



BUITEN IN DE STAD

VIJF WOONWERKLOFTS AMSTERDAM



Circulair en duurzaam - dat zijn de trefwoorden voor de ontwikkeling van Buiksloterham, een voormalig industriegebied in het westelijk deel van Amsterdam-Noord. Vier houtlofts voldoen moeiteloos aan deze twee voorwaarden en brengen bovendien sfeer in deze barre bedrijvenwoestijn die, getransformeerd, rond 2030 zal bloeien als een roos.

Al eerder schreven we over dit gebied van 100 ha in verband met Patch22, de eerste houthoogbouw in Nederland (nummer 6/2015). Dit vierwoningenproject is er een paar blokken van verwijderd. Buiksloterham, ooit een droogmakerij, wordt in stoptreinvaart omgevormd tot een nieuwe woon- en werkrealiteit, waarbij de bedrijvigheid kleinschaliger is en het karakter innovatiever en creatie-

ver. Ruigte en ruimte zijn de kaders, vrijheid en blijheid de gevoelens aan deze zonnige kant van het IJ voor ontwerpers, architecten, pioniers, initiators en andere proactieveelingen die het avontuur huwen.

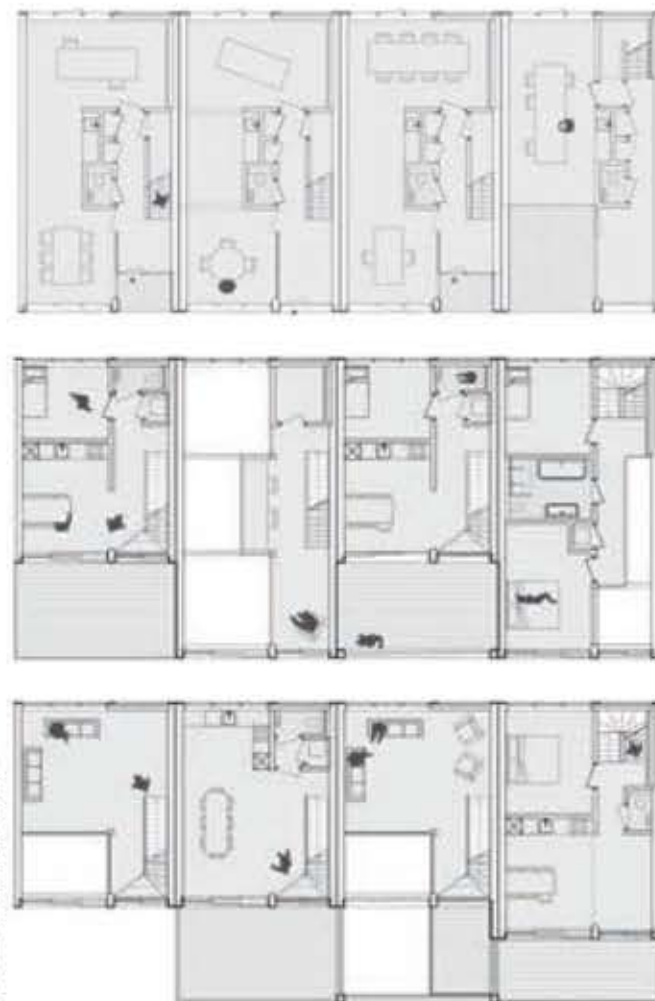
Wijken verbazen Aan woningen zal er in 2030 met 5.000 stuks geen gebrek zijn. Oude gebouwen worden

Door de houtbegevelde buitenruimtes heeft de Kaswoning de meeste sfeer.



FOTO: LUKK KRAMER AMSTERDAM

De woningen hebben bevrijdende hoogtes van 3,80 m, welk gevoel wordt versterkt door grote vides. Hier de uitzichtwoning met balkons op de tweede en derde verdieping.



Terraswoning Werkloft Kaswoning Uitzichthuis

Van boven naar beneden plattegronden begane grond, 1ste en 2e verdieping (3e verdieping ontbreekt).



FOTO: TEKENING: ANA ARCHITECTEN AMSTERDAM

Als bij traditionele bouw is er bij houtskeletbouw geen directe noodzaak alles meteen muurvast in steen te verankeren.

gereconstrueerd tot appartementen- of bedrijfsverzamelgebouwen en zelfbouwers zijn van plan de wijken te verbazen. Er wordt gewoon aan en op het water, naast en boven het eigen bedrijf, in leefstijlen bij de vleet. Een groene promenade langs het IJ en groene parken met basaltblokken als zere havenverwijzingen trekken de natuur prachtig de wijk in en de wijk krachtig de natuur in. Er is verbinding met het NDSM-terrein ten westen en Overhoeks ten oosten en via de Noord-Zuidlijn met de rest van de stad. Ten noorden ligt Waterland gereed voor de week-endse vrijetijdsbesteding in eeuwig cultuurlandschap.

Dubbelkavel ANA architecten en de daarvan afgesplitste ontwikkelingsmaatschappij Huiz& (zie kader hieronder) kreeg in de Bosrankstraat vier kavels toebedeeld om in een rijtjeszelfbouw van achttien woningen vier houten lofts te realiseren. De percelen waren van twee opdrachtgevers die er allebei een dubbelkavel hadden. Het proces verliep razendsnel, omdat de gemeente de uiterste verstrekkingsdatum van de omgevingsvergunning in april 2014 en de oplevering op 1 oktober 2015 had gesteld. Het ontwerp startte januari 2014 en duurde drie weken. De goedkeuringsprocedure nam acht weken, daarna is het woonensemble in bouwteam verder uitontwikkeld en in acht maanden geklaard. Trots stond het er in september 2015, terwijl andere nabuurhuizen nog onaf stonden te wezen, en sommige ook nu nog staan te weifelen.

Fijnafstemming De geboden haast van schakelen en bouwen gaf de gekozen bouwwijze in: snelle prefab hout(skelet)bouw. Daardoor hoefde ook de meet niet hijgend dichtbij te worden gelegd met viermaal standaard, maar kon in redelijk tempo een volle ronde worden omhoog naar vier totaal verschillende woningen. Eigenaar-architect Marcel van der Lubbe: 'Bouwen met hout is heel flexibel. We kozen er welbewust voor. Je kunt in de fijnafstemming tijdens de bouw nog heel veel veranderen.'

Als bij traditionele bouw is er geen directe noodzaak alles meteen muurvast in steen te verankeren. Houtskeletbouw is niet echt gecompliceerd.' Al luistert de detaillering wel nauw. Daarom is intensief gebouwteamd met Jan-Willem van Engen (Bouwbedrijf van Engen Kockengen) - een echte houtbouwer -, houtconstructeur Mario van der Linden (Van der Linden Constructie Advies Vleuten) en Guido van Els (H2O Installatietechniek Woerden).

Vriendelijk gevelaanzicht Wat meteen opvalt als je in de Bosrankstraat naar de vierverdiepingshoge woningen toeloopt, is het vriendelijk geaccidenteerde gevelaanzicht van in- en uitspringende delen, uitgevoerd in geruuststellend blank hout. Het is een volgend bewijs dat je met dit materiaal ontzettend makkelijk in je vormen kunt variëren. De houten kaders van woningen en verdiepingen zijn gevuld met verdiepingshoog dubbelglas. Aangezien de lofts hier op het zuiden staan, zitten grijze rasterblinden opzij in de grijze aluminium kozijnen om zonlicht en zonnwarmte weg te schuiven. Balkons, soms door hun grootte uitdijend tot heuse terrassen, zijn afgezet met grijsstalen spijlwerk. Als geheel levert dit een beeld van opperste ruimtelijkheid en vrijheid op.

Bevrijdende hoogtes Het uitzicht van binnen naar buiten behoeft nog wel verbetering: zowel voor als achter zijn de bejaarde bedrijfsgebouwen het staande blijven moe. Mogelijk gaat het avant-gardistische Droog Design de overkant vitaliseren met een aansprekend nieuw of verbouwd pand. Aan deze zuidzijde zitten diepe voortuinen als parkeerplaats, aangezien parkeren op straat niet is toegestaan. Daarom zijn ook balkons en terrassen, belegd met FSC-bilinga delen op een onderconstructie van FSC-azobé, op de verdiepingen als buitenkamers toegevoegd.

Sculpturale aanblik Ondanks de losse gevelsprongen zit er toch systeem in de woningen. Ze overspannen 6 m

ARCHITECT ALS PROJECTMANAGER

Van de regen in de zegen - de afgelopen crisis leidde er ook toe dat architecten hun beroep gingen herdefiniëren en zich tevens als projectmanager van eigen werk profileerden. Dat geldt eveneens voor ANA architecten. Marcel van der Lubbe: 'In 2012 gingen we samenwerken met eerst ontwikkelaar Hans Blok die een verleden had bij woningcorporaties als Ymere en bij gemeentes, en nu met Evert Jan de Vries.' In Huiz& worden zo duurzame en energiezuinige woningen in hout gerealiseerd, in bouwteam van architect, constructeur, installateur en aannemer. Kopers hebben invloed op zaken als woningindeling en -grootte. Het eerste project waren twaalf sociale nulenergiehuurwoningen in Den Hoorn op Texel (2015): uitbreidbaar, aanpasbaar, recyclebaar. 'Dit soort projecten krijg je niet voor elkaar met een standaardontwikkelaar. Je moet zelf aan het roer staan om tot bijzondere dingen te komen, en om zonder gezeur in hout te bouwen. Ook hou je bezuinigingen in eigen hand, zonder dat ze vanboven worden gedictieerd.'



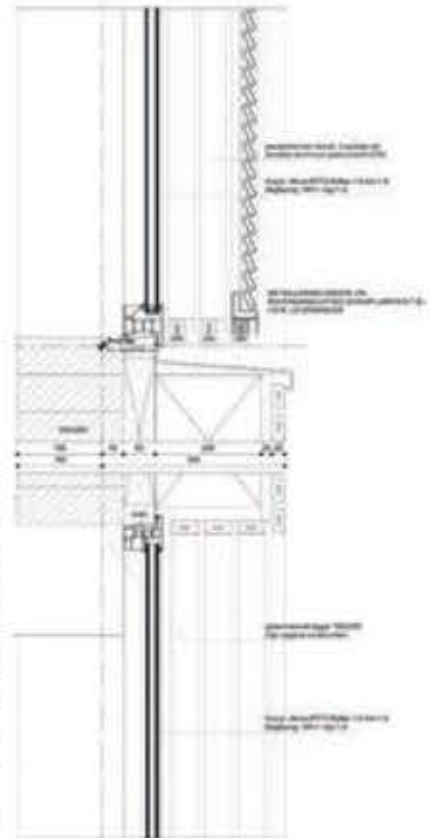
FOTO: S. LIUK, KRAMEER, AMSTERDAM

Gezien de gevelsprongen kun je met hout(skelet)bouw ontzettend makkelijk - én vriendelijk - variëren.



FOTO + TEKENING: ANA ARCHITECTEN, AMSTERDAM

Entree van de werkloft. Het werkgebied is hier



Detail gevel-verdiepingsvloer.



De buitenruimte van de Terraswoning meet liefst 3,5 x 6 m.

in de breedte en 11 m in de diepte, bij bevrijdende hoogtes op begane grond en verdiepingen van 3,80 en 3,20 m, welk gevoel wordt versterkt door grote vides. Die beukmaat van 6 m overspan je niet in één keer in hsb. Daarom zijn als hoofdconstructie kolommen en liggers van PEFC-gecertificeerd gelamineerd vuren toegepast, die de lofts een mooie sculpturale aanblik geven. Binnen blijven ze warmgevend in het zicht. Aan de zijkanten en op 3,80 m lopen kolommenrijen (200 x 350 mm) 11 m de diepte in; ze zijn geschouderd met liggers van 160 x 350 mm. In de 3,80 m-zones bevinden zich de verblijfsruimtes, in de 2,20 m (die de 6 m vol maakt) de faciliteiten als essenbetrede trappen, toiletten en badkamers. De leidingen hiervoor zitten boven het verlaagde plafond. Het hoogteverschil tussen beide zones (3,80 om 3,45 m) wordt subtiel gemaskeerd door de liggerhoogte (350 mm). Uitkringend fungeren de draagbalken als onderconstructie van de balkons.

Winnende troef Leidend principe bij alle woningen was de woonfuncties op de verdiepingen te plaatsen. 'Door de auto pal voor de deur en een beter uitzicht lag dat ook voor de hand. Daarbij, de vereiste 20% voor werken paste natuurlijk beter op de begane grond. Verder vonden we dat een woning in de stad een of meer goede buitenruimtes moest hebben.' Doordat de maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte een riante 187 m² bedroeg (netto 156 m²), is de mogelijkheid dankbaar aangegrepen grotere volumes te maken met overmaat in de woningen en een overvloed aan balkons en terrassen. Ook de duurzaamheid is niet vergeten. Behalve de biobased houttoepassingen zijn te noemen: warmtepomp voor iedere woning, ventilatiesysteem met warmteterugwinning, vloerverwarming, pv-panelen en zonnecollector op het dak. Met een epc van < 0,15 nadert de energiezuinigheid de nul.

Verschillende woningen Flexibiliteit was dus de winnende troef. En dat blijkt ook uit de vier verschillende woningen. De eerste is de Terraswoning, waarin de

woonkeuken aan een enorm terras grenst: 3,5 x 6 m! Het wonen, met vide, vindt op de tweede verdieping plaats, het slapen, met uitloopbalkon, op de derde. In de Werkloft is het arbeidsgebied dubbelhoog. Het dagleven speelt zich af op de tweede etage, inclusief megaterras, de nachtrust op de derde. De Kaswoning heeft aan de straatkant een hoge, kasachtige constructie, intermediair tussen binnen en buiten, met een groot terras op eenhoog (keukenafdeling) en twee kleinere balkons op twee en drie (wonen en slapen). Door de houtbevelde buitenruimtes heeft deze woning op afstand de meeste sfeer. Kenmerken van het Uitzichtthuis zijn de kleine werkrimte beneden en de grotere leefvertrekken erboven, waarbij de functies zijn omgedraaid: slapen, eten, wonen. Op de tweede verdieping zit weer een groot terras, op de derde een balkon.

Houten bouw pakket De open gevelbekleding is van ruwbezaagd ThermoHout (gemodificeerd vuren van houdbaarheidsklasse 2). Het onbehandelde FSC-gecertificeerde hout, dat tegelijk stoerheid en warmte uitdrukt, is in drie afmetingen toegepast: 19 x 50 / 70 / 92 mm. Aan de horizontale en verticale oriëntering is de kolom-liggerstructuur van de panden af te lezen. Het is een zoveelste voorbeeld van de speelsheid, waarmee deze vier woningen in elkaar zijn gezet. 'Het was één prachtig houten bouw pakket dat perfect in elkaar paste!' •

HANS DE GROOT

CO₂-VOETAFDruk

In het project is circa 116 m³ hout toegepast (110 m³ vuren, 2,7 m³ bilinga, 2 m³ azobé, 1,5 m³ essen). Dit betekent een CO₂-vastlegging van **76.028 kg**. Het compenseert de uitlaatgassen van een middenklassenauto over **506.817 km** of het jaarlijkse elektragebruik van **82 huishoudens**.

Locatie: Bosrankstraat 21-27, Amsterdam-Buiksloterham **Opdrachtgevers:** Particulier **Gedelegeerd opdrachtgever:** Huiz& Amsterdam (huizen.nl) **Ontwerp:** ANA architecten Amsterdam (ana.nl); Marcel van der Lubbe, Jannie Vinke, met Lynn Ewalts, Joeri van Wijk, Christina Partearroyo **Aannemer:** Bouwbedrijf van Engen Kockengen (bouwbedrijfvanengen.nl) **Constructeur:** Van der Linden Constructie Advies Vleuten **Leverancier gelamineerd vuren:** Withagen Houtprodukten Tynaarlo (withagenhoutprodukten.nl) **Installaties:** H2O Installatietechniek Woerden (h2o-installatietechniek.nl) **Leverancier hsb, ThermoHout Vuren, bilinga, azobé:** Stiho Utrecht (stiho.nl) **Leverancier trappen:** D2D Trappen Garredijk (d2dtrappen.nl) **Bruto vloeroppervlak:** 748 m² **Bouwperiode:** Februari - september 2015 **Bouwkosten:** N.B.