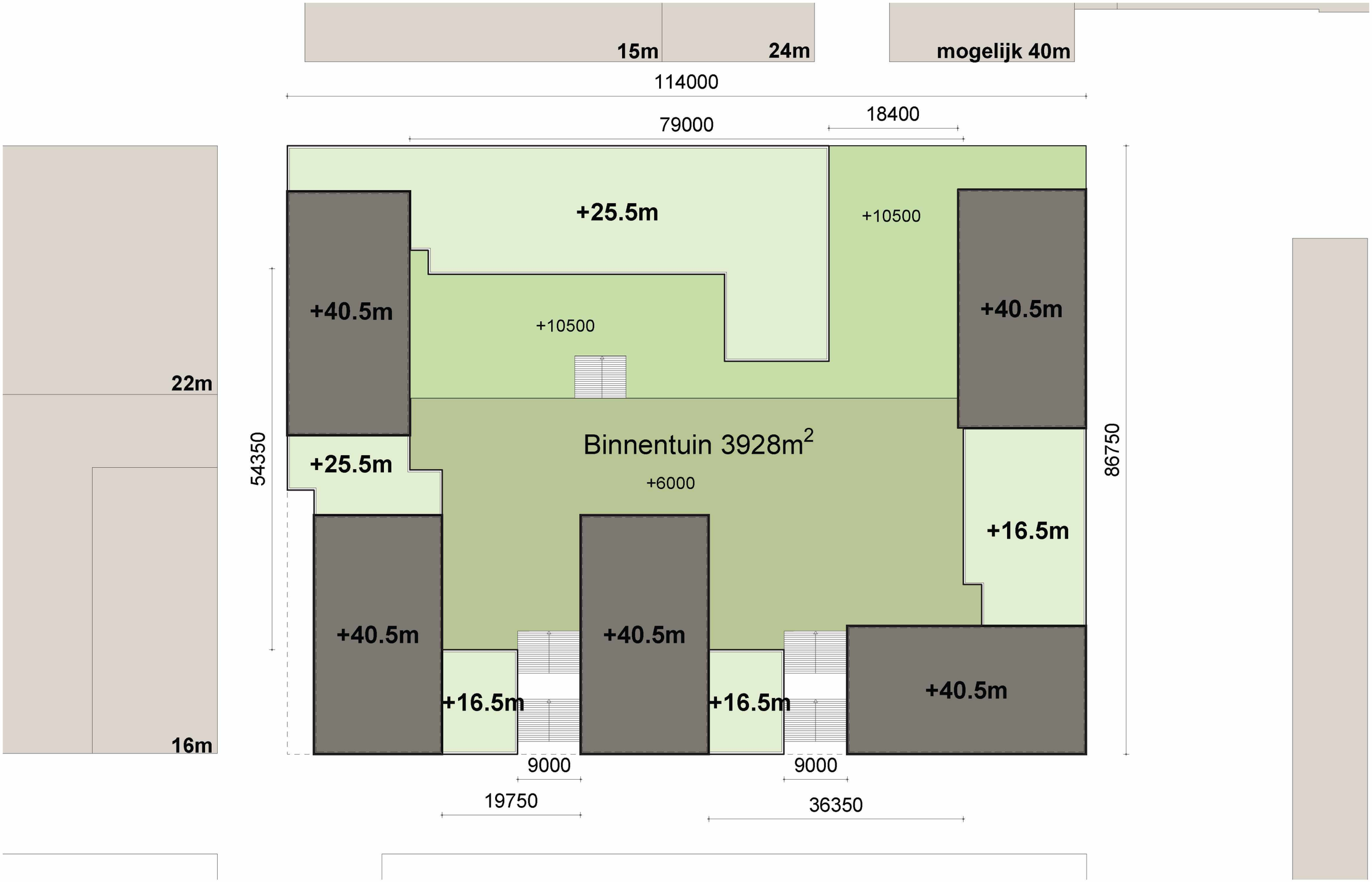
- gefragmenteerd, klein en donker
- sociale cohesie
- gemeenschappelijk gevoel en ruimte voor privacy



- centraal, licht en open
- actief onderdeel van de stad
- binnen grote ruimte, verschillende zones/karakters voor verschillende gebruikers
- gemeenschappelijk gevoel en ruimte voor privacy

binnentuin

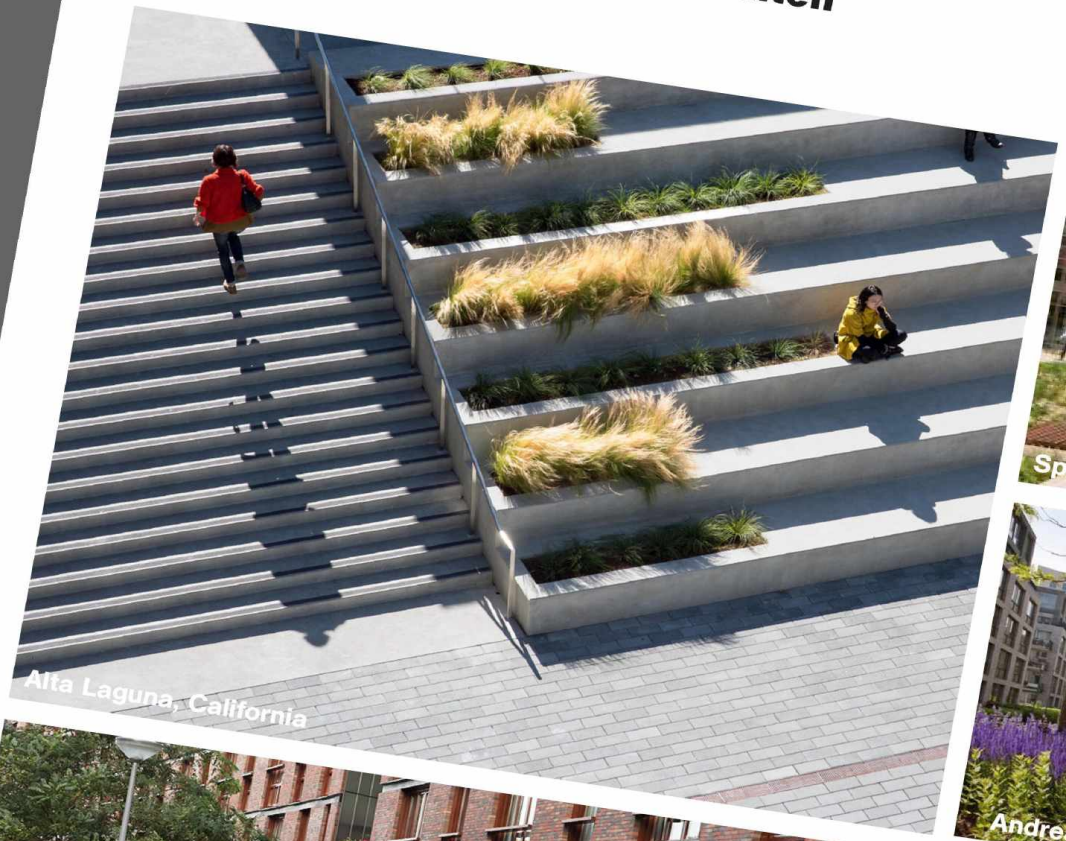
1:500



1:500

gemeenschappelijkeruimte buiten

referenties

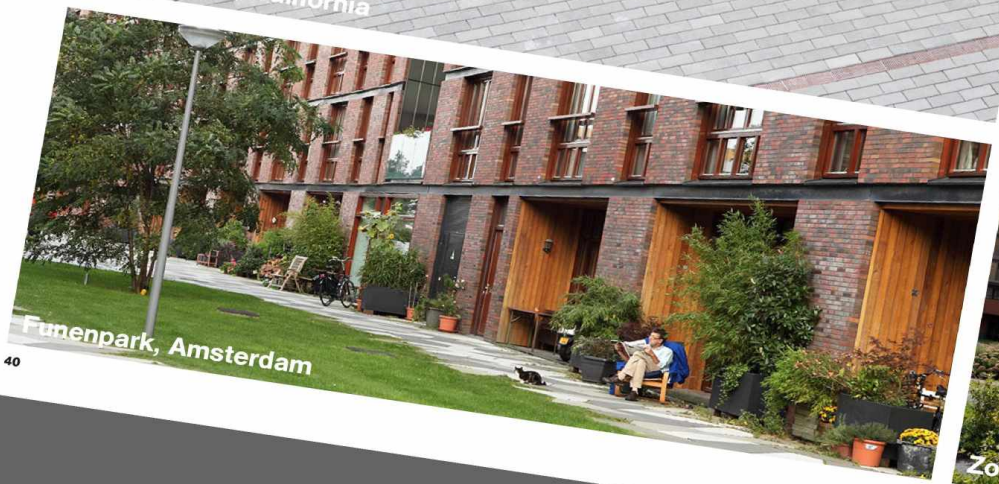

Alta Laguna, California


Space-S, Eindhoven


Space-S, Eindhoven


Andreas Ensemble, Amsterdam


Zelterstrasse, Berlin


Funenpark, Amsterdam


Zonnehuis, Amstelveen


Charlottehaven

bouwblok referenties

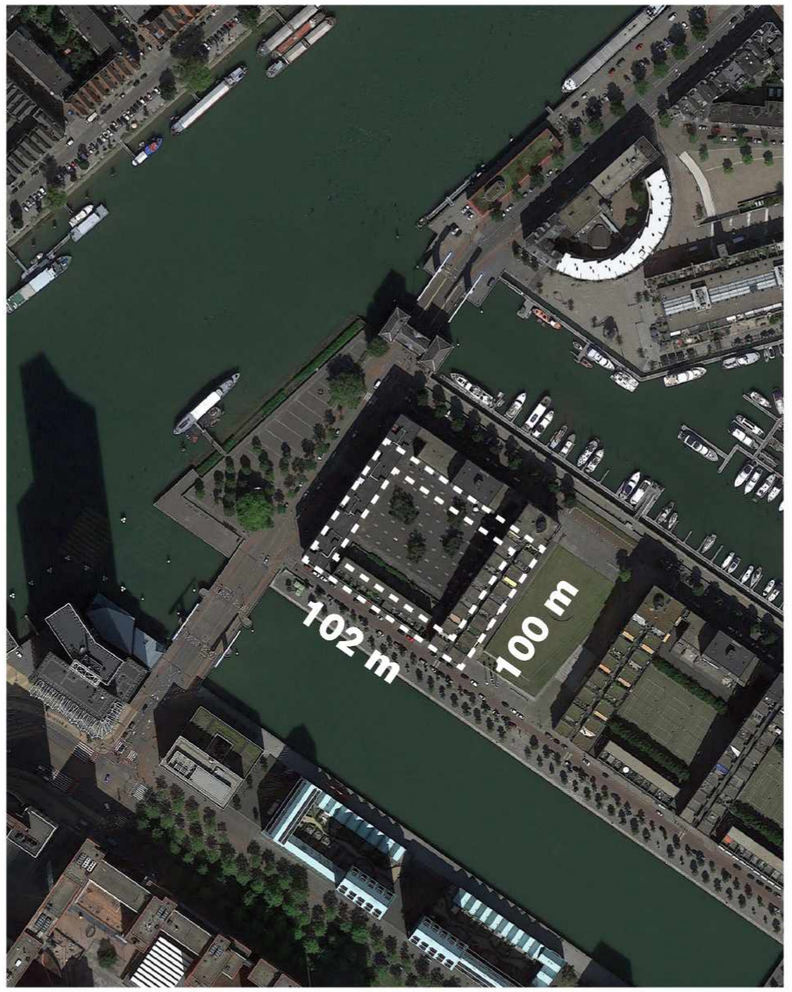
bouwblok vergelijking



SDK-kavel

Amsterdam

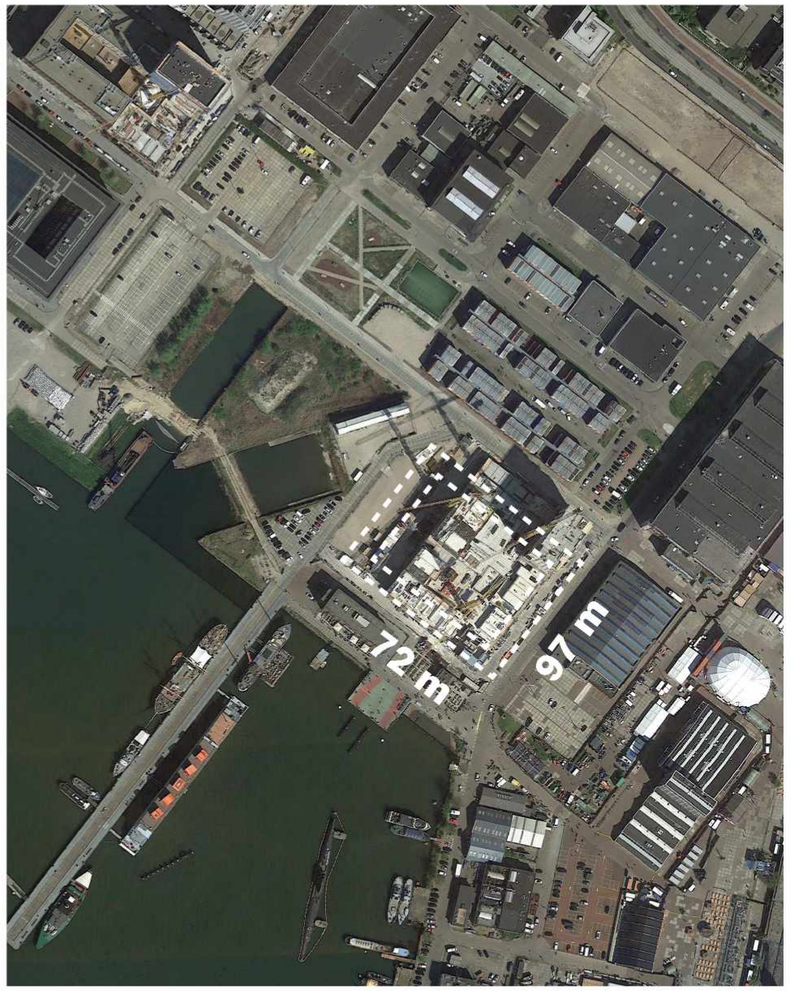
BVO 53.000m^2
FAR: 5.4
526 woningen



Landtong

Rotterdam

BVO 16.000m^2
FAR: 3.8
250 woningen
<u>Totaal:</u>
625 woningen

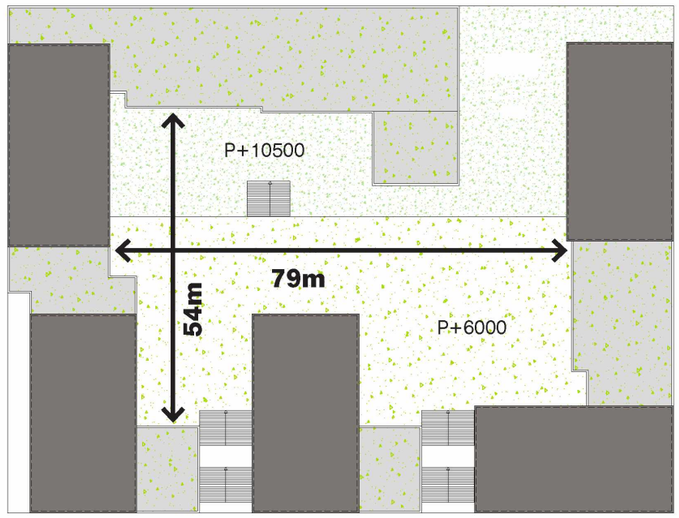


Pontkade NDSM

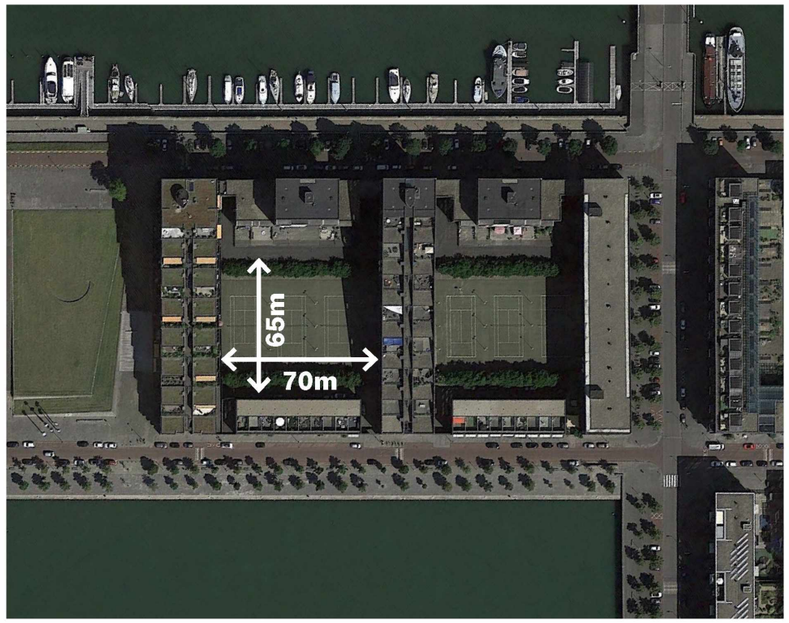
Amsterdam

<u>Fase 01+02:</u>
BVO 38.000m^2
FAR: 5.0
250 woningen
<u>Fase 03:</u>
BVO 24.000m^2
230 woningen

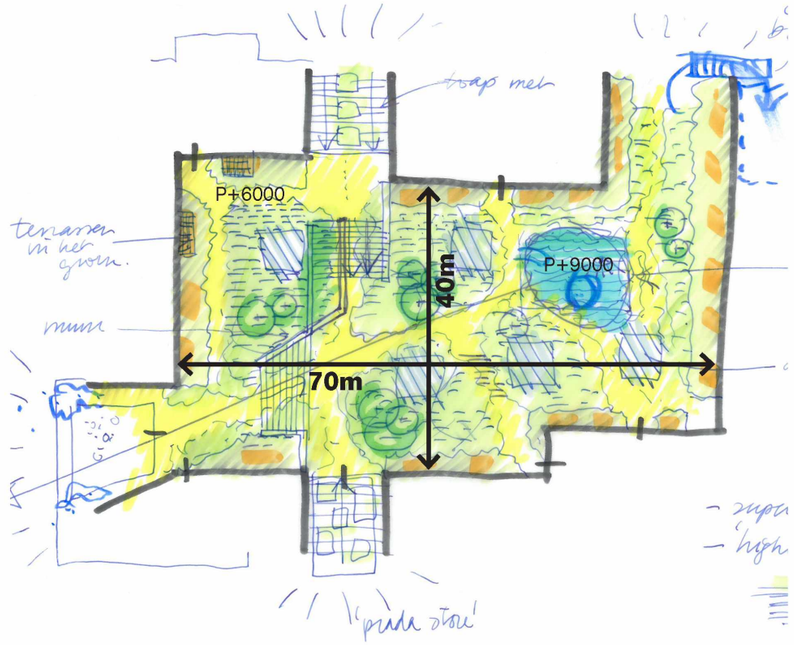
binnentuin referenties



SDK-kavel
Amsterdam



Landtong
Rotterdam



Pontkade NDSM
Amsterdam

het hof P+6000

1:500

Cie.



het hof P+10500

1:500

Cie.

15m

24m

mogelijk 40m

22m

16m

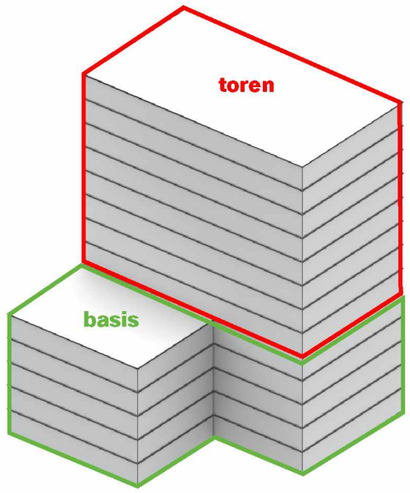
36m

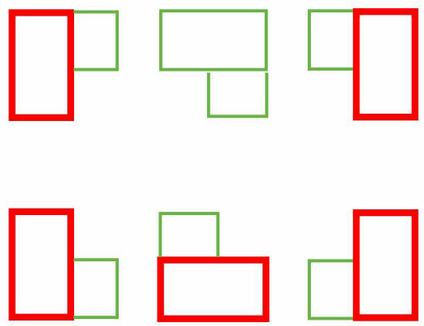


WONINGEN

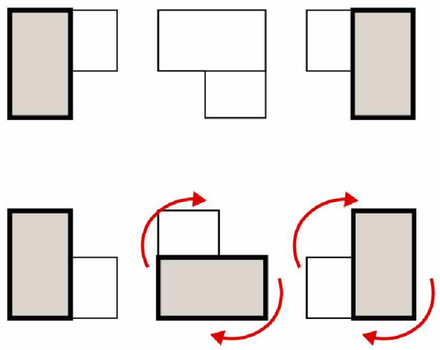
massa opbouw

blok bestaat uit zes blokken met een identiteke opbouw

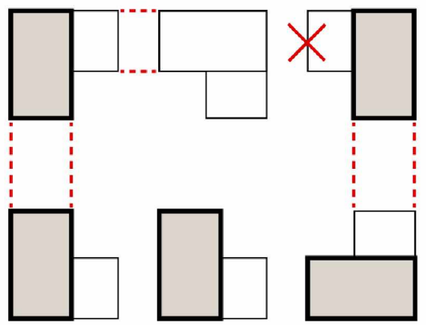




zes identieke massa’s bestaan uit een basis en een toren



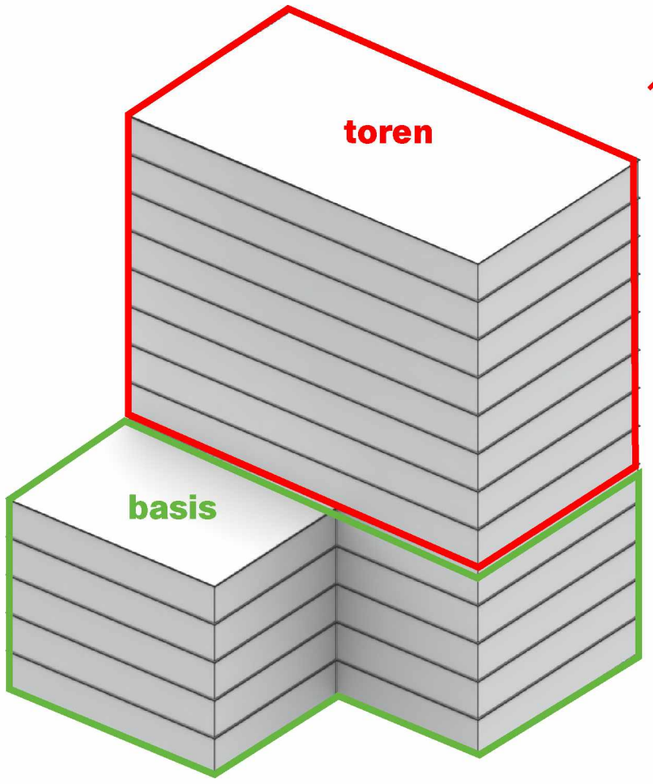
door het draaien van de torens ontstaat een speelse en gebalanceerde compositie



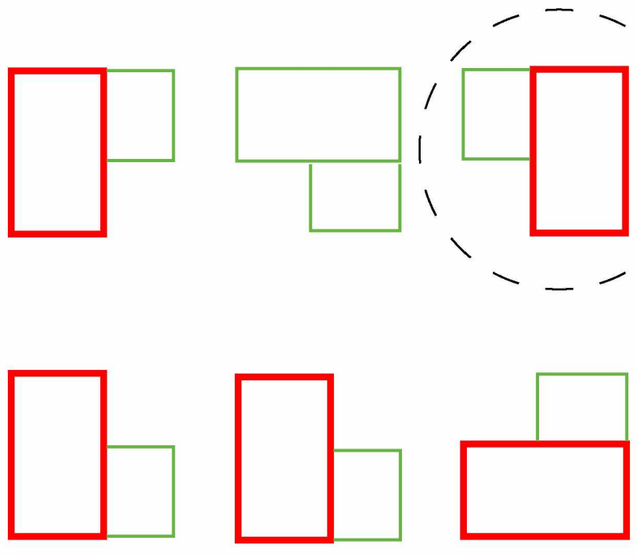
samen vormen ze een bouwblok waar delen worden dicht gezet of juist open gemaakt

massa opbouw

blok bestaat uit zes blokken met een identiteke opbouw

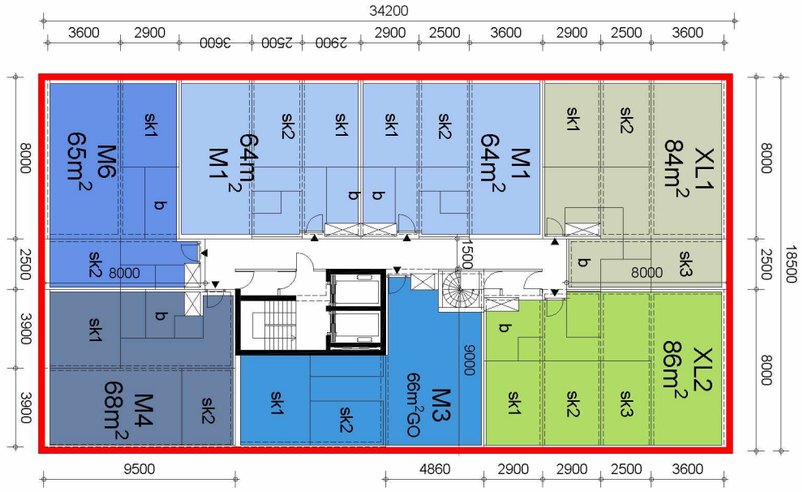


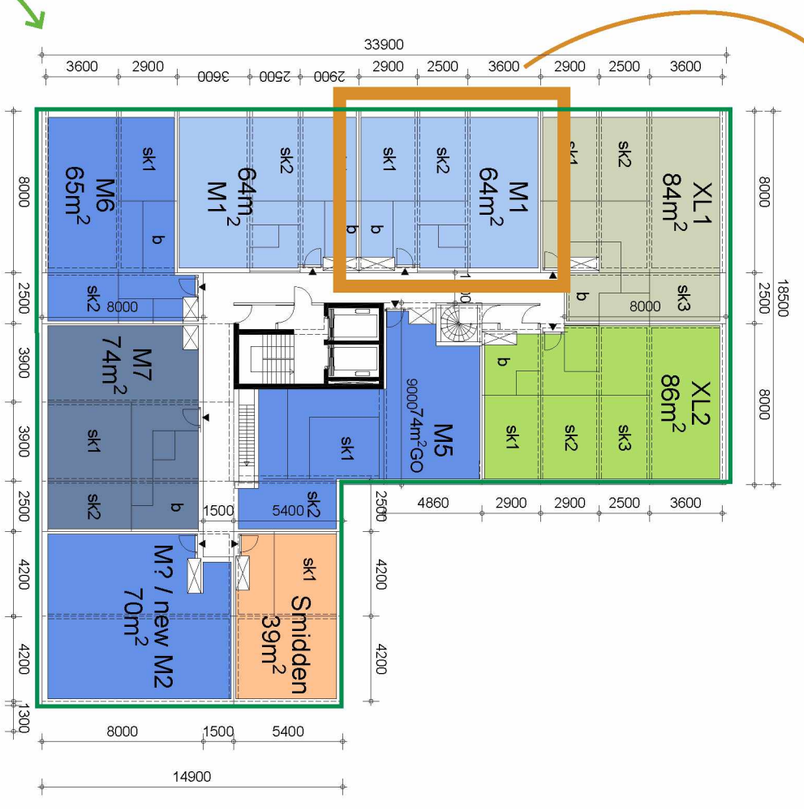
axonometrie



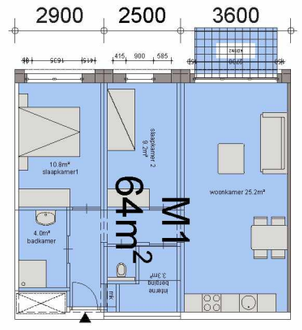
bovenaanzicht ensemble

woningplattegrond toren





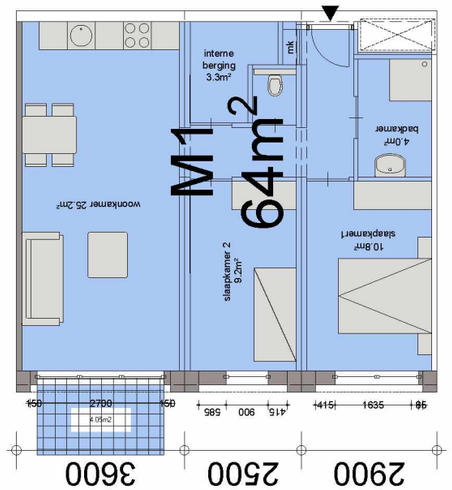
woningplattegrond basis



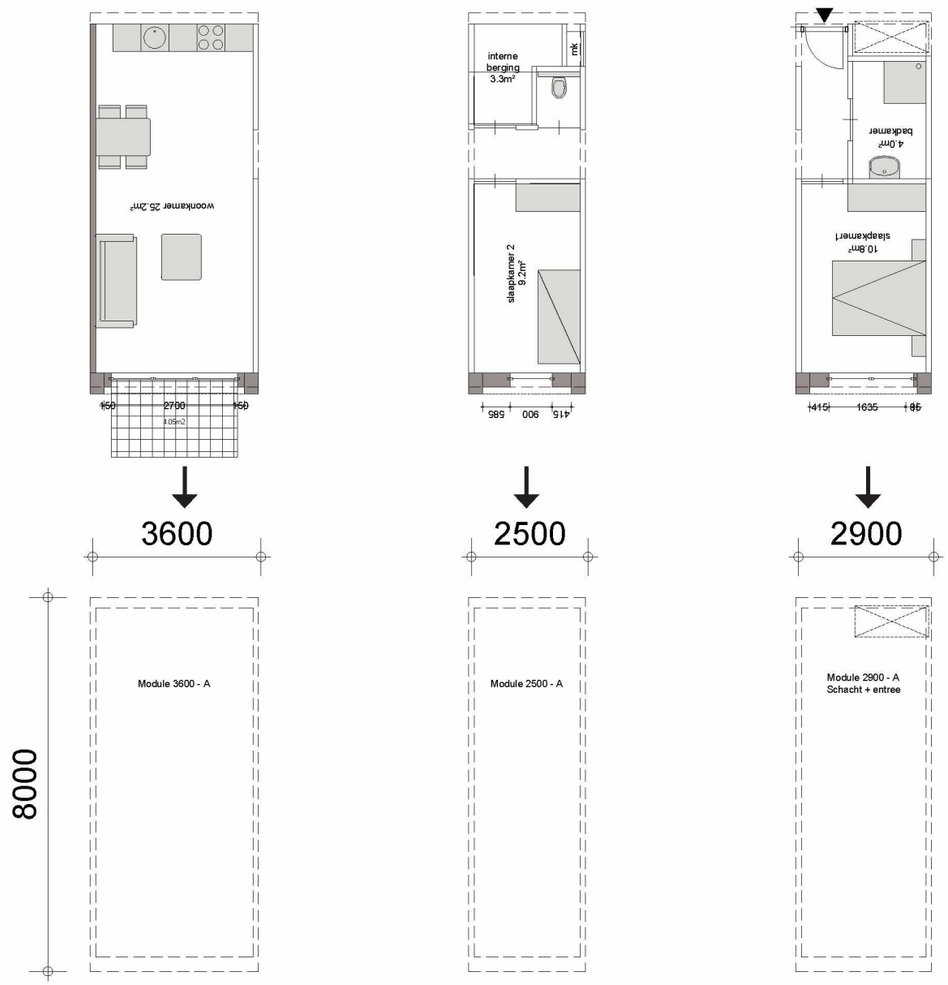
typische woning

3-kamer appartement

modulaire opbouw
typische woning



typische woning
3-kamer appartement



Modules met binnenwanden
3-kamer appartement

Modules
3-kamer appartement

programma woningbouw
doelstelling

	type S max 40 m² GO	**type M** 67 m² GO	**type XL** 85 m² GO	**type XXL** 113 m² GO
sociaal	132		30 (max 80 m² GO)	
middenduur	16			
vrij		242	96	12
totaal (528) 100%	**148** 28%	**242** 46%	**126** 24%	**12** 2%

woonprogramma
528 woningen;
33996 m² GO;
43305 m² BVO; (inclusief lobby's)

sociale woningen op aparte kern
penthouses bovenop

parkeren
parkeren: 18 deelauto's en programma 484 autoparkeerplaatsen; totaal 502 plaatsen
fietsparkeren wonen: 1579 fietsplekken en 69 scooterplekken
fietsparkeren niet-wonen: 438 fietsplekken en 21 scooterplekken



verdieping 3-4

Cie.

15m

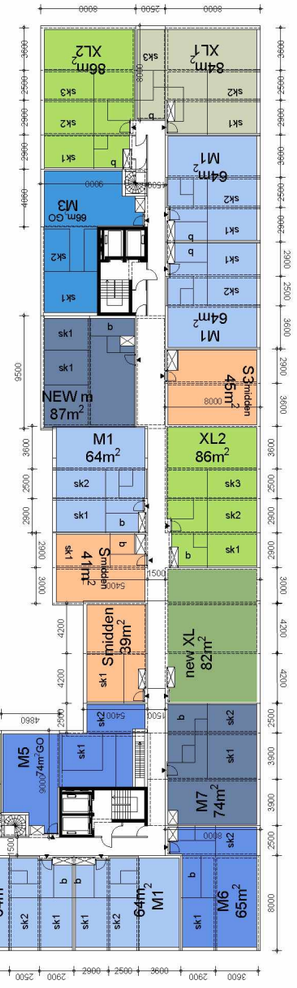
24m

mogelijk 40m

22m

16m





1:500

verdieping 8 t/m 11

Cie.

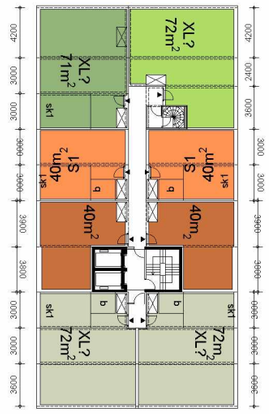
15m

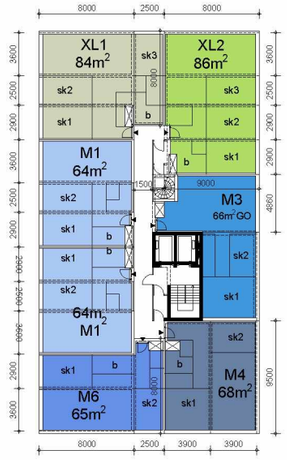
24m

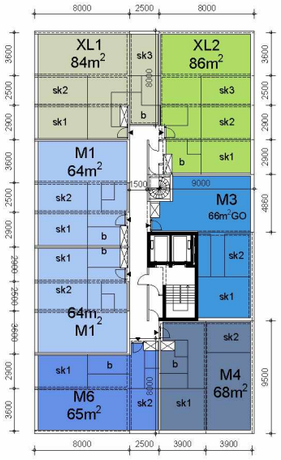
mogelijk 40m

22m

16m









1:500



SDK-kavel Osdorp
#19017

team
5.1.2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

de Architekten Cie. b.v.

Klaprozengweg 75A
1033 NN Amsterdam
The Netherlands

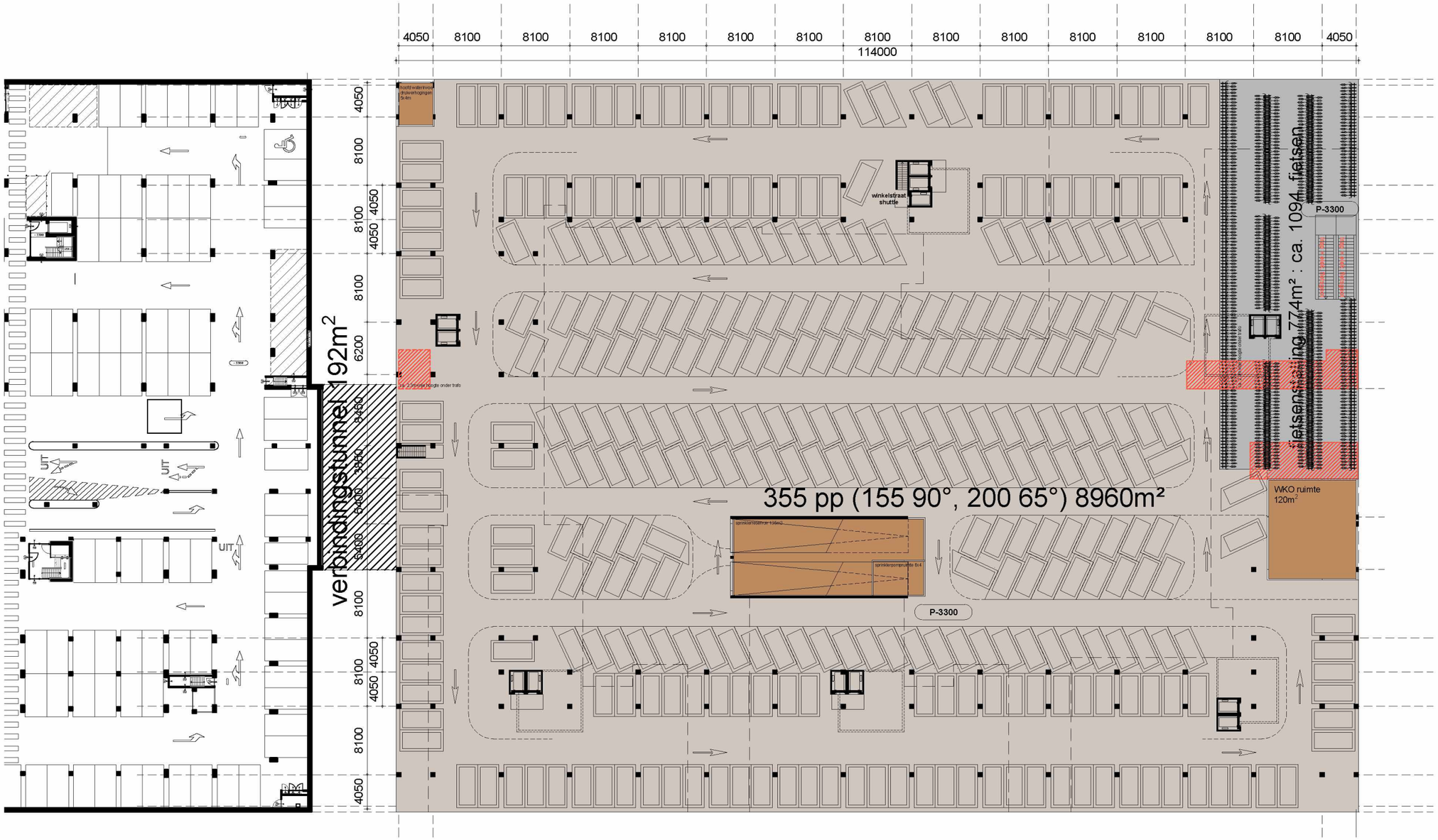
T +31 20 5309300
arch@cie.nl
www.cie.nl

Cie.

TEKENINGEN

verdieping -1

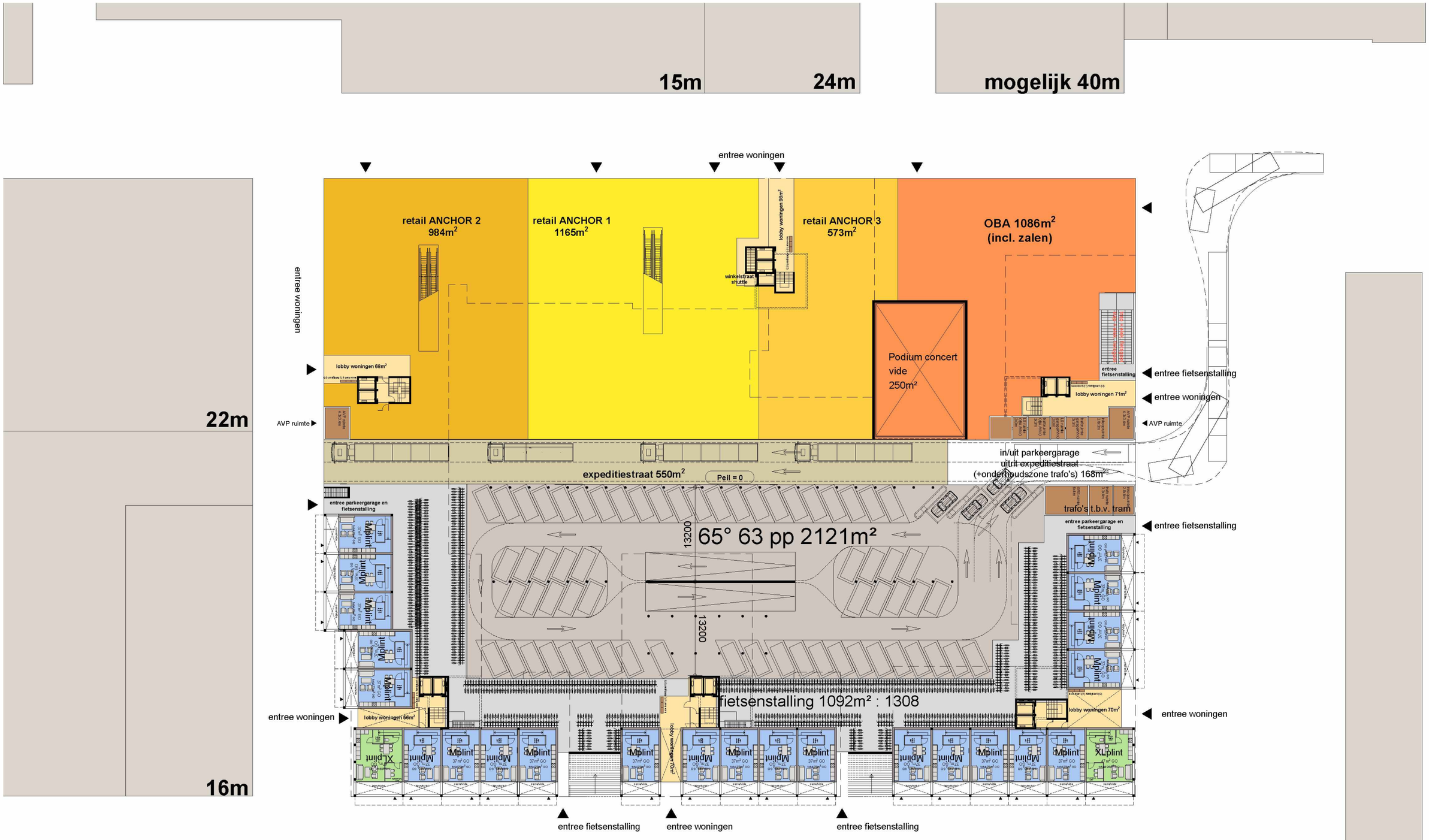
P-3000



1:500

begane grond

P=0



1:500

verdieping 1

P+3000

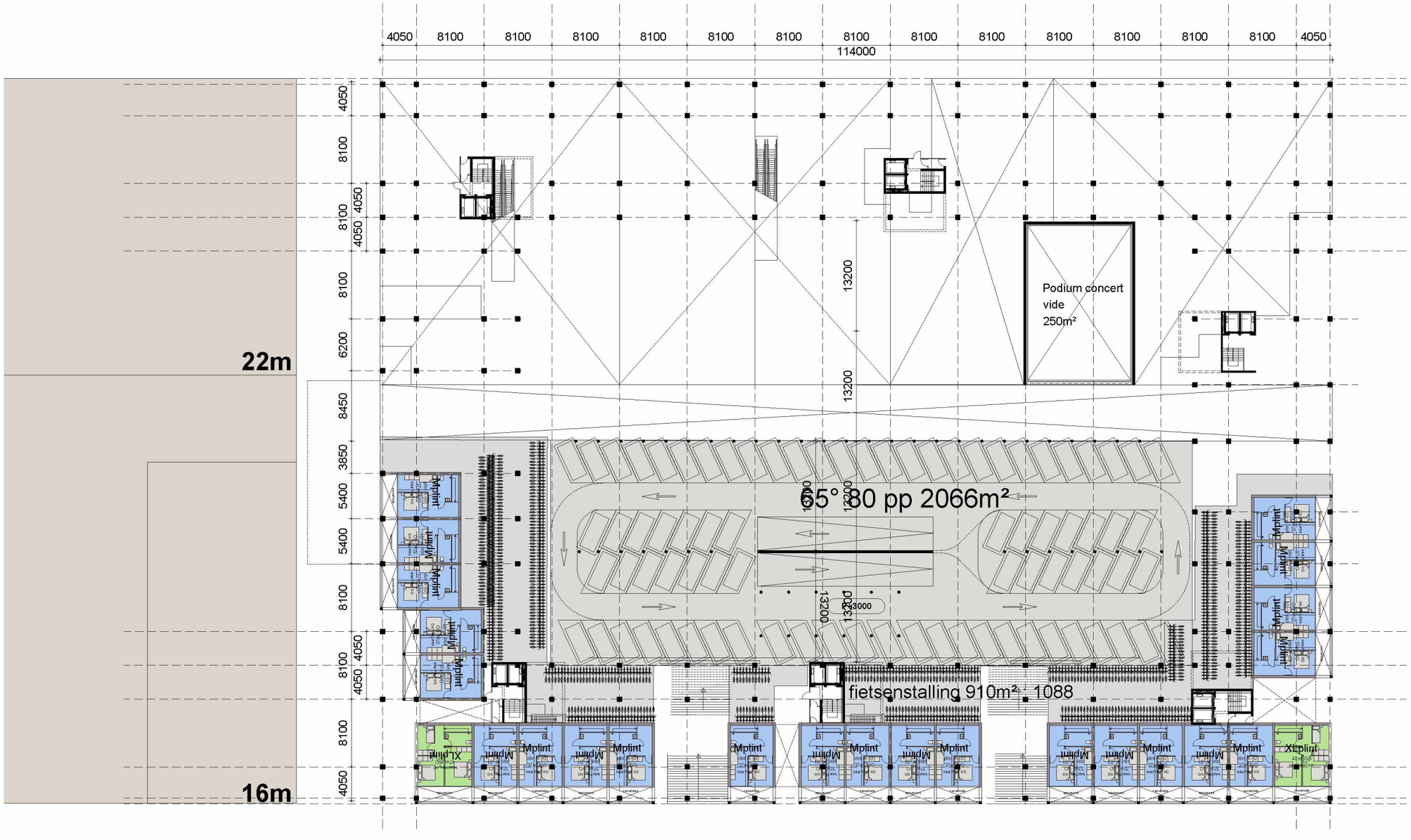
15m

24m

mogelijk 40m

22m

16m



1:500

verdieping 2

P+6000

Cie.

15m

24m

mogelijk 40m

22m

16m

retail ANCHOR 2
928m²

retail ANCHOR 1
1187m²

OBA 2519m²
(incl. zalen)

Podium concert
vide
250m²

Binnentuin 6000+P

OBA 2519m²
(incl. zalen)

6000+P



1:500

verdieping 3

P+10500

Cie.

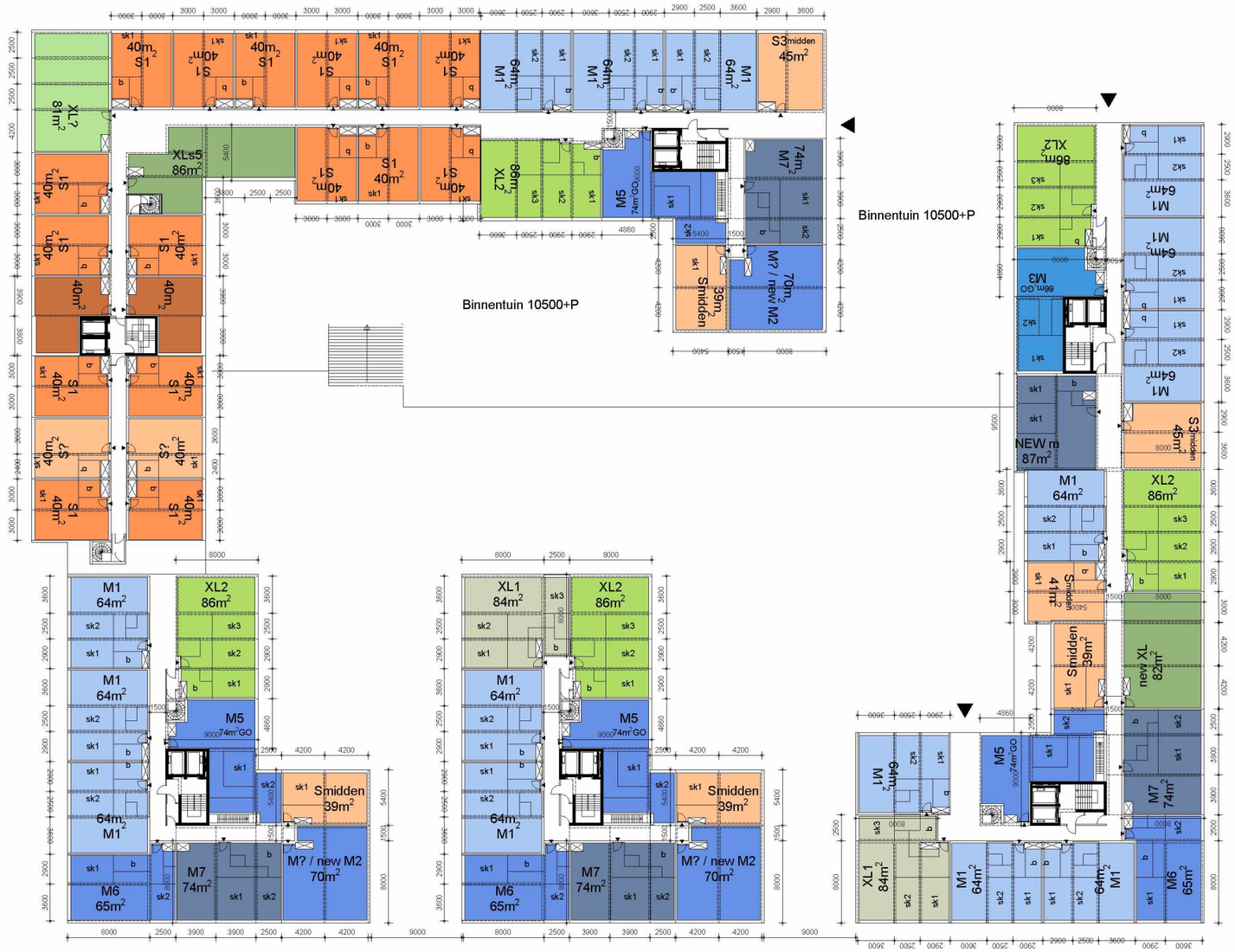
15m

24m

mogelijk 40m

22m

16m



1:500

verdieping 4

P+13500

15m

24m

mogelijk 40m

22m

16m





1:500

verdieping 5

P+16500

Cie.

15m

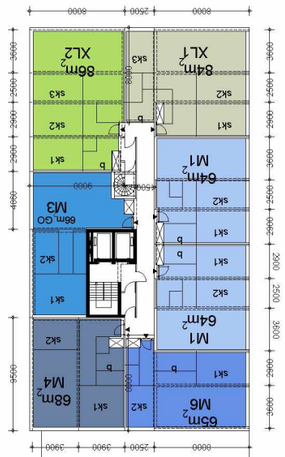
24m

mogelijk 40m

22m

16m







1:500

verdieping 6

P+19500

Cie.

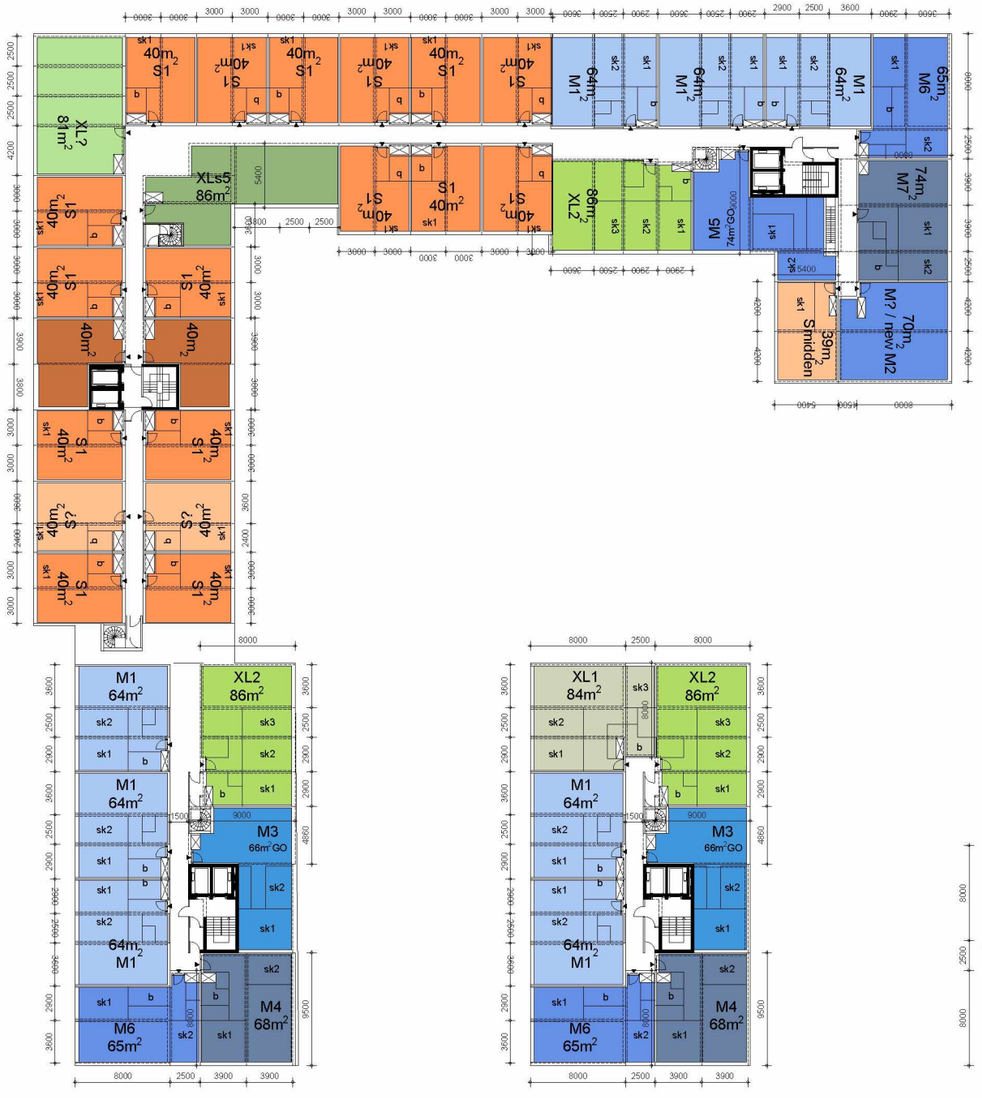
15m

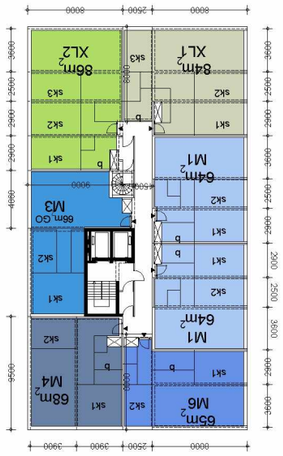
24m

mogelijk 40m

22m

16m







1:500

verdieping 7

P+22500

Cie.

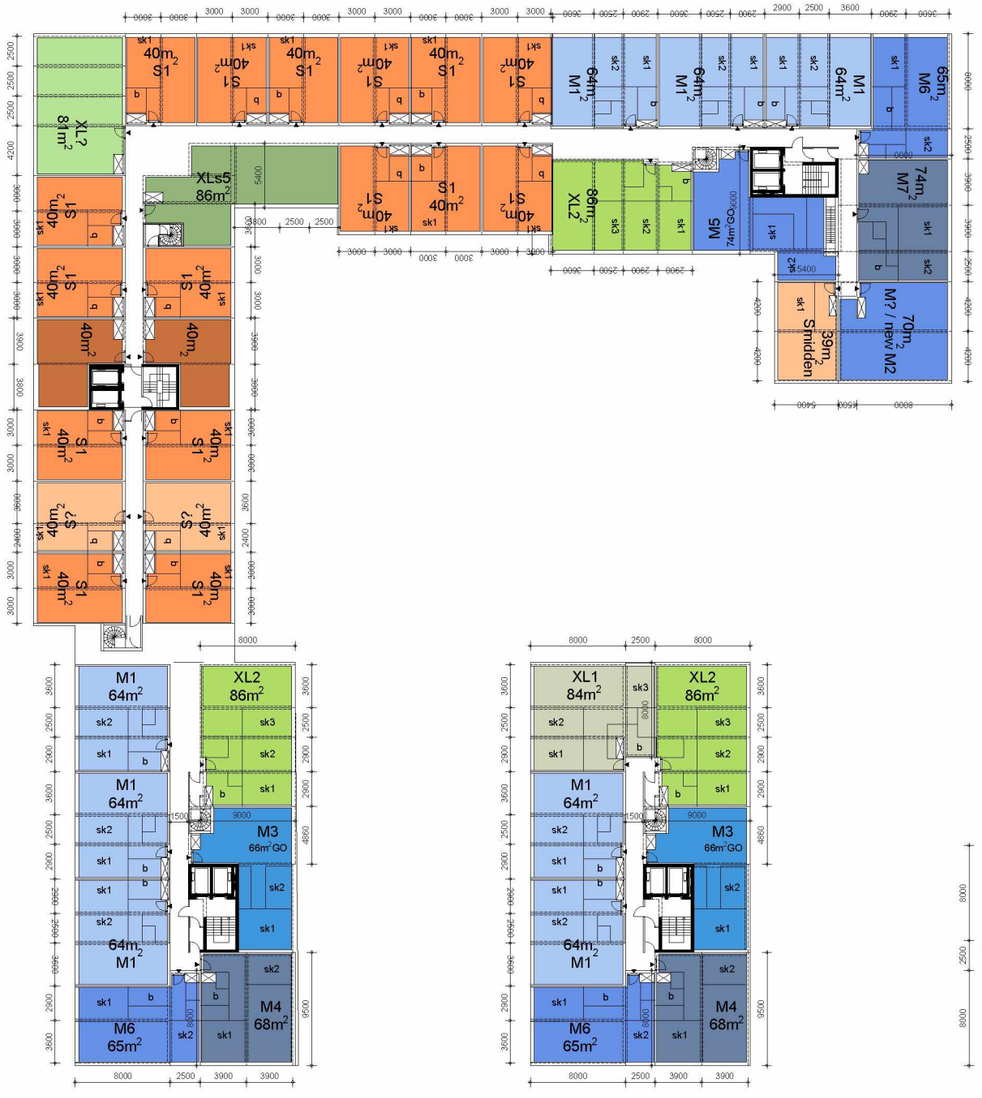
15m

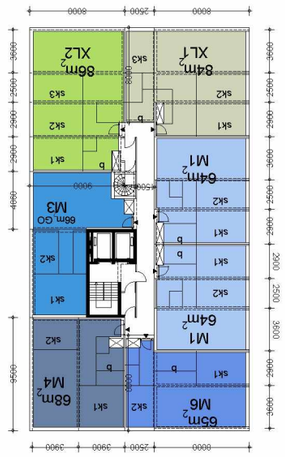
24m

mogelijk 40m

22m

16m







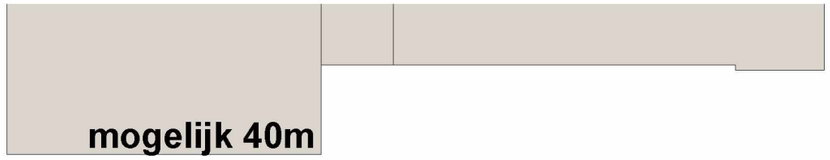
1:500

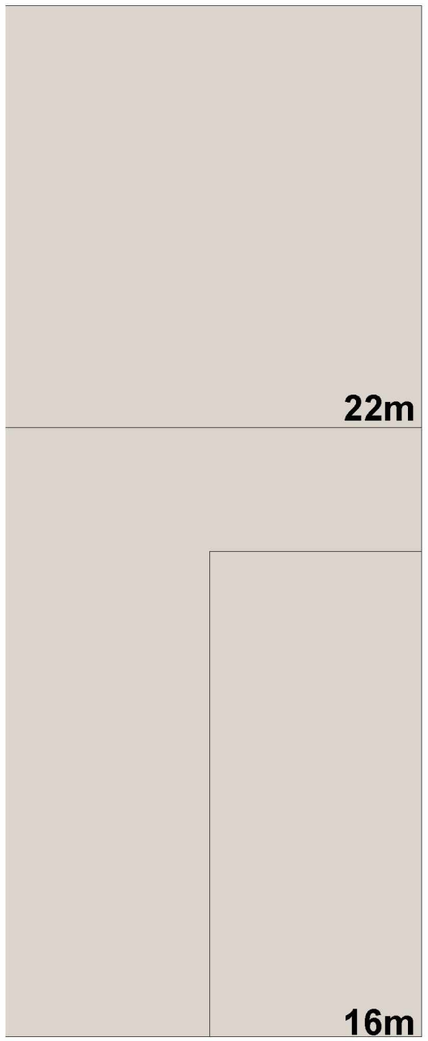
verdieping 8

P+25500

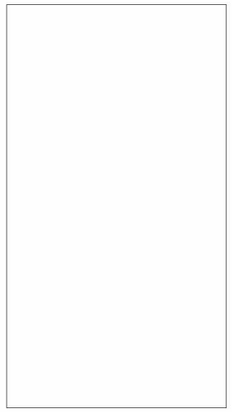
Cie.



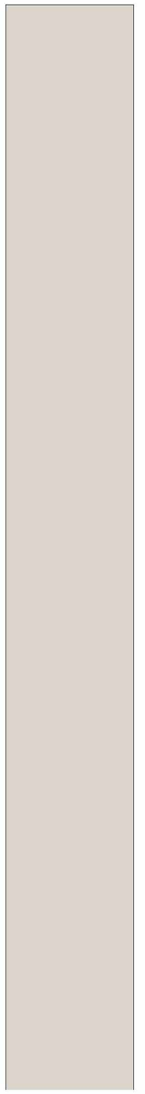












1:500

verdieping 9

P+28500

Cie.

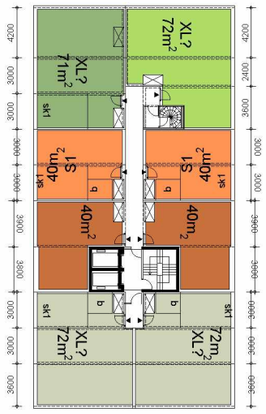
15m

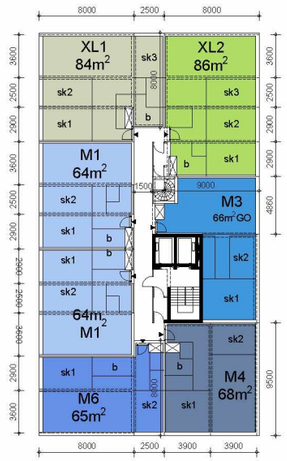
24m

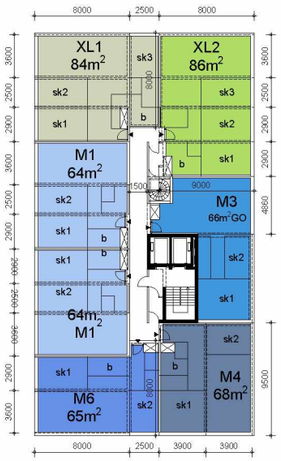
mogelijk 40m

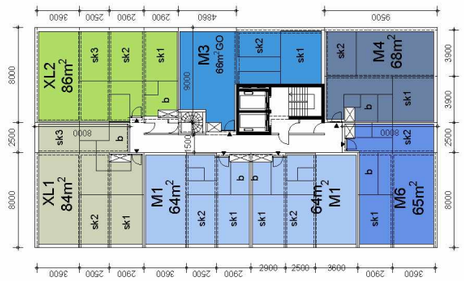
22m

16m









1:500

verdieping 10

P+31500

Cie.

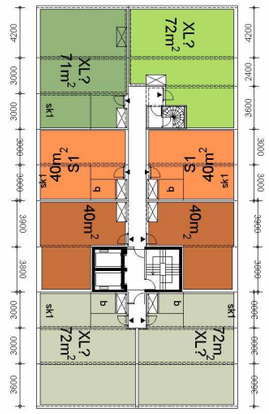
15m

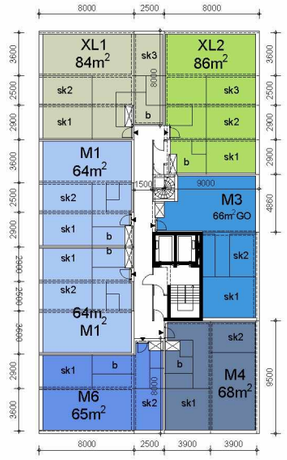
24m

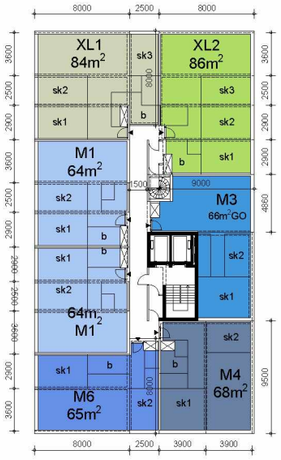
mogelijk 40m

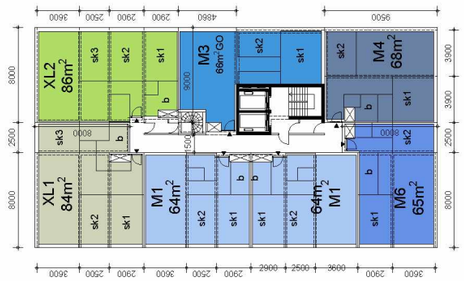
22m

16m









1:500

verdieping 11

P+34500

Cie.

15m

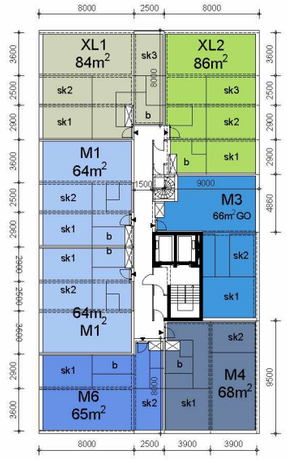
24m

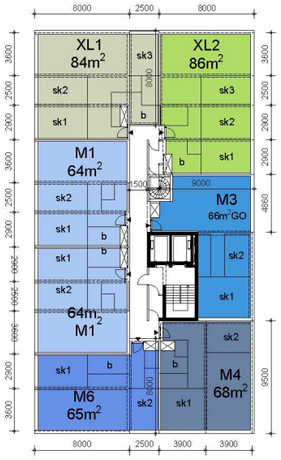
mogelijk 40m

22m

16m









1:500

verdieping 12

P+37500

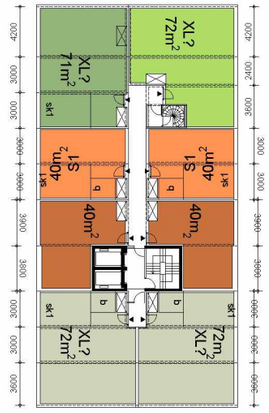
Cie.

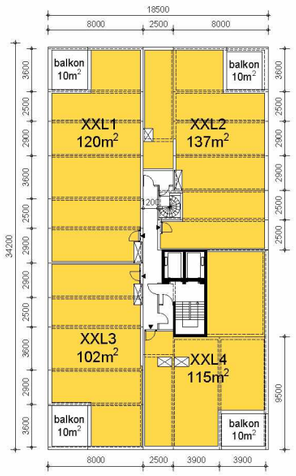
15m

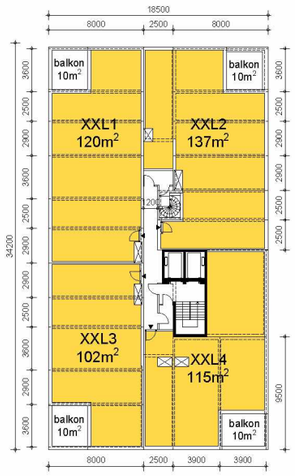
24m

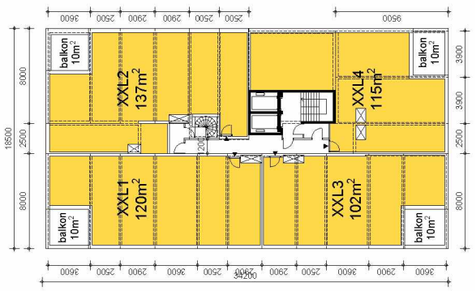
mogelijk 40m

22m









16m

1:500

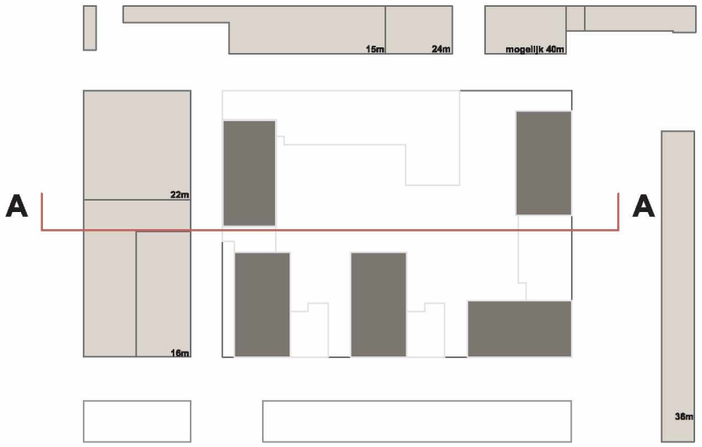
boven aanzicht

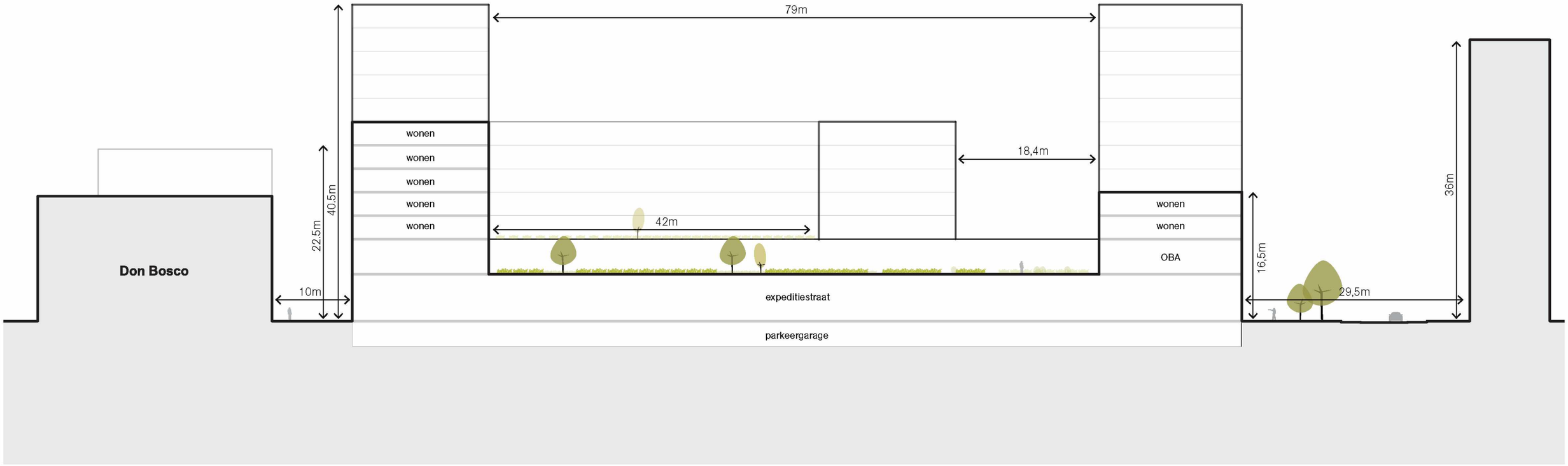
15m
24m
mogelijk 40m
114000
79000
18400
+25.5m
+10500
+40.5m
+10500
+40.5m
22m
54350
Binnentuin 3928m²
+6000
86750
+25.5m
+16.5m
+40.5m
+40.5m
+40.5m
+16.5m
+16.5m
16m
9000
9000
19750
36350

1:500

stedenbouwkundig massa

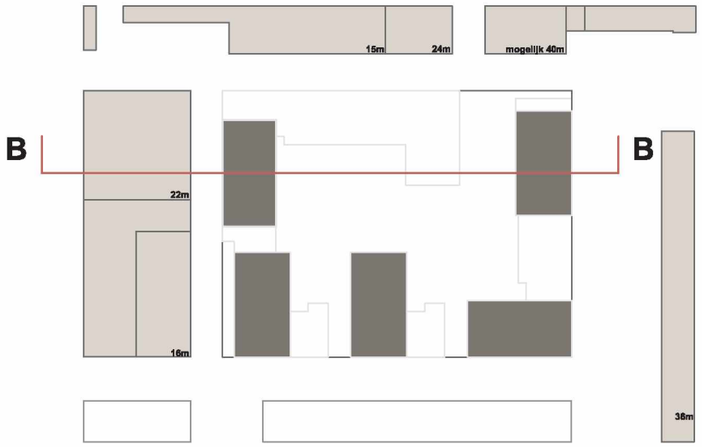
Doorsnede A-A

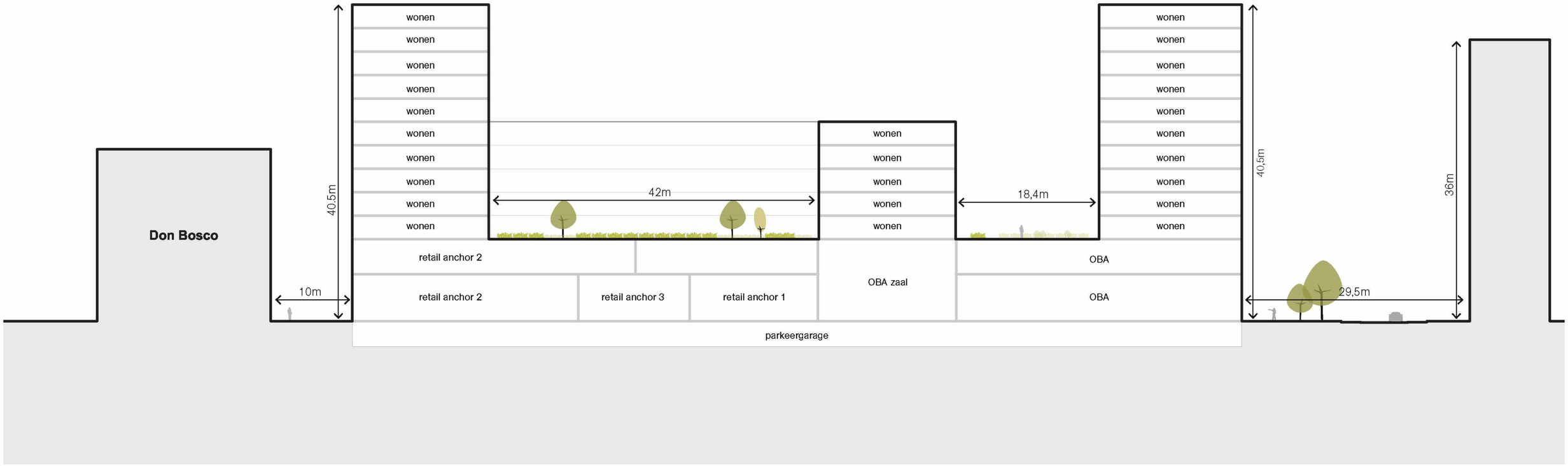




stedenbouwkundig massa

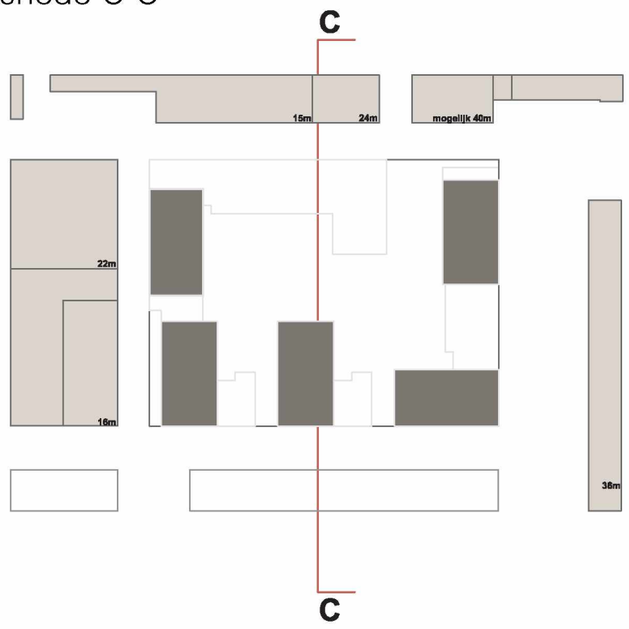
Doorsnede B-B

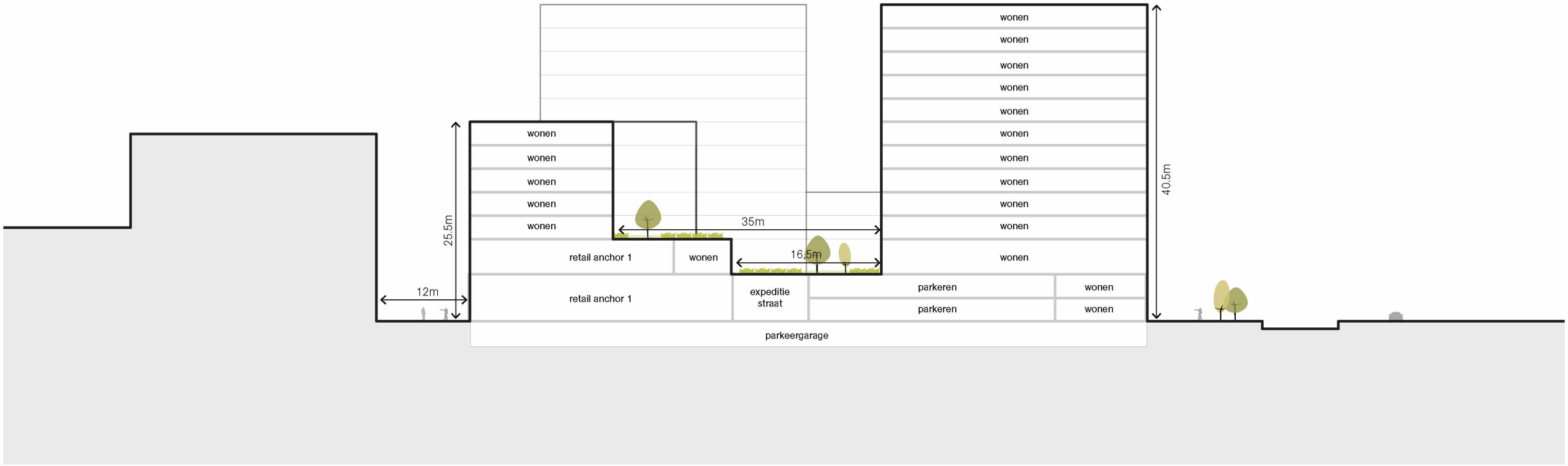




stedenbouwkundig massa

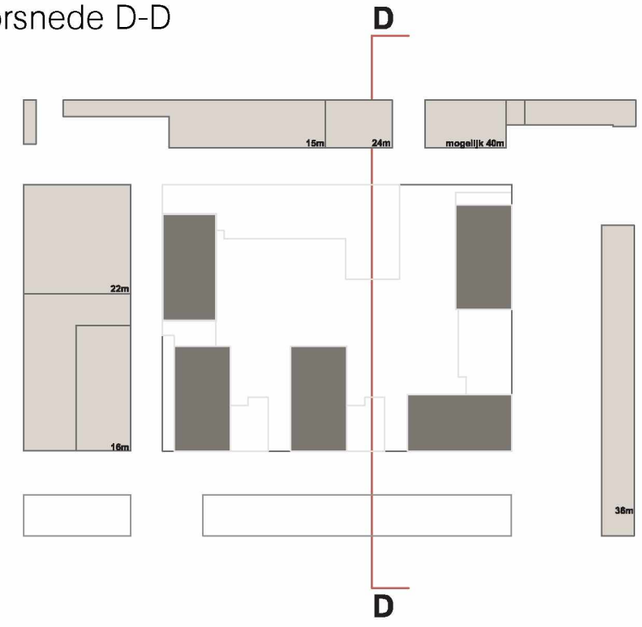
Doorsnede C-C

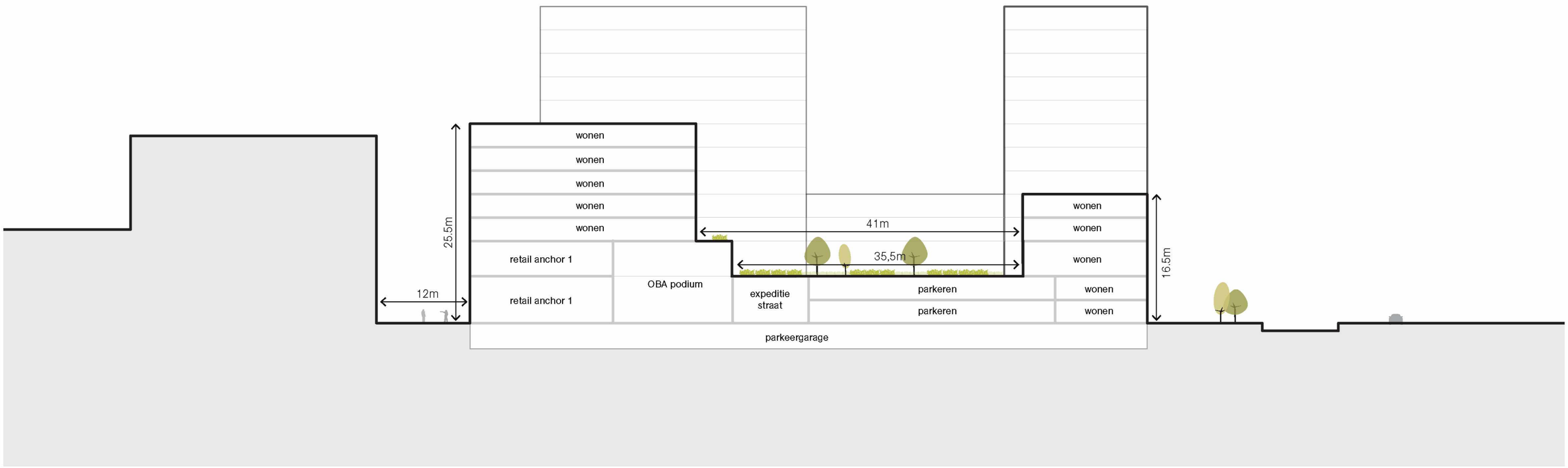



wonen
wonen
wonen

stedenbouwkundig massa

Doorsnede D-D





stedenbouwkundig massa

Doorsnede F-F

