

CO-MAKERSHIP IN AMSTERDAMSE BINNENSTAD

PARKEERKELDER AAN DE 3^e OOSTERPARKSTRAAT
WORDT DICHT TEGEN EEN BESTAANDE PAND
AFGEZONKEN.



ANIMATIE VAN WOONBLOK 3^e OOSTERPARK-STRAAT IN AMSTERDAM. TRADITIONELE ARCHITECTUUR MET EIGENTIJDSE ACCENTEN. IN DE HEKWERKEN VAN DE BALKONS ZIJN OUDHOLLANDSE KANTPATRONEN IN GEVLOCHTEN STAALDRAAD VERWERKT, NAAR EEN ONTWERP VAN DE MAKERS VAN.

M3H bestaat ruim 17 jaar. Een paar jaar na de start rolde M3H in een stadvernieuwingsproject dat in retrospectief een kantelpunt markeert in de hoofdstedelijke stadsvernieuwing.

DYNAMISCHE STADSREPARATIES

Reniers: "In de periode voor dat wij begonnen was de modernistische architectuur in zwang. Ook in de bestaande stad. Er verschenen in het fijnmazige weefsel van een negentiende eeuwse straat modernistische en nogal brute woongebouwen die qua idioom niks te maken hadden met de omgeving. Vaak opgebouwd uit B2 blokken, met ruime woonbalkons aan de straatzijde. Onze insteek is anders. Wij pleiten voor dynamische stadsreparaties die op alle schaalniveaus (stad, straat, woning en detail) op een precieze en ingetogen wijze zich voegen in de bestaande context. En dat hebben we op diverse plaatsen in de stad in praktijk gebracht. Dat begon met een woonblok in de Oosterparkbuurt (Vrolijkstraat). In 1995 hebben we hier sloopnieuwbouw gerealiseerd. Met nieuwbouw die naadloos aansloot bij de beeldkwaliteit van de rest van de buurt." Over de kenmerken van de woningen in de negentiende eeuwse ring zegt Kroeze: "Mooie baksteenarchitectuur in een pandsgewijze verkaveling, met een duidelijke driedeling: (hoge) benedenverdieping, middendeel van twee verdiepingen en een dak/zolderverdieping. En in de schil verticale ramen met diepe neggen." Reniers voegt nog toe: "De architectuur onderscheidt zich ook door een hoge mate van versierlust – dat lees je af aan de bijzondere baksteenverbanden, mooie lijsten, fraai tegelwerk. Bijzonder is ook dat veel van de ornamentiek 'van de plank' kwam. Ook toen al was er veel prefab."

VOORBEELDPROJECT

Met die draai naar een wat meer op de traditie geïnspireerde architectuur in de Amsterdamse

binnenstad was M3H zijn tijd vooruit. Het project in de Vrolijkstraat sloeg enorm aan en werd door hoofdstedelijke woningbouwcorporaties als voorbeeldproject naar voren geschoven. Zo willen wij het ook! Reniers duimt door een interne publicatie, en laat een hele reeks 'stadsreparaties' zien, M3H terminologie voor sloopnieuwbouw in de bestaande stad. Meest recente project in die categorie is een stadsreparatie in 3^e Oosterparkstraat. "Een bouwkundig heel slecht stuk is hier uit een wat bredere korrel gezaagd – 12 traveeën van een ensemble van 16 panden zijn gesloopt – en daar hebben we een nieuwe woningen en bedrijfsruimten voor in de plaats gezet."



BOVEN EEN **AUTOGARAGE**, AAN DE OVERTOOM IN AMSTERDAM. HIER IS **M3H ARCHITECTEN** GEVESTIGD. OP DE TWEDE VERDIEPING ZITTEN ALLERLEI BUREAUS BIJ ELKAAR, VOORAL VEEL **CREA-TIEVEN**, IN EEN OPEN RUIMTE, ZONDER SCHEIDINGSWANDEN, EN DUS EEN **IDEALE BIOTOOP** VOOR KRUISBESTUIVING. **MARC RENIERS** EN **WOUTER KROEZE** SCHUIVEN AAN. KOFFIE?



HET AFZINKEN VAN DE KELDER. IN TWEE WEKEN TIJD IS DE KELDER VAN 60,5 X 23 METER (L-VORM) AFGEZONKEN.



Het project heeft een lange doorlooptijd: in 2005 is gestart. "Het zijn vooral de procedures en bezwaarmogelijkheden die bouwen in op binnenstedelijke locaties soms lastig en langdurig maken," zegt Reniers. In januari 2014 wordt het blok opgeleverd. In de ontwerpfase gaat veel tijd zitten in het 3D puzzelen. Reniers licht toe: "Anders dan de uniforme en krappe plattegronden van de negentiende eeuwse woningblokken zoek je naar een diversiteit van woningtypen. Door slim te stapelen en creatief om te gaan met de beukmaat en ontsluitingen probeer je woningtypen te maken die verschillende doelgroepen aanspreken. En je streeft daarbij ook naar woningen met een goede oriëntatie, en dat in een architectuur die zich optimaal verhoudt tot de bestaande bouw, maar daaraan ook weer een eigen gezicht verleent."

Het puzzelen van M3H resulteerde in een divers woningaanbod met slimme ontsluitingen. Het blok bestaat uit twee typen panden. Lage panden met vier bouwlagen en een kapverdieping, afgewisseld met hoge panden met een extra bouwlaag (een bedrijfsruimte) op de begane grond.

De beide panden lijken een halve verdieping van elkaar te verspringen. De hoge en de lage panden hebben eigen karakteristieke details en dak beëindiging. De ramen met diepe neggen verschillen qua hoogte. En ook de ontsluitingen zijn verschillend. Kroeze: "Op de begane grond komen bedrijfsruimten – 3.50 meter hoog, anderhalve verdieping – en woningen met entree vanaf de straat, de appartementen in het middendeel (per appartement twee verdiepingen) hebben een inpandige galerij en op de derde verdieping een balkon; de kapverdieping heeft een galerij

met per appartement ook nog een balkon (zie bijstaande doorsnede van het blok - red.)."

PARKEERKELDER

In totaal bouwt Dura Vermeer - in opdracht van Ymere – op de locatie aan de 3e Oosterparkstraat 21 woningen voor de vrije sectorhuur, 5 sociale huurwoningen en 3 bedrijfsruimten van ongeveer 60 vierkante meter. Met – en dat is wel heel bijzonder op deze krappe locatie – een ondergrondse garage met 32 parkeerplaatsen. Over die parkeerkelder zijn Kroeze en Reniers enthousiast. "De gemeente wil het blik zoveel mogelijk van de straat – dat zie je in alle grote steden gebeuren. Als je middeldure huur bouwt, of koopwoningen, ben je dat ook wel verplicht. Maar hoe krijg je dat 'off street' parkeren in de binnenstad voor elkaar? Op het binnenterrein oplossen? Is een optie maar lang niet overal toepasbaar." In het ontwerp van M3H was een ondergrondse garage getekend, traditioneel te bouwen, met damwanden. Dat stond ook in het bestek – maar toen dook een nieuwe variant op. Reniers: "Om de bouwtijd te verkorten wees Dura Vermeer op de mogelijkheid om een prefab betonnen kelder af te laten zinken."

De afzinkkelder (van MBS uit Soest) bestaat uit geprefabriceerde wanden, aan de onderzijde voorzien van een snijmes. De kelder wordt strak naast bestaande bebouwing op maaiveld opgebouwd en door middel van hydraulische vijzels en ankers naar beneden getrokken. Die afzinkmethodiek is een prima oplossing voor binnenstedelijke bouwputproblematiek. Want behalve een snelle bouwtijd werk je trilling- en zettingvrij, je hebt minder grondverzet en minder risico in


 DOORSNEDE VAN HET WOONBLOK. ONDERIN DE HALFVERDIEPTE GARAGE EN PLATTEGROND VAN DE BOUWLOCATIE IN DE 3^E OOSTERPARKSTRAAT.

omgeving, en je kunt bouwen op de erfgrans. Een tijdelijke of permanente bouwkuip hoeft niet te worden aangelegd. Door een dunwandig caisson af te zinken kan de bouwput vervallen en hoeft de omgeving naderhand niet aangevuld te worden.

Tot zover het goede nieuws. Maar de architect en constructeur Strackee waren in aanvang nog wat sceptisch. "Het is een hondsmoelijke locatie. Constructief gezien is het passen en meten en uiterst fragiel. Wat wij hebben gedaan – een stuk uit een straatwand halen – vergelijk dat met een rij boeken uit een boekenkast halen. Wat nog blijft staan mist z'n steun en die boeken vallen om. Op zo'n plek moet je dus geen onnodige risico's nemen, dachten wij. Die kelder zou op 15 centimeter van de 'belending' komen! Maar we hebben ons laten overtuigen en met Strackee werden we gaandeweg enthousiast. Tot – aan het eind – superenthousiast. In twee weken tijd trok MBS de kelder, trillingvrij en geluidsvrij, in de grond - een kelder van 60,5 x 23 meter (L-vorm). En dat zonder damwanden, en je kunt gelijk de vloer leggen; het bemalen duurt maar heel even, wat ook weer heel goed is voor de omliggende fundering."

CO-MAKERSHIP

"De afzinkkelder die op palen staat is onze fundering," zegt Kroeze. "Dus als die kelder er snel in ligt kun je meteen door met de bouw. Pure tijdswinst." Om die bouwtijd goed in de vingers te houden en waar mogelijk wat versnelling te pakken, is gekozen voor co-makingship. "Ymere is een co-makingship aangegaan met Dura Vermeer, MBS en M3H." Vanuit een op continuïteit gerichte

samenwerking kun je tot grote verbeteringen in het totale proces komen. In co-makingship zitten projectpartners direct met elkaar aan tafel om gezamenlijk aan het project te werken. "Het is werken met een open houding," zegt Reniers. "Het doet denken aan een bouwteam 2.0 of nieuwe stijl. Iedereen legt z'n expertise op tafel. Voor het project in de 3^e Oosterparkstraat organiseerden we Concurrent Engineering Sessies. Elke sessie ging over een specifiek onderdeel van het woonblok: casco, kelder, afbouw, gevel, dak. Wat je merkt is dat plannen in elkaar schuiven, – door dingen goed af te stemmen hoeft niet iedereen te wachten tot de ander klaar is, je kunt naast elkaar werken en mede daardoor gaat het allemaal veel sneller, en er ontstaan minder fouten. Het is echt 'lean bouwen'."


 PLATTEGROND VAN DE BOUWLOCATIE IN DE 3^E OOSTERPARKSTRAAT.

PROJECTENGEGEVENS

Opdrachtgever: Ymere
 Bouwbedrijf: Dura Vermeer
 Architectenbureau: M3H
 Constructeur: Strackee
 Afzinkkelder: MultiBouwSystemen BV



HET AFZINKEN VAN DE KELDER. IN TWEE WEKEN TIJD IS DE KELDER VAN 60,5 X 23 METER (L-VORM) AFGEZONKEN.



Het project heeft een lange doorlooptijd: in 2005 is gestart. "Het zijn vooral de procedures en bezwaarmogelijkheden die bouwen in op binnenstedelijke locaties soms lastig en langdurig maken," zegt Reniers. In januari 2014 wordt het blok opgeleverd. In de ontwerpfase gaat veel tijd zitten in het 3D puzzelen. Reniers licht toe: "Anders dan de uniforme en krappe plattegronden van de negentiende eeuwse woningblokken zoek je naar een diversiteit van woningtypen. Door slim te stapelen en creatief om te gaan met de beukmaat en ontsluitingen probeer je woningtypen te maken die verschillende doelgroepen aanspreken. En je streeft daarbij ook naar woningen met een goede oriëntatie, en dat in een architectuur die zich optimaal verhoudt tot de bestaande bouw, maar daaraan ook weer een eigen gezicht verleent."

Het puzzelen van M3H resulteerde in een divers woningaanbod met slimme ontsluitingen. Het blok bestaat uit twee typen panden. Lage panden met vier bouwlagen en een kapverdieping, afgewisseld met hoge panden met een extra bouwlaag (een bedrijfsruimte) op de begane grond.

De beide panden lijken een halve verdieping van elkaar te verspringen. De hoge en de lage panden hebben eigen karakteristieke details en dak beëindiging. De ramen met diepe neggen verschillen qua hoogte. En ook de ontsluitingen zijn verschillend. Kroeze: "Op de begane grond komen bedrijfsruimten – 3.50 meter hoog, anderhalve verdieping – en woningen met entree vanaf de straat, de appartementen in het middendeel (per appartement twee verdiepingen) hebben een inpandige galerij en op de derde verdieping een balkon; de kapverdieping heeft een galerij

met per appartement ook nog een balkon (zie bijstaande doorsnede van het blok - red.)."

PARKEERKELDER

In totaal bouwt Dura Vermeer - in opdracht van Ymere – op de locatie aan de 3e Oosterparkstraat 21 woningen voor de vrije sectorhuur, 5 sociale huurwoningen en 3 bedrijfsruimten van ongeveer 60 vierkante meter. Met – en dat is wel heel bijzonder op deze krappe locatie – een ondergrondse garage met 32 parkeerplaatsen. Over die parkeerkelder zijn Kroeze en Reniers enthousiast. "De gemeente wil het blik zoveel mogelijk van de straat – dat zie je in alle grote steden gebeuren. Als je middeldure huur bouwt, of koopwoningen, ben je dat ook wel verplicht. Maar hoe krijg je dat 'off street' parkeren in de binnenstad voor elkaar? Op het binnenterrein oplossen? Is een optie maar lang niet overal toepasbaar." In het ontwerp van M3H was een ondergrondse garage getekend, traditioneel te bouwen, met damwanden. Dat stond ook in het bestek – maar toen dook een nieuwe variant op. Reniers: "Om de bouwtijd te verkorten wees Dura Vermeer op de mogelijkheid om een prefab betonnen kelder af te laten zinken."

De afzinkkelder (van MBS uit Soest) bestaat uit geprefabriceerde wanden, aan de onderzijde voorzien van een snijmes. De kelder wordt strak naast bestaande bebouwing op maaiveld opgebouwd en door middel van hydraulische vijzels en ankers naar beneden getrokken. Die afzinkmethodiek is een prima oplossing voor binnenstedelijke bouwputproblematiek. Want behalve een snelle bouwtijd werk je trilling- en zettingvrij, je hebt minder grondverzet en minder risico in



DOORSNEDEN VAN HET WOONBLOK. ONDERIN DE HALFVERDIEPTE GARAGE EN PLATTEGROND VAN DE BOUWLOCATIE IN DE 3^E OOSTERPARKSTRAAT.

omgeving, en je kunt bouwen op de erfgrans. Een tijdelijke of permanente bouwkuip hoeft niet te worden aangelegd. Door een dunwandig caisson af te zinken kan de bouwput vervallen en hoeft de omgeving naderhand niet aangevuld te worden.

Tot zover het goede nieuws. Maar de architect en constructeur Strackee waren in aanvang nog wat sceptisch. "Het is een hondsmoelijke locatie. Constructief gezien is het passen en meten en uiterst fragiel. Wat wij hebben gedaan – een stuk uit een straatwand halen – vergelijk dat met een rij boeken uit een boekenkast halen. Wat nog blijft staan mist z'n steun en die boeken vallen om. Op zo'n plek moet je dus geen onnodige risico's nemen, dachten wij. Die kelder zou op 15 centimeter van de 'belending' komen! Maar we hebben ons laten overtuigen en met Strackee werden we gaandeweg enthousiast. Tot – aan het eind – superenthousiast. In twee weken tijd trok MBS de kelder, trillingvrij en geluidsvrij, in de grond - een kelder van 60,5 x 23 meter (L-vorm). En dat zonder damwanden, en je kunt gelijk de vloer leggen; het bemalen duurt maar heel even, wat ook weer heel goed is voor de omliggende fundering."

CO-MAKERSHIP

"De afzinkkelder die op palen staat is onze fundering," zegt Kroeze. "Dus als die kelder er snel in ligt kun je meteen door met de bouw. Pure tijdswinst." Om die bouwtijd goed in de vingers te houden en waar mogelijk wat versnelling te pakken, is gekozen voor co-makingship. "Ymere is een co-makingship aangegaan met Dura Vermeer, MBS en M3H." Vanuit een op continuïteit gerichte

samenwerking kun je tot grote verbeteringen in het totale proces komen. In co-makingship zitten projectpartners direct met elkaar aan tafel om gezamenlijk aan het project te werken. "Het is werken met een open houding," zegt Reniers. "Het doet denken aan een bouwteam 2.0 of nieuwe stijl. Iedereen legt z'n expertise op tafel. Voor het project in de 3^e Oosterparkstraat organiseerden we Concurrent Engineering Sessies. Elke sessie ging over een specifiek onderdeel van het woonblok: casco, kelder, afbouw, gevel, dak. Wat je merkt is dat plannen in elkaar schuiven, – door dingen goed af te stemmen hoeft niet iedereen te wachten tot de ander klaar is, je kunt naast elkaar werken en mede daardoor gaat het allemaal veel sneller, en er ontstaan minder fouten. Het is echt 'lean bouwen'."



PLATTEGROND VAN DE BOUWLOCATIE IN DE 3^E OOSTERPARKSTRAAT.

PROJECTENGEGEVENS

Opdrachtgever: Ymere
 Bouwbedrijf: Dura Vermeer
 Architectenbureau: M3H
 Constructeur: Strackee
 Afzinkkelder: MultiBouwSystemen BV