

Kwaliteitsonderzoek naoorlogsblok voor hergebruik bij verschillende scenario's

Ter illustratie is hier de Burgemeester van Leeuwenlaan en omgeving gekozen. Deze ligt in het noordelijk deel van de westelijke tuinsteden van Amsterdam, waar woningbouwvereniging Het Oosten één van de eigenaren is. Net als in de rest van de westelijke tuinsteden bestaat het overgrote deel uit rechte blokken appartementencomplexen van vier à vijf lagen hoog in het groen.

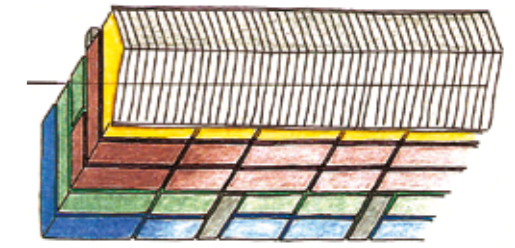
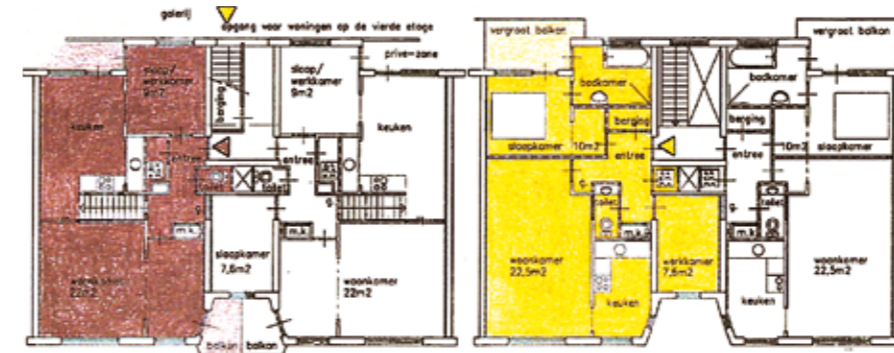
De afgelopen jaren is door de eigenaren bij diverse blokken groot onderhoud en na-isolatie gepleegd. Het uitrustingsniveau en de maat van de appartementen is echter zodanig dat het zinnig is om de totaalkwaliteit van de wijk eens goed onder de loep te nemen. De mogelijkheden die de blokken bieden voor andere indelingen zijn daarvoor ook belangrijk. Feekes & Colijn heeft een aantal scenario's naast elkaar gezet die bruikbaar zijn voor veel portiek-etageflats uit de jaren 50:

- Opnames van de bestaande kwaliteit met casco aanpak;
- Als extra een aantal keuze pakketten om de indeling en de kwaliteit van de woningplattegronden ingrijpend te veranderen.

Revitalisatie 50- jaren portiek-etage flats



Aangebouwd trappenhuis



Vierde etage:
Etage voor starters
4x 2-kamerwoning ca. 55 m²
5x 3-kamerwoning ca. 62 m²

39 Mutaties

Het complex aan de Burgemeester van Leeuwenlaan wordt, zover wij dat kunnen beoordelen, bewoond door mensen die een lagere huur nodig hebben en een navenant wooncomfort voor lief nemen. Het aantal allochtonen is groot. Van autochtonen en allochtonen zijde hoorden wij regelmatig dat de huurders dit evenwicht kwetsbaar vonden. Met name het feit dat bij mutaties geen "Nederlanders" meer instroomden baarde grote zorgen. Tegelijkertijd spraken we ook een aantal starters, die heel bewust voor deze complexen hadden gekozen vanwege de ligging, bereikbaarheid en groene omgeving.

Galerijontsluiting met lift

Zowel de Yin-Yang- als de maisonnette-woningen worden ontsloten middels een nieuw te plaatsen galerij op de vierde

etage, voorzien van lift en trappenhuis. De bestaande trappenhuisen aan de Lodewijk van Deysselstraat worden aangesloten op deze galerij. Op de koppen bij de Burgemeester Roelstraat worden ook liften en nieuwe trappenhuisen geplaatst.

Yin-Yangwoningen

De drie lagen boven de commerciële ruimtes worden verdeeld in woningen van anderhalve etage. De drie- en vierkamerwoningen zijn mooi van maat en oppervlakte en hebben een goede woonkwaliteit. Het nadeel is dat de bouwkundige ingreep door de extra trappen groot is. Vanuit sommige slaapkamers moet je de trap op naar de badkamer. Wel zijn alle woningen voorzien van twee toiletten en een ruime badkamer met mogelijkheid tot een bad en een douche.

De woningen zijn zo ontworpen dat de bewoners kunnen kiezen voor wonen aan de voor- of achterkant. Via de gale-

rij op de derde etage wordt de tweede maisonnette bereikt. De trap gaat voor de slaapetage naar beneden. De buitenruimte voor deze woningen is beperkt: een klein balkon aan de voorzijde en een grote galerij aan de achterzijde. Vanaf de galerij worden ook de kleinere twee- en driekamerwoningen ontsloten middels een trap per twee woningen. Deze kunnen aan de achterzijde een vergroot balkon krijgen.

- Het totale aantal woningen bedraagt:
- 4 tweekamerwoningen voor ouderen à 61m²
 - 21 driekamerwoning voor ouderen à 70m²
 - 9 driekamermaisonnettes à 90m²
 - 9 vierkamermaisonnettes à 90m²
 - 9 kapappartementen waarvan:
 - 4 tweekamerwoningen à 55m²
 - 5 driekamerwoningen à 62m²



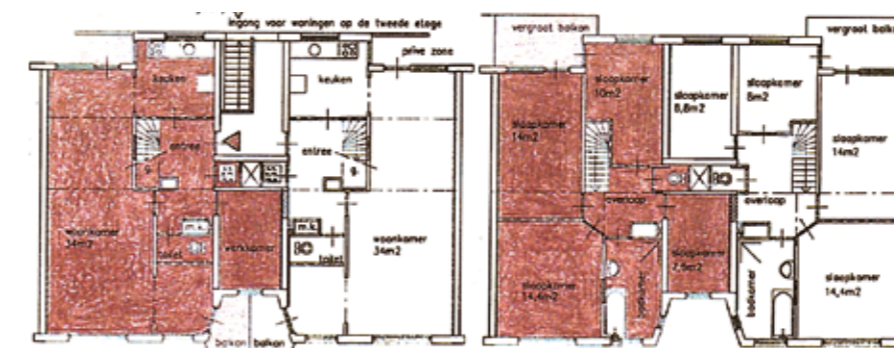
Blok A: BG, 1e en 2e etage maisonnettes

Maisonnette-woningen

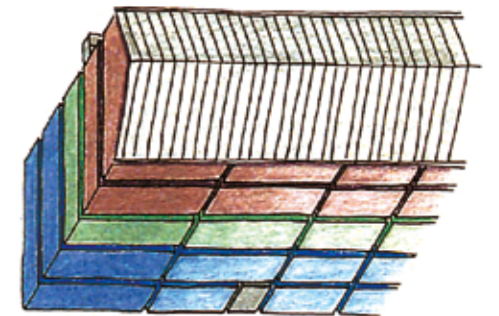
De twee blokken zijn verschillend opgedeeld. Blok A krijgt een vier- en een vijfkamermaisonnette met eigen entree op de begane grond en op de eerste verdieping. Iedere woning beschikt over een grote tuin en is derhalve zeer geschikt voor een gezin met kinderen. Boven bevinden zich drie of vier ruime slaapkamers en een badkamer. Hierboven zijn nog negen kleinere twee of driekamerwoningen voor starters. Deze hebben weinig buitenruimte en zijn bereikbaar via de galerij van de derde etage. De bovenste maisonnette wordt

bereikt via de galerij en is nog een stuk groter dan die op de begane grond. De slaapkamers bevinden zich in de kapeetage, waardoor ze nog een extra groot balkon krijgen.

In blok B liggen beide maisonnettes boven de commerciële ruimtes. De kleine woning voor starters vervalt daardoor. De benedenmaisonnette heeft een groot dakterras. Uiteraard is het mogelijk om boven de maisonnettes twee etages met kleinere appartementen te maken. In de tekeningen is steeds alleen blok A getekend, het totale aantal woningen is:



Vierde etage:
Slaapetage maisonnettes
Slapen voor de derde etage



Projectgegevens

- 9 vijfkamermaisonnettes à 100 m²
 - 4 vijfkamermaisonnettes à 120 m²
 - 4 zeskamermaisonnettes à 125 m²
 - 1 zevenkamermaisonnettes à 135 m²
 - 4 tweekamerwoningen à 55 m²
 - 5 driekamerwoningen à 62 m²
- Ontwerp: Hergebruikscenario's
t.b.v. verschillende leefstijlen
in bestaande voorraad
- Opdrachtgever: Woningbouwvereniging
Het Oosten
- Projectarchitect: Anke Colijn
Jaar: 1999