Hoek Klaprozenweg Papaverweg
Buiksloterham_Amsterdam



Maarsen Groep
5.1,2,e

10 juli 2020

VOORWOORD

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. Zij ambieert daarmee een duurzame bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de stad. Vaak wordt het opgeleverde vastgoed daarna langjarig binnen de groep geëxploiteerd en soms zelfs weer her-ontwikkeld. 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. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de volgende lange-termijn doelstellingen:

Flexibele en tijdloze gebouwen met een eigen identiteit, hoogwaardige architectuur, in balans met de stedenbouwkundige context. Ontworpen met het oog op toekomst, waarin verandering van functies en nieuwe gebruikerswensen eenvoudig kunnen worden geaccommodeerd. Gebruikmakend van duurzame, onderhoudsarme en herbruikbare materialen.

Energie-efficiënte gebouwen, waarin energieverbruik zoveel mogelijk wordt beperkt en waarbij, indien mogelijk, gebruik wordt gemaakt van duurzaam opgewekte energie. Maarsen Groep helpt gebruikers daarnaast tijdens de exploitatiefase met het energiebewustzijn en verlaging van energieverbruik in haar gebouwen. Bij commerciele ontwikkelingen is BREEAM-NL Excellent het minimum niveau dat wordt geeist.

Gezonde gebouwen met een optimaal woon- of werkklimaat, gekenmerkt door een hoog comfort en een gezonde en sociaal veilige omgeving waar mensen zich prettig voelen.

Inhoud

Inleiding	6
Verdichting van BSH	8
Einde van een tijdperk	10
Begin van een tijdperk	12
Ambitie	18
Flink gebouw	21
Bij elkaar	23
Frisse blik	26
Ongedeelde wijk	32
Productieve wijk	34
Circulaire wijk	36
Duurzame toolbox	39
Groene daktuin	41
Colofon	43

Inleiding

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.
Met veel plezier hebben wij de afgelopen maanden gewerkt aan deze ontwikkelopgave en met gepaste trots presenteren wij met deze brochure ons plan!

In voorliggende ontwerp van 5.1,2,e is gekozen voor een mix van wonen (70%) en werken (25%), en horeca (5%) zoveel mogelijk binnen de kaders van de Investeringsnota Buiksloterham 2019. Alle woningen worden ontwikkeld als **middel-dure huurwoningen** die met een voorrangsregeling ter beschikking worden gesteld aan kandidaten met een sleutelberoep in de zorg, onderwijs of politie. Deze ontwikkelstrategie is door Maarsen Groep al eerder in Amsterdam West succesvol ten uitvoer gebracht, met als resultaat twee levendige woongebouwen die voor ruim 70% aan de doelgroep zijn verhuurd.

Op de begane grond is ruimte gereserveerd voor **horeca** met goede terrasmogelijkheden. De bovengelegen **werkruimte** wordt ontsloten aan de Klaprozenweg en kan worden ingevuld met kantoren voor een breed scala aan huurders, bedrijfsruimte of bijvoorbeeld ateliers voor de maakindustrie. Vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het OV, is een beperkte (gebouwde) parkeervoorziening gepland, die zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.

5.1,2,e
Maarsen Groep



Verdichting van BSH

Buiksloterham is een gebied met enorm veel potentie om de groeiende vraag naar stedelijk wonen en werken van de Gemeente Amsterdam te beantwoorden.

In de Investeringsnota Buiksloterham 2019 zet de Gemeente de toekomstige opgave opnieuw scherp.

Verdichting staat centraal met zo'n 8.575 nieuwe woningen. Buiksloterham wordt daarnaast een **Circulaire wijk.** Energie, materiaal- en watergebruik, mobiliteit zijn belangrijk onderdeel van de nieuwbouw opgave. Niet alleen gebouwen maar ook de openbare ruimte draagt hieraan bij met het verminderen van verkeer ten goede van meer ruimte voor verblijf. De toename van de woonfunctie moet gepaard gaan met behoud van maakindustrie om het karakter en ontwikkeling van Buiksloterham als een **Productieve wijk** te behouden. Het nieuwe woningaanbod helpt het gebied te transformeren tot een **Ongedeelde wijk**, die een natuurlijke verbinding zal gaan vormen tussen het Centrum en de tuindorpen ten noorden van de Buiksloterham.

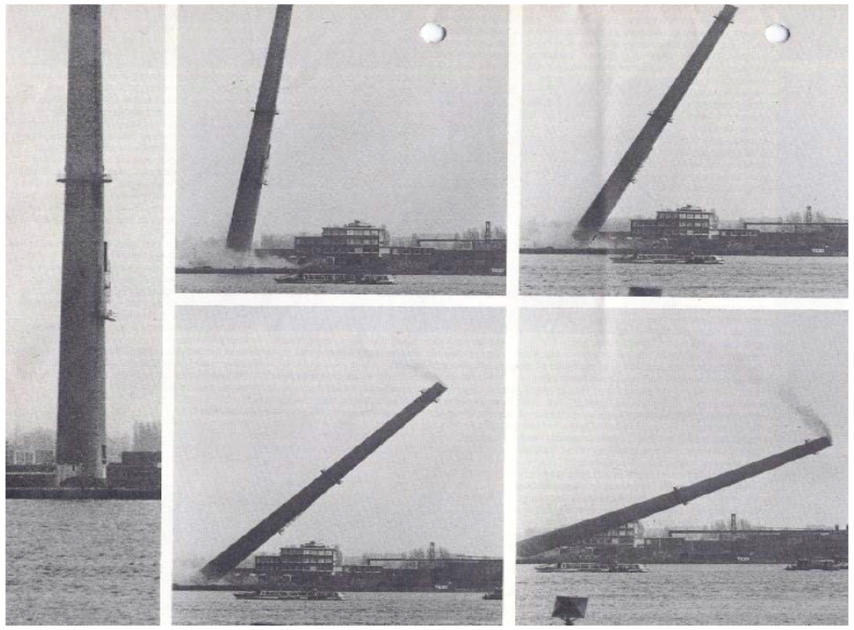


Einde van een tijdperk

DROOGLEGGING

Buiksloterham werd in 1850 ingepolderd en ontwikkelde zich sindsdien van agrarisch- tot industriegebied. In 1906 kreeg de huidige hoofdstructuur van insteekkanalen, wegen en (spoor)pontveren zijn vorm.



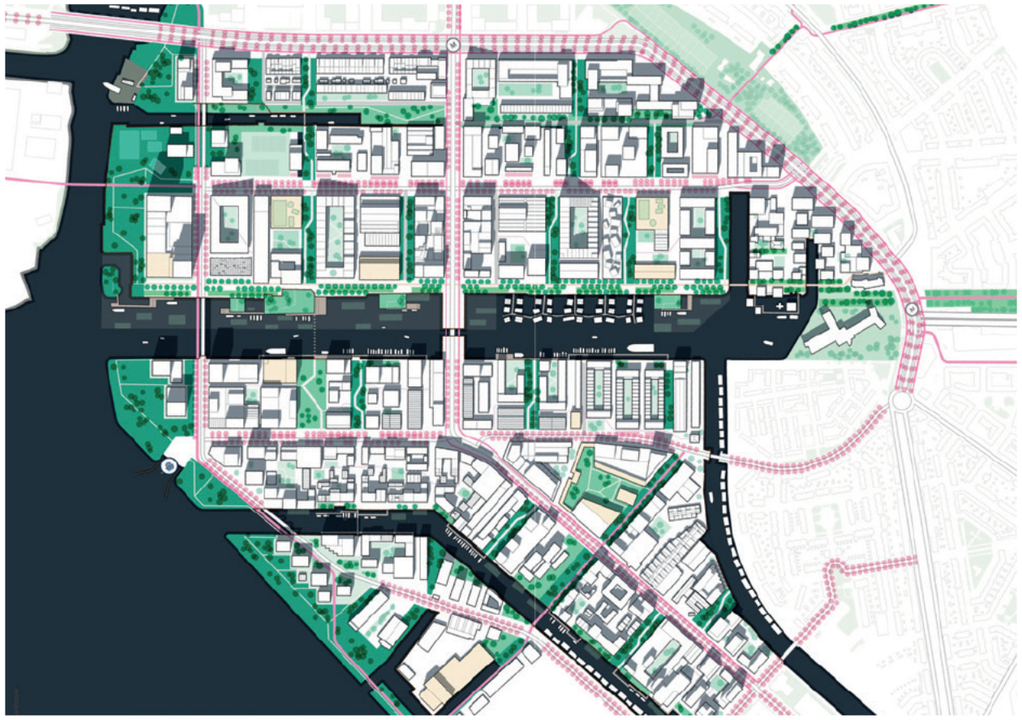


In de loop van de 20ste eeuw vestigden zich hier uiteenlopende industriële bedrijven, de Energie Centrale Amsterdam, de Vuilverbrandingsinstallatie, de eerste Fokkerfabriek, het eerste olie-opslagbedrijf van Amsterdam, Shell. Buiksloterham bood ruimte voor grote tentoonstellingen: de Eerste Nederlandse Tentoonstelling Over Scheepvaart (ENTOS) en de Eerste Luchtvaart Tentoonstelling Amsterdam (ELTA). De industriële bloei van Buiksloterham duurde tot diep in de jaren 50. In de tijd daarna begonnen de aanwezige bedrijven te transformeren, in te krimpen of te verhuizen. De rokende schoorstenen van Buiksloterham begonnen om te vallen.

Begin van een tijdperk

WOON-WERK WIJK

In de jaren 2000 verliet ook Shell de Buiksloterham grotendeels waarmee veel grond vrij kwam. Het nieuwe tijdperk kon beginnen. Sindsdien wordt er voortvarend gewerkt aan de transformatie tot een hoog stedelijke woon-werk wijk.

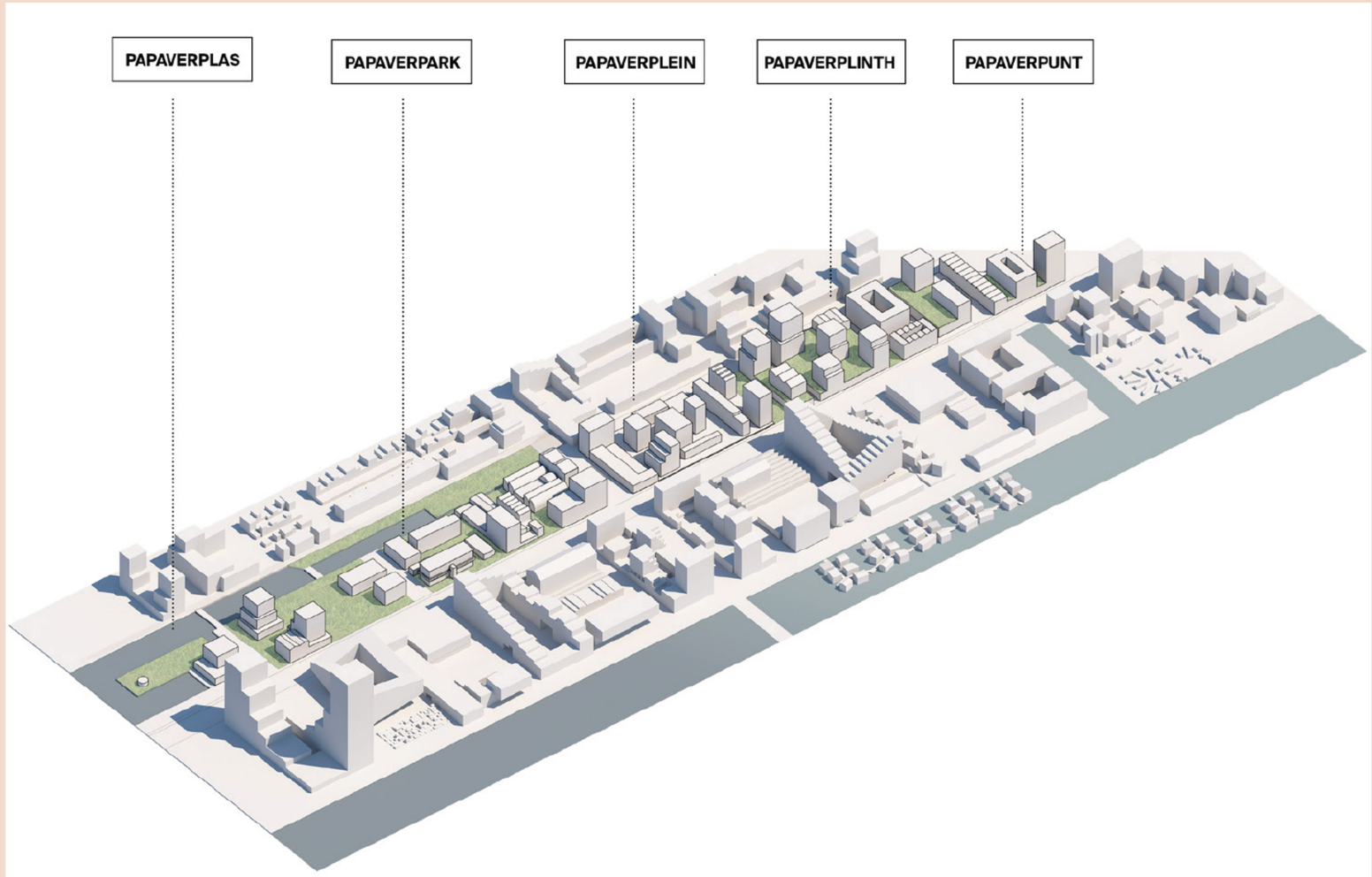




VOORBEELDWIJK

De lat ligt hoog. Buiksloterham wordt een voorbeeldwijk, zowel in Nederland als in de wereld. Met een aantal reeds gerealiseerde projecten en nieuwe initiatieven wordt een enorme meerwaarde van duurzaamheid en circulariteit nagestreefd. Door de menging van functies wordt gebouwd aan de inclusieve stad, zowel in sociale als economische zin.

Buiksloterham is een stadsdeel waar productieve lichte industrie met wonen en voorzieningen worden samengebracht. Juist dankzij deze menging blijft het rijke verleden van maakindustrie in deze wijk ook in de toekomst voelbaar.



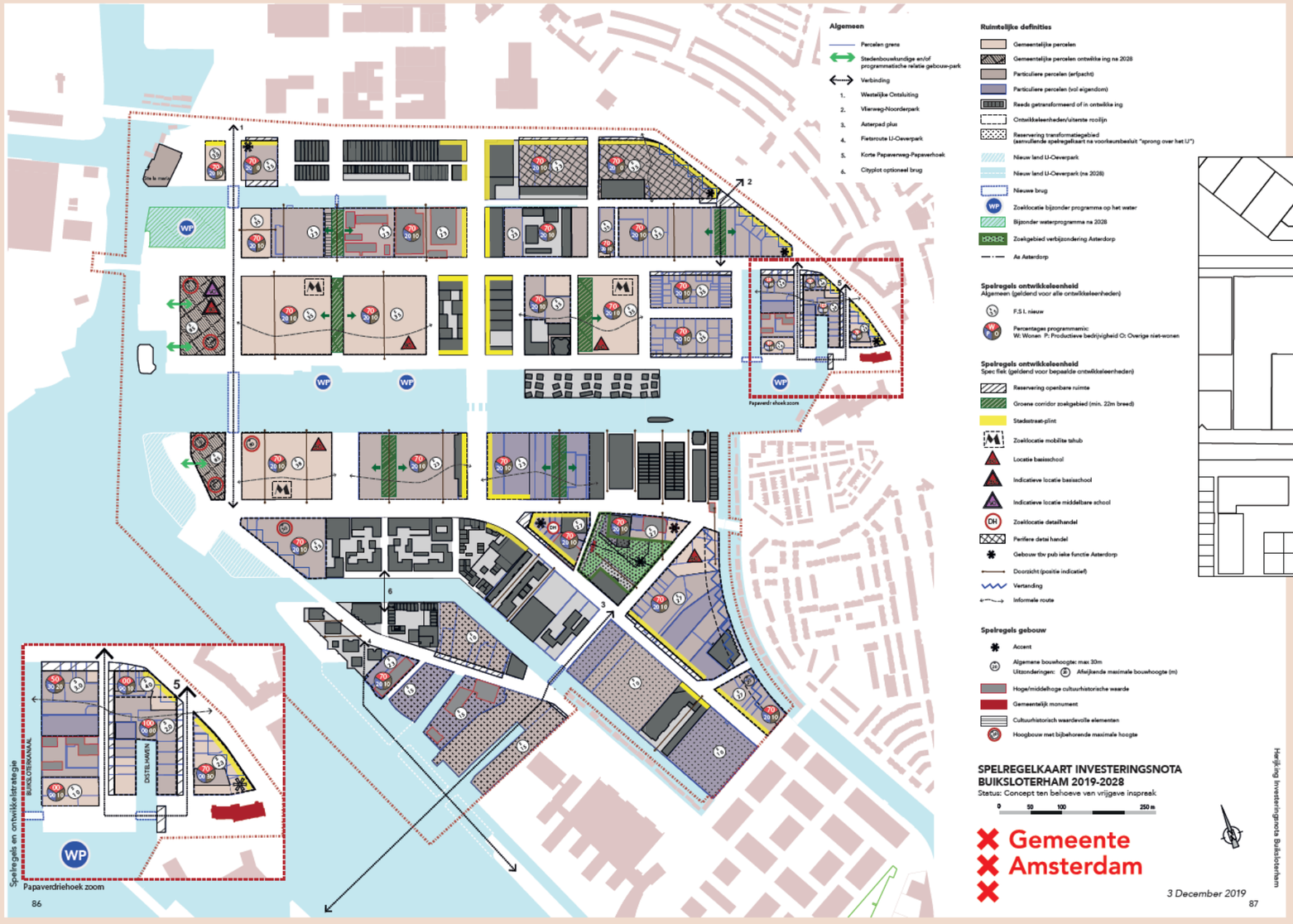
Naast veel reeds gerealiseerde projecten in de hele wijk lopen er op dit moment aantal nieuwe initiatieven rondom de Papaverweg. Kenmerkend is de gekozen vormgeving: grote blokken en gebouwen in combinatie met een stoere materialisatie. Ons plan streeft en naar hier bij aan te sluiten en de entree op de kop van de Papaverweg met een hoogteaccent te markeren.

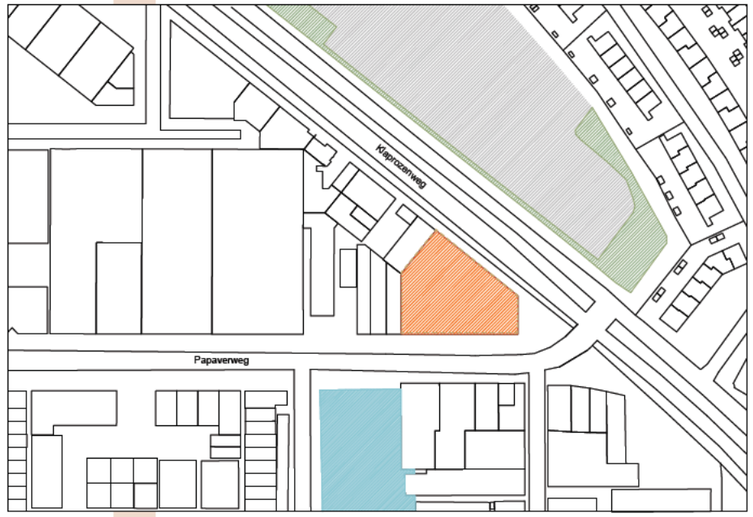












De Investeringsnota Buiksloterham 2019 vormt een duidelijk ontwikkelkader voor alle initiatiefnemers die locaties willen transformeren.

Door rekening te houden met de 70/30 regel, het maken van een stadsplint met duidelijke vertanding aan de Klaprozenweg en het creëren van een hoogteaccent, past ons plan goed in de basis spelregels van de Investeringsnota.

Ambitie

HKP_Amsterdam, een luchtig hoogteaccent op de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg, markeert één van de “entrees” van de vernieuwde Buiksloterham.

Het project biedt ruimte voor 87 nieuwe woningen in het middel-dure huursegment, dat op dit moment maar zeer beperkt vertegenwoordigd is in Buiksloterham. Appartementen van rond de 55 m2 GO vergroten het woningaanbod voor starters, jonge stellen en senioren uit de doelgroep (sleutelberoepen in de zorg, onderwijs of politie). Daarnaast voorziet het plan in ca. 2.000 m2 bedrijfs-/kantoorruimte en parkeervoorzieningen op eigen grond.

De energieprestatie heeft hoge prioriteit. Duurzame materialen en flexibele opzet van de plattegronden versterken de Circulaire wijk in wording. Groene galerijen en daken (collectief toegankelijk voor de bewoners) geven het gebouw zijn bijzondere uitstraaling. Essentieel voor het ontwerp zijn de levendige plint en het plein, die de Klaprozenweg in een aantrekkelijk verblijfsruimte transformeren.



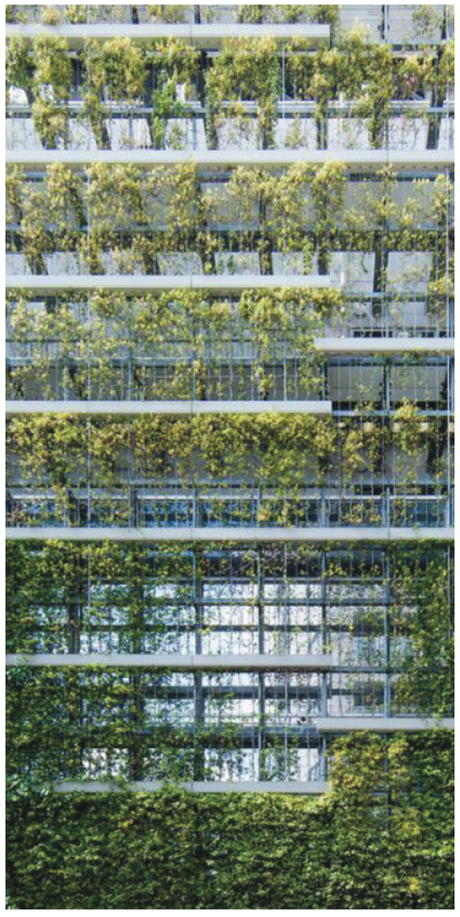
referentiebeelden



Flink gebouw

Een kenmerkende kwaliteit van Buiksloterham is de hoofdstructuur met insteekhavens en kanalen die de wijk in stroken opdelen. Met een flink gebouw op deze locatie wordt één van de oude industriële stroken van het stads-grid uit 1906 op een bijzondere wijze beëindigd.

Het hoogteaccent in combinatie met een stevige plint zorgt voor een robuuste uitstraling. Deze aanpak past goed bij de sfeer van de wijk. Het versterkt het oorspronkelijk karakter van grote gebouwen, lange schoorstenen en functioneel ingedeeld land van Buiksloterham.







referentiebeelden

Bij elkaar

In deze industriële sfeer is versiersel misplaatst. Vandaar de keuze om zowel met de vorm als details een helder en krachtig beeld neer te zetten.

Beplanting op de collectief te gebruiken groene daken, galerijen en een community-terras op de bovenste verdieping zorgen voor een unieke zachte laag.





Frisse blik

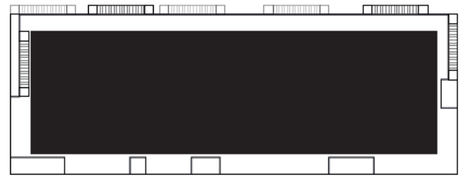
Uitgaande van een type doorzonwoning en een nieuwe manier van positioneren van vluchttrappen wordt een vernieuwend beeld neergezet.

Esthetica, van dit zondermeer kenmerkend gebouw, wordt versterkt door de functionaliteit.

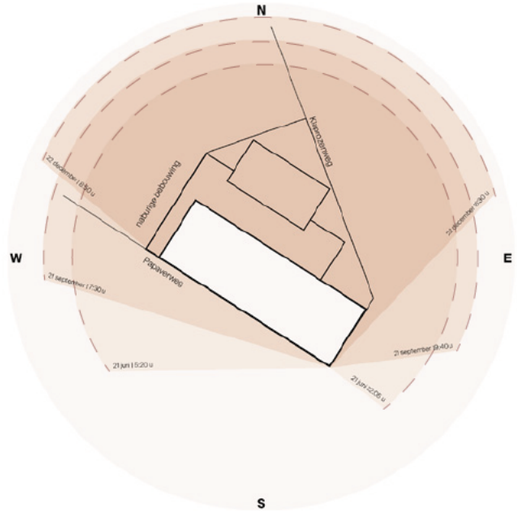


referentiebeeld

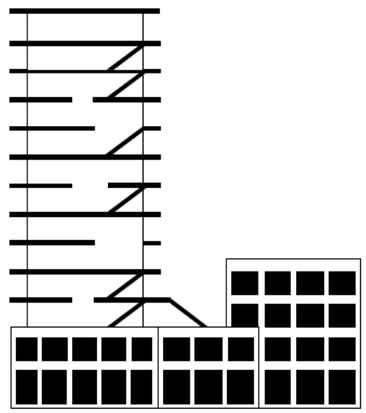
Slimme plattegronden met woningen die allemaal gelijk van maat zijn en een goede zonoriëntatie hebben. Kantoren met ramen op het noorden en een collectief dakterras gelegen op het westen. Het woonblok dat zo is gepositioneerd dat gedurende het grootste deel van de dag de schaduw op eigen plot valt. Stadsplint die Klaprozenweg zal verrijken met nieuwe bedrijvigheid en een levendig terras.



GALERIJ + BALKON
alle woningen gelijk en met dezelfde oriëntatie



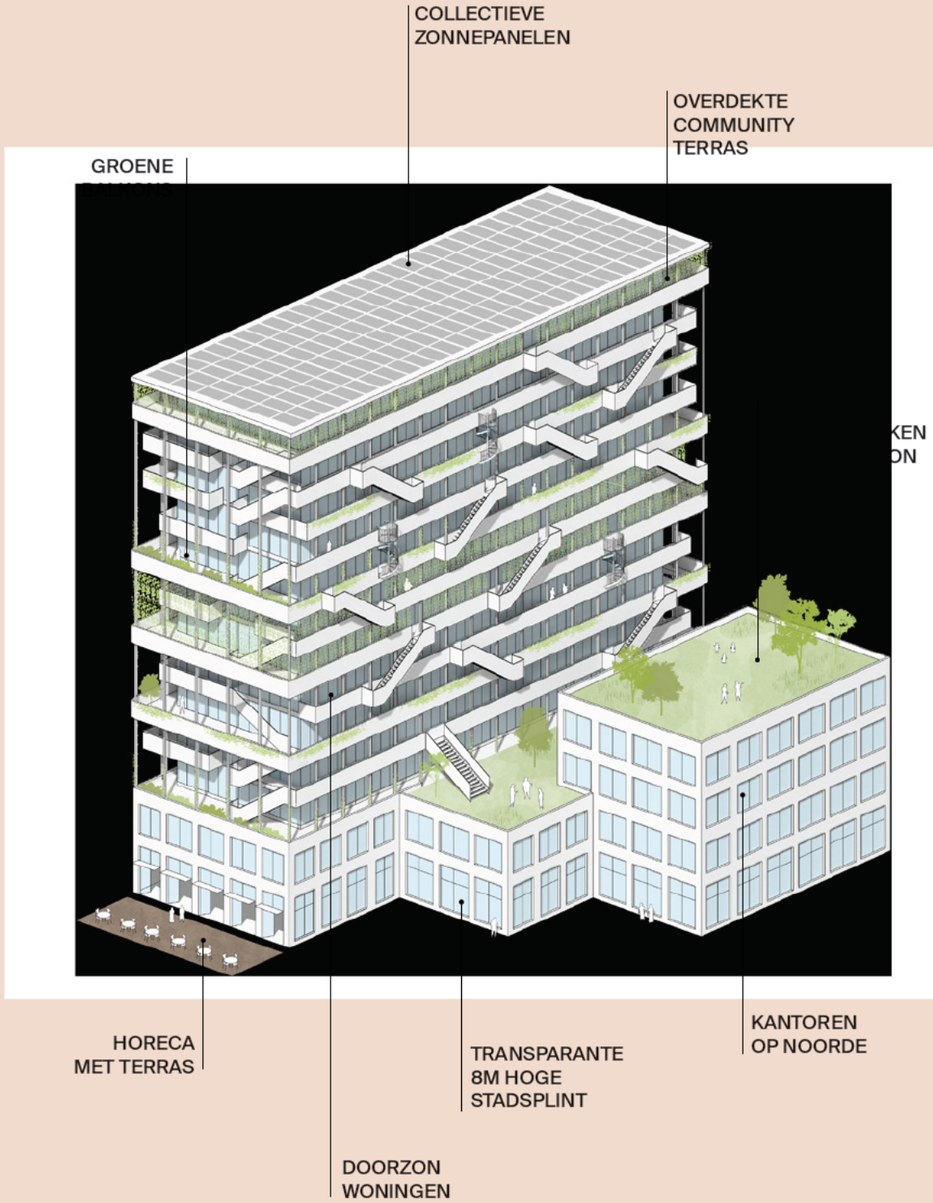
ZON EN SCHADUW
gunstige oriëntatie voor woningen en naburige plots

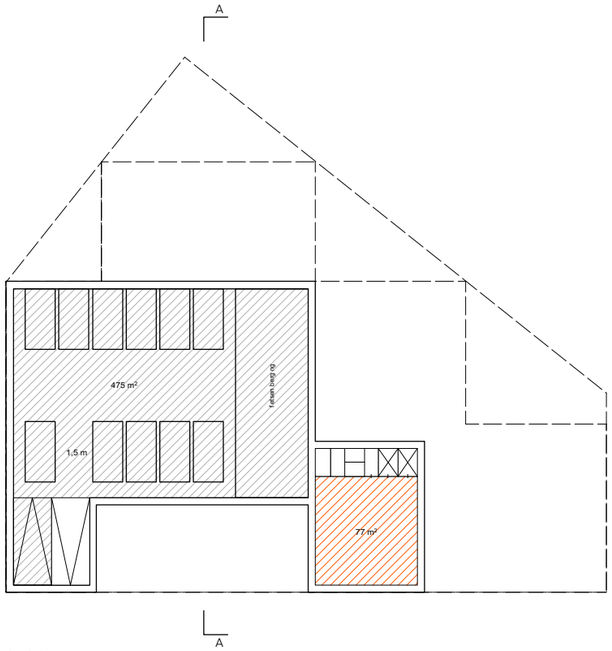


STRUCTUUR
duidelijke verdeling werken en wonen

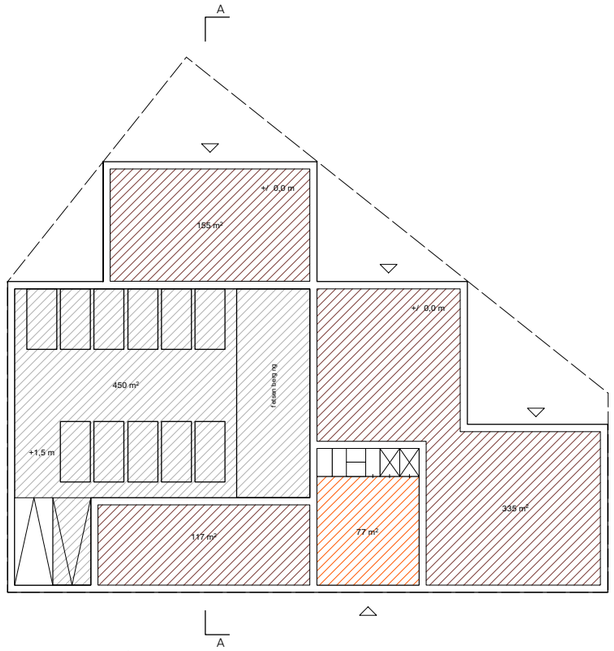
onderdeel

kavel oppervlakte:	1580 m2
fsi excl. parkeren	5,0
aantal woningen	87
aantal lagen bovengronds	13
BVO (totaal) excl. parkeren	7920 m2
BVO buitenruimte	87x6,0m2 + 11x105m2 = 1677m2
BVO wonen	68% 5394 m2
GO wonen	4370m2
vormfactor GO / BVO wonen	81%
BVO werken	2526 m2
BVO parkeren	1310m2 / niet in max BVO
aantal parkeerplaatsen in het plan	22
parkeerplaatsen volgens de norm voor B-locaties	werken: 0 -19 pp / wonen 0-74 pp
berging intern	2,7 m2 NVO plus collectief fietsenberging
afmeting buitenruimte	6 m2
plint hoogte	8 m
maximale bouwhoogte	42 m
verdiepings hoogte woongedeelte	3 m
stadsplint aan Klaprozenweg	van toepassing
vertanding aan Klaprozenweg	van toepassing
verhouding woonopgave	0% / 100% / 0% soc / mid /vrij

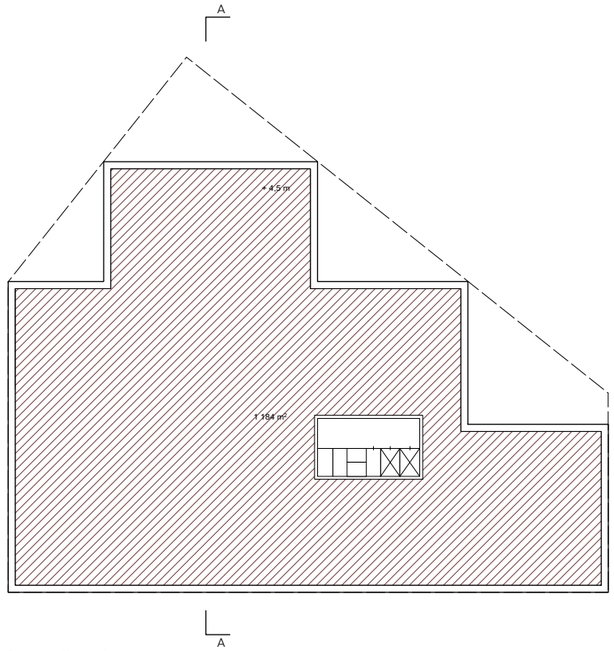




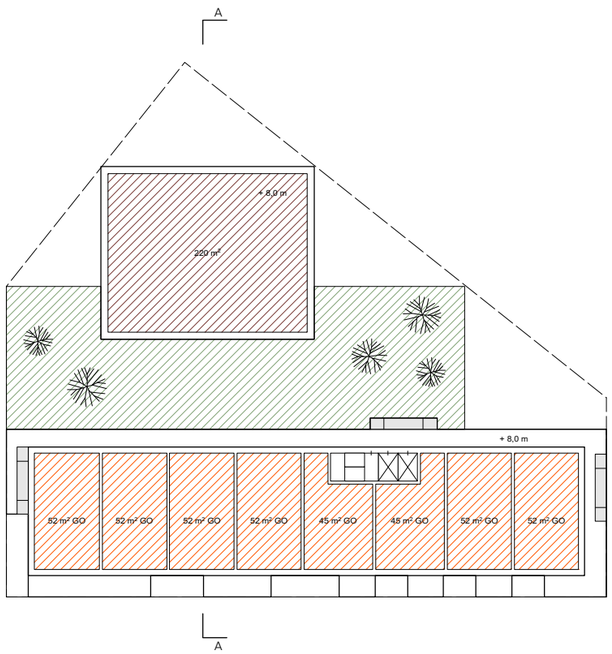
kelder



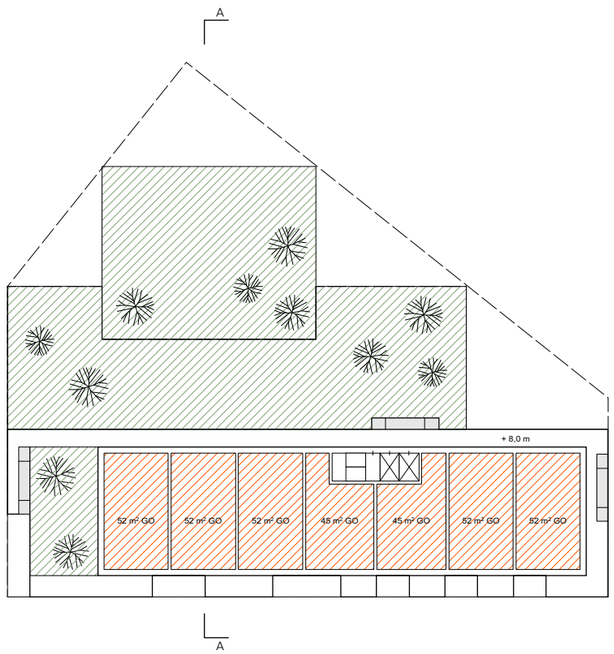
begane grond



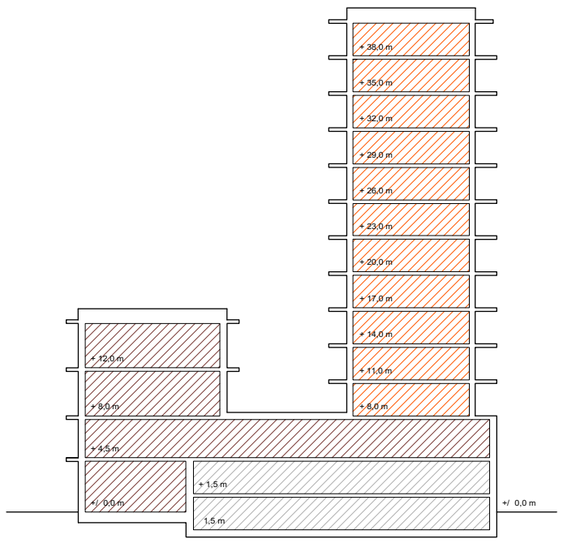
1e verdipeping



2e en 3e verdipeping



12e verdipeping



hoogte: 42 m
aantal lagen: 13

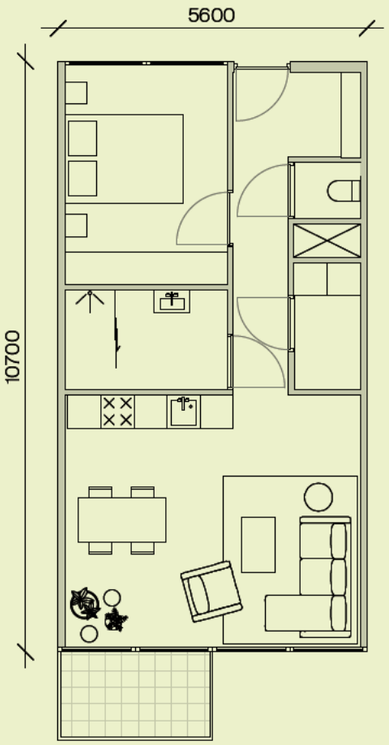
Ongedeelde wijk

Amsterdam moet opnieuw een woonplaats worden en geen speculatieobject. Bij de ontwikkeling van dit bouwplan staat de maximale woonkwaliteit en duurzame samenleving dan ook voorop.

Buiksloterham is een “common ground” voor de menging tussen diverse groepen uit de maatschappij. Vanouds een van de zwakste delen van de stad, werd in de afgelopen jaren steeds aantrekkelijker voor commerciële ontwikkelingen. Wat reeds bijgebouwd is richt zich volledig op woningen in de vrije sector. Dat is precies waarom vele Amsterdammers niet meer in de stad kunnen wonen.

Het plan HKP_ Amsterdam biedt, met woningen van 55 m2 GO, ruimte voor jongeren (singles en stellen) uit de doelgroep, die graag in de stad willen wonen.

Maarsen Groep ontwikkelt de locatie voor eigen portefeuille om langjarig te gaan explioteren en committeert zich aan het actieplan middeldure huur. Door toevoeging van 87 middeldure huurwoningen wordt bijgedragen aan de ambitie om in de hele Buiksloterham tot een 40-40-20 verdeling te komen. Op deze manier wordt de groei van de **ongedeelde wijk** gestimuleerd.



55,0 m² GO

Productieve wijk

Om te anticiperen op de ambitie van een **productieve wijk** biedt het plan na verhouding 30% van de bebouwde vierkante meters, ruimte voor bedrijvigheid.
Er is ca 2000 m2 GO op de begane grond, 1e verdieping en in de opbouw op de 2e en 3e verdieping gereserveerd die ingevuld kan worden als bedrijfs-, productie- of kantoorruimte en horeca.

De Hoek van de Klaprozenweg / Papaverweg is uitermate geschikt voor een café of restaurant met een levendig terras. Deze invulling kan zorgen voor een transparante en toegankelijke stadsplint. De duidelijke vertanding in de opbouw van de boogde volumes creëert ruimte voor een plein aan de voorzijde van het gebouw.



referentiebeelden

Circulaire wijk

Met passieve oplossingen wordt in het ontwerp de eerste stap gemaakt in het behalen van de duurzaamheidseisen. Grote overstekken van de balkons in combinatie met goede zon oriëntatie zorgen voor kwaliteit in de woningen: veel licht en weinig opwarming.

Toepassing van hernieuwbare energieopwekking en een goede thermische schil zullen het wooncomfort vergroten en het energieverbruik verminderen. Verder in het ontwerptraject wordt ook het gebruik van hernieuwbare of goed recyclebare materialen van lokale afkomst onderzocht.

Flexibele plattegronden zullen met jaren mee herindeelbaar blijven en bijdragen aan de levensloop van het gebouw. Duidelijke repetitie in afmetingen van het ontwerp bieden bovendien kansen om met houtskeletbouw of andere type prefabricatie te kunnen werken. Hierdoor kan het gebouw snel worden gerealiseerd en blijft de locatie zo min mogelijk belemmerd tijdens de bouw.

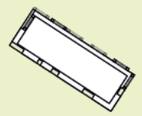
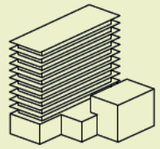
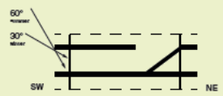
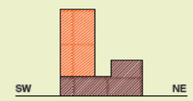
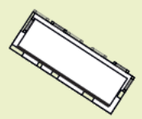
Op deze wijze zal het plan een zekere bijdrage leveren aan de transformatie van Buiksloterham van de meest milieuvervuilende- tot de meest circulaire wijken van Amsterdam.

REDUCTIE VAN NIET-HERNIEUWBARE ENERGIEVRAAG IN GEBOUWEN

PASSIEVE OPLOSSINGEN OP BASIS VAN FYSIEKE FENOMENON:

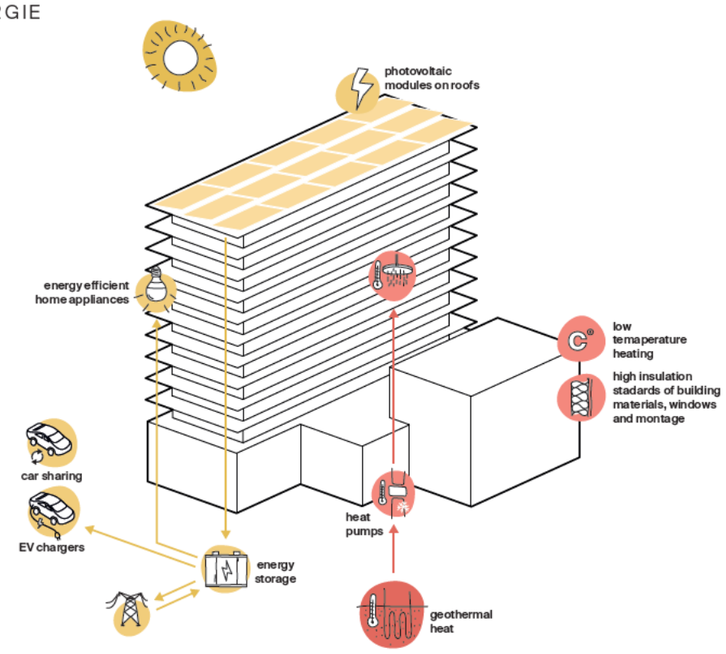
MINIMALISERING VAN ENERGIEVERLIES DOOR GOEDE THERMISCHE SCHIL VAN GEBOUWEN

ACTIEVE OPLOSSINGEN MET HERNIEUWBARE ENERGIEBRONNEN

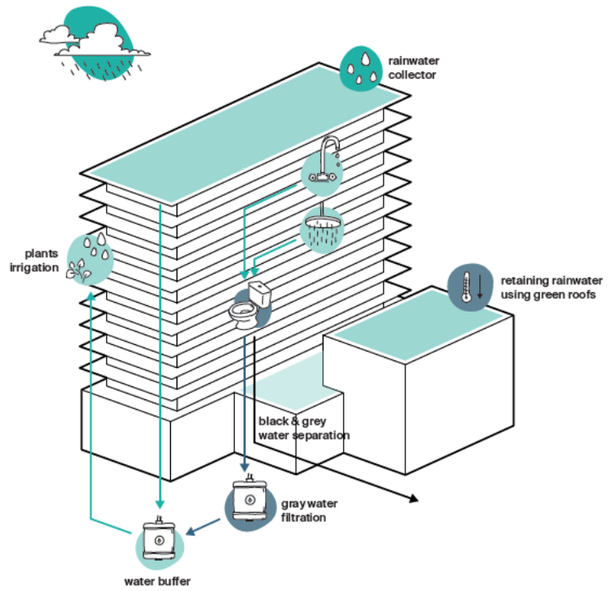
1 zonor ëntat e van het gebouw		De langste gevels zijn noordoost- en zuidwest georienteerd.
2 vorm van het gebouw		Lange gevels indien niet zorgvuldig behandeld, kunnen zowel oververhitting als warmteverliezen veroorzaken. Dit worden opgelost door met punt 3, 4 en 5 slim op te gaan.
3 Aanwez ge zonwer ng bestaand, ontworpen, natuur jk en/of kunstmat g	**BESTAAND**	Geen significant hogere gebouwen in de omgeving in dit stadium.
	ONTWORPEN 	Overstekken op de zuidwestgevel voorkomen dat woonruimtes in de zomer oververhit raken en laten de zon in de winter de ruimte in. Dit resulteerd in een een lager energieverbruik voor verwarming en koeling.
4 funct one e verde ng van ru mtes n het gebouw	**GEBOUW** 	Gunstige verdeling van functies, met kantoren op het noorden en appartementen op het zuiden creëert goede werk- en woonkwaliteit.
	WONING	Goede woonkwaliteit dankzij woningen met entree en slaapkamers op het noordoosten en woonruimtes op het zuidwesten.
5 pos t e van ramen n de geve , m^2 g asoppervak		Veel glas op het zuidwesten zorgt voor hoogwaardige woonruimtes, in combinatie met goed ontworpen zonwering (overstekken) kan dit een positieve invloed hebben op het gebruik van natuurlijke warmte door zonnestraling in het gebouw.

Duurzame toolbox

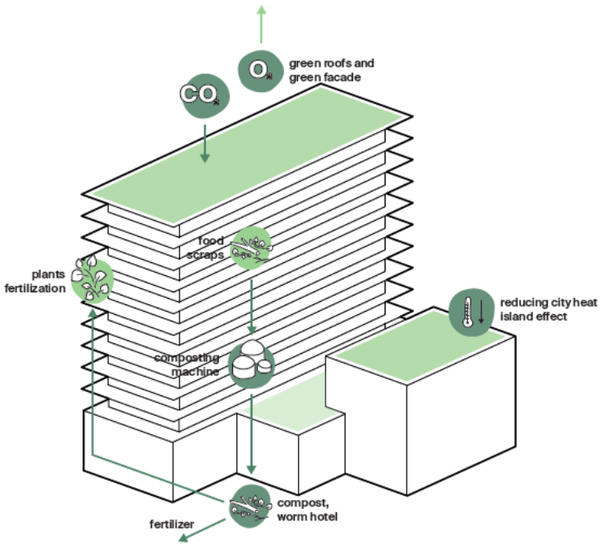
ENERGIE



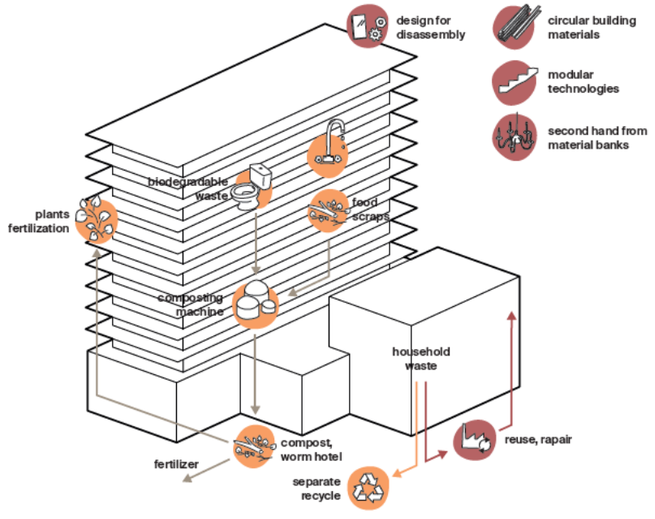
WATER



BIODIVERSITEIT EN ECOLOGIE



AFVAL + MATERIAAL





Groene daktuin

Groen is kenmerkend voor het plan. Een collectief toegankelijk dak en community ruimte op de bovenste verdieping samen met prive groen op balkons werken als een bio-divers verhoogd maaiveld. Daken worden bovendien ingezet als duurzame energieopwekking (zonnepanelen) en waterberging in het plan.

Groen vormt een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp en zal ook integraal onderhouden worden zodat de woonkwaliteit en beleving van buitenaf ook op de langere termijn in stand blijft.

Het plan HKP_Amsterdam onderschrijft de ambitie om Buiksloterham tot een vooruitstrevend en duurzaam stadsdeel te hervormen. Voor ons ligt een kans en een uitdaging om een toonaangevend project te realiseren.

Wij zullen het als geslaagd beschouwen wanneer de natuur ons werk overneem en het vers aangeplant groen tot bloei komt.

Colofon

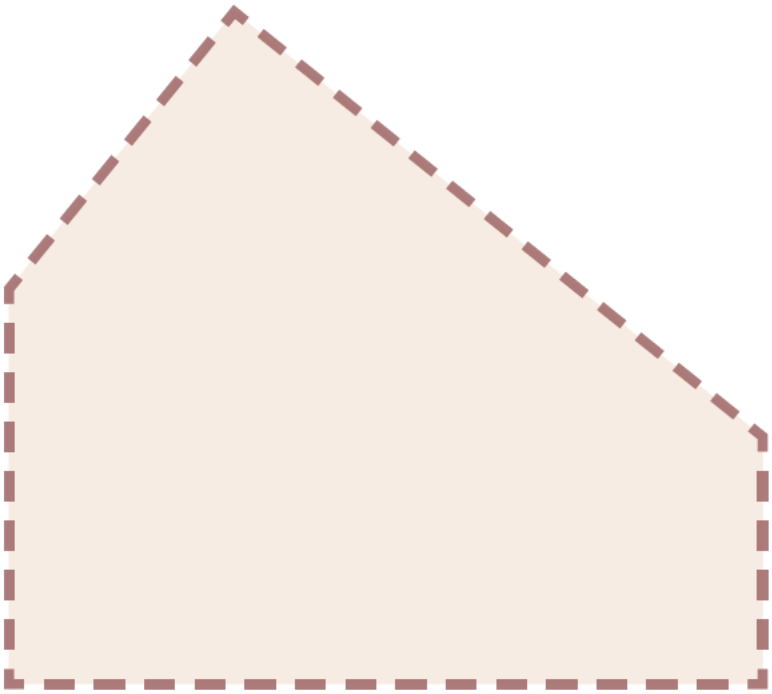
Maarsen Groep
Buitenveldertselaan 106
1081 AB AMSTERDAM
The Netherlands

5.1,2,e
5.1,2,e

www.maarsengroep.nl

5.1,2,e

5.1,2,e



Hoek Klaprozenweg Papaverweg