

Hoek Klaprozenweg Papaverweg Buiksloterham Amsterdam

25 november 2020

Maarsen Groep

5.1,2,e

Verdichting van Buiksloterham

Buiksloterham is, met zo'n 8.575 nieuwe woningen, een gebied met enorm veel potentie om de groeiende vraag naar stedelijk wonen en werken van de gemeente Amsterdam te beantwoorden.

De toename van de woonfunctie moet gepaard gaan met:

- behoud van maakindustrie in de wijk
- behoud van hoofdstructuur met insteekhavens en kanalen die de wijk in stroken opdelen
- stevige gebouwen met hogen plinten
- hoogte accenten op strategische plekken
- duurzame energie, materiaal- en watergebruik
- het verminderen van verkeer ten gunste van meer ruimte voor verblijf





Woon-werk locatie

Met de ontwikkeling van de Buiksloterham komt de kop van de Klaprozenweg en Papaverweg vrij voor herontwikkeling.

De bedrijfsgebouwen op deze locatie worden al jaren geëxploiteerd als bedrijfsruimte voor hoofdzakelijk garagebedrijven.

Het plan voor de transformatie gaat uit van een mix van middeldure huurwoningen (70%), productie (15%) en overige functies incl. horeca (15%) dat binnen de kaders van de Investeringsnota Buiksloterham 2020 gerealiseerd zal worden.

Alle nieuwe woningen worden ontwikkeld met een voorrangsregeling ter beschikking gesteld aan kandidaten met een sleutelberoep in de zorg, het onderwijs of bij de politie.





N

50 m

Maarsen Groep

Maarsen Groep is een Amsterdams familiebedrijf dat al vijfenzeventig jaar investeert in de ontwikkeling, transformatie en renovatie van vastgoed (voornamelijk woningen en kantoren) in de Randstad. Belangrijke kernwaarden van Maarsen Groep zijn: ondernemerschap, onafhankelijkheid, duurzaamheid, vitaliteit en transparantie.

Het gevoel van maatschappelijke verantwoordelijkheid is verankerd in alle aspecten van de gebouwen waar Maarsen Groep aan werkt: van ontwikkeling en realisatie tot de exploitatie.









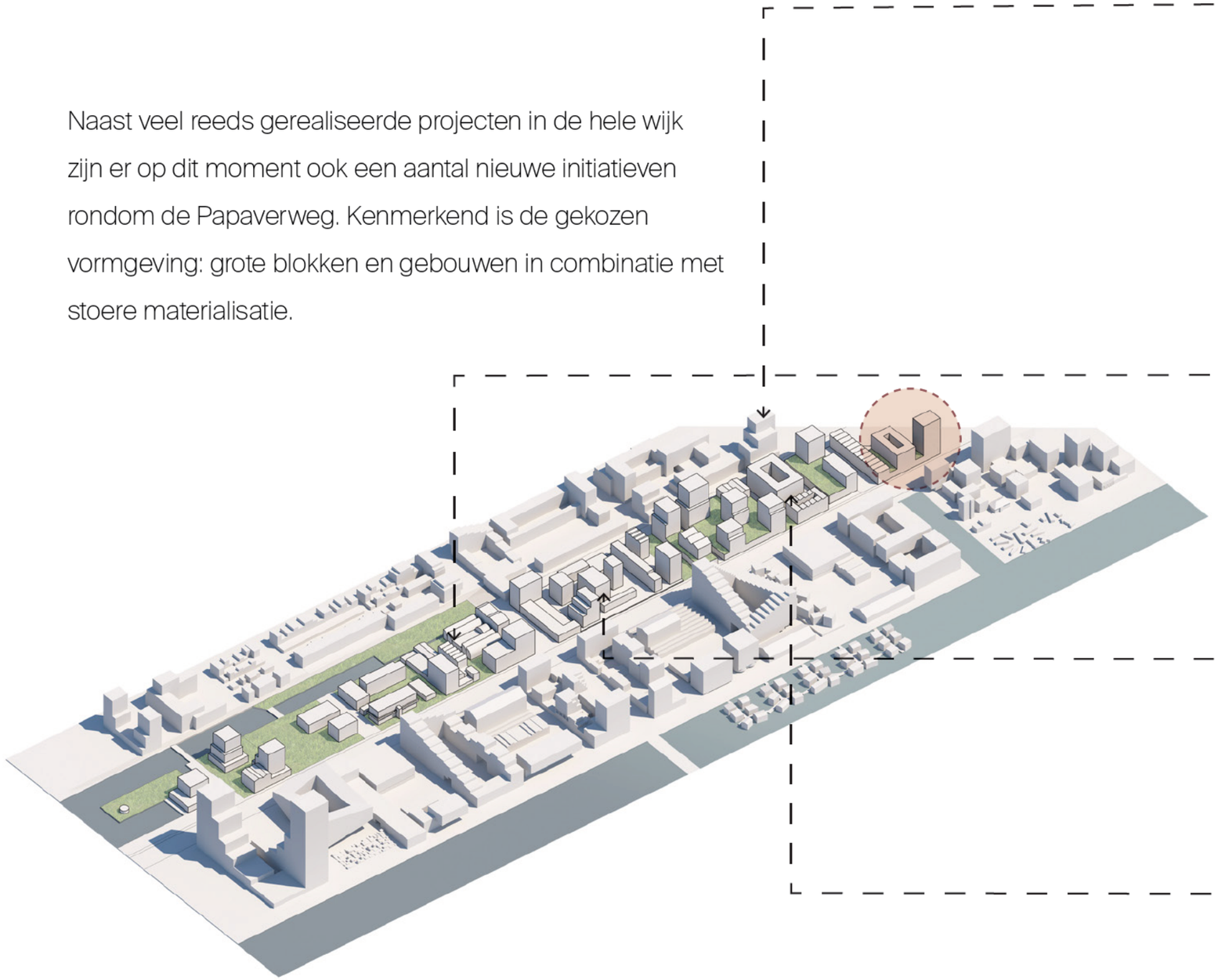
5.1,2,e

5.1,2,e



Initiatieven in Buiksloterham

Naast veel reeds gerealiseerde projecten in de hele wijk zijn er op dit moment ook een aantal nieuwe initiatieven rondom de Papaverweg. Kenmerkend is de gekozen vormgeving: grote blokken en gebouwen in combinatie met stoere materialisatie.







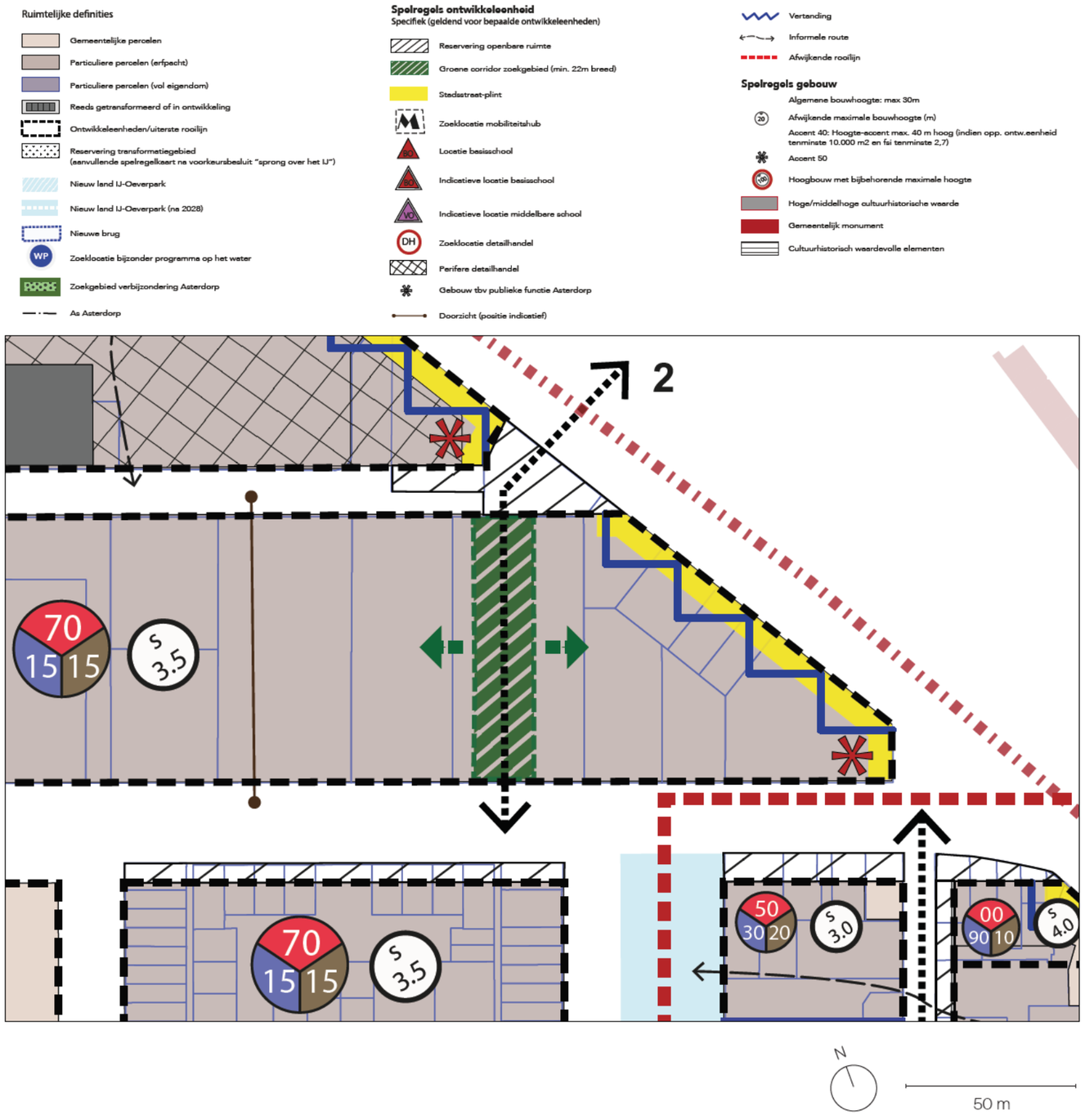




Spelregels

De Investeringsnota Buiksloterham 2020 vormt een duidelijk ontwikkelkader voor alle initiatiefnemers die locaties willen transformeren. Voor de locatie aan de Klaprozenweg en de Papaverweg zijn de volgende regels van toepassing:

- fsi 3,5
- hoogte accent van maximaal 50 m. hoog
- verdeling wonen/productie/overig = 70%/15%/15%
- stadsplint hoogte van ten minste 4 m. aan de Klaprozenweg
- productieve plint van ten minste 6 m. hoge begane grond
- vertanding aan de Klaprozenweg
- verplicht realiseren van groenoppervlak van ten minste 40% van bouwoppervlak / op dak, gevels of elders op eigen grond / min. substraat dikte van 0,1 m.
- woonkwaliteit (het liefst tweezijd georiënteerde woningen)



Buiksloterham 2040







Ambitie

- optimale woonkwaliteit voor middensegment huurders
- 100% midden dure huur voor maatschappelijke (beroeps-) groepen met woningen van ca. 50 m2 gbo
- Actieplan Middeldure huur 2020 is van toepassing
- ca. 10 parkeerplekken en een collectieve fietsenberging
- sociale route die bijdraagt aan gemeenschapsvorming: trappen, balkons en collectief toegankelijke daken
- kenmerkend hoogte accent die één van de “entrees” van Buiksloterham markeert
- levendige plint en aantrekkelijke verblijfsruimte aan de Klaprozenweg dragen bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte
- modulair en flexibel opzet van de plattegronden en duurzame materialen versterken de Circulaire wijk in wording









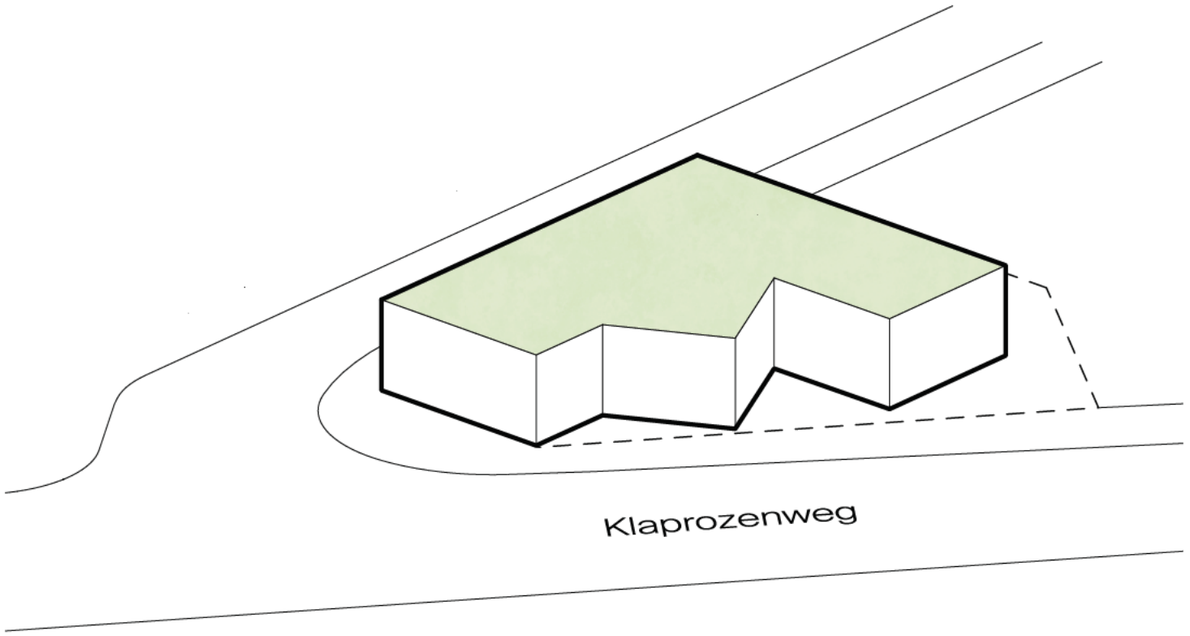




Volume opbouw

- verspringende plint (in plattegrond)
- parkeren op eigen grond
- transparante en levendige begane grond
- totale hoogte plint 8 m.
- groene collectieve daktuin op de plint



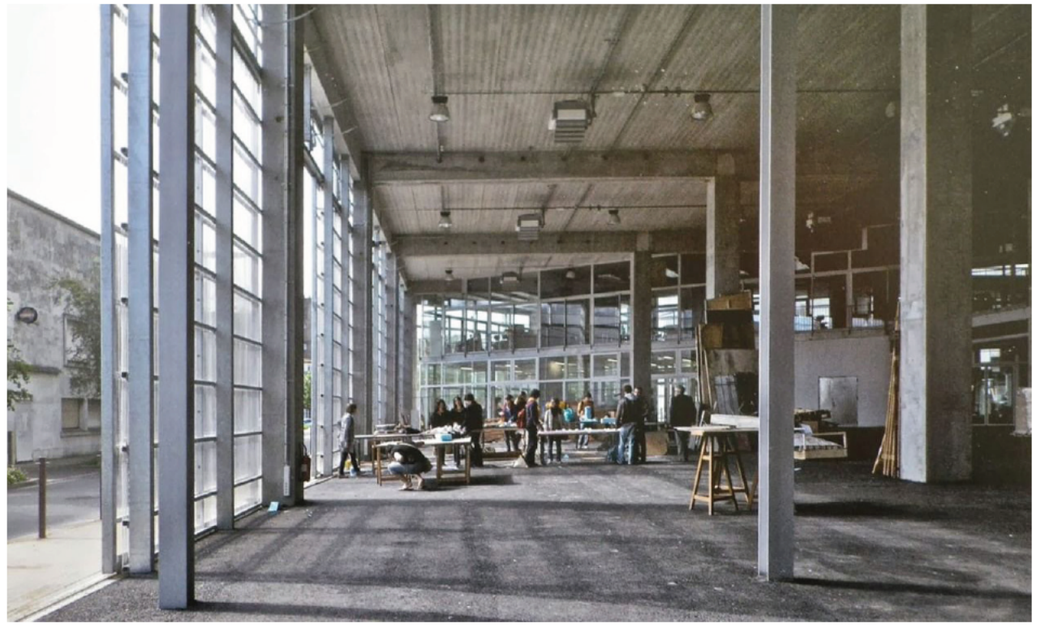


Stadsplint

- 15% van de bebouwde vierkante meters biedt ruimte voor bedrijvigheid
- 15% van de bebouwde vierkante meters biedt ruimte aan overige functies met o.a. horeca
- deze invulling kan zorgen voor een transparante en toegankelijke stadsplint
- begane grond van 4 m. hoog aan de Klaprozenweg
- ruimte gereserveerd voor productie heeft 4 of 8 m. hoge begane grond
- totale hoogte plint 8 m. (in 1 a 2 lagen)
- café of restaurant met een levendig terras op de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg
- de duidelijke vertanding in de opbouw van de volumes in plattegrond en in hoogte creëert ruimte voor een plein aan de voorzijde van het gebouw
- in de plint is er ruimte voor collectief fietsenberging en techniek



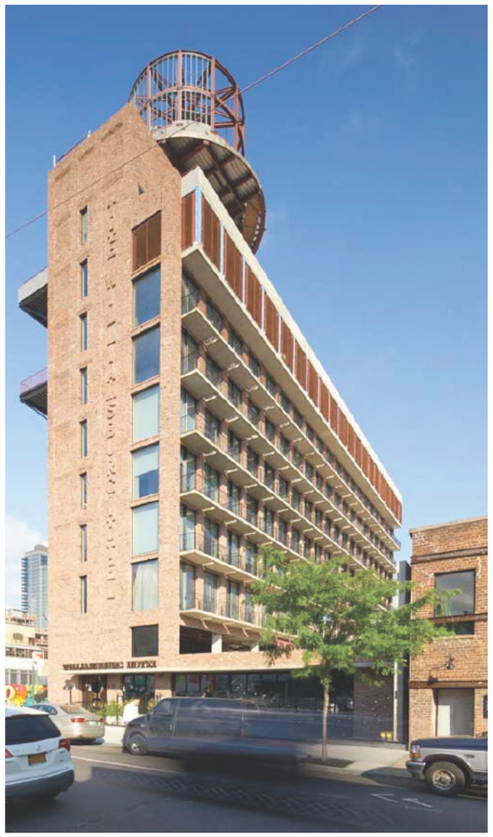


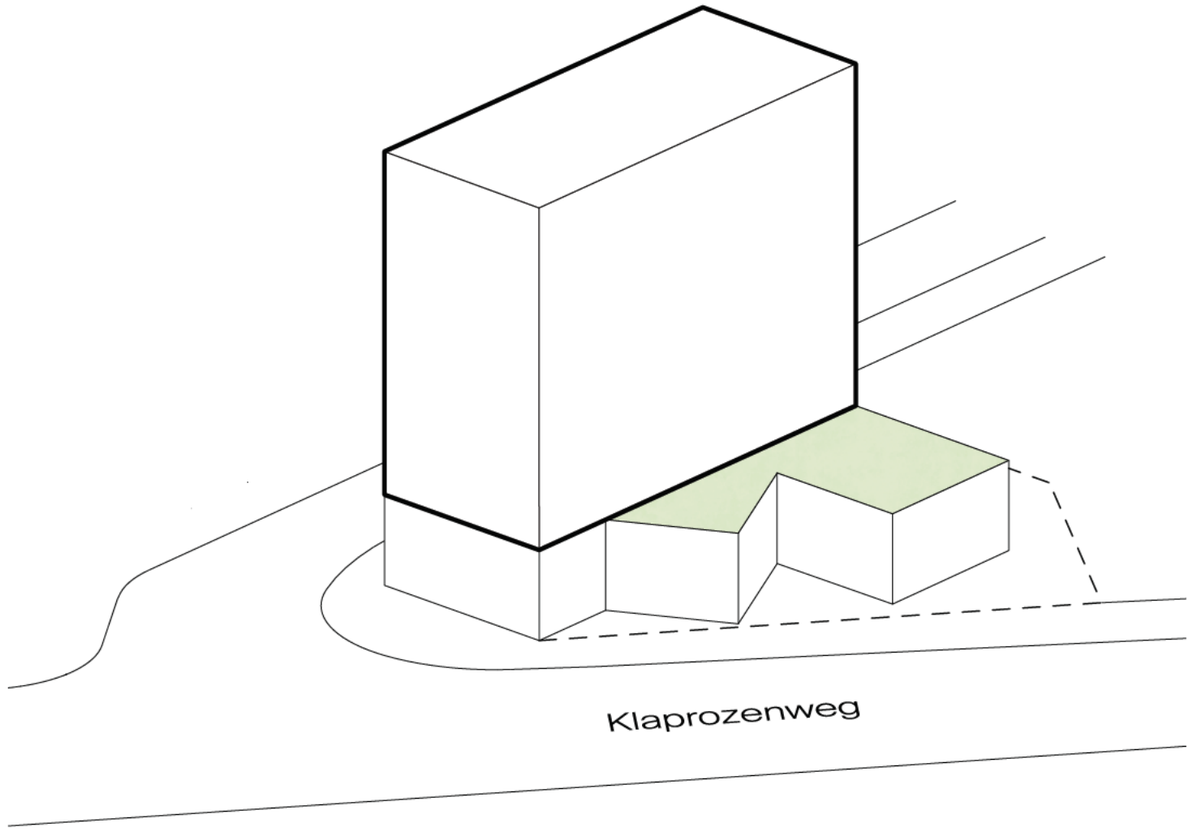




Volume opbouw

- ranke schijf met woningen
- optimale woonkwaliteit door goede zonoriëntatie



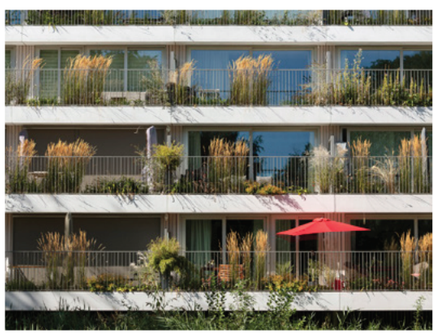


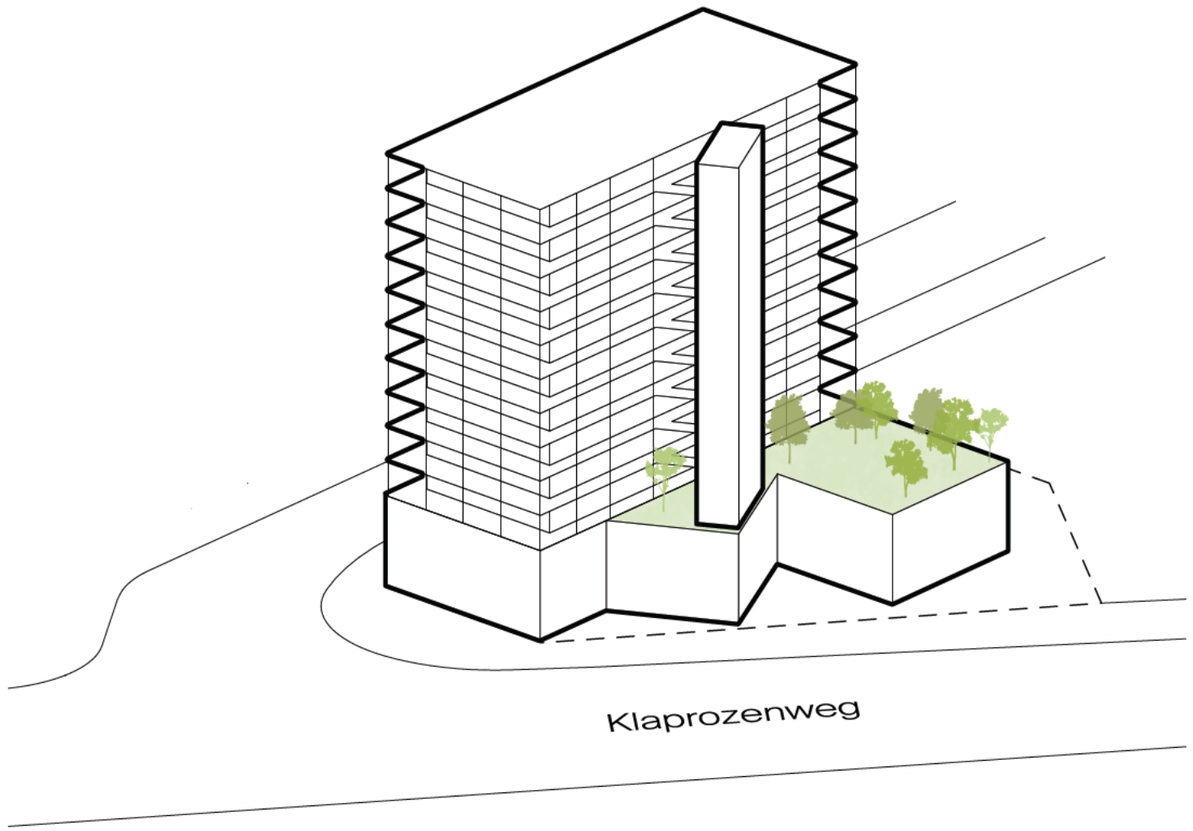
Volume opbouw

- diverse verblijfs- en ontmoetingsplekken
- groene daktuinen
- royale privé buitenruimte
- horeca met terras aan de Klaprozenweg



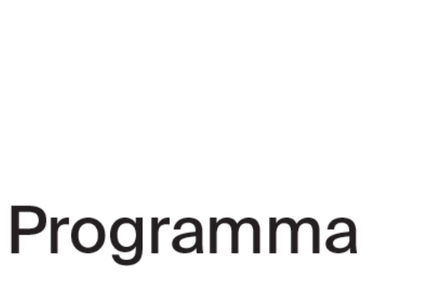






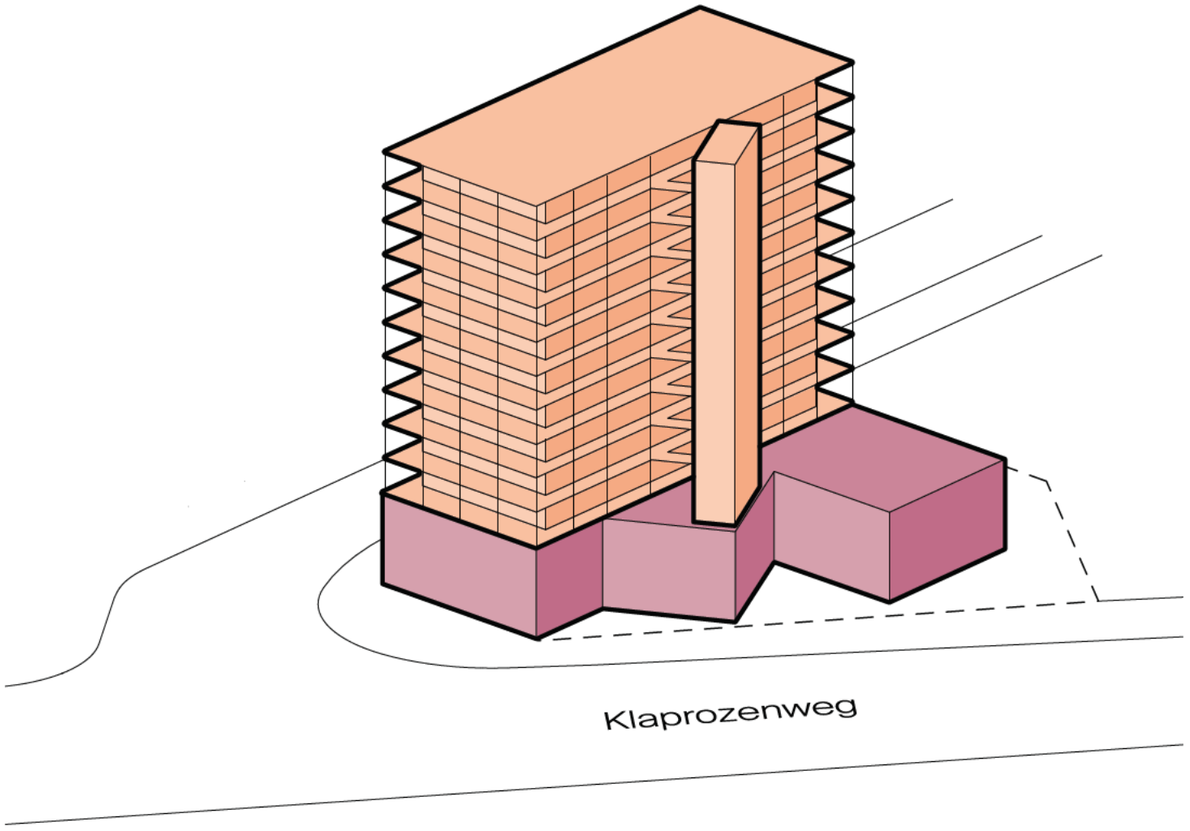
Programma

- 60 nieuwe woningen in het middel-dure huursegment dat op dit moment maar zeer beperkt vertegenwoordigd is in Buiksloterham
- ca. 1000 m2 bedrijfs-/kantoorruimte en horeca
- 10 parkeerplaatsen op eigen grond



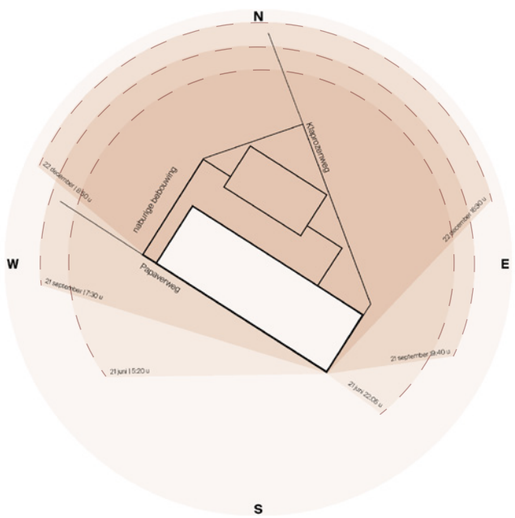




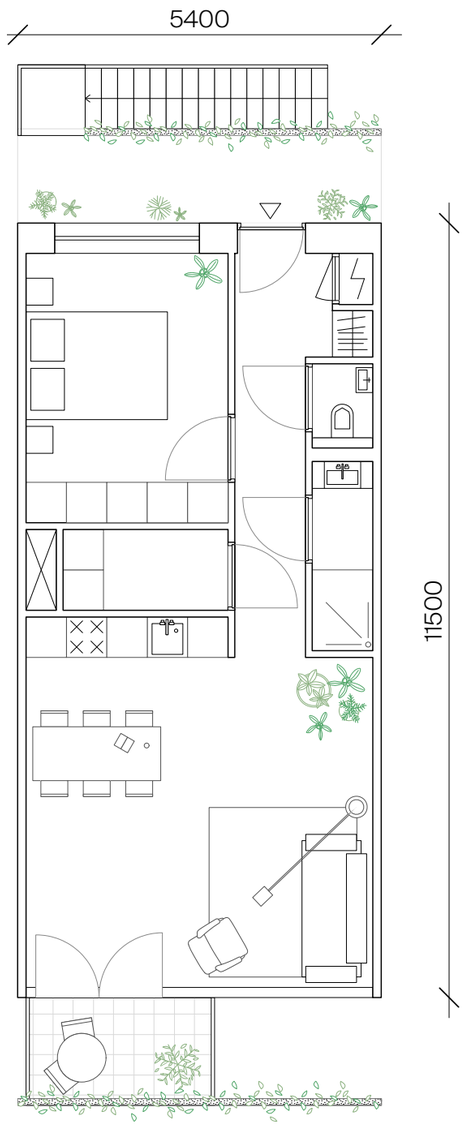


Wonen

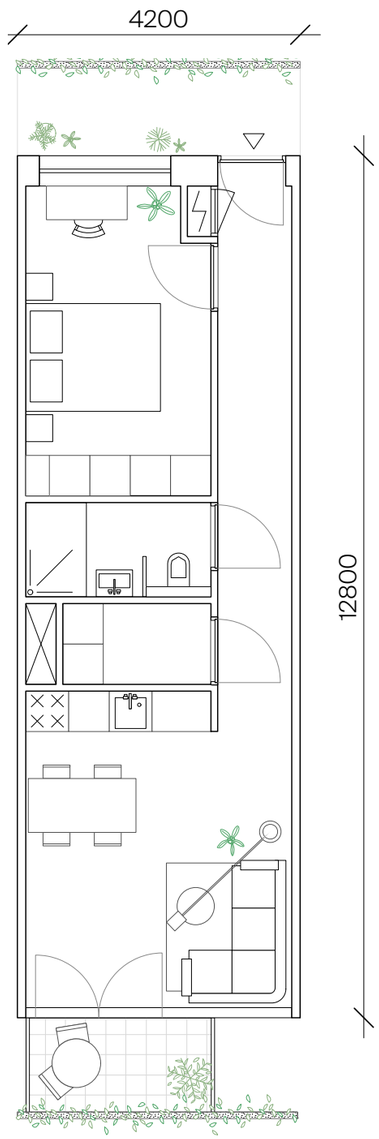
- gelijke woningen van ca. 50 m2 GO
- ruimte voor jongeren (singles en stellen) die graag in de stad willen wonen
- optimale woonkwaliteit door goede zonoriëntatie, zonwering, licht en uitzicht
- community app
- gezamenlijk dakterras
- modulaire plattegrond geschikt voor houtbouw



ZON EN SCHADUW
gunstige oriëntatie voor woningen en naburige plots



55,0 m^2 GO
WOONPLATTEGROND OPTIE 1



48,0 m^2 GO
WOONPLATTEGROND OPTIE 2

Bouwen voor de doelgroep

Maarsen Groep ontwikkelt middenhuur woningen voor eigen portefeuille en committeert zich aan het actieplan “meer middeldure huur”. Daarmee biedt zij betaalbare woonruimte, met een voorrangsregeling voor kandidaten met een middeninkomen die werkzaam zijn in de zorg, in het onderwijs of bij de politie.

Maarsen Groep doet dit door actief branche- en koepelorganisaties aan te schrijven, die deze voorrangsregeling bij haar medewerkers onder de aandacht brengen. Recent is op deze wijze meer dan 70% van de middenhuur-appartementen in het project Cubes Amsterdam (Nieuw-West) toegewezen aan huurders met een sleutelberoep.



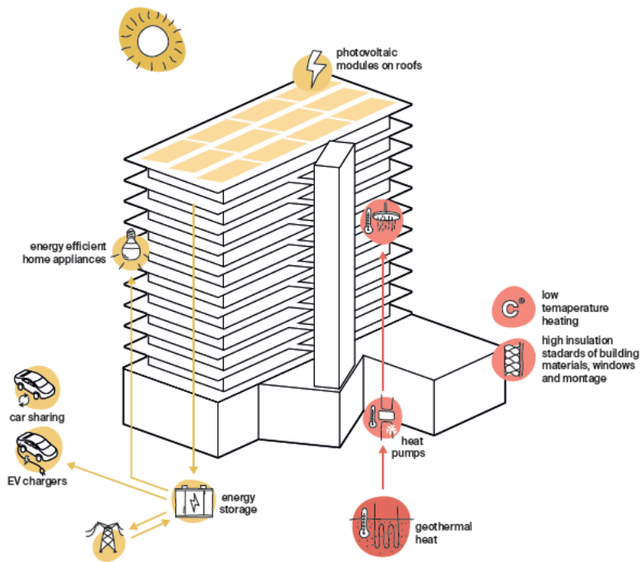




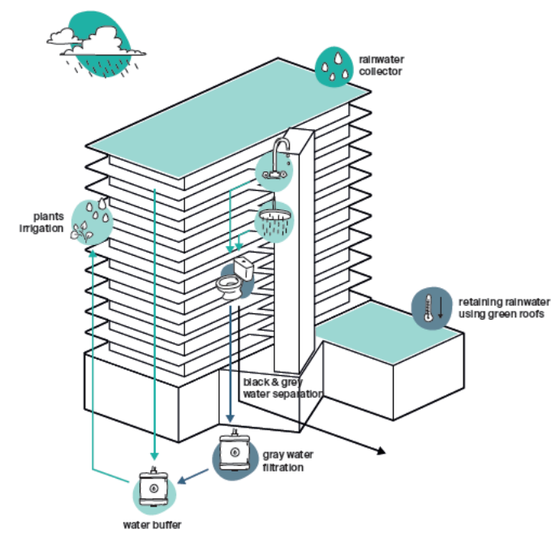
Duurzame toolbox

- goede zonoriëntatie en grote overstekken van de balkons / passieve oplossingen
- alle woningen met dezelfde kwaliteit
- veel licht en weinig opwarming
- hernieuwbare energieopwekking
- goede thermische schil
- flexibele plattegronden
- veel repetitie in plattegronden is geschikt voor houtbouw of andere type prefabricatie
- het gebouw kan snel gebouwd worden

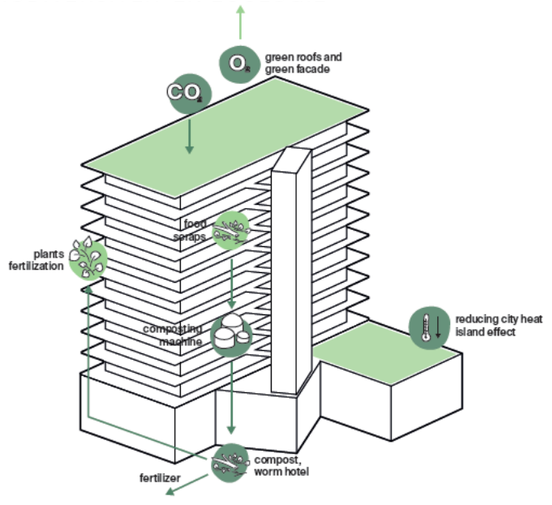
ENERGIE



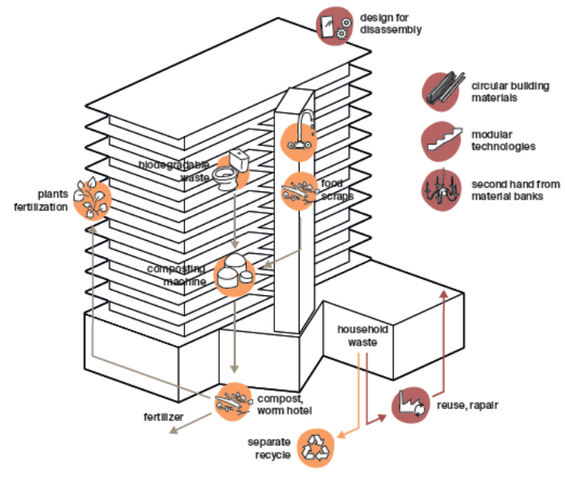
WATER



BIODIVERSITEIT EN ECOLOGIE



AFVAL + MATERIAAL

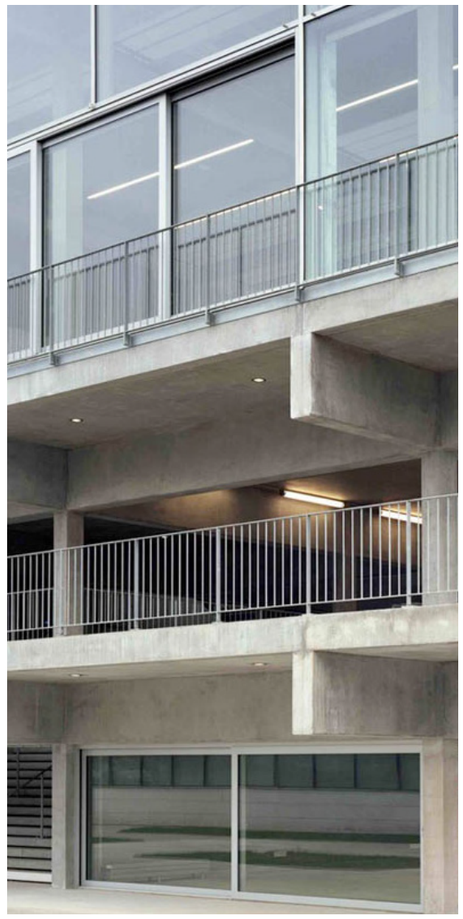



HOT SPOT

Materialen en sfeer

- industriële sfeer zonder te veel versiersel
- helder en krachtig in materiaalkeuze en details
- groen op de collectieve daktuinen en terrassen
- ondezoek naar houtbouw
- robuuste plint





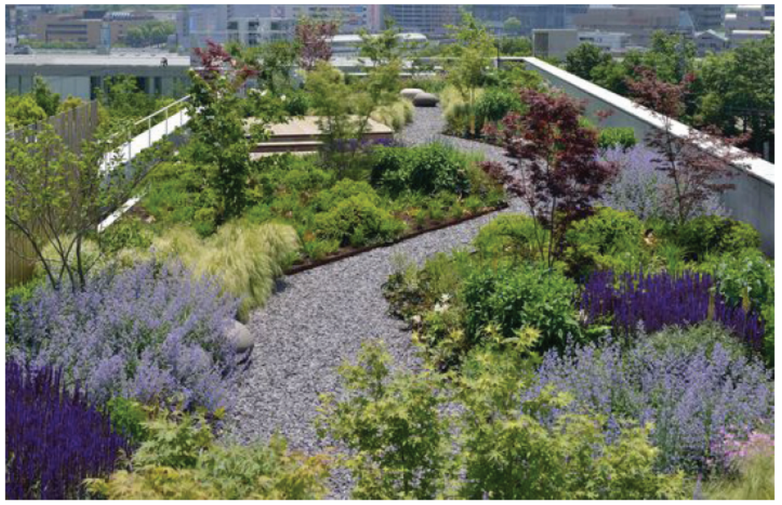


Gebruik van daken

- bio-divers verhoogd maaiveld
- een collectief toegankelijk dak en community ruimte op de bovenste verdieping
- daken worden ook ingezet als duurzame energieopwekking (zonnepanelen) en waterberging in het plan
- integraal onderdeel van het ontwerp

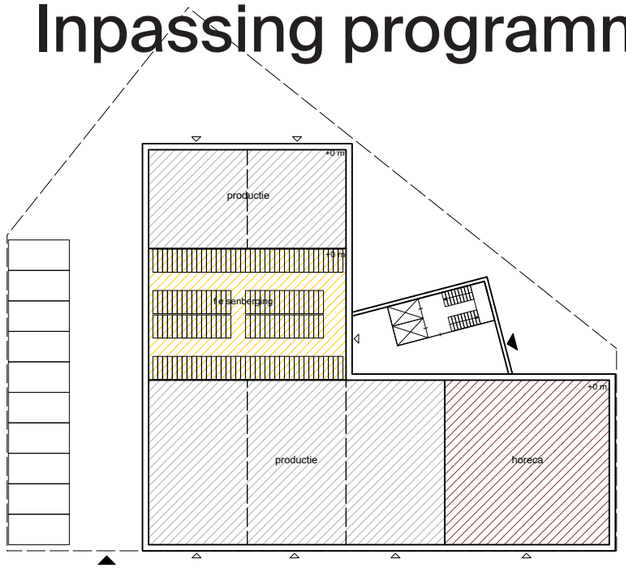




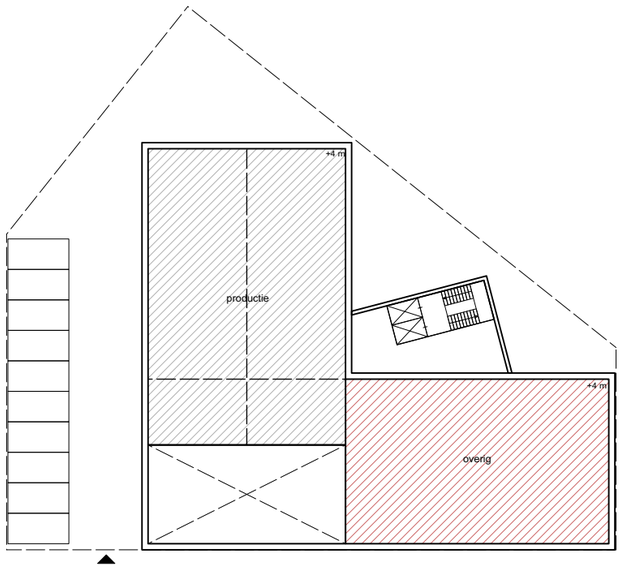




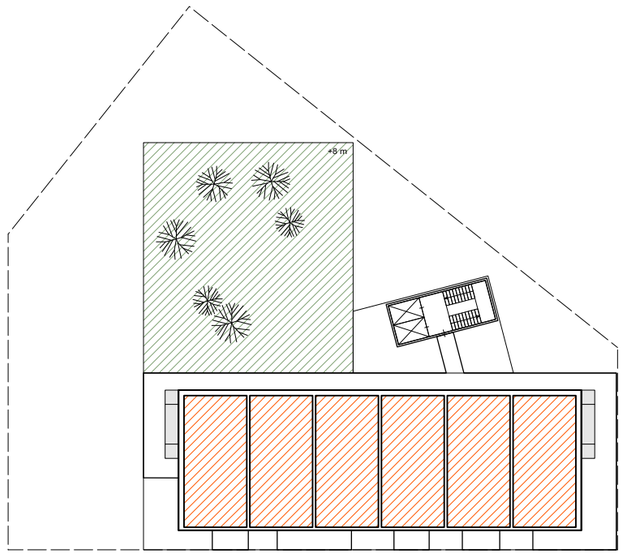

Inpassing programma



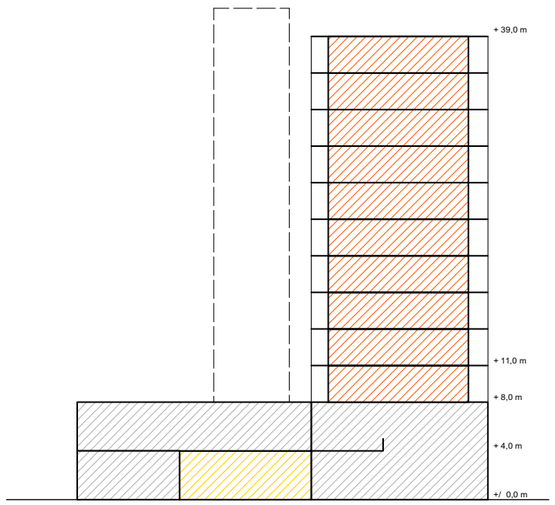
begane grond



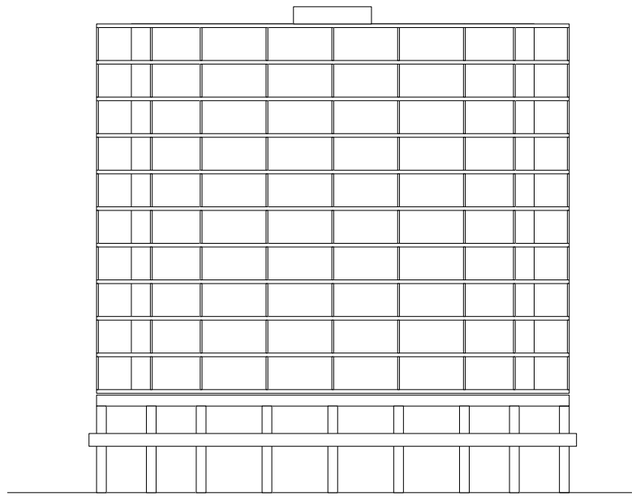
1e verdieping



3e t/m 11 verdieping



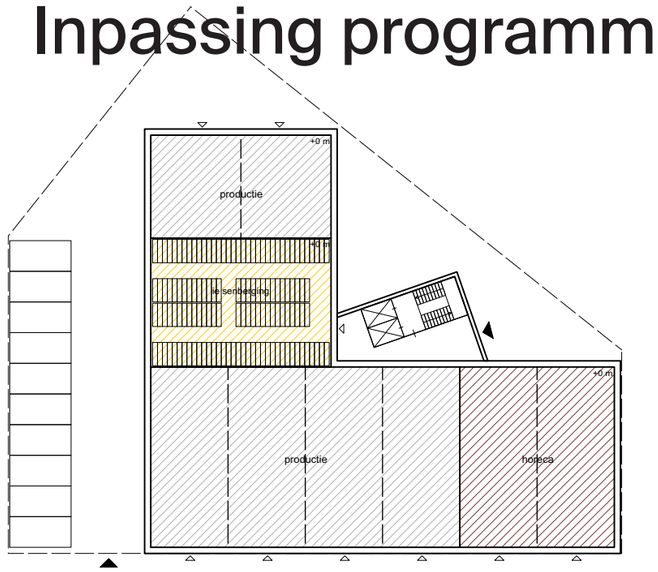
doorsnede



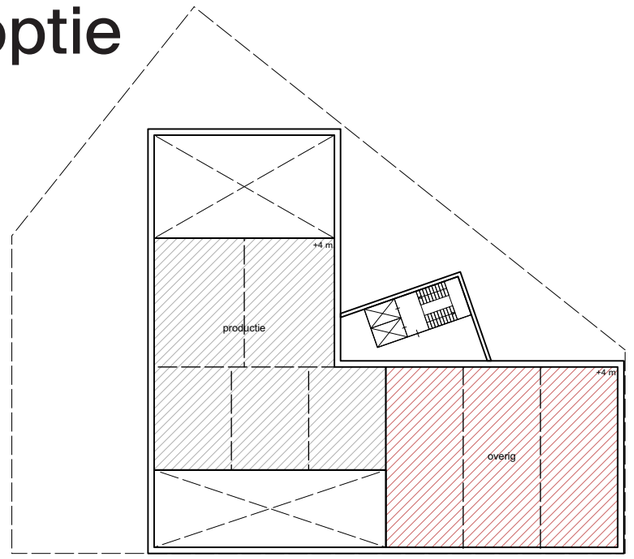
aanzicht

hoogte: 39 m.
aantal lagen: 12

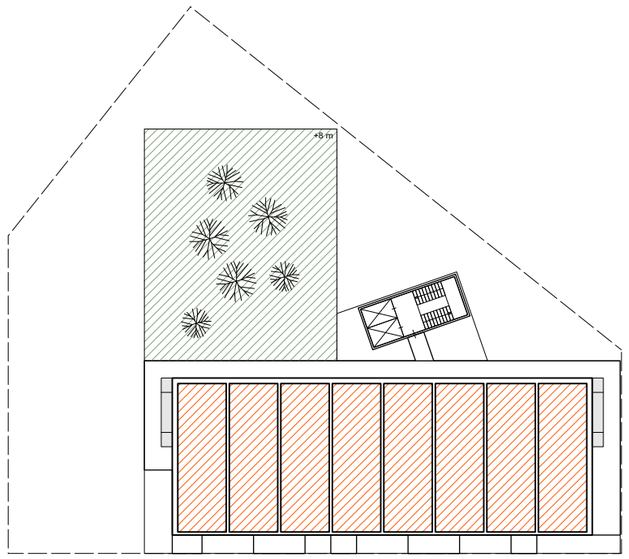
Inpassing programma - optie



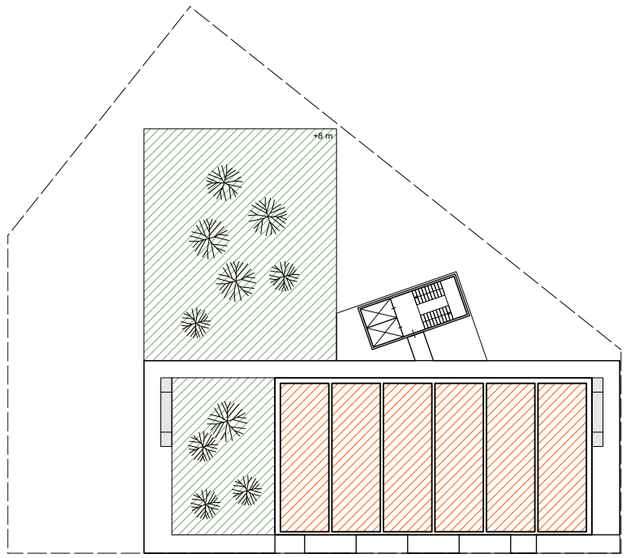
begane grond



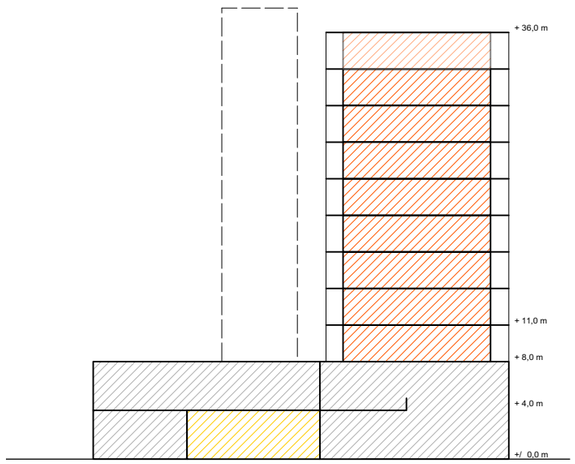
1e verdieping



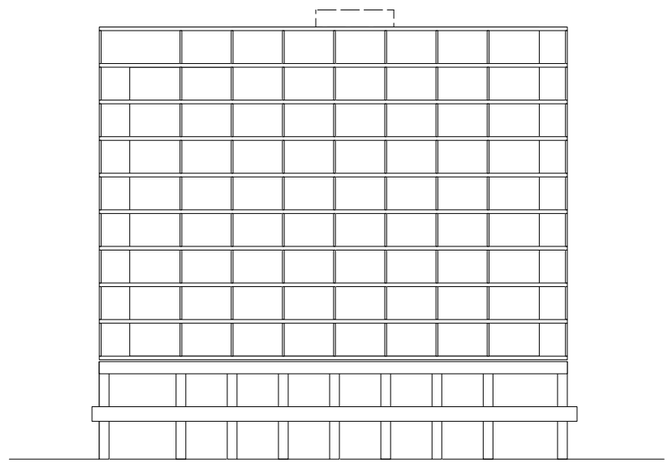
3e t/m 9 verdieping



10e verdieping



doorsnede

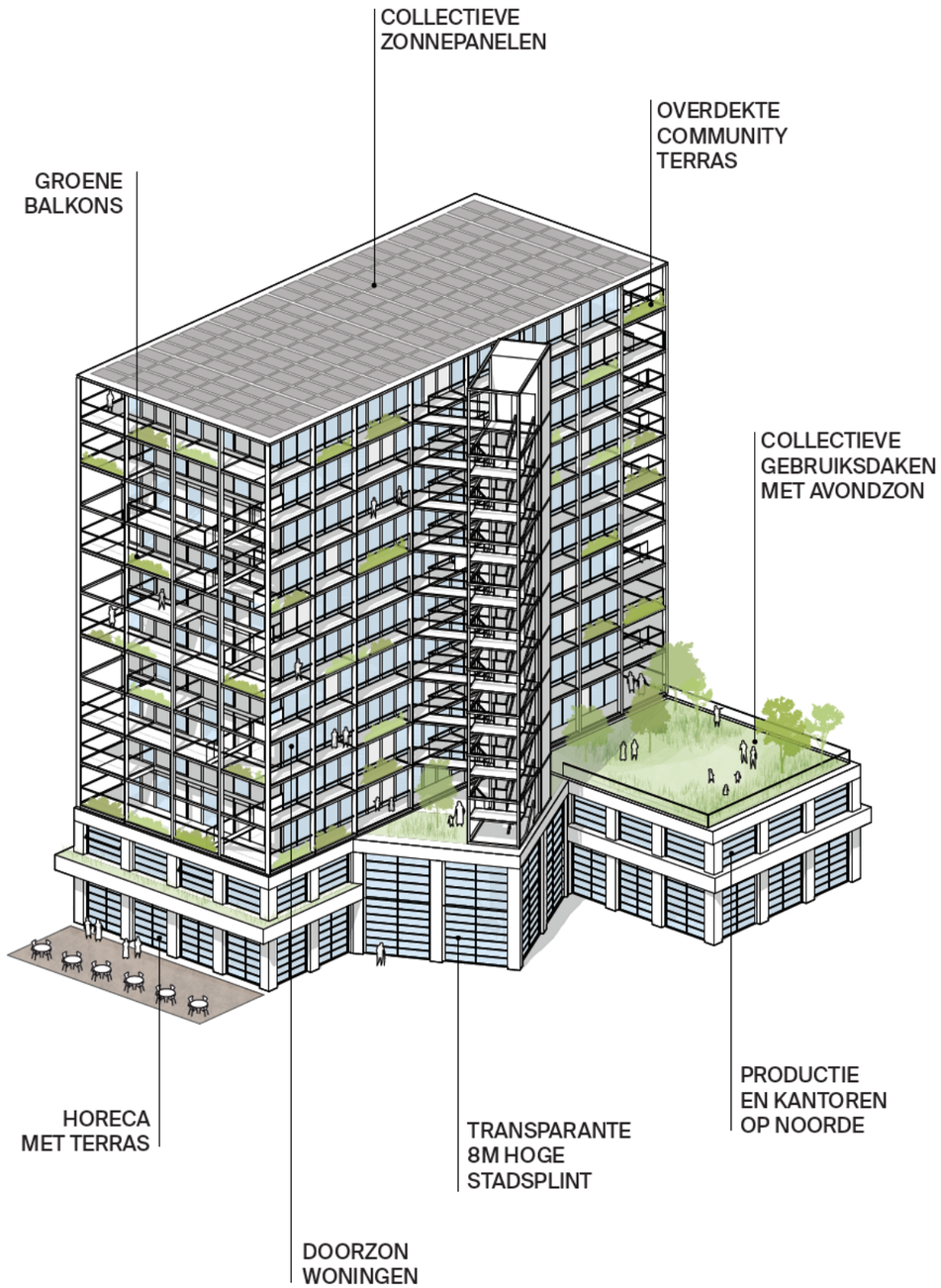


aanzicht

hoogte: 36 m.
aantal lagen: 11

Resume

- kavel oppervlakte: 1580 m2
- fsi: 3,5
- totale hoogte: 39 m.
- plint hoogte: 8 m.
- aantal woningen: 60
- aantal parkeerplatsen: 10
- BVO wonen: 3800 m2
- BVO werken: 935 m2
- BVO overig: 790 m2



Vervolgstappen

Streefdata:

- overeenstemming programma en volume

  oktober 2020

- afspraken vastleggen in afsprakenbrief

  december 2020

- voorontwerp gereed

  maart 2021

- definitief ontwerp gereed

  juli 2021

- aanvraag omgevingsvergunning

  1 september 2021

- start bouw

  1 maart 2022



Colofon

Maarsen Groep
Buitenveldertselaan 106
1081 AB AMSTERDAM
The Netherlands

T: +31 (0)20 540 7400
5.1,2,e

www.maarsengroep.nl

5.1,2,e