

Project

# Woningbouwcomplex De Binderij Amsterdam

Bureau Kroner

Woonprogramma omruilen voor parkeerplaatsen? Bureau Kroner deed dit om de herbestemming en uitbreiding van een voormalige boekbinderij mogelijk te maken. Het verrassende resultaat is een ontspannen wooncomplex met een rijke verzameling aan woningtypen en buitenruimtes.

Auteurs Floris van den Biggelaar en Gerjan Streng Fotografie Luuk Kramer



Aan de Kostverlorenvaart zijn tien luxe stadsvilla's gerealiseerd, met inpanidige aanlegplaats voor een bootje tot zeven meter.



Een ruim binnengebied vormt de verbinding tussen de verschillende onderdelen van het plan.

De boekbinderij bevindt zich in één van de voormalige industriële zones van Amsterdam. Dit was voorheen een aantrekkelijke locatie voor bedrijvigheid door de nabijheid van de Kostverlorenvaart en de goede verbinding met het IJ. Met het wegtrekken van de industrie kwam het gebied vrij voor nieuwe ontwikkelingen. Door het stadsdeel is echter nooit een visie voor de transformatie gemaakt, waardoor nieuwe projecten steeds op een andere manier inspelen op de bijzondere context. Waar de meeste woningbouw-

Het tekort aan parkeermogelijkheden in de buurt is door de architect slim ingezet om de ontwikkelaars te bewegen tot een verschuiving van het verdienmodel

projecten de ligging op het snijvlak van centrum en water niet uitbuiten, heeft Bureau Kroner de kenmerken van de aangrenzende gebieden weten samen te brengen in één complex. De oplossing voor deze locatie is typisch binnenstedelijk: het tekort aan parkeermogelijkheden in de buurt is door de architect slim ingezet om de ontwikkelaars te bewegen tot een verschuiving van een verdienmodel gebaseerd op een woonprogramma naar een die gebaseerd is op de verkoop van extra parkeerplaatsen aan gemeente en omwonenden. Dit laatste bracht voldoende op om het aantal woningen van 110 naar 71 terug te brengen én verschillende soorten buitenruimtes toe te voegen.

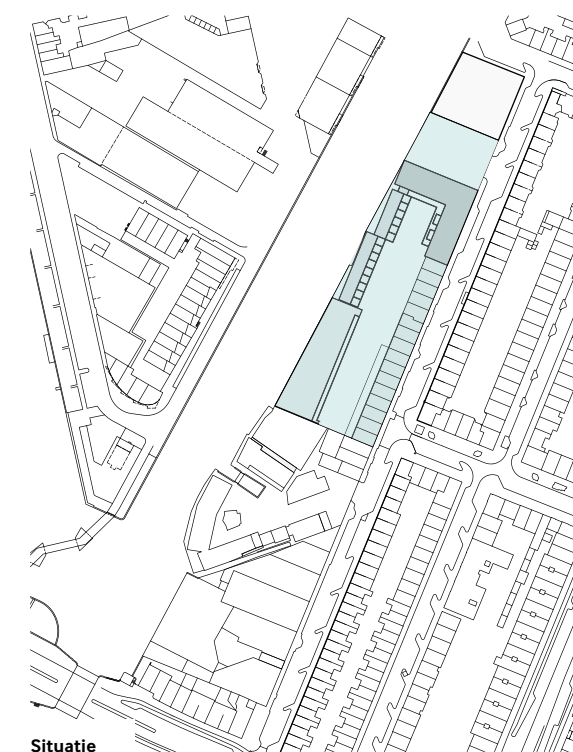
Het parkeerprogramma voegt zich zonder problemen naar de diepe maat van de voormalige binderij. Bovenop het aantal parkeerplaatsen in het bestaande souterrain is over de hele lengte van het complex nog een parkeer verdieping geplaatst. Een gemeenschappelijke binnentuin hierbovenop levert een karakteristieke doorsnede op.

Het dichtzetten van het hof op de begane grond heeft geleid tot diverse woningtypen. Zo zijn er lofts in de gerenoveerde binderij en bootwoningen op het voormalige laad- en los-terrein. Deze woningen grenzen aan de garage en hebben daardoor (deels) een eenzijdige oriëntatie op de zon. Bij de lofts levert dit zeer diepe woningen op met karakteristieke paddenstoelkolommen. De oorspronkelijk flexibele constructiestructuur heeft grote en volledig te openen ramen mogelijk gemaakt. Bij de bootwoningen aan de Kostverlorenvaart is een groot deel van de grond afgegraven, waardoor de bewoners hier met een boot kunnen aanmeren. Het niveauverschil tussen het water en de entrees vanuit de parkeergarage is ingezet voor extra hoge woonkamers.

De gezamenlijke daktuin functioneert als hart voor het complex, maar de vier blokken eromheen reageren elk in materiaal en ritme anders op hun omgeving. Zo zijn de bootwoningen per vijf geschakeld om in schaal aan te sluiten bij de industriële gebouwen. De overige woningen en een aantal bedrijfs-

ruimtes bevinden zich in twee andere gebouwdelen waarvan één de Berlagiaanse straatwand volgt en de ander reageert op een aangrenzend bedrijfspand.

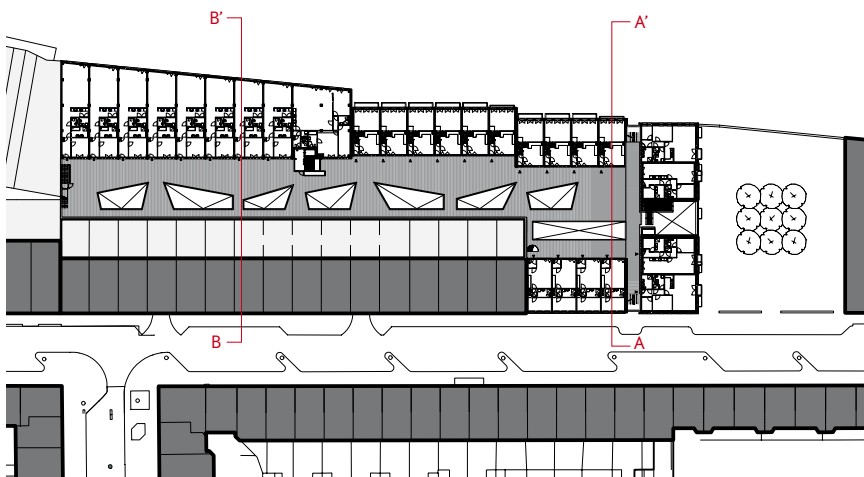
Om de buurt en de politiek enthousiast te krijgen is ingespeeld op lokale wensen. Zo raakten bewoners van het aangrenzende woongebouw hun (deels illegale) tuintjes op het dak van de binderij kwijt, maar kregen zij er riante daktuinen op de parkeergarage voor terug. Daarnaast is ruimte gemaakt voor een nieuw openbaar plein tussen de Gilles van Ledenberchstraat en het water. Dankzij deze toevoeging heeft het stadsdeel meegewerkt aan een bestemmingsplanwijziging. Volgens projectarchitect Mark Graafland zijn in dit project de mogelijkheden die binnenstedelijk bouwen biedt niet ten volste benut. De locatie, de fragmenten met hun verschillende woningtypen en de expertise van Bureau Kroner met prefab bouwsystemen boden ideale uitgangspunten voor een innovatiever bouwproces. Met vooraf geproduceerde en per boot aangevoerde elementen zouden de woningen in een bijzonder snelle bouwtijd kunnen worden gebouwd. Helaas is door de aannemer gekozen voor een lineair bouwproces, van ruw tot afbouw voor het gehele blok. Het complex is door Kroner dus wel ontworpen als prefab project, maar door de aannemer helaas niet als zodanig uitgevoerd. Hierdoor ontbreekt een specifieke detaillering: één van de voordelen van een lineair proces. Daarnaast zijn bijzondere elementen veelal onderdeel



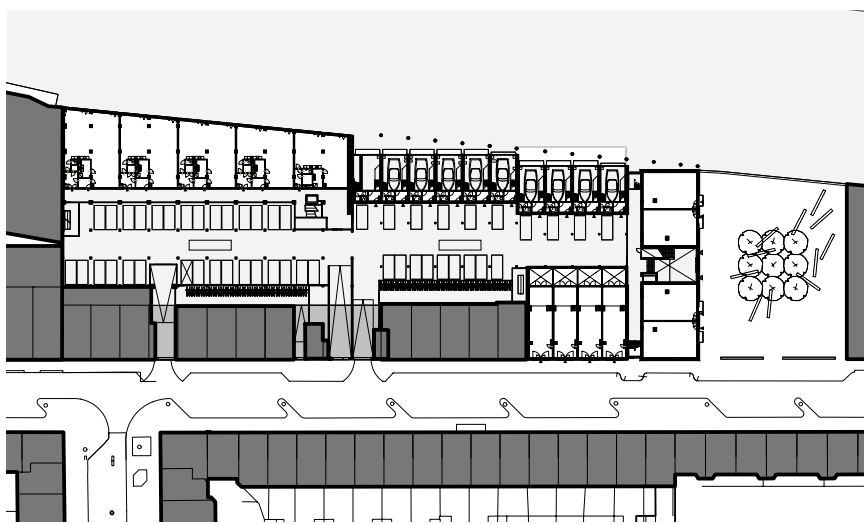
Situatie

**Project Woningbouwcomplex De Binderij  
Amsterdam**

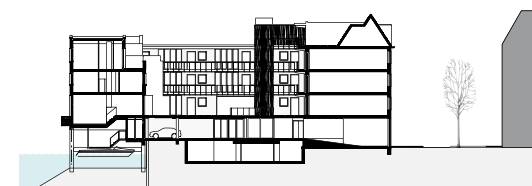
**Bureau Kroner**



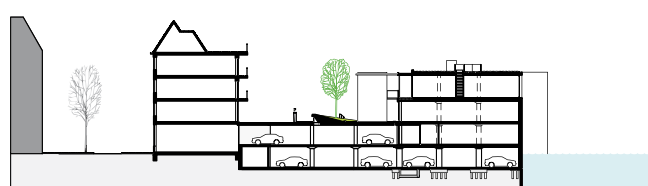
**Eerste verdieping**



**Begane grond**



**Doorsnede BB'**



**Doorsnede AA'**

van een kant-en-klaar bouwproduct, zoals de woningbrede schuifpui van de loftwoningen.  
Je kunt je afvragen of de suggestie van een pakhuistypologie voor de woningen aan het water passend is op een voormalig industrieterrein. Het getuigt van een door de markt en tijdsgeest opgelegde smaak. Daarnaast mist het project een typisch eigen karakter, doordat het zich voegt naar het bestaande in maatvoering, materiaal en structuur en zich nergens tegen afzet of zelfstandig manifesteert. Desondanks toont het complex dat de gevreesde complexiteit van binnenstedelijk bouwen met de nodige creativiteit kan worden omgezet in een voordeel. De verkoop van extra parkeerplekken aan de buurt, een later aan de stad geschonken plein tijdelijk inzetten als bouwplaats en het water gebruiken als luxueuze entree voor de bootwoningen, laten dit goed zien. Het zijn overtuigende voorbeelden van de unieke mogelijkheden die binnenstedelijk bouwen karakteriseren.

**Opdrachtgever** De Key - De Principaal, Amsterdam i.s.m. PFC<sup>2</sup> Envelopment, Amsterdam

**Ontwerp** Bureau Kroner, Den Haag

**Projectarchitecten** Mark Graafland, Jaap Mittelhaeuser

**Medewerkers** Patrick Willemsen, Ellen de Boer, Ender Girgin, Emrah Sönmez, Floris Burgwal

**Adviseur constructie** Van Rossum Raadgevend Ingenieurs, Almere

**Adviseur installaties** WHR Installatie-adviseurs, Utrecht

**Adviseur akoestiek** DGMR Raadgevende Ingenieurs, Arnhem

**Aannemer** Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen, Warmenhuizen

**Bruto vloeroppervlakte** 12.100 m<sup>2</sup>

**Netto vloeroppervlakte** 8.070 m<sup>2</sup>

**Bruto inhoud** 35.900 m<sup>3</sup>

**Netto inhoud** 23.900 m<sup>3</sup>

**Programma** 32 appartementen, 10 bootwoningen, 16 studio's, 4 bedrijfsruimtes, 9 woon-werkunits, parkeergarage voor 115 auto's

**Voorlopig ontwerp** juli 2006

**Definitief ontwerp** juni 2007

**Aanvang bouw** september 2008

**Oplevering** juli 2010

**Bouwsom inclusief installaties** €12.800.000 excl btw

**Bouwsom inclusief installaties** €10.800.000 excl btw