

# Swammerdambuurt

Cluster W10.2, restauratie en transformatie van zes eind 19e-eeuwse panden

Voorbeeldproject woningkwaliteit gemeente Amsterdam 1998

*Projectarchitect:*  
Willem van Gils

*Projectteam:*  
Hans Boonstra, Machteld Bokhove

*Opdrachtgever:*  
De Principaal

*Constructeur:*  
Berkhout Tros bouwadviseurs B.V.

*Aannemer:*  
Reek B.V.

*Bouwsom:*  
€ 1.343.190

*Gem. verkoopprijs:*  
€ 212.369

*Aantal woningen: 15*

*GBO/woning:*  
121 m<sup>2</sup>

*Opgeleverd:*  
zomer 2000



De panden van cluster W.10.2 zijn (op het hoekpand Swammerdamstraat - Ruyschstraat na) in 1884 gebouwd en ontworpen door A.L. van Gendt (architect van onder andere het concertgebouw). Na de oorlog zijn de panden sterk verwaarloosd. Vijftien jaar geleden zijn de panden aangekocht door De Key met de bedoeling ze op termijn te slopen. Het bleek financieel onmogelijk om de cluster binnen de sociale huursector te restaureren. Op aandrang van de buurt is besloten om de panden niet te slopen, maar binnen de koopsector te renoveren.

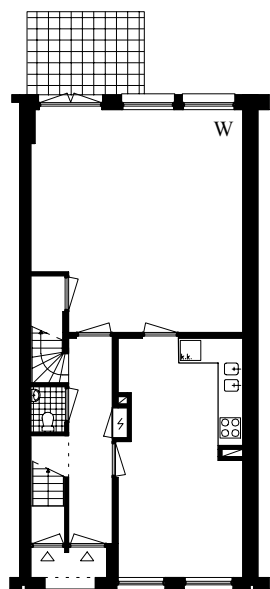
Het project biedt een oplossing voor de vervolgaanpak van aangekocht eind 19<sup>e</sup>-eeuws bezit door corporaties. Alle woningen in de sociale huursector renoveren, is financieel niet meer haalbaar. Door samen te voegen in de koopsector wordt de differentiatie in de buurt verhoogd. Daarnaast kunnen de opbrengsten ingezet worden om huurwoningen in de wijk te renoveren.



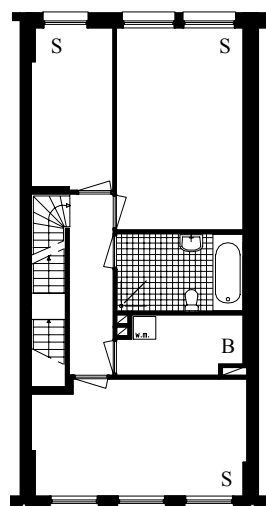
Het project toont aan dat het mogelijk is om gewilde eigentijdse woningtypes, zoals de "bebo" (beneden- en bovenwoning met een eigen voordeur aan de straat) in eind 19<sup>e</sup>-eeuwse casco's te realiseren. De bouw- en woontechnische kwaliteit doet niet onder voor nieuwbouw.

Doel van project W.10.2 was koopwoningen van zeer hoge kwaliteit te realiseren met het terugbrengen of restaureren van de originele detaillering. De restauratie maakt deel uit van het ambitieuze plan van aanpak voor de Swammerdambuurt. Het plan moet ook de vele particuliere eigenaren in de Swammerdambuurt bewegen mee te doen met het opknappen van hun woningen met respect voor het gevelbeeld. Er is in het project dan ook bijzonder veel aandacht besteed aan het herstellen van de oude luister van de gevels.

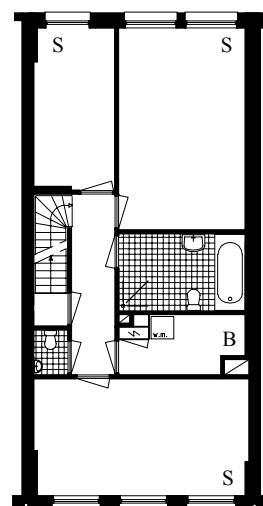




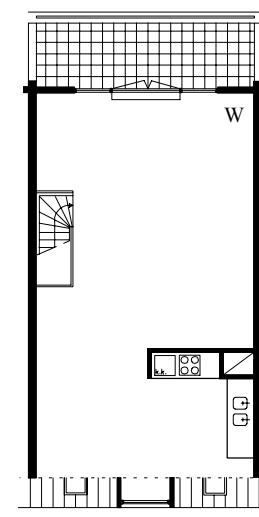
begane grond



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



### Differentiatie

Naast het terugbrengen of restaureren van de originele detaillering was doel van het project om de woningdifferentiatie in de buurt te vergroten. Het bestaande woningaanbod bestaat in hoofdzaak uit kleine tweekamerwoningen van gemiddeld 50m<sup>2</sup> met een lage huur. Starters die na een aantal jaren hun woon-carrière willen voortzetten in een grotere en betere woning konden tot voorheen niet in de buurt terecht.

### BEBO-woningen

De kern van het plan wordt gevormd door het wijzigen van de vier panden met etagewoningen naar “bebo”-woningen: per pand een beneden- en bovenwoning met elk een eigen voordeur. De benedenwoning heeft een tuin, de bovenwoning een dakterras. De slaapverdiepingen van beneden- en bovenwoning liggen boven elkaar, hiermee wordt de kans op mogelijke geluidsoverlast verminderd. Bijkomend voordeel is dat de zolderverdieping geheel open gehouden kon worden als woonlaag met dakterras.

De fietsenbergingen van deze woningen worden uitgevoerd als gemeenschappelijke fietsenberging in het hoekpand waardoor het gevelbeeld niet wordt aangetast.

In de hoeken zijn woonwerkhuisen, “gewone” driekamerappartementen en lofts gerealiseerd.

### Technische bijzonderheden

Er zijn nieuwe systeemkozijnen gebruikt die door allerlei aanpassingen het oorspronkelijke beeld van schuiframen met bovenlichten volledig benaderen.

De ventilatieroosters in de kozijnen zijn weggewerkt achter de bovendorpels en vanaf de straat onzichtbaar. De suskasten bij de verkeersgeluid belaste gevels zijn in het gevelmetselwerk weggewerkt achter open stootvoegen.

Aan de woningscheidende geluidsisolatie is bijzondere aandacht besteed. Door de toepassing van verlaagde vrijhangende plafonds in combinatie met isolerende vloerplaten en voorzetwanden zijn de gemeten waarden voor de woningscheidende geluidsisolatie bijzonder hoog: de I<sub>co</sub> bedraagt + 13 dB(A), de I<sub>lu</sub> + 7 dB(A). Deze waarden liggen veel hoger dan bij standaard nieuwbouw, en liggen zelfs boven de streefwaarden uit het pakket duurzaam bouwen.

