

70 STUDIO'S IN NOORD- KAAP HILVERSUM- STRAAT A'DAM

november 2015



DEELS KAN- TOOR DEELS WONEN

Begin november 2015 is de vergunning verleend voor het realiseren van 70 studio's in het gebouw Noordkaap aan de Hilversumstraat 316-340 in Amsterdam Noord.

Van de 13 aanwezige kantoorlagen worden 7 lagen getransformeerd naar woningen. De bovenste 4 lagen in deze toren behouden hun kantoorfunctie t.b.v. Het Leger des Heils. De studio's worden toegewezen door het Leger des Heils. Op de begane grond komen algemene voorzieningen zoals 'Bij Bosshardt'. Dit is een ontmoetingsplek in de buurt, waar een maaltijd genuttigd kan worden. Een tweedehands kledingverkoop, waar ook werkervaring kan worden opgedaan, completeert de begane grond.

BEHEERDER PAKT LEEG- STAND ZELF AAN

TRIUVA, voorheen IVG, heeft de rol van opdrachtgever op zich genomen en het TransformatieTeam opdracht gegeven voor het gehele traject voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Binnen het TransformatieTeam hebben diverse partijen aan dit plan gewerkt. Benraad Hernieuwt (overleg, regelgeving), Architectenbureau Karina Benraad (plattegrondontwikkeling, gevelaanpassingen), Bouwstart (bouwtekeningen, aanvraag omgevingsvergunning) en moBius Consult (geluidsadvies, externe veiligheid).

Toen TRIUVA constateerde dat de leegstand in Noordkaap van structurele aard was is zij proactief aan de slag gegaan. Uit overleg met het Leger des Heils, dat de bovenste kantoorlagen huurt, bleek dat het LdH hard op zoek was naar mogelijkheden om studio's te realiseren, waar mensen, die begeleid worden door het LdH en op weg zijn naar reguliere huisvesting bij corporaties, tijdelijk kunnen wonen.

TRIUVA heeft zich de komende 10 jaar verzekerd van verhuur van het gehele gebouw. Omdat wonen en kantoren uitwisselbaar zijn is het gebruik flexibel en is er langdurige zekerheid over de opbrengsten van dit gebouw.



DE AMSTER- DAMSE BOX

Dankzij denken 'out of de box' heeft het TransformatieTeam een nieuw concept bedacht voor de dove gevel.

De A10 loopt aan de noordzijde langs het gebouw. De geluidsdruk van deze weg is erg groot, zodat hier geen eenzijdige woningen gerealiseerd kunnen worden zonder voorzieningen. In dit soort gevallen wordt vaak een zogenaamde dove gevel gerealiseerd door een nieuwe gevel op te trekken voor de bestaande gevel, zodat het geluid dat op de te openen ramen valt zodanig wordt gereduceerd dat dit binnen de vereiste grenswaarden blijft.

Deze extra gevel is kostbaar. Daarnaast heeft het plaatsen van extra gevels erg veel invloed op de verschijningsvorm, zeker als deze voorziening bij een toren als waar het hier om gaat niet aan alle zijden nodig is.

Karina Benraad zegt hierover: 'Arnold

Hietland van moBius en ik hebben hierover uitvoerig overleg gehad. Hij legde mij het principe van de dove gevel uit. Langzaam groeide bij mij het idee dat je ook een deel van de bestaande gevel kon gebruiken als dove gevel en daarachter de nieuwe gevel kon maken.' Dit zijn ze verder gaan uitwerken en dat heeft geresulteerd in de Amsterdamse Box, zie de perspectieftekening. Één raamdeel wordt gedeeltelijk van glas voorzien, zodat hierachter buitenlucht aanwezig is. Aan de binnenzijde wordt een box gemaakt, met vast glas parallel aan de gevel, een dicht deel als plafond en 'vloer' op borstweringhoogte. Één zijkant, de kant waar geluid op valt, is in dit geval gesloten. De andere zijkant is een te openen raamdeel. Hier kan geventileerd worden.

Door constructief overleg met TAVGA, Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam, én uitgebreid en ingewikkeld rekenwerk door moBius Consult is de Amsterdamse Box een volwaardig en geaccepteerd alternatief voor een extra, nieuw te realiseren gevel.