



Verdichting onderzoek Oosterparkbuurt

Aan [5.1, 2, e e] Eigenhaard
Van [5.1, 2, e] [5.1, 2, e] stedenbouwkundige R&D gebiedsteam Oost
Kopie aan [5.1, 2, e] [5.1, 2, e]
Datum donderdag 7 december 2023

Betreft:

onderzoek verdichting Oosterparkbuurt, opsteller: [5.1, 2, e] architecten in opdracht van Eigenhaard en met medewerking van VIOS bouw. d.d. 21-11-2023

Het voorliggende onderzoek is zorgvuldig gedaan en kwalitatief goed uitgewerkt er vormt een goede start voor het openen van een gesprek over de ruimtelijke mogelijkheden van verdichten en verduurzamen.

Het is een zeer interessante en ook ingrijpende opgave met grote gevolgen voor het bestaande stad en daarmee ook het erfgoed. Het gaat om aspecten als betaalbaarheid en leefbaarheid van de stad en het in standhouden en verbeteren van voorzieningen. En niet te vergeten het verduurzamen van de gebouwde omgeving.

Samenvatting ambitie

Het is de ambitie van de corporaties om 10.000 woningen toe te voegen aan de bestaande stad in de komende 10 jaar. Dit om mensen de kans te bieden binnen de stad te wonen, het buitengebied open en groen te houden en om voorzieningen in stand te houden. Dit zal gecombineerd worden met het verduurzamen van de woningen.

Voor stadsdeel Oost vertaalt Eigen Haard dit in het toevoegen van ca. 1000 woningen in de komende 3 tot 5 jaar.

Het onderzoek van [5.1, 2, e] architecten voor de Mussenbroekstraat (gebouw A) en de Andreas Bonnstraat (gebouw B) betreft het omzetten van 48 appartementen naar 94 appartementen.

Het plan bestaat uit drie hoofdingrepen;

1. toevoegen extra laag op het gesloten bouwblok
2. uitbouwen van de achtergevel en toevoegen galerij bij gebouwdeel A
3. toevoeg volume in het binnengebied gebouw C

De gebouwen hebben architectuur orde 'basis' en zijn nu 5 lagen hoog.

1. Toevoegen extra laag op gebouwdeel A

Het omzetten van de berging laag op de bovenste verdieping naar woningen, het uitbouwen van deze verdieping en het toevoegen van een extra laag levert substantieel extra woningen op.

Vanwege de stedenbouwkundige situatie is de toegevoegde laag sterk zichtbaar vanuit de omliggende openbare ruimte. Het gaat hier met name om het zicht vanaf de Mauritskade. Doordat de toevoeging terug ligt ten opzichte van de voorgevel is de ingreep vanaf een kleine afstand en in de aansluitende straat niet of slechts gering zichtbaar.

Het toevoegen van een extra laag kan op twee manieren. Men kan ervoor zorgen dat er aangesloten wordt op het bestaande architectuur (hier gordel 20-40 Amsterdamse school). Men kan er ook voor kiezen een losse toevoeging te maken die zich nadrukkelijk onderscheidt van het bestaande gebouw. Hierbij voegt men letterlijk een nieuwe (tijds) laag toe.

Bij het voorliggende ontwerp lijkt te zijn gekozen voor het eerste. Dit is ook wat de welstandsnota in principe voorschrijft. De nieuwe laag sluit echter ruimtelijk/architectonisch op een moeizame manier aan op het bestaande gebouw. Het huidige bestaande gebouw heeft een driedeling in de gevel. Het heeft een plint, tussenstuk en beëindiging in de vorm van een bovenste laag met kleine berging raampjes.

De toevoeging vormt een soort kroon op het bestaande gebouw er ontstaat hierdoor een hybride nieuwe compositie van oud en nieuw.

Ruimtelijke beoordeling

De ruimtelijke beoordeling hiervan valt uiteen in twee delen de stedenbouwkundige en de cultuurhistorische.

Stedenbouwkundige afweging

Vanwege de specifieke stedenbouwkundige situatie zijn er geen grote negatieve gevolgen voor wat betreft de bezonning, uitzicht en privacy van de omwonenden. Dit aspect is daarmee akkoord. Ruimtelijk gezien wordt de verhouding binnen het bouwblok in geringe mate aangetast doordat aan de helft van het bouwblok een extra laag wordt toegevoegd.

Cultuurhistorische afweging

De cultuur historische beoordeling (hoe de extra laag zich verhoudt tot het bestaande erfgoed) is nu nog niet volledig te maken. De nieuwe hybride compositie van oud en nieuwe zal meer integraal beoordeeld moeten worden waar tenminste ook de IC van het CRK en M&A bij betrokken moet worden.

Vragen

De bestaande berging in de bovenste bouwlaag zal een woonlaag worden en de bestaande ramen van de bergingen worden daarbij gehandhaafd. Kan een dergelijke woning aan de daglichtnormen voldoen in het bouwbesluit ?
Wat gebeurt er met de bergingsruimte?

Samenvatting en Conclusie

Een toevoeging van een extra laag levert geen grote stedenbouwkundige problemen op voor de leefbaarheid van de omgeving. Dit aspect is akkoord. Stedenbouwkundig gezien wordt de verhouding binnen het bouwblok in geringe maten verstoord. Het is vooral een cultuurhistorische en architectonische afweging of en hoe je een woonlaag gaat toevoegen aan een bestaand gebouw. Dit aspect zal meer integraal moeten worden beoordeeld.(het kan op deze manier naar de IC)

1. Toevoegen extra laag gebouwdeel B

Hiervoor geldt hetzelfde als gebouw A

Omdat het hier gaat om een verhoogde kap lijkt de aanpassing minder ingrijpend. De verhouding tussen de kap ten opzichte van de rest van het bouwblok raakt verstoord. Het is voornamelijk een architectonische kwestie voor de CRK en M&A of deze verhouding juist aansluit op het bestaande blok. Het stadsdeel vraagt zich af hoe er voldoende daglicht in de woning komt. Als er allemaal dakkapellen en dakramen komen zal het beeld mogelijk een stuk minder acceptabel worden. Ook dit wordt aan de CRK voorgelegd.

2. toevoegen galerij

Het toevoegen van een galerij heeft bij een gesloten bouwblok over het algemeen niet de voorkeur. Echter door het plaatsen van het nieuwe gebouwdeel in het binnengebied (gebouwdeel C) hebben de bestaande bewoners minder last van deze ingreep omdat dit gebouw de galerij afschermt. (Hierbij blijft wel dat het plaatsen van dit gebouwdeel niet wenselijk is zie punt 3 hieronder)

Wel is er het bezwaar van het combineren van de buitenruimte met de galerij (ontsluiting). Afhankelijk van de doelgroep kan een concept als deze geschikt zijn; bij sommige specifieke doelgroepen kan het concept mogelijk goed aansluiten zoals bij ouderen, maar het is niet wenselijk bij gezinnen met kinderen. Kinderfietsjes en kinderwagens vormen dan op de galerij een bron van conflict tussen de verschillende bewoners en het levert brandgevaarlijke vlucht situaties op.

vragen

Er zijn zorgen over de hoeveelheid zon en dag licht in de onderste woningen. Hoe zorg je voor een privé buitenruimte gevoel op een galerij die voor iedereen toegankelijk is?

De galerij die naar de toegevoegde laag van gebouwdeel B loopt is wel extreem lang en daarmee slecht bruikbaar.

Samenvatting en Conclusie

De galerij is denkbaar als deze wordt afgeschermd van het binnenterrein van het gesloten bouwblok. Door bouwblok C lijkt dit haalbaar, echter, bouwblok C zoals nu voorgesteld is onwenselijk (zie volgende paragraaf).

Als er alsnog een acceptabele oplossing komt voor een galerij-ontsluiting, is het combineren met buitenruimte een punt van aandacht. Hou rekening met de doelgroep bij de toewijzing.

3. toevoeging volume binnengebied.

Het toevoegen van volume in het binnengebied is praktisch en typologisch erg problematisch. De bestaande typologie van een formele openbare buitenkant en een meer privé binnenkant wordt hierdoor aangetast.

Ook zal de ruimtelijke kwaliteit voor alle bewoners in het bouwblok afnemen, dit zal daarom zeer waarschijnlijk leiden tot bezwaren. Dit is weer van invloed op de planning en haalbaarheid.

Uitgangspunt in Oost is om de binnengebieden zoveel mogelijk onbebouwd te laten. Bebouwen van het binnengebied leidt tot het toenemen van de hittestress en afname van het waterbergend en bufferende vermogen. Tevens zijn er negatieve gevolgen voor de biodiversiteit.

Praktische aspecten

Wat zijn dit voor woningen? Ze hebben geen uitzicht naar buiten en richting openbare ruimte, je voelt je opgesloten. Zijn dit woningen voor een speciale doelgroep?

Wat is hier je adres hoe gaat de pizzakoerier je vinden?

Al deze woningen vormen met hun ramen en buitenruimten een directe aantasting van de privacy van de bestaande woningen aan de Van Musschenbroekstraat.

De bezonning en het uitzicht van woningen in bouwdeel A zal zeer afnemen. Dit geldt met name voor de lager gelegen woningen.

Typologisch aspecten

Er is het gevaar van een precedent werking. Gaan we nu in de toekomst alle overmaat in bestaande binnenruimtes van gesloten bouwblokken invullen met dit soort bebouwing?

Het binnengebied zal kleiner worden door deze ingreep wat de openheid en de leefbaarheid van het gehele bouwblok aantast.

Misschien is het mogelijk om op een aangepaste manier in een andere woontypologie woningen toe te voegen voor een meer specifieke doelgroep.

Samenvatting en Conclusie

Het is stedenbouwkundig gezien zeer problematisch om in het binnengebied op deze manier woningen toe te voegen. De negatieve gevolgen voor de bestaande bewoners zijn vrij groot. Misschien is het mogelijk om op een meer

bescheiden manier in een andere woontypologie woningen toe te voegen voor een specifieke doelgroep.

Vervolg

We zien uit naar een nieuw voorstel en/of een steviger onderbouwing van de voorstellen die u doet. Die bespreken we graag met u. Tevens bespreken we of het voorstel aan de Integrale commissie van het CRK ter advisering kan worden aangeboden. Als u vragen heeft naar aanleiding van dit advies, dan is de stedenbouwkundige na 4 januari weer beschikbaar.

Algemene eindconclusie en advies

Dit onderzoek zal een standaard zetten voor toekomstige ingrepen en dient dus zeer zorgvuldig behandeld te worden (trendsetter). Het is belangrijk om dit onderzoek integraal te beoordelen en breed draagvlak binnen de gemeente te organiseren. Daarom wordt geadviseerd om deze studie op zijn minst voor te leggen aan de Integrale commissie van het CRK.

Het stadsdeel overweegt om hiernaast een parallel traject op te zetten om deze verdichtings- en verduurzamingsopgave meer integraal te benaderen binnen R&D. Team nieuwe Opgave R&D zou bijvoorbeeld op dit gebied een studie kunnen doen in nauwe samenwerking met de corporaties en de stedenbouwkundige van het gebiedsteam.

In dit parallelle traject zou eventueel een bredere ontwerpcompetitie georganiseerd kunnen worden om alle creativiteit uit de markt en kenniscentra (TU en HVA) te mobiliseren.

Tot slot

Eigen Haard stelt in dit project een verregaande renovatie en toevoegen van programma voor. Eigen Haard geeft aan dat dit 400.000 euro per woning kost en dat dit onrendabel is. De vraag dringt zich op of er niet een beter product mogelijk is voor al dit geld.

5.1, 2, e 5.1, 2, e

Senior stedenbouwkundige R&D Amsterdam

