

EEN TWEEDE KANS VOOR KLEIBURG /



De radicale aanpak van Bijlmerflat Kleiburg – met kluswoningen, functiemenging en bevorderen van kleinschaligheid – laat zien hoe de Bijlmer wel een succes had kunnen zijn.

PROJECT
herstructurering Kleiburgflat

LOCATIE
Amsterdam-Bijlmermeer

OPDRACHTGEVERS
KondorWessels Vastgoed

INITIATIEF
Consortium De Flat: Martijn Blom (Hollands Licht); Willem Gaymans (Kondor Wesselsvastgoed); Frank Zwetsloot (Vireo Vastgoed); Hella Hendriks (Hendriks CPO)

ARCHITECTEN
NL Architects; XVW architectuur

ADVISEURS
Van Rossum Raadgevens Ingenieurs Amsterdam; Scheuder Groep; HOMIJ Technische Installaties; De Wijde Blik

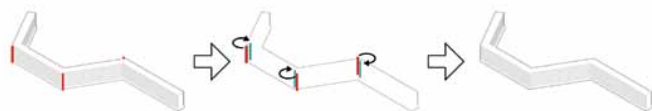
AANNEMER
KondorWessels Amsterdam

OPPERVLAKTE
66.000 m² bvo

START PROJECT
(tender) 2011

OPLEVERING
in vier fases, van 2014 tot en met begin 2016

Tekst Anne Seghers
Foto's Stijn Brakkee



De belangrijkste ingrepen aan de honingraatflat Kleiburg op een rij. Het verplaatsen van de liftkokers naar binnen, het vervangen van de vele onheimse onderdoorgangen

gen door enkele hoge en ruime passages en het verruilen van de blinde gevel op de begane grond voor een open plint met woningen en ateliers.



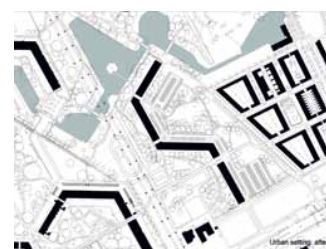
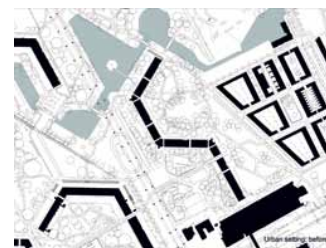
NL Architects ontwierp in eerste instantie een parkeeroplossing in de stijl van tuinarchitect Zocher – een parcours van parkeerplaatsen rondom de oude bomen. Dit plan

is in de uitwerking gesneuveld en vervangen door rechte parkeerstroken die enigszins verdiept tussen de bomen liggen.

>> Van veraf lijkt Kleiburg niet zo bijzonder. Een grote kolos met ritmische rijen van grijze balkons. Het koude weer geeft de flat in de Amsterdamse Bijlmer zelfs een grauwe aanblik. De sfeer rond de flat is echter allesbehalve grauw, eerder gemoedelijk. Een hondenuitlater groet vriendelijk wanneer hij een ommetje maakt door het parkachtige grasland en een bont gezelschap dames passeert druk kletsend, met tassen vol boodschappen van het naastgelegen winkelcentrum De Kameleon. Dichterbij wordt duidelijk hoe anders de Kleiburgflat is dan de flats eromheen. De ingrepen aan de buitenkant van de honingraatflat zijn subtiel en eren de oorspronkelijke eigenschappen van het complex. De grootste veranderingen zijn binnenin te vinden. Hier is een veelzijdige binnenwereld ontstaan, met nieuwe indelingen, maatwerk-ingrepen achter elke voordeur en, wellicht het belangrijkste, een nieuwe doelgroep die de Bijlmer heeft gevonden. De Kleiburgflat is de laatste flat die onder het mes ging in

het kader van de vernieuwing van de Bijlmer, bedoeld om de leefbaarheid, veiligheid en het imago van de wijk op te krikken.

Dat sleutelen aan de Bijlmer is van alle tijden. Begin jaren tachtig gebeurde dat op kleine schaal, via deelplannen per buurt (en soms zelfs per flat) om zo meer ruimte te bieden aan de ideeën en wensen van bewoners. Omdat de problemen aanbleven werd in de jaren negentig besloten tot een radicalere aanpak. Dreven werden verlaagd, de openbare ruimte opnieuw ingericht, er werd afscheid genomen van de rigide functiescheiding tussen wonen, werken en recreatief en flats werden gesloopt. Het vervangen van hoogbouwflats door laagbouw en kleinschalige appartementencomplexen met uiteenlopende woningtypen bleek succesvol. Bij aanvang van de vernieuwingsoperatie was de bedoeling een kwart van de flats te slopen, later werd dit opgehoogd tot de helft. In een klein deel – later het Bijlmermuseum genoemd – bleef de



Oude en nieuwe stedenbouwkundige situatie. Winkelcentrum Kraaiennest is in 2012 gesloopt.

oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet gehandhaafd. Hier ondergingen de typische honingraatflats een renovatie en behield de openbare ruimte zijn groene en autovrije karakter. In 2008 is de vernieuwing van de Bijlmer afgerond. Alle flats zijn gesloopt of gerenoveerd, behalve Kleiburg.

Voor Kleiburg zijn sinds de jaren negentig meerdere plannen gemaakt, zoals het voorstel van de Amerikaanse ontwerper Greg Lynn uit 2001 om de gevel te verrijken met een samenspel van trappen, hellingbanen, liften en roltrappen om zo de enorme flat te verdelen in elf aparte buurten. In 2009, midden in de hoogtijdagen van de crisis, zag eigenaar Rochdale geen heil meer in een renovatie en besloot met het oog op sloop te beginnen met het uitplaatsen van bewoners. Voordat de sloop definitief werd, wilde Rochdale er zeker van zijn dat alle alternatieve scenario's waren onderzocht. Hun wanhoopskreet van Rochdale in Het Parool – 'Bijlmerflat te koop voor één euro'

– bracht te veel maatschappelijke opwinding teweeg, dat Rochdale besloot een prijsvraag uit te schrijven voor de herbestemming van de flat. De winnende partij mocht de flat voor een symbolisch bedrag van één euro aankopen. Consortium DeFlat – een samenwerking van KondorWessels Vastgoed, Vireo Vastgoed, Hendriks CPO en Hollands Licht – won de prijsvraag met een voorstel om de flat te strippen en de woningen als kluswoningen aan te bieden. NL Architects, XVW Architectuur en Rappange en Partners werd gevraagd om de transformatie tot klusflat vorm te geven.

De kluswoningen zijn casco-appartementen waar bewoners volledig de vrije hand hebben bij de indeling en inrichting. Indien gewenst konden de kluseenheden verticaal of horizontaal geschakeld worden, om zo meer woonoppervlak te verkrijgen. Waar andere flatrenovaties in de Bijlmer bestonden uit extra liften, nieuwe gevelbe-



De auto's staan in de buitenruimte van Kleiburg, in plaats van in de parkeergarages die vroeger bij de honingraatflats hoorden.



De plint heeft glazen puien waarachter woningen, fietsenbergingen en ateliers schuilgaan.



De kluswoningen zijn cascoappartementen waar bewoners volledig de vrije hand hebben.



De nauwe tunneltjes hebben plaatsgemaakt voor ruime onderdoorgangen van twee verdiepingen.



Doordat het nieuwe Kleiburg verankerd is in het openbare groen rondom, is de activiteit op het maaiveld toegenomen.

kledingen of frisse kleurtjes kiest Consortium DeFlat voor rust en minimalisme in de gevel. De flat is gestript, het grindbeton is schoongespoten en het beton van de borstweringen is gestraald. Er is een subtiel ton sur ton palet aan grijs tinten verwezenlijkt dat de flat een chique uitstraling geeft. Op de begane grond hebben de vele nauwe en als onveilig ervaren onderdoorgangen plaatsgemaakt voor enkele, maar zeer ruime onderdoorgangen van twee verdiepingen hoog. De binnenstraat op de eerste verdieping, zo kenmerkend voor de Bijlmerflats, is weggehaald en de onderste twee lagen hebben een transparante gevel gekregen. De blinde plint van dichte bergingen is veranderd in een plint van woningen, fietsenbergingen en ateliers, allemaal met glazen puien van plafond tot vloer, elk met een ingang op maaiveldniveau. Het spel van informele toe-eigening dat op de begane grond plaatsvindt – bewoners plaatsen

picknickbanken en bloempotten voor hun pui – laat zien dat het openbare groen rond de flat daadwerkelijk gebruikt wordt. Daarnaast zijn er door het groen nieuwe routes aangelegd die aansluiten bij het nieuwe gebruik van de plint. De flat komt nu pas echt in het gras te staan. Dat het gras functioneert als buitenruimte van de flat komt ook doordat Kleiburg – in tegenstelling tot andere gerenoveerde flats – geen gebouwde parkeergarage meer heeft en er op het maaiveld geparkeerd wordt. De parkeerstroken buigen zich om waardevolle bomen heen en liggen enigszins verdiept doordat de bomen op glooiende heuvels staan.

Binnen twee jaar waren de vijfhonderd kluswoningen verkocht. In vergelijking met de andere Bijlmerflats wist Kleiburg een buitengewoon hoog percentage bewoners van buiten de wijk aan te trekken. Uiteraard heeft meegespeeld dat de appartementen

gunstig geprijsd waren en dat de nieuwe bewoners alle ruimte kregen om hun woonvormen te realiseren. Van grote invloed was de positieve media-aandacht. Niet alleen het één-euroverhaal had nieuwsaarde, maar vooral dat mensen van buitenaf bewust kozen voor de Bijlmer en dan ook nog eens voor een honingraatflat – hét icoon van het slechte Bijlmerimago. Dit staat in schril contrast met hoe de media in de jaren zeventig over de Bijlmer berichtten – toen voerden negatieve beeldvorming en stigmatisering de boventoon.

Het succes van Kleiburg hangt samen met de renovatie van de omliggende flats, het verlagen van de dreven en de vernieuwing van het metrostation. Maar andersom heeft de aanpak van Kleiburg die ingrepen ook naar een hoger plan getild. De beslissing om het naastgelegen verloederde winkelcentrum Kraaiennest te slopen heeft op

aandringen van het consortium doorgang gevonden. Het parkeren op maaiveld is niet alleen een plus voor geïnteresseerde kopers, maar zorgt ook voor natuurlijke looproutes en bewegingen door het groen. En het buurtcentrum de Bonte Kraai is opgeleefd sinds de Kleiburgflat aan zijn tweede leven is begonnen. Tegelijkertijd zorgt de verandering in bevolkingssamenstelling van Kleiburg voor een verarming van de informele economie die zo kenmerkend was voor de Bijlmer. De nieuwe bewoners ontplooiën geen activiteiten als thuiscafeer, snorder of kapper. Maar deze informele economie moet niet geromantiseerd worden; zij schuurde soms tegen het schimmige en criminele aan. Het feit dat Kleiburg afscheid neemt van deze informele wijk economie is voor de wijk beter. De nieuwe Kleiburgflat laat zien hoe de Bijlmer had kunnen zijn. De ingrediënten zijn niet zo verrassend, eerder verrassend

logisch. Geen flat die losgezongen is van de leefwereld op straat, maar een gebouw waarbij het maaiveld vloeiend doorloopt in de leefwereld van de begane grondwoningen. Geen wijk als een groteske verzameling van sociale huurwoningen, maar een gezonde mix van koop- en (particuliere) huurwoningen. Geen dode plinten en gescheiden verkeersnetwerken, maar werelden van wonen, werken en ontspanning die met elkaar vervlochten zijn. Geen stadsdeel vol soortgelijken, maar een plek waar verschillende groepen met uiteenlopende achtergronden wonen. <<