

De Voortuinen

Wonen op hoogte met de kwaliteit van een grondgebonden woning

architect	Elephant
ontwikkelaar	Westerpark West
jaar	2015 - 2021
plaats	Amsterdam, Nederland
oppervlakte	9.000 m ²
programma	94 woningen, commerciële plintfuncties

De Voortuinen

Stedelijk wonen voor iedereen, met de kwaliteiten van een grondgebonden woning. Dit was de ambitieuze insteek voor het ontwerp van De Voortuinen. Door letterlijk het gebouw binnenste buiten te keren is het gelukt deze nieuwe stedelijke woontorentypologie te ontwikkelen.

Stapelings grondgebonden woningen met riante Voortuinen

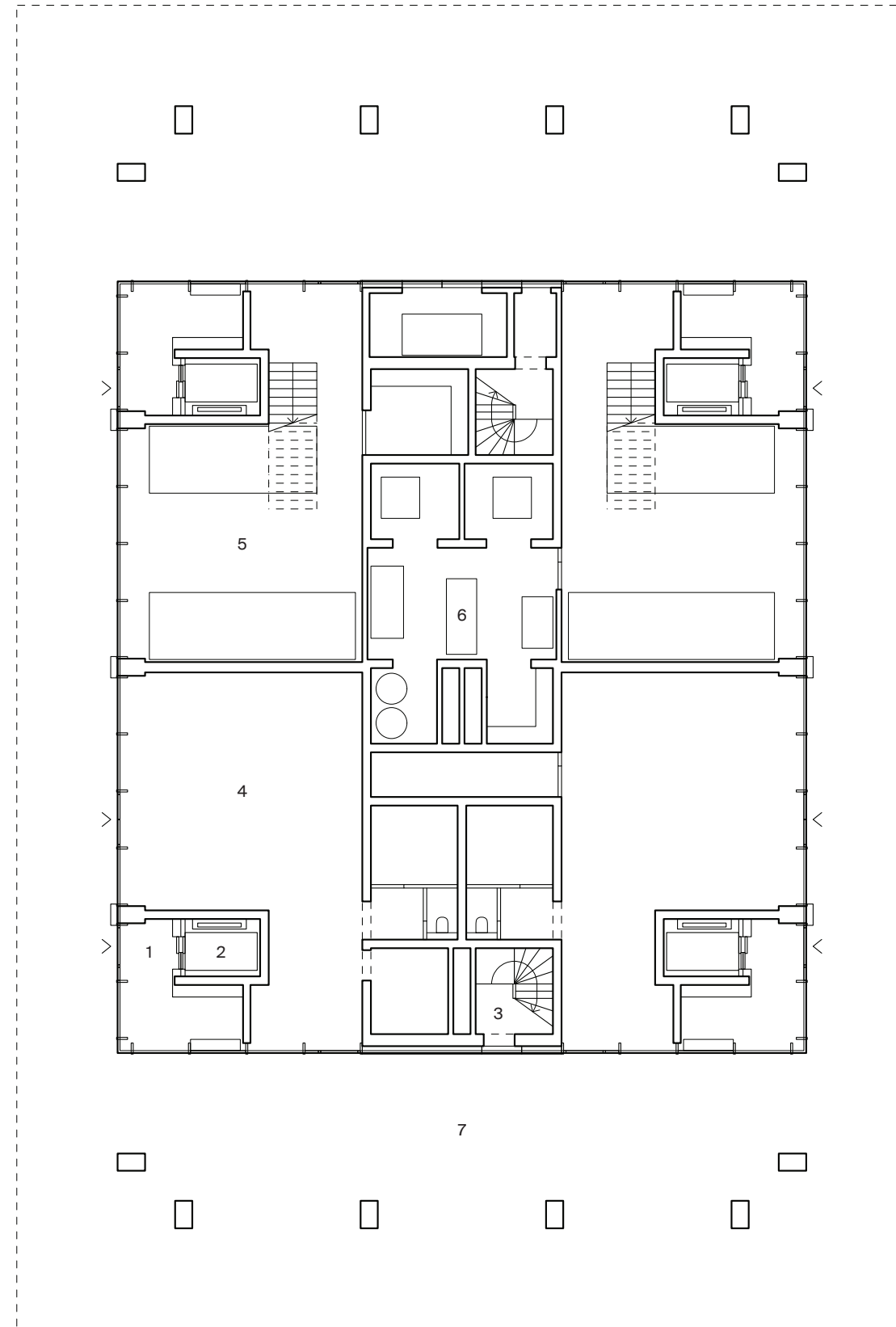
Het voormalige hoofdkantoor van de Postbank en later ING is getransformeerd en huisvest nu 94 appartementen variërend in grootte van studio's van 30m² tot en met riante appartementen van 360m². Elk appartement heeft over zijn volledige breedte een privé terras dat functioneert als een klassieke voortuin met een diepte van maar liefst drie meter. Zo heeft een hoekwoning van bijvoorbeeld 75m² een voortuin van 45m², en kan daarmee ook concurreren met een klassieke grondgebonden woning.

Binnenste buiten gekeerd wonen

De woningen worden ontsloten vanuit vier gemeenschappelijke entrees, op elke hoek één. In de gevel zijn vier liften in combinatie met een trap verwerkt die ieder slechts twee woningen per verdieping ontsluiten. De liften geven direct toegang tot de entree van de woning en de privé-voortuin van elke woning. Juist in het midden, de voormalige kern van het gebouw, bevinden zich de bergingen, badkamers en wc's. Los van de woonkwaliteiten levert deze nieuwe (gepatenteerde) woontypologie een zeer hoge gebruiksefficiëntie wat in basis resulteert in gunstige bouwkosten per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Sociale cohesie

De Voortuinen faciliteert bewust op verschillende schaalniveaus ontmoetingen om de sociale cohesie met burens te stimuleren zonder inbreuk van privacy. Je



plattegrond | begane grond

- 1 entreehal
- 2 lift
- 3 trappenhuis
- 4 bedrijfsruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 installatie ruimte
- 7 passage

deelt de plintvoorzieningen en de gemeenschappelijke fietsstalling met al je burens (94). Jouw hoofdentree met bellentableau en postvakken, lift en trap deel je met slechts een kwart van alle bewoners (24). Op de verdieping deel je jouw entreehal slechts met één buurman (2). De private terrassen per verdieping zijn rondom verbonden en ook via de buitentrappen toegankelijk. Het is aan de bewoners (8) zelf om hun buitenruimte meer of minder open te stellen middels extra plantenbakken die ook door Elephant zijn ontworpen. Via de gebouw-app communiceren de bewoners over voorzieningen, bijeenkomsten en gemeenschappelijke zaken.

Kortom, Voortuinen is een habitat op zich geworden die continue meebeweegt met haar bewoners.

Geschikt voor iedereen, voor vandaag en morgen

De Voortuinen is geschikt voor iedereen en stimuleert diversiteit. Ook na de oplevering blijft het gebouw aanpasbaar voor nieuwe bewoners en hun nieuwe toekomstige wensen. De gebouwtypologie faciliteert namelijk dat elk kamer in elke woning via de riante private voortuinen een potentiële eigen voordeur kan hebben. Dit resulteert in een dermate hoge flexibiliteit van het gebruik van de woning dat de woning elke mogelijke doelgroep kan bedienen. Elke woning kan zowel een gezinswoning als een friendswoning zijn, of een woon-werkappartement met eigen kantooropgang, een dubbele studio, of bijvoorbeeld een ouderwoning met een inwonende student die zijn eigen opgang heeft. Het gebouw beweegt letterlijk mee met de (toekomstige) behoeftes van haar bewoners.

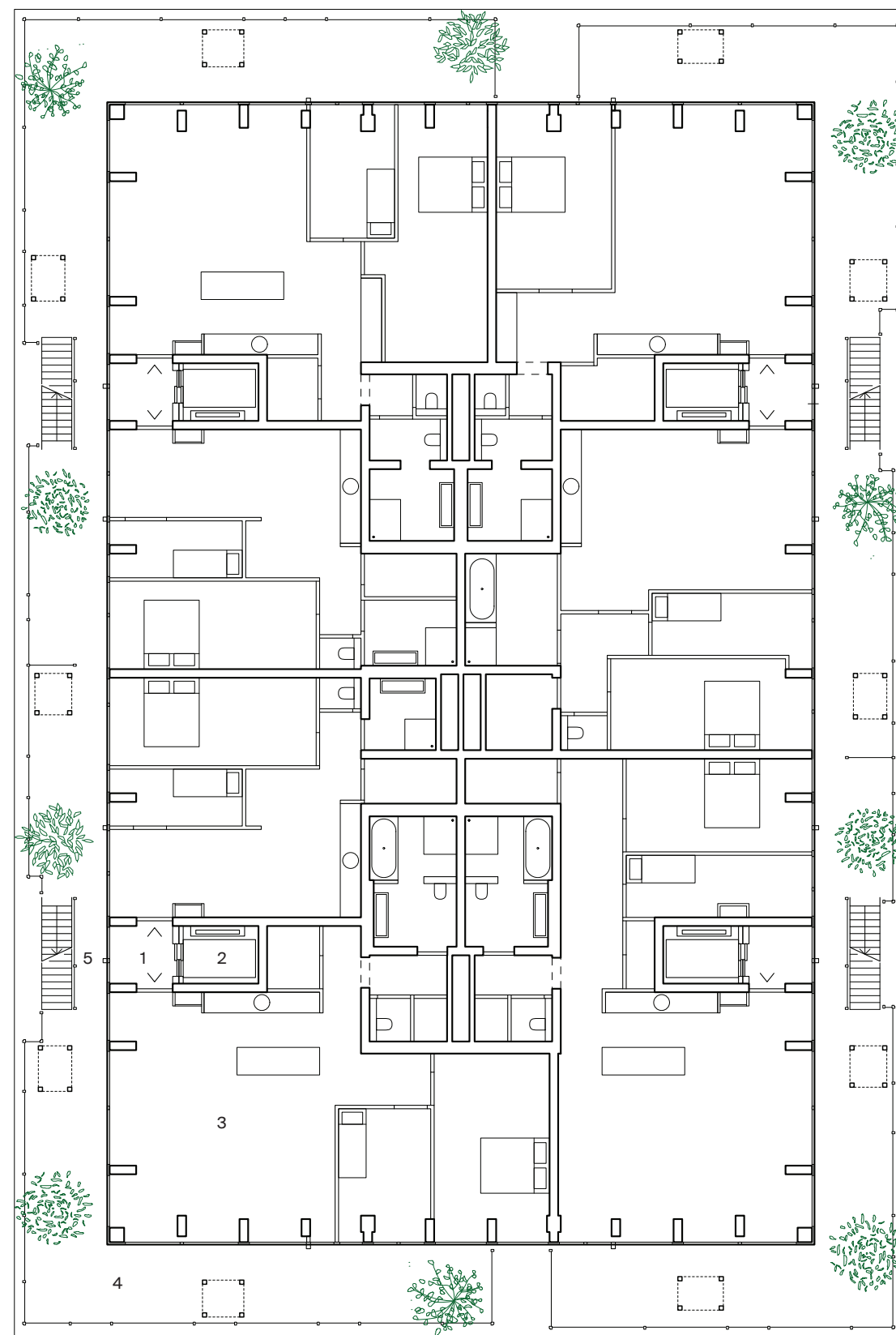
Ook het gevelsysteem is erop ontworpen dat deze op basis van het gebruik van de woning aangepast kan blijven worden voor zowel de huidige als zelfs voor de toekomstige bewoners. Inmiddels hebben na de oplevering al enkele bewoners een extra voordeur en schuifpui toegevoegd. De gevelkozijnen dragen per vloer af en zijn niet beeldbepalend voor de architectuur waardoor aanpassingen geen nadelige bezwaren vormen. Via de statuten van de VVE is vastgelegd wat de mogelijkheden zijn.

Configureer je gevel op basis van het gebruik van je woning

Ook het gevelsysteem sluit aan op dit concept en blijft via de VVE demontabel en aanpasbaar voor zowel de huidige als zelfs voor de toekomstige bewoners. Inmiddels hebben na de oplevering enkele bewoners een extra voordeur en schuifpui toegevoegd. De gevelkozijnen dragen per vloer af en zijn niet beeldbepalend voor de architectuur waardoor aanpassingen geen nadelige bezwaren vormen.

Honderdtwintig bomen

Het gebouw is voorzien van 120 bomen met kleine groenpockets op terrasniveau



plattegrond | verdieping

- 1 entreehal
- 2 lift
- 3 appartement
- 4 privé terras
- 5 vluchtrappenhuis

die onderdeel zijn van de architectuur en opgenomen in de statuten van de VVE. De VVE heeft een 15 jarig contract met de hovenier. Alle bomen zijn automatisch geïrrigeerd en voor de hovenier direct toegankelijk zonder hoogwerker. Dit resulteert in slechts €3/maand onderhoudskosten per boom(bak).

Productontwikkeling op gebouw niveau

De boombakken zijn een voorbeeld van een totaal geëngineerd ontwerpproduct. Deze zijn tot stand gekomen door een nauwe samenwerking met adviseurs van constructie, duurzaamheid, bomenleverancier, specialist groenintegratie, bouw fysica, hovenier en de VvE. De gestapelde bomenbakken dragen bij aan de afdracht van de overkraging. Een bakken zijn voorzien van de nodige techniek om een boom op hoogte te laten groeien. Een automatisch irrigatiesysteem en de hovenier zorgen voor het onderhoud. De boombakken zijn onlosmakend van de architectuur en maken van de buitenruimtes op hoogte ware Voortuinen.

Architect en ontwikkelaar

Uniek aan dit project is dat de ambities van zowel de ontwikkelaar als de architect torenhoog waren. Hoewel de ambities van gelijke orde waren, was voor de nieuwe ontsluitingstypologie extra overtuiging nodig. Zo is er in het begin stadium extra geïnvesteerd in het ontwerptraject, waar de decentrale ontsluiting parallel met een traditionelere centrale ontsluiting is ontwikkeld. Hiervoor bleek ook dat de gebruikelijke manier van kijken naar bouwkosten niet aansloot op de toegepaste ontsluitingstypologie. In plaats te rekenen met de gebruikelijke prijs per brutovloeroppervlak, is er gerekend met de TCO (total cost of ownership) van het werk en bouwkosten per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Het proces heeft geresulteerd in vele innovaties, die ook echt met succes de status quo van de woningbouw hebben uitgedaagd.

