



Onderzoek Oosterparkbuurt

25-3-2024



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, metselwerk met kenmerkende details. 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 bouwrijzen 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 m2, 8 bog ruimtes van ca.45 m2 en 27 bergingen op de 4e verdieping.

Bouwdeel B (Andreas Bonnstraat) bevat 21 appartementen van ca. 70 m2, 7 bog ruimtes van ca. 70 m2 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, of maken kans met 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 m2.

Brengen we de conclusie over naar ons project Andreas Bonnstraat/van Muschenbroekstraat, dan stelt EigenHaard voor het blok A te transformeren naar eenheden (<50 m2 GO) voor senioren, voor blok B wordt de portiek etage ontsluiting behouden en wordt de renovatie voorbereid voor gezinnen (>70 m2). Met het toevoegen van een nieuwbouw blok C, en het optoppen van blok A en B, bedienen we de woningvraag voor jongeren en starters (éénpersoonshuishoudens). Blok A in combinatie met blok C willen we ontsluiten via een galerij principe. Door een lift toe te voegen maken we hiermee beide blokken toegankelijk.

Hieronder zullen we ingaan op de opmerkingen (dd.7 dec.2023) van **5.1, 2, e** en **5.1, 2, e** (Senior Stedenbouwkundige R&D gemeente Amsterdam).

Toevoegen extra laag op bouwdeel A.

Door de bergingen op de vierde verdieping te vervangen door duplex woningen, ontstaat de mogelijkheid om 14 wooneenheden toe te voegen. De woningen worden dan ca. 47 m2 GO, met een beukmaat van ca. 4 m1. De nieuwe gevel van de duplex woning krijgt een setback aan de straatzijde, qua architectuur van de optopping willen we aansluiten op de bestaande architectuur van **5.1, 2, e** en **5.1, 2, e**. Belangrijk voor de optopping is hoe deze zich gedraagt vanuit de Mauritskade, dit vraagt nog om een verdere uitwerking.

Toevoegen extra laag op bouwdeel 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 modificeren de bestaande kap, die sowieso bij een renovatie vervangen moet worden.

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

Het blok bevat grote woningen (>70 m2) 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.

De 28 bergingen van de gezinswoningen, plaatsten we tegen de 'blinde' achterkant van de BOG ruimten.

Toevoeging volume binnengebied.

Dit betreft het meest kwetsbare item van ons onderzoek. In het nu voorliggende plan is het volume gedraaid, en het gedraagt zich als een aanvulling op blok A. De zo ontstane U-vorm, ligt georiënteerd op de zonzijde. Er wordt hiermee een tweede binnenhof geïntroduceerd.

De U-vorm is stedenbouwkundig vergeleken met de rondom liggende binnentuinen (zie studie).

Blok C en blok A worden in dit voorstel ontsloten via een galerij in combinatie met een lift.

Met het introduceren van een lift wordt passend gereageerd op de wens van vele senioren.

De woningen worden hierdoor levensloopbestendig.

Het issue van privacy verstoring wordt getackeld omdat de galerij binnenin de U-vorm ligt.

Er is als zodanig vanuit de galerij geen zicht op de overige woningen grenzend aan het binnenterrein.

Alle woningen van blok A en C worden ontsloten door middel van een nieuwe hoofdentree aan de van Musschenbroekstraat. Hier bevinden zich de postkasten en is er toegangshek voor het bereiken van het binnenterrein.

Onder blok C bevindt zich half verdiept een fietskelder voor meer dan 300 fietsen. De fietsers maken gebruik van het hek, evenals de gebruikers van het Kinderdagverblijf, de Mussen.

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.

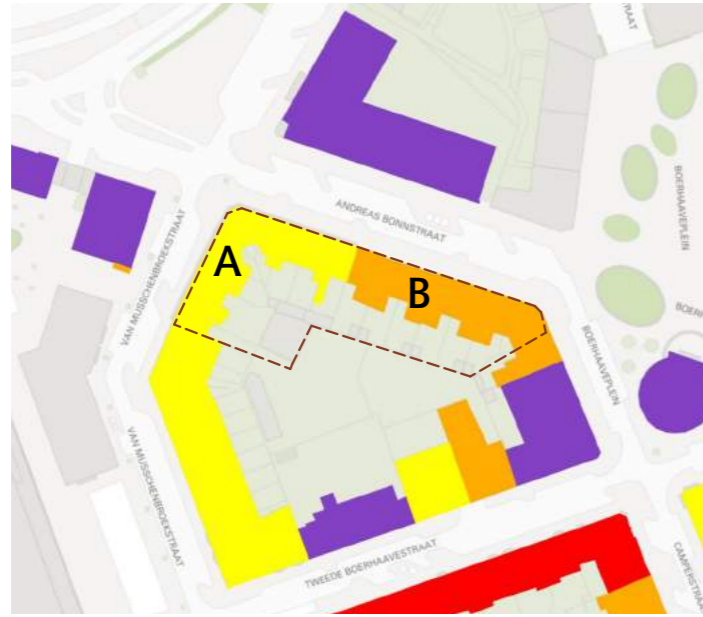
In een latere fase wordt onderzocht of dit bereikt wordt door middel van een bron (bodemwarmte) of door middel van een individuele lucht-water-warmtepomp.

De eerder opgeworpen vraag of nieuwbouw op deze locatie meer vanzelfsprekend is, kan beantwoord worden dat een nieuwbouw oplossing altijd gepaard gaat met het maken van een galerij aan de binnenzijde van het blok. Daarnaast zijn de huidige nieuwbouw eisen zodanig, dat dit ongetwijfeld tot extra hoge bouwkosten leidt, waardoor ook nieuwbouw plannen op deze locatie niet vanzelfsprekend haalbaar te maken zijn. Nieuwbouw heeft een langere doorlooptijd en het geeft veel overlast in de buurt. Daarnaast kan je de vragen stellen of in deze tijd van circulariteit, het voor de hand ligt deze prachtige gevels te slopen en af te voeren.

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

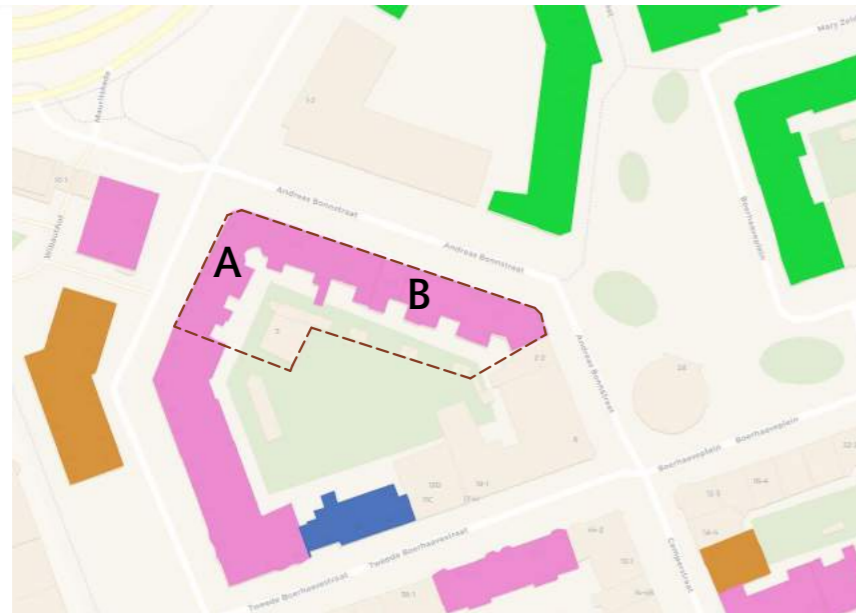
Atlas Ordekaarten - Waardering stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten

- 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

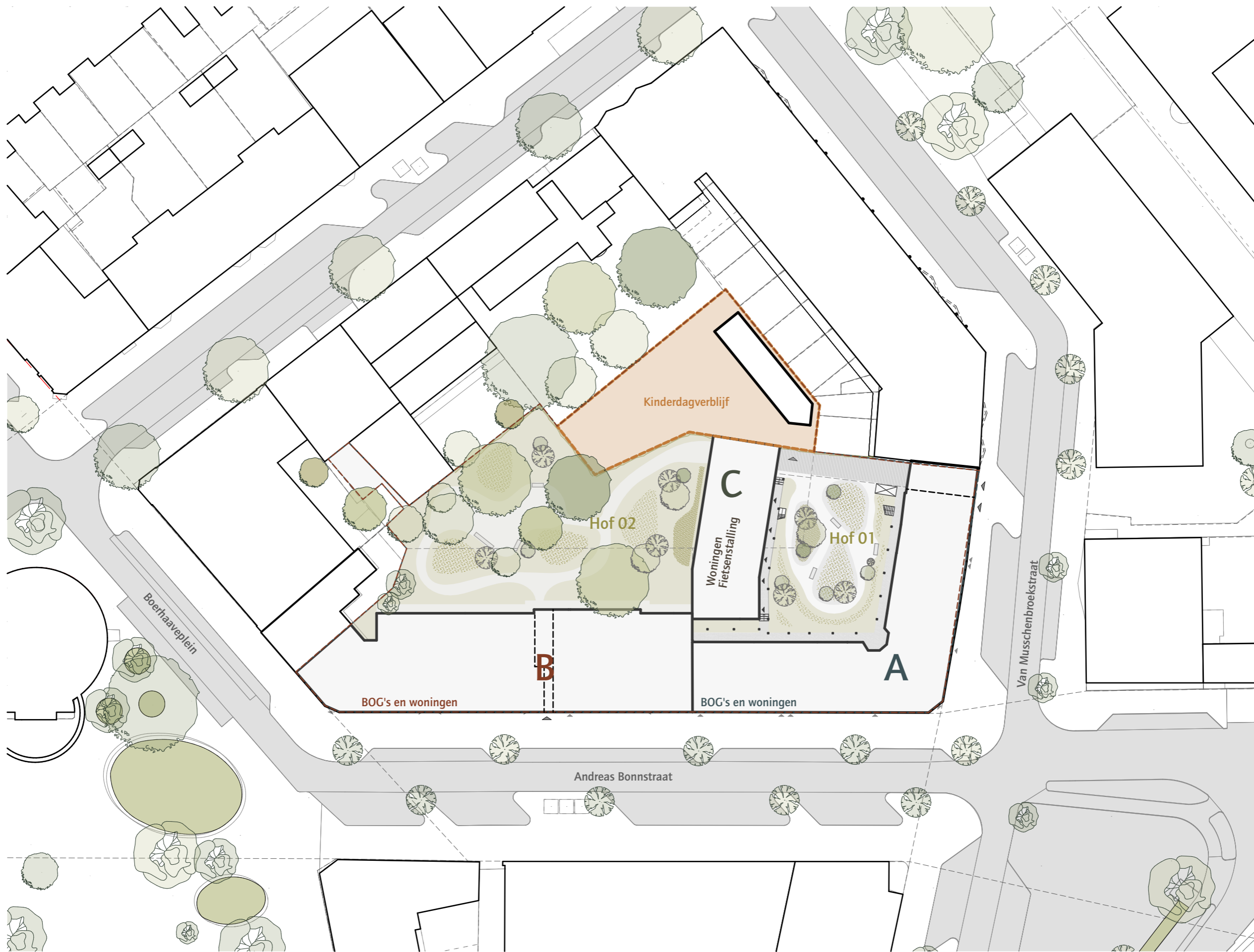


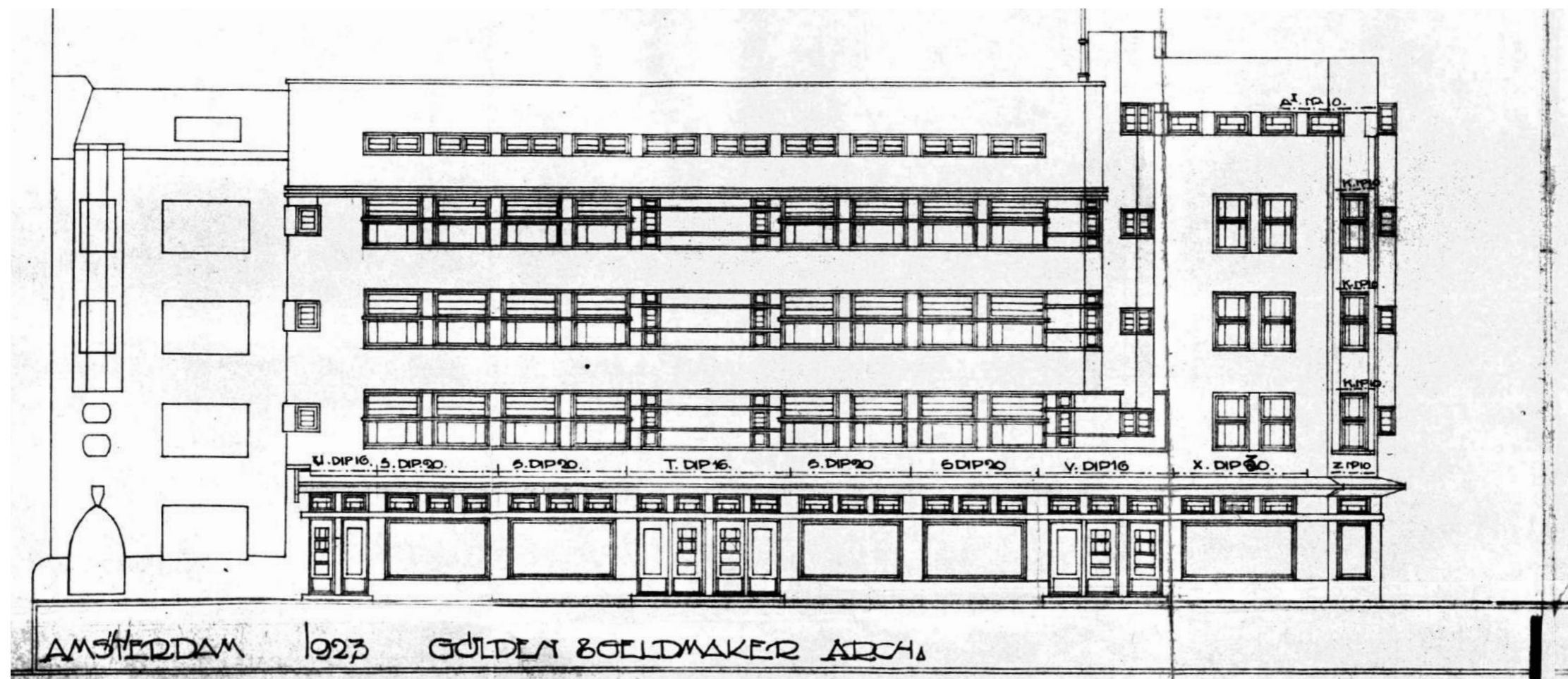
Andreas Bonnstraat | Bouwblok A



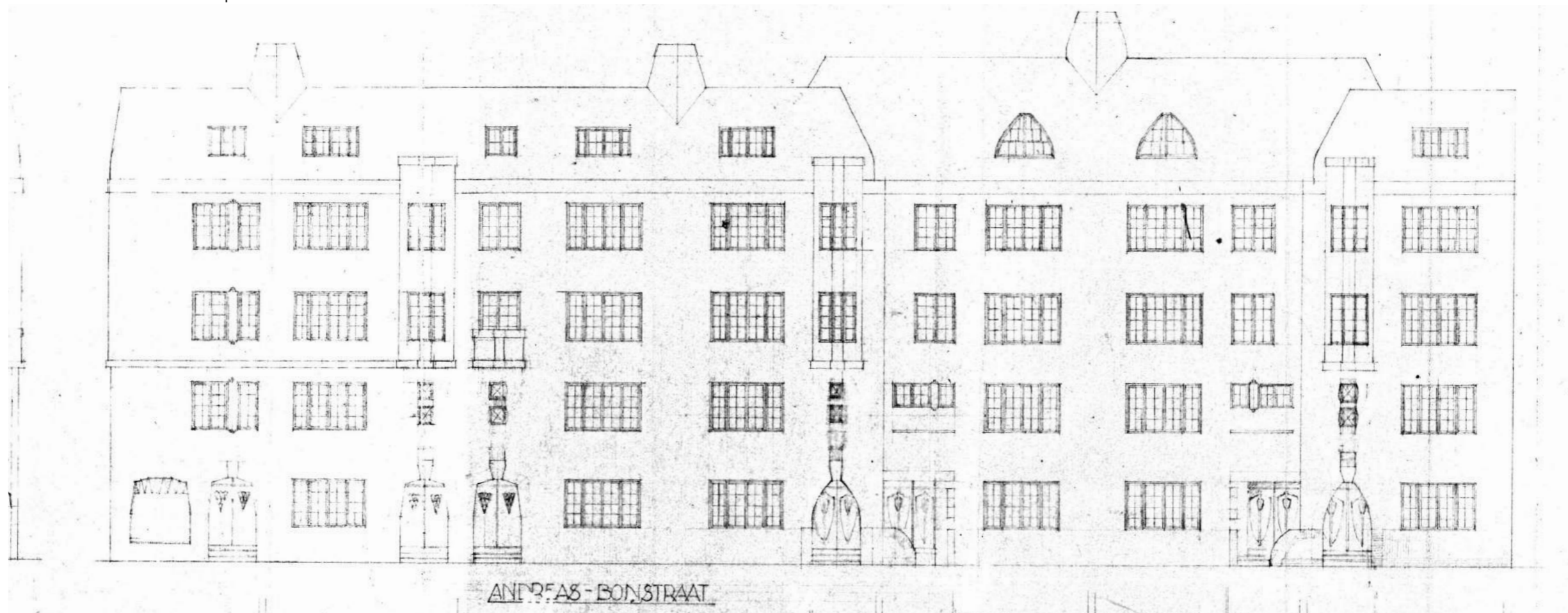
Van Musschenbroekstraat | Bouwblok A







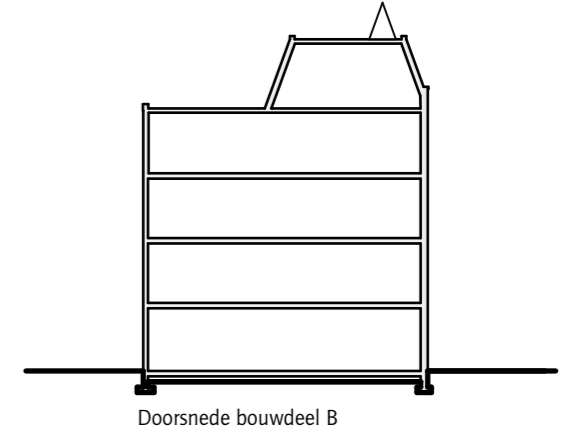
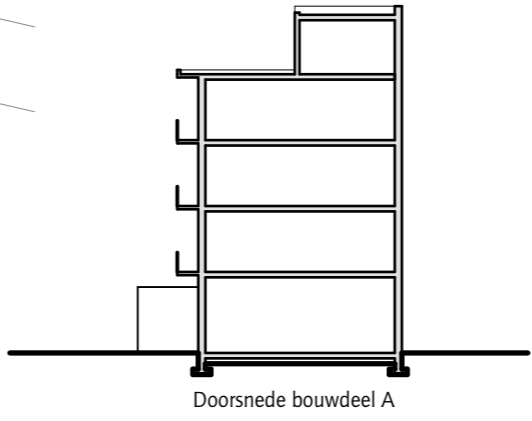
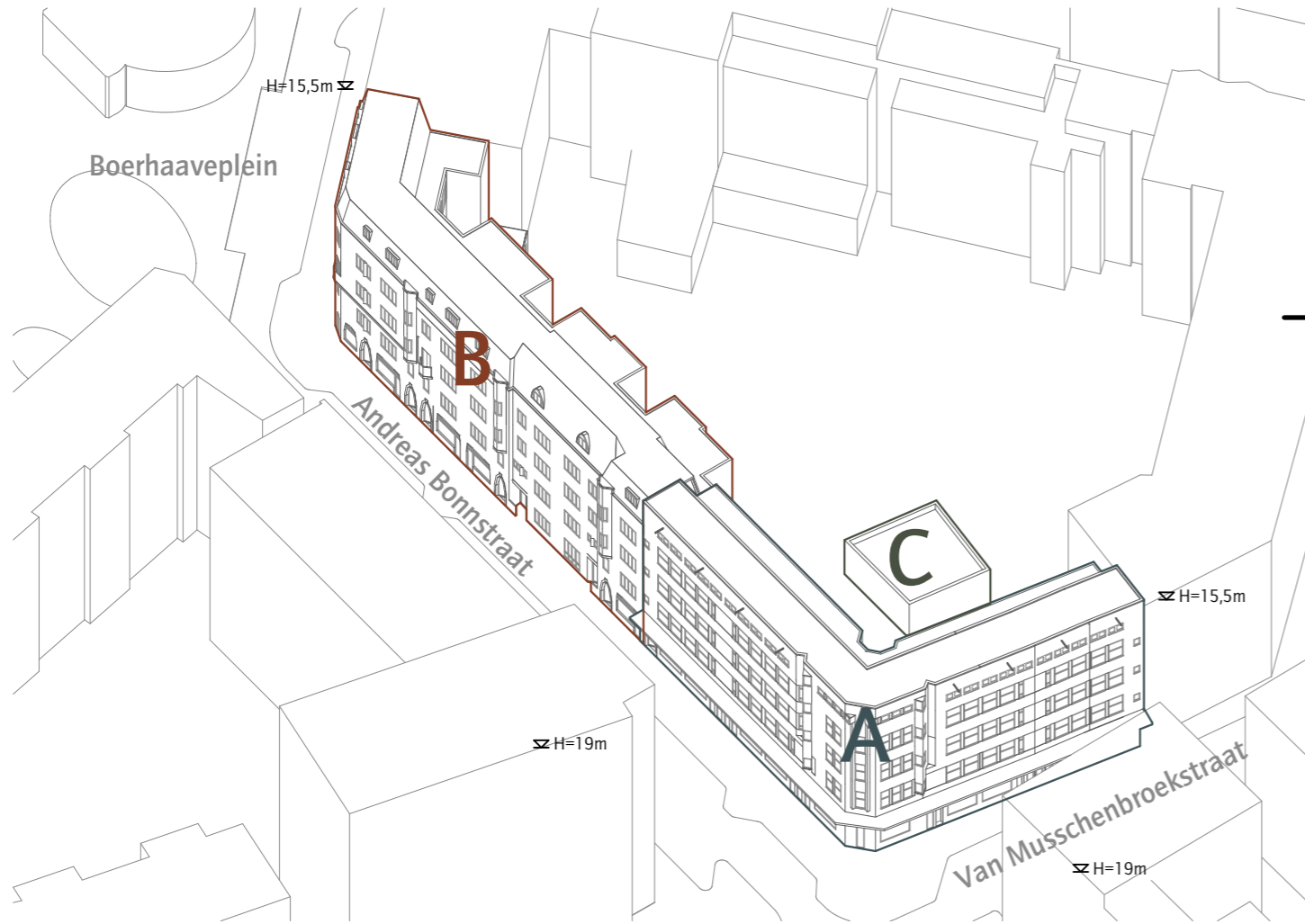
Gevel bouwdeel A | Andreas Bonnstraat



Gevel bouwdeel B | Andreas Bonnstraat

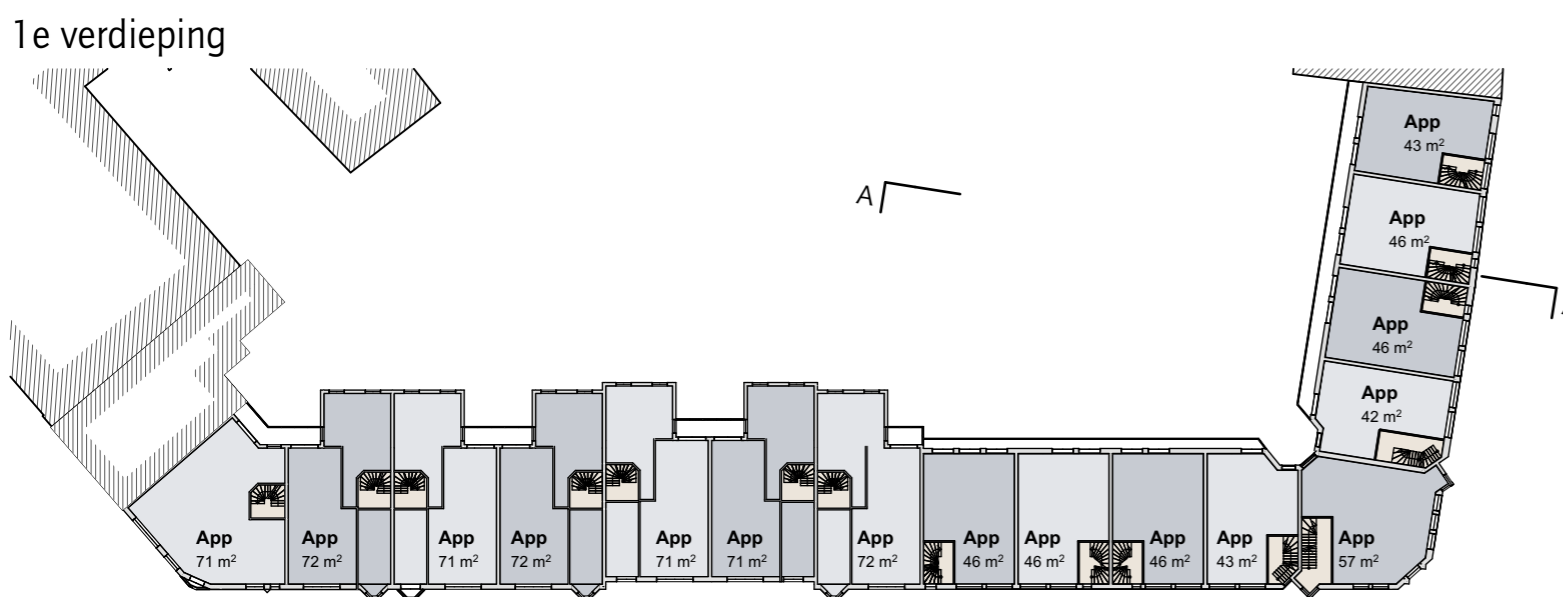
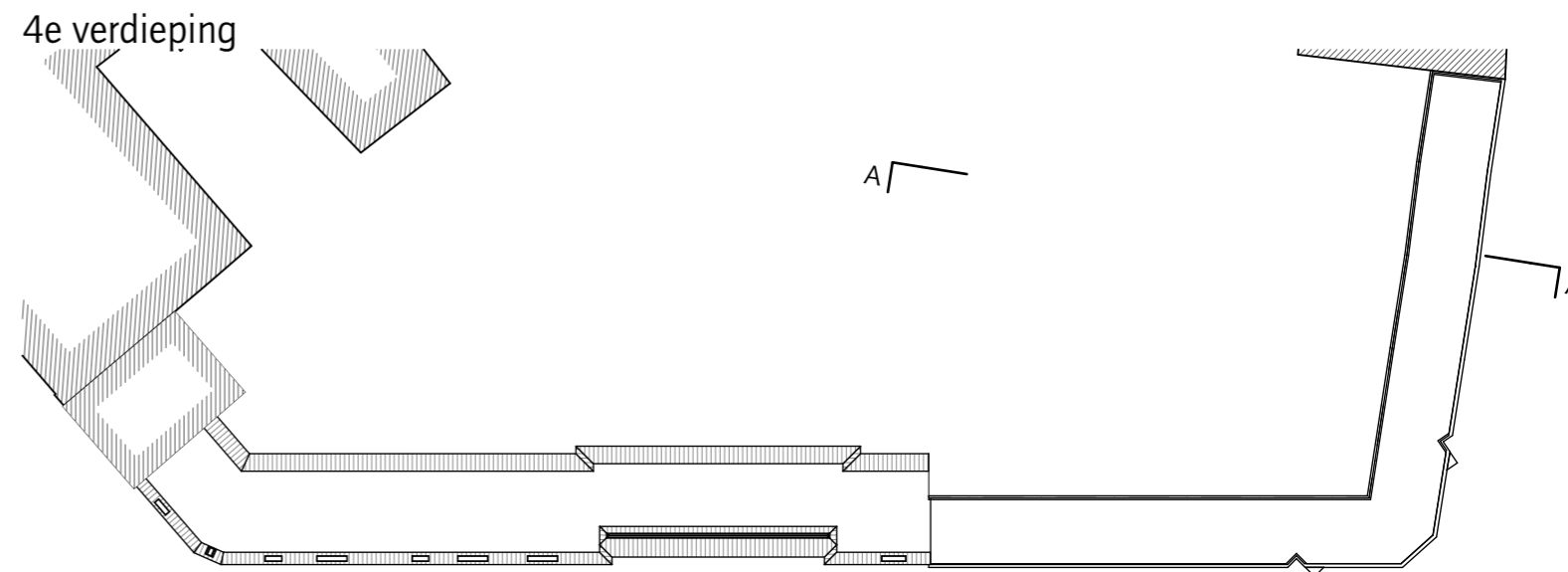
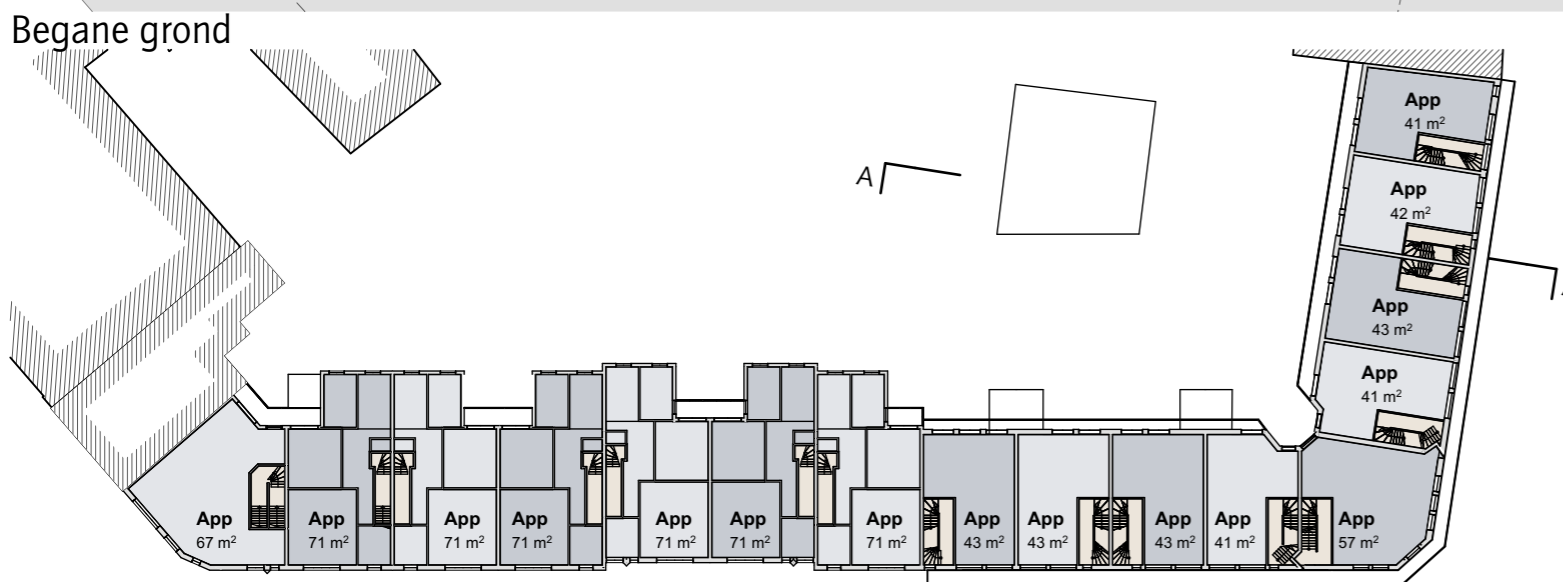
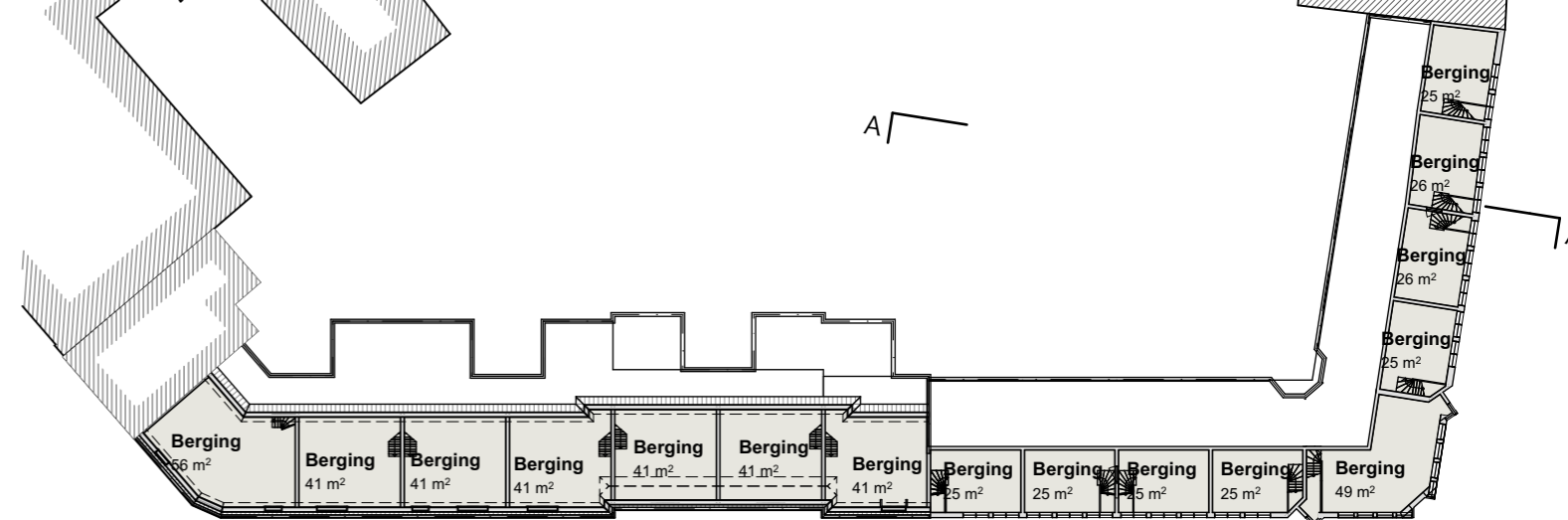
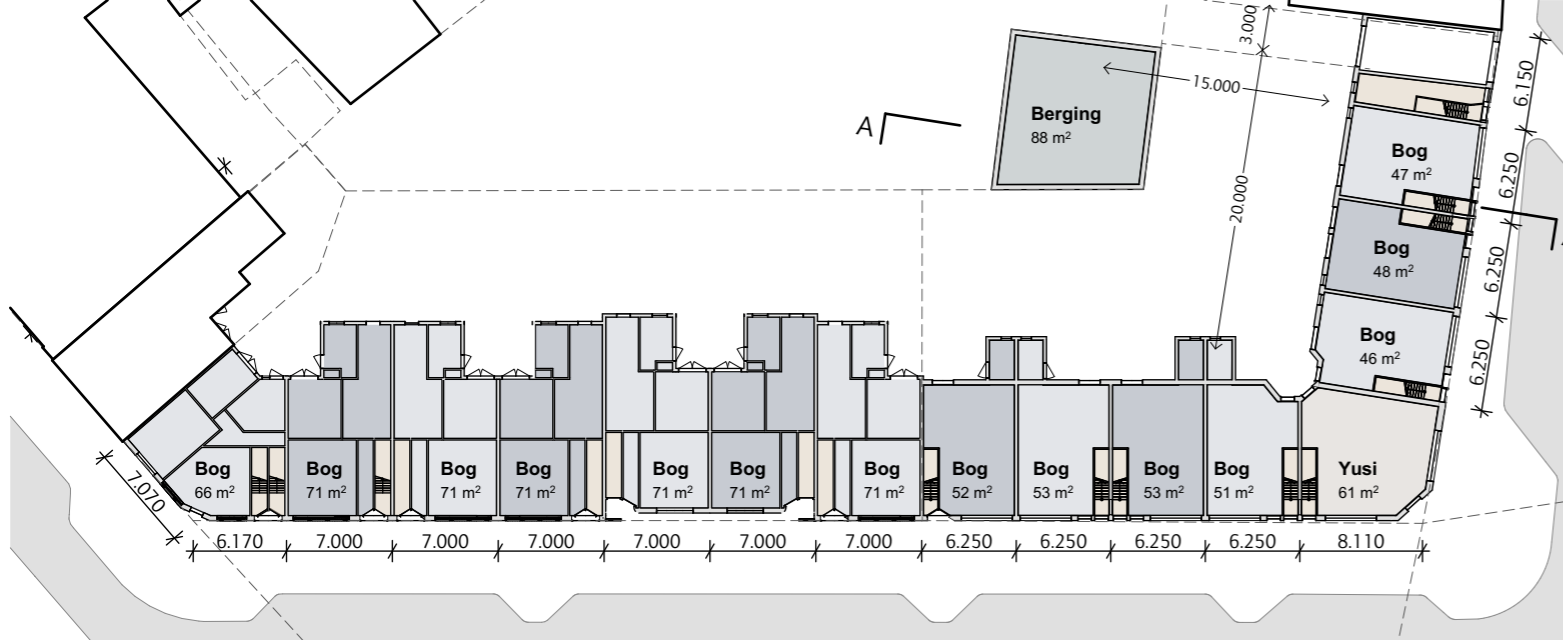
Bestaande Gevels

Onderzoek Oosterparkbuurt



Bouwdeel A	
appartementen +/- 45m ²	27
bog-ruimtes +/- 45m ²	8
bergingen +/- 25m ²	9
Bouwdeel B	
appartementen +/- 70m ²	21
bog-ruimtes +/- 70m ²	7
bergingen +/- 40m ²	7

Appartementen totaal:	48
appartementen +/- 45m ²	27
appartementen +/- 70m ²	21
Bog totaal:	15
bog-ruimtes +/- 45m ²	8
bog-ruimtes +/- 70m ²	7
Bergingen totaal:	16
bergingen +/- 40m ²	7
bergingen +/- 25m ²	9

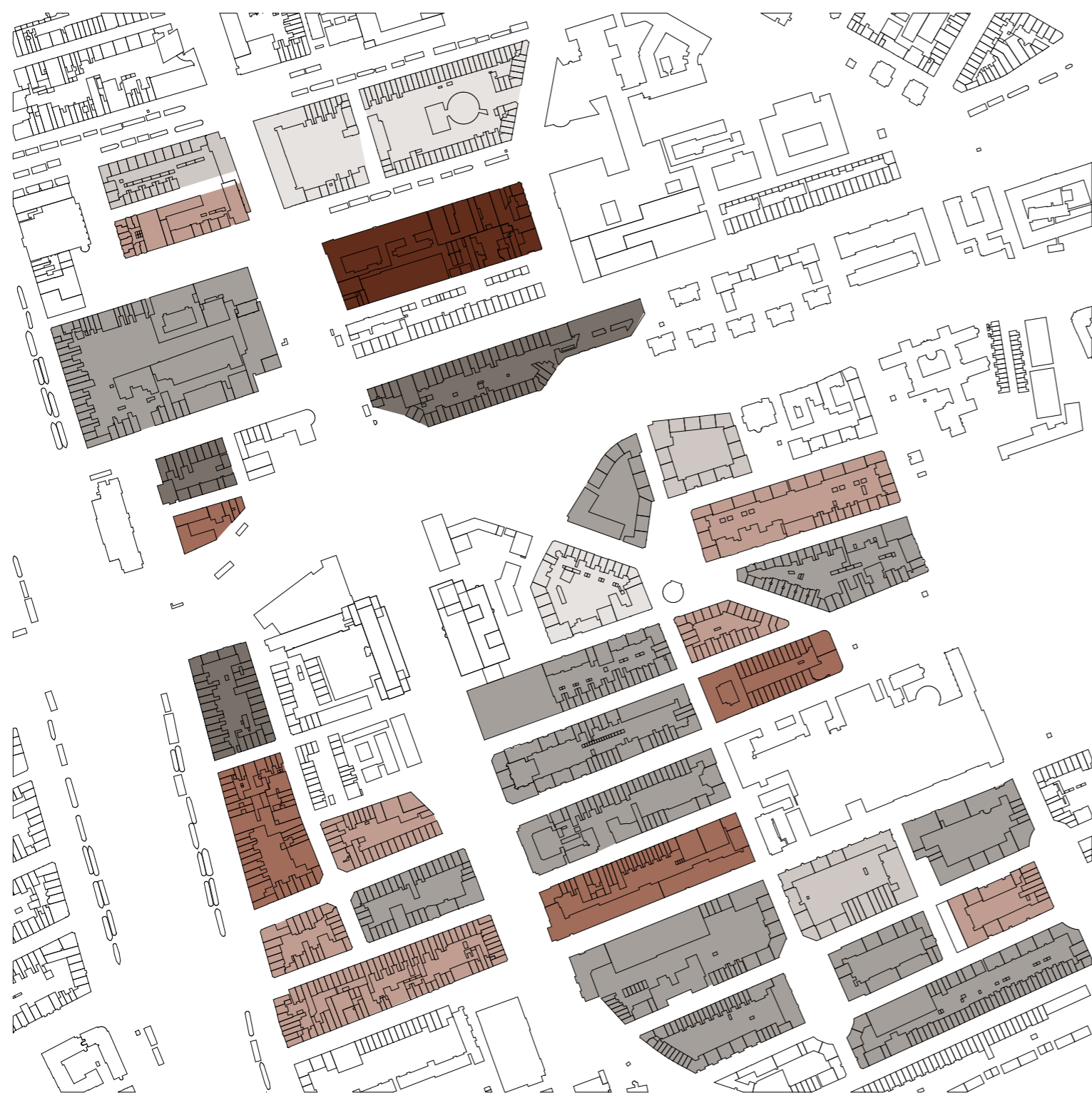


dak

Bouwdeel A			
appartementen +/- 45m ²	27	Appartementen totaal:	48
bog-ruimtes +/- 45m ²	8	appartementen +/- 45m ²	27
bergingen +/- 25m ²	9	appartementen +/- 70m ²	21
		Bog totaal:	15
Bouwdeel B		bog-ruimtes +/- 45m ²	8
appartementen +/- 70m ²	21	bog-ruimtes +/- 70m ²	7
bog-ruimtes +/- 70m ²	7	Bergingen totaal:	16
bergingen +/- 40m ²	7	bergingen +/- 40m ²	7
		bergingen +/- 25m ²	9







- 0,50-0,55
- 0,55-0,60
- 0,60-0,65
- 0,65-0,70
- 0,70-0,75
- 0,75-0,80
- 0,80-0,85

Dichtheid gesloten bouwblokken.

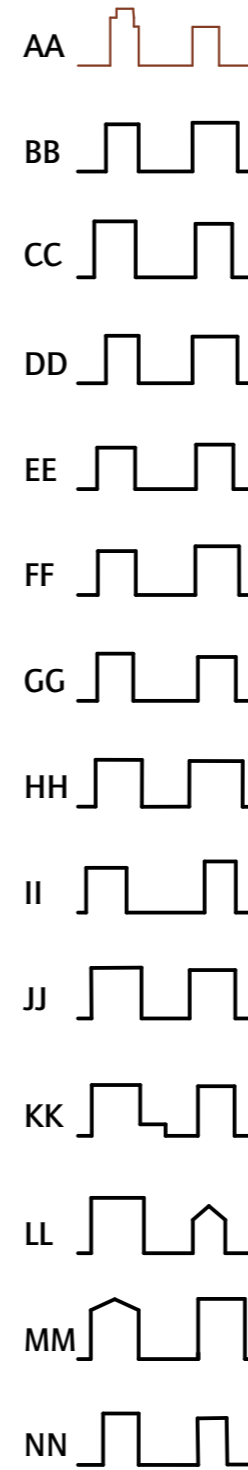
Door de omliggende bouwblokken in Amsterdam Oost te analyseren ontstaat er een overzicht over de dichtheid van deze blokken.

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.

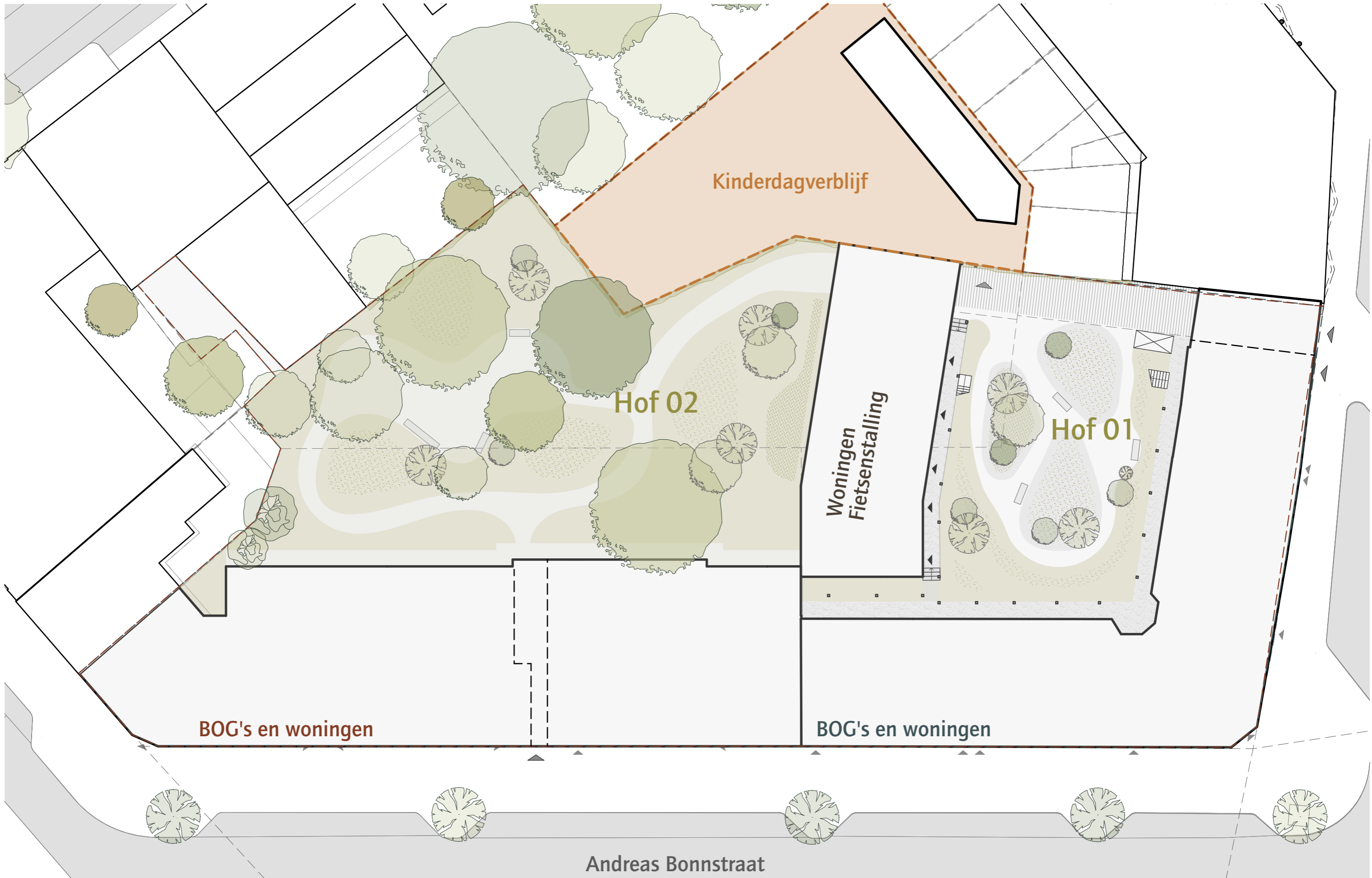
De tekening geeft duidelijk weer dat het betrokken bouwblok een lage dichtheid heeft in vergelijking met de omliggende bouwblokken. Hierdoor zal het gepast zijn volume toe te passen.

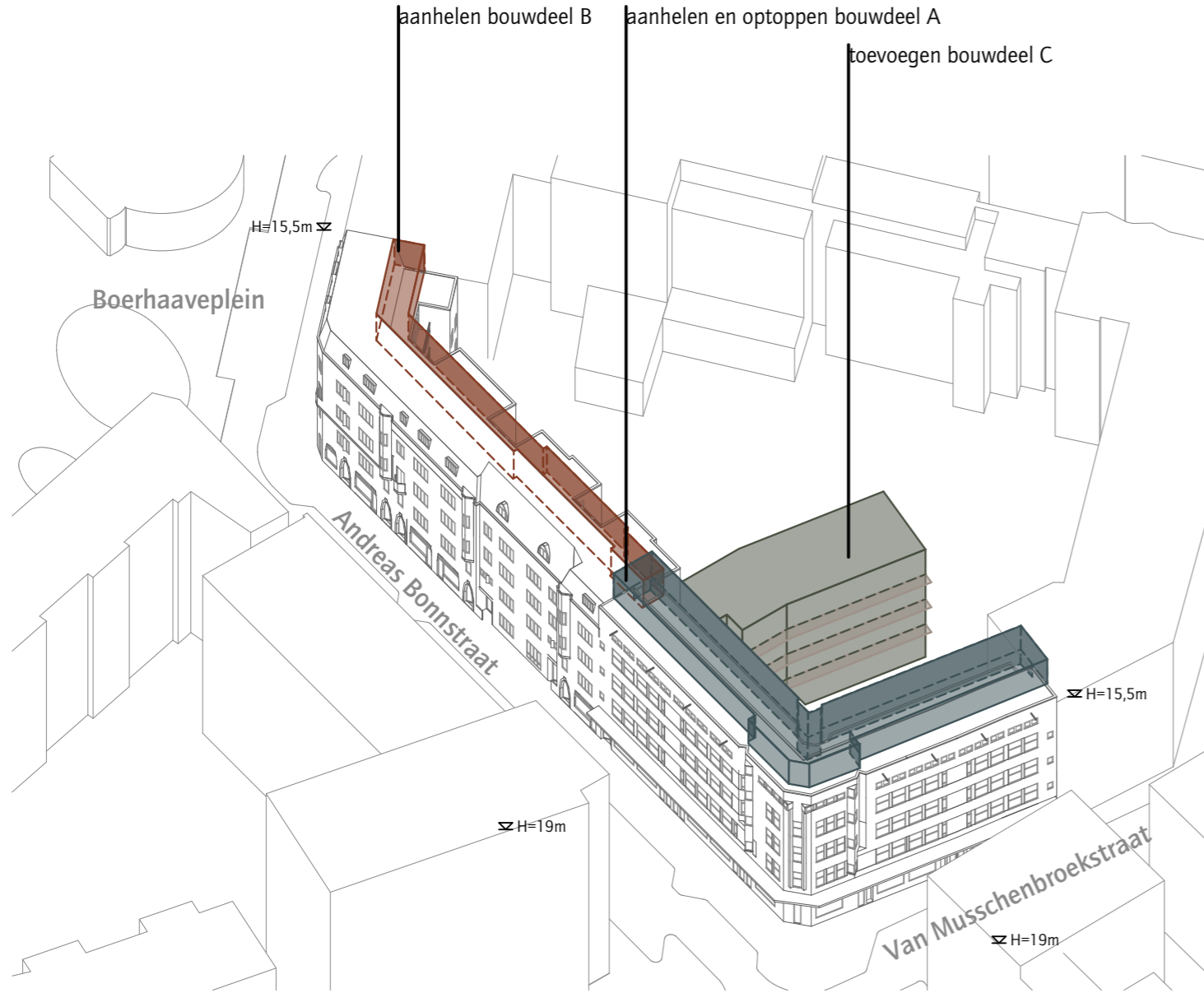


Profiel bouwblokken.



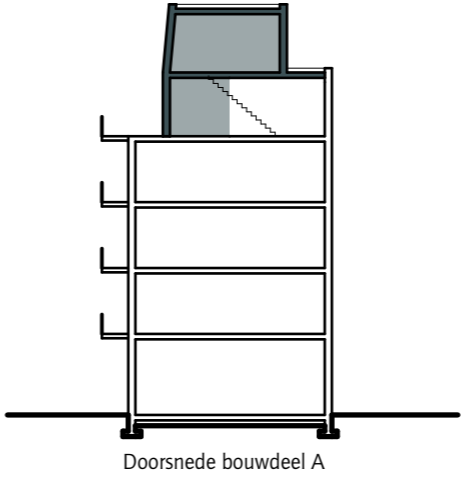
Door het toevoegen van bouwdeel C ontstaat er een nieuw hof in een groter binnengebied. Door het profiel van de bouwblokken te vergelijken met de omliggende bouwblokken valt te concluderen dat het beoogde profiel goed past in de omliggende bebouwde omgeving.





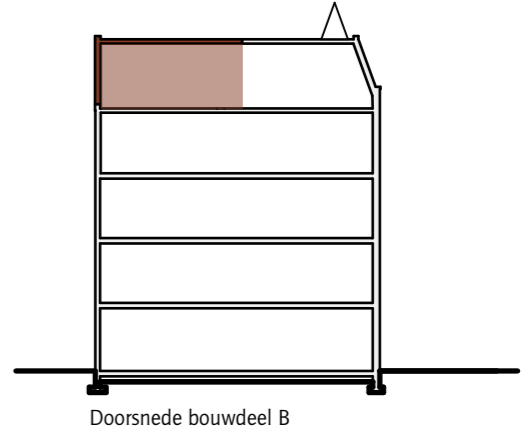
Bouwdeel A

- Bestaande trappenhuisen omzetten naar woonruimte
- Ontsluiting via galerij aan de binnenzijde
- 4e verdieping bergingen aanhelen en omzetten naar woningen
- 5e verdieping optoppen met woningen, hoek accent en setback



Bouwdeel B

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



Bouwdeel A

appartementen +/- 50m ²	21
appartementen +/- 70m ²	6
bog-ruimtes +/- 70m ²	8
duplex +/- 50m ²	14

Bouwdeel B

appartementen +/- 60m ²	6
appartementen +/- 70m ²	22
bog-ruimtes +/- 35m ²	7
studio's +/- 40m ²	6

Bouwdeel C

studio's +/- 30m ²	23
-------------------------------	----

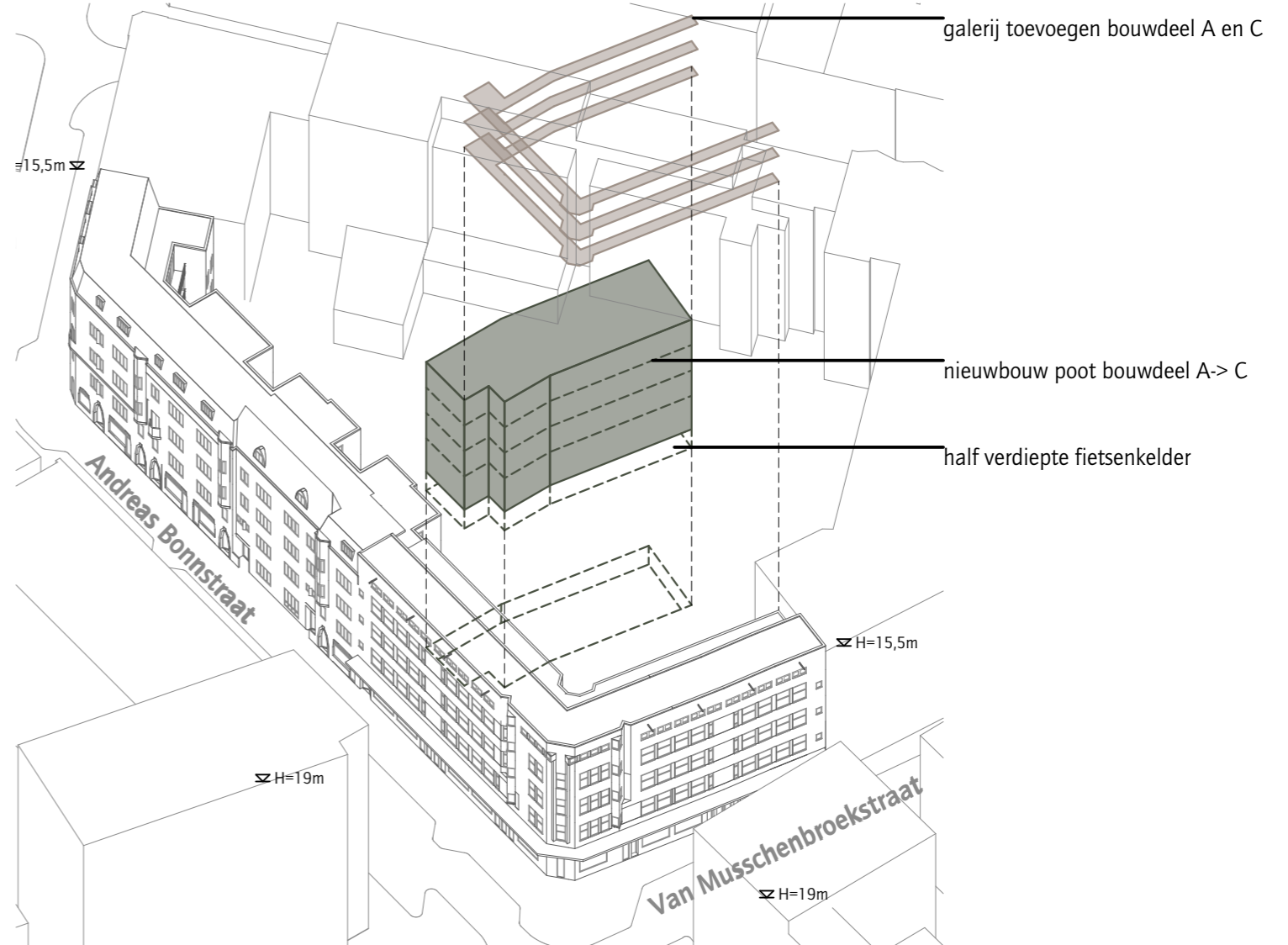
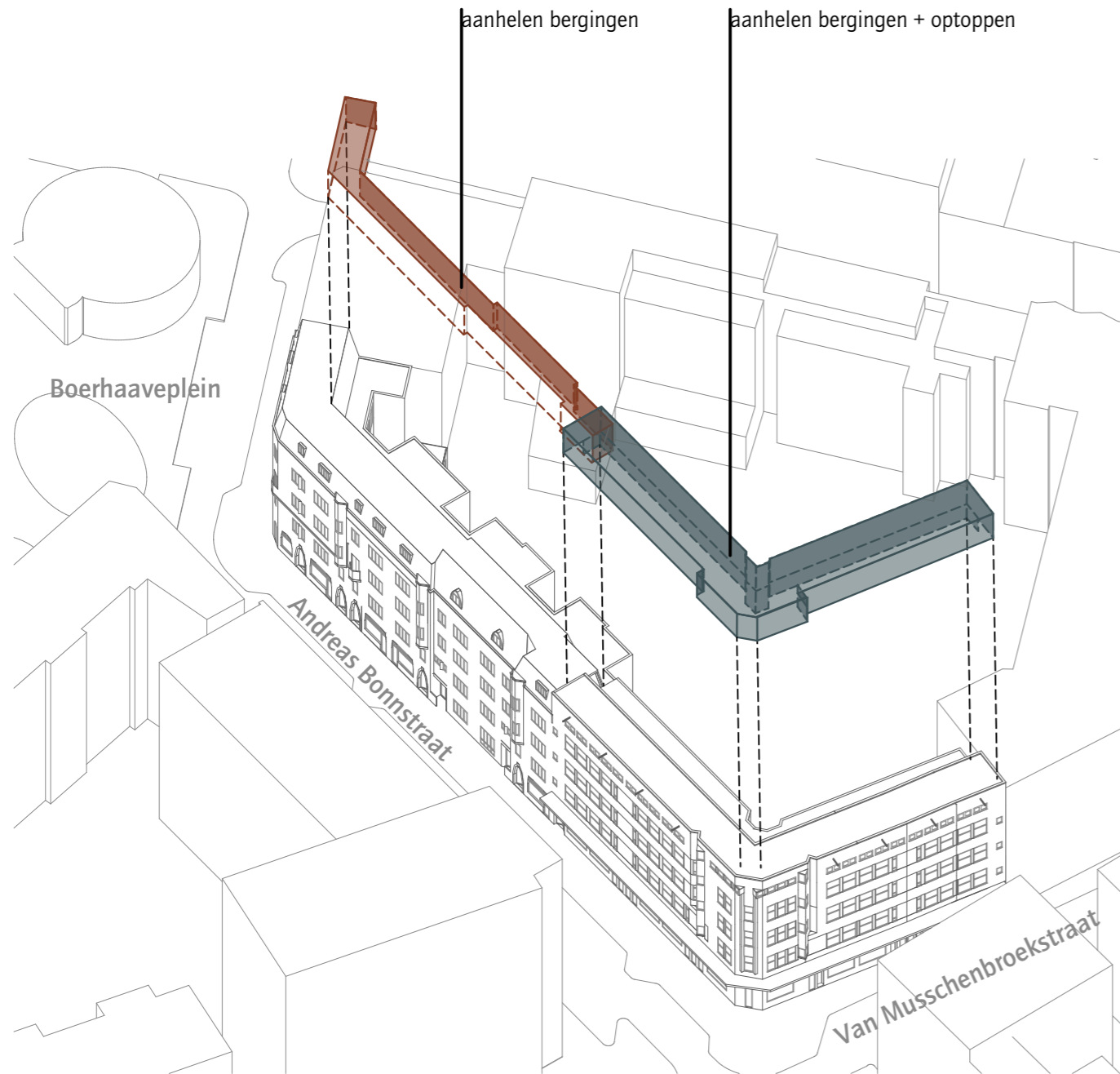
Appartementen totaal:

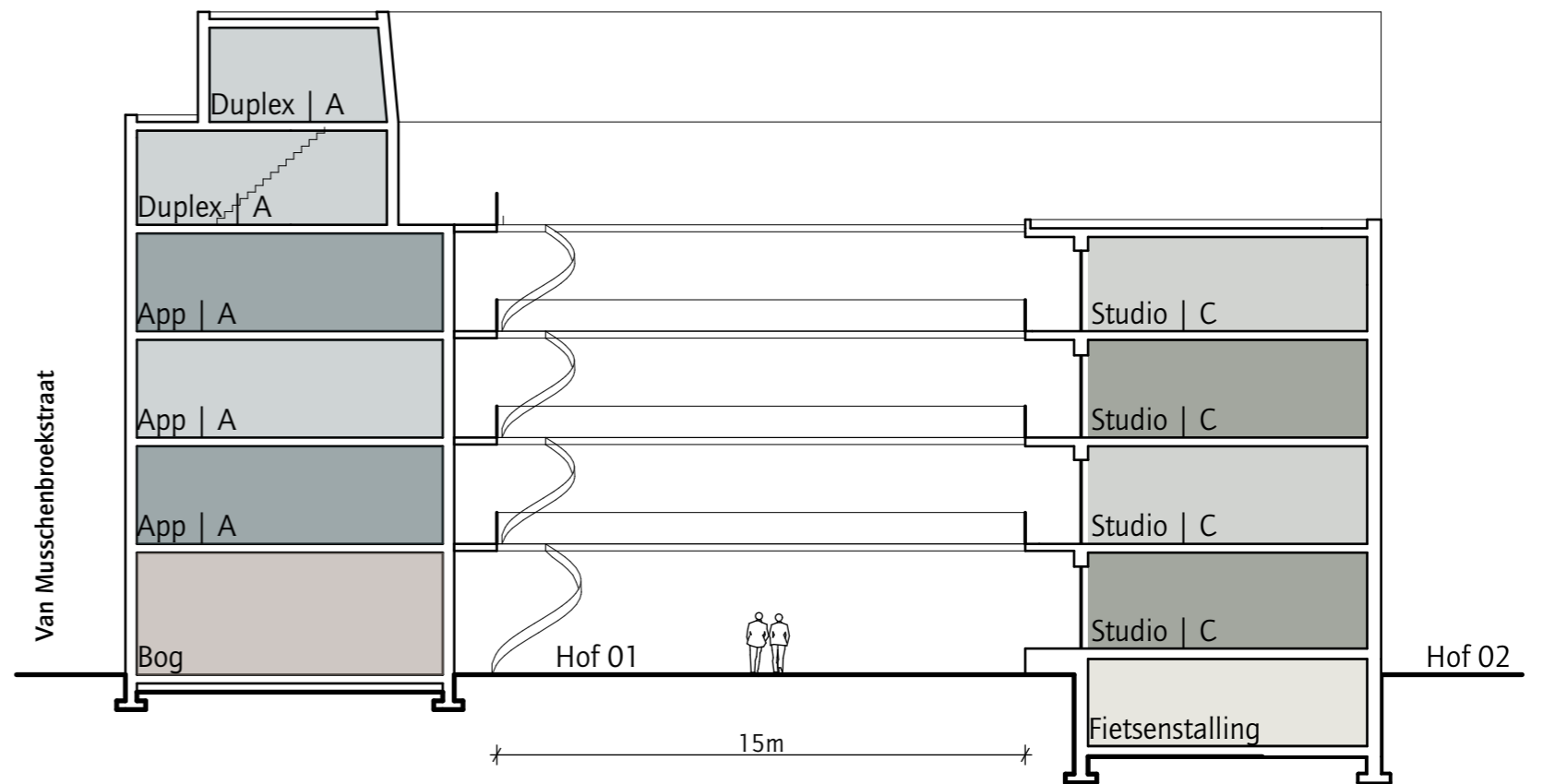
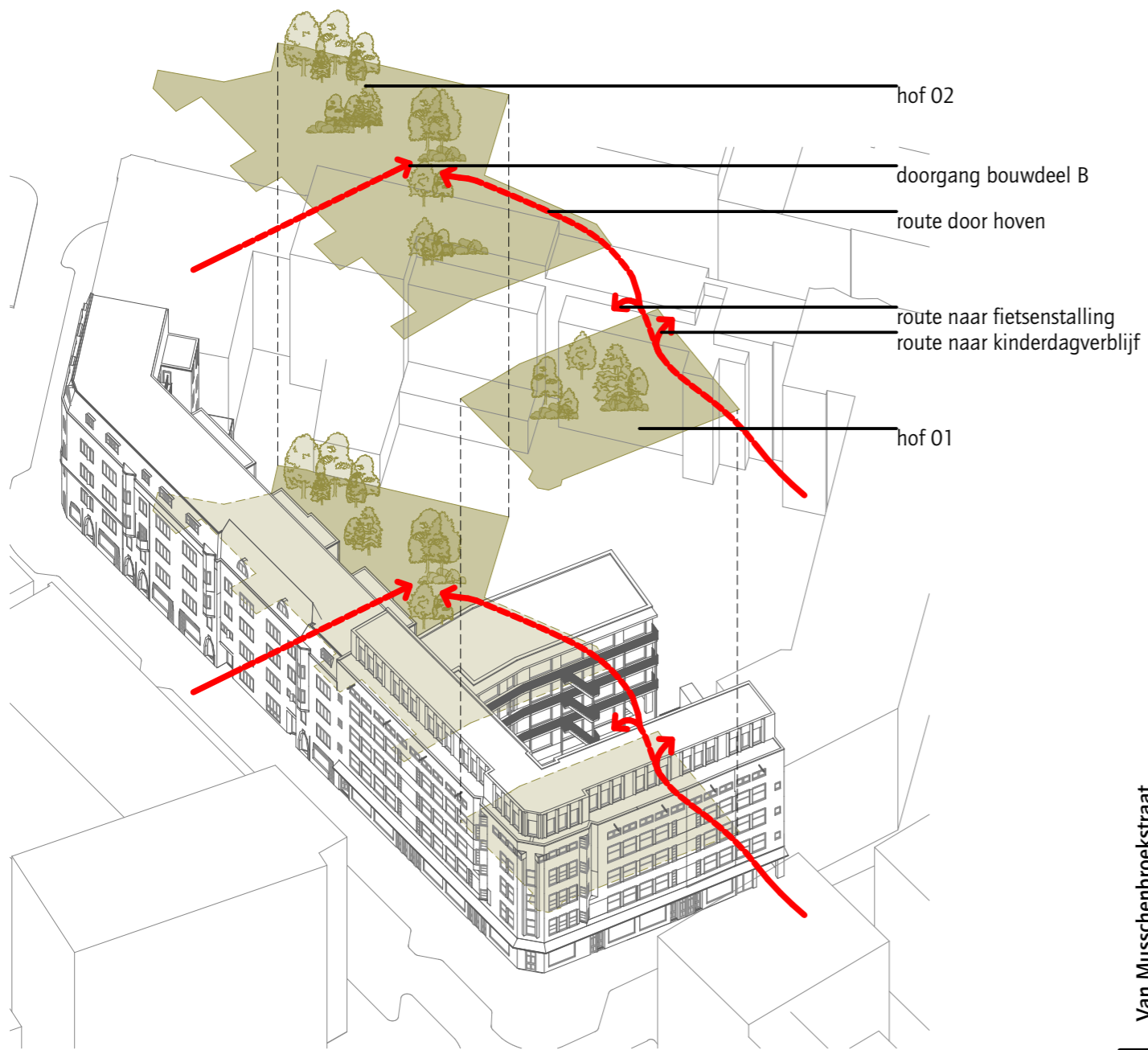
studio's +/- 30m ²	23
studio's +/- 40m ²	6
appartementen +/- 50m ²	21
appartementen +/- 60m ²	6
appartementen +/- 70m ²	28
duplex +/- 50m ²	14

Bog totaal:

bog-ruimtes +/- 70m ²	8
bog-ruimtes +/- 35m ²	7

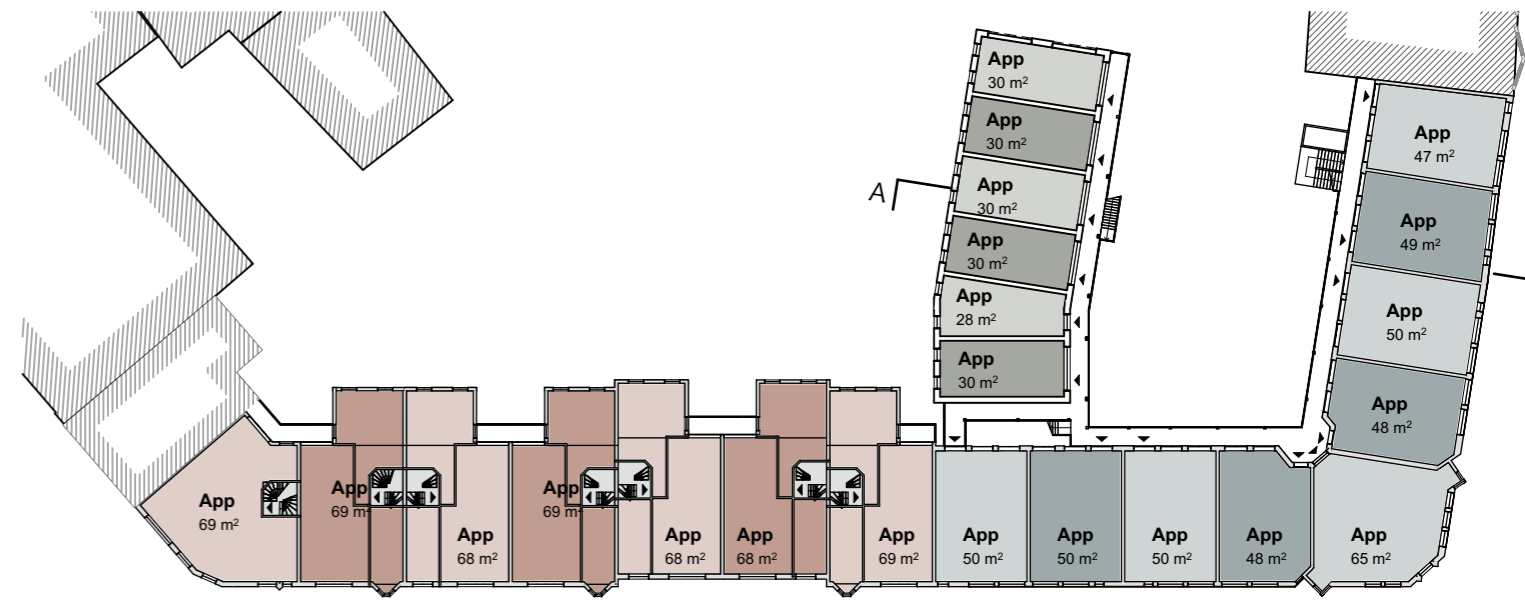
98
23
6
21
6
28
14
15
8
7



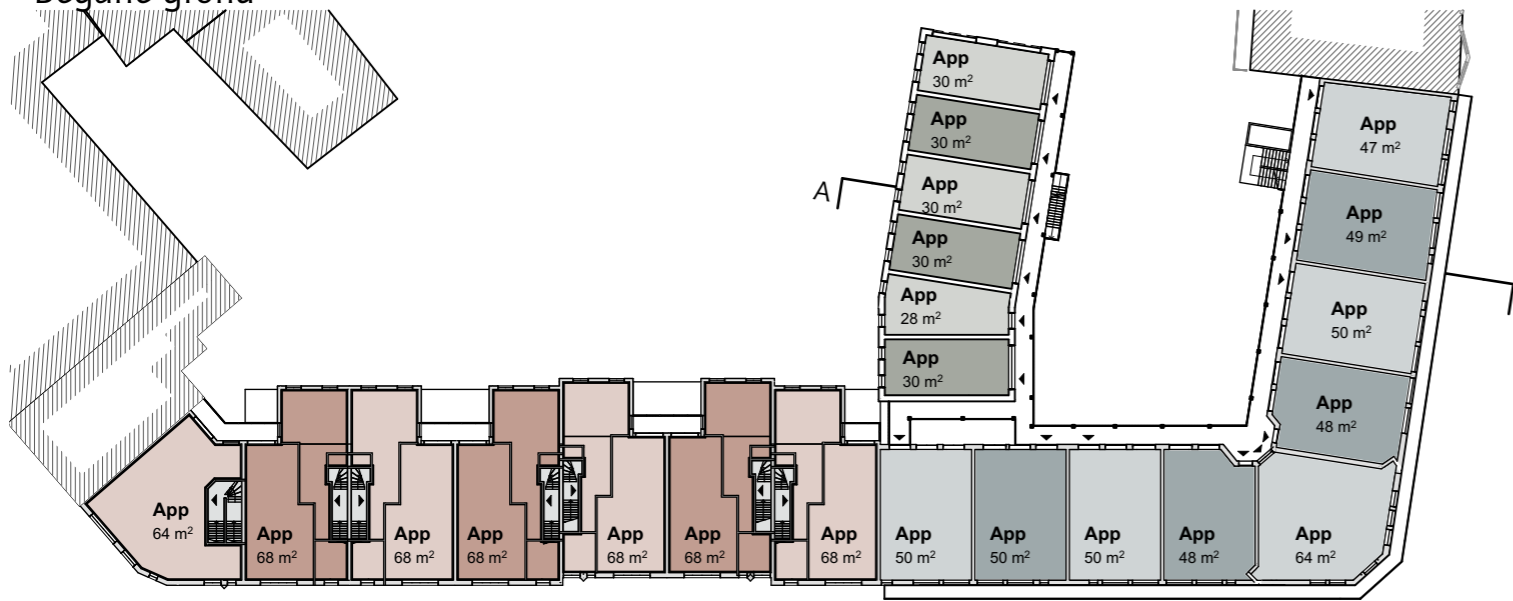




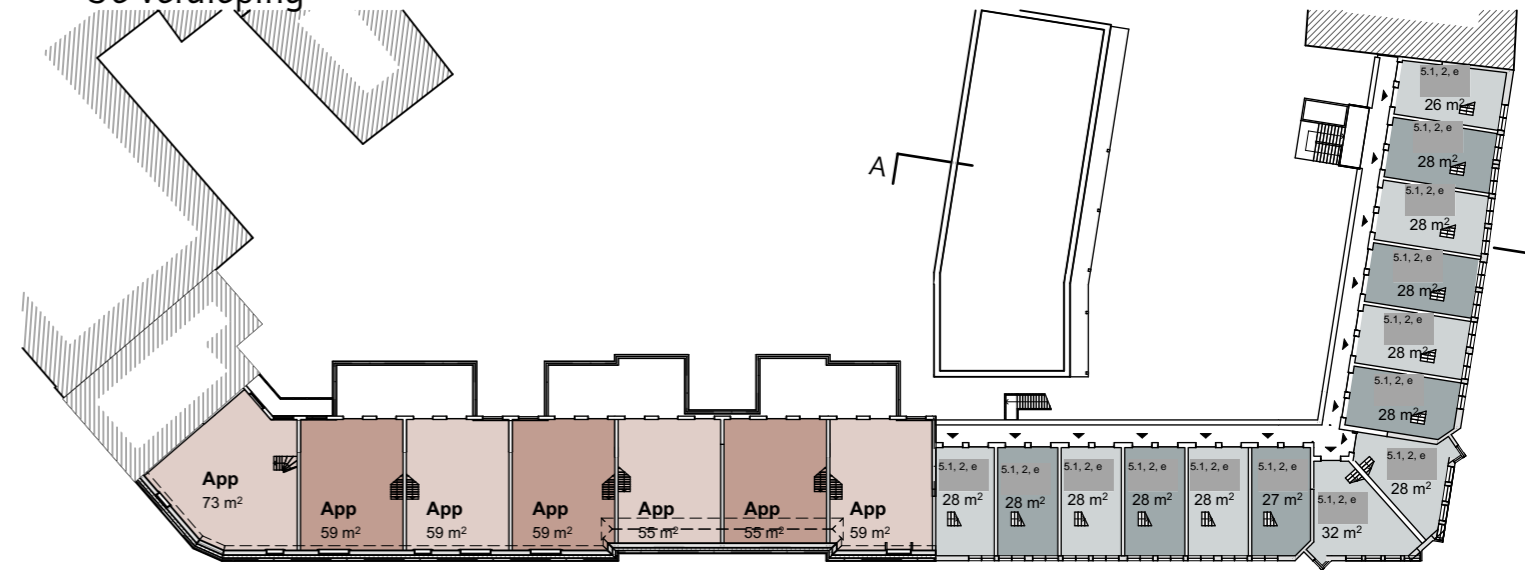
Begane grond



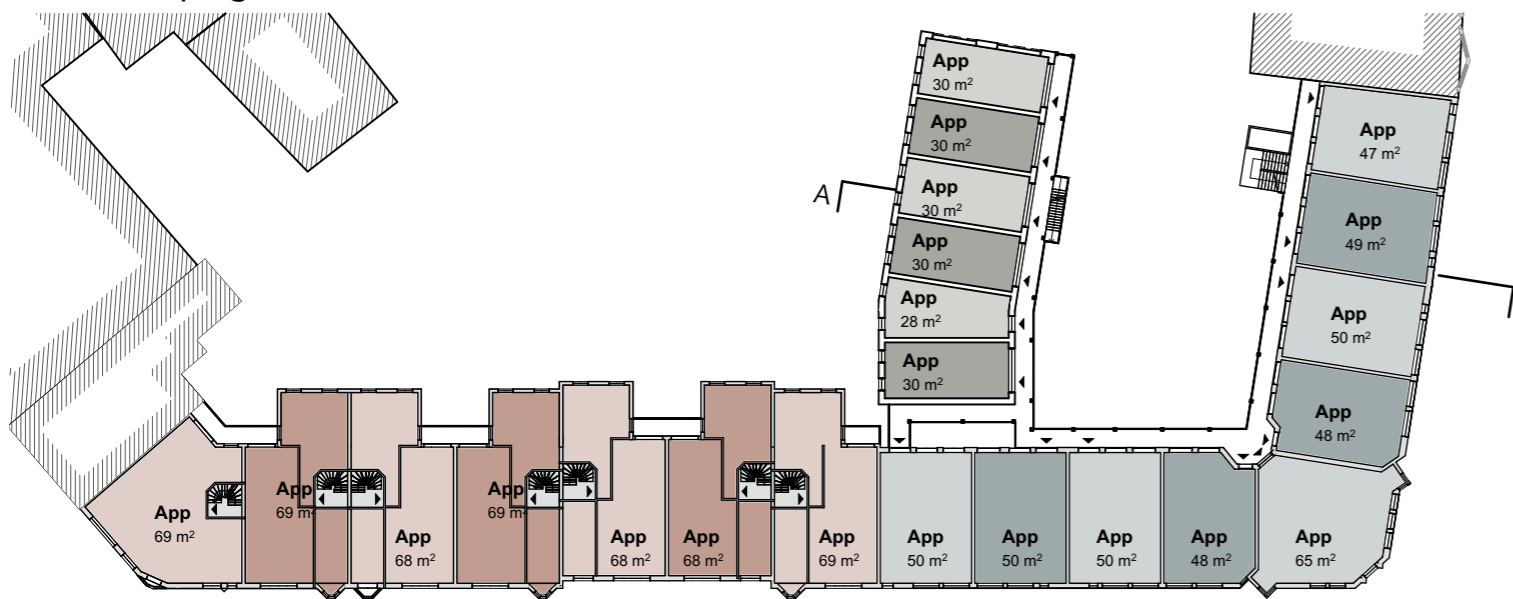
3e verdieping



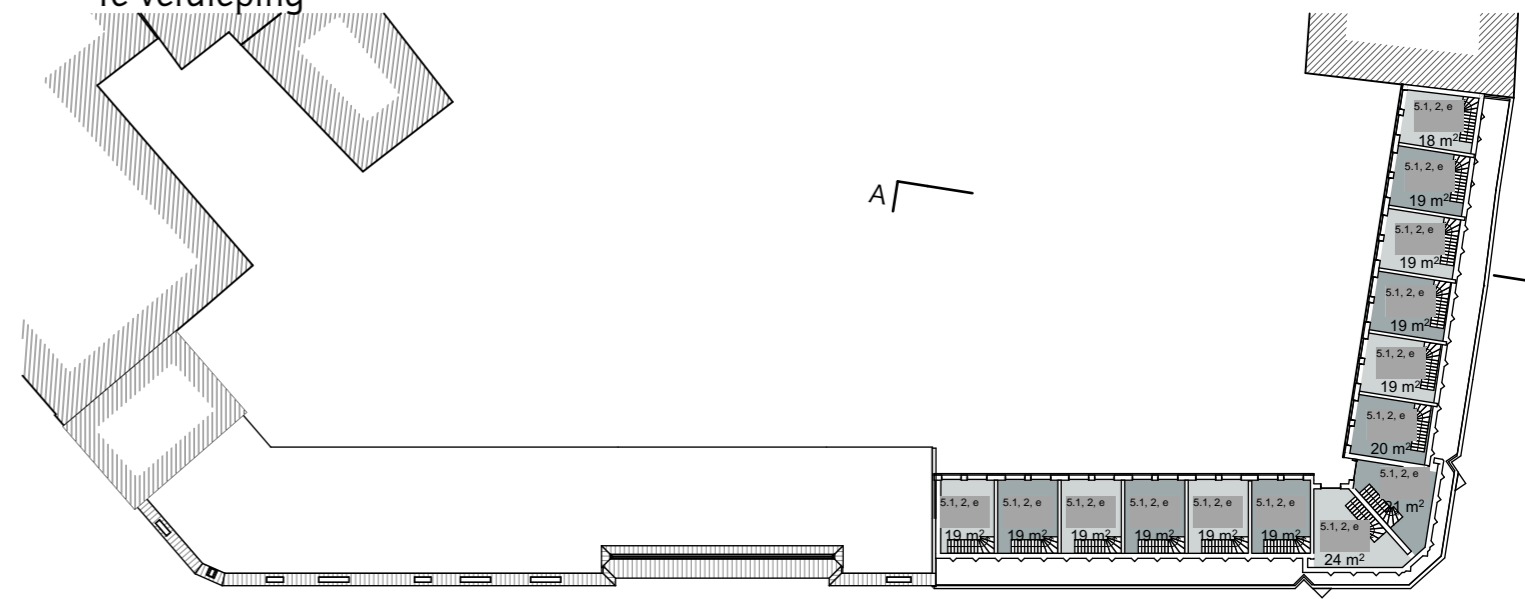
1e verdieping



4e verdieping



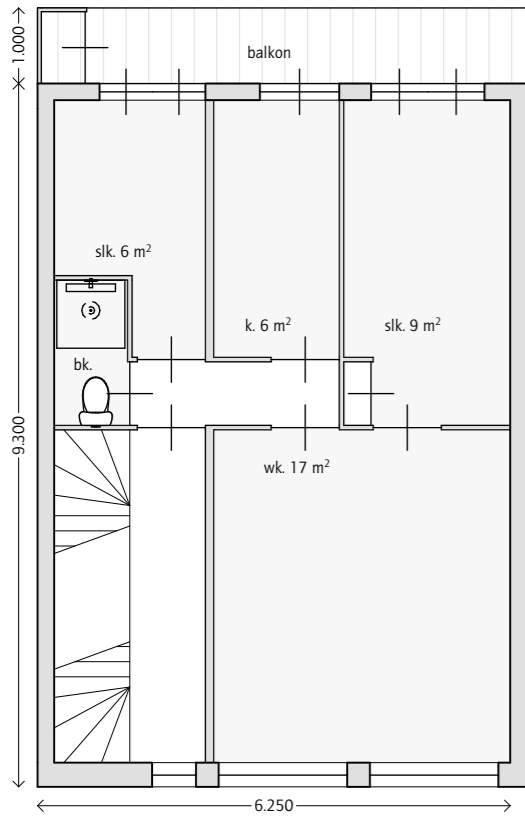
2e verdieping



Dak

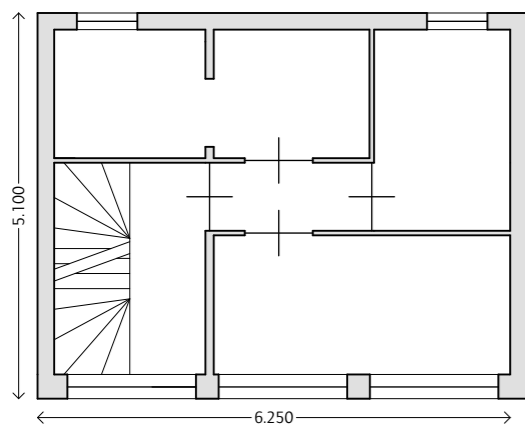




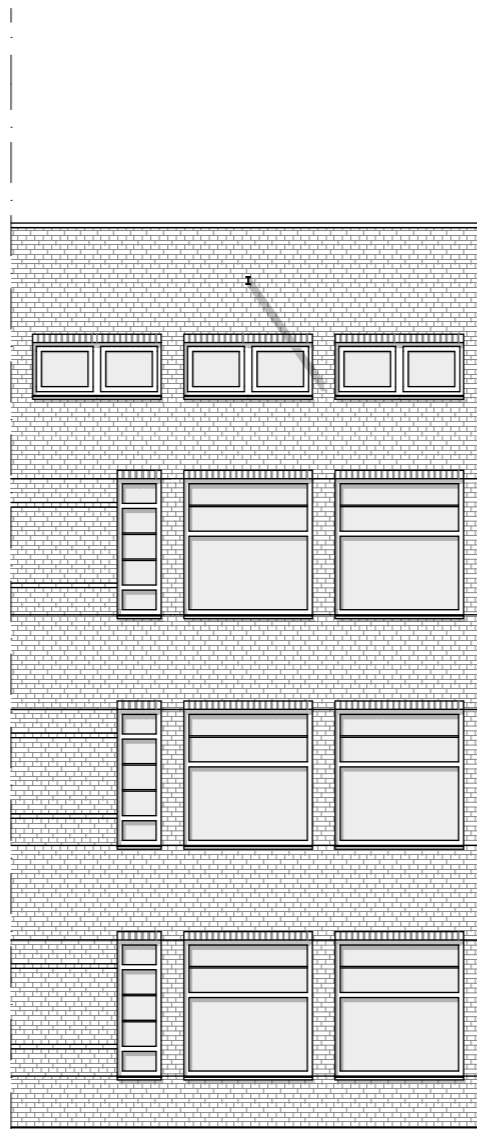


gbo:
43m²

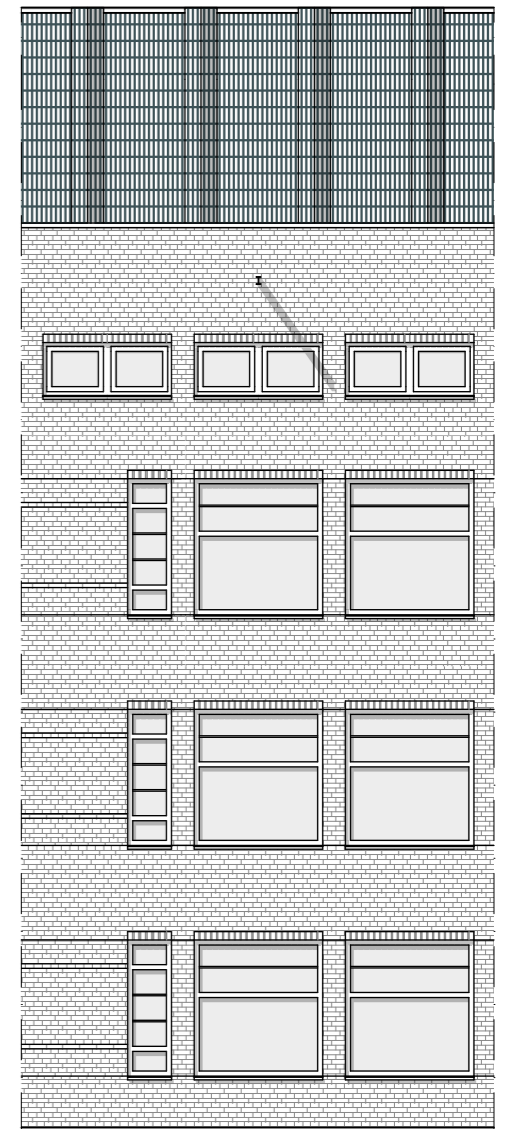
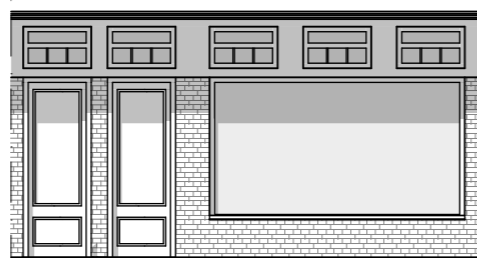
bestaande portiekwoning



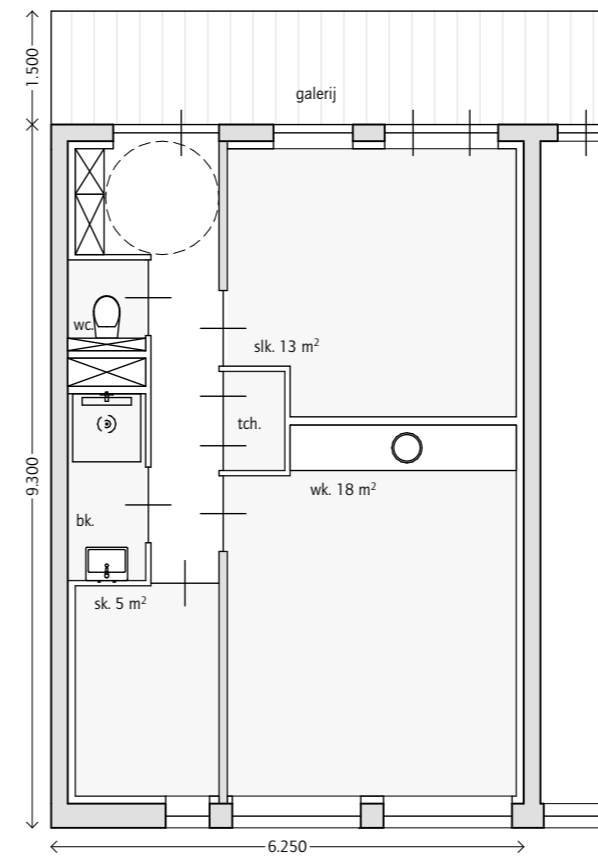
bestaande bergingen



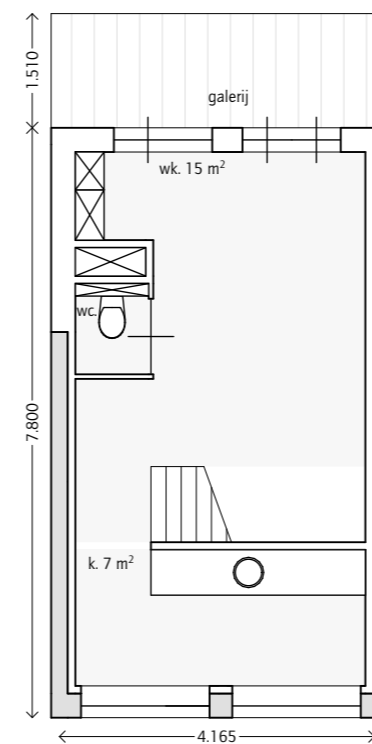
bestaande gevel



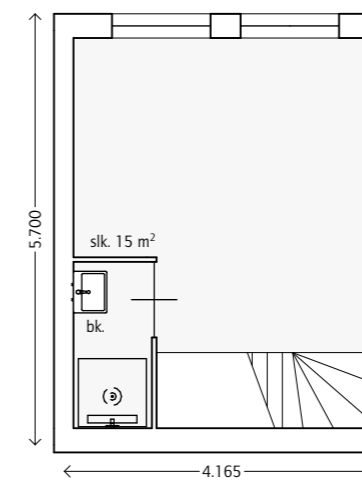
gevel met nieuwe opbouw

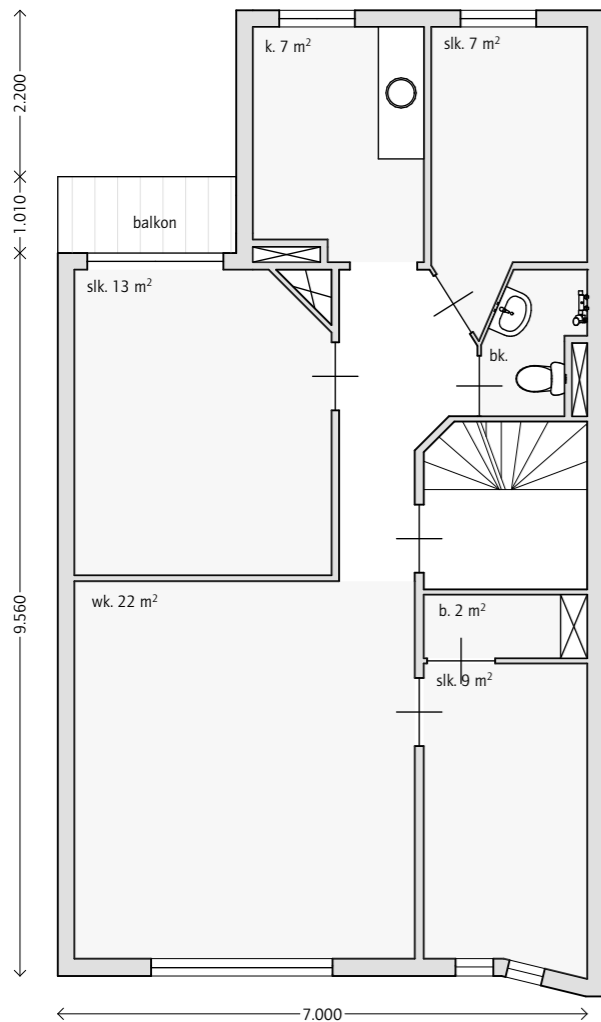


gbo:
50m²



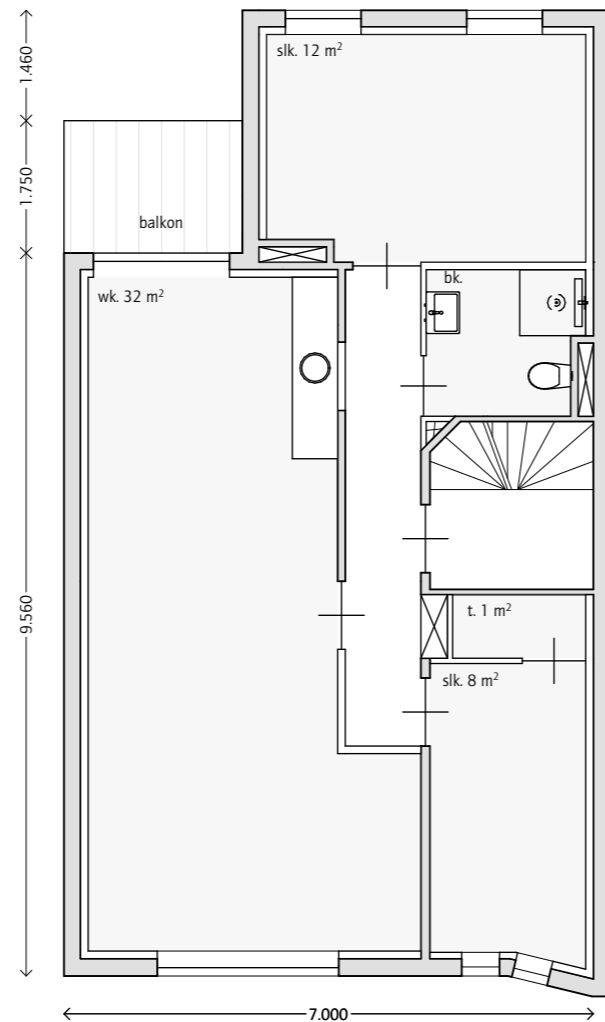
gbo:
47m²





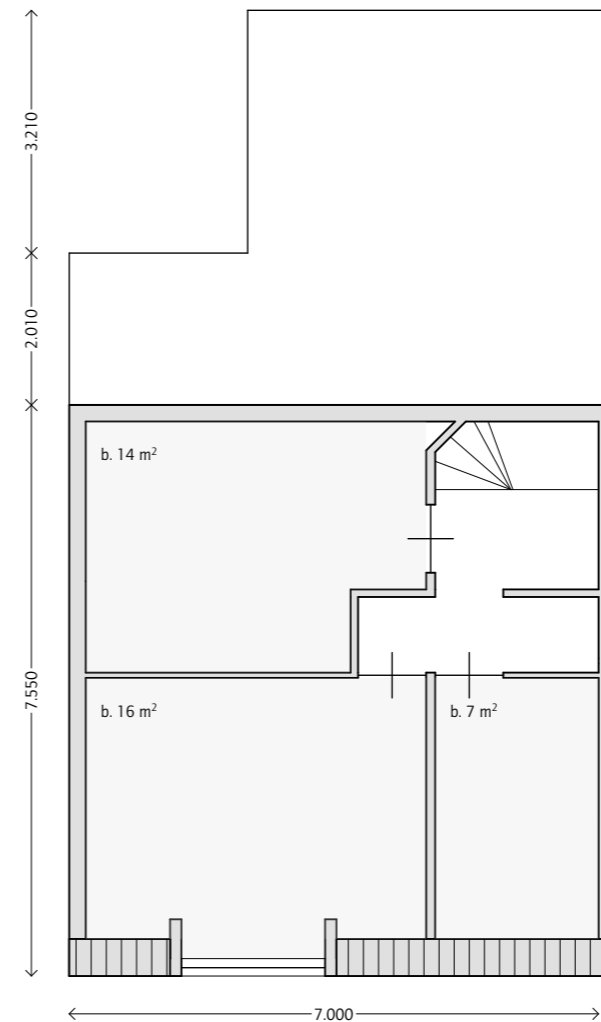
gbo:
70m²

bestaande portiekwoning

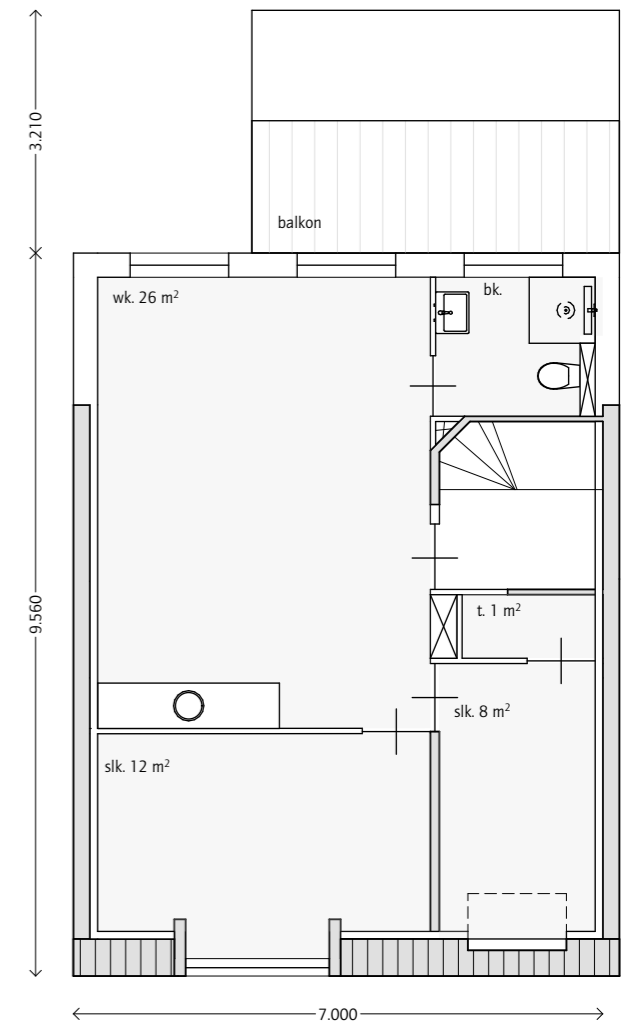


gbo:
67m²

nieuwe portiekwoning

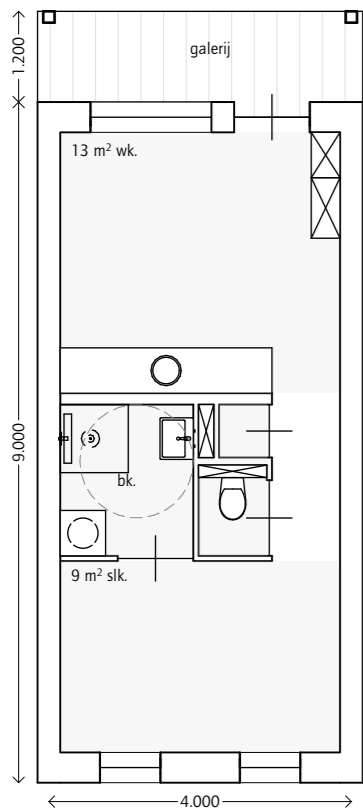


bestaande bergingen

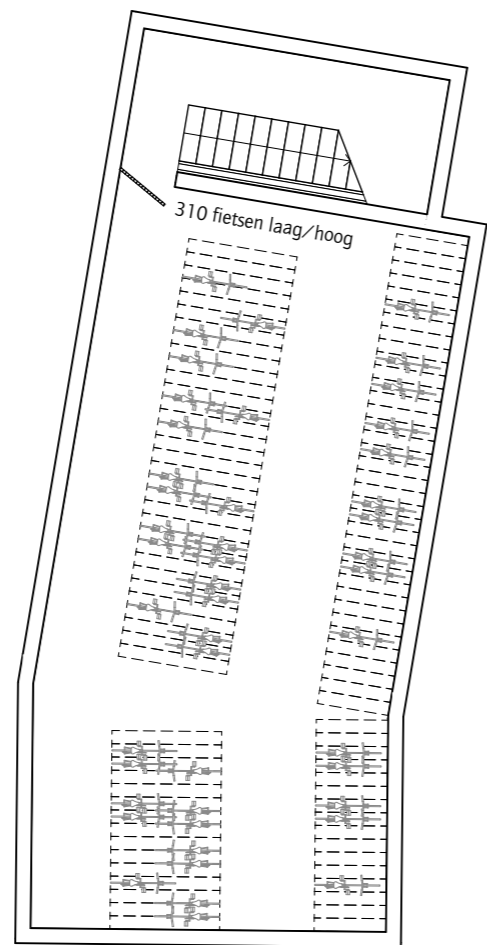


gbo:
52m²

nieuwe portiekwoning | dak



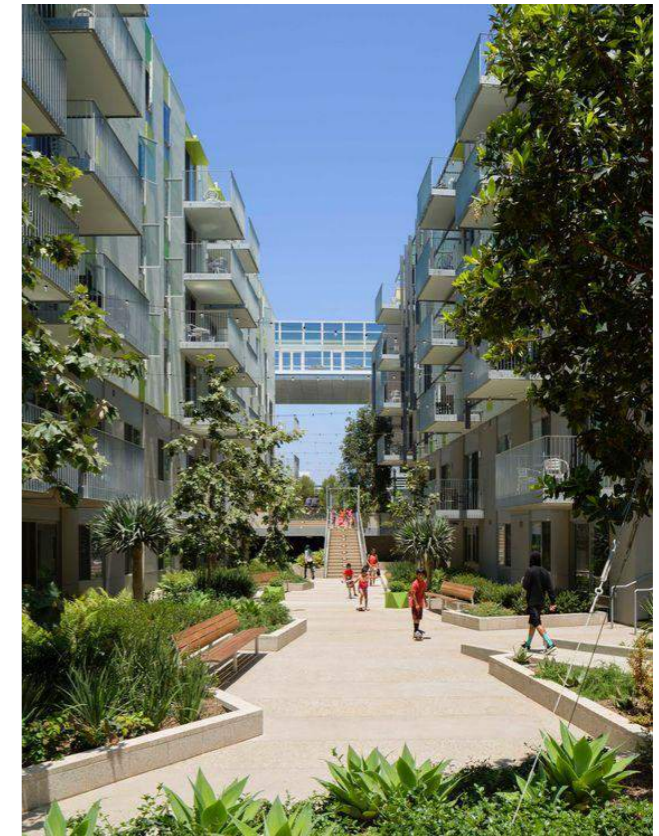
gbo:
30m²
appartement nieuwbouw



Kinderdagverblijf







Referenties binnentuinen





560 GO Gebouw - Bestaand

	Gebruiksfunctie	Oppervlakte
Bouwdeel A		
	Bergruimte	252
	Kantoorfunctie	410
	Verkeersruimte - trappenhuis	243
	Woonfunctie	1.226
		2.130 m²
Bouwdeel B		
	Bergruimte	302
	Kantoorfunctie	492
	Verkeersruimte - trappenhuis	149
	Woonfunctie	1.496
		2.440 m²
Bouwdeel C		
	Bergruimte	88
		88 m²
		4.657 m²

560 GO Gebouw - Nieuw

	Gebruiksfunctie	Oppervlakte
Bouwdeel A		
	Kantoorfunctie	426
	Verkeersruimte - trappenhuis	18
	Woonfunctie	2.037
		2.481 m²
Bouwdeel B		
	Kantoorfunctie	441
	Verkeersruimte - trappenhuis	149
	Woonfunctie	1.848
		2.438 m²
Bouwdeel C		
	Woonfunctie	691
		691 m²
		5.610 m²

Bij de nieuwe GO oppervlaktes zijn voorzetwanden meegenomen.

570 BVO Gebouw - Bestaand

	Gebruiksfunctie	Oppervlakte
Bouwdeel A		
	Bergruimte	297
	Kantoorfunctie	461
	Verkeersruimte - trappenhuis	156
	Woonfunctie	1.374
		2.288 m²
Bouwdeel B		
	Bergruimte	390
	Kantoorfunctie	536
	Verkeersruimte - trappenhuis	128
	Woonfunctie	1.641
		2.694 m²
Bouwdeel C		
	Bergruimte	100
		100 m²
		5.083 m²

570 BVO Gebouw - Nieuw

	Gebruiksfunctie	Oppervlakte
Bouwdeel A		
	Kantoorfunctie	479
	Verkeersruimte - trappenhuis	22
	Woonfunctie	2.405
		2.906 m²
Bouwdeel B		
	Kantoorfunctie	311
	Verkeersruimte - trappenhuis	176
	Woonfunctie	2.372
		2.859 m²
Bouwdeel C		
	Woonfunctie	835
		835 m²
		6.600 m²