Buiksloterham Amsterdam

Hoek Klaprozenweg Papaverweg Voorlopig ontwerp



8 september 2022

Maarsen Groep

5.1,2,e
[redacted]

1. Introductie
2. Analyse locatie
3. Visie
4. Circulaire uitgangspunten
5. Uitwerking
6. Programma
7. Woonplattegronden
8. Materialisatie

Introductie

Met het ontwerp voor een gemengd gebouw op de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg streven Maarsen Groep en haar adviseurs om binnen de kaders van de Investeringsnota Buiksloterham 2020 een flexibel en tijdloos gebouw met een eigen identiteit en hoogwaardige architectuur toe te voegen aan de stedenbouwkundige context van Amsterdam Noord.

Introductie







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.



Analyse locatie

Het project wordt gerealiseerd in Buiksloterham, een deel van Amsterdam Noord die in 1850 ingepolderd werd en ontwikkelde zich sindsdien van agrarisch- tot industriegebied. In de toekomst gaat het gebied transformeren tot een stadsdeel waar productieve industrie met wonen en voorzieningen worden samengebracht.
De nieuwe ontwikkeling op de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg sluit aan de toekomstambitie voor het gebied.

Analyse locatie



Verdichting van Buiksloterham

Met zo'n 8.575 nieuwe woningen heeft het gebied enorm veel potentie om de groeiende vraag naar stedelijk wonen en werken van de gemeente Amsterdam te beantwoorden.

Met ons voorstel vergroten wij de toekomstige woningaanbod en dragen wij bij aan:
- behoud van productiviteit in de wijk
- versterking van hoofdstructuur van de wijk
- beeldkwaliteit van de wijk met stevige gebouwen met hogen plinten
- hoogte accent op een strategische plek
- duurzame energie, materiaal- en watergebruik



Analyse locatie

Buiksloterham 2040



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 waar ons project goed bij zal aansluiten.

Analyse locatie

Woon-werk locatie

De bedrijfsgebouwen op de kop van de Klaprozenweg en Papaverweg worden al jaren geëxploiteerd als bedrijfsruimte voor hoofdzakelijk garagebedrijven.

Met de ontwikkeling van de Buiksloterham tot gemengd woon- en werkgebied komt deze locatie vrij voor herontwikkeling.



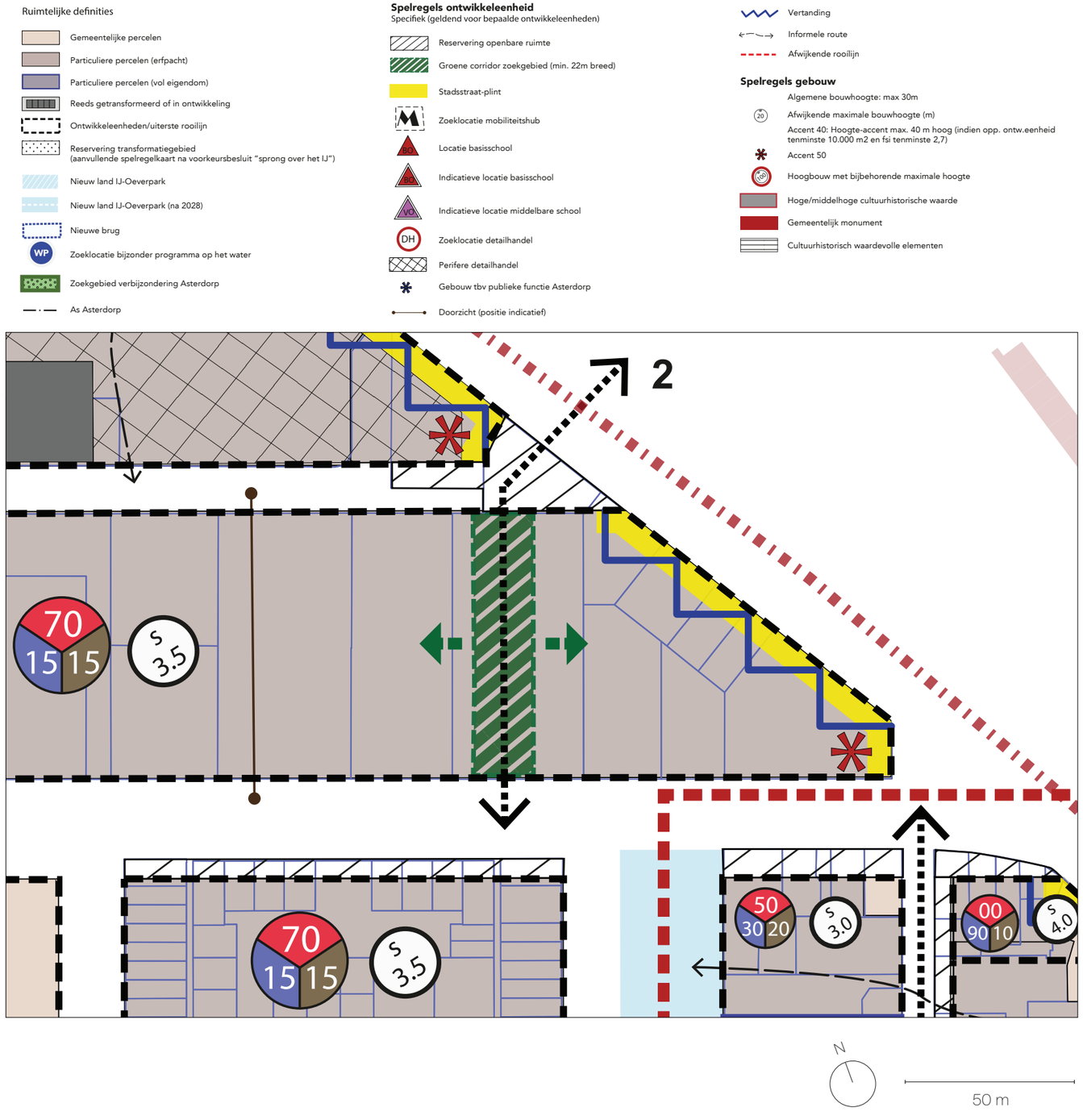


Analyse locatie

Spelregels

De Investeringsnota Buiksloterham 2020 vormt het ontwikkelkader voor alle initiatiefnemers die locaties willen transformeren. Voor de locatie aan de Klaprozenweg en de Papaverweg zijn o.a. 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 de productieve plint ten minste 4 m. aan de Klaprozenweg
- verplicht realiseren van groenoppervlak van ten minste 40% van bouwoppervlak met min. substraat dikte van 0,1 m.
- woonkwaliteit met tweezijdig georiënteerde woningen



Visie

Wij zien voor ons een stoer gebouw die met zijn industriële look zich goed voegt aan zijn context. Langs de Klaprozenweg versterkt de productieve plint van het gebouw de richting van de straat en zet zich terug om ruimte voor voetgangers te creëren. Langs de Papaverweg versterkt de positionering van de woonschijf de orthogonale richting van het oorspronkelijke grid van Buiksloterham met zijn insteekhavens en kanalen.

Visie



Kop Papaverweg en Klaprozenweg

Stevige, transparante plint van 8m hoog met productie, kantoren en horeca zorgen voor een levendig straatbeeld. Boven op de plint is een woonschijf gesitueerd met 100% middel dure woningen en collectief toegankelijk groen dak met terras.

Visie



Papaverweg

Circulaire uitgangspunten

Maarsen Groep en haar adviseurs onderschrijven de circulaire ambities van Buiksloterham en hanteren ze als uitgangspunt in de uitwerking van het project.

Circulaire uitgangspunten

Algemeen
- gemengd gebouw met in totaal 9 bouwlagen
- 2 lagen in de plint met productie en bedrijvigheid en kleinschalige horecagelegenheid
- 7 woonlagen met dubbelzijdig georiënteerde appartementen voorzien van ruime balkons
- totale hoogte van het gebouw: 29 m
- verdiepingshoogte begane grond: 4 m
- totale hoogte plint: 8 m (begane grond + 1e verdieping)
- collectief dakterras op de 2e verdieping en de groene entree patio
- omsloten expeditie hof aan de Papaverweg voor laden en lossen en parkeren van 6 auto's, bakfietsen en scooters
- inpandig fietsenstalling op de begane grond, overdekt, niet verwarmd
- belastbaar vermogen van 1.000 kg/m2 voor productievloeren op de begane grond

Energie
- energieneutrale nieuwbouw
- BENG 1 = 55,59 kWh/m2 per jaar,
- BENG 2 = - 0,17 kWh/m2 per jaar en
- BENG 3 = 100,2%
- duurzame energieopwekking d.m.v. PV-panelen op het hoogste dak en PV-panelen op de gevel: ZO geïntegreerd in het architectonisch ontwerp

Duurzame warmte en koude levering
- aansluiting op stadsverwarming
- geen koeling
- HR+++ glas met g-waarde 0,35
- toepassing van buitenzonwering
- toepassing van gebalanceerde ventilatie met WTW
- douche WTW voor terugwinnen douchewarmte
- hoogwaardige buitenschil:

  Rc gevel = 4,70 m2·K/W; Rc dak = 6,30 m2·K/W;
  Rc vloer = 3,70 m2·K/W

Grondstoffen en Materialen
- de ontwikkeling heeft een MPG = 0,7 (Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de Bouwbesluiteis van 0,8. Echter niet aan de ambitie circulair bouwen in Buiksloterham van 0,5. Graag gaan we in overleg met de gemeente hoe in de volgende fase de berekeningen nader uitwerken om MPG = 0,5 te behalen.)
- al het hout dat wordt toegepast in het gebouw zal aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vgl.)
- constructie en afwerking van het gebouw wordt uitgevoerd met ambitie voor circulair beton. Houten constructie wordt simultaan verder onderzocht maar is geen onderdeel van dit VO.
- voor het vervolgtraject geldt toepassing van materialenpaspoort

Flexibel en toekomstbestendig bouwen
- betonnen kolommen in de plint creëren grote overspanning en zorgen voor flexibiliteit en herindeelbaarheid
- houten constructie van de laagbouw / productiedeel

Afvalinzameling
- er is op een afvalcontainer ruimte ontworpen op de begane grond om afval te kunnen scheiden (glas, papier, textiel, GFE en rest.)

Uitgangspunten en ambities Circulair Bouwen in Buiksloterham

Groen en biodiversiteit

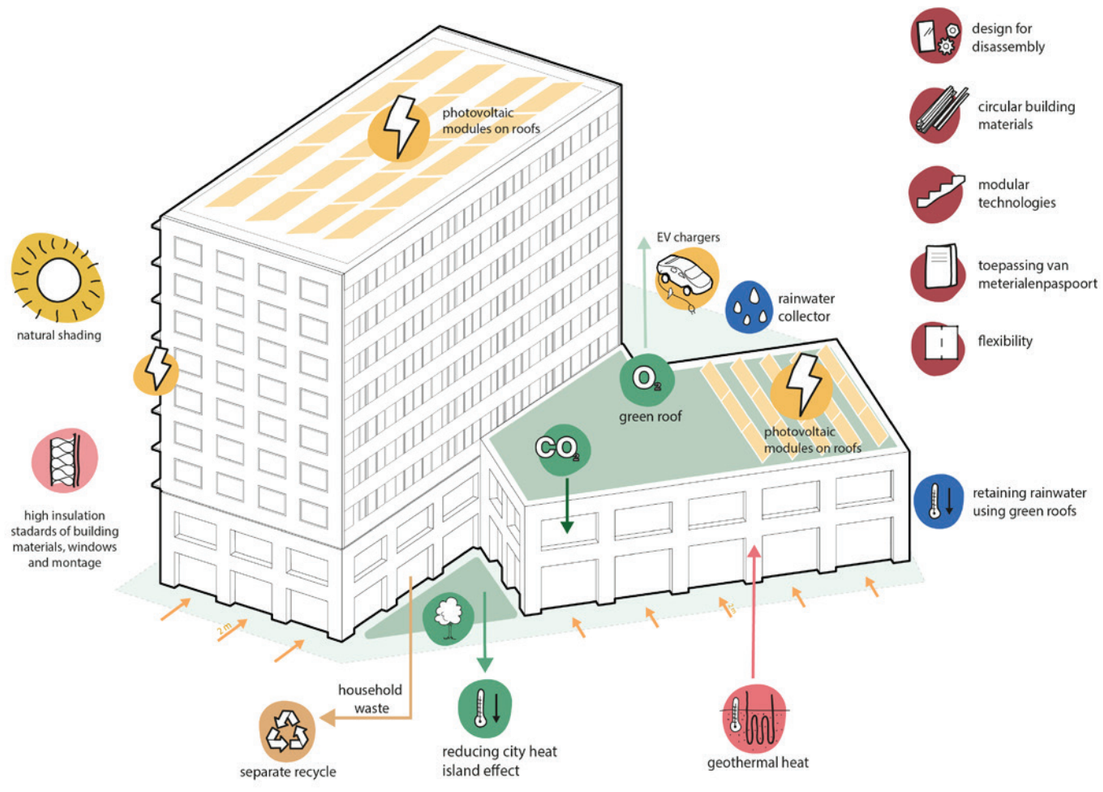
- 40% van de oppervlakte van de ontwikkeleenheid wordt als groen uitgevoerd
- expeditie hof, pergola boven parkeerplekken, entree patio en groene dak op de 2e verdieping worden als groen uitgevoerd
- het dak op de 2e verdieping krijgt een substraatdikte van 10cm en wordt als collectief groen dak gebruikt door alle bewoners
- op het lage dak en in de entreepatio wordt beplanting toegepast die insecten en vogels aantrekt
- in het vervolgtraject worden de drie aanvullende maatregelen m.b.t. natuurinclusief bouwen en ontwerpen uitgewerkt

Water: rainproof en hergebruik water:

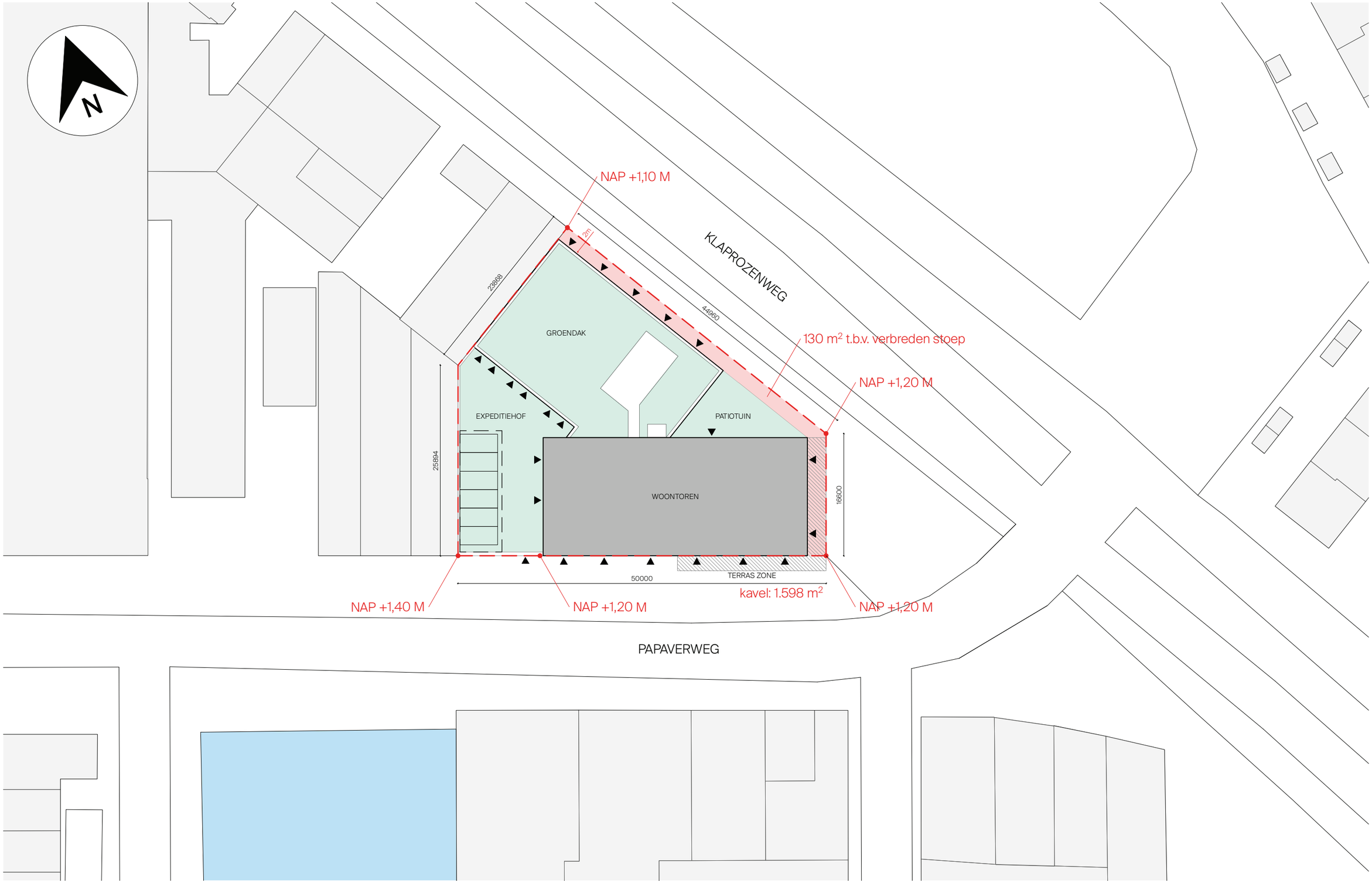
- onder de expeditie hof zal een hemelwaterberging gerealiseerd worden d.m.v. infiltratiekratten met omvang van 68,16 m3 en een capaciteit van 60 liter per m2 bebouwd oppervlakte.
- 60 mm neerslag (60 liter/ m2) kan worden in deze hemelwaterberging vastgehouden en vertraagd

Mobiliteit:

- ontwerp is voorzien van fietsenberging op eigen grond
- 6 parkeerplaatsen op eigen grond in omsloten expeditie hof
- 25% van de parkeerplaatsen zijn voorzien van elektrische oplaadpunt en de overige 75% voorbereid op elektrisch laden in de toekomst
- er is ruimte voor bakfietsen en scooters in de expeditie hof gereserveerd
- er zijn 6 laden- en lossen plekken in de productieruimte opgenomen t.b.v. productieve bedrijvigheid; alle plekken zijn bereikbaar vanuit Papaverweg en/of via expeditie hof
- slimme en duurzame bouwlogistiek wordt in het vervolgtraject samen met de aannemen nader uitgewerkt



Situatie tekening

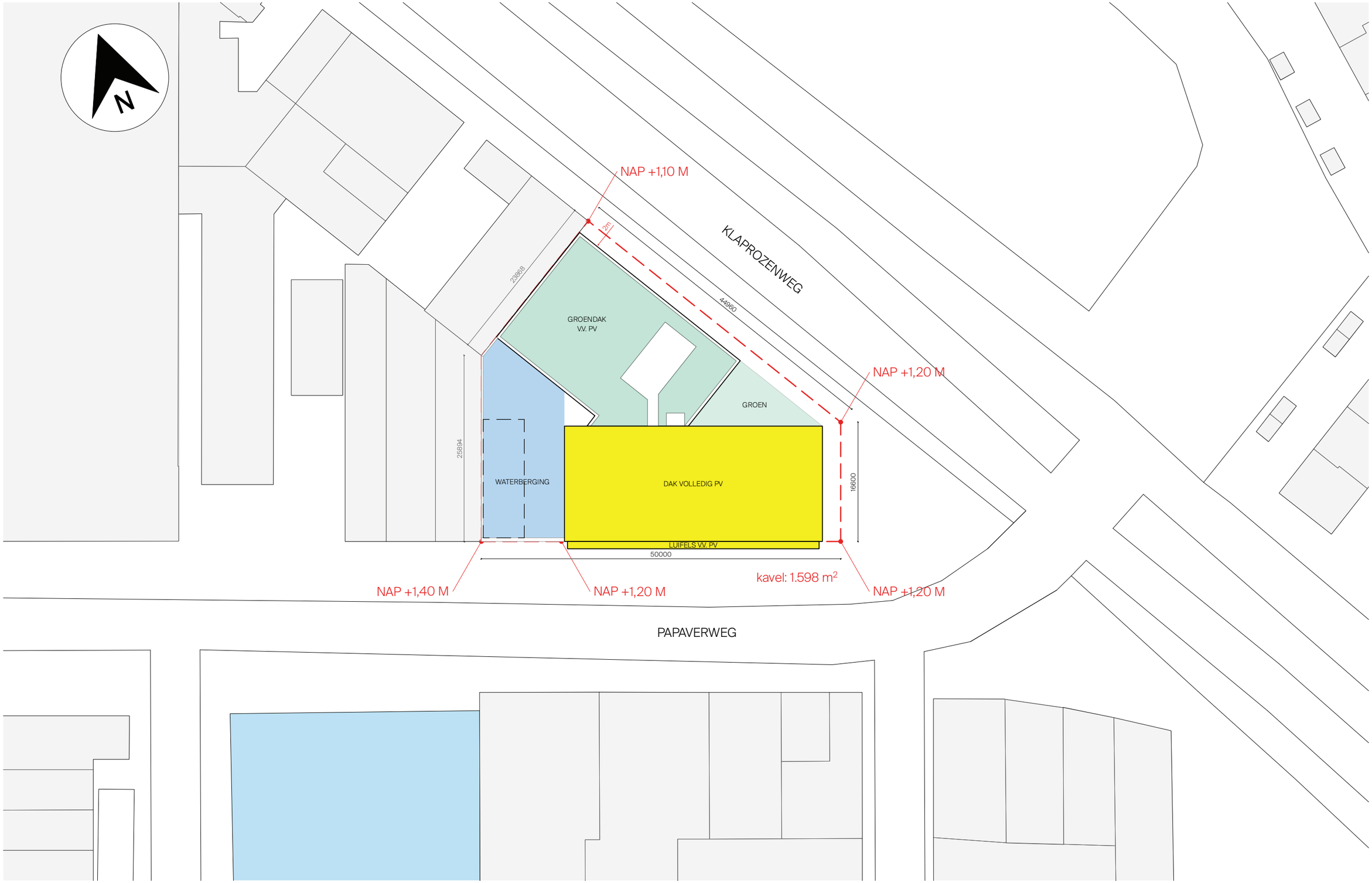


Volume

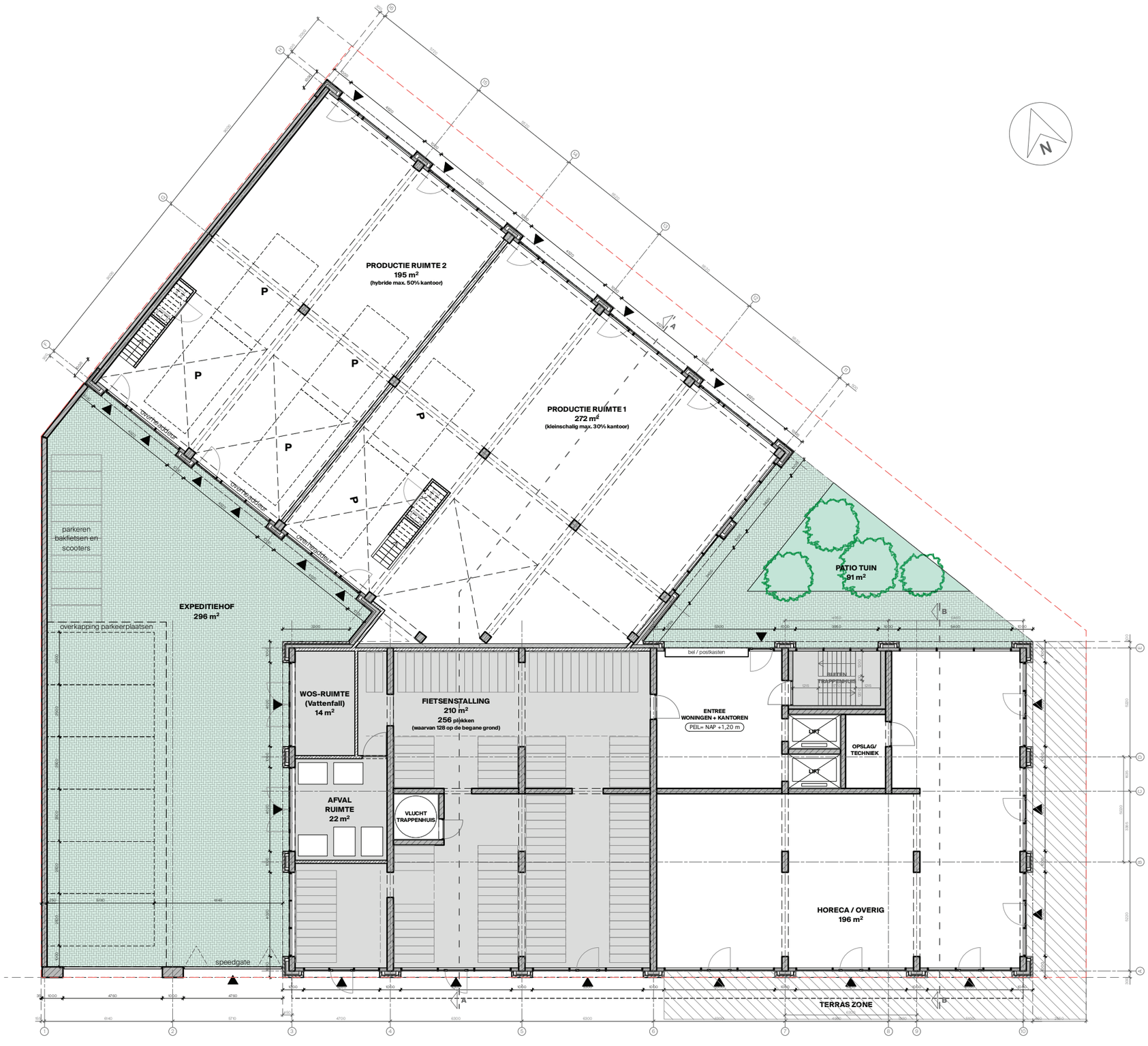
Op de kop van de oude insteekhaven van Buiksloterham komen er twee richtingen samen, de ene wordt begeleid door de Papaverweg, de andere door de Klaprozenweg. Het gebouw, dankzij de opzet van zijn volume, creëert een zachte overgang tussen beide richtingen.



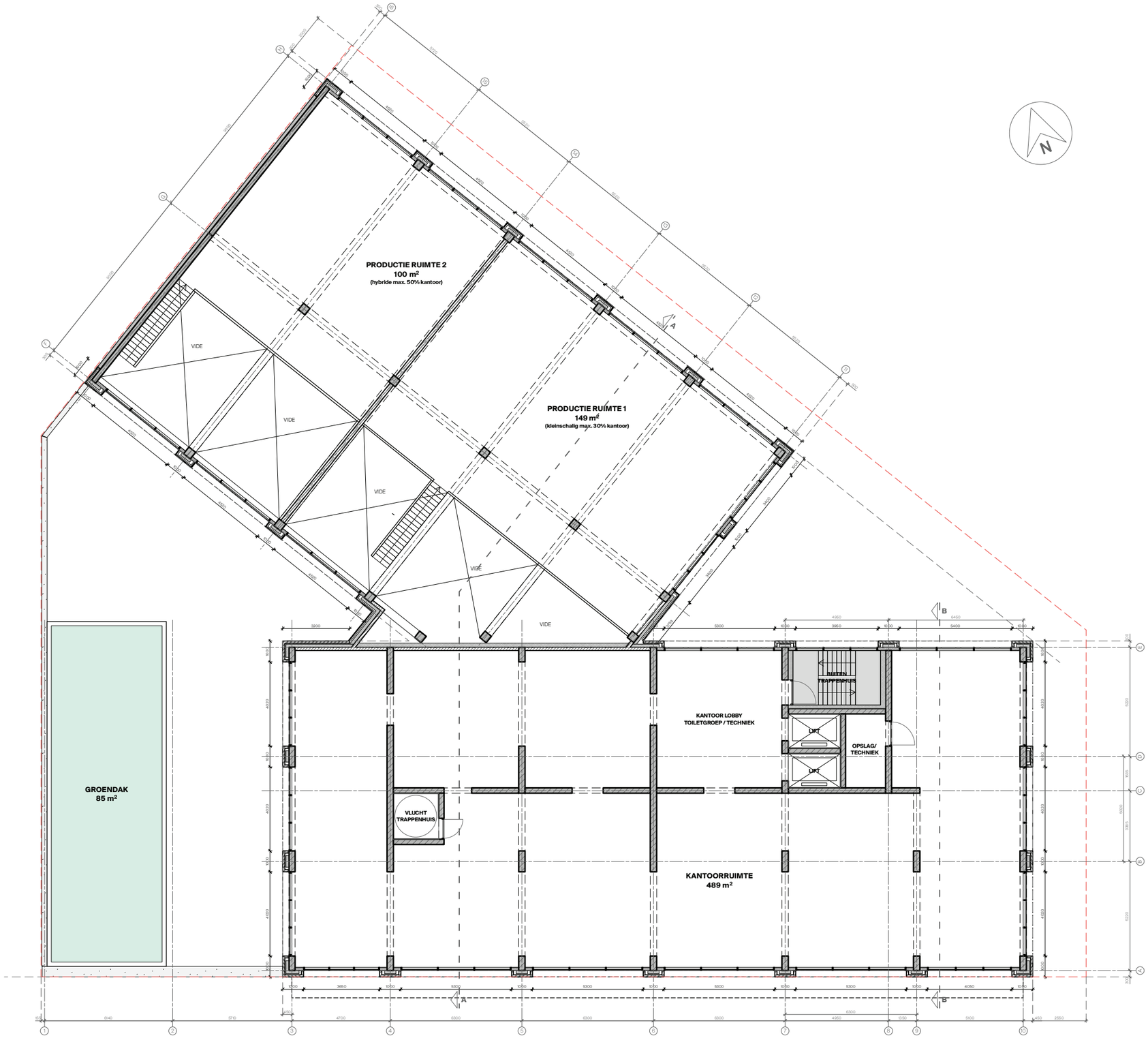
Overzicht maatregelen groen, regen en PV



Begane grond



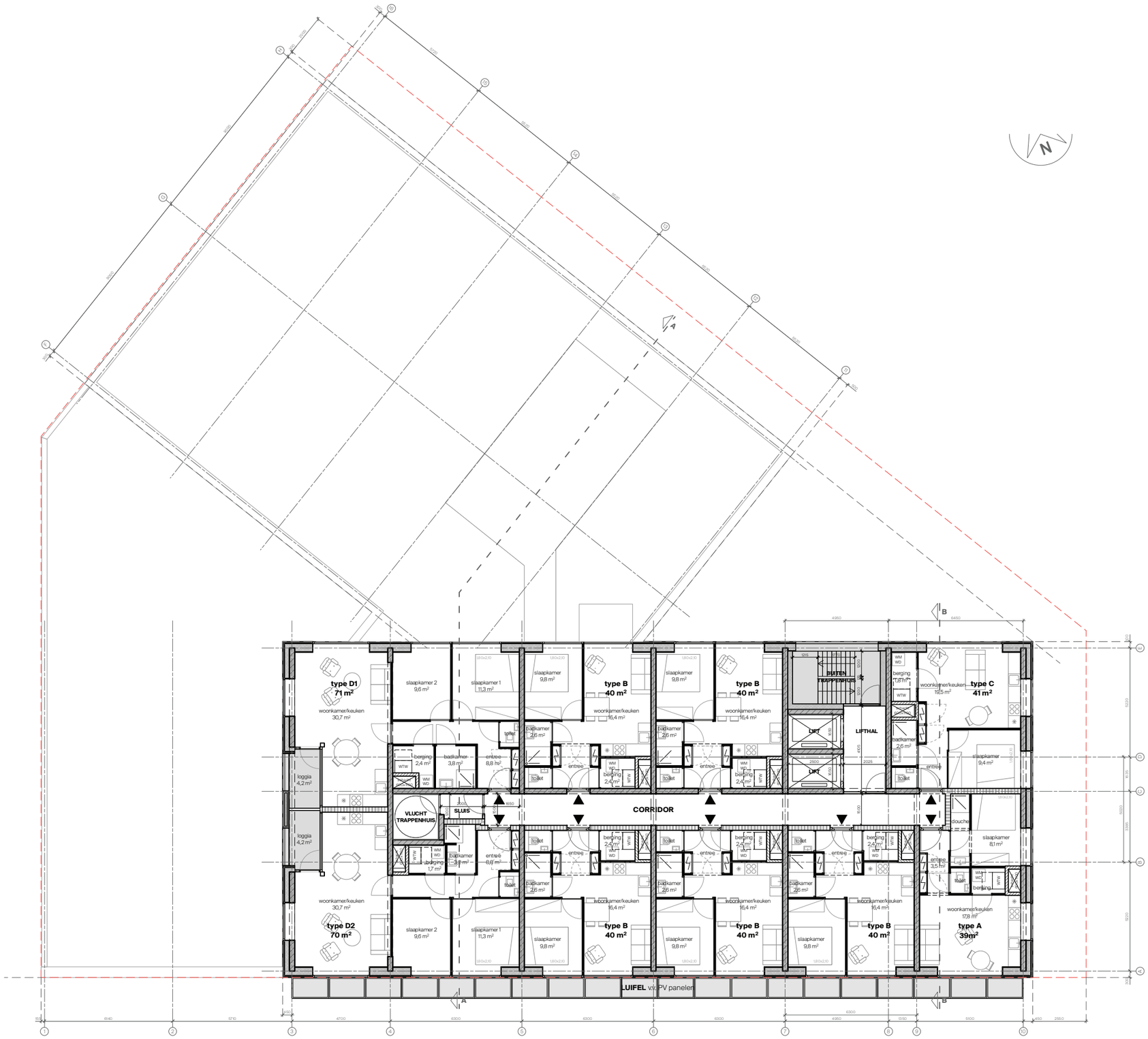
1e verdieping



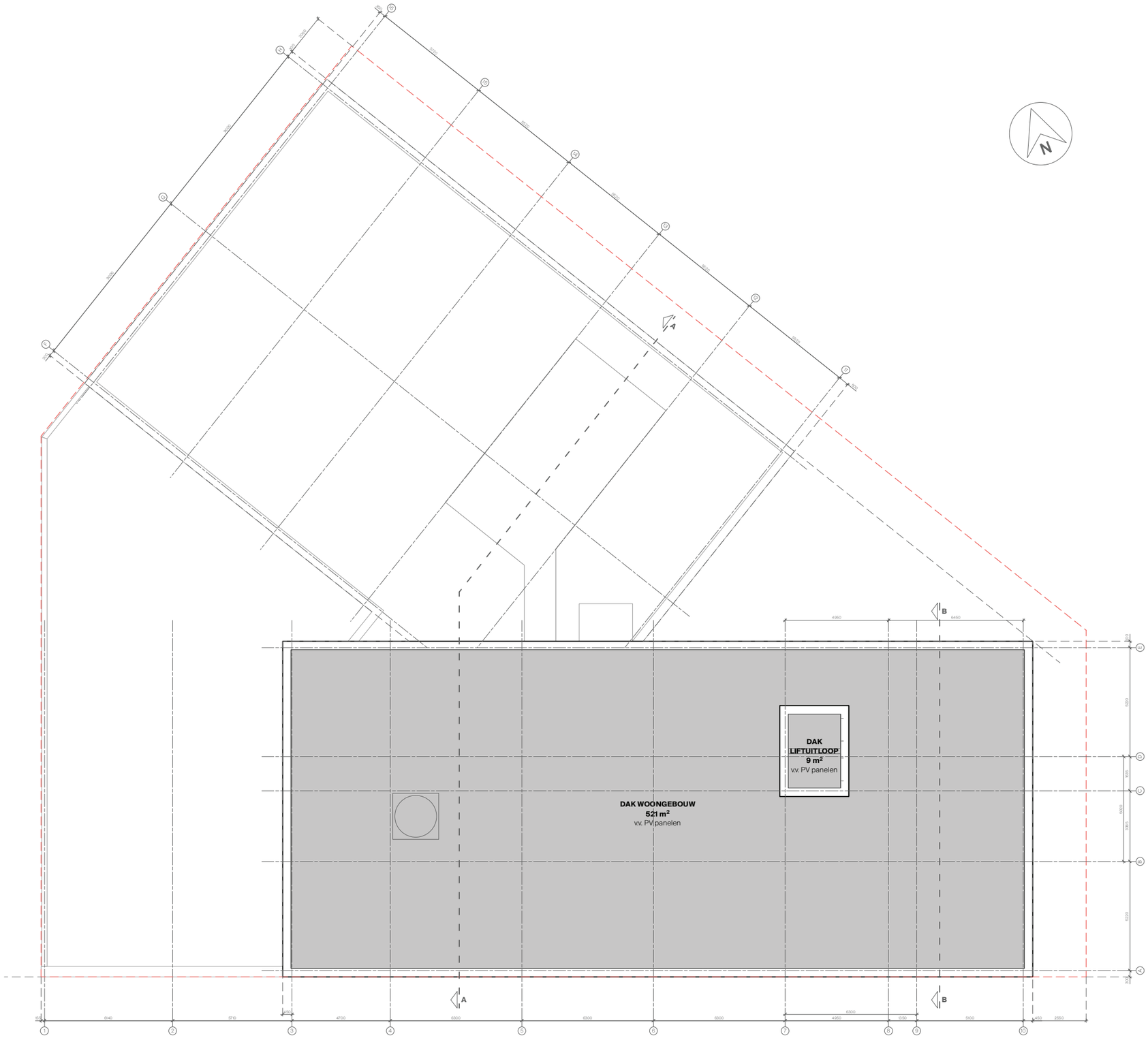
2e verdieping



9e verdieping



Dak


DAK
LIFTUITLOOP
9 m²
v.v. PV panelen
DAK WOONGEBOUW
521 m²
v.v. PV panelen
N

Aanzicht gevel Papverweg



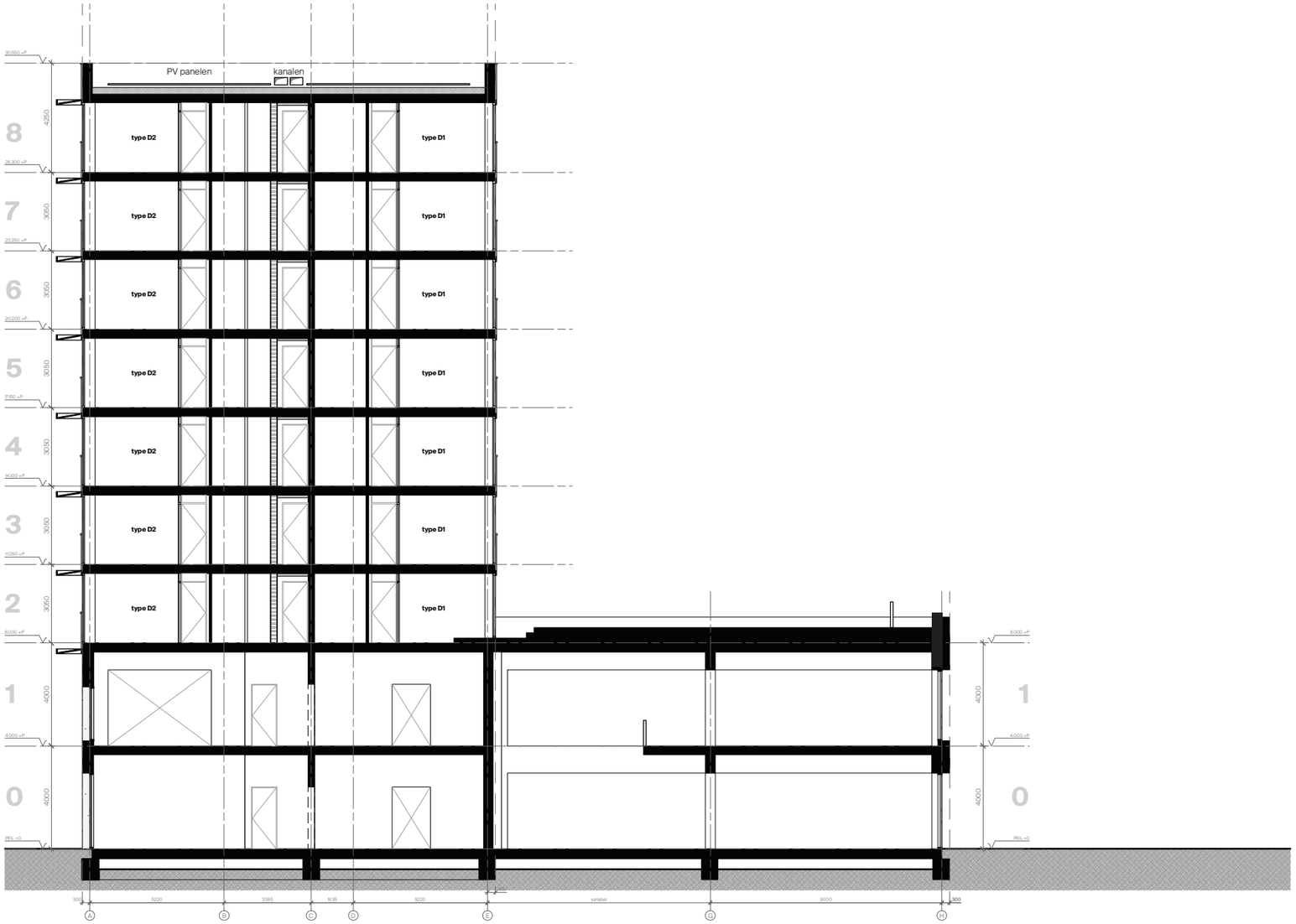
Aanzicht gevel hoek Klaprozenweg en Papverweg



Aanzicht gevel aan de Klaprozenweg



Doorsnede A t.p.v. laagbouw



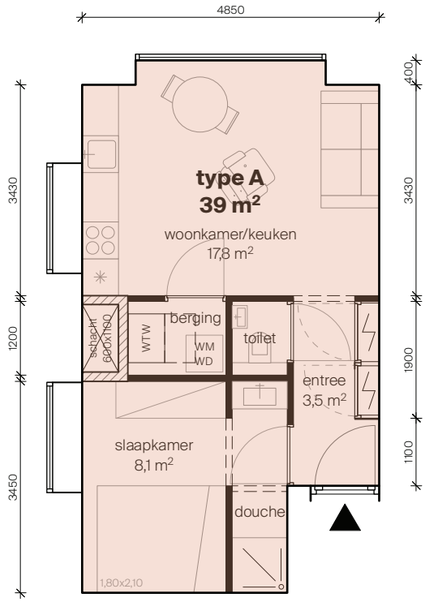
Doorsnede B t.p.v. horeca

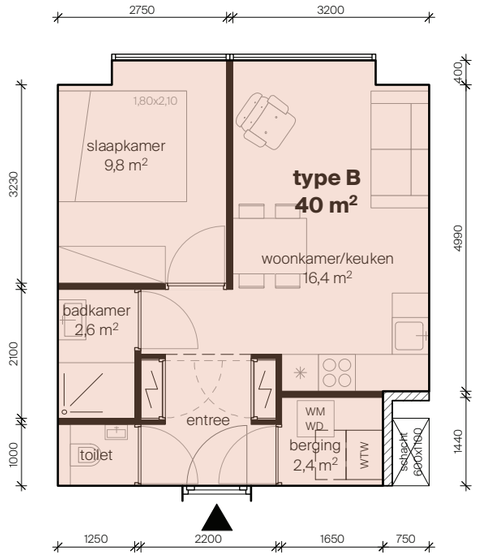


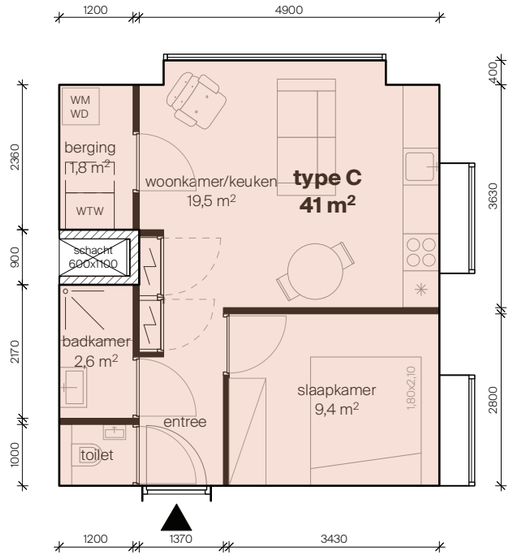
Woonplattegronden

Het ontwerp voorziet in dubbelzijdig georiënteerde woningen met 1 en 2 slaapkamers. De woningen zijn toegankelijk via een gezamenlijk galerij op het noorden en voorzien van ruime balkons op het zuiden.

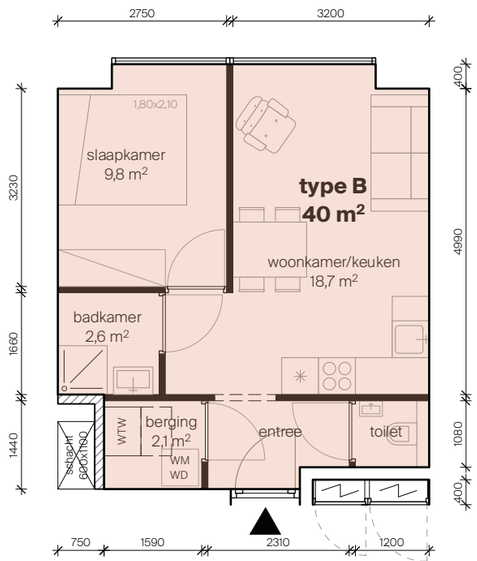
Woningplattegronden | 40 m2 GO







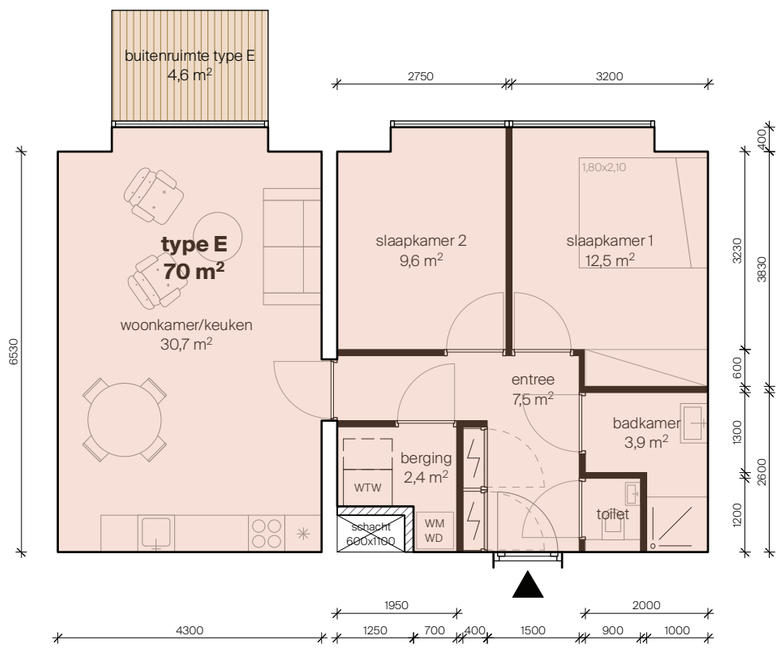
alternatief met meterkasten op de gang



Woningplattegronden | 70 m2 GO







Programma

Het plan gaat uit van een mix van middeldure huurwoningen (70%), productie (15%) en overige functies incl. horeca (15%).

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.

Het gebouw activeert de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg met een kleinschalige horecagelegenheid met een terras op het zuid-oosten?

Programma

70% wonen
62 middeldure huurwoningen in totaal:
25% grote woningen (15 x ca. 70 m2 GO)
75% kleine woningen (47 x ca. 40 m2 GO)

15% productie
833 m2 GO voor productieve bedrijvigheid toegankelijk vanaf Klaprozenweg en voorzien van eigen omsloten expeditie hof voor laden en lossen aan Papaverweg

15% overige functies
739 m2 GO voor overige functies waarvan 222 m2 GO incl. horeca met eigen terras op de hoek van Klaprozenweg en Papaverweg op de begane grond en 517 m2 GO op de eerste verdieping voor kantoren

Algemeen
Het gebouw heeft een eigen afvalruimte, opslagruimte en techniek ruimte.

Auto's volgens Nota Parkeernormen
- middeldure huur woningen: 0 auto's
- kantoren minimaal 1 op 125 m2: 6 auto's in de expeditie hof
- voorzieningen maatwerk: 6 drive-in laden en lossen plekken toegankelijk vanaf Papaverweg voor productie

Fietsen volgens Nota Parkeernormen Fiets en Scooter
Woningen: 139 fietsen (124 op de lage rek)
- woningen < 50m2 GO: 2 x 47 fietsen in de lage rek
- woningen 50m2-75m2 GO: 2 x 15 fietsen in de lage rek en 1 x 15 fietsen in de hoge rek

Kantoren: 11 fietsen
- 2 fietsen per 100 m2 BVO

Productie en Horeca: 45 fietsen
- maatwerk

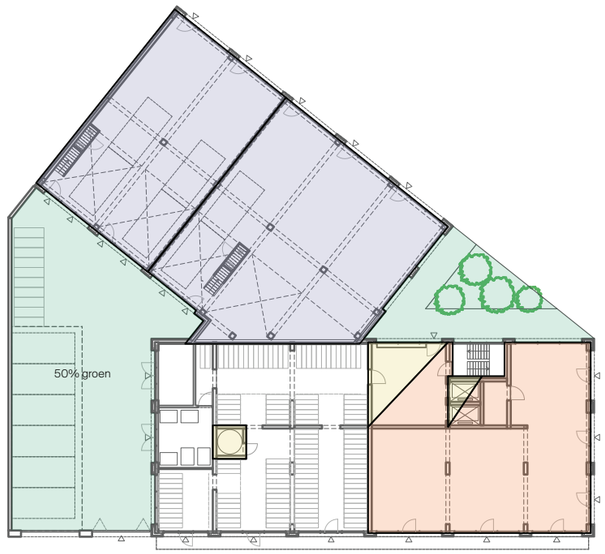
Totaal beschikbaar in het ontwerp: **256 plekken**
in een collectieve fietsenberging
*Bakfietsen kunnen in de expeditie hof geparkeerd worden

Scooters volgens Nota Parkeernormen Fiets en Scooter
Woningen: 8 scooters
- woningen: 0,13 x 57 = 7,4

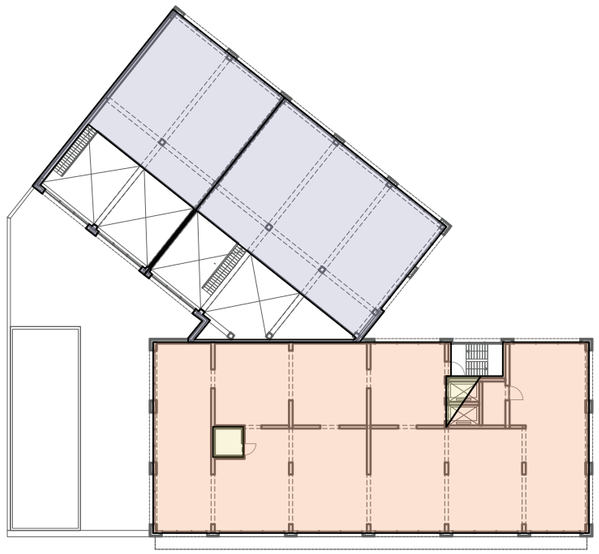
Kantoren: 2 scooters
517 m2 / 100 m2 x 0,25 = 1,3
Productie en Horeca: n.t.b.
- maatwerk

Totaal beschikbaar in het ontwerp: **10 plekken**
in de expeditie hof

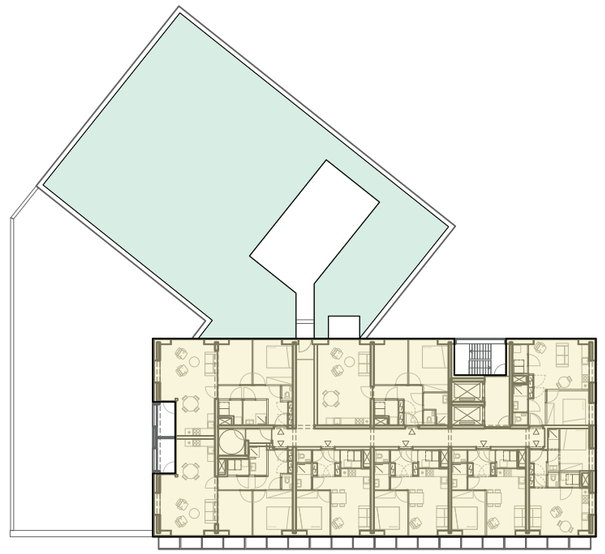
Overzicht BVO op basis van Investeringsnota Buiksloterham 2020



Plattegrond Begane Grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e t/m 9e verdieping

kaveloppervlak in m2:	1598
FSI:	3,5
BVO totaal te realiseren in m2:	5593
groen in m2:	795 = 50% (= min. 40%)

	wonen BVO m2 max. 70%	productie BVO m2 min. 15%		overig BVO m2 15%	totaal/verdieping in m2
		kleinschalig (min 2/3) 30% kantoor	hybride (max 1/3) 50% kantoor		
begane grond	35	286	208	216	745
1e verdieping	12	201	138	522	873
2e verdieping	554	-	-	-	554
3e verdieping	554	-	-	-	554
4e verdieping	554	-	-	-	554
5e verdieping	554	-	-	-	554
6e verdieping	554	-	-	-	554
7e verdieping	554	-	-	-	554
8e verdieping	554	-	-	-	554
subtotaal in m2:		**487**	**346**		
TOTAAL in m2:	**3925**	**833**		**738**	**5496**
percentage	**70%**	**15%**		**13%**	**98%**

Materialisatie

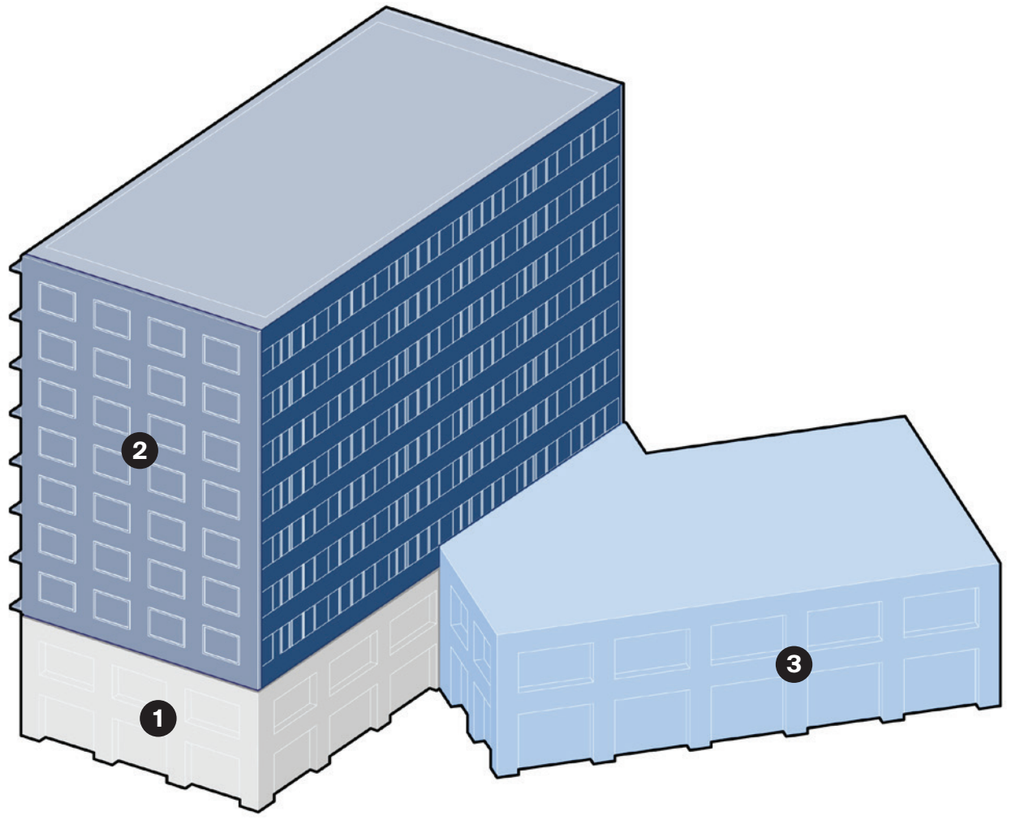
3 functionele en constructieve delen

Het ensemble bestaat uit 3 functionele en constructieve delen. Ruige plint met kantoren en overige functies, bovenbouw met woonprogramma en bijbouw met productieve bedrijvigheid.

In het ontwerp worden deze 3 delen zichtbaar anders behandeld als het gaat om de compositie en materialisatie van de gevels.

Deze aanpak versterkt de functionele aspecten van het gebouw en geeft het gebouw een uitzonderlijke uitstraling.

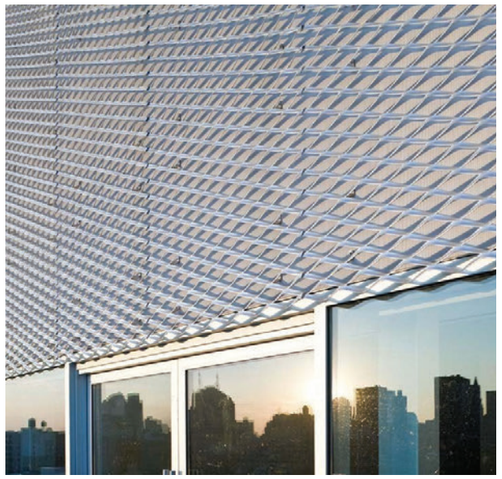
In de volgende fase wordt er gezocht naar een combinatie van een warme, naturlijke materialen voor de plint en productie ruimte en strakke, industriele materialen voor de woontoren.



1 plint met kantoren en overige functies
traditionele constructie in beton
2 woontoren
traditionele constructie in beton
3 productie hal
met als ambitie houten constructie met
zwaar belastbare begane grond vloer
(haalbaarheid wordt inderzocht in DO-fase)

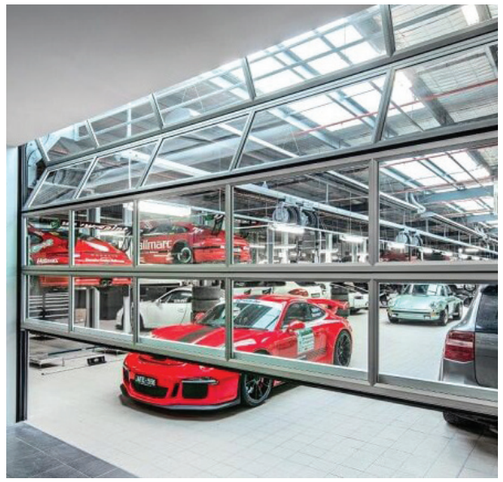
Materialisatie - concept

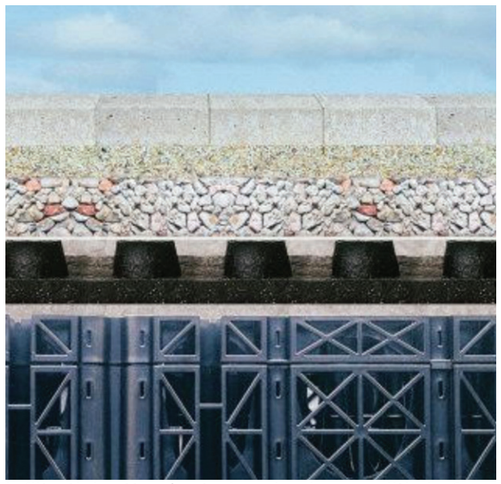

hergebruikt baksteen met cement laag

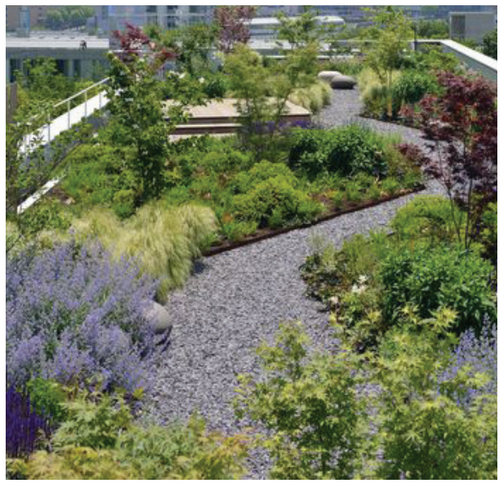

geperforeerde metallen delen


metallen gevelbeplating


houten schaaldelen


overheaddeuren; kleur grijs n.t.b.

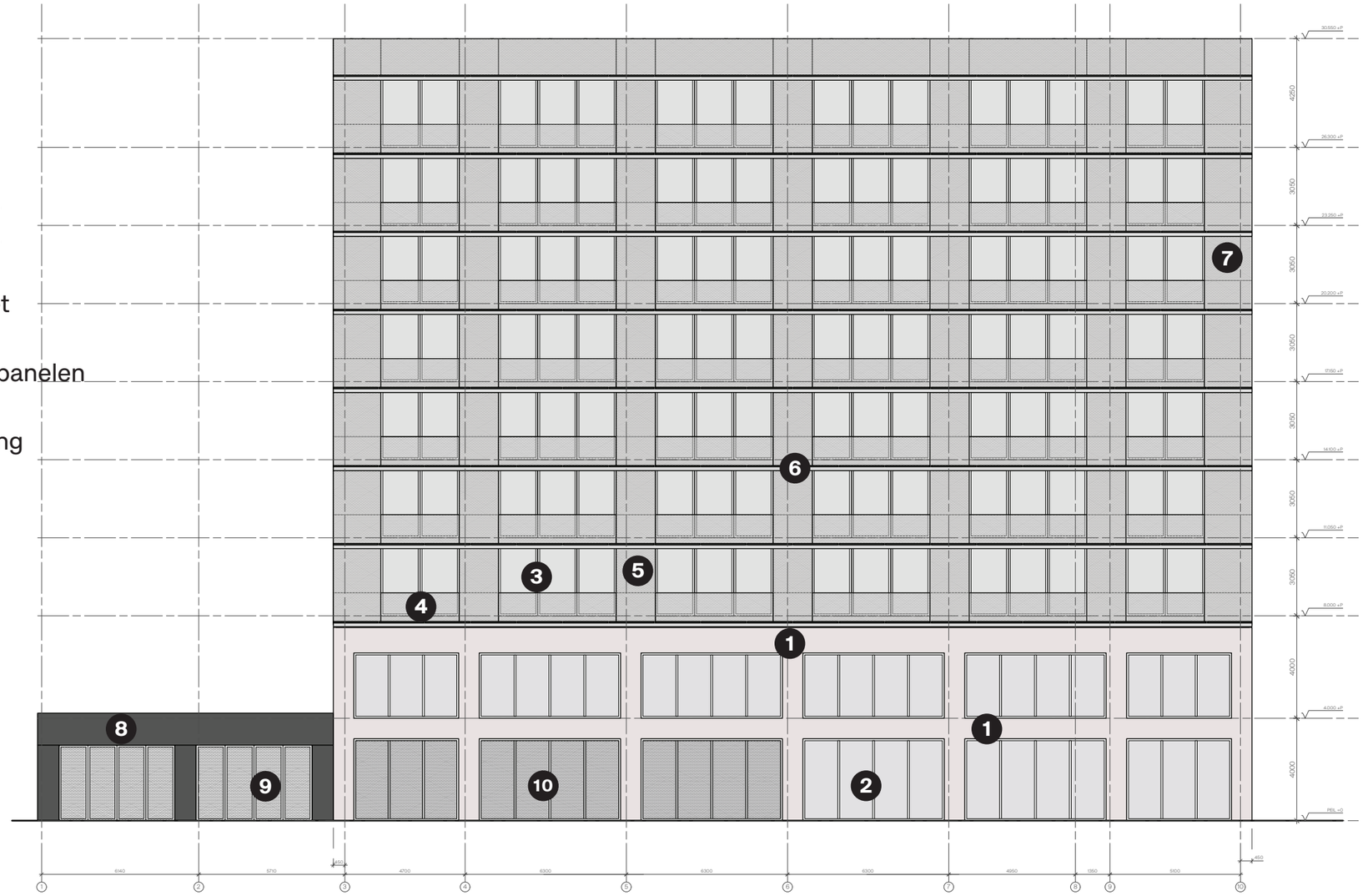

infiltratiekratten/waterberging in expeditie hof


groen dak langs Klaprozenweg


pv-cellen op het bovenste dak

Materialisatie gebouw - concept

1 hergebruikt metselwerk
2 aluminium kozijnen; kleur grijs n.t.b.
3 aluminium kozijnen; kleur grijs n.t.b.
4 geperforeerde metalen balustrade
5 geperforeerde metalen panelen met ventilatie vensters erachter
6 overstekken t.b.v. plaatsen van PV-panelen
7 metalen gevelbekleding
8 houten of keramische gevelbekleding
9 overhead deuren
10 rooster gevel



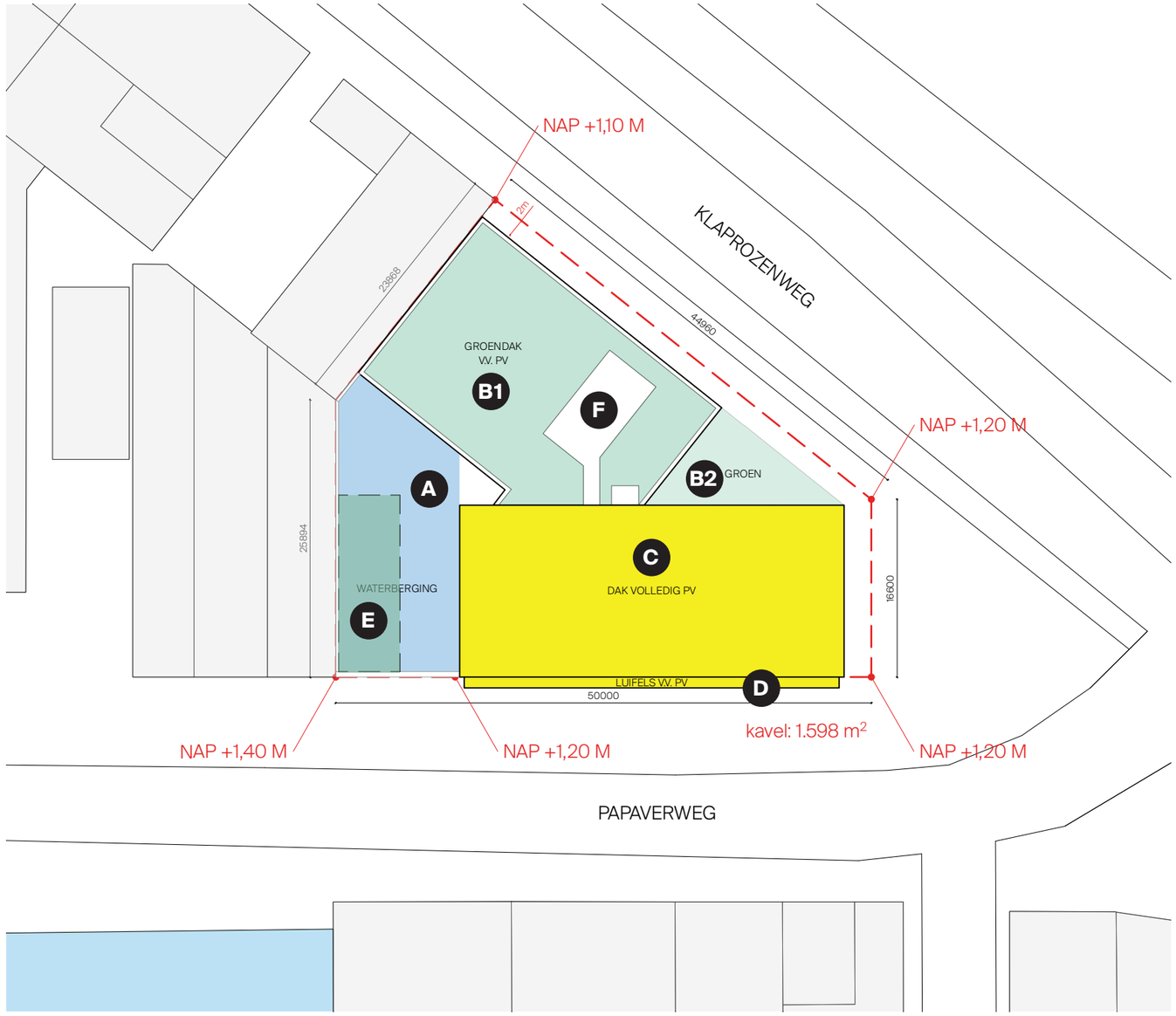
Materialisatie gebouw - concept

1 hergebruikt metselwerk
2 aluminium kozijnen; kleur grijs n.t.b.
3 aluminium kozijnen; kleur grijs n.t.b.
6 overstekken t.b.v. plaatsen van PV-panelen
7 metalen gevelbekleding
8 houten of keramische gevelbekleding



Materialisatie terrein - concept

A waterberging d.m.v. infiltratiekratten met open klinkers als bestrating
B1 beloopbaar groen dak met substraat dikte 10 cm
B2 patio met klinkers en plantenbak
C dak met zonnepanelen
D luifel met zonnepanelen en t.b.v. zonwering
E groen dak boven de parkeerplekken
F collectieve buitenruimte voor bewoners





Colofon



Maarsen Groep
Buitenveldertselaan 106
1081 AB AMSTERDAM
The Netherlands
5.1,2,e
5.1,2,e