

OSDORP TWINS

voorlopig ontwerp, oktober 2024
update vooroverleg COK



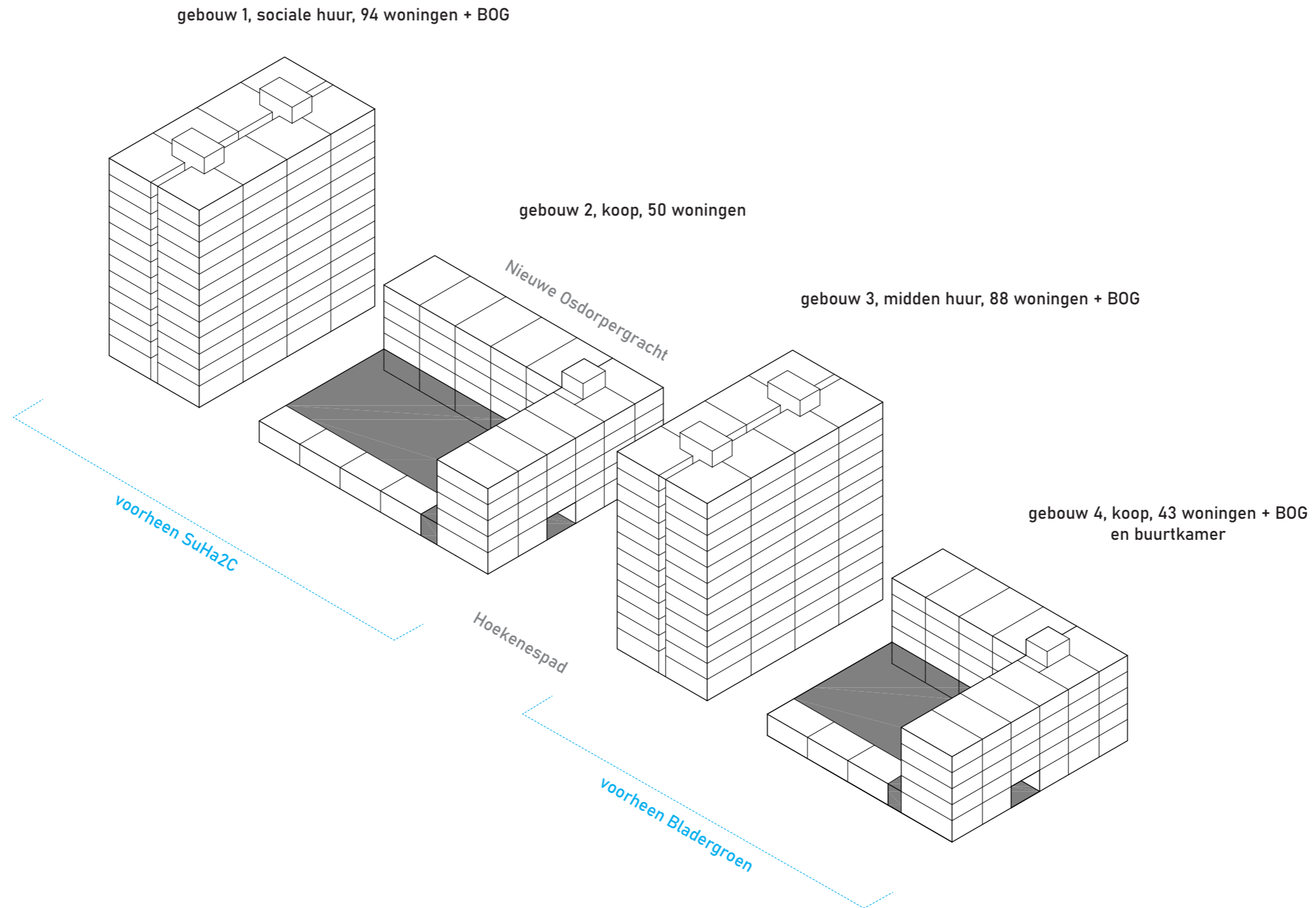
team pauldevroom+ sputnik

NIEUWE OSDORPERGRACHT, TWINS



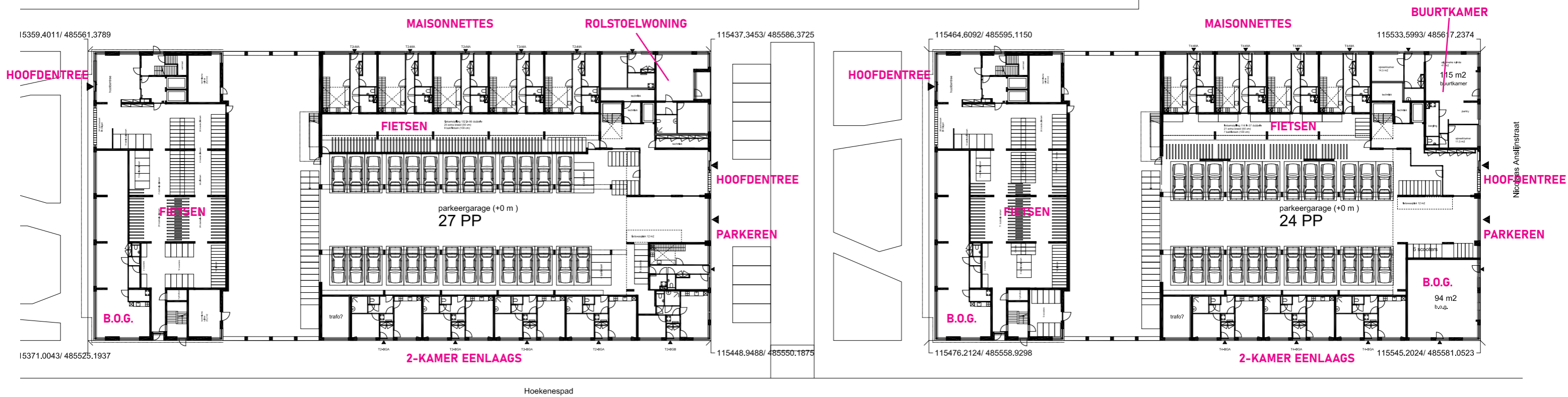
S0 V0

OSDORP TWINS; VOLUME OPBOUW



SITUATIE

Nieuwe Osdorpergracht



Osdorp Twins wordt ontwikkeld door woningcorporatie Eigen Haard icm ERA Contour en ontworpen door Team Paul de Vroom + Sputnik. Het ontwerp heeft de status Voorlopig Ontwerp (VO)

Beoordeling van het SO door COK

Naar aanleiding van het SO heeft de commissie in de verdere uitwerking aandacht gevraagd voor:

- de horizontaliteit van de gevels in de laagbouwblokken,
- de invulling van de plinten; programma, BOG/MOG, buurtkamer, etc.,
- de programmatische definitie van de eenlaagse atelierwoningen,
- de detaillering van de ventilatieroosters en de hoekramen
- de baksteenkeuze: niet hard en wit maar meer zacht en geel
- het ontwerp van de daktuinen

Wijzigingen t.o.v. het SO

Naar aanleiding van het advies van de commissie en van het voorschrijdend inzicht tijdens de uitwerking van SO naar VO zijn er een aantal wijzigingen in het ontwerp.

1. gebouwhoogte laagbouw naar 5 lagen

Om de financiële haalbaarheid van de Twins te vergroten hebben de 'laagbouw-haken' 5 bouwlagen in plaats van de eerdere 4 bouwlagen gekregen. Hiermee worden in laagbouw 83 koopwoningen in plaats van 72 koopwoningen gerealiseerd. Hiermee sluit de 'laagbouw' beter aan bij de basishoogte van 5 à 6 lagen (max. 21 meter) van de gebouwen van fase 1 (en fase 2a) ten noorden van de (nog te realiseren) Nieuwe Osdorpergracht. De extra schaduw op de zuidelijke (schaduw)oever van de Nieuwe Osdorpergracht is met een extra bouwlaag beperkt. Het eerdere uitgangspunt om met de laagbouw aan te sluiten bij de 4 lagen van de koppen van het reeds gerealiseerde combiblok ten westen van Twins wordt hiermee losgelaten.

2. horizontaliteit in de gevels van de laagbouw.

In het SO waren de woningplattegronden in de laagbouw nog niet uitgewerkt. Inmiddels is de indeling bekend en zijn de gevelopeningen daarop ontworpen.

De plint heeft een extra verdiepingshoogte. Op de begane grond is bij de maisonettes, naast de voordeur, zoveel mogelijk woonkamer/ keuken programma, zodat de margestrook aan de gracht als extra buitenruimte gebruikt kan worden. Daarnaast is in Gebouw 4 op de begane grond de buurtkamer en een BOG-ruimte op de hoeken voorzien.

Op de bovenliggende verdiepingen is de gevel een ritmische, repeterende

invulling van horizontale ramen boven een borstwering (zelfde hoogte als in de hoogbouw), waarmee het woonprogramma erachter afleesbaar wordt. De hoekwoningen hebben een balkon-loggia, gelijkend aan de balkons van de hoogbouw.

3. ventilatieroosters vervallen, nieuwe compositie gevelopeningen

Bij de nadere uitwerking bleek uit het installatieadvies dat ventilatieroosters toch niet nodig zijn. Aangezien deze ook zeer kostenverhogend waren zijn ze vervallen. Dat heeft een aanzienlijke wijziging van de gevelindeling tot gevolg, waarbij het uitgangspunt nog steeds is om de horizontaliteit van de gevels te benadrukken. Het toevoegen van **zonwerende screens** levert door het gebruik een levendig beeld op, hetgeen nog meer benadrukt dat het woongebouwen zijn.

4. alternatief keuze baksteen, voeg en kozijnkleur

Naar aanleiding van het advies van de commissie zijn de mogelijkheden voor een alternatieve baksteenkeuze onderzocht. Naast de zorgen over de harde uitstraling van een witte steen, waren er in het ontwerpteam twijfels over het risico van vervuiling van de dichte gevelvlakken, met name aan de noordzijde. Dit risico leek het best te vermijden door een strengperssteen toe te passen, maar dat bleek te kostbaar. Wij stellen daarom een alternatief voor met een meer **gemelleerde lichtgele handvormsteen**, met een lichtgrijze voeg en een kozijnkleur die past bij de steenkleur. Deze terughoudende uitstraling vinden wij goed passen bij de sobere en doelmatige uitgangspunten van het AUP-idiom.

5. ontwerp daktuinen

Het ontwerp van de daktuinen is gemaakt door DakDokters en heeft ook de status VO. Het document is als bijlage toegevoegd.

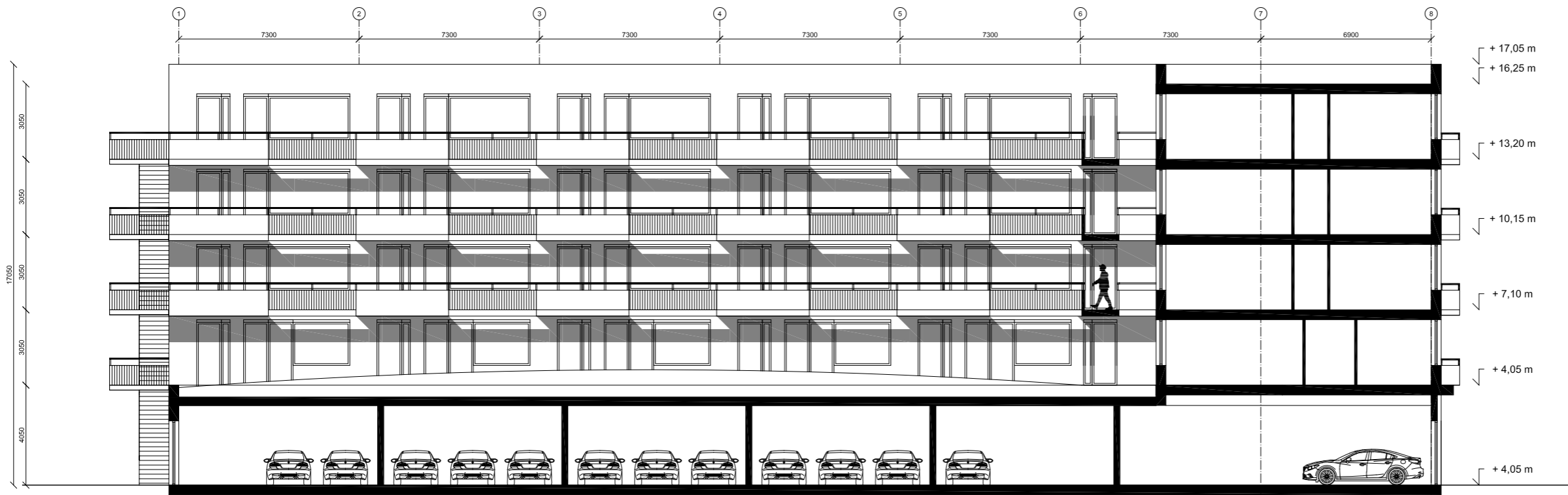
6. wijziging plattegronden en gevels van Gebouw 3 (hoogbouw)

Door een wijziging in het programma van Gebouw 3 (middenhuur), zijn de plattegronden nu vrijwel hetzelfde als het merendeel van de verdiepingen van Gebouw 1 (sociale huur). De gevels zijn daarop afgestemd met het verschil dat bij Gebouw 3 alle woningen en balkon hebben en bij Gebouw 1 de meeste tweekamerwoningen niet. (ongewijzigd)

7. programma eenlaagse woningen op het zuiden

Met de stedenbouwkundige en het projectbureau is bepaald dat de eenlaagse woningen aan de zuidkant als 2-kamerwoningen worden vormgegeven en dat een extra BOG-ruimte op de hoek van Gebouw 4 wordt toegevoegd aan het koopprogramma.

HORIZONTALITEIT GEVELS LAAGBOUW



ZUIDGEVEL, DOORSNEDE PARKEERGARAGE



NOORDGEVEL

wat is er gewijzigd:

- gevelontwerp rondom, met een gelijke aanpak van gebouw 2 en gebouw 4;
- woonprogramma (woonkamer/ keuken) op begane grond
- begane grond: grote puien boven lage borstwering (40 cm);
- buitenzijde: 1e t/m 4e verdieping eenduidige, horizontale repetitie;
- daktuinzijde: extra brede galerijen aan de daktuin, met horizontale geleding

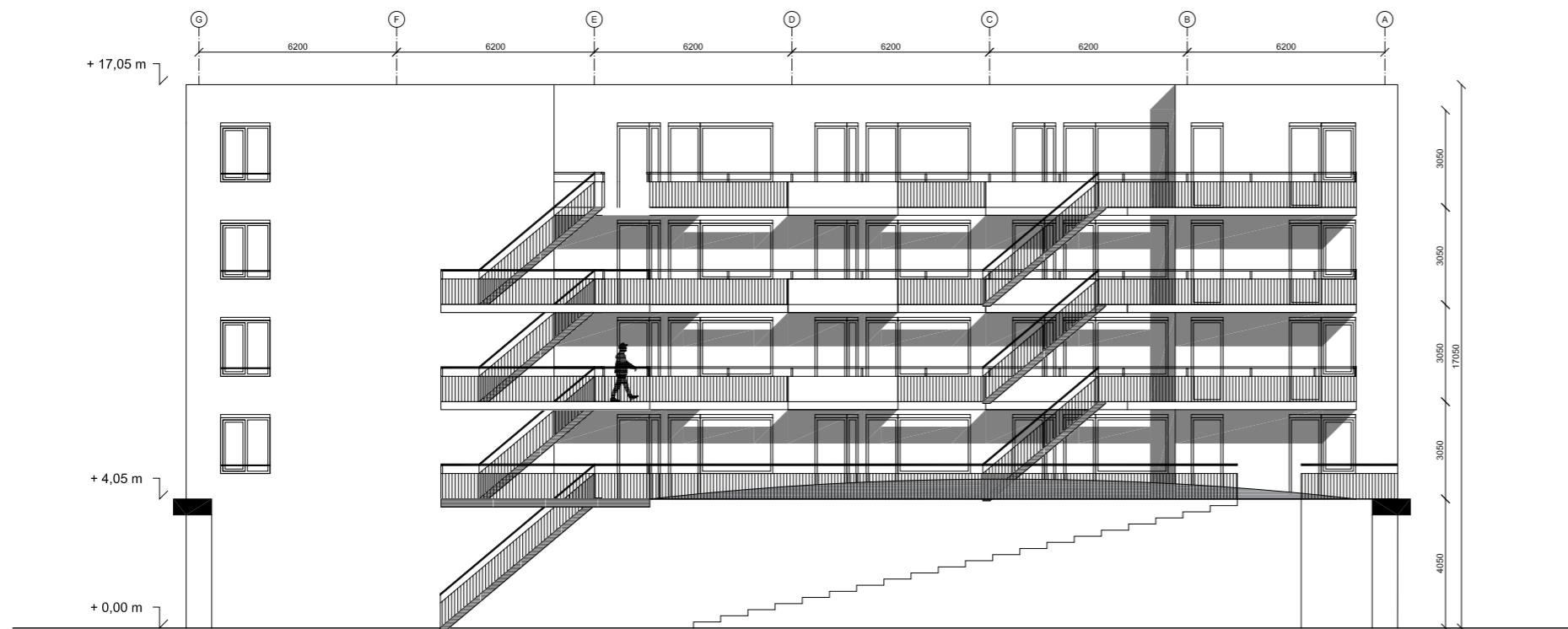
HORIZONTALITEIT GEVELS LAAGBOUW



OOSTGEVEL

wat is er gewijzigd:

- half balkon half loggia aan de pleintjes;
- hoofdentrees voor voetgangers, fietsen en auto's zijn gecentreerd, gericht op ontmoeten



WESTGEVEL

wat nog ontworpen moet worden:

- de luie trap naar de daktuin als onderdeel van het landschapontwerp;
- de (open) gevel van de parkeergarage;
- de poorthekken in de doorgang

HORIZONTALITEIT GEVELS LAAGBOUW



B.O.G.
OP DE HOEK

BUURTKAMER
OP DE HOEK

HORIZONTALITEIT GEVELS LAAGBOUW



HORIZONTALITEIT GEVELS LAAGBOUW



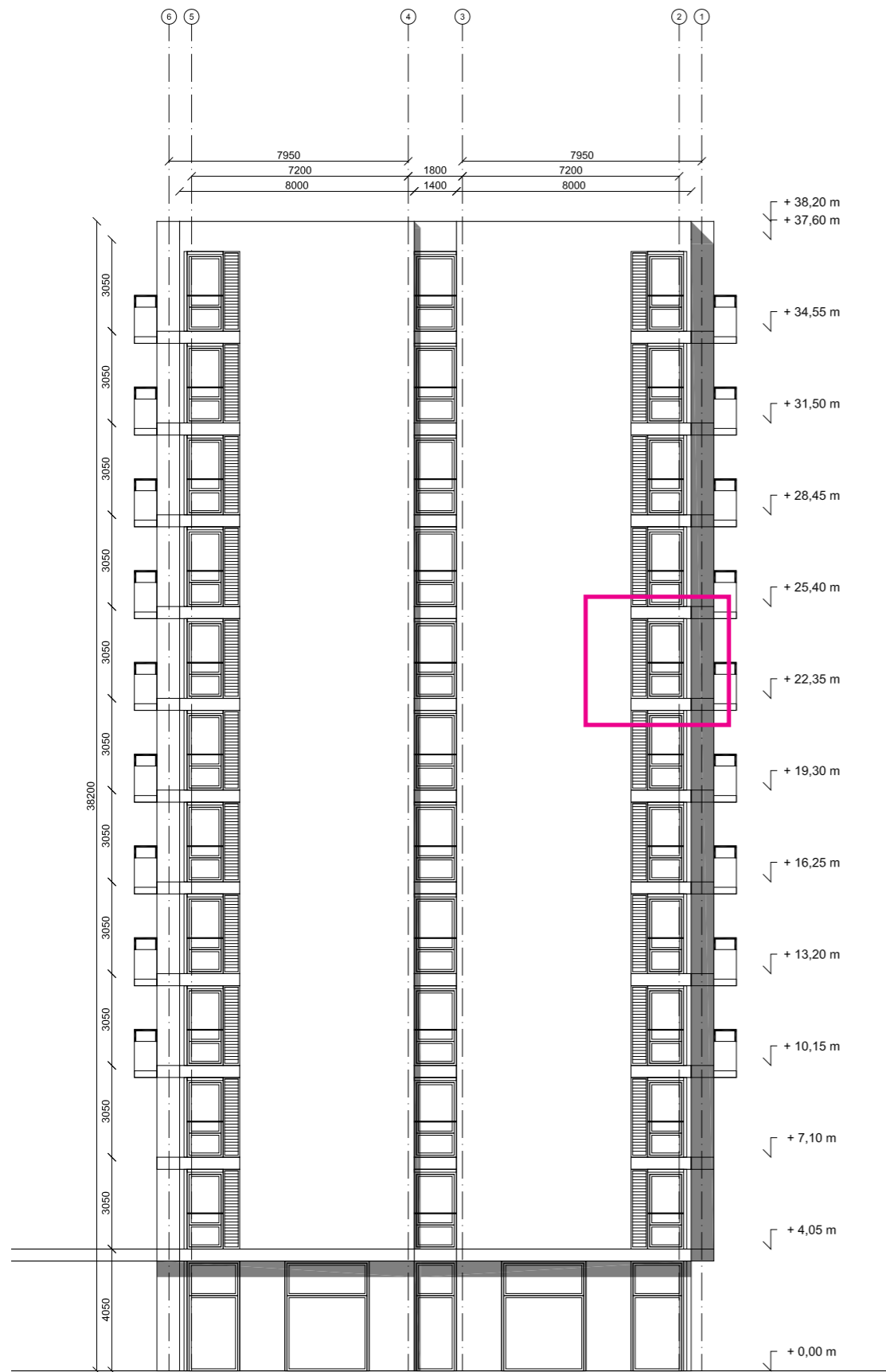
HORIZONTALITEIT GEVELS LAAGBOUW



VENTILATIEROOSTERS VERVALLEN

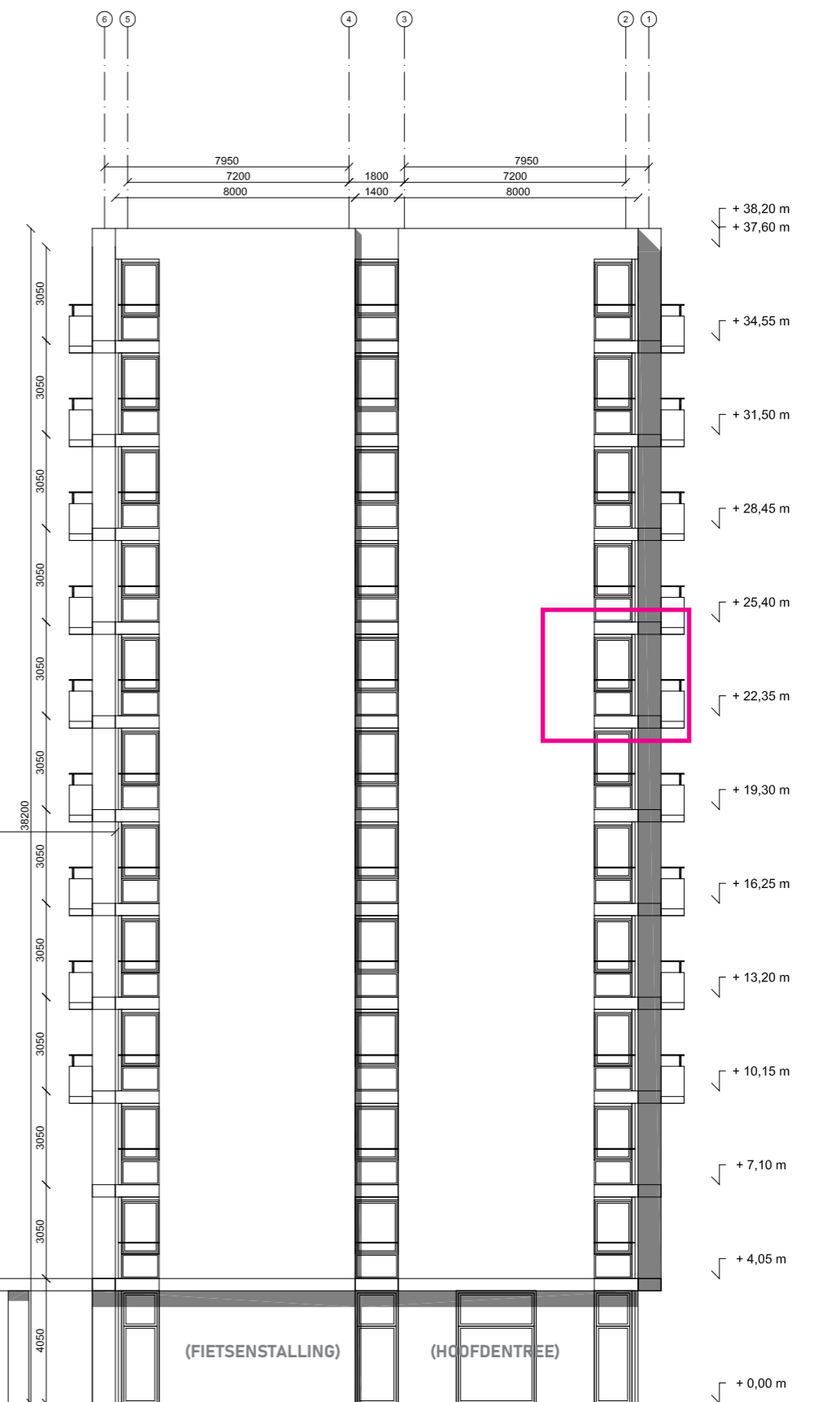


VENTILATIEROOSTERS VERVALLEN



NOORDGEVEL GEBOUW 1 (SO)

- wat is er gewijzigd:**
- geen rooster naast hoekraam in kopgevel
 - kopgevelraam heeft gelijke breedte als langsegevelraam (iets breder dan voorheen)
 - op de begane grond is tpv de fietsenstalling de grote pui vervallen.



NOORDGEVEL GEBOUW 1 (VO)



wat is er gewijzigd:

- alle ramen boven borstweringshoogte zijn te openen voor ramenlappen. (weergave is volgens maatvoering kozijn-type)

ALTERNATIEF KEUZE BAKSTEEN EN KOZIJNKLEUR



wat is er gewijzigd:

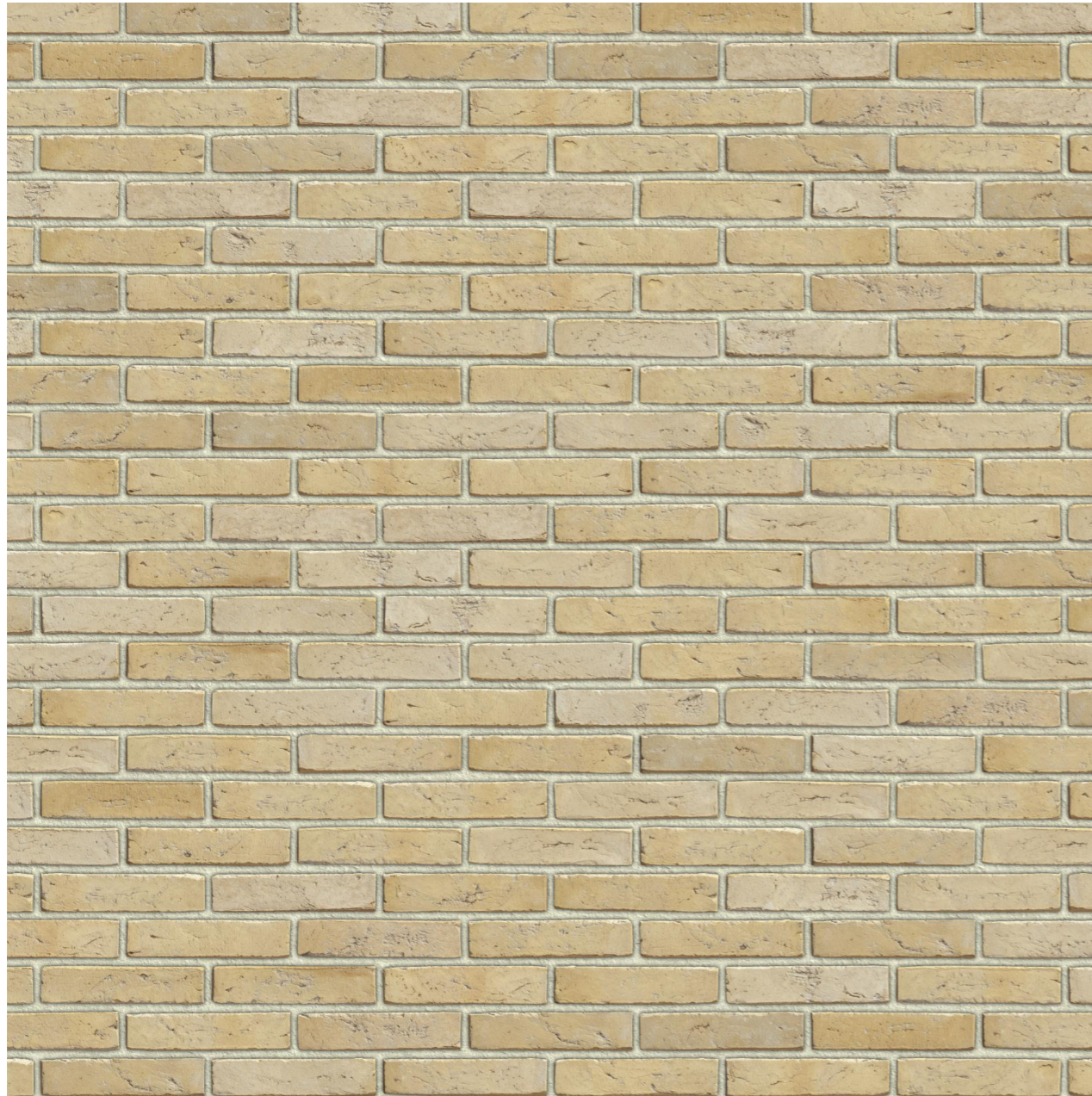
- voorstel: Freya (VanderSanden)
- we zoeken samenhang tussen de stenen, de voegkleur, de kozijnkleur en de screens. De randen van de balkonvloeren en hoekramen zijn witgrijs beton.

ALTERNATIEF KEUZE BAKSTEEN EN KOZIJNKLEUR



ALTERNATIEF KEUZE BAKSTEEN EN VOEGKLEUR

GEWENSTE BEELD



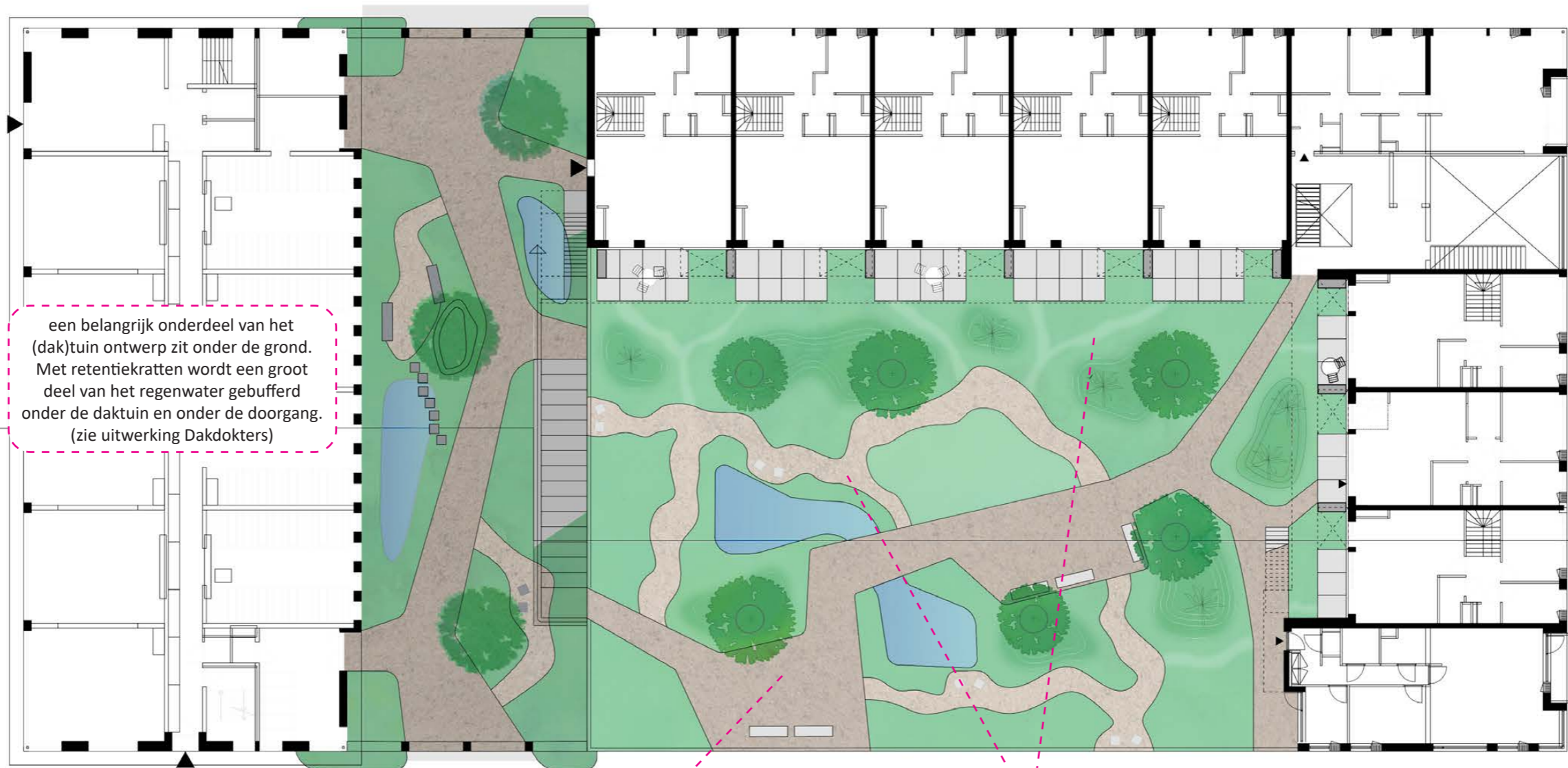
VANDERSANDEN - FREYA (TEXTURE VAN WEBSITE VANDERSANDEN)



VANDERSANDEN - FREYA (MONSTERBORD KOOY)

HET GEWENSTE BEELD KOMT (NOG) NIET OVEREEN MET DE BEMONSTERDE STENEN
NADER ONDERZOEK VEREIST

Tuin Parkeerdek



een belangrijk onderdeel van het (dak)tuin ontwerp zit onder de grond. Met retentiekragen wordt een groot deel van het regenwater gebufferd onder de daktuin en onder de doorgang. (zie uitwerking Dakdokters)

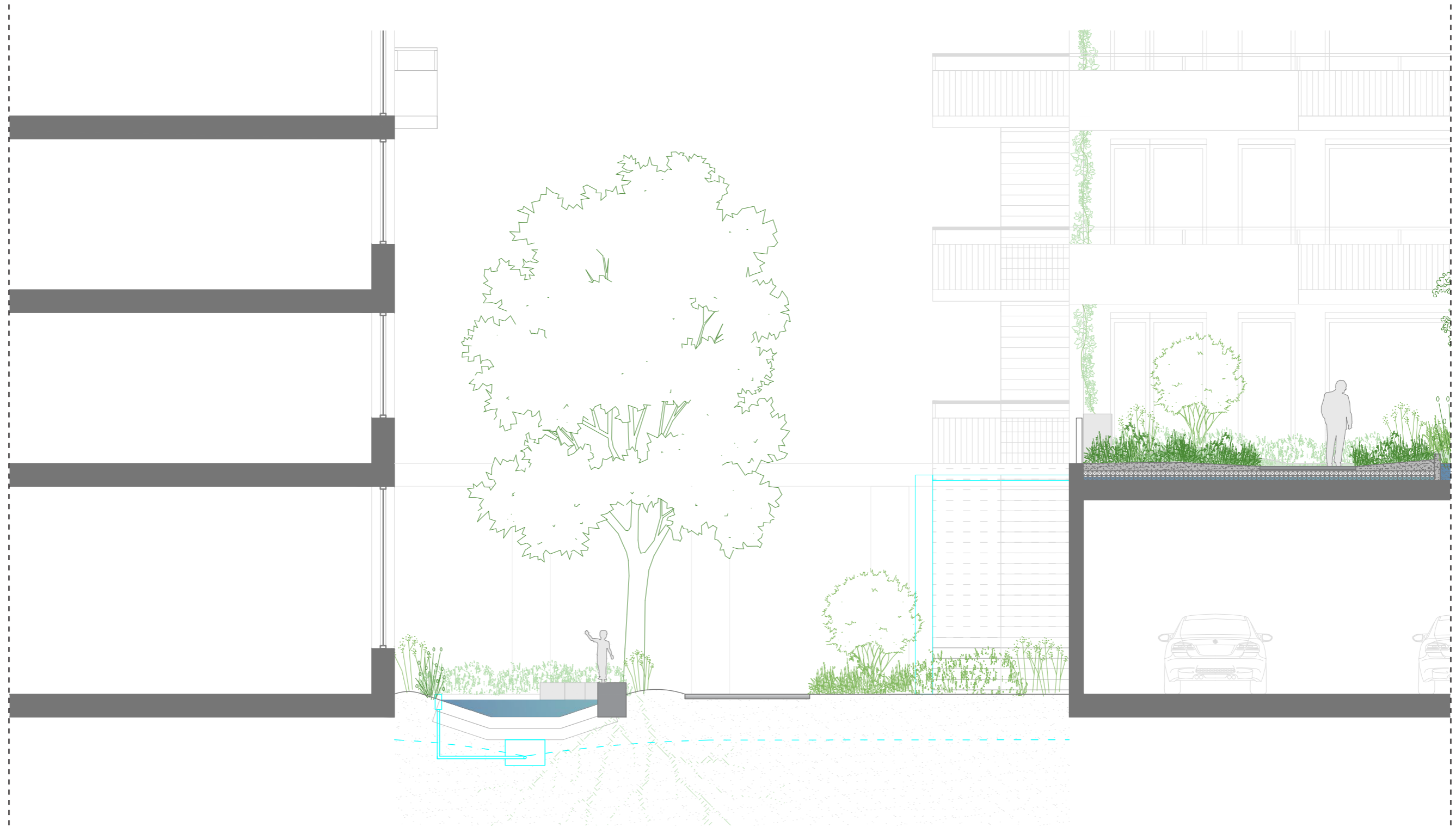
hoofdroute tussen de luie trap in de doorgang en de trappen van het gebouw, juist niet voor de woningen langs, maar centraal en naar de rand van de daktuin. Zo wordt de visuele verbinding met de plantsoenen op maaiveld bekrachtigd.

informele paadjes, die bij de prive terrassen van de woningen zelfs olifantpaadjes worden, zodat er een informele, zachte en groene scheiding gemaakt wordt tussen publiek en prive; geen hekken, schuttingen of plantenbakken

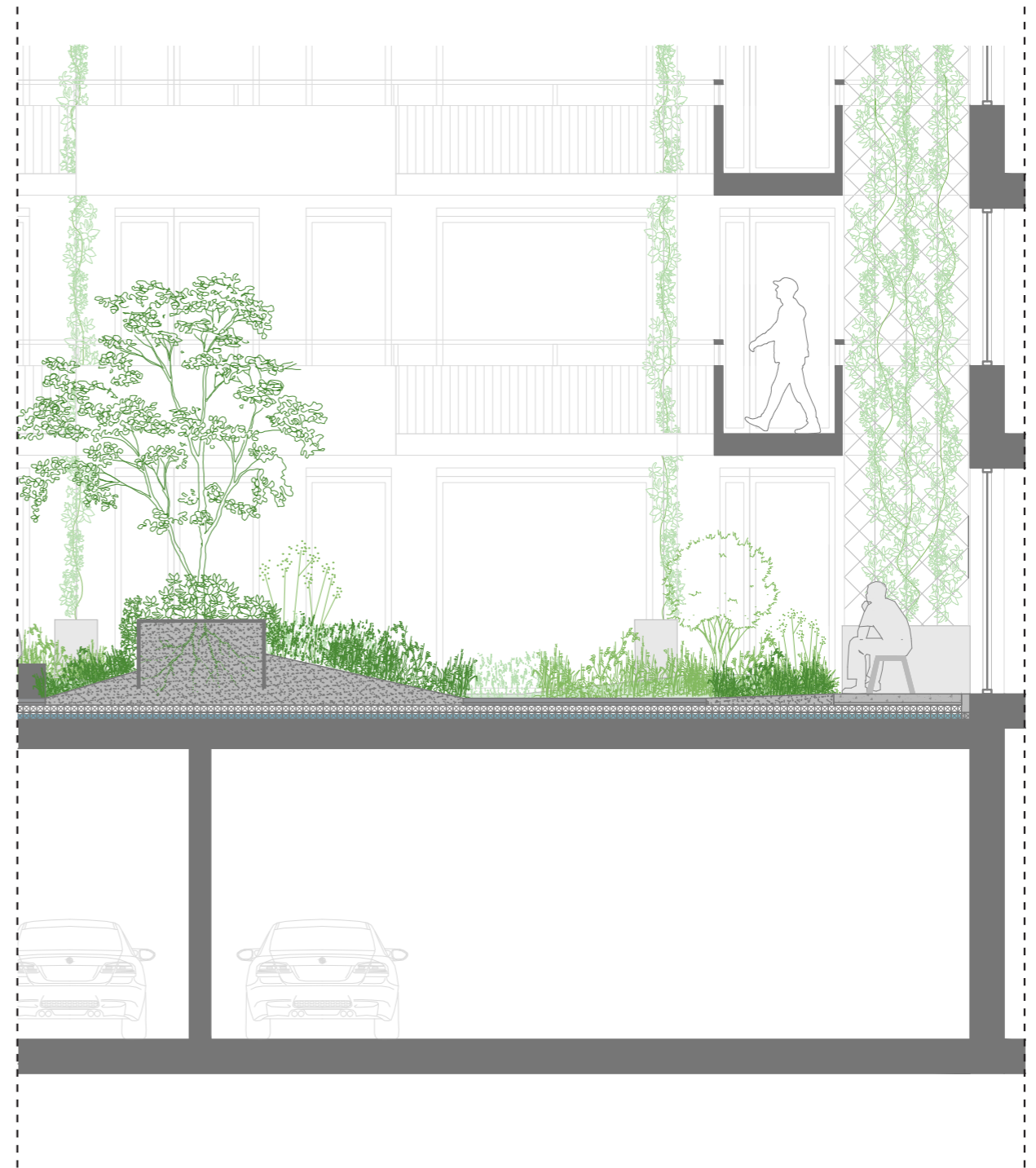
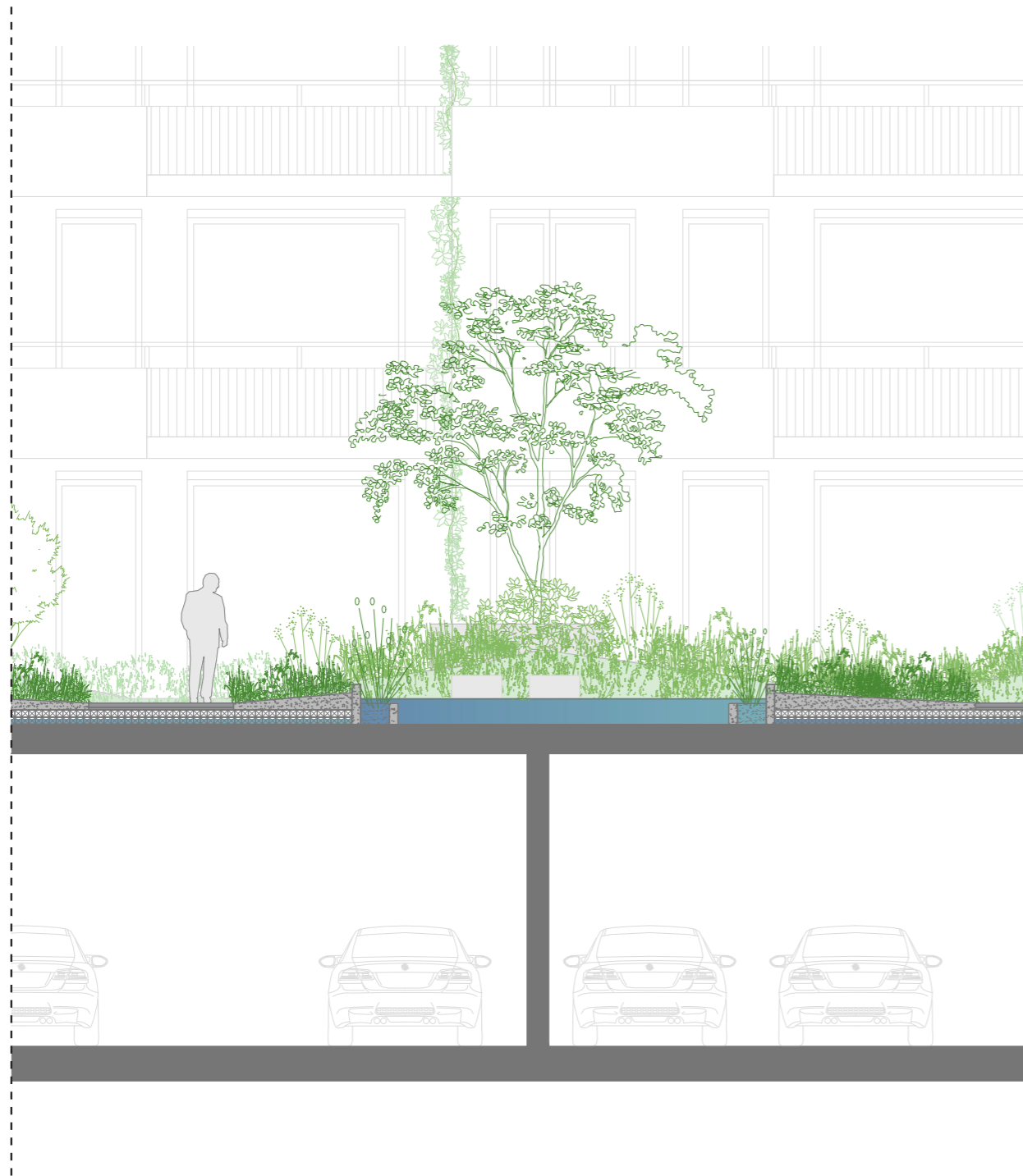
ONTWERP DAKTUIN



Principe doorsnede - detail



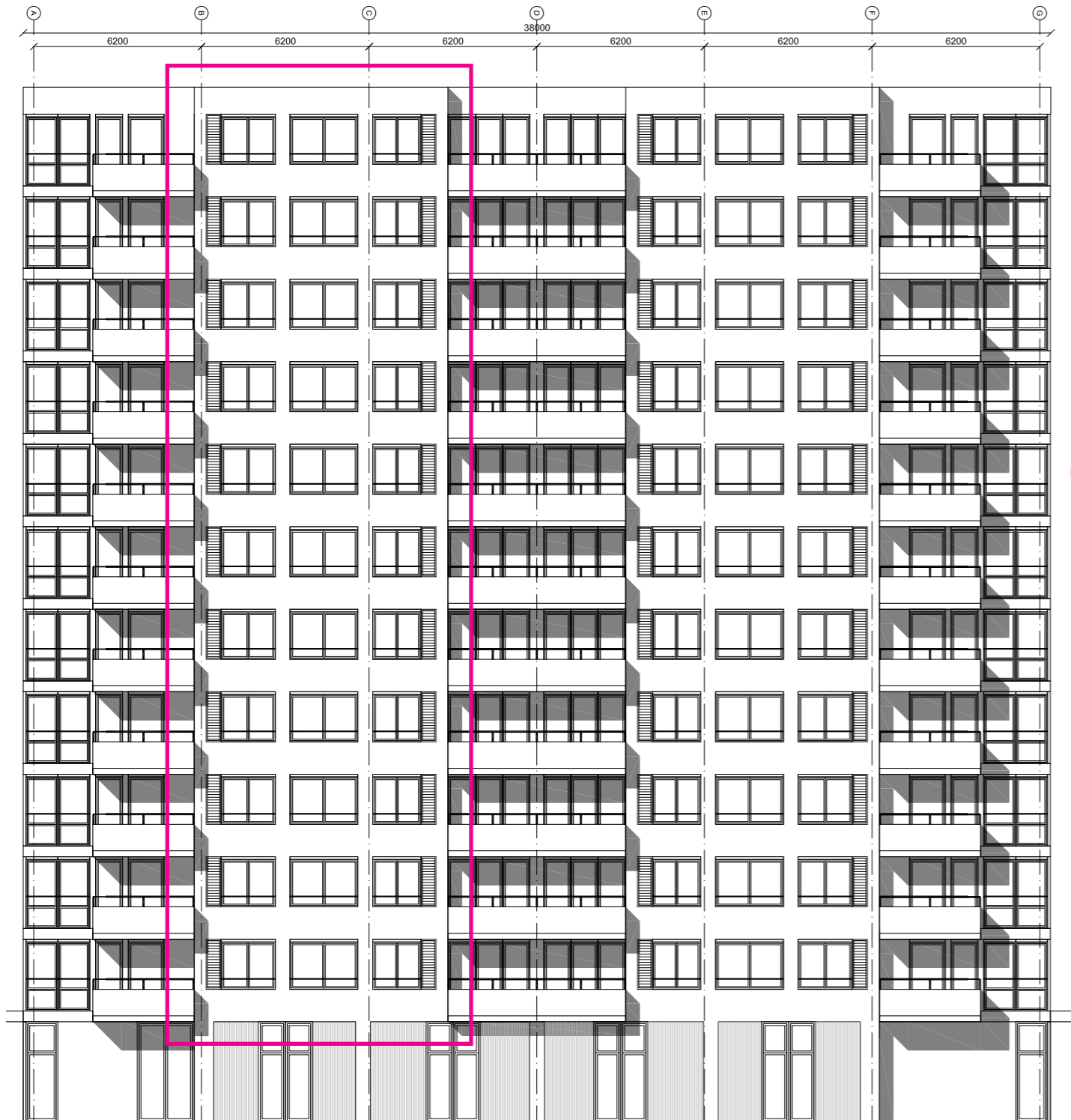
Principe doorsnede - detail



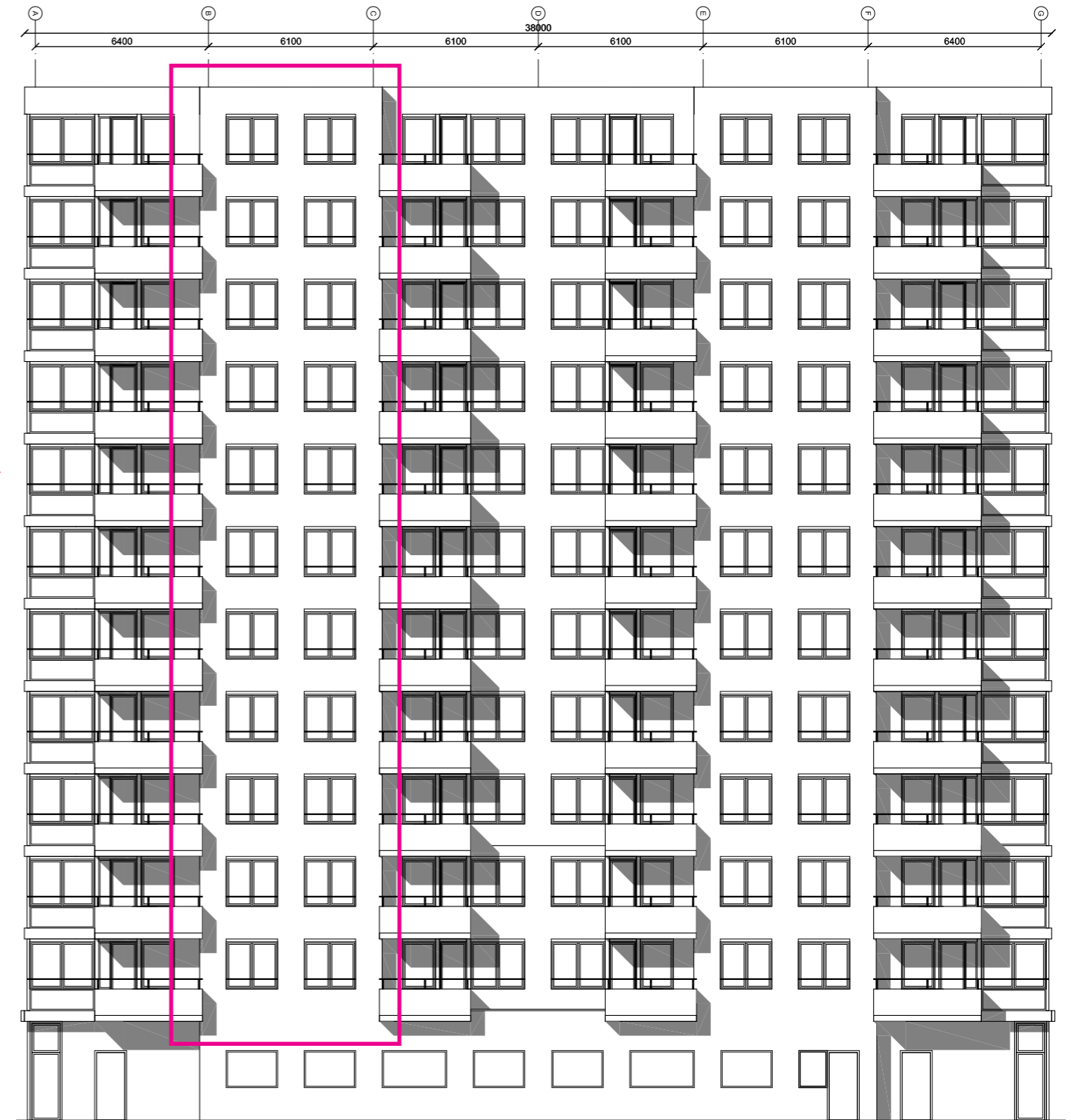
WIJZIGING PLATTEGRONDEN EN OOSTGEVEL GEBOUW 3

wat is er gewijzigd:

- erkerstrook met drie ramen is gewijzigd naar de vormgeving van de westgevels van gebouw 1 en 3, met 2 ramen in de erkerstroken en 4 balkons



OOSTGEVEL GEBOUW 3 (SO)

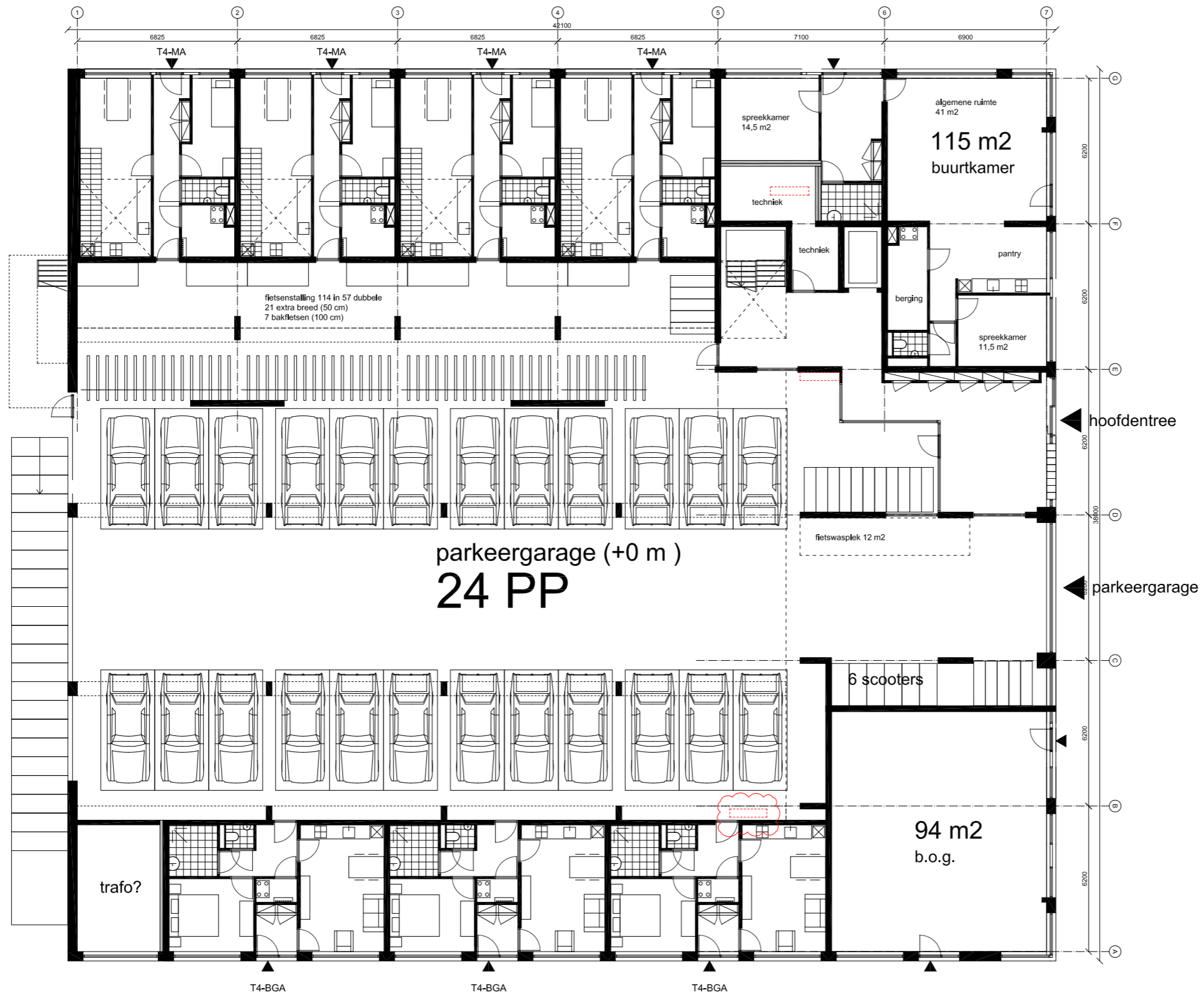


OOSTGEVEL GEBOUW 3 (VO)

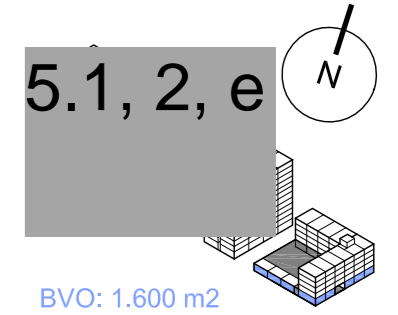
WIJZIGING PLATTEGRONDEN EN OOSTGEVEL GEBOUW 3



PROGRAMMA EENLAAGSE WONINGEN OP HET ZUIDEN



- wat is er gewijzigd:**
- eenzijdig georiënteerde tweekamerwoningen, zonder prive-buitenruimte om de doorgaande gevellijn te waarborgen;
 - BOG ruimte op de hoek van het gebouw op begane grond





2-KAMER
APPARTEMENTEN

B.O.G.
OP DE HOEK

BUURTKAMER
OP DE HOEK



OSDORP TWINS

OPDRACHTGEVER:

EIGEN HAARD

5.1, 2, e

POSTBUS 67065
1060 JB AMSTERDAM

ONTWERP:

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e OTTERDAM

5.1, 2, e

5.1, 2, e TEAMPAULDEVROOMSPUTNIK.NL
WWW.TEAMPAULDEVROOMSPUTNIK.NL