

Slim omgaan met ruimte

Lieven, Amsterdam

TEKST Wilbert Leistra



1 In het project Lieven is slim omgegaan met ruimte. Onder andere door een soort entresol aan te brengen. (Foto: Luuk Kramer Fotografie)

2 Door de aanhoudende druk op woningmarkt in de grotere steden worden nieuwbouwwoningen steeds kleiner. (Foto: Luuk Kramer Fotografie)

3 Aron en Gelauff architecten heeft in de eerste fases van het project Lieven twee reguliere Amsterdams bouwblokken naar een leefomgeving getransformeerd die aantrekkelijk is voor starters en studenten. (Foto: Jan de Vries Fotograaf)

Om de woningnood in Amsterdam aan te pakken, wordt er volop gebouwd in de hoofdstad. Speciaal voor studenten en starters laat Woningstichting De Key 1200 woningen bouwen. In het ontwerp van het project Lieven wordt slim omgegaan met ruimte. Onder andere door de hoogte van de woningen dusdanig aan te passen, dat er een soort entresol in gemaakt kan worden voor het slaapvertrek met eronder de badkamer. De Mossel Projectafbouw verzorgde de afbouw van fase 1 (219 studentenwoningen) en fase 2-5 (351 studenten- en startersappartementen).

Door de aanhoudende druk op woningmarkt in de grotere steden worden nieuwbouwwoningen steeds kleiner. Dat stelt andere eisen aan de woonomgeving. De uitdaging bestaat vaak uit om naast aantrekkelijke kleine woningen, ook een aantrekkelijke leefomgeving te creëren. Met een gemeenschappelijke tuin, een plein en voorzieningen die echt kwaliteit toevoegen aan de woningen.

Jonge mensen met een beperkt inkomen vinden in Amsterdam vrijwel geen plek om te wonen. Zo ook in Amsterdam-West, in de buurt van het Delflandplein. Daar worden in opdracht van Woningstichting de Key 1200 woningen voor starters en studenten gebouwd, in een campusachtige setting verdeeld over twee bouwblokken. Arons en Gelauff architecten heeft samen met Basic City A+U het stedenbouwkundig plan ontworpen, en is verantwoordelijk voor het architectonisch ontwerp van het eerste bouwblok. Hierbij is een blok studentenwoningen dat eerder is ontworpen door Architect Toverstralen geïntegreerd in het plan. Samen vormen ze fase 1 en fase 2-5. De fase 6, 7 en 8, naar ontwerp van KENK architecten, is op dit moment in aanbouw en zal naar verwachting in 2022 worden opgeleverd.

Leefomgeving

Hoe programmeer je twee reguliere Amsterdams bouwblokken naar een leefomgeving die aantrekkelijk is voor



2

starters en studenten? Met die vraag werd Aron en Gelauff architecten geconfronteerd bij de opdracht voor het ontwerp van het eerste bouwblok van project Zuidblok, zoals het in eerste instantie heette, nu Lieven gedoopt. In samenwerking met de ontwerpers van de gemeente heeft het architectenbureau de toen bestaande plannen, blokken met een duidelijke voor- en achterkant, getransformeerd naar een ontwerp dat alleen voorkanten heeft. Door de voorgeschreven openingen in de twee bouwblokken aan de Rodenrijstraat tegenover elkaar te leggen, ontstond er een duidelijke entree naar de binnengebieden. Gecombineerd met twee poorten in de lange zijdes van de blokken, gelegen aan de Maassluisstraat en de Overschiestraat, gaf dat een open en campusachtige sfeer.

Alle bouwdelen hebben alle een eigen entree en een eigen architectonische uitwerking. Het project grenst aan de A10. Vanwege de hoge geluidsbelasting van die ringweg hebben een groot deel van de woningen aan de oost en zuidzijde van het blok een goed geventileerde 'dubbele' gevel. Op de daken zijn zonnepanelen geplaatst en de sociale huurwoningen zijn energieneutraal. De twee- en driekamerwoningen krijgen een zelfstandige buitenruimte; de éénkamerwoningen kunnen gebruik maken van de collectieve binnentuin.

Strakke planning

De afbouw van de woningen in fase 1 (219 studentenwoningen) en fase 2-5 (351 studenten- en startersapparte-

3



4 De Mossel Projectafbouw moest de afbouwwerkzaamheden al beginnen voordat het gebouw wind- en waterdicht was. (Foto: Jan de Vries Fotograaf)

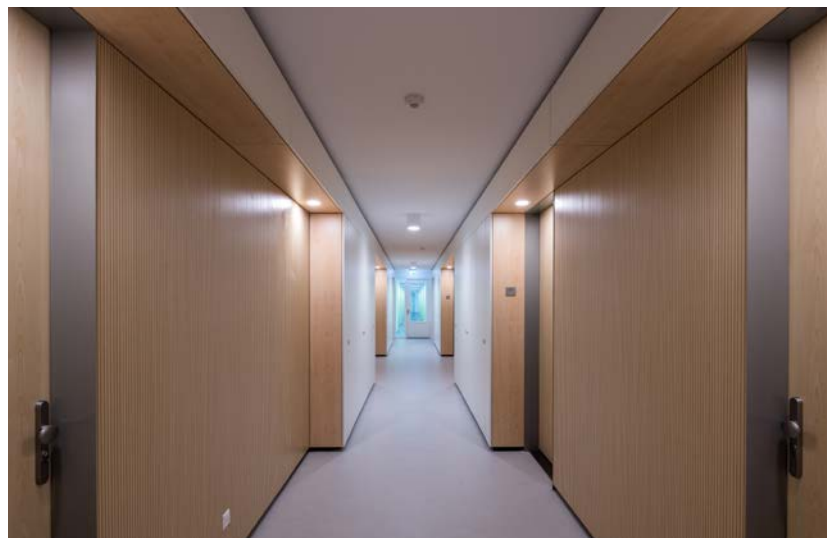
5 De gekozen Diamond Board-platen konden vanwege de bijzondere eigenschappen al vroeg in het proces worden toegepast. (Foto: Jan de Vries Fotograaf)



4

menten) was in handen van De Mossel Projectafbouw uit Noord-Scharwoude. Vanwege de strakke planning moest het afbouwbedrijf al vroeg tijdens de bouwfase beginnen met de werkzaamheden, nog voordat het gebouw wind- en waterdicht was. Dit had volgens directeur Klaas Friskus gevolgen voor de materiaalkeuze. “We zijn met de afbouw

begonnen in een natte periode. Daarom is voor de woningscheidende en de kamerscheidende wanden gekozen voor metalen staanderwanden met Knauf Diamond Board-beplating als buitenste plaat. Deze platen kunnen vanwege de bijzondere eigenschappen al vroeg in het proces worden toegepast. Het blijft altijd een risico, maar deze plaat kan heel wat vocht verdragen zonder dat hij vervormt of aan kwaliteit inboet. In combinatie met de Knauf A-plaat voldoen de wanden aan de eisen op het gebied van akoestiek en brandwerendheid.”



Special

De eenkamerwoningen hebben volgens ontwerp een extra plafondhoogte van anderhalve meter gekregen. Net te weinig voor een extra verdieping, maar hoog genoeg voor de special die het afbouwbedrijf uit Noord-Scharwoude heeft gemaakt. “We hebben in deze woningen een soort entresolvloer geplaatst”, vertelt Joep van de Berg, projectleider bij De Mossel Projectafbouw. “Daarboven is het slaappedeelte, eronder is de badkamer met toilet gebouwd. Wij kregen de vraag vanuit onze opdrachtgever om naar een goedkoper alternatief te zoeken dan de massieve CLT (Cross Laminated Timber)-wanden en -vloeren. In combinatie met de geringe hoogte en de installatiecomponenten hebben we

5

6 De Mossel Project-
afbouw heeft in de
woningen een soort
entresolvloer ge-
plaatst, met boven
het slaapgedeelte
en eronder de bad-
kamer met toilet.
(Foto: Luuk Kramer
Fotografie)

7 Het project Lieven
is volledig in BIM
gemodelleerd, ook
de afbouwfase.
(Foto: Jan de Vries
Fotograaf)



6

dit opgebouwd met verzwaarde metalen stijlen van 1,5 mm dik. In de badkamer zijn deze bekleed met Diamond Board, en aan de buitenzijde met OSB. De vloer is bekleed met underlayment. Voor deze constructie hebben we eerst een proefopstelling gemaakt in onze werkplaats, en deze uitvoerig getest. De wanden en de vloer zijn vervolgens door een andere onderaannemer met CLT bekleed, zodat de uitstraling behouden blijft.”

BIM

Het project Lieven is volledig in BIM gemodelleerd, ook de afbouwfase. Knauf heeft het projectadvies gebaseerd op het BIM-model, zegt Jacco van 't Hof, projectadviseur bij Knauf. “Wij kijken aan de voorkant van een project met de aannemer mee, tijdens de calculatiefase of zelfs daarvoor nog. Zo kan de aannemer een goede inschatting maken van de kosten.”

Bouwpartners

Opdrachtgever: Woningstichting De Key, Amsterdam

Architect: Arons en Gelauff architecten, Amsterdam

Aannemer: Bot Bouw, Heerhugowaard

Fabrikant wanden: Knauf, Utrecht

Fabrikant plafonds: Hunter Douglas, Rotterdam; Siniat, Farmsum

Montage wanden en plafonds: De Mossel Projectafbouw, Noord-Scharwoude

De projectadviseur noemt nog een voordeel van het werken met BIM. “Wij kunnen als fabrikant al heel vroeg in het traject aangeven of een wand die in het ontwerp staat ook daadwerkelijk gemaakt kan worden. Voor de werkvoorbereiding is deze informatie cruciaal. Maar in een vroeg stadium kun je ook producten vervangen in het model. Aannemers vinden het bijvoorbeeld prettig om met zo min mogelijk verschillende materialen te werken. In dit model stonden oorspronkelijk gipsblokken opgenomen. Die zijn vervangen door metalen staanderwanden met gipsbeplating.” Volgens Van 't Hof kan het afbouwbedrijf ook profijt hebben van het werken met een BIM-model. “Normaal gesproken kijkt een afbouwbedrijf naar het bestek en de tekeningen. Je weet dan niet precies hoe bijvoorbeeld de wanden gaan lopen. Als je de droge afbouw uit het BIM-model haalt, kun je bijvoorbeeld direct zien of een wand over meerdere verdiepingen doorloopt. Als afbouwbedrijf hoeft je dus zelf niet op zoek te gaan naar deze informatie, die is direct uit het model te halen.”

7

