

Meander I en II

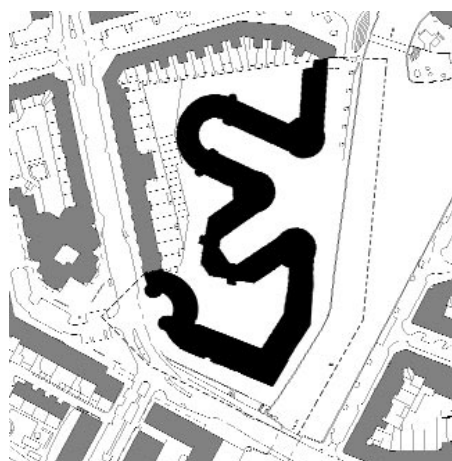
Voormalig AWIC terrein, Amsterdam



Meander is één van de meest compacte woningbouwprojecten die de afgelopen tien jaar in Amsterdam gebouwd zijn. Naast de hoge dichtheid is de integratie van de aanwezige elementen op de locatie opvallend. In Meander worden vrije sectorwoningen fijnmazig met sociale huurwoningen gemengd en wordt tevens het wonen met niet-woonfuncties en een parkeergarage gemengd. De openbare ruimte is onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar aangelegd.

Plangeschiedenis

In 1980 kocht ontwikkelaar LATEI de grond, waar op dat moment een industrieterrein met kleine industriële bedrijfjes zoals een drukkerij gesitueerd was. Destijds was de mate van bodemverontreiniging nog



onduidelijk en was er niet bekend of er ooit woningbouw ontwikkeld zou kunnen worden. LATEI heeft vervolgens AWW benaderd, die in het stadsdeel veel bezit heeft, om gezamenlijk een project op die plek te ontwikkelen. AWW vond het risico te hoog en daarom heeft LATEI vervolgens het Oosten benaderd. Gezamenlijk zijn LATEI en het Oosten een gesprek aangegaan met het Stadsdeel, dat op dat moment zeer actief was met het zoeken en ontwikkelen van nieuwbouwlocaties.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de locatie is in 1991 een masterplan vastgesteld, op basis waarvan de plannen verder zijn ontwikkeld. Het stadsdeel wilde op die plek extra openbare ruimte realiseren, aangezien die in de omliggende buurten beperkt was. Daarnaast was het van belang een verbinding tussen de kade aan de Kostverlorenvaart en de Van Hallstraat te creëren. De bebouwing moest aansluiten op de omliggende bebouwing en zou maximaal 5 lagen hoog mogen zijn. Toen echter bleek dat het plan beter haalbaar zou zijn door één deel in 6 lagen en de torens in 8 lagen te bouwen, werd dit door het Stadsdeel mogelijk gemaakt. Het Stadsdeel stelde verder geen specifieke eisen aan de architectuur.

Programmatische uitgangspunten

Het programma is door Het Oosten en LATEI opgesteld. Een beperking hierbij was

in eerste instantie het aantal toegestane bouwlagen. De eerste twee lagen hebben een extra hoge verdiepingshoogte (2,60 netto). Van de 49 sociale huurwoningen zijn er 14 vijfkamerwoningen en 25 ouderwoningen.

Het project was aanvankelijk in één bouwstream gedacht. Toen bleek dat het moeilijk was het PTT-gebouw te verwerven, is het project in twee fasen opgedeeld. Bovendien zijn alle lastige planonderdelen naar de tweede fase doorgeschoven en is deel van het programma gedurende het proces gewijzigd. De supermarkt die aanvankelijk in het plan zat kon niet meer op de geplande plaats komen omdat het winkelconcentratiebeleid van het Stadsdeel dat niet meer toestond. In plaats daarvan is nu een nieuwe bibliotheek in de plannen opgenomen, waardoor ook meer ruimte voor commerciële bedrijfsruimten en een school ontstond.

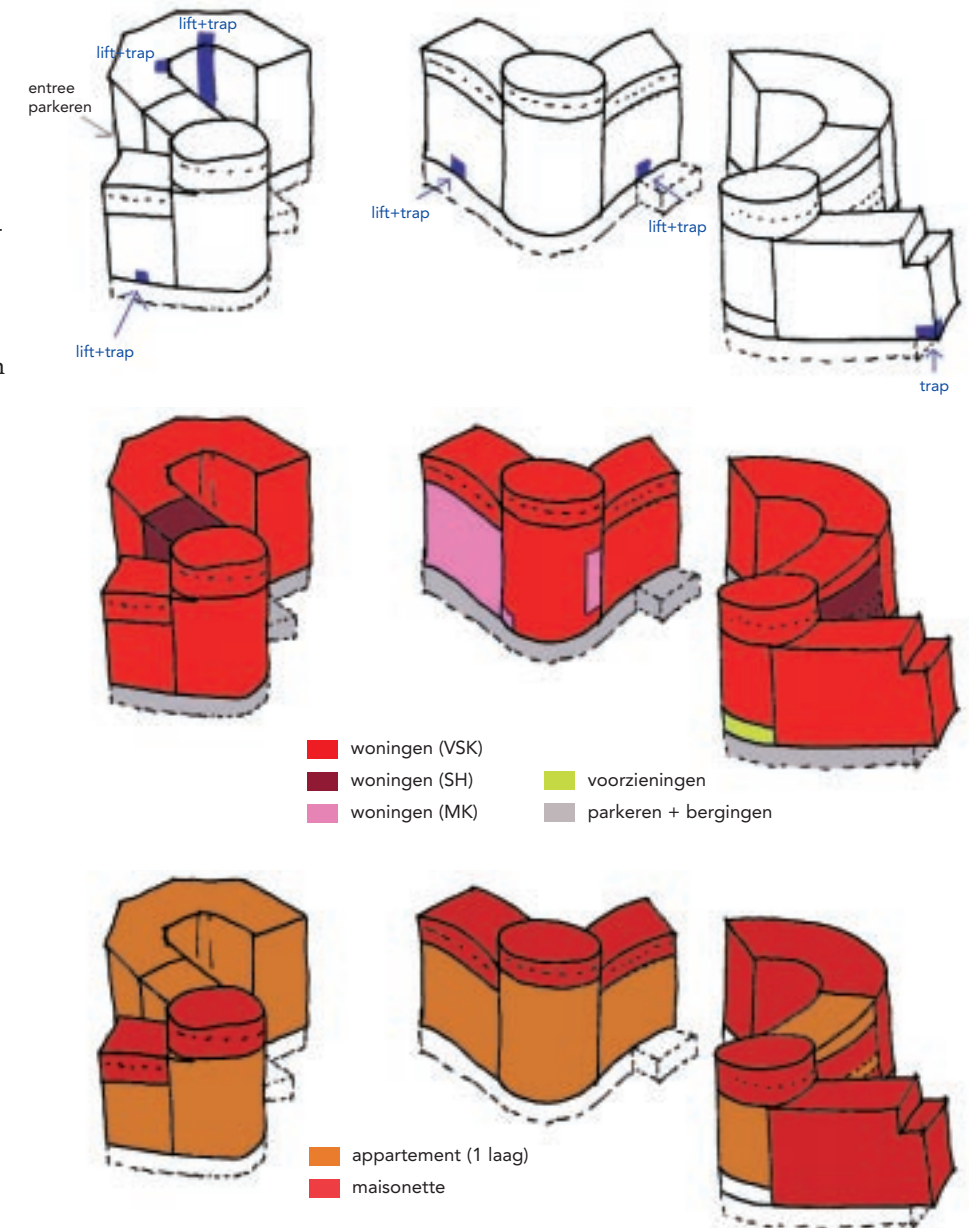
Het aandeel bedrijfsruimten met verlaagde aanvangshuren is lager geworden.

Het duurde lang voordat het programma definitief rond was, mede doordat de gebruikers (school en bibliotheek) een complex wensenlijstje hadden en niet de ervaring hadden dit tijdig op papier te zetten.

De sociale huur en vrije sectorwoningen zijn gemengd in één gebouw. Naast een splitsing in twee bouwstromen is het sociale huurdeel ook over twee fasen verdeeld. De sociale huur en middeldure koopwoningen zitten op minder gunstige plekken, met minder uitzicht op het water en minder goede bezonning. Door de opzet van het gebouw, waarbij de huizen naast elkaar zijn gebouwd, is het goed mogelijk de sociale huur een aparte ontsluiting te geven (zonder lift in de eerste fase). In de tweede fase bestaat de sociale huur uit ouderwoningen, boven de bedrijfsruimten aan de Van Hallstraat.

Gebouw- en woningtypologie

De inpassing van het programma op de locatie was een grote puzzel. Het Oosten en LATEI hebben een architect gezocht die een project van deze grootte en dichtheid aankon. In het voortraject zijn twee architecten gevraagd de locatie te bestuderen: Balotra en Krier. Met zijn historiserende architectuur, die goed zou kunnen aansluiten op de bestaande bebouwing, viel de keuze op Rob Krier. Ook het stadsdeel had voorkeur voor Krier. Het grote aantal te bouwen vierkante meters op een



kleine locatie was het grootste probleem. Na een poging het programma te verdelen over achtereenvolgens een aantal torens en een lint, is uiteindelijk het meanderend volume ontstaan.

De meander is een onorthodoxe manier om een bouwblok af te sluiten. De slinger bestaat uit 11 'huizen'. Met uitzondering van de twee huizen waarin zich sociale huurwoningen bevinden (1e fase) beschikt ieder huis over een eigen entree met lift. Drie huizen hebben een galerijontsluiting. Er zijn op 200 woningen en maar liefst 70 verschillende woningtypen ontworpen. Door het grote aantal maisonnettes (79) was een grote besparing op 'ontsluitingskosten' mogelijk.

Architectuur, materiaalgebruik en detaillering

De historiserende architectuur werd in eerste instantie niet gewaardeerd door de Welstandscommissie. De argumenten van

Welstand waren dat de decoratie van het gebouw te overdadig was, dat de slinger een oneigenlijk element in het stedenbouwkundig weefsel vormde en dat de torens een te dik volume hadden. Op grond hiervan is het plan een paar maal aangepast en zonder noemenswaardige vertraging gewijzigd, echter de essentie van het plan is niet aangetast. De meander is gebleven alsook de brede torens en de Krierdetaillering: rode baksteen met ornamenten van staal, beton, steen en sierpleisterwerk. De verschillende huizen zijn in de gevels herkenbaar door verschillende gevelindelingen en materialen, elk portiek is anders vormgegeven. Op de achtergevel is later in het proces bezuinigd. De architect had in eerste instantie een dubbele gevel bedacht, namelijk een eerste gevel tussen de galerij en de woningen en een tweede gevel aan de buitenzijde van de galerij. Dit is omgezet naar een



houtskeletgevel tussen de galerij en de woningen en een staalconstructie van kolommen, waarop prefab galerijplaten liggen en waartussen de hekwerken aan de buitenzijde zijn opgenomen. Voor de bouwkundige uitwerking en het voldoen aan de Nederlandse regelgeving is het adviesbureau Cumae ingeschakeld. Daarnaast heeft ook het Oosten zelf de plattegronden van Krier aangepast.

Bouwkosten

Bij het oplossen van de programmatische puzzel is allereerst ingezet op het ontwikkelen van een zo rationeel mogelijke draagconstructie voor het meanderende gebouw. De meest efficiënte structuur voor de woningen domineert de indeling van het café en de parkeergarage in de 1e fase. In de 2e fase worden de minder geschikte locaties voor wonen gebruikt voor andere functies. Die minder gunstige plekken zijn natuurlijk inherent aan de meandervorm.

De woningscheidende wanden vallen samen met het betoncasco. De structuur die zo ontstaat is doorgetrokken naar de parkeerkelder. De garage is het gevolg van het erboven liggende gebouw, waarvan de wanden zijn doorgetrokken in de kelder. Vervolgens zijn de parkeerplaatsen ingevuld en zijn de bergingen geplaatst op die plekken waar niet geparkeerd kon worden.

Alle woningen op de eerste drie lagen hebben een netto verdiepingshoogte van

2,60 m, wat consequenties heeft voor de bouwkosten. Alle materiaalhoeveelheden van de wanden en gevel zijn hierdoor groter en de binnendeurkozijnen kwamen zo buiten de goedkopere standaardafmetingen terecht. Er zijn bekistingen gemaakt voor de betonwanden met de hogere verdiepingshoogte en die later ook gebruikt zijn bij de woningen met een lagere verdiepingshoogte. Daar is lager afgestort en zo zijn extra bekistingskosten omzeild. Naar schatting bedroegen de meerkosten zo rond de vier à vijf duizend euro per woning.

Het casco is opgebouwd uit in het werk gestorte wanden en breedplaatvloeren. Het is vooral van belang een aannemer te selecteren die reeds bewezen heeft dergelijke complexe projecten aan te kunnen en die (in dit geval) gespecialiseerd is in het bouwen met breedplaatvloeren.

Het casco van het PTT-gebouw bleef staan. Het maatwerk bij de aansluitingen werkt weliswaar iets kostenverhogend, maar dat weegt op tegen het voordeel een deel van het gebouw te kunnen laten staan. Bovendien gaat het alleen om de vloeraansluitingen, aangezien de gevels sowieso nieuw zijn. Door de kolommenstructuur van het voormalig PTT gebouw konden hier bedrijfsgedeelten en gedeeltelijk bergingen in ondergebracht worden. Het mes snijdt hier van twee kanten, namelijk door minder sloopkosten én minder bouwkosten te bewerkstelligen.

Onder het gebouw ligt deels een parkeergarage, die de meander volgt. Een deel van de garage ligt onder een daktuin aan de achterzijde en een deel ligt onder de openbare ruimte. Hier is op kosten bespaard door dit deel van de openbare ruimte niet toegankelijk te maken voor autoverkeer, waardoor de dakconstructie licht kon blijven. De kosten voor de parkeergarage zijn relatief laag omdat het ontgraven bij de post Grond, sloop en sanering opgenomen is. Met de aannemer die de grond bouwrijp zou maken is afgesproken dat hij de afgegraven bouwput zou opleveren, wat een kleine tijdswinst betekende. De sanering startte in februari 1998.

Met de verkoop van de woningen is begonnen op basis van overeenstemming in de aanbesteding, waarbij de ontwikkelaar het financiële risico van de sloop op zich heeft genomen.

Openbare ruimte

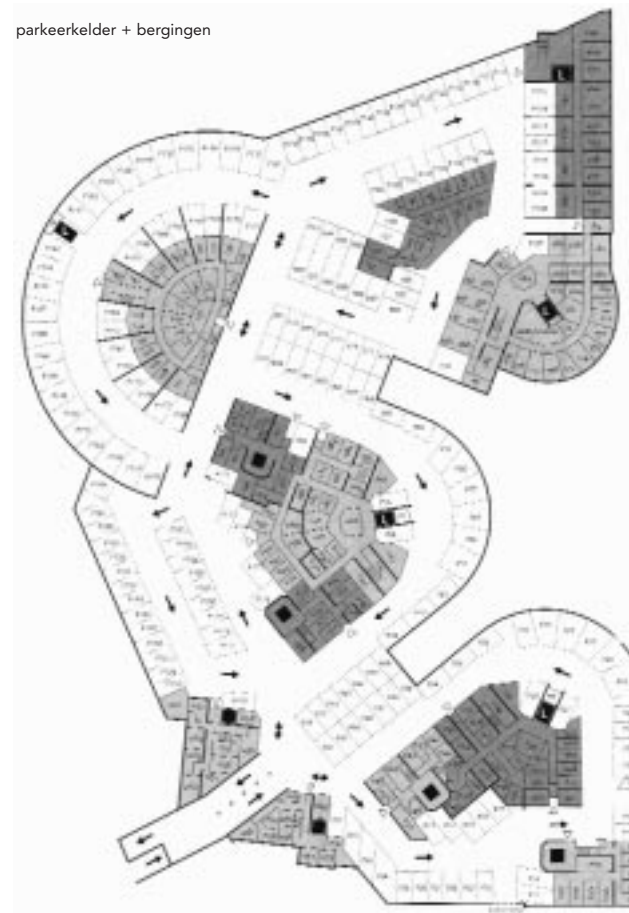
Het Stadsdeel is vanuit de planexploitatie ingehuurd voor de inrichting van het maaiveld. Dat was gunstig voor de afstemming op het beheerplan van het Stadsdeel. De ambities ten aanzien van het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte waren bij het Stadsdeel en Het Oosten/Latei gelijk (Zilvermerk). Wat het lastig maakte was dat de ontwerpvoorstellen van de maaiveldontwerper niet strookten met die van Krier, wat leidde tot vertraging. De discussies over het maaiveld hebben (volgens de projectleider van gemeente) veel tijd gekost: het onderwerp van discussie was vooral de breedte van de straten tussen de slinger en de sprong in de kade.

Haalbaarheid

Het project was haalbaar door de verdichting, omdat vanwege het feit dat er op eigen grond werd gebouwd er geen verhoging van de grondprijs aan verbonden was. Het programma in het gerealiseerde gebouw is toegenomen ten opzichte van de afspraken uit de uitvoeringsovereenkomst:

- 1e fase: 15 extra woningen (8%),
50 extra parkeerplaatsen (30%)
- 2e fase: 25 extra woningen (53%)

parkeerkelder + bergingen



begane grond



Het onrendabele programma is deels binnen het project verevend (sociale huur, school) en deels gesubsidieerd (broedplaatsen, bedrijfsruimten). Vanuit de planexploitatie is er een bijdrage geleverd aan het onrendabele deel van de school. De tweede fase is veel complexer dan de eerste en de bouwkosten zijn na de tweede fase dan ook explosief gestegen. Ondanks dat is de tweede fase toch haalbaar gebleken doordat de verkoopprijzen zijn gestegen en tegelijkertijd de financiële afspraken met het Stadsdeel op het oude peil zijn gebleven. Sterker nog, het programma van de tweede fase was vijf jaar eerder niet kostendekkend te bouwen geweest.

Het gebruik

De kopers en huurders zijn over het algemeen tevreden met hun woning. De verkoop ging vlot. De snelle verkoop lag waarschijnlijk vooral aan de locatie, de investeringen van het Stadsdeel in de wijk (GWL-terrein), de relatief lage prijs en het schaarse nieuwbouwaanbod in de wijk. Daarnaast hebben alle woningen zicht op het water. Veel bewoners uit de wijk zelf hadden interesse en adverteren was nauwelijks nodig. Ook bleek de bouw van één parkeerplaats per woning absoluut

geen probleem. Toen met de plannen gestart werd, was de overheersende mening dat de bouw van één plaats per woning te riskant was. Destijds was er geen betaald avondparkeren en altijd voldoende plaats op straat. Veel doorgestroomde Westerparkers hebben om die reden dan ook geen parkeerplaats gekocht en hebben daar nu spijt van. De daktuin is naar aanleiding van een bewonersplan voor een tuin met 1000 bloemen voorzien van extra grond. Met een aardepakket van 30 cm is er voldoende grond voor kleine boompjes.

Het proces

Op het moment dat het programma was opgesteld en er duidelijke afspraken over de kwaliteit gemaakt waren, ging het project voortvarend van start. Naast de duidelijke afspraken was de grote wil van zowel de gemeente als de opdrachtgevers om het project te realiseren de sleutel tot succes. De resultaatgerichtheid en de bestuurlijke afstemming van de toenmalige wethouder waren een grote stimulans. Het project werd in een door het Oosten getrokken planteam uitgewerkt. Zowel op dit niveau als op Stuurgroep niveau werd met enthousiasme aan de plannen gewerkt. Het Oosten

organiseerde informatieavonden en het Stadsdeel inspraak van bewoners bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan. Met een aantal 'lastige bewoners' werd gezamenlijk gediscussieerd over minimale gevelafstanden (minimaal op 20 m, net zoals in de Fannius Scholtenbuurt) en bij de kwestie wel-of-geen achterpad werd gezamenlijk de knoop doorgehakt. Ook bij de onderhandelingen met de PTT hebben de gemeente en Het Oosten/Latei gezamenlijk geopereerd. De ontwikkeling van het Bestemmingsplan liep evenwijdig aan de planvorming.

Lessen die zijn getrokken uit de eerste fase zijn meegenomen naar de tweede fase: de ontwikkelaar had meer ervaring opgedaan met de inrichting van de openbare ruimte, er waren al contacten tussen de ontwikkelaar en de stadsdeelorganisatie en de samenwerking hoefde niet meer afgetast te worden. Het totale proces dat bij Meander I eigenlijk goed is verlopen is, werd in Meander II voortgezet. Dezelfde architect, constructeur, uitwerkbureau, aannemer en grotendeels dezelfde onderaannemers zijn weer ingeschakeld. Veel details zijn min of meer doorgezet naar de tweede fase en alle eventuele kinderziekten zijn geëlimineerd.

6 Meander I en II

Voormalig AWIC terrein, Amsterdam