

HISTORISCHE PLEK BLIJFT BEHOUDEN IN NIEUW WOONGEBIED AMSTELKWARTIER



ROCHDALE

Hillen & Roosen en Rochdale werken samen aan het realiseren van 205 sociale huurwoningen en 19 zorgwoningen

Hillen & Roosen realiseert voor Rochdale een wooncomplex van 205 huurwoningen met 19 zorgwoningen op een A-locatie. Het gaat hier om een mix van studio's en sociale huurwoningen. Daarnaast worden er verschillende bijzondere doelgroepen gehuisvest en worden er in de plint 9 bedrijfsruimtes gerealiseerd waarvan één horecagelegenheid.

Uw verslaggever en fotograaf gaan langs op de bouwplaats, waar we een rondleiding krijgen van Johan Wijbenga, projectleider Hillen & Roosen. De bouw is in volle gang. Het betreft hier een bijzonder project, om diverse redenen, en met vele uitdagingen. Daar willen wij natuurlijk alles over weten.

Wanneer zijn jullie gestart met de bouw en hoe gaat het?

Johan: "We zijn 19 juni 2023 gestart met de bouw. Dat begint met het heiwerk en de fundering. Heiwerk geeft altijd enige geluidsoverlast, maar wij hadden het geluk dat er toen nog geen bewoners in de omliggende gebouwen woonden. Die zijn er nu inmiddels wel en daar hebben wij goed contact mee. Op 9 november 2023 hebben wij de eerste betonwand gestort op de begane grond, om na ongeveer 350 betonwanden en 9 verdiepingsvloeren op 8 november 2024 – exact één jaar later – het 'hoogste punt' te bereiken. In september 2025 mogen we hier de eerste bewoners verwelkomen. We lopen prima op schema ondanks vele uitdagingen."

Kun je iets meer vertellen over die uitdagingen?

Johan: "We hebben te maken met 250 meter aan gevel. Om diversiteit in de gevels aan te brengen heeft Rochdale gekozen voor twee architecten: KENK en Zecc, die ieder twee woonblokken hebben ontworpen."



Johan Wijbenga
(projectleider Hillen & Roosen)

Voor ons betekent dat dus ook dat we met twee verschillende architectonische ontwerpen werken. Daarnaast hebben we te maken met een kavel die grenst aan een stadsstraat, een kade én een binnenstraat. Het gebouw loopt mee met een omhooglopende weg naar de brug over de Duivendrechtsevaart. Daar hebben we 3,5 meter hoogteverschil. Dat betekent dat wij het gebouw meebouwen in de schuine van het oplopende straatwerk. Je moet dan bedenken dat wij over een gevelwand van 100 meter lang een hoogteverschil van 3,5 meter in de begane grondvloer gaan oplossen. Dat had best wat voeten in aarde, met name bij de funderingswerkzaamheden, maar dat is mooi gelukt.

We hebben ook te maken met een kleine bouwplaats. Van de naastgelegen kavel mogen we gebruik maken van hun gedeelte van de weg die naar de binnentuin leidt. We hebben in de binnentuin twee bouwkransen en we hebben maar drie laad- en loszones. Bovendien mogen we niet met transport langs de Amstelstroomlaan komen. En dan hebben we ook nog te maken met heel grote en ingewikkelde, edoch ontzettend in het oog springende gevels. Bij twee blokken hebben we de gevels mee op kunnen bouwen met de ruwbouw en bij de andere twee blokken kunnen we pas achteraf de gevels realiseren. Vandaar dat het net lijkt of de helft van de woonblokken al praktisch klaar is.

Ook met de binnentuin hebben we iets bijzonders gecreëerd. Het is niet zichtbaar, maar we hebben hier kratten geplaatst die 120 kuub water kunnen opvangen. Je ziet vaak dat waterbuffering op het dak plaatsvindt, maar wij hebben ervoor gekozen dat nu in de binnentuin te doen. En dan wil ik als laatste nog noemen dat we achteraf nog prefab balkons monteren aan de gevels. Het is zeker de moeite waard nog eens langs te komen als we richting oplevering gaan.”

Hoe gaat de samenwerking met Rochdale?

Johan: “Vanuit Hillen & Roosen gezien gaat het ontzettend goed. Rochdale is een heel pragmatische partij. Stelt veel vragen, denkt graag mee. We hebben een open relatie en we sturen op verwachtingsmanagement. Dat werkt heel goed. Ik vind het belangrijk dat we de keuzes die we maken uitleggen en eerlijk problemen op tafel leggen. Maar als er een keer minderwerk uit komt, dan leg je dat ook op tafel. Dat is eerlijk. Rochdale heeft verstand van bouwen, ze weten dat alles wat op papier staat niet altijd precies zo uitgevoerd kan worden. Rochdale heeft een grote mate van redelijkheid en is tegelijkertijd kritisch. Hillen & Roosen en Rochdale passen kortom erg goed bij elkaar!”

Ephraim Abebe, projectleider Rochdale, sluit zich volledig aan bij Johan als het gaat om de samenwerking. Ephraim: “We zijn een match made in heaven. Dat meen ik. We hebben Hillen & Roosen leren kennen bij



Ephraim Abebe (projectleider Rochdale)



Bij een deel van het gebouw zijn de gevels al meegenomen in de ruwbouw, bij het andere deel worden deze pas later gerealiseerd

een aanbesteding op een ander project. Dat heeft Hillen & Roosen uiteindelijk niet gegund gekregen, maar vanaf dat moment bleef Hillen & Roosen rondzingen in mijn hoofd, omdat ik ontzettend onder de indruk was van hun presentatie toen. Gelukkig kreeg ik een nieuwe kans om wel met Hillen & Roosen in zee te gaan. Voor het Amstelkwartier hebben wij een longlist gemaakt van aannemers en Hillen & Roosen besloot het werk aan te nemen. Daar heb ik veel waardering voor, want we hebben het hier over een megaproject van 20.000 m², voor 224 sociale huurwoningen op een prachtige plek in Amsterdam. Toen ik contact opnam met Rolof Venema, de directeur van Hillen & Roosen, zat de markt potdicht en toch wilde Rolof erin springen, ondanks dat ook zij een volle portefeuille hebben. We hebben hetzelfde idee over sociale woningbouw. Ik werk niet voor niets bij een sociale woningbouwcorporatie, omdat ik de doelgroep, de bewoners met een kleinere portemonnee, een mooie woning gun. En dan moet je keuzes durven te maken. Rochdale en Hillen & Roosen vinden elkaar hierin.

Jullie hebben ook gekozen voor twee architectenbureaus. Waarom?

Ephraïm: "Wij willen jonge talenten de kans geven zichzelf te laten zien. Wij waren dus op zoek naar een architectenbureau in de gevestigde orde, die zijn strepen



In november werd het hoogste punt bereikt

heeft verdiend in de sociale huisvesting. En wij hebben daarbij aangegeven dat we willen dat zij samenwerken in het ontwerp met een jong architectenbureau. KENK koos hierin voor Zecc. Zij hebben samen de acquisitiepresentatie bij ons gedaan en dat paste precies in onze filosofie. Dat sociale woningbouw ook allure mag hebben. Amstelkwartier bestaat voor 40%

"Rochdale en Hillen & Roosen hebben hetzelfde idee over sociale woningbouw."



Het complex in aanbouw, gezien vanaf de hoek Amstelstroombaan en Duivendrechtsevaart

uit koopwoningen, 40% middenhuur en 20% uit sociale woningbouw. De beide architectenbureaus wilden in de uitstraling niet onderdoen voor de koop- en middensegmentwoningen hier in het Amstelkwartier.”

Architecten aan het woord

Pim Köther van KENK Architecten: “Het gebeurt vaker dat we op een project samenwerken met een ander architectenbureau. En in dit geval was er vanuit Rochdale die wens om onder andere de differentiatie in de architectuur te borgen.

Kavel 8b in de zuidwestelijke hoek van het Amstelkwartier vormt samen met Blok 8a een gesloten bouwblok met een groene binnentuin. De kavel grenst aan zowel de stadsstraat als aan de kade en aan een binnenstraat, die oploopt naar de brug over de Duivendrechtsevaart. Dit is in het gebouw mee ontworpen. De zuidwesthoek van het blok vormt vanaf de brug de entree tot het Amstelkwartier.

Het project is opgedeeld in 4 bouwkorrels. Passend bij het karakter van de straat worden verschillende type bouwkorrels voorgeschreven met elk hun eigen uitstraling.

Langs de Amstelstroomlaan overheerst het horizontale en formele karakter, passend bij de grotere schaal van deze weg. Langs de Rademakerstraat en de Meermontkade past een kleinschaliger en informeel karakter.”

Mark Gijsbers, architect bij Zecc Architecten: “KENK heeft ons benaderd, waar we uiteraard heel blij mee waren. Zij wilden voor ons een gelijkwaardige rol. Dus de vier blokken hebben we eerlijk verdeeld. Het blok aan de brug de Amstelstroomlaan is het eerste dat je ziet als je aankomt rijden of lopen. De brug is breed en



Pim Köther (architect KENK Architecten)



Mark Gijsbers (architect Zecc Architecten)

HISTORISCHE LOCATIE

Het Amstelkwartier komt op de plek waar begin 20e eeuw de Zuidergasfabriek huisde. Daar produceerde Amsterdam haar eigen stadsgas. Later kwam hier de NUON. Het is een intrigerend stukje Amsterdam met in het oog springend de prachtige monumentale watertoren.

Rembrandt tekende meer dan eens dit gebied aan de Amstel en de Duivendrechtse vaart.

Vroeger was het gebied tussen de Amsteldijk en de Zuidergasfabriek bereikbaar met twee stoompontjes. De Utrechtsebrug verving hier de ‘gaspont’ die tussen de Amsteldijk en de Korte Ouderkerkerdijk voer. Deze pont voer al sinds 1911 en werd door de Zuidergasfabriek geëxploiteerd, maar werd in 1927 door de gemeente overgenomen.

Nu is dit gebied in ontwikkeling om een mooi en groots opgezette woonwijk te vormen.

heeft een grootstedelijke uitstraling terwijl de kade aan het water klein is in formaat en uitstraling. Die twee richtingen zie je terug in het ontwerp. In het eerste blok zie je de Amsterdamse School terug met veel rood baksteen, wat goed aansluit bij het industriële karakter van de buurt. De balkons springen eruit. In het tweede blok hebben we gekozen te werken met twee kleuren baksteen, waardoor het blok kleiner lijkt. Dat past beter in het straatbeeld. De hoofdentree van het blok – wij noemen dat het poortgebouw – moet het gevoel geven van thuiskomen. Hier hebben we gekozen voor groene vierkante stenen. Het springt er echt uit en is absoluut heel anders dan de andere blokken.”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Joram Blomkwist, Ruben de Wilde