

> CPO Ons Dorp

Ons Dorp Amsterdam is een bouwgroep van 10 huishoudens - de meeste met jonge kinderen - die de prijsvraag van Stadsdeel West voor de herontwikkeling van een voormalige school in de Bellamybuurt heeft gewonnen. De huishoudens ontwikkelen zelf dit verbouwproject. Deze vorm van ontwikkelen wordt CPO genoemd: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, en wint – zeker sinds het begin van de crisis – steeds meer aan populariteit.

De voordelen van CPO zijn dat je je eigen woning helemaal naar eigen wens kunt bouwen, dat je het samen met je vrienden kan doen en dat je dit desondanks – door niet in zee te gaan met marktpartijen als ontwikkelaars en makelaars – tegen een gunstige prijs kan doen.

Nadelen zijn er ook: je gaat een bouwproject ontwikkelen met alle risico's van dien, voordat de plannen rond zijn moet je de plankosten al voorfinancieren, je moet als leek opboksen tegen professionals en mocht de aanbesteding niet voor het bouwbudget lukken, dan zit je met de gebakken peren.

Ons Dorp Amsterdam heeft de prijsvraag voor de school mede gewonnen dankzij de hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. De woningen worden 100% elektrisch en 83% energieneutraal. Hiermee was het project een van de winnaars van de 2e ronde van de tender "Duurzame initiatieven uit de stad". Naast warmtepompen met warmte-koude opslag in de bodem, PV-cellen op de daken, CO2-gestuurde ventilatie en Lage Temperatuur Vloerverwarming worden er ook warmteterugwinunits op de doucheafvoeren toegepast, sedumdakbegroeiing op platte daken etc..





Projectgegevens

Naam

CPO Ons Dorp

Omschrijving:

Transformatie van een school gebouw uit 1910 tot 10 ruime koopappartementen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Projectarchitect:

Willem van Gils
m.m.v. Ramon Scharff

Projectteam:

John Weijers
Kees Gooris

Opdrachtgever:

CPO-groep Ons Dorp
Amsterdam

Constructeur:

Evers Partners

Adviseurs duurzaamheid en installaties:

Siem Goede
Berrij de Bruijn

Aannemer:

Van Schaik, Breukelen

Programma:

10 gezinsappartementen

Oppervlakte:

Gemiddeld 170 m2
GBO per woning

Oplevering:

December 2014



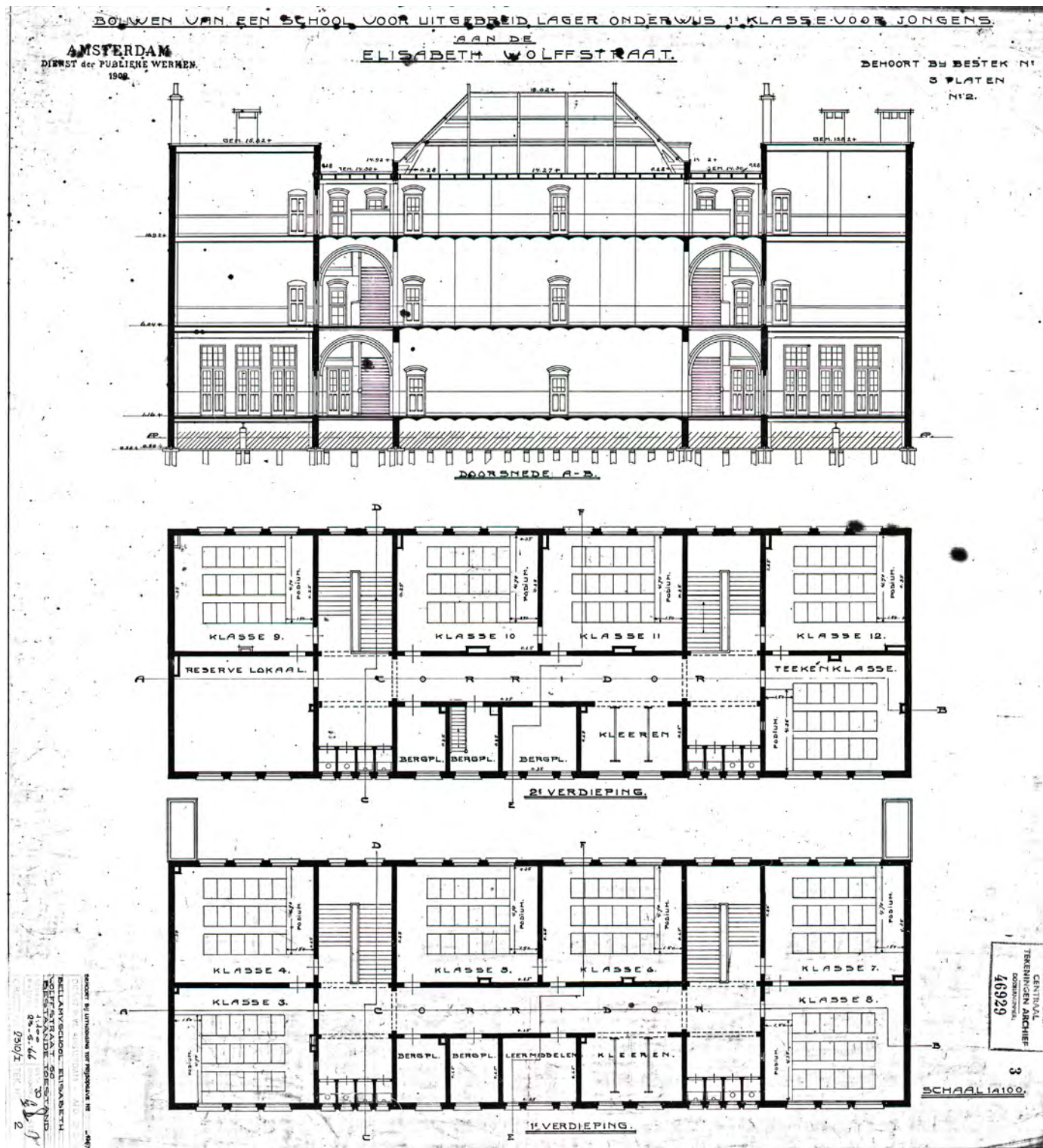
De centrale entree uit de jaren zestig wordt vervangen door de oorspronkelijke entrees aan de zijanten van het schoolgebouw uit 1910 zodat het gebouw op een simpele en doeltreffende manier met de twee bestaande trappenhuisen verkaveld kan worden tot 10 grote appartementen.

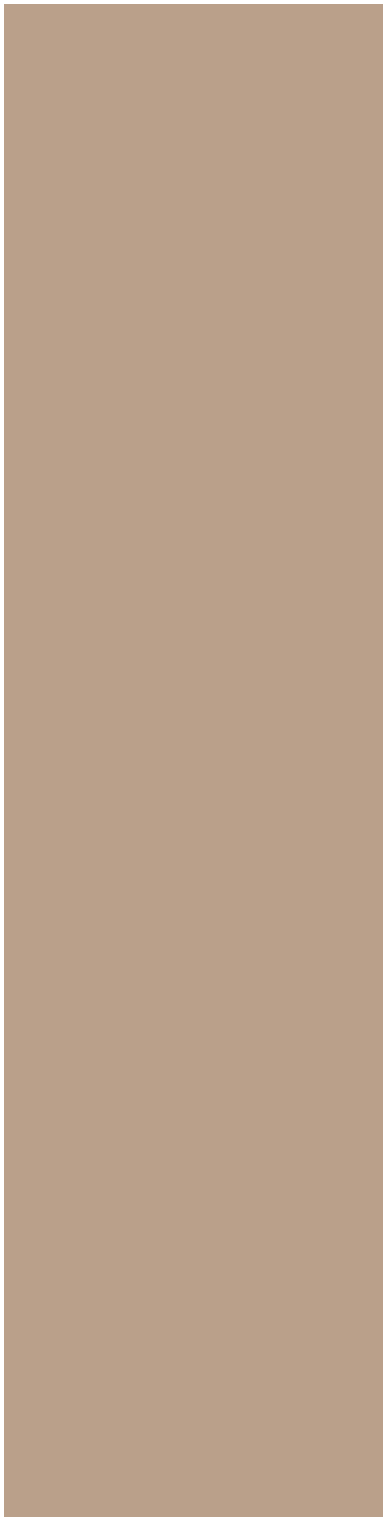


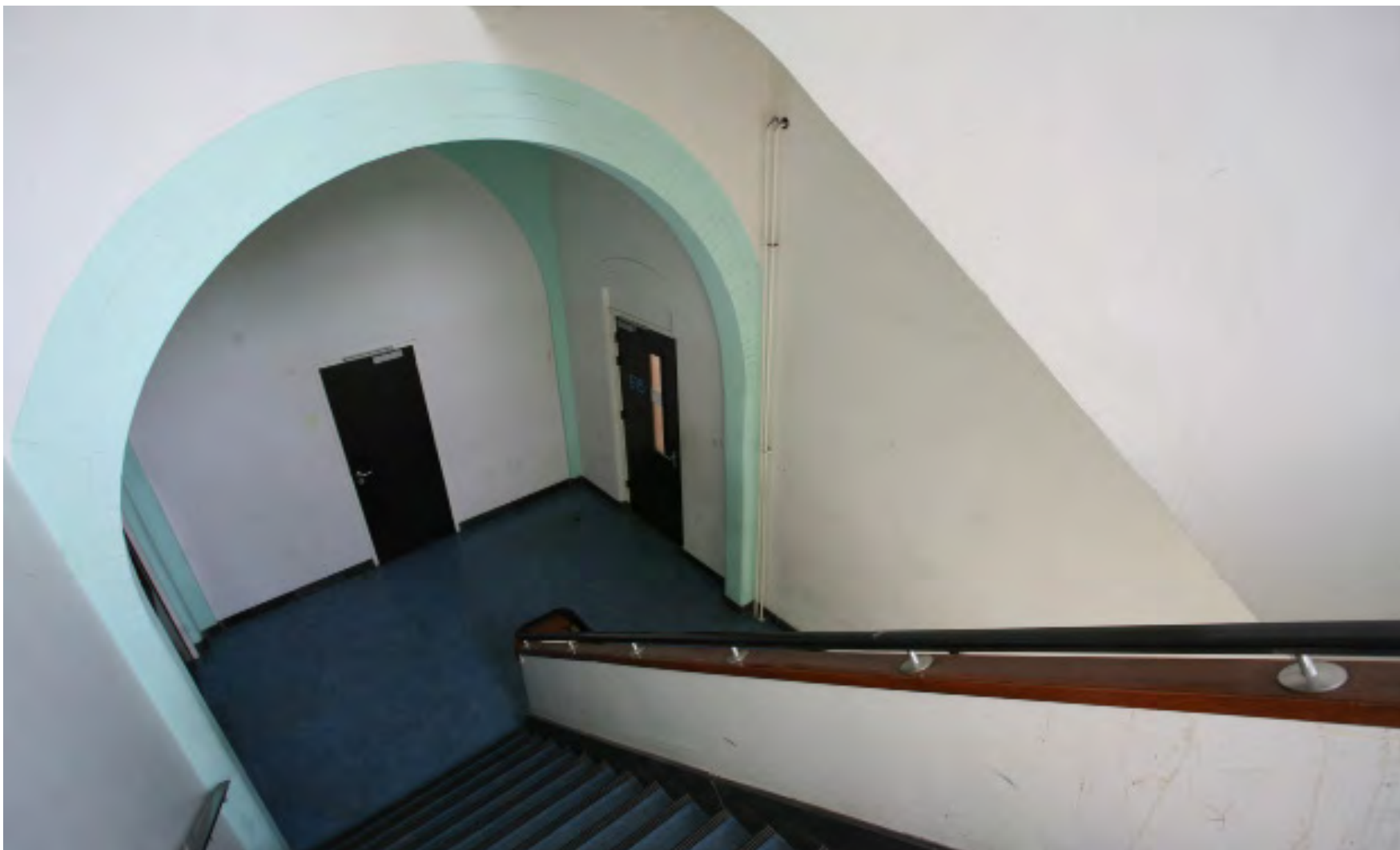
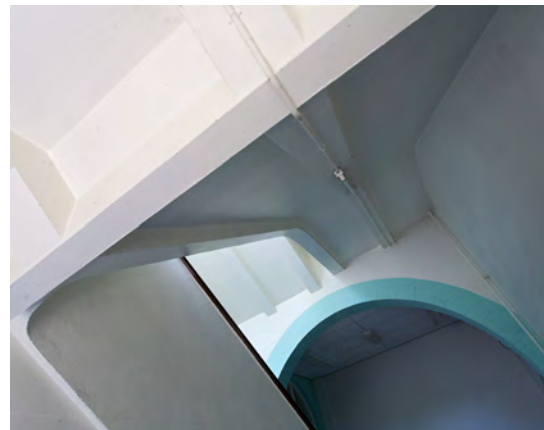
Aan de zijanten is gekozen voor vier maisonnettes over anderhalve bouwlaag, in het midden bevinden zich 4 appartementen en op de 2e verdieping 2 maisonnettes.

Alle woningen hebben een grote buitenruimte: tuin, dakterras of balkon. De middelste woningen op de begane grond zijn voorzien van een uitbouw, waarop de erboven gelegen woningen een terras hebben.

Het materiaalgebruik van de uitbouwen contrasteert met de achtergevel van het gebouw.







De oorspronkelijke kwaliteit van de trappenhuizen wordt in ere hersteld. Om de fraaie kapconstructie in het zicht te blijven houden, wordt de kap aan de buitenzijde geïsoleerd. De achtergevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd.

Om het gevelbeeld niet te wijzigen, wordt de isolatie met baksteenstrips afgewerkt. Alle buitenkozijnen waren in 1967 voorzien van nieuwe inzetkozijnen. De meeste liggende kozijndelen zijn verrot, waardoor er voor totale kozijnvervanging gekozen is, waarbij het oorspronkelijke karakter van de kozijnen uit 1910 weer benaderd wordt. De ventilatievoorzieningen zijn volledig weggewerkt.

De hoge voormalige schoollokalen maakten het voor de hand liggend om entresols toe te passen. De hoogte was echter te beperkt voor een normale vloerconstructie. Dunne massief houten vloeren opgelegd in staalprofielen en deels met trekstangen bevestigd aan de bovenliggende vloeren zorgen voor bruikbare minimale hoogtes onder en boven de entresols.

BOUWEN VAN EEN SCHOOL VOOR UITGEBREID LAGER ONDERWIS 1^{ste} KLASSE VOOR JONGENS

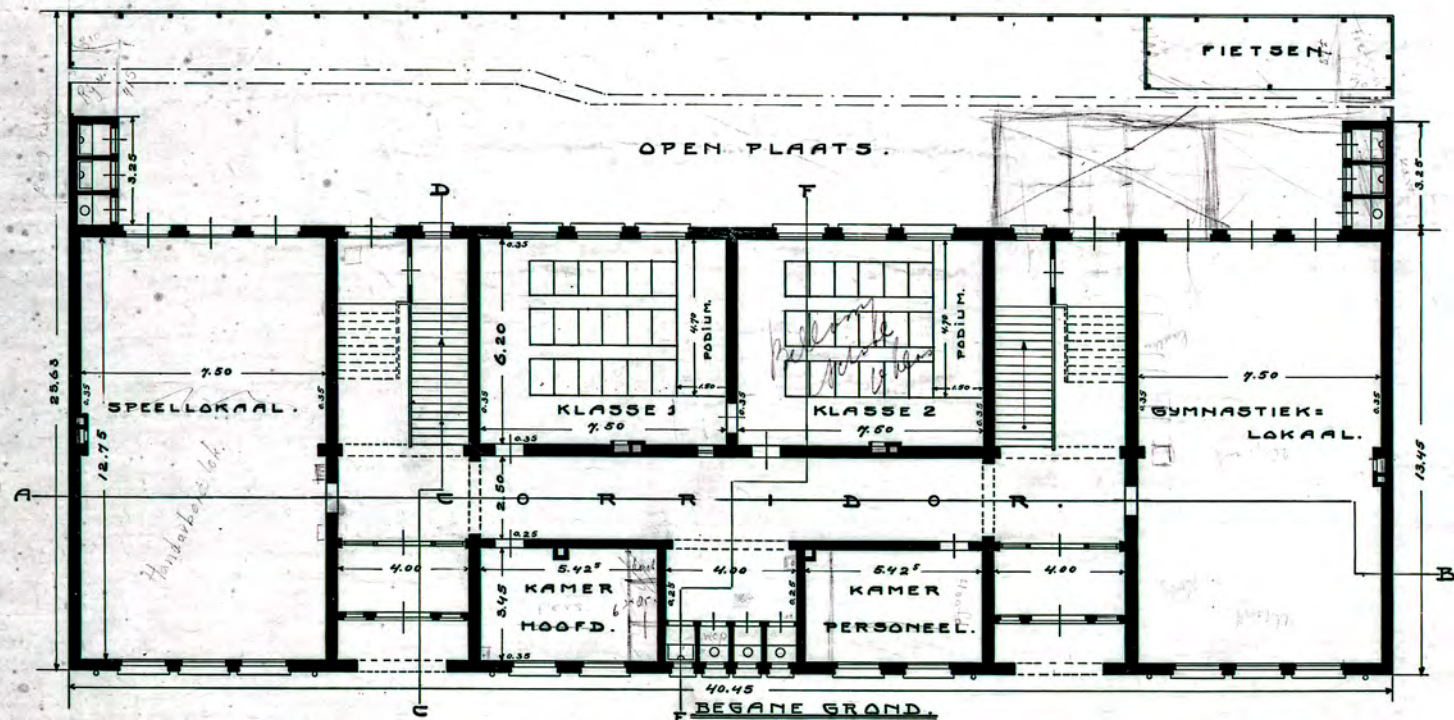
AMSTERDAM
DIENST der PUBLIEKE WERKEN.
1909.

AAN DE
ELISABETH WOLFFSTRAAT.

BEHOORT BIJ BEST
3 PLATE
N^o 1:



VOORGEVEL.



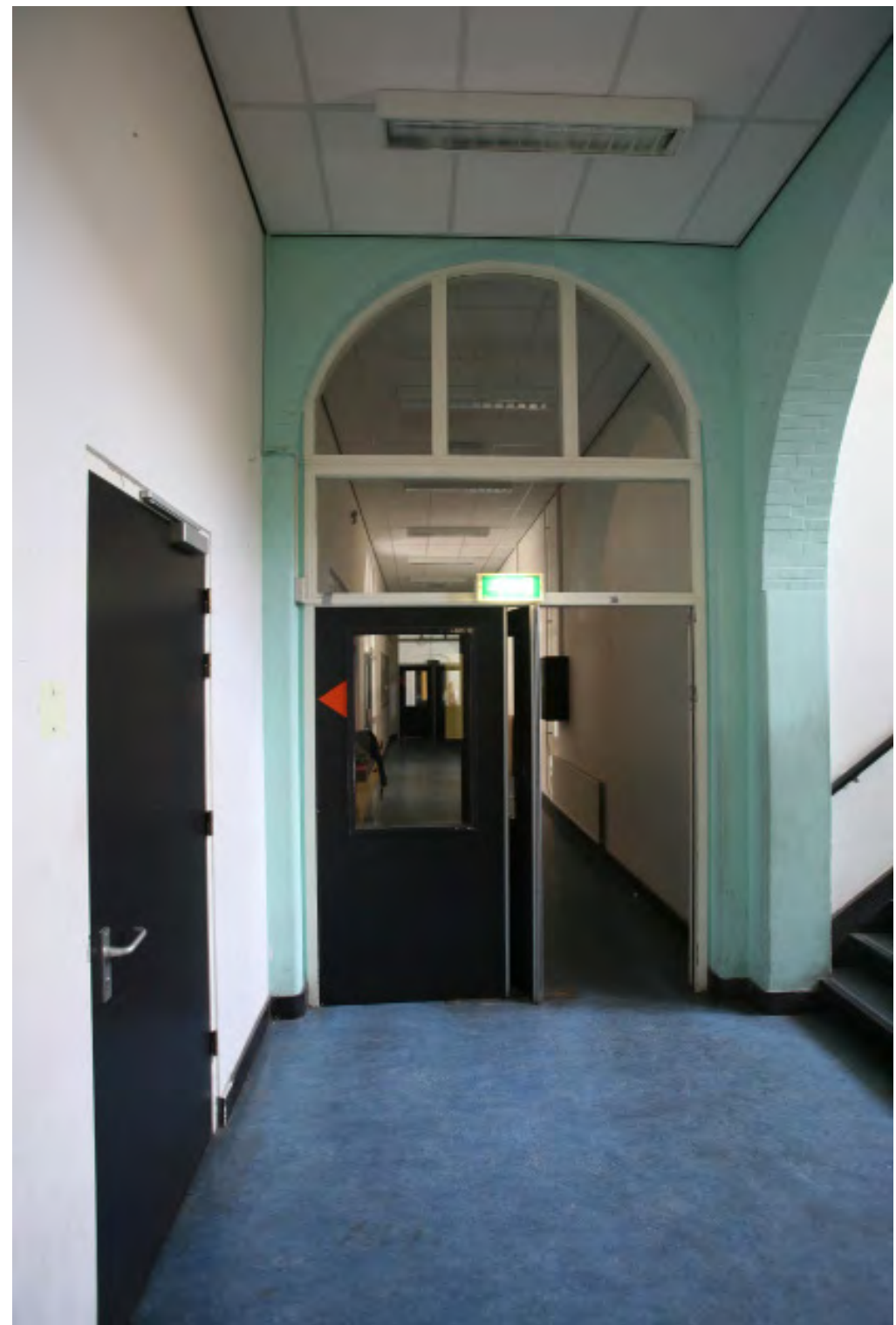
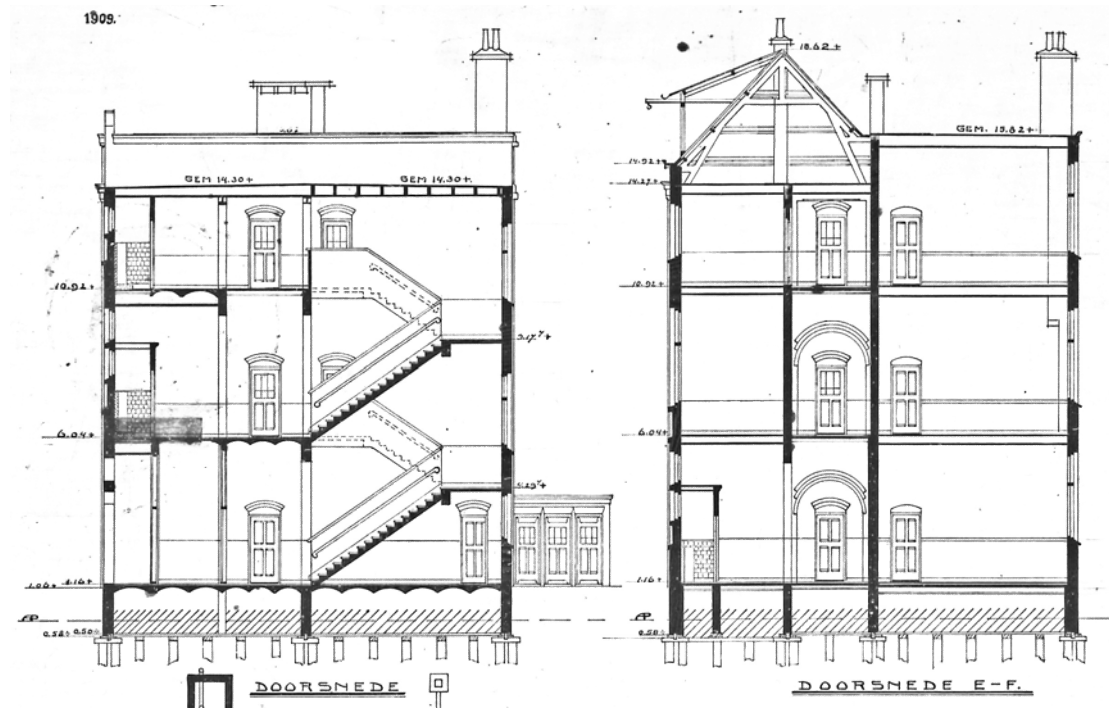


De ontwerpfase was zeer intensief. In de zomer van 2013 heeft CASA een haalbaarheidsonderzoek verricht. Dit leverde de groep voldoende inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële consequenties op, om in september de planvorming te starten.

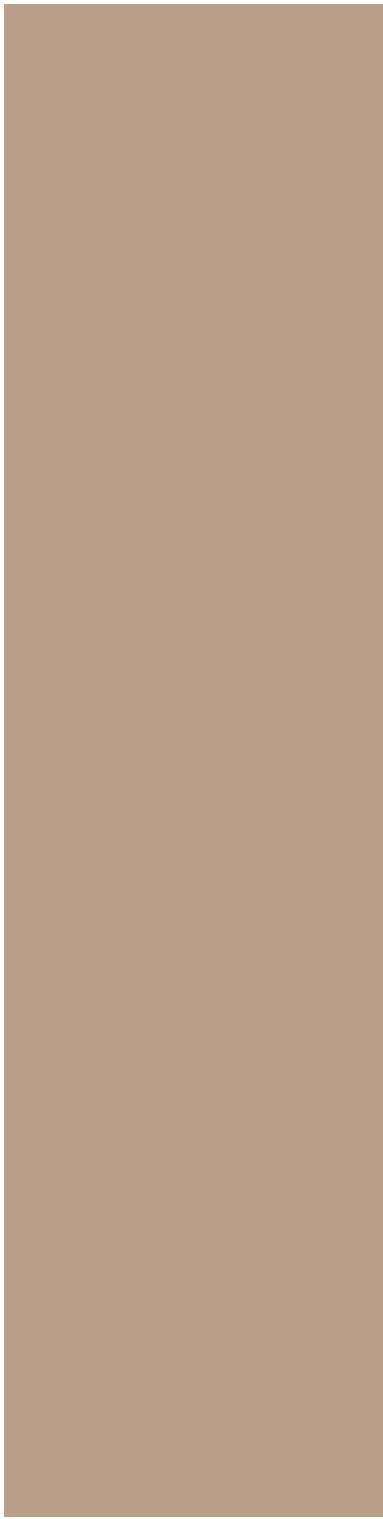
De begrote bouwkosten lagen binnen het budget, het totaal van de kosten lag onder de marktwaarde. De architecten hebben in een korte periode meer dan 40 individuele gesprekken met de deelnemende huishoudens gevoerd, zodat in het voorjaar van 2014 de vergunning aangevraagd kon worden, in april gevolgd door de gunstig verlopen aanbesteding.

De start bouw is in mei 2014, de oplevering staat gepland voor december 2014 zodat de bewoners kunnen profiteren van het tijdelijk verlaagde BTW-tarief.

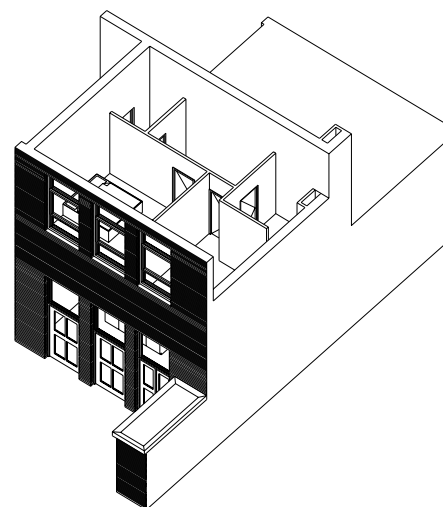
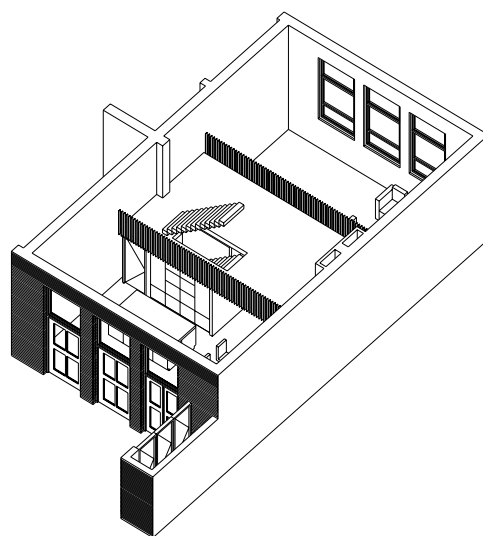
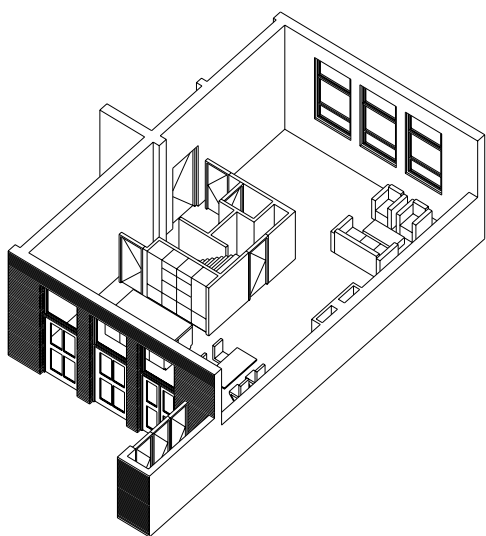
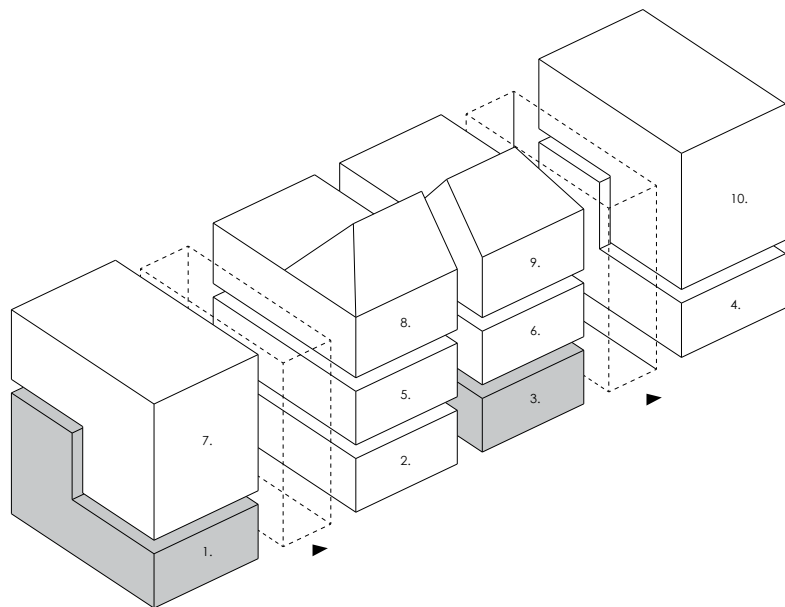








1. Marthijn, Silver, Esther & Tijler
2. Roel, Nine & Wieke
3. Arjen & Eveline
4. Abel & Carlijne
5. Sofie, Louis & Thieme
6. Jules & Christina
7. Marjolein, Gijs & Pelle
8. Irene, Ruden & Julius
9. Mark & Rene
10. Joeri, Roos & Evy



Volledige vrijheid voor de deelnemers stond bij het ontwerpen van het inbouwpakket voorop. Dit resulteert in 10 totaal verschillende woningen, zowel qua indeling als qua afwerking.

Ondanks deze grote variatie verliep de aanbesteding voorspoedig. De CPO-groep heeft zelf de projectleiding en projectcoördinatie gedaan.

Dit vergde veel tijd en inzet van de deelnemers, de beloning is echter groot: ruime en duurzame woningen - die geheel naar eigen wens ingedeeld en afgewerkt zijn - tegen een scherpe prijs.

1909.

N^o 1039

No. 17

23069

Bestek en Voorwaarden, waarnaar **BURGEMEESTER EN WETHOUDERS** der Gemeente *Amsterdam*, op 13 April 1909 in het openbaar zullen doen aanbesteden:

Het **BOUWEN** van een **SCHOOL** voor **UITGEBREID LAGER ONDERWIJS** 1e **KLASSE** voor **JONGENS** aan de **ELISABETH WOLFFSTRAAT**.



Met drie teekeningen.



EERSTE AFDEELING.

Omschrijving.

§ 1. Uit te voeren werken.

Het werk bestaat in:

- Het bouwen van een school voor uitgebreid Lager onderwijs 1e klasse voor jongens aan de Elisabeth Wolffstraat.
- Het onderhoud dier werken als beschreven volgens § 34 van dit bestek.

§ 2. Hoofdafmetingen.

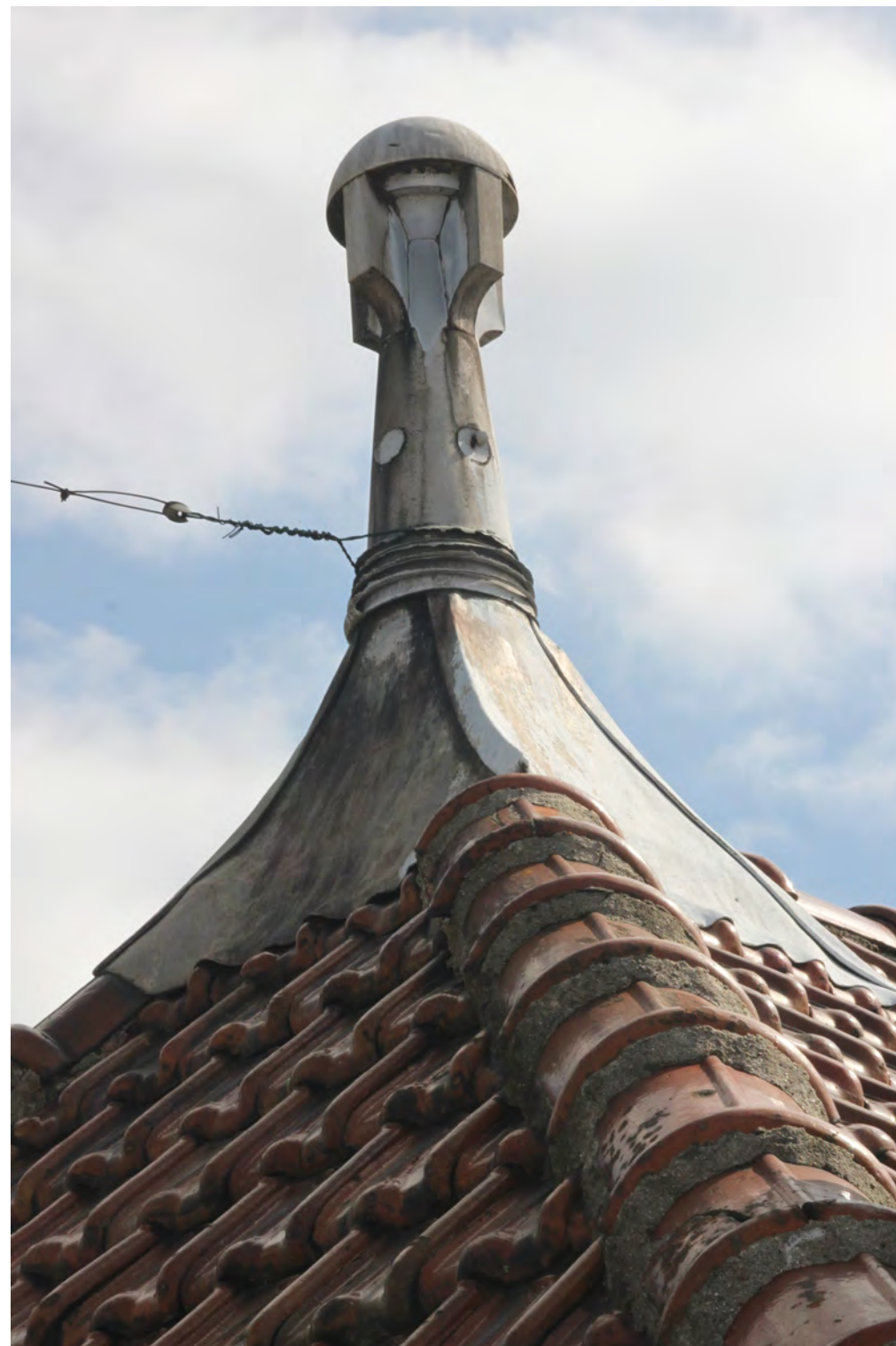
a. Lengten en breedten.

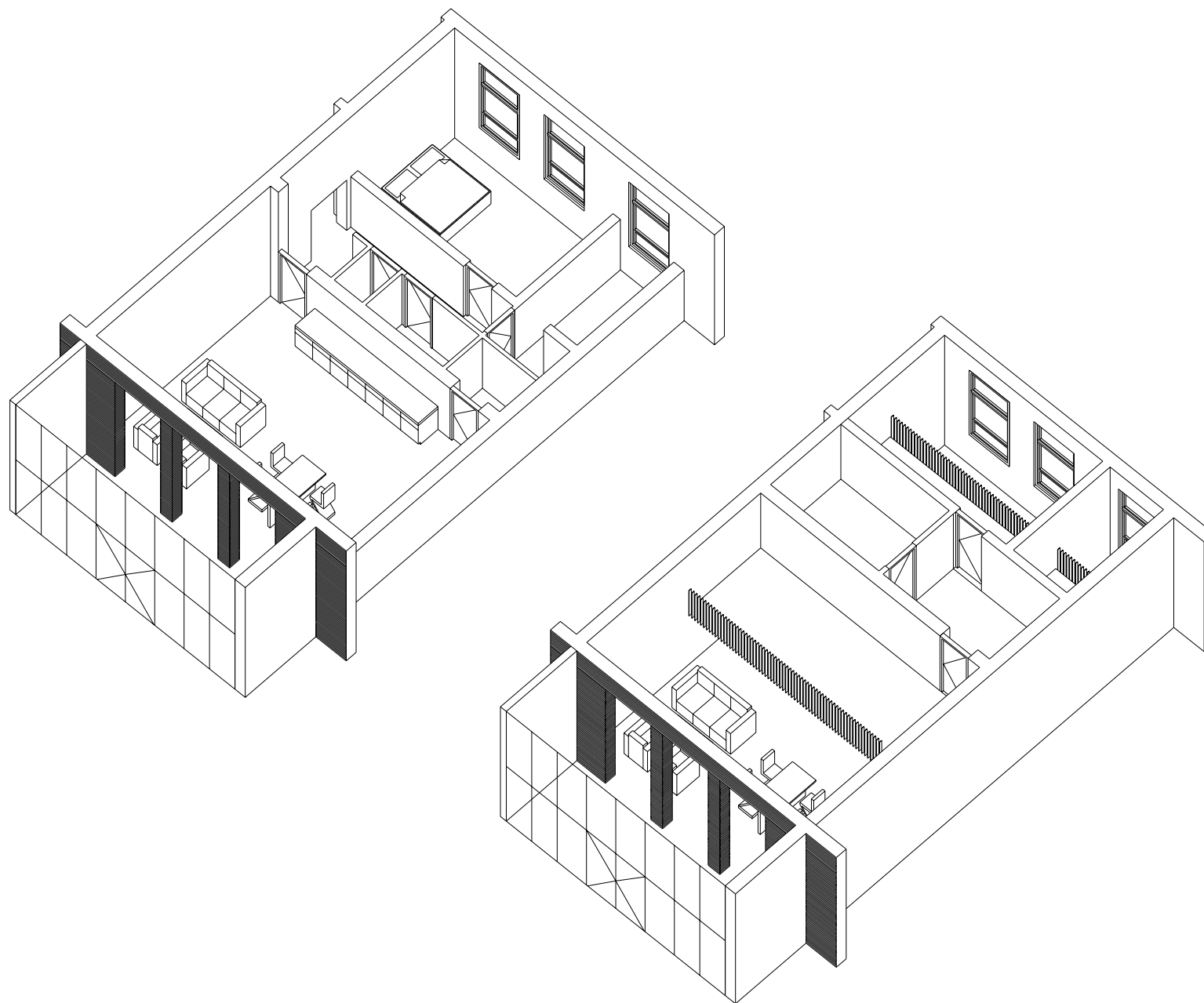
Lengte van den voorgevel	40.45 M.
Breedte van de zijgevels	16.70 M.

b. Diepten en hoogten.

De bovenkant fondeervloer van den voorgevel en alle daaraan evenwijdige muren komen op	0.58 M. ÷ A. P.
De bovenkant fondeervloer van alle overige muren komen op.	0.50 " " "
De onderkant cementraam komt op	0.66 " + "
De bovenkant cementraam komt op	1.645 " " "
De bovenkant bestrating van het trottoir ligt op.	1.06 " " "
De bovenkant bestrating van de speelplaats komt gemiddeld op.	1.06 " " "
De bovenkant vloeren gelijkstraats komen op	1.16 " " "
De bovenkant van de afdekking boven de privaten aan de open plaats komt gemiddeld op	4.15 " " "
De bovenkant vloeren 1e verdieping komen op	6.04 " " "
De bovenkant vloeren 2e verdieping komen op	10.92 " " "
De bovenkant van de platte afdekking boven de corridors, privaten, urinoirs, en trappenhuizen op de 2e verdieping komt gemiddeld op	14.30 " " "
De bovenkant zoldervloer komt op	14.27 " " "
De bovenkant gootbodem van de voorgevel komt gemiddeld op.	14.92 " " "
De bovenkant van de platte afdekking boven de klasselokalen komt gemiddeld op	15.82 " " "
De bovenkant nok komt op.	18.62 " " "

Alle overige maten volgens de teekeningen.



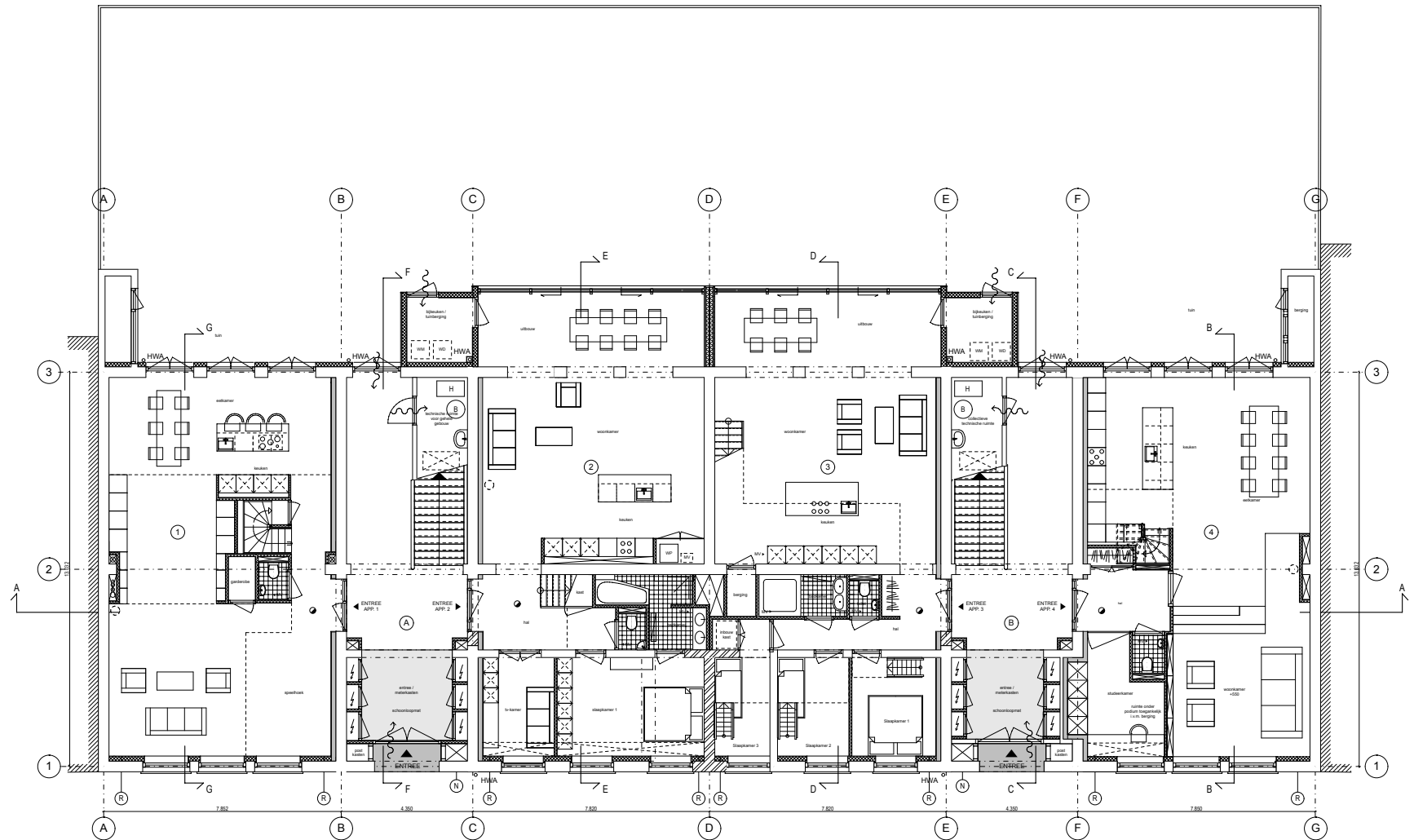


CASA architecten heeft sinds begin jaren 90 ervaring met CPO-projecten, zowel in nieuwbouw als verbouw. Soms zijn deze projecten door onszelf geïnitieerd.

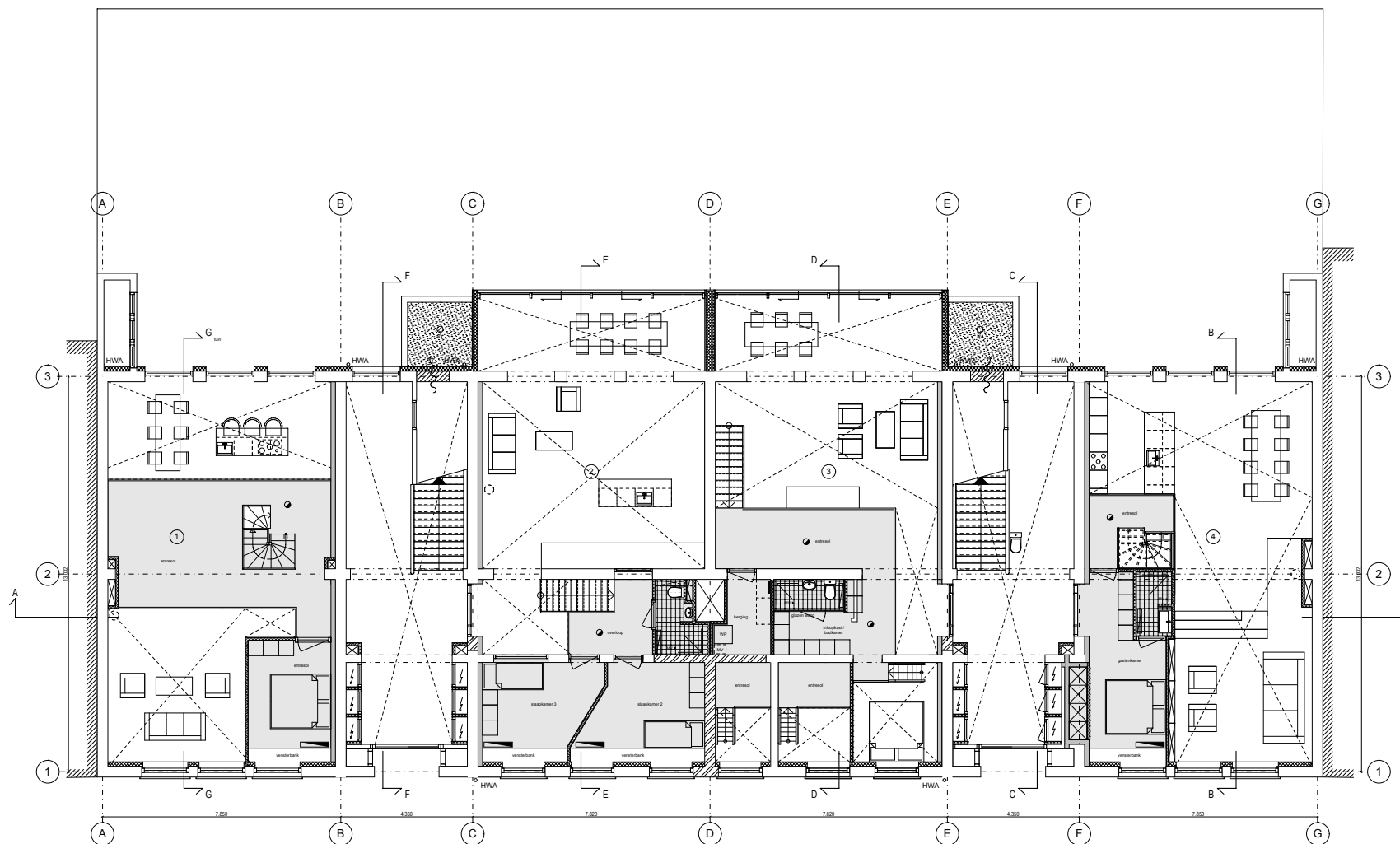
De schaal varieert van een mini CPO-project van twee woningen tot grote complexen zoals Vrijburcht van meer dan 50 woningen, met allerlei voorzieningen als restaurant, theater en kinderdagverblijf.

Opvallend aan al deze projecten is dat het verloop onder de bewoners ook na vele jaren gering is, en iedereen erg tevreden is en blijft over zijn of haar woonsituatie. Voor veel deelnemers was het de enige mogelijkheid om goedkoop aan huis te kunnen werken.

Ontwikkelaars bieden vrijwel uitsluitend standaardwoningen aan. Marktpartijen durven geen afwijkende programma's aan zoals woonwerkhuisen, duo-woningen etc..



BEGANE GROND
 NIEUWE TOESTAND (PEIL=0)



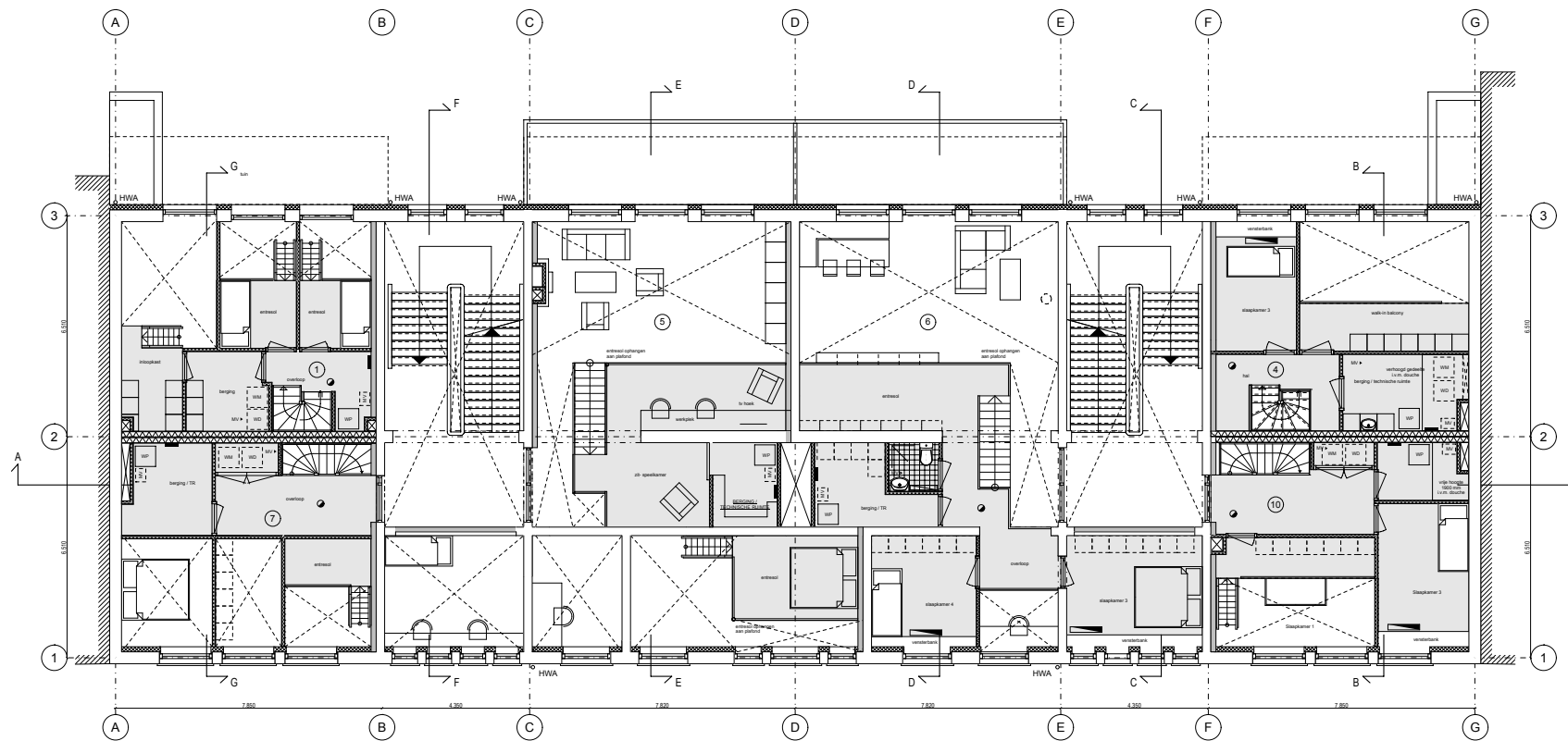
BEGANE GROND (ENTRESOL)

NIEUWE TOESTAND (+2.300)

Het is essentieel dat een architect bij CPO een ruime ervaring heeft in het technische uitwerken, vergunningsaspecten, het zelf maken van begrotingen en STABU-bestekken, het organiseren van de aanbesteding, het voeren van de directie tijdens de uitvoering en het aansturen van andere adviseurs om de CPO-groep te ontzorgen en het risico te verminderen.

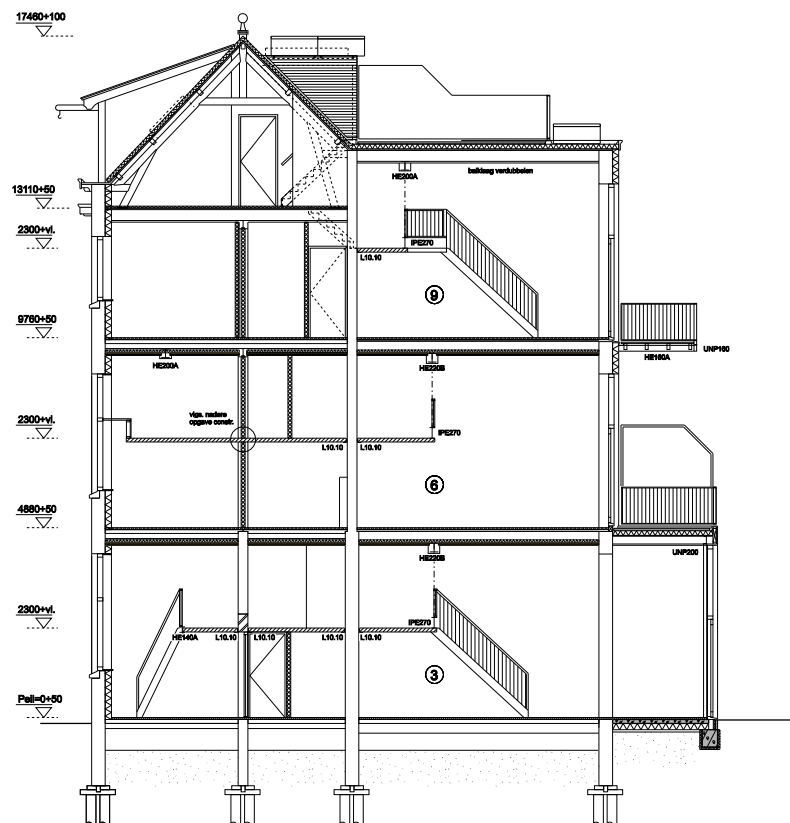
Ook moet de architect zich volledig dienstbaar kunnen opstellen, het gaat niet om het verwezenlijken van zijn eigen ideeën, maar om het ruimtelijk optimaal vertalen van de wensen en dromen van de deelnemers, en om de te maken keuzes voor de groep inzichtelijk te maken.

Goede communicatieve eigenschappen en een open instelling van de architect zijn noodzakelijke eigenschappen. Ook de adviseurs in dit proces moeten deze eigenschappen hebben, en bereid zijn om buiten kantooruren te overleggen.

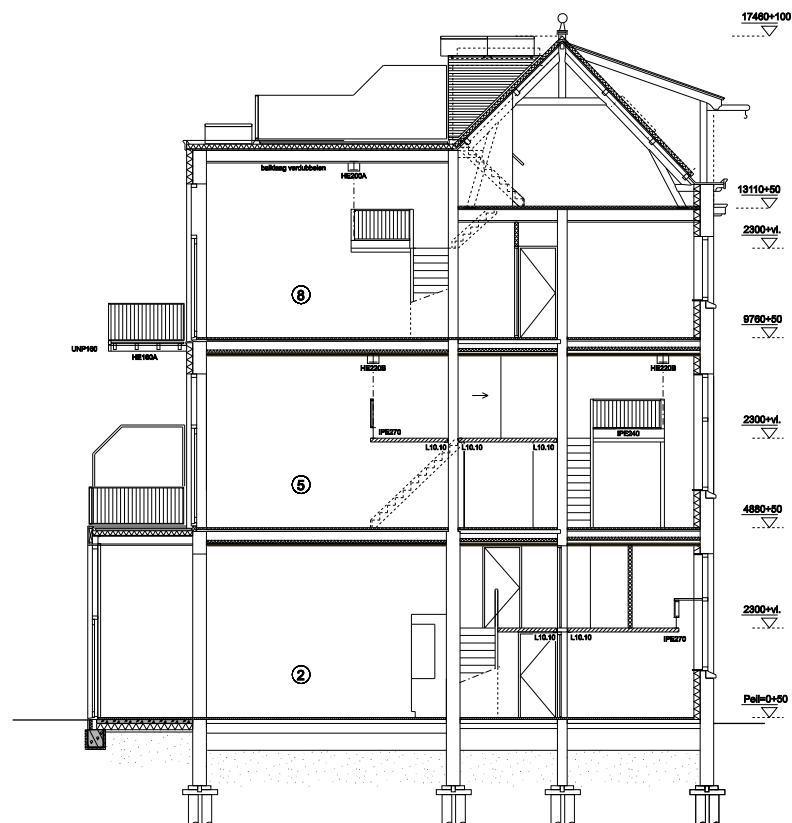


EERSTE VERDIEPING (ENTRESOL)
NIEUWE TOESTAND (+7.180)

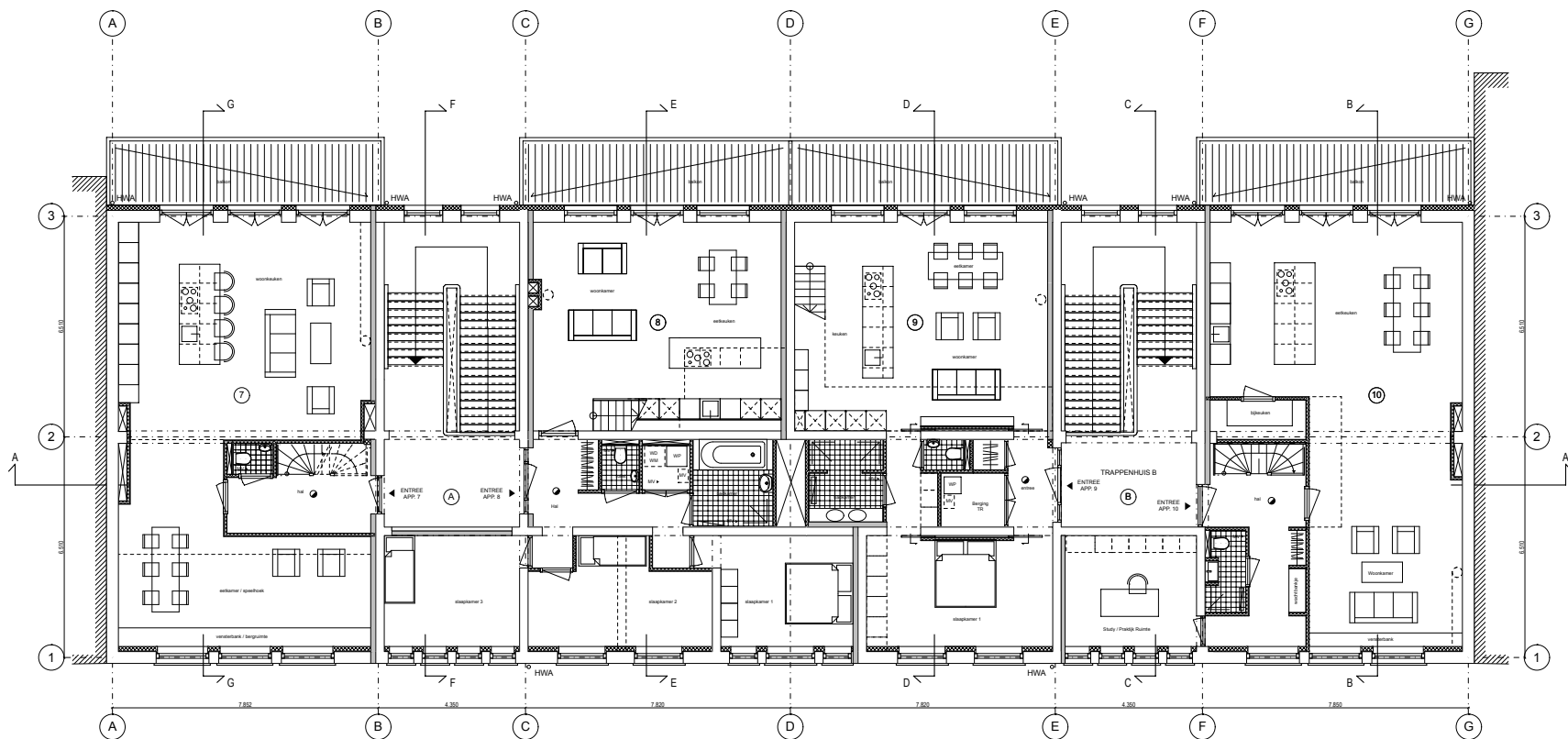




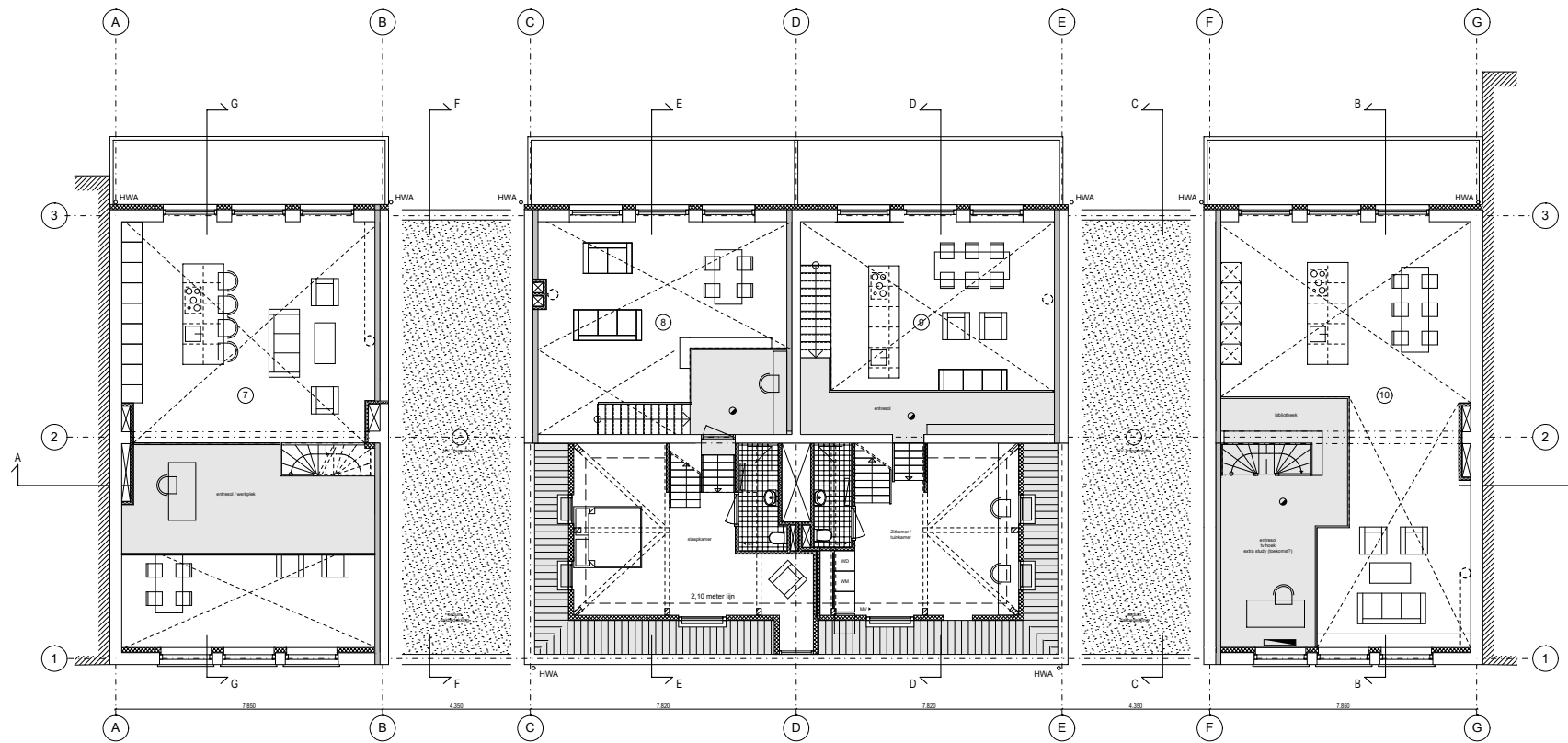
DOORSNEDE DD



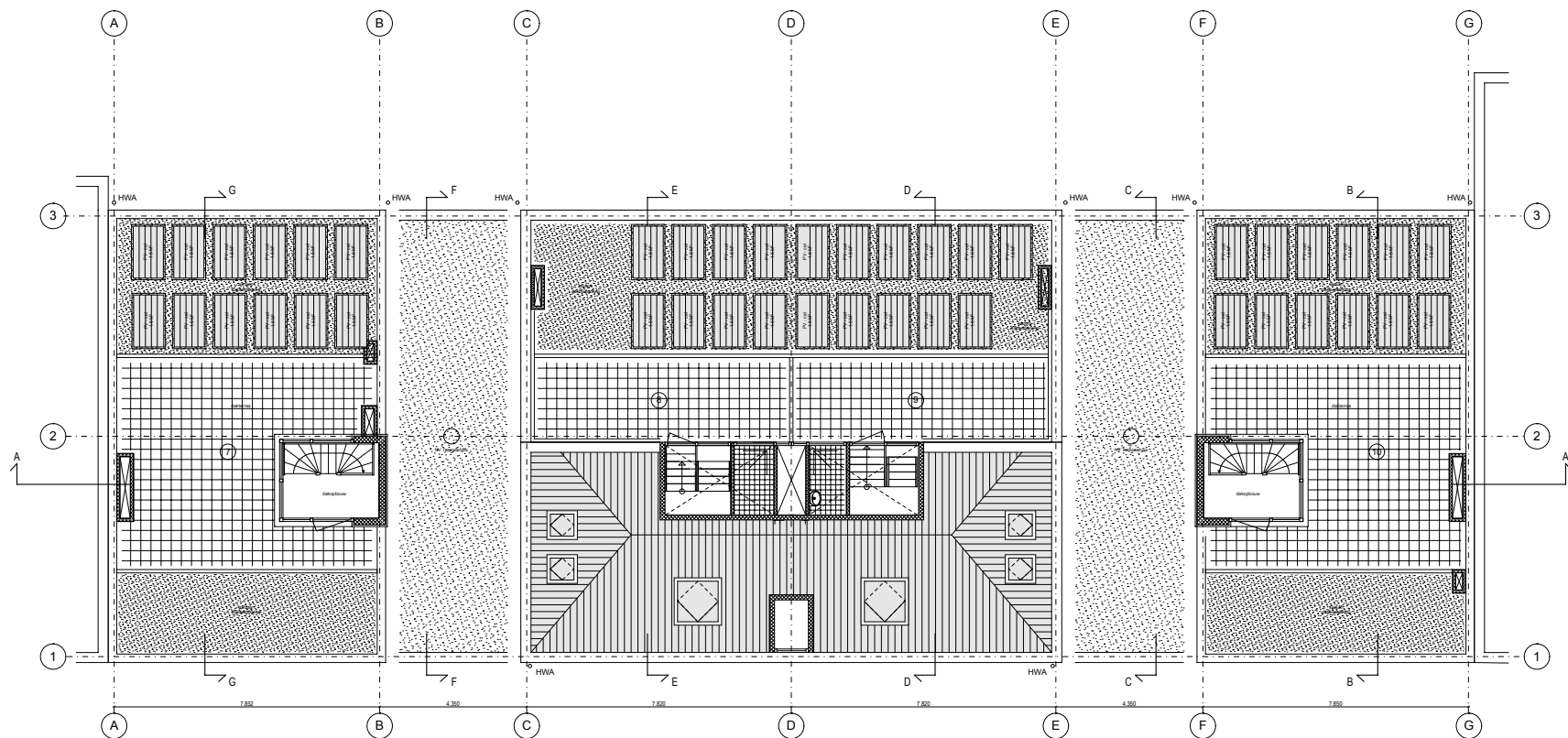
DOORSNEDE EE



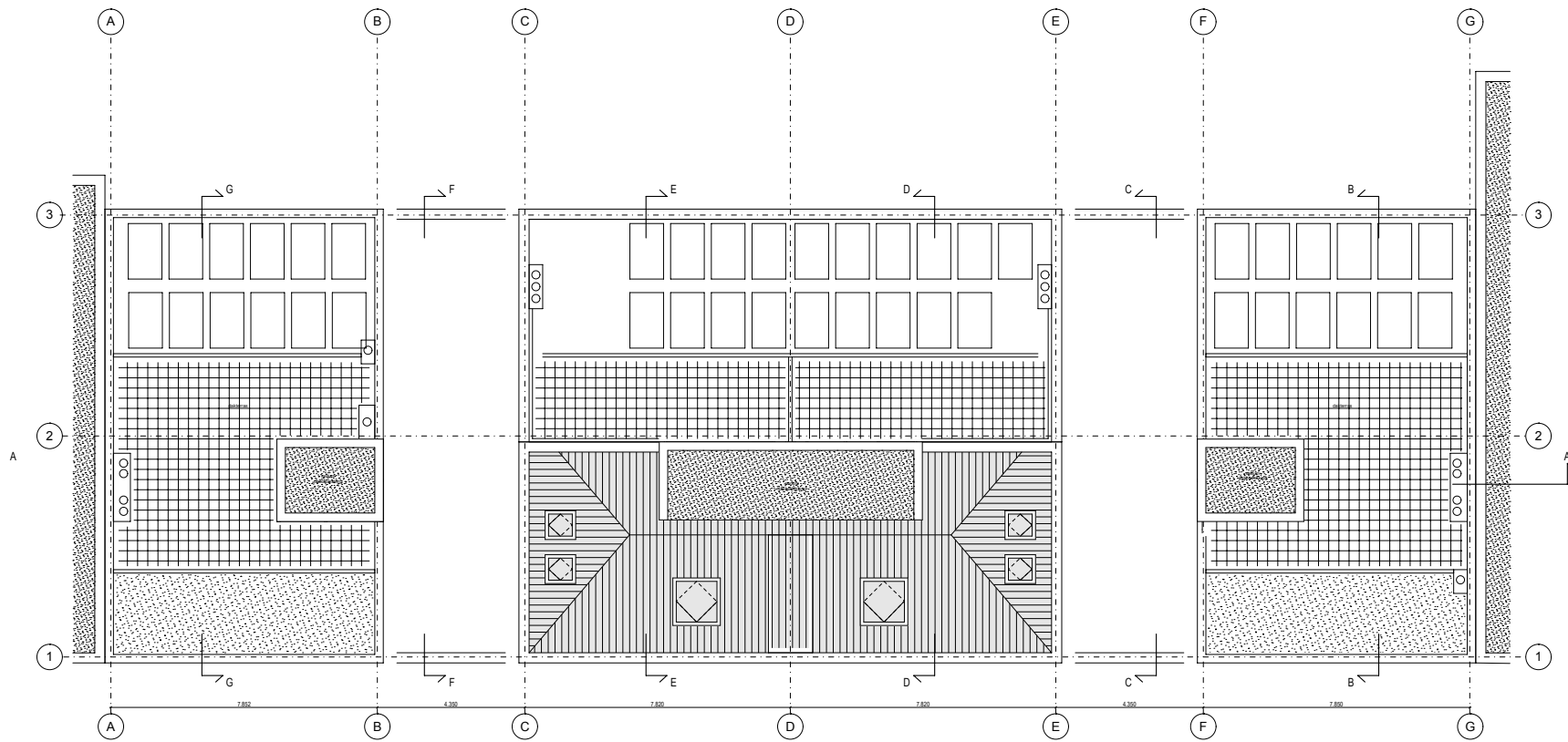
TWEEDE VERDIEPING
NIEUWE TOESTAND (+9.760)



TWEEDE VERDIEPING (ENTRESOL)
NIEUWE TOESTAND (+12.060)



DAK VERDIEPING
NIEUWE TOESTAND (+14640)



DAK AANZICHT
NIEUWE TOESTAND



