

Draka - Hamerkwartier Amsterdam

Stedenbouwkundig plan - december 2021



Rijnbouw

06 Inleiding

Ontwikkeldkader

Geschiedenis

Identiteit van het Hamerkwartier

Het Hamerblok

14 Stedenbouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundige principes

Openbare ruimte

Hergebruik bestaand vastgoed

Plantekening

Doorsnedes

Draka werkt - m2 en aantallen

Een opeenvolging van buitenruimten

Bezonning

Kansen voor duurzaamheid

38 Stedenbouwkundige spelregels

Spelregels massa

Spelregels programma

46 Blokpaspoorten

Ontwerpthema's en beeldkwaliteit

Bouwblok 1

Bouwblok 2

Bouwblok 3

Bouwblok 4

Bouwblok 5

Bouwblok 6

Bouwblok 7

Bouwblok 8



Rijnbouw

Draka - Hamerkwartier Amsterdam

Stedenbouwkundig plan - december 2021



Op het voormalige terrein van de draad- en kabelfabriek Draka komt een hoogstedelijke woonwerkbuurt. Draka is onderdeel van het Hamerkwartier, een bedrijventerrein in transformatie, waar de creatieve productie blijft.

Draka wordt een gemengd gebied met ruim 1600 woningen, maakindustrie, kantoren, horeca en een school, heeft een bruisend hart rond het groene Makersplein, zichten naar het IJ en een oeverpark aan zijn voeten.

Het gebied is autoluw door een compacte ontsluitingsstructuur en ondergronds parkeren. Straten worden groen ingericht en hebben verblijfskwaliteit. Het labgebouw wordt getransformeerd en spanten worden hergebruikt in de openbare ruimte en geven daarmee het gebied karakter.



Inleiding

Opgave en locatie

Draka in het Hamerkwartier heeft de kans uit te groeien tot een levendig stedelijk woon- en werkgebied met een grote variatie aan functies en een aantrekkelijke openbare ruimte.

Het Drakaterrein ligt op de noordoever van het IJ en wordt begrensd door het Gedempt Hamerkanaal, de Ponthaven en de Hamerstraat, Ketelstraat en Boorstraat.

Kader

Het Ontwikkelkader uit de Projectnota Hamerkwartier van de gemeente Amsterdam uit oktober 2018 is de basis geweest voor de stedenbouwkundige uitwerking door Rijnbouwt. De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn als bijlage opgenomen in de Anterieure Overeenkomst tussen Provast/Hines en de gemeente Amsterdam.

In de Investeringsnota Deel B, ruimtelijke en programmatische kaders, is het Stedenbouwkundig Plan voor het gehele Hamerkwartier opgenomen. Draka is één van de drie grotere zuidelijke kavels aan het IJ die stedenbouwkundig verder zijn uitgewerkt door Ontwikkelaars en hun ontwerpers. In nauw overleg met en binnen de gestelde kaders van de gemeente is Provast/Hines met Rijnbouwt auteur van dit deel van het Stedenbouwkundig Plan.

In de nota zijn ook hoofdstukken over openbare ruimte, beeldkwaliteit en globale blokspooropeningen opgenomen. In het voorjaar 2021 start de inspraak op het concept investeringsnota Hamerkwartier. Naar verwachting wordt deze nota in het najaar vastgesteld.

In dit document wordt nader geschetst wat de ambities en uitgangspunten zijn voor de uitwerking naar een architectuurontwerp.



Situatiefoto's

Bedrijfsgebouwen Draka en Gedempt Hamerkanaal
Drakaterrein in het Hamerkwartier

Luchtfoto

Drakaterrein in het Hamerkwartier

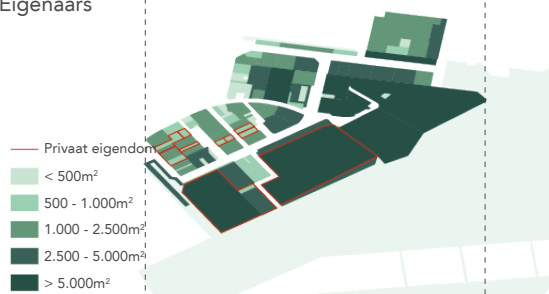


01. Conditie

Context

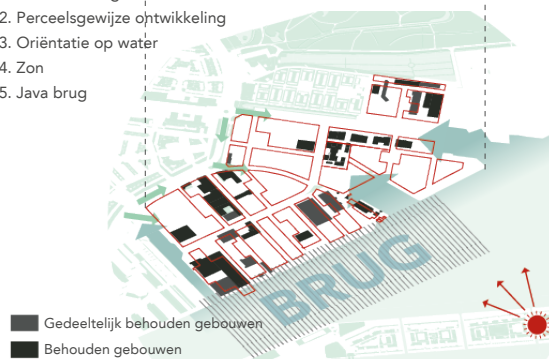


Eigenaars



Potentieel

1. Waardevolle gebouwen
2. Perceelsgewijze ontwikkeling
3. Oriëntatie op water
4. Zon
5. Java brug

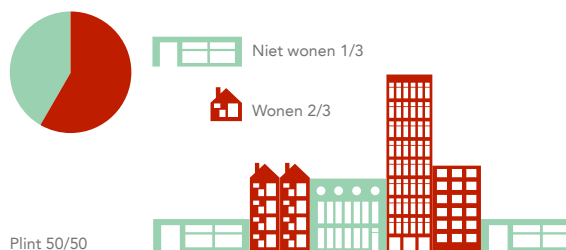


02. Ambities

Tempo en volume woningbouw in hoge dichtheid



Gemengd gebruik in programma en ruimte



Ongedeelde wijk



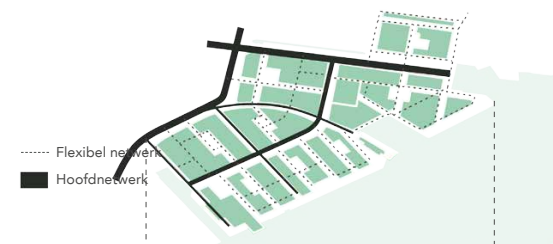
Kwaliteit > Kwantiteit



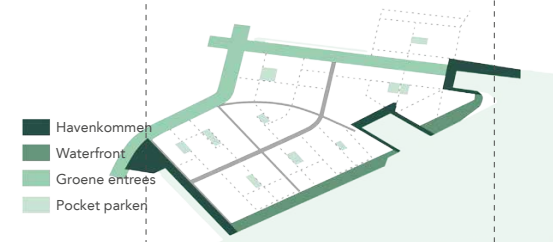
1. Kenmerkende architectuur
2. Onderscheidende openbare ruimte
3. Ruimtelijke en functionele coherentie
4. Zon, uitzicht en doorzicht

03. Ontwerpvoorstel / realisatiestrategie

Flexibel grid structuur



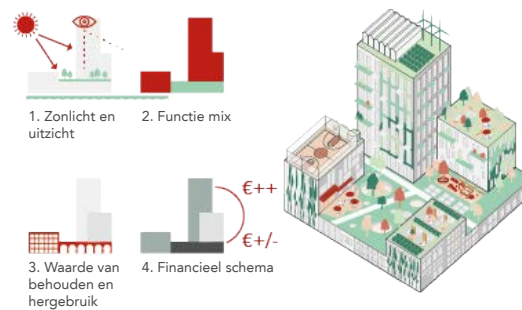
Openbare ruimte



Typologieën



Hamerblok



Geschiedenis

Hamerkwartier

Vanaf eind 19e eeuw is er sprake van industriële bedrijvigheid aan de ingepolderde noordoever van het IJ. Rond 1900 werd besloten om aan de overkant van het IJ een industriegebied in te richten met enkele insteekhavens en kanalen. In de jaren tachtig werden veel kanalen weer gedempt om de bereikbaarheid van het Hamerkwartier, dat op dat moment een belangrijke schakel in de Amsterdamse economie vormde, te verbeteren. De brede en asymmetrische straatprofielen herinneren nog aan die waterstructuren. De afgelopen jaren is het Hamerkwartier veranderd. Was het rond de eeuwwisseling nog een traditioneel bedrijventerrein, nu heeft het gebied een meer gemengd en dynamisch karakter. De laatste jaren hebben er zich ambachtelijke en creatieve bedrijven gevestigd.

Historie Drakaterrein

In 1910 werd de N.V. Hollandsche Draad- en Kabelfabriek, beter bekend als Draka, opgericht. Op de noordelijke IJ-oever verrees aan de Boorstraat een fabriekje. De verwachtingen waren hoog gespannen: elektrisch licht verdrong de gasverlichting en de behoefte aan geleidingssnoeren en -kabels groeide snel. Die werden nog niet in Nederland gefabriceerd. Draka sprong in dit gat van de markt.

Begin jaren dertig werd in een nieuw fabrieksgebouw de tekst gebeiteld: "Durf Dingen Doen in Donkere Dagen". Draka was innovatief en vooruitstrevend. In 1960 werkten er 1.400 mensen in de Amsterdamse fabriek. Drie miljoen kilometer draad en kabel rolde er jaarlijks uit de fabriek, in 5.000 variëteiten.²⁾ In 2016 verhuisden de productieactiviteiten en kwam er een einde aan de spuwende draak in Amsterdam.

²⁾ bron: Ons Amsterdam



De Draka fabriek in 1925 4en5meiamsterdam.nl



historische luchtfoto >



Identiteit van het Hamerkwartier

Een contrastrijk stadsdeel

“...waarin het industriële verleden zichtbaar blijft en een hoge diversiteit past aan architectuur, gebouwen, functies en structuren. Een stuk stad dat intensief en verschillend wordt gebruikt, waar oud en nieuw hand in hand gaan en waar zowel oude en nieuwe bewoners zich thuis voelen.”

bron: Gemeentelijke projectnota Hamerkwartier, 2018

Wonen en werken voor iedereen

Focus wonen binnen het Hamerkwartier:

- aanpasbaar bouwen voor flexibiliteit doelgroepen
- mix aan woninggroottes voor gezinnen, koppels en singles
- 30% sociaal, 40% middeldure huur, 30% vrije sector

Focus werken binnen het Hamerkwartier:

- ambachtelijke productie en reparatie
- creatieve pioniers
- kleinschalige stadsverzorgende bedrijvigheid
- experimentele horeca, cultuur en leisure

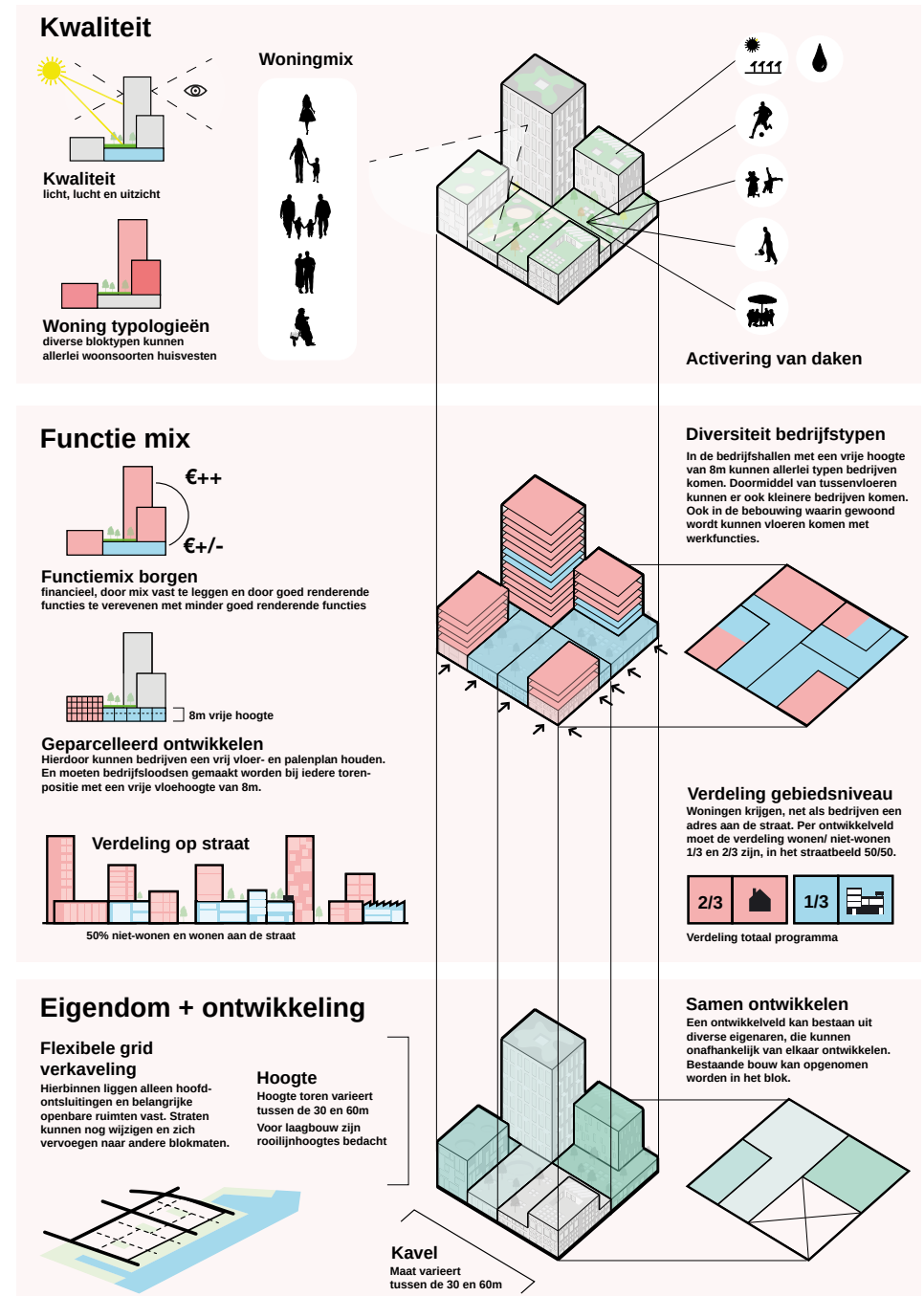


Het Hamerblok

Het Hamerblok is een stedenbouwkundig concept uit het Ontwikkelkader voor een samengesteld bouwblok bestaande uit een open onderbouw van maximaal 4-8 bouwlagen met een plint van 8 meter en hoge torens met een gemengd programma. Maakindustrie wordt gecombineerd met woningen en voorzieningen. Het dak van de plint is een groen en collectief gebruiksdak.

Binnen de gridstructuur is ruimte voor flexibiliteit en een variërende, ontspannen volumeopbouw, met voldoende licht in de straten. Om vorm te kunnen geven aan een mix van wonen en werken wordt binnen dit grid gewerkt met het 'Hamberblok'. Dit blok is samengesteld uit verschillende gebouwtypen [toren, loods, strook], waarbinnen wonen en werken worden gecombineerd. Hierdoor kunnen werkunits ... ook in de toekomst veranderen van omvang en in gebruik. Bedrijven kunnen worden gehuisvest in gebouwen met een kolomvrije vloer en een vrije verdiepingshoogte van 8 meter. Stadsappartementen vinden een plaats in hogere gebouwen Daaromheen [kan] ruimte vrij blijven voor bedrijven en stadswoningen op de begane grond. Bedrijven kunnen op de begane grond vrij functioneren. Vanuit de woningen kunnen de groene, openbaar toegankelijke daken van bedrijven worden bereikt. Vanuit de appartementen kan er genoten worden van het uitzicht op het IJ en het Vliegenbos, ook vanuit de tweede linie.

bron: Gemeentelijke projectnota Hamerkwartier, 2018



Stedenbouwkundig ontwerp

Wonen in een creatieve productiewijk aan het IJ

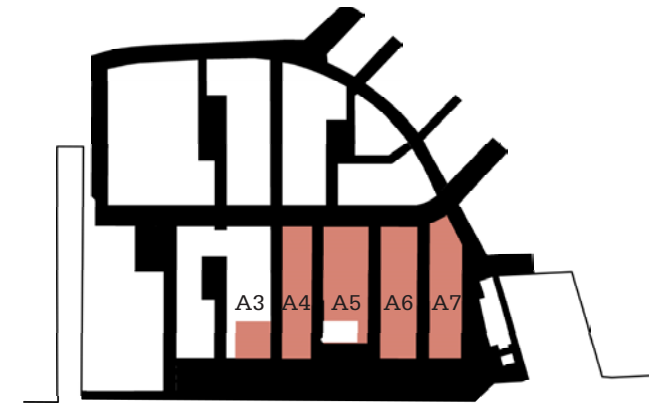
Het stedenbouwkundig ontwerp voor Draka is gemaakt op basis van het ontwikkelkader van de gemeente waarin ruimtelijke en programmatische uitgangspunten zijn opgenomen. De opbouw van de bouwblokken is gebaseerd op het Hamerblok.

Verspringende bouwvelden

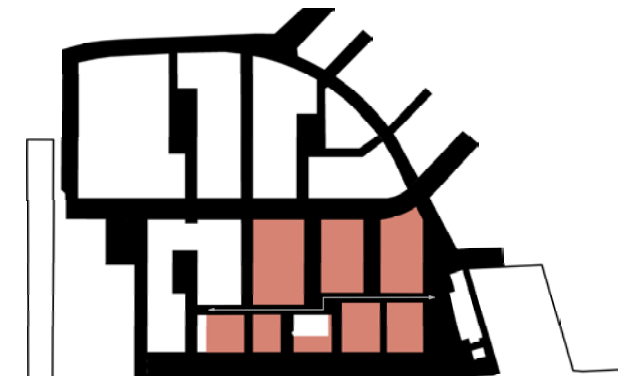
In het Ontwikkelkader van de gemeente Amsterdam is nog sprake van langgerekte smalle bouwvelden. Het Drakaterrein beslaat bouwveld A4, A5, A6 en A7 in zijn geheel en ongeveer een derde van bouwveld A3. De structuur van de bouwvelden is in het ontwerp voor Draka aangepast naar drie bouwvelden aan het Gedempt Hamerkanaal in plaats van vier. Hierdoor ontstaat differentiatie in bouwvelddiepte en een prominente positie van het Labgebouw aan een plein.

Verdeling bouwvelden

Projectnota Hamerkwartier
gemeente Amsterdam oktober 2018



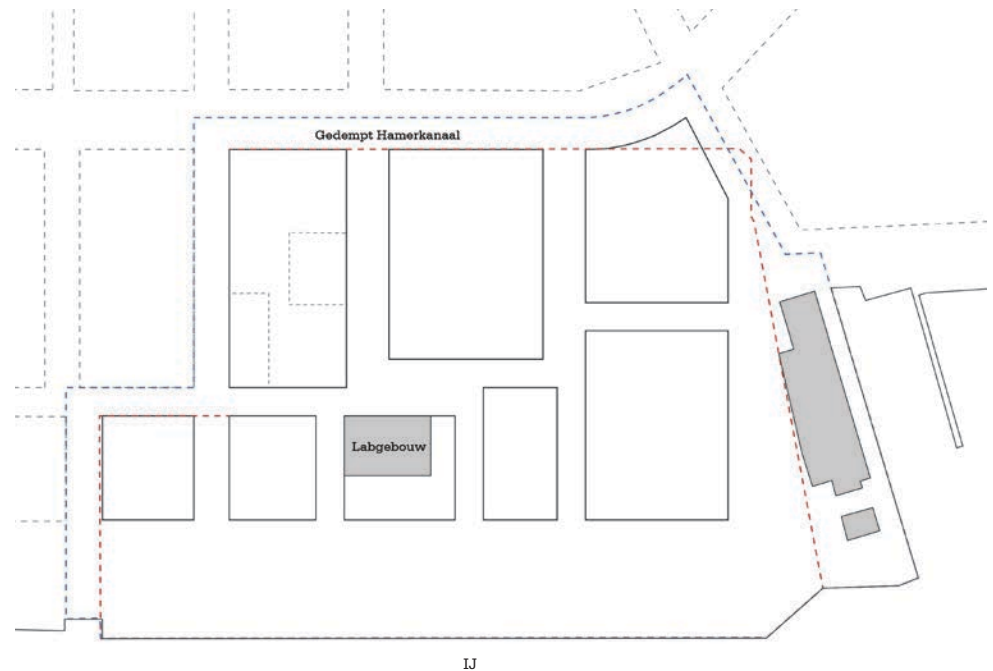
Resultaat na afstemming
november 2019



Stedenbouwkundige principes

Plangebied

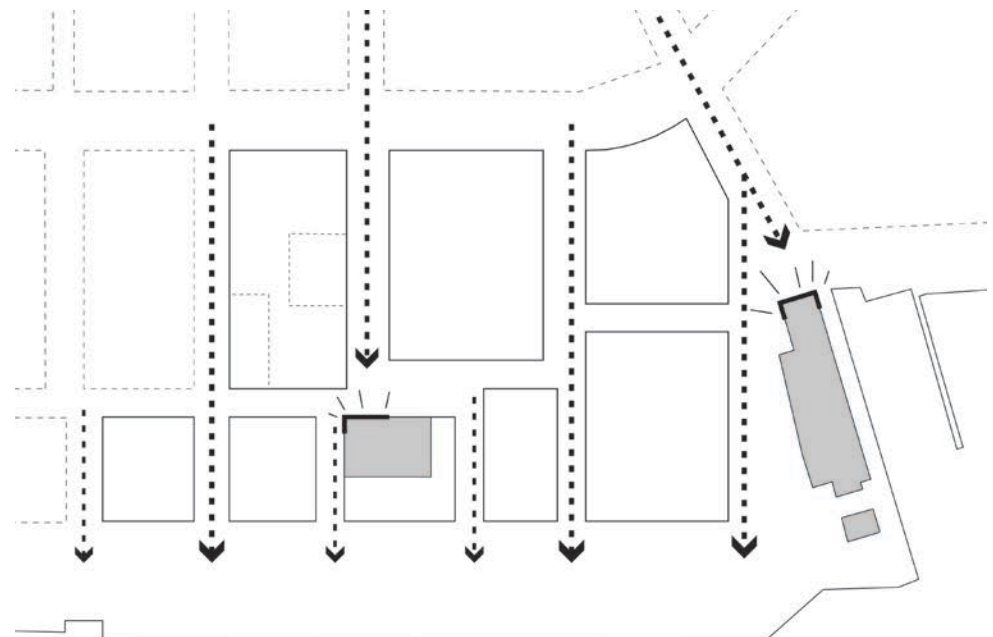
In blauw de plangrens en in rood de kadastrale grens.



Zichtrelaties

Het verspringen van de bouwvelden beperkt niet het zicht op het IJ. Vanaf het Gedempt Hamerkanaal zijn drie lange zichten op het IJ. Verder zijn het Labgebouw én het bestaande gebouw langs het Havenbekken prominent te zien. Vanuit het hart van het gebied zijn het park en het water nog meer te beleven.

- ➔ lange zichten
- - ➔ korte zichten
- te behouden en te zien
- vanaf Gedempt Hamerkanaal



Positionering torens

Aan het IJ staan de torens in de tweede linie.

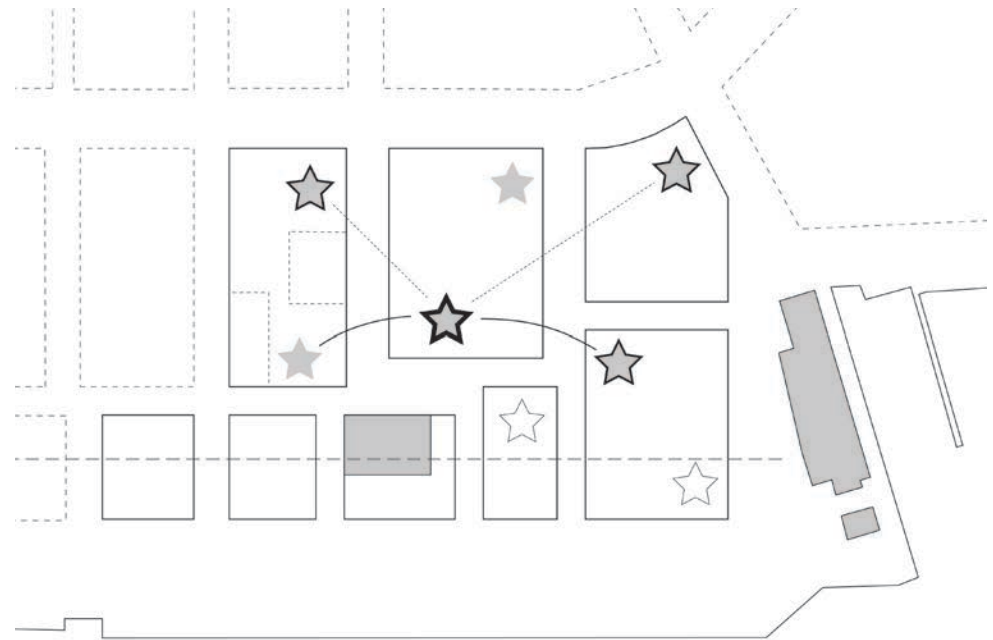
Bebouwing hoger dan 45 meter (de torens) staan hierdoor achter de getekende stippellijn.

In de bouwvelden zijn 6 torens hoger dan 40 meter opgenomen. Twee daarvan zijn tussen de 40-50 meter hoog, de andere vier zijn rond de 60 meter, drie zijn tussen de 55-65 meter hoog en één aan het Makersplein is maximaal 70 meter hoog.

De torens begeleiden het Gedempt Hamerkanaal en omarmen het Makersplein. De hoek IJ - havenbekken wordt gemarkeerd met een hoger gebouw van 40 meter. Ook aan het Makersplein komt een accent tot 40 meter hoog.

Vanuit de torens is vanwege de verspringende posities vrij uitzicht op het IJ. De torens zijn met een setback gepositioneerd op de onder/middenbouw. Vanuit de straat is en daardoor een getrapte massaopbouw te beleven.

- ☆ 30-40 meter
- ★ 40-50 meter
- ☆ 55-65 meter
- ★ 60-70 meter
- te behouden



Programma

In het hele plangebied wordt gewoond, zijn kantoren te vinden, horeca en voorzieningen.

Door de differentiatie in bouwvelddiepte ontstaat er logischerwijs ook differentiatie in de programmering van de begane grond. Grootschalige functies als maakindustrie en de school worden in de grote bouwvelden opgenomen.

Het bestaande Labgebouw wordt over alle verdiepingen maakindustrie. De grootste eenheid van de maakindustrie in de grote bouwblokken is circa 1.500 m² bvo. Deze eenheden zijn tot circa 500 m² bvo op te delen.

Aan het Gedempt Hamerkanaal, het Makersplein en het oeverpark aan het IJ zijn concentraties van kantoren, horeca en voorzieningen te vinden.

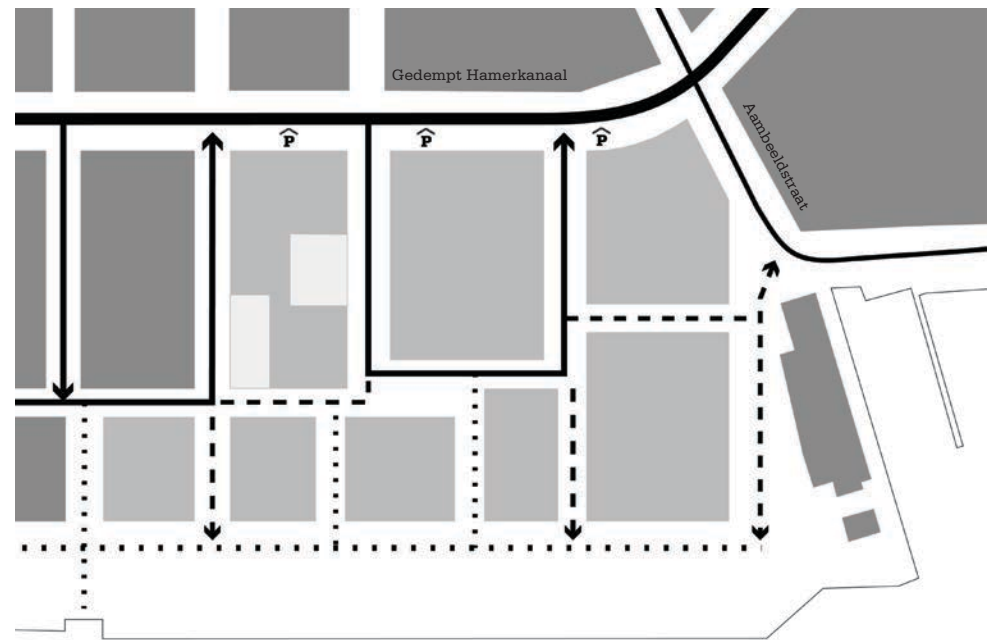
- school
- voormalig labgebouw, zoekgebied maakindustrie
- zoekgebied maakindustrie (ambitie niet onder torens)
- concentratie van kantoren en/of horeca, voorzieningen
- pocketpark
- schoolplein/pocketpark (indicatie)



Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting van het gebied gaat met een éénrichtingslus door het gebied. Naast het Gedempt Hamerkanaal en Aambeeldstraat ontsluit deze route de maakindustrie in het gebied. De ondergrondse parkeergarages worden gevoed vanaf de hoofdontsluiting. De overige straten zijn beperkt toegankelijk voor autoverkeer. Hierdoor ontstaat een autoluw gebied aan het park en het IJ.

-  hoofdontsluiting
-  ontsluiting auto - éénrichtingsverkeer
-  ontsluiting auto - beperkt
-  geen autoverkeer (wel hulpdienststroute park)
-  toegang ondergrondse parkeergarage



Maatvoering profielen

De diverse profielen hebben afhankelijk van hun functie een andere maat en een andere inrichting.



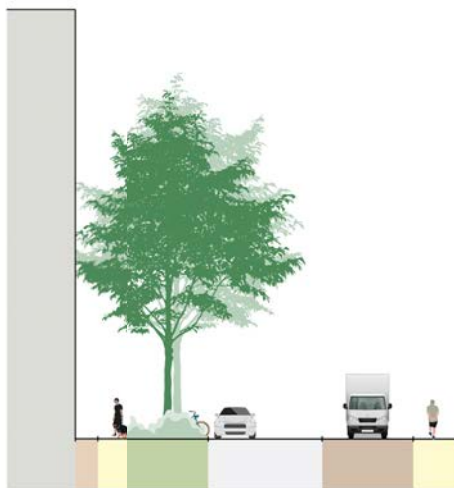
Openbare ruimte

18 meter profiel als bouwsteen

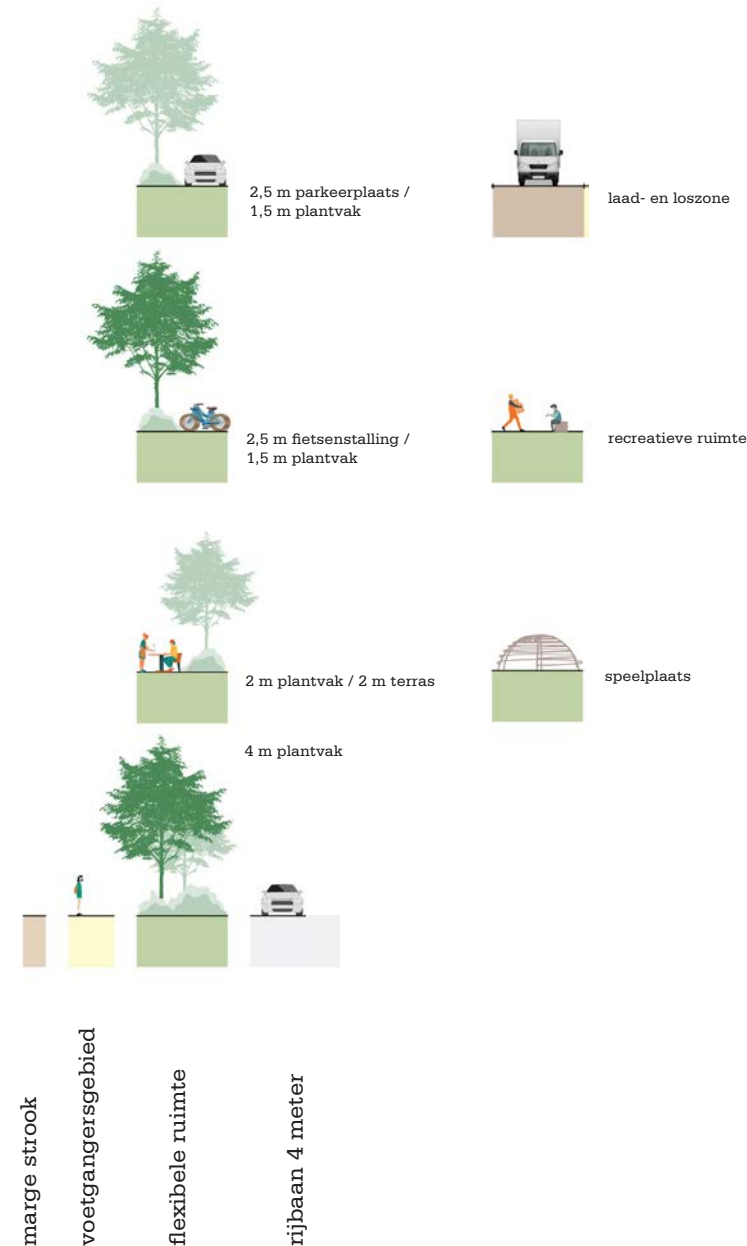
In het Ontwikkelkader is sprake van straten met een breedte van 15 meter. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Draka zijn ook bredere en smallere straten opgenomen. De profielbreedtes hebben een directe relatie met het gebruik. Straten waar laad- en losverkeer is voor de maakindustrie zijn breed. Op die manier is er ook ruimte voor het maken van groene kwaliteit. Straten zonder autoverkeer zijn juist smaller.

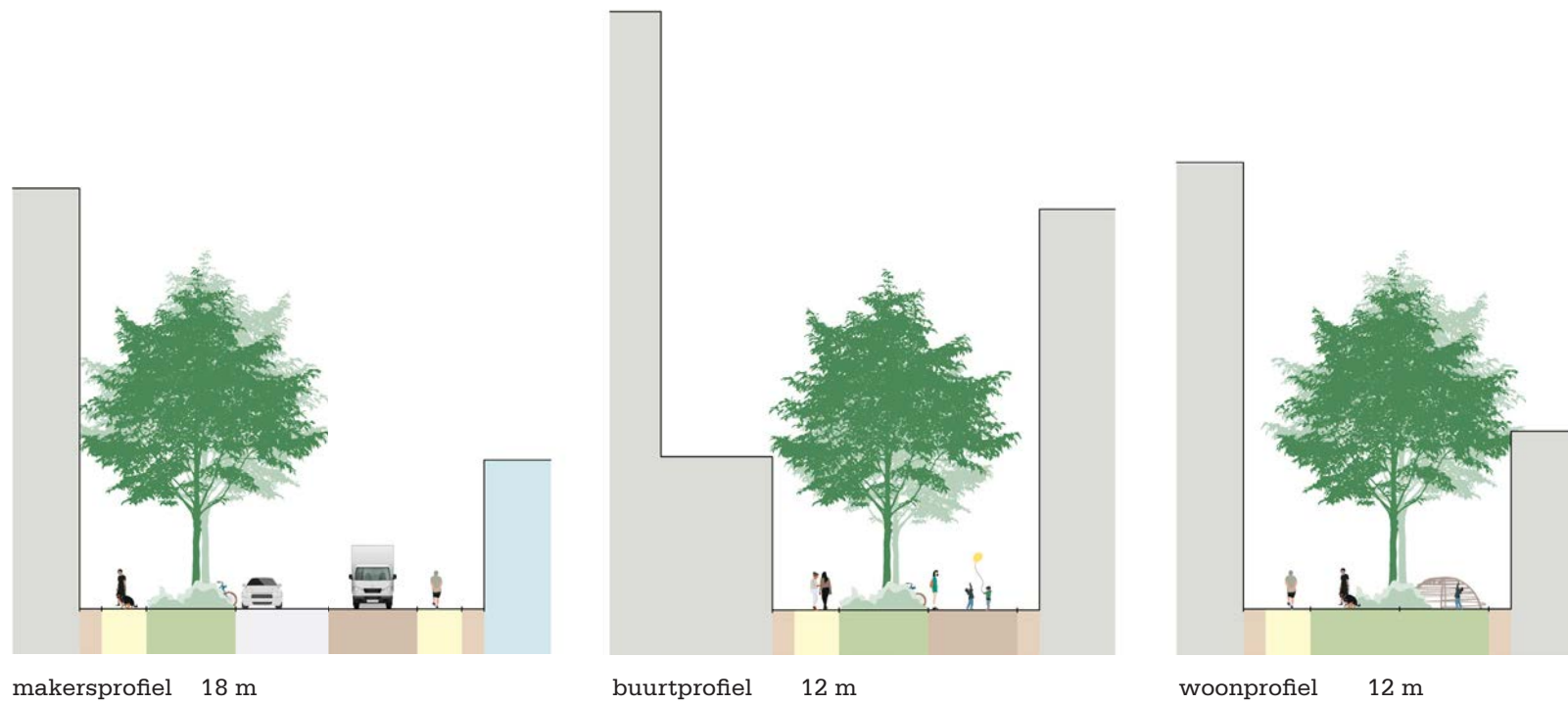
De basisingrediënten voor alle profielen zijn familie van elkaar. Op die manier ontstaat er samenhang. Door het toepassen van een flexzone van 4 meter breed kan inrichting van de straat verkleuren al naar gelang het gebruik. Het Makersplein, schoolplein en het park kennen een specifieke inrichting.

Het ontwerp van de openbare ruimte wordt gemaakt door de gemeente Amsterdam. In de Investeringsnota Hamerkwartier zijn de ontwerpprincipes van de profielen uitgewerkt.



makersprofiel 18 m - 2 flexzones van 4 meter





Hergebruik bestaand vastgoed

Staalconstructie en labgebouw

In het Ontwikkelkader van de gemeente is op het Drakaterrein het Labgebouw aangeduid als een te handhaven opstal en de grote halloods als een te handhaven karakteristiek gebouwelement.

Het Labgebouw wordt getransformeerd naar een gebouw met maakindustrie. Een deel van de blauwe spanten uit de grote hal krijgen een plek in de openbare ruimte op het groene Makersplein. De spanten wordt optimaal ingepast.



linksboven: Labgebouw op Drakaterrein
rechtsboven: impressie Sigma Cruquius - Amvest / IAA Architecten
onder: grote loods met blauwe spanten op Drakaterrein



Maquette Hamerkwartier - studio Z-as

Stedenbouwkundige plantekening

De innovatieve en vooruitstrevende Draad- en Kabelfabriek bood in 1960 plek aan 1.400 werknemers. Nu komen er op Draka ruim 1.600 woningen van verschillende grootte, type en prijs. Hoogbouw en laagbouw, voor iedereen. En er is ruimte voor ruim 30.000 m2 commercieel en publiek programma, waaronder maakindustrie, kantoren, horeca en een basisschool.

Vanaf het Gedempt Hamerkanaal zijn drie lange zichten op het IJ. Verder zijn het Labgebouw én het bestaande gebouw langs het Havenbekken prominent te zien. Vanuit het hart van het gebied zijn het park en het water nog meer te beleven.

De hoofdontsluiting van het gebied gaat met een éénrichtingslus door het gebied. Naast het Gedempt Hamerkanaal en Aambeeldstraat ontsluit deze route de maakindustrie in het gebied met een brede en kwalitatief aantrekkelijke straat. De ondergrondse parkeergarages worden ontsloten vanaf het Gedempt Hamerkanaal. De overige smallere straten zijn beperkt toegankelijk voor autoverkeer. Hierdoor ontstaat een autoluw gebied aan het park en het IJ gericht op de voetganger en de fietser.

In het gebied komen 6 torens van 40 tot 70 meter hoog. De torens begeleiden het Gedempt Hamerkanaal en staan aan het Makersplein. De hoek IJ - havenbekken en het Makersplein wordt gemarkeerd met gebouwen tot 40 meter hoog. Vanuit de torens is vanwege de verspringende posities vrij uitzicht op het IJ.

De torens zijn met een setback gepositioneerd op de plint of onderbouw. Vanuit de straat is er daardoor

sprake van een getrapte massaopbouw waardoor ruimte blijft voor lucht en licht.

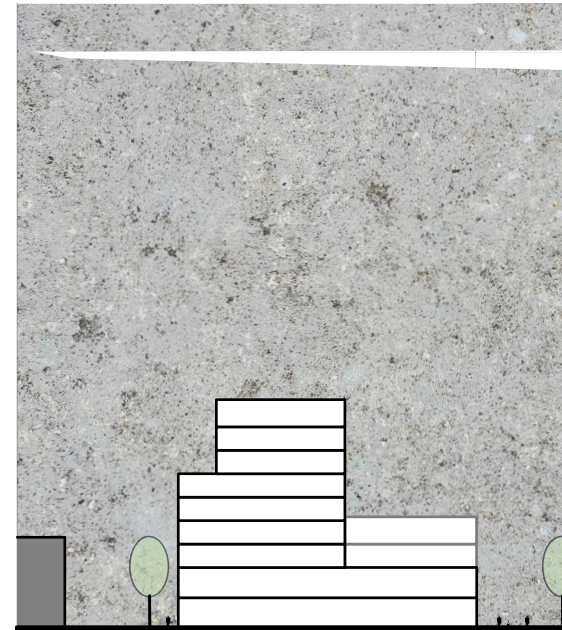
In de plint is in de grote bouwblokken ruimte voor maakindustrie. Rondom het plein, aan het park en de hoofdontsluiting is ruimte voor horeca, kantoren en andere voorzieningen. De onderbouw is 4 tot 8 bouwlagen hoog. Op de plint zijn groene en collectieve gebruiksruimten, de hoeken zijn soms juist onbebouwd. Dit geeft licht en lucht in de straten en een extra groene beleving.

De school komt in het noordwestelijke blok met een schoolplein dat ook een aangename verblijfsplek voor de buurt wordt. Stalen spanten van een grote loods worden hergebruikt en krijgen een plek op het groene Makersplein. Een ontmoetingsplek in het hart van de buurt, gelegen naast het Labgebouw dat wordt getransformeerd naar een gebouw voor de innovatieve maakindustrie en werkplekken. Dit pand wordt onderdeel van een spectaculair bouwblok waarin ook woningen en een horecafunctie komen. Vanaf het publieke en zonnige dakterras is een fantastisch zicht op het oeverpark en het IJ.

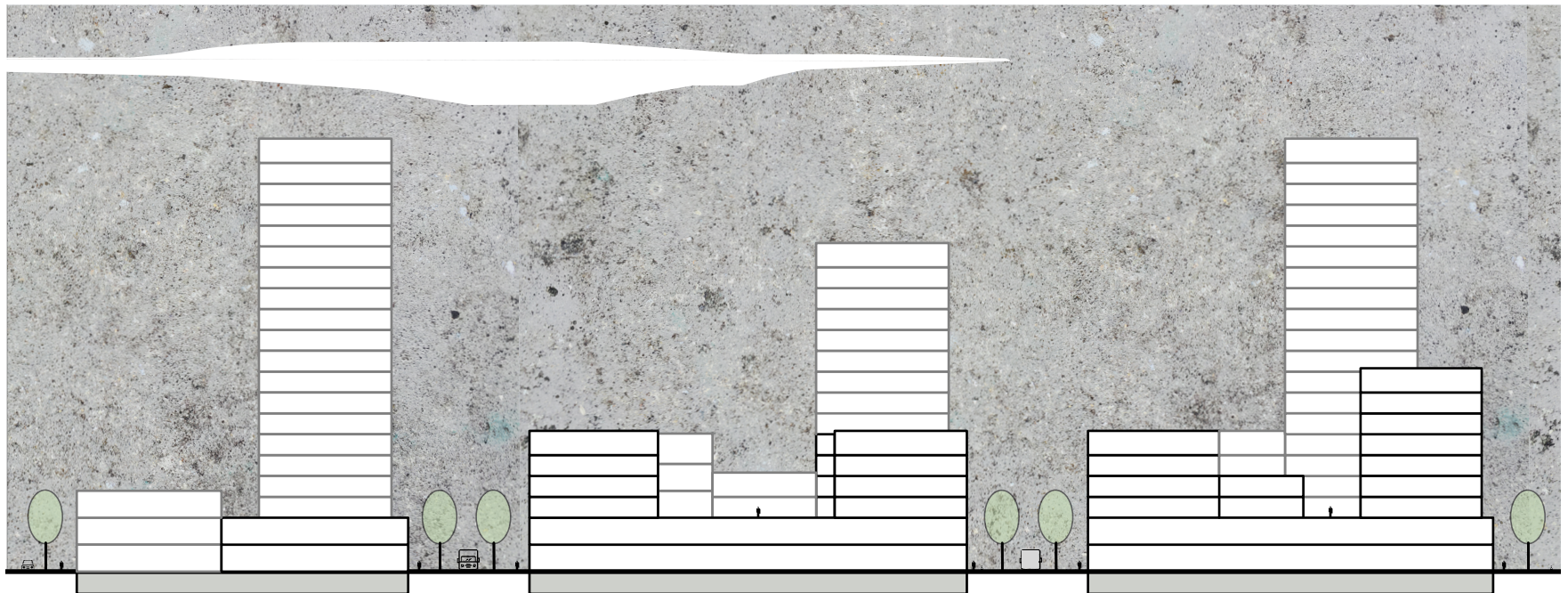




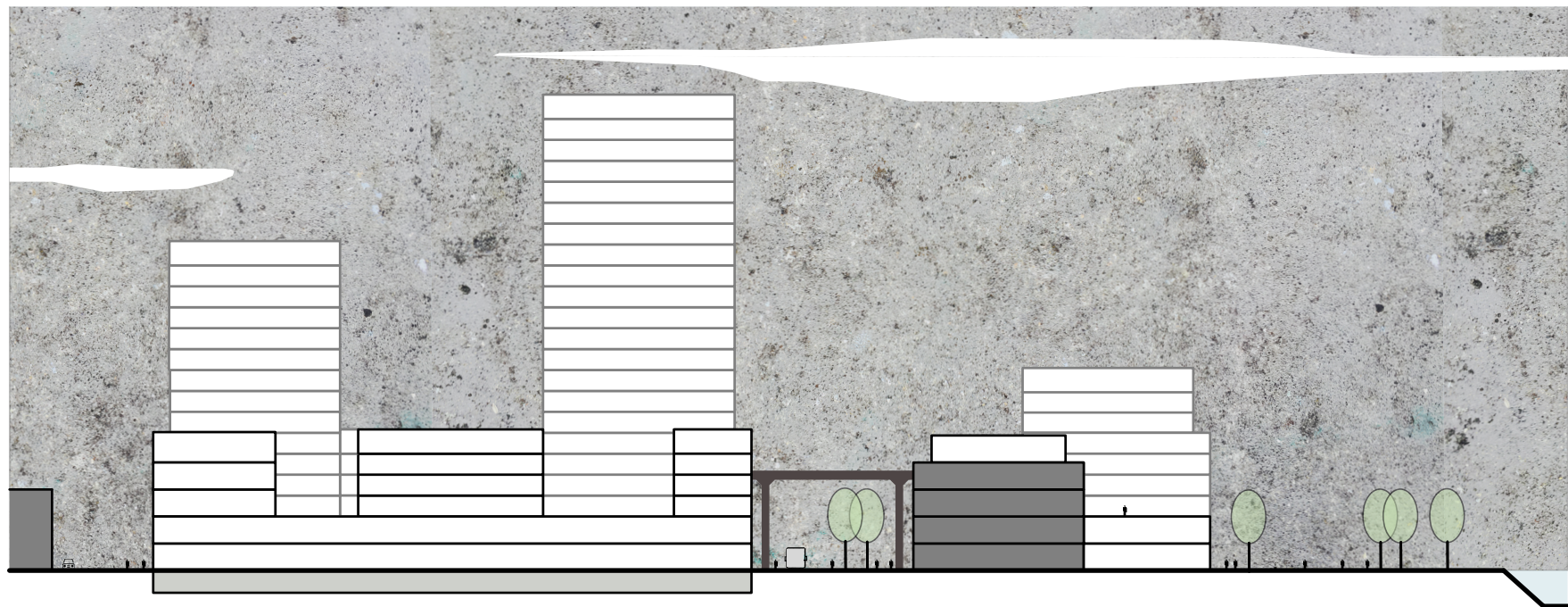
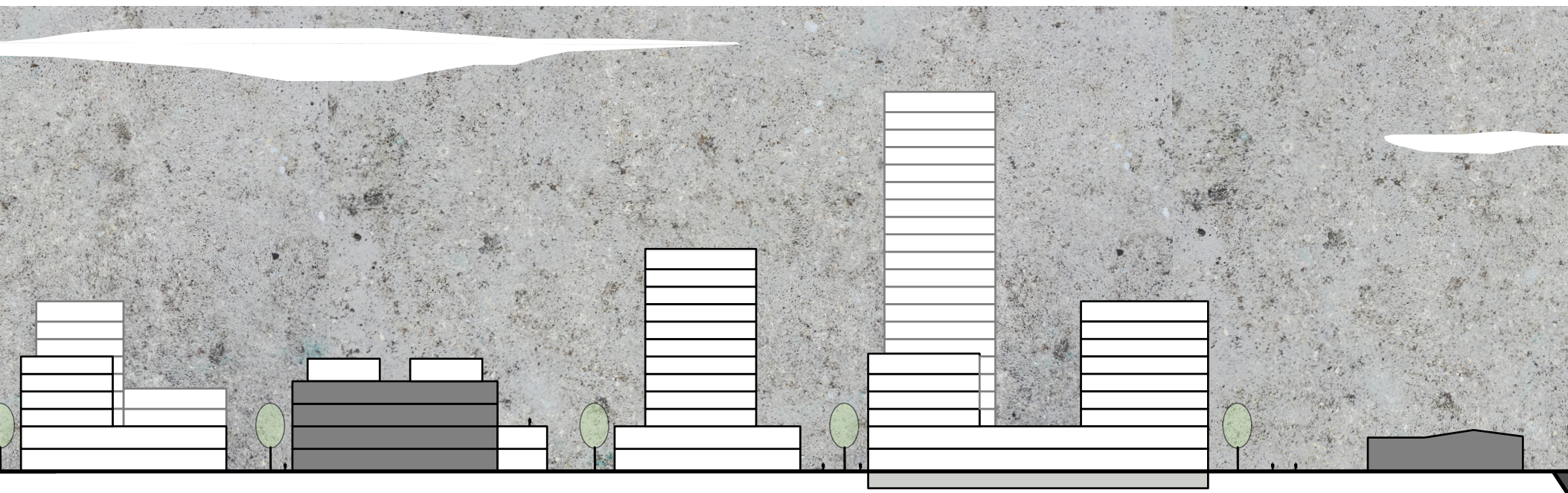
Stedenbouwkundige doorsneden



langendoorsnede A schaal 1:1000



langendoorsnede B schaal 1:1000



dwarsdoorsnede C schaal 1:1000



Maquettefoto's proefverkaveling (oktober 2021)

de stedenbouwkundige principes en de regels uit de spelregelkaart zijn vertaald in een stedenbouwkundig massamodel waarin de afgesproken omvang in m² bvo programma is opgenomen.



(oktober 2021)

Draka werkt - programma en m2 en aantallen

Ambitie voor het Hamerkwartier

In november 2019 is een conceptversie van de nota Hamerkwartier werkt verschenen. Daarin zijn de Bouwstenen voor de realisatie van het Hamerkwartier als Creatieve Productiewijk in opgenomen. Een definitieve versie van dit document wordt onderdeel van de Investeringsnota.

- Een multifunctionele levendige plint activeert de straat over de hele dag
- De architectuur weerspiegelt het woon-werk karakter van het gebied
- Woon- en werkfuncties vormen een synergie

Programma-afspraken voor het Drakaterrein

wonen totaal	120.000 m2 bvo /
	ca 1.630 woningen
wonen sociaal	490 (30%)
wonen middensegment	650 (40%)
wonen vrije sector	490 (30%)
maakindustrie	12.000 m2 bvo
kantoren	9.000 m2 bvo
voorzieningen	6.500 m2 bvo
school	3.900 m2 bvo
totaal	151.400 m2 bvo

Programmamix in Hamerkwartier

Er bestaat momenteel een mix van commerciële functies waarbij ook de maakindustrie aanwezig is. De transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied vraagt om het toevoegen van o.a. maatschappelijke voorzieningen en commerciële verzorgingsfuncties.

De openbare ruimtes in Draka hebben elk hun eigen karakter en daardoor is de verdeling van het gewenste functies op sommige plekken meer voor de hand liggend dan op andere.

Vloeibare zonering

- 1) denk in activiteiten in plaats van functies
- 2) verbindt activiteiten aan de ruimtes

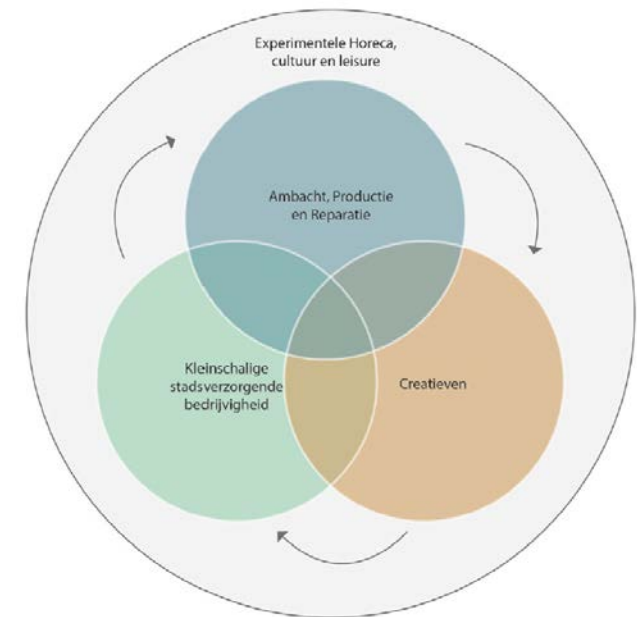
Veranderende Activiteiten

- 1) stromen
- 2) overlappen
- 3) veranderen

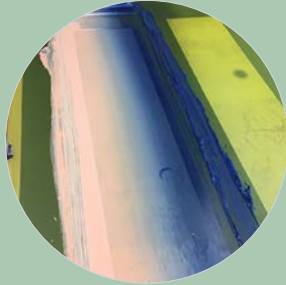
Parkeren auto's en fietsen

Al het parkeren voor het gebied vindt plaats onder de grond, ook parkeren voor bezoekers. In een aantal grages die zijn ontsloten vanaf het Gedempt Hamerkanaal. Op maaiveld zijn in de straten waar auto's kunnen komen wel plekken om te laden en lossen (o.a. maakindustrie en bezorgdiensten) en ruimte om mensen af te zetten of op te halen.

In alle blokken is de mogelijkheid om op een goede manier de fiets te parkeren. Het fietsparkeerbeleid van de gemeente Amsterdam is van toepassing.



Doelgroepen bedrijvigheid Hamerkwartier
Bron: Hamerkwartier werkt conceptversie oktober 2019



ruime profielen ter accommodatie van logistiek

aan grote doorgangsrouten voor zichtbaarheid en bereikbaarheid

interne hoofdroute naar bestemmingen (kade/park/plein)

inham in structuur voor veiligheid en geborgenheid

karakteristiek gebouw geeft belevingswaarde

plein in het hart van het plan

gebiedsoverstijgende route met ruimte voor recreatie

centrale plek met uitzicht over het IJ



Activiteiten

ontmoeten	ontspannen	kopen
spelen	bewegen	zorgen
vermaken	leveren	verblijven

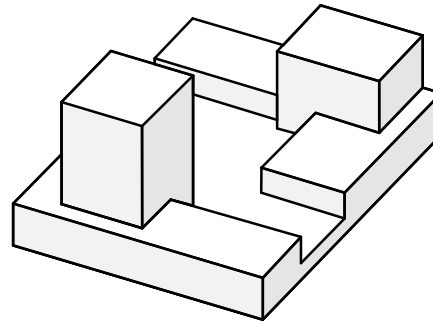
Een opeenvolging van buitenruimten

Het Hamerblok leent zich voor een gradiënt in toegankelijkheid van openbaar naar privé. Bij Draka zijn twee typen bouwblokken te onderscheiden; grote en kleine. De programmering van die blokken zorgt voor een subtiel verschil in gebruik van de dakvlakken en de overgang openbaar-privé op maaiveld.

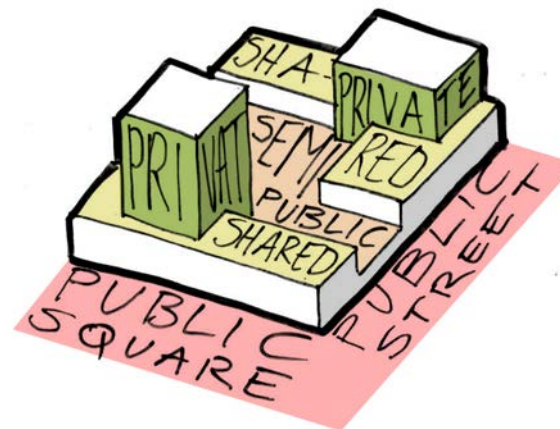
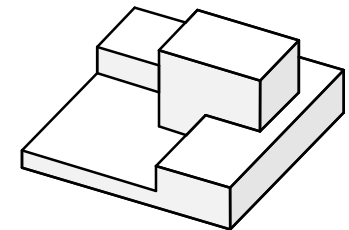
Het daklandschap is toegankelijk voor de gebruikers en bewoners van het bouwblok. Het dak kan toegankelijk worden gemaakt vanaf de straat.

Het kleine blok met het bestaande Labgebouw gedraagt zich binnen de reeks van kleine blokken als een special met een meer publiek karakter.

Het daklandschap biedt kansen voor een variatie in toegankelijkheid. Hiervoor zijn diverse middelen in te zetten die zijn weergegeven in de toolbox.



P U B L I E K
 ↓
 S E M I - P U B L I E K
 ↓
 S H A R E D
 ↓
 P R I V A T E



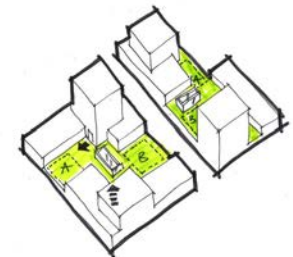
p u b l i e k
 ↓
 bewoners en
 werknemers
 ↓
 b u r e n
 ↓
 individuen



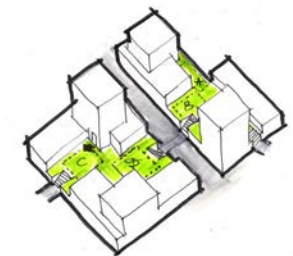
Differentiatie openbaarheid en type gebruik buitenruimten
 onderscheid in grote en kleine blokken



kern



ingebouwde trap



Gebouwen aan het oeverpark

Aan het IJ komt de groene parel van Hamerkwartier: een 50 meter breed oeverpark als onderdeel van het weidse IJ-landschap. Het park biedt uitzicht op het water op de stad aan de overkant. Het ligt aan de zonnige zijde van het IJ en zal mensen trekken voor sport, spelen, picknicken en ontmoeten. Het IJ-oeverpark wordt dé plek waar stedelingen aan hun vitamine D en beweging kunnen komen, waar iedereen kan uitwaaien en ontspannen, met zicht op de oude stad.

Aan het park zijn verschillende Hamerblokken gelegen, waaronder één waarin het voormalige Labgebouw wordt opgenomen die gebruikt zal gaan worden door de maakindustrie.

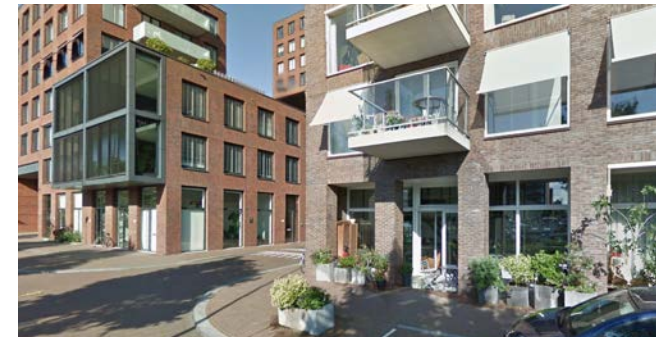
Aan het park komt in de plint een mix van functies met een open uitstraling: wonen, werken (zoals maatschappelijke dienstverlening, creatieve bedrijvigheid) en horeca. Voor de gebouwen langs ligt een brede stoep. De functies dragen bij aan de aangename sfeer in het park, een plek om te ontspannen, samenkomen en te bewegen.

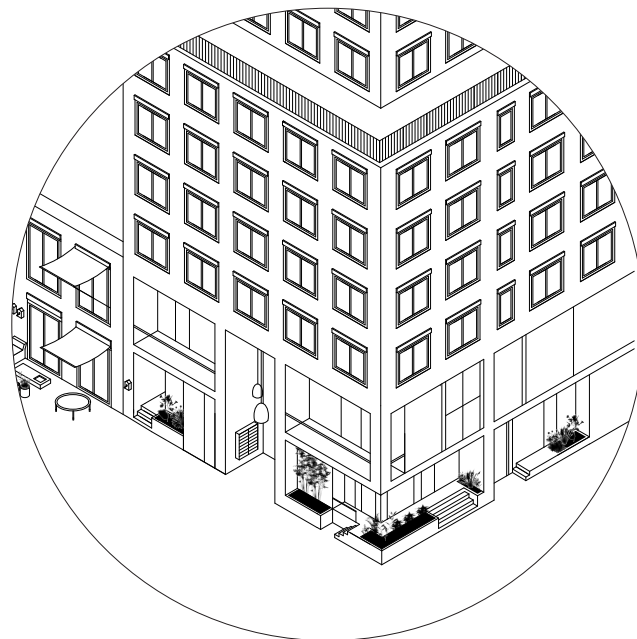
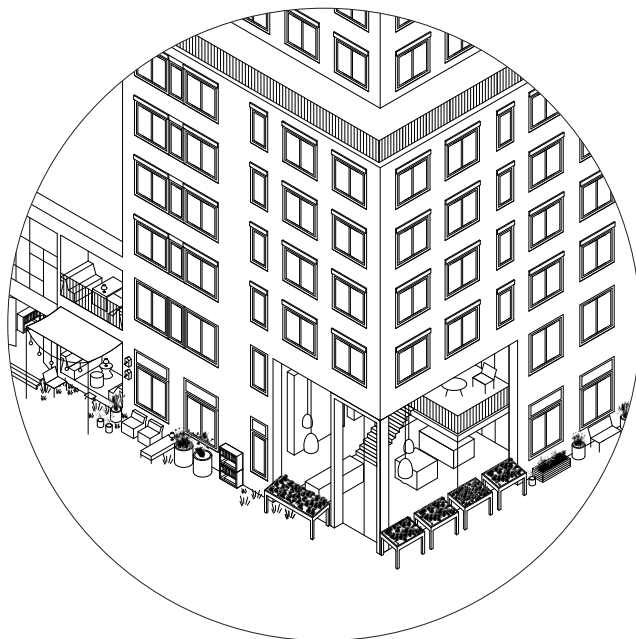
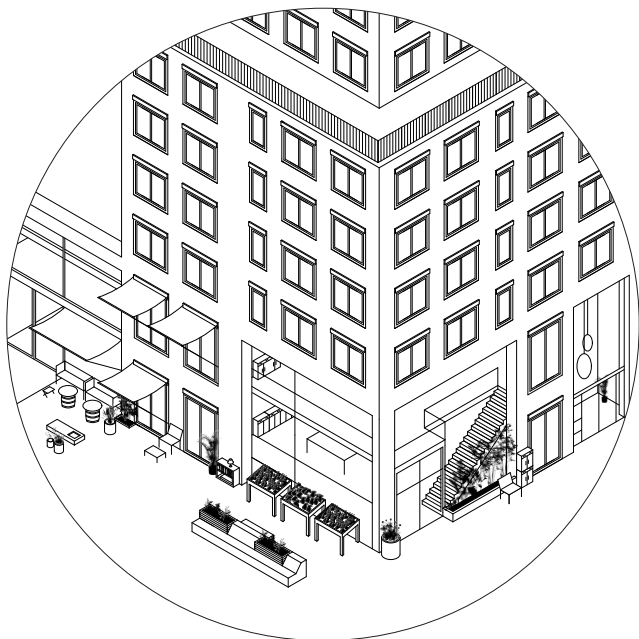
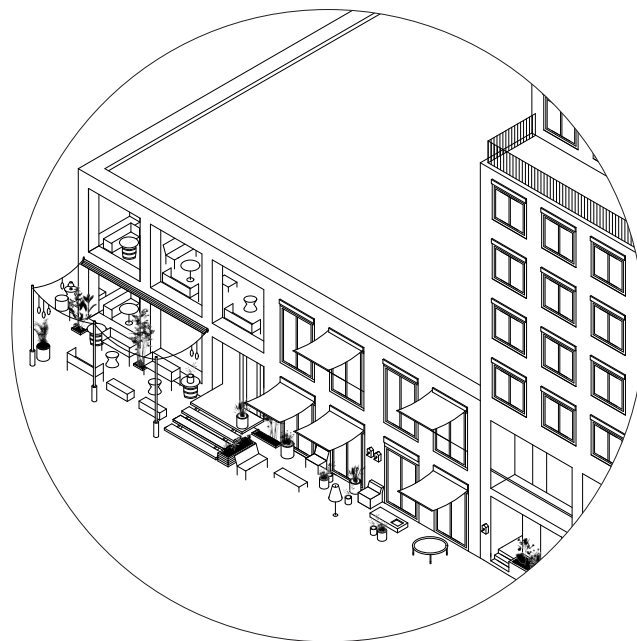
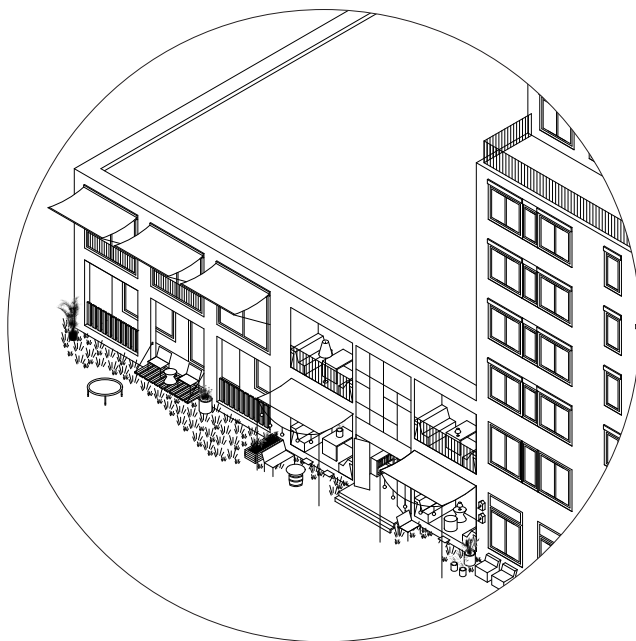
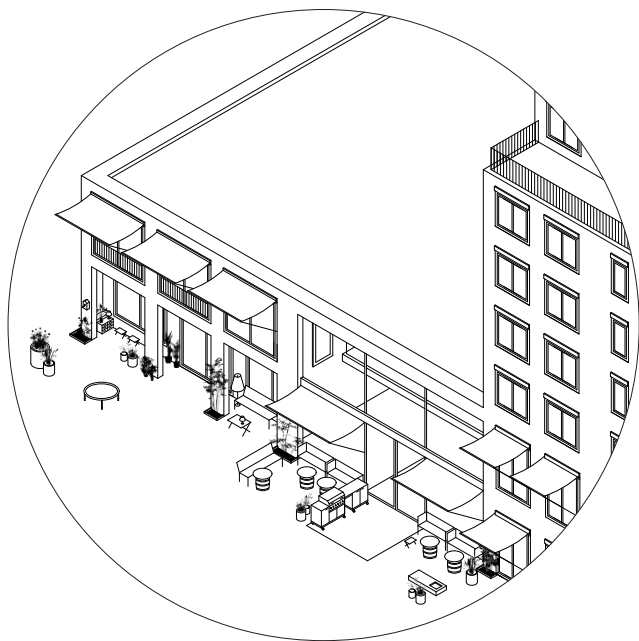
Naast een goede functiemix zijn attractieve en levendige plinten met veel entrees en een zorgvuldige overgang tussen openbaar en privé belangrijke ontwerpgegevens. Gevellengtes voor (fietsen)bergingen, technische ruimtes, en afvalvoorzieningen worden zijn zo kort mogelijk.

Commerciële functies zijn zorgvuldig aan de openbare ruimte gepositioneerd. Direct aan de gevel is ruimte voor bijvoorbeeld uitstallingen en terrastafels.

Stadswoningen over meerdere lagen, begane grond appartementen en woon-werkwoningen geven het woonprogramma kleur, samen met multifunctionele entrees tot appartementengebouwen. In die entrees is bijvoorbeeld ook plek voor een lobby, leeszaal, hobbyruimte, wasserette of sportruimte. Een plek om elkaar als buurtbewoners te ontmoeten. Wonen wordt afgewisseld met bijvoorbeeld een café, restaurant, zorgfunctie, buurtwerkplek en creatieve bedrijvigheid.

Bij het ontwerp voor de woningen is aandacht voor privacy en goede toegankelijkheid, zonder een gesloten of afstandelijke uitstraling te realiseren. Te denken valt daarbij aan een licht verhoogde begane grond tot maximaal 50 cm, een terugliggende entreepartij en/of buitenruimte, een binnen de rooilijn en in de architectuur meeontworpen zitbank of plantenbak. Aan de gevel is ruimte voor een margezone, zoals een Delftse stoep, een in de verharding aangeduid vlak of geveltuint. Privatisering door voortuinen is geen oplossing.





Bezonning

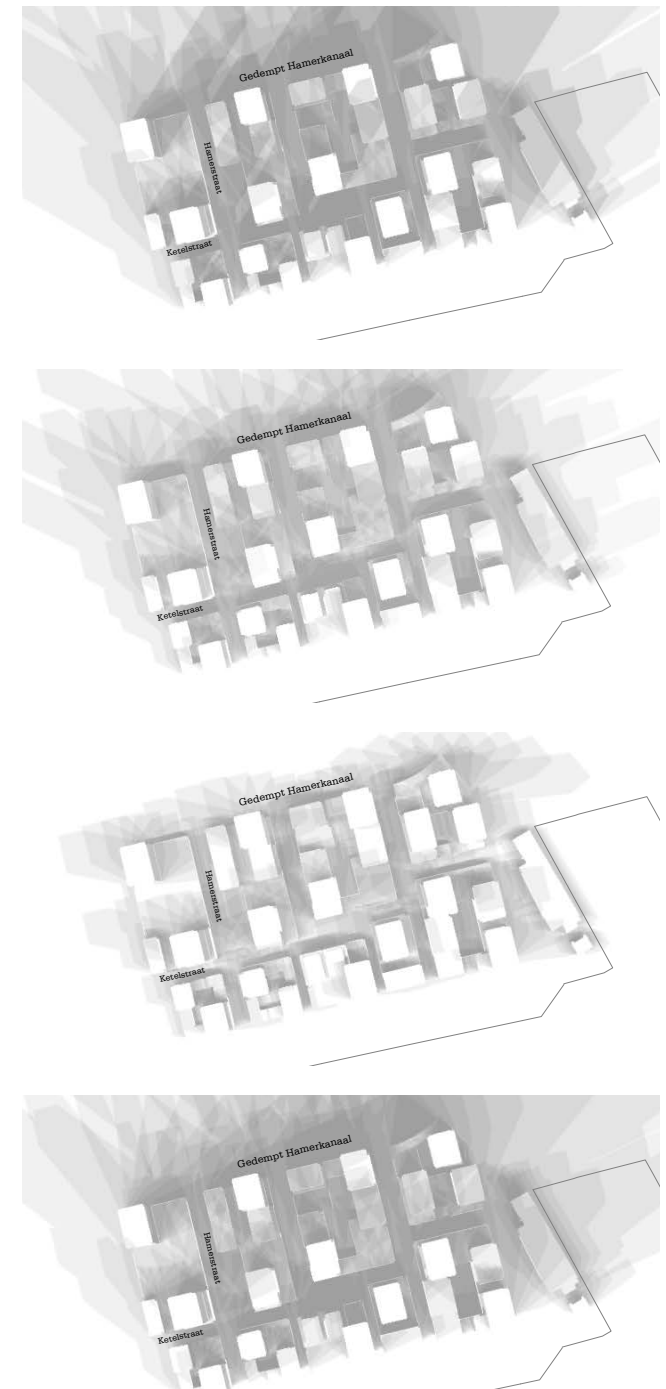
Voor Draka is op basis van het stedenbouwkundig plan de bezonning onderzocht. Daarvoor zijn de data van de lichte TNO norm gehanteerd, 19 februari tot en met 21 oktober.

De uitgevoerde analyse van het zon- en schaduwpad maakt een nieuwe kijk op ontwerpbeslissingen mogelijk, met name voor de keuze van het plintprogramma, de bereikbaarheid en het gebruik van dakterrassen, positionering van balkons en de inrichting van de openbare ruimte.

Hierdoor is het mogelijk om om innovatieve, duurzame en interessante ontwerp oplossingen voor te stellen, die aantrekkelijkheid, klimaat, tijd en de cultuur van leven met elkaar integreren.

Het Draka-terrein bestaat uit een hoge dichtheid van gebouwen met flinke torens. Hun ligging en opbouw is echter zo ontworpen dat de openbare ruimte, die zo wenselijk is in de stad, divers is, vol licht en kwaliteit. Een openbare ruimte die aanmoedigt tot verblijf, beweging en sociale interactie. Deze wijk is de schakel tussen Amsterdam Noord en IJ en moet voor iedereen zowel bereikbaar als aantrekkelijk zijn. Dit wordt in dit plan gerealiseerd met een variatie aan fijne en zonnige plekken om naar toe te gaan.

Als onderdeel van de HER is een uitgebreide bezonningsstudie gemaakt. Deze wordt bij het verder doorontwikkelen van de plannen herzien.



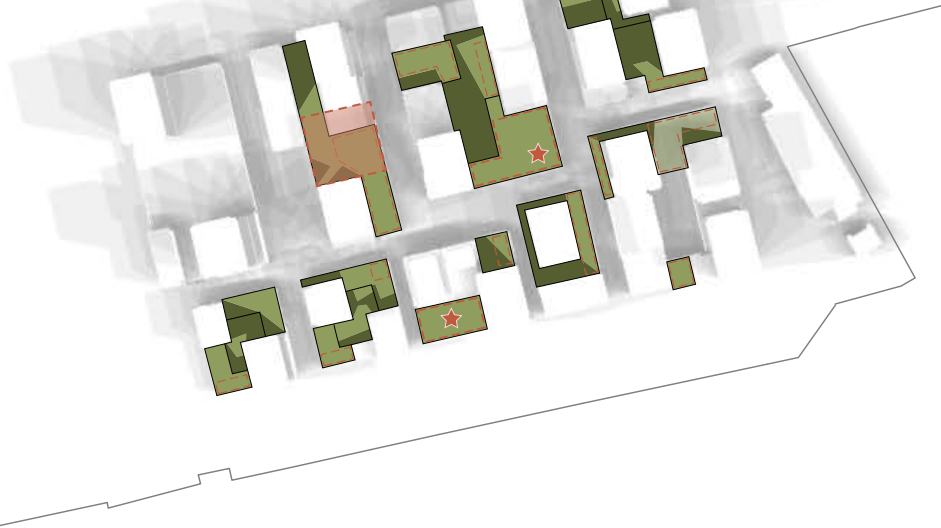
- groen in de zon
- groen in de schaduw
- - - verblijf plek
- ★ speciaal
- extra schoolplein (indicatie)



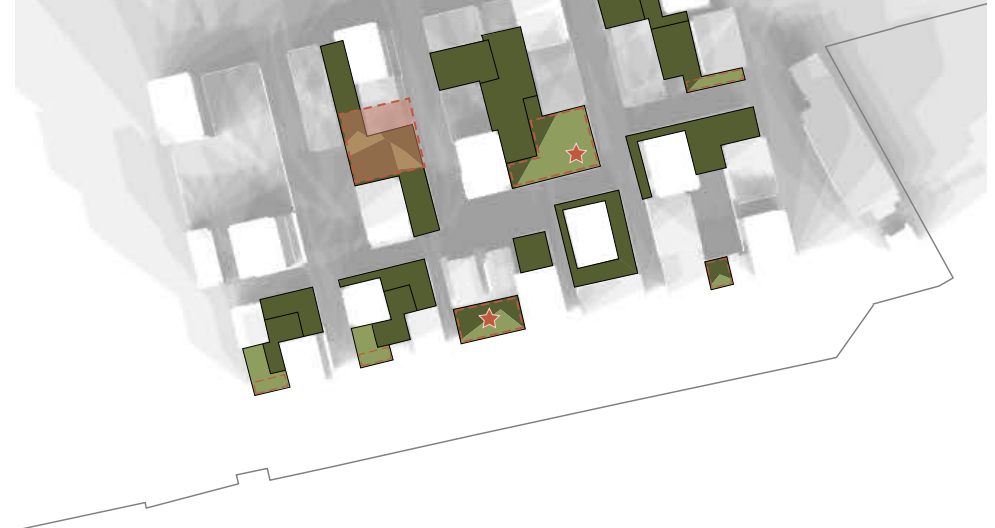
- groen in de zon
- groen in de schaduw
- - - verblijf plek
- ★ speciaal
- extra schoolplein (indicatie)



- groen in de zon
- groen in de schaduw
- - - verblijf plek
- ★ speciaal
- extra schoolplein (indicatie)



- groen in de zon
- groen in de schaduw
- - - verblijf plek
- ★ speciaal
- Extra schoolplein (indicatie)



Kansen voor duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp voor de ontwikkeling van het Hamerkwartier. De gemeente werkt thema's uit zoals energie, groen, bewegen en mobiliteit, gezonde bouwmaterialen en afvalsystemen.

Voor Draka zijn duurzaamheidseisen vastgelegd in bijlage 8a en 8b van de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en Provast/Hines. In dit document worden de belangrijkste eisen en een aantal kansen voor duurzaamheid benoemd en in beeld gebracht.

* wordt na vaststelling in de gemeenteraad na 1 juli 2021 omgezet naar 3 aparte BENG-normen, alsmede de toevoeging van de eis TOjuli (Temperatuur Overschrijding)

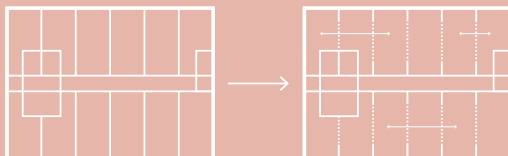
Flexibel bouwen

EIS

- gebouwonwerp en indeling die gezondheid van de gebruiker ondersteunt

KANS

- sparingen opnemen in dragende wanden die deels worden ingevuld met eenvoudig te demonteren woning-scheidende wanden
- studio's kunnen worden samengevoegd naar een grotere woning of geheel veranderen qua functie



Gezond wonen

EIS

- menging van wonen, werken en leven
- ontmoeting en zichtrelaties op blok- en wijkniveau
- geleding in bouwmassa voorkomt windhinder

KANS

- gradiënten in privé/privaat, besloten/open ruimtes
- gemeenschappelijke daktuinen
- trap centraal in entreehallen i.p.v. lift
- natuurlijke ventilatie waar mogelijk

Biodiversiteit en klimaat

EIS

- toepassing van minimaal 5 maatregelen uit het handboek natuurinclusief bouwen (bv. nestkasten)
- 40% van opp. van het perceel is groen van hoge kwaliteit; substraatdikte op daken ≥ 10 cm
- rainproof bij 60 mm neerslag
- vertraagde afvoer hemelwater (max. 2,5 L/m²/h)
- hergebruik van hemelwater voor bevoeiing

KANS

- rainproof bij 90 mm neerslag
- hergebruik van hemelwater voor toiletspoeling middels gescheiden systeem
- 25% van de gevel voorzien van groene beplanting
- toepassing van groene daken voor waterretentie i.c.m. zonnepanelen en toegankelijke daktuinen



extensief groen dak



natuurdak



intensief groen dak



bruin dak

zie: 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën' - Gemeente Amsterdam

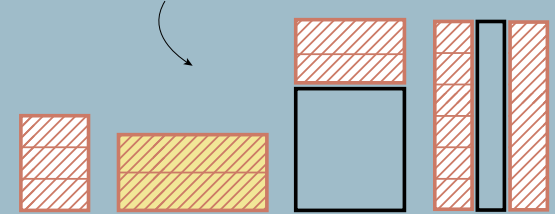
Grondstoffen en materialen

EIS

- $MPG \leq 0,7$ (exc. materialen voor energie opwekking)
- collectief afvalscheiding-systeem (glas, papier, PMD, textiel)
- geen toepassing van toxisch materiaal
- 25% gerecycled en 50% hernieuwbaar materiaal

KANS

- $MPG \leq 0,5$ (exc. materialen voor energie opwekking)
- hergebruik van bestaande bebouwing/constructie
- opstellen van materialenpaspoorten
- toepassing houtbouw waar mogelijk (FSC)



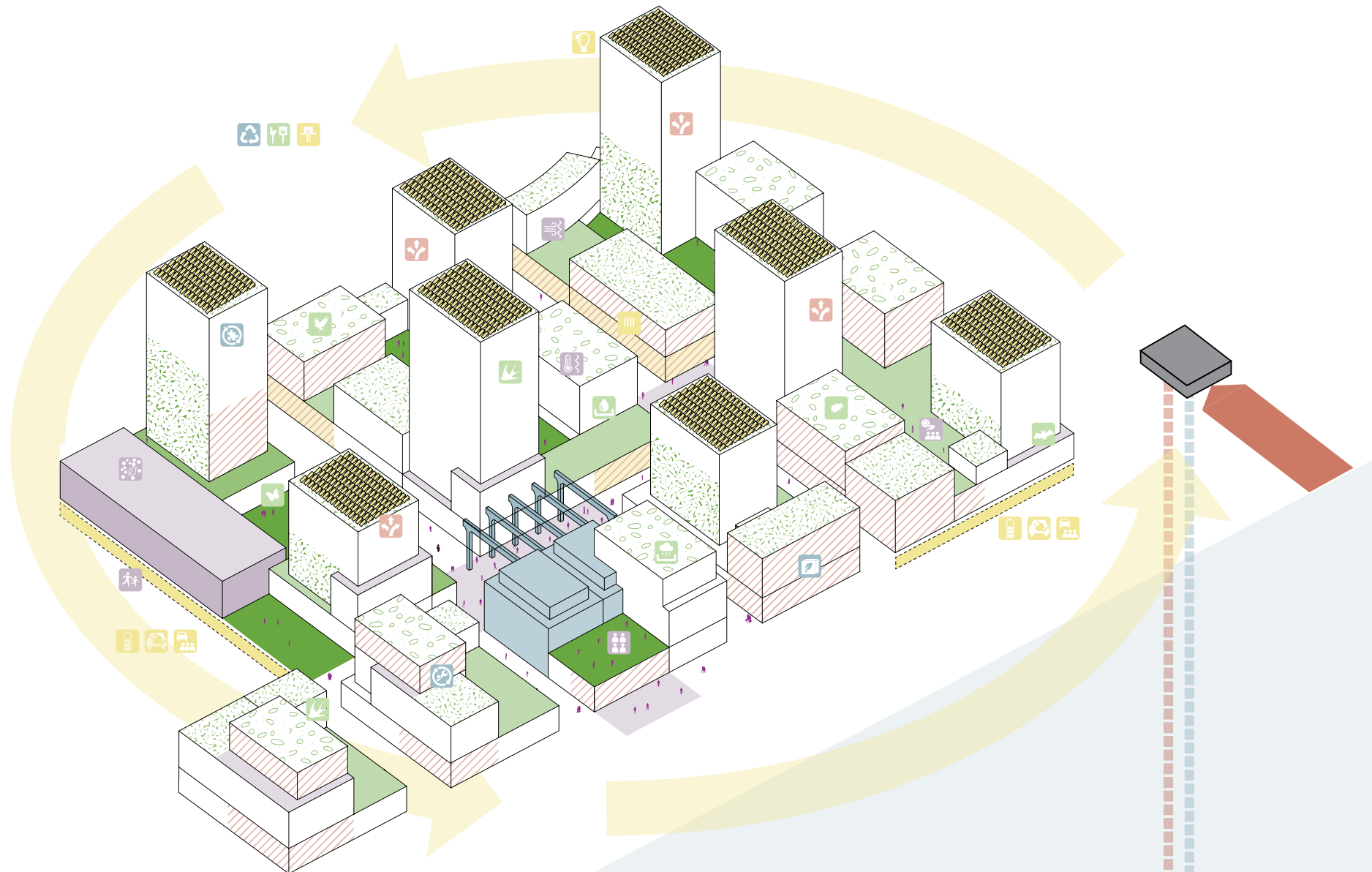
Energie en mobiliteit

EIS

- EPC = 0 (90%) - $\leq 0,1$ (10%)
- 50% pp voorzien van elektrische oplaadpunten
- deelsysteem voor elektrisch vervoer (fiets/auto)
- collectieve toepassing dimbare ledverlichting
- collectief WKO-systeem i.c.m. oppervlaktewater

KANS

- zon op hoogste daken + geschikte gevels
- opslag in elektrische (deel)auto's parkeergarage
- slim koppelen van evt. restwarmte maakindustrie



Stedenbouwkundige spelregels

Toelichting

In de spelregelkaart met bijbehorende doorsneden zijn de ruimtelijke kaders van het stedenbouwkundig plan vastgelegd met vaste, dynamische en flexibele randvoorwaarden.

De verdeling van verschillende programmaonderdelen is met een aparte kaart en doorsneden weergegeven.

Massa en ruimte

De maximale bouwhoogte wordt met kleuren weergegeven. De torens hebben een variabele hoogte rond een vaste waarde. Gemiddeld zijn ze niet hoger dan de vaste waarde. Alle bebouwing boven de 21 meter is haaks georiënteerd op het IJ.

De oppervlakte van één verdiepingsvloer van torens tussen de 21 meter en 40-50 meter hoogte is maximaal 600 m² bvo evt. te vergroten met 10% buitenruimtes. Torens die hoger zijn dan 50 meter hebben vanaf 21 meter een verdiepingsvloer van maximaal 500 m² bvo. Ook deze vloeren zijn eventueel te vergroten met 10% buitenruimtes.

Langs het Gedempt Hamerkanaal, het IJ inclusief het havenbekken en rondom het Makersplein staat de bebouwing in de rooilijn. Ook alle hoeken van de bouwvelden worden bebouwd met minimaal een hoge plint. De overige rooilijnen zijn flexibel. Gevelwanden hebben een variërende hoogte. Er is variatie tussen 8 en 21 meter met in de tweede lijn opgaande accenten.

Alle bouwmassa hoger dan 21 meter heeft een minimale setback van 2,5 meter. Deze setback kan zich tussen de 8 en 21 meter hoogte bevinden. In overleg kunnen externe factoren de maatvoering en positie van de setbacks beïnvloeden.

De middenbouw heeft per bouwveld meerdere

openingen. Dat kan een doorzicht zijn naar een daktuin of bijvoorbeeld een open hoek conform het 'Hamerblok' zoals verbeeld in het Ontwikkelkader van de gemeente. In de spelregelkaart zijn de openingen schematisch weergegeven. In de vervolgfase wordt de minimale breedte van de openingen bepaald. De exacte plaats wordt vastgesteld als de bouwblokken ontworpen worden. In de maquette zijn de principes zichtbaar gemaakt.

Het grote bouwblok aan het IJ wordt vormgegeven als special waar de Hamerblokregels niet strikt van toepassing zijn. De special is nader omschreven in de Investeringsnota deel B.

Programma

De school komt in de noord-westelijke hoek van het plangebied in een gebouw van 3 of 4 bouwlagen. *In het bouwveld komt 1600 m² aan schoolplein/ pocketpark.*

De maakindustrie kan onder andere worden gehuisvest in de dubbelhoge plint van de drie noordelijke blokken en de special aan het IJ/havenbekken. Het Labgebouw vult zich over vier bouwlagen met maakindustrie en mogelijk ook kantoor. Maakindustrie heeft een omvang tussen de circa 500 en 1.500 m² bvo per eenheid.

Kantoren, horeca en voorzieningen liggen verspreid door het gebied. Deze functies concentreren zich rondom het Makersplein, aan het Park en aan het Gedempt Hamerskanaal en de Aambeeldstraat. Er is één kantoor met een maximale omvang van 3.000-5.000 m² bvo. Verder zijn er kleinere kantoreenheden.

In het gehele gebied wordt gewoond. De verschillende woningtypen worden verspreid over het gebied. De typologiemix verschilt aan de zijde van het Gedempt Hamerkanaal en de zijde van het IJ. De sociale

woningbouw en het middensegment bevinden zich voornamelijk in de noordelijke blokken. De vrije sector voornamelijk in de blokken aan het IJ. In de oost-west richting is het programma evenredig verdeeld. Nadere uitwerking van de verdeling van het programma wordt meegenomen in de volgende fase van het stedenbouwkundig plan.

Onder de bouwvelden kunnen zich, in één kelderlaag, parkeergarages bevinden. Onder het labgebouw bevindt zich geen garage. De garages kunnen onderling worden gekoppeld. De toegangen tot de garages bevinden zich aan de hoofdontsluiting (Gedempt Hamerkanaal) en bevinden zich niet op de hoek van een bouwveld.

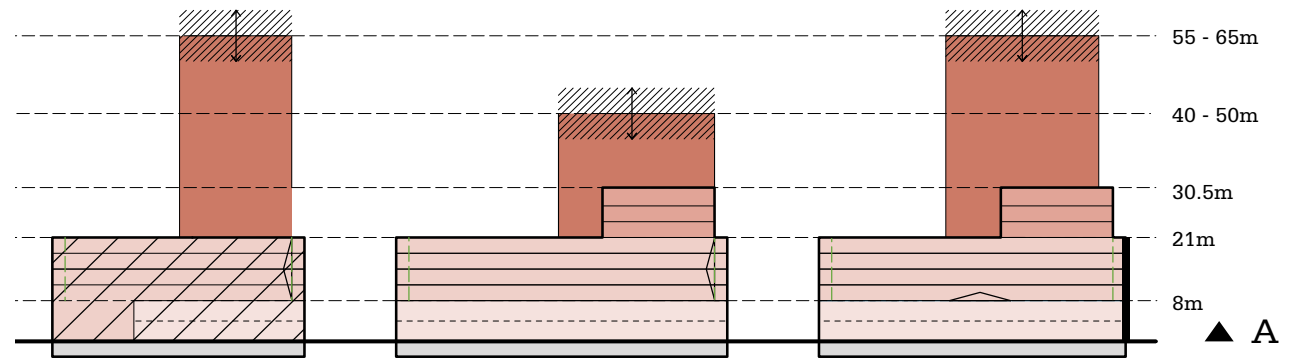
In de Spelregelkaart programma op pagina 42 is met bandbreedtes aangegeven hoeveel niet-woonprogramma per blok aanwezig is.

Bovenstaande tekst is onderdeel van de Anterieure Overeenkomst met de gemeente. Net als de spelregelkaarten. De tekst is op onderdelen gewijzigd n.a.v. overleg supervisor op 3 maart 2021 (richting torens, hoogte gebouw tbv verplichte setback), na overeenstemming met de gemeente Amsterdam over de inpassing van de school in juli 2021 en een gesprek over specials met de supervisor op 25 november 2021. In de kaarten zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd, de toren aan de noord-oostzijde houdt meer afstand tot de Exclusiva kavel en is haaks georiënteerd op het IJ, de twee straten langs het blok met het bestaande Labgebouw zijn 12 meter in plaats van 8 meter breed, in het blok van de school is meer ruimte voor een schoolplein/pocketpark en het oostblok aan het IJ wordt vormgegeven als special en heeft een maximale middenbouwhoogte van 30,5 m in plaats van 21 m.

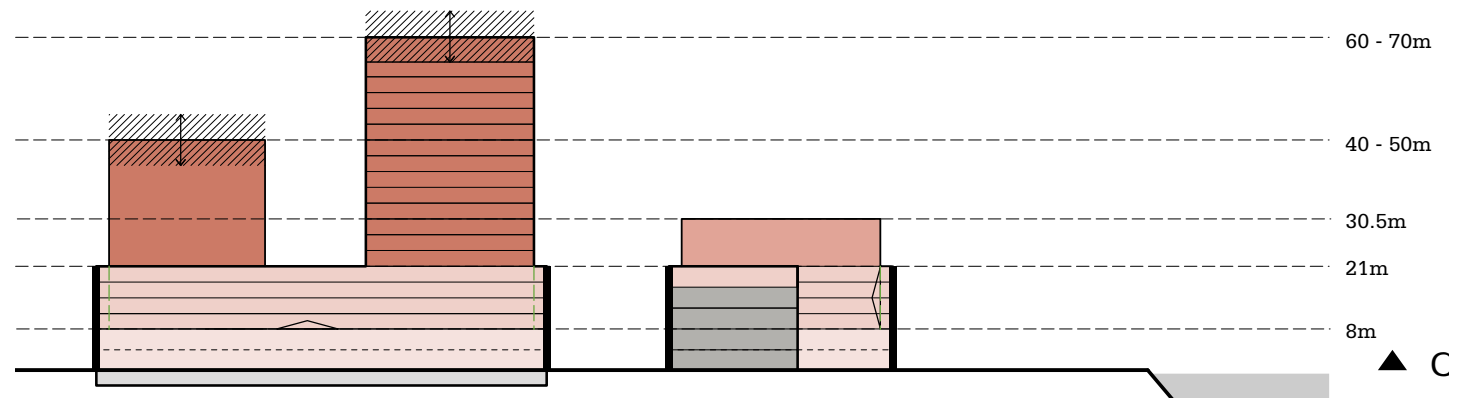
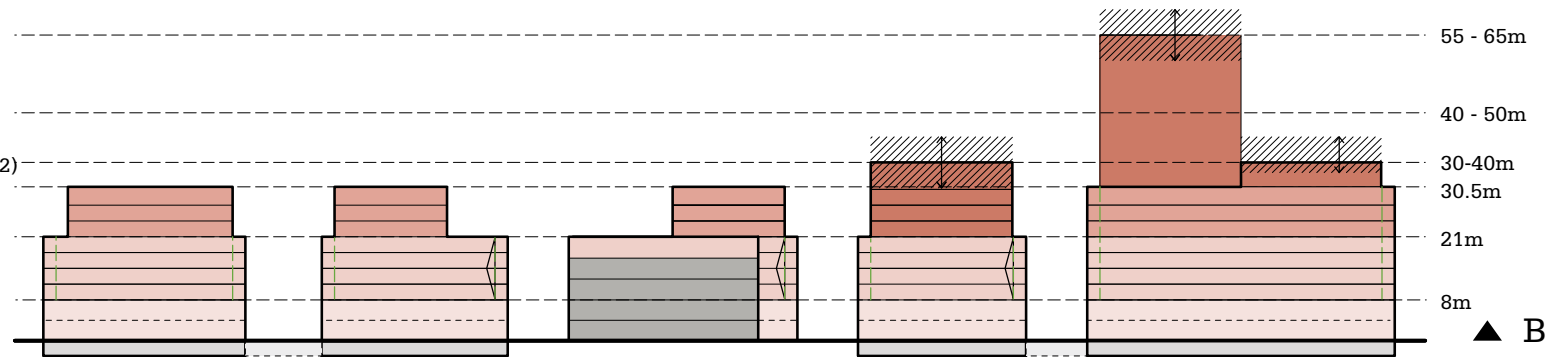


Spelregels massa

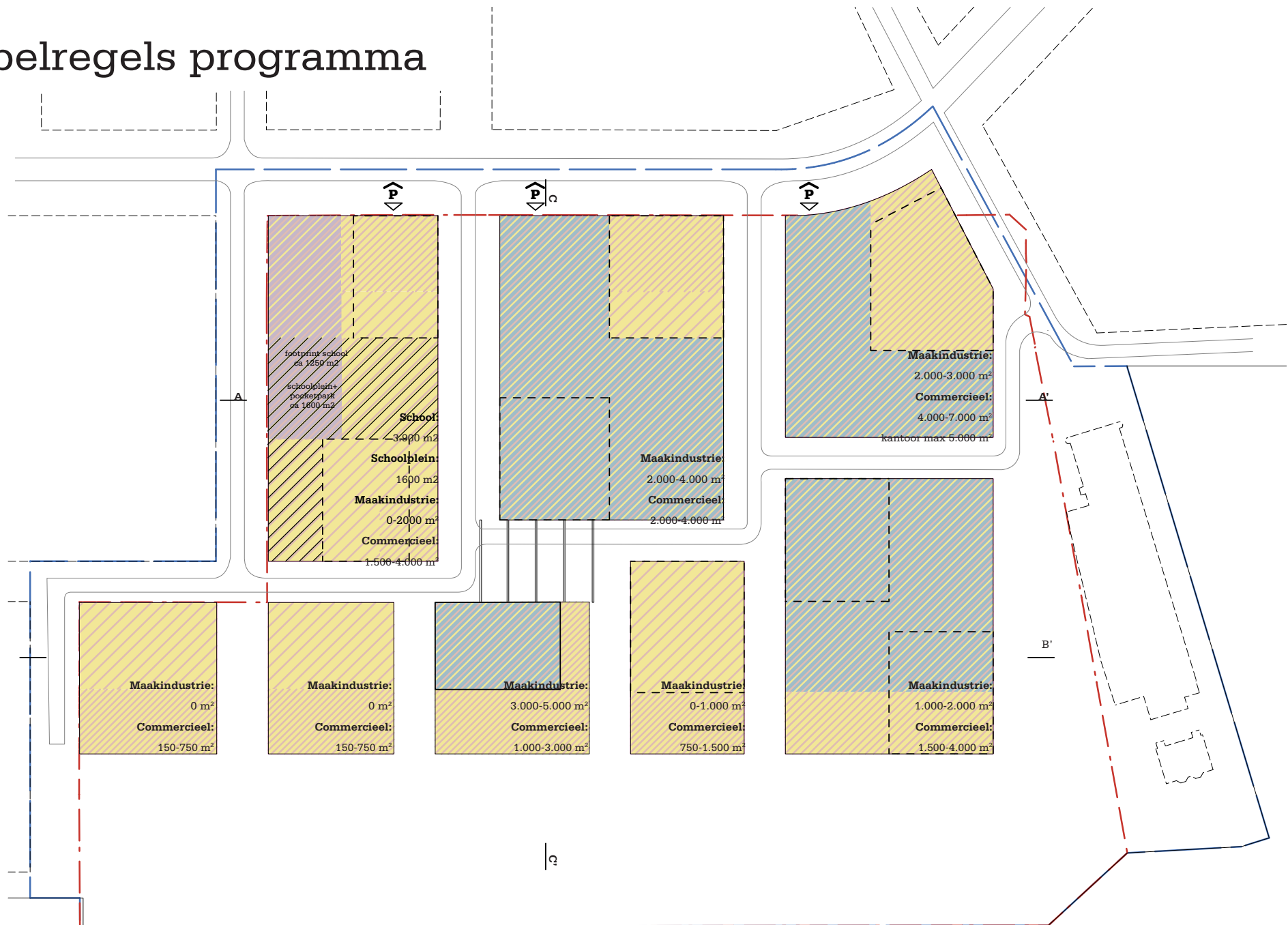


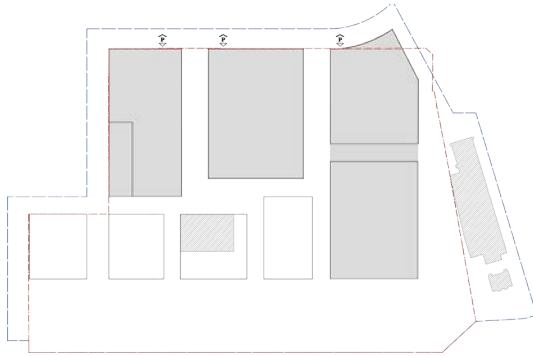


- hoogbouw 30 - 70m
- middenbouw < 30,5m
- middenbouw < 21m
- Zoekruimte schoolplein (circa 1600m²)
- bestaande gebouw
- setback vanaf 21m min. 2,5 meter
- setback optioneel min. 2,5 meter
- bandbreedte hoogtes torens
(gemiddelde hoogte is 45/60m,
1x uitzondering 70m)
- harde rooilijn
- flexibele rooilijn
- bouwhoogtegrens
- minimale afstand hoogbouw
- oriëntatie van de hoogbouw
- oriëntatie van de middenbouw
- hartlijn van de straat
- openingen middenbouw
positie indicatief

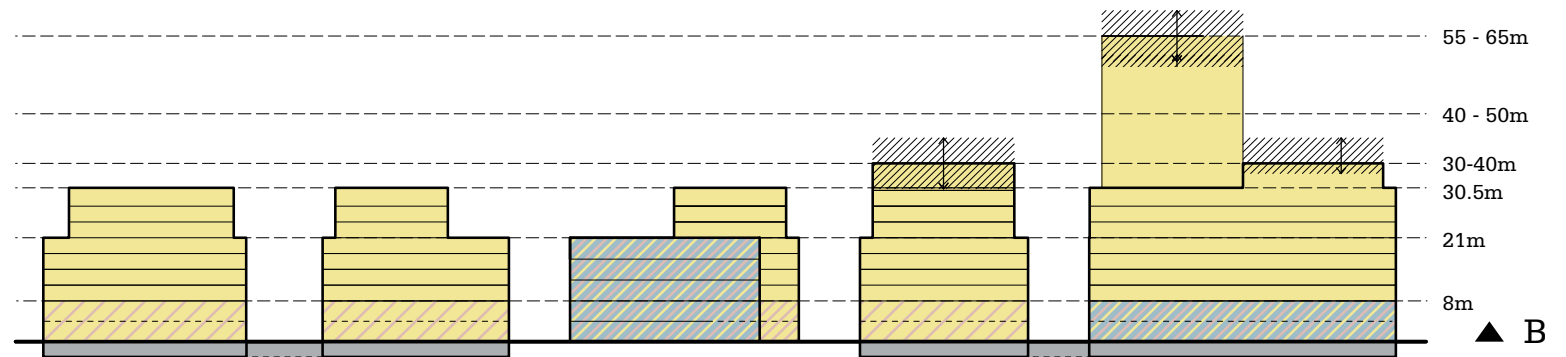
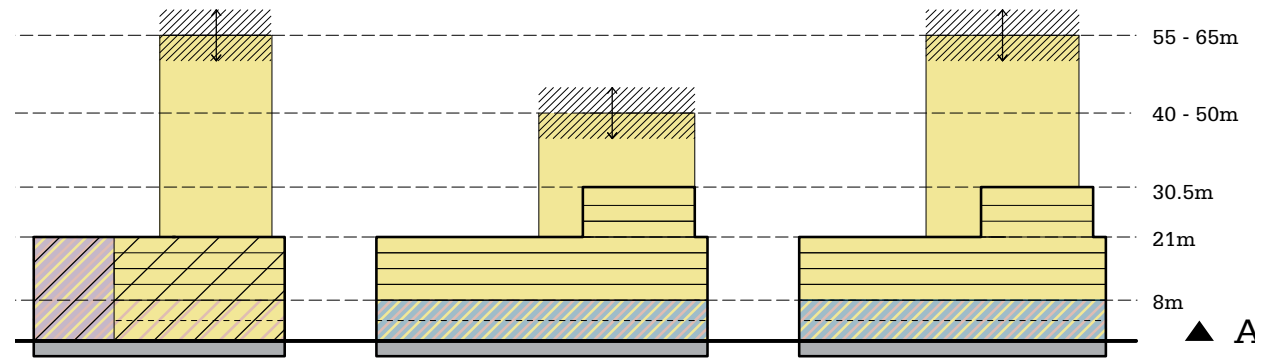


Spelregels programma

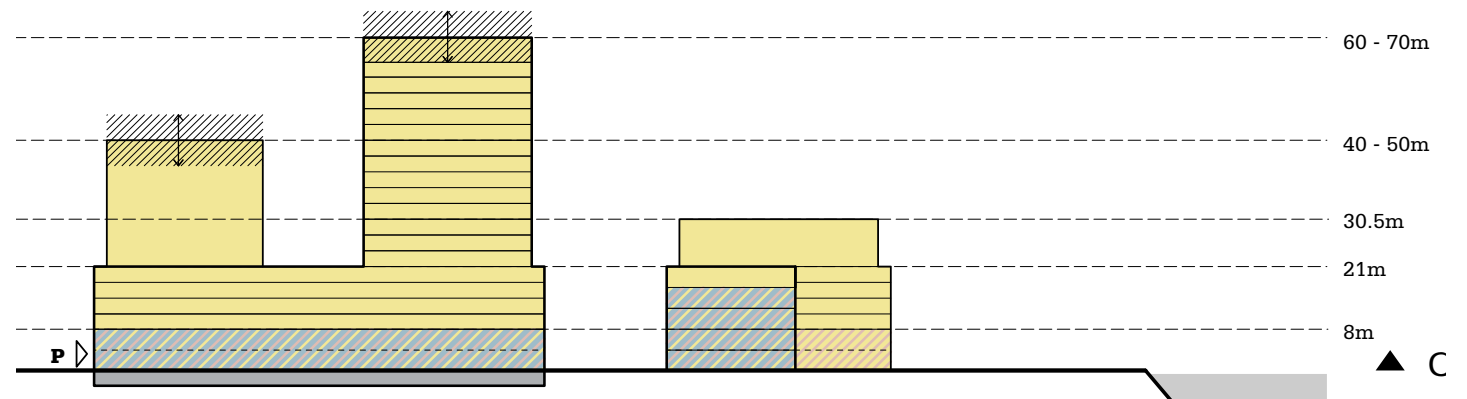




Voorkeurspositie parkeergarages kelder
ambitie is 3 parkeerbakken, indicatie van de
toegangen



-  maakindustrie met wonen /
commercieel regulier / kantoren
-  wonen met commercieel regulier /
kantoren
-  wonen met concentratie
commercieel regulier / kantoren
-  school
-  schoolplein zoekgebied
-  parkeren (doorsnede)



Blokpaspoorten

Ontwerpthema's en beeldkwaliteit

Het Hamerkwartier krijgt een eigen kwaliteit, herkenbaar in de Amsterdamse verstedelijking van de 20'er jaren van de 21ste eeuw. Kenmerkend voor het Hamerkwartier is de geleidelijke transitie van een bedrijventerrein (aan het IJ) naar een Creatieve Productiewijk waarin bedrijvigheid en (gemengde) woongebouwen elkaar afwisselen. Bouwblokken bestaan uit verschillende gebouwen, groot en klein, met elk een eigen bestemming. In deze opzet zijn bestaande gebouwen geïntegreerd; ze herinneren aan de primair bedrijfsmatige oorsprong van het terrein, en bieden ruimte aan de maakindustrie en de creatieve bedrijvigheid en voorzieningen. De overheersende typologie is het "Hamerblok", waaraan zowel de verandering als de geheel nieuwe bouwblokken voldoen. Woon- en werkfuncties vormen een synergie.

De blokpaspoorten in dit document zijn een doorwerking van de spelregelkaarten. De blokpaspoorten zijn door middel van een volumestudie getoetst aan het gegeven programma. In de blokpaspoorten zit gemiddeld 40% overmaat.

In de Investeringsnota is de Beeldkwaliteit voor het gehele Hamerkwartier beschreven. Deze nota wordt na vaststelling inspiratie voor de architect, het handvat voor de supervisor en het toetsingskader voor welstand. Het is leidend bij de ontwikkelingen.

Verhouding tot de omgeving

De gebouwen hebben een hoge zichtbaarheid vanuit verschillende richtingen en vanaf uiteenlopende afstanden. Daardoor dienen ze zich goed in te passen in zowel de landschappelijke als de stedelijke omgeving.

Oriëntatie en beeld

Zowel de plint en onderbouw als de torens dienen alzijds georiënteerd te zijn. Het ensemble van gebouwen vormt een elegant silhouet aan de horizon én levert een aantrekkelijk beeld op aan de straat. Het dak van de plint is groen draagt bij aan de beleving op het straatniveau.

Aansluiting op de openbare ruimte

De plinten dienen nadrukkelijk bij te dragen aan het goed functioneren en de levendigheid van het openbare domein, met name in de openbare ruimte langs het water en de pleinen. De plint dient een open en uitnodigende uitstraling te hebben en goed aan te sluiten op de verschillende type openbare ruimtes rondom het gebouw. De materialisering en de detaillering van de plint dient een menselijke maat te hebben en bij te dragen aan een levendig straatbeeld. De programmering van de plint is een belangrijk onderdeel hierin.

Leesbaarheid van het gebouw

Er wordt gevraagd om een gevarieerd woningbouw- en publieksprogramma te realiseren. De architect wordt uitgedaagd om de leesbaarheid van dit programma tot uitdrukking te laten komen in het ontwerp van het blok. De architectuur weerspiegelt het woon-werk karakter van het gebied.

Impact op microklimaat

De impact van het gebouw op de direct omliggende openbare ruimte en de verblijfskwaliteit ervan is cruciaal voor de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Bij het ontwerp moet ingezet worden op het zo veel

mogelijk beperken van wind- en schaduwhinder in de openbare ruimte.

Bouwregels

Bouwen in de rooilijn is belangrijk, maar niet dogmatisch. Hoeken van bouwblokken staan wel altijd in de twee rooilijnen, net als langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur en het centrale plein. Andere gebouwen mogen (maximaal 2 meter) naar achteren worden geplaatst. Overschrijdingen van de rooilijn en uitkragingen buiten de rooilijn zijn, met uitzondering van balkons, niet toegestaan.

De nieuwe gebouwen kenmerken zich door:

- Een gebouw staat duidelijk op de grond; plint, eventuele middenbouw en eventuele toren vormen één geheel.
- Een duidelijke plint van ca 8 meter hoogte. Dit kan ook de totale hoogte van een gebouw zijn. De plint onderscheidt zich van de boven gelegen volumes door mate van openheid, toepassing van het materiaal en het ontbreken van uitkragende buitenruimtes.
- Plint en onderbouw hebben een overwegend verticale opbouw en ritmiek, rijke detaillering en plasticiteit. De aansluiting op maaiveld hoort daar bij; de maten van de geveldiepte staan in goede verhouding tot de omvang van het gebouw.
- Hoogbouw staat terug ten opzichte van de plint en/of onderbouw tot 21 meter. De maten van de setbacks volgen uit het stedenbouwkundig plan.
- Elk gebouw heeft een eigen karakter en architectonische expressie. Duurzaamheidsmaatregelen kunnen daarin mede onderscheidend zijn.

- Elk gebouw op een hoek is overhoeks ontworpen met twee gelijkwaardige gevels.

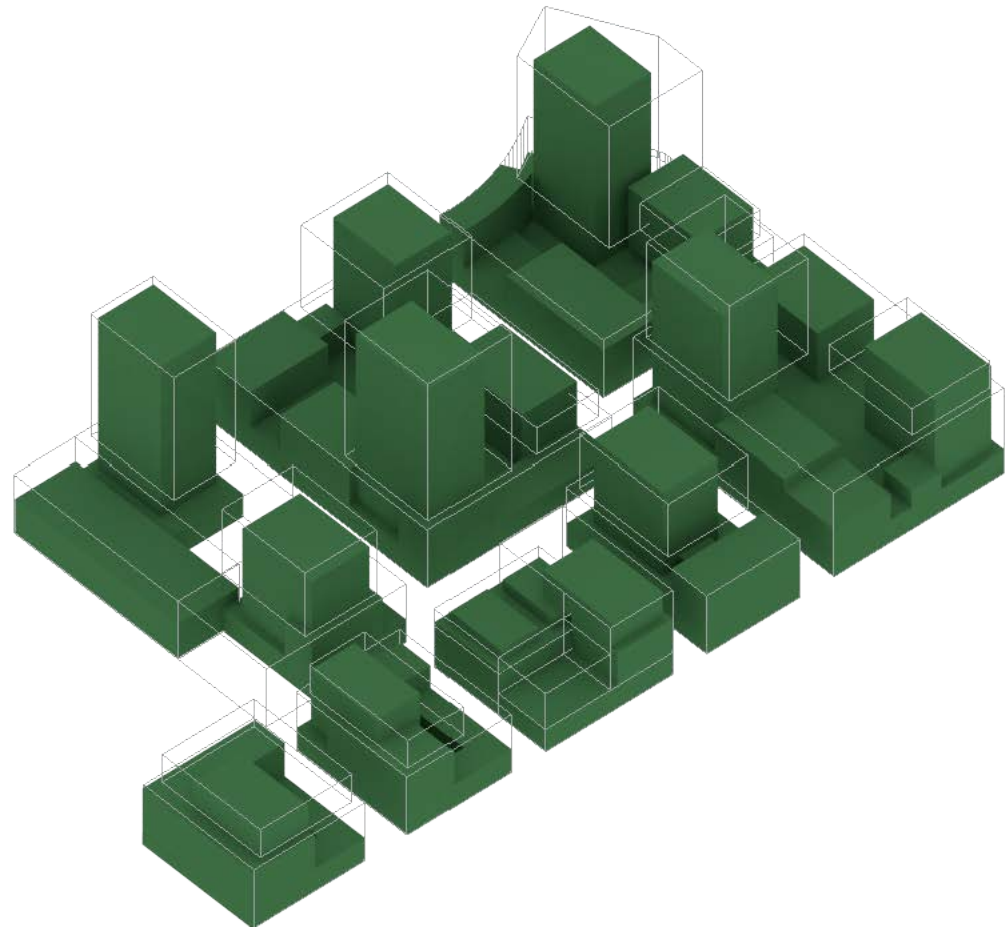
Buitenruimtes maken nadrukkelijk onderdeel uit van de gevelopbouw. De beoogde slankheid van de torens mag niet negatief worden beïnvloed door de balkons. De buitenruimtes zijn nadrukkelijk onderdeel van de gevelcompositie.

Specifiek voor Draka

Het Draka-terrein is, op één gebouw na, geheel nieuw. De gelaagdheid die andere delen van het Hamerkwartier kenmerkt door het samengaan van bestaande en nieuwe gebouwen, moet hier worden gemaakt in de nieuwbouw van de acht bouwblokken. Het stedenbouwkundig plan is daarvoor de met de gemeente overeengekomen opzet. Elk blok kent een uitwerking van het Hamerblok-principe, een gemengd programma en een gedifferentieerde opbouw. De blokken verschillen in omvang.

Onder de drie blokken aan het Gedempt Hamerkanaal bevinden zich parkeergarages. Deze zijn van invloed op de bovengelegen structuur van, met name, de hogere gebouwen.

De positie van de hogere gebouwen/torens ligt grotendeels vast. Er is nog beperkte ruimte om te schuiven. Datzelfde geldt voor de ruimtes voor de maakindustrie. In het stedenbouwkundig plan is de structuur op hoofdlijnen bepaald. Naast elkaar staande gebouwen zijn zelden hetzelfde in breedte, hoogte of bestemming. In de architectuur wordt dat effect nog versterkt.



Blokpaspoorten

In de openbare ruimte, maar verbonden aan enkele gebouwen, worden delen van de staalconstructie van de bestaande Draka-hallen opgenomen. Dit is richtinggevend voor de gebouwen van de betreffende blokken.

De gelijktijdige ontwikkeling van de blokken van Draka maakt het mogelijk een integrale benadering van het daklandschap te volgen, waarbij daken mogelijk zelfs geschakeld kunnen worden. Het betreft hier dan voornamelijk de daken boven de plint, dus op ongeveer 8 meter hoogte.

Hoogteligging

Op basis van het Rainproofbeleid van de gemeente Amsterdam moet het Drakaterrein naar twee kanten afwateren, naar het Gedempt Hamerkanaal en naar het Oeverpark. De hoogste punten zouden rondom de +1.25m zijn, en de laagste punten ongeveer +1.00 m. In het plangebied en aan de oost- en westzijde zijn bestaande gebouwen waarbij met het bepalen van de hoogteligging van het gebied rekening moet worden gehouden. Het Lab-gebouw in het plangebied heeft een peil van ca 1.25 net als de gebouwen op de hoek Gedempt Hamerkanaal / Hamerstraat. In een volgende fase wordt dit in nauw overleg met de gemeente Amsterdam uitgewerkt.

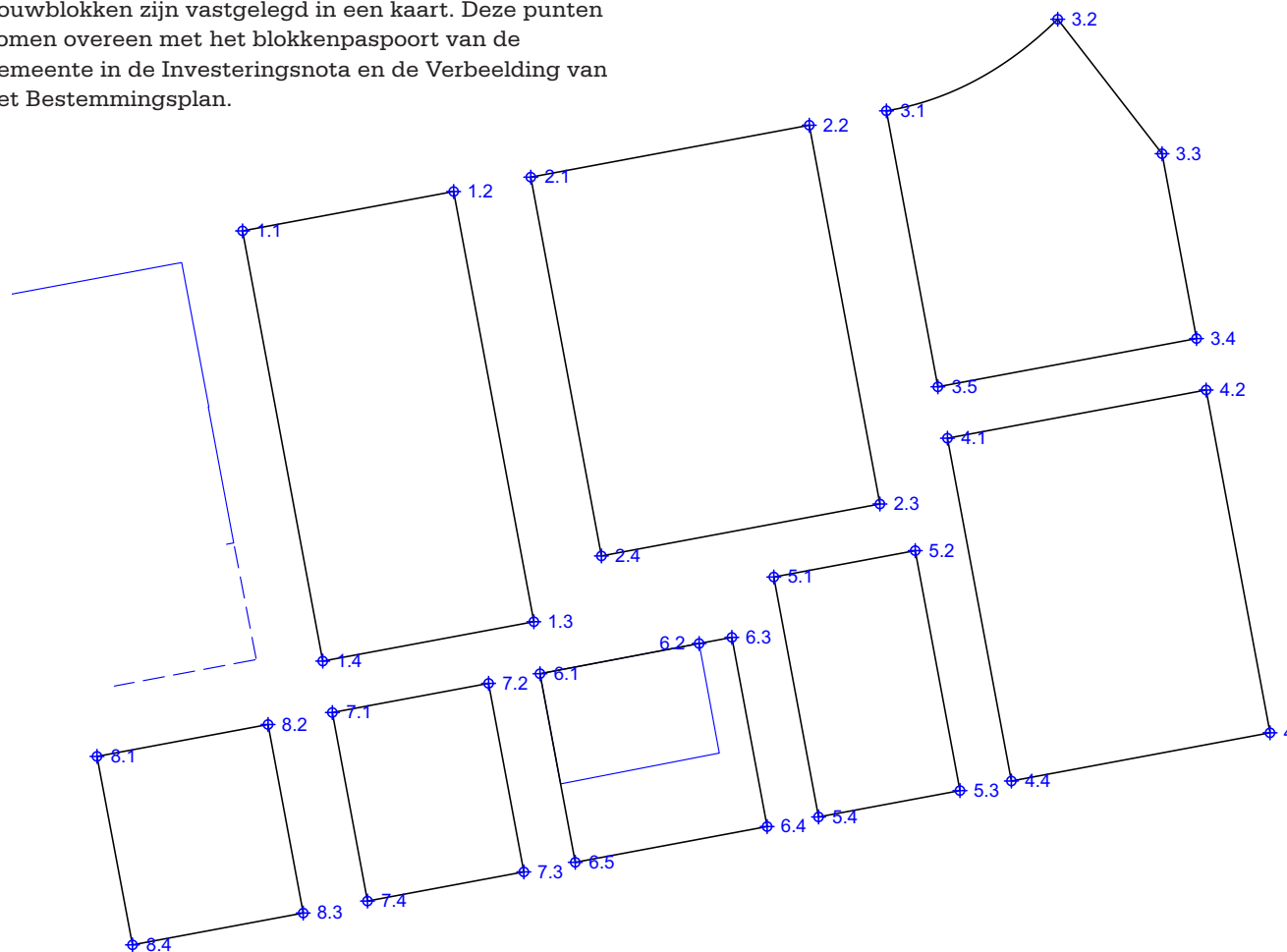
Bloknummering

In dit document zijn de bouwvelden van 1 - 8 genummerd. In de Investeringsnota zijn alle blokken anders gecodeerd. Op de schematische kaart zijn beide nummers per blok weergegeven.



Coördinaten

De coördinaten van de hoekpunten van de bouwblokken zijn vastgelegd in een kaart. Deze punten komen overeen met het blokkenpaspoort van de gemeente in de Investeringsnota en de Verbeelding van het Bestemmingsplan.



NR.	x coördinaten	Y coördinaten
1. 1	123367,864	488570,209
1. 2	123416,297	488579,238
1. 3	123434,698	488480,537
1. 4	123386,266	488471,504
2. 1	123433,992	488582,537
2. 2	123497,891	488594,45
2. 3	123514,093	488507,546
2. 4	123450,194	488495,633
3. 1	123515,586	488597,749
3. 2	123554,887	488618,766
3. 3	123578,825	488587,914
3. 4	123586,732	488545,502
3. 5	123527,39	488534,438
4. 1	123529,589	488522,641
4. 2	123588,932	488533,705
4. 3	123603,595	488455,057
4. 4	123544,252	488443,993
5. 1	123489,751	488490,797
5. 2	123522,192	488496,845
5. 3	123532,455	488441,794
5. 4	123500,014	488435,746
6. 1	123436,105	488468,614
6. 2	123472,612	488475,541
6. 3	123480,127	488476,942
6. 4	123488,217	488433,546
6. 5	123444,198	488425,34
7. 1	123388,465	488459,707
7. 2	123424,312	488466,393
7. 3	123432,402	488423,14
7. 4	123396,529	488416,452
8. 1	123334,473	488449,637
8. 2	123373,72	488456,957
8. 3	123381,784	488413,703
8. 4	123342,615	488406,401

Blokpaspoorten

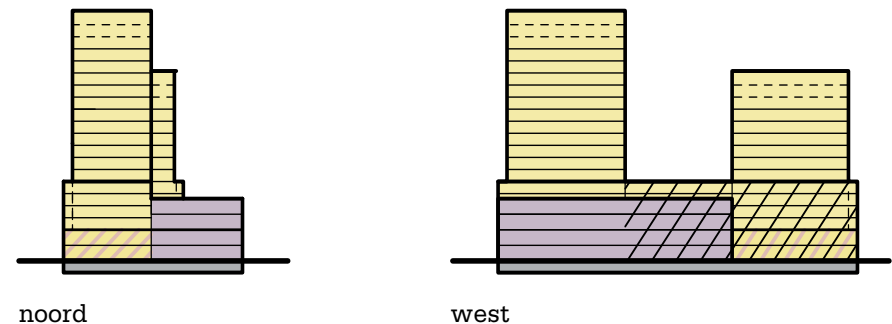
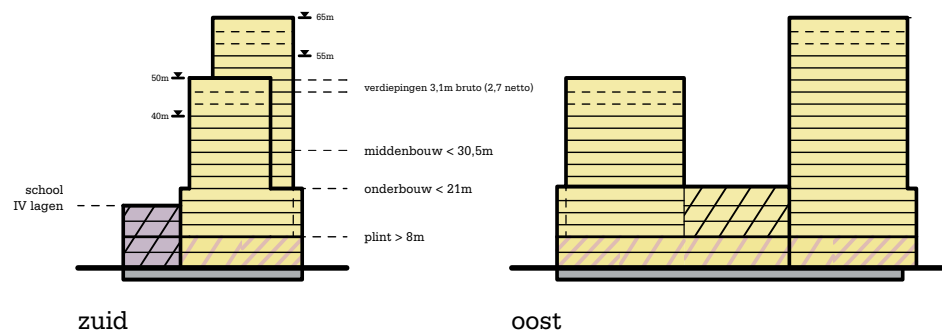
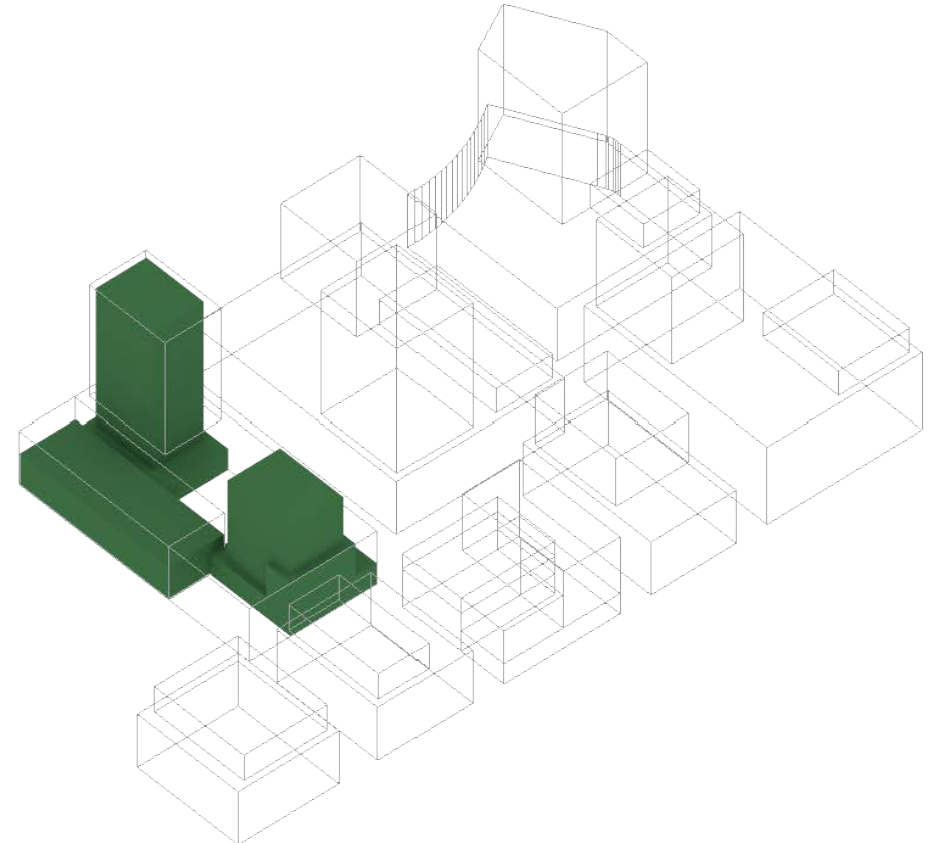
Bouwblok 1

Oppervlak footprint bebouwing: 3347 m² (exclusief plein(en) met oppervlak van 1600 m²)
Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 49.3*100,4 m
Max bouwcontour: 37.400 m² bvo

Programma

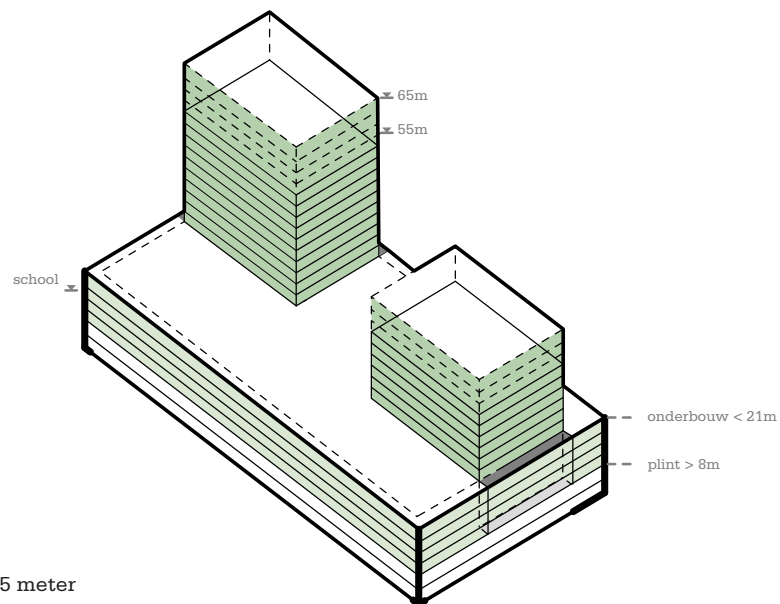
totaal ca 24.300 m² bvo
60-70% van max bouwcontour

School: 3.900 m²
Maakindustrie: 0-2.000 m²
Commercieel: 1.500-4.000 m²

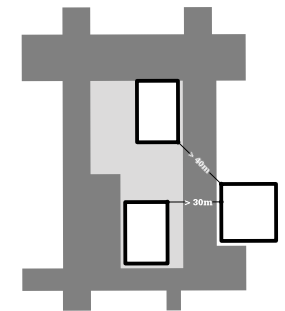
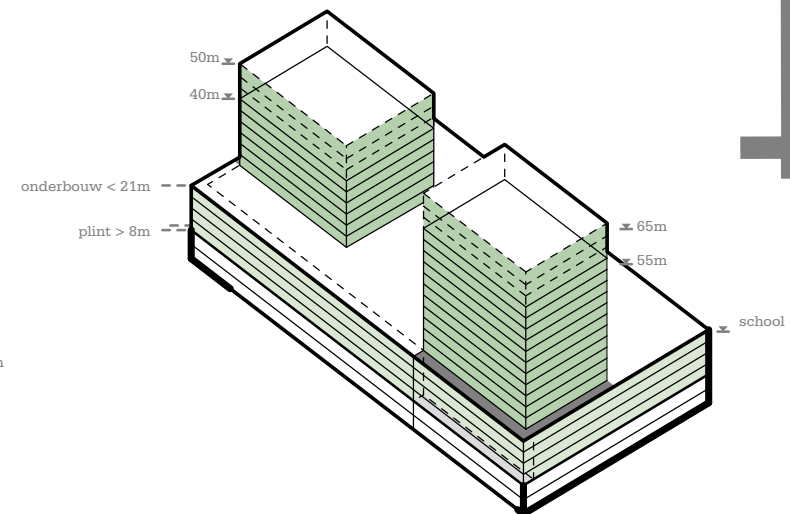




zuid-west



noord-oost



- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort
- indicatieve hoogte/bandbreedte van de torens

Blokpaspoorten

Bouwblok 2

Oppervlak footprint: 5746 m²

Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 65,0*88,4 m

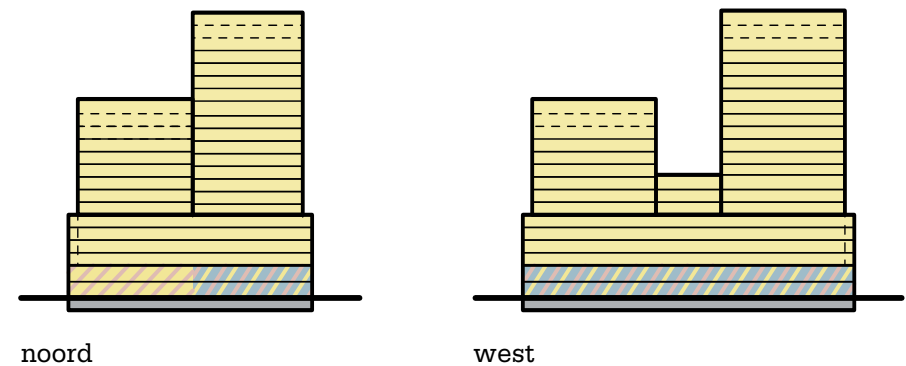
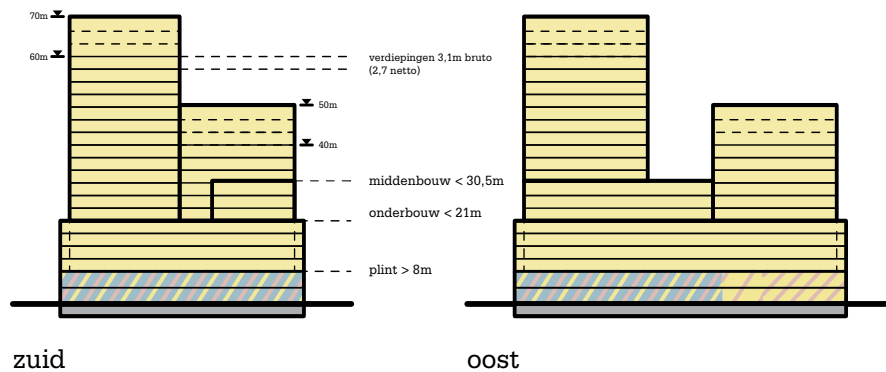
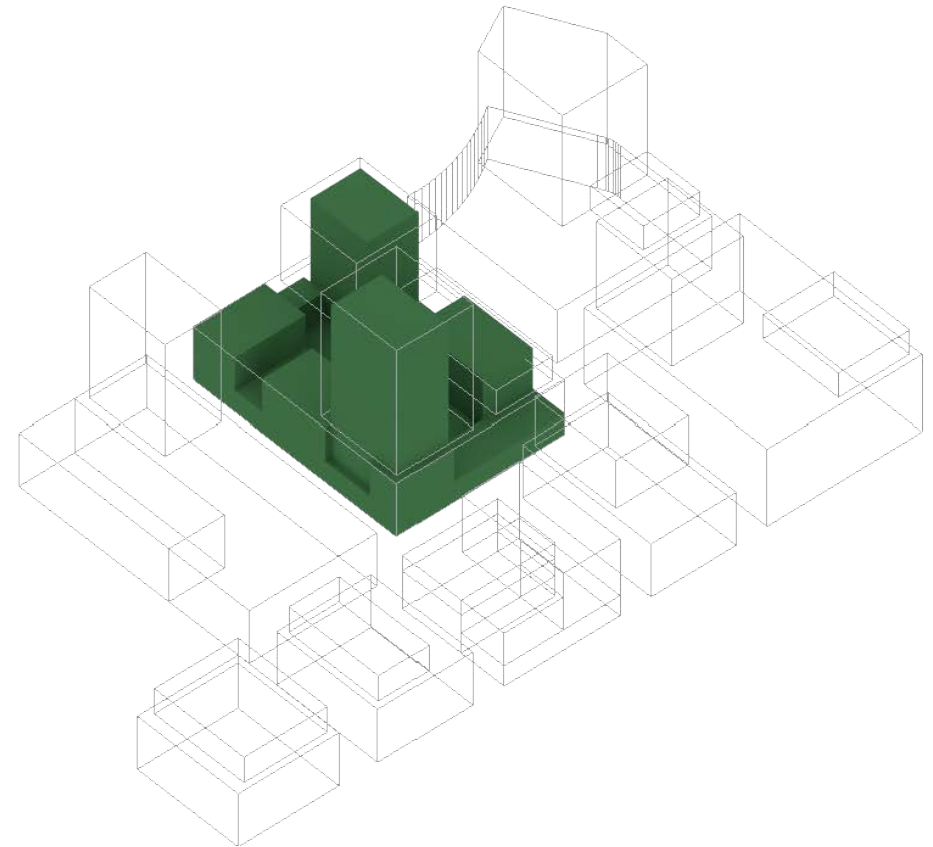
Max bouwcontour: 59.700 m² bvo

Programma

totaal ca 33.900 m² bvo
55-65% van max bouwcontour

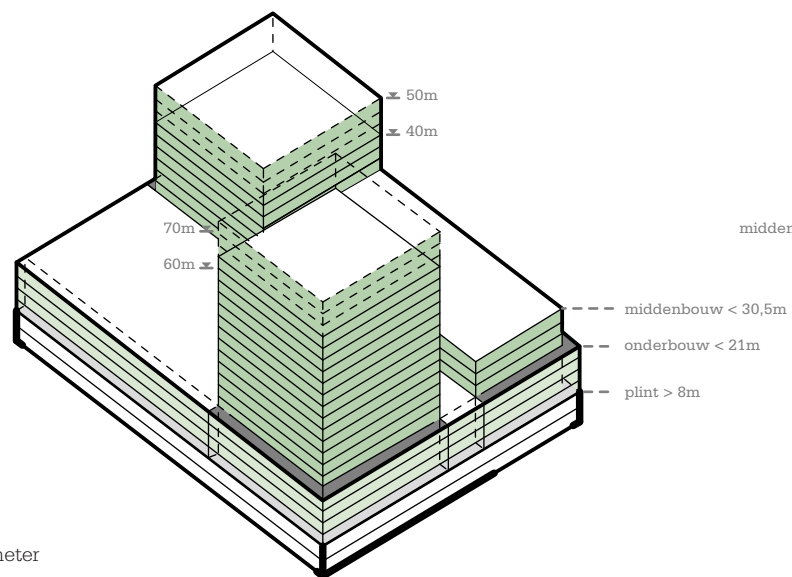
Maakindustrie: 2.000-4.000 m²

Commercieel: 2.000-4.000 m²

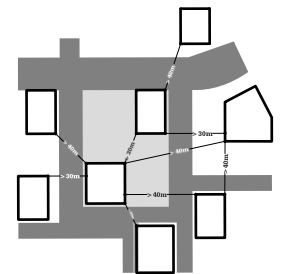
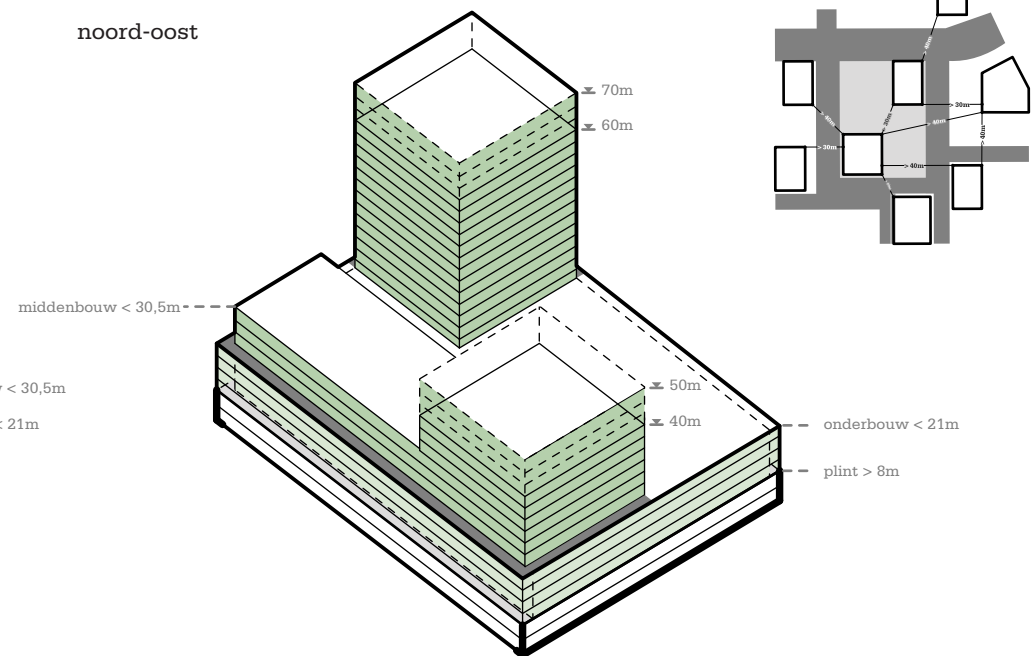




zuid-west



noord-oost



- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort
- indicatieve hoogte/bandbreedte van de torens

Blokpaspoorten

Bouwblok 3

Oppervlak footprint: 4000 m²

Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 60,4*77,9 m

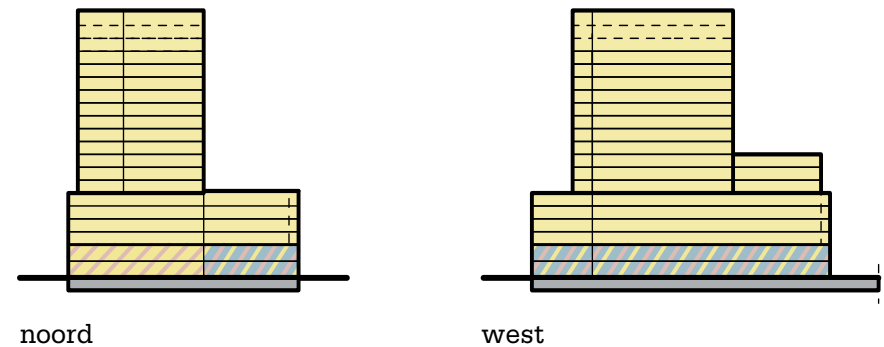
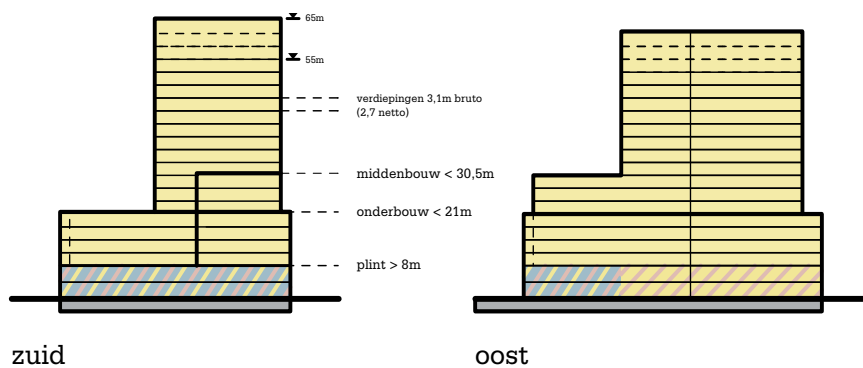
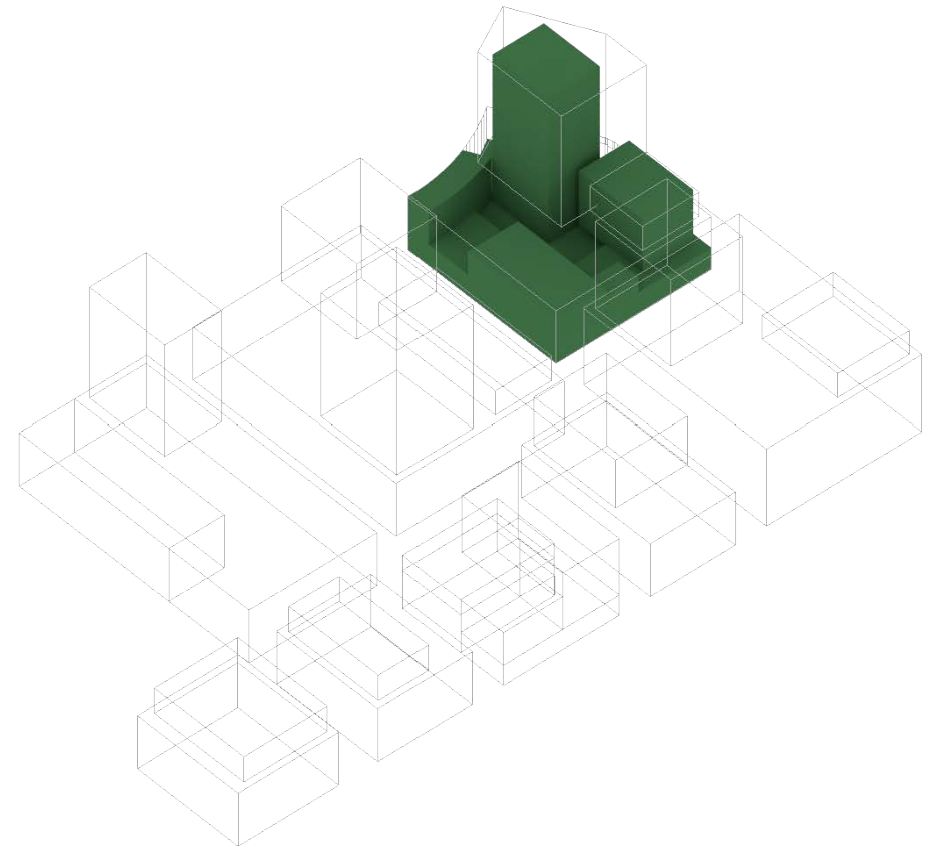
Max bouwcontour: 44.000 m² bvo

Programma

totaal ca 23.400 m² bvo
50-60% van max bouwcontour

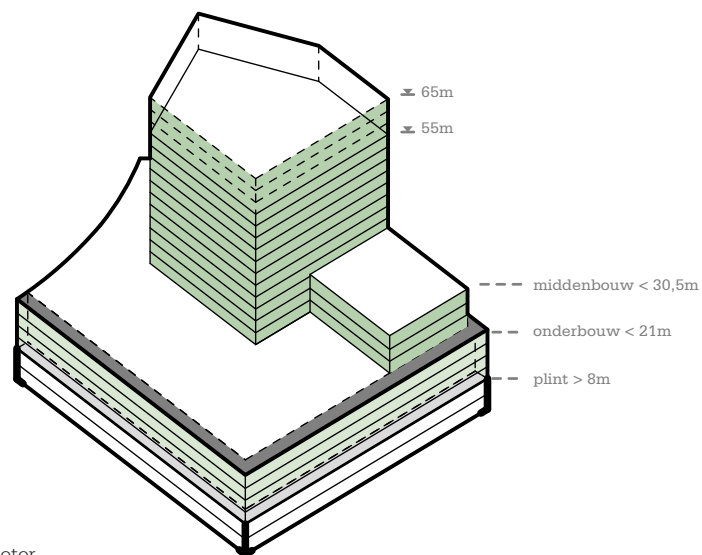
Maakindustrie: 2.000-3.000 m²

Commercieel: 4.000-7.000 m² (kantoor max 5.000 m²)

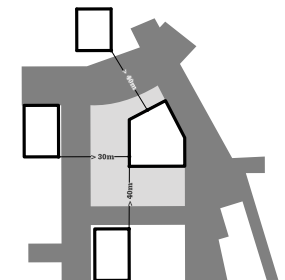
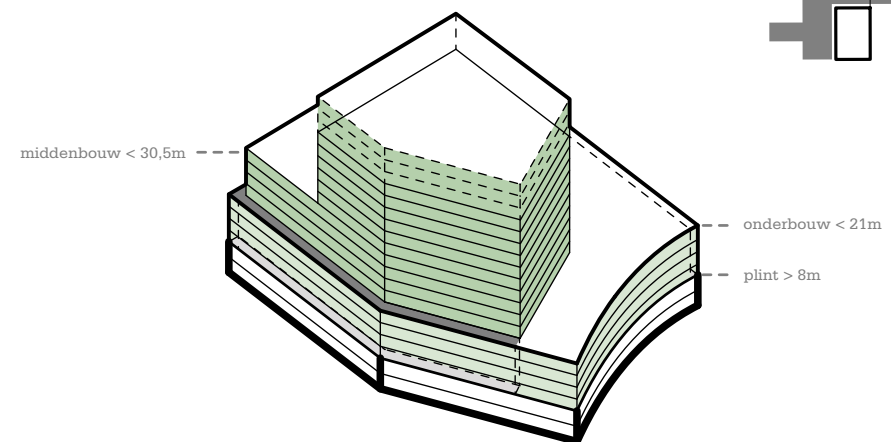




zuid-west



noord-oost



- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort
- indicatieve hoogte/bandbreedte van de torens

Blokpaspoorten

Bouwblok 4 'special'

Oppervlak footprint: 4829 m²

Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 60,4*80,0 m

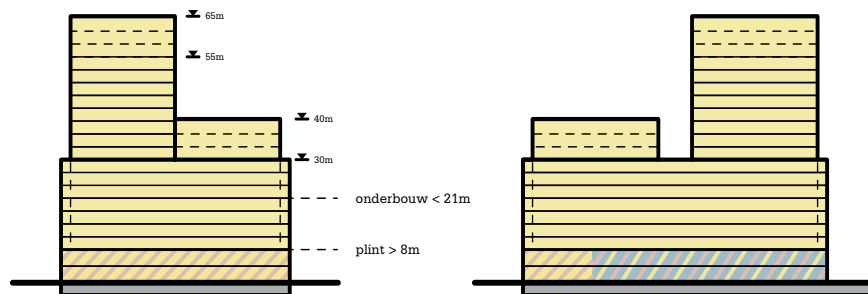
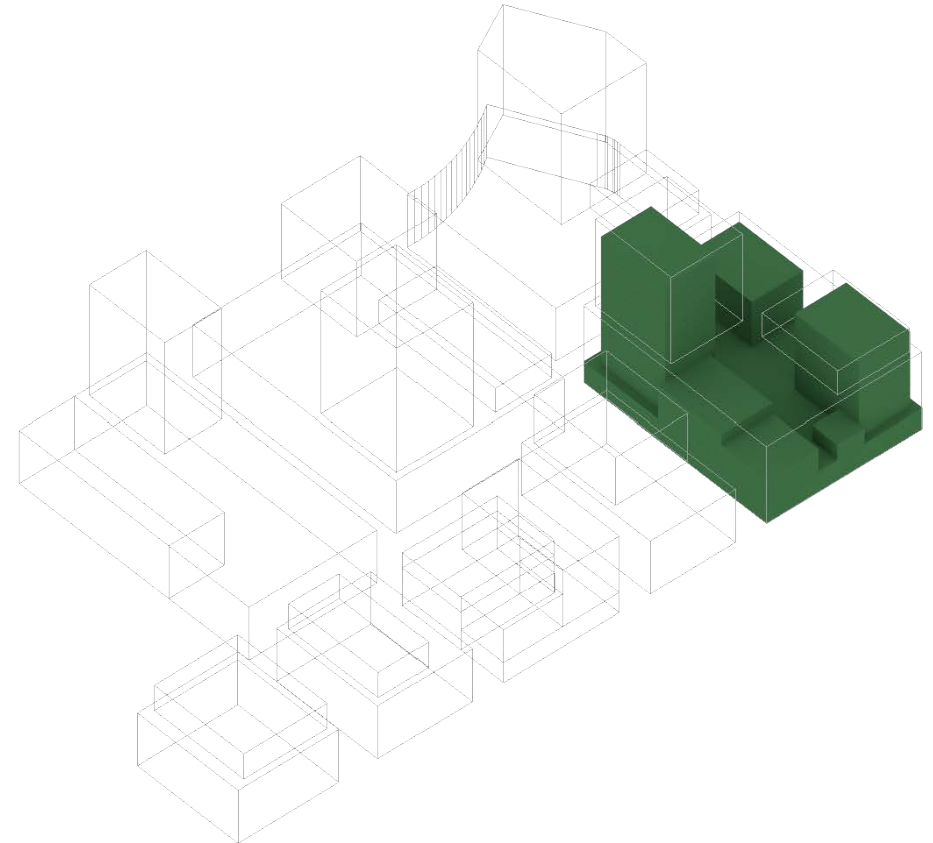
Max bouwcontour: 56.250 m² bvo

Programma

totaal ca 34.300 m² bvo
55-65% van max bouwcontour

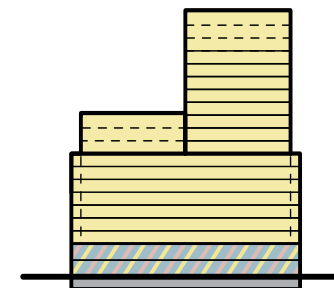
Maakindustrie: 1.000-2.000 m²

Commercieel: 1.500-4.000 m²

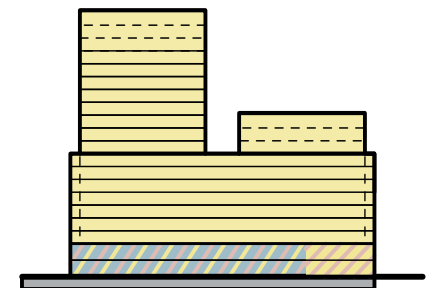


zuid

oost



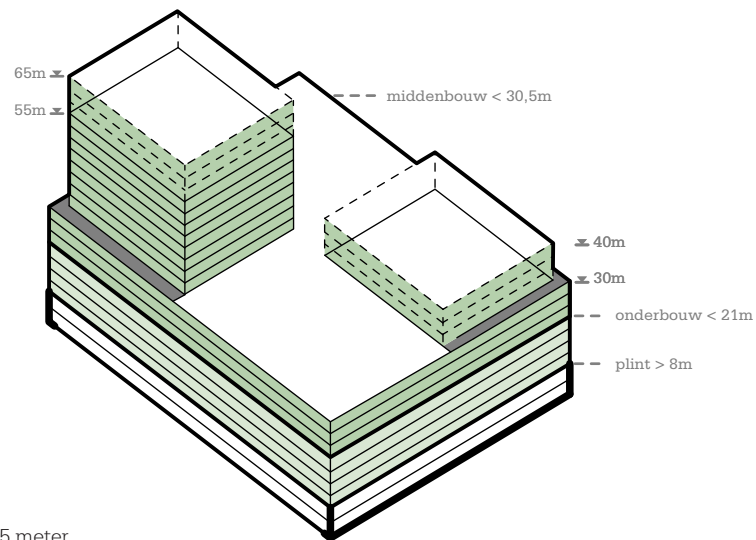
noord



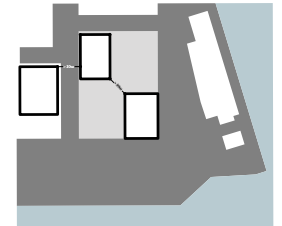
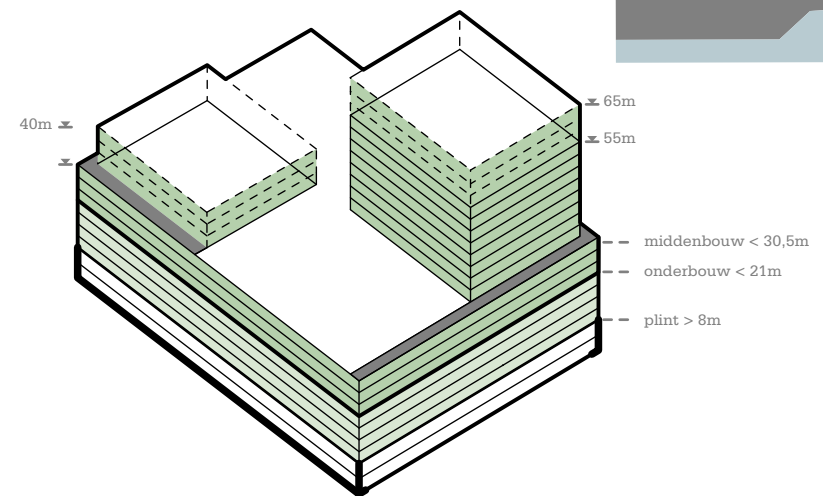
west



zuid-west



noord-oost



- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort
- indicatieve hoogte/bandbreedte van de torens

Blokpaspoorten

Bouwblok 5

Oppervlak footprint: 1849 m²

Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 33,0*56,0 m

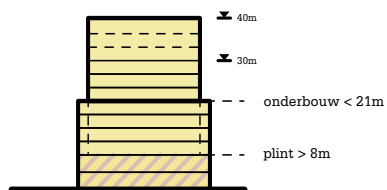
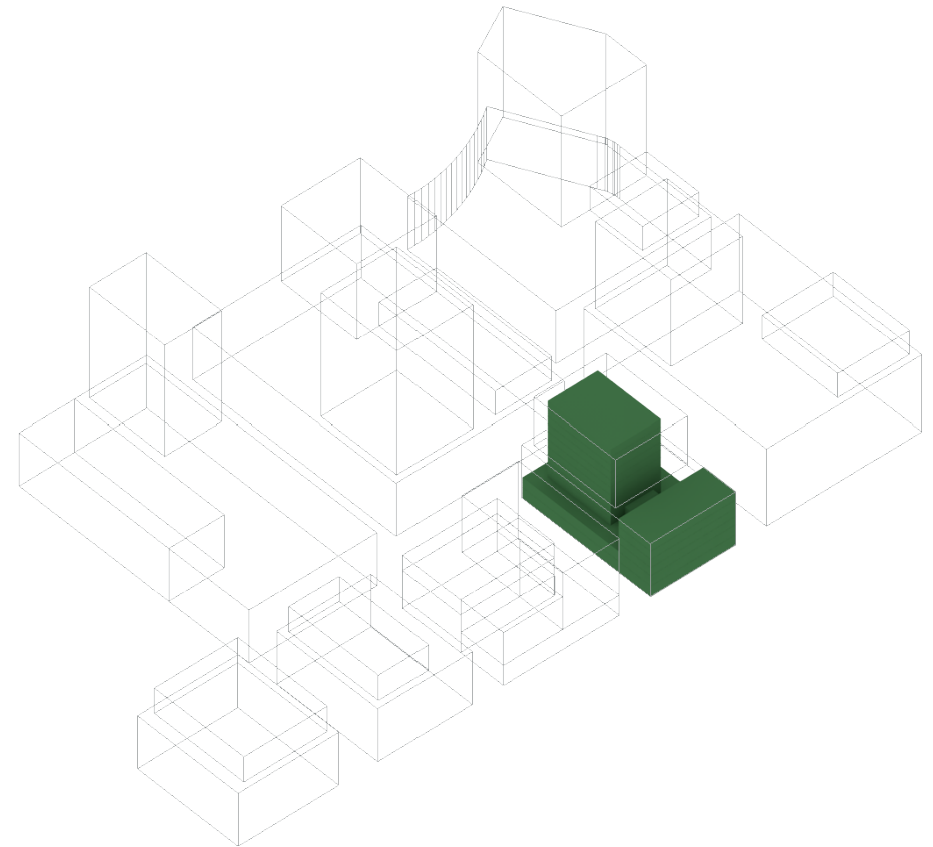
Max bouwcontour: 16.800 m² bvo

Programma

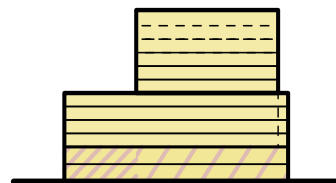
totaal ca 9.900 m² bvo
55-65% van max bouwcontour

Maakindustrie: 0-1.000 m²

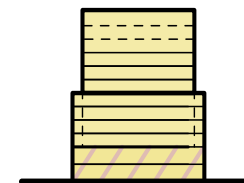
Commercieel: 750-1.500 m²



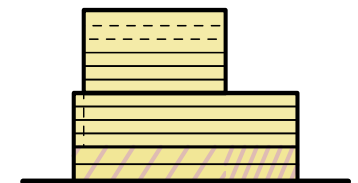
zuid



oost



noord

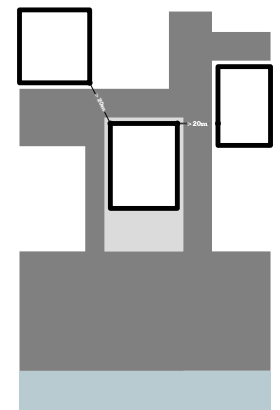
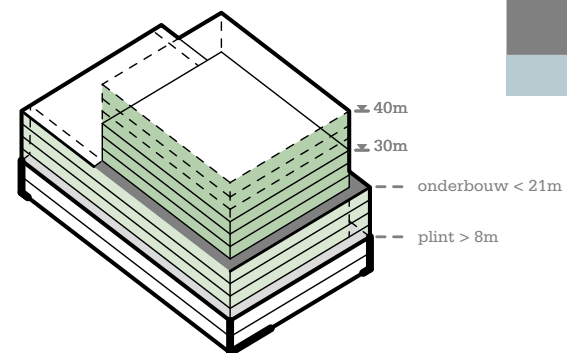
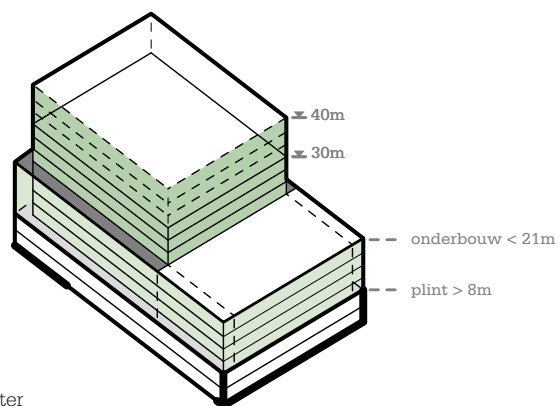


west



zuid-west

noord-oost



- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort
- indicatieve hoogte/bandbreedte van de torens

Blokpaspoorten

Bouwblok 6

In dit blok wordt het bestaande Labgebouw opgenomen. Dit wordt bestemd als maakindustrie. Het sterk gemengde blok leent zich voor een publiek gebruik van het dak op de plint.

Oppervlak footprint: 1975 m²

Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 44,8*44,0 m

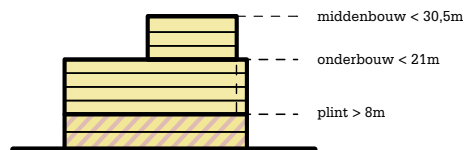
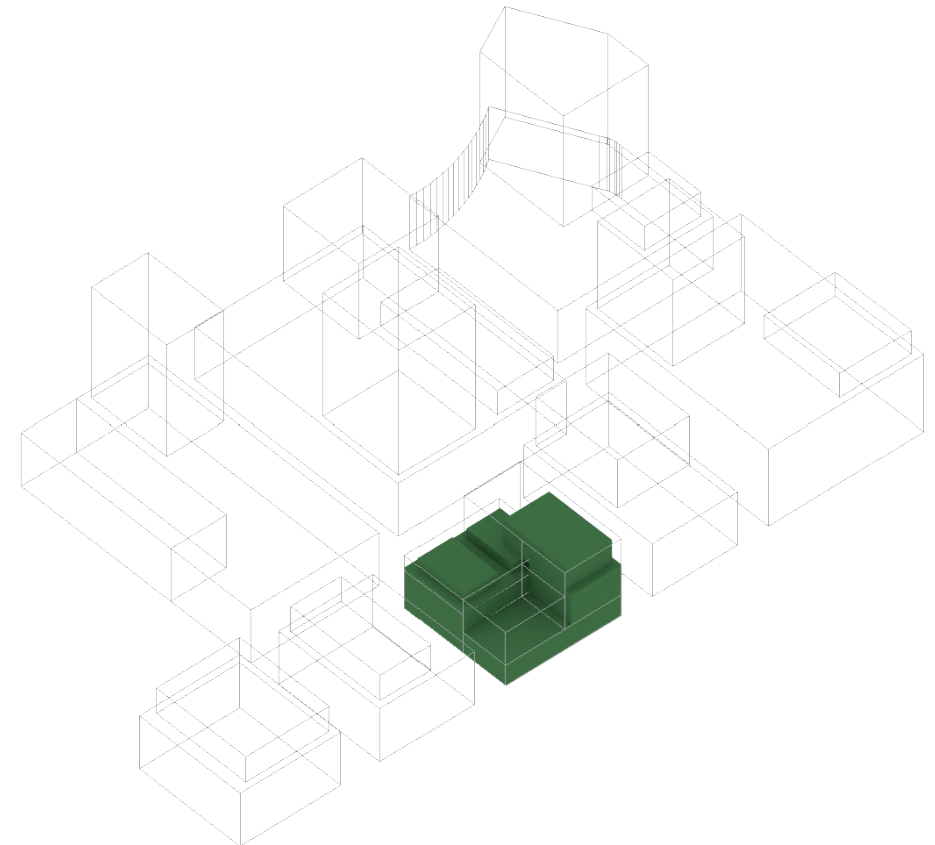
Max bouwcontour: 13.600 m² bvo

Programma

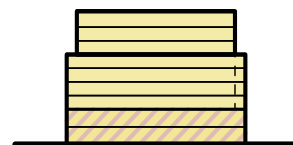
totaal ca 9.200 m² bvo
60-70% van max bouwcontour

Maakindustrie: 3.000-5.000 m²

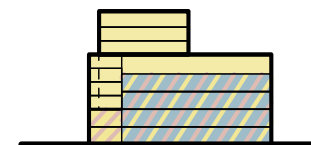
Commercieel: 1.000-3.000 m²



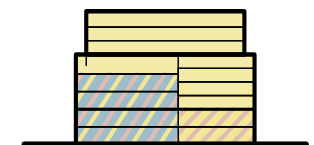
zuid



oost



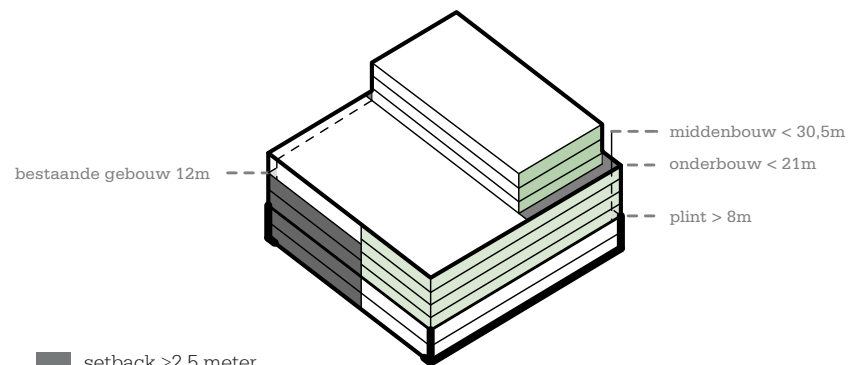
noord



west

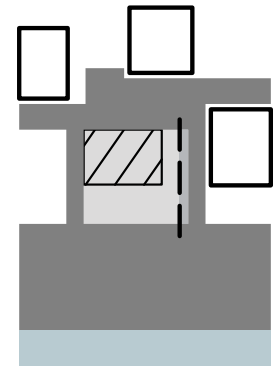
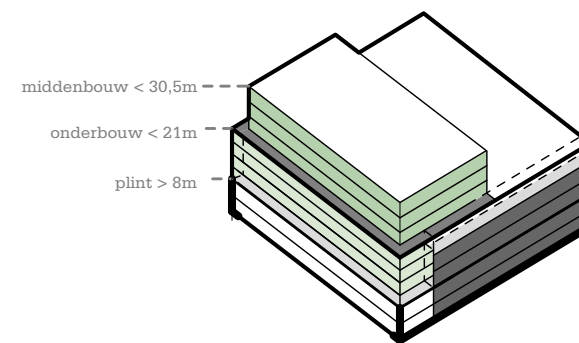


zuid-west



- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort

noord-oost



Blokpaspoorten

Bouwblok 7

Oppervlak footprint: 1605 m²

Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 36.5*44,0 m

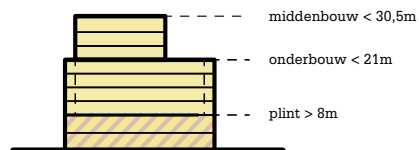
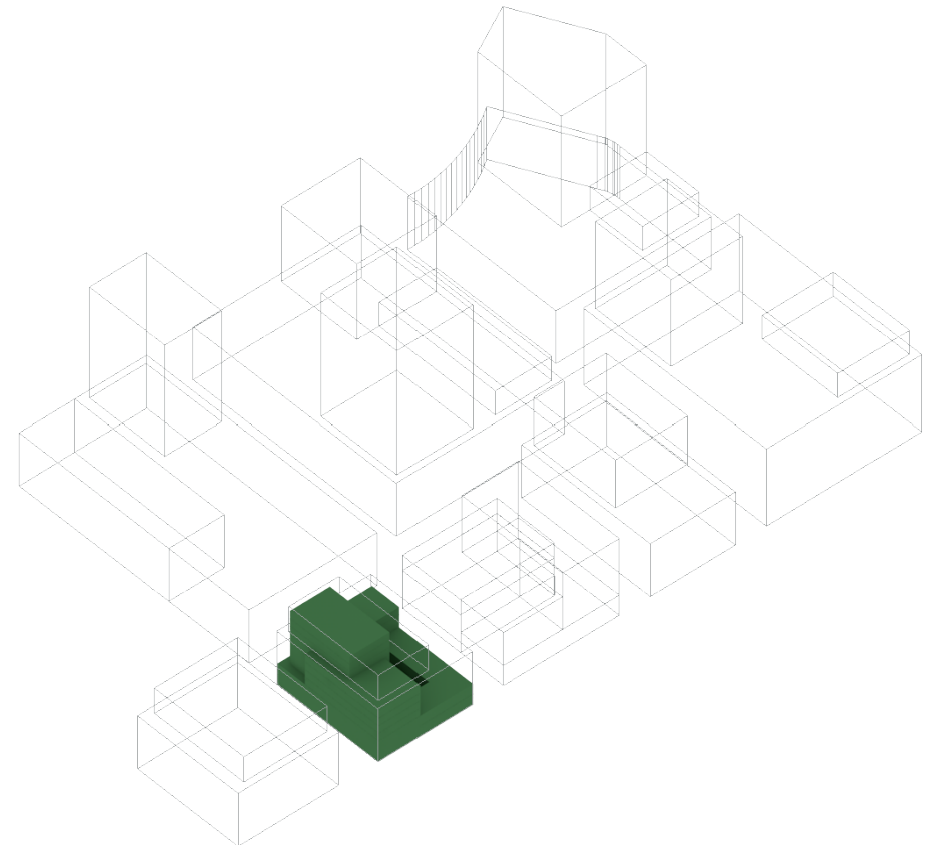
Max bouwcontour: 12.000 m² bvo

Programma

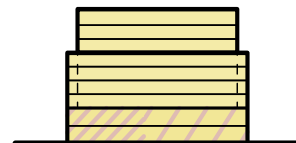
totaal ca 7.900 m² bvo
60-70% van max bouwcontour

Maakindustrie: 0 m²

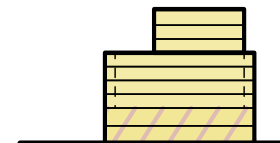
Commercieel: 150-750 m²



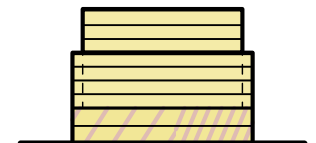
zuid



oost



noord

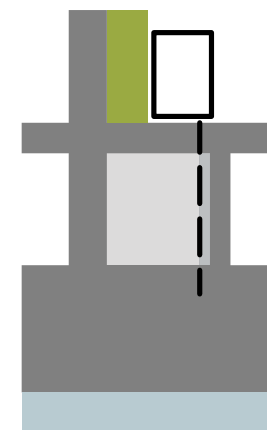
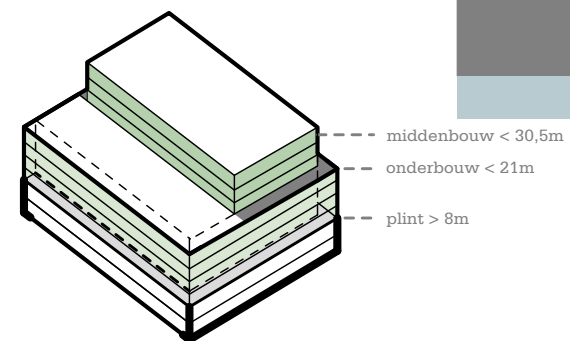
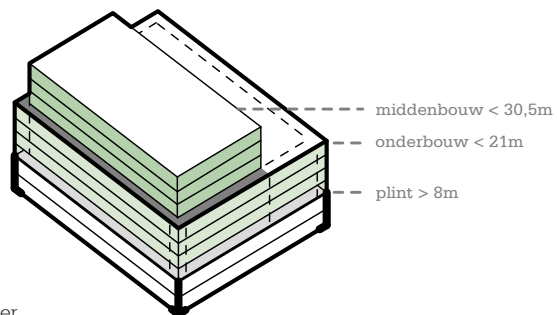


west



zuid-west

noord-oost



- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort

Blokpaspoorten

Bouwblok 8

Oppervlak footprint: 1755 m²

Maximale afmeting buitenmaat bouwveld: ca 39,9*44,0 m

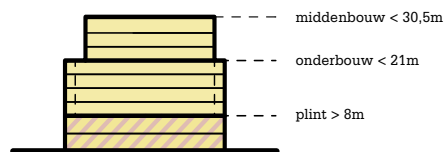
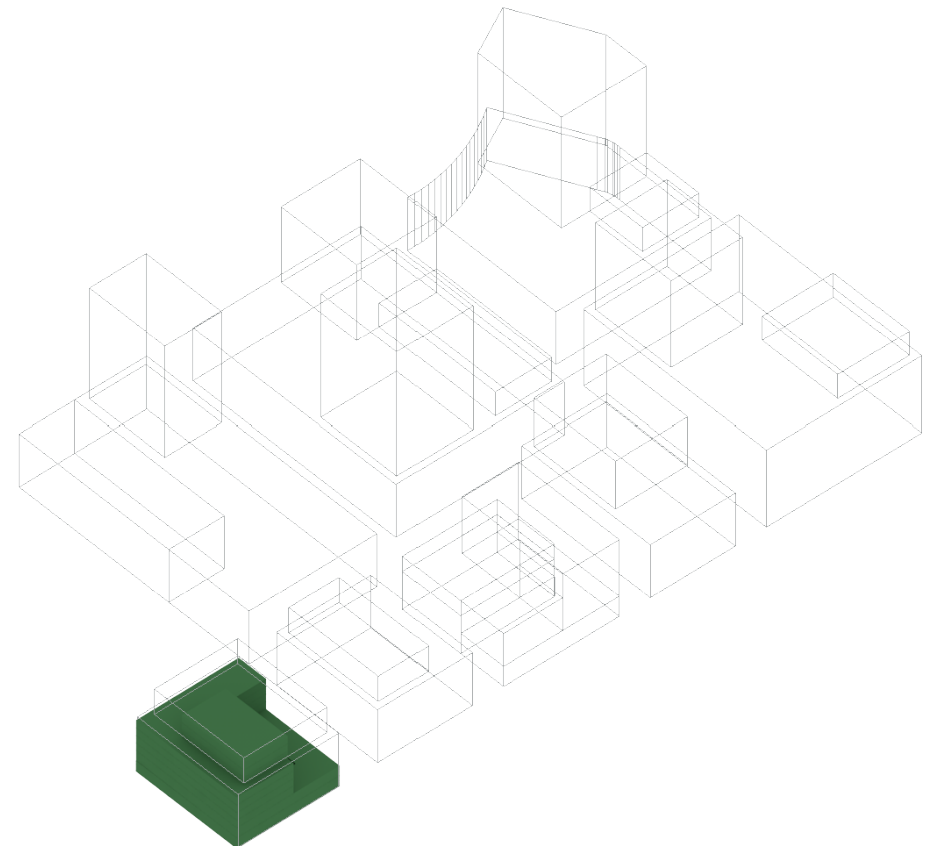
Max bouwcontour: 12.725 m² bvo

Programma

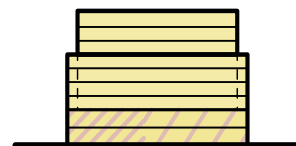
totaal ca 8.500 m² bvo
60-70% van max bouwcontour

Maakindustrie: 0 m²

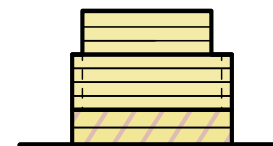
Commercieel: 150-750 m²



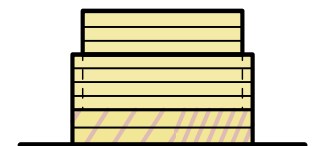
zuid



oost



noord

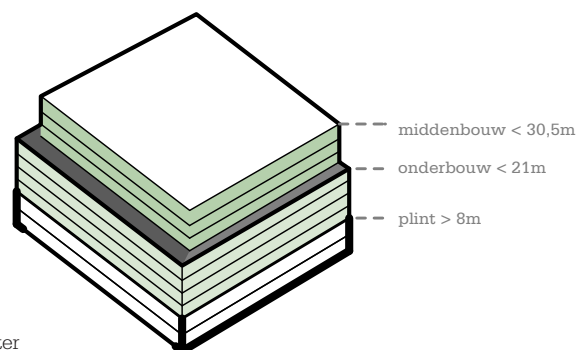


west

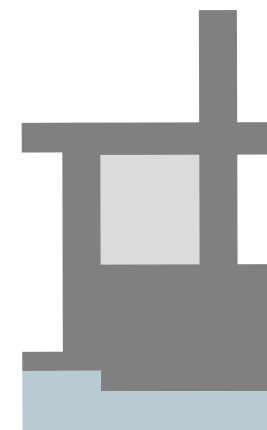
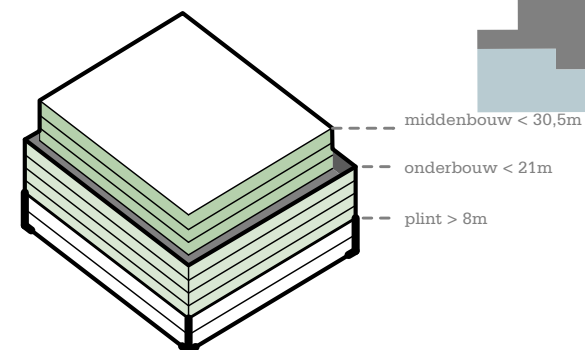


zuid-west

noord-oost



- setback 5m
- setback $\geq 2,5$ meter
- buitenruimte inpandig
- buitenruimte, inpandig (uitkragend alleen in overleg met supervisor)
- buitenruimte, inpandig of uitkragend, alleen binnen footprint blokpaspoort



Rijnboutt Amsterdam

Moermanskkade 317
1013 BC, Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10
info@rijnboutt.nl
rijnboutt.nl

 [@rijnboutt](https://twitter.com/rijnboutt)

