

VERDICHTING IN DE STAD: PUZZELLEN OP M²

Het Amsterdamse ZZDP Architecten is een architectenbureau met veel oog voor ondernemerschap. Voor Adam Smit, partner sinds 2009, betekent dat professionaliteit als het gaat om de ontwerpen en tegelijkertijd een open oog voor de regels, zeden en gewoonten van de markt. Inlevingsvermogen dus in de wereld van ontwikkelaars, grondexploitanten, financiers en bedenkers van nieuwe, commercieel veelbelovende concepten. Zoals herverdichtingpuzzels, opgaven waar het bureau de laatste jaren in Amsterdam veel aan werkt.

‘In Amsterdam hebben we nu negen opgaven waarbij het om stedelijke herverdichting gaat’, zegt **Adam Smit**. ‘Projecten waar we samen met andere architecten een nieuw stuk stad creëren, maar waar nu ook al stad is. Zoals bij het gebied Amstel 3. Dat loopt helemaal van station Bijlmer naar het AMC-ziekenhuis, bij de snelwegkant van het spoor. Daar zijn we op vijf locaties actief. Onder meer bij de Dreeftoren, tegenover station Bijlmer, ooit naar een ontwerp van een voorloper van ZZDP gebouwd voor G&S Vastgoed. Voor de First Sponsor Group verbouwen we de Dreeftoren drastisch. Daarnaast komt onder de regie van Provast een woontoren van ZZDP, 130 meter hoog. Om de hoek bij de Hogehilweg werken we mee aan SPOT: een nieuw woon- en werkgebied. Daar tekenen we voor COD en Duqer een woontoren van 90m hoog.’

MARKT SNELLER DAN GEMEENTE

Ook in Amsterdam-Noord en Sloterdijk is ZZDP op een aantal locaties aan de slag. ‘Het zijn vaak niet al te grote kavels waar je werkt. Karakteristiek aan die plekken is dat de gemeente en de eigenaren veel ambitie hebben op het moment dat wij aan de slag gaan, maar dat de stedenbouwkundige contouren eigenlijk nog gevormd moeten worden. De markt is sneller dan de gemeente, zou je kunnen zeggen. Daarnaast zijn het, zoals in Zuidoost, vaak stukken stad die al lang weliswaar min of meer functioneren; maar waarover tegelijk iedereen al jaren vindt: daar moet iets mee gebeuren. Omdat die kavels niet heel uitnodigend zijn. Stedenbouwkundig vaak beroerd, monofunctioneel met alleen kantoren,

omringd door parkeerterreinen. Je hebt er vaak nog geen levendig straatleven. Verdichting doen we natuurlijk al veel langer. Maar dit is wel het hogeschoolwerk, stadsvernieuwing 2.0.’

BOUWPRIJZEN BLIJVEN STIJGEN

De gemeente is blij met de herontwikkeling van dit soort stukken grond, maar tegelijkertijd bevreemd initiatieven te ondersteunen die niet passen in het totale beleid. ‘Want als er woningen komen, wat voor woningen dan? Daarover is natuurlijk veel discussie in de stad. Binnen Amsterdam blijft het uitgangspunt, 40% sociaal, 40% middenhuur en de resterende 20% is vrije sector. Maar kan je dat altijd ten volle op ieder gebied toepassen? Het adagium was lang om in sociaal zwakke gebieden veel vrije sector-woningen te realiseren, zodat de koopkracht in een buurt stijgt. En om in sterkere gebieden meer sociale woningbouw te realiseren. Maar de verschillende woonvormen staan onder druk. Sociale woningbouw is immers steeds moeilijker te realiseren nu de bouwprijzen zo blijven stijgen. Velen zijn bang dat de stad door de stijgende prijzen te veel verandert. Drie, vier jaar geleden kon je voor € 1.200 nog een vierkante meter bouwen. Nu is dat € 1.800. Een enorme stijging.’

REGENBOOGMODEL

Bij de projecten in Zuidoost voor onder meer GreenTree Properties werkt ZZDP nu met het regenboogmodel: bij verbouwing keert terug wat er al was, ook aan kantoren. ‘Maar wat we toevoegen is dan vaak woningen. Je wilt voorkomen dat je niet weer zoals bij de crisis in 2009





1



2

- 1_SPOT
- 2_Dreeftoren
- 3_Paasheuvelweg
- 4_Valschermkade



3

in een varkenscyclus terecht komt en te veel kantoren bouwt. Tegelijkertijd wil je ook voorkomen dat er een tekort aan kantoren ontstaat. Bij de Dreeftoren blijven de kantoren die er waren dan ook staan. Het ontwikkelingsproces bij dit soort stroken stad vergt doorgaans veel geduld. De gemeente is vaak nog wel eigenaar, maar heeft alles al uitgegeven in erfpacht. Doorgaans werken we daarom bij dit soort opgaven met de gemeente en andere partijen die posities hebben samen in een workshopachtige setting.'

REALISME DAALT IN

De gemeente wil die samenwerking, dat brainstormen met zijn allen, ook graag, merkt Smit. 'Samen met de stedenbouwers en met andere architecten om tafel om een antwoord te formuleren op de stedenbouwkundige opgave. De gemeente stelt daarbij, is onze ervaring, in het begin heel veel eisen, maar gedurende het proces daalt dan het realisme langzaam in. Het is al met al een traag rijpingsproces, "slow cooking". Het is bovendien heel interessant om samen de gelaagdheid van een gebied vorm te geven. Per gebied en gebouw kijk je



4

EIGEN KANTOOR ONTWERPEN

ZZDP Architecten heeft op het Schinkelterrein in Amsterdam recent een nieuw gebouw betrokken. Adam Smit nam samen met zijn partner Joris Deur het initiatief: zelf ontworpen, ontwikkeld en laten bouwen door verschillende onderaannemers. ZZDP is van dit gebouw tegelijkertijd gebruiker, beheerder en belegger. Adam Smit, partner van ZZDP: 'Op kleine schaal (2000m2) ondervonden we daarbij "aan den lijve" wat onze opdrachtgevers doormaken. Heel interessant en we zijn enorm trots op ons nieuwe kantoor.'



wat er gevraagd wordt. Immers, per gebied liggen de accenten anders. In Zuidoost zijn veel kantoren. In Noord is er juist veel bedrijvigheid, die de gemeente ook graag wil handhaven. Dat laatste is soms nog lastig, omdat bestaande ondernemers daar vaak een lage huurprijs betalen.'

GEEN AANNEMER

'Het opvallende is dat veel projecten lang in de voorbereidende fase zitten', zegt Smit. 'Zelfs voor de Dreeftoren die al is vergund, is nog geen aannemer gevonden. Dat is in deze markt sowieso lastig: een aannemer vinden die tijd heeft. De meerderheid van de projecten in Amsterdam zit nog in de ontwerpfase. Dit soort puzzels is nu dus lang niet altijd makkelijk. Je bent veel langer dan vroeger bezig om te puzzelen welk model het meest solide is. Daar komt bij dat de gemeente deze herverdichtingsprojecten heel graag wil, maar te weinig ambtenaren heeft om alle partijen die willen bouwen goed te kunnen bedienen. Tijdens de crisis is het aantal ambtenaren dat zich hiermee bezighoudt namelijk drastisch verminderd. Maar we hebben er alle vertrouwen in dat we, met passen en meten en geduld, die herverdichtingspuzzels tot een goed einde zullen brengen.' ■

ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD (AMSTERDAM):

Le Coeur Bistrotthèque in de Hartenstraat

DE LEKKERSTE KOFFIE:

Coffee Concepts

Valschermkade (in ons eigen pand!)

FAVORIETE PUBLIC SPACE:

Vanuit ons nieuwe kantoor genieten wij van het uitzicht op de Schinkel en het Park Schinkeleilanden

FAVORIETE WINKEL:

Gallery Tailors

MOOISTE GEBOUW:

We zijn nog even verliefd op ons eigen nieuwe kantoor op de Valschermkade

ADAM SMIT

MOOISTE STRAAT:

Kromme Waal

PERSOONLIJK

BIJLEREN:

Sinds 25 jaar weer pianoles

MIJN INSPIRATIEBRON:

Klassieke muziek

ULTIEME ONTSPANNING:

Piano spelen

BESTE SPORTPRESTATIE:

Damloop 2019 1:08 (PR 2018: 1:07)

WELKE KRANT LEES JE:

Parool, FD, Trouw, NYTimes

GUILTY PLEASURE:

Maatshirts