

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | OZ

OURDOMAIN AMSTERDAM SOUTH EAST:

# KATALYSATOR VOOR TRANSFORMATIE AMSTEL III



Amsterdam gaat voor een gebiedsgerichte aanpak in de transformatie van bedrijventerrein Amstel III tot woonwerkgebied. OurDomain Amsterdam South East, gelegen tussen de Meibergdreef en Paalbergdreef, is met circa 1.550 woningen het startpunt van deze ontwikkeling. Een integraal ontworpen 'campus zonder grenzen' met levendige plinten, nieuwe verbindingen en groen in plaats van massiviteit en introversie. Coördinerend architect en partner Chris Zwiers (OZ): "Waar mensen willen zijn, creëer je beweging en verbinding."

OurDomain Amsterdam South East (eerste oplevering begin 2020) moet als stedenbouwkundige 'katalysator van verbondenheid' en 'sticky place' de openbare ruimte aaneenhechten en relaties van nieuwe en bestaande gebouwen met de omgeving versterken. 'Hierbij wordt introvert inclusief, scheiden verbinden en de schaal van de auto ingeruild

voor die van de mens, aldus de initiatiefnemers. De Partners Greystar (investeerder), Blauwhoed (gedelegeerd ontwikkelaar), gemeente Amsterdam en OZ kozen voor een integrale aanpak om betaalbaar wonen en sociale vernieuwing in Amstel III op de kaart te zetten, als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling zoals de uitbouw van een culturele as

van het naastgelegen Amsterdam UMC (AMC) naar de ArenA. OurDomain Amsterdam South East, op de kavel van het voormalige Holendrecht Centre, is het startschot van de gebiedstransformatie. De gemeente realiseert onder meer een spoorpark tussen Amstel III en de spoorbundel en de wegprofielen in het huidige 'autolandschap' worden aangepast. ➤



## 'De massiviteit is doorbroken met getrapte gevels in het hart van het bouwvolume'

### 'CAMPUSMODEL ZONDER GRENZEN'

Leegstand van bestaande gebouwen vormt een probleem, de verbindingen in het gebied zijn niet veilig en onaangenaam. "Een organische benadering van een gebiedsgerichte aanpak – per 'bouwpostzegel' – is nodig om het monofunctionele, introverte en afstandelijk onpersoonlijke karakter van Amstel III te doorbreken en stapsgewijs te bouwen aan een inclusief stuk stad", zegt Zwiers. Zijn bureau OZ is sinds de stedenbouwkundige invulling direct betrokken bij OurDomain Amsterdam South East en ontwierp ook de opstallen. "Een gated community was geen optie, want heel Amstel III is 'gated'. Vandaar het vertrekpunt 'open society' voor het ontwerpen van dit organische proces." De drie nieuwe gebouwen tussen spoor, Meibergdreef, Paalbergdreef en Paashevelweg vormen in het plan met twee bestaande panden een ensemble van vijf gebouwen rondom een openbaar landschapspark, een 'campusmodel zonder grenzen'. "Door het activeren van de plinten, terrassen op de verdiepingen en verknoping van toekomstige verbindingen met de huidige infrastructuur, alsmede een volledig toegankelijk en aantrekkelijk binnengebied, ontstaan vanzelf 'sticky places' – katalysatoren van verbondenheid en dus verblijfsgebieden als attente plekken."

### 'CASCADE IN PLAATS VAN MASSA'

Karakteristiek aan de drie nieuwe gebouwen, die gebruik maken van duurzame opwekking op

basis van WKO en zonnepanelen, is dat ze een unieke identiteit en typologie bezitten en tegelijkertijd een ensemble vormen met een dynamische gevelritmiek. Zwiers: "De buitengevels hebben een levendige relatie met de omgeving – ook op ooghoogte, en aan de binnenzijde worden terrassen gecreëerd die uitnodigen tot ontmoeting. De genoemde 'sticky places' zijn met natuurlijke zichtlijnen en verbindingen vanaf de buitenzijde ontsloten, waardoor ze mensen aantrekken." Blok A is met 1.000 compacte studentenappartementen de grootste van de drie nieuwe gebouwen, een landmark aan de Meibergdreef, afgewerkt in lichte baksteen. De ogenschijnlijke massiviteit van

het programma is doorbroken met in kleurig plaatstaal afgewerkte, getrapte gevels in het hart van het bouwvolume, waardoor natuurlijke zichtlijnen ontstaan met het binnengebied en de andere gebouwen. "Een cascade waar je massa verwacht", aldus Zwiers.

### MENSEN = BEWEGING = VERBINDING

Blok B is een andere hoeksteen van de campus, met een lager en een hoger bouwvolume aan de Pietersbergweg. Een mix van beton en hout als gevelmaterialen symboliseert hier de toekomstige mix van wonen en werken; een arcade biedt doorzicht en wordt afgewerkt met graffiti. Het terrasvormige Blok C, net als Blok B voorzien van middelgrote appartementen (o.a. Friends-concept), schaalt af naar de bebouwde omgeving aan de zijde van de Paalbergdreef. Een passage op begane grondniveau verbindt de bestaande buurgebouwen met het binnengebied; een sportschool in de plint zorgt voor reuring van 's morgens vroeg tot 's avonds laat.



De totale oplevering van OurDomain Amsterdam South East is gepland in 2021. "Wij zijn ongelooflijk trots dat wij de plankwaliteit tijdens de uitvoering kunnen doorzetten en mogen bijdragen aan de placemaking van dit gebied", zegt Zwiers, die gelooft in de rol van de architect als social engineer. "Wij faciliteren ontmoeting; waar mensen willen zijn, creëer je beweging en waar beweging is, krijg je verbinding – een inclusief stuk stad. De nieuwe bewoners zijn in zekere zin kolonisten. Of, zoals Jules Deelder zegt: 'De omgeving van de mens is de medemens'." ■

## Bouwinfo

### Opdrachtgever

Blauwhoed (gedelegeerd ontwikkelaar)

### Architectuur en stedenbouw

OZ (projectarchitecten: Chris Zwiers, John Bosch, Oresti Sarafopoulos)

### Aannemer

Volker Wessels Rijssen en  
Volker Wessels Zeist

### Bouwperiode

2017 – 2021

### Programma

ca. 49.300 m<sup>2</sup>

## Projectinfo

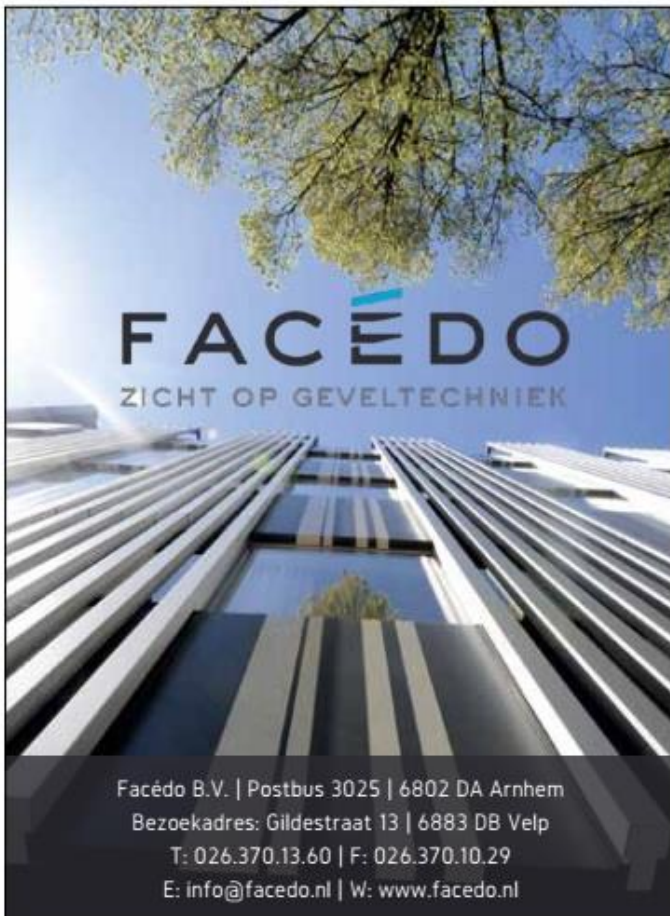
### Slimme innovatie verkort bouwtijd

Studentenwoningen zijn voor Van den Pol Elektrotechniek vertrouwd terrein. "We hebben er al ruim 5.000 geïnstalleerd, zowel prefab-units als traditionele bouw", zegt projectleider Theo Severs. Naast bij OurDomain Holendrecht is de Montfoortse E-specialist op dit moment betrokken bij projecten in Utrecht, Eindhoven en Essen (D.).

Bij de eerste fase in Holendrecht realiseert Van den Pol de E-installatie in de studentenwoningen en algemene ruimte. "Ook de brandmeld- en alarminstallatie nemen wij voor onze rekening. In het hele complex komt LED-verlichting en we leggen 284 pv-panelen aan, verspreid over verschillende daken."

### Stekerbare primeur

Het zoeken naar manieren om slimmer, sneller en veiliger te werken, is een tweede natuur bij Van den Pol. "Samen met ABB hebben wij een stekerbare PMK80 meterkast aansluitdoos ontwikkeld. Die wordt in Holendrecht voor het eerst grootschalig toegepast, samen met de C60 centraaldoos. Beide componenten worden prefab samengesteld op de bouwplaats en op de tunnelbekisting geplaatst. Na het aansluiten van de flexbuizen wordt het beton gestort. De bouwtijd verkort aanzienlijk en onze monteurs hoeven na de stort geen draad meer te trekken en af te lassen." De vooraf verwachte tijdsbesparing blijkt in de praktijk realistisch, aldus Severs. "Ik verwacht dat we deze vernieuwing vaker zullen toepassen."



**FACÉDO**  
ZICHT OP GEVELTECHNIEK

Facédo B.V. | Postbus 3025 | 6802 DA Arnhem  
Bezoekadres: Gildestraat 13 | 6883 DB Velp  
T: 026.370.13.60 | F: 026.370.10.29  
E: info@facedo.nl | W: www.facedo.nl



**Slim&Duurzaam**

van den **POL**  
elektrotechniek

vandenpol.com