



Gemeente Amsterdam
coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik

april 2002

De projecten

In het eerste deel van deze publicatie passeren de 13 onderzochte hoogbouwprojecten de revue. Na een opsomming van feiten en gegevens volgt een beschrijving van de woning en de woonomgeving. Vervolgens wordt ingezoomd op de resultaten van de enquête. Elk project wordt afgesloten met een korte reactie op de enquêteresultaten.

Veel van de feiten en gegevens spreken voor zich. Enkele behoeven een korte uitleg, bijvoorbeeld de term GBO die staat voor het gebruiksoppervlakte van de woning. Deze maat bevat alle ruimte binnen de bouwmuren en de gevel van de woning, exclusief de buitenruimte en de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw.

Voor de prijs van de woning is het prijspeil van 2001 gehanteerd. Zowel in euro's als in guldens is de vrij op naam prijs (v.o.n.) per vierkante meter gegeven.

Per project zijn diverse oppervlaktematen en parameters in een tabel weergegeven.

- FSI: de Floor Space Index geeft het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak weer.
- GSI: de Ground Space Index geeft de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte weer.
- OSR: de Open Space Ratio is de hoeveelheid open ruimte op maaiveld per vierkante meter vloeroppervlak.
- kavel FSI: de Floor Space Index gemeten per kavel.
- plangebied: de oppervlakte van het totale plangebied uitgedrukt in vierkante meters.
- footprint: de oppervlakte van het gebouwde oppervlak uitgedrukt in vierkante meters.
- BVO: het bruto vloeroppervlak van de woning. In tegenstelling tot het GBO zijn hierin wel de gemeenschappelijke ruimtes inbegrepen.

- kavel: De oppervlakte van het bebouwde en onbebouwde stuk land, behorend bij het gebouw, in vierkante meters uitgedrukt.

De parameters FSI, GSI en OSR en het aantal verdiepingen kunnen inzichtelijk gemaakt worden door ze in een grafiek te plaatsen: de spacemate. Deze spacemate geeft een compleet en zuiver beeld van de dichtheid. Deze wordt – evenals een toelichting op de berekening van de parameters – in een bijlage bij deel 1 weergegeven.

GWL-terrein

| | |
|---------------------------------------|---|
| Opdrachtgever | Ecoplan b.v. |
| Architect | DKV Architecten [blok 1], Neutelings Architectuur [blok 2a & 2b], Kees Christiaanse Architects [blok 2c] |
| Bouwjaar | 1997 |
| Hoogte | 4-8 verdiepingen |
| Woningtype | appartementen [strook] |
| Woningcategorie | 127 sociale huur 210 koop |
| Totaal | 337 woningen |
| Woningoppervlakte | 86 m² (63 – 129 m²) |
| Uitgezette enquêtes | 328 |
| Respons | 48% |
| Prijs v.o.n. per m² | € 2.496 – 2.723 f 5.500 - 6.000 |
| Gezinnen + kinderen | 30% |

WOONOMGEVING

Aan de rand van het stadsdeel Westerpark, langs de Haarlemmerweg ligt het GWL-terrein. Op dit voormalige terrein van de Gemeente Waterleiding is een 'groene', autoluwe en milieuvriendelijke eco-woonwijk gebouwd met een dichtheid van 100 woningen per hectare. Dankzij de centrale ligging in de stad, de goede verbindingen met het openbaar vervoer en de buurtvoorzieningen rond de wijk is de auto misbaar geworden. Op het terrein bevinden zich enkele historische gebouwen. Eén daarvan is het Machinepompgebouw waarin nieuwe functies zijn gekomen, zoals een café/restaurant en kantoren. Aan de west- en noordzijde omgeeft een wand van woonbebouwing (vier tot negen lagen) het terrein, waardoor een beschut binnengebied ontstaat. Deze randbebouwing bevat 57% van het totaal aantal woningen. De entrees en stijpunten van de woningen gaan schuil achter openingen – op regelmatige afstand - in de blokken. De bebouwing loopt geleidelijk op van vier lagen in het zuidwesten tot negen lagen in het

noordoosten. De hoge noordkant vormt een front naar de Haarlemmerweg. Hier bevinden zich woningen met uitzicht op het Westerpark en balkons aan het binnenterrein. De milieuvriendelijke woningen, de vele tuinen en openbaar groen en de volledig autovrije straten maken dat er een gevarieerde, rustige stads- wijk is ontstaan.

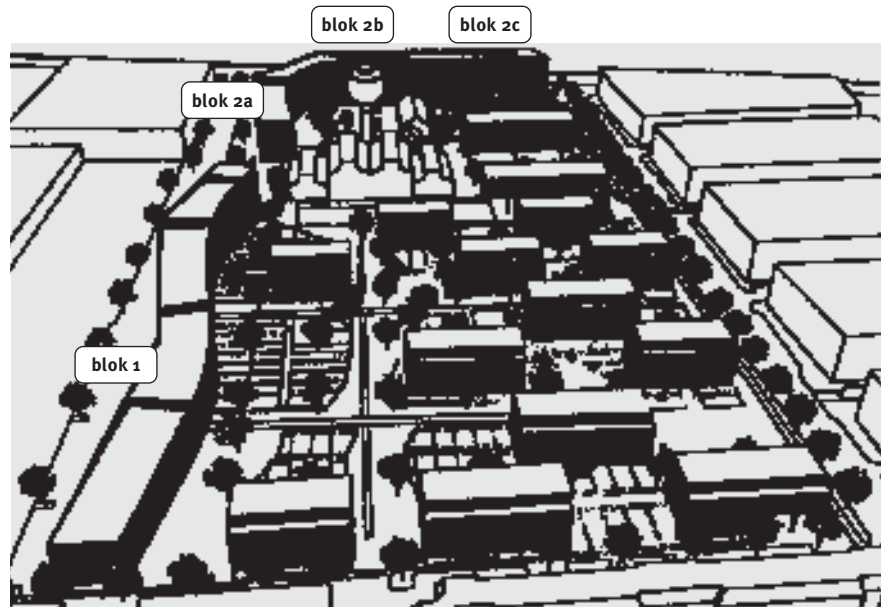
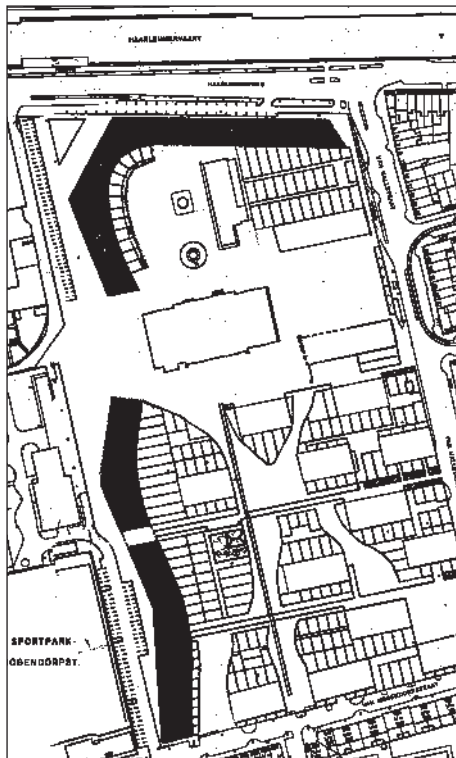
WONING

De woningen zijn comfortabel en van een hoogwaardige architectuur. Bijzonder aan de woningen is de bouw met milieuvriendelijke materialen en de energie- en waterzuinigheid, evenals de uitrusting met eenvoudige, maar doeltreffende voorzieningen voor de gescheiden verwerking van afval. Dit gebeurt door middel van een metrosysteem, een systeem waarbij het afval ondergronds wordt opgeslagen. In blok 1 bevinden zich de sociale huurwoningen. Dit blok is een 180 meter lang, geknikt gebouw dat trapsgewijs oploopt van vier naar acht lagen. Het woongebouw oogt als een massief blok; aan de straatzijde wordt het beeld van een solide massa ondersteund door de gevelindeling en materiaalkeuze. Aan de tuinzijde daarentegen beantwoordt het gebouw meer aan de landschappelijke sfeer van het binnengebied. De eerste vijf woonlagen zijn via een portiek ontsloten. Twee trappenhuisen lopen door tot aan de bovenste laag en ontsluiten de kopflats en de corridor. De beganegrondwoningen zijn voorzien van privé-tuinen, de appartementen en maisonnettes hebben loggia's, balkons of dakterrassen.



GWL-TERREIN

| | |
|------------------------|-------|
| FSI (bruto plangebied) | 1,74 |
| GSI (bruto plangebied) | 0,22 |
| OSR (bruto plangebied) | 0,45 |
| kavel FSI | 5,5 |
| plangebied (m2) | 9556 |
| footprint (m2) | 2075 |
| BVO (m2) | 16600 |
| kavel (m2) | 3040 |



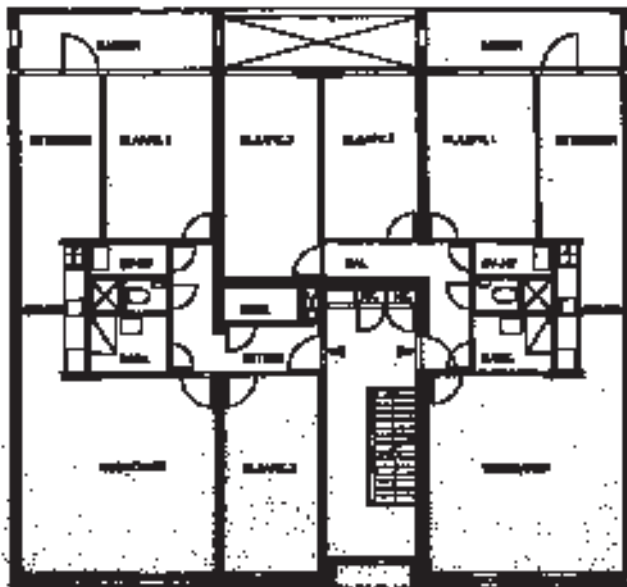
Detail blok 2



Blok 2

Het ontsluitingsprincipe van de koopwoningen van blok 2A en 2B is interessant. De onderste vier woonlagen bestaan uit portieketage-appartementen met elk een eigen voordeur en trapenhuis. Op de knikpunten van het blok liggen clusters appartementen die per lift ontsloten zijn. De liften reiken tot de bovenste verdieping waar ze een dakstraat ontsluiten. Deze dakstraat geeft toegang tot de bovenste drie lagen van het blok.

In blok 2c bevinden zich de premiekoopwoningen aan de Haarlemmerweg. Om zoveel mogelijk woningen van korte looplijnen naar het maaiveld te voorzien, is het middendeel van het blok over de onderste drie lagen uitgevoerd als portieketagewoningen. De volgende twee lagen worden ontsloten door een beglaasde luchtstraat, die aan het blok hangt (zie foto). Een corridor geeft toegang tot de woningen op de bovenste lagen.



begane grond t/m 1e verdieping



4e verdieping



5e verdieping



6e verdieping

Blok 1, DKV architecten

Door deze combinatie van ontsluitingstypen ontstaat een grote variëteit aan woonvormen. Aan de noordzijde heeft het gebouw een stedelijk karakter, terwijl de zuidgevel zich met ruime glaspuien en balkons opent naar het groene binnenterrein.

BEWONERS

De meeste bewoners betrokken als eerste deze woningen en wonen er, ten tijde van het uitvoeren van deze enquête, zo'n twee jaar. Bijna alle bewoners komen uit Amsterdam (94%). De belangrijkste verhuisredenen waren: een grotere woning, een koopwoning en een woning met meer comfort binnenshuis. Ruim 40% van de bewoners heeft ook actief gezocht naar andere nieuwbouwwoningen, voornamelijk naar andere appartementen of etagewoningen in Amsterdam.

De helft van de nieuwe bewoners is dertiger en de gemiddelde grootte van het huishouden bedraagt 2,1 personen. Ruim 40%

van de huishoudens verdient minder dan f 70.000 bruto per jaar en 15% meer dan f 120.000. Het percentage één- en twee-verdieners is fifty-fifty.

► **WOONOMGEVING** **RAPPORTCIJFER 7,2**

De bewoners zijn zeer tevreden over:

- schoonhouden van straten en pleinen
- inzamelingswijze van huisvuil

De bewoners zijn ontevreden over:

- bereikbaarheid per openbaar vervoer
- het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen

Bijna 30% van de bewoners had hogere verwachtingen van de woonomgeving. De volgende punten worden daarbij door meer bewoners spontaan genoemd: parkeeroverlast en geluidsoverlast van restaurant en tv-studio, drukte van de straat, minder groen dan verwacht, overlast van spelende kinderen, weinig speelgelegenheden voor kinderen, het ontbreken van winkels en de parkeermogelijkheden.

► **WONING** **RAPPORTCIJFER 7,7**

De bewoners zijn zeer tevreden over:

- lichttoetreding in de woning
- uitzicht vanaf de buitenruimte
- grootte van de woning
- indeling van de woning
- geluidsisolatie t.o.v. burens

De bewoners zijn ontevreden over:

- geluidsisolatie t.o.v. de straat
- grootte van de buitenruimte
- lawaai op buitenruimte

Ruim 25% waardeert de woning lager dan verwacht. Dat is meer dan gemiddeld. Punten die daarbij vaker dan één keer spontaan worden genoemd zijn: slechte afwerking van de woning, geluidsoverlast van de burens en geluidsoverlast van de straat, lage plafonds, een te klein balkon en de tegenvallende grootte van de woning.

• **Korte reactie op de enquête-resultaten**

WOONOMGEVING

De bewoners uit de hoogbouw geven een hoge waardering voor de woonomgeving. De bewoners van de laagbouw waarderen de woonomgeving nog meer, blijkens het vorige onderzoek 'Compact Wonen' dat over laagbouw in hoge dichtheden handelde. Over de manier van huisvuilinzameling en over het schoonhouden van de pleinen zijn ze erg tevreden. Daarentegen zijn ze zeer ontevreden over het aanbod van de winkels voor de dagelijkse boodschappen (overigens waren de laagbouwbezoekers dat ook), maar ze zijn ook ontevreden over de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, terwijl de tram en de bus het gebied aandoen.

Wordt dit project vergeleken met de andere geselecteerde projecten, dan springt het GWL-terrein er in positieve zin uit. De architectuur, de rustige woonomgeving, het contact met de burens en de speelgelegenheden voor de kinderen zijn enkele kenmerken die hieraan bijdragen.

WONING

De woning ontvangt een iets hoger rapportcijfer dan de woonomgeving: de bewoners zijn met een 7,7 tevreden over de woning.

De buitenruimte is een aspect dat echter niet tot ieders tevredenheid stemt: bijna de helft van de bewoners ervaart deze als te klein. Dit blijkt ook uit de omvang van de buitenruimtes: veel woningen zijn uitgerust met een buitenruimte in de vorm van een balkon.

Daarentegen heeft een aantal woningen een zeer ruime buitenruimte in de vorm van een tuin of een dakterras.