

Compact Wonen in Zaanstad

Kort Verslag van de Babel presentatie- en debatbijeenkomst op 7 mei 2019

'Compact Wonen'. Dat is wat anders dan zoveel mogelijk kleine woningen op een bouwkvavel stapelen. Dat werd snel duidelijk aan de hand van de presentaties en discussie op 7 mei 2019 in De Vermaning aan de Westzijde in Zaandam.

Gespreksleider Bert Pots opende de avond met een korte schets van de ambitie, die Zaanstad heeft om 20.000 woningen toe te voegen binnen het bestaande stedelijk gebied, zonder verdere nieuwbouw in de omringende veenweidegebieden. Dat is een trendbreuk en vereist niet alleen een sterke toename van de hoeveelheid jaarlijkse nieuwbouw, maar noodzaakt ook tot nadenken over veel compactere woonmilieus en bouwen in hogere dichtheid.

Drieluik over ontwerpuitdagingen in Zaanstad

Dit was de eerste bijeenkomst in een drieluik over de ontwerpuitdagingen in Zaanstad als er 20.000 woningen moeten worden gebouwd binnen het bestaande stedelijke gebied. Met drie presentatie- en -debatbijeenkomsten biedt Babel, Zaans architectuurplatform, een podium voor nieuwe visies, inspirerende projecten en kritische discussie. Voor iedereen die betrokken is bij de aanstormende nieuwbouw in Zaanstad. Als ontwerper, als bewoner, als medewerker of als politicus bij de gemeente, en voor alle professionals die aan nieuwe woningbouwprojecten werken.

Woonmilieus en woningdichtheden in Zaanstad

Paul Carree (Carree architecten) schetste aan de hand van veel Zaanse voorbeelden wat de verschillen zijn tussen bouwen in lagere en hogere dichtheden. Met een beetje theorie en vooral een Zaanse tour d'horizon langs oudere en nieuwe buurten en projecten, van Wormerveer tot Zaandam. Van de kleine, smalle huisjes uit vorige eeuwen aan de paden tot actuele nieuwbouwprojecten, met de Hermitage in Zaandam als voorlopige top van bouwen in hoge dichtheid in Zaanstad. Paul liet aan de hand van veel voorbeelden zien, dat nadenken over bouwen in hoge dichtheid niet zozeer gaat over grote of kleine woningen of over wel of niet stapelen van woningen, maar juist over de vraag hoe mensen leven in de stad. Bouwen in hoge dichtheid leidt niet automatisch tot een levendige stad. In de 19^e eeuw betekende het wonen in de kleine huisjes aan de paden als vanzelfsprekend dat een groot deel van het leven zich afspeelde op straat. Nu betekent wonen in hoge dichtheid echter vaak, dat onder de woningen een parkeergarage wordt gemaakt en dat mensen van hun auto via een lift rechtstreeks naar hun woonverdieping gaan zonder andere mensen tegen te hoeven komen. Treffend is, dat bij nieuwe projecten als bijvoorbeeld Murano in Zaandam, mooie openbare ruimte bovenop het parkeerdek is aangelegd, maar dat daar nauwelijks of niet mensen komen.

"follow de bewoner" (Paul Carree)

was de oproep van Paul aan ontwerpers en ontwikkelaars. Zorg voor leven op straat door goed na te denken over hoe mensen zich bewegen en kies de bewoners als vertrekpunt als je nieuwe buurten ontwerpt met een hoge woningdichtheid.

De inleidende presentatie van Paul Carree leidde in de zaal al direct tot discussie over de rol van ontwerpers en over de invloed van de gemeente en de gemeenteraad. Zo zou de gemeente met flexibele parkeernormen en met kaders voor de relatie tussen woongebouwen en de openbare ruimte kunnen bijdragen aan een hogere woonkwaliteit en levendiger buurten, dan nu soms het geval is.

“Klein en fijn”

Ymere is de grootste woningcorporatie in de Amsterdamse regio, maar niet actief in Zaanstad. Hieke Bakker en Barbara Sluimers van Ymere waren echter graag bereid om te vertellen en vooral te laten zien hoe Ymere nieuwe wegen inslaat met de bouw van compacte woningen in de stad. Klein en fijn. Betaalbaar en comfortabel. Sociaal en trendsetkend. Voor iedereen, die in een levendige stedelijke omgeving wil wonen. Niet alleen jongere alleenstaanden en samenwoners, maar ook gezinnen en mensen, voor wie de gezinsfase achter de rug ligt.

“De toegevoegde waarde ontstaat door uit te gaan van wonen in plaats van woningen” (Barbara Sluimers)

Uitgebreide studies zijn vooraf gegaan aan de nieuwe ontwerpen voor compacte woningen in de sociale huursector. Uit onderzoek onder de huurders van Ymere is opgehaald wat huurders het meest aanspreekt bij compact wonen. Dat is:

- 1^e Betaalbaar wonen op een aantrekkelijke locatie (in de stad)
- 2^e Ontmoeten van / contact met medebewoners in de gezamenlijke ruimtes;
- 3^e Meer spullen of ruimte hebben door te delen (grotere tuin, wasmachines, klusruimte, etc.)
- 4^e Het is duurzamer om dingen te delen dan zelf aan te schaffen.

De conclusie was dan ook, dat de grote winst ontstaat door de combinatie van een compacte (kleinere) privéwoning met extra kwaliteit in de vorm van gedeelde ruimtes, voorzieningen en services.

De huurder krijgt meer, juist omdat hij deelt



(bron: presentatie Barbara Sluimers & Hieke Bakker Ymere bij Stichting Babel 7 mei 2019)

Hoe ziet dat eruit in een concreet ontwerp? Op het Eenhoornterrein, ook bekend als de Rudolf Dieselbuurt, dicht bij het Amstelstation, worden 124 kwalitatief slechte en kleine sociale huurwoningen gesloopt. Er worden 330 sociale huurwoningen voor terug gebouwd volgens het concept van ‘compact wonen’. In uiteenlopende woninggroottes en daardoor geschikt voor gezinnen (vooral begane grond) stadsveteranen/ouderen (vooral 1^e verdieping) en jongere alleenwonenden en samenwoners (2^e en 3^e verdieping). En met gedeelde voorzieningen als een grote lobby, wasmachines, eetkeuken, fietsenstalling, deelauto’s, tuin, en leefdek.

Hieke Bakker van Ymere presenteerde de plannen, waarvan de eerste fase is ontworpen door Korth Tielens Architecten en een tweede fase door Heren 5 Architecten. Voor de ontwerpers is het motto:

”denk niet in vierkante meters, maar in kubieke meters” (Hieke Bakker)

En dan is er veel kwaliteit te winnen op een klein oppervlak. Als je zorgvuldig ontwerpt en denkt vanuit het gebruik door de bewoner.

In hun presentaties en in de discussie met aanwezigen gingen Hieke Bakker en Barbara Sluimers in op een aantal cruciale en soms lastige aspecten van compact wonen:

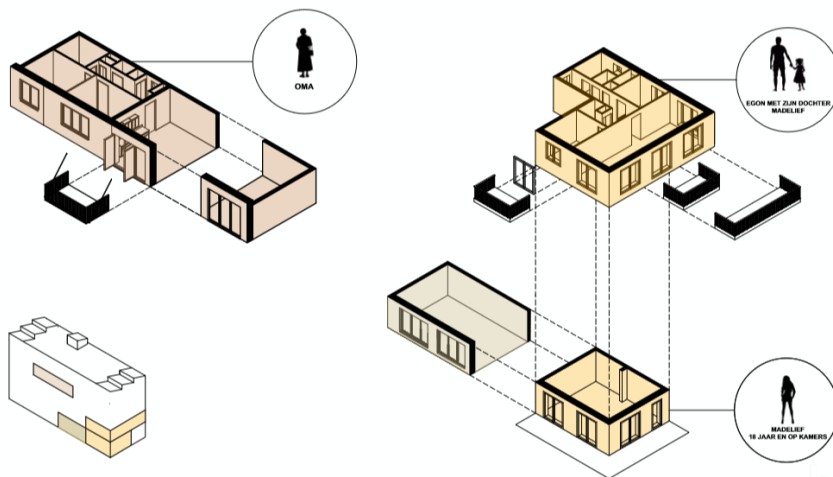
- Er wordt ruimte en geld gewonnen door (grotendeels) af te zien van parkeervoorzieningen voor auto's. In de nieuwe Eenhoornbuurt komen alleen parkeerplaatsen voor mindervaliden en voor deelauto's. De compensatie zit in de nabijheid van het Amstelstation (metro, tram, bus, trein) en de grote gemeenschappelijke fietsenstallingen in de nieuwbouw. De openbare ruimte in de nieuwe buurt is autovrij. Dit afzien van een parkeergarage is alleen mogelijk dankzij de nieuwe flexibele gemeentelijke parkeernorm. Hier geldt de parkeernorm 0 – 1 parkeerplaats per woning, met de ruimte voor de woningcorporatie om te kiezen voor weinig of geen parkeerplaatsen, mits goed onderbouwd en beargumenteerd.
- Gedeelde ruimtes en voorzieningen vereisen extra beheer. De kosten hiervan drukken op het project.
- De bouwkosten zijn relatief hoog per m2. Het vergt veel reken- en tekenwerk om dit effectief te compenseren met een groter aantal woningen.
- De woningtoewijzing via Woningnet staat op gespannen voet met de wens om te kunnen selecteren op bewoners, die positief kiezen voor gedeelde voorzieningen. Dit is met de huidige toewijzingsregels maar beperkt op te lossen.

Compact Wonen in Zaanstad

Hij begon met het Czaar Peterhuisje en eindigde er ook mee. Daartussenin nam Merijn (Heren5 Architecten) de aanwezigen mee in een enthousiast en gloedvol betoog over compact wonen in al zijn aspecten. En de Zaanse projecten ontbraken zeker niet.

Het denken in kubieke meters werd ook door Merijn bepleit: gebruik een hogere verdiepingshoogte. En tiny houses kwamen langs, maar nu in gestapelde vorm en ingepast in het stratenpatroon van Haagse 20'jaren wijk. Merijn wierp de vraag op of er een trend is richting 'drie generatie appartement', een heel andere vorm van (compact) samenwonen.

3 GENERATIE APARTEMENT



3G wonen: Trend?

(bron: presentatie Merijn de Jong, Heren 5 Architecten bij Stichting Babel 7 mei 2019)

En aan de hand van het Fundahuis hij liet zien wat zien dat compact wonen en rijtjeshuizen elkaar niet hoeven uit te sluiten.



(bron: presentatie Merijn de Jong, Heren 5 Architecten bij Stichting Babel 7 mei 2019)

Ontwerpen voor bewoners, denken vanuit bewoners, flexibele en gedeeld gebruik van ruimtes, en grote aandacht voor de relatie tussen woningen openbare ruimte waren een rode draad in zijn presentatie. Want een goed nieuwbouwproject “is meer dan een verzameling huizen” Het boek *Stadsleven* van *Richard Sennett* werd vanuit dat oogpunt door Merijn dan ook warm aanbevolen.

Het ontwerp voor het Kolenkithuis is een voorstel voor een compact gebouw, waarin 37 huishoudens van allerlei snit onder één dak wonen. En (uiteeraard) ontbrak zijn ontwerp voor de volgende fase van het Eenhoornterrein niet.

Leefstijlen, doelgroepen werden gekoppeld aan ontwerpen. Met als een van de voorbeelden compacte woningen voor stadsveteranen (ouderen) met een annex-ruimte in de plattegrond, waar bijvoorbeeld kleinkinderen kunnen slapen.

Zaanse ontwerpen van Heren 5 Architecten riepen herkenning op (zoals *Vissershop*), belangstelling hoe het precies gaat worden (zoals *Bannehoven*), of grote nieuwsgierigheid: een prachtig nieuw woongebouw in *Poelenburg*? Het was duidelijk, dat Merijn nog een keer terug moet komen bij Babel, als daarover een grotere tip van de sluier kan worden opgelicht.

Rond 22.00 uur sloot Bert Pots de discussie in de Vermaning en konden de bezoekers en de inleiders doorgaan met de gesprekken tijdens de borrel in de aangrenzende Vertoeving.