



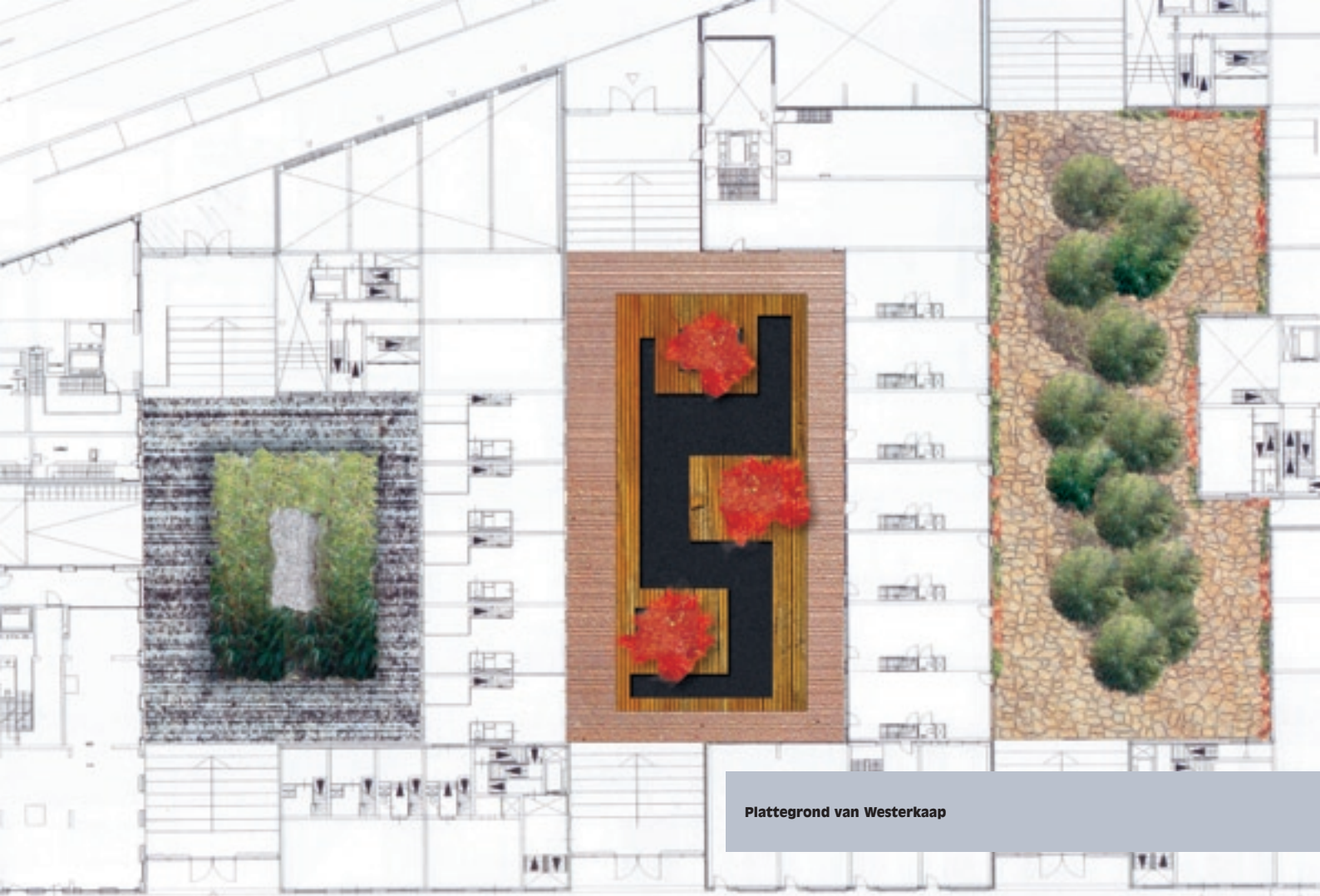
## Wonen, spelen, parkeren tussen Jordaan en IJ

Op zo'n beetje de duurste grond van Amsterdam woningen en appartementen realiseren met eigen groen en voldoende parkeergelegenheid. Wie voor zo'n opgave komt te staan, ontkomt niet aan meervoudig ruimtegebruik. Het nieuwbouwproject Westerkaap op het Amsterdamse Westerdokseiland is een goed voorbeeld van een geslaagde aanpak.

Wonen binnen de Amsterdamse grachtengordel met uitzicht op de Jordaan en het IJ. Verwonderlijk is het niet dat de mensen in de rij stonden voor de eengezinswoningen, woon-/werkwoningen, appartementen en penthouses die momenteel nog volop in aanbouw zijn op het Westerdokseiland, het voormalige rangeerterrein van NS schuin achter het Amsterdamse Centraal Station. Ondanks de prijs van de huur- en koopwoningen die zacht gezegd niet mals was. Maar ja, hoe vaak tref je nog midden in de stad woonruimte waar je jonge kinderen zonder al te veel zorgen voor de deur kunt laten spelen? Of waar je 'aan huis' kunt parkeren? Het project Westerkaap biedt het allemaal.

### Drie cours

Westerkaap is gebouwd op een grote parkeerbak die dient als parkeergarage. De woningen en appartementen zijn ontworpen door drie verschillende architectenbureaus (DKV, AWG en Baneke van der Hoeve)



Plattegrond van Westerkaap

en staan rond drie aparte binnenhoven (binnen het project consequent 'cours' genoemd) die van elkaar worden gescheiden door de eengezinswoningen. De hoogbouw voor de appartementen (variërend van twee- tot vier-kamer) en de penthouses op de bovenste etages is vooral te vinden aan de zijkanten, zeg maar de kant van de Jordaan of van het IJ. Aan die zijden valt er qua uitzicht namelijk het meest te genieten. De eengezinswoningen hebben met uitzondering van de meest oostelijke rij (aan de kant van het station) voor én achter uitzicht op twee van de drie cours.

## 'Wij maken heel andere afwegingen dan de meeste projectontwikkelaars'

De architecten hebben steeds twee aan twee gewerkt, wat betekent dat de huizen per cour ook door twee architectenbureaus zijn ontworpen. DS Landschaparchitecten dat later gevraagd is de cours in te richten, heeft vervolgens ingespeeld op de materialen die de architecten in hun ontwerpen hebben gebruikt. Dat betekent dat in één cour het materiaal stenen overheerst, in de ander hout en in de derde groen. Elk cour heeft al met al een eigen karakter. Eén krijgt door het gebruik van Belgisch hardsteen een chique uitstraling. In een

ander zijn de gevels bekleed met hout en zijn houten zitelementen rond plantenbakken gemaakt. In de derde cour overheersen bamboe en rotan, ook aan de gevels van de woningen. Hoewel het project zoals gezegd nog volop in aanbouw is, vergeet je als bezoeker al snel dat je op het dak van een immense parkeergarage staat. Dat komt mede door de brede en hoge toegangspoorten tot de cours die de ruimtelijke beleving een behoorlijke impuls geven. Omdat de parkeergarage bovendien ondergronds ligt, wordt ook het 'alles op maaiveld-gevoel' alleen maar versterkt.

'Hier kom ik zeker terug', is de gedachte die zich al snel aan de bezoeker opdringt. De tekeningen van hoe het geheel er straks uit moet gaan zien (de zogenoemde artist-impressions) gecombineerd met de nieuwbouw zelf wekken zonder meer de nieuwsgierigheid.

### Goed woonklimaat

"De cours zijn voor gemeenschappelijk gebruik", zegt Edwin Aaftink. "De woningen hebben hun voor- en achterdeuren aan de cours, maar ze hebben geen eigen tuin. De entreehallen van de appartementen bevinden zich hier ook."

Aaftink is senior projectmanager bij Amvest, een vastgoedonderneming die belegt in vrije sector huurwoningen. Amvest heeft samen met woningcorporaties Ymere en Lingotto het project Westerkaap ontwikkeld. Naast beleggerhuurwoningen en sociale huurwoningen worden er ook koopwoningen in alle

*Lees verder op de volgende pagina*

# Leven<sub>op</sub> DAKEN



Vervolg van pagina 11

categorieën gebouwd. Hier wonen en leven straks dus mensen met verschillende sociale achtergronden bij elkaar en de cours zijn de plekken waar zij elkaar ontmoeten. Ondanks de enkele koopwoningen als onderdeel van de Westerkaap blijft de vrije sector huur de hoofdmoot vormen voor Amvest, benadrukt Aaftink.

Dit laatste verklaart ook waarom Amvest en haar partners zoveel energie en extra kosten steken in de inrichting van de cours. Aaftink: "Natuurlijk kun je ook een paar tegels en een zandbak neerleggen, maar wij kiezen voor kwaliteit. Dat is niet alleen een nobele maar ook een commerciële afweging. Als we namelijk een goed woonklimaat creëren verhogen we de meerwaarde en daarmee ook de binding van onze huurders met het project. Bovendien kunnen we bij een eventuele verkoop in een later stadium optimaal profiteren van de waardeontwikkeling. Wij maken dus heel andere afwegingen dan een projectontwikkelaar die een project liefst zo snel mogelijk uit de grond stampst, verkoopt en vertrekt naar de volgende klus. Wij blijven veel langer betrokken en verantwoordelijk." Een andere belangrijke afweging was dat in de directe omgeving van Westerkaap niet veel groen en speelvoorzieningen te vinden zijn. "Dat moest dus binnen het project zelf gerealiseerd worden, als we tenminste ook jonge gezinnen wilden verleiden. Door de aanleg van de cours denken we dit probleem getackeld te hebben. De ouders kunnen hun kinderen daar zonder al te veel zorgen laten spelen."

## Technische inbreng

Tijdens de bouwvoorbereiding bleken er in de praktijk echter nog wel verschillen te bestaan met de theorie aan de tekentafel. Aaftink: "We hebben hoveniersbedrijf Van der Tol gevraagd om in bouwteamverband de uitwerking van het ontwerp van de eveneens door ons benaderde DS Landschapsarchitecten van de cours te verzorgen. De opdracht aan Van



der Tol was: 'Zorg dat de boel technisch goed komt en bewaak de financiën die hiermee gemoeid zijn.' Dat betekent dat extra kosten terugverdiend zouden moeten worden met goedkopere alternatieven van wat de architect had voorgesteld, maar wel met behoud van de basiskwaliteit."

De inbreng van deze partijen heeft tot diverse aanpassingen geleid, bijvoorbeeld waar het ging om het type dakbedekking. "Zo zie je maar", concludeert Aaftink, "de architect kan het nog zo mooi en goed ontwerpen, toch blijft ook de technische inbreng heel hard nodig."

En zo zal het voorlopig nog wel blijven, want in stedelijk gebied zal volgens de projectmanager van Amvest nog lange tijd gewerkt blijven worden met meervoudig ruimtegebruik. "Parkeren wordt in drukke gebieden steeds lastiger te verwezenlijken op maaiveldniveau", weet hij uit ervaring. "Dus zullen er steeds meer ondergrondse parkeergarages worden gebouwd, met groen en woningbouw daar bovenop. Maar buiten de binnenstedelijke gebieden voorzie ik voorlopig nog geen spectaculaire toename van meervoudig ruimtegebruik. Daar is gewoon geen markt voor stapelbouw met allerlei functies. Nederlanders zijn daarin heel duidelijk: tenzij het écht niet anders kan willen ze wonen in laagbouw met liefst een eigen tuintje en de auto letterlijk voor de deur." *L*