

# NIEUW GIESSENHOF

COMMON  
AFFAIRS



# Het Bureau

## Wij zijn Common Affairs

Wij zijn architecten en stedenbouwers en we komen het best tot ons recht in complexe opgaven. Common Affairs heeft een ruime ervaring met woningbouwprojecten. We hebben als doel een aantrekkelijke en toegankelijke omgeving voor iedereen te maken. Vanuit deze gedachte beginnen wij elk project. Het resultaat zijn plekken en gebouwen die goed functioneren, technisch kloppen, die voor lange tijd houdbaar zijn, flexibel en duurzaam zijn en vooral ook tot de verbeelding spreken. Wij ontwerpen niet in één bepaalde stijl. Omdat elke opgave anders is en elke plek zijn eigen karakteristieken kent, is het resultaat een verscheidenheid aan gebouwen en plekken die verbeelden en verbinden.

## Verbeelden

De projecten van Common Affairs zijn betekenisvol en geven waarde aan de plek. We laten ons inspireren door de specifieke opgave, de bijzondere aspecten van de locatie en de geschiedenis van de plek. Steeds opnieuw zijn we op zoek naar een hedendaagse interpretatie zonder de plek volledig te ontdoen van zijn oorspronkelijke kenmerken. De rijkdom van de historie blijft leesbaar. Uitgesproken, veelkleurige en tegelijkertijd alledaagse gebouwen die een werkelijkheid, een historie en een functie verbeelden, zijn het resultaat.

## Verbinden

Samenwerking en betrokkenheid is belangrijk voor het maken van goed werkende gebouwen en plekken. We kennen de gemeentes, ontwikkelaars, eigenaren en consumenten door de verschillende rollen die we in processen vervullen. We zijn betrokken; informeel en met een gezamenlijk doel. Participatie, inspraak en overleg voelt voor ons niet als procedures. Het spel van vraag en antwoord spelen we om beter te worden in wat te doen en om plekken te maken waar mensen niet van durven dromen.

We hebben bewust gekozen voor een team vol verschillende karakters, competenties en nationaliteiten. De wereld kan alleen maar rijker en veelzijdiger worden als we er ook samen volledig voor gaan.





# Woningbouw



**COMMON  
AFFAIRS**



## CULTUURHISTORIE

Groot Giessenhof is een groene parel aan het historisch lint in Duivendrecht. Met de kerk, school en directeurswoning is deze locatie een van de weinige plekken aan het lint van de Rijksstraatweg waar de historie in zeker mate nog leesbaar is en niet is meegegaan in de verstedelijking van het dorp. Door het huidige ensemble van hoofdgebouw met bijgebouwen is de oorspronkelijke functie van boerderij nog zichtbaar.

Ondanks de vele aanpassingen en uitbreidingen in de tijd, is de originele verkavelingsrichting van het erf nog in tact.

Duivendrechtse kenmerken van de boerderij met het huis en daarachter losgeplaatste functionele stallen rondom een erf is ook hier nog leesbaar.

Nieuwe Giessenhof verwijst naar dit verleden. Het groene karakter wordt behouden; het krijgt een eigentijdse sfeer met een vleugje verleden.

# Groene parel aan historisch lint

Historische groen plek  
aan het Oude Lint

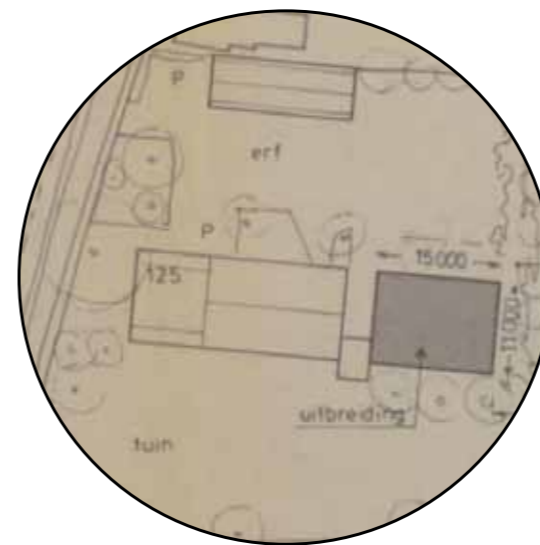
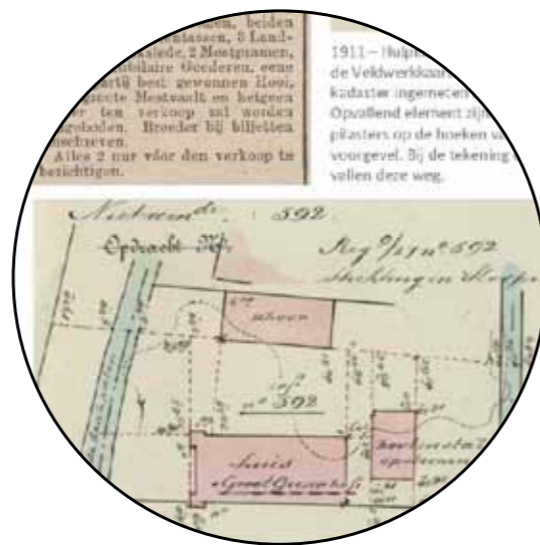
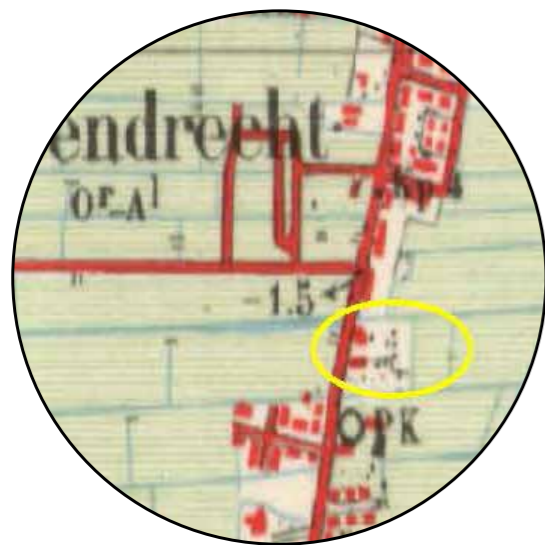
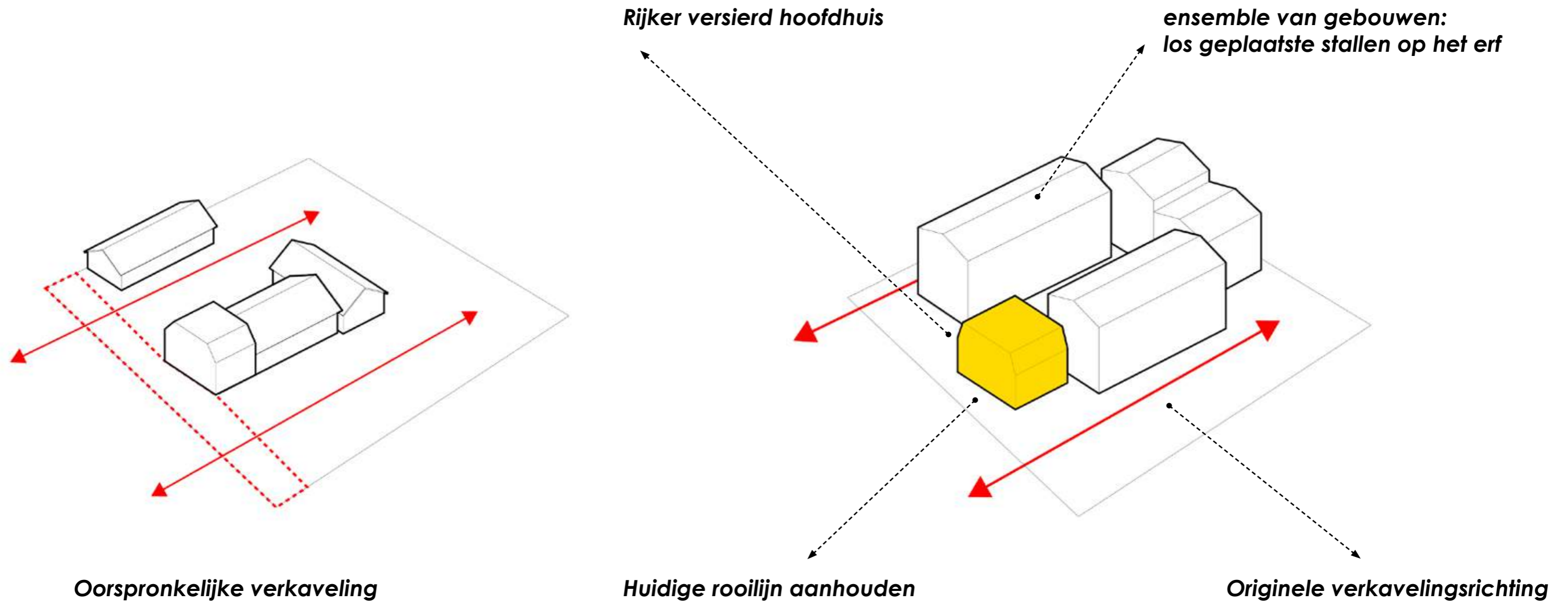
Groene kavel met bomen rondom

Boerderij met het voorhuis i.c.m.  
losgeplaatste functionele stallen/  
schuren rondom een erf

Gebouwen met belangrijke functies  
De kerk, een school en de directeurswoning



# Cultuurhistorie

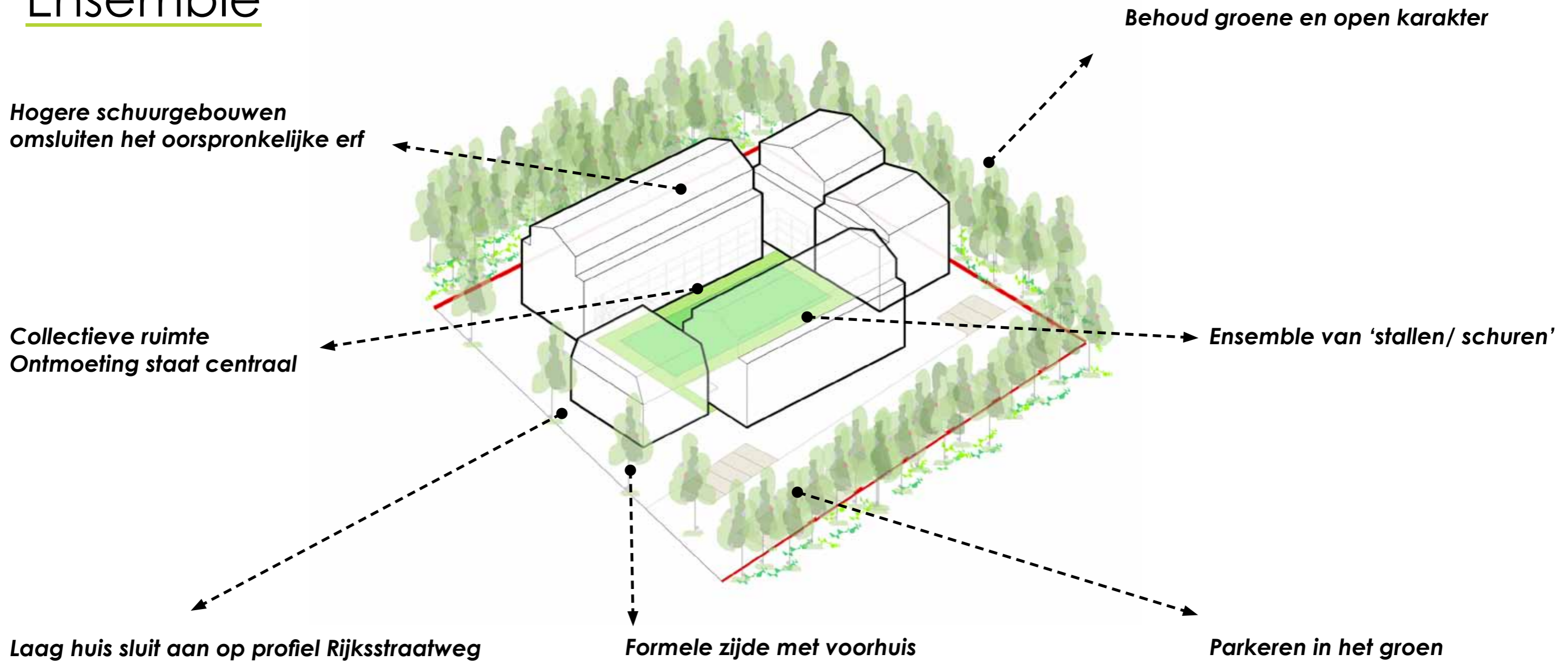


## RUIMTELIJKE INPASSING

Alhoewel de oorspronkelijke ontginningslijnen grotendeels zijn verdwenen, is het oorspronkelijke kavel nog zichtbaar door de bomen die het kavel aan drie zijdes omsluiten. Het is als het ware een groene kamer aan het lint van Duivendrecht en vormt daarmee een uitzondering aan het lint, een kwaliteit wordt behouden.

Nieuw Giessenhof krijgt de opbouw van de Duivendrechtse boerderijen; een rijk versierd stenen huis met entree aan de zijkant en daarachter los geplaatste volumes die verwijzen naar de houten stal met stenen voet van vroeger. Het oorspronkelijk ensemble gevolgd; de gebouwen staan in elkaars verlengde en volgen de richting van de oorspronkelijke gebouwen. Het stenen huis staat op de huidige rooilijn en sluit in maat en schaal aan op de naastgelegen bebouwing aan de Rijksstraatweg. De hogere schuurgebouwen in de tweede lijn omsluiten het oorspronkelijke erf. De intieme cour die zo ontstaat is een collectieve plek waar ontmoeting centraal staat. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein naast het complex en krijgt een eigen ingang. De indeling van het terrein is ontspannen en groen door op regelmatige afstand geplaatste bomen en parkeerstroken in een groene halfverharding. Moestuin en fruitbomen verwijzen naar de pleziertuin die het ooit was.

# Ensemble



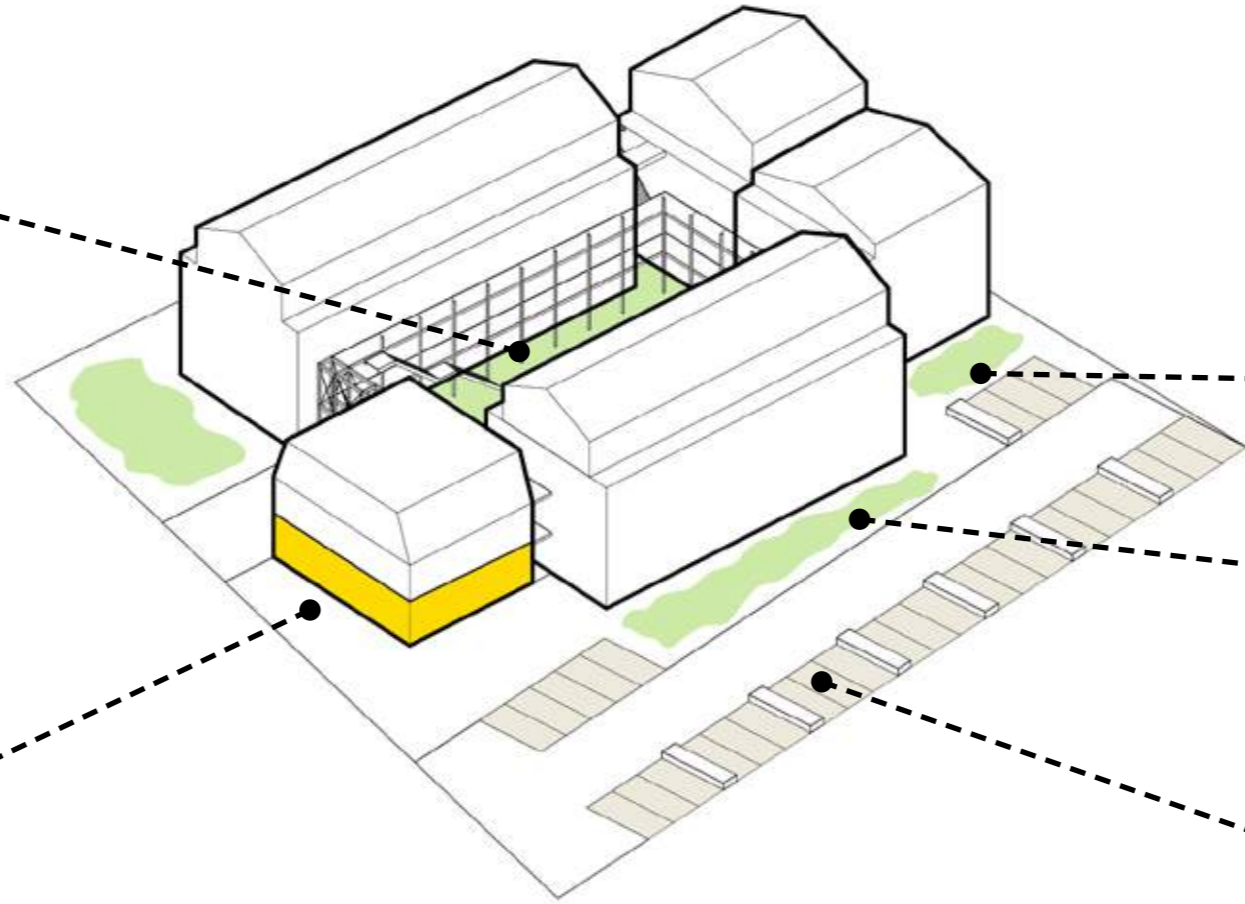


## PROGRAMMA

Goed nabuurschap is belangrijk. In de afgelopen maanden is dat extra zichtbaar geworden. De behoefte aan onderling en nabij contact is belangrijker geworden. Mensen willen de keuze hebben om zich terug te trekken of mensen ontmoeten als ze daar behoefte aan hebben. Nieuw Giessenhof is zo'n plek. De cour en de hangout zijn de plekken voor nieuwe ontmoetingen. De woning is het eigen domein, maar iedereen woont aan het hof; woonkamers zijn zoveel mogelijk aan het hof gekoppeld. De galerijen zijn bewust breder gemaakt en de woningen hebben een eigen nis waar je kunt zitten of planten kunt neerzetten. Hiermee wordt anonimiteit voorkomen en privacy gewaarborgd. Om de individuele woonwensen van rust en reuring zoveel mogelijk een plek te geven, wordt er een palet aan woningen binnen hetzelfde casco aangeboden. Zo is er voor ieder wat wils.

# Ontmoeting

*Gezamenlijke binnengebied  
voor ontmoeting  
Community*



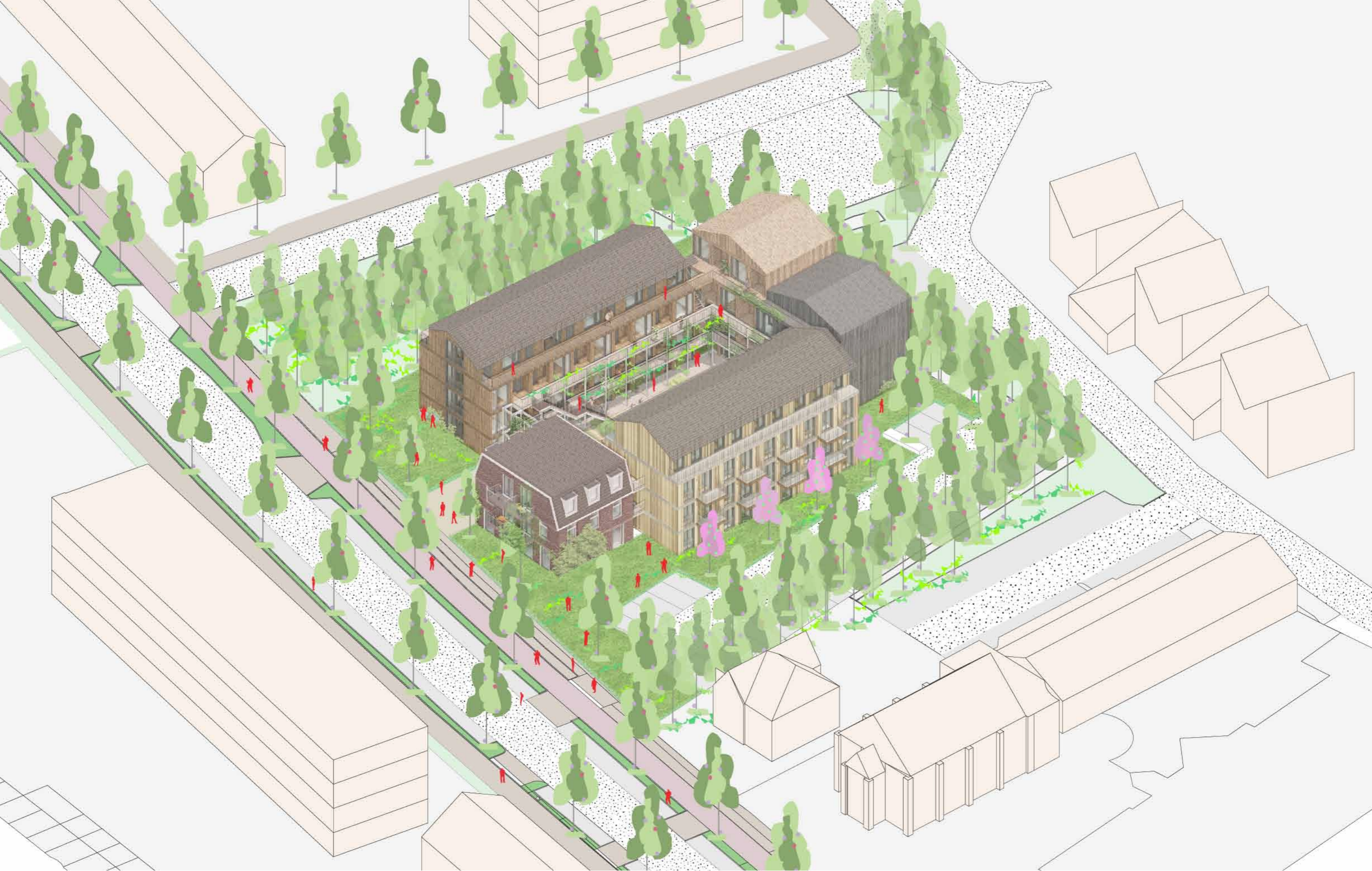
*Bbq plek*

*Pleziertuin met boomgaard*

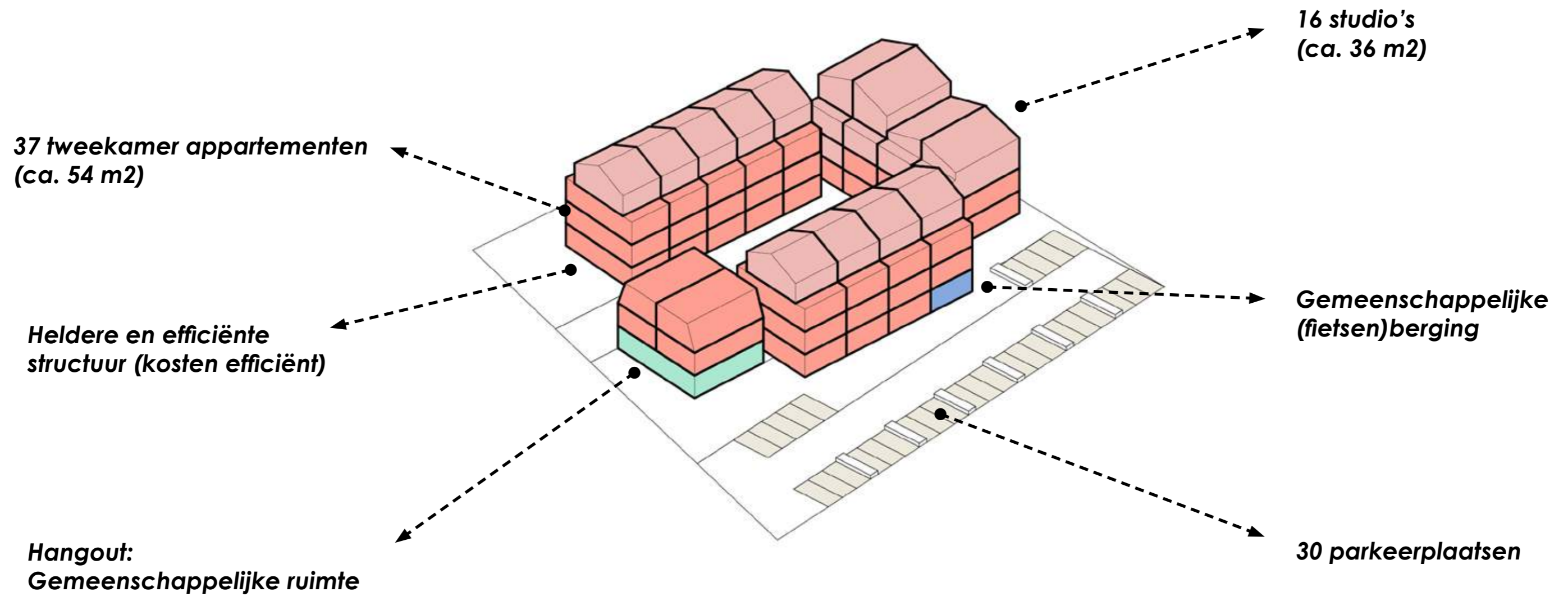
*Gemeenschappelijke ruimte  
Een plek van samenkomst  
Een plek met sentiment*

*Zo veel mogelijke deelauto's*

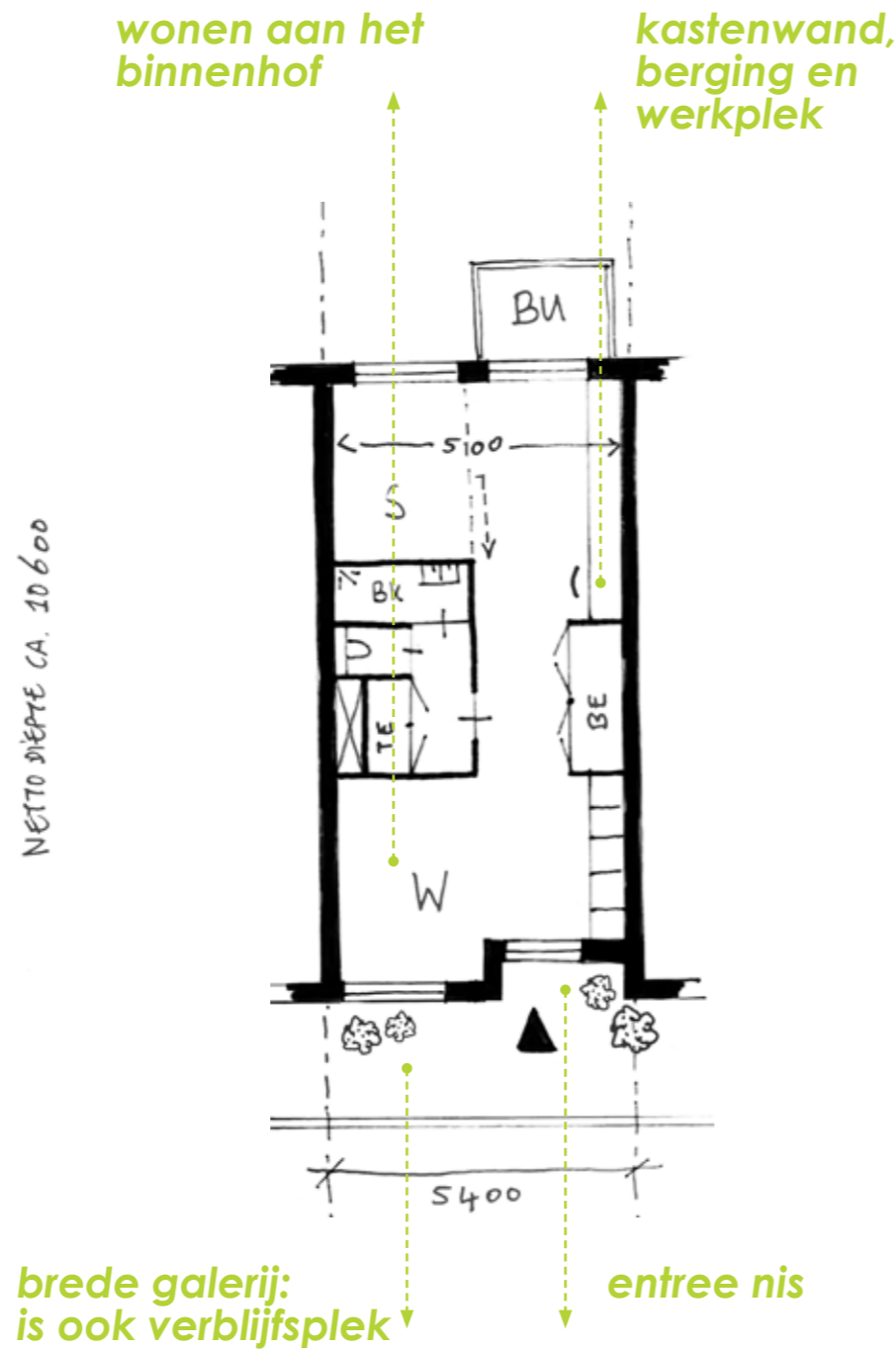
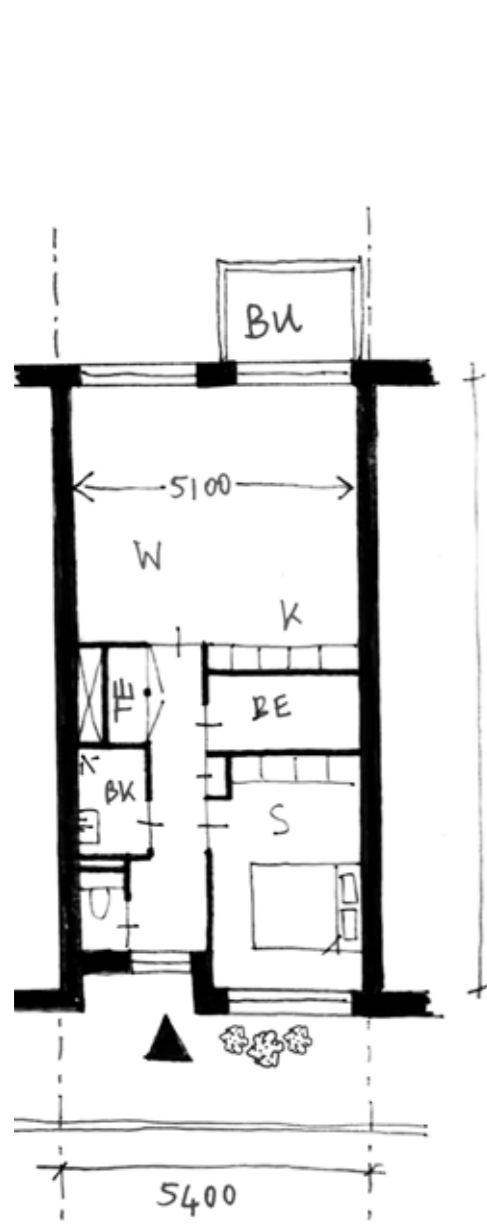




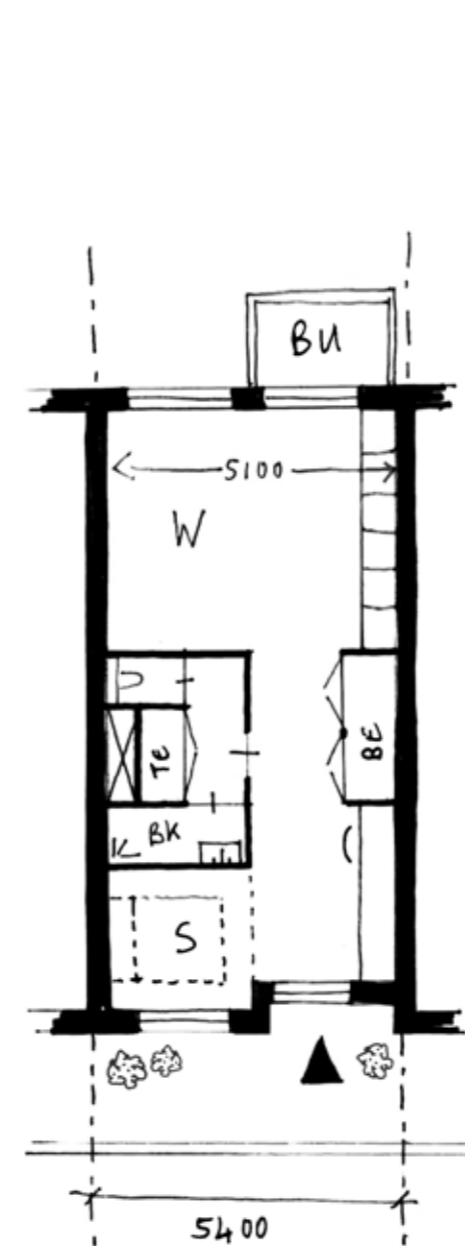
# Woningen



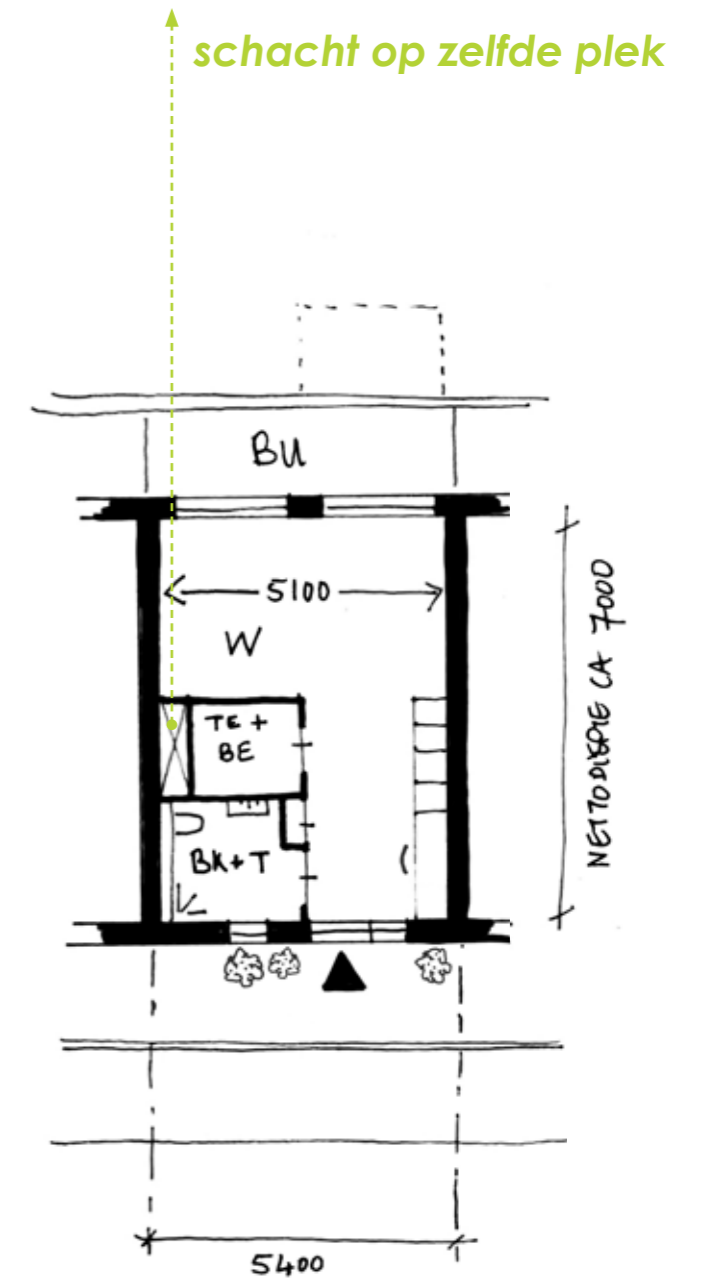
# Flexibele plattegrond



alternatieve plattegrond  
ca. 55 m2 GO



alternatieve plattegrond  
ca. 55 m2 GO



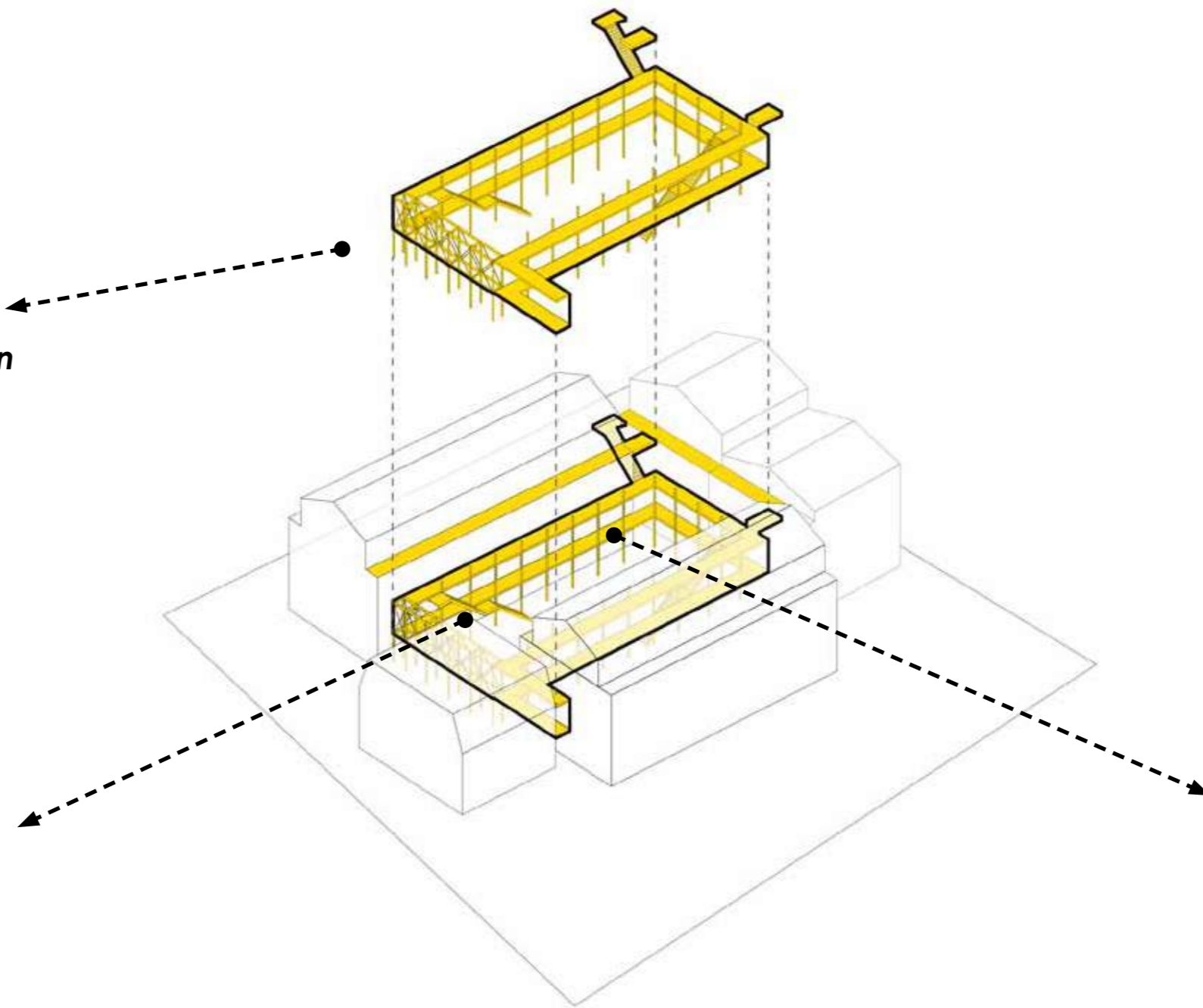
eenkamer appartement/ studio  
ca. 36 m2 GO

# Verbinding

*Galerijen als verbinder van de verschillende onderdelen van het ensemble*

*Stimuleren van het gebruik van trappen*

*Brede en groene galerijen  
Niet alleen verkeersfunctie  
Ook gebruiksfunctie*





## ARCHITECTUUR

In onze architectonische zoektocht hebben we gekeken hoe we op een eigentijdse manier met innovatieve technieken en duurzame materialen kunnen werken. We hebben gezocht naar eigentijdse oplossingen die tegelijkertijd ook passen in (de geschiedenis van) de plek.

Het ensemble heeft een referentie naar de boerderijtypologie. Het huis verwijst in taal en materiaal naar het verleden. De schuren op het achtererf verwijzen naar de oorspronkelijke houten stal op stenen voet, maar in materiaal zijn deze puur, duurzaam en circulair door een verscheidenheid aan toepassingen van hout.

Hiermee wordt geen kopie gemaakt van het bestaande, maar wordt er een nieuwe laag toegevoegd aan de Duivendrechtse geschiedenis.





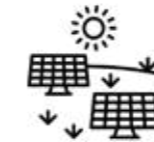


## DUURZAAMHEID

In Nieuw Giessenhof wordt een duurzame en leefbare leefomgeving gemaakt. Het gaat niet alleen om sociale duurzaamheid of zo energiezuinig mogelijk. Het gaat juist om de combinatie en de samenhang in het geheel. Zowel op het gebied van energie als ook in materiaalkeuze, wooncomfort en gezond leven hebben we een hoge ambitie.

Naast de overwegend houten gevels, maakt een uiterst efficiënt stramien van de woningen het mogelijk om naast de traditionele bouwsystemen ook geheel in hout of geheel geprefabriceerd te kunnen bouwen; een optie die zeker overwogen zou moeten worden. Op het gebied van installaties zorgt de combinatie met geïntegreerde pv-panelen op het dak en een warmtepomp in alle seizoenen voor een aangenaam binnenklimaat.

Ontmoeten en bewegen wordt gestimuleerd door de lift in één van de hoeken van het ensemble te plaatsen en de trappen juist zichtbaar in de cour en dicht bij de woningen. Er wordt ingezet op het maximaal delen wat kan, van gedeelde wasmachines tot aan co-werkplekken en een logeerruimte, deelauto of -scooter.



**PV panelen**



**Circulairiteit**



**Houtbouw**

**(constructie en gevels)**



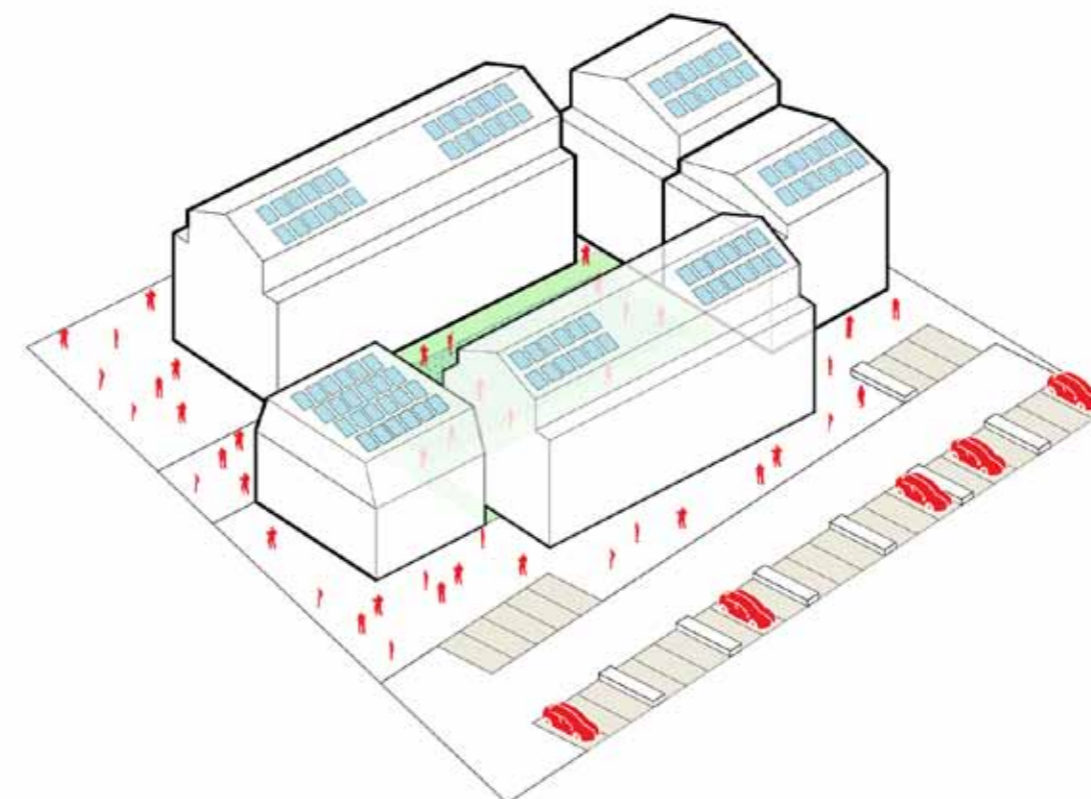
**Elektrische deelauto's**



**Ontmoeting stimuleren**



**Stimuleren gebruik trappen**



## GROEN EN ECOLOGIE

Het behoud van het groene karakter van het gebied maakt het mogelijk om ook de biodiversiteit te vergroten. Bepanting aan de gevels in de cour, inheemse solitaire bomen aan de formele voorkant van het perceel en een boomgaard op de plek van de oorspronkelijke pleziertuin zorgen voor een optimale omstandigheid voor een grote diversiteit aan soorten. Voor de stedelijke fauna worden vleermuiskasten en broedplaatsen voor mussen en zwaluwen voorzien.

De sloten aan de randen van het gebied worden gebruikt voor de afvoer van water. Op het terrein worden zo weinig mogelijk materialen gebruikt die water vasthouden. Regenwater van de daken wordt opgevangen in regentonnen en kan onder andere worden gebruikt voor sproeien van de tuin.



**Opvang regenwater**



**Broedplaatsen vogels**



**Biodiversiteit**



**Boomgaard**



**Inheemse beplanting**

