



Superplinten

Praktisch en beeldend handboek

Casestudy Sloterdijk I Zuid



Voorwoord

Amsterdam staat voor een grote opgave: groei binnen de stadsgrenzen, meer groen en inclusieve, gemengde stedelijke wijken. Vooral in de transformatie-gebieden gaat het niet alleen om woningbouw maar ook om behoud van bestaande productieve, stadsverzorgende en integratie van nieuwe bedrijvigheid.

Hoe doe je dit? Welke aandachtspunten moet je meenemen? Wat is er zo anders aan het ontwerpen en programmeren van een gemengde, productieve hoogstedelijke wijk? Het handboek *Superplinten* geeft een eerste aanzet tot beantwoording van deze vragen. Het is géén één op één handleiding, en het vraagstuk is te complex om binnen één onderzoek compleet grondig te worden. Superplinten kan door overheid, ontwikkelaars en ontwerpers gebruikt worden ter inspiratie en voor belangrijke kennis en tips om typische valkuilen te vermijden. Het handboek is bedoeld als handreiking bij het ontwerp en de programmering van productieve Superplinten en geeft een belangrijke aanzet tot verdere uitwerking en onderzoek.

Een goede plint zorgt voor een levendig straatbeeld, overdag en 's avonds, voor beleving van menselijke maat en veiligheid, voor menging van wonen en werken, voor een flexibelere en meer adaptieve stad door de tijd heen, voor meer eigenaarschap en betrokkenheid van bewoners en bedrijven, en voor meer spontane sociale contacten in de buurt.

De gemeente Amsterdam wil dat in Haven-Stad een compact gemengd milieu tot stand komt met veel aandacht voor deze kwaliteiten. De gemeente zoekt

naar functiemenging met bedrijvigheid die tot nu toe in nieuwbouwgebieden zelden is gemengd met wonen. Naast winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen ook ambachtelijke en productiebedrijven, die deels ook nu al in het gebied zijn te vinden. Een nieuw soort functiemenging die om een nieuwe soort plint vraagt: Superplinten.

Dit bijzondere milieu en de ruimtelijke en functionele uitwerking van deze Superplinten vragen veel aandacht. Het moet niet alleen van buiten naar binnen goed werken (de uitstraling op straat), maar ook van binnen naar buiten (de logistiek en voorzieningen die nodig zijn).

Heren 5, STIPO en AM bundelen in dit onderzoek voor het Sloterdijk I Zuid hun kennis. Ontwerpkennis voor zowel stedenbouw als architectuur, ruim tien jaar landelijke en internationale kennis van The City at Eye Level, en uitgebreide concept- en marktkennis vanuit het perspectief van ontwikkelaars en beleggers.

Dit handboek biedt veel vernieuwende kennis voor gemeente, ontwikkelaars, investeerders en ontwerpers. We kijken naar wonen en thuis komen, werken en ondersteunende functies zoals logistiek. Weergegeven in onder meer staalkaarten, 3D-tekeningen en vuistregels. Al die kennis is tot slot gecombineerd in voorstellen voor drie voorbeelduitwerkingen en een beheerstrategie voor het goed functioneren van de plint. Tools die inspiratie bieden voor het ontwerpen en programmeren van de toekomstige blokken in Sloterdijk I Zuid.

Inhoud

6	1 Leeswijzer	92	6 Wonen
		92	Introductie woonprogramma
10	2 Introductie	94	Woning & bouwtypologie
10	De Plint	94	TOOL 10 Woning & bouwtypologie
11	Problematiek	98	TOOL 11 Bouwstructuur
12	Verdichtingsopgave Haven-Stad, Sloterdijk I Zuid	102	TOOL 12 Thuiskomstscenario's
15	Doelstelling	110	Woon profielen matrix
		112	TOOL 13 Modellen
16	3 Werkwijze	114	TOOL 14 Do's and Don't s
16	Gelijkwaardig verdichten		
19	Van binnen naar buiten		
20	4 Ondersteunende functies	116	7 Levendigheid op straat
20	Introductie ondersteunend programma	116	Introductie
22	Gemeentelijke normen	117	Levendigheid volgens de 'Sidewalk Ballet'
22	TOOL 01 Gemeentelijke normen	118	Rust, Ruis en Reuring
24	Aantallen specifiek op Sloterdijk I Zuid	120	De openbare ruimte
30	TOOL 02 Normen & Comfort	122	TOOL 15 Vuistregels voor levendigheid
32	Laden & lossen		
36	Ondersteunende profielen matrix	132	8 Zonering en straten in Sloterdijk I Zuid
38	TOOL 03 Modellen	132	Locatie introductie
40	TOOL 04 Do's and Don't s	134	Rust, Ruis en Reuring Sloterdijk I Zuid
		136	TOOL 16 Straatpaspoorten
42	5 Werken		
42	Introductie werkprogramma	142	9 Mix & Match
44	TOOL 05 Functiegroslijst	142	TOOL 17 Mix & Match
46	Werkprogramma? Ja!	142	Introductie
48	TOOL 06 Functiekorrel	144	Voorbeelduitwerking 1
52	TOOL 07 Functie en locatiecondities	146	Voorbeelduitwerking 2
58	TOOL 08 Functieprofielen	148	Voorbeelduitwerking 3
90	TOOL 09 Do's and Don't s	150	Uitwerking model 3
		158	10 Beheerstrategie in hoofdlijnen
		158	TOOL 18 Beheerstrategie
		160	11 Nawoord

Leeswijzer

Leeswijzer

Het handboek is opgebouwd in 3 hoofd-onderwerpen:

1. aandachtspunten vanuit het programma: ondersteunend programma, werkprogramma en woonprogramma;
2. aandachtspunten vanuit de context: Haven-Stad, Sloterdijk I Zuid, de filosofie van een gemengde stad en levendige straat;
3. toepassing van de aandachtspunten uit de voorgaande hoofdstukken in voorbeelduitwerkingen voor modelblokken uit Sloterdijk I Zuid.

Het handboek rondt af met een hoofdstuk waarin het succes voor de lange termijn centraal staat: de beheerstrategie.

Achtergronden, tools en hun toepassing zijn binnen deze structuur verdeeld over de volgende hoofdstukken:

A. Ondersteunend programma (Hoofdstuk 4)

Tal van ondersteunende functionaliteiten zijn onmisbaar voor wonen en werken in het bouwblok, maar zijn buiten de specifieke woon- of werkruimte gepositioneerd. Ze hebben een grote impact op gebouwstructuur, uitstraling en straatbeeld. Het gaat om functionaliteiten als auto- en fietsparkeren, afvalinzameling en -verwerking, laden & lossen en installaties. Functionaliteiten die overlast kunnen vergroten of – wanneer goed doordacht – kunnen verkleinen. Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de beschikbare gemeentelijke nota’s en normen

B. Werkprogramma (Hoofdstuk 5)

Het programma voor bedrijvigheid omvat een grote groep kleine en grote functies als kantoren, productieve en stadsverzorgende bedrijvigheid en voorzieningen als detailhandel, horeca en welzijn. Zichtbaarheid en logistiek zijn belangrijke onderwerpen. Dit hoofdstuk biedt tools die inzicht geven in de uitwisselbaarheid van functies, de do’s en dont’s voor aantrekkelijke werkruimtes vanuit ondernemersbelang en het voorkomen van overlast, een detail-voorbeeld van de manier waarop functie-specifieke informatie kan worden verkregen.

C. Woonprogramma (Hoofdstuk 6)

Het woonprogramma bevindt zich voornamelijk boven de plint, maar met impact op de Superplinten: entrees en lobby’s zijn gesitueerd aan de straat. Wonen heeft door de behoefte aan rust en een schone en veilige omgeving een grote invloed op bedrijvigheid in de plint en is prima facie niet makkelijk te combineren met vooral grootschalige, productieve bedrijven. Dit hoofdstuk biedt tools voor het combineren van entrees zodat het geheel functioneel en aangenaam wordt.

D. Levendigheid op straat (Hoofdstuk 7)

Door aan de voorkant goed na te denken over de inpassing, positie en het slim combineren, wordt de negatieve impact van dit programma op het straatbeeld automatisch verkleind en de leefbaarheid vergroot. In dit hoofdstuk wordt ook een deelgebied van Haven-Stad geïntroduceerd: Sloterdijk I Zuid. Dit hoofdstuk biedt twee tools, Straatpaspoorten voor Sloterdijk I Zuid en 9 Vuistregels voor levendige gebouwen die de bijdrage aan levendigheid en veiligheid verder vergroten.

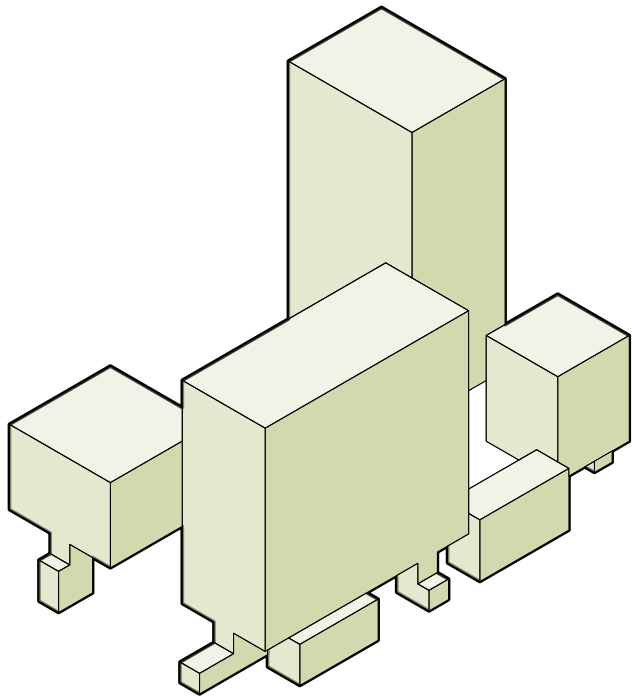
E. Mix & Match (Hoofdstuk 9)

Tot slot worden de tools toegepast op een bouwblok in Sloterdijk I Zuid: Blok III.

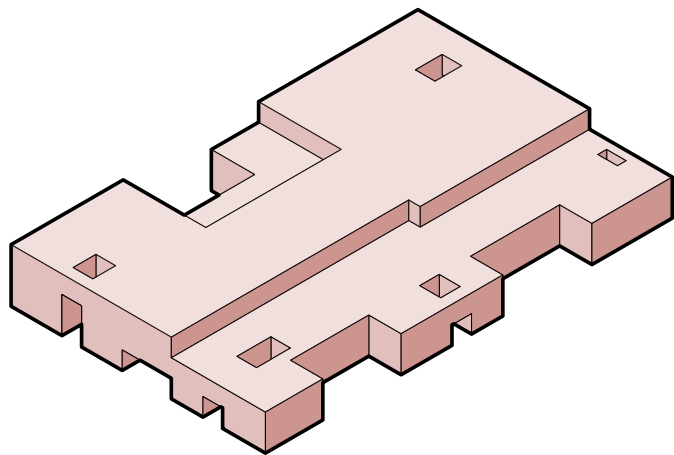
F. Beheerstrategie (Hoofdstuk 10)

Het verzilveren van de economische, financiële en maatschappelijke waarde op de lange termijn vraagt om een beheerstrategie op gebiedsniveau.

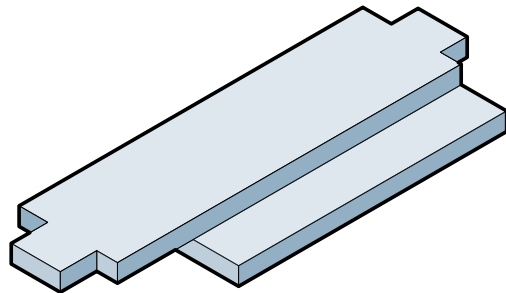
C
C. Wonen
Hoofdstuk 6
pg. 92



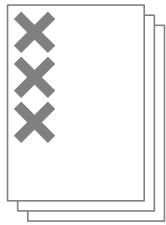
B
B. Werken
Hoofdstuk 5
pg. 42



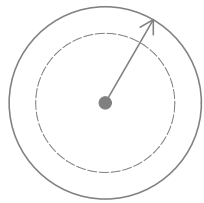
A
A. Ondersteunende functies
Hoofdstuk 4
pg. 20



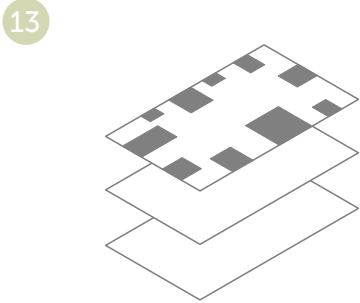
01 **gemeentelijke normen**
pg.22



02 **afstanden icm comfort**
pg.30



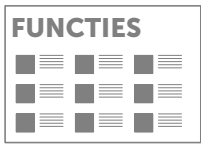
03 **modellen**
pg.38
pg.112



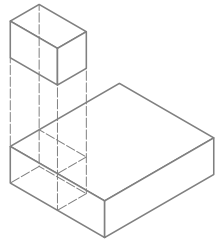
04 **do's & don'ts**
pg.40
pg.90
pg.114



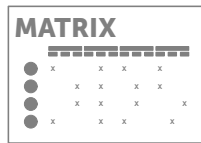
05 **functie groslijst**
pg.44



06 **functiekorrels en inwisselbaarheid**
pg.48



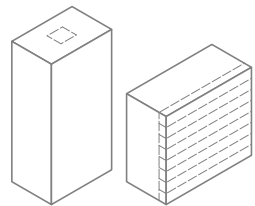
07 **functie condities**
pg.52



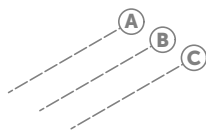
08 **functie profielen**
pg.58



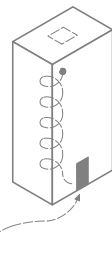
10 **gebouw typologie**
pg.94



11 **bouwstructuur**
pg.98



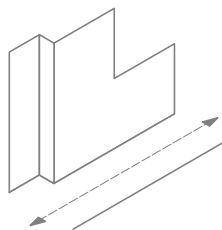
12 **thuisom scenario**
pg.102



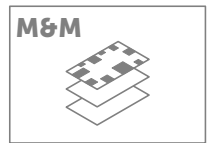
15 **vuistregels levendige plint**
pg.122



16 **straatpaspooten**
pg.136



17 **mix & match**
pg.142



18 **beheerstrategie**
pg.158



Introductie

De Plint is de plek waar de druk op de stad wordt samengevat

In Haven-Stad wordt gezocht naar een manier waarop de toenemende druk op de stedelijke ruimte kan landen. Om de aanhoudende woningvraag het hoofd te bieden, moet Haven-Stad een gemengd stedelijk gebied worden met 40.000 tot 70.000 woningen verdeeld over 12 deelgebieden. Om de werkgelegenheid - een van de belangrijkste magneetfuncties van de stad - niet verloren te laten gaan, worden er ook veel arbeidsplaatsen gecreëerd, wel 45.000 tot 58.000. Hier maakt productieve bedrijvigheid een onmisbaar deel van uit. het behoud van stadsverzorgende bedrijven in de stad is een speerpunt van de transformatie. Een gevolg van deze hoge dichtheden is dat het traditionele

plintprogramma (voorzieningen, bedrijvigheid, entrees, NUTS-functies, fiets- auto, parkeren, in- en uitritten en logistiek) uitgebreider en diverser wordt en niet allemaal op de begane grond past. Een ander gevolg is dat de verschillende bestemmingen elkaar soms versterken, maar in andere gevallen de belangen van voorzieningen, bedrijven, overige functies en bewoners juist botsen en tot ruimtelijke en/ of financiële beperkingen leiden. Het meest renderende programma is daarbij tot nu toe doorgaans doorslaggevend. Dat is een probleem. De plint blijkt een goede samenvatting van de druk op de stad en de uitdagingen die daaruit ontstaan.

Problematiek: stedelijke werkruimte is het ondergeschoven kindje

Vroeger waren wonen en werken ruimtelijk met elkaar verbonden. De loodgieter zat in het souterrain van het herenhuis. De autogarage tegenover de school. Uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, overlast en veranderende markten is de productieve bedrijvigheid al decennia geleden naar de randen van de stad verplaatst. Vandaag de dag heeft een toekomstbestendige stad nog altijd meer ruimte nodig: meer wonen, meer groen, meer sport, meer voorzieningen en meer werken. Wonen en groen krijgen daarbij de meeste aandacht: de woningnood loopt op; het belang van groen en klimaat staan hoog op de agenda; wonen is op dit moment de meest renderende investering.

Echter, zonder voldoende plaats voor stedelijke, productieve werkruimte verliest de stad een van haar aantrekkingskrachten. Een gemengd werkprogramma zorgt voor werkgelegenheid, voor economische ontwikkeling en vormt het voorzieningenniveau voor de stadsbewoners.

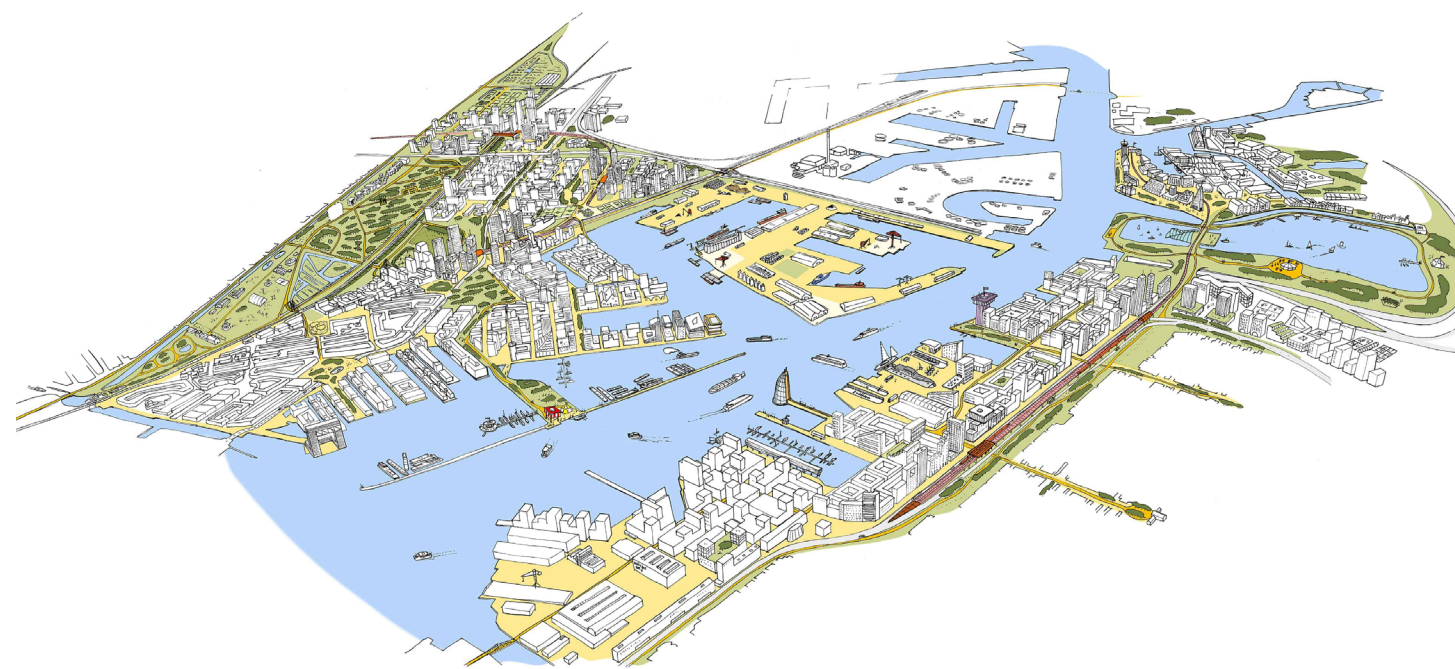
Verdichtingsopgave Haven-Stad Sloterdijk I Zuid

Inclusiviteit voor bewoners en bedrijven

Haven-Stad streeft naar inclusiviteit voor bewoners en bedrijven. Het wil er zijn voor de vele stedelijk georiënteerde bewonersdoelgroepen zoals starters, gezinnen en stadsveteranen. Maar het wil er ook zijn voor bedrijven met zijn ondernemers, werknemers, services en voorzieningen die horen bij een gemengd stedelijk gebied. Niet voor de APK keuring naar Purmerend. Niet met de handen in het haar bij een lekke band. Niet gedwongen met de auto of metro naar het werk. Niet alle voedsel en andere goederen van ver weg transporteren. Geen... monofunctioneel gebied.

Sloterdijk I Zuid introduceert Superplinten

Met de komst van Haven-Stad introduceren heren5, Stipo en AM daarom Superplinten. In Superplinten worden functies als wonen, bedrijven, winkels en voorzieningen over meerdere lagen verdeeld, zijn wonen en werken gelijkwaardig aan elkaar. Het resultaat is een gemengd stedelijk gebied met hoge kwaliteit van wonen én werken. Superplinten biedt praktische handvatten voor de ruimtelijke inrichting van de plinten bij de gebouwontwikkeling van Sloterdijk I Zuid. Daarnaast beschrijft het handboek de achtergronden en context van deze handvatten, waarom ze belangrijk zijn en hoe je hiermee kan verder werken. Welke indicatoren kunnen we in de ontwikkelfase inzetten om in te schatten of 'het' na oplevering gaat werken? Welke ruimtelijke spelregels zijn er voor een goede invulling van de plint, voor nu en met een oog op de toekomst? Hoe kan het thuis-kom-scenario voor de toekomstige bewoners een bijdrage leveren aan de levendigheid op straat? Hoe kunnen efficiënte logistieke processen en veiligheid worden geborgd en geluidsoverlast voorkomen? Dit zijn een paar vragen die we beantwoorden in Superplinten. Het is geen complete handleiding, maar een eerste aanzet tot ruimtelijke en programmatie oplossingen voor een complex vraagstuk.



Transformatie Haven-Stad, Amsterdam



Streefbeeld van de 'Levendige Stadswijk' Sloterdijk I Zuid

Doelstelling
Balanceren tussen werken, wonen en ondersteunende functies

Superplinten heeft als doel te inspireren en te ondersteunen om tot levendige en goede Superplinten te komen bij de ontwikkeling van het nieuwe woon-werkgebied van Sloterdijk I Zuid. Superplinten bieden een goede balans tussen zowel de primaire werk- en woonfuncties zoals stedelijke voorzieningen, stadsverzorgende bedrijvigheid en fraaie entree-portalen en hun noodzakelijke, ondersteunende functies zoals logistiek, nutsvoorzieningen, parkeren en technische installaties. De fysieke component staat hierbij centraal: theoretische achtergronden geven inzicht in de kansen en uitdagingen van goede plinten en ontwerp-tools laten zien hoe hier gedurende het ontwerpproces rekening mee gehouden kan worden. Superplinten hanteert daarbij de volgende uitgangspunten voor Sloterdijk I Zuid:

- 1. Wonen en werken zijn gelijkwaardig aan elkaar.**
Alle individuele functies functioneren goed, belemmeren elkaar niet en ontmoeten elkaar op comfortabele wijze.
- 2. Bewoners en werkenden kennen elkaar.**
Functies maken zoveel mogelijk gezamenlijk gebruik van publieke ruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen.

- 3. Maximale functionaliteit voor een optimale beleving.**
Een goede functionele structuur van ruimte, gebouw en straat zorgt voor een optimale beleving voor iedere functiegroep en van het geheel.
- 4. Interne kwaliteit EN externe kwaliteit.**
Ruimtes en gebouwen hebben kwaliteit voor de eigen gebruikers en dragen ook bij aan kwaliteit van de straat en het stadsblok als geheel.

Werkwijze

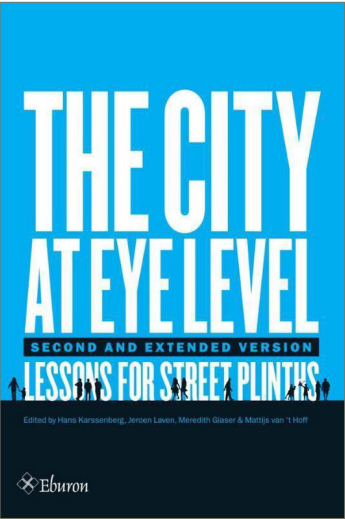
Gelijkwaardig verdichten van woon- én werkruimte

Het inpassen van stedelijke en productieve werkruimte vereist een professionalisering in de manier van verdichten en functiemenging in de plint. Het doel is om goede plinten te realiseren met een actieve begane grond en een positieve gebruikers-ervaring: de plint is misschien maar 10% van het gebouw, maar zorgt voor 90% van de beleving in de stad. In The City at Eye Level zijn de voorwaarden en kansen voor de stad en de plint beschreven, en deze zijn meegenomen als leidraad in de studie Superplinten.

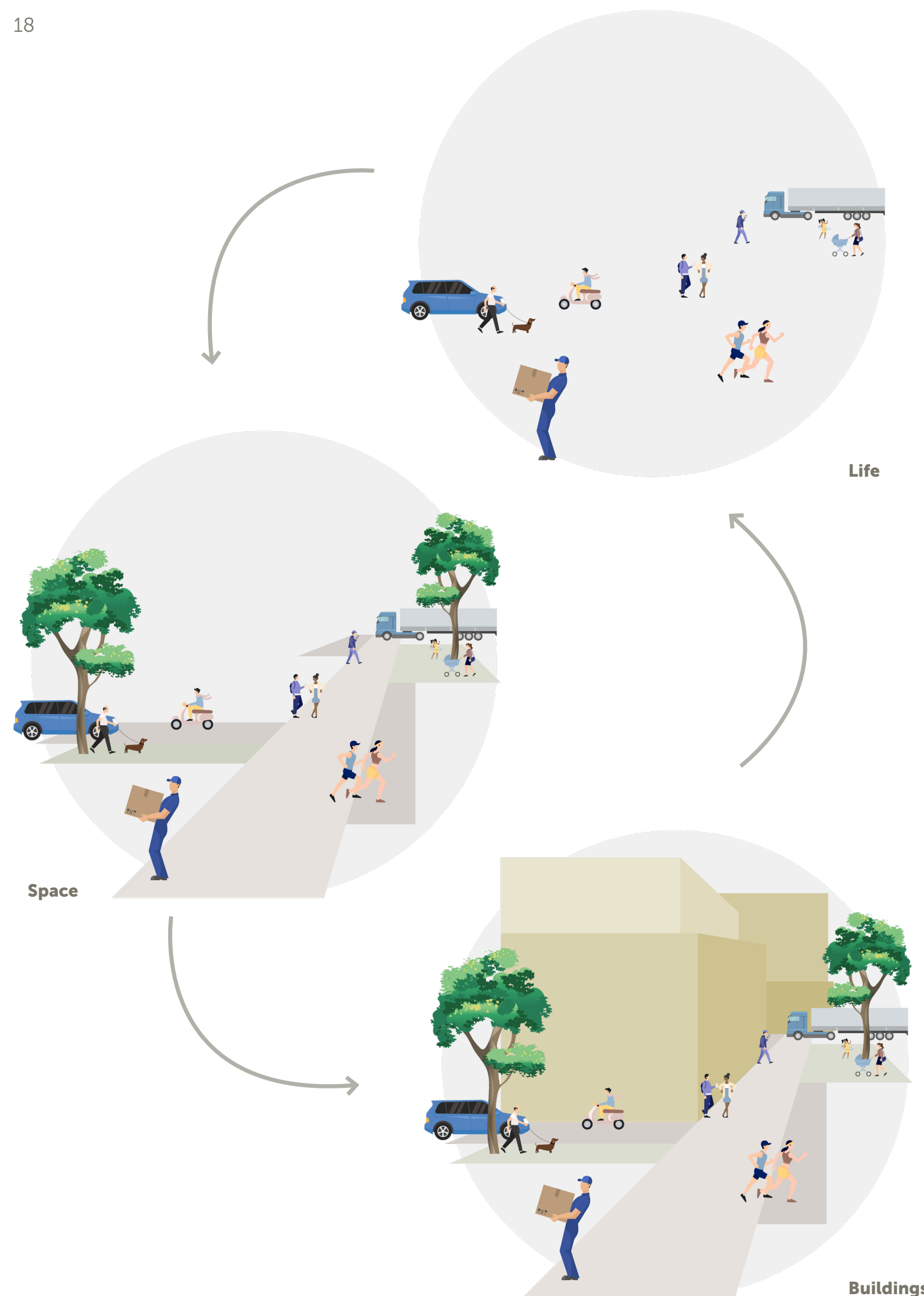
Het gaat in Superplinten echter nadrukkelijk verder dan de soepele menging van horeca, zorg/welzijn, winkelen en wonen. (Hoe) kan een meubelmaker met jankende freesmachines een werkplaats krijgen in de buurt van appartementen voor Stadsveteranen? Hoe kan een autowerkplaats functioneren naast een recreatieve ruimte voor stadskinderen? Hoe zijn werken en wonen zo te combineren dat ze een gelijkwaardig antwoord geven voor de toekomstbestendige stad. Zo dat ze elkaar versterken, elkaar kennen?

Levendige en aantrekkelijke stad en straten

Aantrekkelijke en levendige buurten en straten zijn van belang voor een duurzaam functionerende stad. Stedelijke gebieden zijn de interactiemilieus in de stad waar mensen elkaar ontmoeten en ideeën worden uitgewisseld mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor een goede stad op ooghoogte. Deze worden gevormd door plekken waar je graag wilt zijn, gebouwen met menselijke maat, interactie met gebouwen en straten, en eigenaarschap bij gebruikers. Goede plinten (een actieve begane grond) en een aanpak waarbij de gebruikers-ervaring centraal staat, daar gaat de stad op ooghoogte om.



STIPO (2016). *Stad op Ooghoogte*. Amsterdam, Nederland: Eburon Academic Publishers.



Van buiten naar binnen...

Op stedenbouwkundig schaal is er veel bekend over het belang, de do's en de don'ts van functiemenging. Hierbij wordt vanuit het belang van 'buiten' naar 'binnen' geredeneerd: van straat naar gebouw dus. Of zoals Jan Gehl stelt: "First life, then Space, then Buildings...the other way around never works." Levendigheid en veiligheid op straat worden bereikt door een goede invulling van de begane grond van een gebouw. Bewoners en bedrijven worden aangetrokken dankzij een mooie voorzieningenmix. Goed maatschappelijk en interactief programma leveren een bijdrage aan het lokale, sociale weefsel tussen verschillende bewoners. Vanzelfsprekend is dit overigens niet. De belemmeringen voor het maken van deze goede plinten zijn talrijk en veelzijdig: financieel, beleidsmatig, markt/economisch en fysiek van aard.

...naar van binnen naar buiten.

Door de toenemende complexiteit van gebouwen met vele technische, programmatische, constructieve en circulaire uitdagingen, staat in het ontwikkelproces uiteindelijk het gebouw en specifiek het meest renderende woonprogramma toch vaak centraal. 'Life en Space' worden kind van de rekening, afhankelijk van de uitstraling en mogelijkheden van het gebouw. Tijdens het maken van dit handboek is de werkwijze daarom letterlijk omgedraaid: we gaan van binnen naar buiten. We beginnen met individuele programma-onderdelen en hun gebruikers en concentreren op de ruimtelijke en technische voorwaarden die nodig zijn om ze succesvol te integreren in de plint. Vervolgens onderzoeken we hoe deze programma-onderdelen zich ruimtelijk verhouden tot de overige gebruikers van het gebouwblok: de woningen erboven, het parkeren van auto's en fietsen en het overige ondersteunende programma zoals entrees en installatieruimten. En tot slot laten we zien wat nodig is om dit programma een goede bijdrage te laten leveren aan 'Life': de levendigheid en veiligheid op straat voor bewoners, bezoekers en bedrijven.

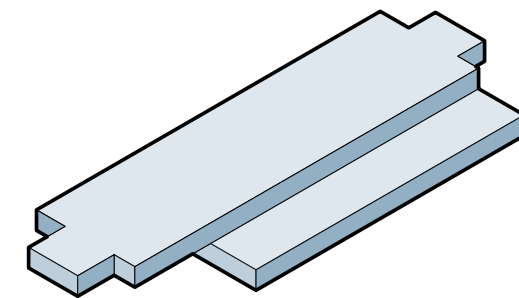
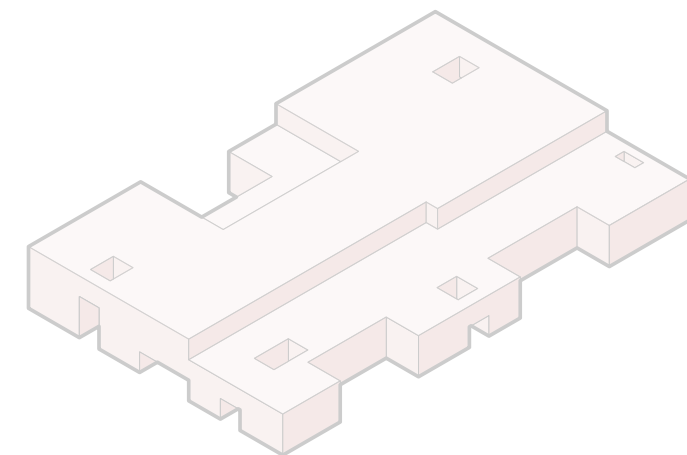
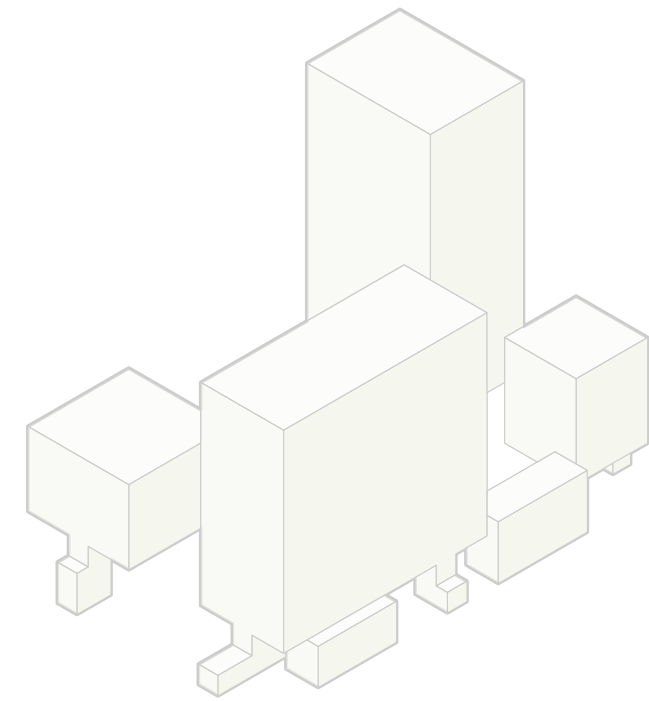
Ondersteunend programma

Dienend aan het woon- en werkprogramma

Het ondersteunend programma gaat over de functionaliteiten die onmisbaar zijn voor het wonen en werken en buiten de specifieke woon- of werkruimte gepositioneerd zijn. Specifiek gaat het om: autoparkeren (inclusief deel-auto's), fietsparkeren (inclusief scooters, buitenmodelfietsen, etc.), afvalverwerking, laden & lossen, bevoorradingsplekken, logistieke routes, opslag (indien buiten de woon- of werkruimte) en technische ruimte.

Shared mobility wordt een steeds belangrijker onderdeel van de stedelijke mobiliteitstrategie en kan onderdeel uitmaken van de ruimtes voor auto- en fietsparkeren. Ook de technische ruimte voor nutsvoorzieningen, vooral omtrent de energietransitie en overige duurzaamheidsambities neemt steeds meer aandacht en ruimte in beslag. Dit is een onderwerp waar Superplinten niet in detail op ingaat, maar dat bij de uitwerking van de multifunctionele plinten niet vergeten mag worden.

Ondersteunend programma dat te kort schiet, is niet zelden een breekpunt, zeker voor ondernemers. Bovendien bepaalt de inpassing van deze functionaliteiten of het wonen en werken gelijkwaardig, veilig en met minimale overlast naast elkaar kan plaatsvinden. Tenslotte maakt een goede inpassing het mogelijk om werkruimtes te huisvesten die tot op heden niet denkbaar waren in combinatie met een intensief woonmilieu.

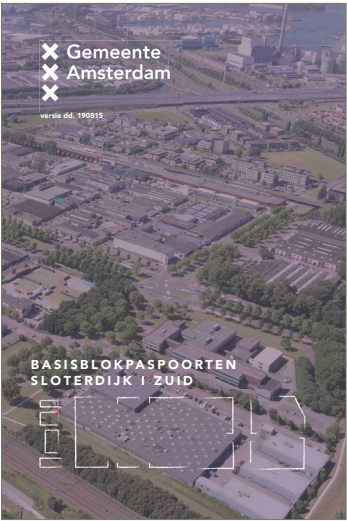


Gemeentelijke normen & gebruikers- en marktbehoefte

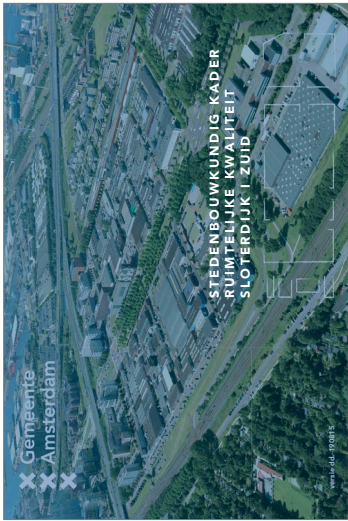
Kwantitatieve gegevens zoals aantallen, omvang, afstand en kwalitatieve gegevens zoals gebruikseisen van deze functionaliteiten zijn gebruikt als input voor de fysieke oplossingen voor een gelijkwaardig woon- en werkprogramma. De gegevens zijn deels afkomstig uit gemeentelijke normen t.a.v. bijvoorbeeld autoparkeren en fietsparkeren, deels gebaseerd op gebruikers- en marktbehoefte vanuit interviews en gesprekken en voor het resterende deel gebaseerd op aannames op basis van ervaring.



Investeringsnota Sloterdijk I Zuid d.d. 20 oktober 2019



Basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid d.d. 15 augustus 2019



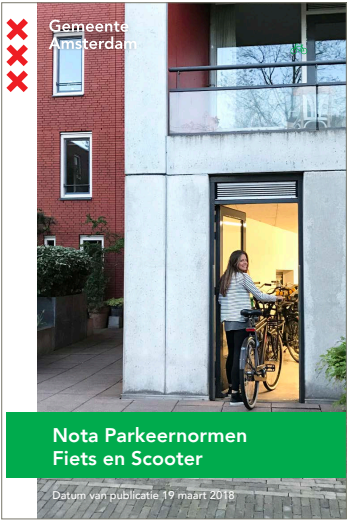
Stedenbouwkundig kader ruimtelijke kwaliteit Sloterdijk I Zuid d.d. 15 augustus 2019



Bijlagen en links investeringsnota + basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid d.d. 15 augustus 2019



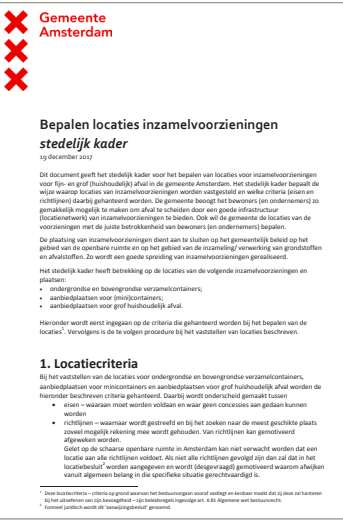
Nota Parkeernormen Auto d.d. 8 juni 2017



Nota Parkeernormen Fiets en Scooter d.d. 19 maart 2018



Amsterdamse Bouwbrief d.d. maart 2015



Bepalen locaties inzamelvoorzieningen stedelijk kader d.d. 19 december 2017



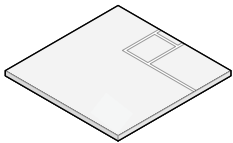
Matrix voor plaatsing van in pandige elektriciteitsvoorzieningen d.d. april 2019

Aantallen specifiek op Sloterdijk I Zuid - wonen

Het benodigd ondersteunend programma voor de functie wonen, zoals (fiets)parkeren voor bewoners en bezoekers, bergingen en containerruimte, is per woningtype weergegeven. De woningtypes en aantallen zijn omschreven in de blokspecificaties van het document Basisblokpaspoorten.

XS

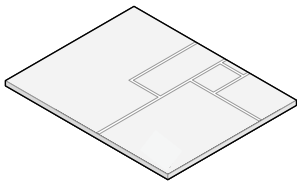
studio
kleine woning
1 persoon



**min. GBO
25 m2**

S

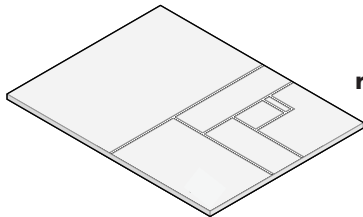
2 kamer woning
kleine woning
1 a 2 personen



**min. GBO
41 m2**

M

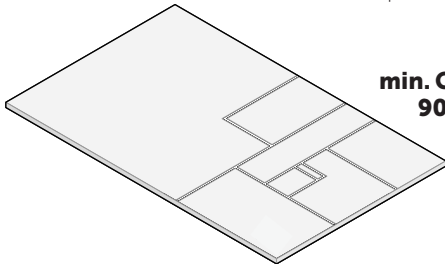
3 kamer woning
middel grote woning
2 a 3 personen



**min. GBO
60 m2**

L

4 kamer woning
grote woning
3 a 4 personen

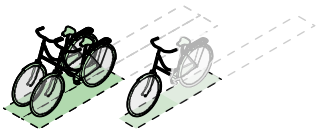


**min. GBO
90 m2**

fiets-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

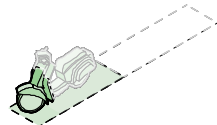
gbo 2 grondplekken
<50 2,4 m²

0,5 bezoekersplekken
0,6 m²



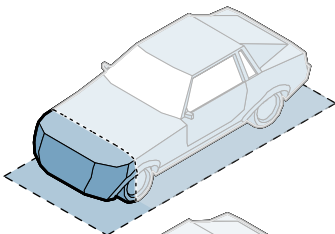
scooter-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

P-norm 0,13 / woning
0,3 m² / woning



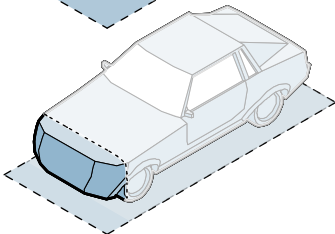
parkeren bewoners

P-norm 0,2 / woning
6 m² / woning



parkeren bezoekers

P-norm 0,1 / woning
3 m² / woning



Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik

bergingen

volgens bouwbesluit 2013 indien er niet wordt uitgegaan van 'nota parkeernormen fietsen en scooter'

gbo geen berging
<50

afvalopslag

volgens cijfers CBS 2018

10 kg/pp per week 10 kg per week
25 dm³
0,02 / container
0,09 m²



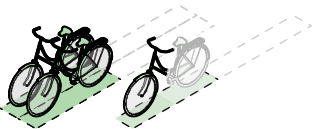
technische ruimte
nader te bepalen

De precieze ruimtelijke behoefte is afhankelijk van technische ontwikkelingen en keuzes en hier niet te specificeren. Het moet wel altijd vanaf begin bij ontwikkeling en ontwerp meegenomen worden.

fiets-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

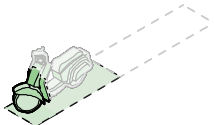
gbo 2 grondplekken
<50 2,4 m²

0,5 bezoekersplekken
0,6 m²



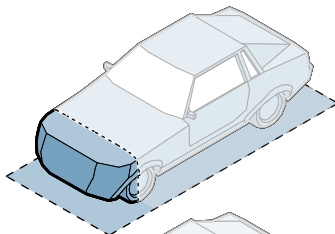
scooter-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

P-norm 0,13 / woning
0,3 m² / woning



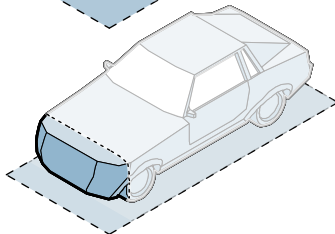
parkeren bewoners

P-norm 0,2 / woning
6 m² / woning



parkeren bezoekers

P-norm 0,1 / woning
3 m² / woning



Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik

bergingen

volgens bouwbesluit 2013 indien er niet wordt uitgegaan van 'nota parkeernormen fietsen en scooter'

gbo geen berging
<50

afvalopslag

volgens cijfers CBS 2018

10 kg/pp per week 20 kg per week
50 dm³
0,04 / container
0,18 m²



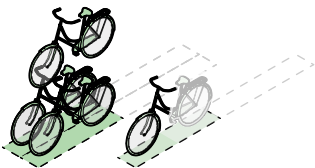
technische ruimte
nader te bepalen

De precieze ruimtelijke behoefte is afhankelijk van technische ontwikkelingen en keuzes en hier niet te specificeren. Het moet wel altijd vanaf begin bij ontwikkeling en ontwerp meegenomen worden.

fiets-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

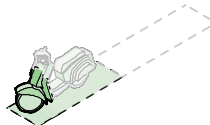
gbo 2 grondplekken
50-75 1 opgetilde plek
2,4 m²

0,5 bezoekersplekken
0,6 m²



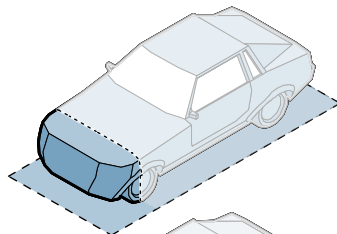
scooter-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

P-norm 0,13 / woning
0,3 m² / woning



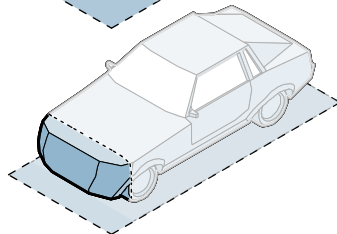
parkeren bewoners

P-norm 0,2 / woning
6 m² / woning



parkeren bezoekers

P-norm 0,1 / woning
3 m² / woning

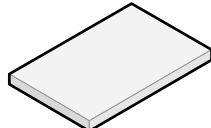


Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik

bergingen

volgens bouwbesluit 2013 indien er niet wordt uitgegaan van 'nota parkeernormen fietsen en scooter'

gbo externe berging
>50 5 m²



afvalopslag

volgens cijfers CBS 2018

10 kg/pp per week 30 kg per week
75 dm³
0,06 / container
0,27 m²



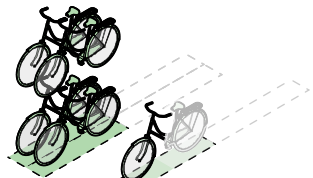
technische ruimte
nader te bepalen

De precieze ruimtelijke behoefte is afhankelijk van technische ontwikkelingen en keuzes en hier niet te specificeren. Het moet wel altijd vanaf begin bij ontwikkeling en ontwerp meegenomen worden.

fiets-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

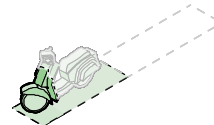
gbo 2 grondplekken
75-100 2 opgetilde plekken
2,4 m²

0,5 bezoekersplekken
0,6 m²



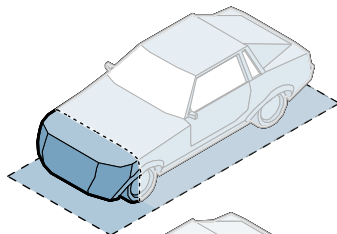
scooter-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

P-norm 0,13 / woning
0,3 m² / woning



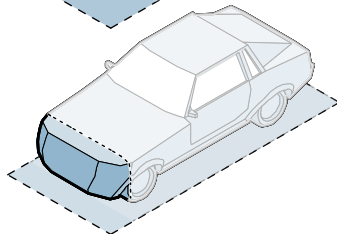
parkeren bewoners

P-norm 0,2 / woning
6 m² / woning



parkeren bezoekers

P-norm 0,1 / woning
3 m² / woning

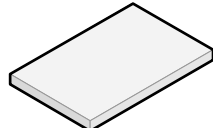


Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik

bergingen

volgens bouwbesluit 2013 indien er niet wordt uitgegaan van 'nota parkeernormen fietsen en scooter'

gbo externe berging
>50 5 m²



afvalopslag

volgens cijfers CBS 2018

10 kg/pp per week 40 kg per week
100 dm³
0,08 / container
0,36 m²



technische ruimte
nader te bepalen

De precieze ruimtelijke behoefte is afhankelijk van technische ontwikkelingen en keuzes en hier niet te specificeren. Het moet wel altijd vanaf begin bij ontwikkeling en ontwerp meegenomen worden.

Voorbeeld berekening woning Sloterdijk I Zuid

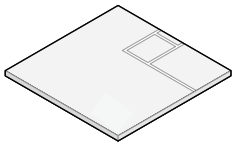
Gegeven door de gemeente, in Basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid, zijn de woningaantallen per kavel. Voor het berekenen van de benodigde ondersteunende functies nemen we de gevraagde aantallen per woningtype op dat kavel. Als voorbeeld de studio woningen waarvan 51 zijn gevraagd op Blok III.

XS

51 studio's
kleine woning
1 persoon



min. GBO
25 m2



fiets-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

102 grondplekken
122,4 m²

25,5 plekken
15,3 m²

scooter-parkeren
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

6,6 plekken
15,3 m²

parkeren bewoners

10,2 plekken
306 m²
Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik

parkeren bezoekers

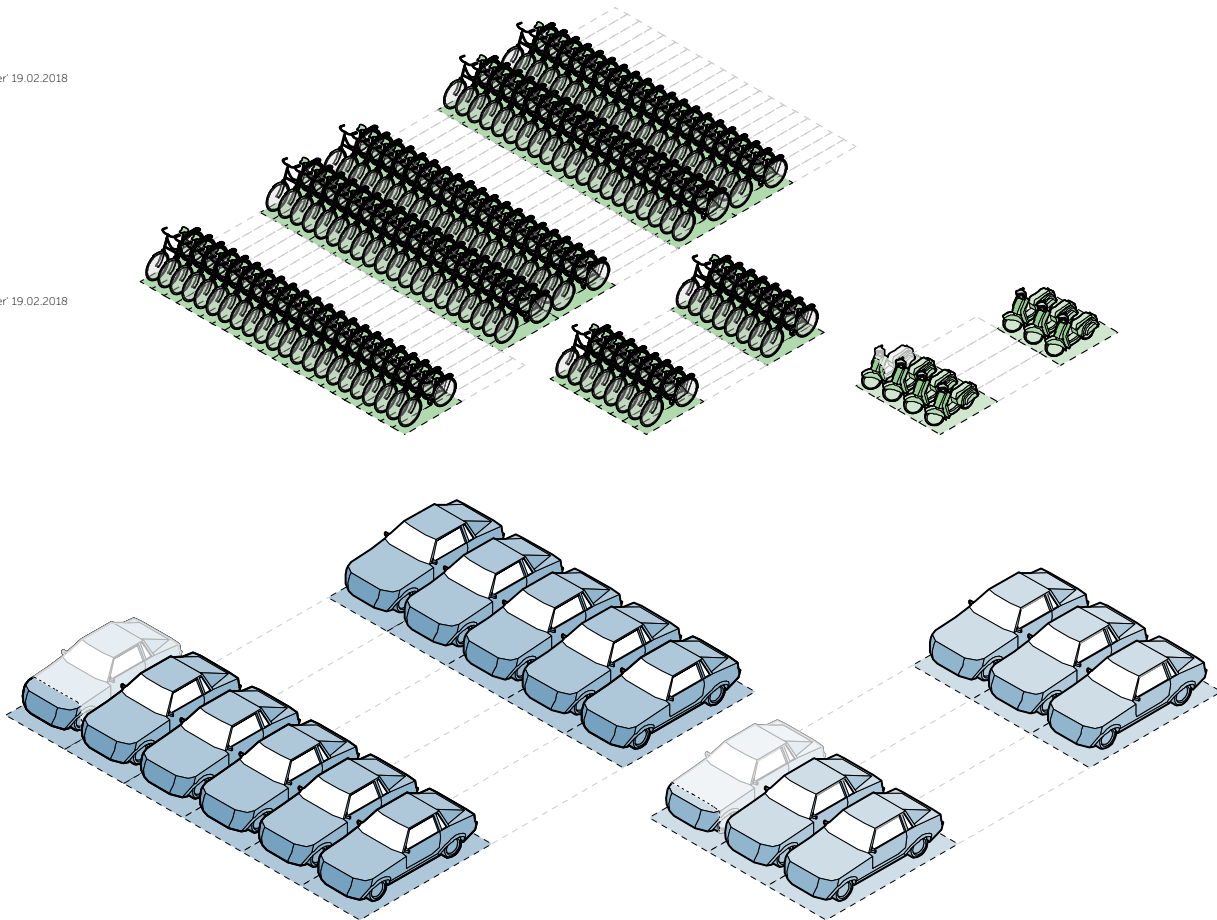
5,1 plekken
153 m²
Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik

bergingen
volgens bouwbesluit 2013 indien er niet wordt uitgegaan van 'nota parkeernormen fietsen en scooter'

gbo
<50
geen berging

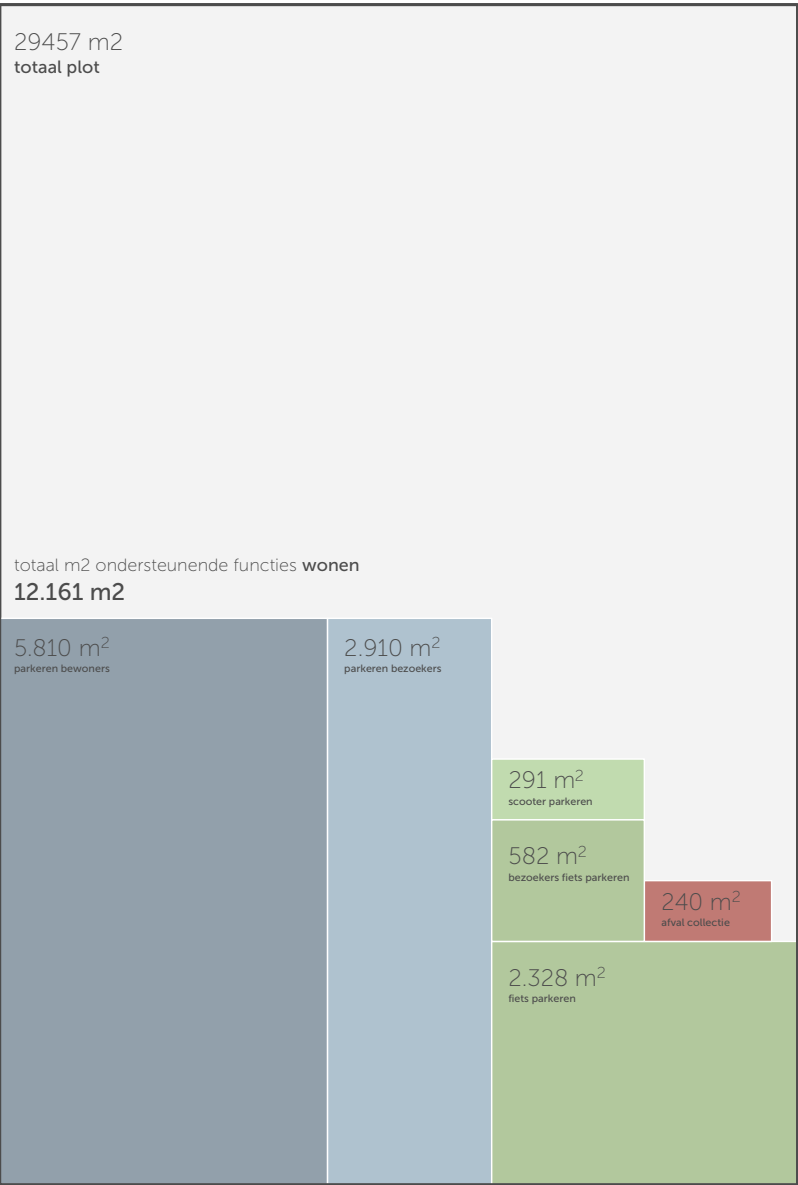
afvalopslag
volgens cijfers CBS 2018

510 kg per week
1275 dm³
1,02 container
4,5 m²



Voorbeeld uitslag op het kavel Sloterdijk I Zuid

Ruim eenderde van het totale kaveloppervlak van Blok III is benodigd voor het ondersteunend woonprogramma van de gevraagde 970 woningen op het kavel.



Aantallen specifiek op Sloterdijk I Zuid - werken

Voor het bepalen van de druk op ondersteunende functies voor het werkprogramma doen we aannames. Per functie is het maatwerk hoeveel druk zij leggen op (fiets)parkeren en afval. Sommige functies vragen het minimale en andere de max. We gaan uit van een gemiddelde. Dit is ongeveer de

helft van de druk voor het wonen. Dubbelgebruik en andere methodes spelen hier ook een belangrijke rol in. Voor het bepalen van de parkeerdruk voor werk-functies anders dan kantoren moet worden uitgegaan van de actuele kerndata CROW. Deze wordt pas bepaald bij moment van ontwikkelen.

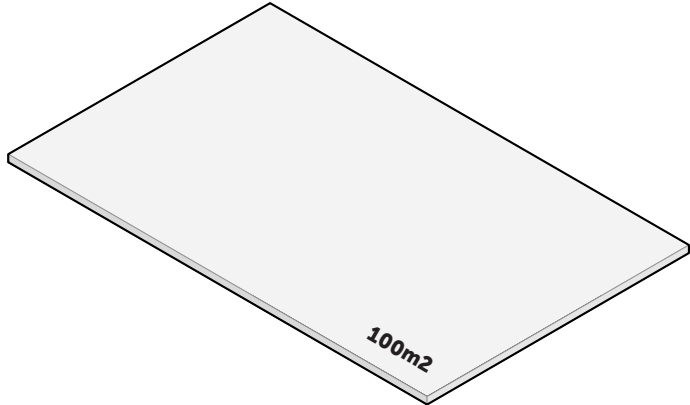
Voorbeeld uitslag op Blok III Sloterdijk I Zuid

Op basis van aannames zal ongeveer een vijfde van het totale kaveloppervlak van Blok III benodigd zijn voor het ondersteunend programma van het werken. Hierin is nog niet het ruimtebeslag van eventuele laad- en losstraten opgenomen.

02

Kantoren

op basis van stappen van 100m²



100m²

fiets-parkeren

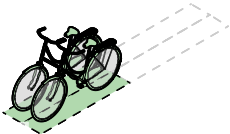
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

bvo

100 m²

2 plekken / 100 m²

2,4 m²



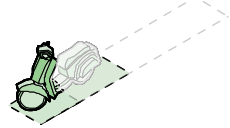
scooter-parkeren

volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

P-norm

0,25 / 100 m²

0,5 m²



parkeren

volgens 'nota parkeernormen auto' 08.06.2017

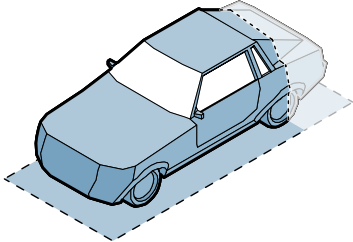
P-norm min

0 pp

P-norm max

0,8 pp / 100 m²

24 m² / 100 m²




Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik

afvalopslag

volgens cijfers CBS 2018

Op basis van aanname



technische ruimte

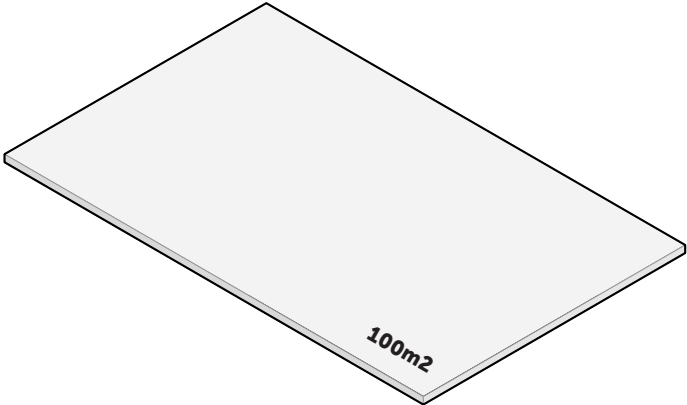
nader te bepalen

De precieze ruimtelijke behoefte is afhankelijk van technische ontwikkelingen en keuzes en hier niet te specificeren. Het moet wel altijd vanaf begin bij ontwikkeling en ontwerp meegenomen worden.

05

Detailhandel

op basis van stappen van 100m²



100m²

fiets-parkeren

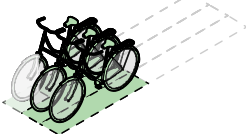
volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

bvo

100 m²

2,8 plekken / 100 m²

3,4 m²



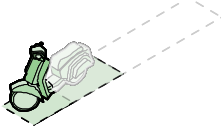
scooter-parkeren

volgens 'nota parkeernormen fietsen en scooter' 19.02.2018

P-norm

0,25 / 100 m²

0,5 m²



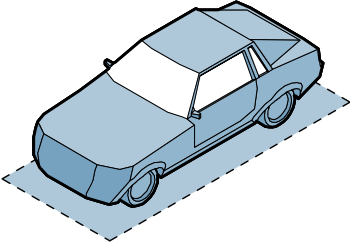
parkeren

volgens 'nota parkeernormen auto' 08.06.2017

volgens actuele kerndata CROW

Op basis van aanname

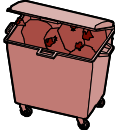
Mogelijk te verlagen op basis van deel-mobiliteit en dubbelgebruik



afvalopslag

volgens cijfers CBS 2018

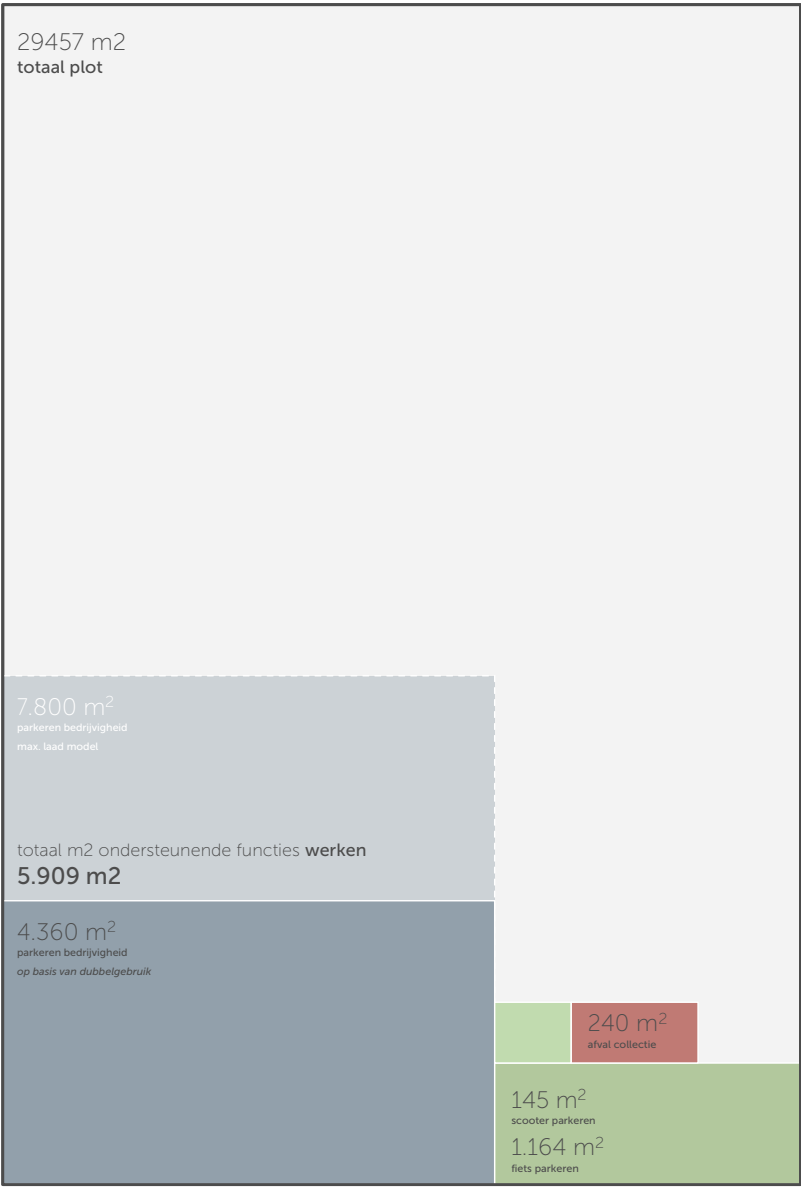
Op basis van aanname



technische ruimte

nader te bepalen

De precieze ruimtelijke behoefte is afhankelijk van technische ontwikkelingen en keuzes en hier niet te specificeren. Het moet wel altijd vanaf begin bij ontwikkeling en ontwerp meegenomen worden.



Normen & Comfort

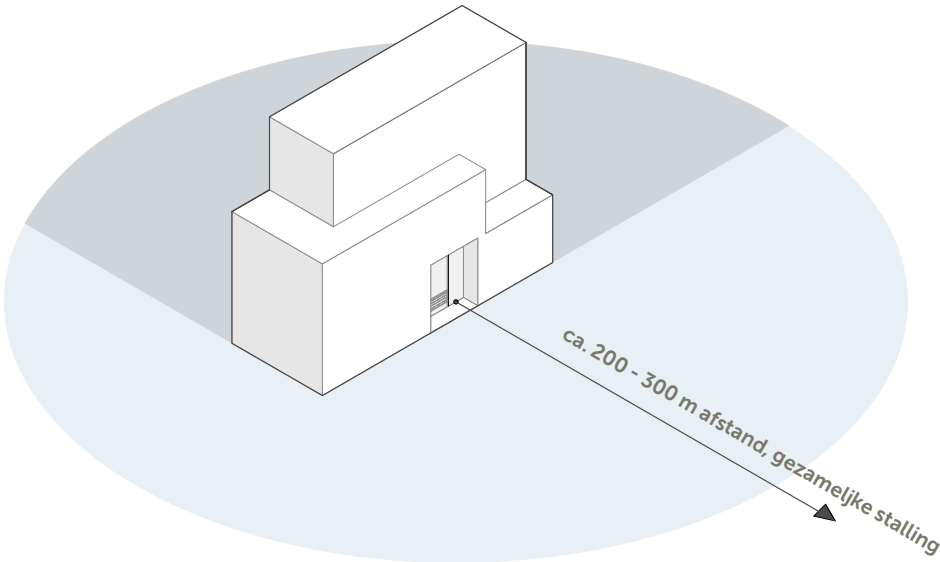
Fiets- en autoparkeren zijn inpandig

Uitgangspunt voor het fiets- en autoparkeren zijn de gemeentelijke normen. Deze worden gecombineerd met de gemeentelijke uitgangspunten voor Sloterdijk I Zuid: auto- en fietsparkeren voor wonen, werken en bezoekers zijn inpandig. Daarbij vraagt het gedrag van mensen dat de afstand tussen fietsparkeren en (woon)entree relatief kort is. De afstand tussen autoparkeren en (woon)entree mag wat langer zijn.

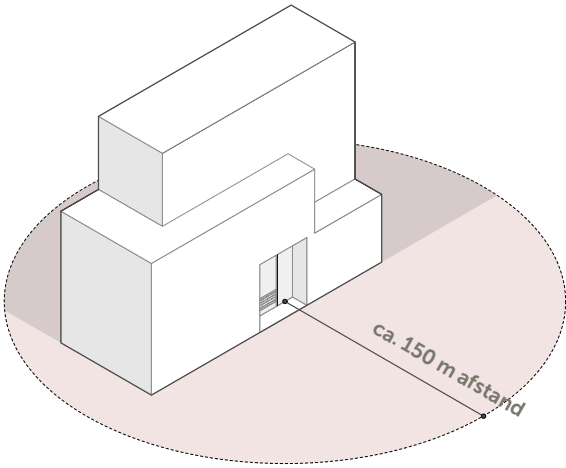
Afval wordt in het blok gefaciliteerd, passend bij de functie.

Ruimte voor de verzameling van huisvuil en afvalcontainers voor werkprogramma moet op het kavel gefaciliteerd worden. Passend bij het inzamelingsregime van de betreffende functie en het gedrag van de gebruiker. Hierbij is het essentieel om toekomstvast te ontwerpen: met overmaat door bijvoorbeeld altijd voor grote vrachtwagens te dimensioneren of verschillende logistieke functies en andere nutsvoorzieningen en technische ruimtes te combineren.

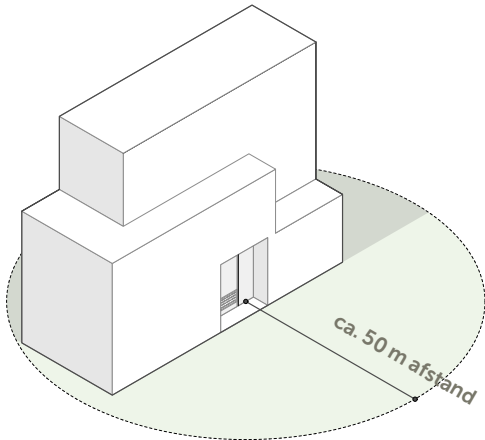
Veel grootschalige functies, zoals supermarkten, organiseren hun eigen afvalopslag en -inzameling. Andere functies maken gebruik van collectieve afvalopslag, maar hebben afval in een bijzondere vorm zoals grote afmetingen van materialen, gescheiden stromen in verband met hergebruik, etc. Dit zijn aparte stromen die niet gecombineerd worden met huisvuil. Bewoners brengen hun huisvuil naar een collectieve afvalinzamelingscontainer, zo dicht mogelijk bij de (woon)entree, een maximum van ca. 150 meter. (Bepalen locaties inzamelvoorzienignen stedelijk kader d.d. 19 december 2017)



afstand tot woningentree **autoparkeren**



afstand tot woningentree **afval**



afstand tot woningentree **fietsen**

Laden & Lossen

Op straat is gemotoriseerd vervoer te gast. In Sloterdijk I Zuid staan de kwaliteit van de buitenruimte en de veiligheid van het gebruik van de buitenruimte hoog in het vaandel. Gebouwen moeten vloeiend ingepast worden in de openbare ruimte zonder barrières zoals hoogteverschillen, slagbomen, paaltjes of andere obstakels. Wat betreft het gebruik van de openbare straten is het gemotoriseerd vervoer te gast. De fietser en voetganger krijgen voorrang. Kinderen moeten, juist in een stedelijke omgeving met hoge dichtheden en zonder tuinen, veilig op straat kunnen zijn.

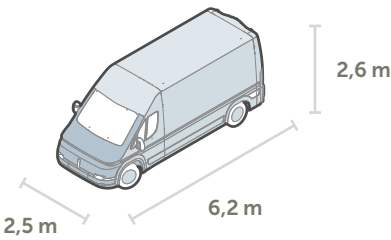
Laden en lossen wordt binnen het kavel gefaciliteerd. Het functioneren van werkprogramma is minstens zo belangrijk als een kwalitatieve, veilige openbare ruimte. Daarom is het nodig om bijvoorbeeld de ruimte voor het laden en lossen en andere logistieke voorzieningen zoveel mogelijk inpandig, in logistieke hoven of in expeditiestraten te vinden. Deze zijn gericht op het functioneren van de bedrijven en liggen binnen de te ontwikkelen kavels. Bij voorkeur wordt het laden & lossen ruimtelijk gecombineerd met afvalinzameling, ook voor kleine bedrijfsvestigingen. De oplossingen zijn toekomstvast, met overmaat voor grote vrachtwagens. Mogelijkheden om door te rijden zijn veiliger dan oplossingen waarbij achteruit insteken noodzakelijk is.

Laden en lossen wordt in Sloterdijk I Zuid in zeer beperkte mate langs de openbare weg gefaciliteerd. In de voorbeelduitwerkingen wordt deze beperkte beschikbaarheid ingezet ten behoeve van de werkruimtes met de kleinste korrel (S – t/m 100 m2). Maar ook deze worden bij voorkeur gecombineerd rond of langs een gemeenschappelijke hal met deur naar een expeditiehof of servicestraat. De overige werkruimtes (M, L en XL) vinden hun laad & losruimte altijd inpandig, in laad & los hoven of – indien niet anders kan - aan expeditiestraten.

01 Bestelbusje

Veelal gebruikt voor aan- en afvoer van goederen voor kleine en middelgrootte werkfuncties (S+M) en voor post- en besteldiensten voor het wonen en werken. Hoge frequentie laad- en losbewegingen (meerdere keren per dag) voor korte tijd.

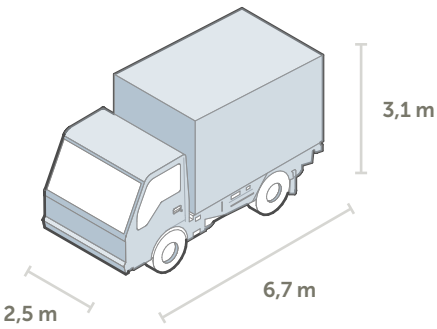
afmetingen: 6,2 x 2,5 x 2,6 m
draaicirkel: ø 15,8 m



02 Kleine vrachtwagen

Veelal gebruikt bij kleine functies (S) tot medium functies (M) wekelijkse tot maandelijks laad en los bewegingen, voorkeur om inpandig te laden en te lossen.

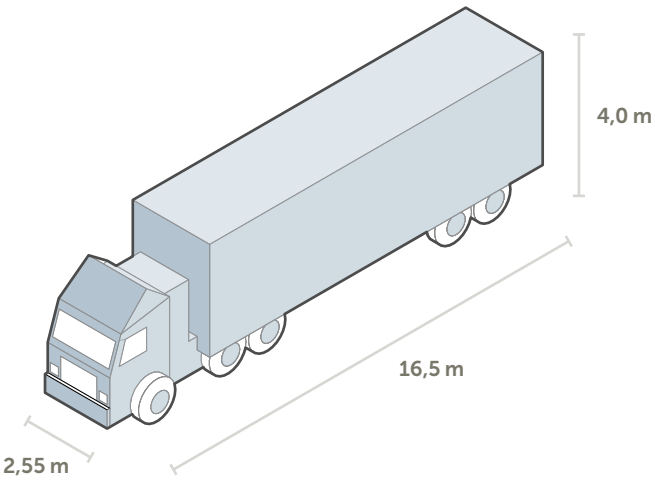
afmetingen: 6,7 x 2,5 x 3,1 m
draaicirkel: ø 19,7 m



03 Grote vrachtwagen

Gebruikt bij grote (L) en extra grote functies (XL). Een supermarkt (XL) heeft dagelijkse laad en los bewegingen van een langere tijd. Andere functies wekelijks tot maandelijks laad en los bewegingen.

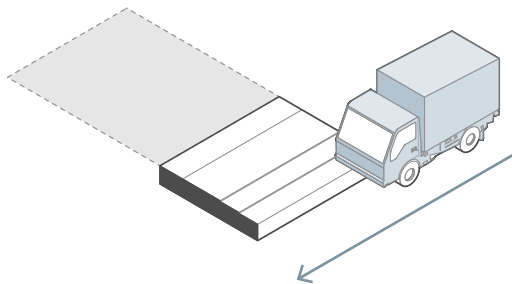
afmetingen: 16,5 x 2,55 x 4,0 m
draaicirkel: ø 21 m



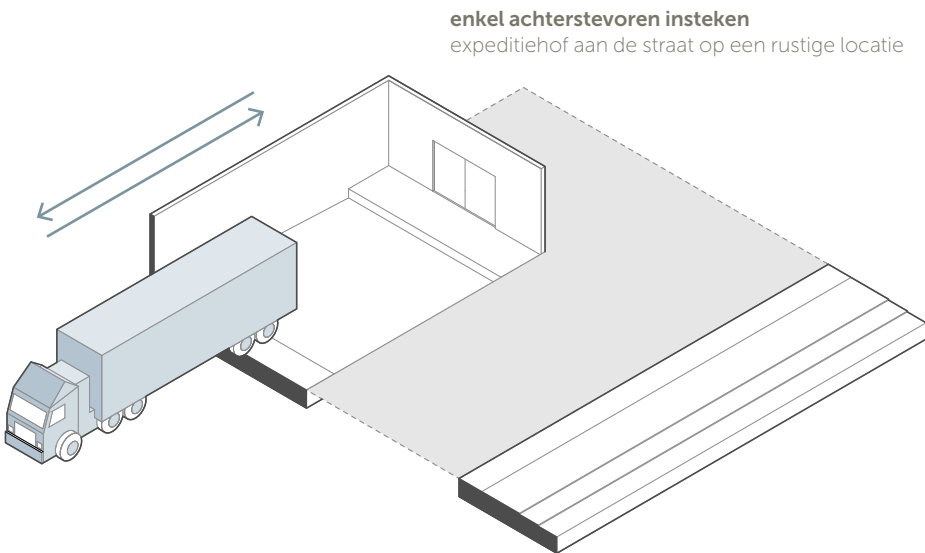
Voorbeeld toepassingen Laden & Lossen

Laden en lossen kan op verscheiden manieren worden opgelost. Laad - en losbewegingen van korte duur, als post- en besteldiensten, kunnen op Sloterdijk | Zuid aan de voorzijde worden gedaan. Voor alle extensieve bewegingen zal een inpandige oplossing noodzakelijk zijn.

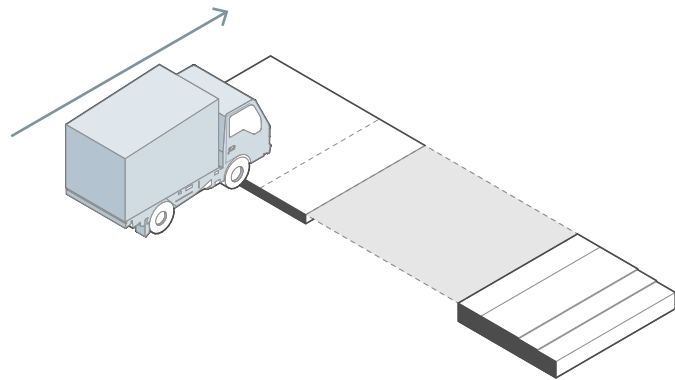
01 laden en lossen op straat



03 laden en lossen in individueel inpandig expeditiehof

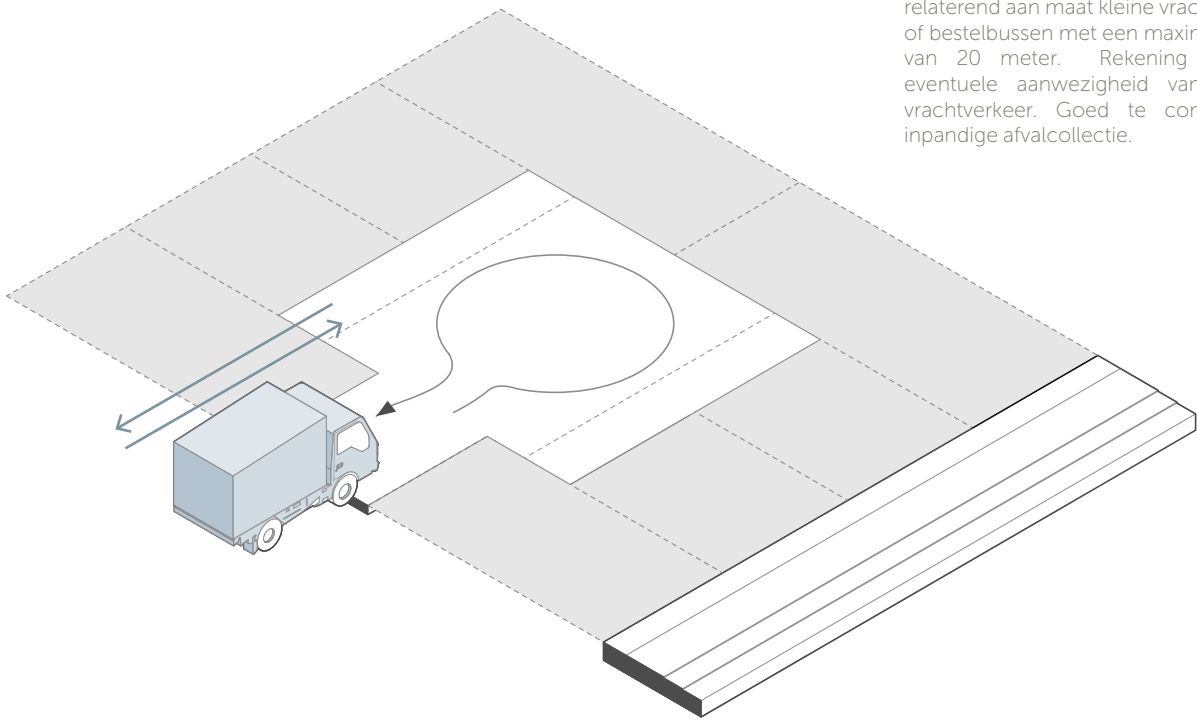


02 laden en lossen aan de achterzijde, via servicelane.



inpandig parkeren en laden en lossen scheiden
servicelane voor vrachtverkeer aparte entree en inpandige rijbaan van eventuele parkeer-voorzieningen. Vermijden mix van wonen en werken in het kader veiligheid binnen het gebouw. Goed te combineren met inpandige afvalcollectie.

04 laden en lossen in gedeeld inpandig expeditiehof



rekening houden met draaicirkels
relaterend aan maat kleine vrachtwagens of bestelbussen met een maximale draaicirkel van 20 meter. Rekening houden met eventuele aanwezigheid van ander klein vrachtverkeer. Goed te combineren met inpandige afvalcollectie.

ondersteunende profielen matrix

In onderstaande matrix zijn voor ondersteunende functies als parkeren en laden en lossen een aantal aspecten uiteengezet die van belang zijn voor het goed functioneren van die functie.

Deze matrix is niet compleet of uitputtend, maar geeft aan met welke aspecten rekening kan worden gehouden bij het programmeren van het ondersteunend programma.

01 Inpandig auto- en fietsparkeren

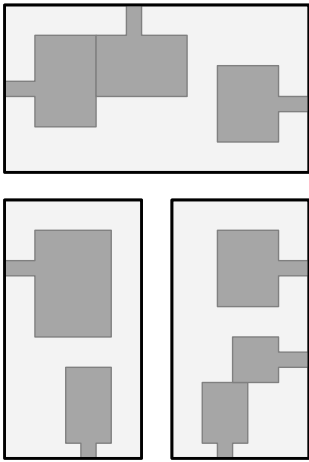
metrage	prijsindicatie (excl. servicekosten)	Marktvraag	te combineren met	beleving en zichtbaarheid	afmetingen
Resultante van toepassing parkeer-normen	N.v.t.	N.v.t.	Looproute naar inpandig auto- en fietsparkeren is goed te combineren met positie container- en en pakketruimte.	<div>Veilige en verlichte looproutes zonder doodlopende gangen.</div> <div>Korte, vloeiende looproutes tussen straat, fietsparkeren en entree appartementen.</div> <div>Goede vindbaarheid van beschikbare plekken</div>	<div>Indien mogelijk altijd met overmaat werken om toekomstig andere invullingen en shared mobility mogelijk te maken.</div> <div>Afmetingen afstemmen op auto- en fietsparkeernorm</div> <div>Integratie actuele inzichten deelmobiliteit en elektrische mobiliteit</div>

02 Laden en lossen

Resultante van logistieke behoefte	N.v.t.	N.v.t.	Met afvalinzameling. Eventueel met parkeren voor werknemers.	Laden en lossen vind zoveel mogelijk plaats uit het zicht van de dagelijkse bewegingen.	<div>Indien mogelijk altijd met overmaat werken om toekomstig andere invullingen.</div> <div>Afmetingen bevoorradingsplekken afstemmen op type voertuigen (vrachtwagens, busjes, kleine/grote bakwagens)</div>
------------------------------------	--------	--------	--	---	--

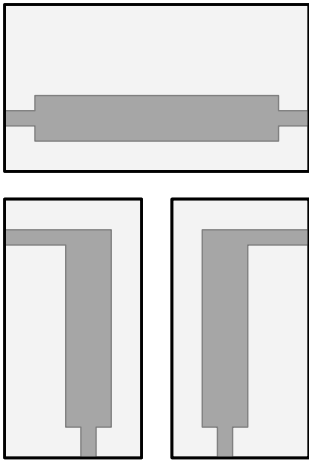
bereikbaarheid en logistiek	techniek	openingstijden	actieradius programma	interactie binnen en buiten	breekpunten
Bereikbaarheid brandweer (i.r.t. elektrische auto's en laadpunten)	<div>Afhankelijk van bovengelegen programma.</div> <div>Optimalisatie autoparkeerplekken en routing in relatie tot kolommen-constructie.</div> <div>Brandveiligheid (i.r.t. laadpalen)</div>	Altijd.	Buurtverzorgend	Weinig interactie tussen binnen en buiten. Toetreding van daglicht verbeterd de belevingswaarde aanzienlijk.	<div>Onvoldoende gebruikscomfort fietsparkeren.</div> <div>Inrit op locatie met bovenmatige filevorming als gevolg.</div> <div>Te lange loopafstanden voor fietsparkeren, waardoor er in de openbare ruimte geparkeerd gaat worden.</div>

Laden en lossen bij voorkeur via achterzijde of binnenkant, tenzij kleinschalige functie met marginale behoefte.	Bestrating van logistieke routes gericht op voorkomen van geluidoverlast voor andere gebruikers (bv vlakke bestrating en vlakke vellingranden).	Functiespecifiek	Afhankelijk van bedrijf (voorkeur hebben stadsverzorgende bedrijven met circulaire processen, aangesloten aan bv. een stedelijke recyclinghub).	Veel interactie tussen binnen en buiten, risico op overlast voor andere gebruikers in omgeving.	Onveilige situaties ten gevolge van achteruitrijdende vrachtwagens en langzaam verkeersroutes.
--	---	------------------	---	---	--



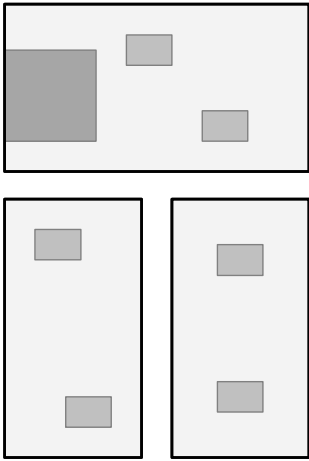
3 bouwblokken op Blok III, Sloterdijk I Zuid

A Parkeren en ondersteunend programma **per ontwikkellocatie.**



3 bouwblokken op Blok III, Sloterdijk I Zuid

B Parkeren en ondersteunend programma **per bouwblok.**



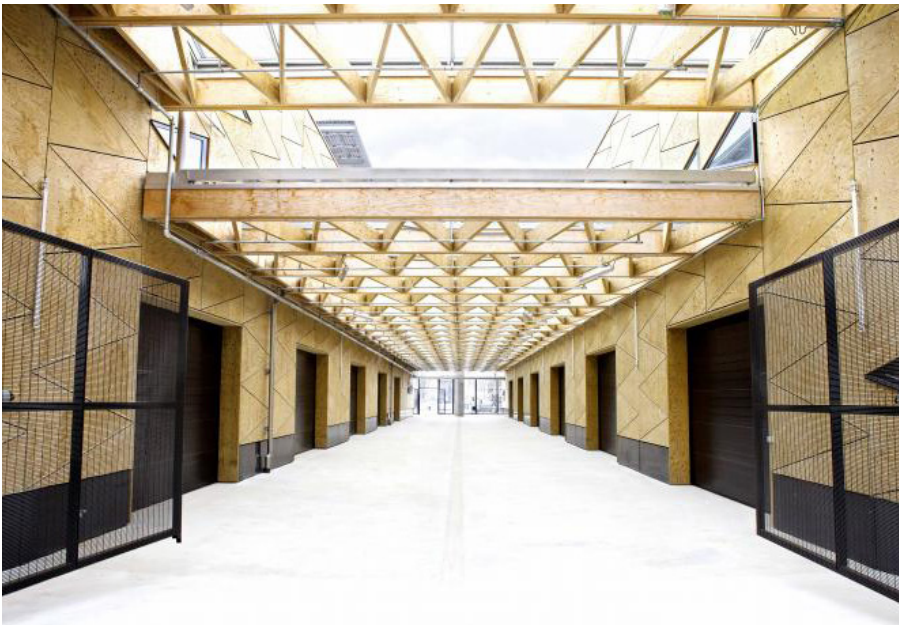
3 bouwblokken op Blok III, Sloterdijk I Zuid

C Centrale mobility en service hub. Parkeren **voor heel Blok III.**



Westerdok, Amsterdam

Toegang tot parkeergarages



Green Bizz, Brussel
architectesassoc.

Referentie van een interne laad- en losstraat.



Park 'n' Play, Kopenhagen
JaJa

Referentie van een mobility- en servicehub. Op de begane grond bevindt zich een recycle station, daarboven

Do's & Don'ts

Overlast van dienende functies verminderen

Bij gestapelde bouw, zijn op de begane grond veel utilitaire functies opgenomen: toegangen naar ondergrondse parkeergarages en fietsenstallingen, expeditie, afvalinzameling en nutsvoorzieningen. Al deze technische en utilitaire zaken zijn van belang voor het functioneren van het gebouw, maar zorgen ook voor doodse plinten, die vaak naargeestig zijn en achterkant-situaties veroorzaken. Van belang is om deze functies goed in te passen.



Laden, lossen, bevoorrading

Een in pandige logistiek hof zorgt voor een afgesloten binnenruimte waar opslag, afvalinzameling en logistiek plaats kan vinden. Dit voorkomt allerlei containers op straat, en gevaarlijke situaties tussen logistieke handelingen / laden en lossen en andere verkeersdeelnemers (met name voetgangers en fietsers.)



Het zorgt ervoor dat het trottoir niet wordt gedomineerd door logistiek.

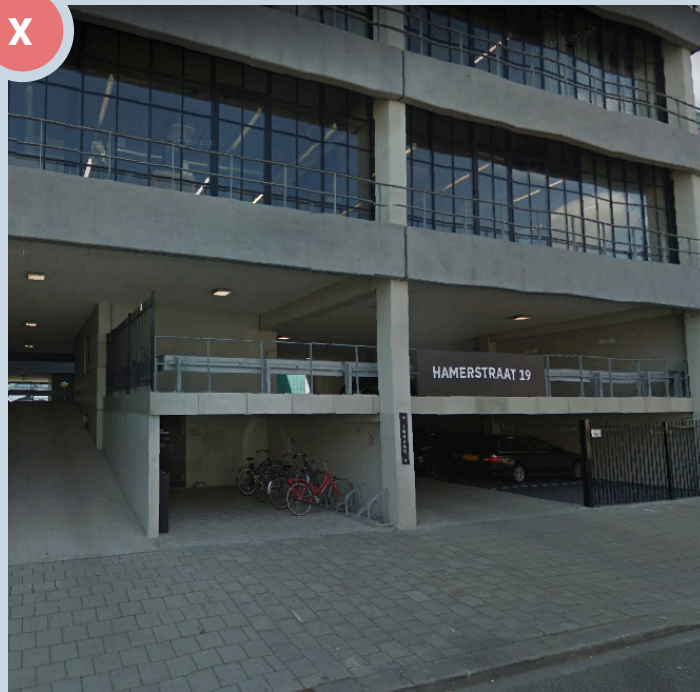
V



Parkeergarages en fietsenstallingen

Voorkomen moet worden dat parkeergarages en stallingen (en entrees ernaar toe) het gevelbeeld negatief beïnvloeden. Ze zijn dan ook zoveel mogelijk verwerkt in de architectuur van gebouw en gevel. De entrees hebben een vriendelijke uitstraling, en daar waar fietsenstallingen aan de gevel zitten

X



(het geen van belang kan zijn voor de sociale veiligheid) zijn ze goed gedetailleerd en gematerialiseerd als een hoogwaardige entree gelijk aan de hoofdingang.

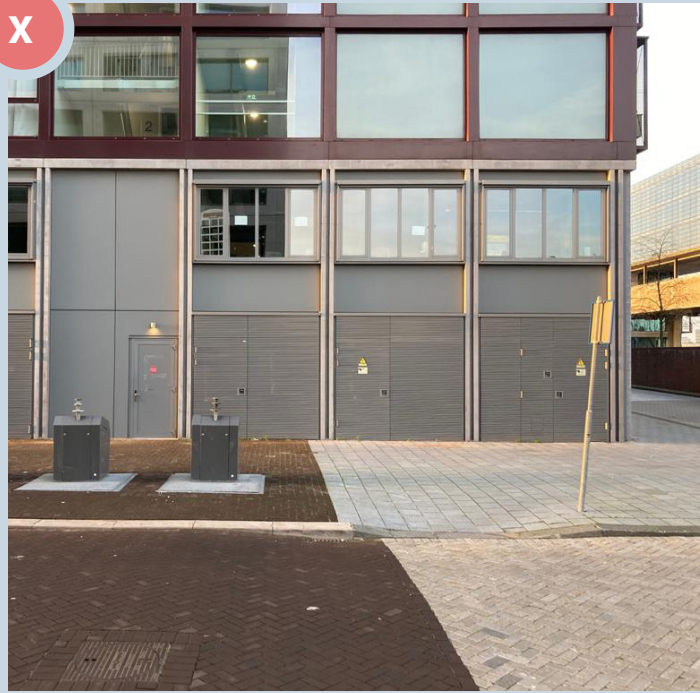
V



Technische ruimtes

Nutsvoorzieningen dienen vaak van buitenaf bereikbaar te zijn voor monteurs. Door te kiezen voor een stramien in het gevelbeeld waarbinnen de technische ruimtes ingepast worden, kunnen ze een vanzelfsprekend onderdeel van de gevel worden. Voorkomen moet worden dat de technische ruimte en trafo-voorzieningen teveel op een plek worden

X



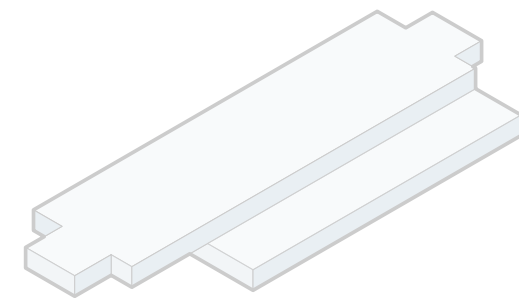
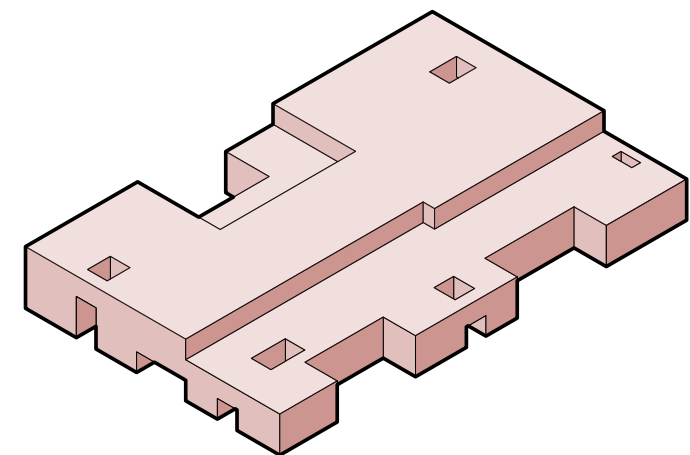
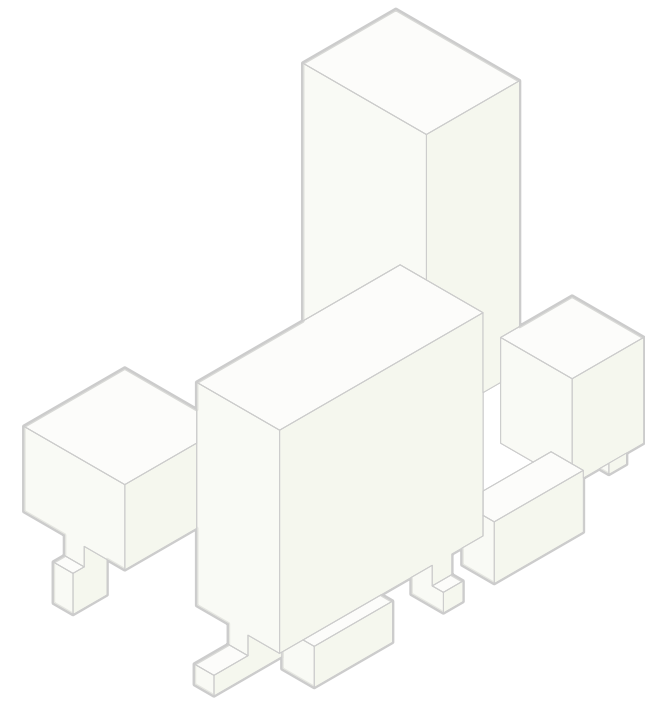
geclusterd, waardoor ze dominant worden in het gevelbeeld. De nutsvoorzieningen daarom zoveel mogelijk verspreiden over verschillende plekken in de plint, en bij voorkeur niet op de hoek van een gebouw positioneren.

Werken

Werkprogramma = werken + voorzieningen

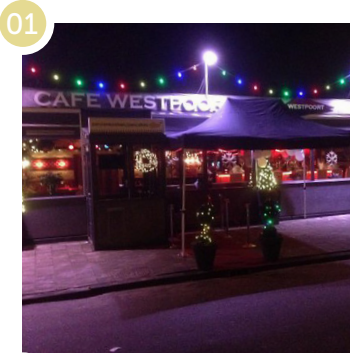
Het werkprogramma omvat een grote groep typische werkfuncties als kantoren, productieve bedrijvigheid en voorzieningen, zoals detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Kritisch zijn hierbij vooral de productieve bedrijven, die voor overlast kunnen zorgen, deels veel ruimte nodig hebben en weinig opbrengsten genereren. De ambitie is om deze vaak stadsverzorgende bedrijven in het gebied te houden. In dit hoofdstuk gaan we in op de fysieke randvoorwaarden om de grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten tot een succes te maken. Een horeca-ondernemer van een grand café zal alleen een ruimte betrekken met een terras op zuid of west en moet ventileren naar het

bovenste dak. Een supermarkt eigenaar wil verzekerd zijn van goede laad- en losmogelijkheden en 100% controle hebben over de energie- en koelvoorzieningen. Een stadsverzorgend bedrijf zal alleen in het gebied kunnen blijven als er voldoende ruimte is voor laden en lossen, hinder vanaf het begin in het ontwerp gemitigeerd kan worden en de bijhorende technische installaties goed inpasbaar zijn. In dit deel presenteren we de essentiële do's en don'ts voor het goed faciliteren van de grote diversiteit aan werkprogramma. En laten we zien op welke wijze gedurende het ontwerpproces aanvullende informatie is verkregen.



De functiegroepen te vinden binnen de scope van Superplinten: horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, detail- en groothandel, dienstverlening, maak en ambacht, grootschalige stadsverzorgende bedrijven en overige productie, creatieve industrie en reparatie & handel.

Per functiegroep hebben we een inventarisatie gemaakt van essentiële do’s en don’ts. Do’s ten aanzien van functiemenging, omvang, afmetingen, toegankelijkheid (inclusief laden & lossen), techniek/constructie en de don’ts, de meest voorkomende breekpunten.



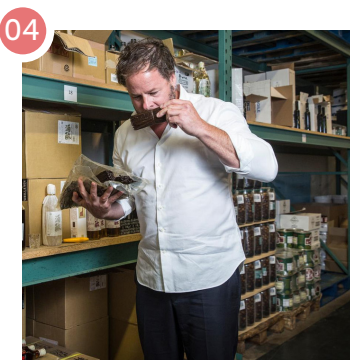
- Horeca, als:**
- a. Restaurant
 - b. Avondhoreca: cafe / grand cafe
 - c. Daghoreca: lunchroom / koffiebar
 - d. Fastfood / quality fastfood
 - e. Hotel



- Kantoor, als:**
- a. Advocatenkantoor, makelaar, notaris etc
 - b. Uitzendbureau
 - c. Co-werk plekken



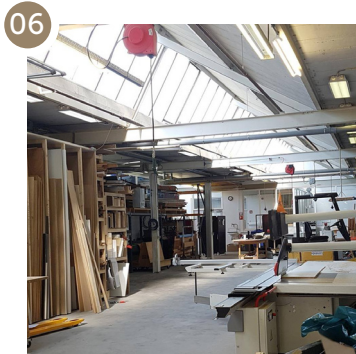
- Maatschappelijke voorzieningen, als:**
- a. Gezondheidscentrum / eerstelijns zorgvoorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, dietist, psycholoog, logopedist)
 - b. Welzijnsvoorziening (huis van de wijk, buurtkamer)
 - c. Basisschool met sportfaciliteit
 - d. Woonbehandelvoorziening (jongeren, ouderen, daklozen)
 - e. Voorschool, kinderdagverblijf
 - f. Bibliotheek
 - g. Kleinschalige culturele buurtvoorzieningen
 - h. Grote culturele publiekstrekkers



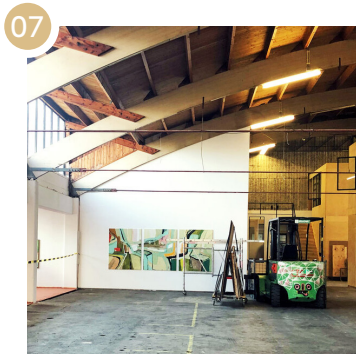
- Detailhandel, als:**
- a. Dagelijks: bloemist, bakker, slager, groenteboer, taartenwinkel, etc
 - b. Drogist, mode, brillenwinkel, telefoonwinkel, juwelier, etc
 - c. To go supermarkt
 - d. Supermarkt
 - e. XL: MacStore, CoolBlue, Mediamarkt, sportwinkel, interieur winkel, bouwmarkt



- Dienstverlening, als:**
- a. Persoonlijke verzorging: kapper, schoonheidssalon, nagelstudio etc
 - b. Kranten / Kaarten / PostNL
 - c. Fitness / Gym
 - d. Printshop / kopieerwinkel
 - e. Overheid / balie



- Maak en ambacht, als:**
- a. Loodgieter
 - b. Meubelmaker, lijstenmaker
 - c. Cateringbedrijf



- Creatieve industrie, als:**
- a. Werkplaatsen en ateliers voor kunstenaars / broedplaats
 - b. Galerie
 - c. Studio's (geluid/muziek)



- Reparatie en handel, als:**
- a. Garage
 - b. Fietsenmaker
 - c. Schoenmaker
 - d. Stomerij

Werkprogramma? Ja! mits mengbaar met intensief woonmilieu en stadsverzorgend

Niet al het mogelijk denkbare werkprogramma is mogelijk in Sloterdijk I Zuid. Gemeente Amsterdam heeft in Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid meegegeven welk maatschappelijk en commercieel programma gehuisvest moet worden in de plint. Daarnaast zal er werkruimte moeten komen voor zittende (productieve) bedrijven en nieuwe productieve bedrijvigheid. Hierover geeft gemeente Amsterdam het volgende aan in de Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid: “De bedrijfsfuncties waarvoor de ruimtes geschikt worden gemaakt, hebben een toegevoegde waarde voor het gebied en de stad als geheel, zorgen voor een toename van het aantal arbeidsplaatsen, zijn mengbaar met een intensief woonmilieu ... en hebben een stadsverzorgende functie.”



Industrie rondom station Sloterdijk

Inzicht in de korrelgrootte van werkfuncties helpt bij het denken over uitwisselbaarheid van een ruimte. Er is een ruime variatie in korrelgrootte van de bedrijfsruimten voor de diverse functies in Sloterdijk.

We introduceren een verdeling van de werkruimtes in small (S), medium (M), large (L) en extra large (XL). In de Groslijst Do's & Dont's op pagina 52, hebben we per functiecategorie de korrelgrootte opgenomen.

1. Kleine korrel: 50-100 m2

De compacte werkruimtes (S) zijn maximaal 100 m2, vaak kleiner. Deze functies zijn makkelijk inpasbaar in grotere bedrijfsruimten en kunnen stand alone of als een shop-in-shop fungeren. Denk aan een portretfotograaf, schoenmaker, sleutelmaker, kapper, coffee-to-go of bloemist. Maar ook werk-woningen rekenen we tot deze categorie.

2. Medium korrel: 100-500 m2

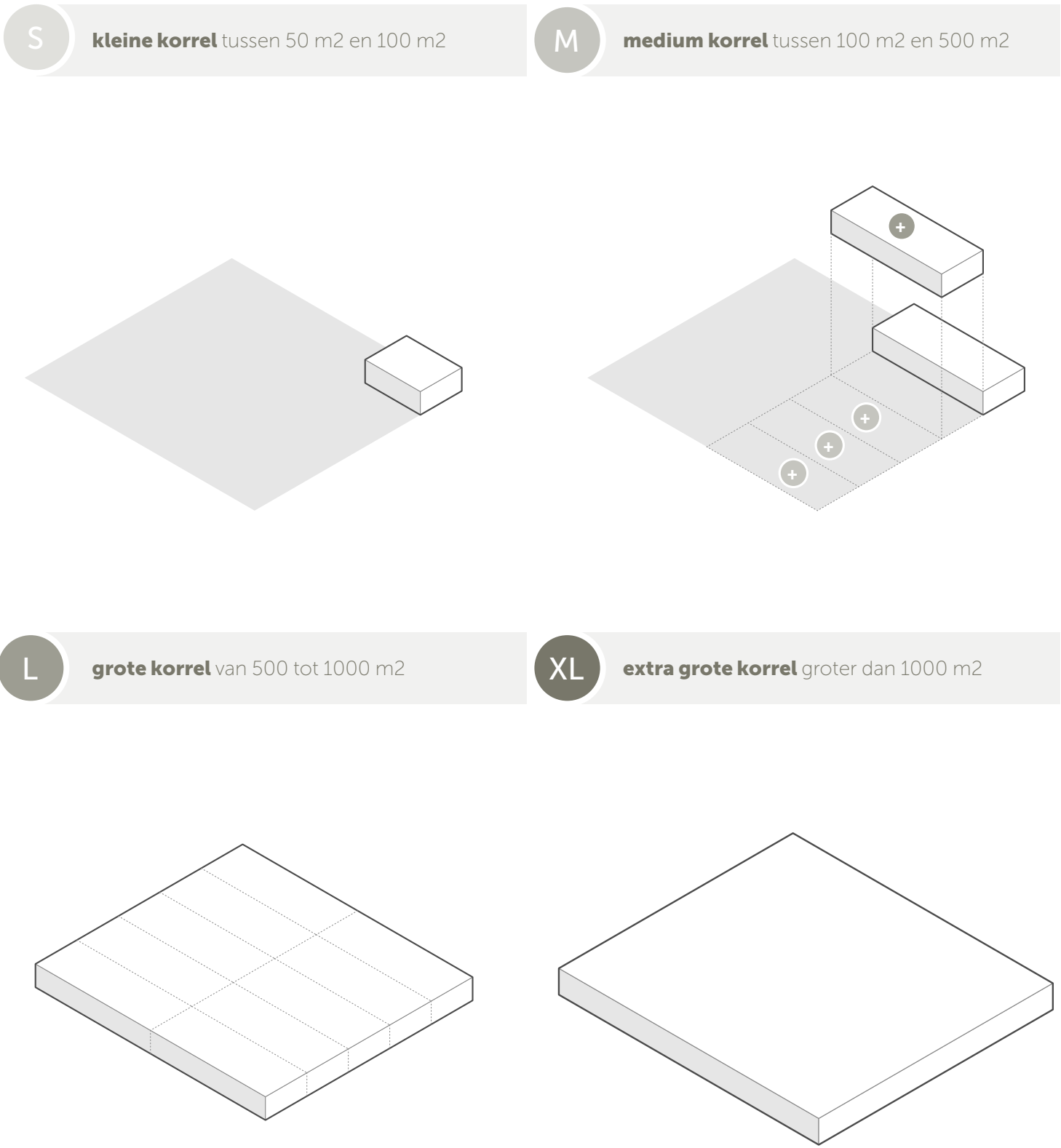
Middelgrote functies hebben een werkruimte met een ruime bandbreedte van 100 m2 tot 500 m2. Een courante maat voor veel functies in deze categorie varieert tussen de 100 en 250 m2 en is eenvoudig af te stemmen met veel voorkomende stramienmaten van bovengelegen programma zoals wonen. Mogelijke functies zijn bijvoorbeeld een restaurant, APK-garage fietsenmaker, catering, meubelmaker, een winkel of bedrijfsruimte met een balie, zoals een makelaar. Een voordeel van de bedrijfsruimten in de medium categorie is de schaalbaarheid; binnen hetzelfde maatsysteem is schakeling van ruimtes eenvoudig.

3. Grote korrel: 500-1.000 m2

Grote functies hebben een bandbreedte van 500-1.000 m2. In veel opzichten (schaalbaarheid, afstemming op stramienmaten) gelijk aan de middelgrote functies, maar de plintbeleving vanaf de straat zal meer zorgvuldigheid eisen.

4. Extra grote korrel: 1.000 – 2.000 m2

De grootste ruimtes in superplinten worden ingevuld door een uiteenlopend programma; van school tot schoonmaakbedrijf, van banketbakkerij tot sportzaal, van tegelhandelaar tot koekjesfabriek.. De verschillende functies hebben zeer specifieke ruimtelijke, installatie-technische en mobiliteitseisen en zijn dan ook zeer bepalend voor de positie in het blok en het programma dat boven de desbetreffende functie gerealiseerd kan worden.



Afmeting bedrijfsruimte in relatie tot de functie

De voorbeeld functiegroepen horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, detail- en groothandel, dienstverlening, maak en ambacht, creatieve industrie en reparatie & handel hebben verschillende ruimte vereisten.

S

50 m2

- quality fast food / fresh food
- stadswoning met bedrijfsruimte
- kiosk
- schoenmaker

M

250 m2

- horeca
- bedrijfsruimte met balie
- winkel
- atelier (meubelmaker)

500 m2

- (dag) horeca
- kinderopvang
- bakkerij / catering
- fietsenwinkel
- APK-garage

L

750 m2

- kinderopvang
- magazijn / groothandel
- retail / showroom
- sportschool
- broedplaats

XL

1500 m2

- kantoor
- supermarkt
- sportschool
- drukkerij



Voorbeeld functie small



Voorbeeld functie small



Voorbeeld functie medium



Voorbeeld functie medium



Voorbeeld functie (extra) large



Voorbeeld functie (extra) large

Functie en locatie condities

De gewenste activiteiten in Superplinten moeten elkaar niet in de weg te zitten en elkaar zelfs versterken. Welke aspecten leiden tot een meerwaarde en met welke condities dienen we dan rekening te houden? We maken onderscheid tussen functie- en locatiecondities die leiden tot do's & don'ts. De belangrijkste do's en don'ts zijn samengevat in Tool 8, op pagina 84.

1. Functiecondities

Bij de functiecondities beschrijven we de ruimtelijke (fysieke) voorwaarden die nodig zijn om een bedrijfsactiviteit goed te kunnen uitvoeren, zonder tot overlast te zijn voor nabijgelegen bedrijfsruimten en omwonenden. Zijn er specifieke maatregelen nodig ten aanzien van activiteiten waar veel geluid- en trillingoverlast is? Zoals bij een een APK garage. Levert de clustering van bepaalde activiteiten tot grote meerwaarde? Zoals bij een gezondheidscentrum.

2. Locatiecondities

Bij de locatie condities bekijken we hoe de omgevingsfactoren de bedrijfsvoering (positief) kunnen beïnvloeden. Een café-lunchroom kan veel baat hebben bij een zichtlocatie op de hoek van een blok met ruimte voor een terras op zuid of west en met uitzicht op het park. Een stadsverzorgend bedrijf met veel werknemersuit de omliggende wijken, zoals b.v. een schoonmaakbedrijf, zit bij voorkeur goed ontsloten met OV en makkelijk bereikbaar met scooter, auto en fiets.



Verkeersbewegingen

Bij het aantal verkeersbewegingen voor een functie wordt onderscheid gemaakt tussen bevoorrading of laden en lossen en verkeersbeweigingen veroorzaakt door klanten of eigen personeel. Doel is een snelle en veilige verkeersafwikkeling die tot zo min mogelijk overlast lijdt voor de omliggende functies.



Geuroverlast

De uitstoot van geur bij bepaalde productieve bedrijfsfuncties zoals een APK-garage (uitlaatgassen en petrochemische vloeistoffen) moet tot een minimum worden beperkt. Het toepassen van de juiste afzuiginstallaties heeft een positieve bijdrage op de omgeving.



Geluidsoverlast

De geluidsproductie die vrijkomt bij bepaalde functies kan een negatieve invloed hebben op de omgeving. Het slim positioneren van die functie kan daarom helpen om de overlast tot een minimum te beperken. Plaats daarom overlast gevende functies aan een straat waar een verhoogde geluidsproductie sowieso al lijdt tot aanvullende geluidsreducerende maatregelen voor het woonprogramma.



Trillingen

De trillingen die vrij komen tijdens een productieproces kunnen een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid van een woongebied.



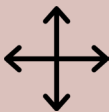
Arbeidsplaatsen

Diverse bedrijfsactiviteiten dragen bij aan een breed voorzieningen niveau en leveren daarnaast arbeidsplaatsen op voor Amsterdam. Goede (fiets) parkeervoorzieningen horen bij een zijn nodig om de werknemers van Sloterdijk I Zuid



Openingstijden

De openingstijden van een bedrijf heeft invloed op de dynamiek van een straat of buurt. Is een bedrijf alleen overdag, 's avonds of 24-7 open? Een straat met verschillende typen bedrijven (en openingstijden) zorgt voor de benodigde sociale controle.



Actieradius programma

Voorziet een bedrijfsactiviteit in een bepaald voorzieningenniveau voor de wijk, stad of regio? Hou rekening met verwachte verkeersstromen en voldoende parkeergelegenheid voor klanten en personeel.



Zichtlocatie

Bepaalde functies, zoals een cafe-to-go zijn gebaat bij strategische (zicht) locaties in het blok waar veel trafic van bewoners en werkenden langs komt.












Orientatie

Voor horeca functies kan het een grote meerwaarde zijn om een terras op zuid of west te hebben. Voor een kantoor daarentegen is het veelal prettig om geen direct licht instraling te hebben. Orientatie van de bedrijfsactiviteit is een belangrijke vestigingsvoorwaarde.

conditie vergelijking

De functiegroepen kunnen naast elkaar worden geplaatst om ze te vergelijken, te kunnen combineren of juist van elkaar weg te plaatsen. Combinaties kunnen functies maken of breken.

functiecondities																	
functie lijst	programma	korrel															
			verkeersbewegingen			geuroverlast			geluidoverlast			trillingen			arbeidsplaatsen		
			bevoorrading	werkverkeer/personeel	bezoekers	hoog	middel	laag	hoog	middel	laag	hoog	middel	laag	weinig	gemiddeld	veel
01 Horeca	quality fast food / fresh food	50	x		x	x						x		x			
	horeca	250	x		x	x						x		x			
	(dag) horeca	750	x		x	x			x	x				x			
02 Kantoor	stadswoning met bedrijfsruimte	50										x		x			
	bedrijfsruimte met balie	250		x	x							x		x			
	verzamel kantoor	1500		x	x				x			x				x	
03 Maatschappelijke voorzieningen	kinderopvang	500			x			x				x		x			
	kinderopvang	750			x			x	x			x		x			
04 Detailhandel / winkels	kiosk	50	x		x	x						x		x			
	winkel	250	x		x			x				x		x			
	bakkerij / catering	500	x			x						x		x			
	retail / showroom	750	x		x							x		x			
	magazijn / groothandel	750	x	x								x		x			
	supermarkt	1500	x		x			x	x			x				x	
05 Dienstverlening	sportschool	750			x			x				x		x			
	sportschool	1500			x				x			x		x			
06 Maak en ambacht	schoenmaker	50			x							x		x			
	atelier (meubelmaker)	250	x			x				x			x				
	drukkerij	1500	x							x			x			x	
07 Creatieve industrie	ateliers/broedplaats	750	x	x		x				x			x			x	
08 Reparatie en handel	APK garage	500	x		x	x			x				x		x		
	fietsenwinkel	500			x		x			x				x			

			functiecondities				locatie condities									
																
functie lijst	programma	korrel	openingstijden			actieradius programma				zichtlocatie			oriëntatie			
			overdag	avond	24 uur	lokaal	stedelijk	regionaal	landelijk	belangrijk	minder belangrijk	onbelangrijk	noord	oost	zuid	west
01 Horeca	quality fast food / fresh food	50	x	x		x				x					x	x
	horeca	250	x	x		x	x			x					x	x
	(dag) horeca	750	x	x		x	x			x					x	x
02 Kantoor	stadswoning met bedrijfsruimte	50	x			x					x					x
	bedrijfsruimte met balie	250	x				x	x				x				x
	verzamel kantoor	1500	x				x	x	x			x				x
03 Maatschappelijke voorzieningen	kinderopvang	500	x			x						x				x
	kinderopvang	750	x			x						x				x
04 Detailhandel / winkels	kiosk	50			x	x				x				x	x	x
	winkel	250	x			x	x			x				x		x
	bakkerij / catering	500	x					x	x			x				x
	retail / showroom	750	x			x	x				x			x		x
	magazijn / groothandel	750	x					x	x			x				x
	supermarkt	1500	x			x	x				x			x		x
05 Dienstverlening	sportschool	750			x	x						x				
	sportschool	1500			x	x	x					x				
06 Maak en ambacht	schoenmaker	50	x			x				x				x		
	atelier (meubelmaker)	250	x				x	x			x			x		
	drukkerij	1500	x				x					x				
07 Creatieve industrie	ateliers/broedplaats	750			x		x				x			x		
08 Reparatie en handel	APK garage	500	x			x						x				
	fietsenwinkel	500	x			x	x				x			x		x

Functie profielen

In deze paragraaf illustreren we de wijze waarop de gebruikers- en marktbehoefte achterhaald is, en ook gedurende ieder ontwikkelproces achterhaald kan worden. Er zijn vijf bedrijfsactiviteiten ter illustratie uitgelicht en vertaald naar eisen t.a.v. ondersteunend programma dat geschikt is voor de desbetreffende bedrijfsactiviteit. Een interview met Paul Timmer, Meubelmaker en Garage houder Mehmet Sen: inzicht in de fysieke randvoorwaarden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteit in de functiegroep maak & ambacht en reparatie & handel. Een analyse van het standaard PvE Grand Café: inzicht in de fysieke randvoorwaarden voor het exploiteren van een succesvol grand café (dag en avond) in de functiegroep horeca Een analyse van het standaard PvE Supermarkt: inzicht in de fysieke randvoorwaarden voor het exploiteren van een succesvolle supermarkt in de functiegroep supermarkt.

In een interview met Ron Haerkens, retail-ontwikkelaar en bedrijfsmakelaar, wordt inzicht verkregen in de fysieke randvoorwaarden voor een succesvolle winkel (versspeciaalzaken en niet-versspeciaalzaken) in functiegroepen detailhandel en horeca.

Zowel tijdens het interview, de analyses van PvE's en het gesprek met de inhoudelijke experts is de inzet om zo specifiek mogelijk te worden ten aanzien van het ondersteunende programma: Welke eisen stel je aan toegankelijkheid en bereikbaarheid? Hoe vaak wordt er geladen en gelost? Met welk type wagens? Welke eisen stel je aan de logistieke route naar de opslag? Hoe vindt de afvalverwerking plaats? Wanneer wordt overlast (van het ondersteunend programma van de bedrijfsactiviteit) ervaren?

Flexibele plinten

Bij de ontwikkeling van een gemengd woonwerkblok is het de opgave een plint en gevel te ontwerpen waarin de specifieke randvoorwaarden van de verschillende functies flexibel ingepast kunnen worden en waarin een deel van de functies uitwisselbaar zijn. De optie om op een later moment van functie te kunnen veranderen draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving op zowel de korte als lange termijn en maakt de risico's voor de investeerder beter beheersbaar. De volgende aspecten zijn van belang:

1. Scheiden van constructie en inbouw
2. Goede toegankelijkheid van installaties
3. Goede toegankelijkheid en (over)dimensionering van installatieruimten en schachten
4. Optimale horizontale en verticale indeelbaarheid d.m.v. kolomstructuren en ruime stramienmaat
5. Optimale verticale indeelbaarheid (plint van 6,5 meter hoogte maakt alle verschillende functies al dan niet gestapeld mogelijk)

Flexibele plinten kennen ook een risico: gewenste functies die weinig rendement opleveren kunnen - op termijn – gemakkelijk uit het straatbeeld verdwijnen. Dit risico kan bij nieuwbouw op publiek- of privaatrechtelijke wijze voorkomen worden.

functieprofielen matrix

In onderstaande matrix zijn voor een uiteenlopend scala aan functieprofielen van reparatie en handel tot detailhandel en van horeca tot supermarkt een aantal aspecten uiteengezet die van belang zijn voor het goed functioneren van die bedrijfsactiviteit.

01 Horeca (voorbeelduitwerking: avond-/daghoreca)

metrage	prijsindicatie (excl. servicekosten)	Marktvraag	te combineren met	beleving en zichtbaarheid	afmetingen
M (500 m2)	€180-400/m2	Grote vraag	Andere horeca, detailhandel, kantoren, wonen of andere functies die langzaam verkeer genereren.	Bij voorkeur op zichtlocatie aan langzaamverkeer route. Ruimte voor terras op zuid- of westzijde. Mogelijkheden voor reclamevoering. Kolommen of wandschijven met veel mogelijkheden voor vrije indeelbaarheid. Hoge ruimtelijke kwaliteit met hoogte en mogelijkheden voor sfeer.	Open puibreedte minimaal 6-9 meter Minimaal 3,5 meter vrije hoogte

06 Maak en ambacht (loodgieter, meubelmaker)

M (100-500 m2)	Niet commercieel: €70/m2/jaar Ambachten: €75-125/m2/jaar Commerciele creatieve industrie: €150-300/m2/jaar	Niet commercieel: grote vraag Ambachten: beperkte vraag Commercieel: grote vraag	Andere bedrijfsactiviteiten in de sector ambacht en creatieve bedrijvigheid. En met voorzieningen als cafe's en bakkers.	Geveloplossingen met goede daglichttoetreding. Vrije indeelbaarheid ruimte.	Vrije hoogte van minimaal 3,5 meter. Bij voorkeur hoger; 6 m t.b.v. optionele tussenvloer.
----------------	--	--	--	--	--

bereikbaarheid en logistiek	techniek	openingstijden	actieradius programma	interactie binnen en buiten	breekpunten
Uitstekende fietsbereikbaarheid en fietsparkeer-gelegenheid Bevoorrading door busjes, kleine/grote bakwagens, bij voorkeur via apart laad-en loshof.	Technische afvoermogelijkheden (lucht, sanitair, keuken/vet) Vetvangput in openbare ruimte. Geluid- en geuroverlast voorkomen. Afzuiging via schacht naar hoogste dak. of 2m boven hoogste dak binnen 25m. Of toepassen van ontgeuringsinstallatie Vloerbelasting 5 kN/m2	Van 8:00 tot 23:00 uur.	Afhankelijk van het horeca concept; buurt, wijk en stadsverzorgend.	Veel interactie tussen binnen en buiten.	Onvoldoende technische afvoermogelijkheden. Overaanbod horeca.

Mogelijkheid voor overheaddeur 3.0 m (b), 3.2 m (h). Collectieve afvalinzameling en -verwerking Uitstekende mogelijkheid voor laden en lossen (niet dagelijks).	Belastbaarheid van 10 kN/m2 Kolomvrije overspanning Extra aandacht voor installaties Uitstekende geluidsisolatie tussen bedrijfsruimten onderling en bovenliggende woningen.	Van 9:00 tot 18:00 uur..	Stadsverzorgend.	Weinig interactie tussen binnen en buiten.	Slechte geluidsisolatie.
---	---	--------------------------	------------------	--	--------------------------

04 Supermarkt

metrage	prijsindicatie (excl. servicekosten)	Marktvraag	te combineren met	beleving en zichtbaarheid	afmetingen
XL (1.600 m2)	€200-300/m2/jaar	Sterk afhankelijk van aanwezigheid verzorgingsgebied	Complementaire supermarkt, dagelijkse detailhandel, wonen en kantoren. En kleinschalige detailhandel zoals bloemist, sleutelreparatie en post bezorgservice.	Rechthoekig winkelvloeroppervlak. Voldoende ‘achterkant’ mogelijkheden zodat de voorzijde transparant en uitnodigend kan worden ingericht	3,5 tot 4 meter vrije hoogte. Rechthoekig met verhoudinge A4, brede voorzijde.

04 Kleinschalige detailhandel (bloemist, juwelier, mode, versspeciaalzaken)

S + M (50-500 m2)	€180-250/m2/jaar	Sterk afhankelijk van aanwezigheid verzorgingsgebied	Supermarkten, andere winkels of functies die traffic genereren.	Bij voorkeur op zichtlocatie aan langzaamverkeer route.	3,0 tot 3,5 meter vrije hoogte. Minimaal 6 tot 9 meter open puibreedte. Vierkant of rechthoekig, kolommen op stramienmaat bij voorkeur in (winkel) afscheidende wanden.
-------------------	------------------	--	---	---	---

bereikbaarheid en logistiek	techniek	openingstijden	actieradius programma	interactie binnen en buiten	breekpunten
Minimaal 1e 90 minuten gratis autoparkeren voor klanten. Fietsparkeren voor de deur. Laden & lossen door scala aan kleine en grote vrachtwagens bij voorkeur via apart laad-en loshof (inpandig dan wel gedeeltelijk uitpandig). Indien aan voorzijde tenminste aparte toegang tot magazijn. Goede vluchtroutes.	Zware stroomaansluiting (trafo) en zelfstandige energievoorziening. Installaties koeling en ventilatie zonder overlast voor andere gebruikers. Vloerbelasting 10 kN/m2.	Van 8:00 tot 22:00 uur.	Wijkverzorgend.	Goede zichtbaarheid is belangrijk al is er weinig interactie tussen binnen en buiten.	Deelname aan collectieve energievoorzieningen (e.g. WKO) i.v.m. controleverlies. Geen goede parkeermogelijkheid.

Goede zichtbaarheid voor langzaam verkeer. Mogelijkheden voor reclamevoering. Uitstekende fietsbereikbaarheid en parkeer-gelegenheid. Bevoorrading door busjes, kleine/grote bakwagens. Kan via voorzijde.	Niet vers-winkels kunnen aansluiten op collectieve energie- en koelvoorzieningen. Niet vers-winkels ventileren via gevel of schacht naar boven. Vers-winkels die werken met bakken/ vet afzuiging naar hoogste dak noodzakelijk en vetvangput in openbare ruimte. Vloerbelasting 5 kN/m2.	Van 9:00 tot 18:00 uur..	Wijkverzorgend.	Veel interactie tussen binnen en buiten. Aantrekkelijke etalage trekt bezoekers.	-
--	--	--------------------------	-----------------	--	---

05 Kleinschalige dienstverlening (kiosk, kapper, nagelstudio, kleermaken)

metrage	prijsindicatie (excl. servicekosten)	Marktvraag	te combineren met	beleving en zichtbaarheid	afmetingen
S + M (50-500 m2)	€160-225/m2/jaar	Persoonlijke verzorging: grote vraag Overig: beperkte vraag	Supermarkten, andere winkels of functies die traffic genereren.	Bij voorkeur op zichtlocatie aan langzaamverkeer route.	3,0 tot 3,5 meter vrije hoogte.

08 Reparatie & handel met opslag (fietsenmaker/-handel, APK-garage)

M-L (100-500 m2)	€70/m2/jaar	Variabel	APK-garage samen met kleine logistiek (ateliers, maakfuncties, ambachten) evt dienstverlening Fietsenmaker in de buurt van winkels	APK-garage met ligging direct aan de straat, en voldoen ruimte voor kort parkeren (één dag). Fietsenmaken kan in winkelstraat met uitstallingsruimte buiten.	APK garage vrije hoogte, min 6 meter. Breedte min. ca 10 meter, liefst breder voor opstelruimte meerdere auto's en hefbruggen. Vrije hoogte van 4 tot 5 m voor fietsenmaker vaak ook in combinatie met fietsenverkoop en etalage. Naast de werkplaats ruimte voor magazijn, evt opslag kleine kantoorruimte, pantry, sanitair/ wasruimte.
------------------	-------------	----------	---	---	---

bereikbaarheid en logistiek	techniek	openingstijden	actieradius programma	interactie binnen en buiten	breekpunten
Goede zichtbaarheid voor langzaam verkeer Mogelijkheden voor reclamevoering. Uitstekende fietsbereikbaarheid en parkeer-gelegenheid. Bevoorrading door busjes, kleine/grote bakwagens. Kan via voorzijde.	Variabel	Van 9:00 tot 18:00 uur.	Buurt en wijkverzorgend.	Veel interactie tussen binnen en buiten. Aantrekkelijke etalage trekt bezoekers.	Variabel

Roldeur t.b.v. garage, aparte toegangsdeur als entree. Werkplaats en winkel/kantoor bij voorkeur eigen entree's. Toegangsdeur en raam/etalage voor fietsenmaker.	Garage: vloeistofdichte vloer, uitstekende ventilatie, luchtverwarming en airconditioning, afzuiginstallatie voor uitlaatgassen, hefbruggen en oliekamer. Goede geluidsisolatie en luchtafvoer nodig	Van 8.00/9.00 tot 17.00/18.00. Ma-Vr soms zaterdag.	Buurt- en wijkverzorgend	Voor APK-garage; roldeuren naar buiten (directe toegang tot werkplaats) en kantoor met eigen entree aan de straat. Voor fietsenmaker goede etalage en entree naar de werkruimte.	Voor APK-garage; slechte geluidsisolatie. Slechte toegankelijkheid, afwezigheid van voldoende parkeer mogelijkheid op maaiveld in de directe omgeving voor kort parkeren.
---	---	---	--------------------------	---	--

02

Kantoor

metrage	prijsindicatie (excl. servicekosten)	Marktvraag	te combineren met	beleving en zichtbaarheid	afmetingen
L-XL (<1.000m2)	€180-300/m2/jaar	Grote vraag	Horeca en dagelijkse detailhandel	Representatief en levendig entreegebied, herkenbare exposure	Vloervelden > 500m2, makkelijk deelbaar door entree en sanitaire voorzieningen in het midden te plaatsen. Vloervelden van 17-25m diepte en vrije hoogte van 3-4m + computervloer

03

Maatschappelijke voorzieningen

Variabel	€100-200/m2/jaar (excl. BTW-compensatie)	Grote vraag (vooral eerstelijnszorg en kinderdagopvang)	Variabel	Variabel	Variabel
----------	--	---	----------	----------	----------

bereikbaarheid en logistiek	techniek	openingstijden	actieradius programma	interactie binnen en buiten	breekpunten
Goede bereikbaarheid met OV	Voor eigenaar gebruiker: casco-opleverniveau met meterkast, schachten, installatieruimte en afvoeren. Voor belegger: turn-key met scheidingswanden	Van 8.00/9.00 tot 17.00/18.00. Ma-Vr	Stadsverzorgend	Het entreegebied kan met samen met goede horeca voor reuring zorgen.	Gebrek aan beleving en zichtbaarheid

Variabel	Variabel	Variabel	Buurt- en wijkverzorgend	Variabel	Afhankelijk van functie. Kinderdagopvang vereist buitenruimte
----------	----------	----------	--------------------------	----------	---

Een bloemenwinkel wordt gekenmerkt door de presentatie en handeling van ‘levend assortiment’ (planten en bloemen) en ‘dood assortiment’ (decoratiemateriaal zoals vazen, potten, kaarsen e.d.).



BLOEMI, Stadionplein te Amsterdam



BLOEMI, Stadionplein te Amsterdam

Introductie

De werkzaamheden van een bloemist beslaan directe verkoop van bloemen, planten en decoratiemateriaal aan bezoekers in de winkel en het maken van boekketten op bestelling. Dit gaat soms om grote bestellingen. De winkel is geopend op de meeste werkdagen, op koopavond, op zaterdag en soms ook op zondag. Meestal werken er 2 mensen in een (kleinschalige) bloemenwinkel.

Ruimtelijke benodigdheden

Een bloemist heeft een ruimte nodig van circa 100-250 m2 met daarin een verkoopruimte, een werkruimte en een kleine opslagruimte ten behoeve van dagelijks afval en leveringen. De winkel is bij voorkeur rechthoekig met een vrije hoogte van minimaal 3,0 meter en een puibreedte die minimaal 6-9 meter transparantie biedt. De kolommen staan op de stramienmaat, bij voorkeur weggewerkt in (winkel) afscheidende wanden). Er moet vaak schoongemaakt worden, dus vlakke vloeren zijn belangrijk.

Installatietechnische vereisten

Een bloemenwinkel kan worden aangesloten op collectieve energie- en koelvoorzieningen en kan ventileren via de buitengevel of via een schacht naar boven. Een vloerbelasting van 5kN/m2 is voldoende.

Afvalverwerking

Net zoals de meeste kleinschalige detaillisten slaat een bloemist de afvalstromen (glas, oud papier, GFT, restafval en plastic) niet graag voor langere tijd binnen het eigen pand op. Het kost al snel veel ruimte en leidt tot geuroverlast. Idealiter is er binnen de eigen ruimte of op zeer korte afstand een inpandige afvalruimte beschikbaar voor de inzameling van afval gedurende 1 dag. Dit afval wordt aan het einde van de dag naar een collectieve, grootschalige ondergrondse afvalcontainer gebracht. De toegankelijk wordt middels een ondernemerspas of servicekosten geregeld.

Toegankelijkheid, bereikbaarheid en laden & lossen

Beschikbaarheid van autoparkeren is belangrijk, maar fietsparkeren vindt een detaillist van een kleine winkel in Amsterdam belangrijker. Het laden & lossen vindt bij voorkeur plaats vanaf de achterzijde, maar de meeste kleinschalige winkels kunnen ook prima via de voorkant bevoorraad worden. Dit vindt doorgaans plaats vanuit busjes, kleine bakwagens en soms grote bakwagens. Hiervoor moet plaats zijn op de kortst mogelijke afstand van de winkel, bij voorkeur voor de deur. Het rijden met rolkarren gaat het best over vlakke bestrating. Op deze manier worden overlast voor omwonenden en onveilige situaties voor het personeel dat de karren rijdt voorkomen. Ook is het belangrijk dat er vanaf de logistieke route goed zicht is op eventueel kruisende verkeersstromen.

Interactie binnen-buiten

Het is voor de bloemist belangrijk dat iedereen weet van de vestiging. Goede zichtbaarheid vanuit langzaam en snelverkeersroutes en voldoende mogelijkheden voor goed zichtbare signing zijn van primair belang. Daarnaast helpt het als er een supermarkt of andere dagelijkse speciaalzaken in de buurt gevestigd zijn die dagelijks veel voorbijkomend verkeer genereren.

aansluiting functie op de openbare ruimte

- Goede zichtbaarheid aan de staat is belangrijk .

Zichbare signage aan de staatzijde

Mogelijkheid om verkoopwaren aan de straat te kunnen uitstallen.
- Plaatsing naast dagelijkse speciaalzaken of supermarkt werkt in het voordeel van de bloemist.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid *front office*

- De supermarkt moet worden ontworpen op basis van inpasbaarheid en flexibiliteit. mogelijkheid om de functie te kunnen veranderen. Mogelijkheid om toe te voegen aan een grotere korrel

min. stramien:
5,4 tot 7,2 m2 klein en inpasbaar, kolomstructuur mogelijk om units te kunnen koppelen.

min. hoogte bloemist:
3,0m
onderkant constructie of kabels en leidingen
- In de winkelruimte is wegens hitte zonlicht niet wenselijk.

voorruiimte straat:
aan de straat, de publieke ruimte, een minimale ruimte van 0,5 tot 1,0 m innemen voor opstellen van verkoopwaar.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid *back office*

- min. hoogte sociale ruimte:**
2,6 m
onderkant constructie of kabels en leidingen

min. afmeting sociale ruimte:
± 10 m2
- De sociale ruimte, personeelsruimte, moet voorzien zijn van genoeg daglicht volgens bouwbesluit.

Ruimte reservering voor werkruimte snijen en samenstellen boeketten.
- min. afmeting opslag**
± 5 m2
Temperatuur geregelde ruimte voor het bewaren van eventuele overmaat aan planten en bloemen.

Eventuele kraanaansluiting voor besproeien planten.

bereikbaarheid *laden en lossen*

- Laden en lossen gebeurt dagelijks in de ochtend. Laden en lossen mag in de straat gebeuren, maar mag het publieke verkeer niet hinderen vroege tijdstippen kunnen hiervoor een mogelijkheid bieden.

min. breedte laad- en los entree:
rolkarren via reguliere hoofden tree deur min. breedte 1200 mm te vervoeren naar achterruimte. optioneel via een achterentree.

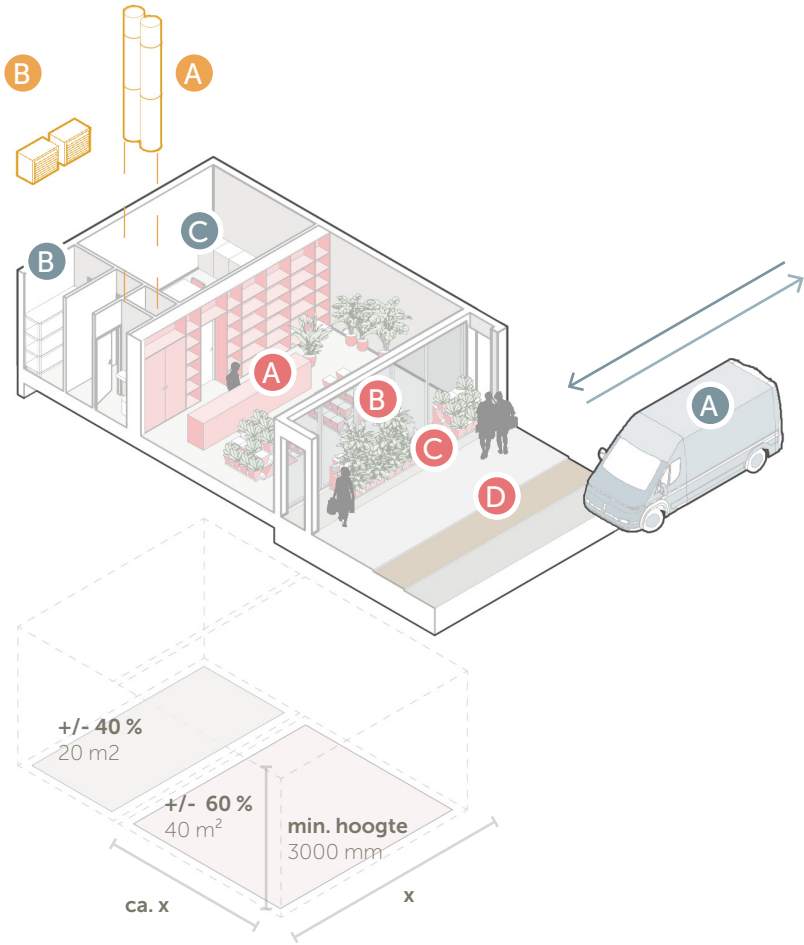
installaties

- koel- en verwarmingsysteem ten behoeve van opslag planten en bloemen.**
collectief gedeeld met meerdere kleine bedrijven

nuts voorzieningen

riolering en aansluiting op het gemeentelijk riool

evt. sprinkler systeem



- A balie bloemenkiosk**

B grote pui open uitstraling aan de straat.

C voorruiimte ruimte voor uitstallen goederen

D straat.

- A laden-lossen** opstelruimte voor bestelbus, en halteren voor klanten

B emballage opslag klein voor tijdelijke opslag bloemen.

C overige service ruimtes, toiletten, ruimtes medewerkers etc..

- A ruimte ventilatie** ø klein

B ruimte koeling plaatsing op het dak

Het Grand Café wordt gekenmerkt door een sfeer en horeca-aanbod dat gedurende de hele dag en avond (maar niet 's nachts), klanten trekt voor een maaltijd of een drankje.



Interieur Grand Café



Commerciële keuken

Introductie

Er zijn zowel ontbijt-, lunch- en avondgerechten, er is een keuze uit gebak en er is een bier- en wijnkaart. Er is een team nodig voor in de bediening, in de keuken en achter de bar.

Ruimtelijke benodigheden

Een horeca-ondernemer wil een bijzondere, uitnodigende sfeer bieden aan zijn klanten. Ruimtelijke kwaliteiten die bijdragen aan een bijzondere sfeer zijn dan ook belangrijk. Dit kan hoogte zijn, de afwisseling in hoogte, materialisering en/ of uitzicht. Daarnaast is de mogelijkheid voor een terras (aan de zonzijde) essentieel. Voor een ondernemer zijn dit relatief goedkope meters die veel extra omzet genereren. Voor een grand cafe is een omvang van circa 500 m2 (vierkant of rechthoekig) een goede maat waarbij de kolommen op de stramienmaat en bij voorkeur in scheidende wanden zijn verwerkt. Een horeca-ondernemer wil de sfeer kunnen communiceren naar buiten en dus voldoende transparantie hebben met een minimaal 6-9 meter open pui.

(Installatie)technische vereisten

Afzuiging van een Grand Café verloopt via een schacht naar het hoogste dak. Om geuroverlast te voorkomen kan een ontgeuringsinstallatie in de horeca worden aangebracht. Zo niet, dan is het van belang om voldoende hoog boven het bovenste dak pas af te zuigen. Koeling gaat via collectieve voorzieningen of via een VRF-unit op het dak, dan is er een schacht naar het dak nodig. Ventilatie kan via de gevel of ook via een schacht naar boven. De vloerbelasting voor een Grand Cafe is circa 5kN/m2. Landelijke horecaketens hebben doorgaans duurzaamheidsdoelstellingen opgenomen in hun PvE of zijn hiertoe bereid. Tot slot, is voor de horeca-ondernemer een vetafvangput noodzakelijk in de openbare ruimte. Deze is gepositioneerd tussen de horeca-ruimte en het gemeentelijke riool.

Afvalverwerking

Een horeca-ondernemer slaat de afvalstromen (glas, oud papier, GFT, restafval en plastic) niet graag voor langere tijd binnen het eigen pand op. Het kost al snel veel ruimte en leidt tot geuroverlast. Idealiter is er binnen de eigen ruimte of op zeer korte afstand een inpandige afvalruimte beschikbaar voor de inzameling van afval gedurende 1 dag. Dit afval wordt aan het einde van de dag naar een collectieve, grootschalige ondergrondse afvalcontainer gebracht. De toegankelijkheid wordt middels een ondernemerspas of servicekosten geregeld. Voor de horeca-ondernemers van een Grand Cafe is ook een vetafvangput noodzakelijk in de openbare ruimte, zie (installatie)technische vereisten.

Toegankelijkheid, bereikbaarheid en laden & lossen

Bereikbaarheid met fiets belangrijk, ook zichtbaarheid. Mogelijkheid tot terras is gewenst. Het laden & lossen vindt bij voorkeur plaats vanaf de achterzijde, maar de meeste kleinschalige winkels kunnen ook prima via de voorkant bevoorraadt worden. Bevoorrading vindt doorgaans plaats vanuit busjes/kleine bakwagens en soms grote bakwagens. Hiervoor moet plaats zijn op korte afstand van de winkel. Het rijden met rolkarren over bestrating die niet vlak is, kan overlast veroorzaken voor omwonenden en tot onveilige situaties leiden voor het personeel.

Relatie binnen-buiten

Het is voor horeca belangrijk dat iedereen weet van de vestiging. Goede zichtbaarheid vanuit langzaam en snelverkeersroutes en voldoende mogelijkheden voor goed zichtbare signing zijn van primair belang. Horeca gedijt goed naast andere functies die dagelijks verkeer genereren. Dit kan andere horeca zijn, of winkels, stedelijke voorzieningen zoals musea, parken of vijvers of wonen. Geluidsoverlast is altijd een aandachtspunt.

aansluiting functie op de openbare ruimte

Goede zichtbaarheid aan de staat is belangrijk . Veel interactie tussen binnen en buiten.

Ruimte aan de straat voor terras mogelijkheden. Deze moet ook een duidelijke plek krijgen in de openbare ruimte en mag publiek verkeer niet in de weg zitten.

Glazen en veel te openen puien voor veel interactie straat en horeca.

Hoofdentree en looppaden personeel moet vrij van obstakels zijn.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid front office

De horeca net als andere medium korrels moet worden ontworpen op basis van flexibiliteit, een logisch stramien om makkelijk constructief uit te bereiden of in functie te veranderen. Grote schachten en installatie ruimte moet hier in meegenomen worden.

min. stramien:
5,4 tot 7,2 m stramien met in het restaurant zelf gebruik maken van kolommen, optimaliseren vrije ruimte.

In het restaurant is wegens hitte overmatig zonlicht niet wenselijk. gebruik van diepe negges, luifels en zonnenschermen zijn mogelijke oplossingen.

min. vrije hoogte grandcafe:
3,5 m
onderkant constructie of kabels en leidingen

De wens is om het terras wel op de meest zonnige kant te plaatsen. Mogelijk met het gebruik van zonwering.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid back office

min. vrije hoogte sociale ruimte:
3,0 m
onderkant constructie of kabels en leidingen

De sociale ruimte, personeelsruimte, moet voorzien zijn van genoeg daglicht volgens bouwbesluit.

min. afmeting emballage opslag
± 20 m2 afhankelijk van afmeting horeca ondernemer.
direct of in nabije in connectie met het laden en lossen.

min. vloerbelasting:
5kN/m dragen van zware keuken installaties

min. afmeting sociale ruimte:
10 m2+ (afhankelijk van aantal werknemers)

Keuken afgesloten van bezoek, voorzien van voldoende bewegingsruimte tussen keukeninstallaties (850 mm)

bereikbaarheid laden en lossen

Het laden en lossen moet vrij zijn van obstakels, en mag de klantenstroom niet hinderen en zo goed mogelijk gescheiden en uit het zicht zijn. Denk hierbij aan de achterzijde of voor en na openingstijden.

min. vrije hoogte laad- en los-hof:
4,5 m
onderkant constructie of kabels en leidingen
rijwegbreedte voor kleine vrachtwagen min. 6 meter.

afmeting toegangsdeur deur:
2,8 m hoog x 2,0 m breed

installaties

afzuiging keuken
minimale diameter ø 1000 mm
2 maal.

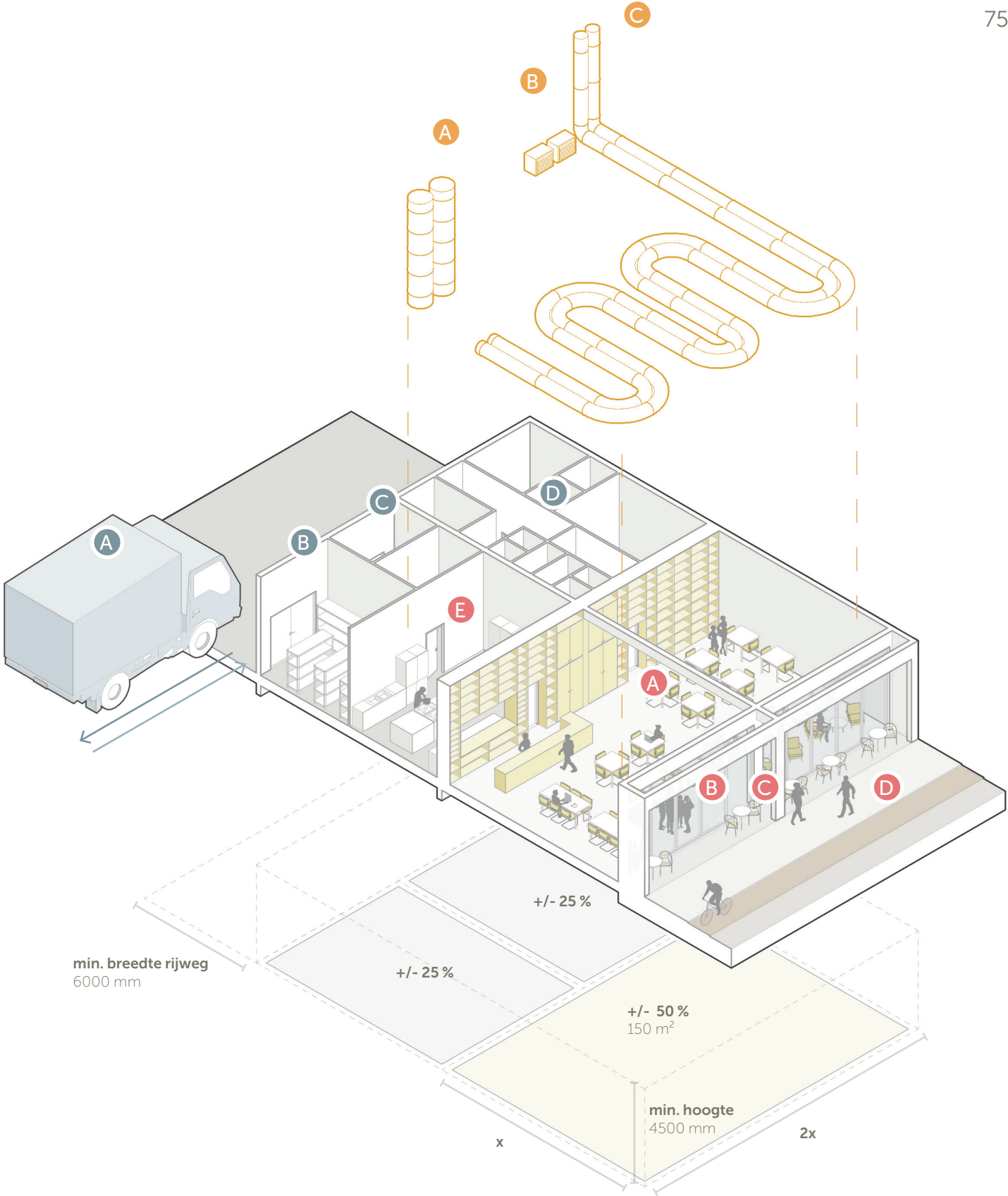
moet uitblazen op het hoogste dak van het gebouw of op een afstand van 25m, 2 m boven het hoogste dak Anders toepassen van ontgeuringsinstallatie

nuts voorzieningen

riolering en aansluiting op het gemeentelijk riool

sprinkler systeem

ruimte koeling en verwarming
VRV systeem op het dak
opstelplaats: 1,7x0,97x0,8 m



- A** cafe ruimte om te flexwerken.
- B** grote pui open uitstraling aan de straat.
- C** terras
- D** straat.
- E** keuken.

- A** laden-lossen ruimte beslag van een kleine vrachtwagen.
- B** emballage opslag direct in connectie met laden-lossen.
- C** vuilopslag direct in connectie met laden-lossen.
- D** overige service ruimtes, toiletten, ruimtes medewerkers etc..

- A** afzuiging keuken ø 1000 mm, 2 maal.
- B** koelmotoren keuken plaatsing op het dak .
- C** ventilatie restaurant ø 560 mm, 2 maal.

Paul is meubelmaker met specialisatie ontwerp en assemblage. Hij werkt met hout én staal. Zijn werkzaamheden omvatten het maken van kasten, interieurbouw, prototyping, houten fietsen, meubels. Eenvoudig productiewerk, freeswerk en lasersnijden wordt uitbesteed aan derden.



Paul Timmer voor zijn werkruimte



Voldoende vrije hoogte en open vloer voor het bouwen van meubels

Introductie

Paul werkt alleen en heeft standaard werktijden, van 9 tot 5. Het werk wordt in de werkplaats gemaakt en daarna op locatie gemonteerd. Als er getild moet worden zijn er altijd wel altijd mensen in de buurt die kunnen helpen. De huidige werkruimte is comfortabel, heeft een vlakke vloer met vloerverwarming én koeling, waardoor hij het hele jaar door kan werken in de bedrijfsruimte. Meer daglicht zou prettig zijn. Paul is blij met de 150 m2 die hij tot zijn beschikking heeft maar met 100 m2 en een gedeelde machinale werkplaats zou hij ook uit de voeten kunnen. Een eigen kantoor en tekenruimte is essentieel.

Ruimtelijke benodigheden

Een kantoor en tekenwerkplek (±20 m2) is belangrijk en moet afgezonderd zijn van zijn werkplaats in verband met stof. Dit is ook de plek waar Paul klanten ontvangt. De werkplaats is 7 bij 22 meter (150 m2) en 4 meter hoog (minimaal 3.5 meter benodigd). Het uitoefenen van zijn functie kan alleen op de begane grond in verband met laden en lossen van zware materialen. Een grote werkbank en voldoende opstelruimte voor een machinale cirkelzaag, kolomboor en opslag voor plaatmateriaal en meubelstukken is belangrijk en gaat goed met een vrije breedte van 7 meter.

Installatietechnische vereisten

Paul heeft buiten water en elektra geen vaste installaties nodig. Hij heeft een mobiele afzuiginstallatie voor zaagsel van de zaagmachine. Vloerverwarming en koeling is prettig; er is altijd een minimale temperatuur van 15 graden, waardoor Paul ook in de winter kan werken. Voor spuitwerk zou het fijn zijn om een goed afsluitbare afzuigplek te hebben. Ruimte ventilatie is niet aanwezig en wordt niet gemist.

Afvalverwerking

Paul produceert veel afval; lege verblikken, volle stofzakken met zaagsel en houtresten. Het afval is zwaar en Paul is veel tijd kwijt het organiseren van de afvalverwerking en heeft baat bij een collectieve oplossing met meerdere bedrijven uit dezelfde sector.

Toegankelijkheid, bereikbaarheid en laden & lossen

Aanvullende parkeergelegenheid voor klanten is niet noodzakelijk. Grofweg één maal per week wordt er materiaal geleverd. Het is wenselijk dat er voor de deur geladen en gelost kan worden, daarom is het prettig dat hij een roldeur direct aan de straat heeft. Paul staat open voor het delen van een bedrijfsbus met andere ondernemers. Nu huurt Paul een bus als hij werk naar zijn klanten wil brengen.

Interactie binnen – buiten

Voldoende daglicht is wenselijk maar niet noodzakelijk. Overheaddeuren staan vaak open, zodat er verse lucht en daglicht binnenkomt. Dit zou lastig zijn in een omgeving waar ook gewoond word in verband met geluidsoverlast. Paul heeft geen behoefte aan een etalage. Hij verkoopt geen werk aan particulieren. De interactie met de openbare ruimte is dus minimaal.

aansluiting functie op de openbare ruimte

Weinig interactie tussen binnen en buiten.

Ruimte in de openbare ruimte vrij houden voor eventueel laden en lossen. Grote (overhead) deuren in de gevel om dit mogelijk te maken.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid *werkruimte*

De meubelmaker net als andere medium korrels moet worden ontworpen op basis van flexibiliteit, een logisch stramien om makkelijk constructief uit te bereiden of in functie te veranderen.

min. stramien:
minimaal 7,20 m, vrije vloerruimte zonder obstakels om makkelijk meubels te constueren.

min. hoogte meubelmaker:
vrije hoogte 3,5 m onderkant constructie of kabels en leidingen

In het atelier is natuurlijk daglicht wenselijk.

min. vloerbelasting:
10 kN/m vloerbelasting voor het van zware machines

uitgangspunten voor ruimtelijkheid *personeelsruimte en kantoor*

min. hoogte sociale ruimte:
3,0 m vrije hoogte

afmeting sociale ruimte:
± 20 m2

Eetruimte en het kantoor moet voorzien zijn van genoeg daglicht volgens bouwbesluit.

Kantoor en personeelsruimte kunnen gecombineerd zijn, eventueel met kleine keuken, toilet en wasruimte.

werkplaats, kantoor en personeelsruimte moeten van elkaar ontkoppeld zijn wegens overlast van de productiviteit, als geluid en stof. Advies om de het kantoor en personeelsruimte op een hogere laag te positioneren.

bereikbaarheid *laden en lossen*

Laden en lossen gebeurt weke- lijks. Laden en lossen mag in de straat gebeuren, maar mag het publieke verkeer niet hinderen, vroege tijdstippen kunnen hier- voor een mogelijkheid bieden. Laden en Lossen moet zonder obstakels gebeuren.

min. hoogte laad- en lossen:
4,5 m onderkant constructie of kabels en leidingen

min. afmeting (overhead) deur:
2,8 m hoog x 3,0 m breed

installaties

afzuiging zaagmachine
opstelplaats: 87,5 x 46 x 152,5 cm

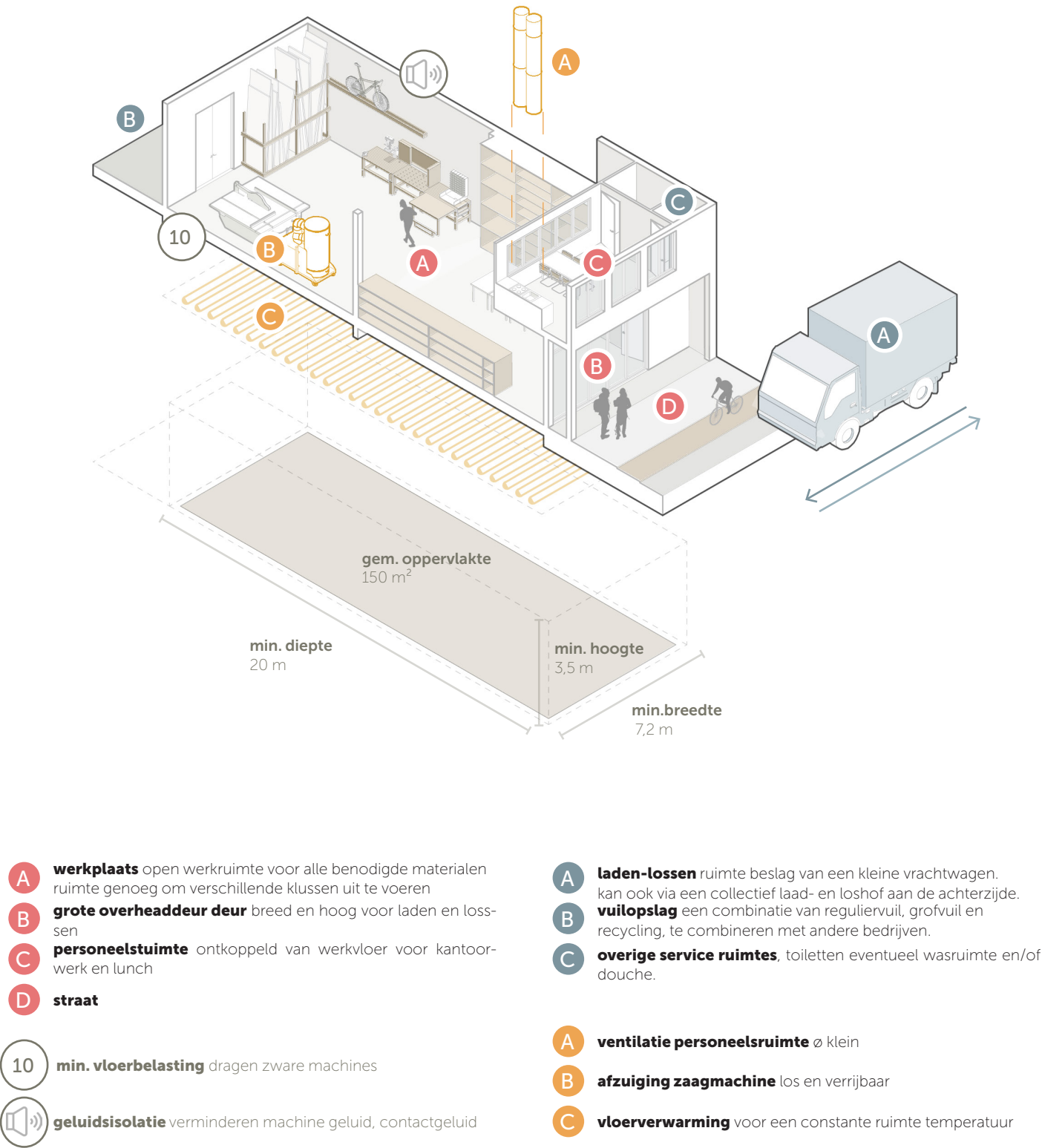
losse installatie, verrijdbaar. Stof- zak regelmatig legen bij extern grofvuil adres.

nuts voorzieningen

riolering en aansluiting op het gemeentelijk riool

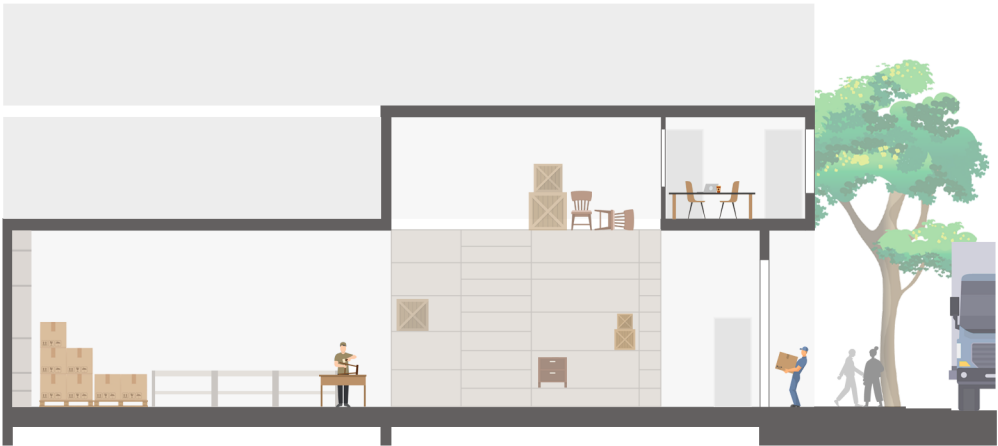
ventilatie personeelsruimtes

vloerverwarming
ten behoeve van een constante temperatuur in productieruimte.

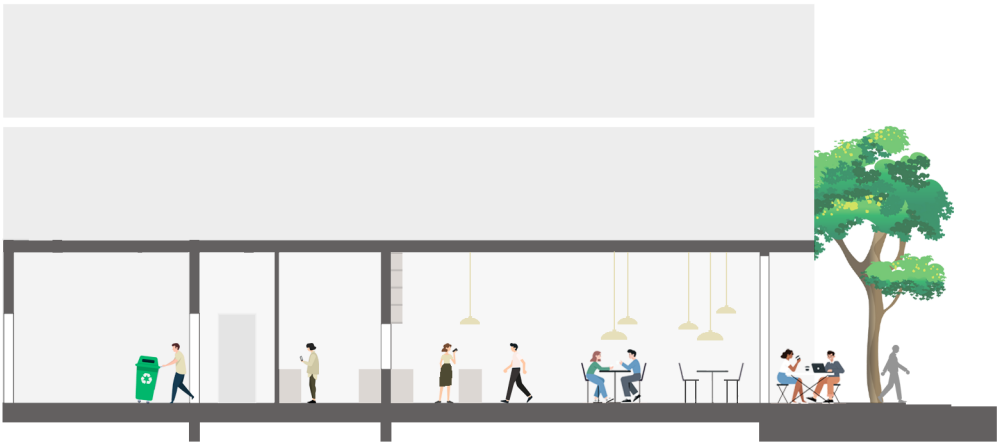


MEDIUM
Meubelmaker Grand Cafe
Maak en ambacht Horeca

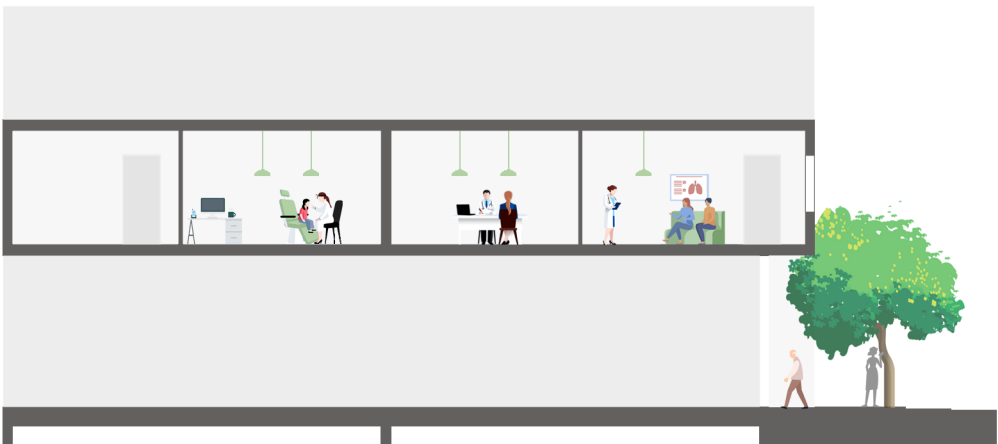
Inwisselbaarheid
De ruimte van een meubelmaker is vrij generiek, waardoor in combinatie hiermee of in plaats hiervan eenvoudig andere bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden.



07 meubelmaker



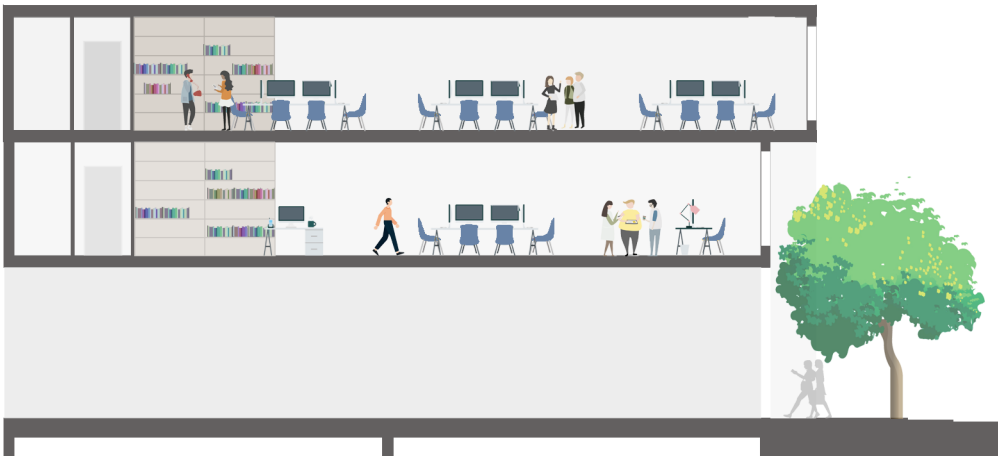
02 koffiezaak



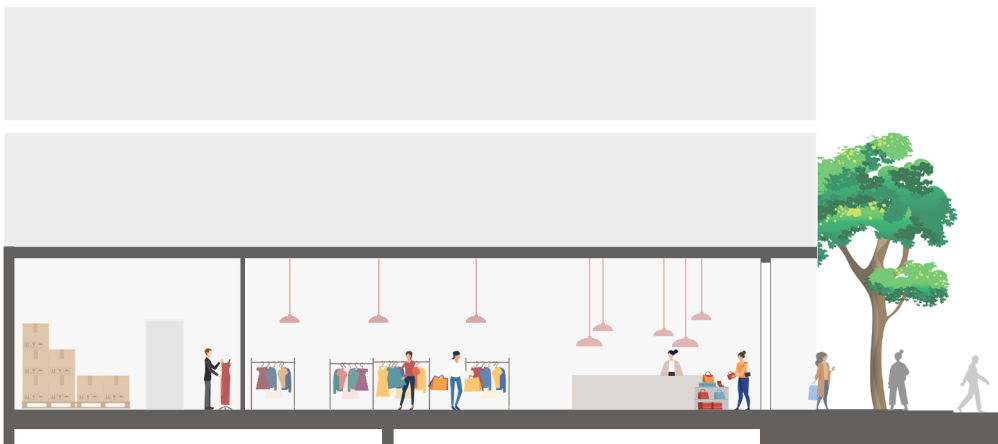
04 huisartsenpraktijk



09 galerie



03 kantoor



05 kledingwinkel

Sen heeft al sinds 1995 een garagebedrijf in Amsterdam Noord. Hij werkt daar in totaal met 7 man aan onderhoud, reparatie en APK keuringen van alle merken auto’s voor een vaste klantenkring uit de omgeving. Zijn zoon werkt ook mee in het bedrijf en wil het op termijn overnemen.



Sen voor zijn APK garage



Autobruggen met genoeg werk- en bewegingsruimte

Introductie

Appie en Sen is gevestigd in de Klaprozenbuurt in een gebouw dat sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd; de verdiepingshoogte van 5.3 m is te laag om alle auto’s op de hefbrug te krijgen, klanten lopen door de werkplaats naar het kantoor en het kantoor heeft geen direct daglicht.

Ruimtelijke benodigheden

Sen heeft het pand verkocht aan een ontwikkelaar en is naarstig opzoek naar een nieuwe bedrijfslocatie in de buurt, zodat hij zijn bestaande klantenkring kan behouden. Zijn nieuwe garage mag een stuk groter zijn, zo’n 750 m2 (i.p.v. 440 m2 nu) zodat hij 7 (i.p.v. 5) hefbruggen kan plaatsen. De vrije hoogte onder de hefbruggen moet minimaal 6 meter zijn, zodat hij ook onderhoud kan plegen aan bijvoorbeeld camperbusjes.

(Installatie)technische vereisten

Om de garage draaiende te houden zijn goede werkomstandigheden voor personeel én het beperken van overlast voor de bureen een belangrijk uitgangspunt. Met industriële luchtverwarming (blowers) kan de werkplaats ook in de winter een goed binnenklimaat hebben. Goede luchtventilatie eventueel gecombineerd met een warmte-terug-winning systeem en koeling zijn belangrijk. Daarnaast is een uitlaatgasafzuigingsinstallatie nodig die op de bron kan worden aangesloten om uitlaatdampen af te vangen. Houdt rekening met afvoer naar het hoogste punt.

De ontwikkelaar, die zijn huidige garage gaat slopen en vervangen voor nieuwbouw met woningen, heeft Sen een plek aangeboden op de begane grond van het nieuwe gebouw. Een grote zorg van Sen is echter de geluidsoverlast naar de toekomstige woningen. Een garagebedrijf produceert nu eenmaal veel geluid; Sen wil niet het risico lopen in de clinch te komen met zijn toekomstige bureen, waardoor extra maatregelen zoals een geluidsluis, snel-sluitende overheaddeuren en geluidsabsorberende materialen een must zijn.

Afvalverwerking

Een garagebedrijf produceert veel afval; afgewerkte vloeistoffen, banden en auto onderdelen. Oude autobanden worden afgevoerd door het bedrijf dat nieuwe banden levert. Daarnaast wordt wekelijks de Oliekamer gelegeed door een gespecialiseerde afvalverwerker. Goede laad- en losvoorziening voor de afvalverwerking is belangrijk.

Toegankelijkheid, bereikbaarheid en laden & lossen

De kernactiviteit van het bedrijf is gericht op reparatie van auto’s. Een goede bereikbaarheid is daarom essentieel. Voldoende parkeerplaatsen 30 tot 40 plaatsen voor de klanten van een garagebedrijf van 750 m2 is realistisch. Parkeren dient in de directe nabijheid en (voor een deel) op maaiveld gesitueerd te zijn. Daarnaast is er continue aanvoer van onderdelen, waardoor er een hoge frequentie van laden en lossen is. Dit kan gaan om meerdere bestelbussen per uur. Hiervoor is een goede laad- en losvoorzieningen voor nodig.

Relatie binnen-buiten

Voldoende daglicht is wenselijk maar niet noodzakelijk. Werkplaats kan dieper in het blok gevestigd zijn, waardoor er in de voorruimte mogelijkheid is voor parkeren. Zo ontstaat er een geluidsluis tussen werkplaats en openbaar gebied. Kantoorruimte met balie dient aan de gevel gesitueerd te zijn..

LARGE
APK-garage
Reparatie & handel met opslag

aansluiting functie op de openbare ruimte

Goede zichtbaarheid en bereikbaarheid is belangrijk. Weinig interactie tussen binnen en buiten.

Voldoende parkeergelegenheid voor klanten op maaiveld in de directe omgeving is essentieel. Ook zijn er continue verkeersbewegingen door bedrijven die onderdelen komen brengen en halen. Goede laad- losvoorziening is belangrijk.

Garagebedrijf kan ook in de noordzijde van een blok worden gevestigd. Bij voorkeur dicht bij uitvalswegen.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid *kantoor en personeelsruimten*

Kantoorruimte met balie dient aan de straat gesitueerd te zijn met een eigen voordeur. Zicht op parkeerplekken en werkplaats vanuit kantoorruimte is wenselijk. Seperate kantoorruimte met overlegplek is gewenst.

Personeelsruimte met pantry, wasruimte en omkleedruimte separate toegang geven. Kan vanuit werkplaats.

Personeelsruimte met daglicht kan op de eerste verdieping aan de straat.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid *werkplaats*

min. afmeting werkplaats:

Een stramienmaat van twee maal ±7 m gebaseerd op opstelplaats auto's (hefbruggen) en rijbaan.

min. hoogte sociale ruimte:

3,0 m onderkant constructie of kabels en leidingen

Logistieke stromen tussen kantoor en werkplaats zijn gescheiden.

min. vrije hoogte werkplaats:

6,0 m. i.v.m. hefbruggen, ter plaatse van de rijbaan kan deze lager zijn.

min. afmeting sociale ruimte:

20 m2+ (afhankelijk van aantal werknemers)

bereikbaarheid *laden en lossen*

De kernactiviteit van het garagebedrijf draait om het repareren van de auto. Er zijn veel verkeersbewegingen van klanten die auto's komen halen of brengen.

Voor een garage van 750m2 (met 6 a 7 hefbruggen) kunnen we uitgaan van ±40 auto's per dag.

Daarnaast is er een continue aan- en afvoer van materialen en onderdelen, waarvoor goede aad- en losvoorzieningen moeten worden getroffen.

Goede parkeervoorziening voor klanten die hun auto achterlaten is essentieel. Parkeervoorziening dient op maaiveld te zijn (een kapotte auto de hellingbaan op duwen gaat niet) en in de directe omgeving.

installaties

verwarmingsinstallatie.

Bijvoorbeeld industriële luchtverwarming en koeling.

CO2 gestuurde ruimte ventilatie met warmte terugwinning

afzuiginstallatie

specifiek voor uitlaatgassen auto's.

Passieve oplossingen door geluidsabsorberende materialen

ter voorkoming van geluidoverlast naar belendende bedrijven en woningen. Ook het toepassen van een geluidsluis met snel sluitende overhead deuren draagt bij aan het beperken van geluids-overlast.

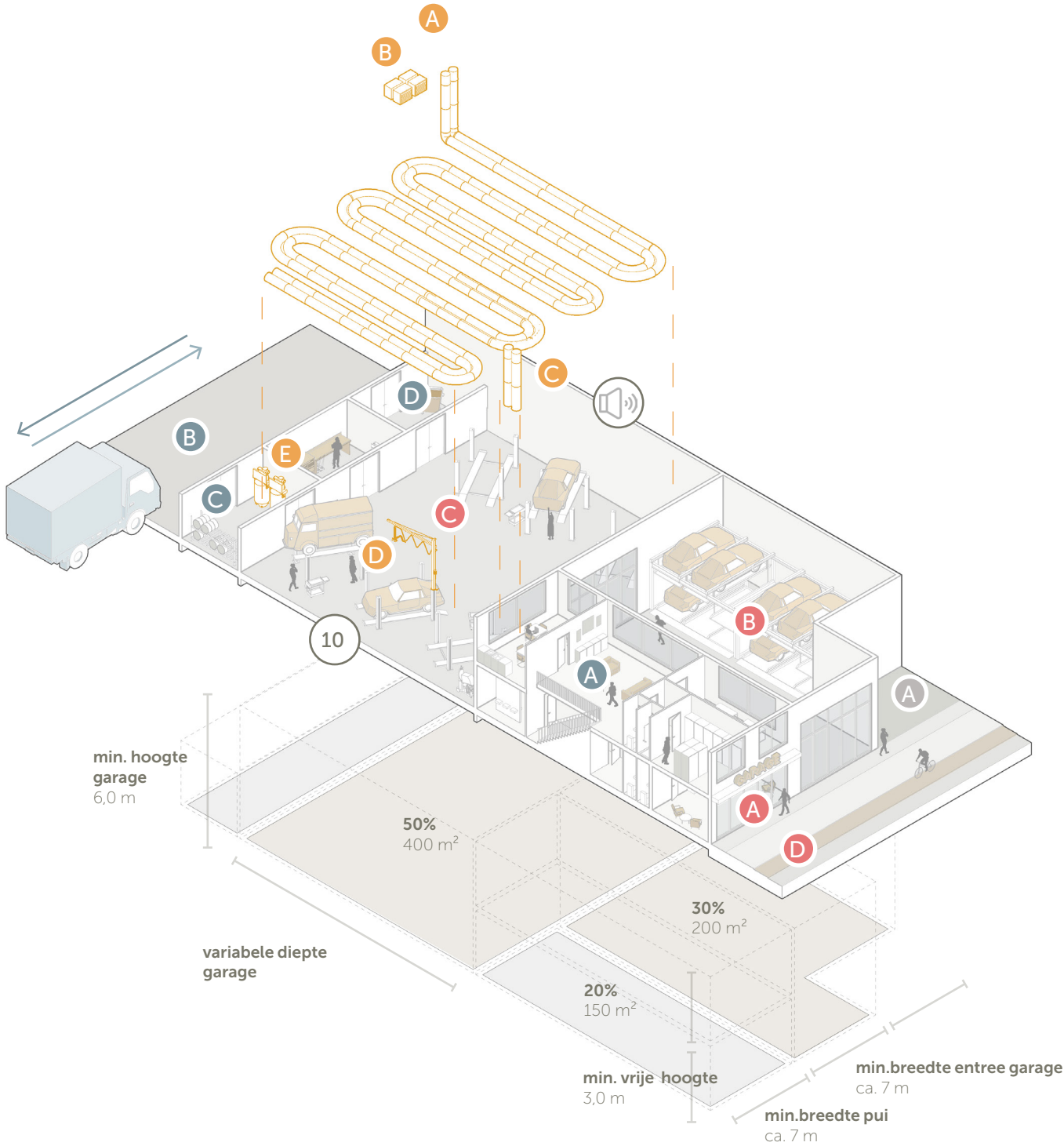
nuts voorzieningen

Oliekamer

veilige opslag van vloeistoffen

riolering en aansluiting op het gemeentelijk riool

sprinkler systeem



- A grote pui bij entree en wachtruimte** open uitstraling aan de straat incl. singage.
- B tijdelijk autoparkeren** auto's klanten binnen eigen bedrijf oplossen, gebruik parkeer stapelsysteem.
- C werkplaats** ruimte om tegelijkertijd te werken aan verschillende auto's.
- D straat.**

- A service ruimtes**, toiletten, kantoor, ruimtes medewerkers als; kantine, kleedruimte, wasruimte etc..
- B laden-lossen** ruimte beslag van een kleine vrachtwagen.
- C gebruikte olie opslag** direct in connectie met laden-lossen.
- D vuilopslag** direct in connectie met laden-lossen.

- A ventilatie garage** ø 560 mm
- B lucht verwarming- en koelsysteem op het dak**
- C ventilatie personeelsruimte** ø klein
- D afzuiging auto uitlaat** geïntegreerd systeem autobruggen
- E olie opslag en zuivering**

- A kleine plintfuncties.** als een fietsenmaker, schoenmaker etc..

- 10 min. vloerbelasting** dragen zware machines

- geluidsisolatie** verminderen machine geluid, contactgeluid

De primaire functie van de supermarkt is het verkopen van vers- en niet versproducten aan de consument. De winkel is te vinden op een centraal punt in de buurt.



Een supermarkt wenst een maximaal vrij indeelbaar vloerveld, bij voorkeur in een rechthoek (A4-verhouding).



Inpandig expeditiehof, Hanzewijk te Kampen, heren 5 architecten

Introductie

Er is een groot team aanwezig om deze verkoop en de bevoorrading mogelijk te maken. De openingstijden zijn over het algemeen zeer ruim: van vroeg tot laat op alle dagen van de week. Afvalinzameling en verwerking regelt een supermarkt zelf.

Ruimtelijke benodigheden

Een supermarkt heeft ruimte nodig voor de winkelruimte (dat wat de consument ziet), een magazijn, een sociale ruimte voor het personeel, opslagruimte voor afval en (soms) een eigen expeditiehof dat grenst aan het magazijn en de opslagruimte. Voor de winkel heeft een rechthoekig vloeroppervlak met een brede voorkant de voorkeur. Een rechthoek met ongeveer de verhoudingen van een ‘A4’ zodat langs de voorgevel de kassa’s en de uitgang gepositioneerd kunnen worden. De vrije hoogte is minimaal 3,5 meter tot circa 4,0 meter. Er moeten voldoende ‘achterkanten’ mogelijk zijn. Zie ook laden & lossen. Op locaties met een groot verzorgingsgebied ontstaat voor supermarkten de ruimte om af te wijken van hun standaard eisen.

(Installatie)technische vereisten

Een supermarkt werkt volgens een ‘box-in-box concept’ en heeft hiervoor een zware stroom aansluiting nodig, vaak zelfs een trafo, waar ze hun eigen ‘supermarkt-systeem’ op aansluiten. Daarnaast willen supermarkten op het hoogste dak hun installaties plaatsen om overlast voor omwonenden te voorkomen. Dit zijn grote installaties voor koeling en ventilatie. Supermarkten staan open voor duurzaamheidsdoelstellingen, zolang dit past binnen het ‘box-in-box concept’. Deelname aan collectieve energievoorzieningen zoals een WKO is niet gewenst vanwege het verlies aan controle over de stabiliteit van de energielevering en/of koeling. De vloerbelasting bedraagt circa 10kN/m2.

Afvalverwerking

Een supermarkt-ondernemer organiseert de afvalverwerking van alle afvalstromen (glas, oud papier, GFT, restafval en plastic) zelf. Idealiter is er binnen de eigen ruimte of op zeer korte afstand een inpandige afvalruimte beschikbaar voor de inzameling van afval gedurende 1 dag. Deze moet grenzen aan het expeditiehof/de logistieke routes.

Toegankelijkheid, bereikbaarheid en laden & lossen

Supermarkten hechten veel waarde aan voldoende gratis (bijvoorbeeld eerste 90-120 minuten) parkeren voor bezoekers met de auto. Aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan parkeernormen van de gemeente, supermarkten kijken hier strikt naar. Ook voldoende fietsparkeren is gewenst, conform gemeentelijke normen. Supermarkten hebben bij voorkeur fietsparkeren recht voor de deur. Fietsen moeten zo goed als tegen de gevel kunnen staan. Supermarkten expediëren bij voorkeur aan de achterzijde via een apart laad-/loshof. Keuzes zijn dan volledig inpandig, gedeeltelijk inpandig of uitpandig. Dit hangt voornamelijk af van de regelgeving, nabije functies en omvang van supermarkt/winkelgebied. Als er aan de achterzijde geen ruimte is, kan een supermarkten aan de voorzijde expediëren, maar dan altijd met een aparte toegang tot het magazijn. Logistiek wordt nooit gemengd met bezoekersstromen. Supermarkten komen met veel verschillende vrachtwagens en verschillende ritten per dag. Het is belangrijk om de frequentie vroegtijdig in het (stedenbouwkundig) ontwerpproces vast te stellen en te integreren.

Relatie binnen-buiten

Voor een supermarkt zijn een goede zichtbaarheid, voldoende mogelijkheden voor signing en een fietsen-opstelling (voor bezoekers) dichtbij de entree zonder deze te blokkeren. Verder is het voor een supermarkt aantrekkelijk om een andere, complementaire supermarkt, als (over)buurman te hebben. Ook andere dagelijkse (vers)speciaalzaken zoals een drogist of slijterij zijn goede functies om een supermarkt mee te combineren.

aansluiting functie op de openbare ruimte

- Goede zichtbaarheid aan de staat is belangrijk. Naast de hoofdentree is er weinig interactie tussen binnen en buiten.

Glas toepassen bij de winkelfront, entree van de supermarkt.
- Plaats voor duidelijke signing aan de straatzijde.
- Open ruimte voor entree voor veel traffic, rekening houden met gebruik van winkelwagens.

uitgangspunten voor ruimtelijkheid winkel

- De supermarkt moet worden ontworpen op basis van flexibiliteit, zo min mogelijk obstakels en makkelijk constructief uit te bereiden of in functie te veranderen.

min. stramien:
spec. voor 850 < VVO < 2300 m2
stramien minimaal 7,20 m
kolommen niet groter dan 400 mm dik

min. vrije hoogte supermarkt:
3,5 m
onderkant constructie of kabels en leidingen
- In de winkelruimte is wegens hitte zonlicht niet wenselijk. Wanden zullen daarnaast ook bezet worden door stellingen en koeling.

Het is enkel wenselijk om glas toe te passen bij de winkelfront, entree van de supermarkt.
- afmeting winkelwagens:**
(enkel verplicht als er ook wordt geparkeerd bij de supermarkt)
1 winkelwagen 0,6 x 1,065 m
10 winkelwagens 2,885 m
20 winkelwagens 10,965 m

uitgangspunten voor ruimtelijkheid opslag, kantoor en personeelsruimte

- min. hoogte sociale ruimte:**
3,0 m
onderkant constructie of kabels en leidingen

De sociale ruimte, personeelsruimte, moet voorzien zijn van genoeg daglicht volgens bouwbesluit.
- min. afmeting sociale ruimte:**
10 m2+ (afhankelijk van aantal werknemers)

Personeel heeft naast de winkel entree ook een separate personeel sentree.
- min. afmeting magazijn**
± 100-200 m2 afhankelijk van afmeting supermarkt.
direct in connectie met het expeditiehof

bereikbaarheid laden en lossen

- De expeditiehof moet vrij zijn van obstakels, het laden en lossen mag de klantenstroom niet hinderen en zo goed mogelijk gescheiden en uit het zicht zijn.

min. hoogte laad- en loshof:
4,5 m
onderkant constructie of kabels en leidingen
4,3 m vrije doorgang

min. afmetingen laad- en loshof:
5,6 m breed x 12 (optimaal 17) m lang
- hoogteverschil dok en maaiveld winkel:**
1,25 m
afmeting expeditie deur:
2,8 m hoog x 2,0 m breed

Aan de buitengevel nabij de kassas moet ruimte worden gemaakt voor een Transitokluis. Aan de gevelzijde moet een opstelplaats worden gemaakt voor een geldauto die tot 15cm aan de gevel kan komen.
- min. vrij hoogte geldauto:**
2,85 m

installaties

- KVK, combinatie van een warmte terugwininstallatie + een warmtepomp**
opstelplaats: 5,0 x 2,8 x 3,0 m

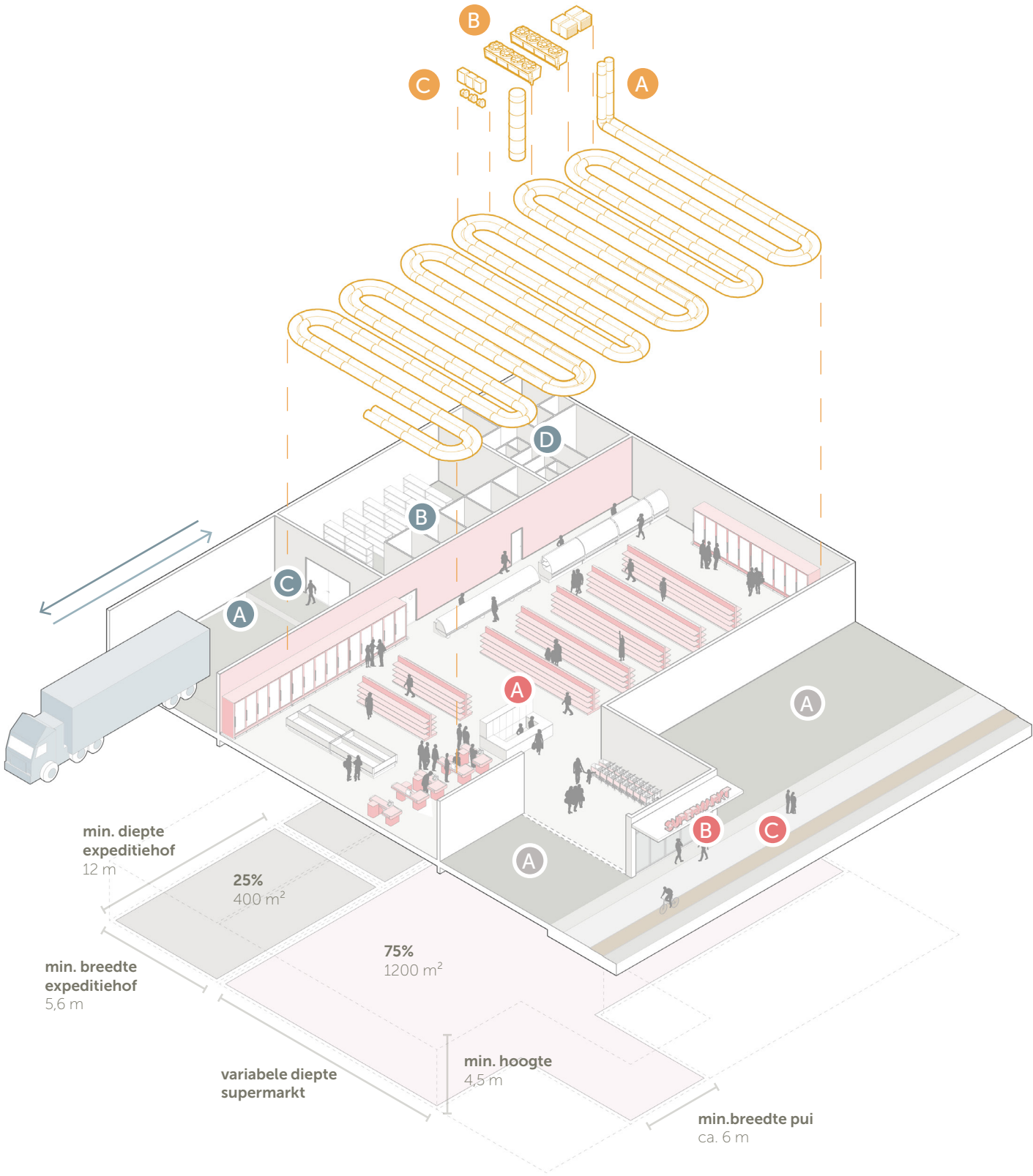
nuts voorzieningen

riolering en aansluiting op het gemeentelijk riool

sprinkler systeem

Mag niet direct onder woningen worden geplaatst.
kan onderdeel zijn van het magazijn
- gaskoelers**
indien niet op het dak gepositioneerd schacht: 1,0 m x 0,4 m

Gaskoelers moeten zo ver mogelijk van woningen worden gepositioneerd, ook de schacht mag niet in connectie staan met een verblijfsruimte



- A

winkel afstand ten opzichte van de straat, besloten ruimte
- B

grote pui bij entree open uitstraling aan de straat incl. singage
- C

straat.
- A

kleine plintfuncties. als een bloemist, slijterij, etc.

- A

laden-lossen in pandig expeditiehof
- B

emballage opslag direct in connectie met laden-lossen.
- C

vuilopslag direct in connectie met laden-lossen.
- D

overige service ruimtes, toiletten, ruimtes medewerkers etc..
- A

ventilatie supermarkt ø 560 mm
- B

gaskoelers op het dak schacht ø 1000 mm
- C

wtw en warmtepompen

Do's & Don'ts

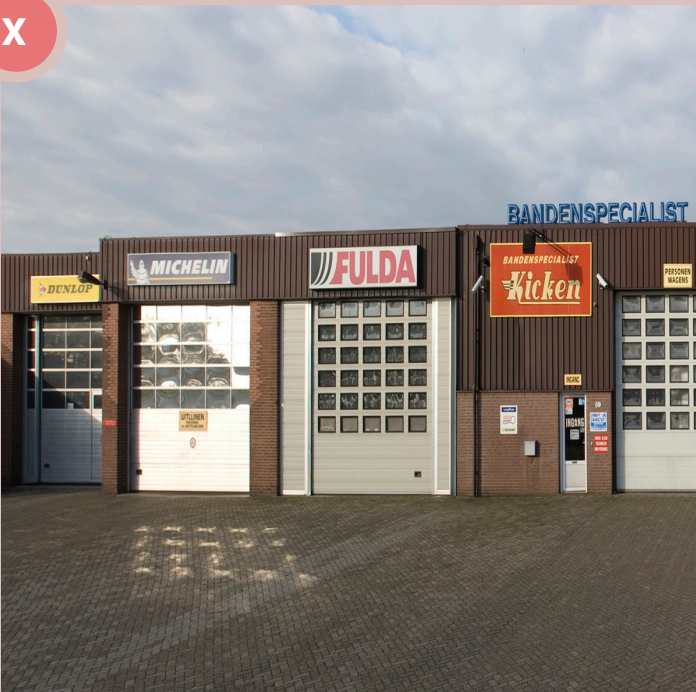
Bijdrage aan levendigheid op straat

De bedrijven en voorzieningen dragen bij aan de levendigheid op straat, vooral als ze een goede afwisseling hebben van verschillende functies en dat er een goede relatie is tussen binnen en buiten. Het gaat daarbij om een kleinere unit-korrel aan de straat, afwisseling van functies, en een architectonische uitwerking die open is en met detail ontworpen.

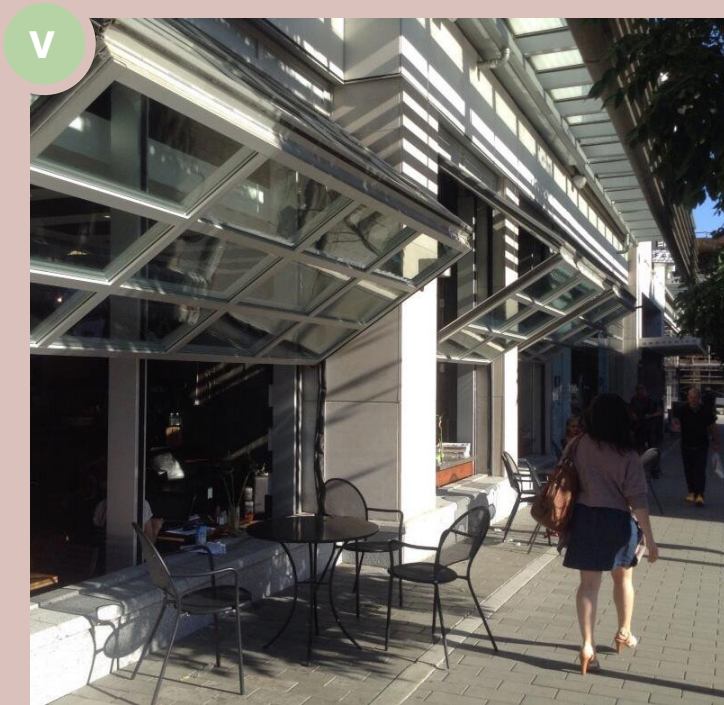


Mixen van verschillende functies in een straat

Op het moment dat er veel van hetzelfde type functie naast elkaar zit, wordt de functie te dominant in de straat waardoor het slechts een selecte doelgroep trekt. Een afwisseling van functies zorgt voor meer levendigheid met verschillende bezoekers, die mogelijke onderlinge kruisbestuiving of economische uitwisseling kunnen krijgen (het garagebedrijf,

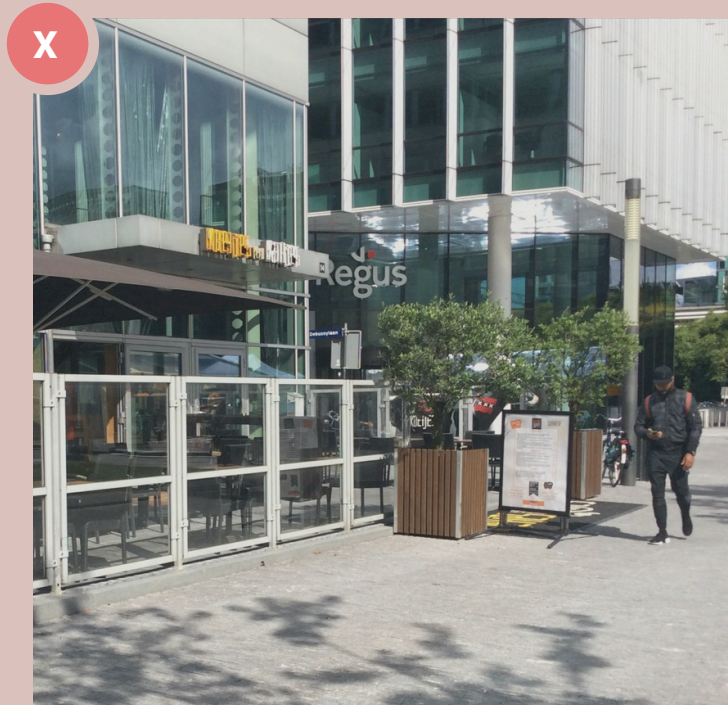


de kapper, en de coffee-corner bijvoorbeeld). De mix zorgt voor activiteit op verschillende momenten van de dag en voor economische weerbaarheid voor de verhuurder. De plintunits kunnen qua techniek zo worden ingericht dat niet overal horeca mogelijk is, maar ook niet overal een garagebedrijf. Sturen op flexibiliteit maar ook diversiteit.



Horeca met interactie tussen binnen en buiten

Koffie-corners, restaurants en andere typen horeca worden vaak gezien als de beste functies om een levendige plint te krijgen. Dit werkt echter alleen als de plint ook een open karakter heeft met een goede relatie tussen binnen en buiten. Voorkomen moet worden dat de buitengevel van spiegeland glas is, of dat de terrassen worden afgeschermd met wind-

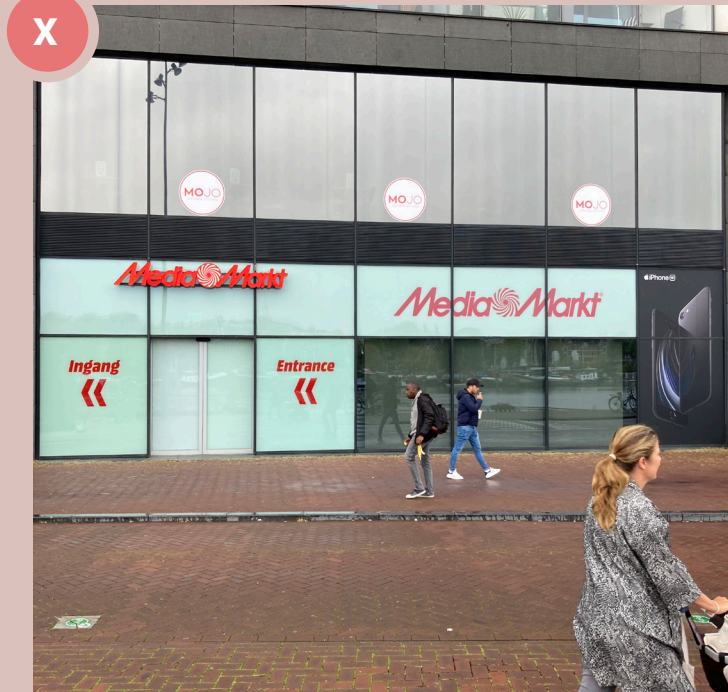


schermen en grote parasols. een open plint met schuiframen, taatsdeuren etc en met een open terras zorgt voor de beste interactie tussen binnen en buiten, en is bovendien het meest uitnodigend naar potentiële klanten.



Detailhandel en kleine korrelgrootte aan de straat

Bij het realiseren van grootschalige winkelunits voor één bedrijf, is maar één entree gewenst. Grootschalige winkels (zoals supermarkten) zijn daarbij intern gericht en hebben geen belang bij het realiseren van een "ouderwetse" etalage. Gevolg is dat winkelpuizen worden afgeplakt met reclame en/of logo's. Door grootschalige functies alleen een entree aan

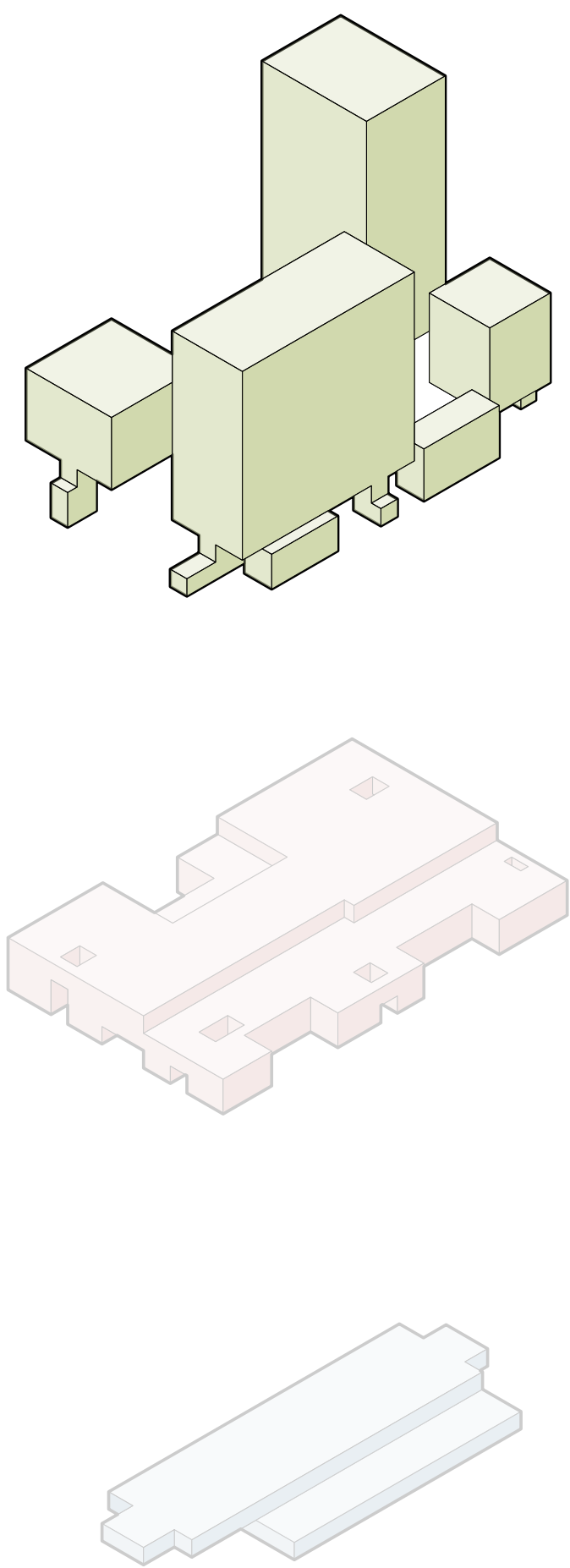


de straat te geven en de winkelruimte zelf naar achter te schuiven (of naar de eerste / tweede verdieping) is er ruimte voor kleinere units aan de straat, die meer levendigheid opleveren. Deze zijn vaak afhankelijk van het grote bedrijf maar zorgen voor een menselijke maat, en met een goede afwisseling van functies.

Wonen

**Het representatieve woonprogramma:
appartementen en entrees**

In dit hoofdstuk richten we ons op het representatieve woonprogramma. Dit zijn de appartementen, de ontsluiting en de entrees. Het ondersteunende (woon)programma, zoals het fiets- en autoparkeren en de afvalinzameling, hebben we behandeld in hoofdstuk 4. Het representatieve woonprogramma beïnvloedt de (on)mogelijkheden van de ruimten in de plint middels de bouwstructuur: repetitieve stramienmaten, bouwsystematiek en afmetingen van de woningen. Daarnaast is de collectieve entree in de superplint hét visitekaartje van het woonprogramma: herkenbaarheid, uitstraling en comfort zijn hier belangrijk. Dit wordt bereikt door goed leesbare huisnummers, goed bereikbare postbussen, hoogwaardige materialisering, goede detaillering, luifel-ontwerp en positie ten opzichte van de rest van de plint.



Woningtypen en bouwtypologie


In de Basisblokpaspoorten heeft gemeente voor de verschillende kavels van Sloterdijk I Zuid een opgave voor het woonprogramma meegegeven. Op blok III moet circa 84.000 m2 BVO wonen gerealiseerd worden, onderverdeeld in vier categorieën: studio's, 1-, 2- en 3-kamer appartementen. Deze bevinden zich allen op de etages. Om het wonen en het werken goed samen te laten functioneren gaat veel aandacht naar de positionering van de woningen ten opzichte van het type openbare ruimte, waar is rust en waar is kans op overlast?

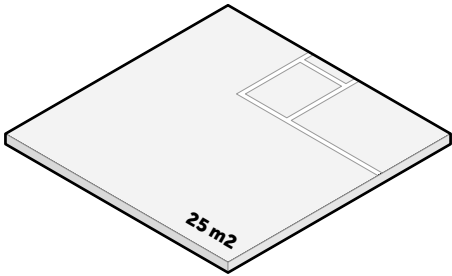
XS

studio

kleine woning

1 persoon





woningoppervlakte 25 m2
volgens opgave gemeente
'basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid' 19.08.201


gebruiksoppervlakte 25 m2
bruto vloeroppervlakte 35 m2

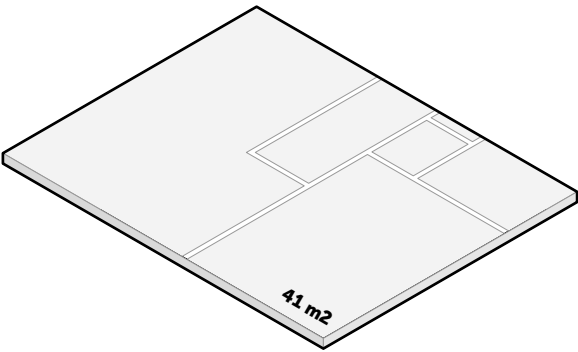
S

2 kamer appartement

kleine woning

1 a 2 personen





woningoppervlakte 41 m2
volgens opgave gemeente
'basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid' 19.08.201


gebruiksoppervlakte 41 m2
bruto vloeroppervlakte 58 m2

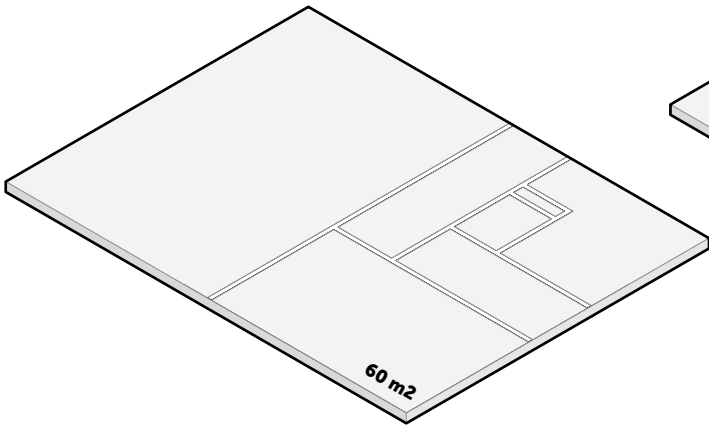
M

3 kamer appartement

middel grote woning

2 a 3 personen





woningoppervlakte 60 m2
volgens opgave gemeente
'basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid' 19.08.201


gebruiksoppervlakte 60 m2
bruto vloeroppervlakte 86 m2

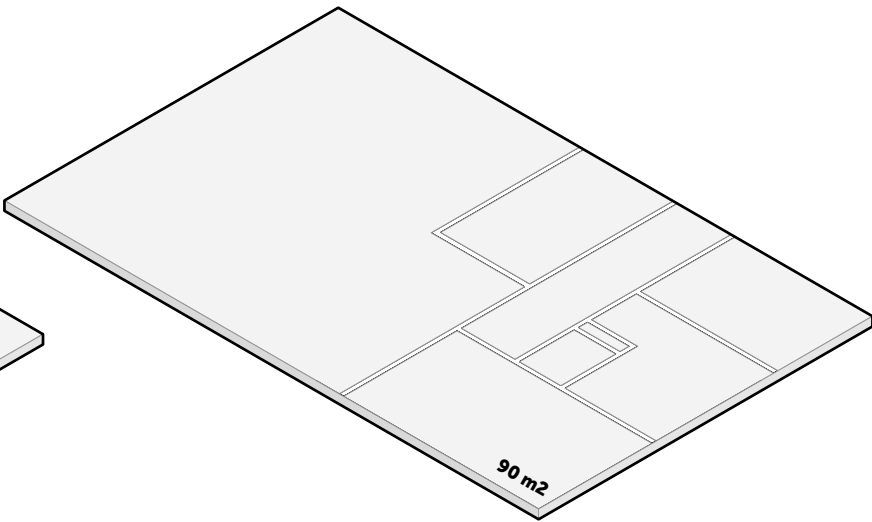
L

4 kamer appartement

grote woning

3 a 4 personen





woningoppervlakte 90 m2
volgens opgave gemeente
'basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid' 19.08.201

gebruiksoppervlakte 90 m2
bruto vloeroppervlakte 135 m2

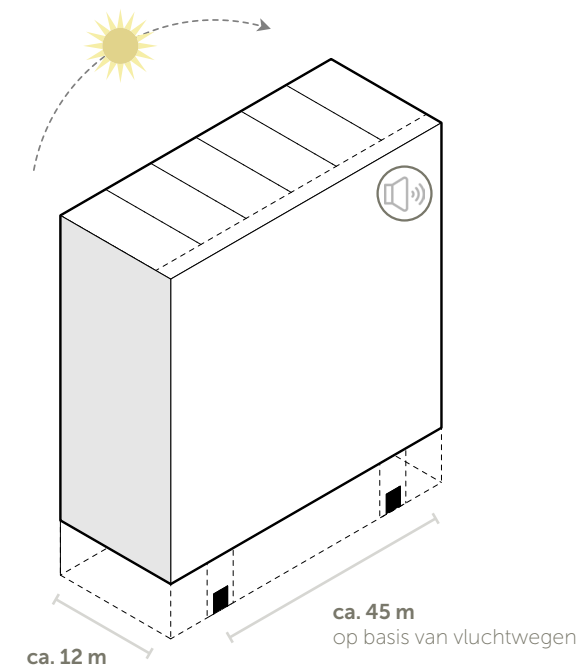
Positie ten opzichte van rust en overlast in de openbare ruimte

De studio's en waarschijnlijk ook de 1-kamer appartementen zullen enkelzijdig georiënteerd zijn, een appartementengebouw met corridor-typologie ligt hier voor de hand. Een belangrijke overweging is de positionering van deze kleine(re) appartementen. Wanneer deze aan de buitenzijde van de bouwblokken worden gepositioneerd, dient rekening te worden gehouden met geluidbelasting op de gevel. Dit kan resulteren in extra bouwkundige maatregelen aan de gevel of de bedrijfsruimten waar mogelijk overlast veroorzaakt wordt. Voor grotere appartementen die meerzijdig georiënteerd zijn, bijvoorbeeld bij een galerij ontsluiting, is het eenvoudiger om een geluidsluwe gevel te realiseren. De galerij-zijde kan worden ingezet als geluidsscherm voor het achterliggende woonprogramma. In de andere gevel kan spuiventilatie en/of buitenruimte gerealiseerd worden. Naast overlastgevende factoren zijn natuurlijk ook aspecten als oriëntatie, uitzicht en de positie van buitenruimte belangrijk voor de organisatie van het wonen, al zijn ze minder van invloed op de invulling van de plinten en de levendigheid op straat.

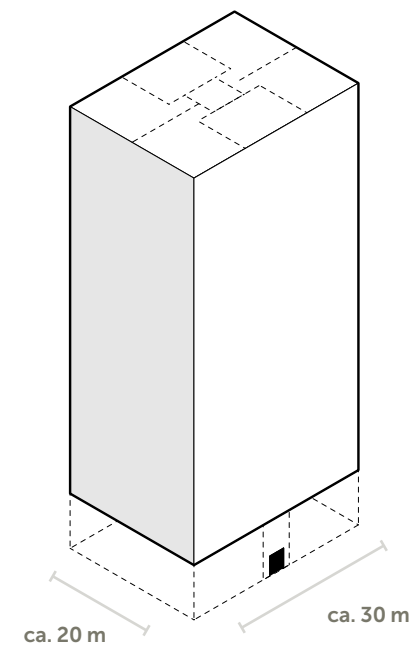
Grondgebonden woningen/appartementen voor gevoel van veiligheid

Het realiseren van appartementen op hoger gelegen etages is in hoog-stedelijk gebied evident. Maar grondgebonden appartementen of werk-woningen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van straten waarin de plint vooral werkprogramma huisvest dat gedurende de avond en weekend gesloten is. Grondgebonden appartementen en werk-woningen in de plint geven ogen op straat, wat het gevoel van veiligheid versterkt. Daarnaast biedt deze typologie interessante mogelijkheden voor woon-werk combinaties. Denk aan eeuwenoude Amsterdamse typologieën zoals het winkelhuis, het ambachtshuis of het koopmanshuis. werk-woningen op begane grond zijn ook inpasbaar in hogere volumes.

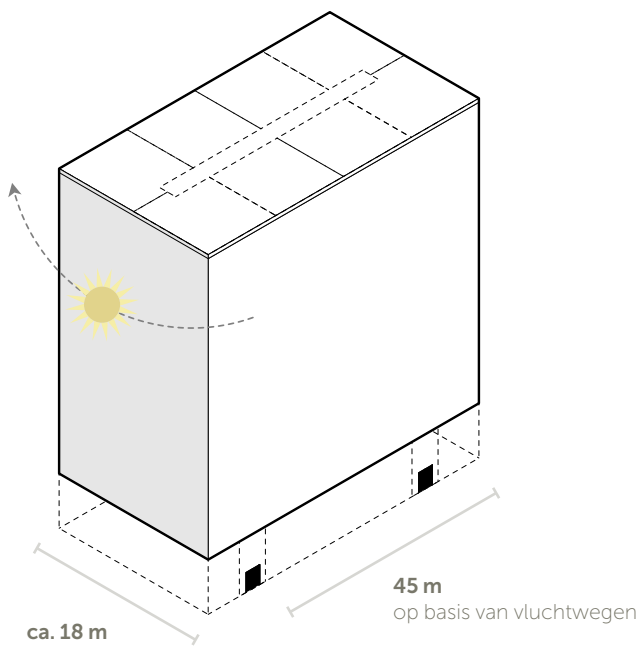
01 **galerij**



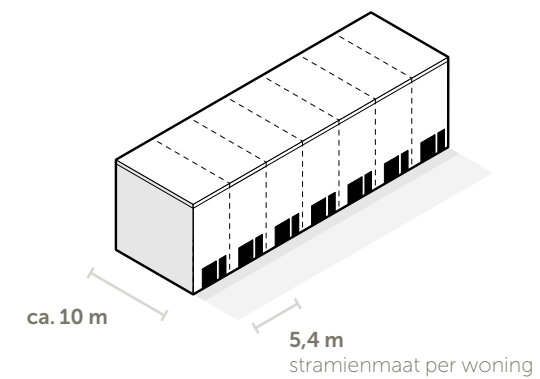
02 **portiek**



03 **corridor**



04 **woningen aan de straat**



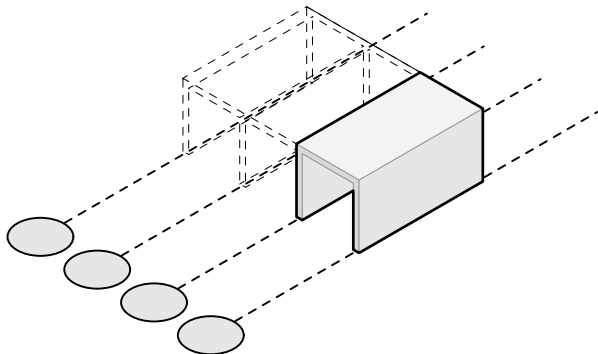
Bouwstructuur

De afmetingen van de woningen en bijbehorende beukmaten zijn van invloed op de bouwstructuur in de plint. In veel bouwcombinaties wordt ervoor gekozen om de draagstructuur (de woningscheidende wanden) te gebruiken om te voldoen aan de eisen ten aanzien van brand en geluid tussen de appartementen onderling. Vaak geldt; hoe kleiner de studio's of appartementen, hoe fijnmaziger de bouwstructuur in de plint. Door het toepassen van kolommen of smalle wandschijven is er toch een zekere mate van flexibiliteit mogelijk in de onderliggende bedrijfsruimten. Het verkrijgen van een vrij-indeelbare bedrijfsruimte kan ook gerealiseerd worden door het toepassen van een (complexere en dus duurdere) tafelconstructie. De tafel ondersteund het bovenliggende woningbouwprogramma. De ruimte onder de tafel is vrij indeelbaar naar de wens van de gebruiker.

Een andere overweging om voor een bepaalde bouwstructuur te kiezen kan voortkomen uit de wens om parkeerplaatsen voor de auto onder het gebouw te realiseren. Zo kan er tussen een stramien van 7.2 meter 3 parkeerplaatsen voor een stallingsgarage gerealiseerd worden. Een stallingsgarage voorziet in een parkeervoorzieningen met maximaal 80 plaatsen die uitsluitend bestemd zijn voor vaste gebruikers met een vaste plaats. (zie NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages'). Bij een openbare parkeergarage met 3 plaatsen per stramien wordt de beukmaat veelal 7.5 meter. Een ideale structuurmaat voor bijvoorbeeld een bovengelegen supermarkt of 3-kamer appartement tussen de 65 en 80 m2.

3⁶

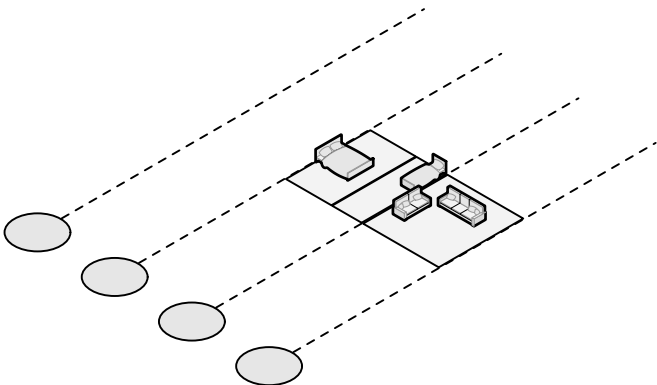
3,6 meter



Een stramien van 3,6 meter is een gangbare maat voor het opzetten van een tunnelsysteem, wat een overweging kan zijn voor het bouwteam.

5⁴

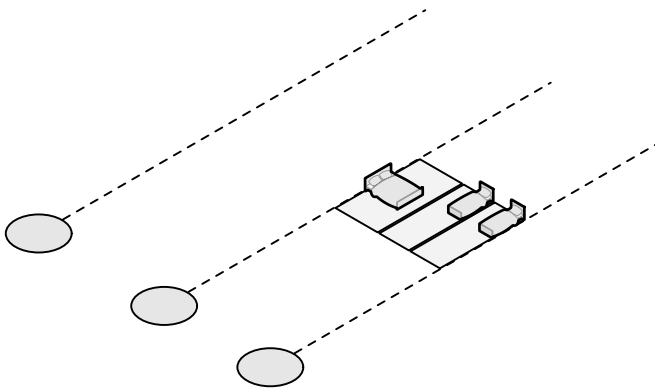
5,4 meter



Op een 5,4 meter stramien kan een woning worden gemaakt met een woon- en slaapzone.

6⁹

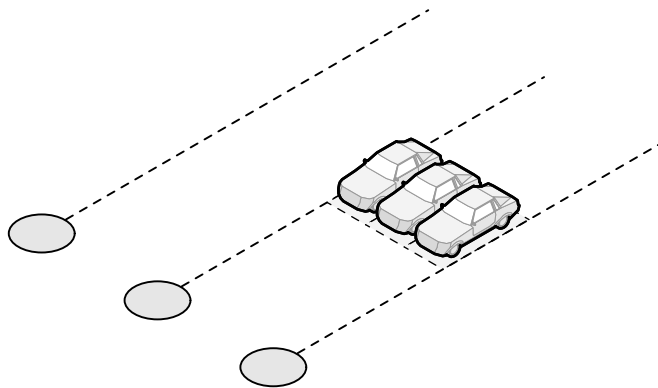
6,9 meter



Op een 6,9 meter stramien kunnen enkelzijdig georiënteerde appartementen gerealiseerd worden met drie kamers.

7²

7,2 meter +

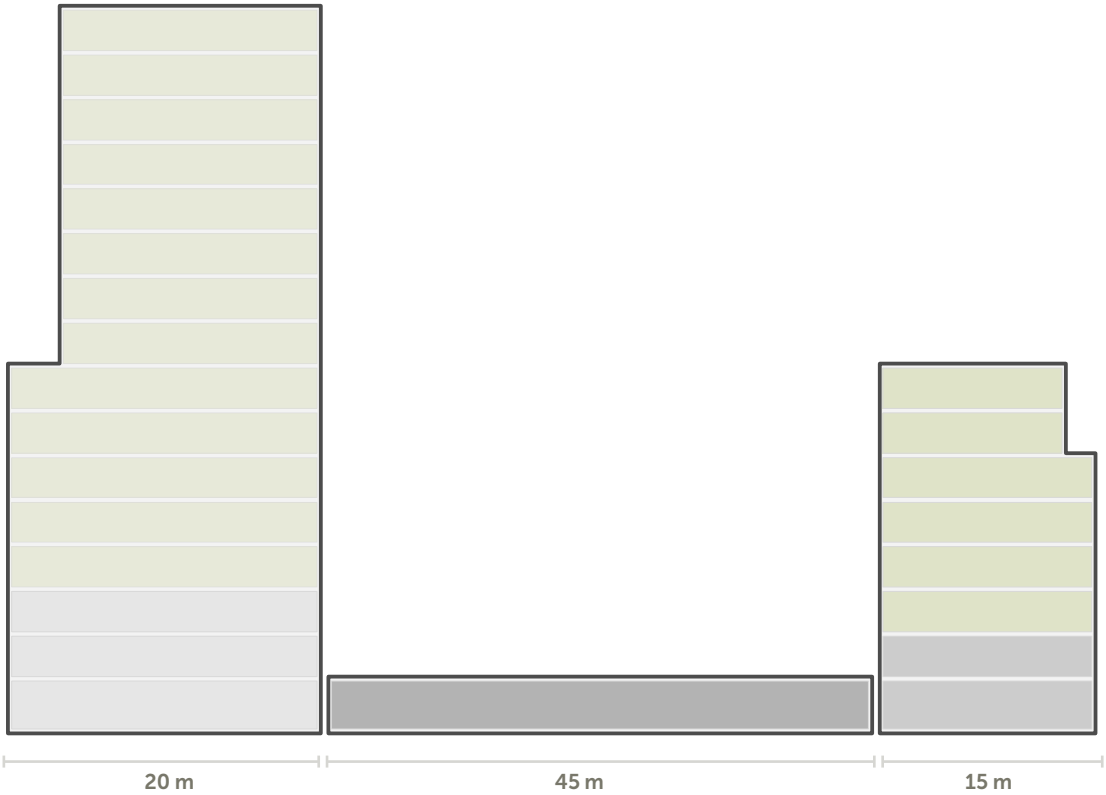


De keuze voor een brede stramien kan gekoppeld zijn aan de parkeervraag. Op een stramien van 7.2 meter of groter kan je minimaal 3 auto's kwijt.

Zonering

Bij een blokdiepte van gemiddeld 80 a 85 meter zoals in Sloterdijk I Zuid voorkomt lijkt het zoneren van verschillende functies achter elkaar een interessante mogelijkheid om verder te onderzoeken. Bij het positioneren van meerdere functies boven elkaar zal een doorlopende structuur met een bepaalde stramienmaat meerdere functies (wonen, werken en bijvoorbeeld parkeren) moeten ondersteunen. Als het parkeren in het midden van het blok kan worden ingepast, is de rigide parkeerstructuur minder dominant in de hoofdstructuur van de woongebouwen. Anderzijds kunnen ook andere functies die bijvoorbeeld een kolomvrije overspanning nodig hebben, zoals uit de

sector productieve bedrijvigheid (een drukkerij bijvoorbeeld) tussen de hoofdgebouwen geplaatst worden. Een bijkomend voordeel kan zijn dat de bouwstructuur van de in het midden gelegen bedrijfsruimte fysiek ontkoppeld kan worden van de draagstructuur van de woongebouwen. Hierdoor kan geluids- en trillingoverlast voorkomen worden.



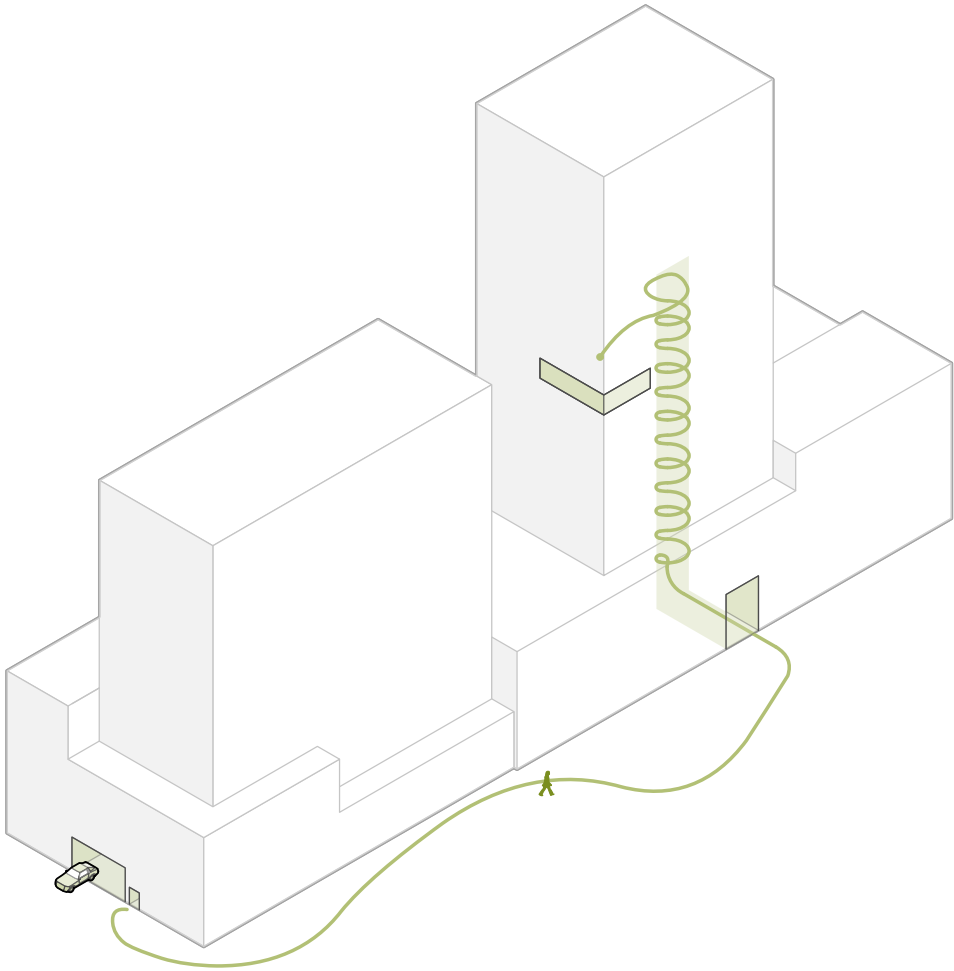
Principe doorsnede blokken Sloterdijk I Zuid

Thuisom

superplint en straat ontmoeten elkaar in het thuisom-scenario

Ondanks dat het woonprogramma van Sloterdijk I Zuid zich voornamelijk boven de meerlaagse superplint bevindt, is de impact van het wonen op het werkprogramma in de plint prominent aanwezig. Bewoners komen en gaan naar huis en werk, doen boodschappen, spelen langs de straat en maken gebruik van de voorzieningen die de plint te bieden heeft. Hoge dichtheden leiden tot leven op straat. Om te voorkomen dat wonen en werken elkaar belemmeren en er onveilige situaties ontstaan, moet 'leven op straat' in een gelijkwaardig

woon- en werkgebied goed worden doordacht. De ruimtelijke structuur van de gebouwen en de programmering van het ondersteunend programma, werken en wonen moeten zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Een zorgvuldig uitgedacht thuisom-scenario manifesteert zich in de superplint en levert een positieve bijdrage aan tegelijkertijd de kwaliteit van wonen, werken en de levendigheid op straat.



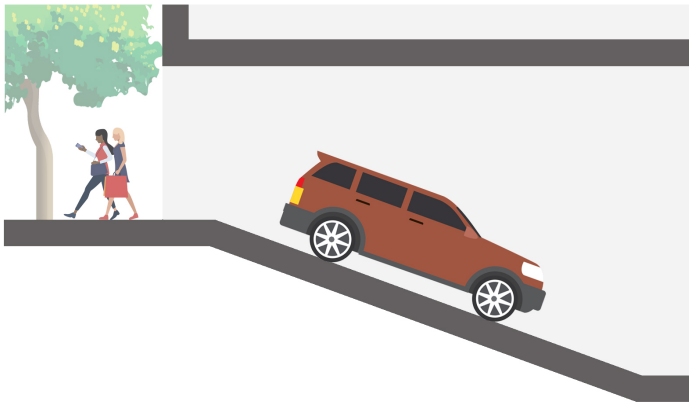
Thuisom, van parkeergarage naar je woning

Thuiskoms-scenario, superlobby

Voorbeeld van een thuiskom-scenario, waarbij het parkeren per ontwikkellocatie wordt opgelost. Hier een ondergrondse parkeergarage voor bewoners en werkenden.



01 thuiskomen in een levendige buurt



02 entree garage

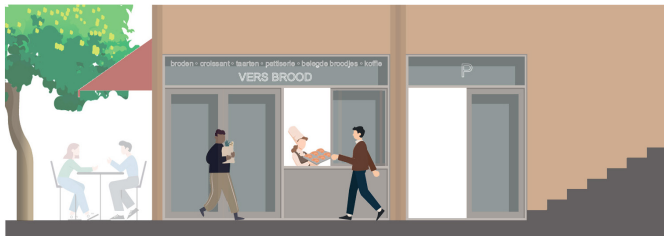


03 parkeren in de ondergrondse garage



04 wandelen langs collectieve voorzieningen

Bij aankomst of vertrek kunnen bewoners of werkenden direct hun afval in de containers deponeren.



05 aankomst in de superlobby

De uitgang van de parkeergarage komt uit in de superlobby. Hier ontmoeten bewoners en werkenden elkaar bij de bakker of het café.



06 entree in de collectieve binnentuin

Entree van de collectieve binnentuin van waaruit de woongebouwen ontsloten worden.



07 entree woongebouw

Entree van het woongebouw en ruimte voor een praatje met de burens.



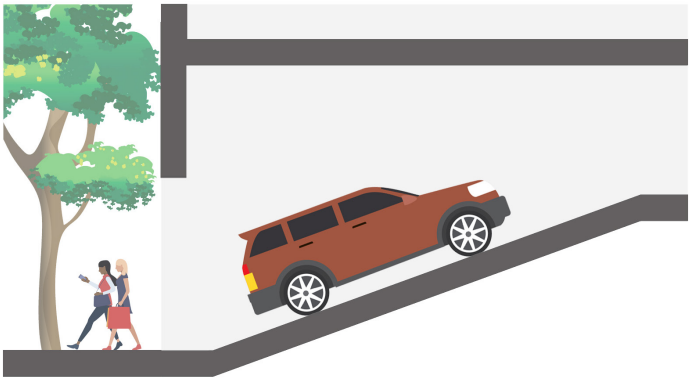
08 thuiskomen via aan een brede leefgalerij

Thuiskoms-scenario , centrale parkeerhub

In dit voorbeeld van een thuiskom-scenario parkeren bewoners en werkenden in een centrale parkeerhub die voorziet in de volledige parkeerbehoefte van Blok III. Een voordeel van dit scenario is dat er meer persoonsbewegingen zijn op straat, wat de levendigheid bevordert.



01 thuiskomen in een levendige buurt



02 entree parkeergarage



03 garage is gemeenschappelijke hub



04 over straat naar huis lopen

Door de centrale parkeervoorziening maken de meeste bewoners en werkenden een korte wandeling door de buurt voordat ze op de plaats van bestemming zijn. Zo kunnen zij met elkaar in contact komen en ontstaat er reuring op straat.



05 entree woongebouw met pakketinzamelpunt

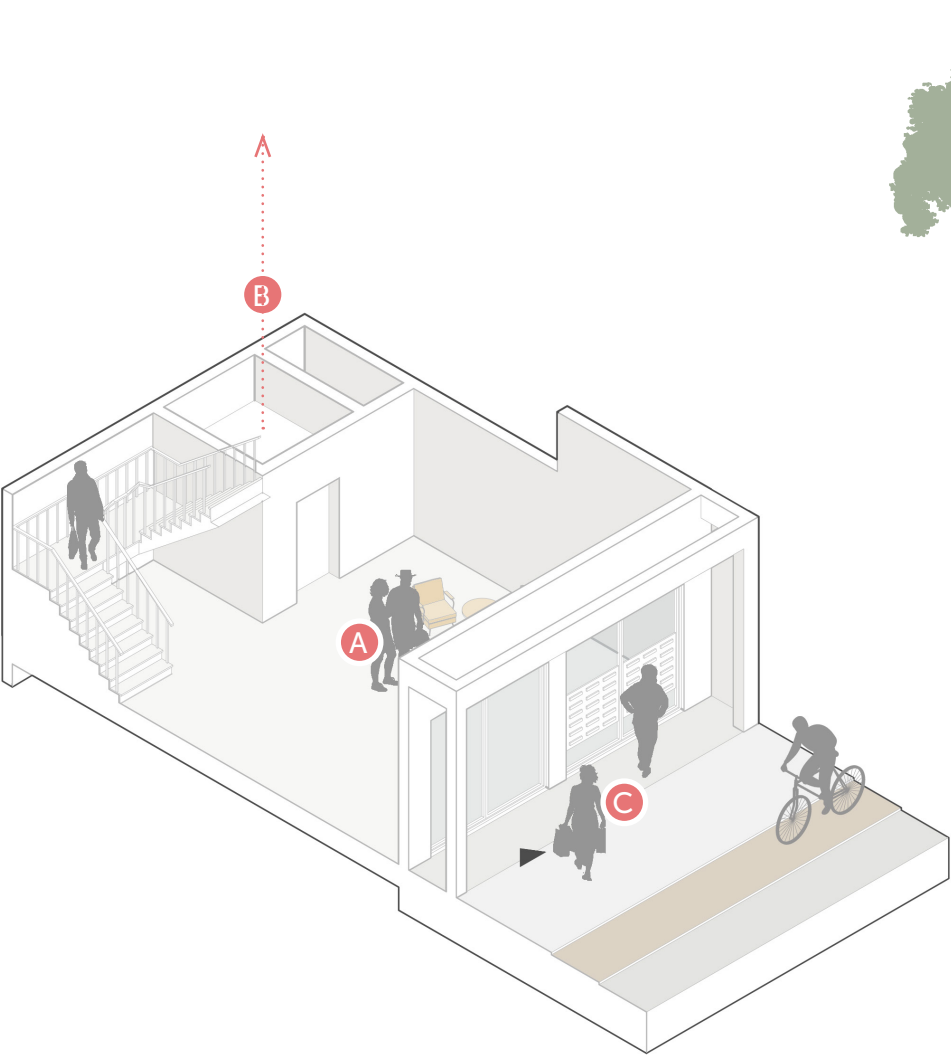
Entree woongebouw en ruimte voor een praatje met de burens, contactpunt met collectief verzamelpunt voor post en pakketten.



06 thuiskomen via een brede leefgalerij

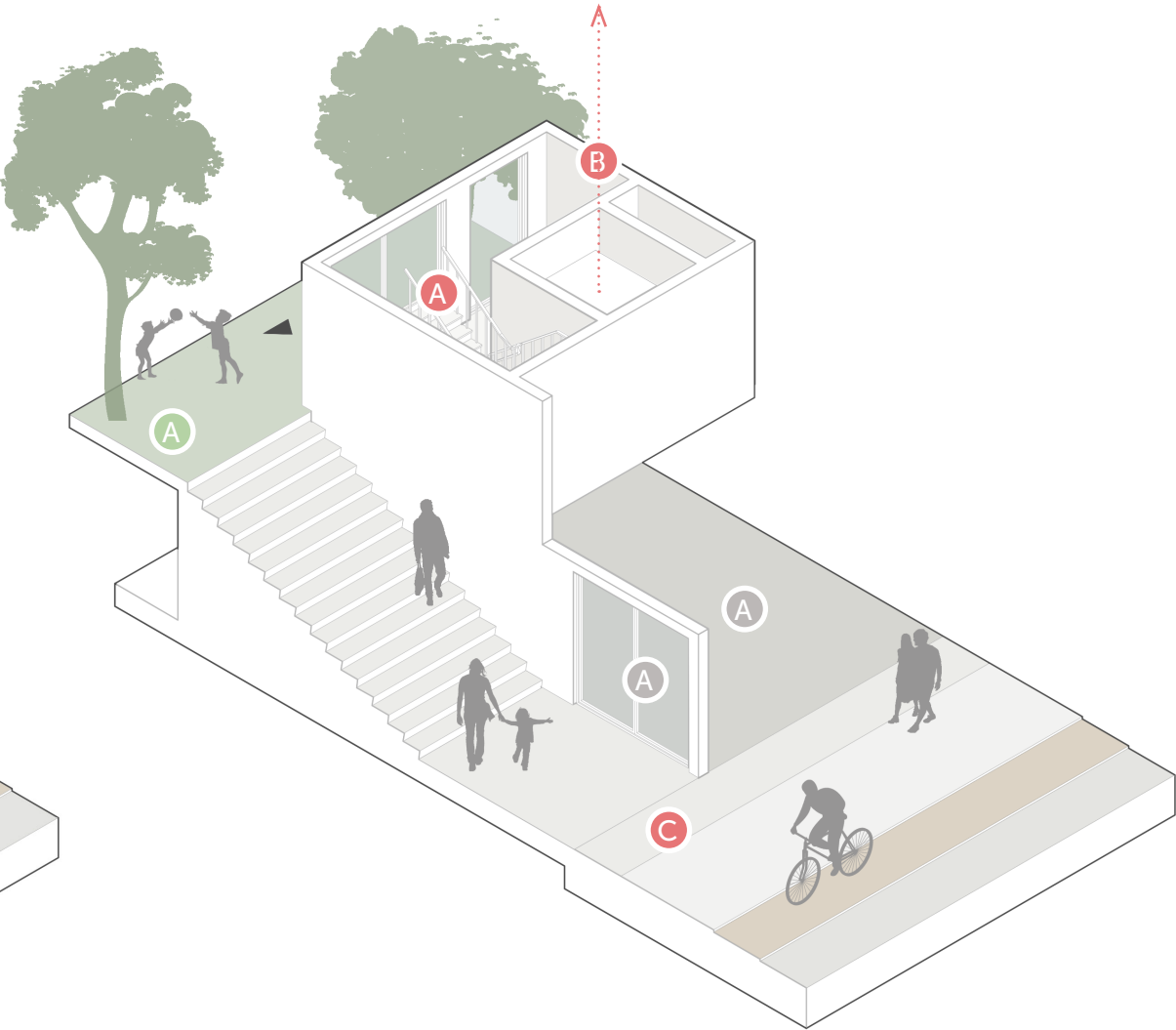
Entrees om in thuis te komen

Het wonen raakt de openbare ruimte in de plint. De keuze van de ontsluitingstypologie en entree bepaald in hoge mate de woonbeleving en de interactie met de straat.



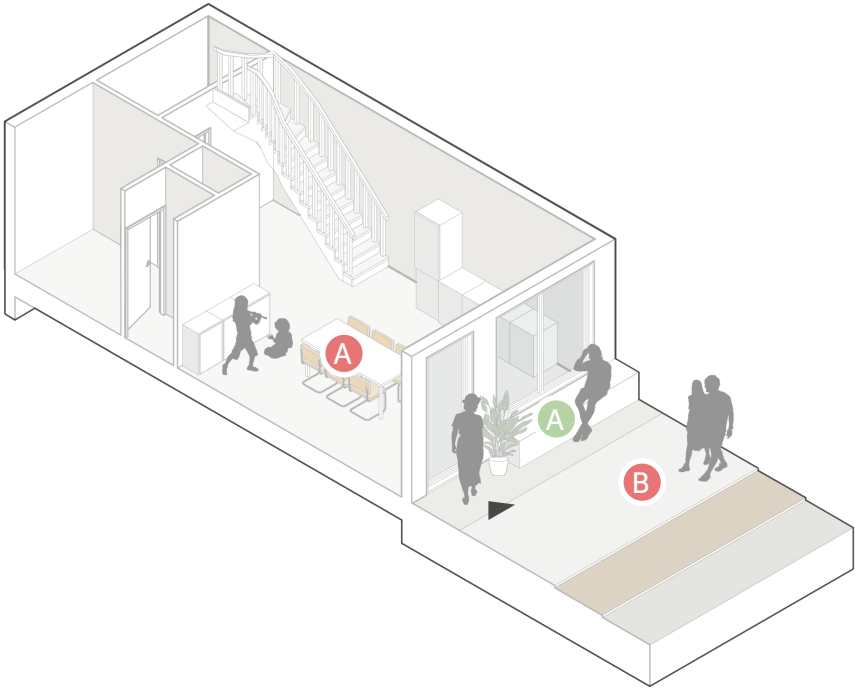
- A entree lobby gedeeld met max. 50 huishoudens
- B lift direct en snel omhoog
- C straat voordeur en postkasten direct aan de openbare ruimte

A De entree lobby



- A entree lobby gedeeld met 50 huishoudens aan collectieve binnentuin
- B lift direct en snel omhoog
- C straat gradatie van openbaar aan de straat naar collectief in het binnenhof
- A cour gezamenlijke binnentuin voor de huishoudens die het bouwblok delen, meerdere entrees voor gebouwen
- A plintfunctie voor zowel bewoners en werkenden zoals bakker of café

B De superlobby, de gemeenschappelijke entree



- A werk-woning op de begane grond
- B straat voordeur direct aan de openbare ruimte
- A voorruimte gradatie vanaf de straat naar de woning ruimte voor een persoonlijke touch

C woningen aan de straat

woon profielen matrix

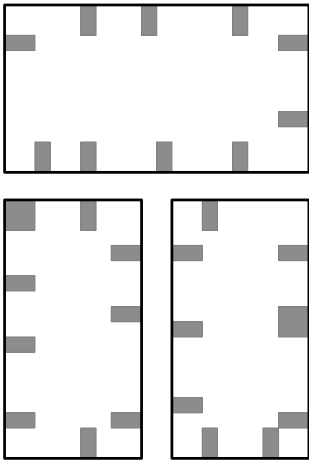
In onderstaande matrix zijn de uitgangspunten voor appartementen en grondgebonden woning weergegeven.

01 Wonen (gestapeld)

metrage	prijsindicatie (excl. servicekosten)	Marktvraag	te combineren met	beleving en zichtbaarheid	afmetingen
Studio's (25 m2), 2-kamer appartementen (41 m2), 3-kamer appartementen (60 m2) en 4 kamer appartementen (volgens opgave gemeente)	Variabel	Grote vraag.	Functies die weinig overlast genereren, zoals kantoren, supermarkt, dagelijkse detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.	Attente hoofdentree's met luifel of terugliggend entreeportaal. Duidelijk herkenbare huisnummers en postbussen. Herkenbare en onderscheidende woongebouwen.	Afmeting woning plattegronden volgens opgave gemeente (zie ook kolom 2). Afmeting gebouwen afhankelijk van ontsluitings-typologie en positie in het blok.

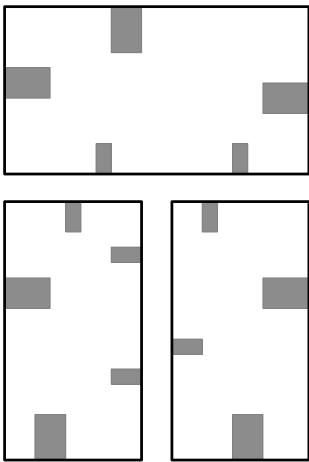
02 Wonen (grondgebonden)

Grondgebonden woningen, werk-woningen en beneden-bovenwoningen.	Variabel	Grote vraag.	Kleinschalige functies die weinig overlast genereren, zoals kantoren, dagelijkse detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca.	Herkenbare en onderscheidende woningen. Overgangszone tussen openbaargebied en private woning is gewenst (margezone, voortuin, bankje of gevelstoep)	Hogere verdiepingshoogte op de beganegrond. Vanaf 3.5 meter.
---	----------	--------------	---	---	--



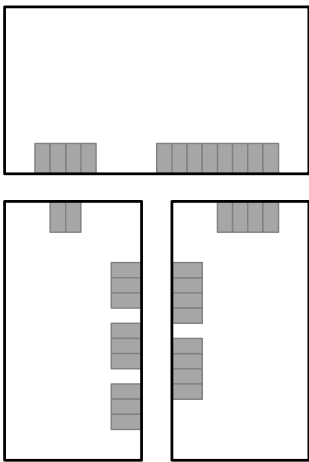
3 bouwblokken op Blok III, Sloterdijk I Zuid

A De **klassieke entree**



3 bouwblokken op Blok III, Sloterdijk I Zuid

B De **superlobby**, de gemeenschappelijke entree



3 bouwblokken op Blok III, Sloterdijk I Zuid

C woningen met entree **aan de straat**



B3 NDSM Werf, Amsterdam
Heren 5 architecten

Referentie 'klassieke' entree aan de straat.



© Jeroen Musch

De Grande Cour, Westerdok, Amsterdam
Heren 5 architecten , MVSA architects en de Architecten Cie

Referentie superlobby met entree's woongebouwen aan de cour.



Blok 30, IJburg, Amsterdam
Dok Architecten

referentie woningen met entree aan de straat, werk-woningen.

Do's & Don'ts

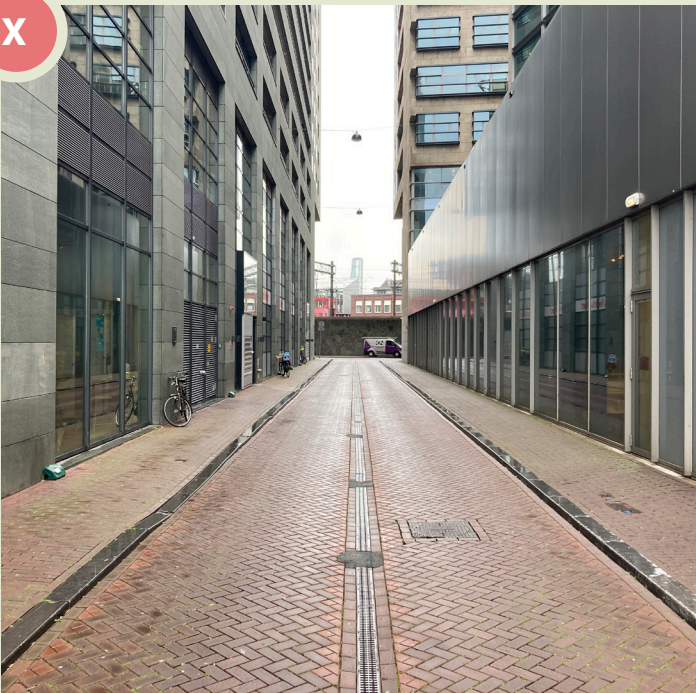
Een kwalitatieve woonomgeving

Thuiskomen gebeurt niet alleen op het moment dat je je voordeur open doet, maar begint al als je je wijk en straat inrijdt. De straat is dan ook het visitekaartje van een gebouw, en van invloed op het thuisgevoel en veiligheidsgevoel van bewoners en bezoekers. Ook de sociale cohesie (in welke mate kennen burens elkaar) kan worden versterkt door elementen voor ontmoeting maar ook individuele expressie in de straat en plint mogelijk te maken.

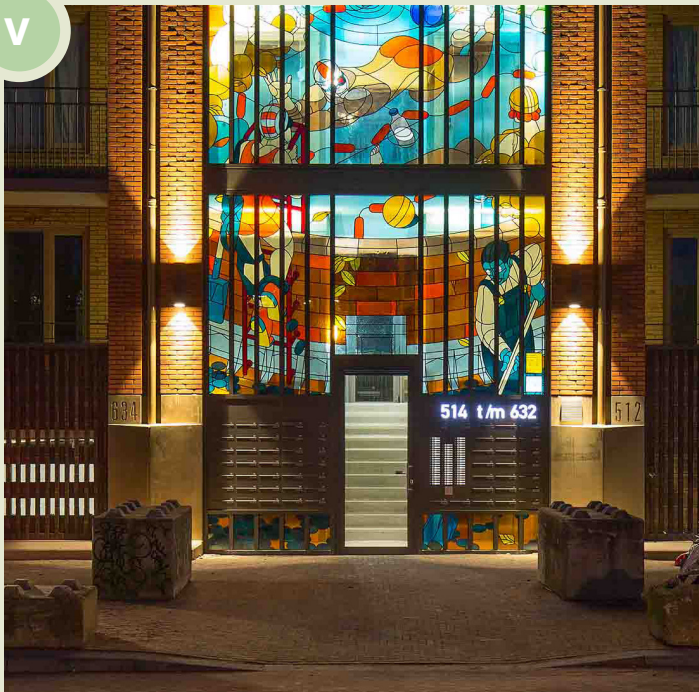


Een gebouw dat hecht aan de straat

Gebouw en straat gaan een relatie aan die elkaars karakter (en het thuisgevoel) dient te versterken. Een gebouw landt met zijn "voeten" op de straat (geen afwijkende strook van de plint) waarbij materiaal en kleur van straat en gebouw zoveel mogelijk in harmonie zijn. Een plint die goed is gedetailleerd,



tactiel is, en met plasticiteit ontworpen, geeft menselijke maat en herkenbaarheid.



Een welkome entree

De entree aan de straat (inclusief de entrees naar fietsenstalling en parkeergarages) zijn de volgende stap in het gevoel van thuiskomen of op bezoek gaan. De entrees geven een behaaglijk gevoel, zijn vormgegeven met een bepaalde mate van grandeur - en zijn ook 's avonds herkenbaar en uitnodigend. Voorkomen moet worden dat de functionele



kant van de entree (bellenbord, brievenbus etc) het karakter bepaald, maar dat de entrees zijn ontworpen als verlengde van de woning.



Eigenaarschap aan de straat

Persoonlijke expressie in de vorm van kleine geveltuinjes, gevelbankjes en zitjes, maar ook de oud-hollandse stoep (letterlijk step of trapje naar binnen), dragen bij aan een individuele herkenbaarheid van de woning en gevoel van eigenaarschap van de straat. Het draagt zowel bij aan een levendiger en afwisselend straatbeeld en aan de mate van



hechting van de bewoners. Bovendien leveren het ongeplande contactmomenten op tussen burens en een aanvullende sociale controle / gevoel van veiligheid bij en op bezoekers van de straat.

Levendigheid op straat

De plint bepaalt 90% van de beleving op straat

In de werkwijze om tot Superplinten te komen, wordt van binnen naar buiten gewerkt. Daarom eindigen we buiten, met de levendigheid op straat. De vier uitgangspunten van Sloterdijk I Zuid, zoals samengevat in de introductie, doen uitspraken over de straat: optimale beleving van het geheel, kwaliteit van de straat en ‘elkaar kennen’ zijn hierbij belangrijke onderdelen. Dit hoofdstuk laat zien wat er voor nodig is om Superplinten een goede bijdrage te laten leveren aan de levendigheid en veiligheid op straat. Ondanks dat de plint maar 10% van het gebouw is, bepaalt de plint 90% van de beleving op straat (uit The City at Eye Level 2016). De plint is wat bij gebruikers en passanten het meest in het oog springt en zorgt voor reuring op straat.

Levendigheid volgens de ‘Sidewalk Ballet’

Volgens Jane Jacobs zijn levendige straten van groot belang voor steden en straten. ‘Sidewalk ballet’ is haar typering van de dans die buiten op straat plaatsvindt tussen verschillende gebruikers van een gebied. Hoe groter het aantal en gevarieerder de gebruikers van een gebied des te beter een gebied economisch, sociaal en maatschappelijk functioneert. Jane Jacobs hanteert vier indicatoren die van belang zijn voor levendige straten:

- 1. *Een mix van functies en gebruik*
Multifunctionele straten en wijken zorgen voor verschillende gebruikers en gebruiksmomenten gedurende de dag en de week
- 2. *Korte bouwblokken*
Korte blokken zorgen dragen bij aan de ‘walkability’ van een wijk. Hiermee neemt het aantal mensen op straat (levendigheid) en mogelijkheden voor toevallige ontmoeting toe. De grote blokken van Sloterdijk I Zuid kunnen middels tussenstraten en kleinere geveleenheden opgedeeld worden.
- 3. *Verschillende gebouwtypes (oud en nieuw)*
Diversiteit aan gebouwen (en aan plint-units) zorgt voor verschillende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, zowel fysiek (hogere/lagere plafonds) maar ook in huur.
- 4. *Hoge dichtheid (van mensen)*
Een hoge concentratie van gebruikers zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid, hetgeen weer een aantrekkende werking heeft. Mensen zijn de bron voor een aantrekkelijke en levendige straat

Levendigheid is niet alles dat er is: Rust, Ruis en Reuring

Straten zijn verschillend en niet overal is dezelfde mate van levendigheid gewenst of noodzakelijk. Dit wordt samengevat in de methodiek Rust, Ruis en Reuring, beschreven in de 'Guiding Principles Metromix' van het College van Rijksadviseurs (2019). Hierin staan aanbevelingen voor het ontwikkelen van hoogstedelijke woonmilieus met meerwaarde. Functiemenging in een bouwblok levert namelijk niet alleen meerwaarde op. Functiemenging, zeker met maakfuncties, productieve bedrijvigheid en horeca, is kansrijk maar leidt ook gemakkelijk tot overlast en hinder. Functiemenging is alleen van meerwaarde als de functies een zeker wederkerig belang bij elkaars aanwezigheid hebben. De ingrediënten die goed samengaan in een mix, verschillen per type milieu en zijn dus afhankelijk van de specifieke situatie. Het is wenselijk om goede condities voor functiemenging te creëren door een locatie te zoneren in drie hoofdcategorieën: Rust, Ruis en Reuring.

1. Rust

Gebieden voor Rust in de nabijheid van de zones voor Reuring en Ruis, zodat er te midden van al deze dynamiek ook heerlijk in stilte gewoond (of gewerkt) kan worden, waaronder bijvoorbeeld praktijkwoningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen met een grote privacy-behoefte zoals een tandarts of fysiotherapeut.

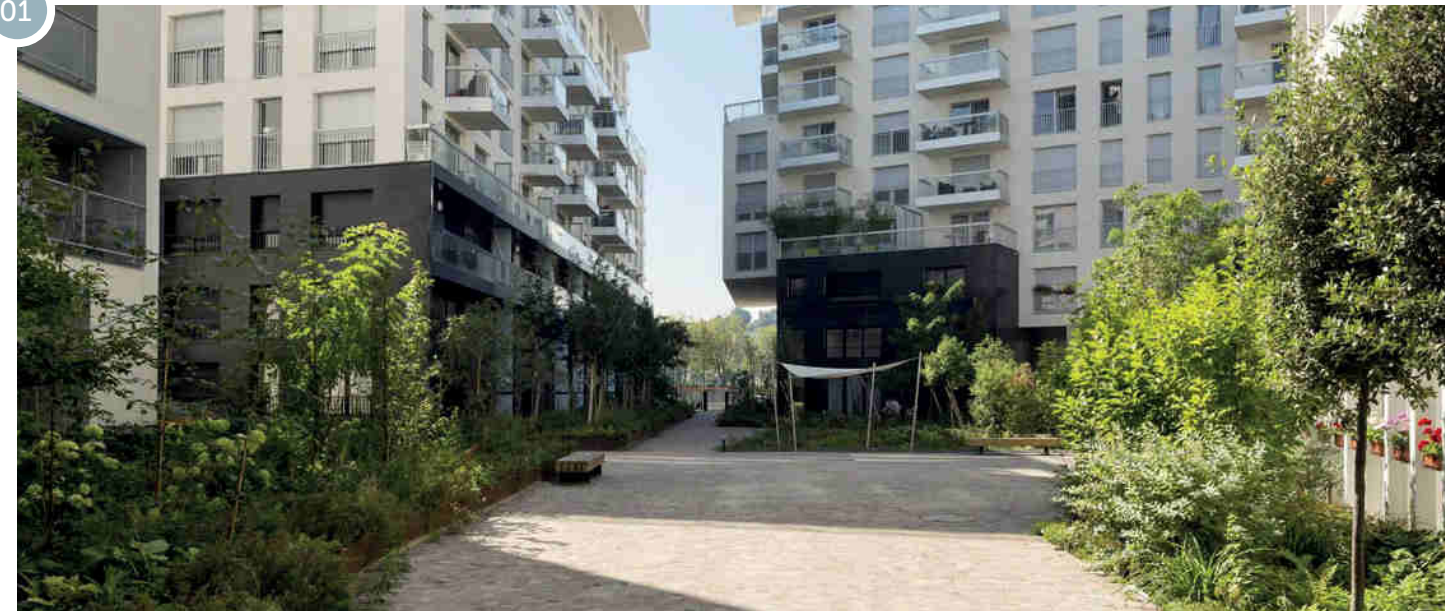
2. Ruis

De zone voor Ruis geeft ruimte aan bedrijvigheid, maken, geluid en geur: stedelijke bedrijven die geluid veroorzaken en/of veel logistieke bewegingen met zich meebrengen zoals een drukkerij, garage-bedrijven en ambachten maar ook maatschappelijke voorzieningen zoals culturele podia en/of horeca die vooral in de (late) avonden open zijn en creatieve bedrijven die een wat rauwere sfeer zoeken of een combi zijn van ontwerpen en maken. Hierbij passen ook woonwerk-woningtypes, zoals een atelierwoning.

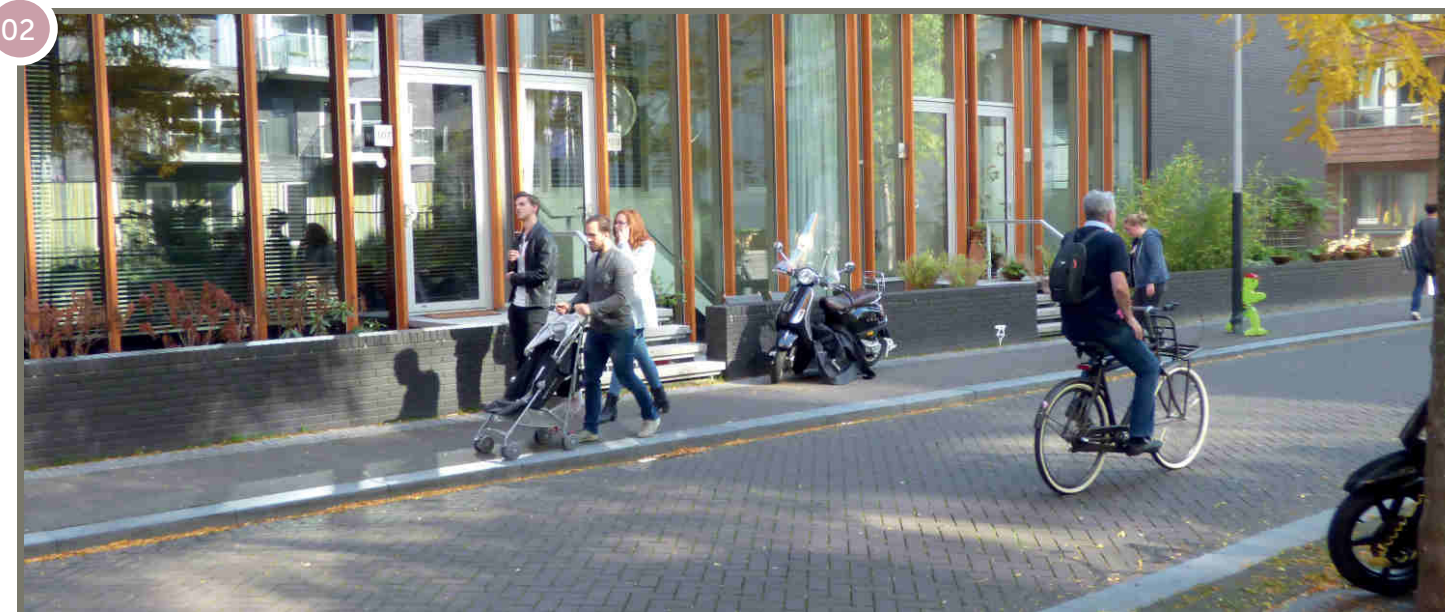
3. Reuring

De zone voor Reuring biedt stedelijke levendigheid. Daarbij passen kantoorachtige en gestapelde werkruimtes, stedelijke woonvormen, en commerciële voorzieningen (winkels, horeca) en de bijkomende levendigheid en drukte en activiteit.

01



02



03



**De openbare ruimte
lopen, spelen en zitten maar ook...**

Een goed ingerichte openbare ruimte is de basis van een gelijkwaardige, goede en levendige wijk. Een openbare ruimte heeft een aangename maat, ruimte voor verschillende activiteiten en biedt comfort voor alle gebruikers. Deze ruimte moet zowel goed functioneren als verkeersruimte maar ook als verblijfsplek. De straten, pleinen, parken zijn de plekken waar bewoners en gebruikers lopen, fietsen en zitten. Waar ze elkaar tegenkomen, toevallige ontmoeting en sociale interactie plaatsvindt. Een goede verblijfsplek vraagt in de eerste plaats om een menselijke maat en schaal die gericht is op voetgangers en fietsers. Een plek die comfort biedt door de seizoenen heen. Met beschutting tegen wind, zon / schaduw en genoeg mogelijkheden om te zitten, en aanwezigheid van water en groen.

...laden, lossen en achteruit rijden

Maar ook voor het laden, lossen en achteruit rijden dient ruimte beschikbaar te zijn in het straatprofiel. Een trottoir bevat bij voorkeur een overgangszone aan de gevel (marge-strook) en een utilitaire zone aan de straatkant, met daartussen een voldoende brede obstakelvrije zone voor de voetganger. De gevelstrook biedt plaats aan uitstallingen, bankjes en geveltuintjes. De utilitaire zone langs de straat biedt plaats aan ruimte voor incidenteel laden & lossen, groen, straatmeubilair en verlichting, en (incidenteel) langsparkeren en fietsparkeren. (bron: NY Design Criteria, DH Wandelstad/ Urbanext)



Vuistregels voor levendigheid

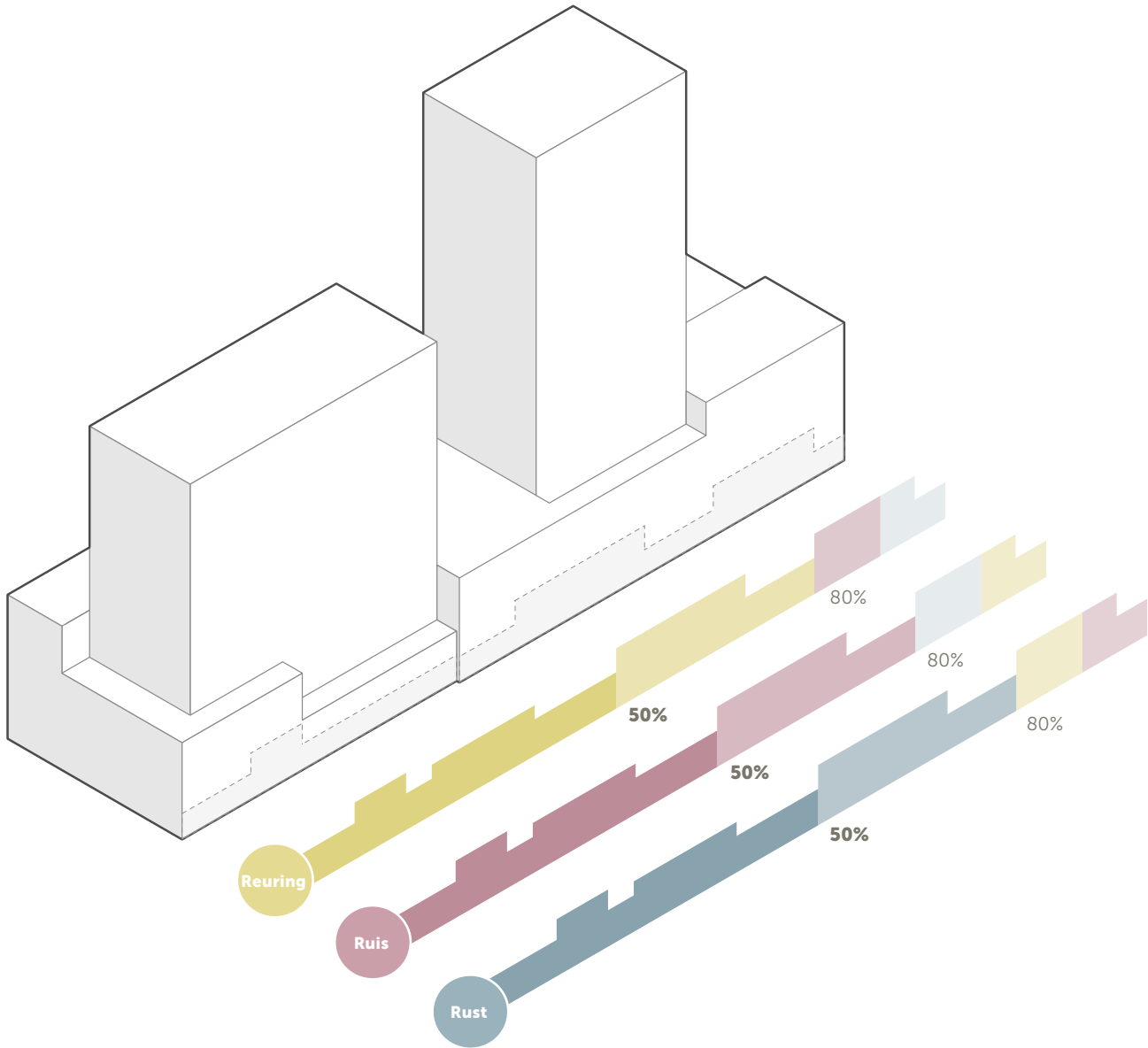
Omdat de levendigheid van de straat voor een groot deel wordt bepaald door de gebouwplint, werken we met negen vuistregels voor levendige gebouwen. Een set van concrete indicatoren die dienen als richtlijn om de ontwikkeling van een project aan te spiegelen en te toetsen. Per zone van Rust, Ruis en Reuring worden de regels anders ingevuld en toegepast. Waar mogelijk en relevant wordt dat bij de regels aangegeven.

01

De gebouwplint op de begane grond is gemengd en omvat meerdere functie-groepen (wonen, werken, voorzieningen), waarbij één functiegroep voor maximaal 80% de gevel bepaalt.

Functiemenging en dagritmes

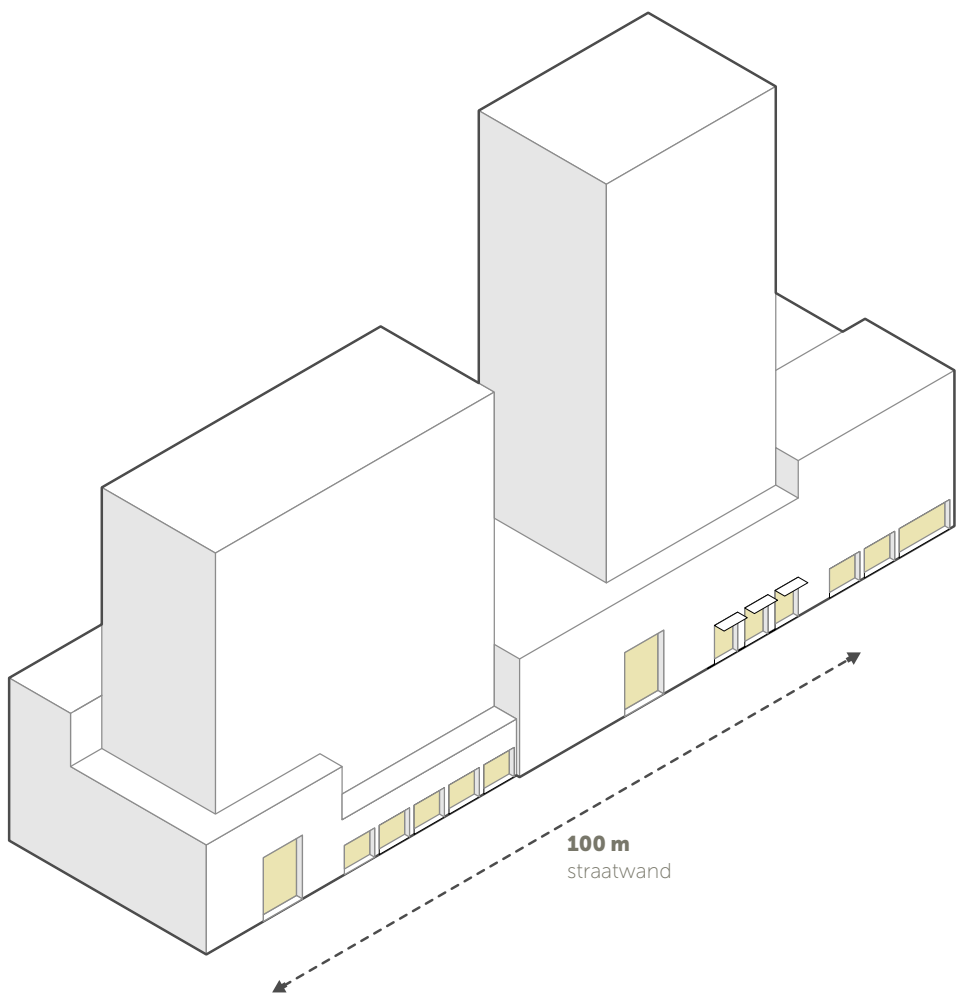
Monofunctionele gebieden bieden nooit continue levendigheid. Winkelstraten zijn 's avonds verlaten, bedrijventerreinen zijn in de avond en het weekend stil en woongebieden zijn vaak pas aan het eind van de middag en in het weekend een levendige plek. Voor levendigheid gedurende dag, avond en de hele week is functiemenging tussen wonen, werken en voorzieningen een voorwaarde. Uit onderzoek blijkt dat een maximum van 80% aan één functie (wonen, werken of voorzieningen) en een minimum van 20% aan andere functies al bijdraagt aan levendigheid in een gebied (bron: PBL 2009, Joost van de Hoek 2009). Hoe intensiever de menging des te meer levendigheid doordat de functies in dagritmes verschillen en zorgen voor verschillende gebruiksmomenten gedurende de week. Het meten van de procentuele verdeling van functies kan op verschillende manieren (in oppervlakte, in voordeuren, in gebruikers). Voor deze studie gaan we uit van plintgevellengte op de begane grond.



Minimaal 10 entree-deuren per 100 meter

Voldoende voordeuren aan de straat

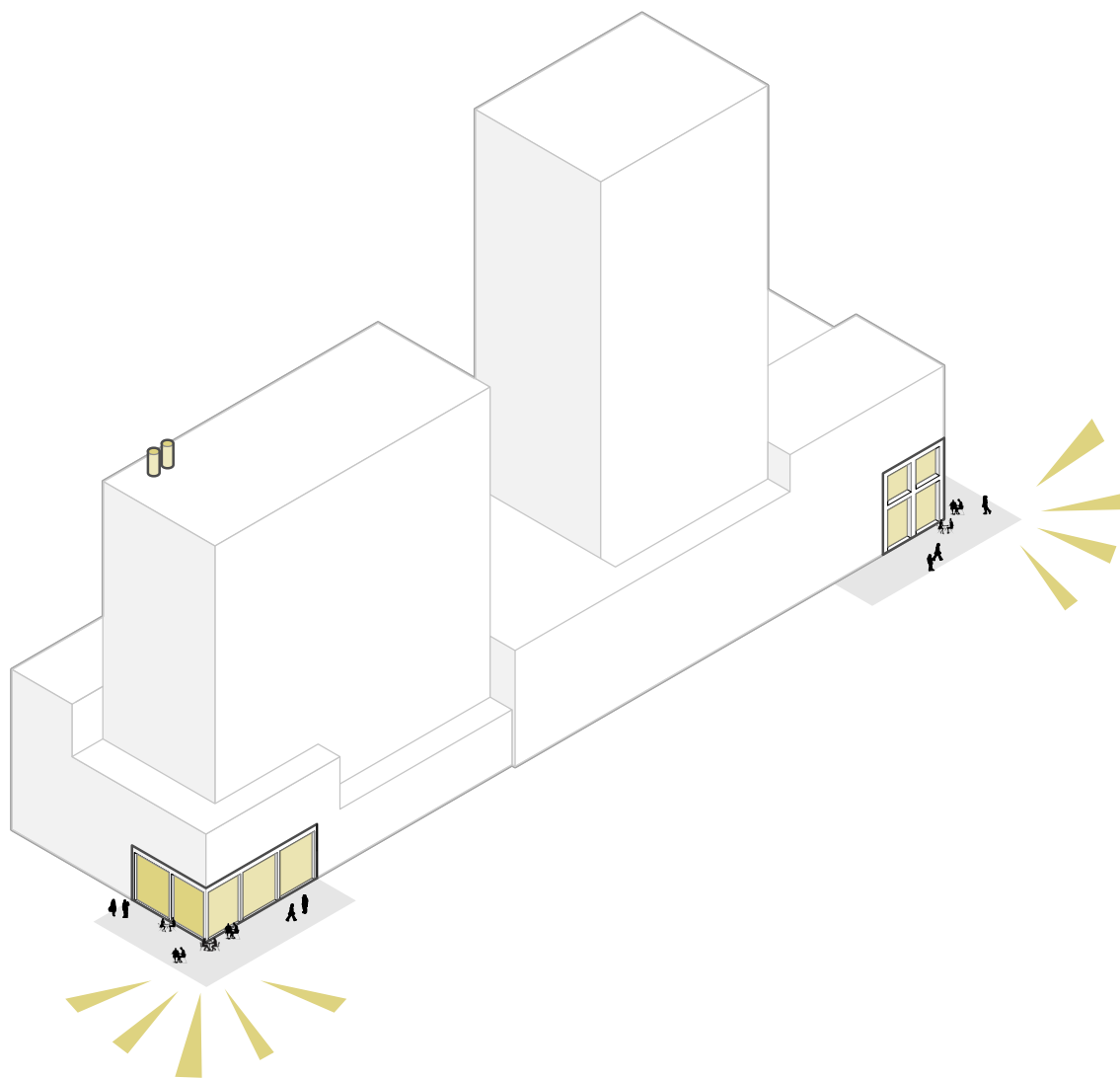
Levendige straten hebben plinten met een goede relatie tussen binnen en buiten. Plintgevels zijn geen gesloten wanden maar hebben veel entrees waar interactie tussen binnen en buiten kan plaatsvinden. Uit onderzoek van The City at Eye Level blijkt dat circa 10 entreedeuuren per 100 meter gevel leiden tot aantrekkelijke straten. De Haarlemmerstraat/Haarlemmerdijk heeft 22 deuren per 100 meter, de Weesperstraat heeft er 2 per 100 meter. De door Allan Jacobs wereldwijd als beste aangeduide straten in zijn boek Great Streets, Great Boulevards hebben gemiddeld rond de 10 eenheden per 100 meter. Hoe meer eenheden en entreedeuuren des te meer interactie en levendigheid.



De hoeken van gebouwen zijn op de begane grond gereserveerd en voorbereid voor levendige functies als horeca en detailhandel.

Levendige gebouw-hoeken

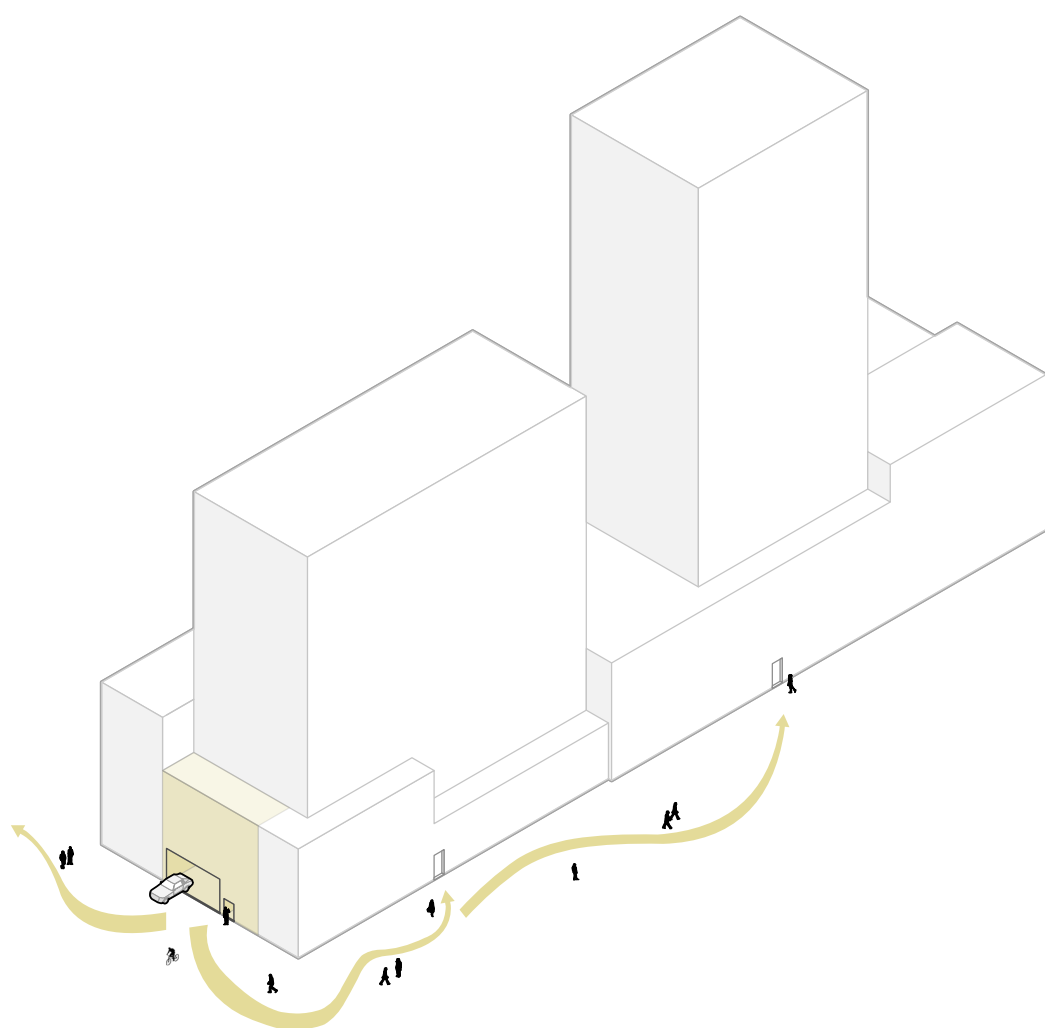
De hoeken van gebouwen zijn strategische plekken in gebiedsontwikkeling. Het zijn de ankers waar straten in elkaar haken en die door hun ligging extra in het oog springen. Ook voor ondernemers (met name in horeca en detailhandel) zijn dit aantrekkelijke plekken door de goede zichtbaarheid vanaf verschillende langzaam- en snelverkeersroutes. De hoeken van de plint worden dan ook zo veel mogelijk gereserveerd en voorbereid voor levendige publieke functies zoals horeca en detailhandel. Onder meer door in de gebouwstructuur rekening te houden met een ruimtereservering voor installaties, schachten van groot horeca en in de stedenbouwkundige structuur met terrassen, vetputten en laden & lossen in de openbare ruimte. Op de hoeken aan de hoofdstructuur rekening houden met dubbele plint incl bovengelegen verdieping.



Clustering en buitenom ontsluiten van ondersteunend programma waarvoor men bereid is te lopen, zoals auto- en deelmobiliteit en pakketbezorging.

Clusteren van ondersteunend programma

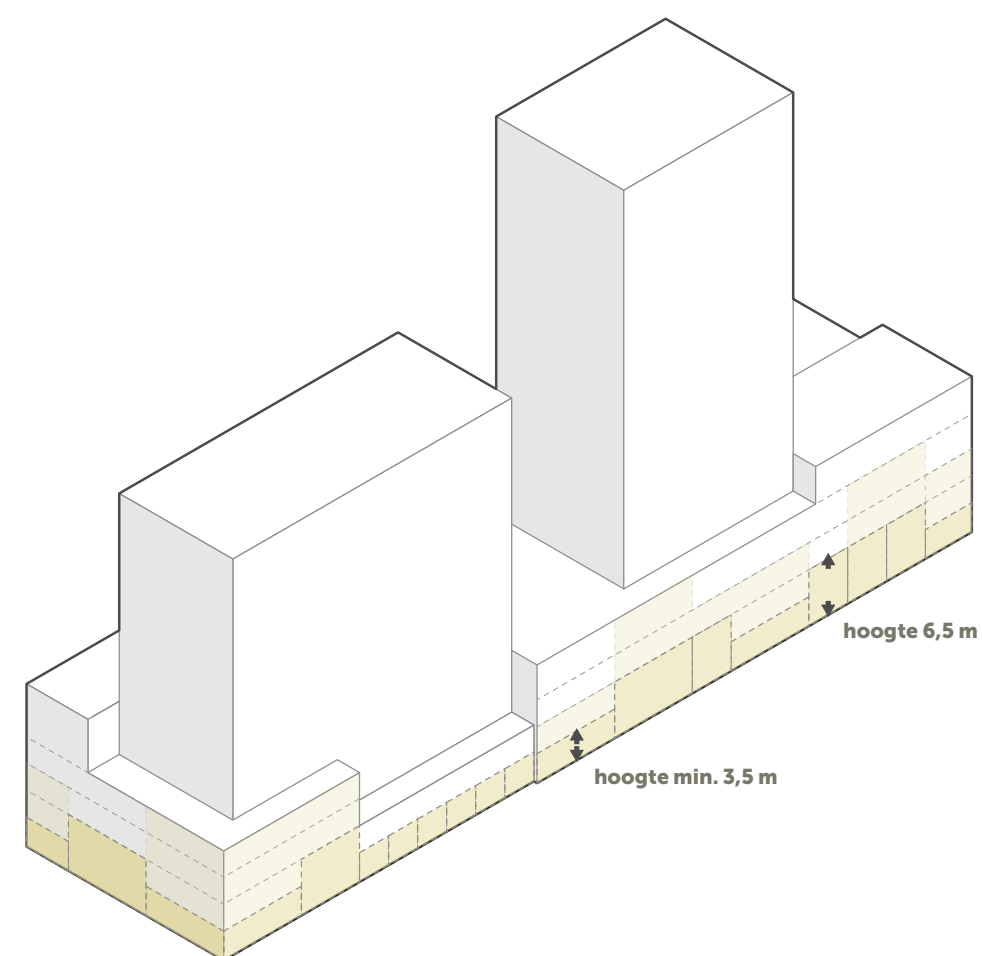
Clustering van ondersteunend programma waarvoor men bereid is te lopen, zoals auto- en deelmobiliteit en pakketbezorging, levert met loopbewegingen en een soepele logistieke afhandeling een bijdrage aan zowel de levendigheid als veiligheid op straat. Deze programma-onderdelen zijn daarom bij voorkeur niet intern ontsloten aan de eigen entree maar via een entree gelegen aan de openbare straat. Ten aanzien van fietsparkeren en afvalinzameling zijn mensen minder bereid (ver) te lopen. Daarvoor ligt het voor de hand deze aan of bij de gemeenschappelijke woning-entree te situeren.



Plint-units hebben een en hoogte variërend tussen 3,5 en 6,5 m

Flexibele unit-hoogte

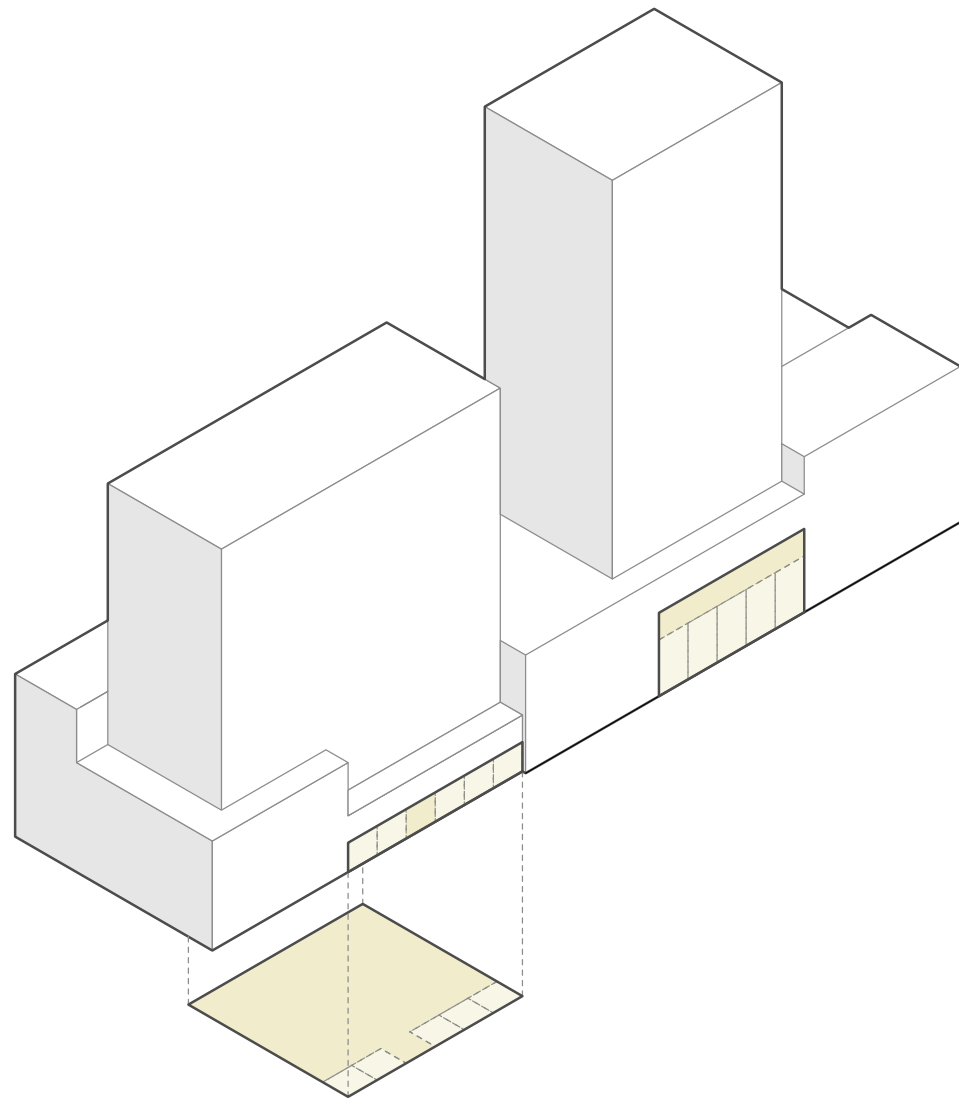
Een begane grond met een royale vrije hoogte (3,5 - 6,5 m. met een plinthoogte van 9-10 m.) zorgt voor een goede balans en relatie met de aanliggende straat, maar biedt ook ruimte voor flexibel gebruik op korte en lange termijn. De variatie in hoogte biedt een gevarieerd gevelbeeld waarbij ook de relatie tussen plint en opbouw zich aftekent door een gevarieerde vrije hoogte op de begane grond. In 6,5 meter passen bovendien vrijwel alle functies en is er de mogelijkheid om met behulp van een tussenvloer twee gestapelde vrije hoogtes (van 3,5 en 3 meter) over te houden.



Grotere functies/ plint-units zijn gelegen op de verdieping of op de BG omzoomd met kleinere plintunits voor een levendig beeld aantrekkelijke functies.

Kleine plintkorrel aan de straat

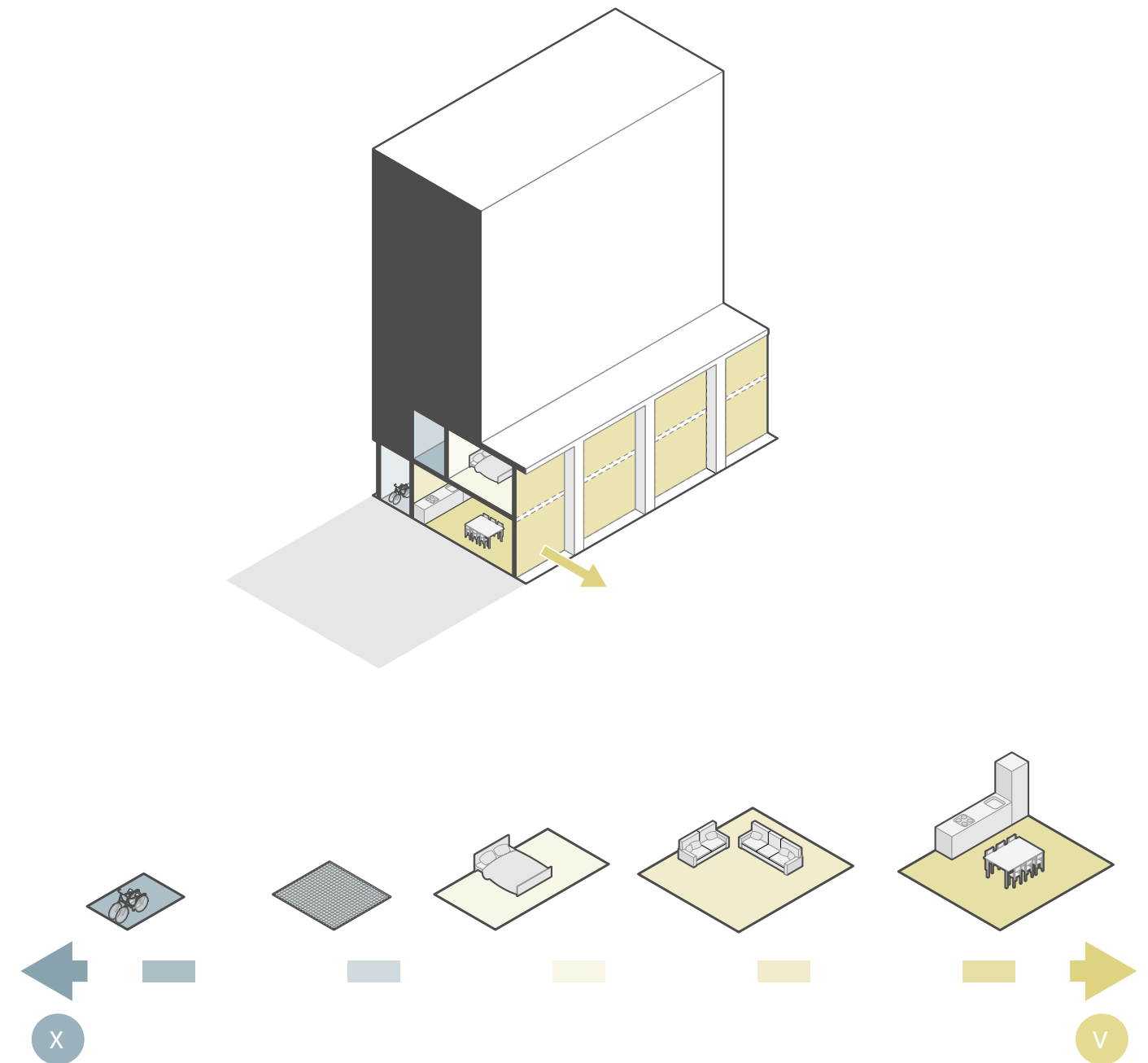
Variatie in de plint is van belang voor een levendige straat en is door een combinatie van verschillende indicatoren te bereiken. Onderzoek van Jan Gehl laat zien dat een gevel met veel variatie in functies, architectuur en uitstraling leidt tot meer interactie tussen gebruikers en dus tot een levendige straat. Plintruimtes moeten een individuele uitstraling hebben en niet slechts een naambord in het grote geheel zijn. Plintruimtes met een kleine korrel aan de straat zorgen voor een gevel met veel deuren, verschillende etalages en nodigen uit tot een combinatie van werkruimtes en woningen. Grote korrels zoals een supermarkt vormen vaak een lange gesloten (dichtgeplakte) plintgevel. Deze monotone plintgevels zijn te voorkomen door grote korrels het bouwblok in te schuiven en te omzomen met kleinere units. Ook kunnen grote korrels die geen belang hebben bij een positie (volledig) op de begane grond, zoals sommige maatschappelijke functies op de verdieping worden gesitueerd en via een entree aan de begane grond een adres aan de straat krijgen.



Op de begane grond liggen warme activiteiten aan de (semi-)publieke ruimtes en straten en de koude activiteiten zoveel mogelijk achter- of bovenin de (meerlaagse) plint.

Functie-temperatuur

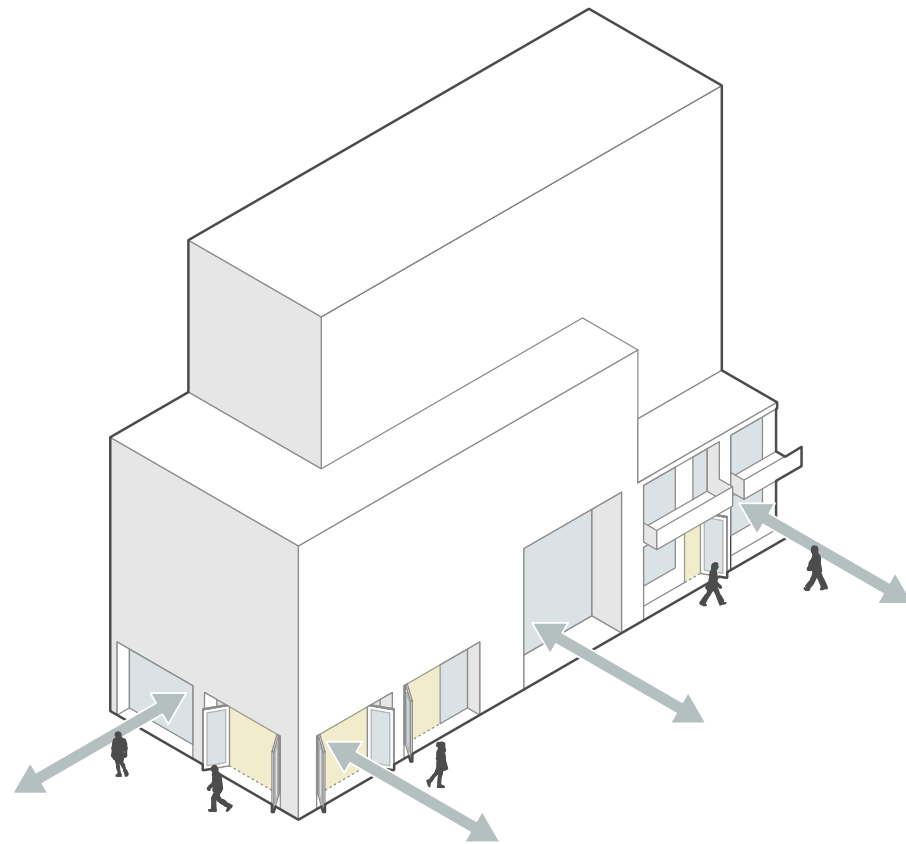
Het soort activiteit in de plint zegt iets over de bijdrage aan levendigheid op straat: een café brengt een andere dynamiek dan een boekwinkel, een lobby is anders dan de praktijkruimte van de tandarts, een garagebedrijf is anders dan een kantoor, een keuken anders dan een slaapkamer. Om de bijdrage van de soort activiteit aan de levendigheid op straat te duiden, introduceren we een temperatuur-schaal. Hierbij is het streven dat warme activiteiten op de begane grond zoveel mogelijk direct achter de gevel liggen en overige activiteiten van een functie dieper in het gebouw of op de verdieping. Het ondersteunend programma ligt niet achter de gevel op de begane grond met uitzondering van het laden & lossen, indien bevoorrading vanaf de voorzijde plaatsvindt.



De plintgevel heeft een open uitstraling met te openen delen en relaties tussen binnen en buiten.

Openheid

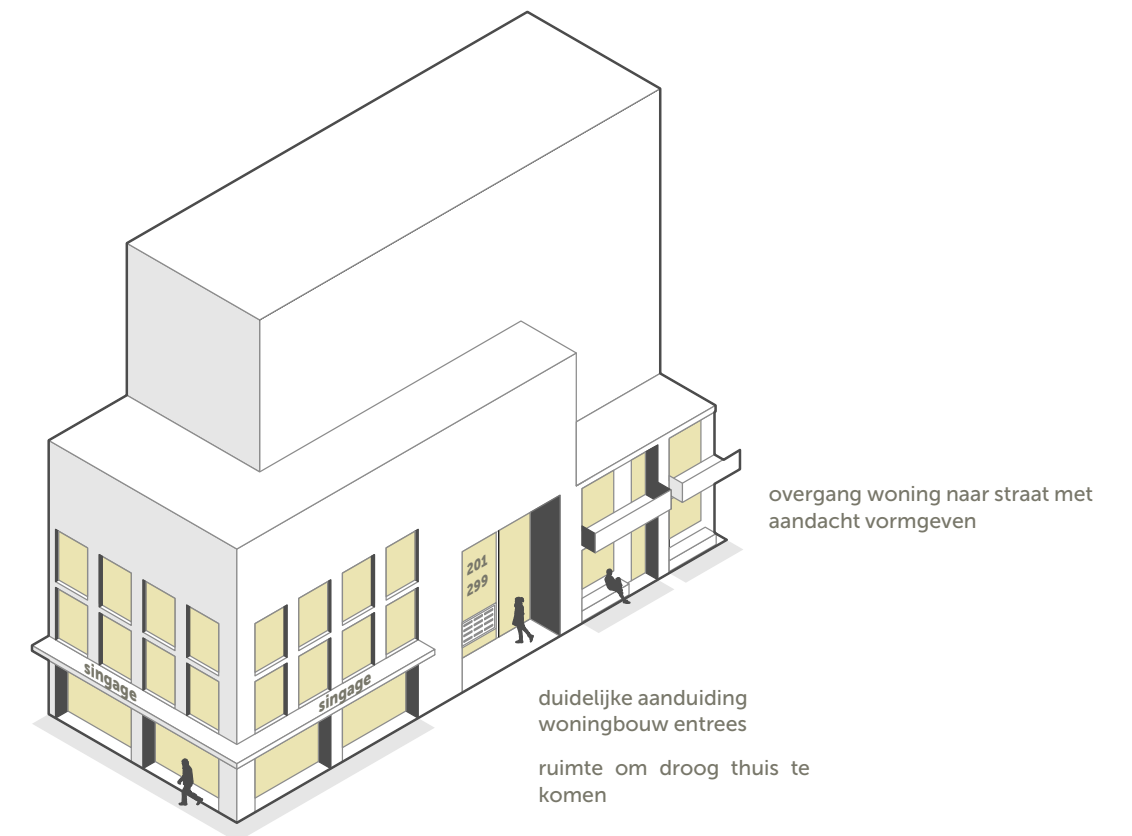
Een andere manier om met plintruimtes bij te dragen aan de levendigheid en veiligheid op straat is door middel van een open karakter. Een open karakter wordt bereikt met letterlijk te openen delen (grote deuren, ramen). De delen vergroten de zichtbaarheid van de functie en nodigen uit tot interactie tussen binnen en buiten. Glas moet daarbij met zorg worden toegepast. Het toepassen van glas creëert van buitenaf namelijk een spiegel-effect en zorgt hoofdzakelijk voor een goede zichtrelatie van binnen naar buiten. Bij woningen zorgt teveel glas voor inkijk en daardoor tot een gesloten karakter met veel gesloten gordijnen en jaloezieën. Een goede gevel-glas-ratio bedraagt circa 40-60% bij wonen, 60-80% voor werk en winkels / horeca. Hierbij dienen tijdens de ontwerpfase gevels en handhavingsregels ontworpen te worden die zichtbare reclamevoering, efficiënte (winkel)inrichting en privacy mogelijk maken en tegelijkertijd afgeplakte en volledig gesloten gevels voorkomen.



De plintarchitectuur wordt gekenmerkt door tactiele vormgeving en plasticiteit met rijke materialisering, detaillering en uitstraling.

Tactiliteit en plasticiteit

Een plintarchitectuur die aansluiting zoekt bij de menselijke maat wordt door Jan Gehl voetgangers-architectuur of 5 km/u architectuur genoemd. Dit is architectuur die mensen uitnodigt te vertragen of stil te staan. Er zijn reliëf en details aanwezig, er worden warme materialen gebruikt (hout, baksteen, natuursteen) en er wordt gebruik gemaakt van neggen en overstekken. De architectuur heeft ook fysieke elementen die actief uitnodigen tot vertraging en spontane ontmoeting zoals gevelbankjes, etalages, gevelkunst en stimuleren het 'veranda gevoel', een resultaat van een gevel die terugspringt en ruimte biedt aan plekken om te zitten.



functie met een open karakter
naar de straat, werken met de
menselijke maat

ritmiek en diepte in de gevel

Zonering en straten in Sloterdijk I Zuid

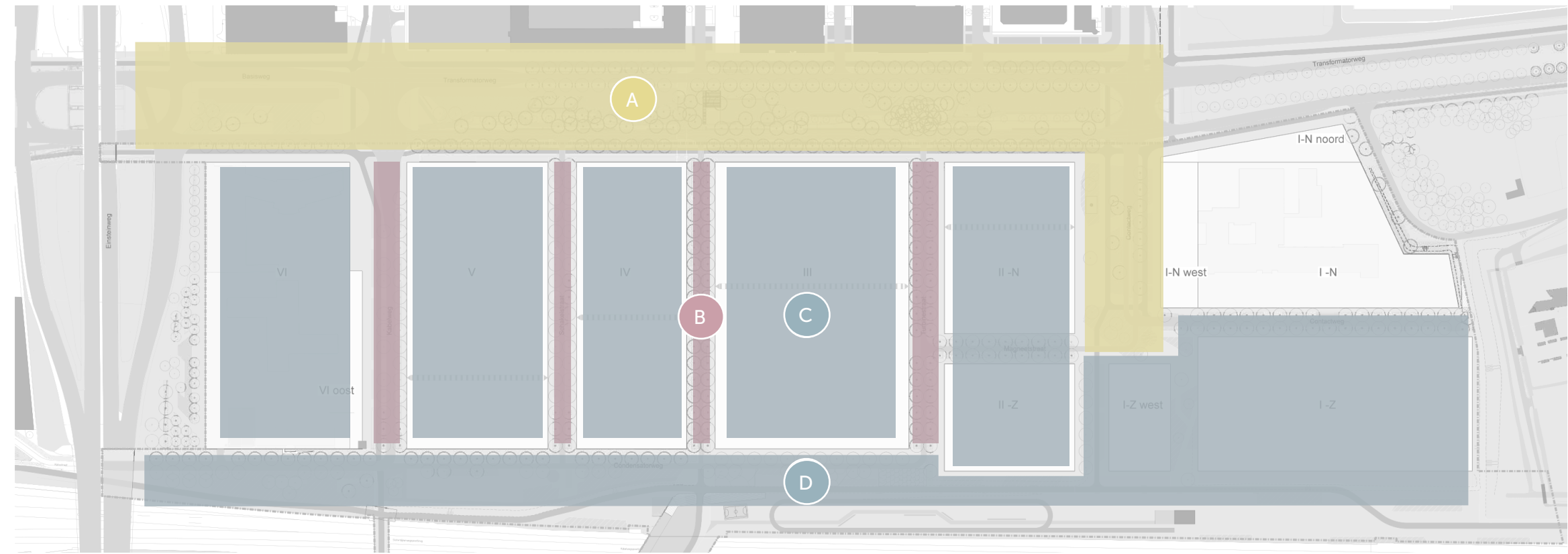
Sloterdijk I Zuid transformeert de komende jaren van een bedrijventerrein naar een gemengde woonwerkwijk, met een hoge dichtheid en grote diversiteit in bewoners, woningen, werk en voorzieningen. De wijk krijgt daarmee een hoogstedelijk karakter. De menging is niet gelijkmatig maar kent een zekere mate van zonering en concentratie vanwege toekomstige routes, knooppunten en vanwege bijvoorbeeld logistiek of milieutechnische randvoorwaarden. Aan de noordzijde komt het accent meer op werken te liggen en aan de zuidzijde meer op wonen. De indeling en karakteristiek die in dit hoofdstuk wordt beschreven bouwt voort op het Stedenbouwkundig kader Sloterdijk I Zuid en de Basis-Blokpaspoorten.



Luchtfoto Sloterdijk I Zuid

Rust, Ruis en Reuring

De zones Rust, Ruis en Reuring, zoals omschreven in de Guiding Principles Metromix van de Rijksadviseur, kunnen worden toegepast op een gebied. Het resultaat is een straatpaspoort dat principe-uitspraken doet over de meest kansrijke ligging van verschillende functie-categorieën (bijvoorbeeld ten opzichte van groen, zon of infrastructuur), logistieke bewegingen en inrichting van het openbaar gebied. Hieronder is de zonering Rust, Ruis en Reuring toegepast op Sloterdijk I Zuid, een deelgebied van Haven-Stad dat de komende jaren transformeert van bedrijventerrein naar een gemengd, hoogstedelijk woonwerkgebied met hoge dichtheden en grote diversiteit. De menging is niet gelijkmatig maar kent een zekere mate van zonering en concentratie vanwege toekomstige routes, knooppunten, logistiek of milieutechnische randvoorwaarden. Aan de noordzijde komt het accent op werken te liggen en aan de zuidzijde op wonen. Onderstaande zonering bouwt voort op het Stedenbouwkundig kader Sloterdijk I Zuid en de Basis-Blokpaspoorten.



- Rust**
- Ruis**
- Reuring**

Voorzieningen genoemd in Blokpaspoorten Gemeente Amsterdam

Straatpaspoorten geven de identiteit aan van de straten in Sloterdijk I Zuid. De identiteit geeft sturing aan de programmering en het ontwerp van de plint en daarmee aan de levendigheid van de straat.

01 **Rust**
Parkrand en tussenstraten

De parkrand en de tussenstraten zijn gericht op Rust. De zuidrand wordt als parkstrook ingericht met veel voorzieningen die je in een park kunt verwachten: een zone met ruimte voor terrasjes, zitjes, speelplekken en andere vormen van lichte en extensieve recreatie. De tussenstraten die door de blokken de dwarsstraten verbinden, hebben een kleinschaliger karakter. Er is geen doorgaand auto-verkeer. Het streven is een mix van functionaliteit, rust en privacy. met een mix van wonen en (kleinschalig) werken en voorzieningen.

02 **Ruis**
Dwarsstraten

In de dwarsstraten is er sprake van verkeers-bewegingen, ontsluiting en dynamiek - maar ook ruimte voor verblijf, terras en groen. De straten hebben naast de verkeersfunctie heel duidelijk een verblijfsfunctie. Straten waar wonen en werken worden gecombineerd en samengaan. Levendige plinten met voorzieningen, entrees naar de woongebouwen en bedrijfsruimten begeleiden de route. De dwarsstraten zijn daardoor gezoneerd als ruis : menging van functies, ruimte voor bedrijvigheid, maken geluid en geur: stedelijke maakbedrijven, drukkerij, garage-bedrijven, ambachten maar ook horeca en creatieve bedrijven die een wat rauwere sfeer zoeken.

03 **Reuring**
Transformatorweg

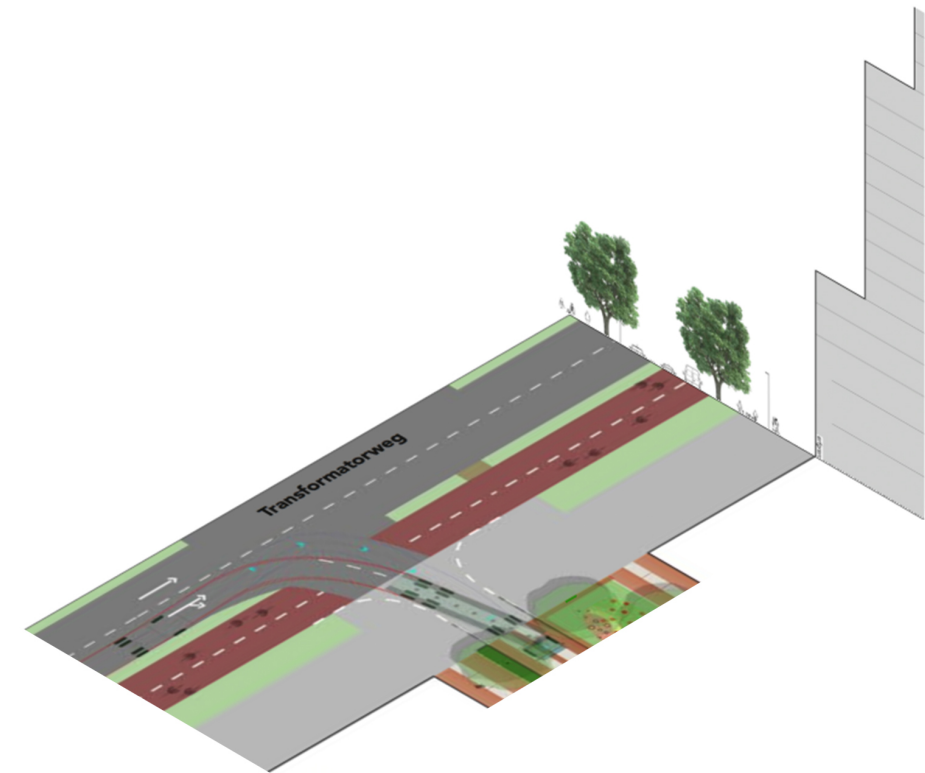
De Transformatorweg is de hoofdstructuur die de wijk verbindt met de omgeving, een plek voor beweging maar ook voor verblijf waaraan de belangrijkste wijk-voorzieningen zijn gelegen. De weg transformeert naar een brede stadsboulevard met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen, Een plek waar de dynamiek van de stad voelbaar is, van 's ochtends tot 's avonds. Hiermee is de Transformatorweg gezoneerd als Reuring : stedelijke dynamiek en levendigheid.

A **De Stadsboulevard**
Transformatorweg

Kans:
Doorgaande route, hoofdverbinding met stad en station Sloterdijk. Zichtlocatie, grotere panden en eenheden.

Uitdaging:
Openbare ruimte in schaduwzijde, logistieke afwikkeling / ontsluiting, anonimiteit.

Uitgangspunten voor de plinten:
Voorzieningen: grotere voorzieningen, afgeschermd met kleinere units.
Entrees bovengelegen kantoren en woningen aandacht voor de hoek-units, voor bijvoorbeeld horeca.



B

De actieve straat, oost Dwarsstraat-oost

Kans:

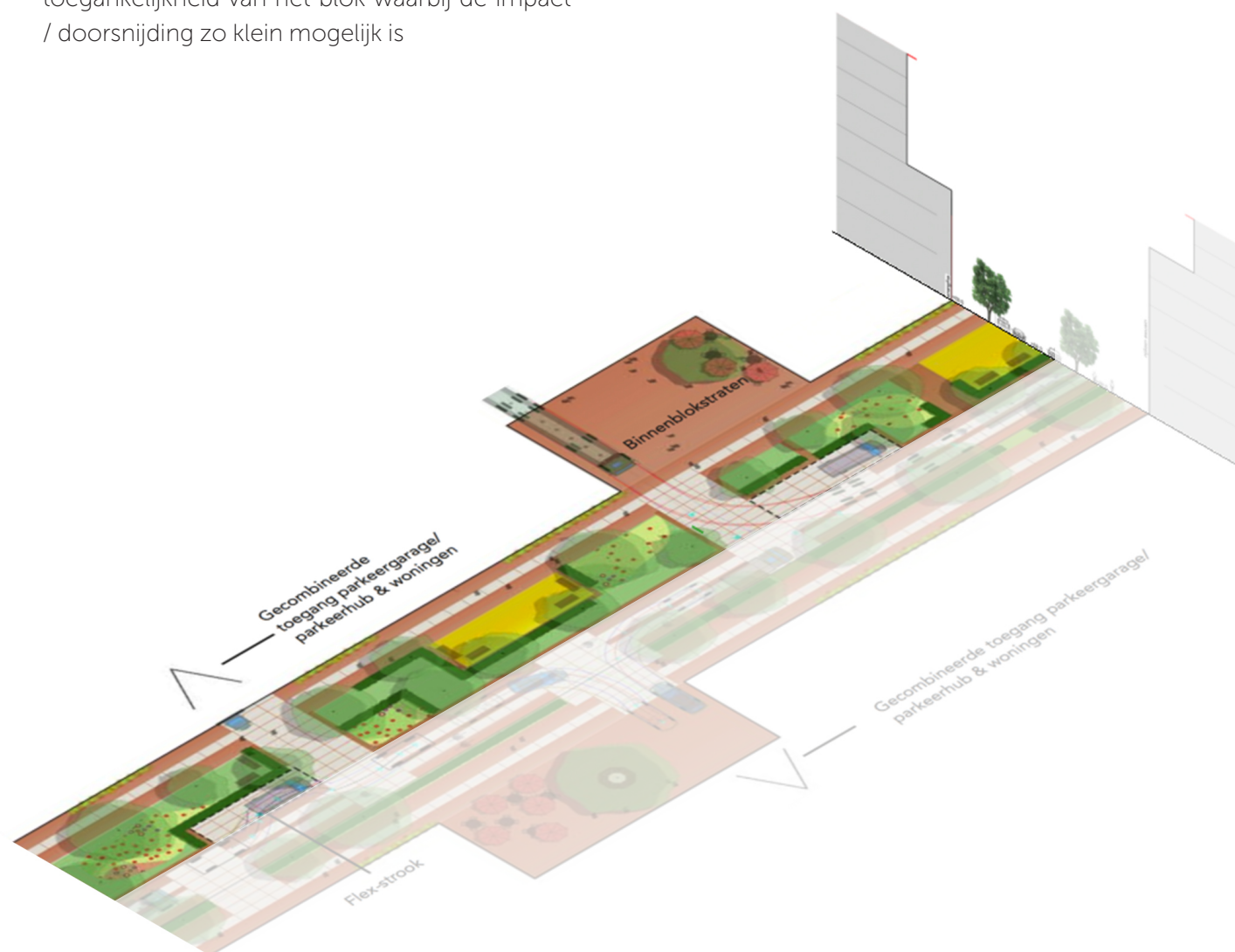
middag/avond-zon, de 'groene' zijde van het straatprofiel. Goed voor actief gebruik op en aan de straat: lopen, spelen, zitten etc.

Uitdaging:

de impact van doorsnijdingen van het groene profiel voor logistiek en ontsluiting is groot (achteruit indraaien). Zorgen voor een toegankelijkheid van het blok waarbij de impact / doorsnijding zo klein mogelijk is

Uitgangspunten voor de plinten:

kleinschaligere actieve functies die gericht zijn op interactie met de straat en voorbijgangers
kleinere units, open pui, terras buiten, woonfuncties, kleinschalige werkfuncties
entrees bovengelegen kantoren en woningen
hybride zone langs plint



B

De actieve straat, west Dwarsstraat-west

Kans:

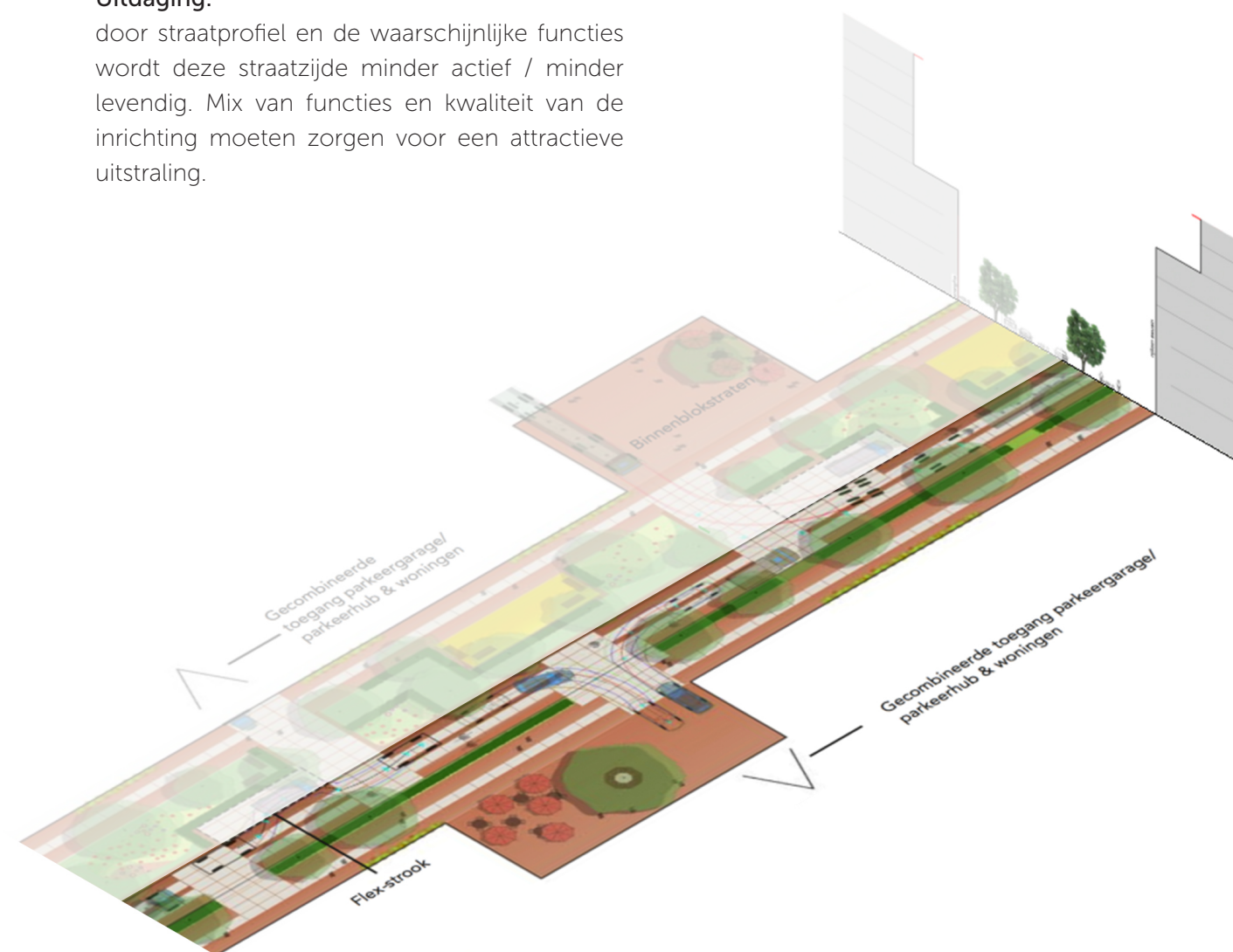
ontsluitingszijde waarlangs de weg is gelegen. Goed voor functies die bij voorkeur direct aan de straat zijn gelegen (garage-bedrijf, werkplaats, etc) waarbij de logistieke verhandeling via kort-parkeren kan plaatsvinden. Terug liggende delen van gebouw vormen publieke plekken bij entrees.

Uitdaging:

door straatprofiel en de waarschijnlijke functies wordt deze straatzijde minder actief / minder levendig. Mix van functies en kwaliteit van de inrichting moeten zorgen voor een attractieve uitstraling.

Uitgangspunten voor de plinten:

voornamelijk werkfuncties
aangevuld met wonen
entrees bovengelegen kantoren en woningen
hybride zone langs plint



C

De rustige stadsstraat Tussenstraten

Kans:

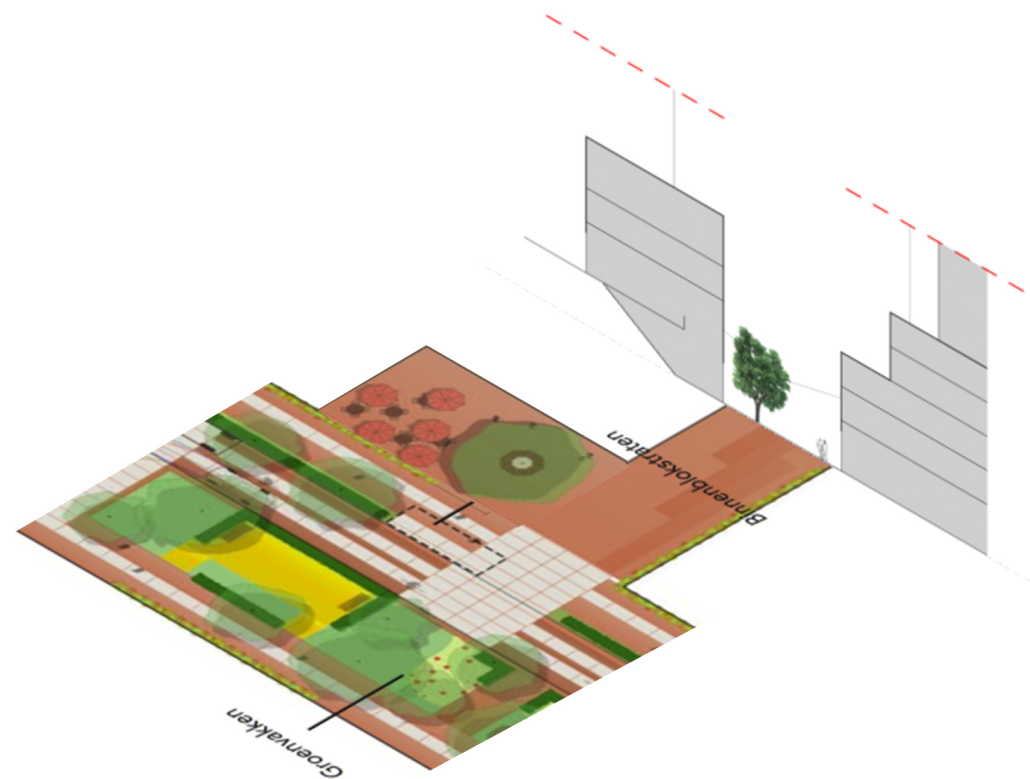
intieme tussenstraten, kleinschaligheid, buurtstraten met eigen karakter, elkaar kennen.

Uitdaging:

zorgen voor inrichting die past bij schaal van de bebouwing en karakter van het gebied. Zorgen voor goed straatklimaat (bezonning, windhinder). Toegankelijkheid voor bewoners. Intern stallen van fietsen.

Uitgangspunten voor de plinten:

werk- en atelierwoningen
stadswoningen
hybride zone langs plint



D

De groene stadsrand De parkrand

Kans:

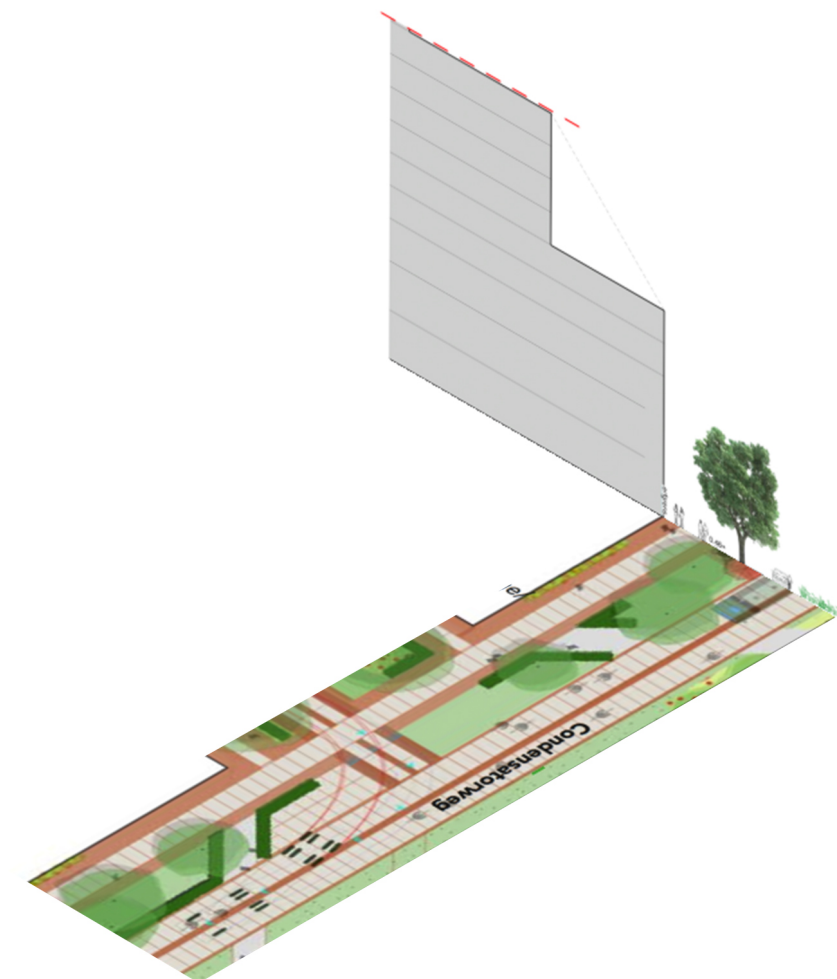
groene plek, goede bezonning, fijne plek om te wonen, ruimte voor daghoreca

Uitdaging:

zorgen voor inrichting die past bij schaal van de bebouwing en karakter van het gebied. Zorgen voor goed straatklimaat (bezonning, windhinder). Toegankelijkheid voor bewoners. Intern stallen van fietsen.

Uitgangspunten voor de plinten:

stadswoningen
op de straathoeken daghoreca
entrees bovengelegen woningen
units voor ateliers en kleine werkruimtes
hybride zone langs plint



Mix & Match

Introductie Blok III, Sloterdijk I Zuid

De geïntroduceerde tools worden in dit hoofdstuk toegepast op Blok III in deelgebied Sloterdijk I Zuid. De bebouwing van Blok III krijgt een compact stedelijk karakter met straatwanden die worden gevormd door bouwblokken met een basishoogte van 20 tot 30 meter. Onderdeel van de straatwanden zijn de plinten die behalve de BG soms ook de 1e en 2e verdieping van het bouwblok omvatten. Boven het basisblok van 20 tot 30 meter is sprake van hoogbouw accenten tot 45 meter. Incidenteel op markante locaties en verspreid gesitueerd komen solitaire torens tot maximaal 60 meter hoog. De bovenbouw heeft door ‘setbacks’ een grotere onderlinge afstand. Binnen het bouwblok zullen de drie hoofdfunctie groepen wonen, bedrijvigheid (werken en voorzieningen) en ondersteunend programma een plek moeten krijgen. In de plint komen al deze functies samen en zullen zij zo effectief mogelijk worden ingepast om een goed bouwblok en levendig straatbeeld te krijgen.

Beschrijving methode in stappen om tot Mix & Match scenario te komen

1. Mogelijke invulling van de drie programma onderdelen benoemen
2. Testen van verschillende model-opties
3. Van de opties de voor- en nadelen benoemen

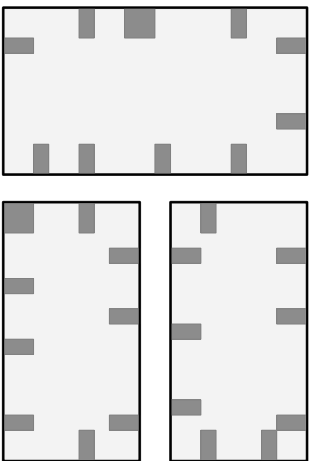
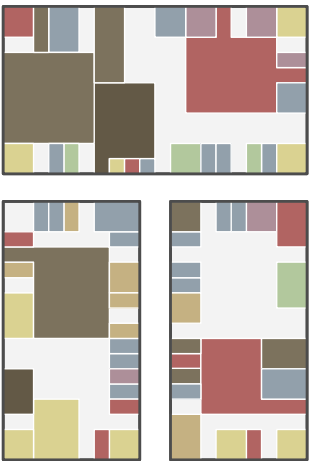
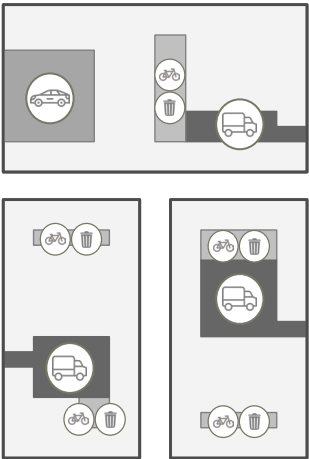
Puzzelen in de plint

De ruimtelijke modellen die als voorbeelduitwerking zijn omschreven aan het eind van de hoofdstukken Ondersteunend programma, Werken en Wonen worden in dit hoofdstuk in de plint gepuzzeld. De drie voorbeelduitwerkingen laten een bandbreedte van ruimtelijke modellen zien die als onderlegger kunnen dienen voor het structuurontwerp van de bouwblokken op blok III Sloterdijk I Zuid.

Door het wonen, werken en ondersteunend programma samen te voegen wordt de wederkerigheid van de functies ten opzichte van elkaar inzichtelijk gemaakt. Zo leidt bijvoorbeeld de keuze voor een centrale parkeervoorziening tot langere loopafstanden én dus tot meer reuring op straat, wat de levendigheid op maaiveld bevordert. En zo kan de keuze voor een interne services-straat juist leiden tot een decentrale parkeervoorziening, waardoor de verkeersdruk rondom blok III meer gespreid word. Door de consequenties van de keuzemogelijkheden inzichtelijk te maken kan er bewust gestuurd worden op de oplossing(en) die het best past bij de opgave die voor ligt op Sloterdijk I Zuid.

Voorbeelduitwerking 1: centrale parkeergarage, meerdere centrale laad- en loshoven

Dit model gaat uit van een centrale parkeervoorziening voor blok III en meerdere laad- en loshoven per blok. Er is een ruime variatie aan verschillende grootte bedrijfsruimten. De appartementen worden direct via de straat ontsloten.



ondersteunend programma

Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het totale programma (wonen en werken) voor heel blok III is in dit model geclusterd in één bovengrondse parkeergarage aan de noordzijde van de locatie. Een voordeel van dit model is dat het woon-werkverkeer bij aankomst op blok III vanaf de Transformatorweg direct de parkeergarage in kan, waardoor de verkeersbewegingen in de wijk gereduceerd worden. Uitrijdend verkeer dient rechtsaf de Transformatorweg op te kunnen rijden, twee richtingsverkeer dus, om het voordeel van deze reductie van verkeersbewegingen mogelijk te maken.

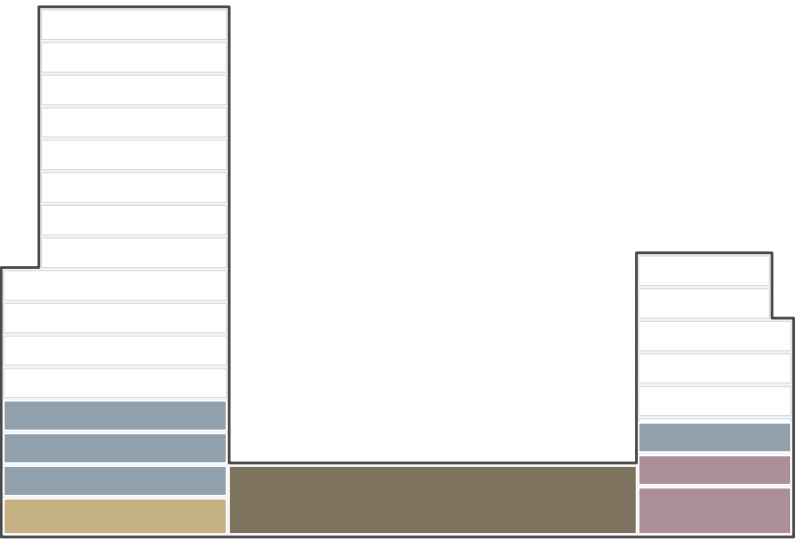
werken

Doordat het parkeren geclusterd wordt, is het mogelijk om de binnengebieden van de bouwblokken vrij te spelen voor grote(re) bedrijfsactiviteiten in bijvoorbeeld de sector productieve bedrijvigheid; zoals een tegelhandel of een grootschalig cateringbedrijf. Naast de ruimte die voor deze bedrijfsactiviteiten ontstaan is het in dit model mogelijk om in ieder blok laad- en loshoven in de binnengebieden te realiseren, zodat alle bedrijfsfuncties van binnenuit bevoorraad kunnen worden.

wonen

Een consequentie van de centrale parkeervoorziening is een langere maar acceptabele loopafstand naar werken en wonen. Hierdoor ontstaat er traffic op straat, wat zowel de levendigheid als de sociale veiligheid bevordert. In dit model zijn de entree's van de woongebouwen dan ook aan de straat gesitueerd. Zo ontstaat er op een straatlengte ook veel variatie tussen wonen en werken.

- + Concentreren autoparkeren, zorgt voor meer reuring op straat;
- + Ruimte voor grootschalige bedrijfsactiviteiten in het hart van de bouwblokken;
- Hoog frequent vrachtverkeer verspreid zich over het gebied;
- Laad- en loshoven met dezelfde in- en uitrit leiden tot meer ruimte gebruik en onveilige situaties door draaiend en achteruitrijdend vrachtverkeer.

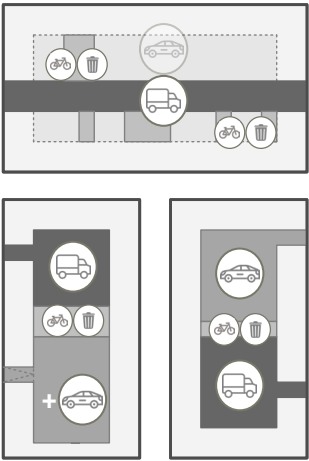


principe in doorsnede

Grootschalige bedrijfsactiviteiten, zoals een tegelhandel, kan tussen de appartementengebouwen geplaatst worden aan een laad- en loshof.

Voorbeelduitwerking 2: meerdere parkeer-
garages, centraal laad- en loshof

Het noord blok heeft een interne laad- en losstraat, waaraan de bedrijven zijn gelegen met een hoge bevoorradingsfrequentie. Model 2 heeft een aparte parkeervoorziening met meerdere parkeerhoven en garages verdeeld over de bouwblokken. De woongebouwen zijn ontsloten aan de straat.



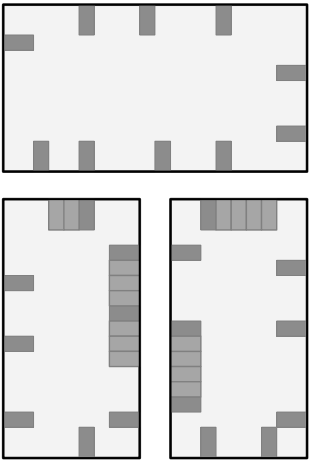
ondersteunend programma

Het noordelijk gelegen bouwblok op blok III heeft een interne laad- en losstraat waar de bevoorrading van de bedrijfsfuncties plaats vind. Het vrachtverkeer dat vanaf de Transformatorweg komt, kan vanaf de westzijde de laad- en losstraat indraaien en via de oostzijde weer het gebied verlaten. Hierdoor worden de vrachtverkeersbewegingen rondom Blok III geminimaliseerd. Het parkeren voor bewoners en werkenden is decentraal verdeeld over de bouwblokken.



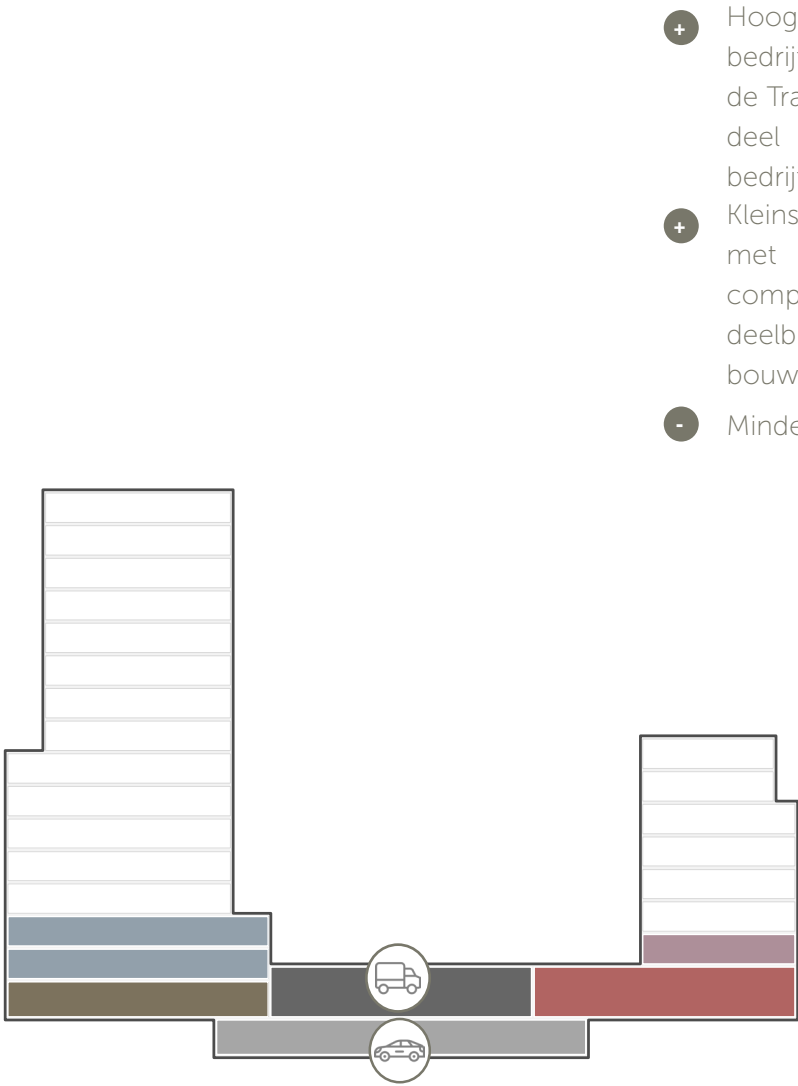
werken

De bedrijfsactiviteiten met een hoge bevoorradings-frequenties bevinden zich in het noordelijk gelegen bouwblok. Hier zijn ook de grotere bedrijfsfuncties (L en XL) gesitueerd.



wonen

Door de decentrale parkeervoorziening zijn er korte loopafstanden naar bovengelegen appartementen-gebouwen. De parkeerhoven komen uit op de straat waaraan ook de appartementengebouwen zijn ontsloten. Aan de rustige tussenstraten zijn de woningen grotendeels grondgebonden.



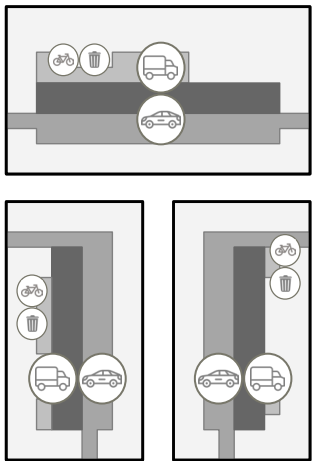
- + Hoog frequent vrachtverkeer en grootschalige bedrijfsactiviteiten worden grotendeels geclusterd (aan de Transformatorweg) en gescheiden van het grootste deel van het woonprogramma en de kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- + Kleinschalige laad-en loshoven voor bedrijfsactiviteiten met minder hoge bevoorrading frequentie en compacte parkeerhoven (inpandig) in de zuidelijke deelblokken vereenvoudigd de fasering van de bouwblokken.
- Minder reuring op straat door korte loopafstanden.

principe in doorsnede

Doorsnede over de laad- en losstraat. Met daaraan grote bedrijfsfuncties met een hoge bevoorradings-frequentie.

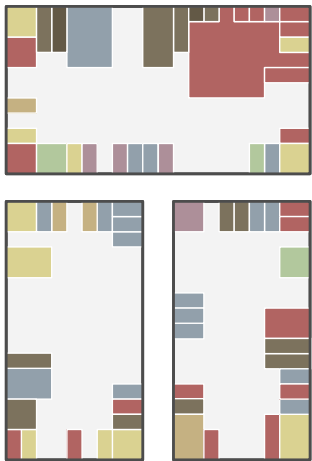
Voorbeelduitwerking 3: meerdere parkeer-
garages, meerdere laad-en loshoven

Model 3 gaat uit van centraal parkeren per bouwblok gecombineerd met interne laad- en losstraten voor de bedrijfsfuncties; de service-zone. De appartementengebouwen zijn ontsloten via de hofzijde en toegankelijk vanaf de straat middels superlobby's.



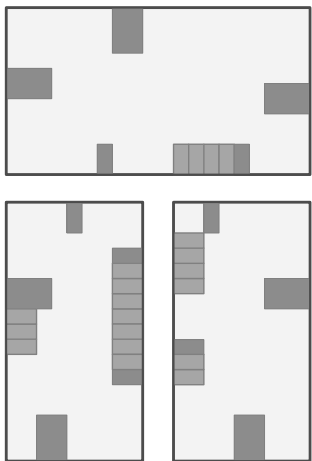
ondersteunend programma

De benodigde parkeervoorziening in model 3 wordt per bouwblok geclusterd. Voor Blok III introduceren we een service-zone op maaiveld niveau in het hart van elk bouwblok, waar zowel het parkeren voor bewoners en werkenden als een service-straat voor het laden en lossen gesitueerd is. Belangrijk uitgangspunt is dat de laad- en losstraat en de parkeerstraat onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.



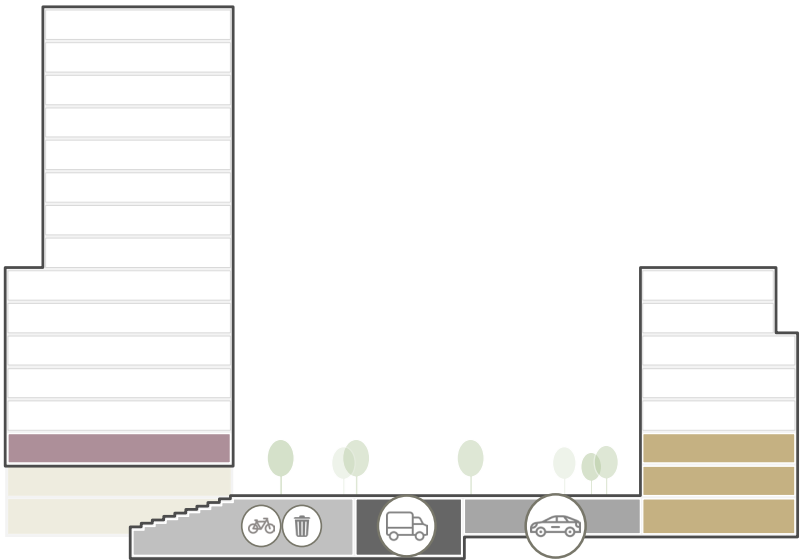
werken

Het toepassen van de services-zone in de lengte-as van het blok maakt dat er een uniforme diepte van de bedrijfsruimten ontstaat. De logistiek en bevoorrading van de bedrijfsfuncties is geoptimaliseerd doordat de laad- en losstraat direct verbonden is aan de achterzijde van de bedrijfsruimten.



wonen

In deze voorbeelduitwerking introduceren we de superlobby. De superlobby is een hoofdentree én logistiek knooppunt; hier bevind zich de voetgangersentree naar de parkeerstraat, de containerruimte en de fietsenstalling. Ook verschaft de superlobby toegang tot de hoger gelegen collectieve binnenhoven waar de hoofdentree's naar de verschillende appartementengebouwen zich bevinden.



- + Optimale logistieke afwikkeling door interne laad- en loshoven;
- + Door ontsluiten woongebouwen vanuit de hoven is er een geleidelijke overgang van het stedelijk leven naar het privé domein; een verbetering van de woonkwaliteit;
- Minder ruimte voor grootschalige bedrijfsactiviteiten door interne service-zone;
- Veel ruimte consumptie door laad- en loshoven.

principe in doorsnede

Principe doorsnede over de superlobby. Het collectieve binnenhof ligt verhoogd op de services-zone en geeft toegang aan de appartementengebouwen.

Uitwerking model 3

Voorbeeld

Gekozen is om model 3 visueel toe te lichten in een uitwerkingsmodel. Omdat het als beste slaagt in de interactie tussen verschillende functies. Hierbij worden de blokken voorzien van een interne laad- en losstraat, met centraal parkeren opgelost per bouwblok. De woningen worden ontsloten via binnenhoven en ontmoeten de straat bij de zogeheten superlobbys.

In de plint vinden we een mix van verschillende functies die passen bij het stratenpaspoort. Rust, ruis en reuring wordt gewaarborgt door de juiste combinatie aan functies. Ook andere vuistregels voor levendigheid zijn meegenomen bij het vormen van het blok. Een gemixte plint om meer collectiviteit bereiken, ruimte en kwaliteit winnen door verbindingen.

01

wonen
superlobby's en woningen aan de straat

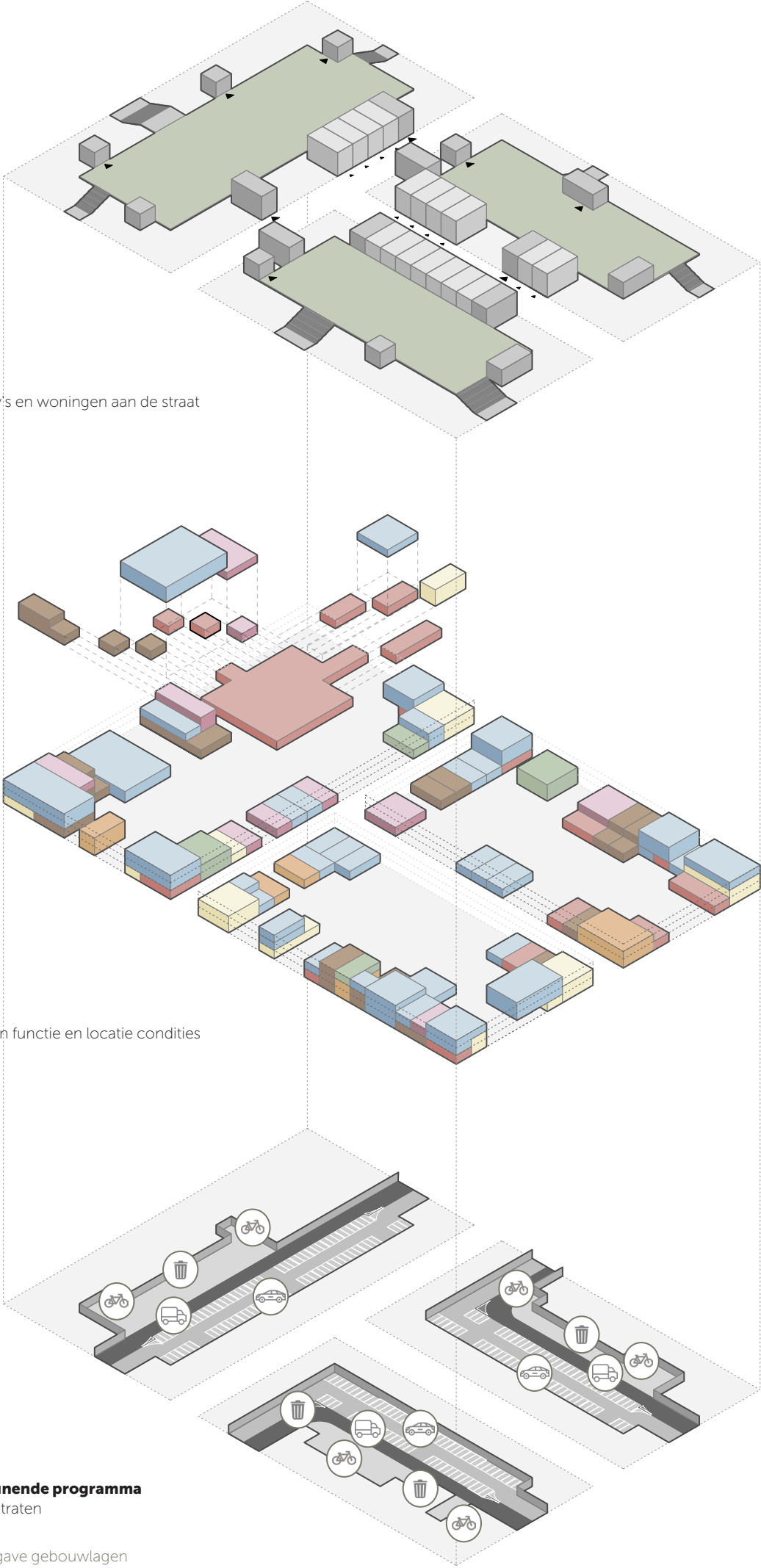
02

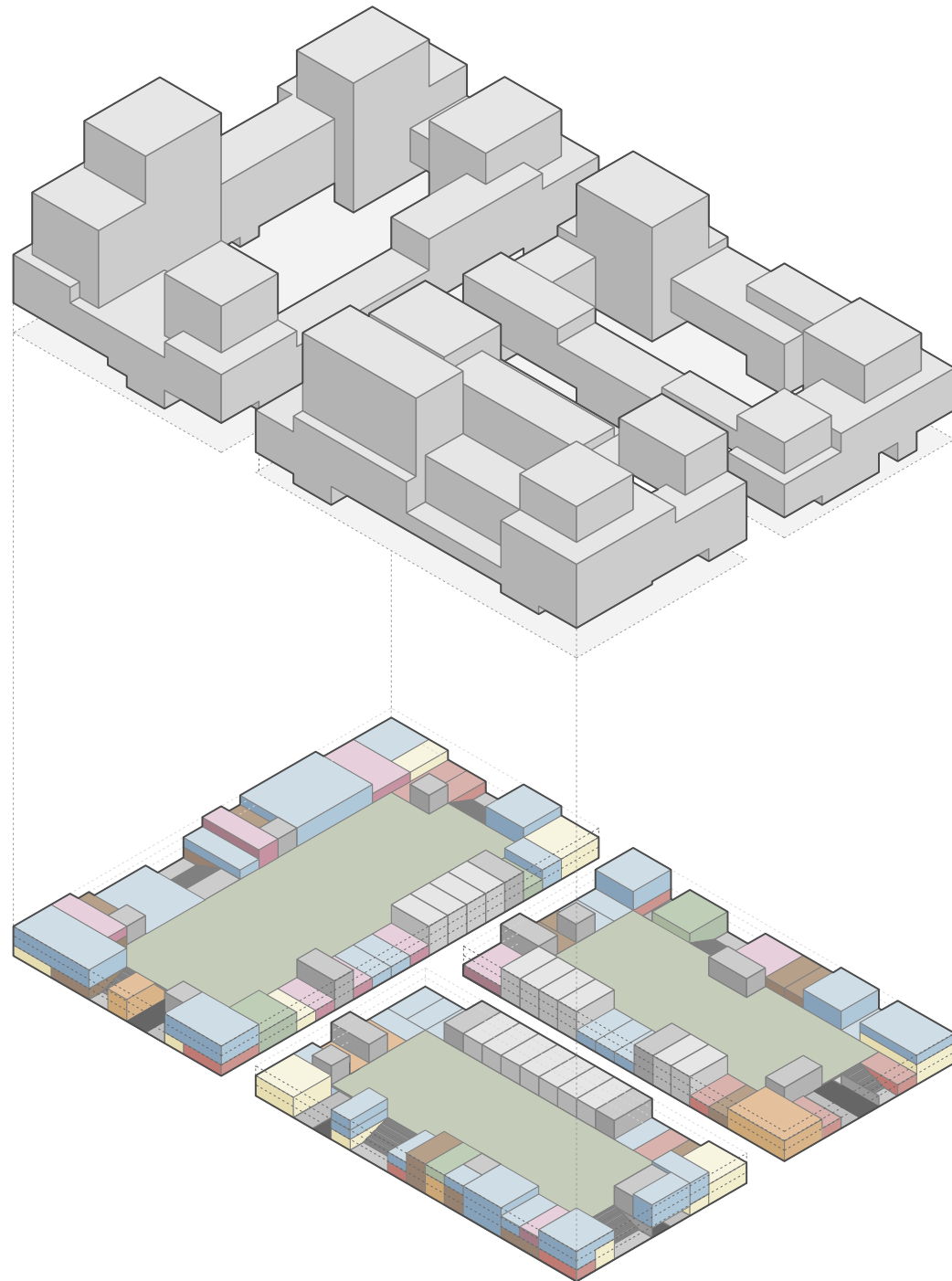
werken
op basis van functie en locatie condities

03

ondersteunende programma
doorsteekstraten

Schematische weergave gebouwlagen





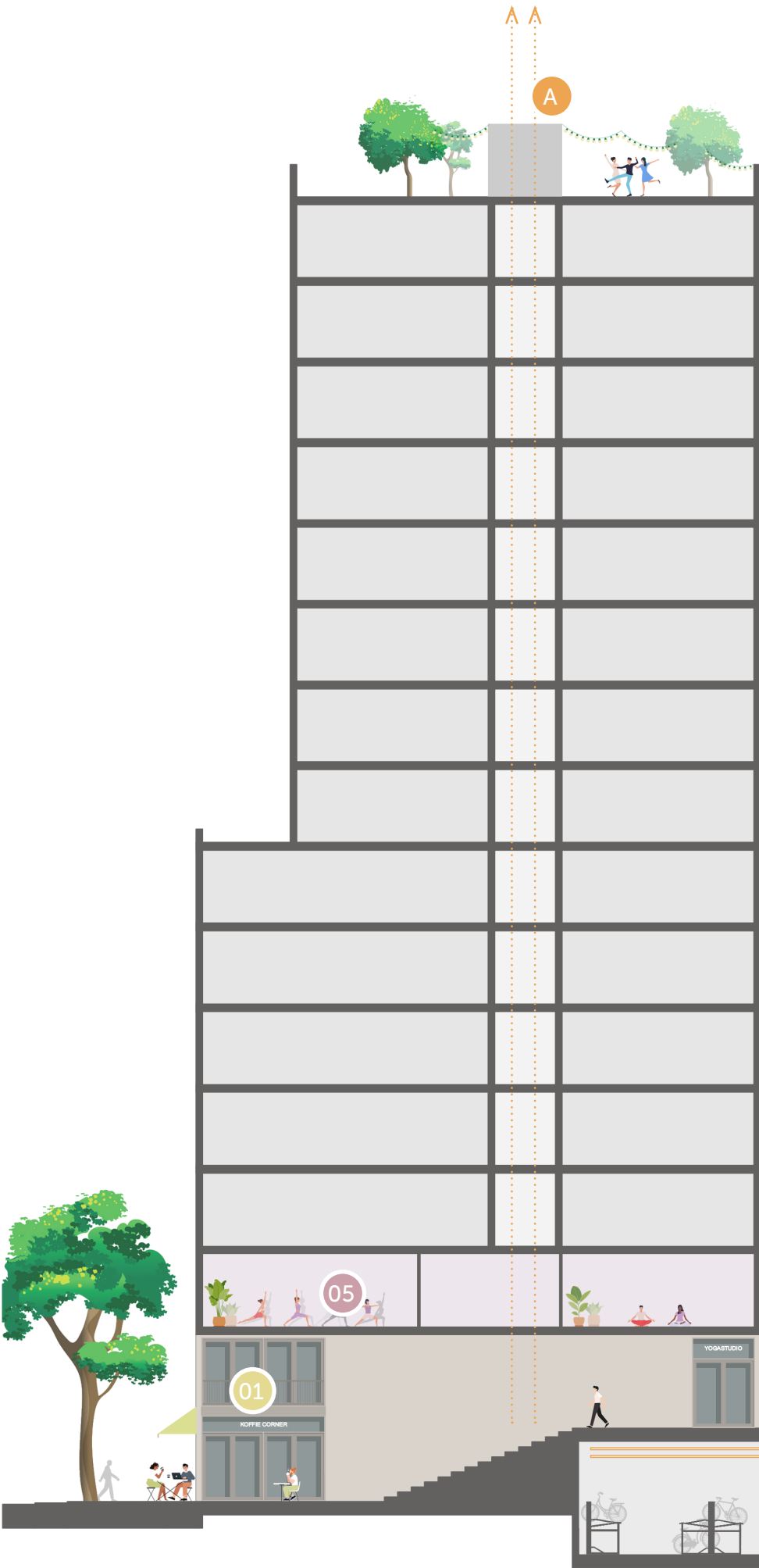
Samenkomen van de woonlaag op de gemixte plint.
Woningen komen via de superlobby's binnen in een
gemeenschappelijk binnengebied. Om op een fijne
en stedelijke manier te wonen naast
stadsverzorgende en productieve functies.

Introductie appartementen laag, boven de Superplinten



Een compleet bouwblok waar wonen en werken
naadloos op elkaar aansluiten, en in evenwicht zijn.
Voor een levendige en geslaagde stadswijk

Voorbeeld bouwblokken blok III Sloterdijk I Zuid



- parkeren**
- laad- en losstraat** ruimte voor kleine vrachtwagens
- fietsparkeren**

- 01 horeca** koffiezaak of broodjeszaak
- 05 dienstverlening** yoga studio
- 07 creatieve industrie** kunstatelier met woning

- A verticale verplaatsing installaties** ruimtereservering naast bijvoorbeeld lift schachten en trappenhuizen
- B ruimte reservering installaties tbv garage**
- C verticale verplaatsing installaties** ruimtereservering naast bijvoorbeeld lift schachten en trappenhuizen





Beheerstrategie op hoofdlijnen

Superplinten biedt tools voor het ontwerp en de programmering van plinten die van binnen naar buiten én van buiten naar binnen goed functioneren. Plinten die zowel praktisch zijn als een bijdrage leveren aan een positieve beleving vanaf de straat. Inzicht in de fysieke condities zijn essentieel: het is belangrijk het juiste te bouwen, zowel voor de functies die een plek hebben of zoeken in de plint als voor de buurt als geheel.

De waarde van een goed ontworpen en geprogrammeerde plint komt daarmee tot uiting in de verhuurbaarheid van de plint zelf, maar ook in de maatschappelijke en economische waarde van een goede mix van functies én daarmee in de waardestijging van het omliggende vastgoed gedurende de lange termijn exploitatie. Het verzilveren van deze waarde op de lange termijn gaat verder dan het juiste te bouwen, het vraagt ook om een goede beheerstrategie.

Plintmanagement vanuit gebiedsbelang

Een goede beheerstrategie heeft een integrale visie als basis en stuurt daarmee op de kwaliteit van gebouwen, programmering, de openbare ruimte en de wisselwerking daartussen. Zowel gedurende de ontwikkeling, als gedurende de exploitatie: een robuuste organisatie die zich vanuit gebiedsbelang richt op de totstandkoming en instandhouding van de fysieke en programmatische kwaliteit. Portfolio- of plintmanagement op gebiedsniveau kan een oplossing zijn.

Straatmanagers zijn inmiddels gebruikelijk in winkelstraten en gebieden in Amsterdam, ooit gestart in de Haarlemmerstraat/dijk, maar nu bijvoorbeeld ook actief in de Zuidas. In Amstel III en Hamerkwartier worden inmiddels meer structurele plintmanagement organisaties opgezet, als een fundamenteel onderdeel van de transformatie-aanpak. In beide gebieden gaat dat gepaard met de ambitie om ruimte te bieden aan een grote diversiteit aan plintfuncties, en het kunnen bieden van betaalbare ruimtes aan lokale startups en maakbedrijven.

De rol van een plintmanagement organisatie is breder dan de rol van een winkelstraatmanager. Een integrale benadering is essentieel omdat een goede plint altijd meerdere doelgroepen tegelijk bedient; zoals de ondernemer, de medewerker en de bewoner, maar ook de bezoeker, de klant, de leverancier en de voorbijganger. Plintmanagement brengt vanuit gebiedsbelang vraag en aanbod bijeen met als doel het versterken van de juiste mix om zo de waarde van de plint te verzilveren. Plintmanagement is gericht op het verkleinen van de kans op leegstand en het tegen gaan van over- of onderaanbod.

De rol van een plint-organisatie is gedurende de tender- en ontwikkelfase al van belang. Op die manier kan de input en energie van tender-teams, kansrijke samenwerkingen, communities en pioniers worden benut én kan de invulling van de plint meegroeien met de gebiedsontwikkeling. Plintmanagement op gebiedsniveau kan in overleg met de eigenaren, ontwikkelaars, gemeente en (kandidaat)huurders worden vormgegeven.

Nawoord

Funcziemenging De Pijp en San Francisco Inspiratie voor Sloterdijk I Zuid

De ontwikkeling van een levendig stuk stad gebeurt niet zomaar: Een levendige stad vraagt onder andere om dichtheid, een mix van functies en gebruikers, een stad op ooghoogte, een goed vormgegeven en op het gebruik en de gebouwen afgestemde openbare ruimte, plinten die door de decennia heen van functie kunnen veranderen. Ook mede-eigenaarschap van de gebruikers en maatschappelijk en commercieel ondernemerschap zijn hierbij essentieel.

De ambitie van Sloterdijk I Zuid is om succesvolle funcziemenging in hedendaagse vorm en met hedendaagse eisen in een gemengde wijk met hoge dichtheid te organiseren. In Sloterdijk I Zuid en de andere deelgebieden van Haven-Stad zullen grootschalige blokken in één keer gerealiseerd worden, in een veel hogere dichtheid en een grotere schaal dan Nederlandse steden tot nu toe kennen. Ondertussen is de bouw gemoderniseerd, ontwikkelaars en bouwers zijn op grotere schaal georganiseerd, functies zijn vaak grootschaliger en technische en planologische eisen en ambities zijn hoger. De relatie tussen woning en werkruimte is niet altijd vanzelfsprekend. Daarnaast is er de ambitie om ook stadsverzorgende productieve

bedrijvigheid in de plinten van woonblokken op te nemen, mede omdat in de transformatiegebieden al functionerende, productieve bedrijven gevestigd zijn. Veel uitdagingen die om een frisse blik en innovatieve oplossingen vragen.

Bestaande wijken en steden bieden inspiratie voor deze uitdagingen, bijvoorbeeld De Pijp, Amsterdam of San Francisco in de VS. De Pijp werd gebouwd door kleine aannemers die 10 woningen per keer bouwden. De relatie tussen woning op de verdiepingen en winkel- of werkruimte op de begane grond was sterk. En nog steeds zijn hier alle boven genoemde elementen voor een levendige stad of stadswijk te vinden, ook al zijn functies en bewoners ondertussen sterk veranderd. De stad San Francisco laat zien dat bewuste keuzes ook op het vlak van beheer en beleid van belang zijn. Zij voert in transformatie gebieden, waar vroegere bedrijventerreinen met woningbouw verdicht worden, actief beleid om stadsverzorgende bedrijven voor productie, distributie en reparatie te behouden. Hiermee wordt voorkomen dat door de groei van de stad en stijgende huizenprijzen stadsverzorgende bedrijven verdrongen worden en de stad uit verhuizen. Met vergaande

consequenties: Het voorkomt dat toekomstige bewoners bijvoorbeeld hun auto niet meer dichtbij kunnen laten repareren en de bedrijven clientèle verliezen. Indien een bedrijf moet verhuizen moeten klanten, maar ook de werknemers, ver reizen en, het vaak al beperkt, geld en tijd in woon-werkverkeer investeren. Behoud van bedrijven zorgt dus voor minder verkeersbewegingen. Daarnaast voorkomt het dat banden tussen bedrijven en vakmensen worden doorgesneden en de werkgelegenheid in de nieuwe wijken zich beperkt tot dienstverlening en horeca.

Het succes van De Pijp en het beleid van San Francisco laten zien waar de uitdaging maar ook de kans voor Sloterdijk I Zuid ligt. Het grote schaalniveau moet gecombineerd worden met de menselijke maat, flexibiliteit in de bouw en inrichting én een veilige organisatie van logistiek in gebouw en op straat. Stramienen van woonprogramma en ondergrondse parkeergarages moeten gecombineerd worden met goede plintruimtes waar een grote diversiteit aan ondernemers een plek kunnen vinden. Hiernaast is regie op het behoud van productieve bedrijvigheid binnen de stadsgrenzen noodzaak.

De studie Superplinten laat zien wat hiervoor onder meer programmatisch en fysiek nodig is. Hij staat ten dienste van zowel straat, gebouw, bewoner als ondernemer. We zien in de uitgewerkte blokken in het hoofdstuk Mix & Match van de studie Superplinten dat het mogelijk is om stadsverzorgende productieve bedrijven goed in een hoogstedelijke wijk met bijzonder hoge dichtheid en ambities te integreren.

We hopen dat Superplinten veel inspiratie biedt voor een levendige, productieve en flexibele Sloterdijk I Zuid en Haven-Stad, maar ook voor transformatiegebieden elders die met vergelijkbare vragen te maken hebben.

Kernteam

We hebben een multidisciplinair team samengesteld met veel expertise en ervaring op het gebied van mixed zones, onderzoek naar en realisatie van complexe stedelijke opgaven. De samenstelling van het superplinten team is gebaseerd op een reële afspiegeling van mogelijk betrokken partijen bij de ontwikkeling van een kavel op Sloterdijk I Zuid.



heren 5 architecten

Prettige en goed functionerende stedelijke leefomgevingen, dat is waar heren 5 aan werkt. Het is onze missie om wijken en buurten mooier, beter en gezonder te maken. In de stedelijke opgaven waar we aan werken willen we dat die leefomgeving ook vraagstukken rond mobiliteit, demografie, inclusiviteit, energiebesparing en klimaatverandering oplost. In dat speelveld van opgaven, eisen en wensen, voelen wij ons als een vis in het water. De complexiteit beheersbaar maken in een ontwerp met de menselijke maat als ijkpunt, dát is waar heren 5 architecten goed in is.

Jeroen Atteveld | Architect Partner

Marilu de Bies | Architect

STIPO

STIPO werkt aan het realiseren van betere steden. We stellen het perspectief van de gebruikers voorop, gericht op langdurige kwaliteit, de ziel van de plek, gelaagdheid voor gebruik, publieke kwaliteit in de openbare ruimte, en eigenaarschap. STIPO is initiator van het landelijke en internationale programma The City at Eye Level. Hierin is onder andere veel kennis en praktijkervaring over goede plinten opgebouwd, zowel praktisch als strategisch, zowel ontwerp als programmering en organisatie. We beschikken daarnaast over veel kennis over economisch functioneren, maatschappelijke functies, broedplaatsen en maakbedrijven. We werken in opdrachten aan gebouwen en gebieden, voor gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en op eigen initiatief.

Mattijs van 't Hoff | Stedenbouwkundige

Hans Karssenberg | Partner

AM

Inspirerende en duurzame leefomgevingen bedenken en ontwikkelen, dat is de passie van AM. Als betrokken gebieds-ontwikkelaar plaatsen wij maatschappelijke uitdagingen in het hart van ons ontwikkelingsproces. Wij richten ons daarbij op de thema's 'Gedurfde duurzaamheid', 'Inclusieve stad', 'Healthy urban living and working', 'Stad- en gebiedmaker' en 'Gelukkig leven'. De teams van AM Concepts en AM Measure zetten daarbij creativiteit en onderzoek in voor het vinden en in-house ontwikkelen van nieuwe (woon)concepten met als doel de stad toegankelijk te houden voor iedereen.

Mieke Verschoor Boisen | Ontwikkelingsmanager Mixed Zones

Johan Snel | Stedenbouwkundige / conceptontwikkelaar

Gemeente Amsterdam

Het projectteam Sloterdijk I Zuid faciliteert de stapsgewijze transformatie van bedrijventerrein Sloterdijk I in Amsterdam West naar een dynamische en duurzame wijk met bedrijven, woningen, horeca- en recreatievoorzieningen. Het projectteam is namens de gemeente Amsterdam opdrachtgever van de 'Superplinten'-studie.

Projectteam Sloterdijk I Zuid



Lijst van adviseurs



Architectuur onderzoek, doelgroepen
heren 5 architecten
Bas Liesker | Adviserend architect



Advies commercieel vastgoed
AM
Ron Haerkens | Projectontwikkelaar



Advies commercieel vastgoed
Kuijs Reinder Kakes
Marc Wolthuis | Partner



Parkeren en laden en lossen
Barticipation
Bart Schinkel| Directeur



Oogpunt van een toekomstige gebruiker, maakindustrie
Paul Timmer – House of crafts
Paul Timmer | Eigenaar, meubelmaker



Oogpunt van een toekomstige gebruiker, reparatie & handel
Garage Appie & Sen
Mehmet Sen | Eigenaar, garagehouder

Literatuurlijst

Atteveld, J. Liesker, B. (2010). *Het Gezin in de Stad*. Amsterdam, Nederland.

Atteveld, J. e.a. (2013). *Nestelen in de Stad*. Amsterdam, Nederland: BNA onderzoek.

College van Rijksadviseurs (2019). Guiding Principles Metro Mix. Den Haag, Nederland: College van Rijksadviseurs.

Gehl, J. (1971). *Life Between Buildings*. Washington, D.C., Verenigde Staten: Island Press.

Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Washington, D.C., Verenigde Staten: Island Press.

Gehl, J. & Svarre B. (2013). *How to Study Public Life*. Washington, D.C., Verenigde Staten: Island Press.

Hoek, J. van der (2010). The Mixed Use Index (MXI) as Planning Tool for (New) Towns in the 21st Century. In M. Provoost (Eds.), *New Towns for the 21st Century; the Planned vs. the Unplanned City* (pp. 198-207). Amsterdam, Nederland: SUN architecture and authors

Jacobs, A. B. (1993). *Great Streets*. Cambridge, Mass, Verenigde Staten: MIT Press.

Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York, NY, Verenigde Staten: Random House.

Karssenberg, H., Laven, J., Glaser, M., & Hoff, M. van 't (2016). *The City at Eye Level. Lessons for Street Plinths. 2nd Edition*. Delft, Nederland: Eburon Academic Publishers.

Liesker, B. Delisse, M. (2016). *Stadsveteranen*. Amsterdam, Nederland.

Pols, L., Amsterdam, H. van, Harbers, A., Kronberger, P. & Buitelaar, E. (2009). *Menging van Wonen en Werken*. Den Haag, Nederland: Planbureau voor de Leefomgeving.

Project for Public Spaces (2009) *The Power of 10+*. pps. <https://www.pps.org/article/the-power-of-10>

Sim, D (2019). *Soft City*. Washington, D.C., Verenigde Staten: Island Press.

Ulden, E. van, Heussen, D. & Ham, S. van der (2015). *De Stoep. Ontmoetingen Tussen Huis en Straat*. Rotterdam, Nederland: Uitgeverij nai010.

