



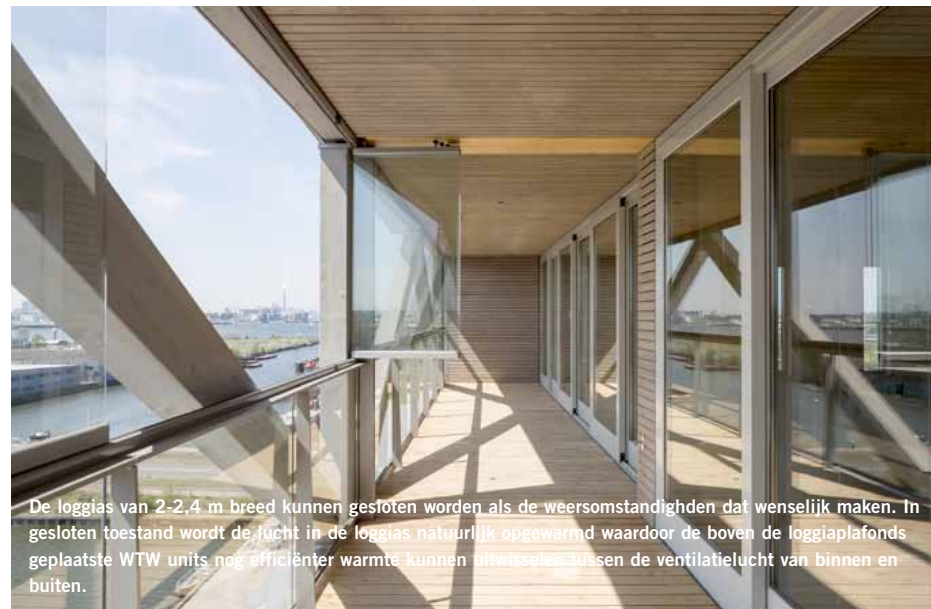
Maximale flexibiliteit voor de koper als basis voor het duurzaamheidsconcept

PATCH22 is één van de winnende plannen van de Duurzaamheidstender Buiksloterham uit 2009 en is gestart op initiatief van architect Tom Frantzen en bouwmanager Claus Oussoren vanuit de wens om zelf wél te realiseren wat hen in opdracht van hun eerdere opdrachtgevers nooit lukte. Een gebouw met overmaat, een grote mate van flexibiliteit, bijzondere architectuur en een hoge mate van duurzaamheid, niet omdat het moet maar omdat het hoort. Het project is voor eigen rekening en risico ontwikkeld, midden in de crisisperiode van 2009-2014, en daartoe zijn innovatieve financieringsconstructies bedacht en tot stand gebracht. Ook zijn er tal van technische en regelgeving-technische innovaties in het project verwerkt om de gewenste mate van flexibiliteit voor de indeling door de kopers compromisloos te realiseren. Voorbeelden hiervan zijn de holle vloeren met verwijderbare topvloer, de kolommen/balkenstructuur waardoor er geen dragende scheidingswanden zijn, het ontbreken van schachten in de woningen door leidingen horizontaal te verslepen naar verzamelschachten in de kern en afspraken met betrekking tot een vaste erfpacht met flexibele plaatsing van functies in het gebouw. Daarnaast is het erg bijzonder dat het gebouw voornamelijk is uitgevoerd als een houtconstructie van 30m hoog waarbij het hout grotendeels in het zicht gelaten is en zeer sfeerbepalend is voor de appartementen en het exterieur.



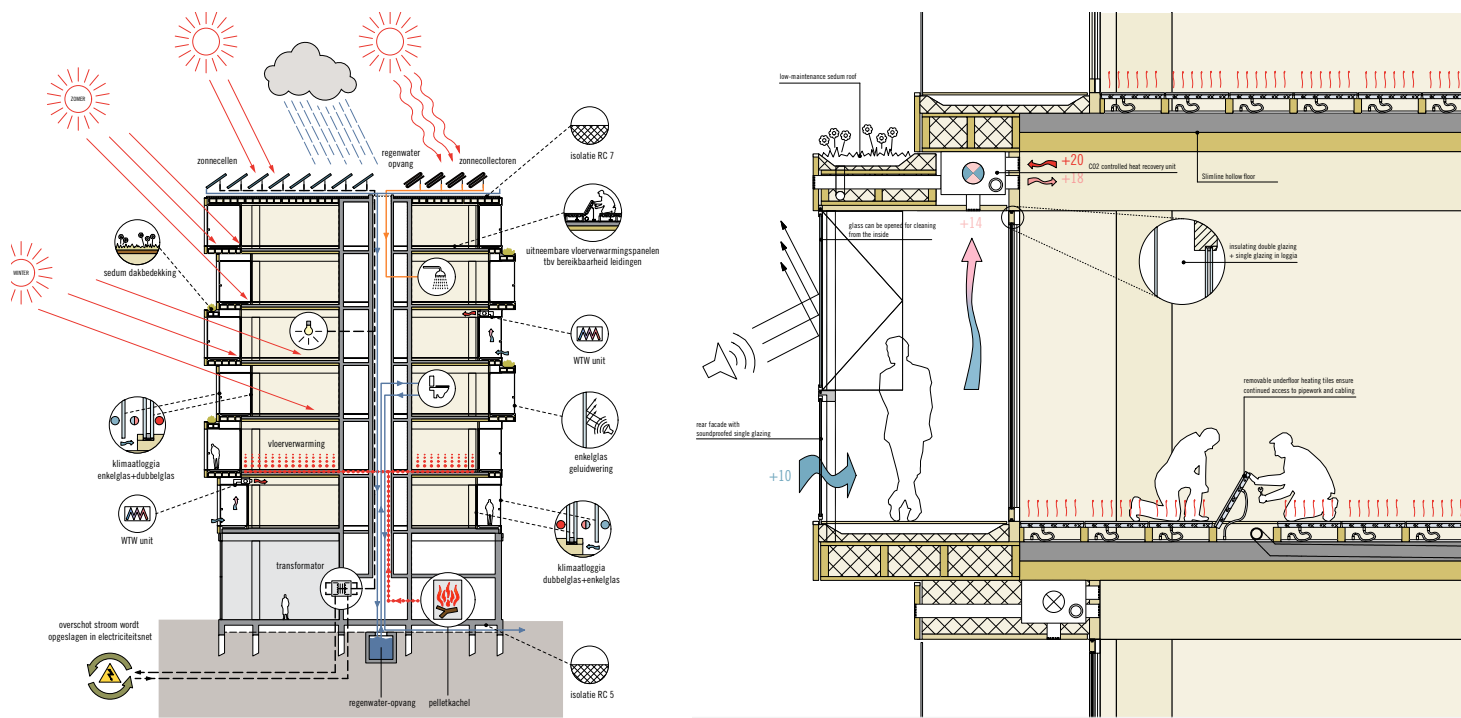
Herontwikkeling van een industriegebied

PATCH22 bevindt zich in een voormalig industriegebied waar zeker de komende jaren industrie en woningbouw naast elkaar zullen bestaan. Daarom is PATCH22 aan de noordzijde voorzien van wegvouwbare enkelglas balkonbeglazing als extra geluidwering. Om de loggias aan de zuidzijde te beschermen voor de altijd aanwezige zuid-westenwind is hetzelfde wegvouwbare balkonbeglazingssysteem ook aangebracht in de zuid-gevel.



Wood blows (you) away!

Omdat hout zo licht is dat de windkrachten op de gevels de grootste constructieve uitdaging vormden hebben we het gebouw zo vormgegeven dat het het lijkt alsof de wind zijn vernietigende invloed al heeft doen gelden en alle verdiepingen flink heeft opgeschud. Navraag bij de kopers naar hun redenen om voor PATCH22 te kiezen leerde ons dat de iconische vormgeving, de sfeer van hout en het neutrale zelf-indeelbare casco de belangrijkste beweegredenen waren om midden in een financiële crisis het risico te nemen om naar een transformatiegebied in Amsterdam Noord te verhuizen.

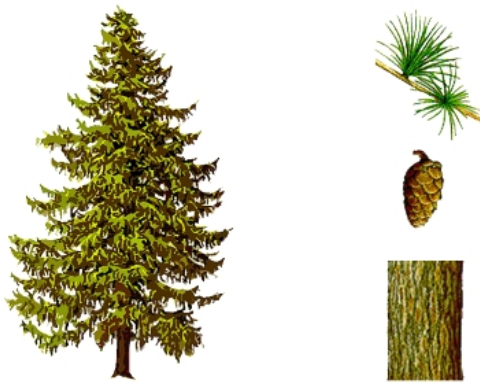


Duurzaamheid: energie-neutraal

In PATCH22 is 'duurzaamheid' bereikt door energiezuinigheid, het gebruik van hernieuwbare grondstoffen en een hoge mate van flexibiliteit in de indelingsmogelijkheden. Het ontwerp uit 2010 had een GPR score van 8,9 (een Nederlandse Duurzaamheids meetinstrument) en bij oplevering een EPC score van 0,2. Het dak is volledig gevuld met PV panelen, waardoor het gebouw energie-neutraal is. Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt in een grijswater systeem. De warmte wordt opgewekt door CO2 neutrale pelletketels die gestookt worden op houtafval uit de gecertificeerde houtindustrie.

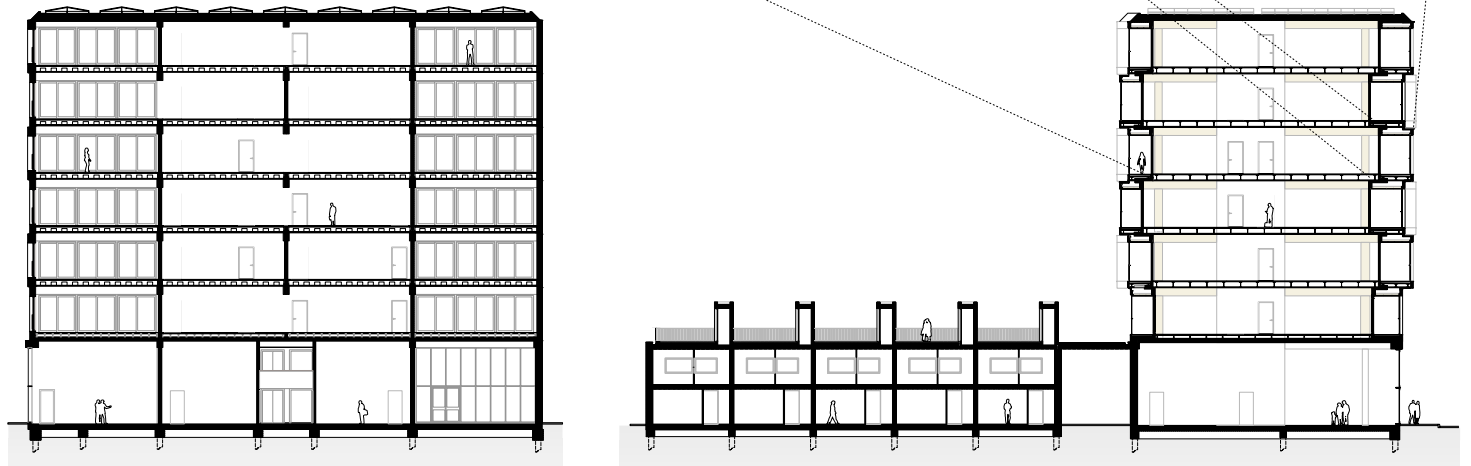
Duurzaamheid: flexibele installaties

De kopers van de appartementen kunnen het voor hun indelingswensen benodigde leidingwerk zelf ontwerpen en installeren dankzij de holle vloeren met verwijderbare toplaag. Ook later kunnen ze daardoor nog makkelijk wijzigingen aanbrengen. Al het leidingwerk loopt horizontaal (met voldoende afschot) naar een verzamelschacht in de gemeenschappelijke centrale kern van het gebouw. De scheidingswanden, met een kleine spouw ertussen vanwege acoustische redenen, kunnen gemakkelijk worden verwijderd of toegevoegd. Dit betekent dat appartementen opgedeeld of samengevoegd kunnen worden waardoor de opdeling van het gebouw in afzonderlijke units nu en in de toekomst flexibel zal blijven.



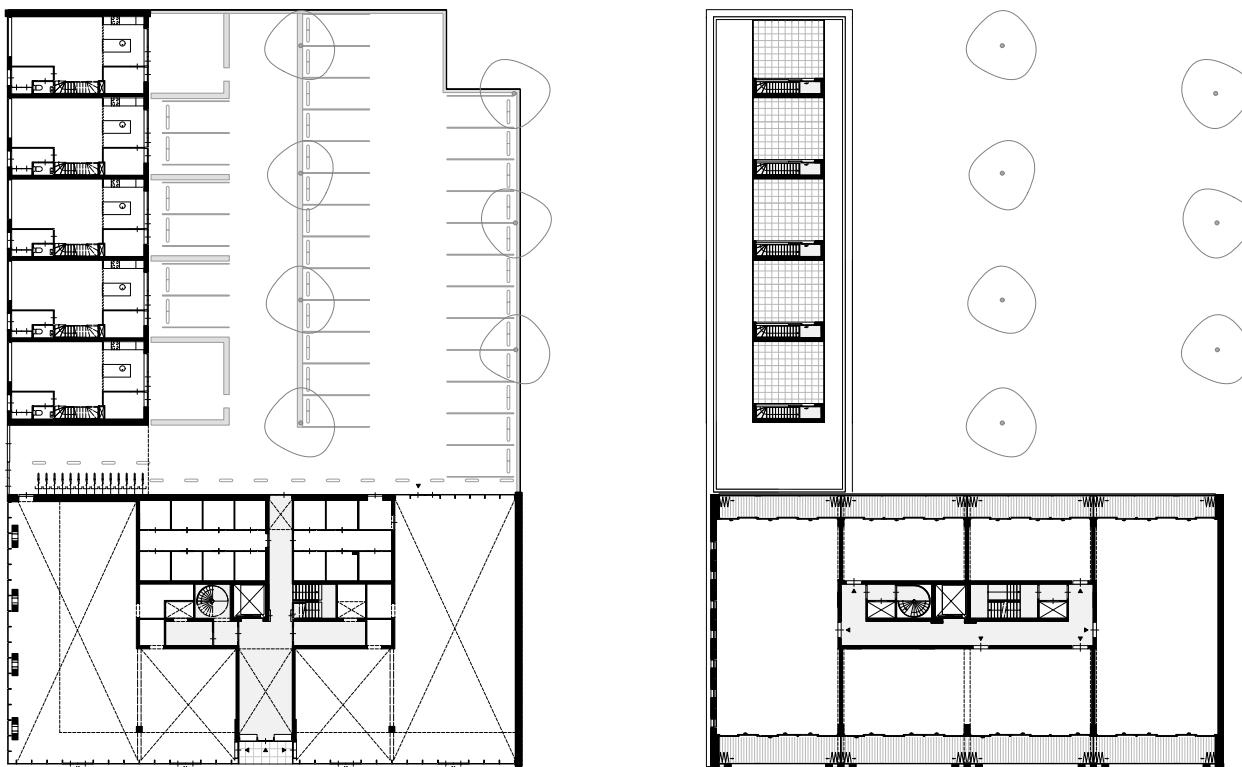
Duurzaamheid: zoveel hout als mogelijk

Voor de constructie en de gevels van het 30m hoge gebouw is zoveel mogelijk hout, een hernieuwbare grondstof, gebruikt. In navolging van de cradle to cradle filosofie is het OK om een materiaal in overvloed te gebruiken zolang het een grondstof is die door de natuur telkens opnieuw geproduceerd wordt. Met dit gegeven in het achterhoofd hebben we de brandwerendheidsproblematiek opgelost die natuurlijk aan de orde komt bij een hoogbouw in hout. We hebben simpelweg zoveel extra hout aan de constructie toegevoegd dat het 120 minuten duurt voordat een eventuele brand de structurele kwaliteiten van de constructie aantast. Zo konden we het hout in het zicht houden en bewoners de keuze geven om de bijzondere sfeerbepalende kwaliteiten van het hout in hun woning te behouden.



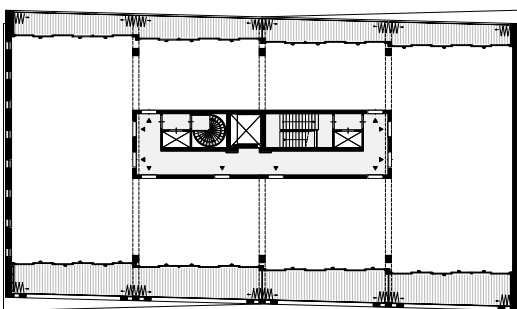
Duurzaamheid: flexibel gebruik

Om een flexibel gebruik tijdens de (hopelijk vele) levenscycli van het gebouw mogelijk te maken hebben we de doorsnede van het gebouw zo vormgegeven dat niet alleen appartementen in vele vormen mogelijk zouden zijn maar dat door de verdiepingshoogte van 4m ook andere scenarios tot de mogelijkheden behoren. Door alle regelgeving voor woningbouw en kantorenbouw voor vluchten, vloerbelasting en acoustiek met elkaar te combineren is PATCH22 zowel voor woningbouw als bedrijfsmatig gebruik geschikt. Om te garanderen dat papieren overheidsregels, zoals de manier waarop Amsterdam het gebruik vastlegt in het erfpachtcontract, geen belemmering vormen voor het flexibel gebruik van het gebouw, hebben we samen met de gemeente nieuwe erfpacht-omschrijvingen ontwikkeld.

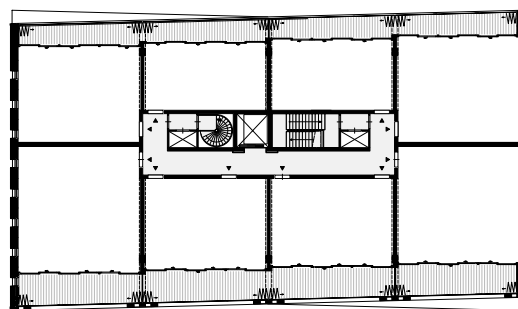


Begane grond: bedrijfsruimtes, bergingen en rijwoningen

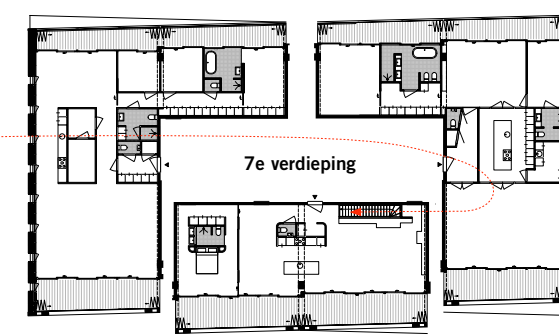
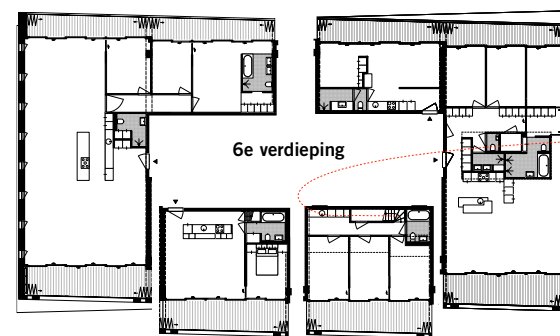
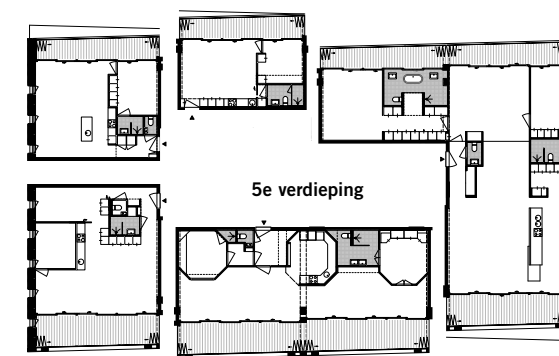
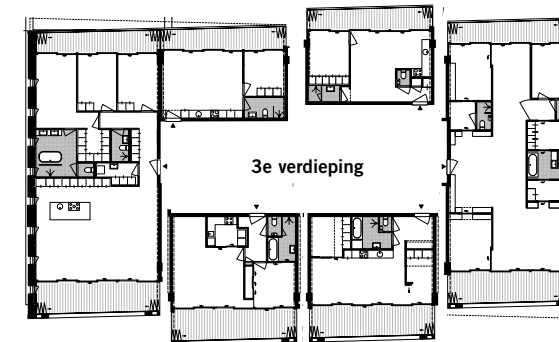
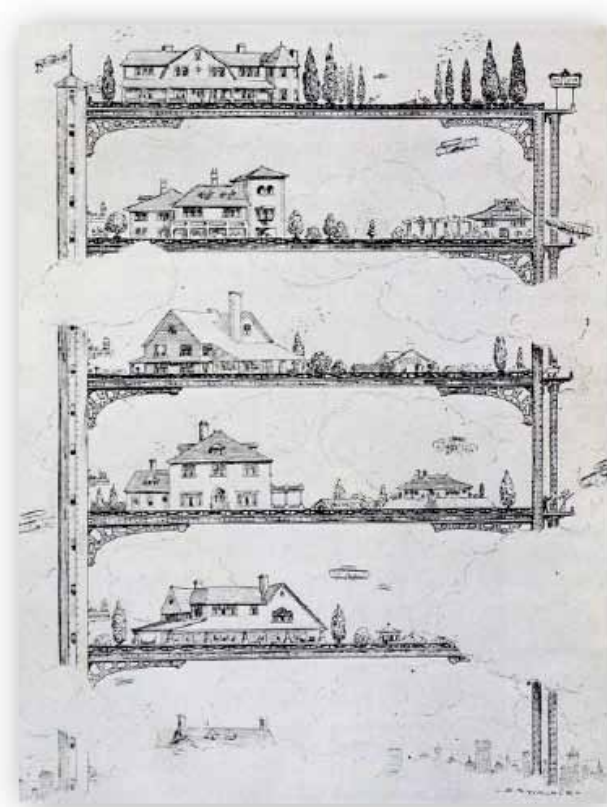
2e verdieping: woon-werk lofts, dakterrassen rijwoningen



verdieping 4 & 6: (theoretische) volledig open plattegrond



verdieping 3,5&7 (theoretische) plattegrond opgedeeld in 8 appartementen

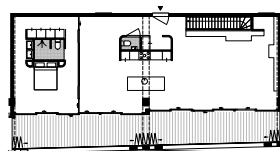


Gestapelde villas

Wij wilden een gebouw realiseren waarin alle kopers in staat zouden zijn om hun eigen villa te bouwen. Aan de andere kant wilden we niet alleen maar een anonieme faciliterende structuur bouwen omdat de herontwikkeling van de post-industriële wijk Buiksloterham een “landmark” nodig heeft om aan de stad te tonen dat de transformatie naar een woongebied is ingezet. De combinatie van het expressieve exterieur en de volledig flexibele indelingsmogelijkheden van het interieur bleken de perfecte combinatie om kopers naar dit deel van de stad te trekken, zelfs op het hoogtepunt van de kredietcrisis van 2009-2014.

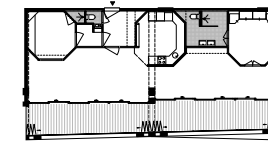
Doe Het Zelf!

Voor de uiteindelijke indeling van de verdiepingen in appartementen en de indeling van de appartementen zelf heeft FRANTZEN et al uit principe niet het ontwerp van alle interieurs gemaakt. We hebben juist ervoor gekozen om de kopers tijdens hun eigen ontwerpproces vooral te coachen en te redigeren, zoals een redacteur bij een journalist doet. Sommige kopers schakelden interieurarchitecten in, anderen gebruikten niets meer dan pen en ruitjespapier. Nadat alle indelingen ontworpen waren heeft ons bureau deze omgezet naar werktekeningen waarmee de hoofdaannemer nog tijdens de ruwbouw alle kabels en leidingen in de holle vloeren kon aanleggen voor kopers die dat wensten. Na oplevering van de casco appartementen hebben de kopers deze zelf met hun eigen aannemers afgebouwd.



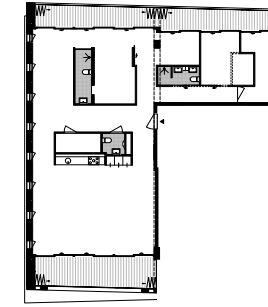
7e en 6e verdieping, ontwerp door koper ism FRANTZEN et al

De 18m brede glasgevel is voelbaar
gehouden in het volledige apparte-
ment dat optimaal profiteert van het
majestueuze uitzicht op het stadscentrum
van Amsterdam



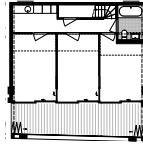
5e verdieping, ontwerp door koper

Het interieur is opgebouwd rondom
antieke Marokkaanse deuren die door de
koper in Spanje zijn gekocht. De acht-
hoekige kamers met de meer private
functies voelen als grotten.

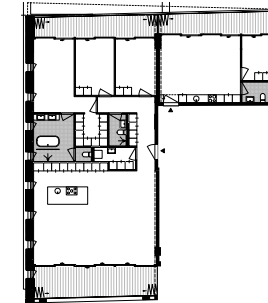


4e verdieping, ontwerp door koper

Een open indeling voor een familie
met twee tienerdochters. De dragende
houten wand van de westgevel is voelbaar
gehouden in het hele appartement.



De open plattegrond op de bovenste
verdieping is gecombineerd met een
benedenverdieping die opgedeeld is in
kinderkamers en een gastenverblijf.

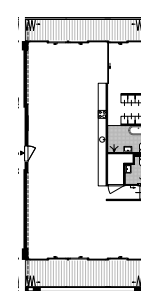


3e verdieping, ontwerp door FRANTZEN et al, afwerkingen door de koper

Een grote open keuken annex woonkamer
is gecombineerd met een meer gesloten
slaapgedeelte voor de ouders en twee
kleine kinderen. Een separaat klein
appartement (qua installaties onderdeel
van het grote appartement) voor de
(schoon)moeder is alleen toegankelijk via
de gemeenschappelijke corridor.



De loggias aan de zuidkant van het
gebouw zijn 2 tot 2,4m breed en kunnen
echt gebruikt worden als uitbreiding van
het interieur. Zo hebben enkele bewoners
zelfs een bad op het balkon geïnstalleerd.
Door de wegvouwbare enkelglas balkon-
beglazing is het klimaat in de loggias
altijd milder dan het buitenklimaat om
het gebouw.



2e verdieping, ontwerp door koper

Een compleet open appartement met een
minimum aan wanden om de bouwkosten
te minimaliseren.