

Woningbouw in het Entrepotdok te Amsterdam

architectenbureau J. van Stigt te Amsterdam

Architectuur
Overdruk bouw
1 februari 1986
Entrepotdok

15

Inleiding Op het Kadijksplein, deel uitmakend van het stadsvernieuingsgebied Oostelijke Eilanden bevinden zich 84 monumentale pakhuizen, te zamen vormende het Oud Entrepotdok. Tussen 1708 en 1829 werden deze pakhuizen in fases gebouwd, waarna rond 1900 aanzienlijke verbouwingen (uitbreiding van één of meer lagen, veranderingen van kapconstructies e.d.) het aanzicht tot het huidige beeld brachten. Het beheer van het Entrepotdok was sinds 1892 bij de dienst Handelsinrichting. Deze stelde echter toen al '... dat het bestaande dok geheel verouderd was; voor zeeschepen niet bereikbaar, geen goede spoorverbinding, geen goede hijsmiddelen...' Afdoende verbetering was onmogelijk. Ondanks diverse pogingen kwam het Oud Entrepotdok voor een steeds groter deel leeg te staan. De pakhuizen waren rond 1972 weliswaar bewaard gebleven, maar aangetast door brand, achterstallig onderhoud enz. Dit maakte nieuwe initiatieven noodzakelijk, te meer daar het Dok gemeente-eigendom en rijksmonument was geworden.

Nadat plannen voor het herstel van de pakhuisfunctie en plannen voor (premie)koopwoningen van f 220.000,- per stuk, om voornamelijk financiële redenen mislukte waren, werd in 1979 door het gemeentebestuur van Amsterdam de suggestie van het Kadijkencomité in overweging genomen. Dit stelde voor als deel van hun 1000-woningenplan te bezien, of een bestemmingswijziging van het dok, gecombineerd met het inlopen van het achterstallig onderhoud, mogelijk was en wel geheel binnen het kader van de sociale woningbouw. Dit zou be-

reikt moeten worden door een gedifferentieerd gebruik van het bestaande volume en gedeeltelijke sloop/nieuwbouw waar dit rendabeler was. Het gemeentebestuur gaf aan het Rigo (Research Instituut Gebouwde Omgeving) opdracht dit te onderzoeken.

Rigo De plannen door het Rigo ontwikkeld, met name de financieringsmodellen gebaseerd op ISR en woningwet-monumentensubsidies, gaven de spectaculaire en verrassende doorbraak dat de pakhuizen als *woningwetmonument*, met huren en kwaliteit vergelijkbaar met nieuwbouw, wel mogelijk was. Van het totale bouwplan, 500 m monumentale gevelwand, is het eerste deel met vernieuwbouw en een deel nieuwbouw op de plaats van de voormalige lage loodsen, uitgevoerd. Deze fase omvat 169 woningwetwoningen, vier groepswooneenheden, vier atelierwoningen, 10.000 m² bedrijfsruimte en 130 (overdekte) parkeerplaatsen (bewoners-parkeren). De nieuwbouw, van bureau Blom Van Assendelft Koning, bevat 90 woningwetwoningen. Deze planontwikkeling gebeurde in een ontwerpteam, waarin naast vertegenwoordigers van het Kadijkencomité en de toekomstige bewoners, de beide opdrachtgevers, de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening, Herhuisvesting en CSV hun bijdragen leverden.

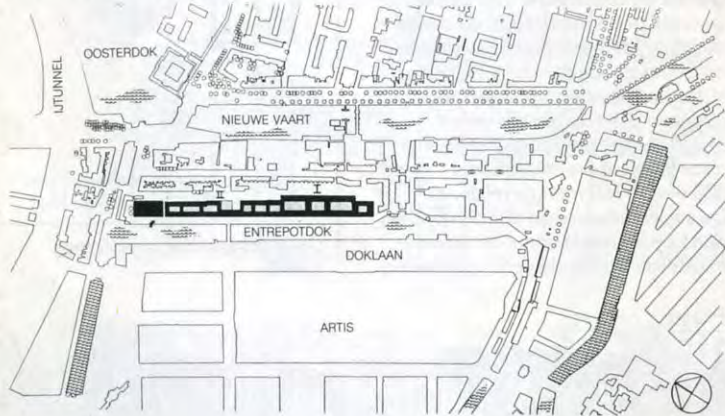
Tweede fase Het gehele plan gefaseerd uitvoeren heeft grote consequenties gehad voor het tweede deel. Waar eerst gedacht werd om van dit bouwkundig slechtere, maar wel gedifferentieerde deel, slechts de gevel + 10 m te handhaven, heeft kostenbeheersing en uitvoering van het eerste deel het volledig handha-



ven geloofwaardig gemaakt. Vanaf september 1985 is met de daadwerkelijke uitvoering van deze tweede fase gestart. Deze fase bevat: 214 woningen, 'centraal-wonen' ruimten voor ca. 20 personen in drie groepen en ca. 4.800 m² bedrijfsruimte. In feite bevat dit deel negen bouwfasen met eigen verdiepingshoogten en per deel een eigen ontsluitingsstructuur.

Bouwplan Het bouwplan benut het bestaande volume zoveel mogelijk, waarbij de 'aangeboden' gegevens en karakteristieken zoveel mogelijk gerespecteerd, gebruikt en versterkt zijn. Door combinaties van functies: wonen, werken en parkeren, en afwegingen van woontechnische factoren, als lichttoetreding t.o.v. groter woonoppervlak, buitenruimte t.o.v. openbare ruimte, is een plan ontwikkeld dat zijn bestaansrecht dankt aan zijn samenhang. In het souterrain zijn 130 parkeerplaatsen in vier compartimenten, de bergruimten van de woningen en 2000 m² bedrijfsruimte. Op niveau 1 bevindt zich bedrijfsruimte met eenheden van 80-90-100-130 en 230 m² en veelvouden hiervan, met mogelijke invullingen van kantoren, bureaus e.d. tot bedrijfjes, winkels, ateliers, galeries of sobere, doelmatige opslagruimten. De ontsluiting van deze

ruimten is enerzijds vanuit de kade (individueel), anderzijds vanuit de zes hoofdtoegangstrappenhuizen, die aansluiten op de centrale middengang. Op het tweede niveau 5,50 m boven het maaiveld, bevindt zich een tweede straatniveau. De verbinding is tot stand gebracht door zes open(bare) trappenhuizen (waarvan drie met een lift). Vanaf deze vier pleinen (afmeting van 12 x 18 en 15 x 50 m) worden drie tot vier lagen woningen bereikt via 23 'secundaire' trappenhuizen. Vanuit de aanwezige bouwkundige structuur, waarbij steeds drie pakhuizen, (een smalle tussen twee bredere) een éénheid vormden, is gekozen voor de portieketage-ontsluiting met een trappenhuis evenwijdig aan de balklaag in het smalle (4,5) travee en bereikbaar uit de eerder genoemde openbare pleinen. Door



1 Situatie 1:15.000

2 Overzicht van de eerste fase, zijde Entrepotdok; rechts de woningbouw van bureau Blom Van Assendelft Koning, elders in dit nummer



deze efficiënte en individuele ontsluitingsstructuur, waarbij men steeds in het hart van de woning binnentkomt en de woning ook dieper (= groter) kan worden, door het ontbreken van een lichtafschermende galerij, was het mogelijk binnen hetzelfde bouwvolume 26 woningen (= 17 pct.) meer te bouwen, wat uiteraard gunstiger gevolgen voor de exploitatiekosten inhield. Vanuit de trappenhuizen worden steeds drie woningen per laag ontsloten. Uniek in deze situatie was dat de diepte van de woning niet beïnvloed werd door de kosten: het was niet een kwestie van meer bouwen, maar van minder slopen. De diepte werd slechts bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding en deels van privacy/sociale controle afkomstige, wenselijke maten van de resterende binnenhoven.

Basistypen Het basistype in het 42 m diepe deel is de inwendig 13,30 m diepe en 5,60 m brede driekamerwoning. Er is een centrale ingang

met een ca. 35 m² grote woonkamer, een open keuken (met vier opstellingsmogelijkheden) en twee slaapkamers van 13 m². Door de woning om zijn leidingkoker te spiegelen, is de keuze voor wonen aan de straatzijde op het noorden of aan de pleinzijde op het zuiden als variant opgehouden. Vanuit dit type zijn de typen op de derde woonlaag afgeleid met resp. extra slaapkamers, gebruikmakend van de ruimte achter het trappenhuis of in de kap. Dus zodanig, dat de grotere woningen op dat niveau liggen, de beschikking hebben over de dakterrassen (40 m²) of grotere balkons (16 m²). De woningen op de eerste woonlaag hebben kleine privé-gebiedjes, afgeschermd door grote gemetselde plantenbakken. De woningen op de tweede en derde woonlaag hebben balkons (met bergkasten van 2,5 m²) achter het trappenhuis.

Bijzondere woonvormen zijn gekozen voor de bovenste laag van de

panden 52-56 en 79-84, waar zich nog de oude standvinken-kapconstructies bevinden. In de panden 52-56, waar bovendien de grote sheddaken aanwezig zijn (hoogte van 4 à 6,5 m) komen atelierwoningen. In de panden 79-84 komen op de bovenste laag woongroepen. In beide gevallen wordt de grote vrije ruimte zoveel mogelijk intact en de constructie in het zicht gehouden. Ook keren de standvinken in het gevelbeeld terug.

In totaal zijn er 18 verschillende typen (afgezien van keukenvarianten). **Gevels en constructie** Van de bestaande pakhuisgevels is de stoere structuur, de sterk verticale geleding overeind gehouden door de oude hijsluiken te vervangen door stalen kozijnen over de gehele verdiepingshoogte, per laag gescheiden door zware gevellateien van 500 mm x 360 mm (geveldikte). De structuur van drie panden onder een kap is steeds benut door in de middelste travee de verbijzondering

door te voeren: toegangen hoofdtrappenhuizen, fietsroute door het poortgebouw, toegang parkeersouterrains. Van de kleinere gaten is de borstwering (was 1,40 m) verlaagd tot ca. 0,95 m. Aan de Kadijkzijde is op de woonlagen altijd de hanekam gehandhaafd; daaronder is het raamgat verbreed en uitgebouwd tot erker, enerzijds om voldoende lichttoetreding te verkrijgen, anderzijds als structurelement in de massale gevel. Als isolatie is in alle ramen/deuren thermopane toegepast.

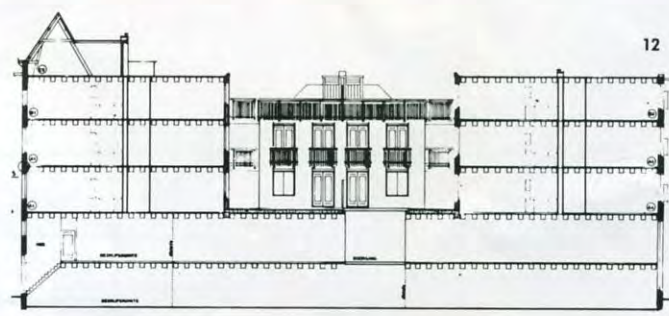
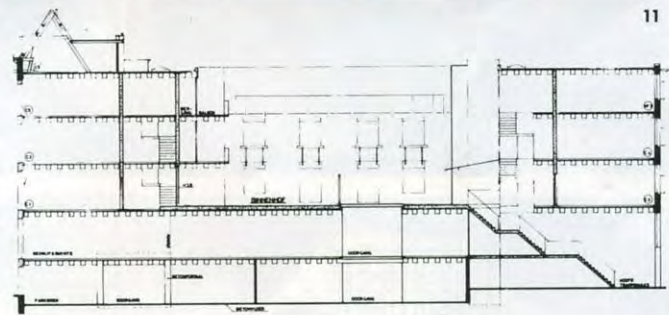
3 1/m 6 Beelden van de pakhuisen vóór de renovatie door bureau Van Stigt

7 Gevel Entrepotdok, tweede fase 1:1000





8, 9 Beelden van de pakhuizen vóór de renovatie met het bijzondere kleurgebruik



10 Deel plattegrond derde verdieping, eerste fase 1:500

11, 12 Twee dwarsdoorsneden, eerste fase 1:500

13 Gevel hofzijde 1:1000

14 Tweede verdieping, straatniveau

15 Gevel Entrepotdok, eerste fase

De gevels hebben een isolatiepleister van 50 mm gekregen. Kortom: de karakteristiek van de bestaande gevels is gerespecteerd en versterkt, maar wel met belangrijke aanpassingen aan de nieuwe functies en tijd. Hierin is met name door Monumentenzorg op een creatieve wijze meegewerkt.

De binnenhofgevels bestaan uit de bestaande bouwmuren, waarin gaten zijn gemaakt; deze hebben een witte isolatiepleister aan de buitenzijde gekregen en onderscheiden zich daarmee van de nieuwe baksteengevels van helder rode klinkers. Gemetselde gevels enerzijds, ter compensatie van het gewicht dat in de middenzone verwijderd is (9 tot 12 m hoge bouwmuren, 440 mm dik), anderzijds om geen breuk en vervreemdingseffect t.o.v. de buitengevels te vormen, maar om met eigenlijdsde middelen een antwoord te geven op de monumentale buitenwand.

De bestaande constructie van de pakhuizen is opgebouwd uit buiten-



16 Inrichting van het binnengebied door Van Stigt

17 Gevel Entrepotdok, nrs. 54 t/m 60

18 Eerste verdieping met mogelijke invulling door bedrijven 1:500

19 De wijze waarop ellenlange pakhuizen werden uitgekerned, van binnenhoven voorzien en zodoende geschikt gemaakt voor woningbouw (lichttoetreding)

20 Een interieur

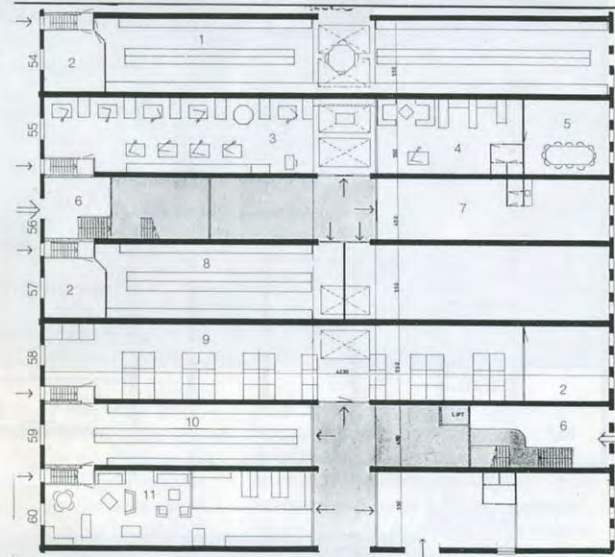
muren van 440 mm dik en een in vrij goede staat verkerende unieke, grenen balklaag van balken 280×320 mm h.o.h. 750 mm, met vloerhout van 40 mm. Om aan de nieuwbouweisen qua geluid en warmte-isolatie te voldoen, was het moeilijk deze balklaag in het zicht te houden. Dit is toch gelukt, door het maken van een samengestelde constructie; op de vloer rockwool batts 25/30 met een zand-cement afwerkvloer, tevens egalisatielaag (40-110 mm); tussen de balken 80 mm isolatiedekens en gestukadoorde plafonds. De balken zelf zijn gereinigd.

Kostenaspecten Het financieel haalbaar maken van het woningbouwplan was geen eenvoudige zaak. Te meer omdat zoveel mogelijk voldaan moest worden aan de kwaliteit van nieuwbouw. Dit betekende dat bepaalde oplossingen (bijvoorbeeld voor de geluidsisolatie van de woningscheidende vloeren) ook meer kosten meebrachten. Daarnaast werden door Monumentenzorg eisen gesteld, waardoor goedkopere oplossingen in bepaalde gevallen niet acceptabel waren. Door een aantal alternatieven in de voorbereidingsfase te bedenken, konden de bouwkosten (aanvankelijk 140.000 gulden per woning) toch nog verlaagd worden tot f 88.000,- per woning. Zo heeft bijvoorbeeld de andere wijze van ontsluiting (trappenhuisen in plaats van galerijen) bijgedragen tot verlaging van de



17

- 1 opslag en kantoor
- 2 kantoor
- 3 architectenbureau 230 m²
- 4 archief
- 5 vergaderruimte/kantine
- 6 vide
- 7 atelier 80 m²
- 8 speelgoedhandel 130 m²
- 9 wijnhandel 230 m²
- 10 opslag 90 m²
- 11 meubelhandel 120 m²



18

19



20



kosten. Ook al omdat op deze manier meer woningen in de panden gerealiseerd konden worden, werden de kosten gemiddeld per woning lager. Ten slotte werd nog een bedrag van 8 à 9.000,- gulden per woning in de uitvoering bespaard door het slopen in het bouwproces te integreren. Door bijvoorbeeld eerst de scheidingswanden in de transportzone aan de gevels te koppelen en te zorgen voor voldoende stabiliteit, alvorens de middenpartij te slopen.

Uiteraard is getracht in het project zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande subsidieregelingen. De totale bouwkosten van het project bedragen ca. 22 miljoen gulden; dit betekent: f 11.600,- per parkeerplaats, f 115,- per m³ bedrijfsruimte en f 88.000,- gemiddeld per woning. Monumentenzorg levert een bijdrage aan het project door een subsidie van ca. 1,5 miljoen gulden (7 pct.), terwijl Volkshuisvesting het overige subsidieert. Dit betekent voor de woningen dat er ca. f 79.000,- gemiddeld per woning overblijft (alle bedragen excl. BTW). Prijspeil start bouw: januari 1983. De huren van de eerste fase zijn budgethuren van de gemeente Amsterdam. Bij oplevering (vanaf jan. '84 tot jan. '85 gefaseerd) tweekamerwoning f 304,-, driekamerwoning f 370,-, vierkamerwoning f 410,-, vijfkamerwoning f 425,-, zeskamerwoning f 440,-. De huren van de bedrijfsruimten bedragen ca. f 60,-/m² per jaar voor de kale opslagruimten; tot f 90,-/m² per jaar voor de kantoor/winkelunits (excl. inrichting). Wat de tweede fase betreft: de totale bouwkosten prijspeil aug. '85 zijn ca. f 27.650.000,-. Bouwkosten per woning f 93.000,-, na aftrek Monumentenzorgsubsidie ca. f 83.000,-, bedrijfsruimte (alleen kantoorunits) f 260,- resp. f 185,-/m³ per jaar.



Namen en getallen

Bouwteam: Architectenbureau J. van Stigt, Amsterdam (architect); Adviesbureau F. Ruppert BV, Ouderkerk a/d Amstel (constructeur); Woningbouwvereniging 'De Dageraad', Amsterdam en Gemeentelijke Dienst Grondbedrijf, Amsterdam (opdrachtgevers); Mevrouw S. van Meir, Amsterdam (extern deskundige); F. van Heezik, Amsterdam (bewonerscomité Entrepotdok)
Hoofdaannemer: Bouwbedrijf M. J. de Nijs en Zn. BV, Warmenhuizen
Data: opdracht 1982 (1ste fase), 1984 (2de fase); ontwerp 1982-1983 (1ste fase), 1984-1985 (2de fase); bouw febr. 1983-jan. 1985 (1ste fase), sept. 1985-sept. 1987 (2de fase)

Maten: opp. bouwterrein 7.930 m², bebouwd opp. 7.930 m², bruto vloeropp. 32.400 m², bruto inhoud 98.415 m³

Kosten: totale stichtingskosten f 31.510.000,-; bouwsom f 19.280.000,- (180 woningen), f 5.676.000,- (10.000 m² bedrijfsruimte) en f 1.994.000,- (overdekt parkeren), incl. installaties, honoraria en BTW, excl. inrichting

21, 22 De wandeling over het ingerichte tweede niveau, waaraan de woningen deels worden ontsloten

23 Trappenhuis naar woningen op tweede verdieping passeert twee niveaus, bestemd voor parkeren en/of bedrijven/kantoren op begane grond en eerste verdieping, waar de volle pakhuislengte is behouden

foto 2 Gerhard Jaeger, Amsterdam; foto's 3, 4, 6, 16, 22 en 23 Robbert Fels, Amsterdam; foto 20 Guus Rijver