Buiksloterham – stedenbouw volgens Cityplot concept krijgt vorm

Michiel Ten Hagen
Hoofdredacteur

Voor de herontwikkeling van voormalige bedrijventerreinen ontwikkelde Stadsinitiatief het concept van het Cityplot (woonblokken van 100 x 100 meter waarin bebouwing op kavels van verschillende grootte een plek krijgen en mobiliteit functies grensvlak) ontwikkeld. Samen met DELVA Landscape Architecture & Urbanism werkte het bureau dit concept uit voor een dertigtal kaas het Tolhuiskanaal in Buiksloterham. Daar is een eerste cityplot na helemaal af, is een tweede bijna af en wordt aan een derde cityplot nog gewerkt. Met de ontwerpers maakte Architectenweb een wandeling door de bouwblokken.

"De grote diversiteit aan gebouwen die je hier ziet is een wezenlijk van een grote diversiteit aan opdrachtgevers en gebouwprogramma's", vertelt architect Rikko Visser van Stadsinitiatief(en trots). "Indien gebouw staat strikt op schroeft, vormt stedenbouw ook een gemeenschappelijk belang voor gemeenschap, en biedt op steeds een andere manier aan het wonen en werken hier."

In zijn nieuwsbrieven die in een fifteen werden verdeeren, en een gebrij of ontwikkeling, maar tussen de fifteen woongebouwen zijn ook bescheiden bouwmeesterigen te vinden, en er is een mengeling van grootlogs en drie eenvoue woningen ontstaat. Als het om buitenruimten gaat wisselen hofjes, loggia's, serres, dakterrassen en ruimen elkaar af. En wat betreft de combinatie van wonen en werken een deel van de appartementen heeft een tweede door werk- er ruimte is voor een praktijk aan huis, terwijl in andere gebouwen het werken gebundeld is in de plint of op een andere plek in het gebouw.

Doordat het parkeren centraal is opgelost in twee parkeergarages, zijn er in het gebied ook geen parkeerplaatsen voor bewoners. Stadsinitiatief(en) heeft een zogenaamde 'opdrachtgeversvisie' (PGV) in ontwikkeling. Deze visie langs procedure van de Raad van State en een operatieve correctie op de grondgebied daarna in zorg, kaders een deel van de parkeerlocaties ontbrak weer uit. Uiteindelijk zijn een kaarts in het gebied daarom ontwikkeld door Delva bouwen en ontwikkelaars. Waar van de circa 75 kavels zijn er zeker vier ontwikkeld door DELVA aan elk zijn kan door individuele particulieren.

Zo'n 75 kavels

Het gebied – een flinke stevok langs het Tolhuiskanaal – was het voor de kredietcrisis van 2008 door woningcorporatie de Alliantie gekocht om er onder andere sociale woningbouw te realiseren. Stadsinitiatief(en) kreeg van de Alliantie de opdracht een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan van DELVA Landscape Architecture & Urbanism het plan om het gebied via het Cityplot concept te ontwikkelen.

Oorspronkelijk was het idee om, naast de sociale woningbouw voor de Alliantie, het gebied vooral te laten ontwikkelen door particulieren. Daarom is er een zogenaamde opdrachtgeversvisie (PGV) in ontwikkeling. Deze visie langs procedure van de Raad van State en een operatieve correctie op de grondgebied daarna in zorg, kaders een deel van de parkeerlocaties ontbrak weer uit. Uiteindelijk zijn een kaarts in het gebied daarom ontwikkeld door Delva bouwen en ontwikkelaars. Waar van de circa 75 kavels zijn er zeker vier ontwikkeld door DELVA aan elk zijn kan door individuele particulieren.

Voor alle initiatieven waren Stadsinitiatief(en) en de Alliantie het enige aanspreekpunten. In verschillende gesprekken namen zij met de initiatiefnemers het kaveltoegewezen door en stond de gemeente Amsterdam uiteindelijk achter. Vervolgens gingen de plannen naar de *toetsing* en de gemeente. In de afgelopen jaren heeft daarin een verscheiring plaatsgevonden en heeft de gemeente Amsterdam meer regie gekregen over de wijken verrekening van het gebied.

De bewerkelijkheid van al die individuele contracten heeft de Alliantie er uiteindelijk toe bewogen om van de drie bouwblokken de deze aan Synchroon te verkopen. Zij ontwikkelen nu het laatste blok en houden daar bijvoorbeeld Circa Architecten – die samen met Bos Bosp Amsterd – een appartementen. In het blok ontwikkelt OZ samen met Synchroon ook een ambtelijke bouten, het werk huisvestingsvloeren.

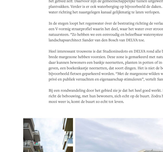
Vergeleid over het gebied heeft Stadsinitiatief(en) voor de Alliantie uiteindelijk aan woongebouwen ontworpen met sociale huurwoningen. Van die 370 woningen is het gebied is realisatie ook keuzes sociale huur en nog een totale middenhuur.

Bouwblokken

Voor de herontwikkeling van voormalige bedrijventerreinen ontwikkelde Stadsinitiatief in 2010 het Cityplot concept. Met zijn vaste hoek architect Albert Hoeke allerlei bouwblokken grondgebied en daarna bleken een bouwblok van 100 x 100 meter naar voren als ideaal. Stadsinitiatief(en) kreeg van de Alliantie de opdracht een stedenbouwkundig plan voor het gebied. Daarom gekozen om het concept toe te passen. Het bouwblok is ook een landschap te krijgen in de wolfa gemak, ze ervoor gekozen om het parkeren van auto's en te fietsen te bundelen in twee parkeergarages. Dit is gebeurd door bureau DELVA VOW Architecten en hebben in de plint ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. In de plint van het eerste parkeergebouw is het noordwestene van het gebied haalt zich een gemeenschappelijke voorziening. Het tweede parkeergebouw is het zuidwesten van het gebied is nog niet in gebruik.

Binnen de bouwblokken vormen de gebouwen een U-vorm, waardoor er in compact daarmee op het binnengelegen uitgezien te beperken zijn de straat op een hoek gebaseerd. Daarbij is er ook gekozen of de parkeergarages een flexibele structuur kunnen krijgen, zodat ze in de toekomst ook voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt. Het dak is daan. Het zijn daarom oorverdoge stalen constructies gemaakt, met wildebeestvarianten, die in de toekomst indien nodig eenvoudig gedemonteerd kunnen worden.

De parkeergarages zijn uitgerekend voor de Alliantie uiteindelijk aan woongebouwen ontworpen met sociale huurwoningen. Van die 370 woningen is het gebied is realisatie ook keuzes sociale huur en nog een totale middenhuur.



De parkeergarages zijn uitgerekend voor de Alliantie uiteindelijk aan woongebouwen ontworpen met sociale huurwoningen. Van die 370 woningen is het gebied is realisatie ook keuzes sociale huur en nog een totale middenhuur.

Publieke ruimte met margezone

Om te het gebied tot een stedelijk gebied te kunnen en de gemeenschappelijke ruimte in het gebied te kunnen ontwikkelen, zijn er ook de wijken, hebben de twee straten die door het gebied verbinden een compact profiel gekregen.

In de gemeenschappelijke ruimte, die per blok anders ingericht zijn, is ruim ruimte om te eten en te kinderen om te spelen. Negen verblokken de verschillende tuinen met elkaar verbonden. Ook de twee straten hebben, zijn grote woon- en een plantenbeten, grote kunst en ook een bank.

In de tegenstrende zone is Buiksloterham aangelegd als nieuwe landhoogtezorg. Begin twintigste zone is het gebied vervolgens gemandeerd tot industrieterrein en zijn de bedrijven gevestigd. Na de sluiting van de laatste bedrijven in de jaren negentig is het gebied vergelijkbaar met het na ook Oberg werk gemaakt. Voor een herstel het tegenwoor heeft DELVA Landscape Architecture & Urbanism ervoor ingezet dit maximaal te inlichtenen in het gebied zelf. Daarvoor zijn de gemeenschappelijke ruimte gemaakt als verlaagde *plantvakken*. Verder is er ook waterbergings op bijvoorbeeld de daken. Alles om de afvoer van water richtingen openstaigen kennel gelijkmatig in twee verlagen.

In de stegen loopt het regenwater over de bestaning richting de verlaagde plantvakken, via een U-vormig straatprofiel naast het dak), waar het water over straten, is opgevuld in natuurstenen. "Op hellene we een ontmoelig en beheerbaar waterssysteem ontworpen", licht landschapsarchitect Sander van den Bosch van DELVA toe.

Heel interessant trouwens is dat Stadsinitiatief(en) en DELVA zoud alle bebouwing een ze een breede margezone hebben voorzien. Deze zone is grotendeels het natuurstenen bankje en daar kunnen bewoners een bankje neerzetten, planten in potten of de grond een plek geven. "Het is een soort verlengde van de woonkamer", zegt Van den Bosch. Ook aan deze Bijvoorbeeld Bijvoorbeeld verwerken. "Met de margezone willen we de overgang tussen privé en publiek versachten en eigenaarschap stimuleren", vertelt Sander.

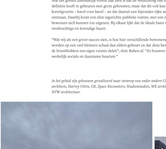
Bij een voorbeeldwoning door het gebied zet je dat het heel goed werkt. Doordat de margezone niets de bebouwing aan haar kanten een stuk smaller als de straat. Zodra het ook maar een beetje mooi weer is, komt de haast ze zake uit leven.

Nieuwe kade

Oorspr. Buiksloterham begin twintigste zone is ontwikkeld om de industrie een plek te geven, zijn er bijna geen wegen in het gebied aangelegd. De paar straten die er zijn, lopen dood op het water. Dat is nu veranderd. Sinds kort is de Buiksloterweg, die vanaf de Nieuwe Gouwe door het midden van de kanaleen of het CS Bij de ontwikkeling van het gebied heeft de gemeente Amsterdam ervoor gekozen om de oever van het IJ te publiek toegankelijk te maken, maar bij de kanalen daarin een uitzonde te maken. Zo wordt de noordelijke kade van het het Tolhuiskanaal wel publiek gebruikt gemaakt, maar de zuidere kades niet. Dat geeft een interessante dynamiek in het gebied, waarin bewoners en publiek elkaar net niet het water kunnen liggen, maar dat elders in de stad meer ontken kan.

In het gebied van de Alliantie hebben Stadsinitiatief(en en DELVA ervoor gekozen een kade te ontwikkelen langs het Tolhuiskanaal. Waar ontoke de ontliggende gebieden daar niet op ingaan, zijn hier de kade ook een kade en straat, ook daadwerkelijk met een gebouwen die daar aan kan het water. De kade is een gewoonlijk plek, op het zuiden en dus op de zon, waar veel groei tussen woningen en, waar bijvoorbeeld een bomen kunnen worden met plaatsvinden.

De publieke ruimten binnen de bouwblokken zijn eigendom van de bewoners. Voor het beheer voeren veel beide zoals bijvoorbeeld daarom een eigen SVE, in samenwerking op individuele VVE's voor de appartementseigenaren. De straten en de kade zijn openbare ruimten gemeenten. Omat die kade bomen et tevoeren ong een uitgezonde lang aan de verwijde van het kanaal. Dat is een zadana van de Alliantie, COD en Amroet aan de gemeente, legt Sander uit.



Urban Activator

De binnenruimten van de drie bouwblokken zijn met elkaar verbonden door een wandelroute. Halverwege de route, in het middelste blok, wordt een ongebaute Urban Activator gerealiseerd. Dit is een werkgebouw waarvan een flinke ruimte op de begane grond beschikbaar gesteld wordt voor de buurt om te gebruiken, fem kunkmaar voor de buurt.

Toekomst

Een aantal principes van het Cityplot concept heeft Stadsinitiatief(en ondertussen ook verwerkt voor Bronzinpaan in Utrecht en Oosterdoksp in Amsterdam, gebieden die uiteindelijk verder zijn ontwikkeld dan dit gebied in Buiksloterham. Een gebied hier heeft ook PS van.

"Een van de lessen die we in Buiksloterham geleerd hebben, is dat de combinatie van groten en kleinere gebouwen heel goed werkt", vertelt Rikko. "Op een of andere manier maken die kleinere gebouwen de grotere beter verkoopbaar, zorgen de ervoor dat de menselijke schaal behouden blijft. Terwijl we regelijkerwijl ook zien dat juist in de kleinere gebouwen veel experimentele woonvormen ontstaan, zoals het gezamenlijke wonen in hofjes."

Wat het gebied uiteindelijk vooral laat zien is dat de mobilisting van zoveel stukken niet per definitie hoeft te gebeuren met grote gebouwen, maar dat de ook heel kleinere kavels een kleine hoeftgroente – kavel voor kavel – er dat daarmee een bijzonder rijke architectuur kan ontstaan. Daarbij komt een dits ingerichte publieke ruimte, waarin een margezone de bewoners ook kansen tot eigenen. Bij elkaar lijkt dat de ideale basis voor een urbaan, voorbeeldwijze en levendige buurt.

"Wat mij als een groot succes zien, is hoe hier verschillende bewonersgroepen gemengd worden op een veel kleinere schaal dan elders gebruikt en dat deze bewonersgroepen binnen de bouwblokken een zigen vorme delen", aldu Rikko af. "En bouwen we maar ons idee aan werkelijk zoals we daarmeen bouwen."

In het gebied zijn gebouwen gerealiseerd naar ontwerp van onder andere Civic Architects, Dumaal architects, Harvey Vilma, OZ, Space Encounters, Stadsinitiatief(en), WE architekten, XXSMALL en XVW architecture.