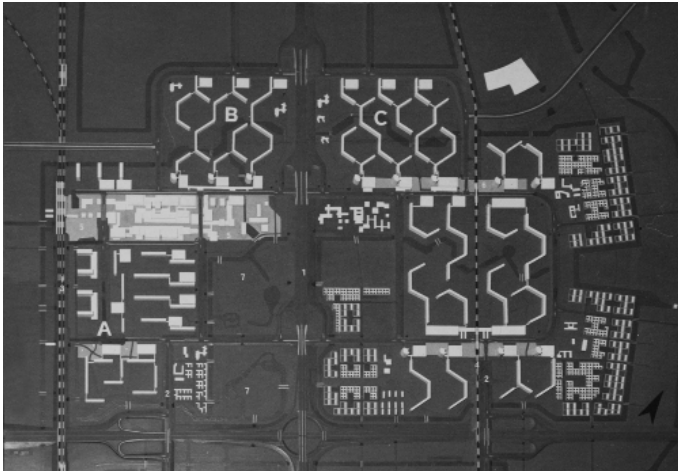


Arie Lengkeek



CASA architecten

Renovatie Grubbehoeve
Amsterdam Zuidoost/Bijlmer, Grubbehoeve
Renovatie bestaande flat, verbetering in eigen beheer

Programma

29 koopwoningen (plint), 81 koopappartementen (KJEG), 52 koopwoningen en 151 huurwoningen (Rochdale); 1 collectieve ruimte; 33 bedrijfsruimten waarvan 6 aan huis
Oppervlakte woningen: 84 m² gemiddeld
Bruto vloeroppervlakte totaal woningen: 27100 m², totaal bedrijfsruimte: 2.215 m²
Parkeerplaatsen/parkeren: openbaar op maaiveld
Bouwkosten: totaal 12 miljoen euro
Besluit renovatie: september 2000
Opdrachtverlening ontwerp: 2000
Ontwerperperiode: 2000-2005
Bouwperiode: 2006-2008

Betrokkenen

Eigenaars voor transformatie: woningstichting Patrimonium
Opdrachtgever: woningstichting Rochdale
Ontwikkelaar: Deltaforte samen met KJEG
Architect: CASA architecten (Koen Crabbendam, Hein de Haan, Margarita Jansz)
Stedenbouwkundige supervisie: Donald Lambert, Urbis bureau voor stadsontwerp
Aannemer, inpassing: Kondor Wessels; casco en plint: Van der Leij
Constructeur: Strackee
Installaties: Metapart
Makelaar: Van der Linden

Oorspronkelijke situatie

Ontwerp: Frans Ottenhof, dienst Volkshuisvesting Amsterdam
Bouwdatum: 1971

Bureau Ria Smit architecten

Multifunctioneel gebouw De Kandelaar
Amsterdam Zuidoost, Bijlmerdreef 1239, 1103 TX Amsterdam Zuidoost
Sloop parkeergarage, nieuwbouw in voorzieningsstrook

Programma

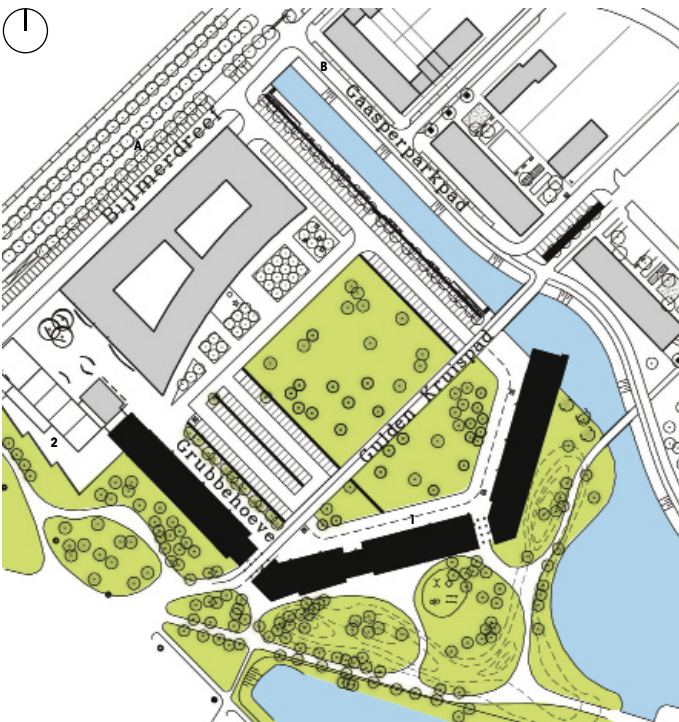
27 koopappartementen, twee driekamer penthouses, 80, resp. 86 m² GBO; 19 driekamer appartementen, 74 m² GBO; vijf driekamer maisonnettes, 89 m² GBO; een driekamer appartement, 73 m² GBO; vijf kerkzalen, kantoorruimte bruto vloeroppervlakte totaal: 7058 m²
Parkeren: op maaiveld en in de garage onder het CEC-gebouw
Besluit sloop-nieuwbouw: 1992
Opdrachtverlening: 2001
Ontwerperperiode: 2001-2005
Bouwperiode: 2005-2007
Oplevering/fasering: voorjaar 2007
woningen, eind 2007 verzamelgebouw

Betrokkenen

Eigenaar voor transformatie: woningstichting Patrimonium
Opdrachtgever: woningstichting Rochdale
Ontwikkelaar: Deltaforte voor Rochdale
Architectuur: Bureau Ria Smit architecten, projectarchitecten: Ria Smit en Martin Kuitert m.m.v. Ana Maria Schmidt-Chavez, Jan Koning, Yuri Werner e.a.
Stedenbouwkundige supervisie voor de vernieuwde Bijlmerdreef: Donald Lambert, Urbis bureau voor stadsontwerp
Aannemer: bouwbedrijf Kakes bv, Zaandam
Constructeur: Pieters Bouwtechniek, Haarlem
Installatieadviseur: WE-adviseurs, Tilburg
Makelaar: Van der Linden en KRK (Kuis Reinder Kakes)

Oorspronkelijke situatie

Bouwdatum: 1971



S. Nassuth, maquette stedenbouwkundig ontwerp Bijlmermeer, omstreeks 1965

De flats Grubbehoeve (rechts) en Kleiburg, Bijlmermeer, Amsterdam-Zuidoost, opname 1973

Situatie

- A Bijlmerdreef
- B Gaasperparkpad
- 1 Grubbehoeve
- 2 De Kandelaar

Grubbehoeve voor de transformatie: kop en plint van gebouw, opnamen eind jaren negentig



Op hoge poten zoeft de metro over een uitgestrekt graslandschap met waterplassen en hoge bomen met kale stammen. Aan weerszijden staan de grote honingraatstructuren van elf lagen, ze knikken naar de metrolijn vlak voordat metrostation Ganzenhoef is bereikt. Dit is het Bijlmermuseum, waar de oorspronkelijke opzet van de Bijlmer als levensgrote maquette nog te beleven is. Maar vlak voor het metrostation stapte een brutaal gebouw, met bonte kleuren, schuine lijnen en een pronte toren nog dichter naar de metrolijn. Het doorbreekt de abstractie, tart het comfortabele overzicht van de compositie. Dit is de Kandelaar, een kerkverzamelgebouw dat aan de verlaagde Bijlmerdreef is gerealiseerd, rug aan rug met de gerenoveerde Grubbehoef. Qua beeld is het duo als Diana en Charles, maar schijn bedriegt. Beide gebouwen vormen een illustratie van de essentie van de Bijlmer: geloof in de kracht van het collectief.

Daarmee verzetten beide gebouwen zich ook tegen een al te schematisch begrip van oorsprong en transformatie van de Bijlmer. Want was het louter de laatste grote utopie, na het Zuid van Berlage en het West van Van Eesteren een geniale toevoeging aan de wereldberoemde Amsterdamse staalkaart van stadsuitbreidingen? Was het slechts de laatste oprisping van een brute coalitie van stedenbouwers en bouwheren, die hun egalitaire idealen zover doorvoerden dat zelfs de woningen in de kopgevels van hun megastructuren in principe geen zijramen kregen? Was het levenswerk van de stedenbouwer Siegfried Nassuth, die in 1998 hiervoor de oeuvreprijs van het fonds BKVB ontving, vooral te weinig opgewassen tegen de brede baai van levenslopen die zich erin heeft moeten voltrekken? En wat betekent het dat een wijk die tussen de dertig en veertig jaar oud is, inmiddels meer dan vijftien jaar in staat van herstructurering verkeert? Is het probleem van de Bijlmer opgelost met de sloop van meer dan vijftig procent van de modernistische megastructuren in zeeën van collectief groen, ten gunste van een amorf tapijt van hedendaagse Hollandse eengezinswoningen, met tuintje?

Juist om deze al te polaire tegenstellingen te doorbreken blijken de Ghanese kerken in de Kandelaar en de Bijlmerbelievers van het eerste uur in de Grubbehoef een factor van formaat. Beide zijn sociale structuren die erin geslaagd zijn zich fysiek een plek te verwerven in de

Dit kristalliseert naar de wens om de vernieuwing van de Bijlmerflats als een open proces in te richten waarin bewoners medeverantwoordelijkheid krijgen voor de vernieuwingsoperatie.



Grubbehoef voor en na de transformatie: poort oud en nieuw, entree oud en nieuw

vernieuwde Bijlmer. De betrokken partijen (centrale stad, stadsdeel, corporatie Rochdale en ontwikkelaar Deltaforte en het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer) hebben om de ontwikkelingen te realiseren onconventionele oplossingen gezocht of toegelaten, en ook de resultaten onttrekken zich in zekere zin aan het totale palet van de Bijlmer.

Je Eigen Bijlmer

Uit onvrede met de dominante praktijk van de Bijlmervernieuwing wordt op initiatief van een bont gezelschap van bewoners, professionals en bestuurders in 2000 de stichting Bijlmermuseum opgericht. Behoud van het stedenbouwkundig ensemble dat bepaald wordt door de G- en K-buurt van de Bijlmer is het streven. Dit kristalliseert naar de wens om de vernieuwing van de Bijlmerflats als een open proces in te richten waarin bewoners medeverantwoordelijkheid krijgen voor de vernieuwingsoperatie. 'Verkoop voor verbetering' is het motto waaronder dit streven verder onderzocht wordt, mede met ondersteuning van de corporatie en de Bijlmer vernieuwingsorganisatie. CASA architecten onderzoeken in hun opdracht de mogelijkheden om bewoners tegen een redelijke prijs een cascowoning te laten kopen die ze onder regie van een kopersvereniging verder zelf ontwikkelen. De keuze valt al vrij snel op de Grubbehoef als flat om dit experiment concreet in uit te voeren, met als voornaamste motief de reeds aanwezige bewonersinitiatieven. De flat huisvest een kleine maar actieve groep mensen die van het begin af aan in de Bijlmer hebben gewoond en hun lot met de Bijlmer verbonden hebben: Bijlmerbelievers, noemen ze zichzelf. Het project krijgt concreet vorm in 2002, wanneer de stichting Koop Je Eigen Bijlmer (KJEB) probeert om zestig gegadigden bijeen te krijgen die lid worden van de stichting en de intentie hebben vastgelegd om te investeren in de verbetering van een woning in de Grubbehoef. De corporatie Patrimonium ondersteunt het initiatief en fungeert als achtervang. De stichting KJEB fungeert als co-ontwikkelaar voor een deel van de flat: het project Koop Je Eigen Grubbehoef (KJEG).

Naast de negentig woningen die met de KJEB worden 'geherpositieerd' ontwikkelt de corporatie plannen voor de overige 210 woningen van de flat, en maakt daarbij onderscheid naar 'wilde' en 'kalme' verbetering. De wilde verbetering is ingrijpend en van toepassing voor

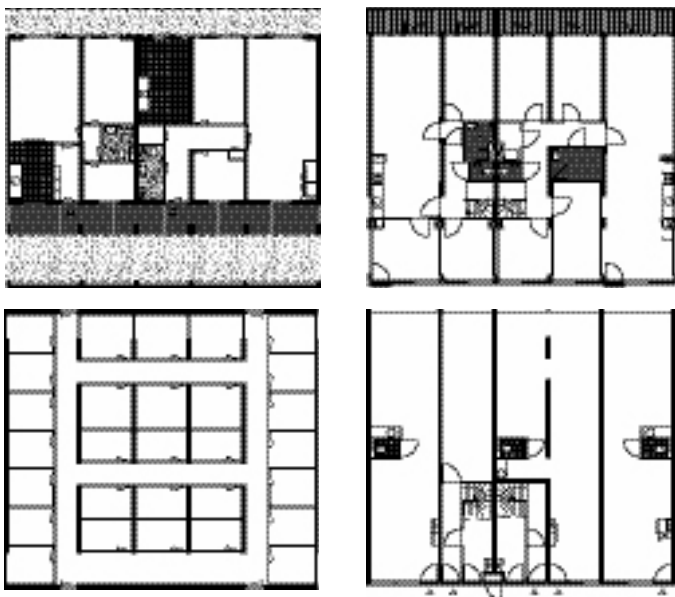


de plint (de onderste twee lagen van de flat), de woningen in de kop (mogelijke uitbreiding buiten de gevel), woningen die worden samengevoegd en woningen op de bovenste verdieping (mogelijke uitbreiding met dakterras en dakatelier). De meeste bestaande woningen van de derde tot en met de negende verdieping worden echter niet ingrijpend verbouwd. Wanneer een woning vrij komt door verhuizing wordt de woning opgeknapt en vervolgens verkocht. Op termijn zal de hele Grubbehoefte dus bestaan uit koopwoningen.

De grootste problemen voor de renovatie bevonden zich in de plint van het gebouw en entreezones van het gebouw. De droogloop van de flat, oorspronkelijk gedacht als de verbinding met de grote parkeergarage langs de Bijlmerdreef, was op het noorden georiënteerd en daardoor een donkere binnenstraat vol onoverzichtelijke nissen en hoeken. De bergingen op de begane grond waren vrijwel losgezongen van de flat. Veelzeggend is het dat er na een inventarisatie bij de circa driehonderd bewoners in de flat in totaal slechts 65 sleutels waren die klopten met sloten van de bergingen. Maar het was niet louter kommer en kwel; de collectieve ruimte die elke Bijlmerflat had moeten krijgen was bij de Grubbehoefte in de oorspronkelijke bouw niet wegbezuinigd. Deze ruimte was in de Grubbehoefte gevuld met instellingen die een roep hadden die voorbij de directe groep bewoners reikte, zoals café de Nachtegaal, de Blauwe Zaal voor feesten en collectieve vrolijkheid, en de Bijlmer Galerie.

Al deze voorzieningen werden gedraaid door bewoners, die de ruimte om niet gebruikten. Als onderdeel van het KJEG-project is de collectieve ruimte in de Grubbehoefte teruggekomen, in eigendom van de VvE. De programmering van de ruimte is nog niet uitgekristalliseerd. Dat hangt samen met een scheiding der geesten binnen de VvE, waarbij de echte

De grootste problemen voor de renovatie bevonden zich in de plint en entreezones van het gebouw.



oorspronkelijke *believers* een andere betrokkenheid hebben en van anderen verwachten dan diegenen die later instapten in het proces, en eigenlijk vooral een woning dachten te kopen. Die factor heeft gedurende het hele ontwikkelproces complicerend gewerkt: hoe representeert een kleine groep de belangen van de meerderheid van de bewoners?

Stevige basis

Het ontwerp van CASA pakt met heldere gebaren de problemen van de flat bij de wortel aan. Functie en functioneren van de plint – de eerste twee lagen van de flat –, oriëntatie en zichtbaarheid van de ontsluitingen, collectieve fietsenbergingen: alles is grondig doordacht vanuit de ervaringen van het bestaande en het functioneren van het nieuwe.

Het zit in kleine details: in het deel van de flat dat 'kalm' gerenoveerd wordt, is met minieme ingrepen veel bereikt. Bijvoorbeeld door een nieuw ontwerp voor de huisnummering: grote nummers, zichtbaar vanaf de straat, waarin tegelijk een indirecte verlichting van het galerijplafond is opgenomen. Dat helpt, maar de echte ingreep richt zich op de basis van de flat: de plint.

In een koppig ritme zijn telkens groepen van knalrode deuren aan de hofzijde van de flat gesitueerd. Het zijn voordeuren voor bedrijfsruimten op de begane grond en woningen op de eerste verdieping. De woningen zijn extra groot doordat de oorspronkelijke droogloop erin is opgenomen; in het plan zit de flexibiliteit om woning en bedrijfsruimte te koppelen in een woon/werkwoning. De woningen hebben Franse balkons aan de hofzijde en zorgen zo voor *eyes on the street*. Door de plint te vullen met bedrijfsruimten wordt een al te directe relatie tussen wonen en openbaar gebied omzeild, omdat dit bij eerdere renovatieprojecten tot problemen bleek te leiden. Ook in de vergrote poorten in de knikken van de flat zijn entrees voor woningen gesitueerd, samen met de trappenhuizen voor de flat. Door één van de poorten loopt een centrale fietsroute in het netwerk door de Bijlmer. De trappenhuizen zijn door CASA grondig herschikt: de oorspronkelijk buiten de flat bijgeplaatste liftkokers zijn gesloopt, de liften zoeven nu door de vloersparingen in de inpandige trappenhuizen. Daaromheen zijn de trappen tegen de buitenzijde van de gevel gelegd, in het verlengde van de strook met balkons.

Deze ingrepen dragen sterk bij aan het gevoel van veiligheid en over-



Indeling nieuw programma begane grond

blauw: collectief
rood: entrees/bergingen
geel: wonen
groen: werken

CASA architecten, Grubbehoefte: plattegronden begane grond en eerste verdieping oud en nieuw



zicht. Dat is ook nagestreefd in de collectieve oplossingen voor fietsenberging in de plint. Geconcentreerd op een aantal plekken is per galerijdeel een segment van de stalling beschikbaar, waardoor duidelijk is wie aanspreekbaar is op vernieling of verwaarlozing. De fietsen worden achter glas gestald, waardoor de ruimten als geheel overzichtelijk blijven. Met dit soort regisserende architectuur herschikt CASA de onoverzichtelijke en anonieme oorspronkelijke situatie.

Twee gedachten

Hoe kunstig CASA ook is geweest in hun intelligente reanimatie van de kwaliteiten van de Bijlmer, het is een succesverhaal dat stedenbouwkundig ondergeschikt is aan een ander verhaal. De verlaagde Bijlmerdreef als centrale avenue voor de vernieuwde Bijlmer stelt eisen aan de wanden die de gerenoveerde Bijlmermuseumflats in de tweede orde plaatsen. Met de Kandelaar wordt gebouwd aan de compositie van de verlaagde Bijlmerdreef, niet aan een kop op de bestaande flat. Een hoogbouwaccent legt de relatie met het winkelcentrum aan de overzijde achter het metrostation, de maat van het gebouw wordt bepaald door de doorgetrokken rooilijn van een doorgaande wand langs de dreef. Tot slot definieert het stedenbouwkundig plan voor deze strook langs de dreef een klein plein waaraan de entrees van het eerder gerealiseerde CEC (naar een ontwerp van Hans van Heeswijk) en wat later de Kandelaar zou worden zich bevinden. Binnen deze randvoorwaarden is door Bureau Ria Smit een ontwerp gemaakt dat de orde van dreef en hof bevestigt door massa en materiaalkeuze.

In het kerkverzamelgebouw de Kandelaar realiseerde Ria Smit een interessante programmatistische cocktail. Langs de dreef staat de toren met 27 appartementen en op de begane grond een horecavoorziening;

in het daarachter gelegen laagbouwdeel zitten de vijf kerkzalen, vergader ruimten voor onder andere de kerkgenootschappen, ruimten voor de sociaal-maatschappelijke voorzieningen en op de begane grond langs het plein een kinderdagverblijf. De architectuur van de Kandelaar wordt gedomineerd door een golvend dak van zinken shingles dat de individuele kerkzalen verbindt en tegelijkertijd onderscheidt. De zijde langs de dreef en metrolijn kenmerkt zich door een warmrode baksteen en verspringende erkers; de zijde aan het voorplein is strakker en transparanter door het gebruik van glas en staal.

Hoewel het kerkverzamelgebouw dezelfde bouwheren had als de renovatie van de Grubbehoeve (corporatie Rochdale en ontwikkelaar Deltaforte), en de ontwerp bureaus praktisch dezelfde achtertuin delen, zijn de projecten rug aan rug gebouwd. De wens van stedenbouwkundig supervisor Donald Lambert om aan het voorplein ook een entreepartij van de Grubbehoeve te krijgen is gestrand op de tactische keuze om beide projecten gescheiden te laten lopen. De opdrachtgever stelt dat afstemming en verbinding de al ingewikkelde projecten nog verder zou compliceren. Dat is begrijpelijk vanuit het management van de projecten, maar het zichtbare resultaat is bevreemdend.

Ook de afstemming tussen architectuur en stedenbouw onttrok zich voor deze uitzonderlijke projecten aan de gangbare overlegstructuren voor de vernieuwing. Niet alleen in de verbinding tussen de twee gebouwen is de confrontatie hard; ook in de buitenruimten vergt de overgang kunstgrepen. Dat wordt met name zichtbaar op het vanuit de stedenbouw gedicteerde voorpleintje bij de Kandelaar, bedoeld als vestibule tussen de open hof en de verlaagde Bijlmerdreef. Het pleintje organiseert de stroom van het metrostation naar de hof, schuin over de dreef, en vraagt een zekere maat om als voorplein van de Kandelaar te



kunnen functioneren. De uiteindelijke maat van het pleintje is de resultante van deze wens en het belang van een continue wand die de verlaagde Bijlmerdreef begeleidt. Ondanks die inkadering zijn de relaties die het plein met de hof van de Grubbehoef of met de royale atria van het CEC heeft niet vanzelfsprekend. Ook hier wreekt zich dat er vanuit twee gedachten aan één fragment in de stad wordt gesleuteld.

Software

Dat deze projectgrenzen zo zichtbaar zijn is toch ironisch, want juist binnen het project zijn de opdrachtgevers erin geslaagd om met grote inventiviteit formele en informele grenzen tussen organisaties te slechten ten gunste van een gedeeld belang: goede ruimten, betaalbaar in realisatie en beheer. Als kerkverzamelgebouw is de Kandelaar een politiek geladen project, waar veel verwachtingen en ambities mee verbonden zijn.

In de oorspronkelijke Bijlmer had de rationalistische overtuiging van de planners geen ruimte toegedacht aan kerkgebouwen. Pas in 1993 wordt een eerste kerkverzamelgebouw opgeleverd: de Nieuwe Stad, naar een ontwerp van Lafour en Wijk. Tot die tijd en nog steeds beleden en beleefden de vooral Ghanese kerkgenootschappen hun geloof in parkeergarages, kelders en leegstaande ruimten. De grote Ghanese gemeenschap in de Bijlmer bleek in de kerken een zelforganiserend collectief platform te hebben. Sociaal-maatschappelijke organisaties voor zorg, werk en scholing kregen door dat ze vooral via de kerken toegang tot deze groep migranten kon krijgen. Dat motief legitimeerde nog eens extra de inspanningen van corporatie Rochdale om door middel van de huisvesting van deze kerkgenootschappen invulling te geven aan hun brede opvatting van haar maatschappelijke taken. In 2001 werd aan Ria Smit opdracht gegeven om in nauwe samenspraak met de pastors van



In het kerkverzamelgebouw de Kandelaar realiseerde Ria Smit een interessante programmatische cocktail.



vijf kerkgenootschappen te werken aan een kerkverzamelgebouw.

Het gebouw dat Smit ontwierp werkt op zondagen als een soort pakhuis van lofprijzing. Vier kleinere kerkzalen en één grotere worden gelijktijdig luidruchtig en uitbundig gebruikt, wat de nodige eisen stelt aan geluidsisolatie en klimaatbeheersing. Alle kerkzalen zijn ontsloten door gangen die direct aan de het voorplein zijn gesitueerd. Onder de kerkzalen zijn ruimten voor kindercrèches, zondagsscholen en vergaderingen. Omwille van de exploitatielasten voor de kerkgemeenschappen worden deze ruimten doordeweeks gebruikt door de sociaal-maatschappelijke voorzieningen die dan in het gebouw werken. Dit soort programmatische slimheid was noodzakelijk om realisatie van het gebouw haalbaar te maken. Daarnaast is materiaal en detaillering van het gebouw overal bescheiden, en zijn er geen royale gebaren gepermitteerd.

Ondanks dat terughoudend ontwerpen was de echte puzzel voor het project de exploitatie na oplevering. Een sluitende exploitatiebegroting met garanties van de beschikbare partijen leek onmogelijk. De corporatie keek daarbij met enige schrik naar de situatie bij het CEC, aan de overkant van het plein. Ook daar was een veelheid van huurders en gebruikers aanwezig, maar boden de gemaakte afspraken geen bescherming

tegen een excessieve stijging van exploitatiekosten. Die les was in ieder geval leidend voor de toekomst van de Kandelaar.

In een uiterst creatieve zoektocht zijn de exploitatielasten voor het gebouw gereduceerd en zekergesteld. De kerken leveren vrijwilligers voor baliewerk, schoonmaak, surveillance en onderhoud en dragen zo in natura bij aan de exploitatie. Door de functiecombinaties met sociaal-maatschappelijke functies was het mogelijk om Europese gelden in het project te brengen. Om zekerheid over de betaling van de huurpenningen te kunnen geven aan de corporatie is een fonds ingericht door de Protestantse Kerken in Nederland. In een landelijke actie is de 'stichting Bijlmerkerk' opgericht, die fondsen werft. Met een eerste resultaat van bijna twee miljoen euro is er een fonds opgebouwd dat eventuele huurachterstanden kan opvangen. In een memorandum is door alle betrokken partijen de architectuur van de exploitatieafspraken vastgelegd en bekrachtigd. Zonder die zekerheid zou het gebouw niet gerealiseerd zijn. De grootste bouwkunst van de Kandelaar zit daarom wellicht in de software, eerder dan in de hardware van het gebouw.



Ria Smit architecten, De Kandelaar:
doorsnede, plattegronden tweede, eerste
verdieping, begane grond

- 1 entree
- 2 entreehal zalencentrum met keuken
- 3 vijfgroeps kinderdagverblijf
- 4 entree woongebouw
- 5 horeca
- 6 vergaderzaal/naschoolse opvang
- 7 kantoren
- 8 kerkzaal
- 9 driekamerwoning
- 10 driekamermaisonnette