

Blok I, G en H

Voortbordurend op het bestaande stedelijk weefsel ontstaan deze nieuwbouwblokken passend bij 'de witte familie' van de monumentale blokken in wederopbouwwijk Jeruzalem. Wij hebben gezocht naar een zorgvuldige vertaling van het oorspronkelijk modernistische en functionele karakter van de wijk.

Blok I

Het blok I reageert met grafisch helder belijnde gevels, een minimum aan kleuren, subtiele detaillering en abstract metselwerk op de kenmerkende Jeruzalemse gevels volgens het Dotremont-Ten Bosch systeem, broertje van Airy.

Robuuste hagen bepalen het beeld op de overgangen van openbaar en privé. Het landschapontwerp van Buro Mien Ruys complementeert de woningen en benadrukt in eenvoud het groene karakter van het nieuwe hof in deze vernieuwde buurt.

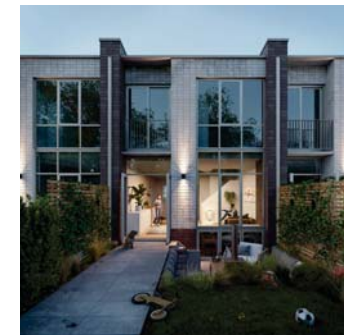
Aan de voorzijde prevaleert de schaal van het blok, aan de achterzijde zijn de woningen meer transparant en individueel afleesbaar.

Blok G en H

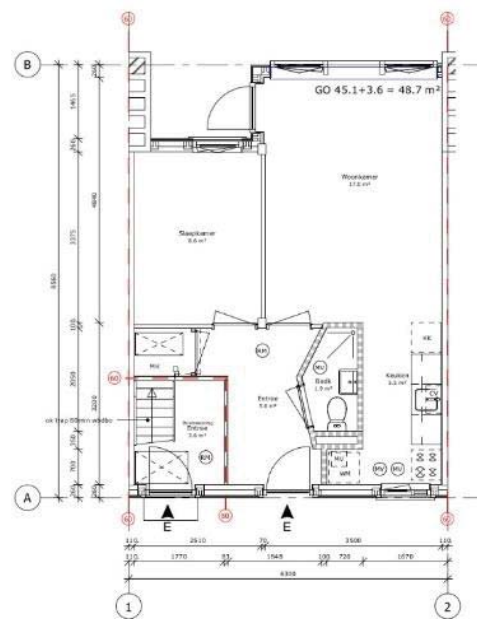
De vlak gedetailleerde gevel met witte betonpanelen van blok G en H vormen duidelijk één ensemble met de monumentale naastgelegen blokken A t/m F. Ook de gevelgeleding aan de achterzijde heeft een duidelijke verwantschap met de bestaande woningen.

Maar achter de gevels zijn ruime woningen te vinden die vernieuwend zijn en aansluiten op de toenemende vraag naar stadswoningen voor het gezin. Slimme doorsnedes met souterrains, mee-ontworpen zitplekken aan de tuin en royale trappen met daklichten geven licht en ruimte aan de grondgebonden woningen.

Op de voor Jeruzalem zo bepalende inspringende hoeken zijn er specials te vinden zoals een duplex appartement en een luxe patio-loft met dakterras.



Voor Hooschuur lag de focus op de renovatie/restauratie van de te handhaven hoven met na-oorlogse duplexwoningen in de hoven CF en JKL. De hoven C en F zijn op basis van de vernieuwende stedenbouwkundige verkaveling, het bouwsysteem en de cultuurhistorische betekenis in 2011 aangewezen als Rijksmonument. Later zijn aan het project de blokken J, K en L toegevoegd. Deze bouwblokken zijn weliswaar niet als monument aangewezen, maar vormen echter wel een onlosmakelijk onderdeel van de wijk Jeruzalem. Vanaf 2015 is, in nauw overleg met M&A Amsterdam, maar zeker ook in samenspraak met een vertegenwoordiging van de zittende huurders, de renovatie aanpak voor de blokken J, K en L uitgewerkt. Vooruitlopend op de restauratie van de Rijksmonumenten in de blokken C en F, heeft Woningstichting Rochdale besloten ook de niet monumentale woningen op een gelijk niveau aan te pakken. Hiermee wordt het samenhangende eindbeeld binnen Jeruzalem gewaarborgd. Met isolatiemaatregelen, het vervangen van de kozijnen en met het vervangen van de installaties is binnen de monumentale detaillering en kleurstelling zoals die samen met M&A is vastgelegd, een renovatie/restauratieplan opgesteld en uitgevoerd. In 2019 zijn de laatste woningen van de blokken C en F opgeleverd.



Duurzaamheid

Het behoud van de 310 woningen is een eerste stap op weg naar een duurzame wijk. De isolatie-maatregelen in het dak, de gevels en de begane grondvloeren, alsmede de geheel vernieuwde installaties hebben bijgedragen aan het duurzame hergebruik van deze woningen. Bij uitwerking en aanpak is daarbij geen onderscheid gemaakt tussen de monumentale en de niet monumentale bouwblokken. Hiermee is het oorspronkelijke samenhangende beeld behouden gebleven.

Sublimatie

Door de gevelafwerking terug te brengen naar de oorspronkelijke en originele staat zijn de renovatie ingrepen uit de tachtiger jaren weer hersteld. Het terugbrengen van de originele detaillering in de dakranden aan de achtergevel en in de goten en hemelwater-afvoeren in de voorgevel is veel van het oorspronkelijke beeld hersteld. De belangrijke stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten van de wijk Jeruzalem, die uiteindelijk ook de basis voor de nieuwbouwwontwikkelingen heeft gevormd zijn daarmee tot in lengte van jaren vastgelegd.

Economische waarde creatie

Dat erfgoed een belangrijke bijdrage levert aan de maatschappelijke en economische waarde van een woongebied is vaker aangetoond. Zeker op een unieke plek als deze, midden in de ruimtelijk onder druk staande hectische stad, vormt het behouden oorspronkelijke deel van de wijk Jeruzalem een aangename basis voor de geheel vernieuwde wijk.

maatschappelijke waarde creatie

Met het gefaseerd renoveren/restaureren is het mogelijk gebleken een groot deel van de zittende huurders binnen de wijk een woning aan te bieden. In sommige gevallen is er doorgeschoven, in sommige gevallen is men na een wisselwoning periode teruggekeerd. Met de terugkeer van veel oorspronkelijke bewoners van de wijk is ook de sociale cohesie binnen de wijk zoveel als mogelijk in tact gebleven. De behouden woningen sluiten daarnaast door hun afmeting, het zijn vrij compacte woningen, goed aan op de gewenste differentiatie binnen de wijk.

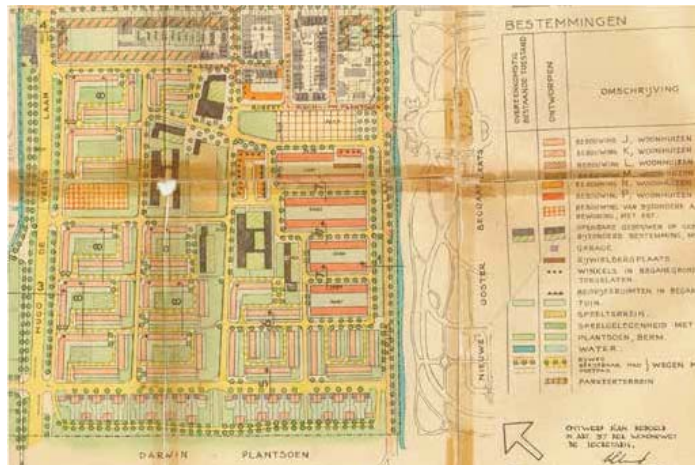
Innovatie

Binnen de uitgangspunten die gekoppeld zijn aan de deels monumentale status van het complex is er bij dit project op een innovatieve manier met de technische mogelijkheden, de woonwensen van de zittende huurders en de financiële kaders van de corporatie om gegaan. In weerwil van de logica zijn de restauratieve ingrepen ook bij de niet monumentale complex onderdelen doorgezet. De noodzakelijke compromissen die altijd ten grondslag liggen aan een grootschalige herstructureringsopgave zijn daarmee goed geland.

Sublimatie: Cultuurhistorische waarden en nieuwe programmatistische eisen verenigd.
 Studioninedots en Karres en Brands ontwierpen het stedenbouwkundig plan Jeruzalem in opdracht van de Gemeente Amsterdam. Het plan bleek na 10 jaar strijd een bindmiddel tussen alle partijen. De wens voor betaalbare woningen voor de huidige bewoners in een omgeving van gelijkblijvende herkenbaarheid werd erkend en vertaald tot kracht van het plan, samen met het behoud van de structuur van hoven en groene assen en het verbinden van bestaande en nieuwe ensembles. Rond het groene hart van het plan werd ruimte gevonden om een gelijkblijvend aantal maar grotere woningen te realiseren. Hier werden al in de vroegste plannen de verbijzonderde vormen als paviljoens in het groen ingetekend – onder meer de kerk en de H-school. En ook de compacte footprint van de nieuwe woongebouwen belemmeren de groene verbinding van begraafplaats De Nieuwe Ooster naar Park Frankendaal niet.

Maatschappelijke waardecreatie: "Het is nu weer gezellig op straat".
 Bij de renovatie hielden de corporaties volkshuisvesting hoog in het vaandel en is alle huurders herhuisvesting binnen de wijk aangeboden. In Blok M wonen de oudere bewoners uit de wijk. De renovatie van de duplexwoningen is afgerond; de meeste bewoners zijn gebleven. Blokken G, H en I zijn duurder nieuwbouwwoningen. Blok N bracht grotere, levensloopbestendige sociale huurwoningen in de wijk. Deze woningen van zo'n 60 m², voor 700 euro/maand, hebben een breed bewonersprofiel; van jonge onderwijzers tot gepensioneerden uit de buurt, van 27 tot 74 jaar. Van de bewoners nam niet het aantal toe (netto 3 minder) maar wel de diversiteit. Ook de 4.650 m² nieuwe voorzieningen en de nieuwe school profiteren daarvan.

Duurzaamheid: Sociale, ruimtelijke en duurzaamheidskansen versterken elkaar.
 Het energiegebruik van de gehele buurt is door renovatie en nieuwbouw gehalveerd ten opzichte van voor de start en is nu conform de huidige norm. De gerenoveerde blokken scoren nu minimaal energielabel B. Voor de nieuwbouw van de Blokken M en N is bewust de keuze gemaakt voor 100% sociaal. Bijkomend voordeel: de aanleg van een parkeergarage is niet nodig – financieel gunstig, het huidige autobezit van 0,3 wordt met gemak in de wijk opgelost én de ondergrondse (water)structuur is niet aangetast. De visie op mobiliteit is hier zichtbaar gericht op de fiets met een centrale rol in blok N voor de stalling. De blokken G en H zijn al gasloos en Blok M heeft een epc-score die toen vooruitliep op de norm. Blok N is conform Bouwbesluit 2012 en Bouw-brief 2015 gerealiseerd. Daarbij is het BENG voorbereid en gereed voor de overgang naar een gasloos bestaan. Op het dak liggen pv-panelen. Voor de gevel is een prefab systeem ontwikkeld met het oog op tijdwinst, hoogwaardige afwerking, kosten-efficiëntie en beperking van bouwafval.

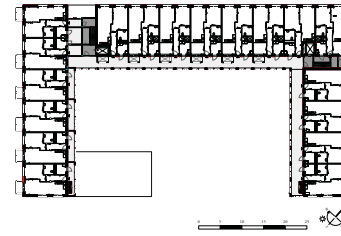


"Het opstellen van het stedenbouwkundig plan Jeruzalem verenigde bewoners en betrokkenen. Samen gaven zij het plan kracht waardoor het vlot en zonder wijzigingen werd uitgevoerd."

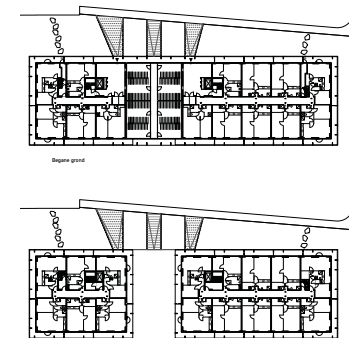
Arie van der Neut
 partner/architect Studioninedots



Jeruzalem Blok M
 In Blok M werd de woningbouwopgave voor ouderen opgelost. Qua beeld is Blok M verbonden met de bakstenen strokenbouw en de witte hovenbebouwing ernaast; het is uitgevoerd in een lichte baksteen en in de vorm van een hof. De binnenzijde van het hof is georiënteerd op de zon. Aan deze zijde liggen dan ook de plekken die uitnodigen tot ontmoeting; de leefgalerijen en de gemeenschappelijke binnentuin. De bewoners komen grotendeels uit de renovatie-woningen in de buurt en wonen er ruimer en comfortabeler dan voorheen. In de plint: een gezondheidscentrum en een wijkservicecentrum. Het centraal gelegen Blok M functioneert als collectieve ontmoetingsplek, als spil in de wijk.



Jeruzalem Blok N
 Als sluitstuk van de vernieuwing van de Rijksmonumentale wijk Jeruzalem, ontwierp Studioninedots Blok N als een alzijdig paviljoen in het park. Binnen de structuur van hoven en groene assen in het stedenbouwkundig plan Jeruzalem werd ruimte gevonden om grotere woningen te realiseren, in één gebouw met een compacte footprint. Dwars op de Hugo de Vrieslaan, werd de zichtlocatie Kavel N, die van het voormalige Willem Drees huishuis, bestemd voor levensloopbestendige sociale huurwoningen. Vanuit het groene hart van de wijk loopt nu een complex van twee volumes, geschakeld door een hal voor fietsen, getrapt in hoogte op richting Park Frankendaal.



Rondom zijn alle verdiepingvloeren buiten de woningen voortgezet, en dwars op die vloeren zijn lamellen geplaatst. Dit 3D-raster omhelst het complex aan alle kanten. Het vormt individuele buitenruimten (tot wel 20 meter lang op de hoeken) en zonwering en biedt privacy: vóór alles bepaalt het de uitstraling van Blok N. Net als begin jaren 50 is hier met een snel prefab systeem gebouwd, maar nu ook omwille van de hoogwaardige afwerking, kosten-efficiëntie en beperking van bouwafval. De witte, betonnen geveldelen voegen zich natuurlijk in het kenmerkende wit van de wijk; kleur en compositie spelen er met licht en schaduw.



Renovatie blokken C & F

Opgeleverd 2018

112 duplexwoningen sociale huur
Renovatie in onbewoonde staat, bewoners naar wisselwoning of doorschuiven

Architect: Hooyschuur architecten, Wormerveer
Aannemer: Blanksma Groep, Alphen ad Rijn

Gemiddelde huur na renovatie € 450 per maand

Sloop/Nieuwbouw Blok N

Opgeleverd 2019

Sloop verzorgingshuis
Nieuwbouw 86 sociale huurappartementen

Architect: Studio9dots, Amsterdam
Aannemer: De Nijs, Warmenhuizen

Gemiddelde huur € 710 netto per maand

Renovatie blokken J, K & L

Opgeleverd 2017

198 duplexwoningen sociale huur
Renovatie in onbewoonde staat, bewoners naar wisselwoning of doorschuiven

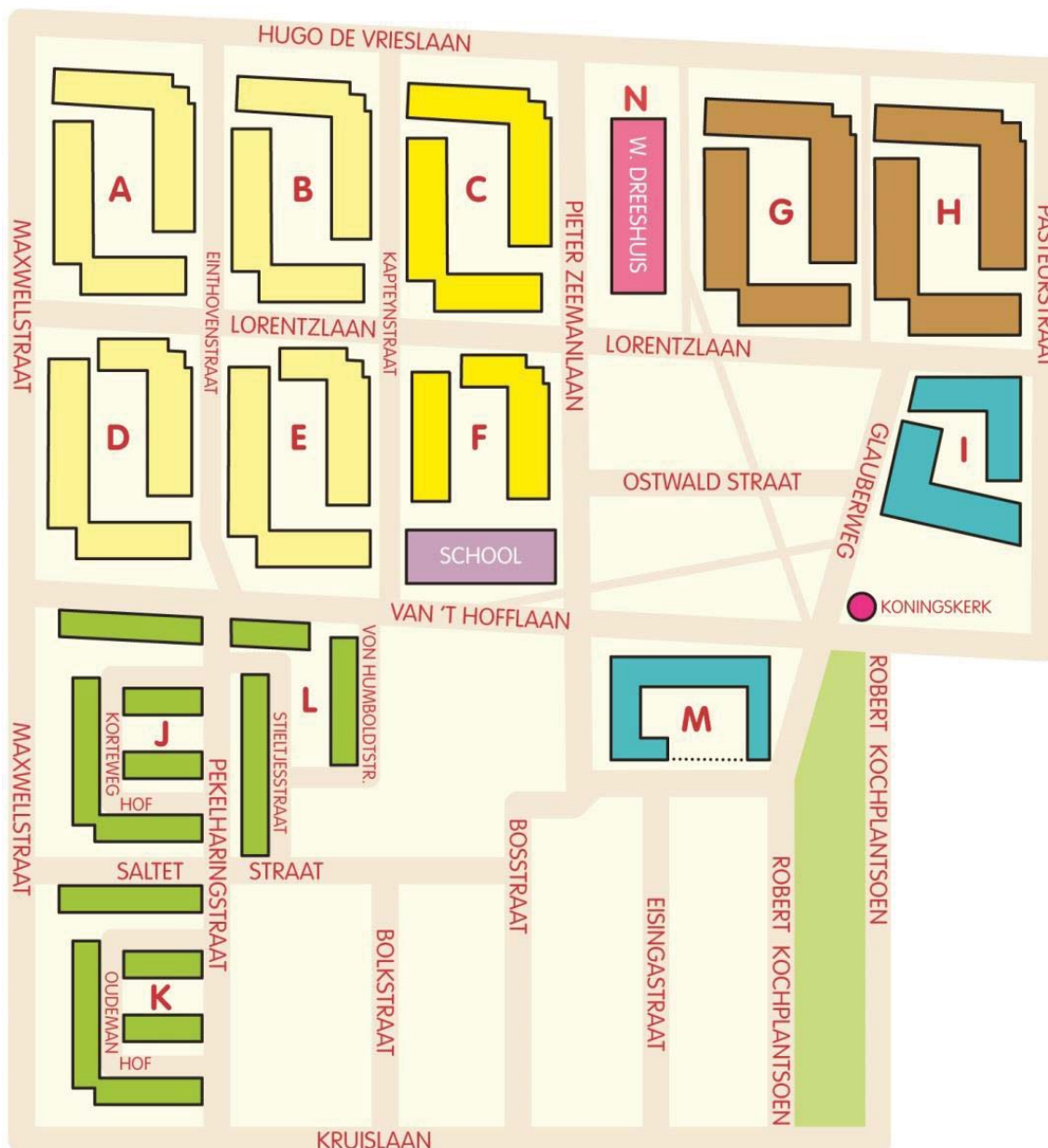
Architect: Hooyschuur architecten, Wormerveer
Aannemer: Blanksma Groep, Alphen ad Rijn

Gemiddelde huur na renovatie € 467 per maand

Totalen

Gerenoveerd: 310
Nieuwbouw: 275
Gesloopt: 206

Nieuwe situatie
Sociale huur: 480, zowel primair als secundair
Beleggershuur: 64
Koop: 41



Sloop/Nieuwbouw Blokken G&H

Oplevering verwacht voorjaar 2020

Sloop: 138 duplexwoningen
Nieuwbouw: 82 marktwoningen, waarvan 80 eengezinswoningen
Rol Rochdale: herhuisvesting, sloop, selectie ontwikkelaar, verkoop grond

Architect: Heren5, Amsterdam
Aannemer/Ontwikkelaar: De Nijs, Warmenhuizen

Eigenaar Blok G: Bouwinvest, beleggershuur
Huur gemiddeld ca. € 1.700 netto per maand

Eigenaar Blok H: particuliere kopers
VON prijs ca. € 5.500 - € 6.500 / m2 gbo

Sloop/Nieuwbouw Blok I

Opgeleverd 2016

Sloop: 34 duplexwoningen
Nieuwbouw: 23 eengezinswoningen, markthuur

Architect: Heren5, Amsterdam
Aannemer: Dura Vermeer, Cruquius

Huidige eigenaar: Bouwinvest

Sloop/Nieuwbouw Blok M

Opgeleverd 2015

Sloop: 34 woningen en 14 BOG
Nieuwbouw: 84 sociale huurappartementen voor senioren; gemeenschapsruimte en gezondheidscentrum, 960 m2

Architect: Studio9dots, Amsterdam
Aannemer: Dura Vermeer, Cruquius

Huidige eigenaar: Habion

Vernieuwing door derden

Aanpak blokken A, B, D, E door De key tussen 2013 en 2016, in bewoonde staat, investering onbekend.

Nieuwbouw Daltonschool de Meer en herinrichting Robert Kochplantsoen, door gemeente Amsterdam, investeringen onbekend.