



**AMUNDSEN**HOFJE



***Projectplan Zelfbouw Schoolgebouw Amundsenschool Amsterdam***

**Bouwgroep Amundsenhofje**

27 oktober 2012

# AMUNDSENHOFJE

## Projectplan Zelfbouw Schoolgebouw Amundsenschool Amsterdam

### Inleiding

1. Aantal wooneenheden & bouwvolume
2. Realisatiekans
3. Groepsvorming
4. Duurzaamheid
5. 'Ogen' op het plein: architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit

### Bijlagen

Referentiebeelden

### *Inleiding*

Mooie, duurzame woningen realiseren in en rond een monumentaal voormalig schoolgebouw en het geheel zo ontwerpen dat het bijdraagt aan het verbeteren van het sociale leven in de buurt; dat is een hele opgave. Wij, Bouwgroep Amundsenhofje, gaan die uitdaging graag aan.

In collectief particulier opdrachtgeverschap willen we het bestaande schoolgebouw en de te realiseren nieuwbouw vormgeven als een 'hofje', refererend aan de vele hofjes in Amsterdam en andere steden. Dat zijn meestal rechthoekige complexen, waarvan de huisjes in U- of L-vorm rond een bleekveld (tegenwoordig meestal tuin) zijn gebouwd. Stuk voor stuk zijn het idyllische plekjes die een sfeer van geborgenheid ademen. Wat ons daarin aantrekt is het op elkaar betrokken zijn van de bewoners. Ieder heeft weliswaar een eigen woning, maar door het als hofje te bouwen wordt het een eenheid. En dat niet alleen in architectonische of stedenbouwkundige zin, maar ook in gevoel en gebruik. Dat komt in praktische zin bijvoorbeeld tot uiting in het creëren van een logeerkamer voor algemeen gebruik.

In tegenstelling tot de traditionele, oude hofjes, willen wij het stadsrumoer niet buitensluiten, maar juist verbinding maken met wat er rondom het complex gebeurt. Door de hoofdingang van het hofje aan het plein te situeren en van een open hekwerk te voorzien en door de woningen zowel naar de binnentuin, het hofje, als naar de buitenkant, het plein, 'open' te laten zijn en door naar buiten te treden met faciliteiten en activiteiten.

We denken dit te kunnen realiseren doordat onze bouwgroep veel uiteenlopende kwaliteiten herbergt, bruist van de ideeën en beschikt over een groot netwerk met deskundigheden (milieu, architectuur, financiën). Ook hebben veel van de leden een binding met de Bos en Lommerbuurt, omdat ze er wonen of gewoond hebben. De groep laat zich ondersteunen door ervaren procesbegeleiders. Zij hebben veel kennis en ervaring op het gebied van CPO projecten.

In dit plan beschrijven we onze ideeën, die weliswaar nog niet geheel uitgekristalliseerd zijn, maar ons inziens een voldoende helder beeld opleveren van wat ons voor ogen staat. Eerst beschrijven we de 'harde' kenmerken zoals het beoogde aantal wooneenheden, het bouwvolume en de beoogde niet-woonfuncties. Daarna beschrijven we het geheel in meer detail aan de hand van de selectiecriteria zoals die door Stadsdeel West zijn opgesteld.

## DE HARDE KENMERKEN

### *Aantal wooneenheden, gepland bouwvolume & niet-woonfuncties*

<b>Uitgangspunt:</b>	De structuur van het hoofdgebouw blijft ongewijzigd en wordt doorgezet in de nieuwbouw met "ogen op het plein". Met andere woorden: de laagbouw wordt georiënteerd op de hoogbouw en het plein.
<b>Woningen:</b>	8 tot 12
<b>Bouwvolume:</b>	±1350-1450 m <sup>2</sup> BVO
<b>Niet-woonfuncties:</b>	Combinatie wonen-werken, Amundsenprijs, Rozentuin, Wereldkeuken, Logeerkamer B&B. Bij elkaar ongeveer 100 m <sup>2</sup> .

## REALISATIEKANS

### *Financiële draagkracht*

De bouwgroep bestaat op dit moment uit acht (vijf volwassenen en drie kinderen) natuurlijke personen die opteren voor vijf woningen. De gewenste gemiddelde grootte van de woningen zit qua woonoppervlak rond 100 m<sup>2</sup>. Alle huidige leden zijn prima in staat om financiering voor hun nieuwe woning te verzorgen.

### *Organisatie expertise*

Omdat we dit project graag professioneel aanpakken, hebben we gezocht naar een partij met kennis over bouwen, zelfbouwen en het bijbehorende proces. Zo is dit projectplan tot stand gekomen in samenwerking met projectbegeleiding. Na de gunning willen we graag in samenwerken met een procesbegeleider. Als bouwgroep streven we ernaar om het proces zoveel mogelijk in eigen hand te houden. De rol van de procesbegeleider is adviserend.

Voor de schetsen in dit document hebben we dankbaar gebruik gemaakt van de diensten van een architect (en potentiële bewoner) uit ons eigen netwerk. Om tot de keuze van een architect te komen willen we drie verschillende architecten uitnodigen om met een voorstel te komen, op basis van onze wensen voor het project. De keuze voor een aannemer zal op een soortgelijke manier plaatsvinden.

### *Planning*

Juli-September 2012	Organiseren Bouwgroep
Oktober 2012	Indienen projectplan
November 2012	Presentatie projectplan / uitslag selectie
December 2012	Definitieve gunning / informeren buurt / start website amundsenhofje.nl / oprichten rechtspersoon (+ registratie KvK) aanvraag provinciale subsidie CPO / aanstellen bureau voor procesbegeleiding / start selectieprocedure architect
Januari 2013	Keuze architect / ontwikkeling schetsontwerp / individuele budgetberekening / werving kopers resterende woningen
Februari 2013	Indienen schetsontwerp
Tot mei 2013	Ontwikkelen en indienen voorlopig ontwerp
Tot september 2013	Ontwikkelen en indienen definitief ontwerp / opstellen en vervolmaken technische omschrijving / persoonlijke bestekken / organiseren aanbesteding
Oktober 2013	Aanvraag omgevingsvergunning / aanvraag objectvergunning / overleg nutsvoorzieningen, riolering en waternet
Oktober/november 2013	Splitsingstekening en vestigen appartementsrechten bij notaris
December 2013	Acceptatie erfpachtaanbieding / resultaat aanbesteding
Juli 2014	Akkoord omgevingsvergunning / onherroepelijke

	aanneemovereenkomst voor de bouw / onherroepelijke financiering / Juridische vestiging erfpachtrecht / feitelijke levering kavel
Augustus 2014	Start bouw
April 2015	Oplevering woningen

### **Risicoanalyse**

Onder het kopje 'Financiële draagkracht' is al een en ander gezegd over de financiering van het project en de achtervang. Daarnaast zijn er enkele andere factoren waar we rekening met houden tijdens het vervolg van het proces.

In het vraag en antwoord document heeft het stadsdeel aangegeven dat de gemiddelde termijn voor een bestemmingsplanafwijking 26 tot 38 weken is. In onze planning zijn hier 38 weken voor gereserveerd. In artikel 10 van de optieovereenkomst staat het een en ander beschreven over vertraging die niet aan de bouwgroep te verwijten is. Het Stadsdeel verplicht zich hier om een voor beide partijen acceptabele oplossing te vinden en verklaart zich ook bereid om in dit geval externe kosten van de bouwgroep te vergoeden.

Naast vertraging door een langer lopende bestemmingsplanafwijking of bij het verkrijgen van een kapvergunning zijn er ook (ten minste) twee andere factoren die voor vertraging kunnen zorgen. Op het stuk terrein waar straks de nieuwbouw moet komen staan nu noodlokalen van Basisschool de Springplank. Daarnaast is de school op dit moment gekraakt. Beide punten vallen wat ons betreft onder niet-verwijtbare vertraging waarvoor we in goed overleg met het stadsdeel een oplossing moeten vinden.

Het Stadsdeel heeft een onderzoek naar asbest gedaan en dat op een (beperkt) aantal plaatsen aangetroffen. In de documentatie geeft het stadsdeel aan de kosten voor verwijdering op zich te nemen. Dit geldt ook voor extra kosten voor asbest dat we later tijdens de renovatie tegenkomen.

De tijden dat aannemers hun planning ver vooruit vol hadden, lijkt voorlopig achter ons te liggen. Wij verwachten daarom ook dat we als bouwgroep zeker een aannemer kunnen vinden die zich kan conformeren aan onze planning. Wel is het belangrijk om in het contract met de aannemer duidelijk deadlines en consequenties bij overtreding van deze deadlines op te nemen.

We hebben met veel plezier als bouwgroep samen dit plan gemaakt. Maar het kan natuurlijk zo zijn dat een lid na de gunning, om wat voor reden dan ook, besluit niet verder te gaan. Daarom moeten er zo snel als mogelijk na de gunning afspraken worden gemaakt over hoe we daar mee omgaan om de praktische en financiële risico's tot een minimum te beperken. Op dit punt is de input van de procesbegeleider waardevol. Daarnaast moet er na de gunning zo snel mogelijk een rechtspersoon worden opgericht, zodat de juridische status vastligt.

### **Voorinvestering**

Voordat er daadwerkelijk met bouwen begonnen kan worden, ontkomen we er als bouwgroep niet aan kosten te maken. De drie belangrijkste kostenposten na de gunning zijn: het oprichten van een rechtspersoon, de kosten van de procesbegeleider en de architect. De kosten voor het stichten van een collectief kunnen wellicht ook wegonderhandeld worden als we later van diezelfde notaris gebruik maken voor splitsingsakten en dergelijke. Voor de kosten van de procesbegeleider en architect regelt ieder lid zelf de financiering. We zullen ook een aanvraag voor CPO subsidie indienen bij de Provincie Noord-Holland. Hiervoor is al contact gelegd met de Provincie.

# GROEPSVORMING

## *De bouwgroep*

De bouwgroep Amundsenhofje is in juli van dit jaar ontstaan uit geïnteresseerden voor het bouwen en wonen in de Amundsenschool. Op dit moment bestaat de groep uit vier leden, die acht personen vertegenwoordigen. Een gezin met drie pubers, een samenwonend stel en twee alleenwonenden. De leeftijd van de aspirant-bewoners is van 14- tot 56 jaar. We verwachten negen tot elf woningen te kunnen realiseren in het project. Daarvan zijn er vier bestemd voor de huidige bouwgroepleden.

De meeste leden hebben binding met deze buurt, doordat ze er nu al wonen, of vanwege het feit dat ze eerder in deze buurt gewoond hebben en er graag weer naar terug willen keren. "Samen in de buurt..." en "delen met de buurt..." zijn belangrijke begrippen voor de aspirant-bewoners van het Amundsenhofje.

## *Rechtsvorm*

Na de gunning richten we een rechtspersoon op. We kiezen voor een vorm waarin de besluitvorming zodanig open en democratisch vastgelegd is dat alle deelnemers een reële zeggenschap hebben en zich betrokken voelen; en daarnaast moet het ook zo geregeld zijn dat de bouwgroep bij het nemen van de vereiste stappen slagvaardig kan handelen.

## *Nieuwe leden bouwgroep en leden die de groep verlaten*

We wachten tot na de gunning met het aanvullen van de bouwgroep met nieuwe leden om besluitvorming binnen de groep sneller te laten verlopen. Er is een lijst van belangstellenden/ aspirant-leden aangelegd. Over de verdeling van de kosten die gemaakt worden (procesbegeleiding, architect, oprichten rechtspersoon, e.d) zijn afspraken gemaakt. Deze kosten worden doorberekend aan de toekomstige leden.

Alle groepsleden hebben voldoende financiële mogelijkheden om een woning in het Amundsenhofje te kunnen financieren. Aan nieuwe leden zal deze financiële eis ook gesteld worden. We verwachten verder van nieuwe leden dat zij instemmen met het idee van betrokken wonen aan een hofje.

De ervaring bij eerdere projecten is dat zelfbouwers meestal niet meer uitstappen zodra zij kosten voor het project hebben gemaakt. Maar ook voor uitstappers wordt in de reglementen voldoende financieel en juridisch geregeld.

## *Externe expertise*

Zoals eerder vermeld is veel kennis onder de aspirant-bewoners om het proces van plannen maken, laten bouwen en zeker het omgaan met tegenslag tot een succes kunnen maken. Op het gebied van groepsvorming willen we een beroep doen op kennis van externe partijen. We verwachten dat de procesbegeleider hierin een grote rol in kan spelen. Verder kunnen we bij veel stappen in het proces gebruik maken van de uitgebreide deskundigheden die bij het LVCW beschikbaar zijn op dit gebied. Contacten hierover zijn al door ons gelegd. Erg belangrijk is voor ons dat de bouwgroep nadrukkelijk van het begin tot het eind zelf de regie blijft voeren.

## DUURZAAMHEID

De bouwgroep heeft een zeer uitgesproken voorkeur voor duurzaam en levensloopbestendig bouwen. Daarnaast is optimaal wooncomfort nu en in de toekomst voor ons van groot belang. Daarom kiezen we voor duurzame materialen en flexibel in te richten woningen.

Wij hebben gesproken met een procesbegeleider en gevraagd naar de mogelijkheden binnen milieu vriendelijkheid. Hieronder staan de mogelijkheden omtrent dit onderwerp. Echter moet het wel qua kosten rendabel zijn. Hier gaan we later verder onderzoek naar doen.

### *Milieu*

Voor de renovatie en nieuwbouw van de woningen en de inrichting van het hofje maken wij gebruik van milieuvriendelijke materialen ('cradle to cradle'), FSC-hout en duurzaam geproduceerde stenen. We kiezen voor waterbesparende maatregelen zoals een regenton voor het begieten van de tuin, waterbesparende oplossingen voor sanitair en energiezuinige apparatuur met A(++) label. Daarnaast willen we de productie aan afval beperken.

### *Energie*

Naast zonnepanelen op het dak van de school kiezen we voor een HRe-ketel of UHR-ketel en een reeks isolerende maatregelen (dak, gevel en vloer). Op de nieuwbouw willen we een groen dak realiseren. Verder denken we aan duurzame isolatiematerialen, hoogrendement systemen, HR++ zonwerend glas, dubbele kierdichting, geïsoleerde warmtedistributieleidingen, zonwering, vloer, zonneboilers, laagtemperatuurverwarming en warmteterugwinning.

### *Gezondheid*

Ondanks de ligging van de school aan de Ring A-10 streven we een gezonde woon- en leefomgeving na. We willen CO<sub>2</sub> uitstoot beperken en optimale luchtkwaliteit nastreven. Met het groene dak op de nieuwbouw dragen we bij aan goede luchtkwaliteit. Gebalanceerde ventilatie, thermische maatregelen en een klokthermostaat met weersafhankelijke regeling dragen bij aan het leefcomfort.

### *Toekomstwaarde*

De leden van de bouwgroep zijn vrij om hun ideale woning vorm te geven binnen het totale plan. Dit geeft ruimte om levensloopbestendige woningen te realiseren die perfect aansluiten bij de wensen van de bewoners en zo bijdragen aan optimaal wooncomfort.

### *Kwaliteit van het gebruik*

Gezamenlijke uitgangspunten zijn o.a. goede toegankelijkheid van hofje en woningen voor rolstoel, rollator en kinderwagen, levensloopbestendigheid van de woningen en gebruik van duurzame, kwalitatieve en onderhoudsarme materialen. Een aantal bouwgroepsleden hebben voorkeur voor flexibel in te delen woningen, dit met oog op andere gezinssamenstelling, woonwensen en mantelzorgmogelijkheden in de toekomst. De keuze voor het hof als woonvorm draagt bij aan de sociale veiligheid rond de woningen en in de directie omgeving.

# ARCHITECTONISCHE EN STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT

Bouwgroep Amundsenhofje hecht veel waarde aan een mooi geheel van oud- en nieuwbouw met open karakter dat goed in de gebouwde omgeving past.

## *Ontsluitingsvorm van de bebouwing*

De hoofdingang van het hofje maken we aan de pleinkant. In de nieuwbouw komt een poort als doorgang, die afgesloten kan worden met een open hekwerk. Aan de kant van de Amundsenstraat maken we een tweede entree ter hoogte van de huidige ingang waardoor je meteen naar het hofje kunt lopen. Deze doorgang willen we aan beide zijden afsluiten met deuren. In deze doorgang zou ook een trap naar woningen op de eerste verdiepingen kunnen komen. Het is de bedoeling dat de ingang aan de pleinzijde en de ingang aan de kant van de Amundsenstraat in elkaars verlengde komen te liggen.

Om het complex een open karakter te geven en toch het idee van een hofje te benadrukken geven we de woningen in de nieuwbouw zowel aan de pleinkant als aan de hofjeskant een toegang. De woningen op de begane grond van de school kunnen via de oorspronkelijke, nu dichtgemetselde toegangen aan de hofjeszijde ontsloten worden. Om de woningen op de eerste verdieping aan de westkant te ontsluiten kan een van die ingangen een trappenhuis zijn. Zo blijft de noordgevel van het schoolgebouw intact.

Aan de westzijde van de school komt een toegang tot woningen op de eerste verdieping realiseren door in het noordelijke deel van de westelijke kop een trappenhuis te maken. De woning op de begane grond aan de westzijde van de school beslaat dan ook het zuidelijke deel van de westelijke kop. Die woning geven we, naast de ramen aan de zuidzijde, ook ramen die op de doorgang tussen de school en het ROC uitkijken, zodat er ook 'ogen op de doorgang' zijn.

De oostelijke kop krijgt ook een toegang die buiten het hofje ligt. Dat zou aan de oostkant kunnen, zodat het bestaande trappenhuis behouden kan blijven en daardoor zowel de woning op de eerste verdieping als de verhuurbare ruimte op de begane grond ontsloten worden.

## *Erfafscheiding tussen de tuinen en de openbare ruimte*

Voor de erfafscheidingen aan de west- en oostkant van de hof denken we aan stenen muren van dezelfde stenen als de school en de nieuwbouw, eventueel gecombineerd met glazen stenen voor transparantie. Deze muren volgen de rooilijn. Omdat het hofje een centrale toegang heeft aan het plein zijn aparte toegangen in deze erfafscheidingen niet nodig. Een optie is om een verbinding tussen de school en de nieuwbouw te realiseren die de westelijke rooilijn volgt. Hierdoor ontstaat er een U-vormige bebouwing en komt het hofjeskarakter nog beter tot uitdrukking.

## *De aansluiting en overgang van de bebouwing en het plein*

We stellen ons voor dat de relatie tussen de bebouwing en het plein aan de zuidzijde een vriendelijke en levendige is met een min of meer vloeiende, stapsgewijze overgang van publieke ruimte naar privédomein. Dat wordt o.a. bereikt door de hoofdentree van het hofje in de vorm van een poort met open hekwerk onder een doorlopend dak. Dit houdt in dat er veel verkeer van mensen voor in- en uitloop zal zijn.

De aansluiting van de woningen in de nieuwbouw aan het plein willen we voorzien van een 'encroachmentzone' bij de voordeuren. Met zijn ligging op het zuiden is dit een hele prettige plek voor een voortuin. Door deze ruimte als tuintjes in te richten – met veel planten, tegelwerk en bankjes – onderstrepen ze de vriendelijke en levendige uitstraling. Zie referentiebeelden in bijlage III.

## *De relatie tussen oud- en nieuwbouw*

We willen de nieuwbouw qua vormtaal en massaopbouw (koppen, ramen e.d.) heel duidelijk laten aansluiten bij de bestaande school, maar wat materiaalgebruik betreft laten we subtiel zien dat het ook een gebouw anno nu is.

De samenhang tussen oud- en nieuwbouw in het complex wordt verder benadrukt door het tussenliggende hofje dat beide zijden verbindt, eventueel nog versterkt door de woning(en) aan de westzijde van het hofje met een gang - met daarin een toegangsdeur - te verbinden.

## ***Het behoud van het monumentale karakter van het schoolgebouw***

In de monumentenbeschrijving van de school uit 2008 wordt het schoolgebouw geroemd als een mooi voorbeeld van het werk van de architecten Evers en Sarlemijn, en daarmee van de Bossche School. Die wordt onder andere gekenmerkt door de 'aaneenschakeling van open en gesloten ruimtes, zoals binnenhoven en vleugels'. Het is precies deze aaneenschakeling die ons voor ogen staat: het hofje tussen de beide bouwvolumes, de nieuwbouw met gesloten koppen, maar een open ruimte daartussen.

We laten de noordgevel van de school zoals die is, nogal gesloten, en ook de zuidgevel laten we zijn open karakter met de grote ramen behouden door zoveel mogelijk gelijkende kozijnen te gebruiken. We herstellen de oorspronkelijke toegangen van de school tot de tuin, evenals de doorgang naar de tuin (het hofje) vanaf de ingang aan de noordzijde. Het ritme van de gevel – grote klaslokalen met daartussen smalle beuken met toegangen en inpandige balkons op de eerste verdieping – blijft zo behouden en wordt benadrukt. Bouwmaterialen worden zorgvuldig geselecteerd met oog op het monumentale karakter.

## ***Niet-woonfuncties***

We willen een deel van het gebouw bestemmen voor niet-woonfuncties. Daarnaast hebben we ideeën voor het inzetten van die ruimtes en het hofje voor buurtgerichte activiteiten.

**Combinatie wonen/werken:** De Bouwgroep Amundsenhofje heeft leden met een gevarieerd professioneel leven. Eén van de leden, een professioneel musicus, wil binnen of naast haar woning in de school een ruimte realiseren die kan dienen als kleine particuliere muziekschool. De 'muziekkamer' kan door een ander lid van de bouwgroep gebruikt worden als praktijkruimte. Andere leden, webdesigner en redacteur, willen ook werkruimte realiseren in hun woning.

**Amundsenprijs:** Eens per jaar schrijven we de Amundsen-ontdekkingsprijs uit voor muzikaal talent in de Bos en Lommer buurt. De competitie zal zich afspelen rond het Amundsenhofje. We hebben ideeën voor sponsoring door personen en fondsen. Ook is het denkbaar Basisschool 'De Springplank' en het ROC in de buurt erbij te betrekken.

**Rozentuin:** Voor de invulling van de openbare 'voortuin' aan de noordzijde van de school denken wij aan een rozentuin met rozensoorten die verwijzen naar ontdekkingsreizen. Dit plan werken we graag in overleg met het stadsdeel verder uit. Wat de te verwijderen bomen op het kavel betreft, willen we serieus de mogelijkheden voor verplaatsing (naar hofje of plein) onderzoeken.

**Wereldkeuken:** In het Amundsenhofje willen we een eenvoudige buitenkeuken maken waar een paar keer per jaar een zondag gewijd wordt aan koken uit alle windstreken. Via de basisschool aan het plein nemen we contact op met ouders uit verschillende landen en besteden we een dag aan koken en uiteraard: aan eten!

**Kleinschalige B&B:** De bouwgroep heeft de wens om een logeerkamer voor gezamenlijk gebruik te realiseren in de vorm van een studio. Deze kamer willen we verhuren op momenten dat deze niet door de bewoners zelf gebruikt wordt.

Voor visuele ondersteuning van onze plannen verwijzen we graag naar de referentiebeelden in de bijlagen.

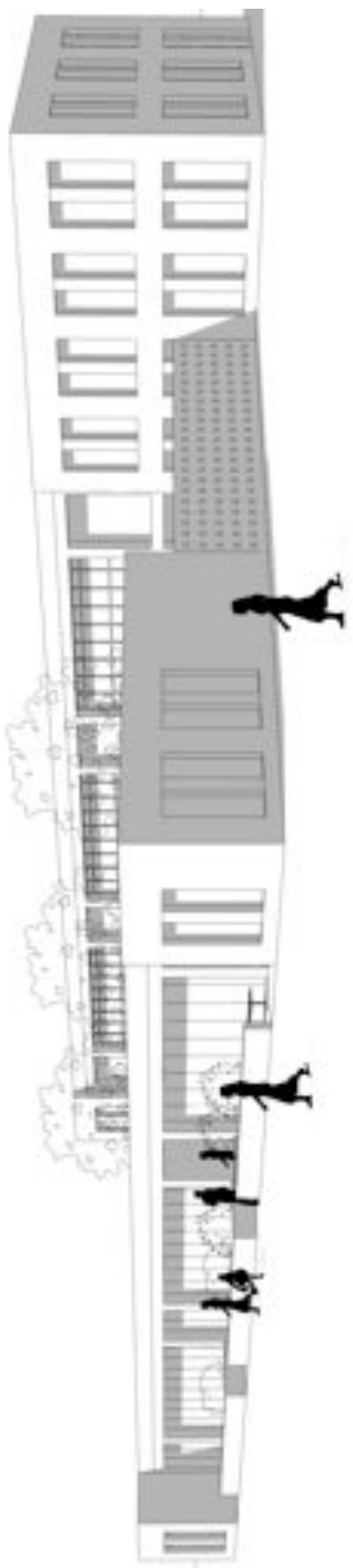
Na de gunning en tijdens de verdere ontwikkeling van het project willen we verslag doen van de vorderingen via [www.amundsenhofje.nl](http://www.amundsenhofje.nl). Naast een middel om te buurt te betrekken bij ons project is dit een mooie marketingtool om bewoners te werven voor (activiteiten van) het Amundsenhofje.

## **CONTACT BOUWGROEP AMUNDSENHOFJE**

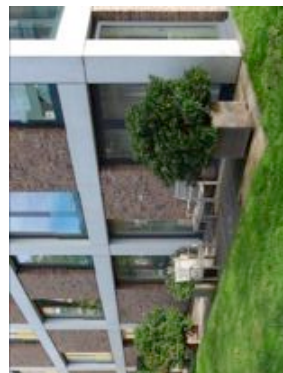
**Ada Westeneng** | 06 4989 4439 | [info@amundsenhofje.nl](mailto:info@amundsenhofje.nl)



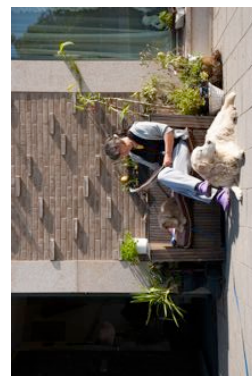
## BIJLAGE I: REFERENTIEBEELDEN OGEN OP HET PLEIN



Nieuwbouw refereert met betonraster aan het bestaande gebouw, grote ramen bieden uitzicht op het plein.



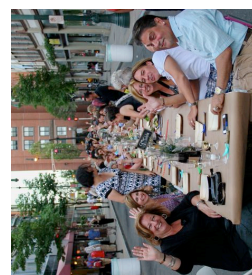
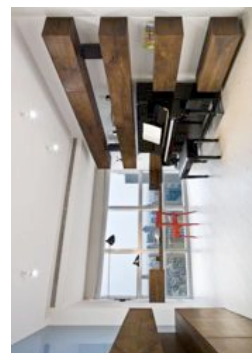
Ingangen aan het plein, encroachment zone markeert de overgang tussen het openbare plein en privéterrein. Voortuinen nodigen uit tot gebruik door de bewoners



Karakteristieke poort verbindt het plein met het Amundsenhof.



Niet-woonfuncties zoals de 'muziekkamer', 'logeerkamer B&B' en 'wereldkeuken' zorgen voor bedrijvigheid in en rond het hof en betrekken buurtbewoners.



## BIJLAGE II: REFERENTIEBEELDEN ALGEMEEN

