



Patch22 aan het Johan van Hasseltkanaal in Amsterdam-Noord

Lemniskade Projecten *Patch22*

Ruimtelijk ontwerp FRANTZEN et al Planvorming en realisatie 2009–2016

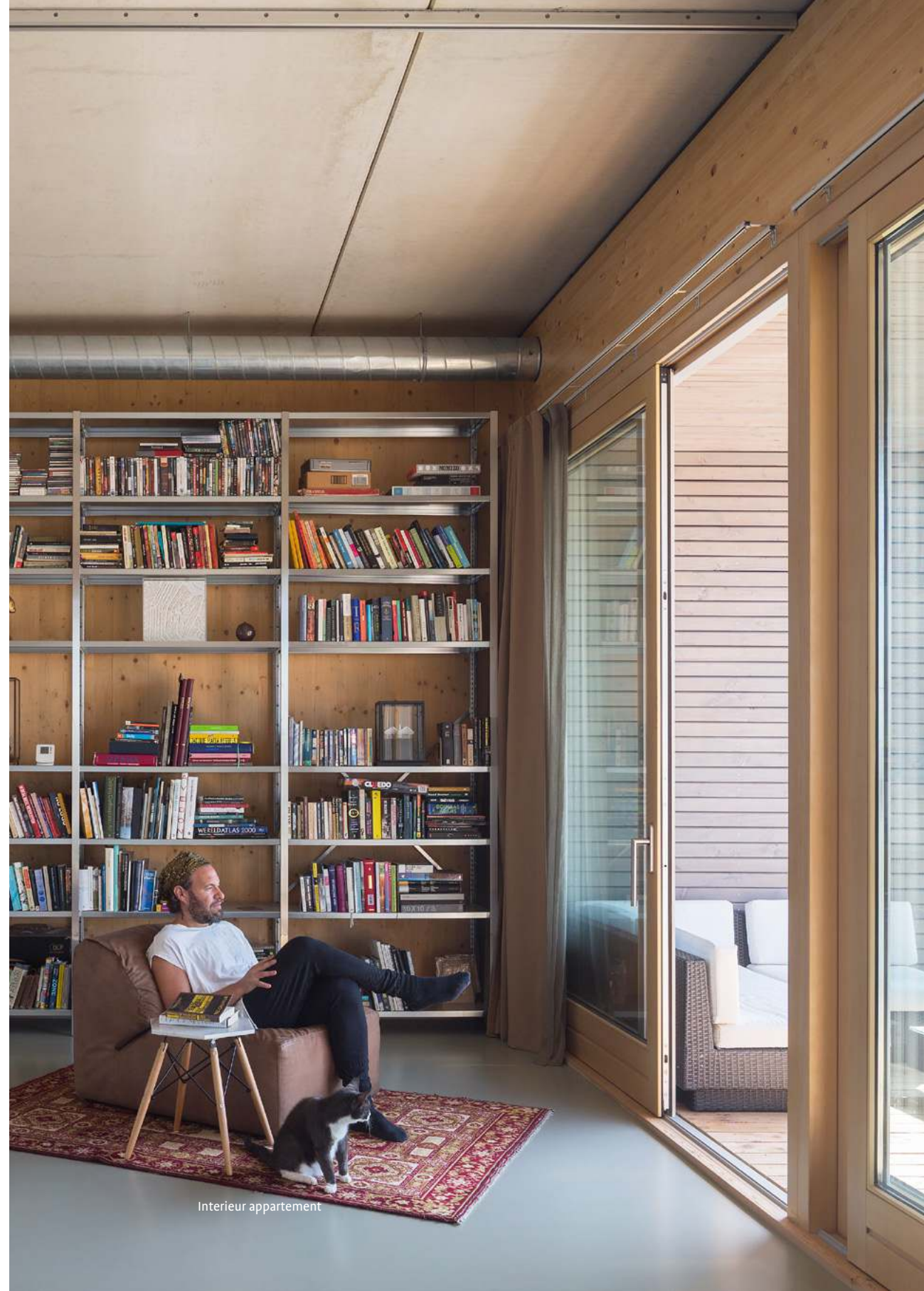
Juryoordeel

Met veel inventiviteit en geduld rekenden architect Tom Frantzen en bouwmanager Claus Oussoren af met alle belemmeringen die ze ondervonden bij de realisatie van hun ideaal. Zij bewijzen dat een hogere graad van duurzaamheid mogelijk is dan traditionele marktpartijen vaak veronderstellen. Patch22 is niet alleen duurzaam in zijn materiaalgebruik en installaties, het gebouw is ook optimaal flexibel. Woningen kunnen zonder aanpassingen aan het casco worden samengevoegd of gesplitst, of omgebouwd naar bedrijfsruimten. Ook visueel is het gebouw een verrijking. De duurzaamheidsambitie gaf aanleiding tot een eigen vormtaal die de achterliggende ideologie niet opdringt. Frantzens vergelijking met een spijkerbroek is treffend: niet te slijk, maar mooi in de naden.

De jury is onder de indruk van de consistentie waarmee de opdrachtgevers hun ideeën gestalte gaven en tot het uiterste wisten door te voeren. Dat begon bij de wijze waarop Frantzen zich in de positie bracht om zelf te kunnen ontwikkelen. Daar zat een weloverwogen bedrijfsstrategie achter, los van de kredietcrisis die even later zou uitbreken.

Een architect die zelf de regie over de ontwikkeling heeft, kan zich relatief tijdrovende en risicovolle oplossingen permitteren. Het spannende gevelbeeld is daar een resultaat van, net als de houten draagstructuur. Dankzij het gebruik van hout als bouw materiaal en als voornaamste energiebron (het gebouw heeft een pelletgestookte verwarmingsinstallatie) is Patch22 zo goed als CO₂-neutraal, een niet te onderschatten verdienste. Ook in de detaillering werpt deze aanpak zijn vruchten af. Zo zijn de gangen op de verdiepingen vormgegeven als lange, ononderbroken binnenstraten, zonder tussenkomst van branddeuren. Deze zijn direct voor de liftdeuren geplaatst, in de lengterichting van de gang. Daar was een langdurige strijd met de gemeentelijke vergunningverleners voor nodig. De meeste opdrachtgevers zouden die niet zijn aangegaan. Een ander voorbeeld zijn de verplichte parkeerplaatsen, waarvan een aantal zo is gepositioneerd dat bewoners ze ook als tuin kunnen inrichten. Ook op het front van de regelgeving waren dus de nodige inspanningen nodig. Patch22 voldoet aan alle regels, maar niet altijd op de manier waarop er meestal aan voldaan wordt.

Architectonisch is vooral de hoogbouw interessant. De vijf woningen aan de achterzijde, die via de plint met het hoofdgebouw verbonden zijn, steken er wat schraal bij af. Dat neemt niet weg dat Lemniskade een prestatie van belang heeft geleverd. De jury hoopt eraan bij te dragen dat de gevonden oplossingen andere opdrachtgevers en ontwerpers inspireren, en de bouw zo naar een hoger duurzaamheidsniveau tillen. Daarbij speelt ook de wijze van aanbesteding een rol. Het succes is mede te danken aan de gemeente Amsterdam, die de kavel in 2009 aanbesteedde op duurzaamheid in plaats van grondopbrengst. Patch22 stimuleert om niet terug te veren in de oude ontwikkelingsroutines, nu de druk op de woningmarkt weer hoog is.



Interieur appartement

In de inzending voor de Gouden Piramide refereert Lemniskade aan de grachtenpanden in Amsterdam, die honderden jaren na oplevering nog steeds in staat zijn om nieuwe vormen van gebruik op te nemen. De inzenders verwijzen naar architect John Habraken, die in 1961 de theorie van 'drager en inbouw' lanceerde. Door die twee systematisch te scheiden, hebben bewoners maximale invloed op hun eigen huis, ook als ze niet de eerste gebruiker zijn.

Tom Frantzen en Claus Oussoren, de mannen achter Lemniskade, hebben deze maximale flexibiliteit niet uitgevonden maar wel herontdekt en in het duurzaamheidsdiscours geplaatst. Naar eigen zeggen is de truc om het gebouw 'dommer in plaats van slimmer te maken'. Ontvlechten in plaats van integreren. Zij stapten af van ingesloten gewoontes zoals het instorten van leidingen in een betonvloer en het plaatsen van de toiletten nabij de standleiding. Vloeren zijn hol en te openen. Leidingen zijn daardoor relatief gemakkelijk te verplaatsen, zodra de indeling van een appartement of verdieping wordt gewijzigd. De draagkracht van de vloer is voorbereid op bedrijfsmatig gebruik. De positie van de voordeur is naar keuze van de bewoners.

Net als de grachtenpanden kan Patch22 nog zeker honderd jaar mee zonder ingrijpende verbouwing, zo is de verwachting. Dat aspect van duurzaamheid voegde Lemniskade toe aan de duurzaamheidstender waarmee de gemeente Amsterdam de kavel in de markt zette. De kavel in Buiksloterham (een te transformeren bedrijventerrein aan het water in Amsterdam-Noord) ging naar de partij die tegen een vooraf vastgestelde erfpachtsom het hoogste niveau van duurzaamheid bereikte. Op de aspecten die wel in de tender zaten, scoorde Lemniskade het hoogst. Met driedubbelglas, zonnepanelen op het dak en twee centrale kachels die draaien op pellets van gecertificeerd hout wordt een energieprestatienorm van 0,2 bereikt. Het complex heeft gescheiden circuits voor drinkwater en grijs water. De draagconstructie is opgetrokken uit vuren-hout. Patch22 was bij oplevering het hoogste houten gebouw van Nederland.

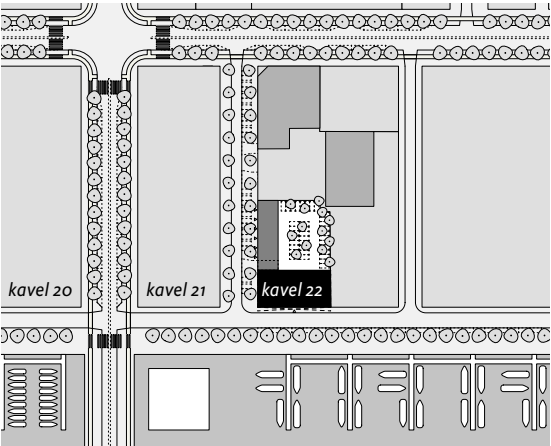
Terwijl het ontwerp werd uitgewerkt, brak de kredietcrisis uit. Met een gemiddeld inkomen was er geen hypotheek meer te krijgen. Lemniskade reageerde daarop met een volgende stap in de scheiding van drager en inbouw. Vanuit de redenering dat het in die omstandigheden eenvoudiger was om 25 bijzondere kopers te vinden dan 50 gewone kopers, werden alle scheidingswanden tussen de appartementen van hun dragende functie ontdaan. Zo ontstond volledige vrijheid om naast elkaar of boven

elkaar gelegen appartementen samen te voegen, indien gewenst tot één appartement op een verdieping. Op dit moment bevinden zich 26 woon-werkappartementen in het complex, waar het maximale aantal 48 is. Daarnaast is er 900 m² bedrijfsruimte op de begane grond, mede dankzij de optie om hier na oplevering een entresol in te bouwen, en staan er vijf eengezinswoningen aan de achterzijde van het complex.

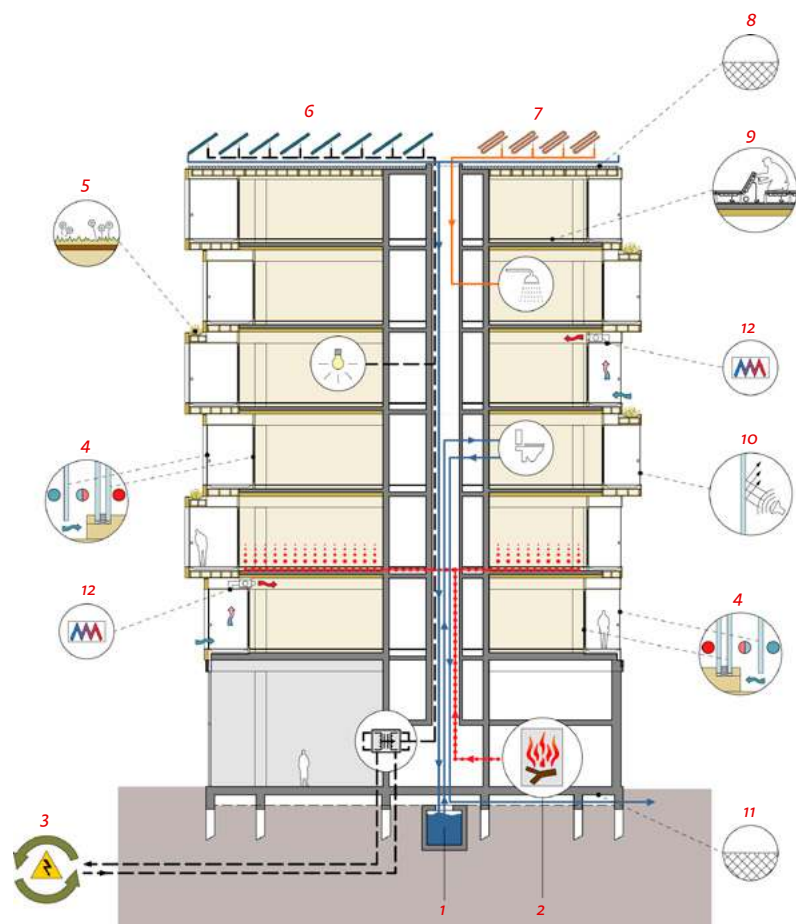
Lemniskade had nog een neveloel met Patch22. Dit was het eerste project van het duo Frantzen en Oussoren, tot stand gekomen mede dankzij financiering door de aannemer Hillen & Roosen. Bij een tweede project wilden ze *bankable* zijn: aantoonbaar in staat om voldoende rendement te kunnen genereren. Die strategie past in de bedrijfsfilosofie die architect Frantzen al vóór de kredietcrisis omarmde. Deelname aan aanbestedingen in de vorm van een ontwerp-prijsvraag was geen lucratieve business, had hij berekend. De uitgaven staan in geen verhouding tot de kans op succes. Door de vermeden kosten opzij te zetten, verzamelde hij voldoende kapitaal om een eerste gebouw te ontwikkelen. Hij had daarin de rol van aanjager bij het ontwerp; bouwmanager Oussoren die van afmaker in de realisatie. Hun initiatief kwam niet voort uit de kredietcrisis, maar de crisis gaf wel de ademruimte om dit soort innovaties te doen.



Amsterdam-Noord gezien naar het westen. Op de voorgrond het Johan van Hasseltkanaal en Patch22.



Situatie
A Patch22
B Johan van Hasseltkanaal
C IJ
D Ridderspoorweg



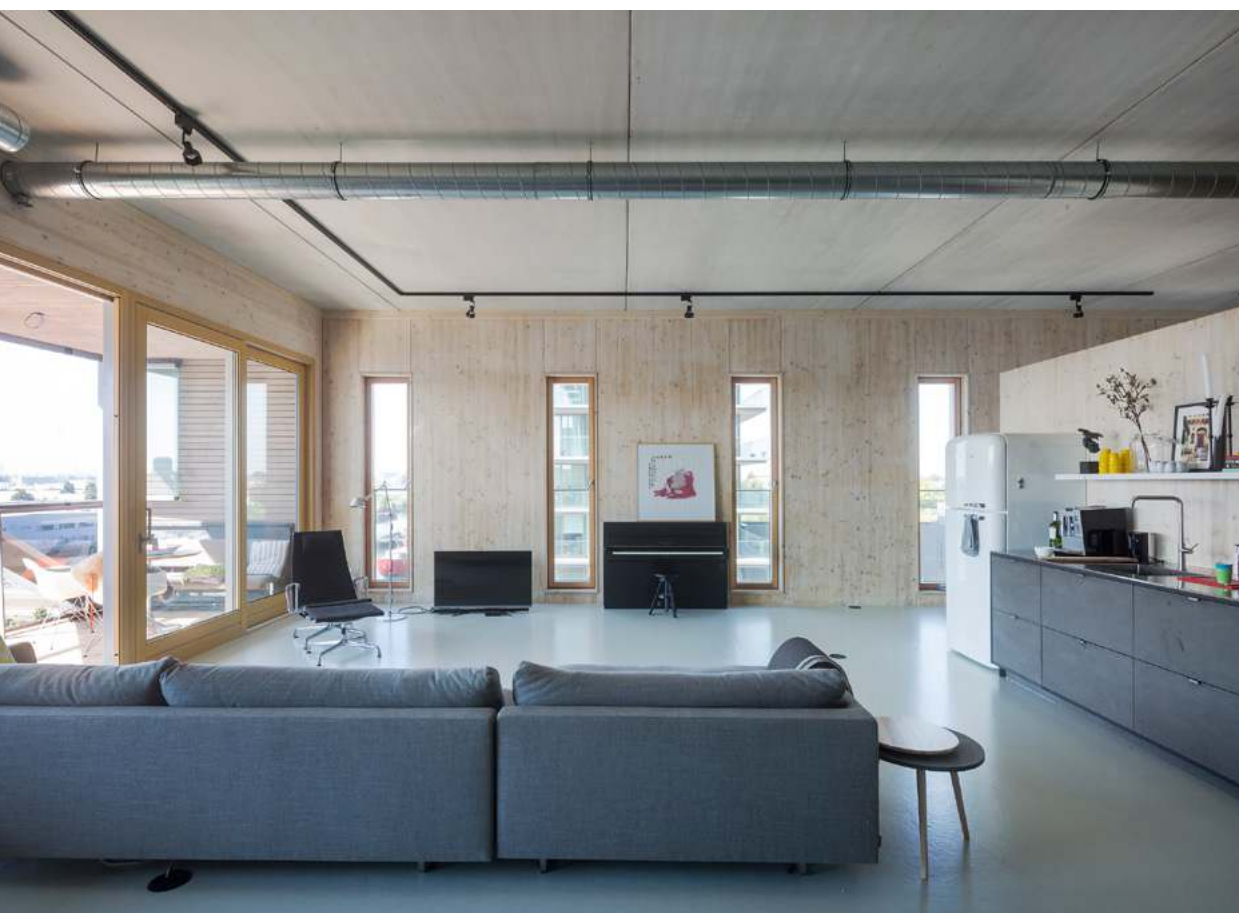
Doorsnede

- 1 regenwateropvang
- 2 pelletkachel
- 3 elektriciteitsopslag van stroomoverschot
- 4 klimaatloggia: enkel- en dubbelglas
- 5 sedum dakbedekking
- 6 zonnecellen
- 7 zonnecollectoren
- 8 isolatie met RC-waarde 7
- 9 uitneembare vloerverwarmingspanelen voor leidingen
- 10 enkelglas geluidswering
- 11 isolatie met RC-waarde 5
- 12 warmteterugwin-unit



1

1 In de hoogbouw bevinden zich commerciële ruimten met daarboven appartementen. Links op de foto de eengezinswoningen.



1

2



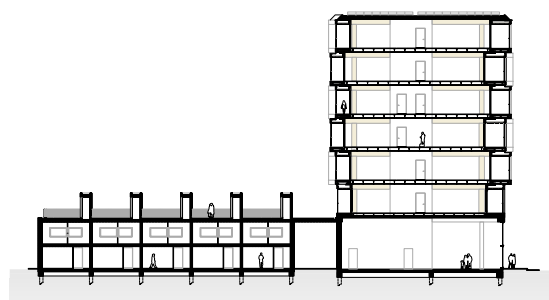
3



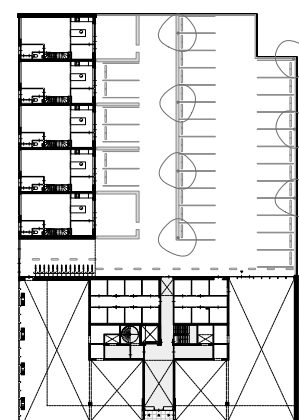
4



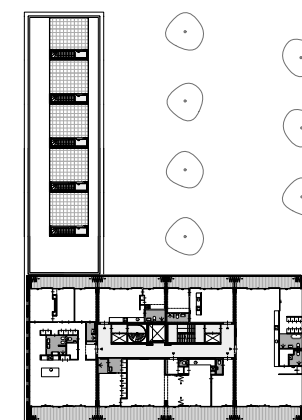
5



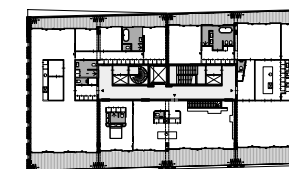
Doorsnede



Begane grond



Tweede verdieping



Zevende verdieping

1-5 Inrichting van verschillende appartementen