



s o c i a a l
e n
b e t a a l b a a r
w o n e n
i n d e
s t a d

Sociaal en betaalbaar wonen in de stad

Na een periode van relatieve stilte zijn de woningcorporaties weer terug als ontwikkelende partij. Betaalbare (sociale) woningbouw prijkt weer urgent op de agenda. De tijd voor ontwikkelen van woningen lijkt echter niet gunstig als gevolg van een opstapeling van factoren. Dat heeft, los van economische en geopolitieke factoren, te maken met belangrijke transities die een plek moeten krijgen.

Het overgrote deel van de bouwopgave zal plaatsvinden binnen de grenzen van de stad. Daar hoort een andere complexiteit bij dan bouwen daarbuiten vanwege het proces van ontwikkelen en bouwen ; het betrekken van alle belanghebbenden is daar een belangrijke factor. De ruimtelijke opzet en bouwwijze wordt in de stad gedicteerd door specifieke eigenschappen van de locatie en niet persé door wat de meest goedkope oplossing lijkt.

Het besef is doorgedrongen dat dringend anders gedacht moet worden over onze omgang met de eindige bronnen van de planeet. Circulaire technieken zullen snel een plaats krijgen. Het energieverbruik moet omlaag. Groen en water zijn, juist in de stad, van belang voor de leefbaarheid. De zorgvraag in de samenleving neemt sterk toe.

Doelgroepen verschuiven: toenemende vergrijzing, veranderingen in demografische samenstelling en verkleining van gezinsgrootte leiden tot een andere vraag dan voorheen. Het lijkt de verstandige weg om met aanpasbaarheid op deze verschuivingen te reageren.

Ogenschijnlijk zijn dit eisen die tot hogere kosten leiden. Is het nog wel mogelijk betaalbare woningen te bouwen en zo ja, hebben die dan nog wel sociale impact, een samenhangend stedelijk weefsel en esthetische kwaliteit, zo belangrijk voor het oproepen van een gevoel van eigenaarschap en rentmeesterschap? Ons antwoord is ja, mits zeer scherp wordt gestuurd op een verregaande optimalisatie van de opzet en een grote bijdrage van ontwerp kwaliteit en vakmanschap van ontwerpers.

Met bijgaand boekwerk illustreren wij dit antwoord met een aantal voorbeelden van recente datum en ouder. Sociaal is daarbij niet persé alleen 'sociale woningbouw'- maar woningbouw met een bijdrage aan de leefbaarheid en sociale connecties in de stad. Om die reden zijn ook enkele voorbeelden opgenomen uit andere categorieën van het midden en zelfs het hogere segment.

Charlotte ten Dijke

Bart Mispelblom Beyer



Woonblok Buskenblaser Bos en Lommer Amsterdam

111 woningen
1140 m² bedrijfsruimte
parkeergarage onder dek

locatie: Amsterdam
opdrachtgever: Delta Forte
oplevering: 2008

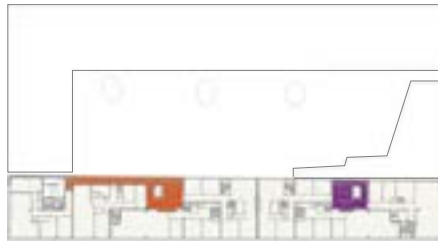
2008 Gouden A.A.P. (nom.)
BNA gebouw van het jaar (nom.)
(regio noordwest/centrum)

spiegeling voor ruimtelijk effect

Het Buskenblasercomplex sluit naadloos aan op het grid van Van Eesteren's Uitbreidingsplan uit de jaren '50, waarbij aansluiting is gezocht met de Amsterdamse School kenmerken van de achterliggende bebouwing. Tegelijkertijd zijn elementen toegepast die bij de dynamiek en de moderne hoogbouw van het Bos en Lommerplein passen. Naast het creëren van een architectonische eenheid in het straatbeeld, zijn de belangrijkste gehanteerde thema's in dit project integratie van verschillende bevolkingsgroepen, variatie in het woningaanbod, verdichting van het gebied en het oplossen van parkeerproblematiek.

In hoofdopzet is het blok een U-vorm rondom een binnentuin op een parkeerdek. Aan de noord-, zuid- en westkant bevinden zich een multiculturele ontmoetingsruimte en voorzieningen ten behoeve van kleine bedrijven. Enkele woningen zijn direct aan de straat ontsloten, maar voor het overige bestaat het blok voornamelijk uit gestapelde woningen in een mengstructuur van portiek en korte galerij. Aan de oostzijde formuleert het blok een antwoord de kleinschaligheid van de aangrenzende woonwijk door subtiële gevelgeleding en ritmiek. Aan de westzijde is de nieuwbouw grootstedelijker, passend bij de maat van de Hoofdweg met nieuwe kantoorgebouwen, maar nadrukkelijk gerelateerd aan de buurblokken van de Amsterdamse school. Markante entrees in opvallende kleuren vormen de gemeenschappelijke ontsluitingen.

Ondanks de rijkdom van het beeld leveren de efficiëntie van de opzet en de verdichting van het programma ten opzichte van het oorspronkelijk programma voldoende economische compensatie om het plan haalbaar te maken.



transformatie en historisch
besef kenmerken het
architectonische beeld

integratie
verschillende
bevolkings-
groepen



Centrum voor Turkse en Marokkaanse ouderen



hoofdentree

markante entrees in
opvallende kleuren vormen
de gemeenschappelijke
ontsluitingen



Rhapsody in West Amsterdam

239 huurwoningen
400 m² publieksfaciliteiten
parkeergarage
groene binnentuin
totaal 30.000 m²

*locatie: Amsterdam, Bos en Lommer,
Jan van Schaffelaarplantsoen
opdrachtgever: De Nijs/Smits
bouwbedrijf, CBRE global investors
oplevering: voorjaar 2019*

*Gouden A.A.P. 2020
SKG Award 2021 beste duurzame gebieds-
ontwikkeling
Jaarboek Architectuur in Nederland 2019/2020
BNA gebouw van het jaar 2020 (nom)
ARC Award Best Architecture 2019 (nom)
STiB Award 2019 (nom)
Woongebouw van het jaar 2019 (nom)
Zuiderkerkprijs Amsterdam 2019 (nom)*

Rhapsody in West is een innovatief en zeer duurzaam woningbouwproject in de Kolenkitbuurt, pal aan de drukke ringweg A10. De bouwlocatie was voorheen een braakliggend terrein dat een belangrijke ontmoetingsfunctie had voor buurtbewoners. Vanaf het begin zijn met hulp van 'stadsproducers' Urban Sync en het lokale kunstenaarscollectief Cascoland de bewoners van de Kolenkitbuurt nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling. Rhapsody werd daarmee een belangrijke aanjager van de algehele revitalisatie en resocialisatie van deze voorheen moeilijke buurt.

Het ontwerp biedt oplossingen voor tal van uitdagingen, van geluids- en fijnstofproblematiek en watermanagement, tot klimaatopgaven, community building en sociale veiligheid. Ondanks de complexe locatie is het resultaat een open en toegankelijke stadsoase met een parkachtig karakter, met vijvers, planten en echte bomen op de onderliggende parkeergarage. De afgeronde vormen buigen het geluid van de snelweg af en zorgen voor een optimale ruimtelijke beleving, ondanks de dichte bebouwing. Tevens zijn hiermee gunstige Het verhoogde binnenterrein is een openbaar toegankelijke tuin met een buurtkas, een logeershuis en horeca annex huiskamerontmoetingsplek. Onder het verhoogde dek bevinden zich de parkeergarage, bergingen, installaties en de wateropslag voor de tuin. 4 community managers programmeren de activiteiten in de kas, de tuin, het muziekcentrum Maqam (samen met de Meervaart). Rhapsody is hiermee een brandpunt van samenkomst geworden voor de gehele kolenkitbuurt.

Het project is uiterst flexibel van opzet. Er zijn verschillende indelingen van de blokken mogelijk, met woningen variërend van 50 tot 110 m² en groter.

Daarmee houdt het rekening met de behoeften van (toekomstige) bewoners en blijft het ensemble lang van waarde.

Opmerkelijk is ook de extreem goede energieprestatie met een negatieve EPC van (minus) - 0,15, een verbetering van meer dan 100% t.o.v. de wettelijke eis tijdens het indienen. Het hele complex is feitelijk een grote energiefabriek; de bewoners leveren na aftrek van eigen gebruik energie aan het net. Dit is primair te danken aan de compacte opzet maar ook aan vele andere maatregelen, waarbij de zonnecellen op de daken een grote bijdrage leveren. De op het eerste oog complexe vormen werden haalbaar door een eenvoudige onderliggende bouwstructuur, een zeer goede netto/bruto verhouding en dito gevelfactor.

Rhapsody werd onderscheiden met vele prijzen, zoals de SKG Award voor beste gebiedsontwikkeling en de Gouden AAP voor het beste gebouw van Amsterdam en werd wereldwijd gepubliceerd.



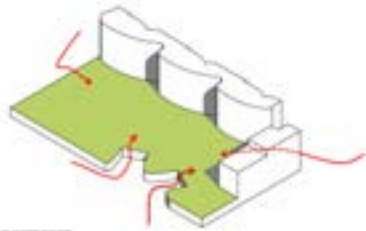
vele indelingsvarianten mogelijk



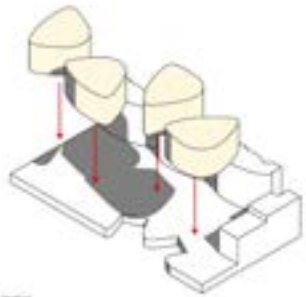
'Een bijzondere mix van duurzaamheid, sociale inclusie en relevantie voor verdichtingsopgaven in andere steden' – juryrapport SKG Award 2021

'Een prachtig voorbeeld van openheid en verbinding met de buurt in architecturale en sociale zin' – juryrapport Gouden A.A.P 2020

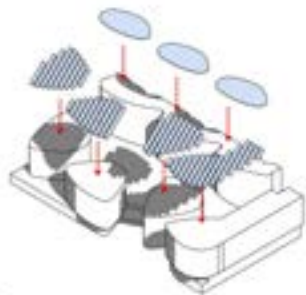
slimme ontwerp oplossingen



© 2010 HOKU ARCHITECTS



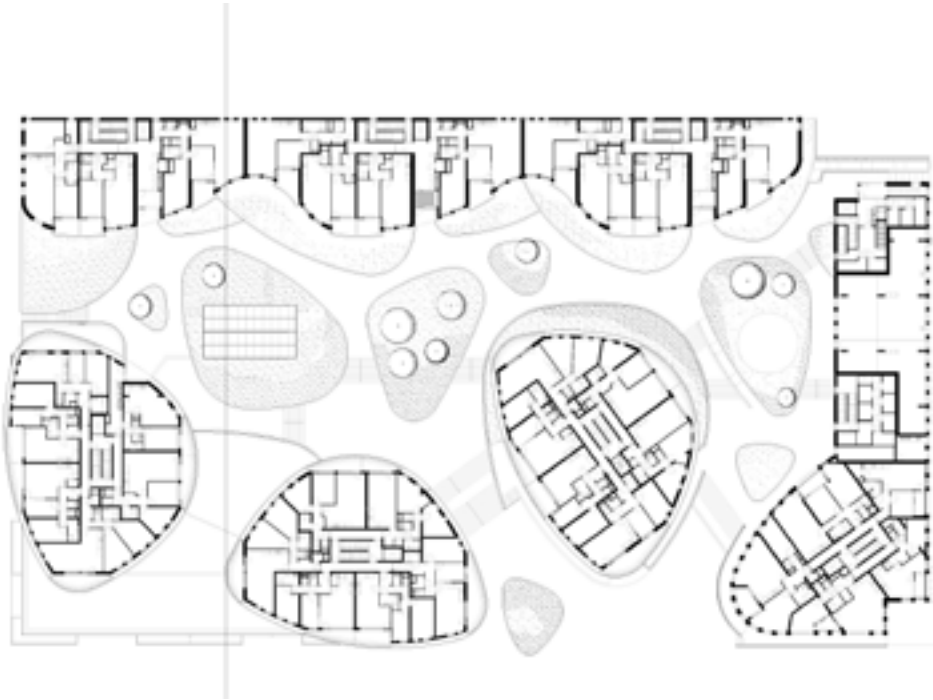
© 2010 HOKU ARCHITECTS



© 2010 HOKU ARCHITECTS



spontane ontmoetingen en gemeenschapsgevoel





Eerste van Swinden- straat, Amsterdam

63 woningen ca. 2600m²
winkeloppervlak
16 woningen
550 m² supermarkt
totaal ca.

totale revitalisatie van
een levendige winkelstraat

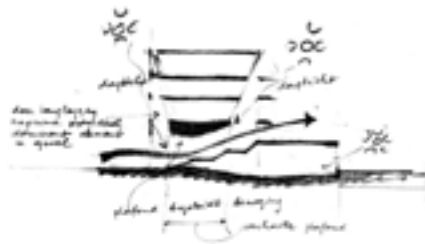
locatie: Amsterdam
opdrachtgever: Woningbedrijf Amsterdam, Amsterdam; ABN-AMRO Projectontwikkeling, Amsterdam; Maarsen Bouw, Amstelveen
oplevering: 1999

De Eerste van Swindenstraat is een levendige winkelstraat in de Dapperbuurt. In 1990 werd besloten de lange, verwaarloosde straatwand aan de noordzijde aan te pakken. Er moest – in samenspraak met de bewoners – een gedifferentieerd woningaanbod komen en een moderne, flexibele winkelfunctie. Tevens diende het nieuwe ontwerp het karakteristieke straatbeeld van de negentiende-eeuwse woonwijk, met een horizontale ritmiek van vele verticale raamopeningen, te respecteren. De verschillende categorieën (sociaal, middelduur en vrije sector) zijn, per trappenhuis verzameld, naast elkaar geplaatst. Er is een keuze gemaakt geen onderscheid in beeld en afwerkingsniveau te maken.

Tussen de bestaande structuur zijn vier verschillende blokken geplaatst, met vier woonverdiepingen en winkels op de begane grond. De traditionele woningentrees op de begane grond, met ieder een eigen trap omhoog, waren in strijd met de wens van ruime, schakelbare winkeleenheden. Dit is gecompenseerd door collectieve entreeruimten toe te passen, als markante sneden in het massieve straatbeeld, waarmee voor de bewoners een nieuw soort identificatie ontstaat.

De entrees markeren de transitie tussen de levendige straat en de rustige woning. De tussenmaat van de woonentrees vormt op de verschillende locaties telkens het sluitstuk. Hiermee wordt met een minimale ruimte een maximaal effect bereikt. Kunstenaar John Blake heeft voor elke entree een eigen kleurstelling en lichtscenario ontworpen, waarbij natuurlijke gegevens zoals lichtinval worden gemanipuleerd.

Met deze vier blokken heeft een belangrijke revitalisatie van de dapperbuurt vorm gekregen, met behoud van sfeer maar een structuur passend op een nieuwe tijd.




trappenhuis met karakteristieke doorsnede



**sociaal, midden en vrije sector
gemengd op een plint van winkels**

centrale
woningentrees als
belangrijk moment
in de staatwanden





**Blok 29 'de Veste'
Amsterdam, IJburg**

161 woningen
24 aanpasbare woningen
voor psychogeriatrie
2000 m2 bedrijfs- en
winkel ruimte
parkeergarage
200 plaatsen
totaal 25.000 m2

grondgebonden,
gestapeld,
winkels en werkruimten
gemengd in hoge dichtheid

*locatie: Amsterdam IJburg,
Haveneiland West
opdrachtgever: Waterstad 3/
De Dageraad
oplevering: 2006*

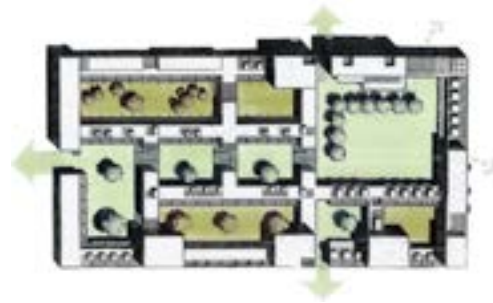
IJburg kent een hoge dichtheid - ongeveer het drievoudige van een gemiddelde VINEX-locatie - die bovendien gehaald moet worden met minimaal zestig procent grondgebonden woningen. Dit vraagt erom de beperkte ruimte binnen de blokken van het stedenbouwkundig plan strategisch in te zetten in een bijzondere wijze van horizontale en verticale schakeling van woningtypen en stedelijke ruimten.

Blok 29 is een compact blok waarin wonen, werken en recreëren sterk met elkaar zijn vervlochten. De verkaveling - een matrix met verschillende maaswijdten - creëert verschillende woonmilieus. Men kan grootstedelijk wonen aan de hoofdontsluiting, of beschermt binnen het blok aan de collectieve 'stedelijke kamers'. De grondgebonden woningen aan deze buitenkamers zijn zo georganiseerd dat de aangrenzende zone een overgangsbied tussen openbaar en privé wordt.

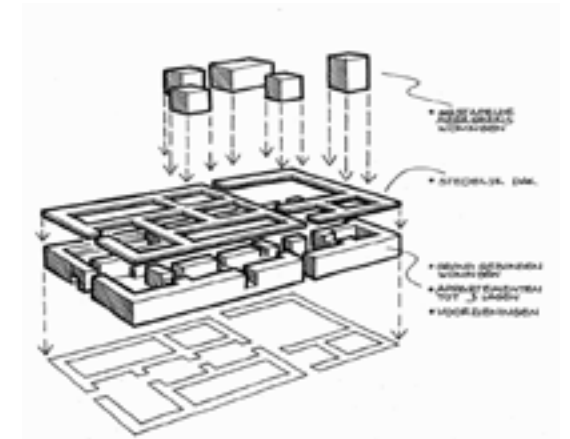
Van buitenaf manifesteert Blok 29 zich als compact geheel; grotendeels gemetseld in vlakke gevels met stedelijke poorten en smalle doorsteken. De gevels aan het binnenterrein tonen juist een grote mate van plasticiteit en openheid, om de overgangszones tussen openbaar en privé stapsgewijs vorm te geven. Door het toepassen van verschillende typologieën - woonwerkwoonings, bedrijfsruimten en appartementen - ontstaat een verrassende configuratie, die toont dat hoge dichtheid kan leiden tot sfeervolle, hoogwaardige woonmilieus.

De semi-openbare pleintjes zijn sinds de oplevering een belangrijke schakel in het buitenleven van de IJburgers, die ook vanuit de andere blokken komen om te verpozen. De zoneringen langs de gevels zorgen voor voldoende privacy voor de bewoners om het aanliggende buiten te annexeren.

Ten opzichte van toen vigerende normen voor de VINEX heeft blok 29 relatief weinig gevel per woning. De stapeling met appartementen heeft de compactheid verder opgeschroefd met gunstig effect op bouw- en gebruikskosten. Blok 29 is een van de drie blokken van het eerste uur die zonder herontwikkeling zijn uitgevoerd.



buitenruimten binnen het blok nodigen uit tot ontmoeten



bewoners annexeren deel buitenruimte





Dukaat Amsterdam Osdorp

163 koop- en
65 huurwoningen
2500 m² voorzieningen en
250 m² bedrijfsruimte
basisschool 'de Horizon'
kinderdagverblijf en
gezondheidscentrum
totaal 25.000 m²

*locatie: Amsterdam Osdorp
opdrachtgever: ING Vastgoed,
Woningbouwvereniging /Eigen Haard/
en stadsdeel Osdorp
oplevering: 2002*

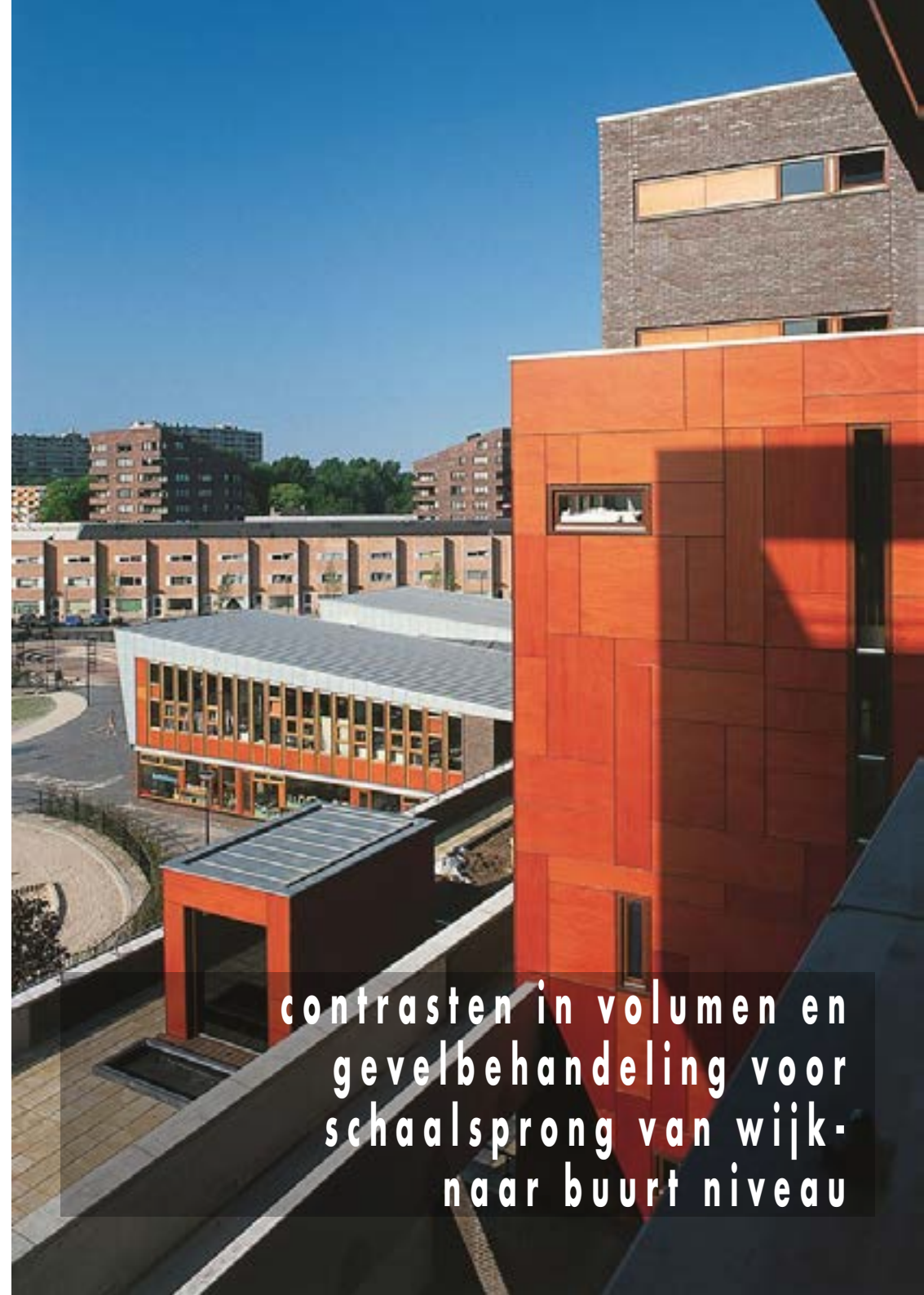
Langs de hoofdas van de nieuwbouwwijk De Aker in Amsterdam-West ligt 'De Dukaat'. Alle ondersteunende functies van de nieuwe wijk functies - woningen, winkels, gezondheidscentrum, cafetaria, kinderdagverblijf, werkruimten, school- zijn gecombineerd in het 400 meter lange complex, dat is ontwikkeld als langgerekte winkelstrook onder een arcade. Doordat de bedrijfsruimten en voorzieningen in de plint zijn gesitueerd en de woningen op de bovenliggende verdiepingen is er sprake van optimale functiemenging, dubbel grondgebruik en een levendigheid die klok rond.

In het ontwerp versmelten stedenbouw en architectuur, disciplines die bij dergelijke opgaven altijd zouden moeten fuseren. Het complex is op hoger schaalniveau zo ontworpen dat het gebouw aan alle zijden de gewenste schaal krijgt en alleen maar voorkanten heeft. Aan de boulevardzijde toont het gebouw groot, aan de wijkzijde valt het uiteen in kleinere blokken. Ook in de doorsnede past het zich aan: hoog aan de ene, laag aan de andere zijde. De expeditiestraat, zo belangrijk voor het functioneren van bv de supermarkt, ligt ingeklemd tussen deze aantrekkelijke functies en stoort daarmee het wonen nergens.

Aan de Pieter Calandlaan wordt het langgerekte gevelvlak ritmisch onderbroken door stedelijke poorten en subtiel wisselende gevelpatronen. Grote poorten zorgen voor onderbreking van de lange gevelwand en contact met de achterliggende wijk, terwijl de erkers, loggia's en serres de afzonderlijke woningen in het gevelbeeld zichtbaar maken. De openbare publieksruimte wordt op het 'tweede maaiveld' - op de ondergelegen publieksfuncties - gecontinueerd. Zo volgen de verschillende gradaties in de overgang van straat naar woning - openbaar, semi-openbaar, semi-privé, privé en collectieve ruimtes - elkaar logisch op.

Ondanks de lengte is het blok voor woningbouw zeer compact. Met een beukmaat van 6600 en een diepte van bijna 20 m geeft het plaats aan alle denkbare woningtypen, van appartement en maisonnette, tot galerij en dakpatio. Met deze structuur is aanpassing van het woonaanbod op termijn realiseerbaar. Op deze manier konden de wensen van de verschillende opdrachtgevers, met hun verschillende categorieën, toch in één structuur vervat worden. Per woonoppervlak hebben de woningen relatief weinig gevel: zeer gunstig voor de kosten. Ook het energieverbruik was daarbij gebaat met een voor die tijd zeer goede energieprestatie.

De integratie met levendige voorzieningen, zoals de basisschool, bedrijfsruimten, kinderdagverblijf, winkels en horeca, geven Dukaat een sociale levendigheid door de gehele dag.



contrasten in volumen en
gevelbehandeling voor
schaalsprong van wijk-
naar buurt niveau



noord en zuidzijde hebben
alleen voorkanten



woonstraat op de expeditie



Doorsnede ter plaatse van een poort met trap naar het verhoogde maaiveld



Doorsnede ter plaatse van de expeditiegang



'een woonblok met een machtig ritme' - Volkskrant





Cité Rotterdam

498 appartementen (30,
45 en 65 m², deels koppel-
baar)
collectieve voorzieningen
werkruimtes
commerciële voorzieningen
parkeergarage
totaal ca 33.000 m²

locatie: Rotterdam
opdrachtgever: OWB Stadswonen
Kristal, Rotterdam
oplevering: 2010

*CBTUH Tall Building Award 2010 VKG Facade
Award 2010*
Top 3 Beste Gebouwen NRC 2010
BNA Gebouw van het jaar 2010 (nom)

Cité, op de Kop van Zuid in Rotterdam, is een woongebouw voor studenten en 'shortstayers', met collectieve en commerciële voorzieningen, werkunits en parkeergelegenheid. Oorspronkelijk was deze dure locatie bestemd voor kantoren. Door crisis in de kantorenbouw kwam de kans voor Stadswonen hier veel goedkope huurwoningen te maken. De locatie was echter ook technisch complex: bijna 90 m hoog bouwen direct tegen de metrobus, in slappe grond. De uitbreiding van de Inholland Hogeschool, van collega Eric van Egeraat, kwam te rusten op het middenlid met de centrale hal. Hoe dit financieel rond te krijgen, resulterend in een huur van nog geen € 15,-/m² ?

Aan de oorspronkelijke hoeveelheid gewenste woningen is door behoudende indeling van de ruimtes een programmatische verdichting van 20% bereikt ten opzichte van het oorspronkelijke programma. Hierdoor werd het mogelijk om met bijna 500 appartementen binnen de gestelde middelen te bouwen en ook nog een rijk gedetailleerde gevel (eis van supervisor Riek Bakker) en een riant atrium met algemene voorzieningen toe te passen.

De continuïteit van ruimte is het hoofdthema. Vanuit het atrium ontwikkelt het gebouw zich van werken naar wonen, en van de kleinere woningen in de laagbouw naar grotere woningen in de torens. De meerdere verdiepingen hoge centrale hal vormt een semi-openbare tussenruimte die de stedelijkheid naar binnen haalt en ontmoeting centraal stelt. Door de diagonale doorzichten, 'zwevende' kantoorvolumes en monumentale trappartijen wordt de suggestie van een grote ruimtelijkheid gewekt. Op de begane grond liggen de commerciële voorzieningen. De eerste verdieping functioneert als verdeelniveau naar de werkruimtes, de sportfaciliteiten, de ontmoetingsruimtes en de appartementenblokken.

De speciaal voor dit gebouw ontwikkelde gevel van geprofileerd en geprefabriceerd beton geeft het gebouw een sculpturaal karakter. Daarnaast suggereert het schaalloosheid, opdat de verdiepingshoogten van buiten niet meer zichtbaar zijn en het gebouw in schaal niet conflicteert met de naastgelegen kantoorgebouwen.

Het gebouw is uitzonderlijk efficiënt met energie. De compactheid van de verdiepingen is daarbij een belangrijke factor. Ook dragen technieken als betonkernactivering en zichtbaarheid van eigen energieverbruik ten opzichte van het gemiddelde van het gebouw sterk bij aan een waarde die in het eerste jaar op een derde lag van het gebruikelijke voor dergelijke gebouwen. Gecombineerde warmte en koudeopslag met Inholland, met een deels complementaire gebruikstijd, levert tenslotte belangrijke winst.

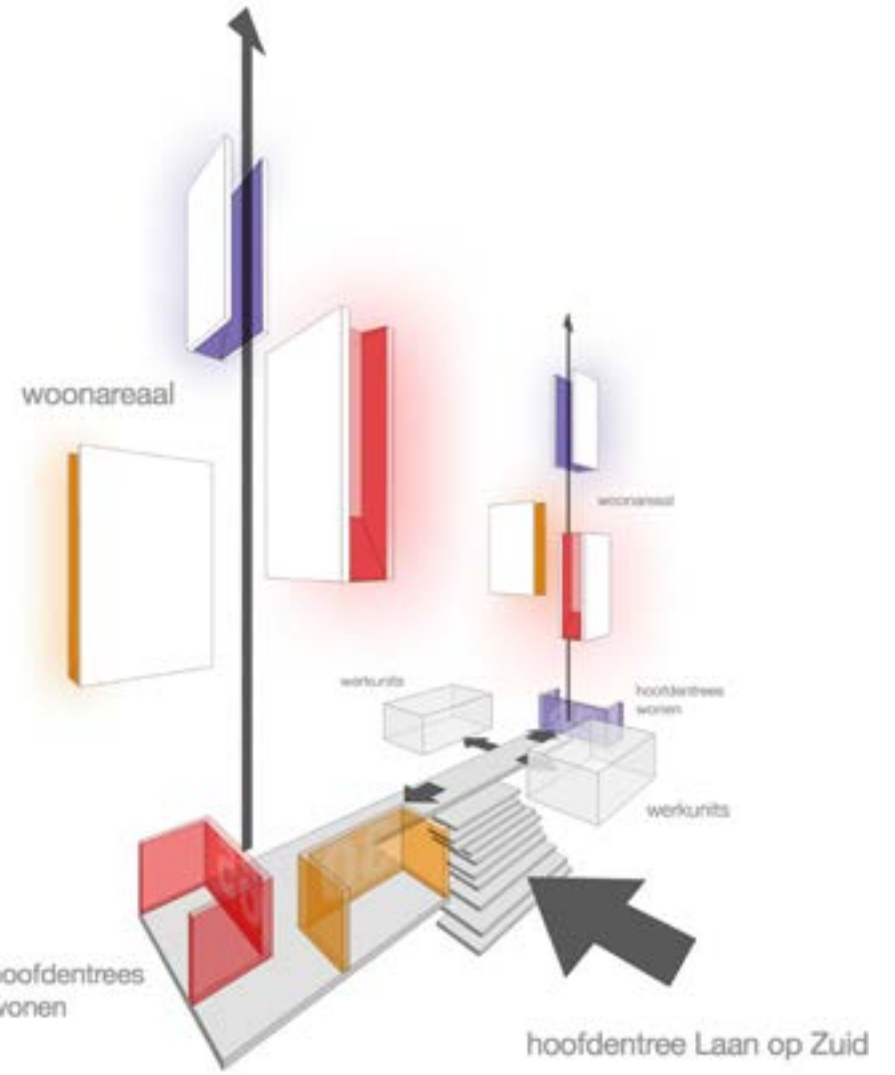


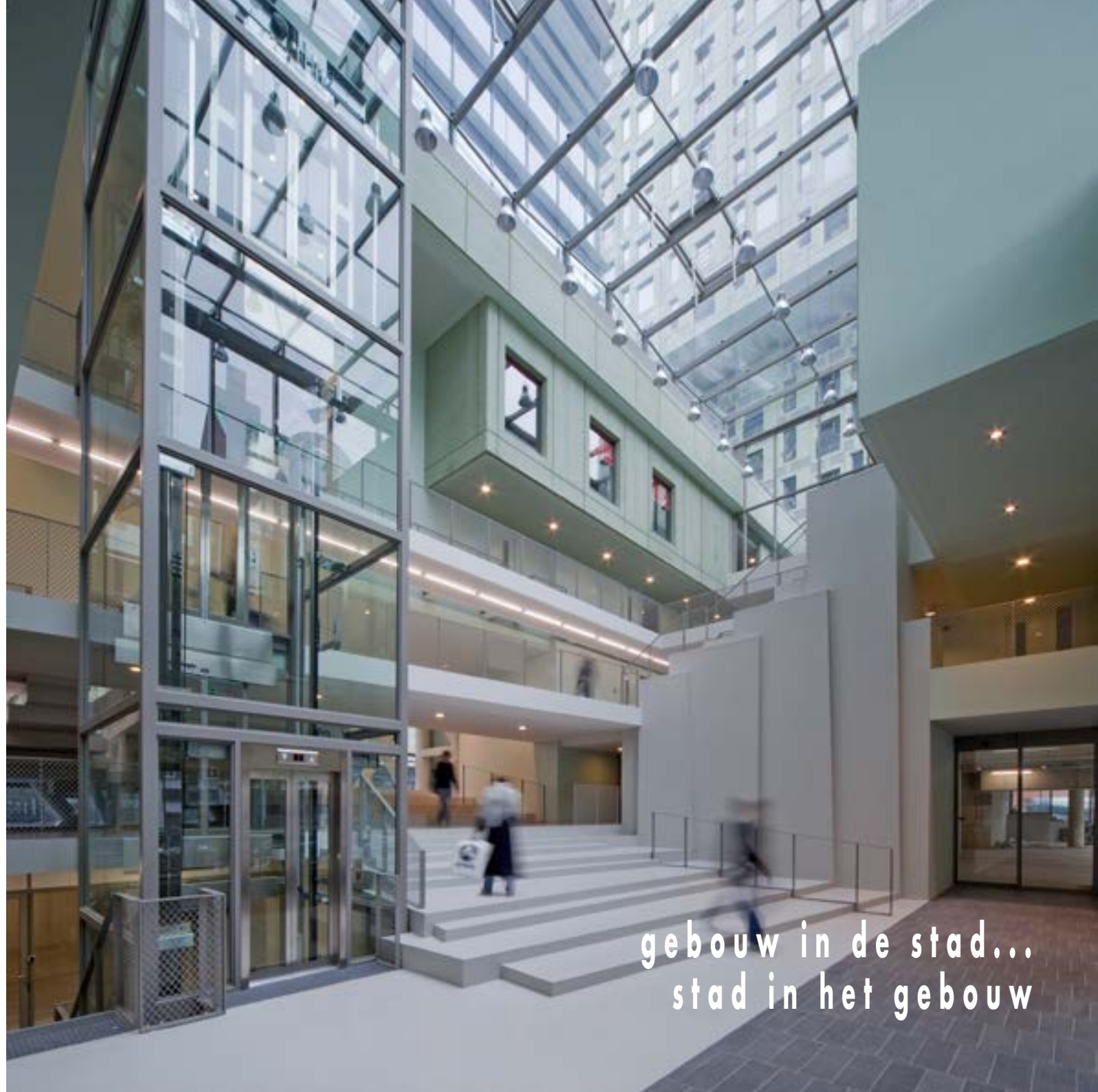
metro scheert langs het gebouw

continuïteit van ruimte voor een leesbaar gebouw



programma: wonen, werken, gemeenschappelijke voorzieningen, horeca, winkels



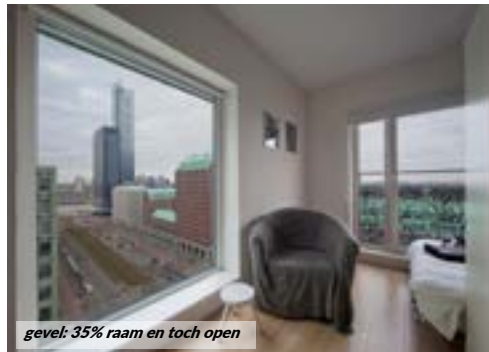


gebouw in de stad...
stad in het gebouw

woon- werk en voorzieningen -gebouw voor studenten en shortstayers



gekoppelde lichtsluven stralen collectiviteit uit



gevel: 35% raam en toch open



centrale entreehal



21e verdieping



2e verdieping



1ste verdieping



begane grond

compacte plattegronden voor een optimale bruto/netto verhouding

herziening van het klassieke bouwblok met gestaffelde groene buitenruimten

Kavel 14 IJburg, Amsterdam

wonen 4100 m² BVO
gemeenschappelijke
ruimten 200 m² BVO
parkeren en fietsen 1000
m² BVO
totaal ca 7.500 m² BVO

*locatie: Amsterdam IJburg
opdrachtgever: Smits ontwikkeling
studie 2020, niet uitgevoerd*



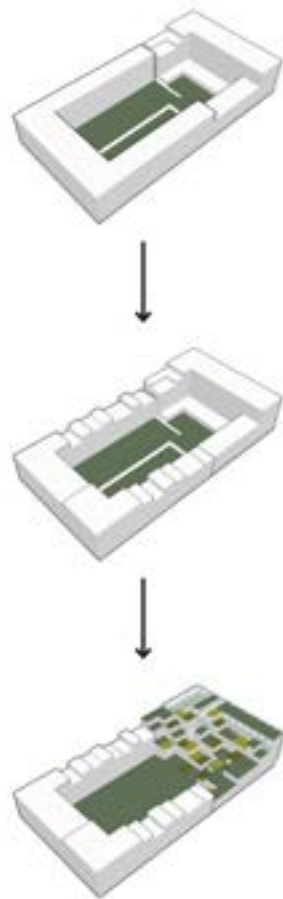
Kavel 14 is circulair niet alleen qua gebruik van materialen maar ook als sociaal statement. Dit woonblok kan zich steeds opnieuw uitvinden en transformeren naar nieuwe eisen en wensen van de bewoners, in welke levensfase die zich ook bevinden. Zo ontstaat een waardevolle sociale gemeenschap.

De vloeren zijn vrij te delen voor veel verschillende woningtypen en zelfs vormen van groepswonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Dit wordt mogelijk door een constructie met uitneembare vloerdelen en intelligente plaatsing van de installaties. Door de bijzondere schakeling wordt het klassieke Amsterdams woonblok getransformeerd naar een opzet waarbij woningen op alle verdiepingen een tuin hebben en op verschillende niveaus plaats is voor gemeenschappelijke buitenruimte.

De aanpasbaarheid maakt dat het woonconcept zelf duurzaam is en in de letterlijke zin en lang meegaat.

Beeldbepalend is de een grote gemeenschappelijke kas als ontmoetingsruimte met een grote daktuin voor het gemeenschappelijk verbouwen van groenten en fruit. Verder is er ruimte voor kinderopvang, sport en ontspanning en gemeenschappelijk koken en eten. Kassen aan de buitenzijde creëren als tweede laag rondom het gebouw een geluidluwe buitenruimte.

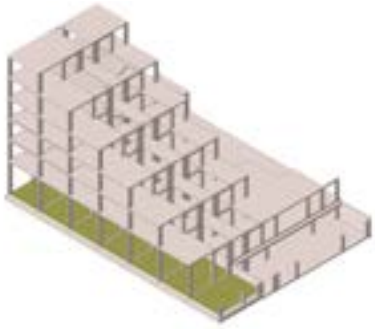
Bij de bouw wordt voornamelijk gebruik gemaakt van gerecyclede ('tweedehands') materialen, zoals de kassen uit de tuinbouw, eerder gebruikt cement en tweedehands zonnepanelen. Grondstoffen krijgen op deze manier opnieuw waarde, gewaarborgd door een materialenpaspoort. Uiteraard is het gebouw ook energieneutraal; het heeft een zeer lage EPC-waarde (- 0,10) met een extreem goed GPR score van 9,6.



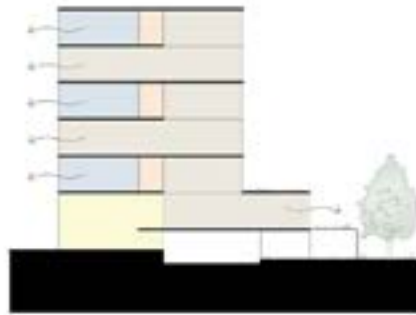
transitie van het Amsterdamse gesloten bouwblok



volledig vrij indeelbare casco- opzet met ruimte voor alle typologieën



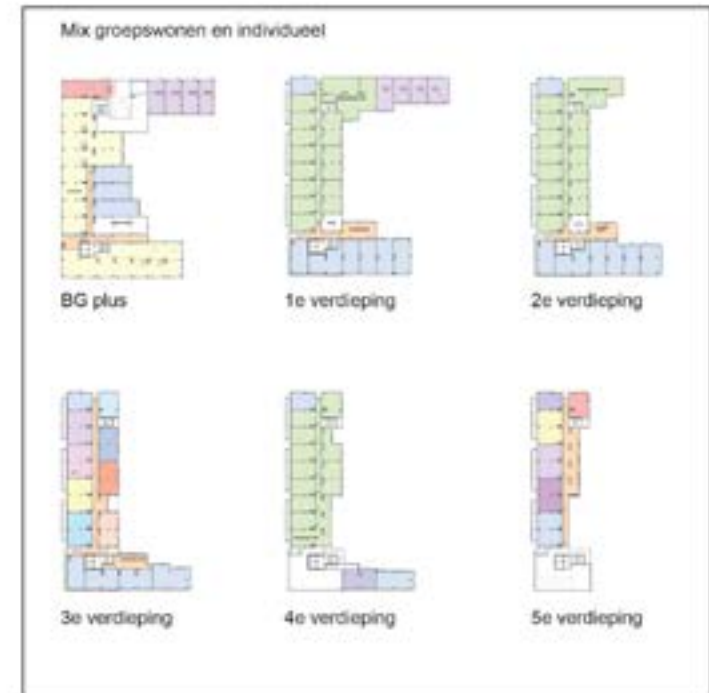
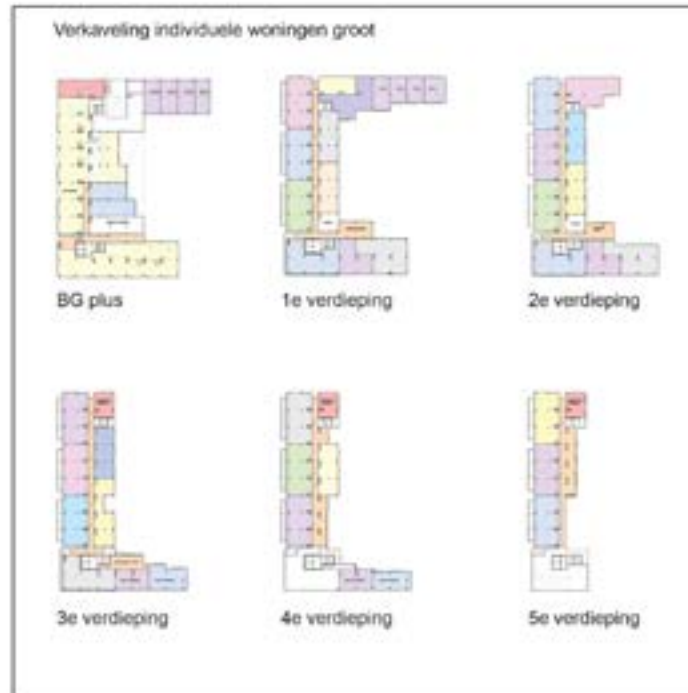
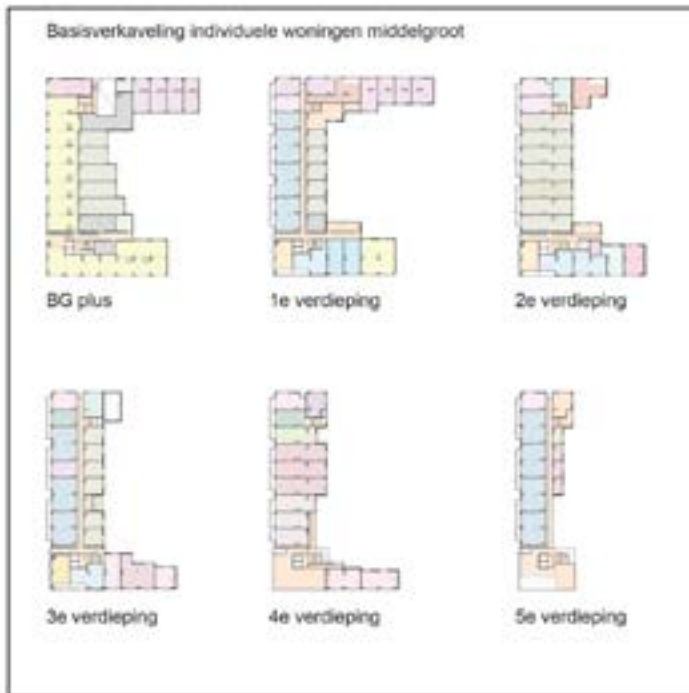
casco: gerecycled beton deel i.h.g. deels prefab

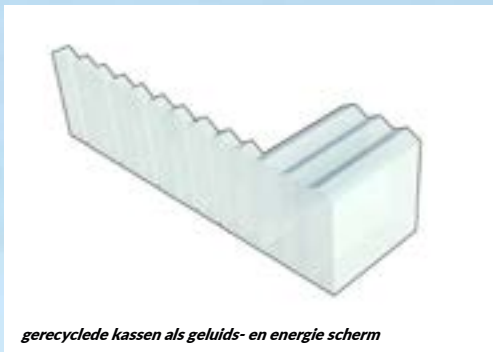
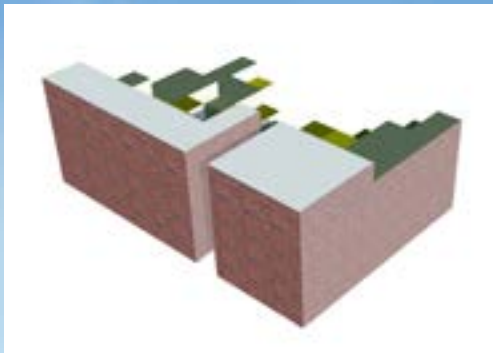


'dikke' doorsnede voor indeling: flexibiliteit en een gunstige gevelfactor



parkeergarage kan transformeren tot verblijfsruimte (werken)



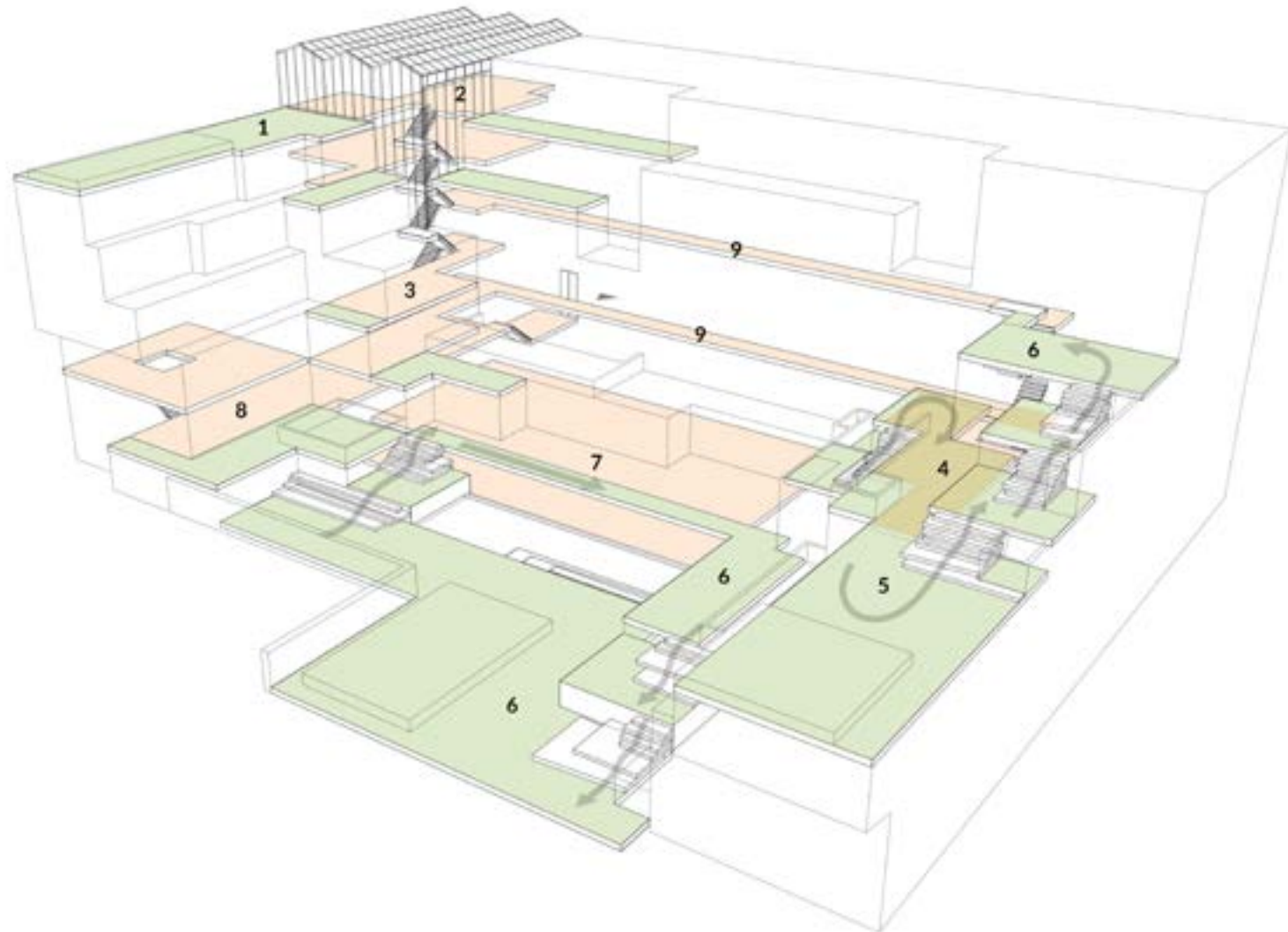


gerecyclede kassen als geluids- en energie scherm



circuit van collectieve ruimten voor gemeenschapszin

1. hoogste dakterras aan kas met urban garden
2. gemeenschappelijke kas
3. gemeenschappelijke verblijfsruimte
4. gemeenschappelijke speelruimte kinderen
5. speeltuin
6. gemeenschappelijke tuin
7. parkeergarage, op termijn gemeenschappelijke gebruiksruimte
8. horeca met terras
9. corridor



Woongebouw Campina, Alkmaar Oudorp

ca. 140-150 woningen
woon-werkgebouw voor al-
leenstaanden tot gezinnen
werkplekken bij huis
kantoren en
maatschappelijke functies
totaal ca 15.000 m²

poortwachter voor de wijk

*locatie: Alkmaar Kanaalzone,
Schermerweg
opdrachtgever: Geus Bouw voor
Brolan Vastgoed en Kennemer Haeve
Vastgoed en corporatie
oplevering: in ontwikkeling, verwachte
start bouw januari 2025*

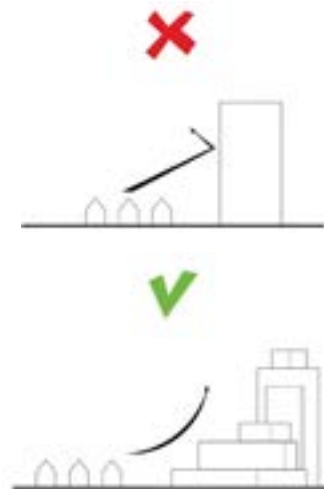
gestapeld met echte tuinen

Woongebouw Campina is een van de eerste nieuwe ontwikkelingen op het 43 ha grote bedrijventerrein Oudorp dat de komende jaren wordt getransformeerd naar een gebied voor wonen, werken en recreëren. De Kaap wordt de 'poortwachter' van de nieuwe woonwijk Oudorp, even ten zuidoosten van het centrum van Alkmaar. Het komt op de kop van de wijkteer te staan, met het hoogste punt goed zichtbaar vanuit de stad en zuidelijke richting. Naar de wijk toe bouwt het volume stapsgewijs af naar de kleinschaligere omgeving van maximaal vier lagen.

De nieuwe wijk moet ondanks de hoge bouwdichtheid een groene uitstraling krijgen. Het hybride woongebouw – tussen toren en gestaffeld appartementengebouw in – voorziet hierin. Het straalt rondom (groene) kwaliteit uit met louter voorkanten en aan alle zijden woonfuncties. Elk dakvlak is een echte tuin, inhammen vormen een uitgelezen plek voor een riante wintertuin. Op het hoogste punt (35 m) komt een grote kas, bestemd voor alle gebruikers van het woongebouw. Dé plek om elkaar te ontmoeten en van het geweldige uitzicht over Alkmaar te genieten. Het gebouw is multifunctioneel en gedifferentieerd voor gebruikersgroepen: ca 30% wordt sociale huur voor een woningcorporatie, de rest middenhuur en vrije sector.

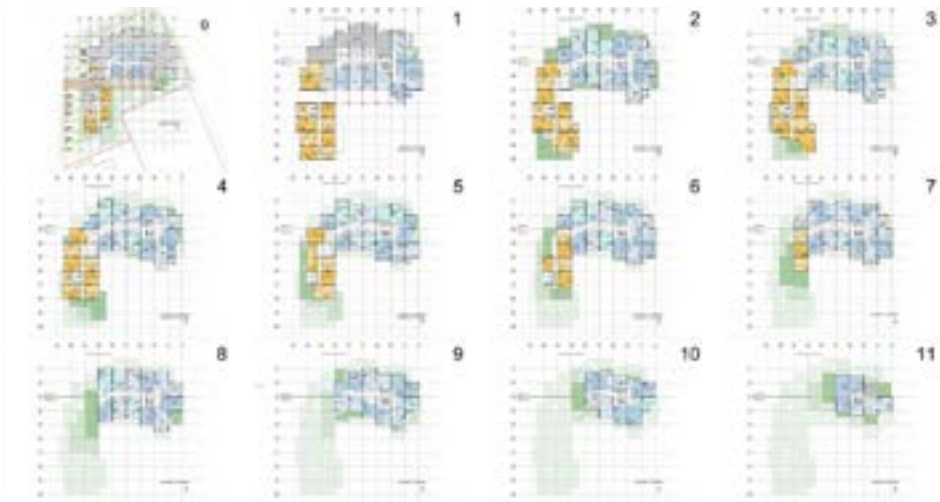
De Kaap kent diverse woningtypen en – groottes, en de mogelijkheid om die anders in te delen. Dat maakt het gebouw geschikt voor een brede doelgroep: van jong tot oud, van alleenstaand tot gezinnen. Naast wonen komen er ruimtes voor horeca, fitness, zorg en collectieve functies. Ook is het mogelijk bedrijfsruimte te koppelen aan wonen. Hoger in het gebouw zijn er collectieve werkruimtes voor bewoners die (ook) thuis werken: een kas op het hoogste dak met magnifiek uitzicht over het stadscentrum van Alkmaar.

De haalbaarheid van deze opzet hangt direct samen met de enorme compactheid van het gebouw. Met een gevelfactor van 0,42 scoort het uitzonderlijk goed. De netto bruto verhouding van 0,73. Met deze factoren scoort het gebouw uitzonderlijk goed en ontstaat de ruimte om de daktuinen te realiseren. De opzet van het casco, de constructie, de positionering van trappen en liften en de organisatie van de installaties zorgen voor een structuur die veranderingen in indeling relatief eenvoudig kan opvangen. Dit is voor zowel de commerciële beleggers (70%) als de woningcorporatie (30%) een belangrijke troep in het financiële model.

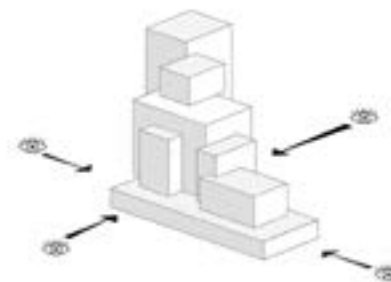
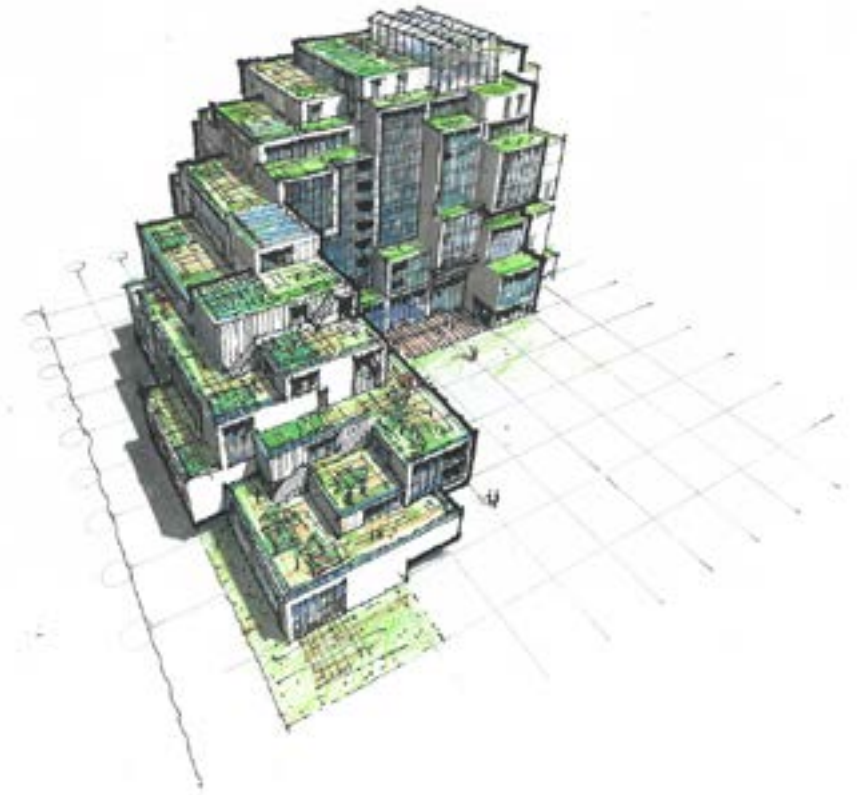
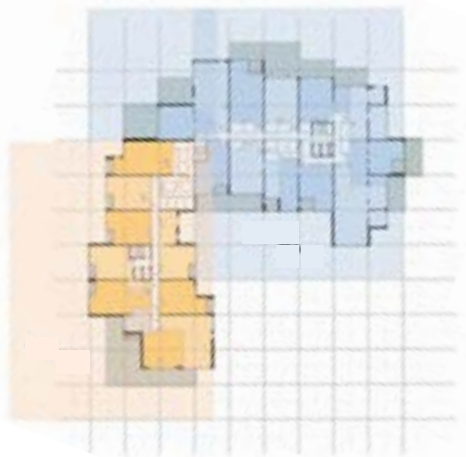


**mix van categorieën: sociaal,
midden en vrije sector**

**mix van functies: wonen,
horeca, fitness, gezondheid**



■ sociale huur
■ vrije sector



Entrada Stationsgebied Hilversum

150 woningen
bedrijfsruimte
atelierwoningen
parkeergarage
totaal ca. 14.500 m² BVO

samenstel van verschillende
woningtypen en categorieën
op een stedelijk balkon

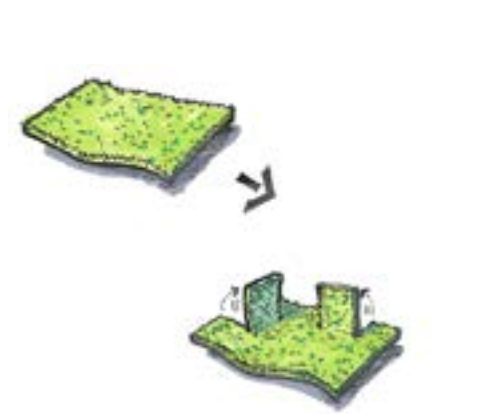
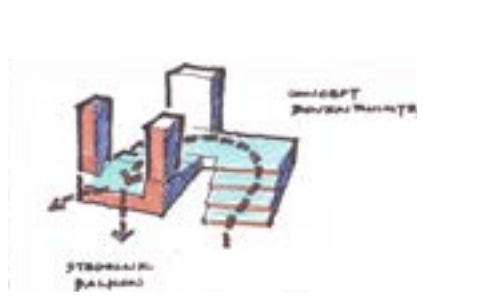
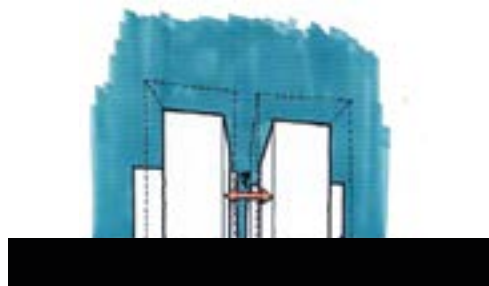
*locatie: Hilversum
opdrachtgever: AM Wonen,
Amsterdam/ Dudok wonen Hilversum
oplevering: 2012*



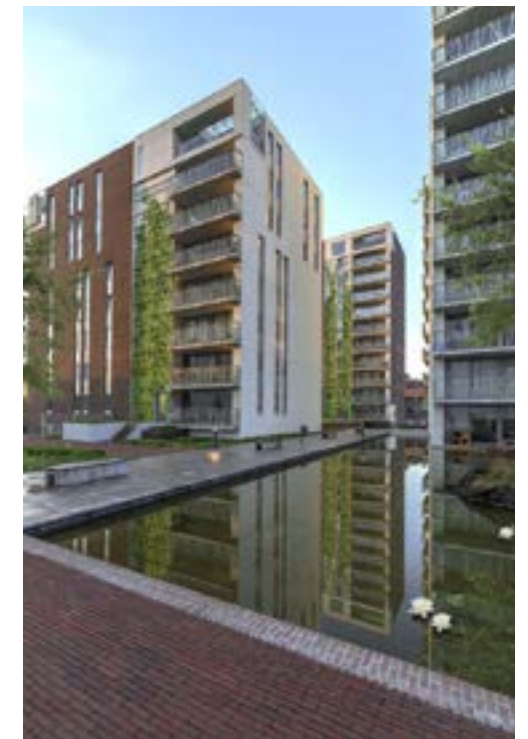
Bij het station in Hilversum, ingeklemd tussen het spoor en een drukke doorgangsweg, is een omvangrijk programma van woningen, voorzieningen, bedrijfsruimte en parkeren gerealiseerd. Het blok kenmerkt zich door een relatief 'zware' en massieve basis die naar boven toe steeds ijler wordt in de vorm van vijf torentjes. Een intensieve massastudie naar maximale verdichting, zonder verlies van transparantie, lucht en kwaliteit, ging vooraf aan de uiteindelijke stedenbouwkundige vorm.

Ook de niet-bebouwde ruimte is een belangrijk thema in het plan. Tussen de torentjes krijgt het oplopende maaiveld, met daaronder parkeren, bedrijfsruimten en een kleine winkel, het karakter van een 'secret place in between'. Het is een openbare ruimte met een parkachtige identiteit, met veel groen en water, die een nadrukkelijke rol speelt in de compositie van het geheel, het verzachten van de dichtheid en de beleving van de ruimte. Het groene dek loopt steeds verder op en eindigt in een 'stedelijk balkon' aan de stadskant.

Om de gelaagdheid van het plan te tonen zijn de gevels ter plaatse van publieke of collectieve functies voorzien van grote glazen puien. Daar waar de appartementen aan het park grenzen, liggen waterpartijen die privacy te garanderen en, hoewel de bebouwingsdichtheid erg hoog is, hebben alle woningen optimale privacy, uitzicht en bezonning.



groen en water als privacy buffer



Geuzenveld Amsterdam Slotervaart

108 woningen (mix sociale
huur en koop)
parkeren
totaal ca. 9.600 m²

*locatie: Amsterdam, Slotermeer
opdrachtgever: Volker Wessels
Vastgoed Zoetermeer
oplevering: 2004*

Nico Nijmeijerpluim II 2004

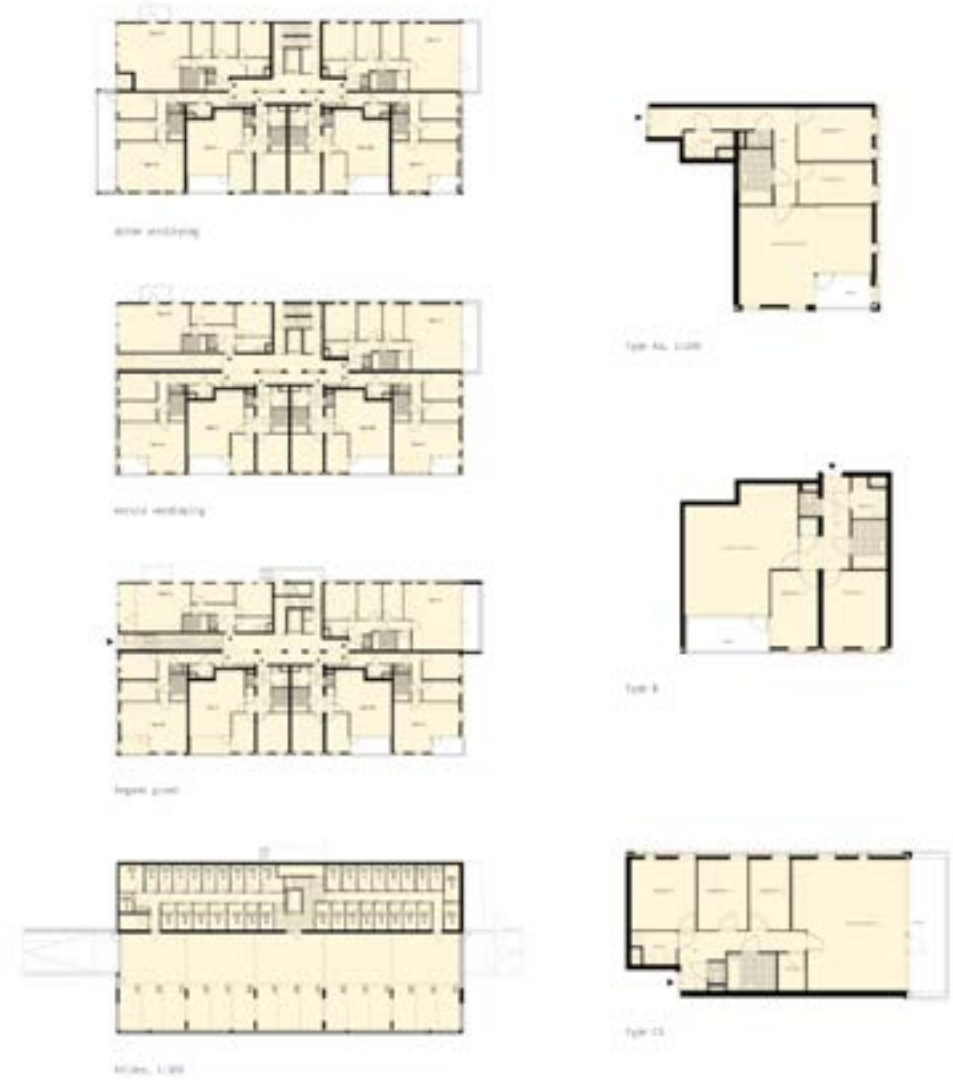
Bij het eindpunt van tramlijn 13 bij het winkelcentrum Lambertus Zijlplein ligt de Geuzenbaan. De situatie vraagt om het leggen van een verband met zowel de typische naoorlogse strokenverkaveling van de westelijke tuinsteden als met het lange woonblok aan de Dirk Sonoylaan.

Dat heeft geleid tot een opzet, waarin de 108 (sociale huur en vrije sector) woningen zijn verdeeld over drie appartementgebouwen, die ten opzichte van elkaar verspringen. Elk gebouw sluit de open strokenverkaveling, waardoor binnen het blok een besloten, groene ruimte ontstaat met een geleidelijke overgang van privé-gebied naar openbaar gebied. Elk gebouw biedt een optimaal uitzicht en vanuit de entree heeft elk gebouw een zichtlijn naar het winkelcentrum. Met de opstelling in de vorm van een zaagtand volgen de blokken de straatwand aan de overzijde.

Er is veel aandacht besteed aan het creëren van een geleidelijke overgang van stedenbouw naar architectuur. Die ontstaat door de benadering van elk gebouw nadrukkelijk aan één zijde (die van het winkelcentrum) te situeren. Door niet alle gevels gelijkwaardig te behandelen en door met name verschillende elementen en ritmes toe te passen kent elk blok een vanzelfsprekende hiërarchie.

Zo neemt de dynamiek van de gebouwen toe in de richting van de entree. Een plastische gevelbehandeling door middel van grote balkonoverstekken, geprononceerde kozijnprofielen en het afwisselende gebruik van beton, eternit en western red cedar voorkomt een gevoel van achter- en zijgevels. De regelmaat ontstaat door de herhaling van de motieven in elk gebouw. Parkeren gebeurt halfverdiept onder de appartementen.

Het project won de Nico Nijmeijerpluim II, een eerbetoon aan Nico Niemeijer – de in 2001 overleden directeur van Zomers Buiten.



sociaal, midden en vrije sector
gemengd op een plint van winkels



TANGRAM 

Pedro de Medinalaan 3b
1086 XK Amsterdam
+31 (0)20 676 1765
info@tangramarchitekten.nl
www.tangramarchitekten.nl