



# Onderzoek Oosterparkbuurt

12-4-2024





# Toelichting renovatie/verdichting van twee woonblokken aan de Andreas Bonnstraat/ van Musschenbroekstraat.

Beide gebouwen zijn gerealiseerd in 1923 en ontworpen door de architecten **5.1, 2, e** en **5.1, 2, e**

De architectuur verwijst naar de architectuur van de Amsterdamse School, mogelijk dat het gevelontwerp van architect **5.1, 5.1, 2, e** is geweest. **5.1, 2, e** was werkzaam vanaf 1920 bij het succesvolle bureau van **5.1, 2, e** en **5.1, 2, e**

De blokken vallen onder de zogenaamde 'basis' orde (blok A) en orde 3 (blok B).

De aanpak van EigenHaard voor het renoveren van deze blokken, bestaat uit het volledig strippen van het interieur, waarbij alleen de gevels, bouwmuren en balklagen gespaard worden.

Met de huidige bouwprijzen is deze aanpak steeds moeilijker haalbaar, in deze voorliggende studie wordt gezocht naar het toevoegen van meer woonprogramma, waardoor de haalbaarheid wordt vergroot.

Bouwdeel A (hoek van Muschenbroekstraat/Andreas Bonnstraat) bevat 27 appartementen van ca.45 m<sup>2</sup>, 8 bog ruimtes van ca.45 m<sup>2</sup> en 27 bergingen op de 4e verdieping.

Bouwdeel B (Andreas Bonnstraat) bevat 21 appartementen van ca. 70 m<sup>2</sup>, 7 bog ruimtes van ca. 70 m<sup>2</sup> en 21 bergingen op de 4e verdieping.

De ervaring leert wanneer de huidige bewoners worden uitgeplaatst, slechts de helft van de oorspronkelijke bewoners terugkomt. Veel bewoners blijven wonen in de aangeboden zogenaamde wisselwoning/logeerwoning, of maken kans door middel van een urgentieverklaring een passende woning te zoeken elders in de stad.

Verder wil EigenHaard de functie (MOG of BOG ruimten) in de plinten behouden.

Dit bedrijfsonroerendgoed trekt 'goede buurtondernemers' aan. De functie in de plint stimuleert de sociale contacten, zorgt voor veiligheid en creativiteit. Er ontstaat een mooie wijze van verstedelijking met een mooie mix van wonen en werken.

Vanuit recente onderzoeken, CBS kerncijfers 2022, HIRA 2022, WIMRA 2021, Socrates Prognose ABF 2023 en Wooninzicht, zijn de volgende conclusies te trekken, qua woningvraag.

Voor de sociale huur moet daarbij de focus liggen op jongeren en starters, éénpersoonshuishoudens, kleine gezinnen en senioren.

De vraag naar kleine woningen tot drie kamers is voor de sociale huur veruit het grootst. Dat geldt ook voor het middensegment, maar hier is er wél meer vraag vanuit gezinnen te verwachten. Qua oppervlakte voldoen woningen van maximaal 60 m<sup>2</sup>.

Bijgaand presenteren wij een derde variant voor het verdichten van het oorspronkelijke woonprogramma van de blokken A en B.

De eerste twee varianten bestonden uit het toevoegen van een los volume op het binnenterrein.

**5.1, 2, e** **5.1, 2, e**, (Senior Stedenbouwkundige R&D gemeente Amsterdam), maakte bezwaar tegen het ontsluiten door middel van een galerij aan de zijde van het binnenterrein, typologisch wordt het heldere gesloten bouwblok met een publiek toegankelijke galerij te kort gedaan.

De derde variant bestaat uit het opdikken en optoppen van bouwblok A.

Het 'nieuwe' blok krijgt hierdoor een diepte van ca. 15 m<sup>1</sup> en wordt ontsloten door middel van een binnen-corridor. Met deze variant blijft het gesloten bouwblok intact, de ruimtelijke kwaliteit het binnenterrein wordt hiermee overeind gehouden.

Verder wordt blok A o <sup>o</sup>eto t met twee extra bouwlagen, waarbij we de oorspronkelijke architectuur van **5.1, 2, e** en **5.1, 2, e** gerespecteerd wordt.

Aan de straatzijde van blok A, past in de bestaande stramienmaat een twee-kamer plattegrond, aan de tuin-zijde past zowel een twee als een drie-kamer plattegrond. Met deze varianten kan EigenHaard zowel starters als senioren huisvesten.

In het hart van het gecombineerde bouwblok is ruimte voor een lift trappenhuis, dat aan de zijde van de Andreas Bonnstraat wordt ontsloten.

Naast de oorspronkelijke doorgang voor het bereiken van het binnenterrein, wordt een toegang gemaakt voor een grote fietsenstalling onder de nieuwbouw.

Toevoegen extra laag op gebouwdeel B.

Het kapelement op dit blok, lijkt bij uitstek geschikt om met een kleine vergroting van het kapvolume, woningen toe te voegen. We spreken hier niet van optoppen, echter we vervangen de oorspronkelijke bergingen door een woonprogramma.

Eerder is genoemd dat EigenHaard, bij dit blok de zogenaamde portiek-etage wil handhaven.

Het blok bevat grote woningen (>70 m<sup>2</sup>) die geschikt zijn voor het huisvesten van een klein gezin.

In het blok wordt een doorgang gerealiseerd voor het ontsluiten van het binnenterrein.

Op het binnenterrein worden nieuwe bergingen geplaatst/gecompenseerd, die de oorspronkelijke terugkerende bewoners hebben ingeleverd.

Duurzaamheid

De gerenoveerde blokken en nieuwbouw blok worden niet aangesloten op Warmtenet.

De laag temperatuur verwarming voor de blokken wordt bereikt door middel van een blok-verwarming.

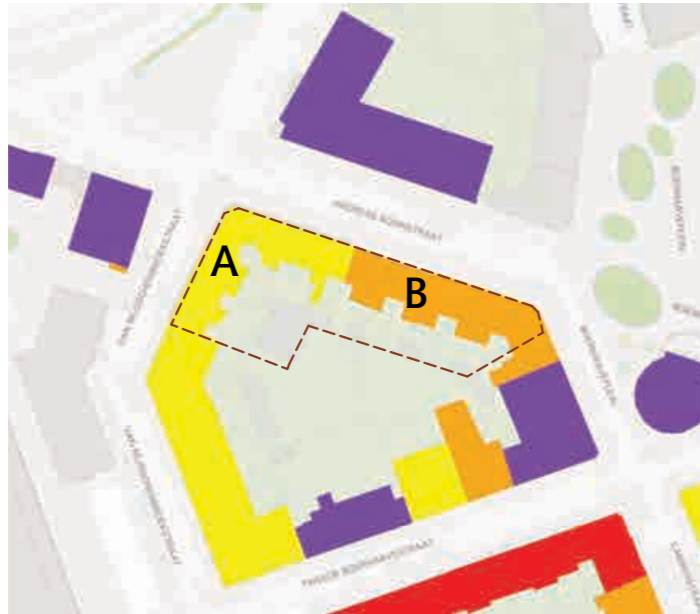
In een latere fase wordt onderzocht of dit bereikt wordt door middel van een bron (bodemwarmte) of door middel van een individuele lucht-water-warmtepomp.

Architect **5.1, 2, e** en **5.1, 2, e**



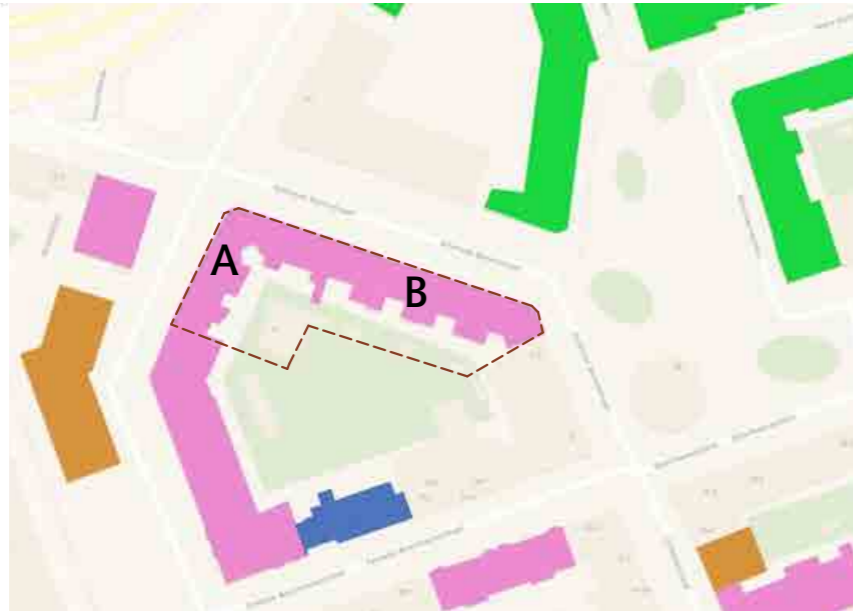
Atlas Ordekaarten - Waardering stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten

- Gebouwen
- Orde 1
  - Orde 2
  - Orde 3
  - Basisorde
  - Nader te bepalen
  - Sloopbesluit



Woningcorporatiebezit 2019 Metropoolregio Amsterdam

- de Alliantie
- De Key
- DUWO
- DUWO/Rochdale
- Eigen Haard
- Habion
- Rochdale
- Stadgenoot
- Woonzorg Nederland
- Ymere
- Cordaan
- Samenwerking



Informatie bouwblokken

Onderzoek Oosterparkbuurt



Mauritskade



Mauritskade



Kruising Tilanusstraat, Camperstraat



Tilanusstraat



Boerhaaveplein





Andreas Bonnstraat | Bouwblok B



Mauritskade | Bouwblok A



Mauritskade | Bouwblok A



Boerhaaveplein | Bouwblok B



Andreas Bonnstraat | Bouwblok A

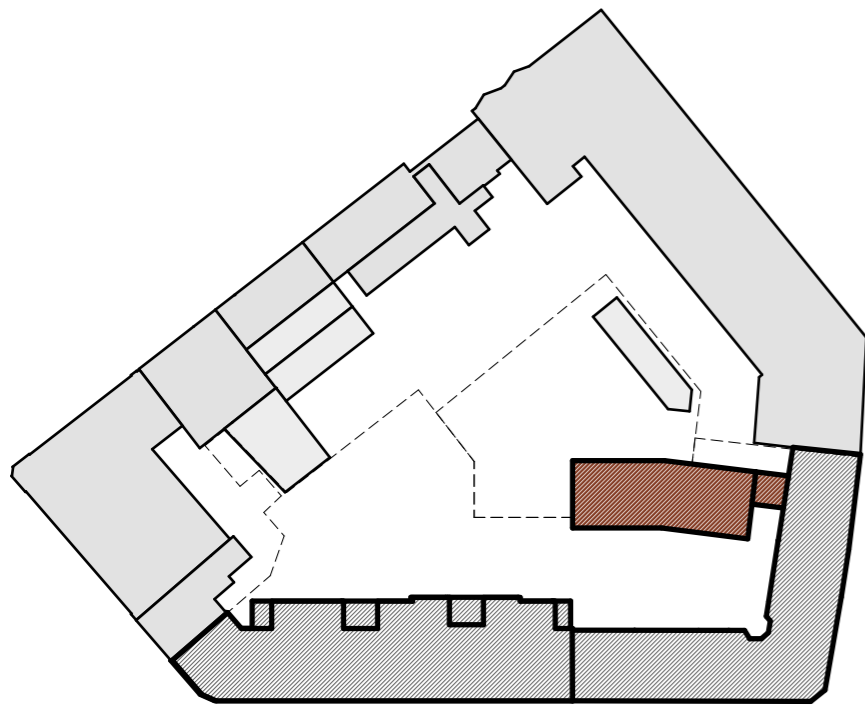


Van Musschenbroekstraat | Bouwblok A

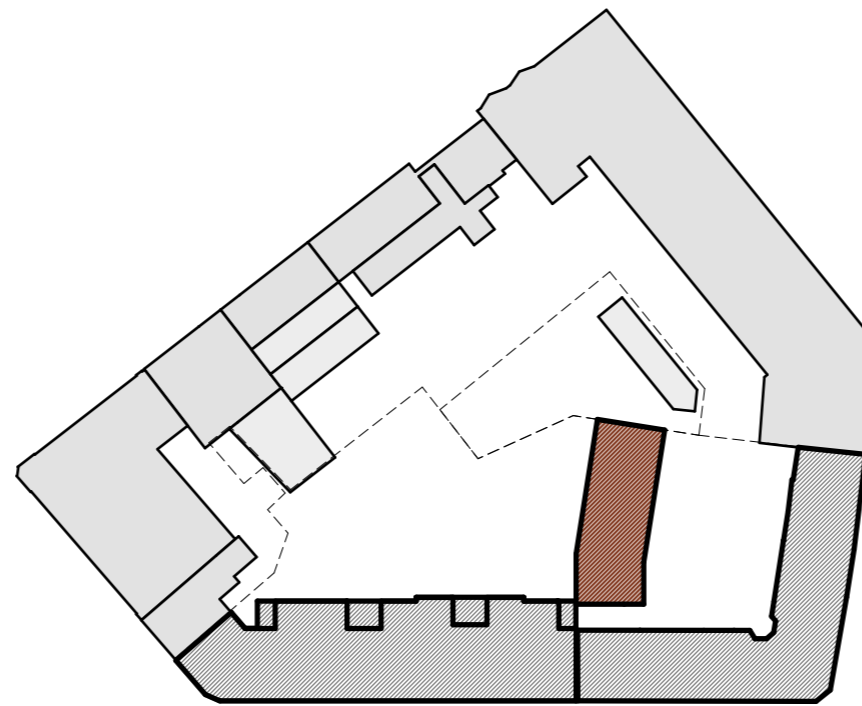




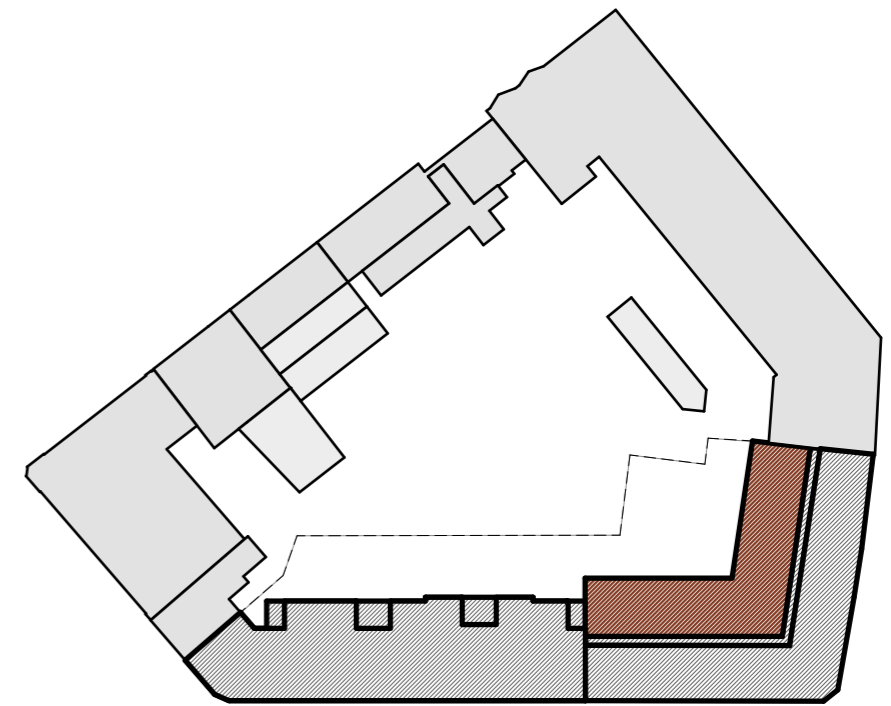




Vrijstaand blok oost west georiënteerd

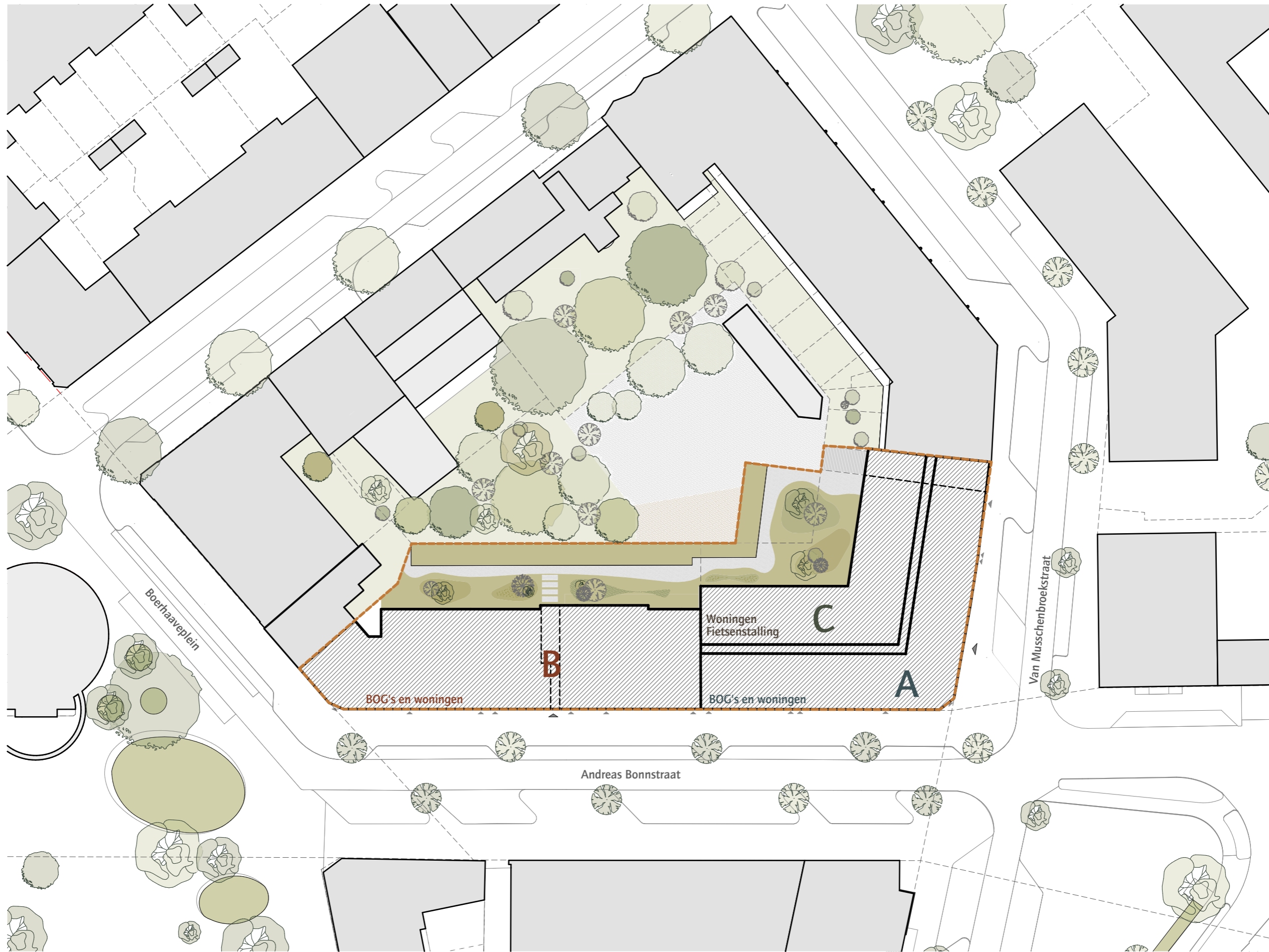


Vrijstaand blok noord zuid georiënteerd

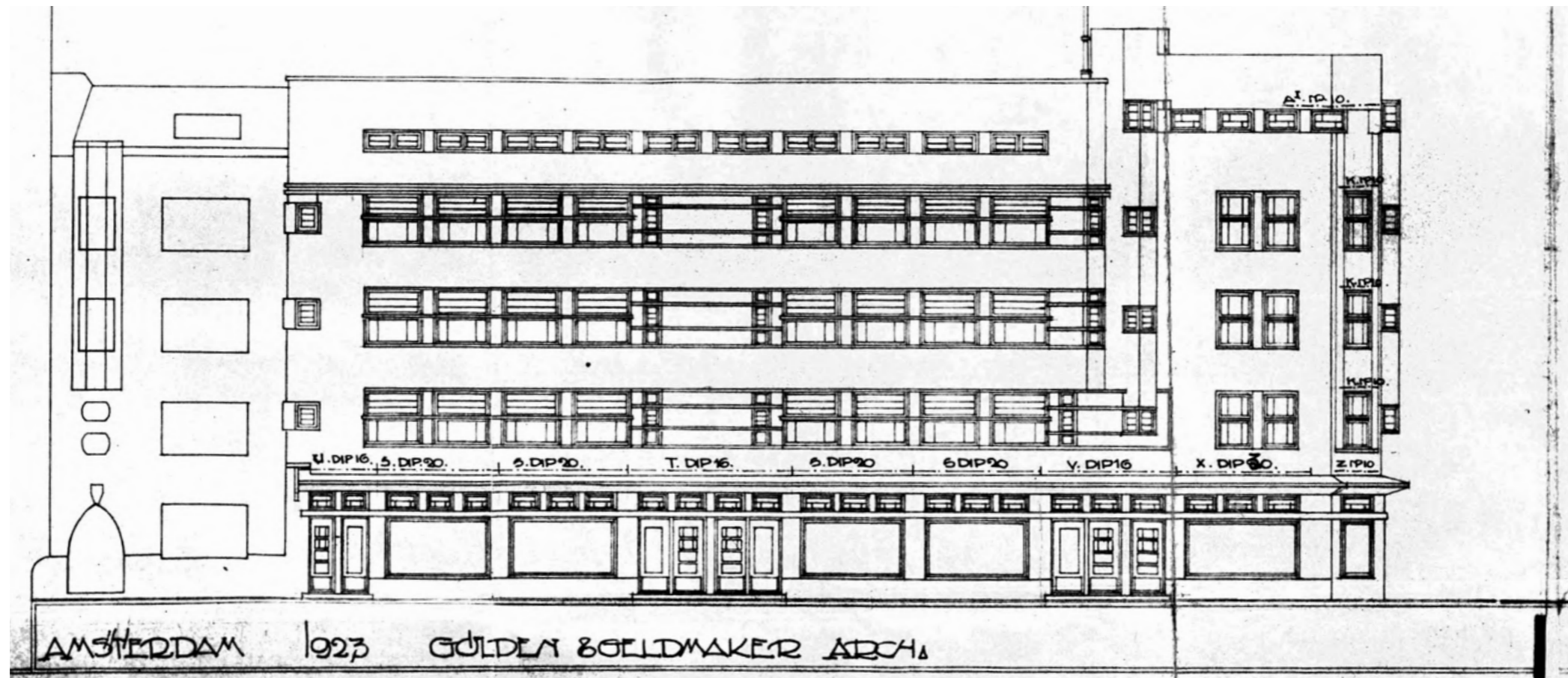


Voorgesteld ontwerp

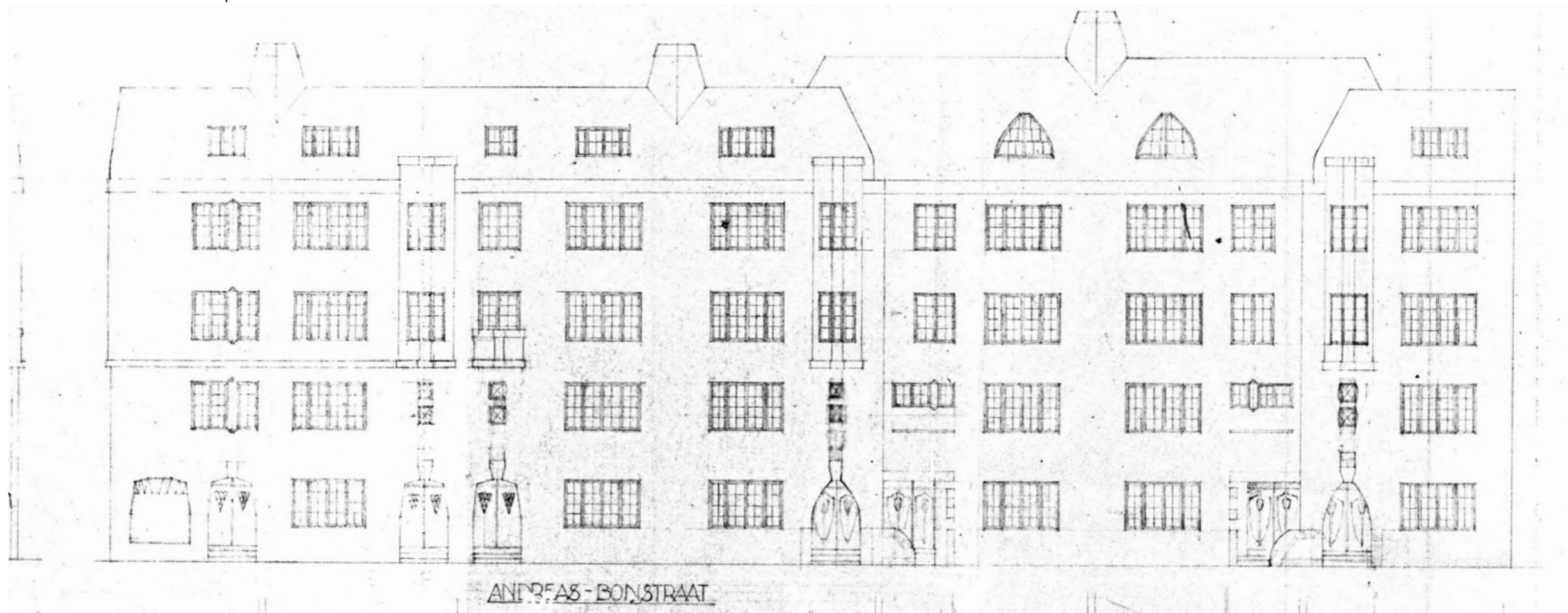








Gevel bouwdeel A | Andreas Bonnstraat

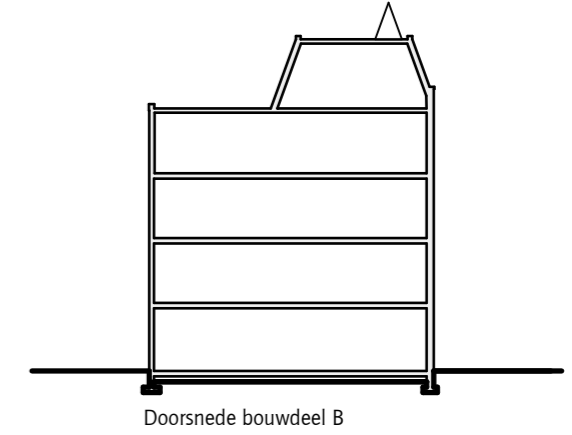
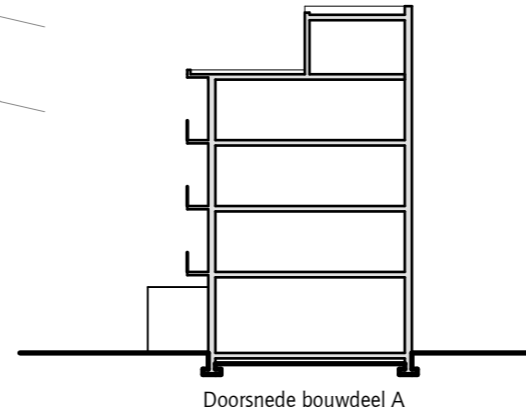


Gevel bouwdeel B | Andreas Bonnstraat

## Bestaande Gevels

Onderzoek Oosterparkbuurt





**Bouwdeel A**  
 appartementen +/- 45m<sup>2</sup> 27  
 bog-ruimtes +/- 45m<sup>2</sup> 8  
 bergingen +/- 25m<sup>2</sup> 9

**Bouwdeel B**  
 appartementen +/- 70m<sup>2</sup> 21  
 bog-ruimtes +/- 70m<sup>2</sup> 7  
 bergingen +/- 40m<sup>2</sup> 7

**Appartementen totaal:** 48  
 appartementen +/- 45m<sup>2</sup> 27  
 appartementen +/- 70m<sup>2</sup> 21

**Bog totaal:** 15  
 bog-ruimtes +/- 45m<sup>2</sup> 8  
 bog-ruimtes +/- 70m<sup>2</sup> 7

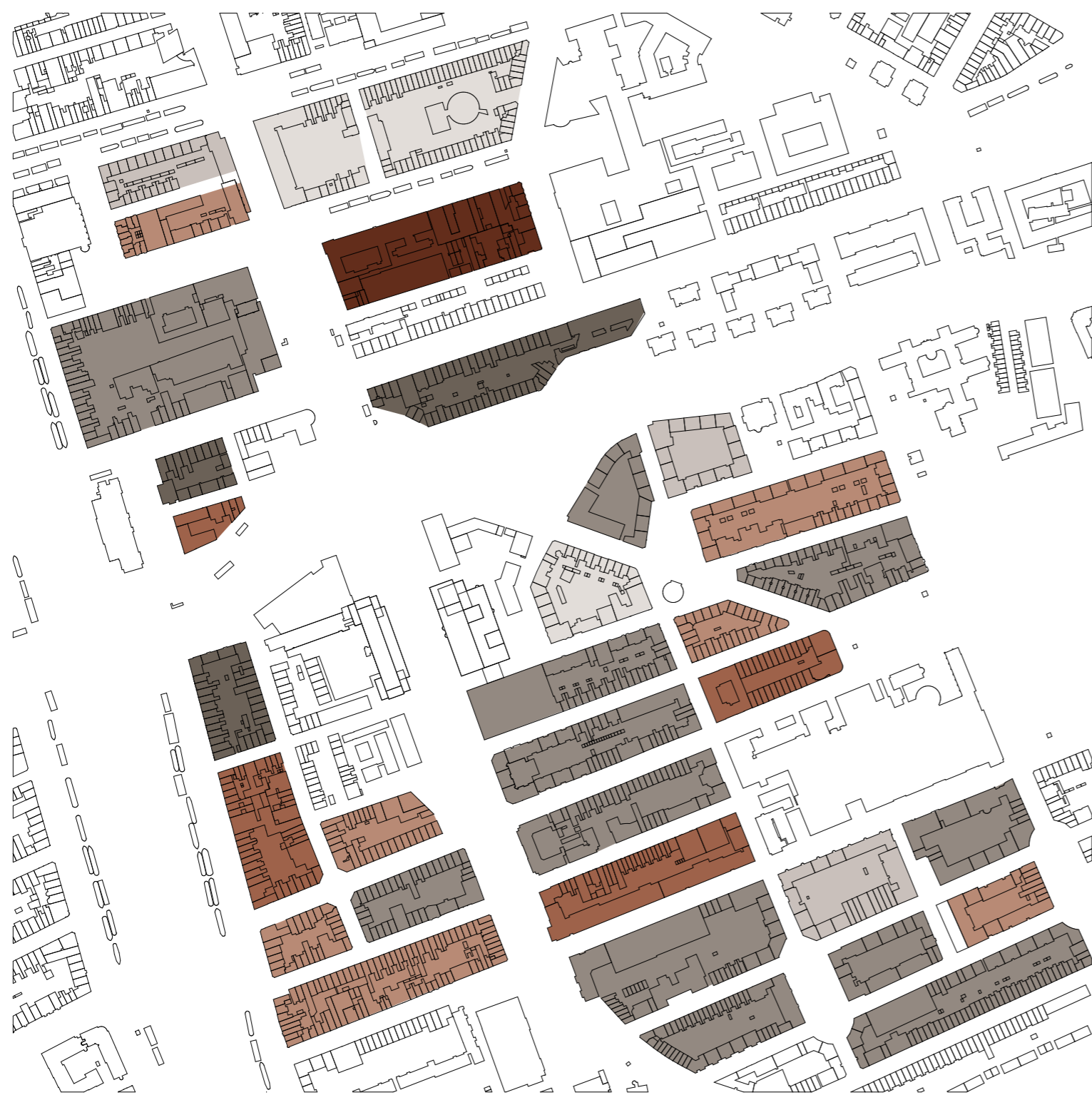
**Bergingen totaal:** 16  
 bergingen +/- 40m<sup>2</sup> 7  
 bergingen +/- 25m<sup>2</sup> 9

Overzicht | Bestaand

Onderzoek Oosterparkbuurt





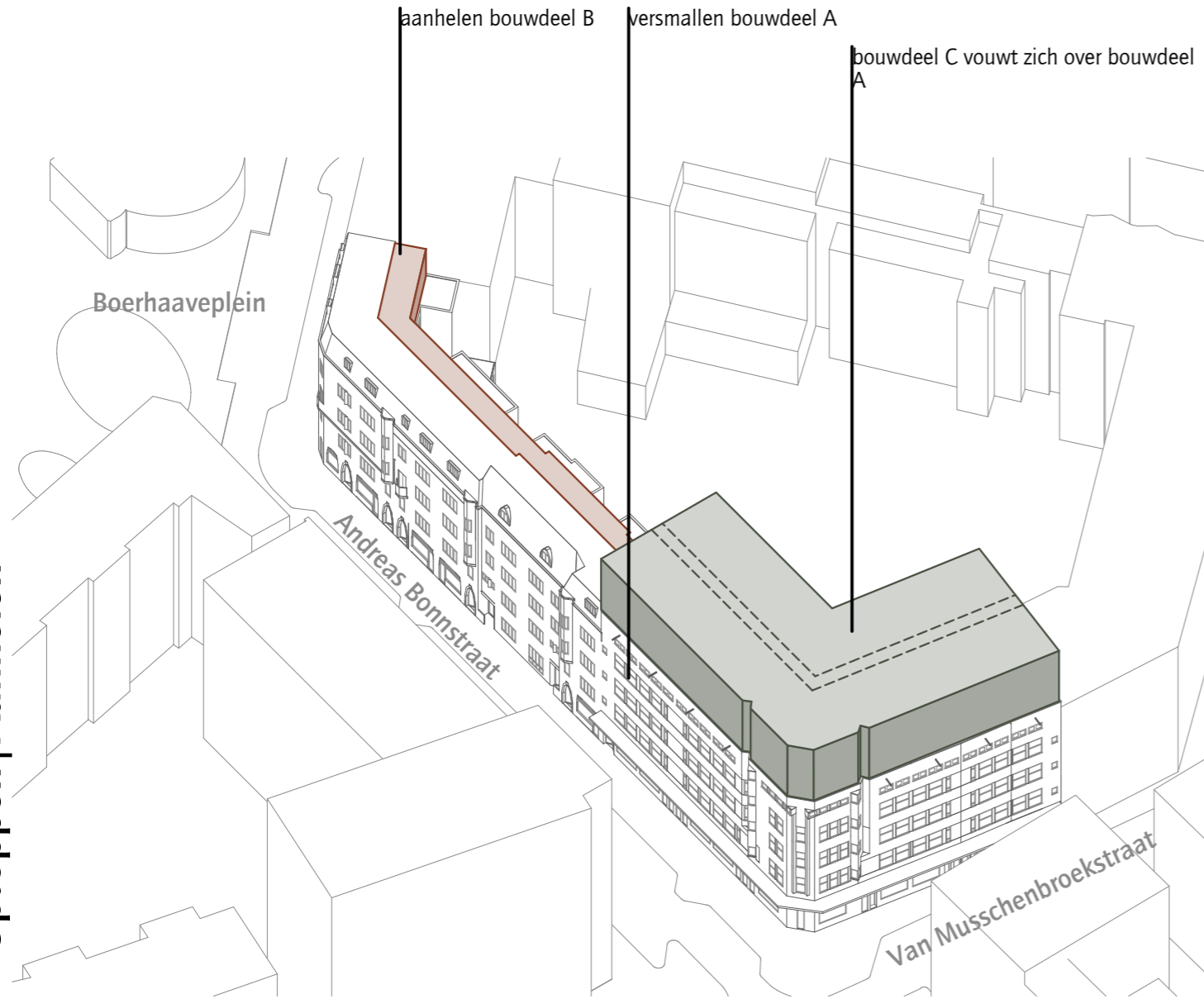


### Dichtheid gesloten bouwblokken.

Door de omliggende bouwblokken in Amsterdam Oost te analyseren ontstaat er een overzicht over de dichtheid van deze blokken.

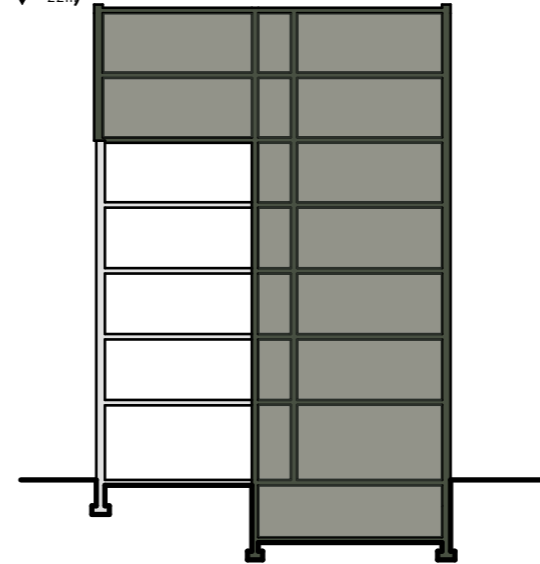
Het bebouwde oppervlak wordt gedeeld door het totale oppervlakte van de bouwblokken. Hierdoor ontstaat er een coëfficiënt die vergeleken kan worden. Hoe hoger het getal hoe groter de dichtheid van het bouwblok.

De tekening geeft duidelijk weer dat het betrokken bouwblok een lage dichtheid heeft in vergelijking met de omliggende bouwblokken. Hierdoor zal het gepast zijn volume toe te passen.



**Bouwdeel A**

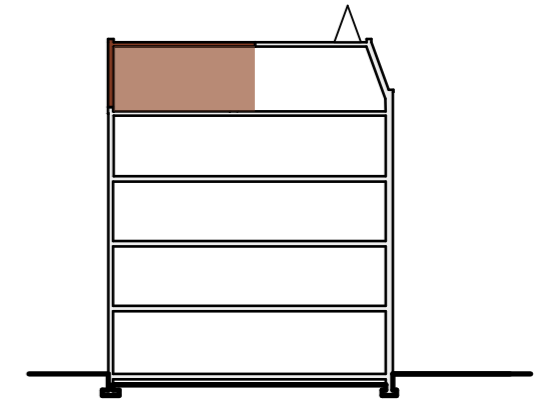
- Bestaande trappenhuisen omzetten naar woonruimte
- Blok A versmallen
- Blok A aanhelen met middengang en woningen (Blok C)
- Blok A optoppen met twee verdiepingen (Blok C)



Doorsnede bouwdeel A/C

**Bouwdeel B**

- Bestaande portiek trappenhuisen handhaven
- 4e verdieping bergingen aanhelen en omzetten naar woningen



Doorsnede bouwdeel B

**Bouwdeel A**

appartementen +/- 40m <sup>2</sup>	32
appartementen +/- 60m <sup>2</sup>	4
bog-ruimtes +/- 70m <sup>2</sup>	7

**Bouwdeel B**

appartementen +/- 40m <sup>2</sup>	5
appartementen +/- 60m <sup>2</sup>	6
appartementen +/- 70m <sup>2</sup>	22
bog-ruimtes +/- 35m <sup>2</sup>	7

**Bouwdeel C**

appartementen +/- 45m <sup>2</sup>	41
appartementen +/- 40m <sup>2</sup>	16
appartementen +/- 60m <sup>2</sup>	2

**Appartementen totaal:**

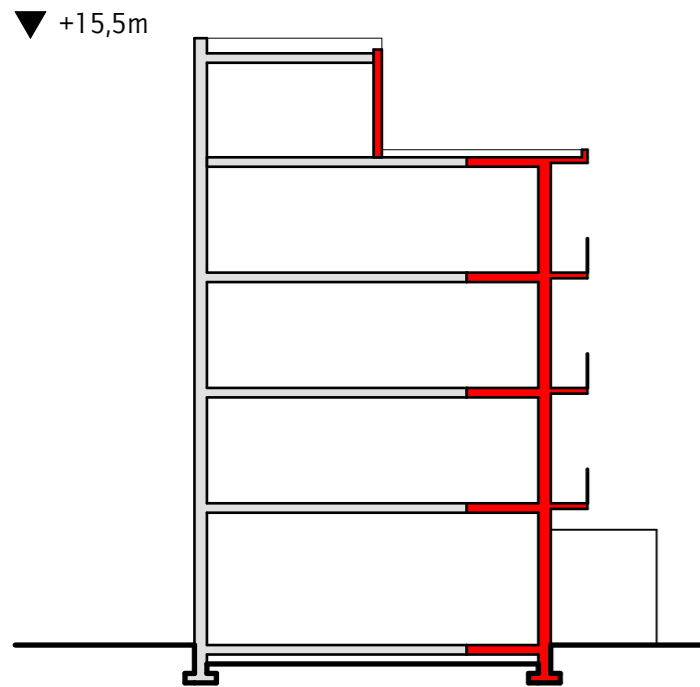
appartementen +/- 40m <sup>2</sup>	53
appartementen +/- 45m <sup>2</sup>	41
appartementen +/- 60m <sup>2</sup>	12
appartementen +/- 70m <sup>2</sup>	22

**Bog totaal:**

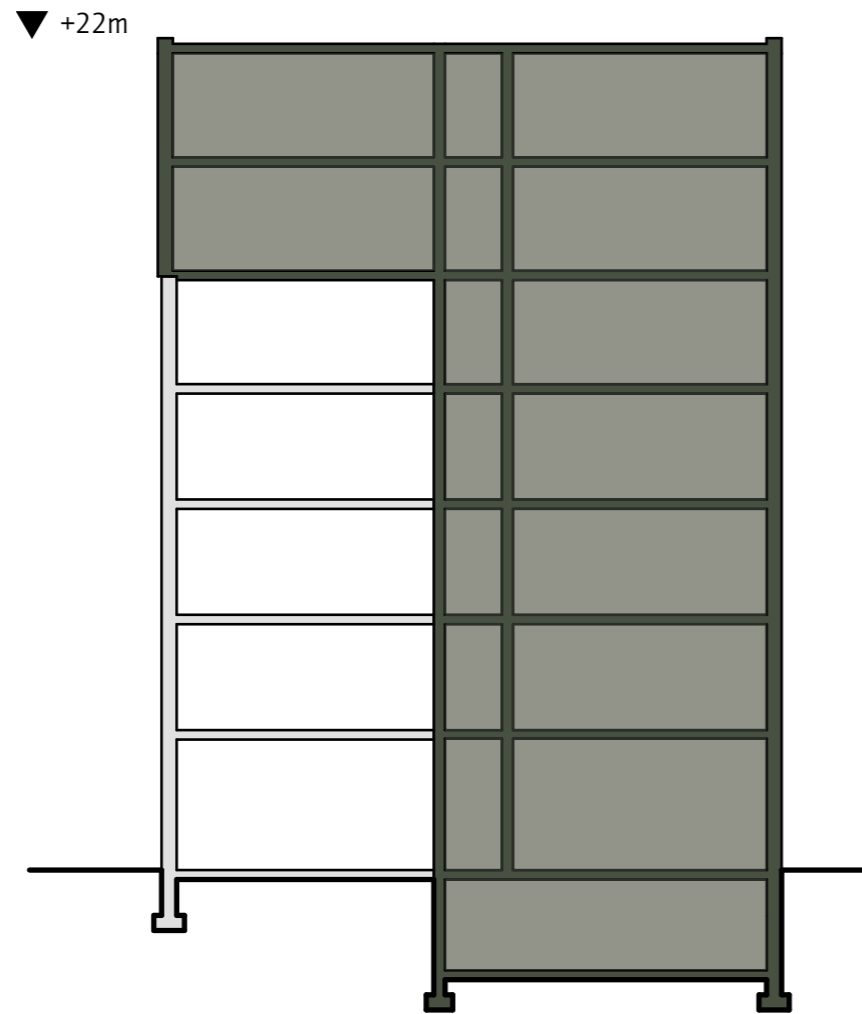
bog-ruimtes +/- 70m <sup>2</sup>	7
bog-ruimtes +/- 35m <sup>2</sup>	7

**128**

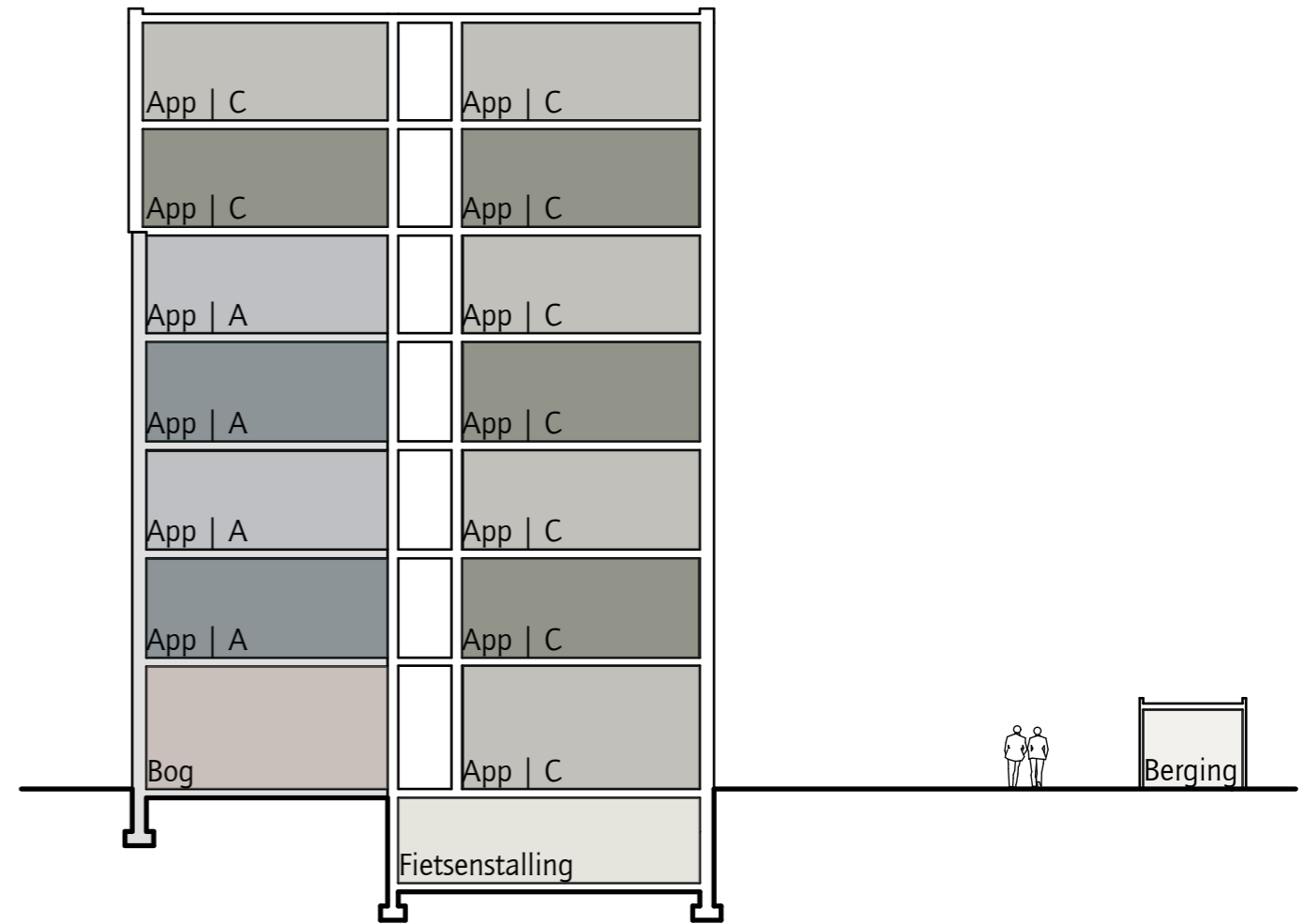




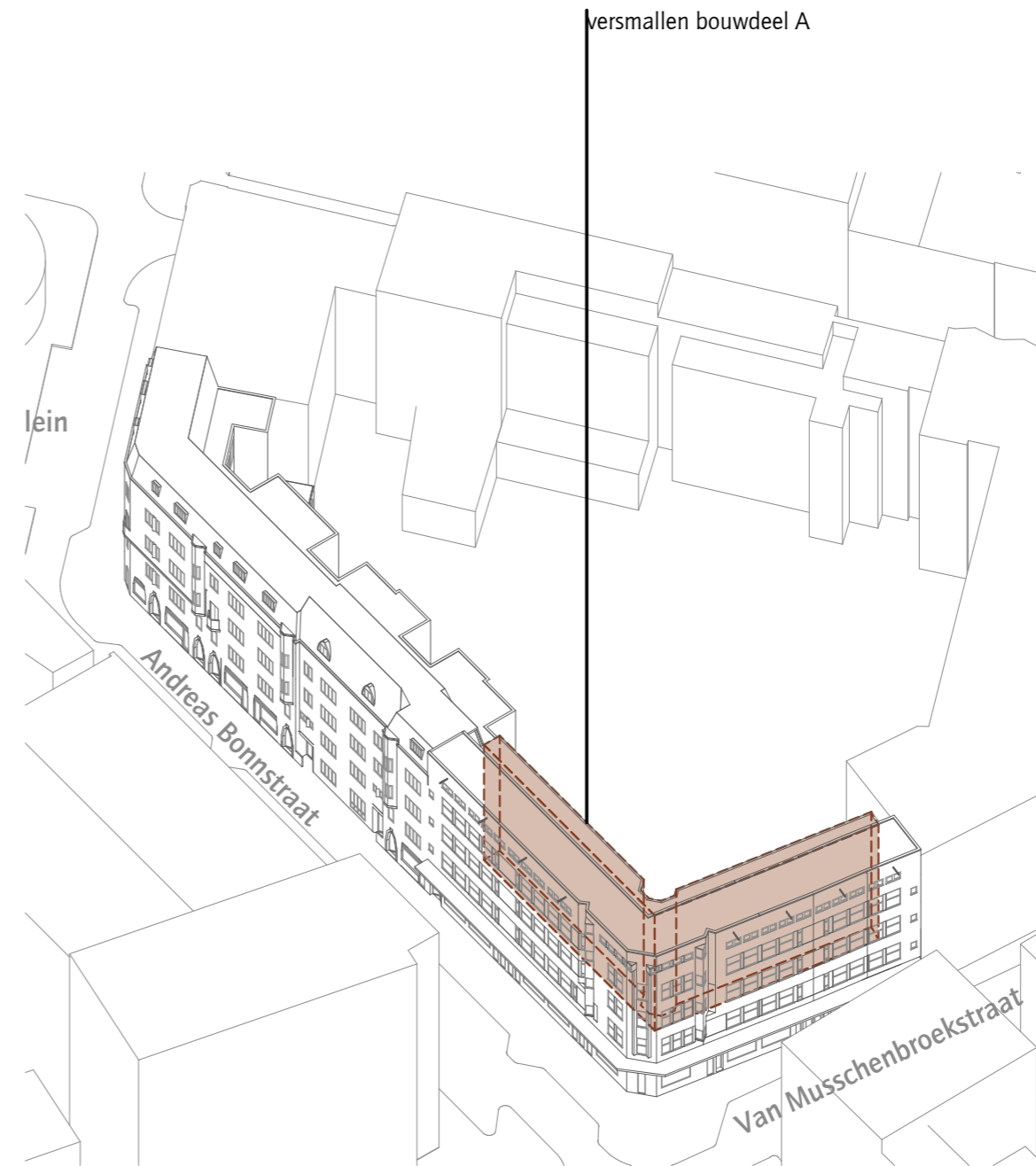
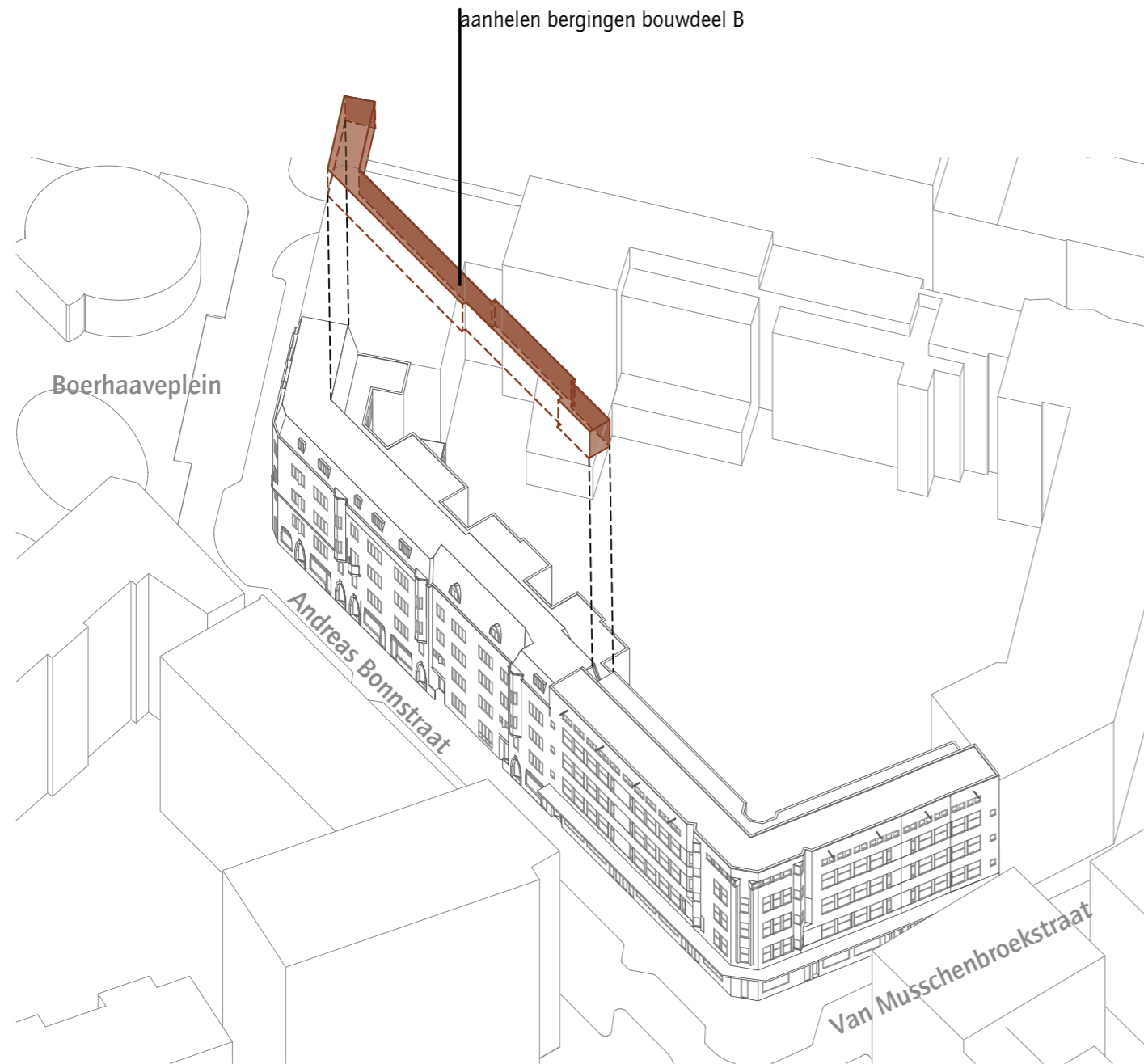
Bestaand bouwdeel A met te verwijderen deel



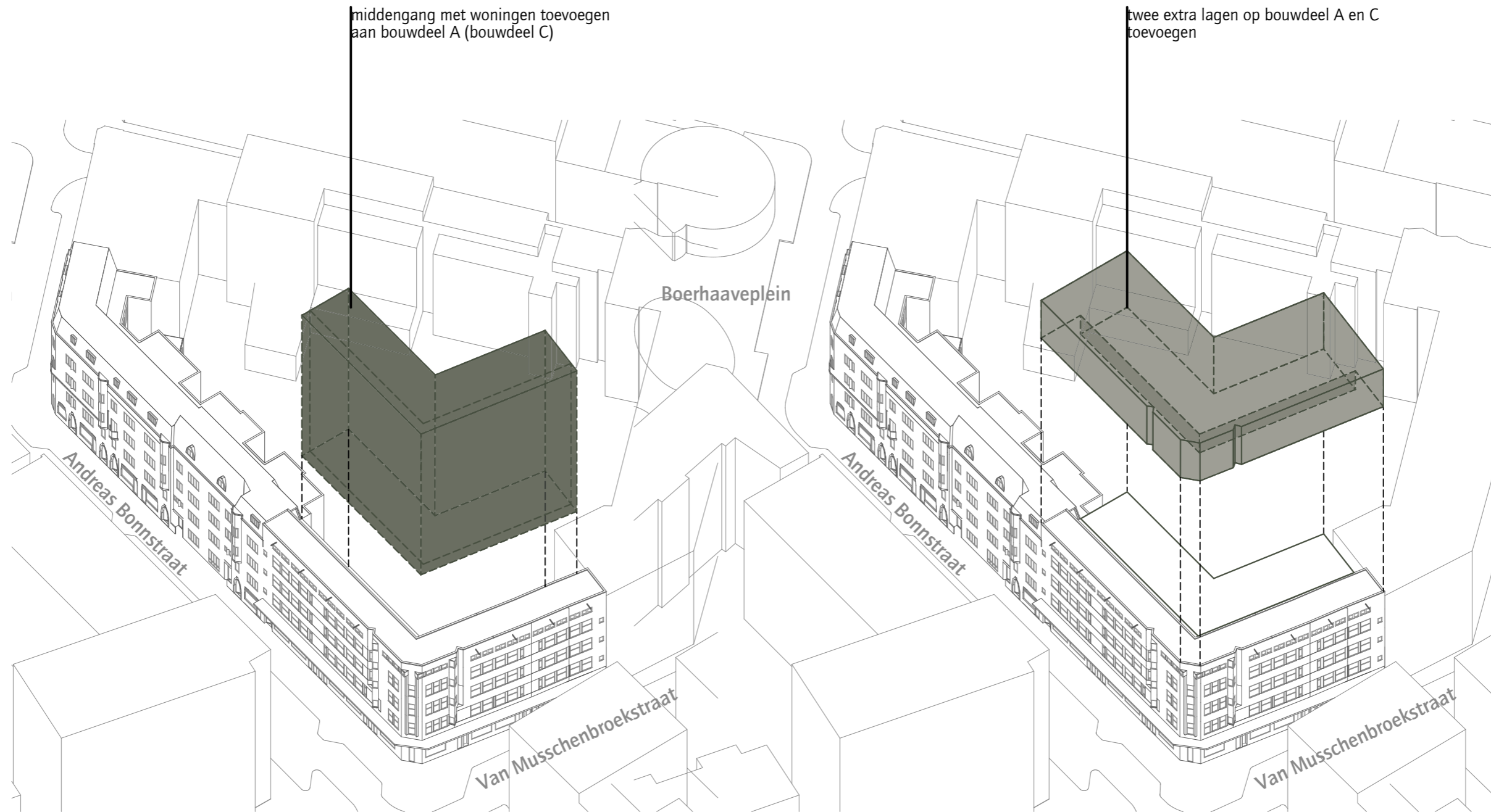
Aanvulling bouwdeel C over bouwdeel A



Bouwdeel A en C

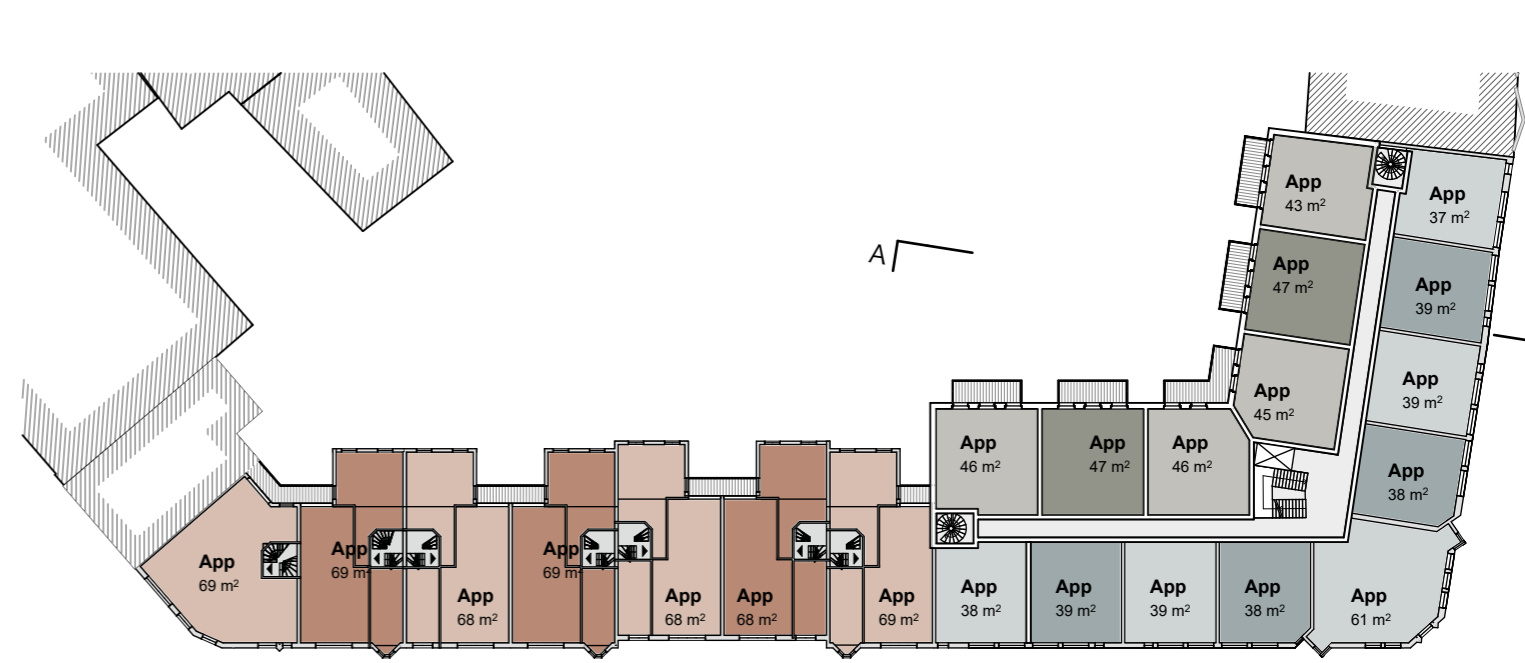
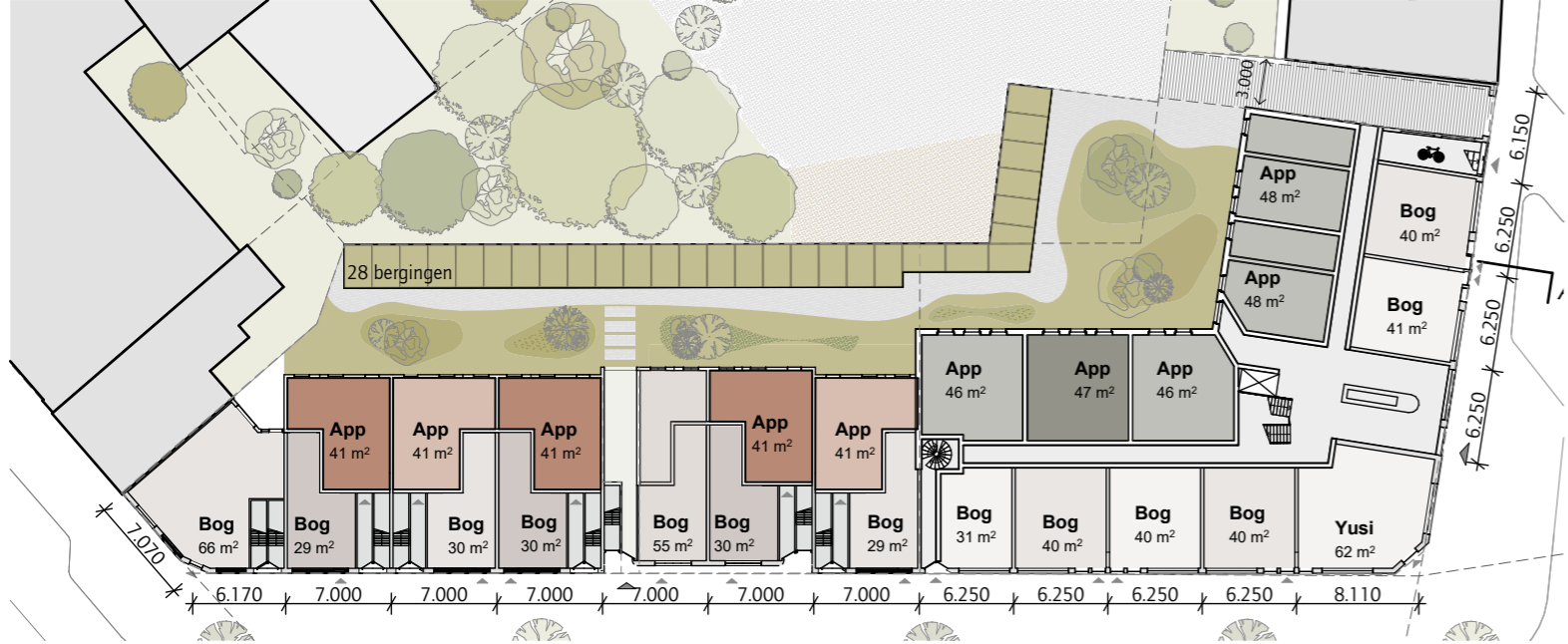




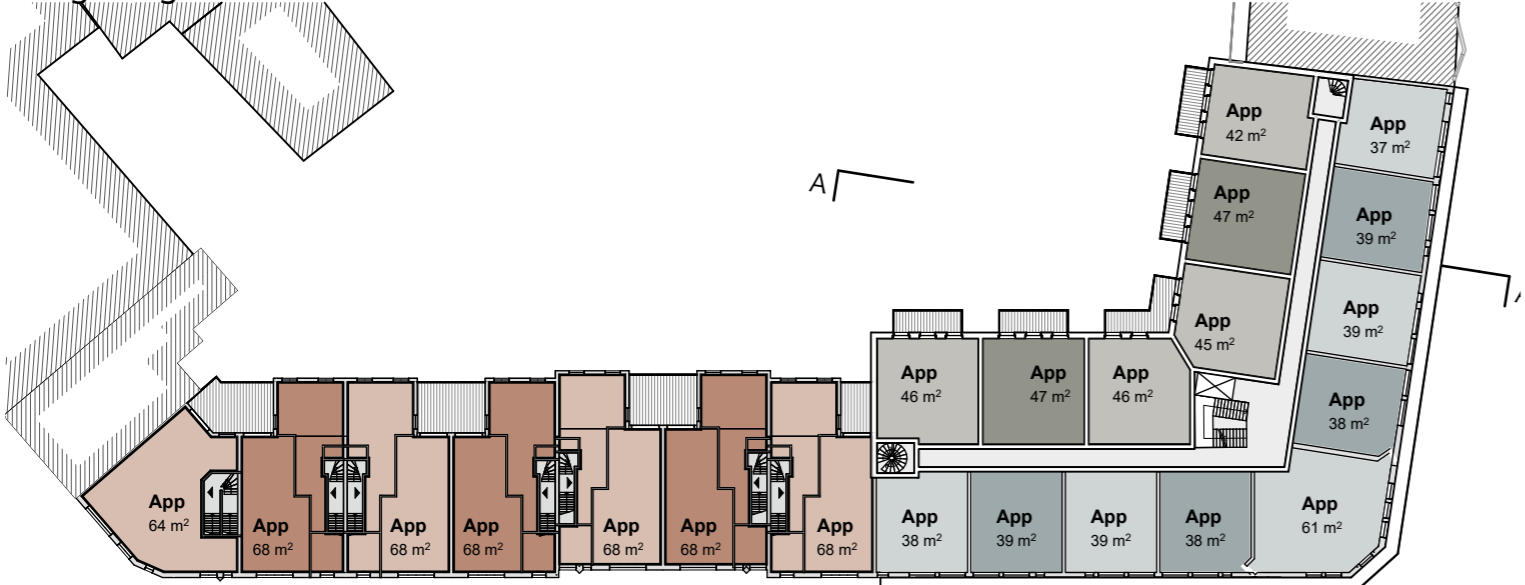


## Volume opbouw

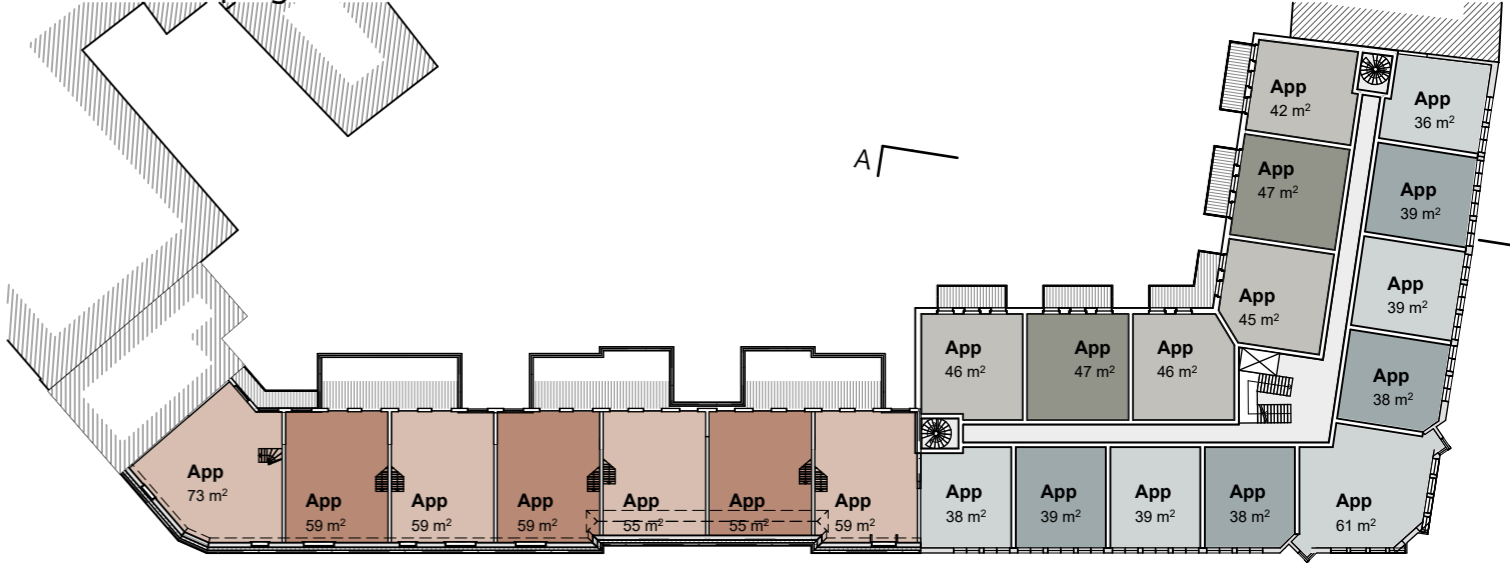
Onderzoek Oosterparkbuurt



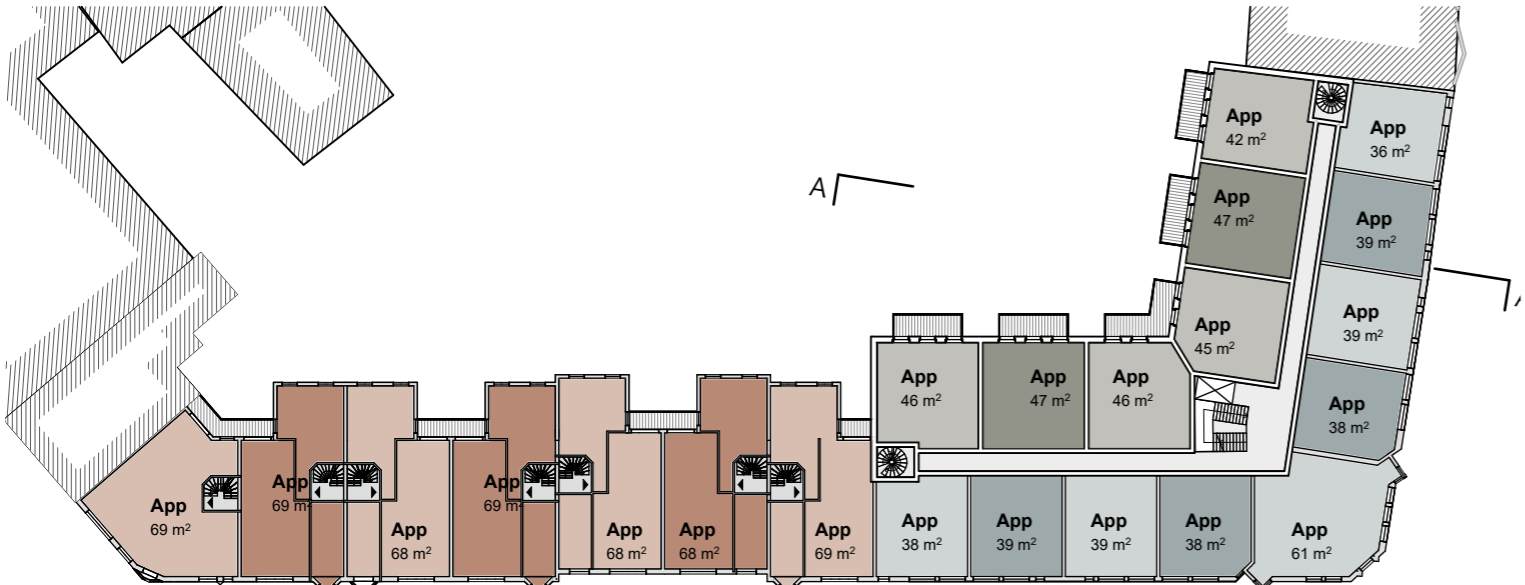
Begane grond



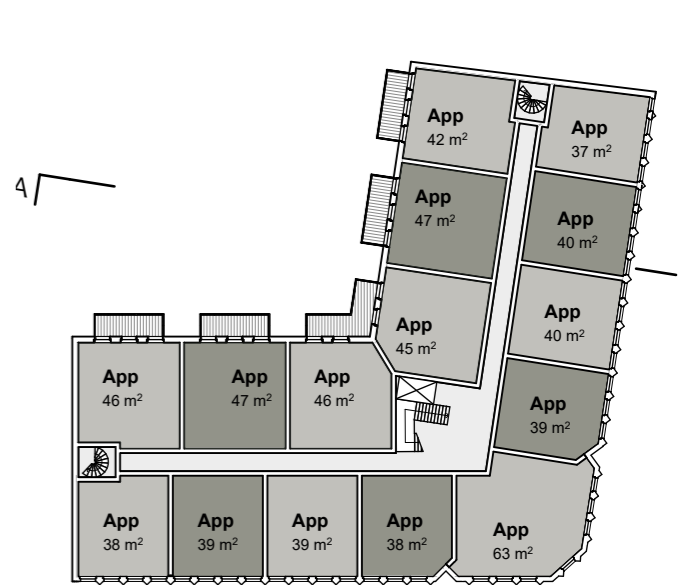
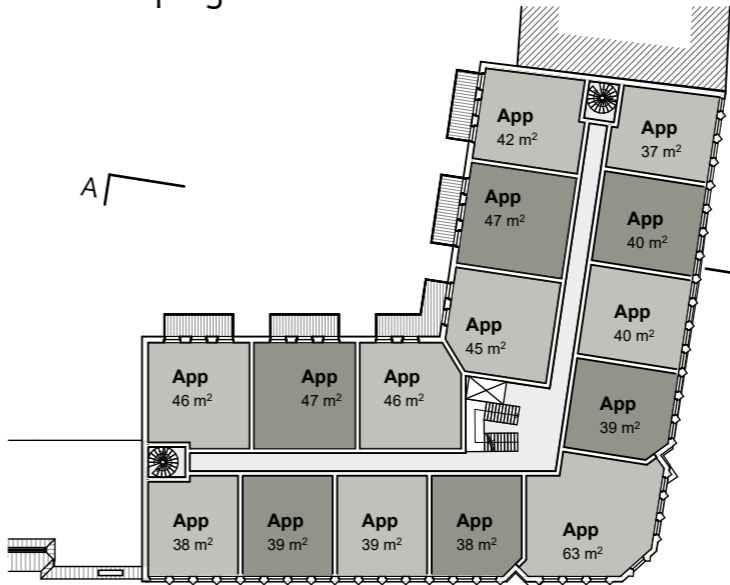
3e verdieping



1e verdieping



4e verdieping



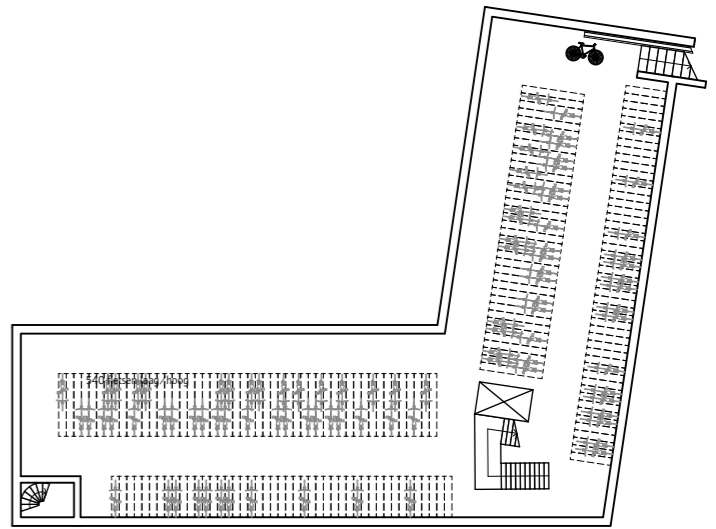
2e verdieping

Dak (5e verdieping)

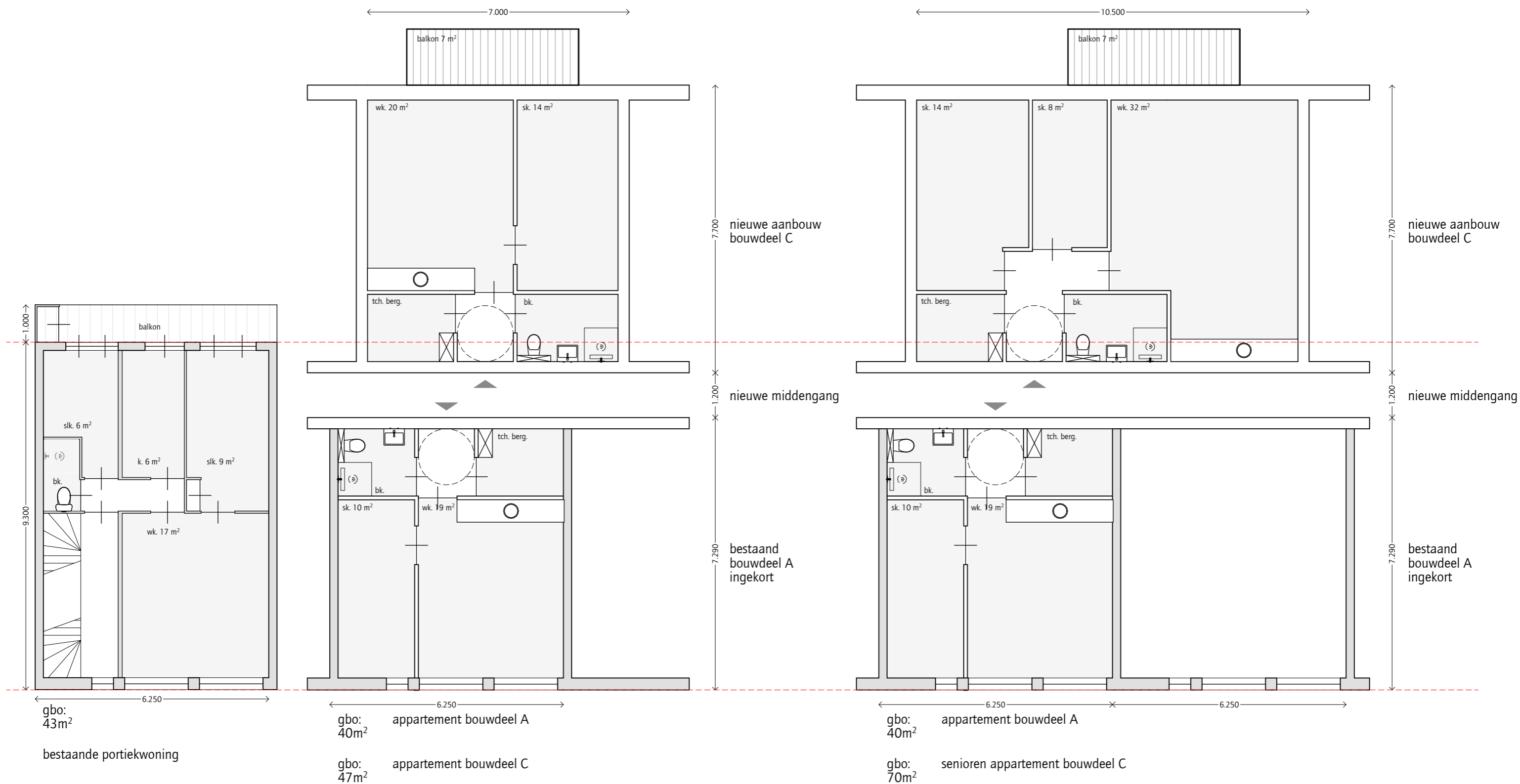
Optopping dak (6e verdieping)



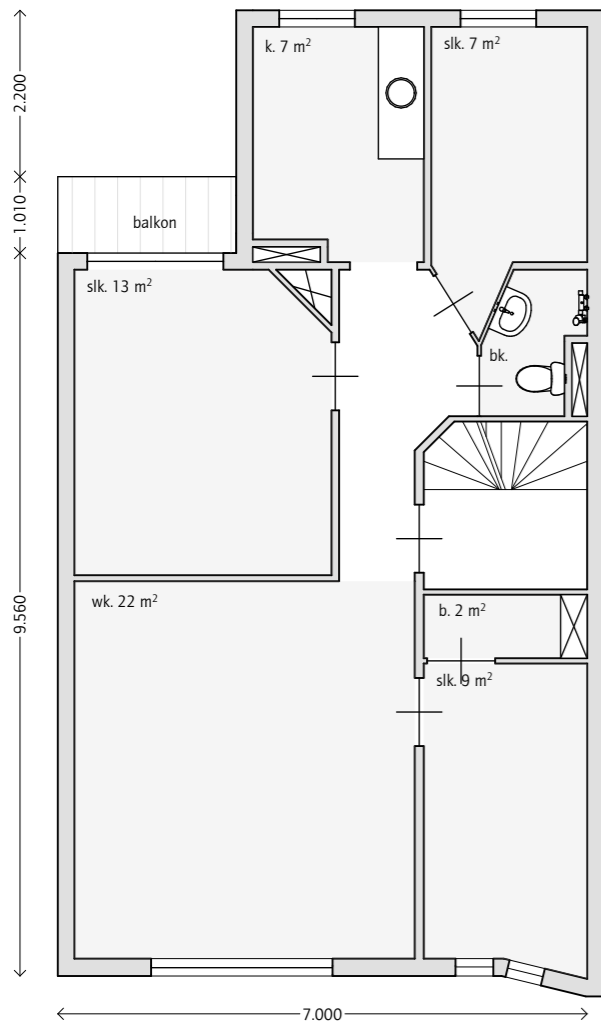




Fietsen kelder

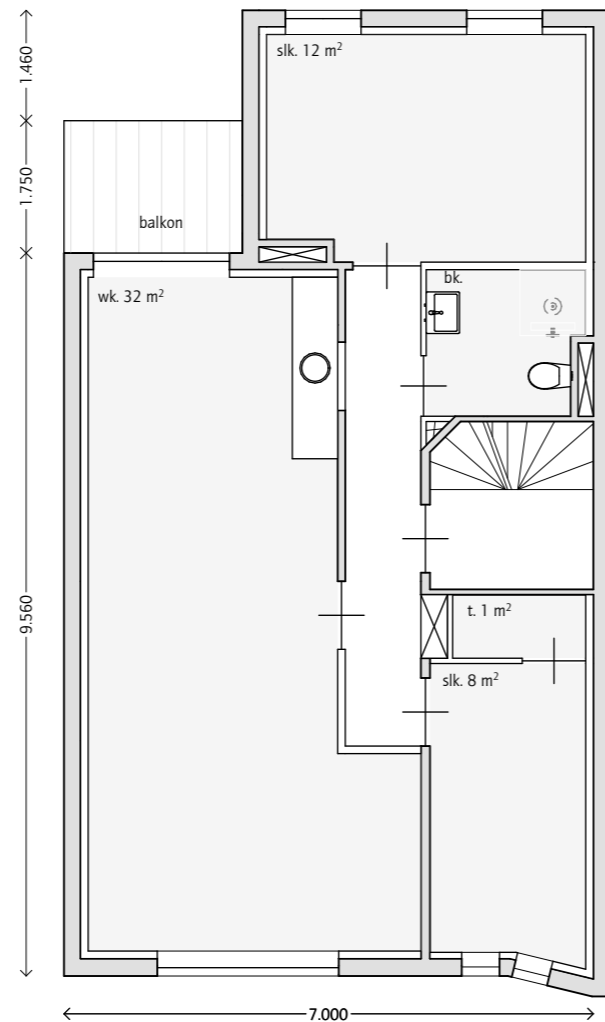






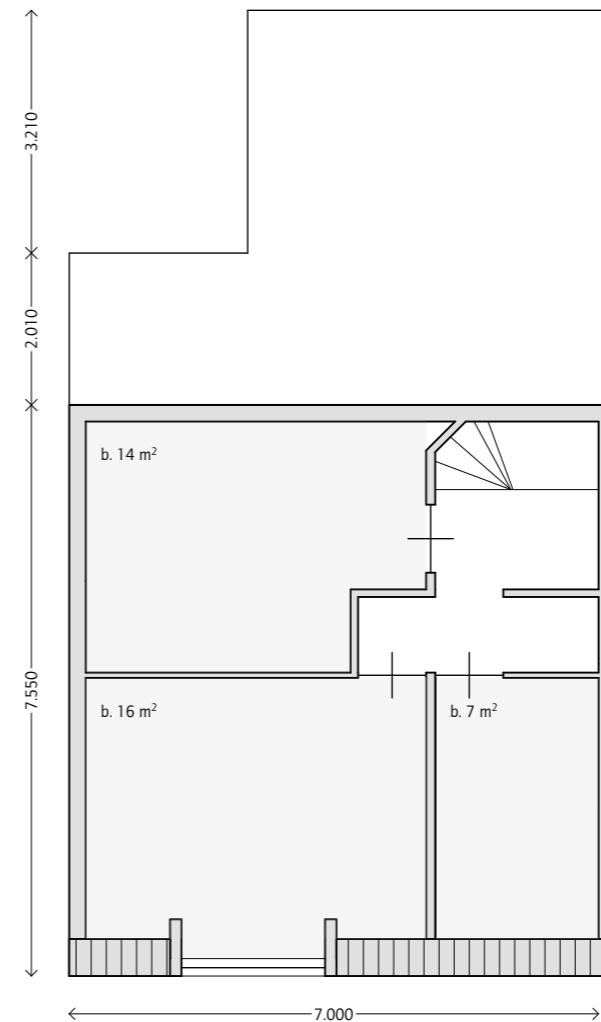
gbo:  
70m<sup>2</sup>

bestaande portiekwoning

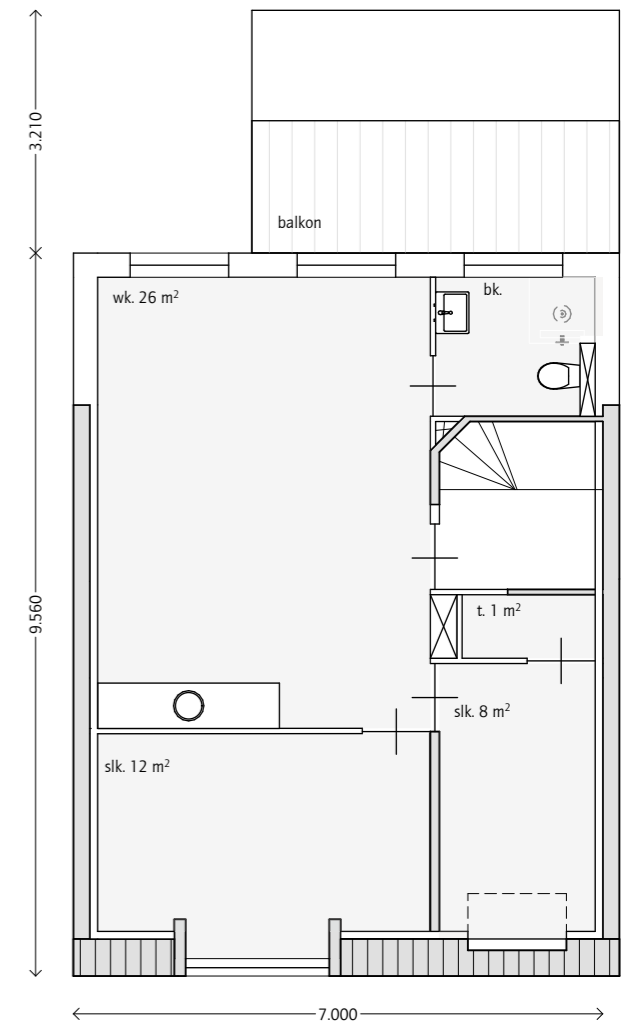


gbo:  
67m<sup>2</sup>

nieuwe portiekwoning



bestaande bergingen



gbo:  
52m<sup>2</sup>

nieuwe portiekwoning | dak













5.1, 2, e | KPN | Amsterdam



Hund Falk Architecten | Weesperzijde | Amsterdam



## Referenties optoppen

Onderzoek Oosterparkbuurt