WINGERDWEG 38
AMSTERDAM

VO | CONCEPTAANVRAAG 21.07.2023

vurb
architects

opdrachtgever:

Midvast B.V.
5.1, 2, e
m: +31 6 5.1, 2, e
5.1, 2, e@duponvastgoed.nl
Wielingenstraat 26A
1078 KL Amsterdam
www.midvast.nl

architect:

VURB architects
5.1, 2, e
5.1, 2, e
Pedro de Medinalaan 7e
1086 XK Amsterdam
m: +31 (0) 6 5.1, 2, e
m: +31 (0) 6 5.1, 2, e
hello@vurbarchitects.com
www.vurbarchitects.com

MIDVAST
ONTWIKKELINGEN & BELEGGINGEN

vurb
architects

MIDVAST INTRODUCTIE

Sinds 2018 is Midvast eigenaar van de KPN-centrale aan de Wingerdweg 38-40 in Amsterdam Noord. Omdat eind 2024 de huurovereenkomst met KPN eindigt en het gebouw dan komt leeg te staan, heeft Midvast opdracht gegeven aan VURB architects om de mogelijkheden van herontwikkeling te onderzoeken. Dit heeft geleid tot een schetsplan d.d. 16 november 2022 dat is ingediend bij de Initiatieventafel van de gemeente Amsterdam.

Op basis van de hierop ontvangen reactie d.d. 24 januari 2023 is besloten om een uitgewerkt conceptplan in een ontwerpteam met architect en adviseurs (op niveau van een Voorlopig Ontwerp) op te stellen. Dit uitgewerkte conceptplan is opgenomen in het voorliggende presentatieboekje en is een uitwerking van het gekozen voorkeursmodel. Hierbij is van meet af aan gekozen voor een combinatie van renovatie (voorzijde gebouw aan de Wingerdweg) met sloop & nieuwbouw van het daar achter gelegen gebouw-deel.

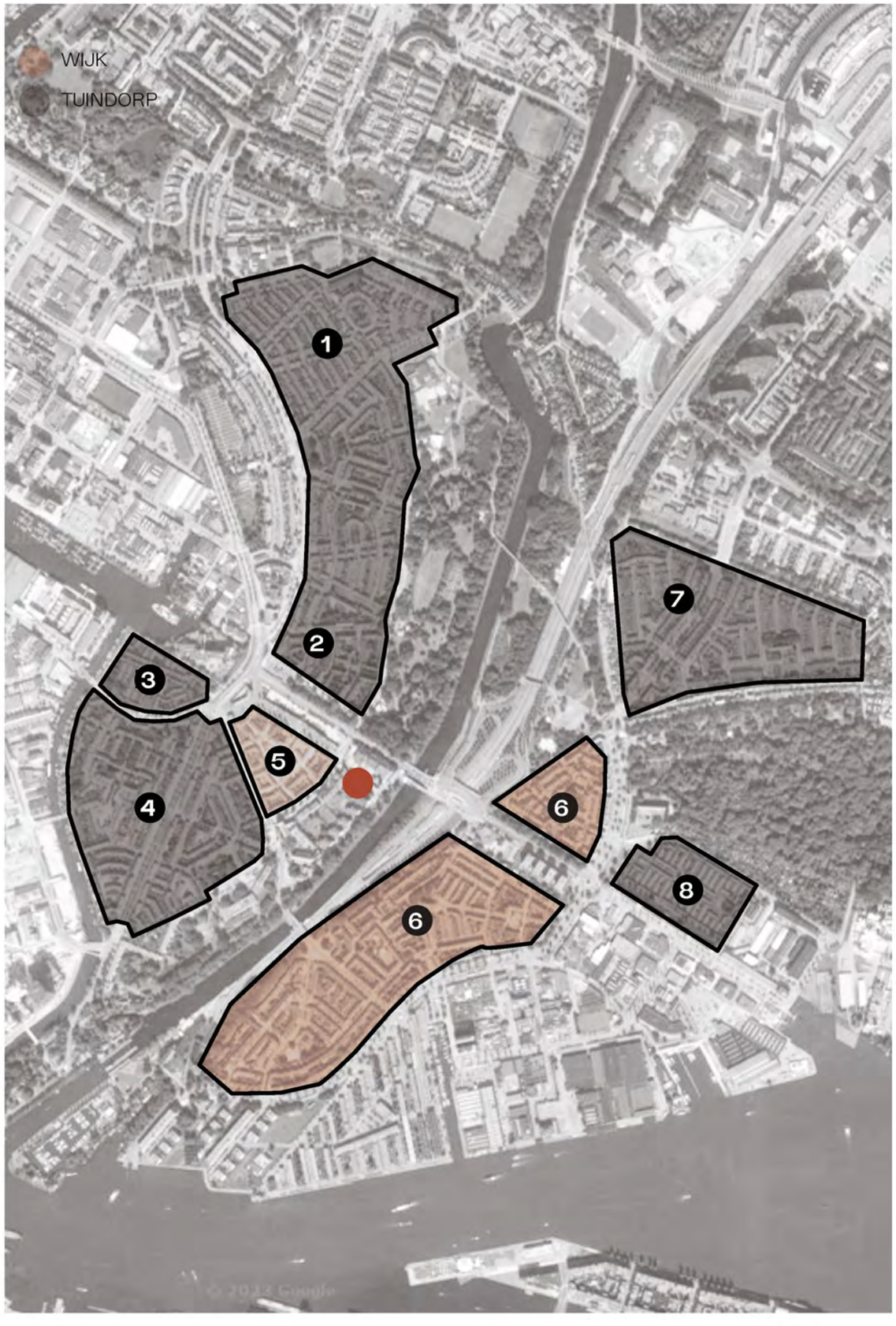
In het te renoveren gebouw-deel is op de begane grond een publieksgerichte functie bedacht, dat als uitloop (maar geen concurrent) van de nabijgelegen winkelstrip Mosveld kan fungeren. Vooralsnog is de begane grond als een horecagelegenheid ingericht (restaurant, inclusief terras), maar dit zou ook bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of een sportschool kunnen worden. Kenmerkend is in ieder geval de publieksgerichtheid en de transparantie van dit projectdeel. De (bedrijfs-) woning op de verdieping wordt als functie gehandhaafd en opgesplitst in 2 appartementen.

In het te slopen en nieuwbouw-deel van het project is er ruimte voor onder meer entree met postkasten, techniekruimte, fietsenstalling en auto-parkeerplaatsen en kunnen nog 8 nieuwbouwappartementen worden gerealiseerd. Alle appartementen kunnen in de vrije sector worden gerealiseerd, waarbij nu nog niet bekend is of deze appartementen in de huur- of de koopsector worden aangeboden.

Uiteraard moet het conceptplan nog verder in detail worden uitgewerkt en zal de architectonische discussie over kleur en materiaal van de (nieuwe) gevels nog moeten plaatsvinden. Deze uitwerking naar een aanvraag omgevingsvergunning zal plaatsvinden zodra de instemming van de gemeente op dit conceptplan is ontvangen, waarbij het streven is om dit jaar nog de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.


LOCATIE
1500m
1000m
500m
M
Noorderpark
M
Metro 52
Amsterdan Central 1 min
Ij-tunnel
9 min

TUINDORPEN & WIJKEN AMSTERDAM NOORD



©2023 vurbarchitects


1. Tuindorp Buiksloterham (1920-30)
Floradorp


3. Disteldorp (1918-19)



2. Tuindorp Buiksloterham (1920-30)
Bloemenbuurt


4. Van der Pekbuurt (1919-22)


5. Gentlaanbuurt (1923-26)

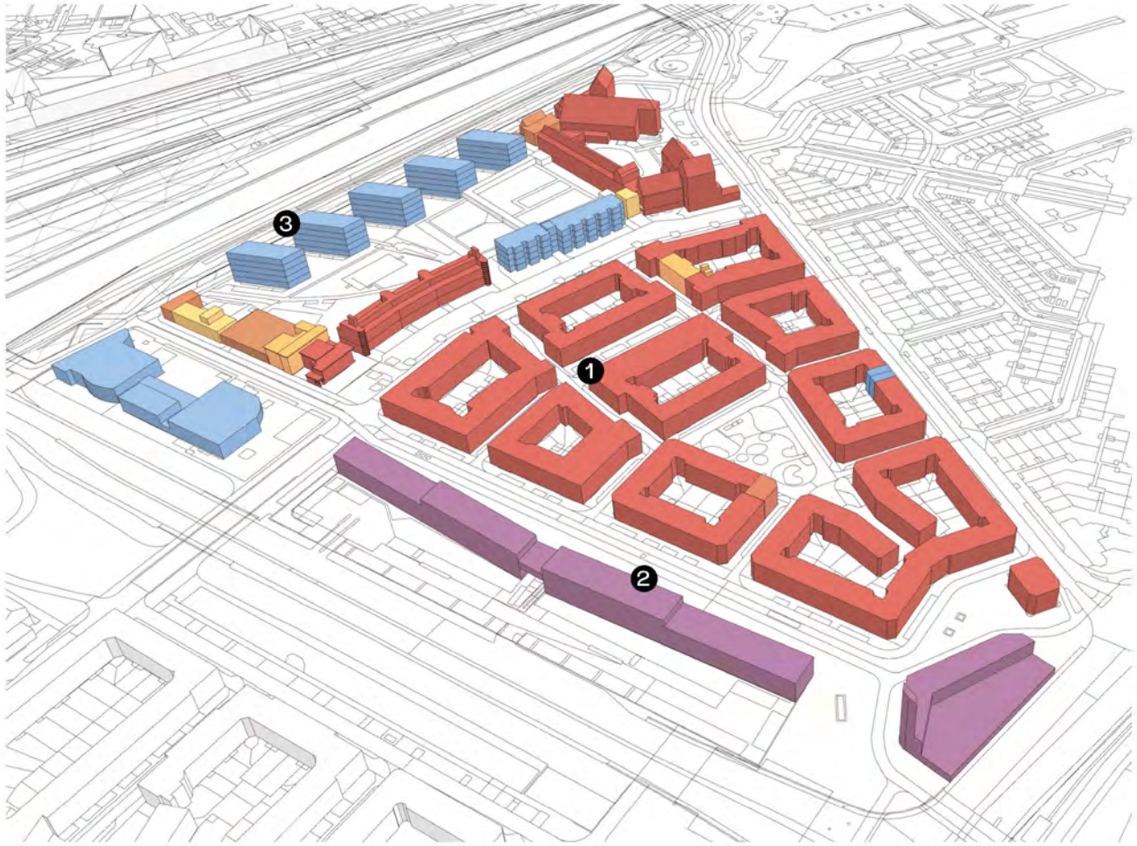

7. Tuindorp Buiksloot (1930-32)


6. Nieuwendammerham (1915-1920)


8. Vogeldorp (1918)

©2023 vurbarchitects

CONTEXTANALYSE | BOUWJAAR GEBOUWEN



- 1900 - 1920
- 1920 - 1930
- 1930 - 1940
- 1940 - 1950
- 1950 - 1960
- 1960 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1990
- 1990 - 2000
- 2000 - 2010
- 2010 <



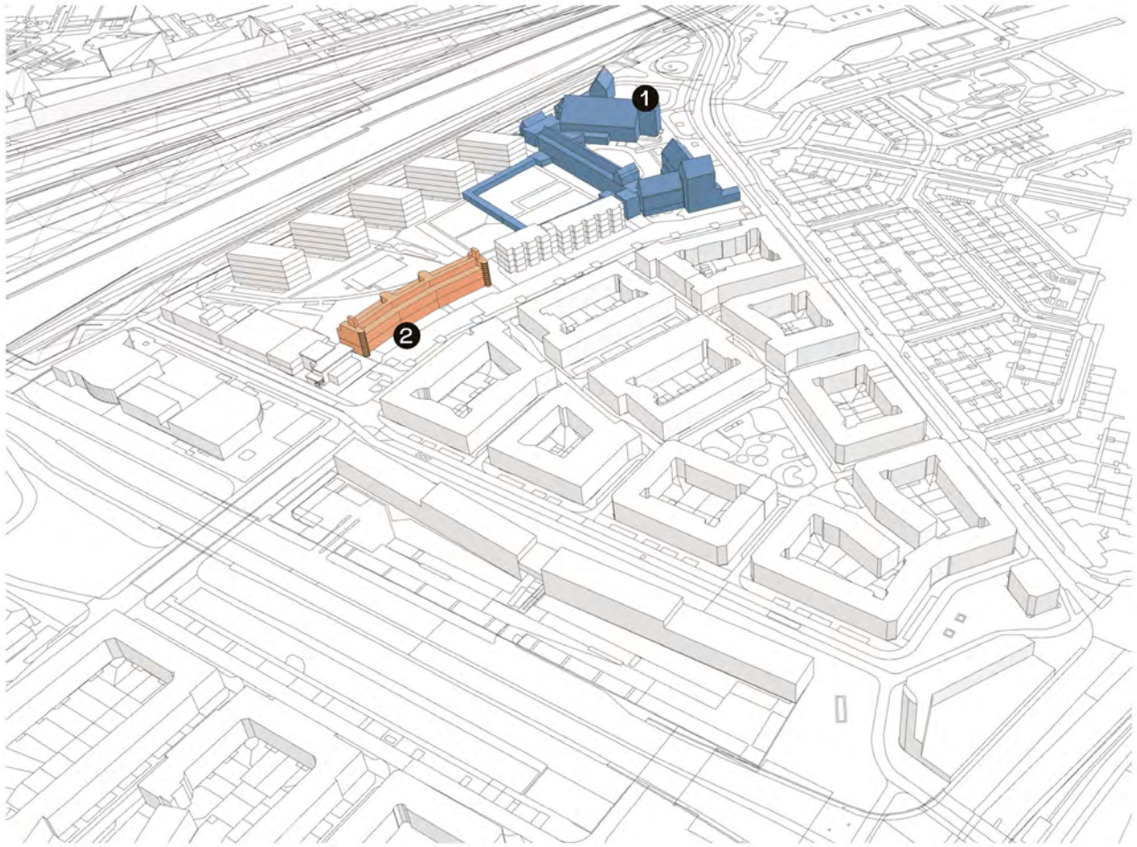




©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

CONTEXT ANALYSE | MONUMENTEN



Gemeentelijk monument - Wingerdschool

Rijksmonument - Sint Rosa Klooster





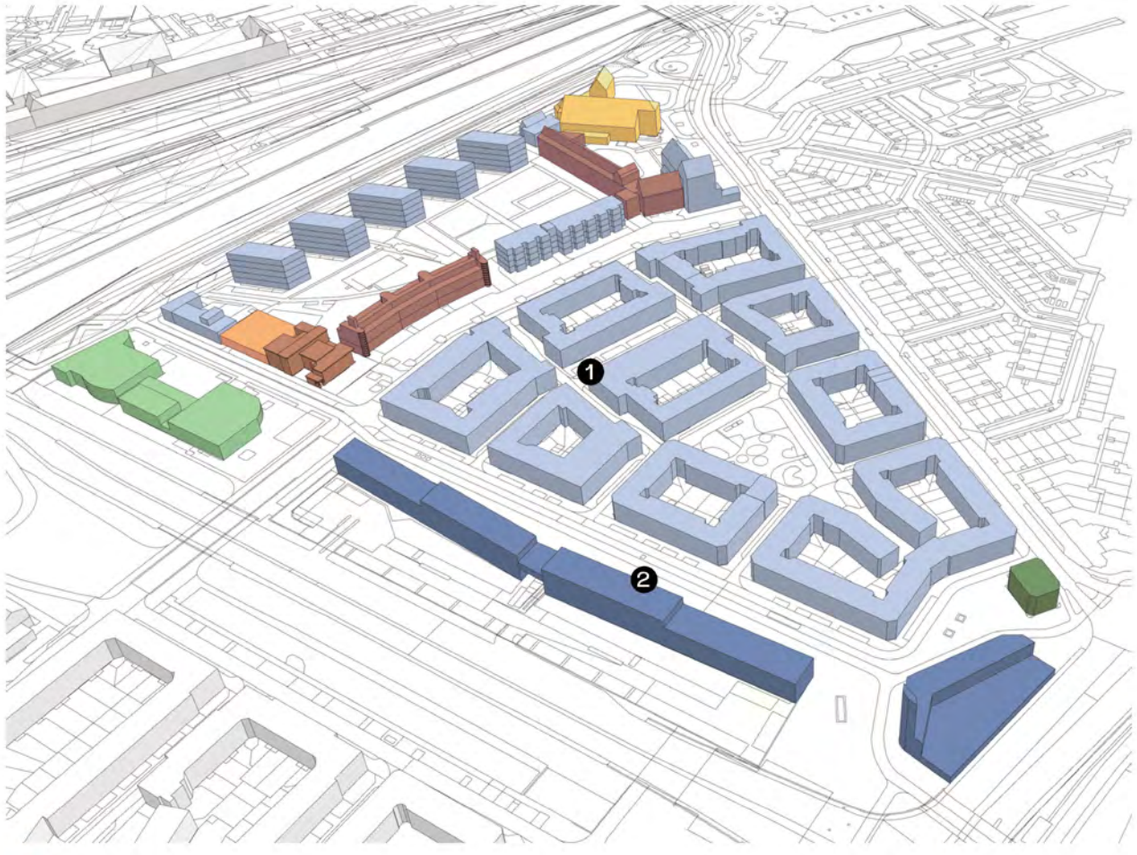




©2023 vurbarchitects

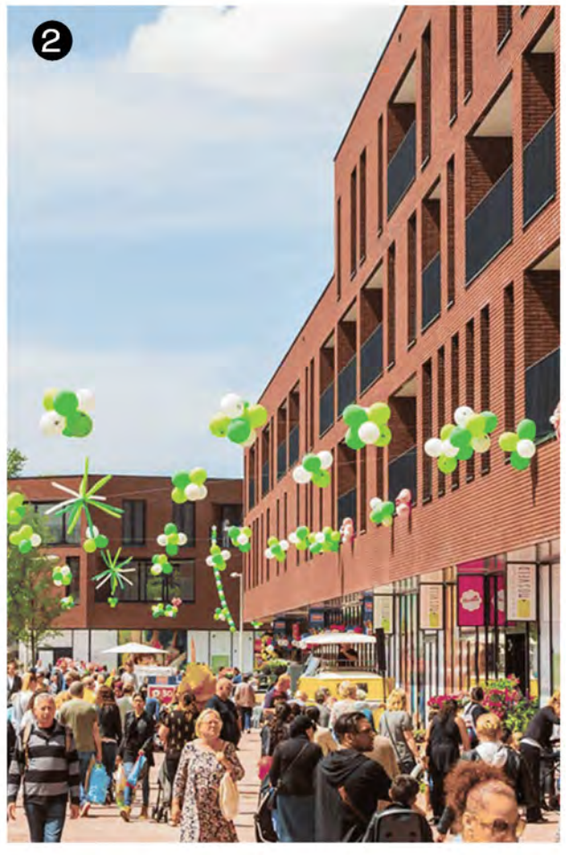
©2023 vurbarchitects

CONTEXT ANALYSE | FUNCTIES



- KPN
- wonen
- wonen met commercieel op bg
- zorg
- onderwijs
- cultureel
- buiten gebruik
- hotel

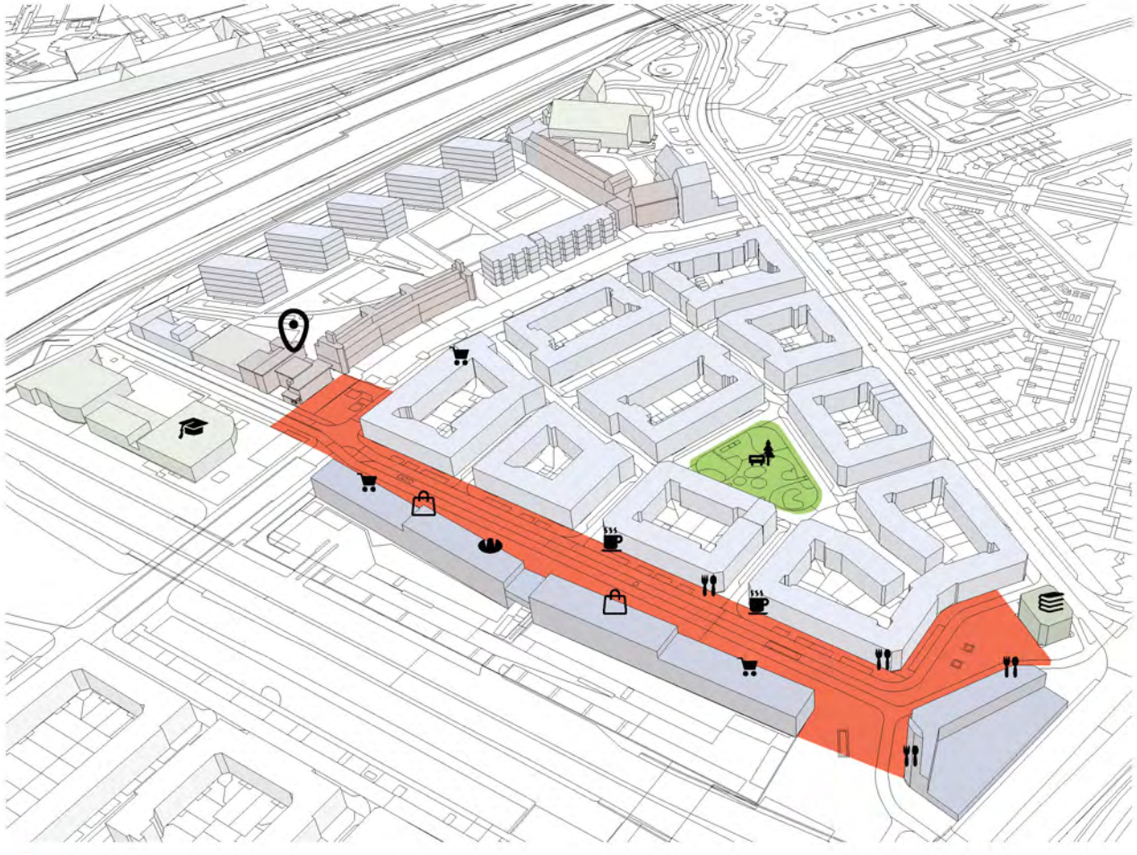




©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

CONTEXT ANALYSE | BUURTFACILITEITEN





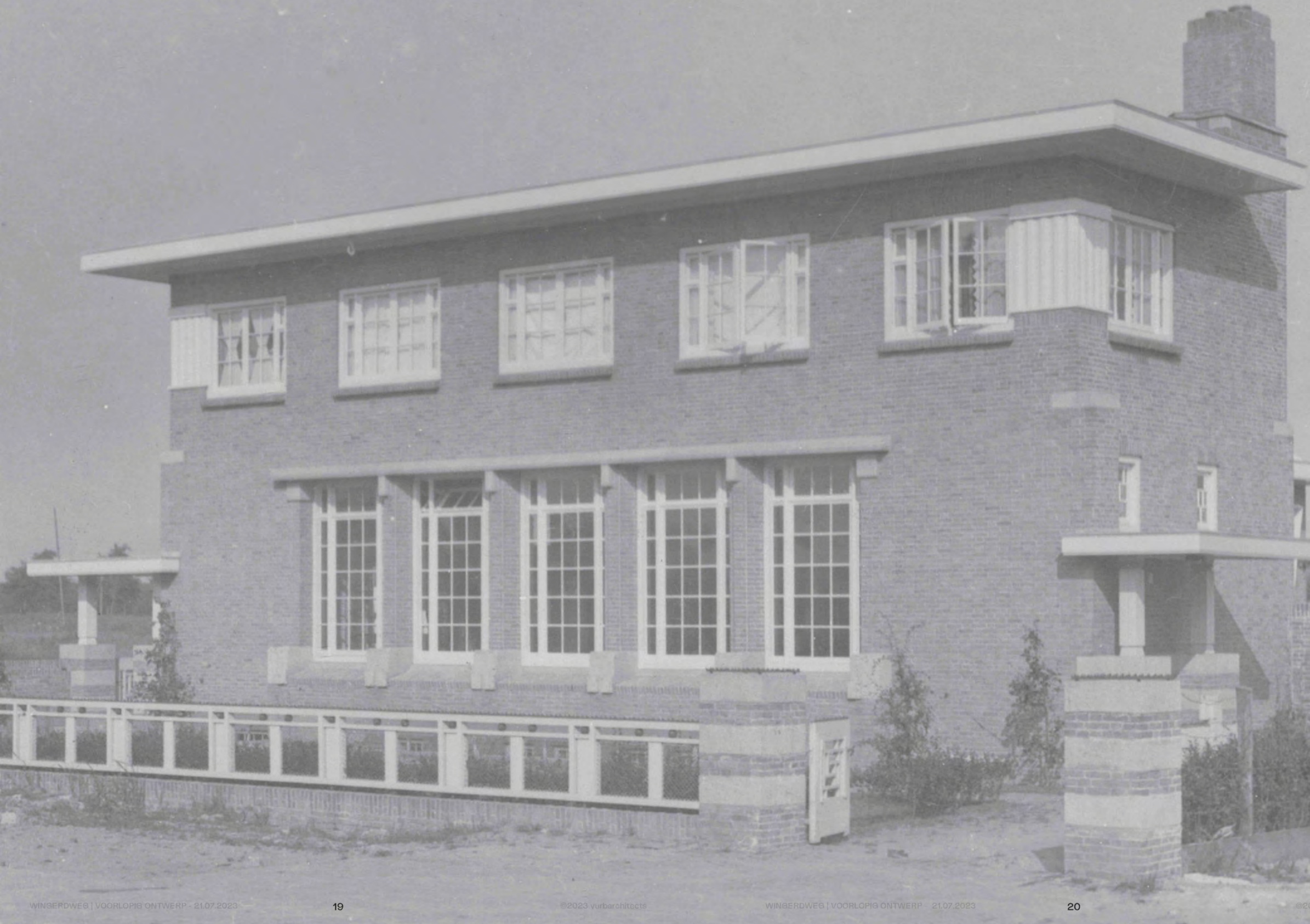
Mosveld - winkelplein

Gentiaanplein - buurtplein groen & spelen

©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

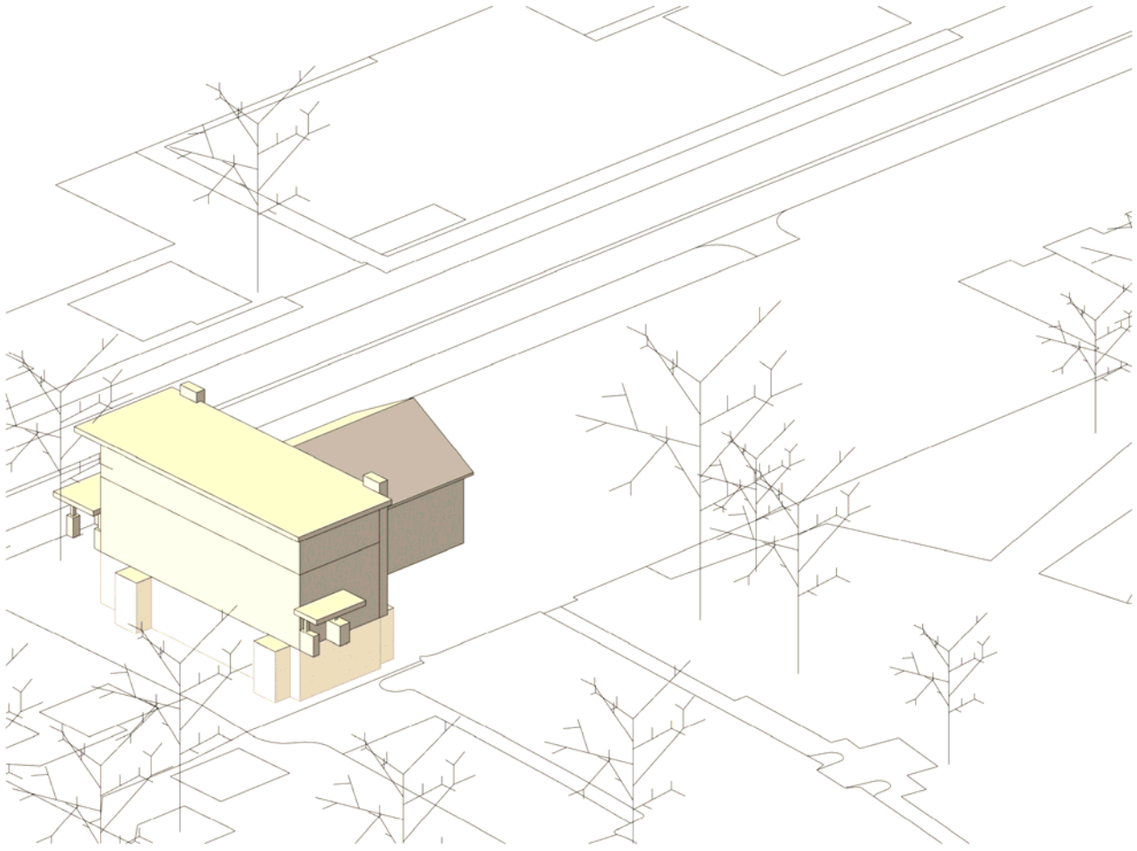
ARCHIEF | WINGERDWEG 38 ca. 1923



©2023 vurbarchitects

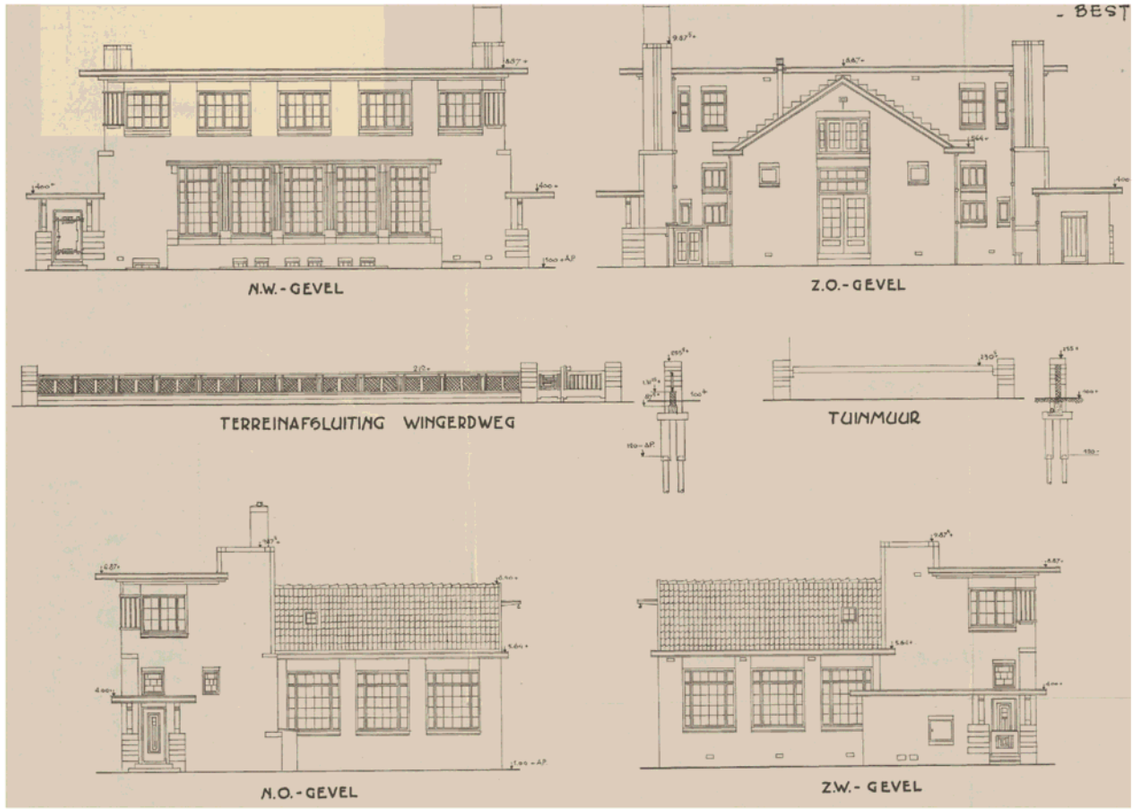
©2023 vurbarchitects

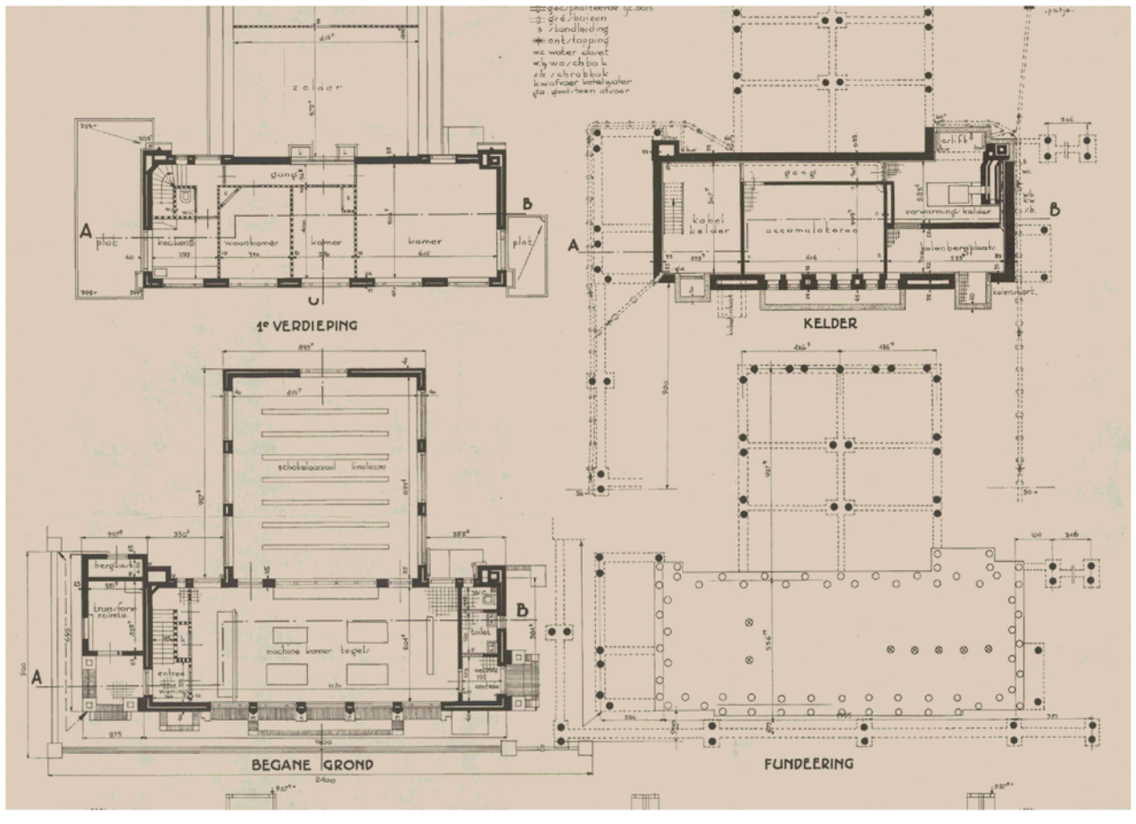
ARCHIEF | HISTORISCHE BOUWPLANNEN 1923



1923 - eerste bouwfase

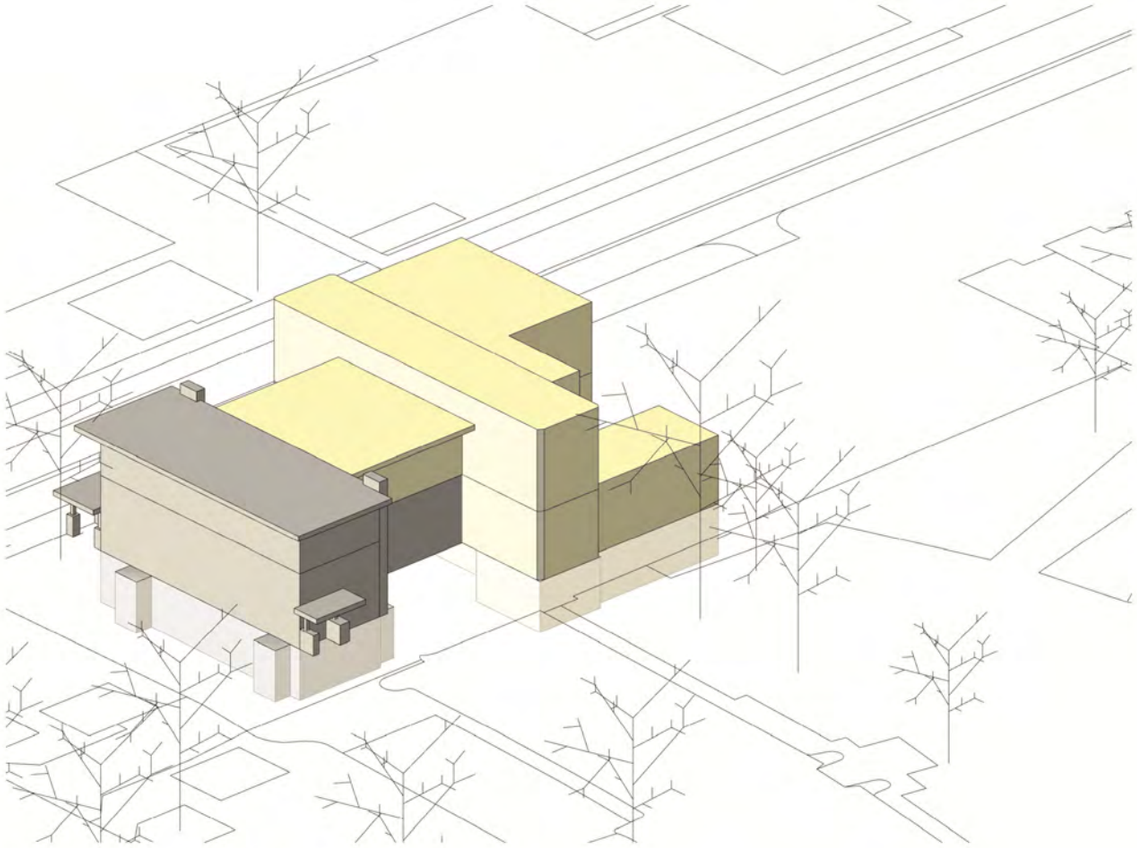
©2023 vurbarchitects





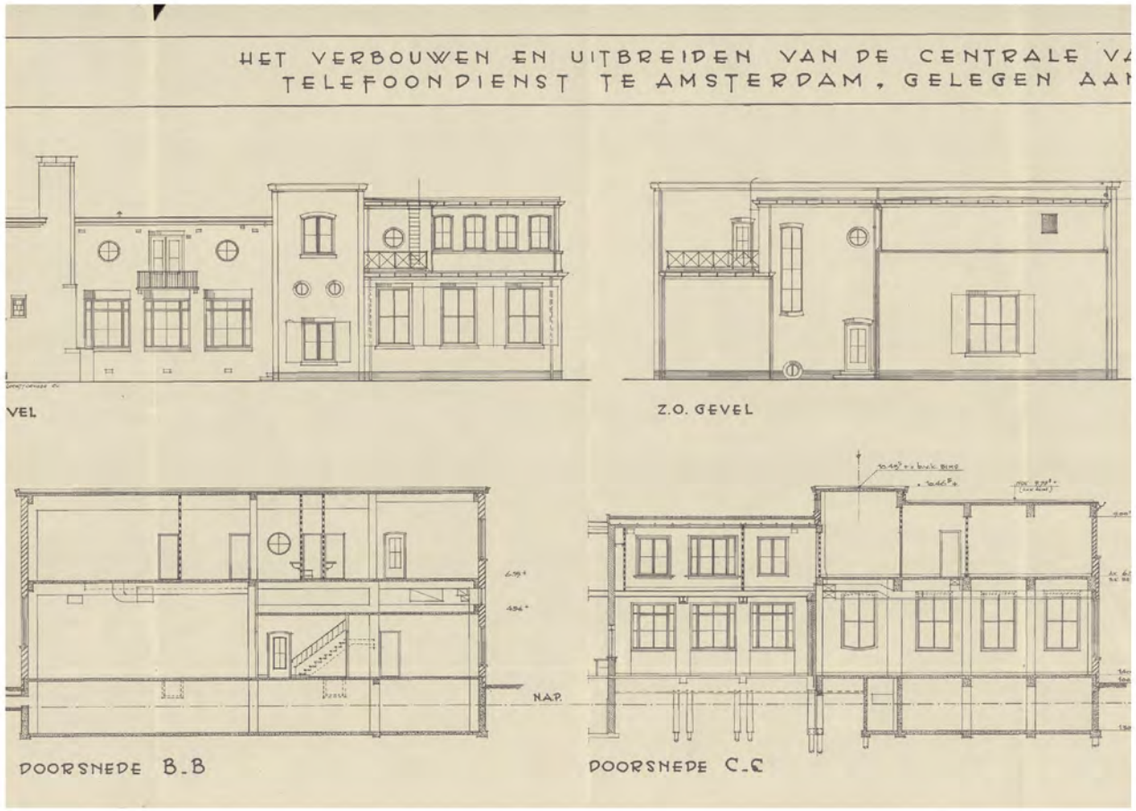
©2023 vurbarchitects

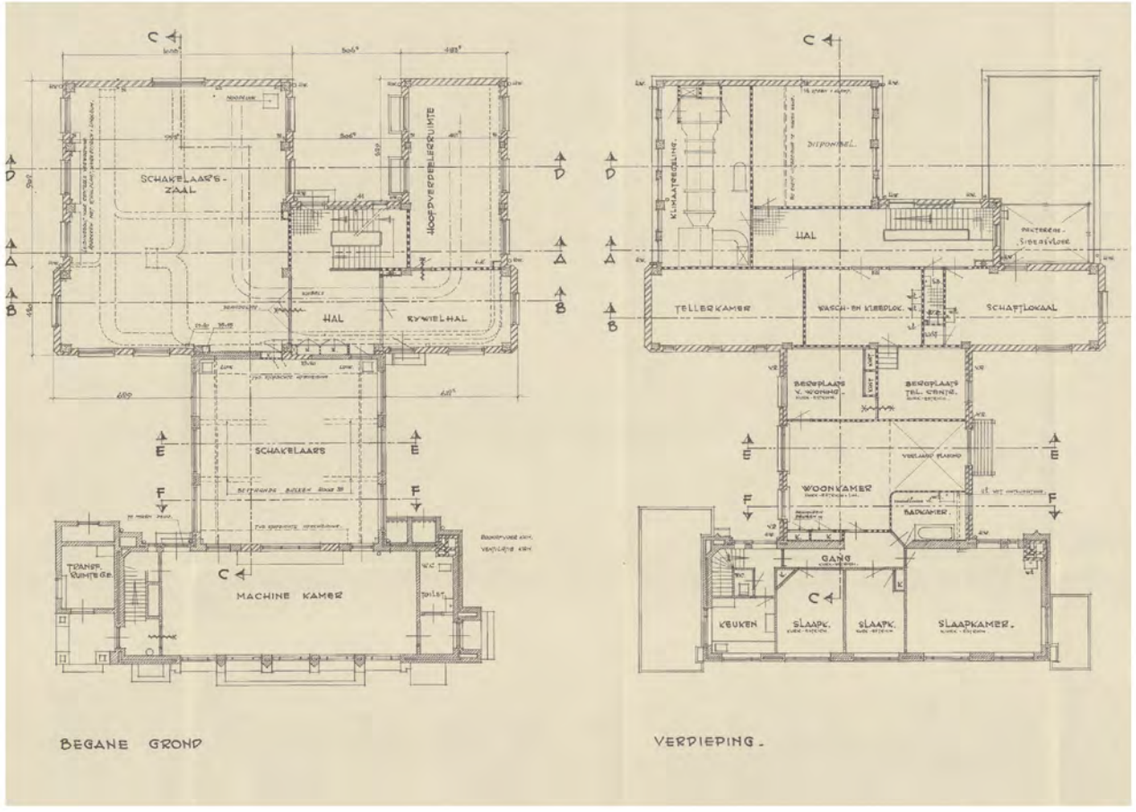
ARCHIEF | HISTORISCHE BOUWPLANNEN 1941



1941 - verbouwen en uitbreiden

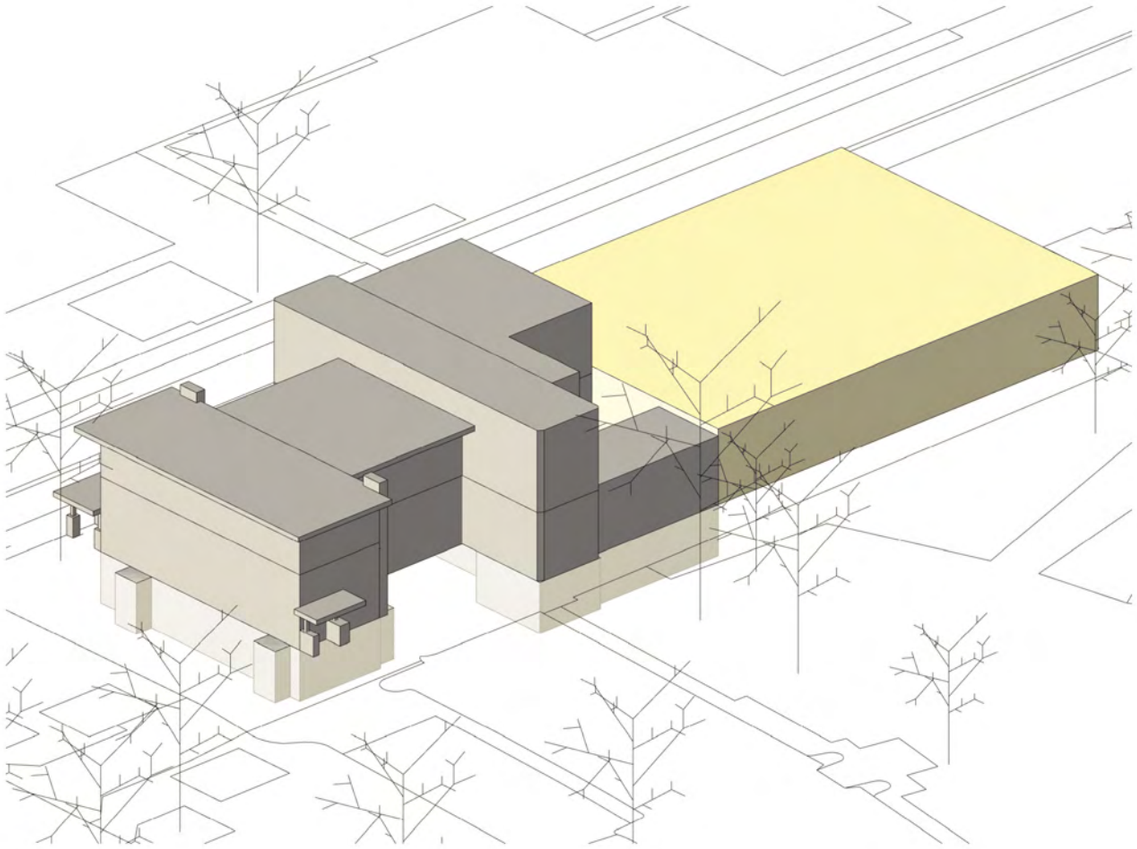
©2023 vurbarchitects



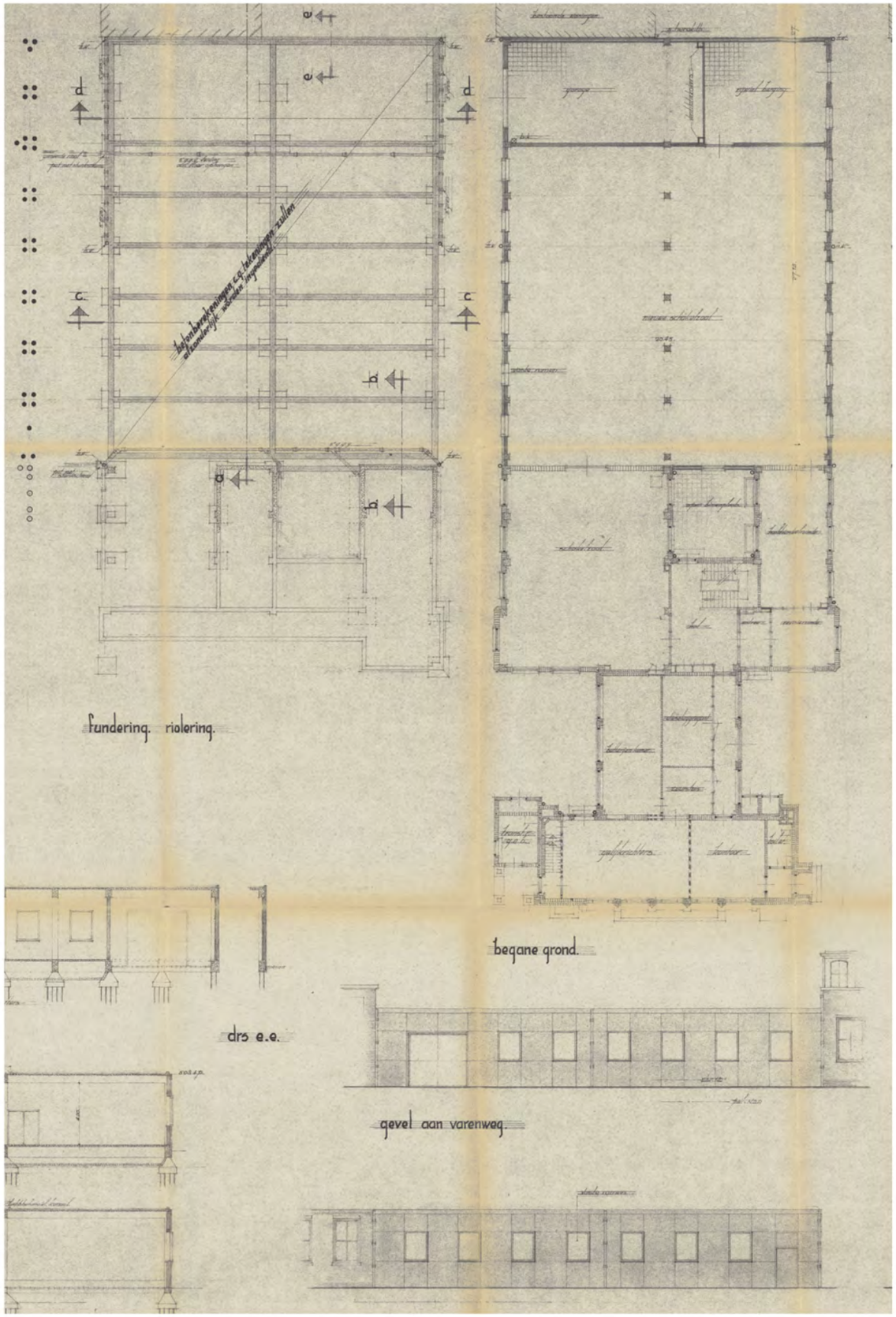


©2023 vurbarchitects

ARCHIEF | HISTORISCHE BOUWPLANNEN 1961



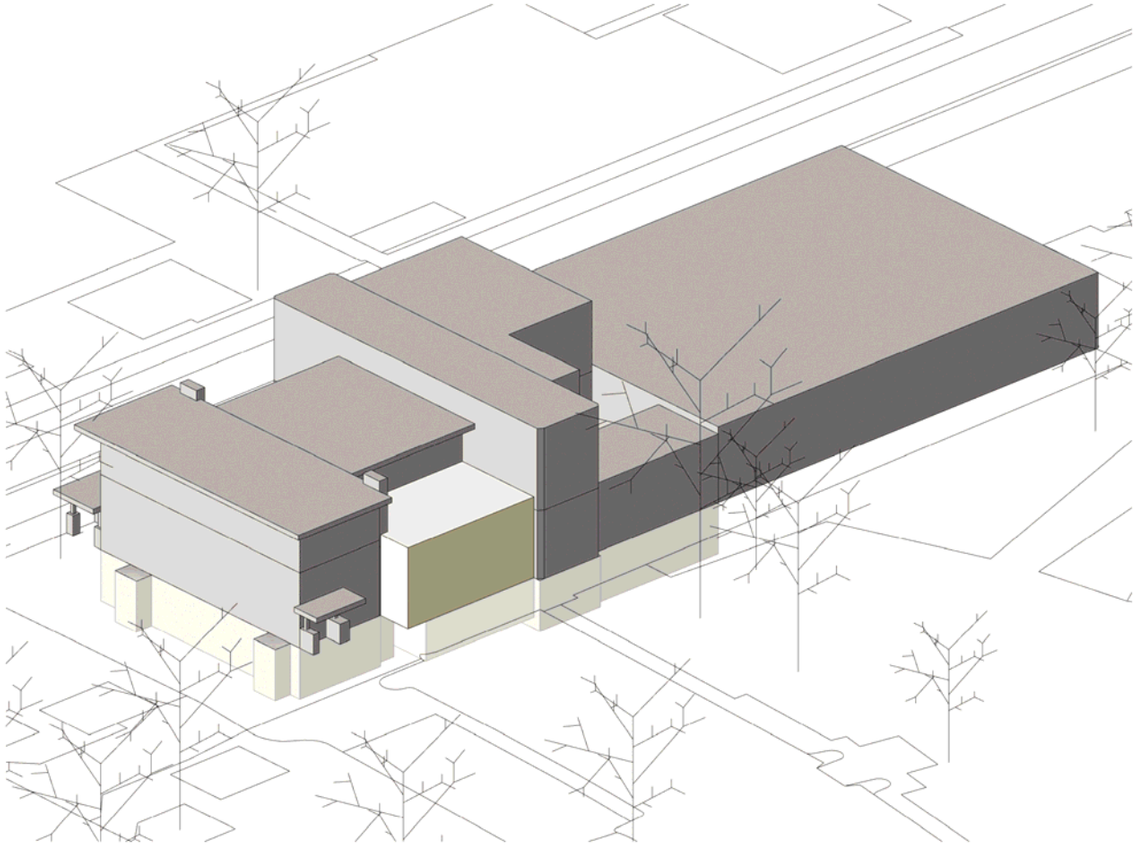
1961 - uitbreiding



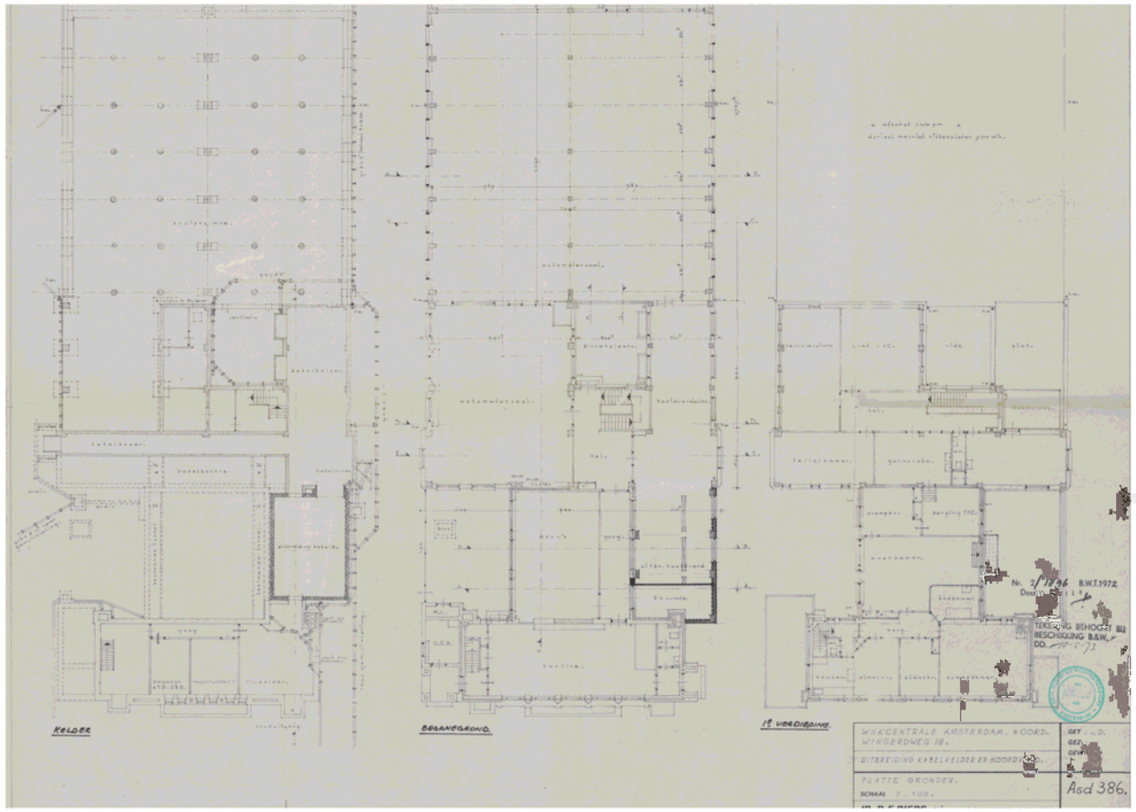
©2023 vurbarchitects

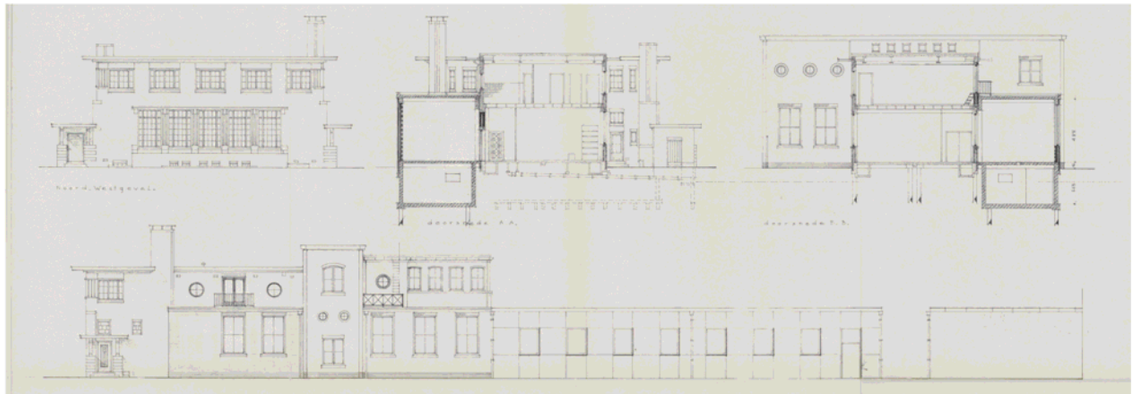
©2023 vurbarchitects

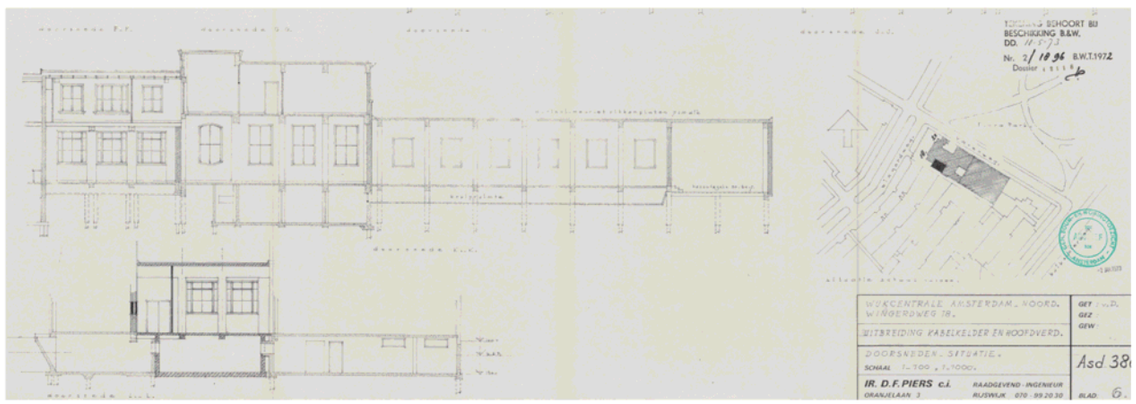
ARCHIEF | HISTORISCHE BOUWPLANNEN 1973



1973 - kelder en begane grond uitbreiding



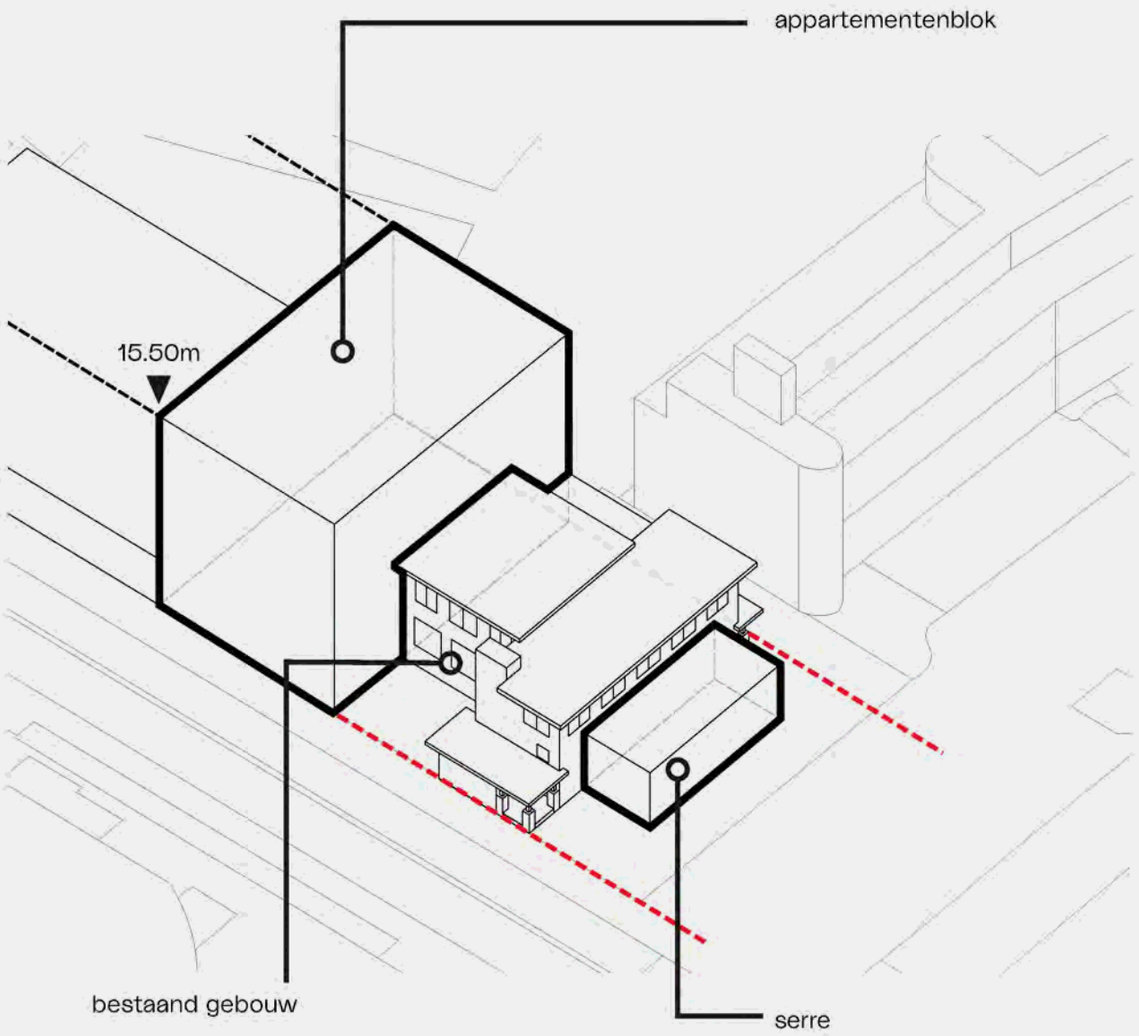




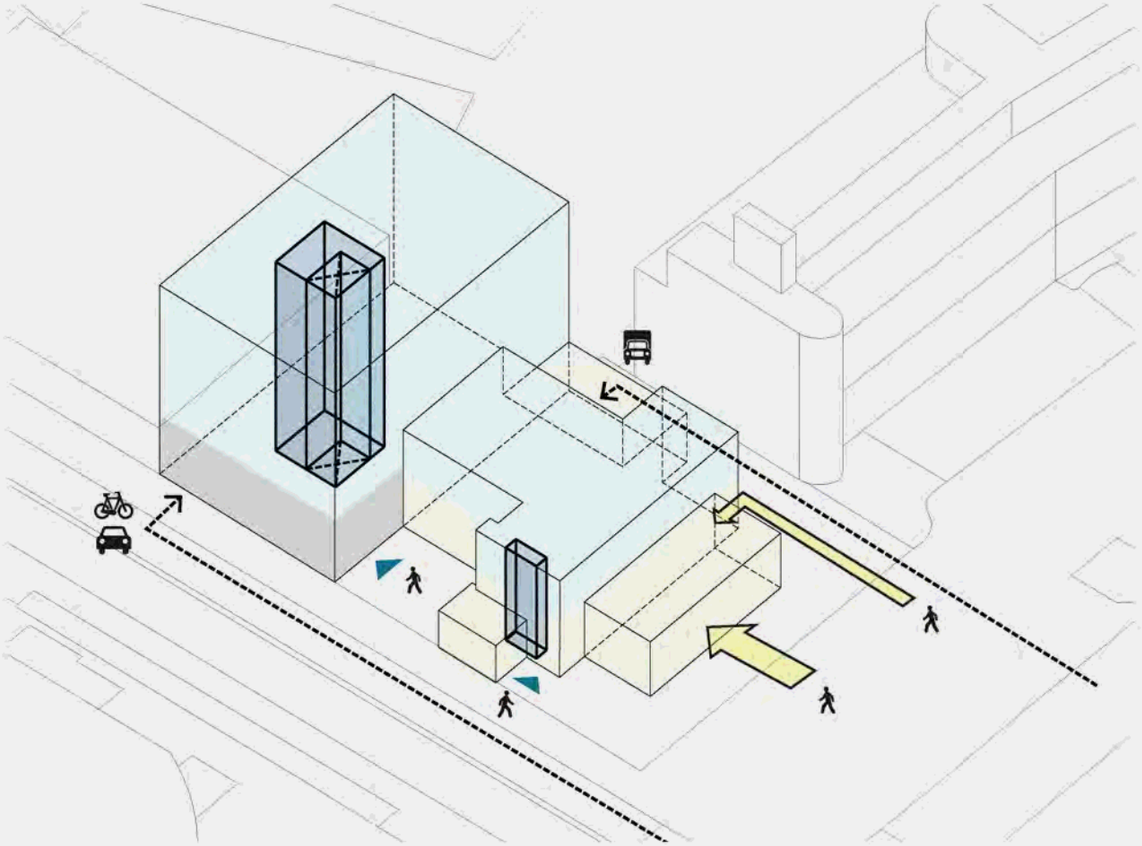
©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

VOLUMEN



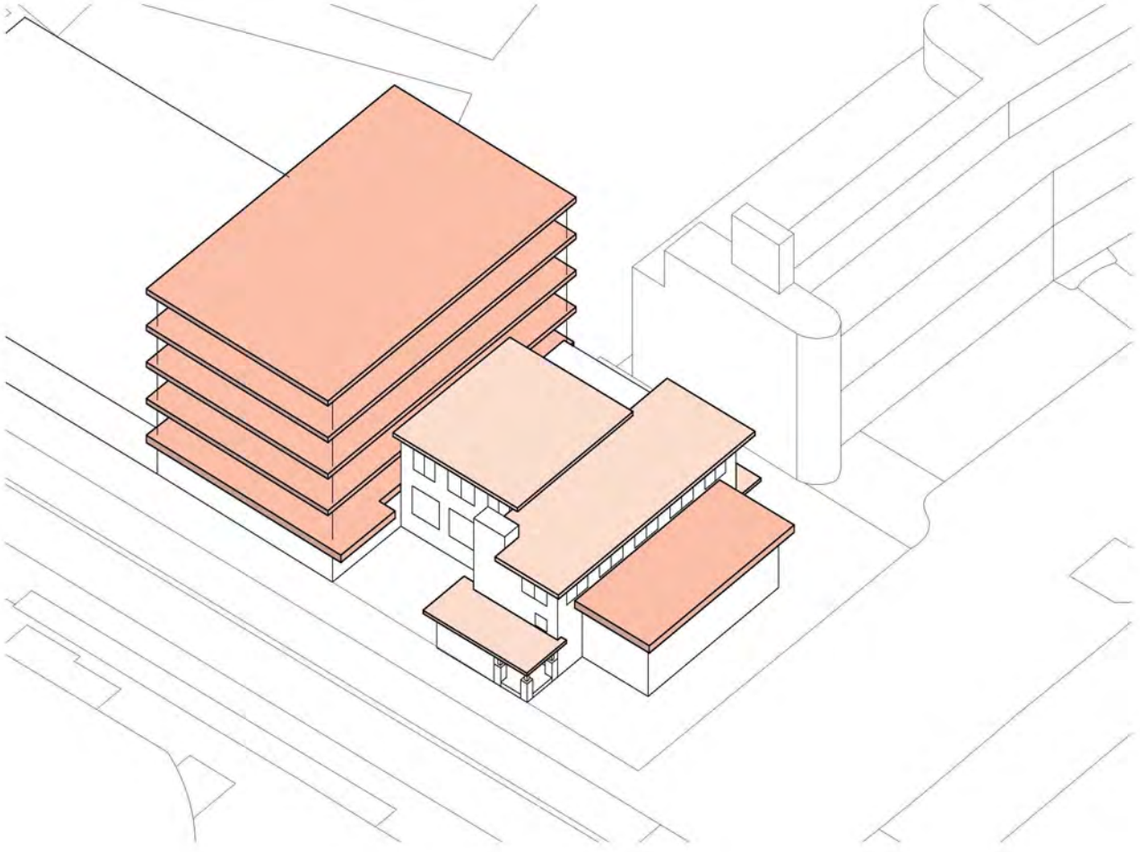
ENTREES EN ONTSLUITING



wonen

café / restaurant

HORIZONTALE VERBINDING - PLATEN
HORIZONTALE GELEDING ALS LINK MET BESTAAND GEBOUW

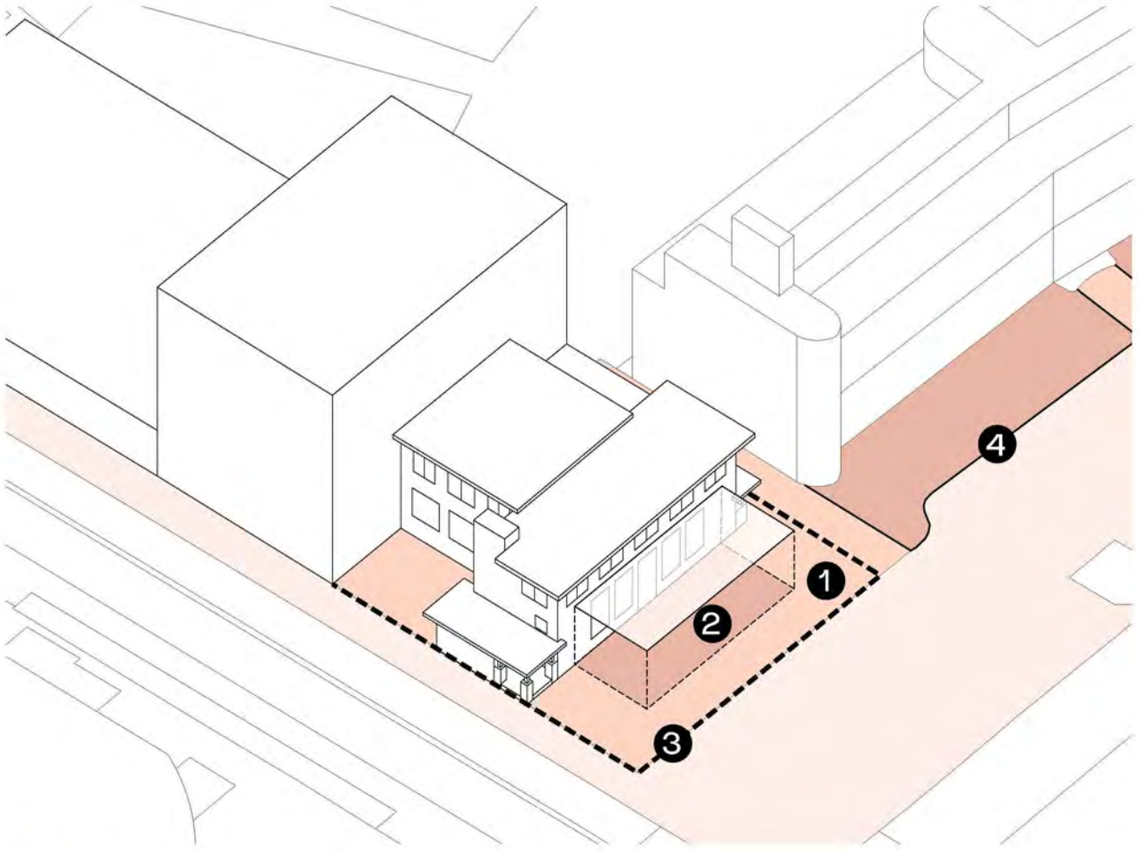








NIVEAUS VAN COLLECTIVITEIT



openbaar

semi opbaar / collectief

collectief / privaat

©2023 vanbarchitects

GEACTIVEERDE STRAAT


1

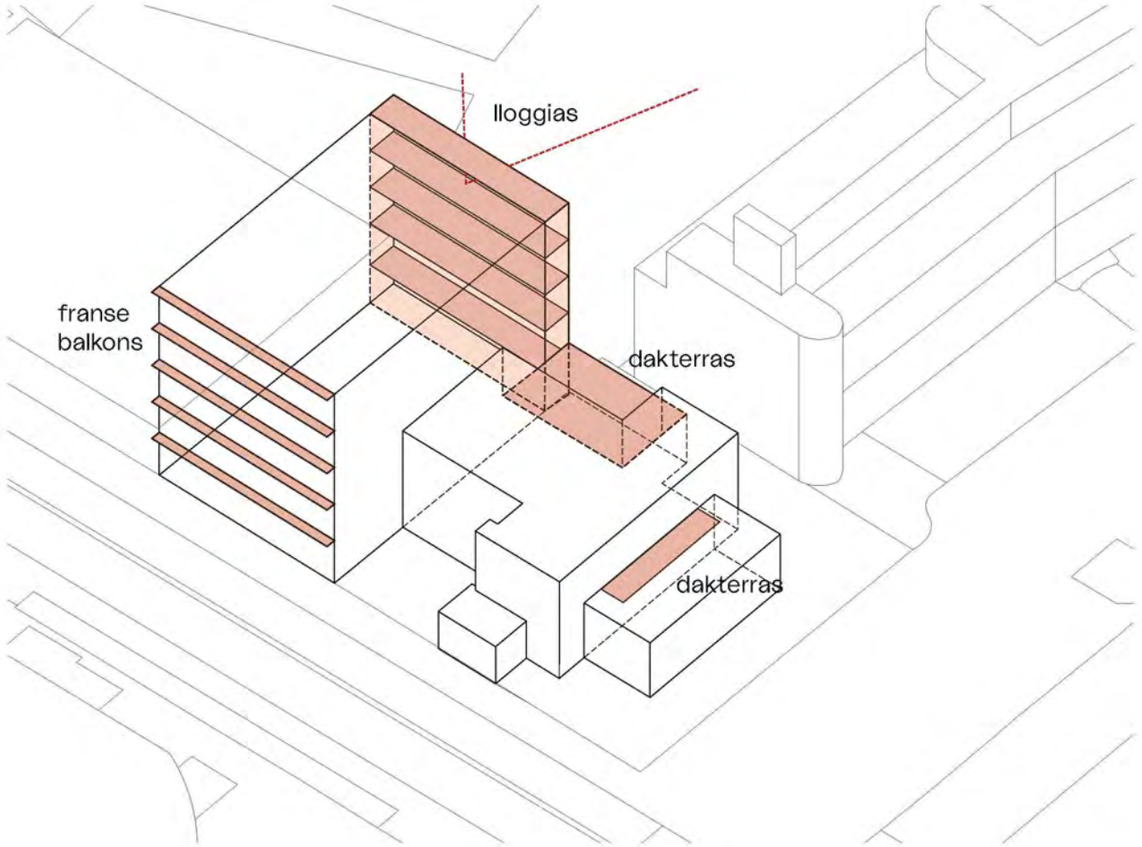

2


3


4

©2023 vanbarchitects

PRIVÉ BUITENRUIMTE





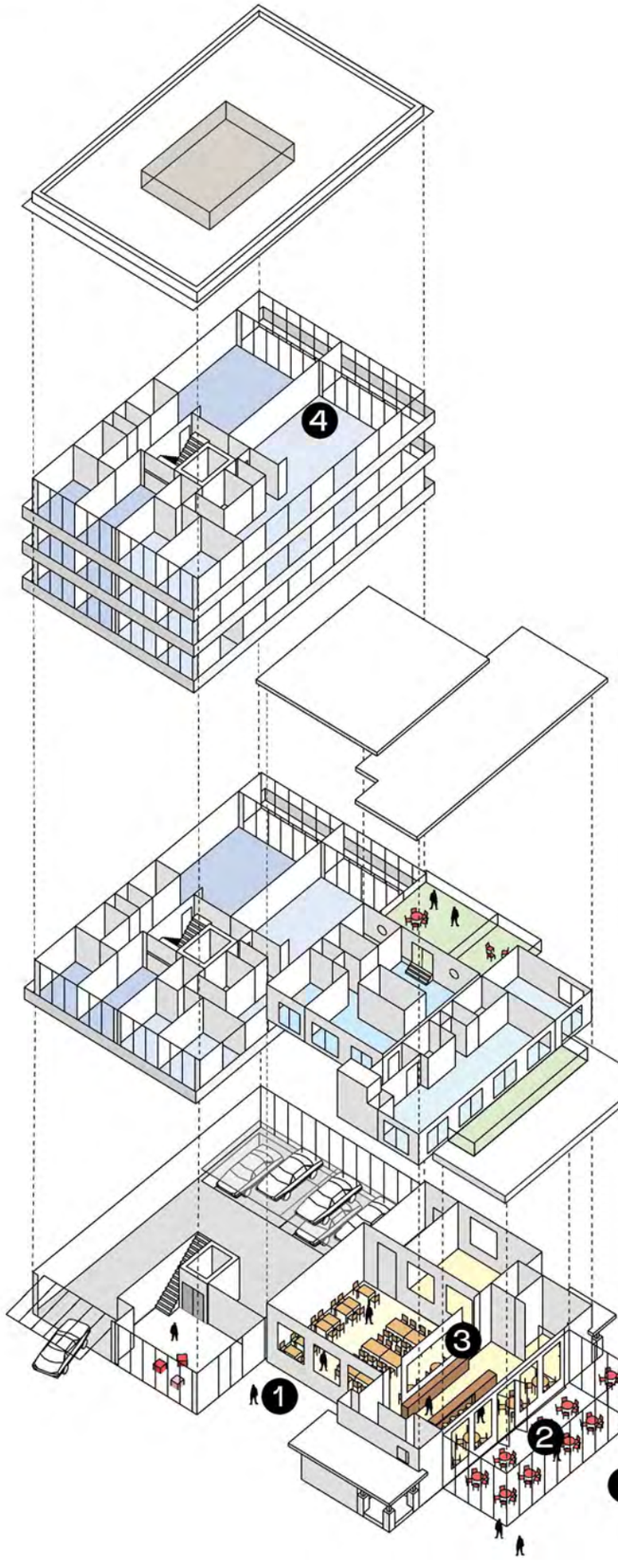




©2023 vanbarchitects

©2023 vanbarchitects

PROGRAMMA



2,3,4e verdieping
2 app. / verdieping

1e verdieping
4 appartementen

begane grond
ingang wonen &
parkeerplaats
restaurant & terras

1. Collectief plein



2. Open terras







3. Café / restaurant

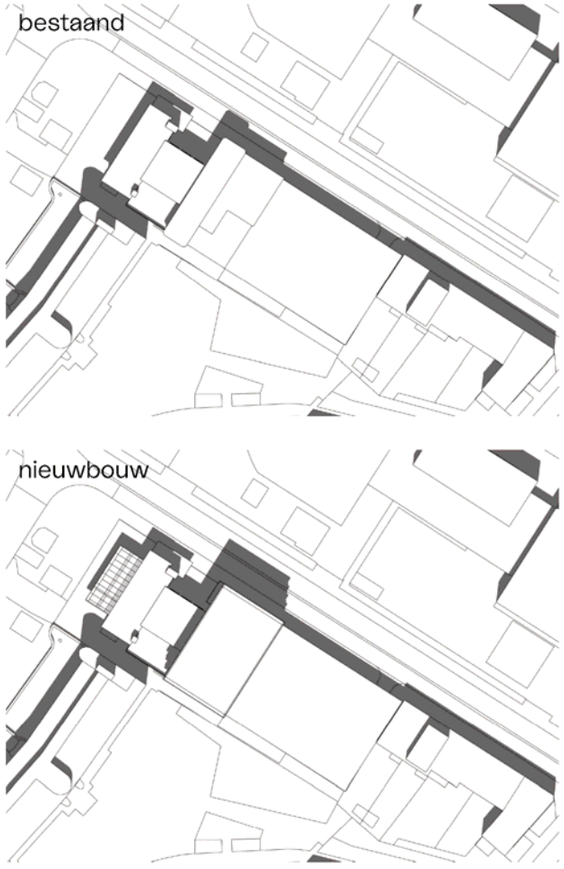


4. Appartementen

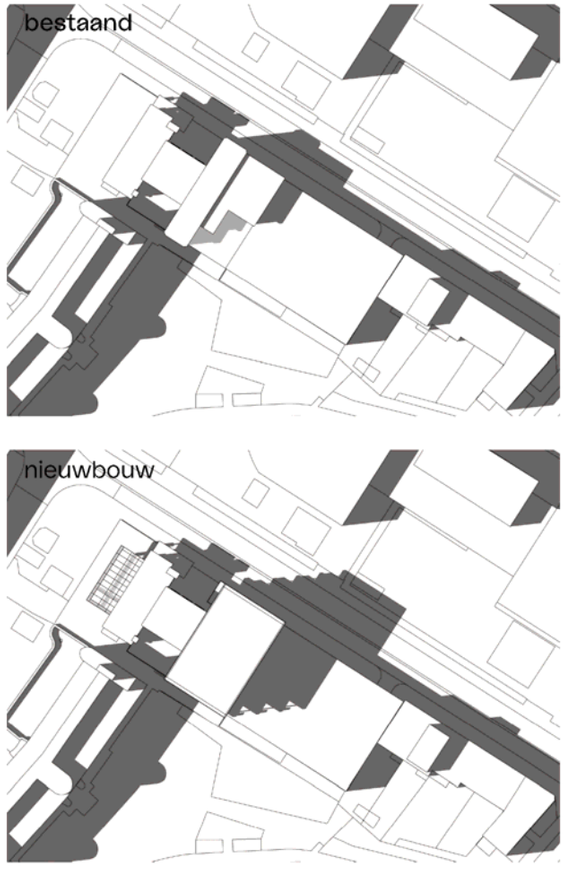
ZON STUDIE

Zonnewende | 21 juni

12:00 uur

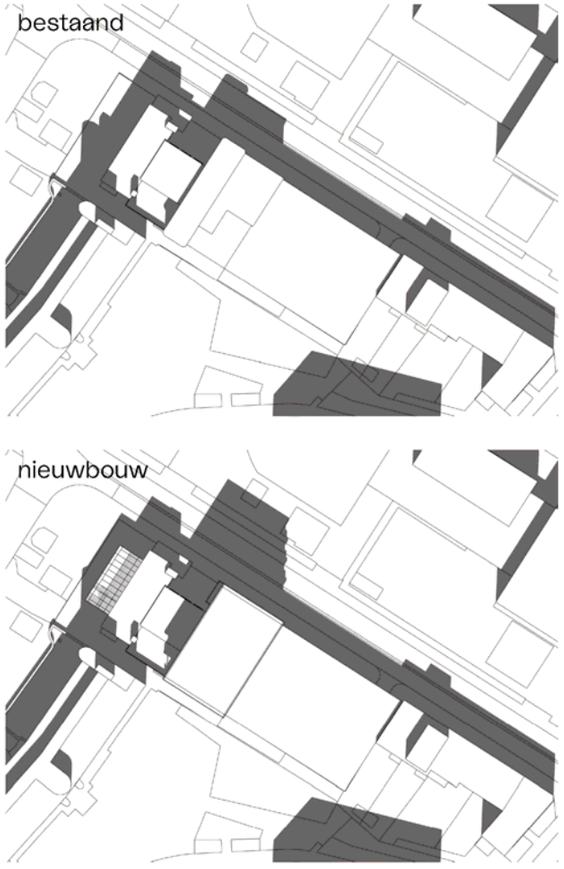


16:00 uur

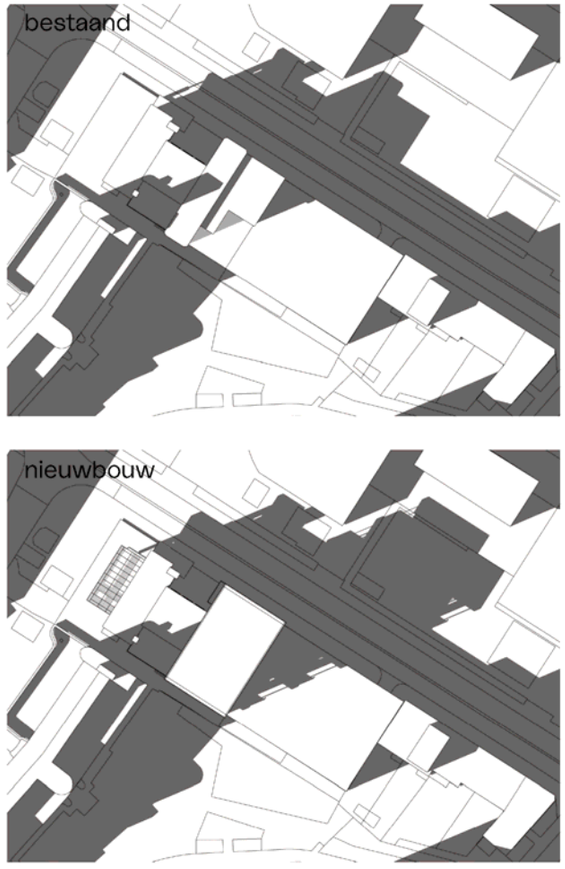


Equinox | 21 maart / september

12:00 uur



16:00 uur



©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

IMPRESSIE 01



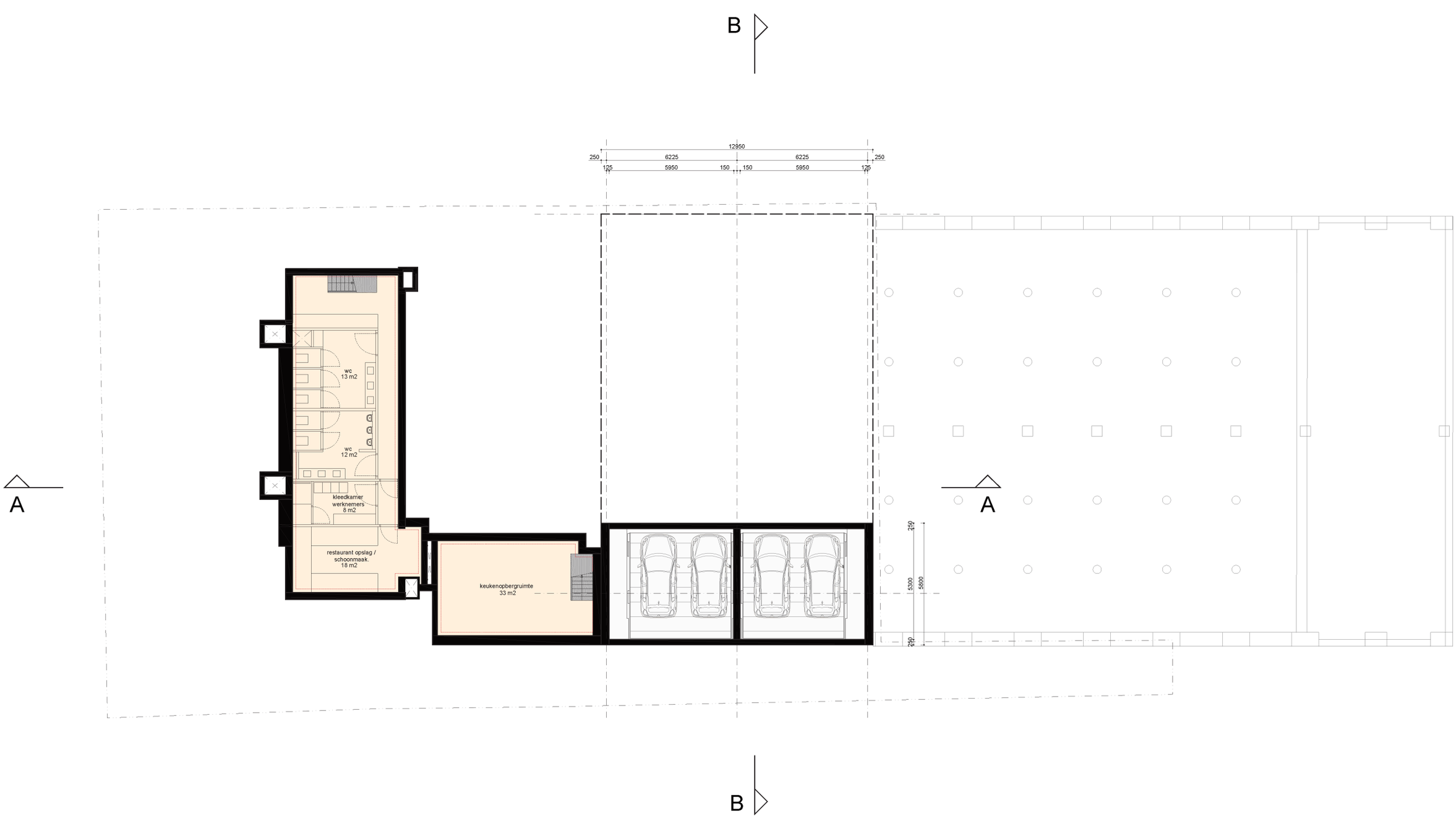
SITUATIETEKENING



schaal 1:500

©2023 vurbarchitects
WINGERDWEG | VOORLOPIG ONTWERP - 21.07.2023
©2023 vurbarchitects

PLATTEGROND | KELDER



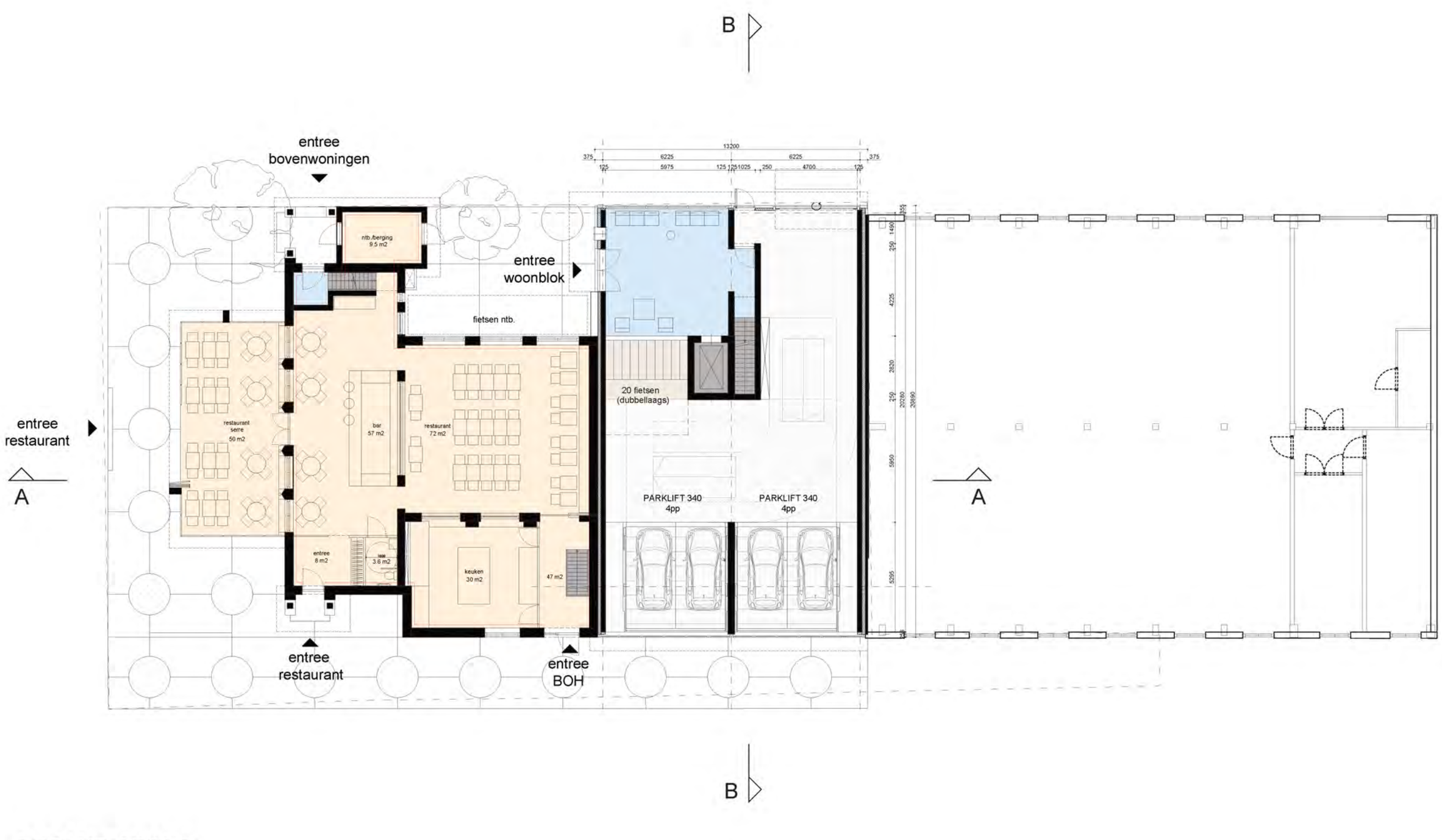
KELDER

schaal 1:200

©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

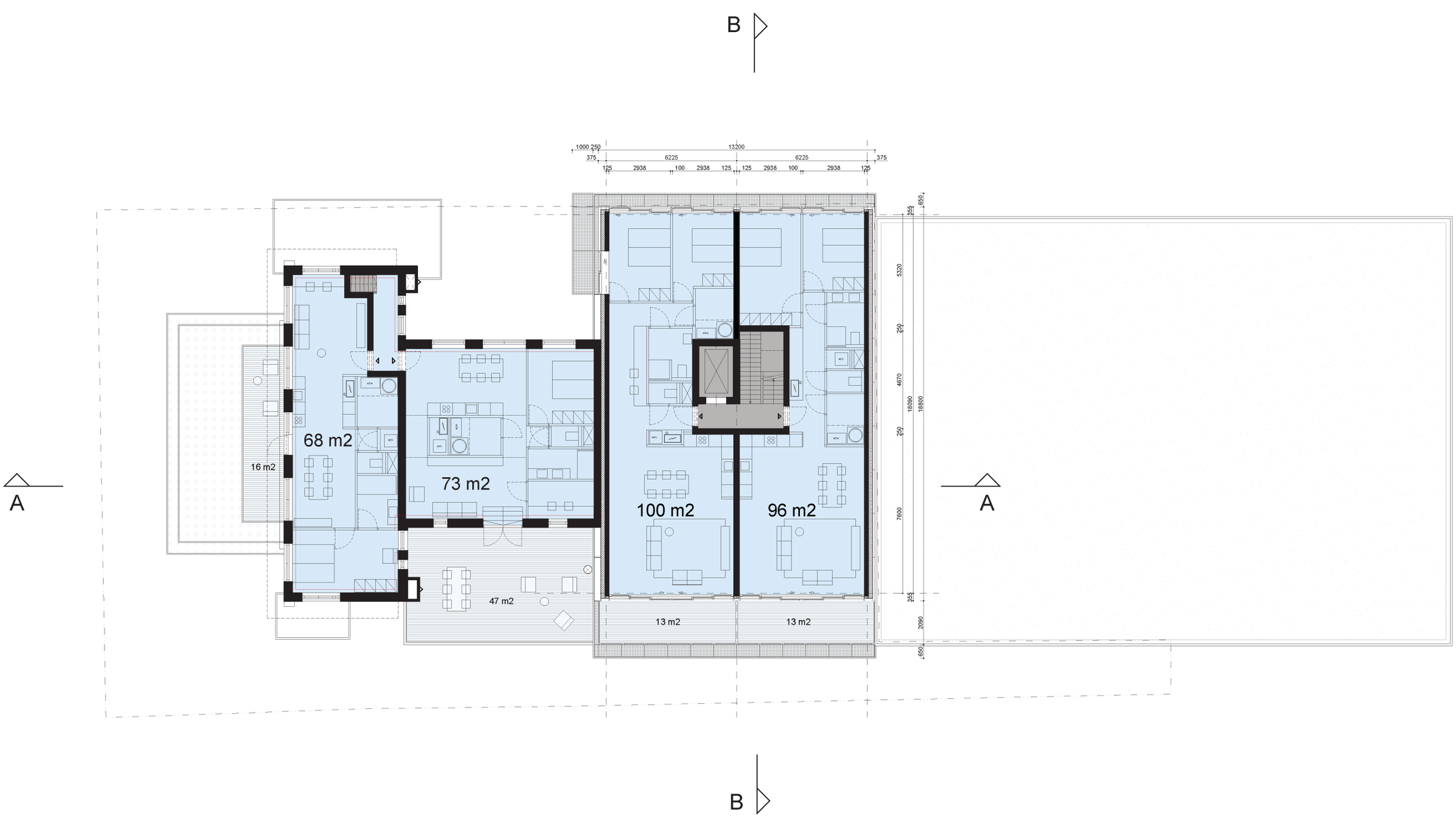
PLATTEGROND | BEGANE GROND



BEGANE GROND

schaal 1:200

PLATTEGROND | 1E VERDIEPING



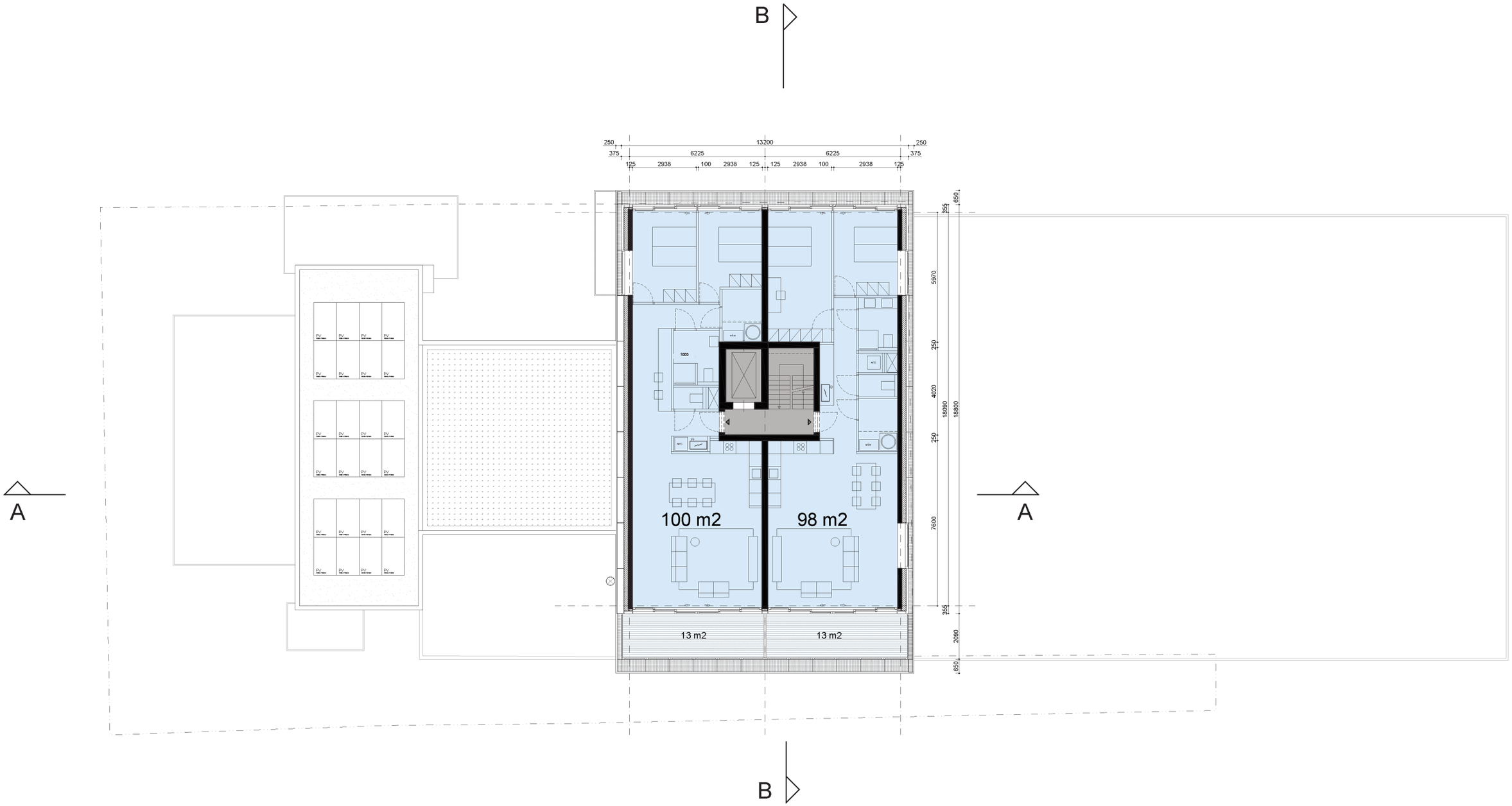
1E VERDIEPING

schaal 1:200

©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

PLATTEGROND | 2E VERDIEPING



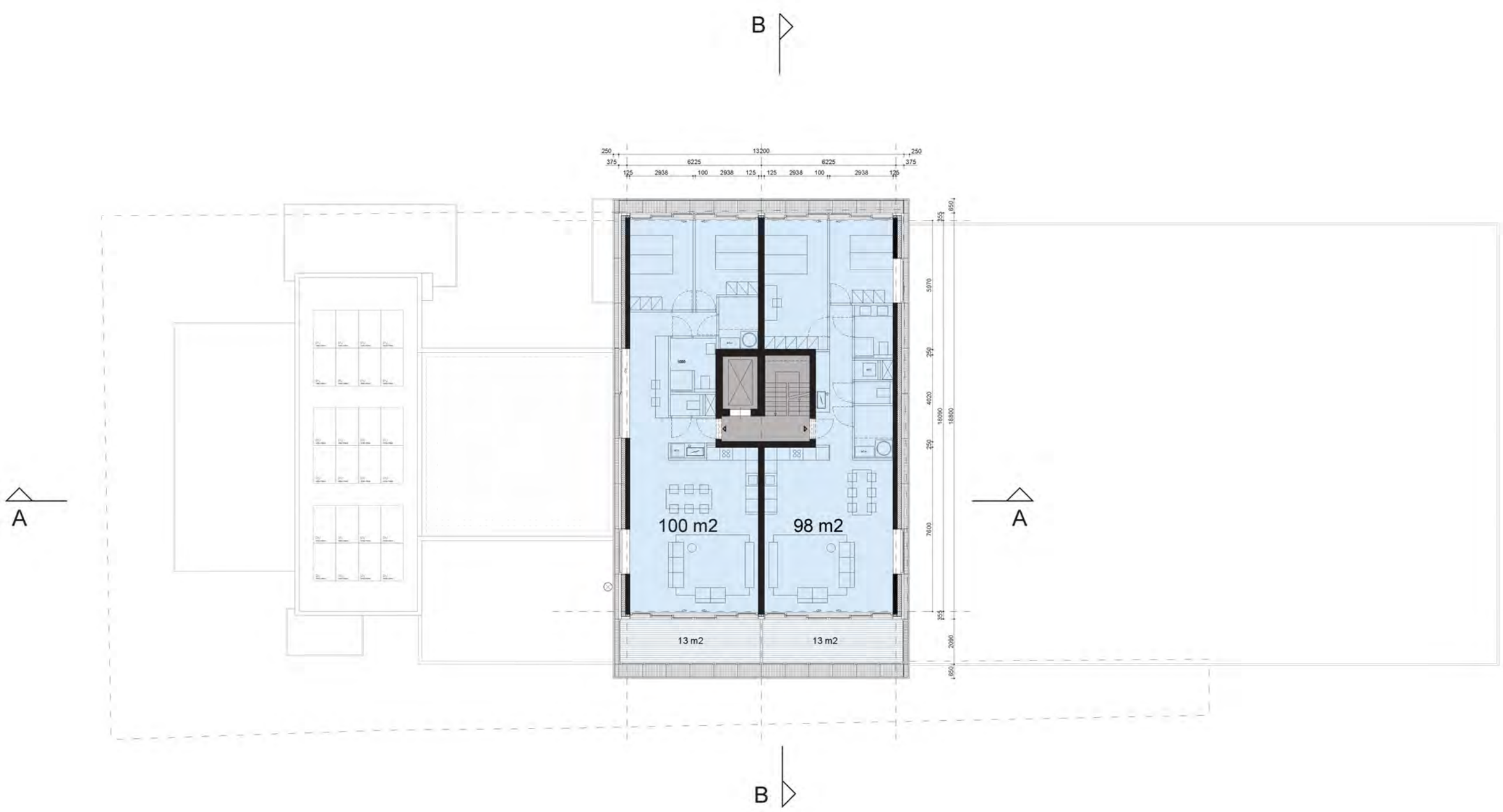
2E VERDIEPING

schaal 1:200

©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

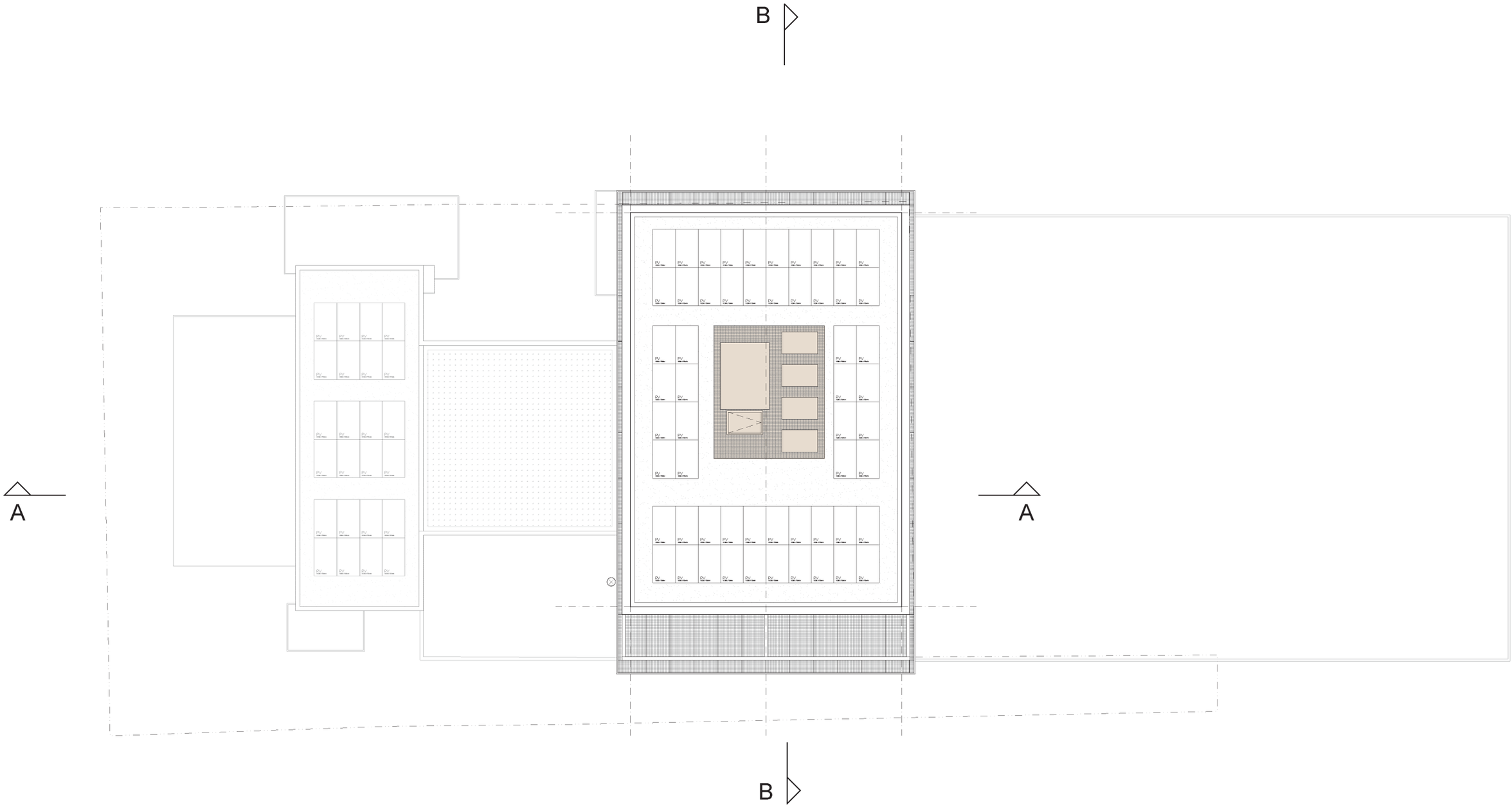
PLATTEGROND | 3-4E VERDIEPING



3-4E VERDIEPING

schaal 1:200

PLATTEGROND | DAK



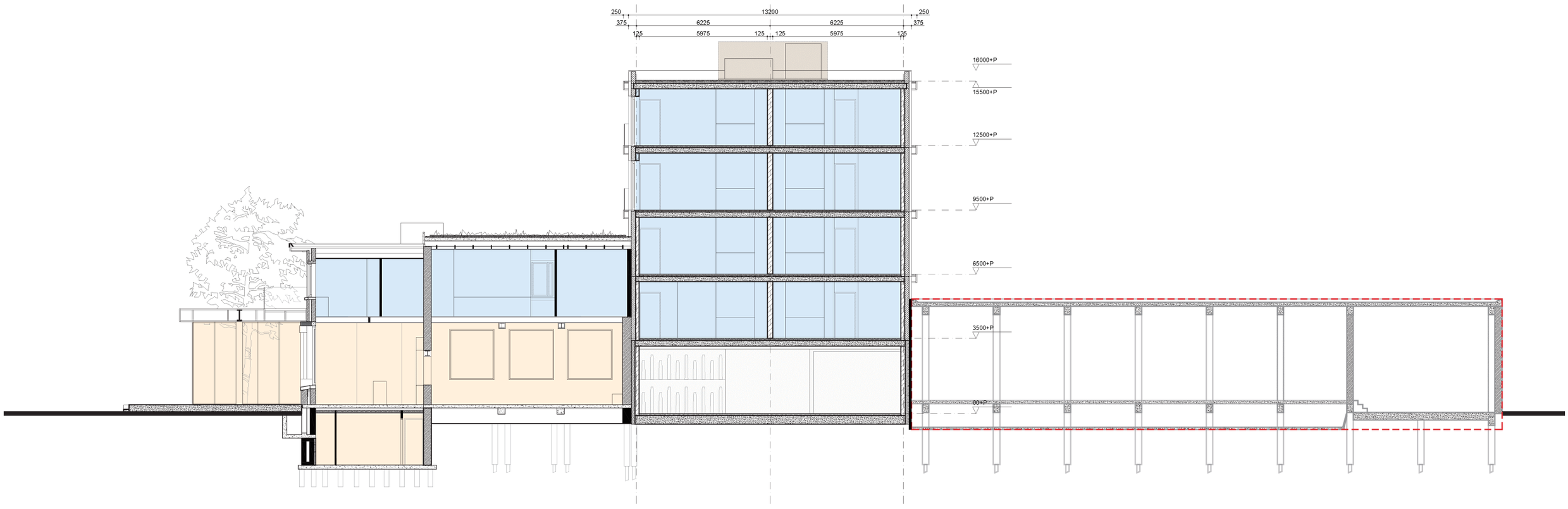
DAK

schaal 1:200

©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

DOORSNEDE A



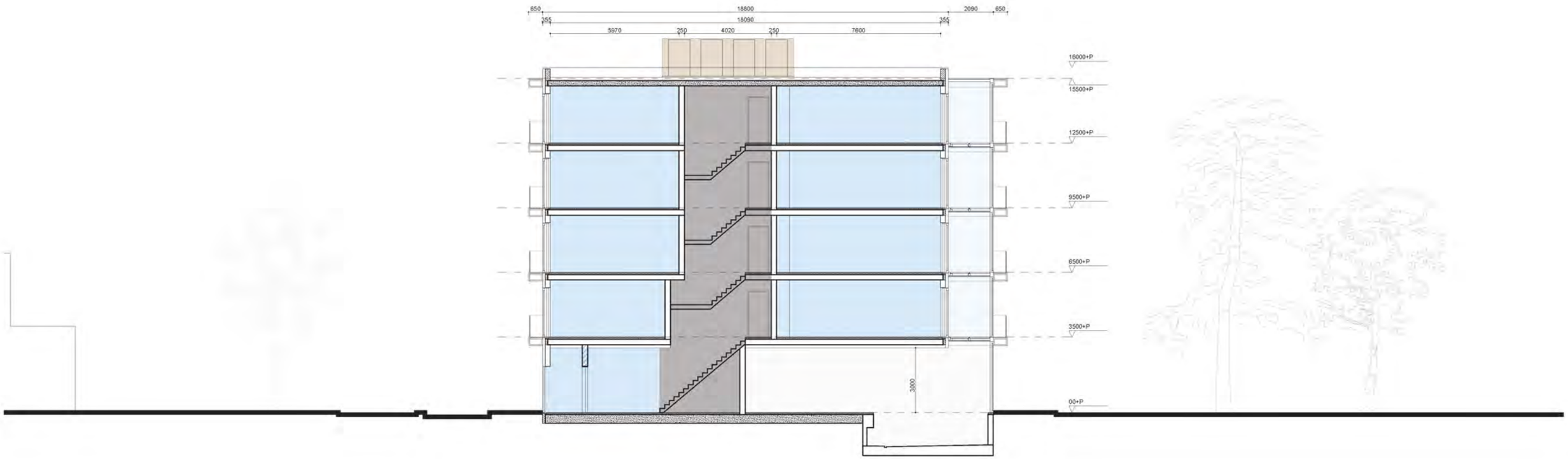
DOORSNEDE A

schaal 1:200

©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

DOORSNEDE B



DOORSNEDE B

schaal 1:200

©2023 ecowijkarchitecten

CALCULATIE - BESTAANDE GEBOUW

BVO calculatie

		bewaard gebouw		te slopen	
	hoogte	*BVO wonen*	BVO KPN	BVO KPN	buitenruimte
1	4.4 m	160 m2	19 m2	200 m2	126 m2
BG	5.3 m	6 m2	232 m2	273 m2	
kelder	3.0 m		136 m2	148 m2	
bouwhoogte	9.7 m	166 m2	387 m2	621 m2	126 m2

GO calculatie

	wonen
1	140 m
BG	
kelder	
	140 m2

VVO calculatie

	KPN (bewaard gebouw)	KPN (te slopen)
1	14 m	179 m
BG	199 m2	237 m2
kelder	109 m2	117 m2
	322 m2	533 m2

TOTAAL

BVO totaal	**1,174 m2**
BVO wonen	166 m2
BVO KPN (bewaard gebouw)	387 m2
BVO KPN (te slopen)	621 m2
buitenruimte	126 m2
GO	**140 m2**
VVO	**855 m2**

CALCULATIE - ONTWERP

BVO calculatie

		bewaard gebouw		nieuw gebouw			
	hoogte	*BVO wonen*	*BVO horeca*	*BVO wonen*	BVO overdekt	buitenruimte	frans balkon
4	3.0 m			248 m2		28 m2	17 m2
3	3.0 m			248 m2		28 m2	17 m2
2	3.0 m			252 m2		28 m2	17 m2
1	3.0 m	179 m2		248 m2		89 m2	17 m2
BG	3.5 m	6 m2	292 m2	70 m2	204 m2		
kelder	3.0 m		144 m2				
bouwhoogte	15.5 m	185 m2	436 m2	1,066 m2	204 m2	173 m2	68 m2

GO calculatie

	bewaard gebouw		nieuw gebouw		
	68 m2	73 m2	96 m2	98 m2	100 m2
4				1	1
3				1	1
2				1	1
1	1	1	1		1
BG					
kelder					
	1	1	1	3	4
	68 m2	73 m2	96 m2	294 m2	400 m2

VVO calculatie

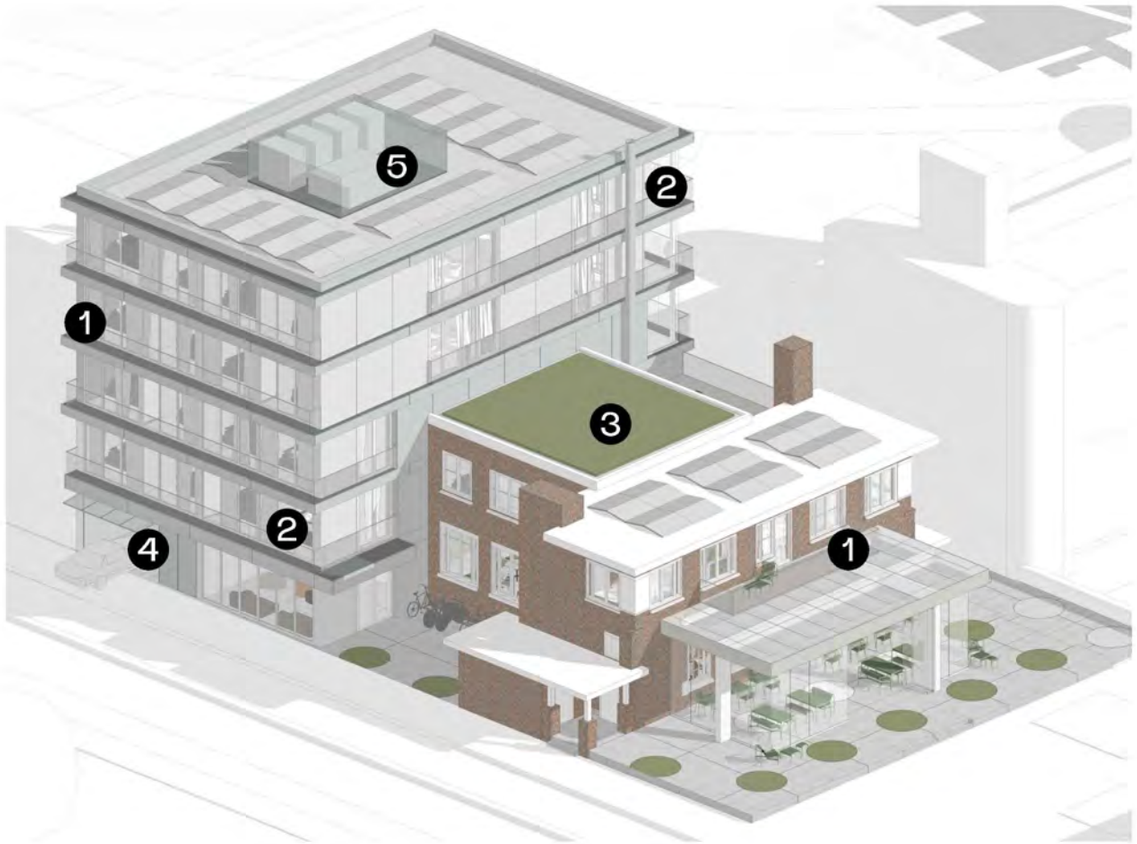
	horeca
4	
3	
2	
1	
BG	255 m2
kelder	113 m2
	368 m2

TOTAAL

BVO totaal	**1,891 m2**	
BVO wonen bewaard gebouw	185 m2	
BVO wonen nieuw gebouw	1,066 m2	
BVO horeca	436 m2	
BVO overdekt (parkeren)	204 m2	
buitenruimte	173 m2	
frans balkon	68 m2	
GO totaal	**931 m2**	
GO bewaard gebouw	141 m2	
GO nieuw gebouw	790 m2	
# woningen (vrije sector)	10	
# parkeerplekken	8,0	(minimaal 6 volgens norm*)
VVO	**368 m2**	

* norm: 0,3 pp / woningen < 60 m2,
0,6 pp / woningen > 60 m2

STUDIE KLEUREN EN MATERIALEN



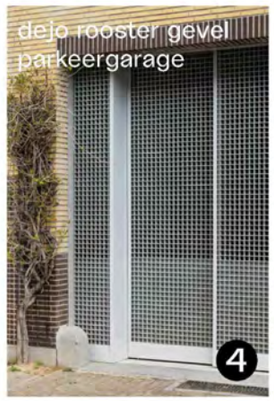














©2023 vurbarchitects

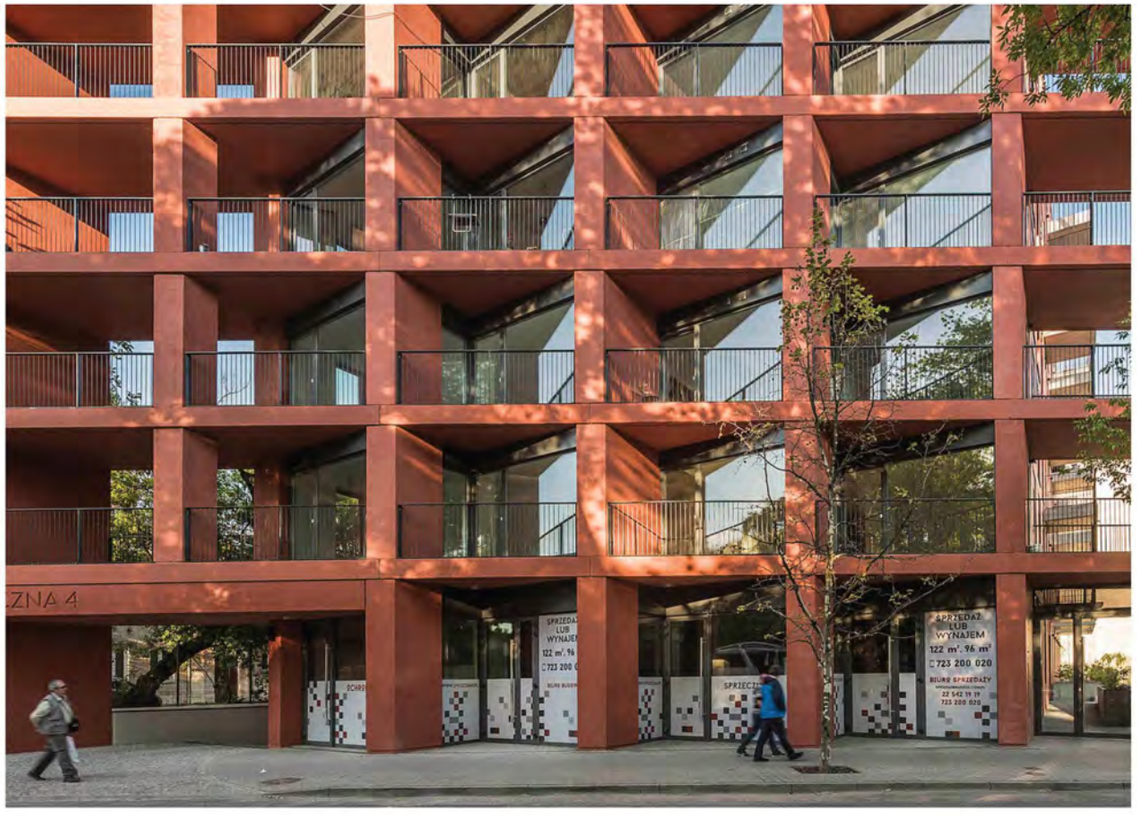
©2023 vurbarchitects

STUDIE KLEUREN EN MATERIALEN









©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

IMPRESSIE 02



©2023 vurbarchitects
WINGERDWEG | VOORLOPIG ONTWERP - 21.07.2023

©2023 vurbarchitects

VARENWEG STRAATZIJDE



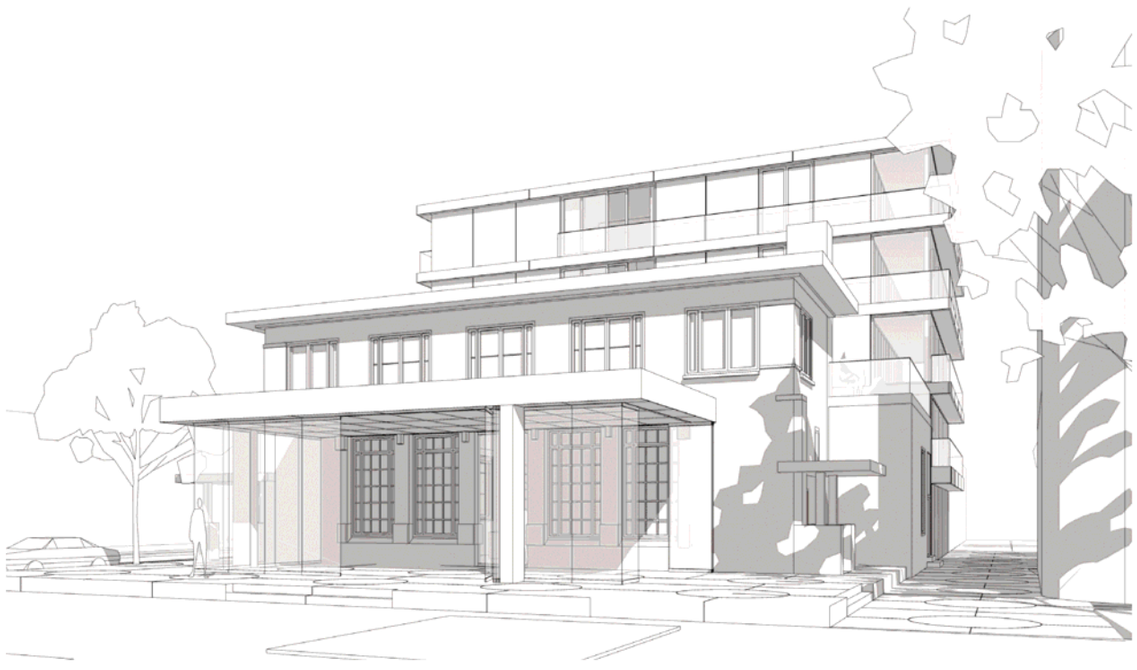
HOEK VARENWEG / WINGERDWEG



©2023 vurbarchitects

©2023 vurbarchitects

WINGERDWEG STRAATZIJDE



©2023 vurbarchitects

ZICHT VANUIT HET PARK



©2023 vurbarchitects