

De Wapenstraat ligt aan de noordwest rand van Hillesluis in de Slaghekkebuurt, gelegen bij haltes van het openbaar vervoer. Er wonen veel allochtone gezinnen die graag zelf de zorg voor hun ouders op zich willen nemen. De Slaghekkebuurt is grotendeels klaar in de stadsvernieuwingsoperatie.

Van heel Hillesluis is het de meeste stedelijke: er staan stevige straatwanden van grotendeels 4 etage's hoog. Er is veel nieuwbouw gepleegd, waarvan het merendeel zich goed voegt in de bestaande bebouwing.

Wat opvalt, is dat een "beëindiging van de massa" bijvoorbeeld een terugliggende bovenste etage of een kap, in de nieuwbouw nauwelijks meer wordt gemaakt.

Er is nog een groot blok waar zorg/kangoeroewoningen kunnen komen.

De straten zijn ruim bemeten. Doordat het stratenpatroon met schuine hoeken is uitgevoerd, ontstaan er veel verschillende soorten plekken in het openbaar gebied. Dit geeft een levendig straatbeeld, waar ook kinderen de ruimte lijken te krijgen. Het totale openbare gebied ziet er redelijk/goed onderhouden uit.



Wapenstraat Een kangoeroecomplex



Kangoeroe complexgewijs

In het algemeen wordt bij een kangoeroewoning gedacht aan een grote woning voor het basisgezin en een kleine woning voor de ouders of een gehandicapt volwassen kind. In Amsterdam hebben wij kangoeroewoningen gemaakt door de mogelijkheid in te bouwen een boven- en benedenwoning te koppelen. Het probleem is dat bij een dubbele toewijzing ook tegelijk twee woningen vrij moeten zijn, wat in de praktijk vaak niet het geval zal zijn. Kangoeroewoningen kunnen ons inziens dan ook het beste complexgewijs opgelost worden. De gezinsleden wonen dan dicht bij elkaar maar moeten eventueel door een trappenhuis of galerij om elkaar te berei-

ken. Voor de onderlinge privacy is dit vermoedelijk ook een erg goede oplossing. Het is daarom van essentieel belang dat de kangoeroewoningen (maar het kunnen ook werkunits zijn) ook dienst kunnen doen als woningen voor starters of gekoppeld kan worden tot een grotere woning. *De woning dient dus neutraal van karakter te zijn.* Dat betekent o.a. dat de ontsluiting zelfstandig is.

De maat van een beuk in de Wapenstraat is ca. 52 m². Iedere twee-kamer-woning kan dan een kangoeroewoning zijn of een werkunit en vice versa. Het is dus mogelijk om in het ontwerp van één beuk uit te gaan, hetgeen ook meer differentiatie binnen de buurt op kan leveren. Indien er anderhalve beuk per woning wordt genomen, ontstaat de mogelijk-

heid van een drie-kamer-woning vice versa kangoeroewoning. Een werkunit of een starterswoning valt hier weg. Er ontstaat dan in het blok een kangoeroerecht in plaats van een kangoeroewoning. De corporatie kan dit gebruiken als sturingsmiddel om in de verhuur flexibel op te treden.

Flexibel bouwen

Een project met flexibel bouwen kan 3 onderdelen bevatten:

- 1 Dagelijkse flexibiliteit
- 2 Flexibiliteit op middellange termijn
- 3 Flexibiliteit op lange termijn

Dagelijkse flexibiliteit gaat ervan uit dat de bewoner zonder enige moeite ruimtes op verschillende manieren kan gebruiken. Dit is in een ontwerp te realiseren door de schikking van diverse gebruiksruidtes ten opzichte van elkaar.

Flexibiliteit op korte termijn kan ontstaan door het totale leidingsysteem zodanig in de woning aan te brengen dat er centraal aangesloten wordt en belangrijke binnenwanden geheel leidingloos zijn. Een makkelijk te bereiken flexibiliteit kan ook ontstaan door dubbel gebruik van de wisselbeuk mogelijk te maken of door afspraken te maken over gezamenlijke ruimtes.

Flexibiliteit op lange termijn is van meer belang voor de beheerder dan voor de zittende bewoner. We hebben het hier over de mogelijkheden om woningen samen te voegen, te splitsen groter en kleiner te maken.



Allemaal zaken die meestal spelen voor meerdere woningen tegelijk. Bij het ontwerp kan hiermee rekening worden gehouden.

In dit project ontstaat de keuze om een aantal woningen te maken van 78 m² of een differentiatie aan te brengen in de woninggrootte; bijvoorbeeld 52 en 104 m². Omdat de bestaande bouwstructuur altijd mede bepalend is voor de flexibiliteit op lange termijn in dit blok, zullen de flexibiliteit mogelijkheden groter zijn door uit te gaan van units van 52 m² die steeds te koppelen zijn.

Keuzes in relatie tot kwaliteit

Bij de te maken keuzes worden drie "verhuurbaarheidscriteria" aangehouden.

- Kwaliteit en verhuurbaarheid op moment van realisatie tot 15 jaar.



- Kwaliteit en verhuurbaarheid tussen 15 en 30 jaar.
- Mogelijkheden van het blok en woningen na 30 jaar.

Keuzes in relatie tot bouwkosten

Principieel zijn er een aantal dure elementen te noemen. Het weglaten van één van deze elementen kan tot de bekostiging van een andere leiden.

Als voorbeeld: indien op een etage geen galerij en/of balkons gemaakt hoeven te worden, is die besparing ongeveer gelijk aan de kosten van een lift met drie stopplaatsen. Het goed omgaan met de bestaande bouwstructuur en gevels levert een goedkopere woning op.

Architectonische invulling

In deze buurt zijn oorspronkelijk vooral straatwanden gemaakt. Dit levert een architectuur op die geen verpletterende indruk maakt per onderdeel van de straat, maar wel een hoge kwaliteit heeft als totaalbeeld.

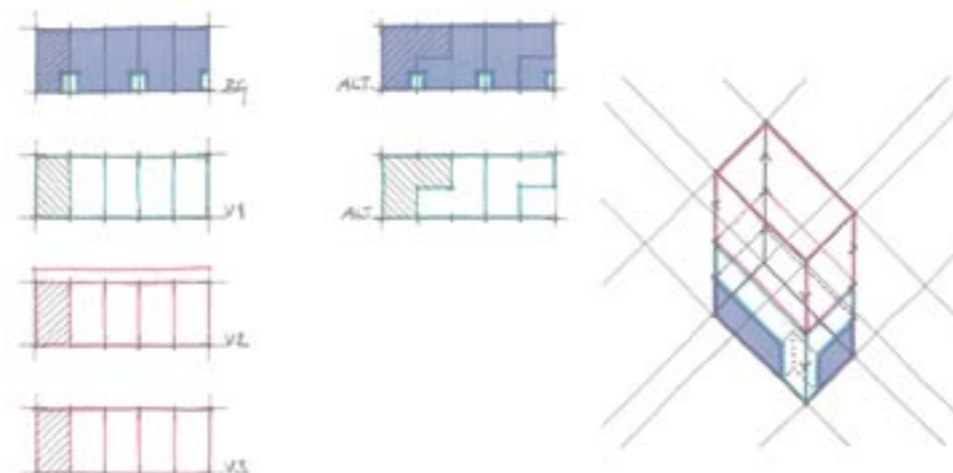
Aan de voorzijde van het project Wapenstraat willen we graag de straat als wand herbevestigen.

Belangrijk hierin is, naast de repetitiefactor met de onderlinge nuances, de hoogte-opbouw. De eerste en een deel van de tweede verdieping vormen vooral de begeleiding van de mensen op straat: de passanten, de bewoners en de spelende kinderen. De derde verdieping geeft sterk de profilering van de straat aan, waarna de vierde kapverdieping de gebouwen wezenlijk afrondt.

De hoek behoeft een verbijzondering als een belangrijke vormgeving element en kan ook hoger worden.

Modellen

Op deze pagina hebben wij een aantal mogelijkheden geschetst van het veranderingsproces dat binnen het blok zou kunnen plaatsvinden in de komende jaren. Hierbij gaan we uit van 1 galerij bij de kangoeroe/zorgwoningen en 1 lift in het complex. We gaan ervan uit dat, zowel de 'gezinnen' als de 'starters' een kangoeroewoning-aanvraag mogen doen als er een woning leeg komt.



Model 2

Inhoud

- Zorgwoning op de begane grond
52 of 78 m²
- Starterswoning op de 1^e verdieping
52 of 78 m²
- Maisonnette op de 2^e en de 3^e verdieping
104 m² met een galerij op de 2^e etage.

Model 2a

Inhoud

- Zorgwoning op de begane grond
52 of 78 m²
- Maisonnette op de 1^e en 2^e verdieping
104 m² met een galerij
- Starterswoning op de 3^e verdieping
52 of 78 m²

Dit model heeft veel van de voor- en nadelen van model 2. Het verschil zit in de mogelijkheden die de neutrale woning biedt. Als kangoeroewoning kan deze nu zonder enige aanpassing "van binnenuit" ontsloten worden met de maisonnette.

Model 3

Inhoud

- Maisonnette op de begane grond en helft van de 1^e verdieping
78 m²
- Maisonnette op de helft van de 1^e verdieping en 2^e verdieping
78 m²
- Zorgwoning op de 3^e verdieping met lift en galerij
52 m²

De bovenste maisonnette wordt op de begane grond ontsloten. Er is een mogelijkheid om de zorg woning over anderhalve beuk te verdelen. Dat levert een drie-kamer-appartement op.

30 De 'zorgwoning'

Model 1

Inhoud

- Maisonnette op de begane grond en de 1^e verdieping
104 m²
- Twee-kamer zorgwoning op de 2^e verdieping
52 m²
- Twee-kamer starterswoning op de 3^e verdieping
52 m²

Als alternatief kunnen op de 2^e of 3^e verdieping ook drie-kamer-neutrale woningen gerealiseerd worden die 50% groter zijn. De woningen op de 3^e verdieping worden ontsloten via een binnentrap op de 2^e verdieping en zijn derhalve geen zorgwoningen.

Model 1a

Inhoud

- Maisonnette op de begane grond en de 1^e verdieping
104 m²
- Twee-kamer neutrale starter- of zorgwoning op de 2^e verdieping
52 m²
- Twee-kamer neutrale starter- of zorgwoning op de 3^e verdieping
52 m²

Als alternatief kunnen op de 2^e of 3^e verdieping ook drie-kamer-neutrale woningen gerealiseerd worden die 50% groter zijn, indien na een aantal jaren de kangoeroewoningen niet meer verhuurd worden.

