

Circulair gerenoveerde portieketageflats
de Punt, Amsterdam-Osdorp

In de wederopbouw zijn met het Airey prefab beton-systeem snel en betaalbaar woningen gebouwd. De gevels bestaan hierbij uit grindbetontegels van 37x62 cm, die in veelvouden maatgevend zijn voor gevel-openingen, constructiehoogtes, beukmaten, woonge-bouwen en uiteindelijk voor de inpassing in het ste-delijk weefsel. Zo zorgt de kleine, uniforme tegel voor ruimtelijke samenhang op grote schaal.

Ontwerp (gebouwen en tuinen): Temp.architecture.urbanism
Bouwteampartner en aannemer: de Nijs Bouw en Ontwikkeling
Constructies: Strackee Amsterdam
Bouwfysica: Nieman
Bouwkosten: MBM Bouwkosten
Uitwerking tuinen (RAW bestek): Smit Groenadvies

Omdat deze 3 portieketageflats in Amsterdam-West zijn terug-gebracht tot het kolommencasco en geen monumentenstatus hebben, was het in principe mogelijk geweest om bij de reno-vatie een nieuwe architectuur te introduceren. Toch is gekozen voor het doorbouwen op de oorspronkelijke architectuur van Klarenbeek en Berghoef, gebaseerd op het Airey bouwsysteem. Deze aanpak zorgt voor identiteit en oriëntatie in een kwetsba-re buurt, die recent geleden heeft onder grootschalige sloop-nieuwbouw. Door het hergebruik uiterst serieus te nemen, is het gelukt om 15.000 originele betontegels en 300 betonnen kozijn-kaders in het gebouw terug te plaatsen waardoor ca 1.400 ton CO2 uitstoot is voorkomen ten opzichte van een sloop-nieuw-bouwscenario.

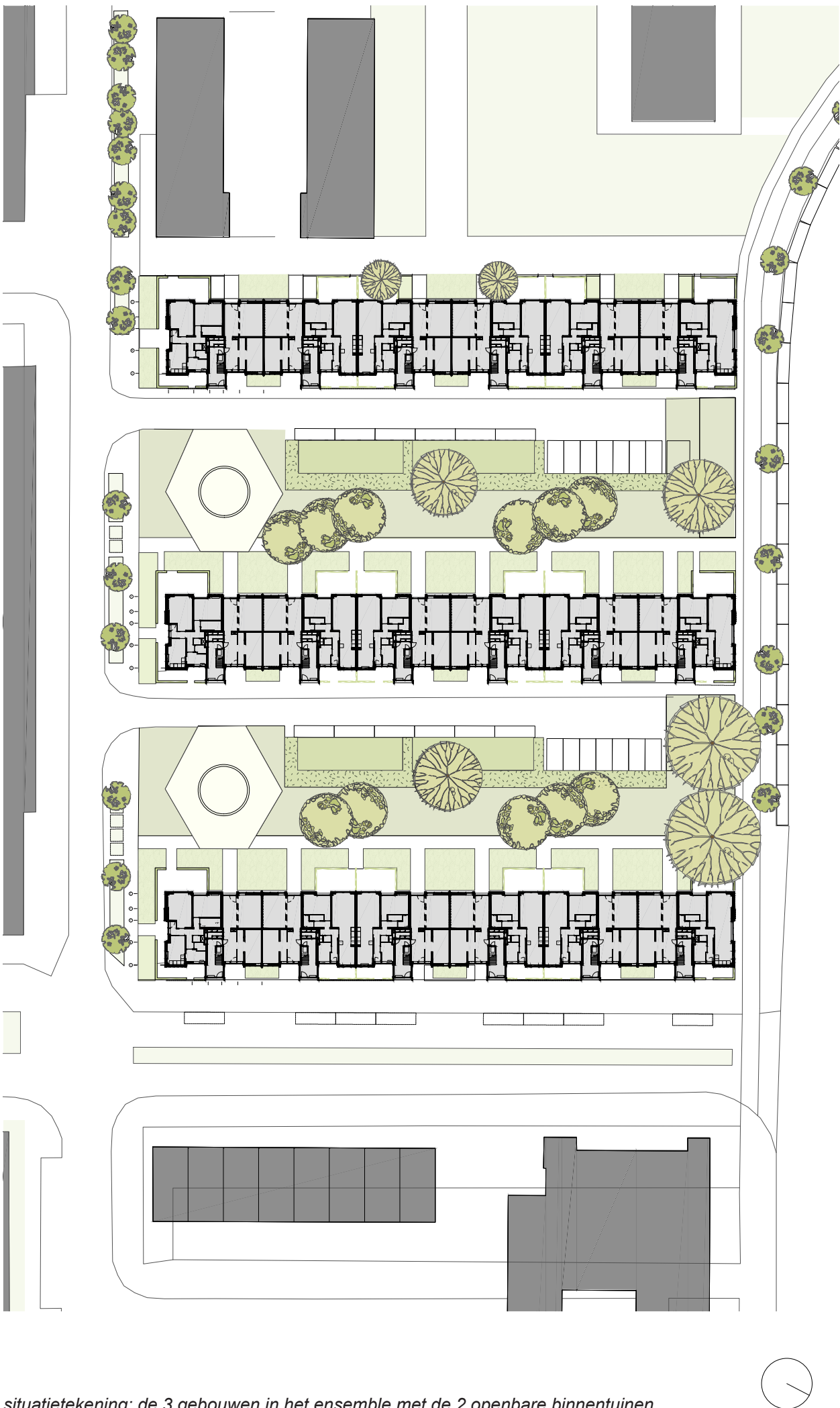
Daarbij is voortgebouwd op 60 jaar ervaring met deze woonge-bouwen. Negatieve aspecten van de oorspronkelijke architec-tuur en aanpassingen uit de jaren 1990, zoals dichte begane-grondgevels, kleine balkons en gesloten kopgevels zijn bij de renovatie verbeterd. De drie- en vierkamerwoningen zijn groter dan mogelijk volgens de huidige nieuwbouwnormen. Door so-ciale, middenhuur en koop te mixen ontstond niet alleen een realistischer bouwbudget, maar is de mix aan doelgroepen ook beter dan voorheen.

Het inpakken van het casco met een schil van geprefabriceerde, lichtgewicht houtskeletbouw delen, waaraan de zware betonnen grindtegels hangen, is een technisch hoogstandje en brengt de woningen van energielabel F naar A+.

Onderdeel van de ontwerpogave was de herinrichting van de tuinen, waarbij net als bij de gebouwen is teruggegrepen op de oorspronkelijke inrichting van Mien Ruis en Aldo van Eijck. Hier-aan zijn wadi's toegevoegd, waardoor het ensemble klimaatbe-stendiger is dan voorheen.

Duurzaamheid

Door de gunstige maatvoering van het oorspronkelijke casco – zowel de kolomstructuur als de verdiepingshoogte - is het casco gemakkelijk her te gebruiken. Door het casco in te pakken met een schil van geprefabriceerde houtskeletbouw delen gaan de woningen van label F naar A+. De gebouwen zijn “van het gas af” en aangesloten op de stadsverwarming. Op het dak liggen PV-cellen. Door het hergebruik van al het beton is ca 1.400 ton



situatietekening: de 3 gebouwen in het ensemble met de 2 openbare binnentuinen.



bij de vernieuwbouw zijn de toevoegingen uit de jaren 90 verwijderd en is de architectuur uit de jaren 60 geherinterpreteerd



Circulair gerenoveerde potieketageflats de Punt

CO2 uitstoot voorkomen ten opzichte van sloop-nieuwbouw. Door de introductie van wadi's in de tuinen is de waterretentie en klimaatbestendigheid in het gebied toegenomen. Alle volgroeide bomen konden worden behouden. Het terugrijpen op de oorspronkelijke architectuur – ook in het interieur, bijvoorbeeld in de portieken - laat de bewoners het verleden van de wijk ervaren.

Maatschappelijke waardecreatie

Dit project laat zien hoe de leefbaarheid en sociale cohesie in kwetsbare wijken kan worden versterkt door verwaarloosde gebouwen niet te slopen, maar juist her te gebruiken. In deze krachtwijk is recent door grootschalige sloop-nieuwbouw veel wederopbouwhistorie verdwenen. Ons herontwerp, waarbij de oorspronkelijke architectuur is teruggebracht en waar nodig verbeterd, heeft geresulteerd in een sterke identiteit, een veiliger openbaar domein, een goede, betaalbare gebruikskwaliteit en daarmee in een hoge leefbaarheid en sociale cohesie, niet alleen voor het ensemble maar voor het hele gebied.

Sublimatie

Ondanks de nieuwbouwkwaliteit die bij de grondige renovatie op de meeste onderdelen is behaald, zitten de gebouwen door het hergebruik direct na oplevering vol leven. Door het terugbrengen van de betontegels kon 60 jaar woongeschiedenis voor het gebied behouden blijven en worden doorgegeven aan de toekomst. Het patchwork van tegels, allemaal met een net iets andere tekening, levert een subliem en doorleefd beeld op. Daarnaast is de oorspronkelijke architectuur ‘gesublimeerd’ door onderdelen die na 60 jaar ‘woonervaring’ bewezen niet goed functioneerden te vervangen door iets beters. Zo zijn de gevels op de begane grond en op de koppen voorzien van meer glas, entrees, erkers en Franse balkons waardoor het potentie van de oorspronkelijke architectuur nog beter wordt benut en de sociale veiligheid sterk is verhoogd. Zo is bij de renovatie benadrukt wat goed was en verbeterd wat niet goed genoeg bleek.

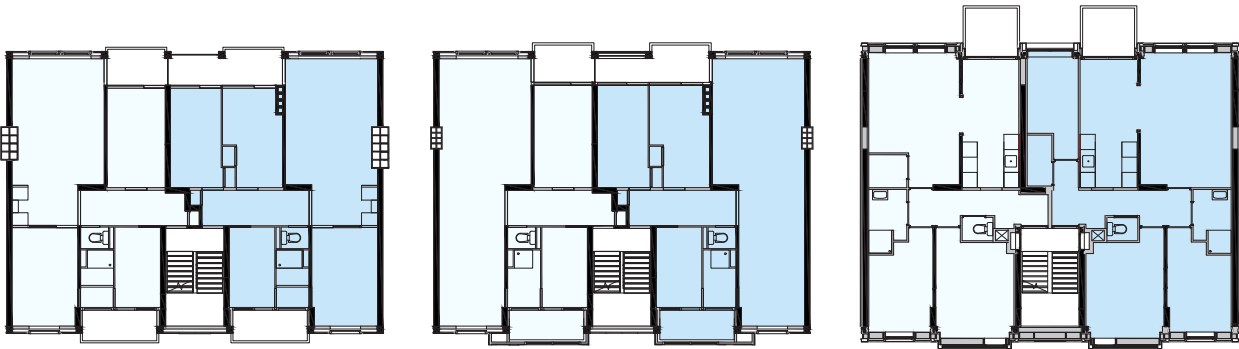
Innovatie

Het project is door zijn ambitieuze opzet ook in technische zin voorbeeldstellend.



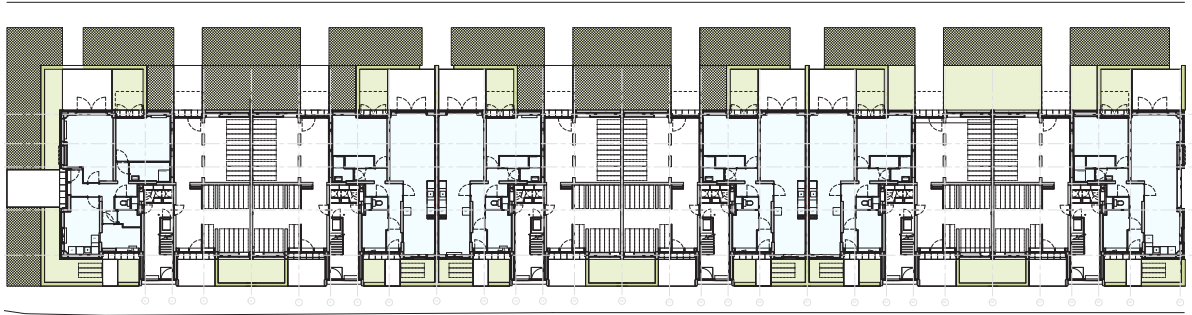
het bestaande casco wordt ingepakt met houtskeletbouw geveldelen

De funderingen waren vóór de renovatie al volledig uitgenut. In de ontwerpfase moest de renovatie ‘gewichtsneutraal’ blijven. Extra gewicht in het casco moest worden gecompenseerd door gewicht te verwijderen. Door de afwerkvloer te vervangen door een lichtgewicht Estrichvloer bijvoorbeeld, ontstond ruimte voor extra gewicht in de gevelzone. Door het grind op dak weg te laten konden pv-panelen worden geplaatst.

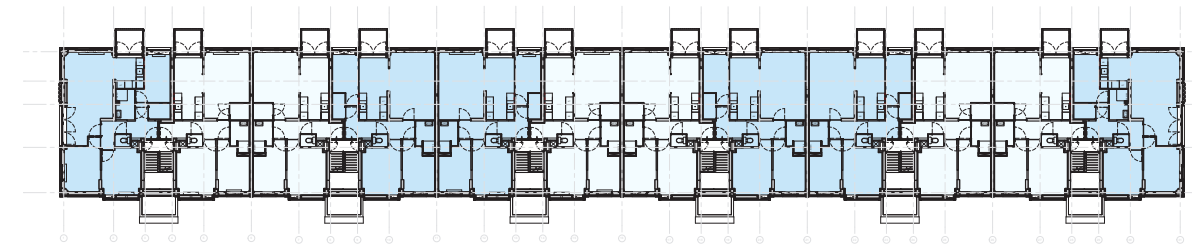


1963 1993 2023
typische woningplattegrond driekamerwoning (links) en vierkamerwoning (rechts)

- 3 kamerwoning
- 4 kamerwoning



plattegrond begane grond na renovatie



plattegrond eerste verdieping na renovatie



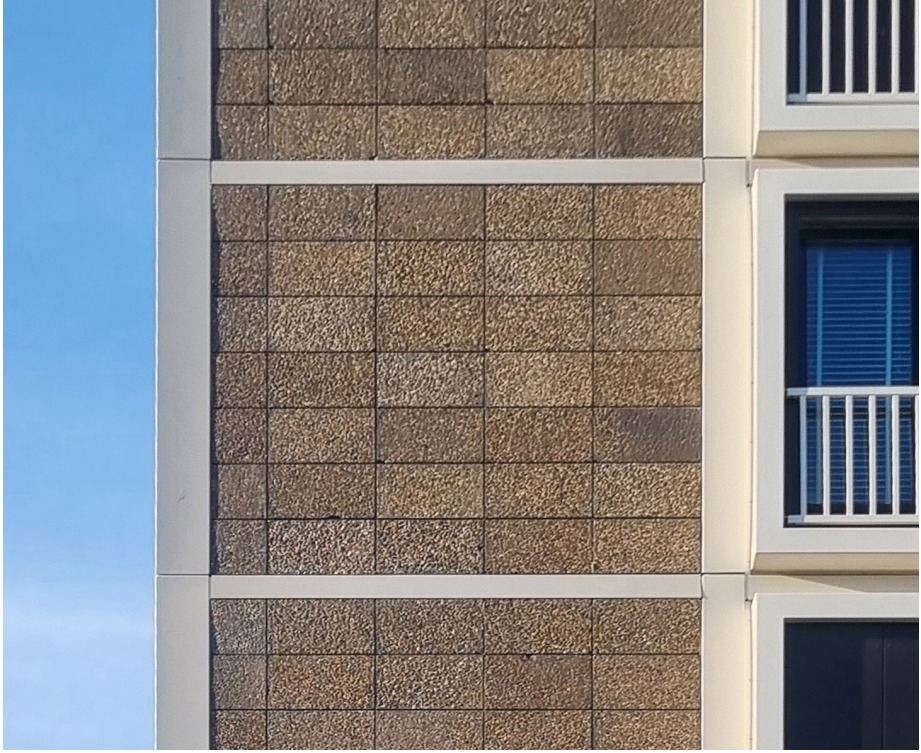
plattegrond typische verdieping na renovatie



gevel straatzijde (noordoostzijde) na renovatie



één van de voordelen van hergebruik is het behoud van bestaande bomen



De verkleuring van de tegels is bepaald door hun vorige ‘positie’ in het gevelvlak. Een ‘random’ terugplaatsing in de gevel levert een maximaal levendig patroon op, dat recht doet aan de 60-jarige geschiedenis van de gebouwen



Circulair gerenoveerde potieketageflats de Punt

De zware betontegels hangen aan lichtgewicht houtskeletbouw voorzetgevels. Dit lukte door uitgekiende posities van houten stijlen in de houten geveldelen. Daarbij was de isolatiewaarde van de gevelpanelen een aandachtspunt – de houten stijlen beïnvloeden de thermische isolatiewaarde in negatieve zin.

Bij hergebruik hoort improvisatie. Tijdens de uitvoering bleek dat – tegen alle verwachtingen in – een deel van de tegels dikker waren dan de kenmerkende standaard tegel. Omdat alle detaillering al vast lag, werd het lastig om alle gevels na renovatie even vlak te krijgen. Door de “dikke” tegels apart te houden en met een aangepaste detaillering alleen in te zetten in het laatst te renoveren blok, lukte het toch de gevels van alle 3 de gebouwen even vlak te maken.



betondelen in oorspronkelijke, ongeïsoleerde situatie (links) en teruggeplaatst op houtskeletbouw voorzetgevel (rechts)

Verrassingen pakten soms ook positief uit: achter de aftimmeringen uit de jaren 90 kwamen tegen de verwachtingen in puntgave tegels tevoorschijn, waardoor de gevels 100% circulair konden worden en er geen nieuwe tegels hoefden te worden bijgemaakt, waar het team aanvankelijk wel van uit ging.

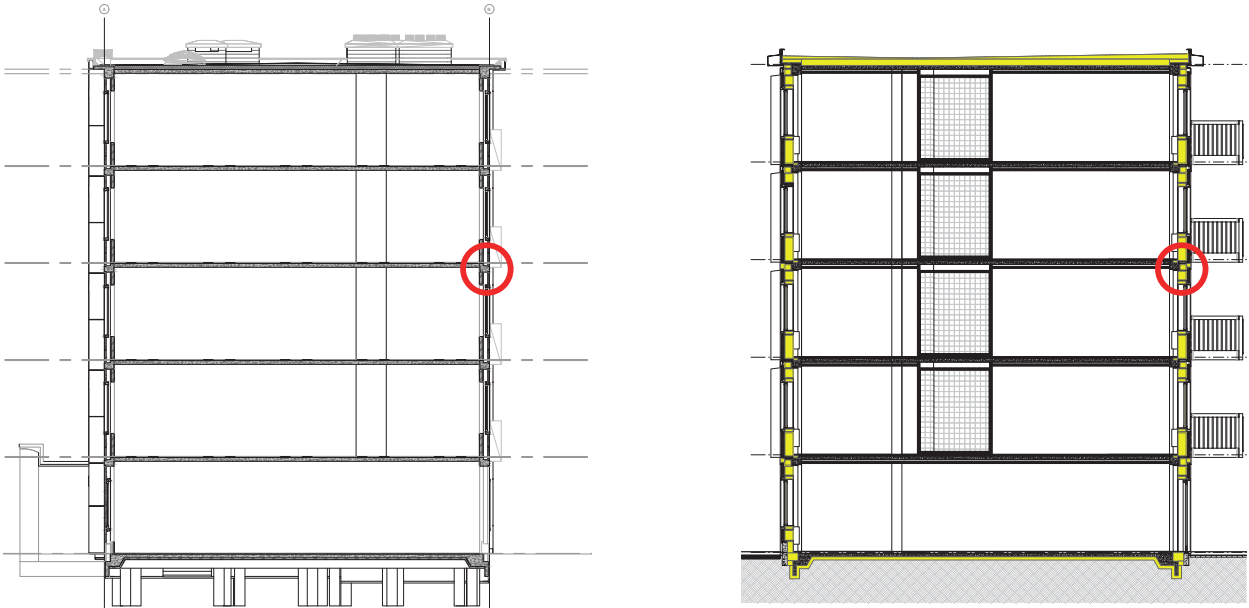
De toleranties in het bestaande casco bleken bij uitvoering groter dan aanvankelijk aangenomen. Met terugliggende strips zijn de gevels uiteindelijk toch helemaal gesloten.



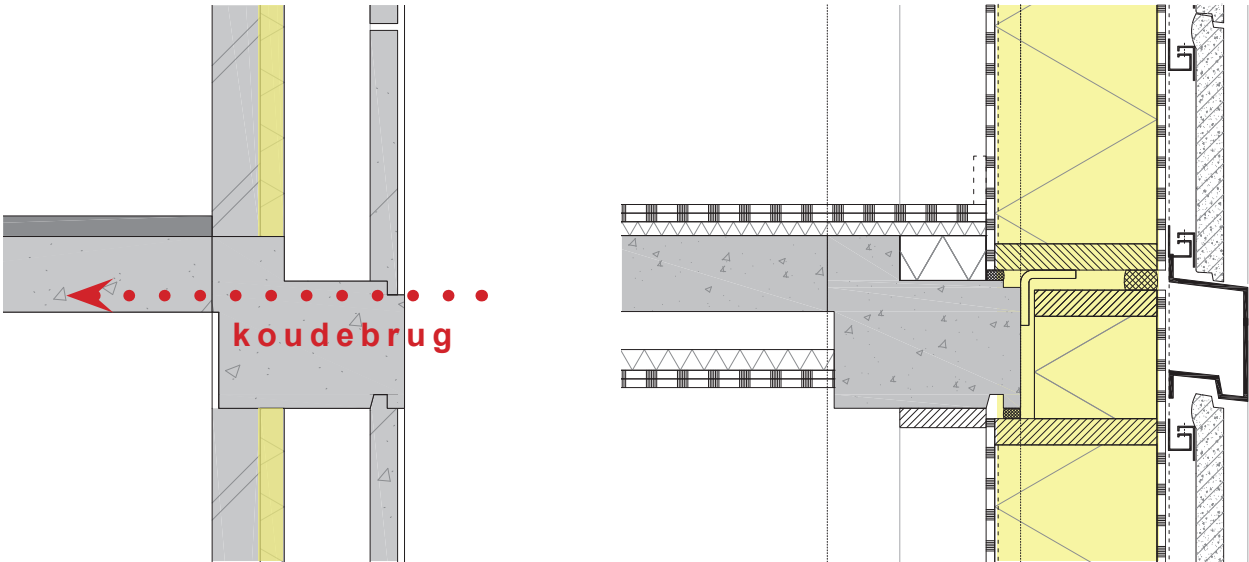
depot op de bouwplaats van her te gebruiken betondelen

Synergie door samenwerking

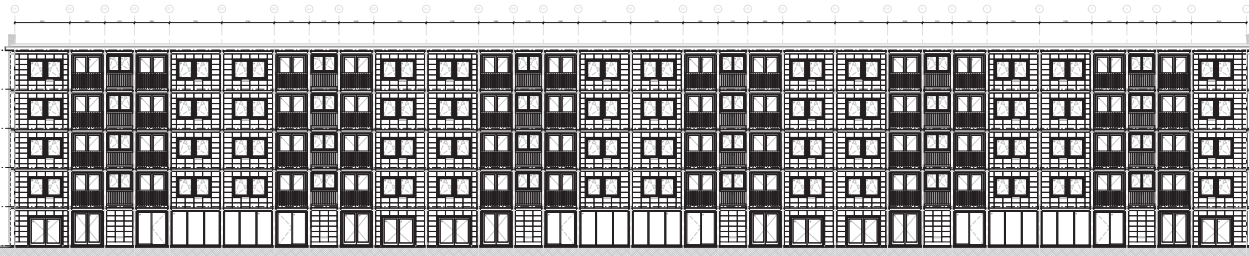
Gezien de complexiteit van de renovatie was het werken in bouwteam cruciaal, zodat vanaf aanvang bouwtechniek, architectuur en bouwkosten nauw op elkaar afgestemd konden worden. Ymere was verantwoordelijk voor de gestelde eisen aan techniek en gebruikskwaliteit. Temp.architecture verwerkte deze eisen tot architectuur, die met de bouwers van De Nijs bewaakt werd. De ontwikkelaars van de Nijs bewaakten de bouwkosten en de planning. Temp. werkte met de gemeente samen aan de (her)inrichting van de buitenruimten (ten dele eigendom Ymere, ten dele gemeente).



oorspronkelijke doorsnede (links) en doorsnede na renovatie (rechts)



oorspronkelijk vloerranddetail (links) en vloerranddetail na renovatie (rechts)



gevel tuinzijde (zuidwestzijde) na renovatie



de tuinen tussen de gebouwen, met speeltoestellen van Aldo van Eijck, zijn hersteld en rainproof gemaakt



van de 6 oorspronkelijke flats zijn er 3 behouden

de hergebruikte betonnen kaders omlijsten opnieuw het leven in het gebouw



Circulair gerenoveerde potieketageflats de Punt