



COMMON
AFFAIRS

GREEN STAR CONDOMINIUM TRANSFORMATIE BLAUWE WETERING SCHETSONTWERP

15029

08.02.2018

GREEN STAR CONDOMINIUM

GREEN STAR CONDOMINIUM

TRANSFORMATIE BLAUWE WETERING

SCHETSONTWERP

OPDRACHTGEVER

Cobraspen Ontwikkeling

Elswoutlaan 20

2051 AE OVERVEEN

ARCHITECT

Common Affairs

KNSM-laan 75

1019 LB AMSTERDAM



Inhoudsopgave

Inleiding

Stedenbouwkundige inpassing

Programma

Parkeren

Transformatie

Duurzaam en groen

Zon en schaduw

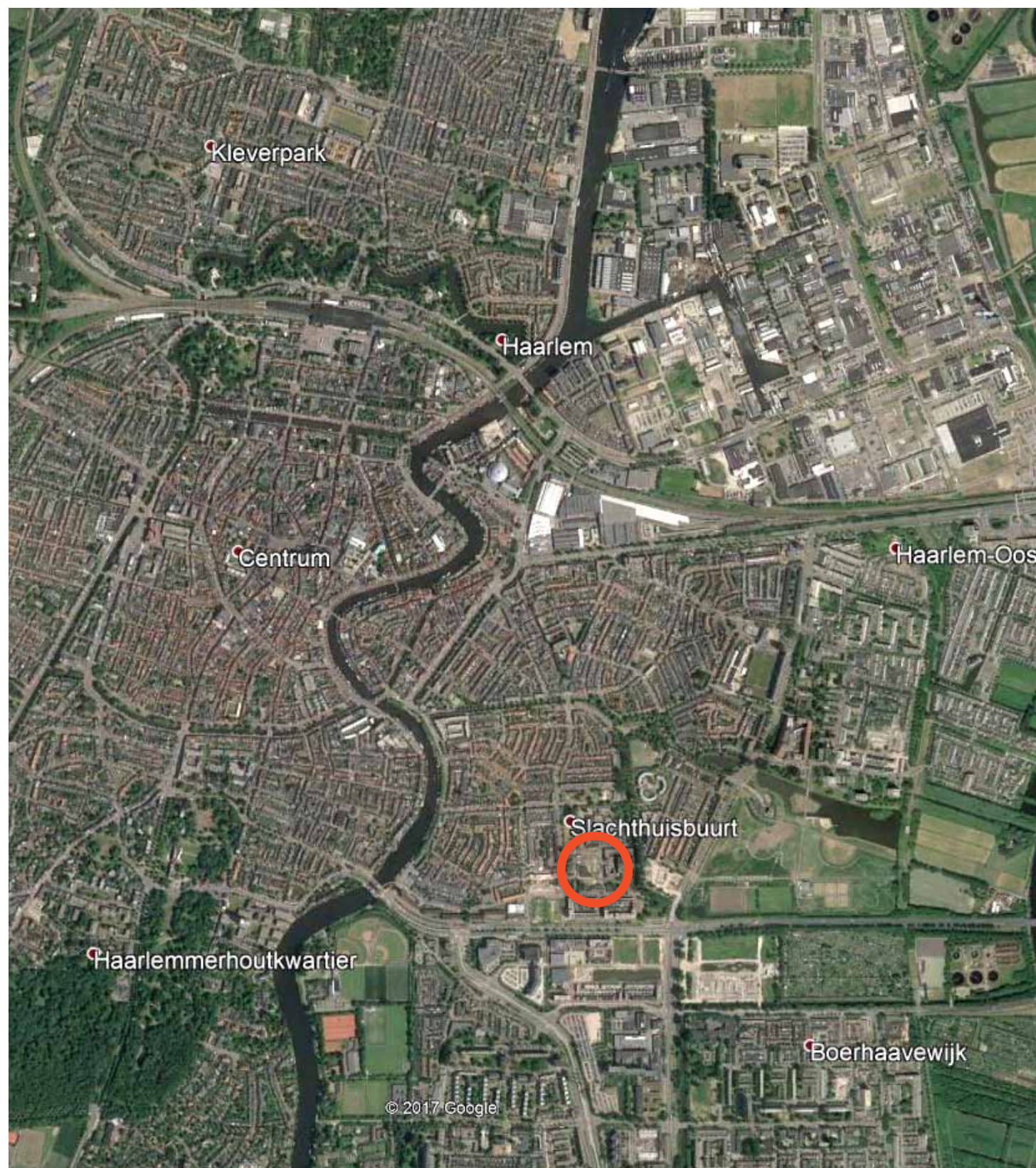
Omgeving

Planning en fasering

Bijlages

- Plattegronden bestaande situatie

- Plattegronden schetsontwerp



ligging in Haarlem



locatie in Slachthuisbuurt Haarlem

INLEIDING

In opdracht van Cobraspen Groep is dit schetsontwerp ontwikkeld voor de transformatie en herbestemming van kantoorgebouw Blauwe Wetering (Richard Holkade, Haarlem) tot woongebouw. Met deze transformatie wordt aangesloten bij actuele economische ontwikkelingen in de stad. Haarlem ontwikkelt zich nu en in de toekomst steeds sterker als aantrekkelijke woonstad in de regio en heeft daarin ook de ambitie om in woningaantallen fors te groeien. Kantoren als deze, op locaties in woongebieden, hebben beduidend minder toekomstwaarde.

Bij de transformatie wordt ingezet op een mix aan kleine en middelgrote woningentypen (studio's). Het programma richt zich vooral op de stedelijke young professionals. Het woonprogramma wordt ondersteund door gemeenschappelijke voorzieningen, passend bij de doelgroepen en ambities van het plan en bereikbaar voor de buurt.



bestaande situatie



locatie in Slachthuisbuurt Haarlem

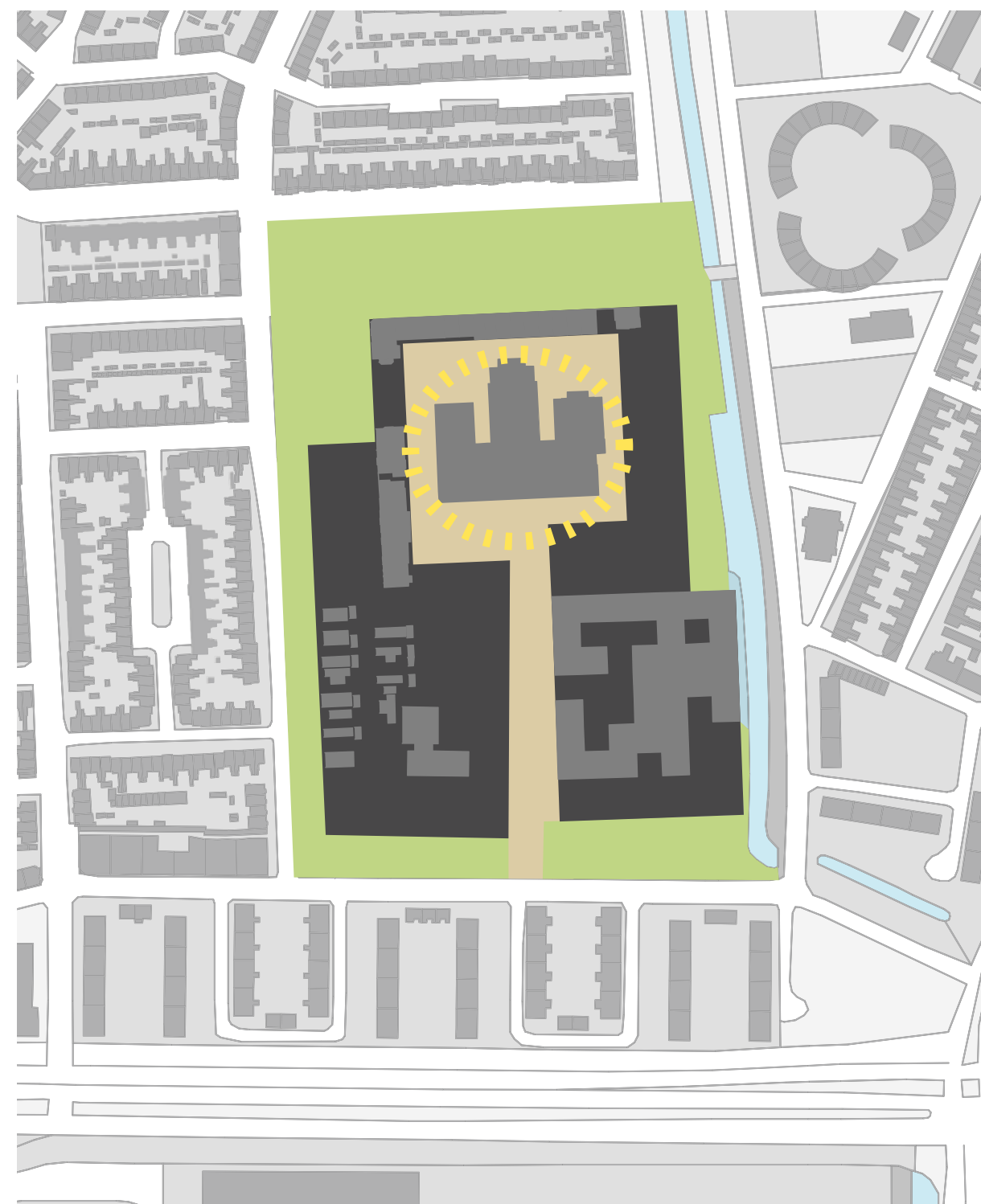
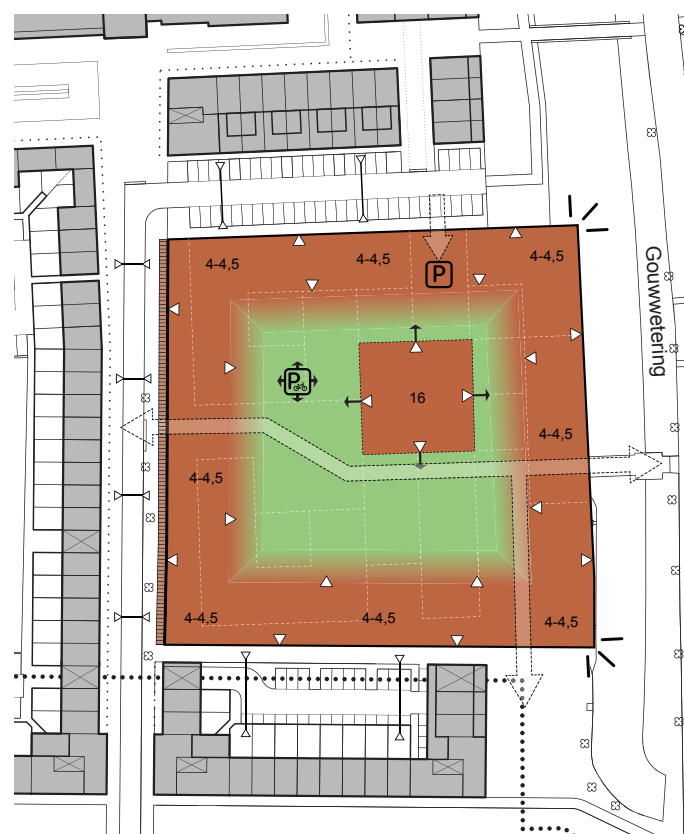
STEDEBOUWKUNDIGE INPASSING

Voor het gebied Slachthuisterrein en omgeving is in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundige visie opgesteld (Slachthuisterrein, stedenbouwkundige Visie (2012) en Partiële herziening (juli 2014)). Met de ontwikkelingen direct aan de Schipholweg is de transformatie van de omgeving reeds gedeeltelijk zichtbaar. In de stedenbouwkundige visie worden verschillende scenario's geschetst voor het kantoorgebouw Blauwe Wetering. Er wordt daarin al voorgesorteerd op een mogelijke herbestemming naar wonen.

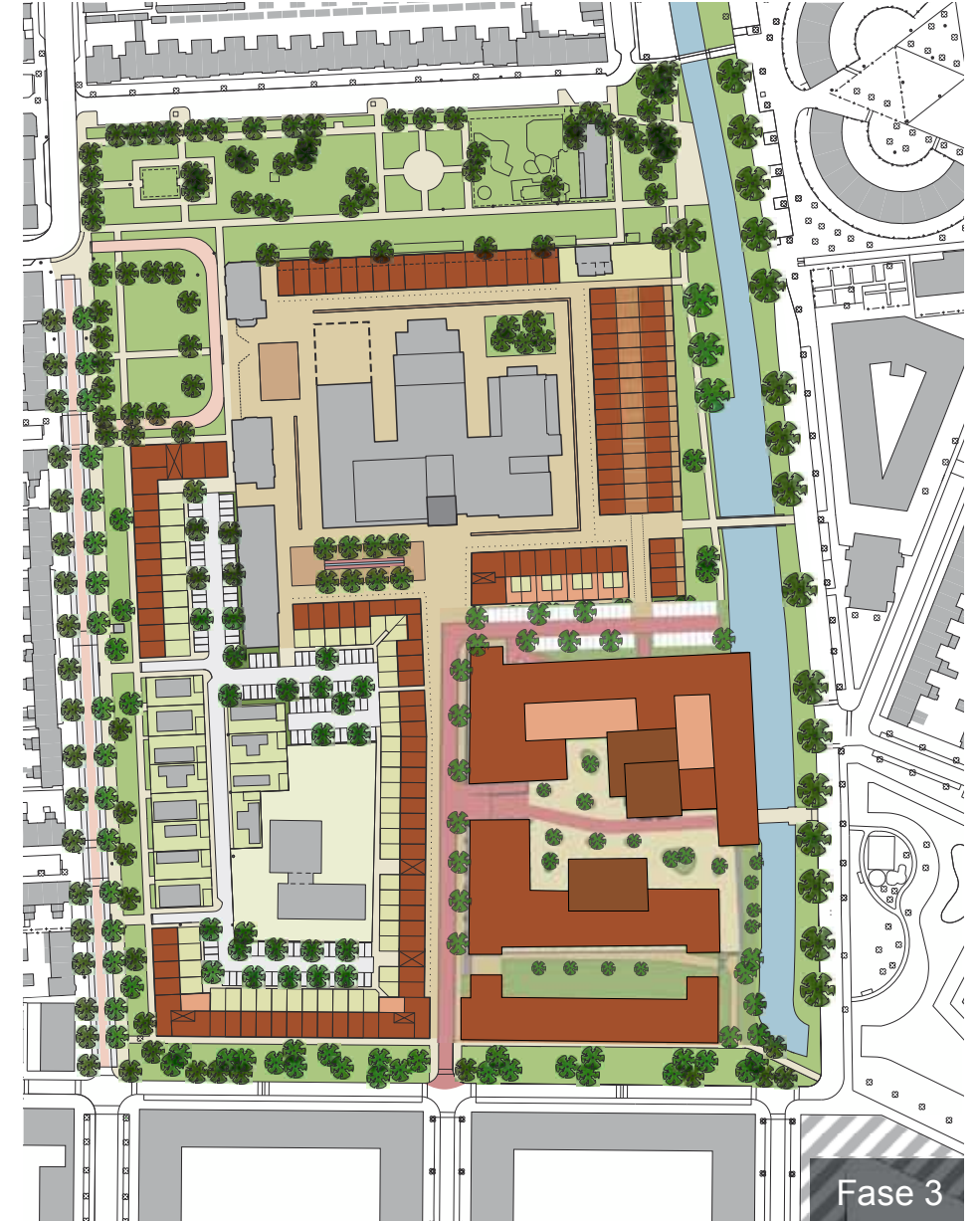
Inmiddels is ook duidelijk dat het gebied in fasen zal worden gerealiseerd. De transformatie van het Slachthuis en de nieuwbouw eromheen wordt binnenkort in de markt gezet. De grondgebonden woningen aan de Hannie Schaftstraat, zullen nog zeker tien jaar blijven bestaan.

In juli 2017 heeft het College de startnotitie vastgesteld waarin medewerking wordt verleend aan de transformatie van het gebouw naar woningbouw. In oktober 2017 is door de afdeling Ruimtelijk Beleid het 'Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden' opgesteld (definitief februari 2018). Dit is op te vatten als een supplement op de stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein uit 2012.

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn het vertrekpunt voor het voorliggende voorstel voor transformatie en uitbreiding van gebouw de Blauwe Wetering. In het plan wordt een lage vleugel aan de zuidkant van het complex gesloopt. Op deze plek wordt een nieuw haakvormig gebouw toegevoegd dat in de oriëntatie en hoogteopbouw aansluit op de bestaande situatie.



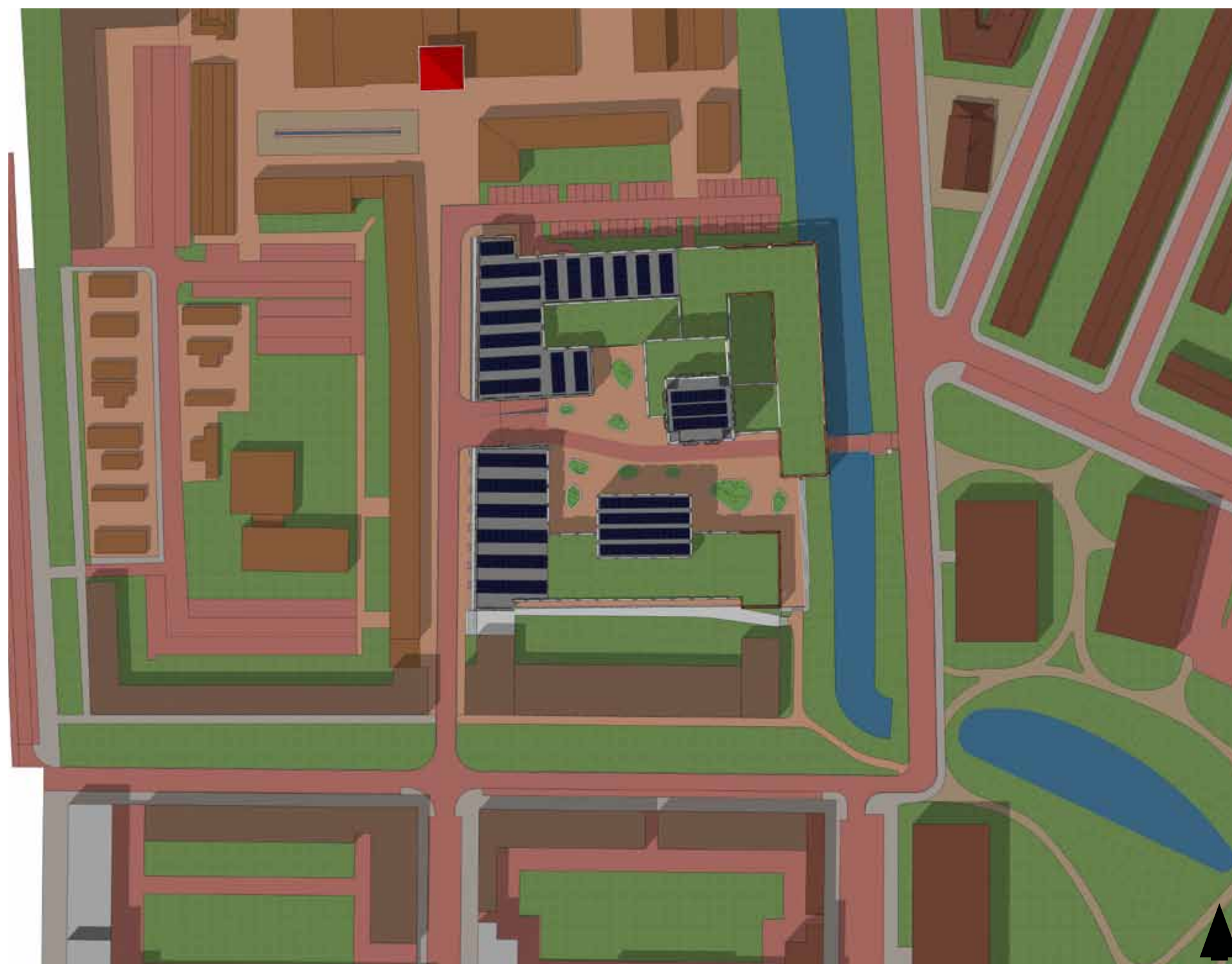
Stedenbouwkundige randvoorwaarden (links) en visie (rechts)
Gemeente Haarlem - Afdeling Ruimtelijke Beleid



Stedenbouwkundige randvoewaarden Toekomstwijk

Basisuitgangspunt bij de transformatie is het 'optoppen' van het bestaande gebouw met twee extra lagen. Waar de bestaande verdiepingen een hoogte hebben van 3.80 m, zullen de nieuwe bouwlagen een standaard hoogte kennen van bruto 3.00 m. Het bestaande gebouw zal dan afwisselend vier en vijf bouwlagen kennen.

De nieuwbouw in het haakvormige gebouw is langs de randen gemiddeld vier lagen hoog (soms met een extra verhoogde begane grond) , in aansluiting met de bestaande bebouwing in de omgeving. In het hart van het plan bevindt zich, prominent zichtbaar vanaf de Schipholweg, een slanke toren (verhouding 1:3) van zeventien bouwlagen. In het tussengebied zijn wat lagere accenten opgenomen.



Ontwerp Blauwe Wetering

PROGRAMMA

In het totale complex worden ongeveer 400 appartementen gerealiseerd. Er wordt op dit moment binnen het volume een bandbreedte gehanteerd van 380 - 430 studio's. De definitieve woninggrootte is op dit moment nog onderwerp van marktonderzoek. De flexibele structuur maakt het ook mogelijk woninggroottes aan te passen. In het complex komen appartementen en studio's variërend van 40 tot 85 m2 GBO. Centraal in het complex op de opgetilde begane grond worden de collectieve voorzieningen van het complex gerealiseerd.

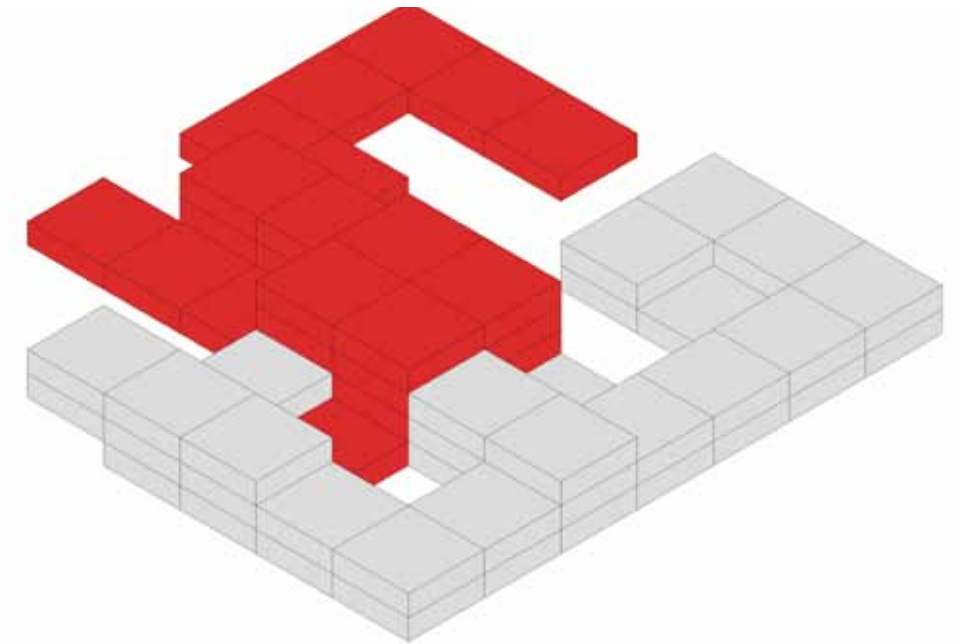
Green Star Condominium

Volgens Amerikaans model.

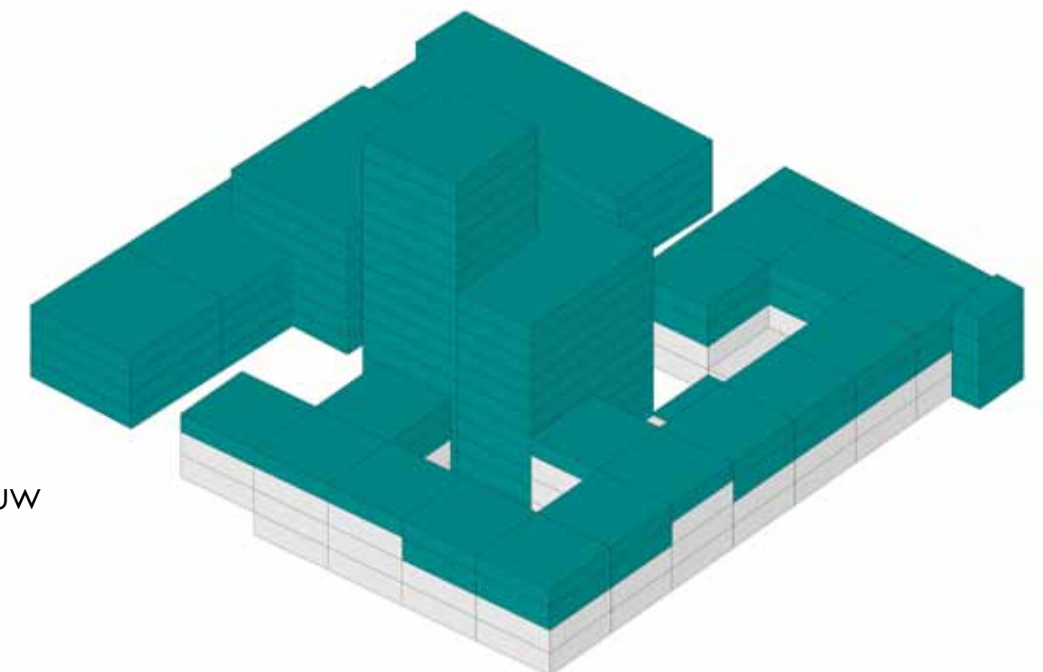
Net buiten de binnenstad van Haarlem, maar dichtbij de hoofdslagaders van metropool Amsterdam bevindt zich Green Star Condominium (GSC). Een innovatief woonconcept met betaalbare turn-key woningen, speciaal voor starters op de woningmarkt en Expats van Haarlem met een internationale kijk op het leven.

GSC staat voor samen wonen, leven en werken in een duurzaam woonconcept. Condominium is een Amerikaans concept en betekent appartementen met gedeelde installaties en faciliteiten zoals een wasserette, restaurant, pakketservice, receptie, opslagservice, logeerservice, flexwerkplekken en sportfaciliteiten.

Dit innovatieve woonconcept is erop gericht om sociale ontmoetingen en activiteiten te bevorderen. Dit wordt onder andere gestimuleerd door multifunctionele algemene ruimtes waarbij de thema's sport (squashbanen), evenementen en samenwerken centraal staan.



Bestaande opbouw



Nieuwe opbouw





Impressie vanaf Hannie Schaftstraat - Richard Holkade

Green Star Condominium is compleet uitgerust en ontzorgt de bewoner op het gebied van:

Infrastructuur

De bewoners van GSC zijn starters op de woningmarkt waarbij bereikbaarheid met openbaar vervoer cruciaal is. Ook andere oplossingen zoals 'car-sharing' zal dit woonconcept juist interessant maken omdat uit onderzoek is gebleken dat starters steeds minder vaak een auto bezitten en steeds vaker gebruik maken van andere oplossingen zoals 'Green Wheels' of OV-fietsen. Dit soort oplossingen zullen integraal onderdeel uitmaken welke horen bij het wonen bij GSC. Denk hierbij aan samenwerkingen met een 'Green Wheels', maar ook aan leenfietsen, E-Bikes en E-scooters om de mobiliteit te garanderen en het hebben van een eigen auto te demotiveren.

GSC ligt centraal gelegen bij uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht (N205). Op slechts 250 meter ligt een busstation met streekvervoer tussen Zandvoort en Amsterdam evenals een directe verbinding naar Schiphol met R-net.

Duurzaamheid

Naast initiatieven als oplaadpunten voor duurzame mobiliteitsoplossingen en Green Wheels zal het pand uitgerust worden met de laatste technieken op gebied van warmte/koude opslag, Ledverlichting, zonnepanelen, domotica en groene gevels. Ook wordt het dak van het woonconcept voorzien 'Urban Farming', dit betekent het

verbouwen van groente en fruit in kassen welke verkocht kunnen worden in de duurzame c.q. groene supermarkt welke onderdeel wordt van het woonconcept.

Sociale cohesie

Sociale betrokkenheid is een speerpunt van onze doelgroep en dus ook van GSC. De gemeenschappelijke voorzieningen in het complex hebben niet alleen tot doel om de bewoner te ontzorgen; het zijn ook de plekken waar bewoners elkaar informeel kunnen ontmoeten (restaurant, activiteiten, sportvoorzieningen) en waar vriendschappen zullen ontstaan. Binnen GSC krijgen studenten van opleidingsinstituten als kappersopleidingen of schoonheidssalon/massage/yoga/alternatieve geneeskunde (homeopathisch) de mogelijkheid om ervaring op te doen door samen met een opleidingsinstituut als NOVA-college praktijkwerkplekken aan te bieden in het complex bijvoorbeeld in een kapperszaak of een schoonheidssalon.

Om de relatie met de wijk te versterken zal een deel van de voorzieningen ook beschikbaar zijn voor direct omwonende wijkbewoners. Ook zullen er geregeld activiteiten in samenwerking met de buurt worden georganiseerd in de ontmoetingsruimte om zo ook de leefbaarheid en vitaliteit van de wijk te ondersteunen.

Luxe

GSC is ook in haar afwerkingsniveau uniek. Het betreft hier in basis kleine koopappartementen. Het project richt zich in basis op een- en tweepersoons starters in het hogere segment die op dit moment geen woning kunnen kopen.

Anders dan in vergelijkbare projecten wordt er ingezet op een luxe en complete afwerking ook op woning niveau. De kopers kunnen kiezen voor een casco uitvoering maar ze kunnen ook kiezen voor een volledige turn-key uitvoering compleet met stoffering.

Veiligheid

Door de jaren heen heeft veiligheid een veelzijdige betekenis gekregen. Daarom zal er 24/7 een interne conciërge aanwezig zijn welke niet alleen gebouwenbeheerder is met technische ondersteuning of een vraagbaak voor de bewoners. Maar ook iemand die getraind is al beveiliging en eerste hulp kan verlenen middels een AED.

Op technologisch gebied zal het woonconcept ook voorzien worden van 24/7 camerabewaking en elektrische deursloten welke geopend kunnen worden door middel van je telefoon of RFID-druppel. Op deze manier houdt je ongewenste bezoekers buiten.

Wonen, Leven, Werken

Binnen GSC staat wonen centraal, het hebben van een eigen woning maar dan met alle faciliteiten en services die nodig zijn om te groeien in de samenleving. Zo zal GSC ook de samenwerking opzoeken met een flexibel kantoor/werkplek aanbieder waarbij bewoners en starters zorgeloos kunnen werken. Met moderne werkplekken, snel WiFi en entertainment zal je bij GSC meer kans van slagen.

GSC staat echt voor samen Wonen, Leven en Werken waarbij de bewoner ont-zorgt wordt door alle geboden faciliteiten en services:

- Multifunctionele Sport ruimtes, fitness en separate squash zalen
- Entertainment kamers zoals indoor bioscoop of pool- en voetbaltafels ter vermaak
- Restaurant met dagelijks wisselende menu en kook cursussen met focus op gezond en biologisch
- Centrale wasserette
- leine winkel voor eerste levensbehoefte gericht op gezond leven
- Conciërge welke staat voor veiligheid, service en beheer
- Uitgebreide infrastructuur door car-sharing en openbaar vervoer
- Mogelijkheid voor flexwerken
- Duurzaam woonconcept

Totaal aantal studio's;

bestaand	
00 Begane grond	9
01 eerste verdieping	31
02 tweede verdieping	31
03 derde verdieping	29
	100

laagbouw bestaand	
00 Begane grond	1
01 eerste verdieping	3
02 tweede verdieping	3
03 derde verdieping	4
	11

nieuwbouw	
00 Begane grond	32
01 eerste verdieping	47
02 tweede verdieping	47
03 derde verdieping	47
04 vierde verdieping	17
05 vijfde verdieping	17
06 zesde verdieping	17
07 7e verdieping	9
08 8e verdieping	9
09 9e verdieping	9
10 10e verdieping	9
11 11e verdieping	4
12 12e verdieping	4
13 13e verdieping	4
14 14e verdieping	4
15 15e verdieping	4
16 16e verdieping	4
	284
Aantal studio's	395

Totaal aan studio's naar oppervlakte:

103	40 - 49 m²
160	50 - 59 m²
109	60- 69 m²
23	70 - 85 m²
395	

Totaal GBO per functie:

studio's	22.039 m²
voorzieningen	1.007 m²
parkeren	7.934 m²
fietsparkeren	2.321 m²



Impressie vogelvlucht



Impressie vogelvlucht



Impressie vanaf Hannie Schaftstraat - Richard Holkade



Impressie vanaf Hannie Schaftstraat



Impressie naast voormalige kerk - Richard Holkade



Impressie richting toren Slachthuishal - Oorkondelaan



Impressie vanaf Slachthuishal - Oorkondelaan

PARKEREN

In het huidige parkeerbeleid van de gemeente Haarlem wordt de doelgroep nog niet specifiek beschreven. Vergelijkbare projecten elders in stedelijke gebieden tonen aan dat het voor de hand ligt hier specifiek op in te zoomen. Goudappel Coffeng heeft specifiek onderzoek naar de doelgroep verricht (Ontwikkeling Blauwe Wetering, Verkenning benodigd parkeeraanbod voor auto's en fietsen, april 2017). Zij concluderen daarin dat de ontworpen 300 parkeervoorzieningen op eigen terrein met daarbinnen een aanbod van 12 deelauto's, toereikend zijn voor de parkeervraag.

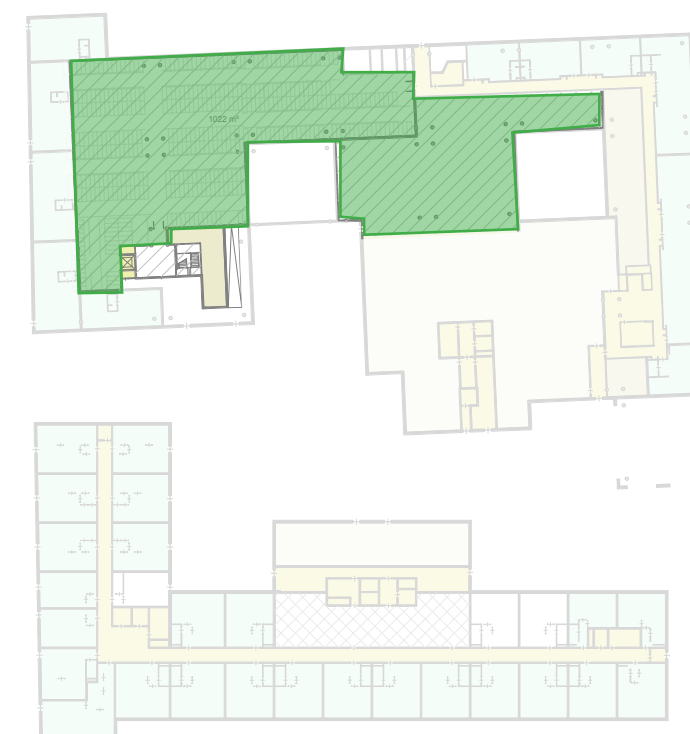
Goudappel Coffeng onderbouwt dat er voldoende aanleiding is om een lagere parkeernorm dan de gemeentelijke parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning toe te passen voor de woningbouwontwikkeling binnen de Blauwe Wetering:

- Het autobezit bij kleine woningen is substantieel lager. Voor de Blauwe Wetering zou de parkeernorm minimaal 0,9 parkeerplaats per woning kunnen bedragen; een verlaging van maximaal 25%.
- Het autobezit onder de doelgroep van de Blauwe Wetering, stedelijke young professionals, oftewel globaal de leeftijdscategorie 20 tot 35 jaar, is 20% lager dan het gemiddelde autobezit onder alle inwoners van 18 jaar en ouder.
- Het autobezit onder de doelgroep van de Blauwe Wetering, 1- en 2-persoonshuishoudens, is 20% lager dan het gemiddelde onder alle huishoudsamenstellingen.
- Het faciliteren van deelauto's heeft een waarneembare afname van 15% op het autobezit tot gevolg. Wanneer ook niet-waarneembare effecten worden meegenomen, is de afname 33%.

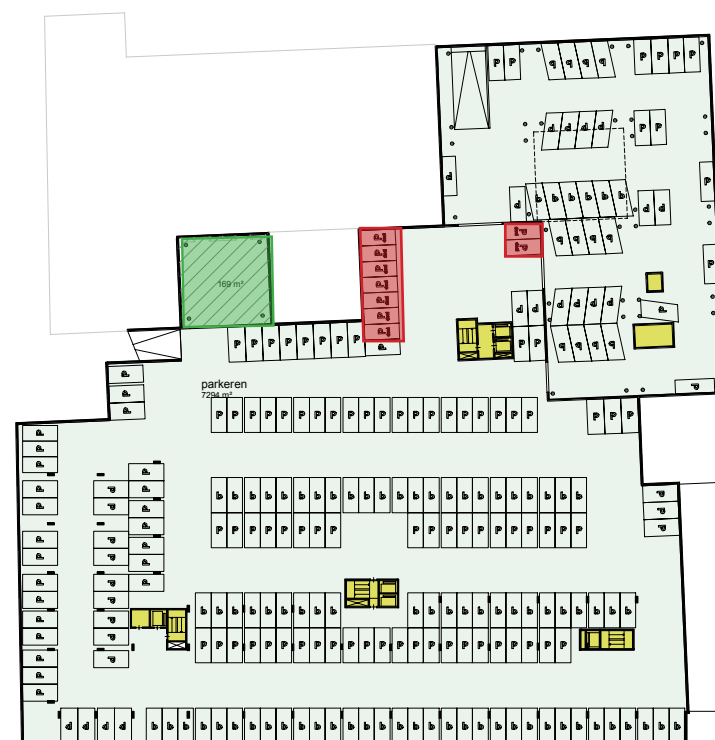
In het ontwerp zijn op meerdere plaatsen grote collectieve stallingsvoorzieningen voor fietsen gerealiseerd. Deze plaatsen zullen een verscheidenheid aan stallingen bieden. Naast standaard fietsen- en stapel fietsenstallingen wordt rekening gehouden met brede fietsen, elektrische fietsen en brom- en snorfietsen.



Begane grond (p=0)



Tussenverdieping (p=+2410)



Kelder (p=-1850)

legenda

- berging
- fietsenstalling
- fietsenstalling stapel
- parkeren
- parkeren deelauto's

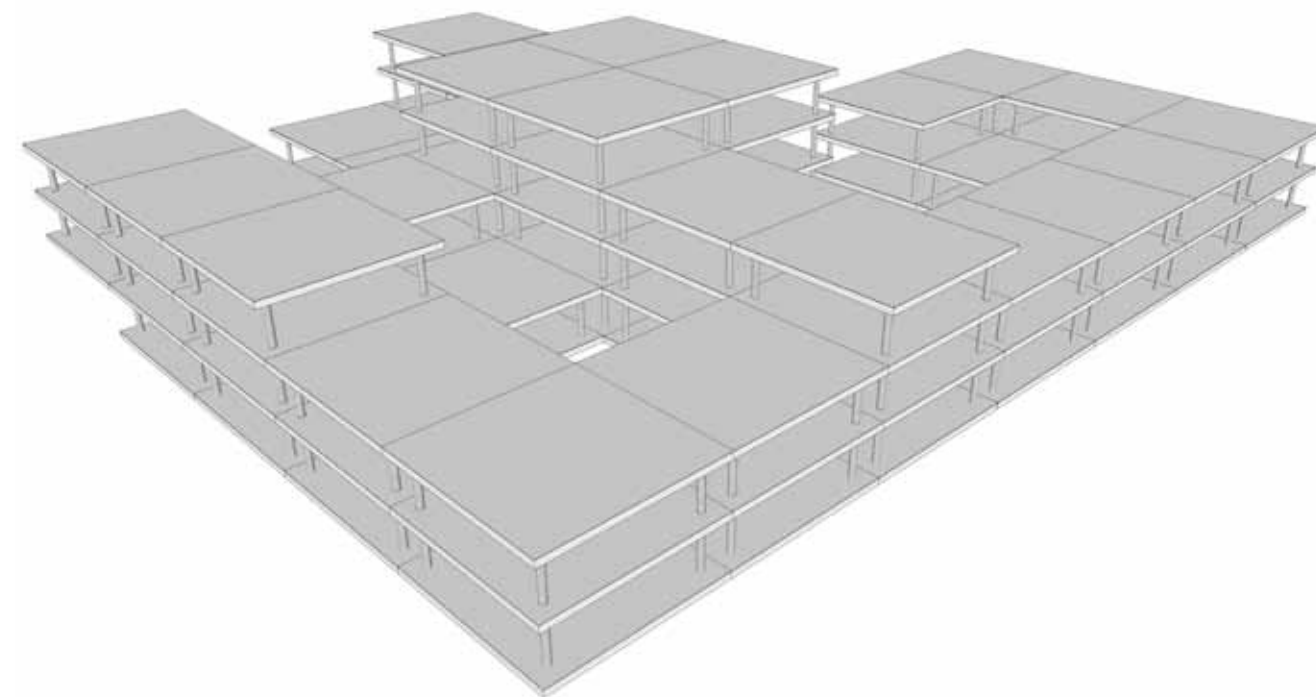


Parkeerbalans Blauwe Wetering (nieuw) = 290 parkeerplaatsen
 158 bewonersplaatsen (waarvan 29 parkeerplaatsen voor deelauto's)
 132 bezoekersplaatsen

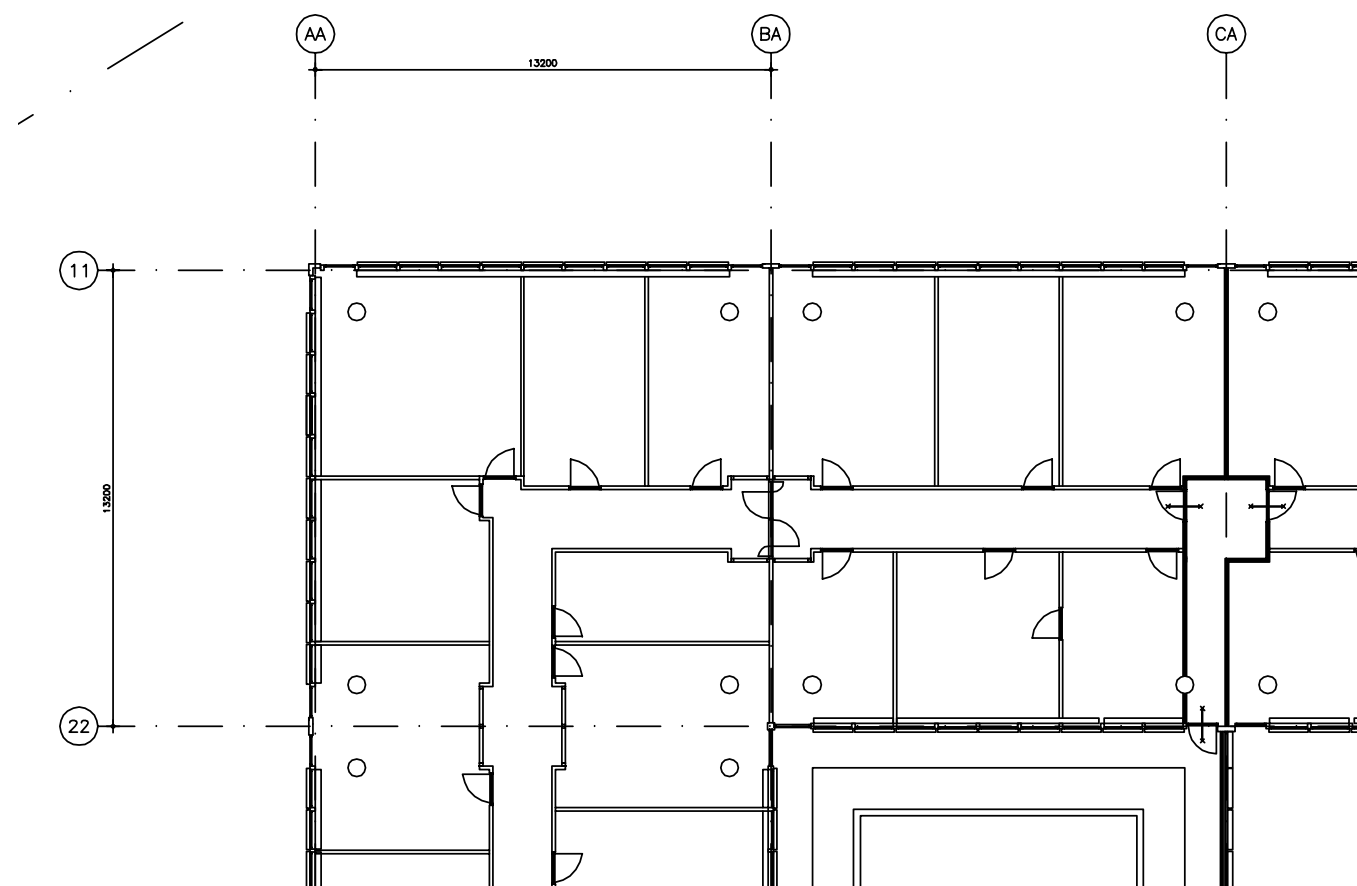
TRANSFORMATIE

Bij de transformatie van het gebouw wordt de bestaande constructieve structuur behouden. Binnen deze structuur worden de verschillende woningen, als een soort hotelappartementen ontsloten vanuit een centrale binnengang. De gevels van het gebouw worden om een aantal redenen volledig vervangen. De bestaande gevels hebben veel glas met een slechte isolatie waarde, ze zijn niet geschikt om buitenruimten aan te realiseren en, zeker niet onbelangrijk, ze refereren op geen enkele manier aan een woongebouw.

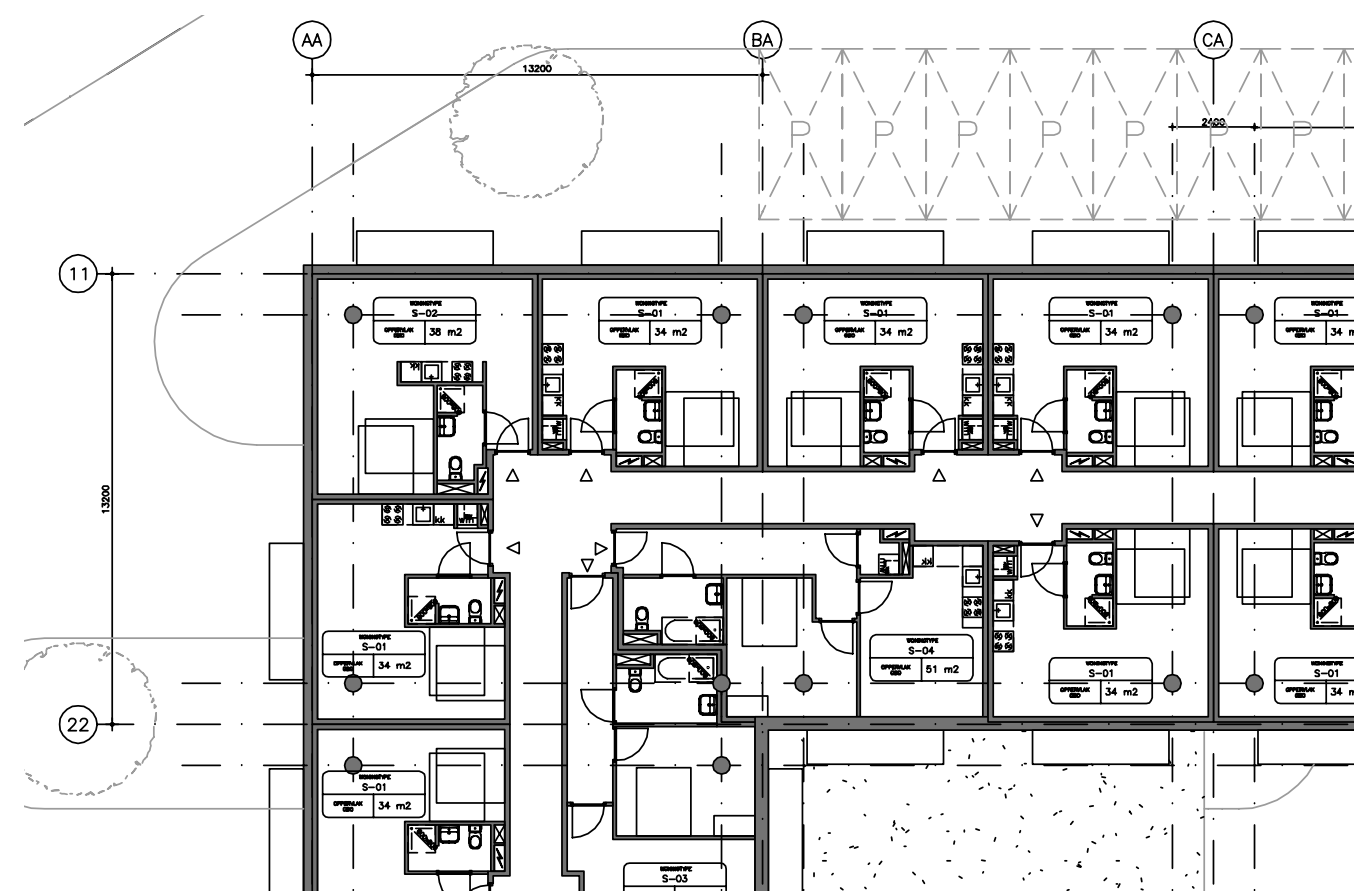
Met de transformatie wordt ingezet op nieuwe geprefabriceerde bakstenen gevels voorzien van aangehangen balkons. Het gebouw blijft wel als totaal complex herkenbaar, maar krijgt door de sterke verticale geleding en de toepassing van warme materialen veel sterker het karakter van een woongebouw.



constructieve structuur Blauwe Wetering



bestaande situatie



nieuwe situatie



bestaande gevel



gevel schetsontwerp

Architectonische studie

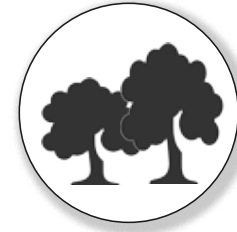
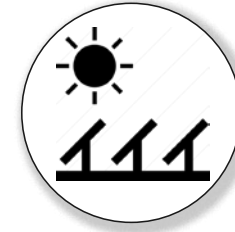
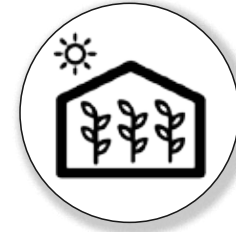


Beelden van het Slachthuisterrein.
Ter referentie voor de architectuur van Blauwe Wetering



Gevel studie

DUURZAAM EN GROEN



Het nemen van duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw is vaak een kwestie van ambitie en geld. Bij bestaande gebouwen, ligt het vaak gecompliceerder. De opdrachtgever heeft de ambitie om hier een duurzaam gebouw te realiseren.

Door te kiezen voor het hergebruik van het bestaande gebouw en niet voor nieuwbouw is een sterke basis gelegd op gebied van duurzaamheid. Behoud is immers beter voor het milieu dan sloop.

Door te kiezen voor een flexibele indeling/inbouw binnen het bestaande wordt efficiënt en toekomstbestendig met de bestaande ruimte in het gebouw omgegaan. Woningen kunnen binnen de structuur van het casco eenvoudig worden gesplitst of samengevoegd.

Flexibiliteit zal een principe zijn bij de gevels. Dit worden geprefabriceerde gevels die demontabel zullen zijn.

Om de energievraag van het woongebouw te beperken kunnen we de isolatiewaarden aanzienlijk verbeteren. Door te kiezen voor nieuwe gevels en een nieuw dak is dit relatief eenvoudig te realiseren. Mogelijk kunnen ook de bestaande vloeren worden nageïsoleerd om een hogere RC waarde te behalen. De energievraag is verder te beperken door de toepassing van energiezuinige verlichting en verwarming.

Voor het gebouw is te kiezen voor een duurzame opwekking van energie. Er valt te denken aan de toepassing van PV panelen op de nieuwe vlakke daken. Daarnaast zullen ook systemen van warmteterugwinning en warmte-koude opslag in de bodem nader worden onderzocht.

Het ontwerp is zo ingericht dat het autogebruik wordt teruggedrongen. In het ontwerp wordt sterk ingezet op het stimuleren van het fietsgebruik. Per appartement zijn er drie fietsparkeerplaatsen beschikbaar. Er worden



urban farming

in de gemeenschappelijke stalling open en beveiligde stallingsplaatsen aangeboden. Voor dure en bijzondere fietsen zijn speciale geklimatiseerde stallingsplaatsen beschikbaar. Het autodelen wordt sterk gestimuleerd door in de garage ook elektrische deelauto's aan te bieden, bereikbaar voor alle bewoners.

Omdat het project dicht bij goede haltes voor openbaar vervoer ligt (bus & trein), zal ook deze vervoerswijze erg in trek zijn bij de doelgroep.

Met het project wordt ingezet op een verdichting van het stedelijk weefsel. Juist dan is het van belang om ook de leefbaarheid van het gebied te versterken. Het toevoegen van groen is een belangrijk middel om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Met het project wordt ingezet op een vergroening van het gebied. Het nieuwe voorplein wordt openbaar; de relatie met het water wordt hier versterkt door het realiseren van een groenplein met terrassen aan het water.

Het huidige binnenterrein zal worden vergroend door de toepassing van kleine bomen in potten.

Het plan krijgt een belangrijke groenimpuls door de vergroening van de daken. De daken die toegankelijk zijn voor de bewoners zullen groen worden ingericht. We denken hier bijvoorbeeld aan een combinatie van isolerende en waterbufferende sedum daken. Andere delen zullen veel sterker als verblijfsgebied worden ingericht in een combinatie van speel- en fitnessapparaten in een omgeving van boen en struiken in potten.

Ook zal er ruimte zijn voor bewoners om individueel of collectief groenten en bloemen te verbouwen op de daken en in kassen op de daken (urban farming & urban gardening).



zonnepanelen

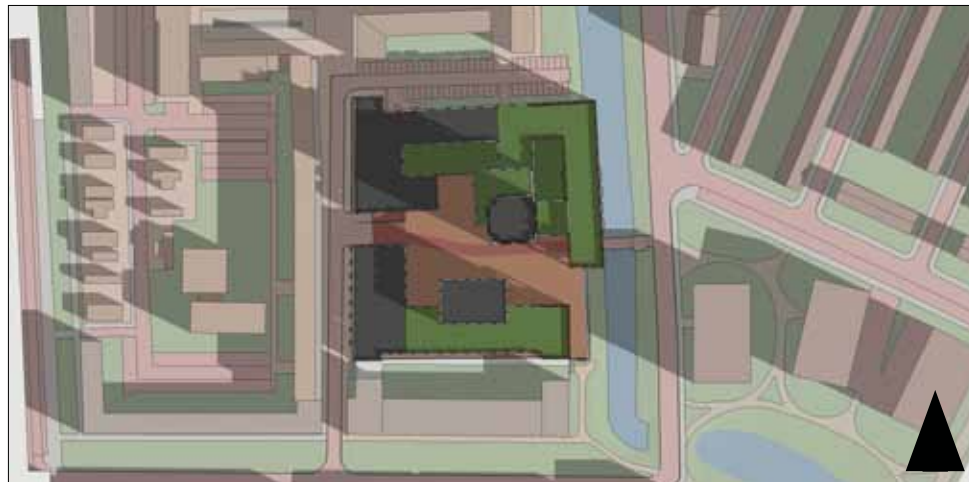


Groene daken afgewisseld met zonnepanelen

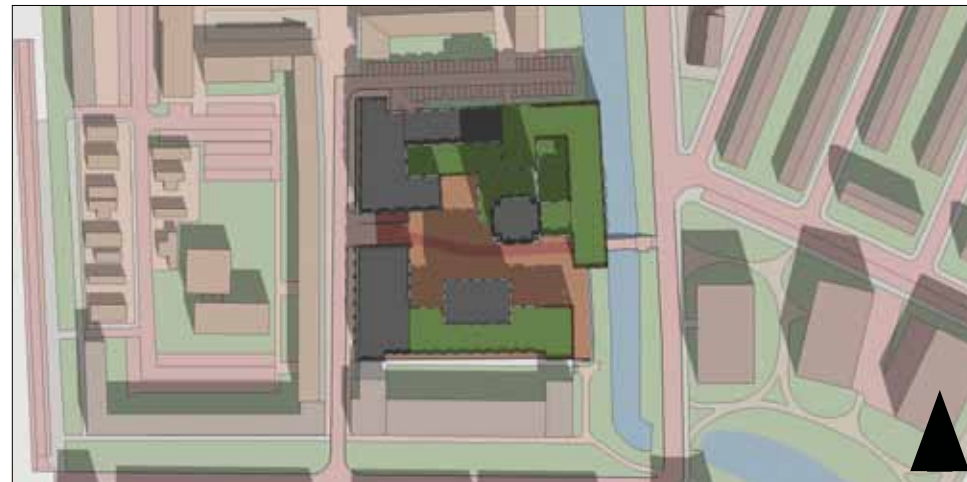


Toevoeging van bomen in het binnengebied

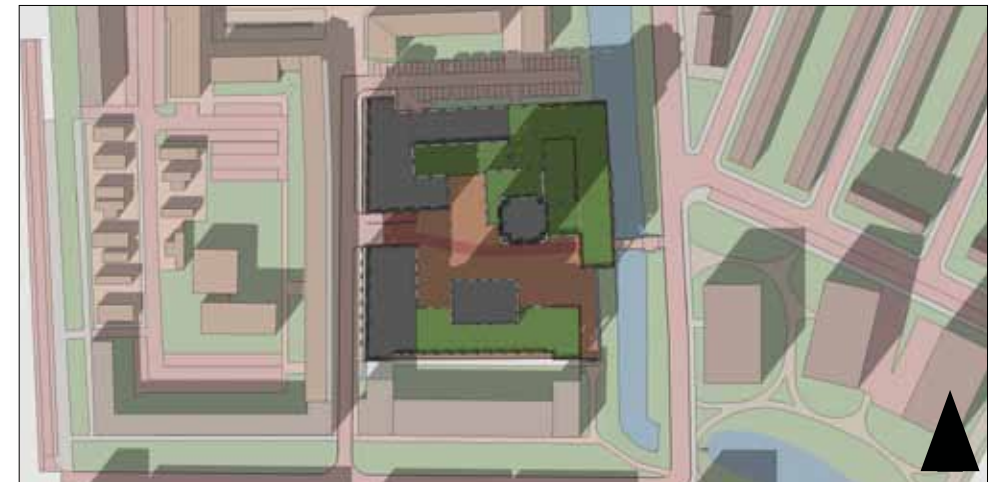
ZON EN SCHADUW



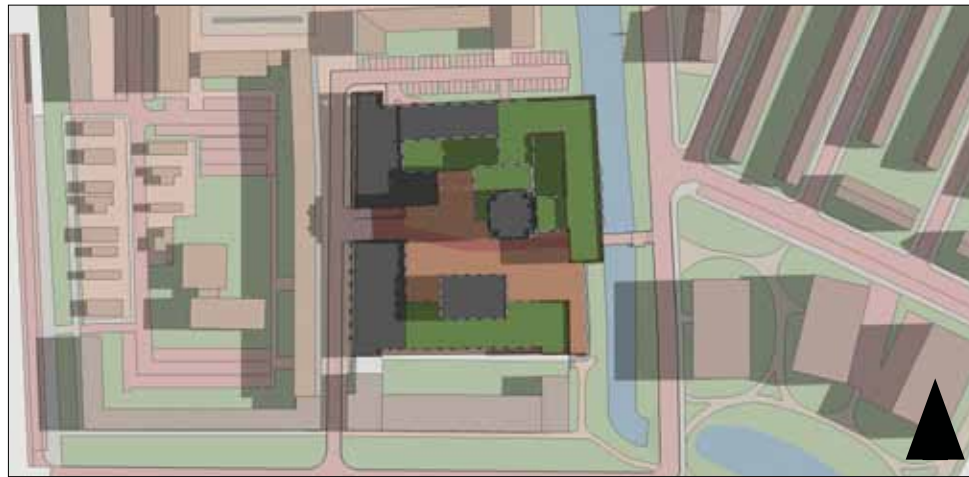
21 maart - 9:00u



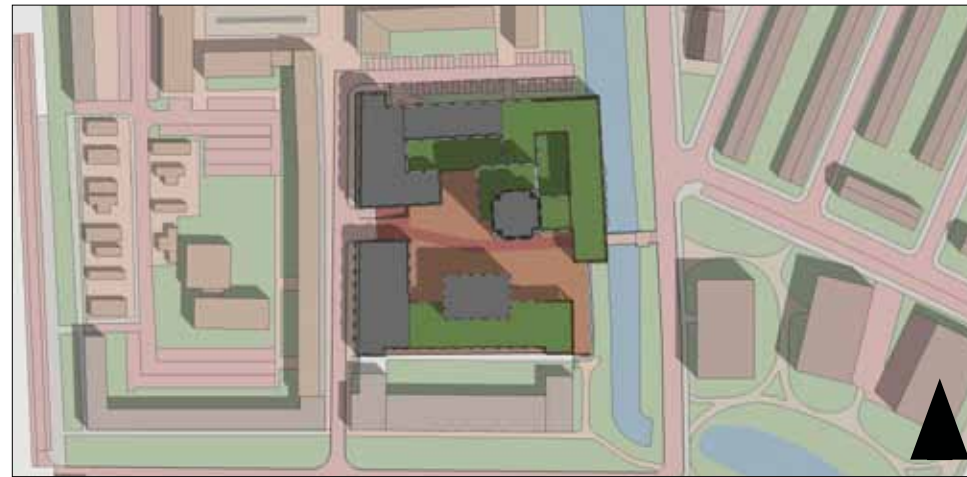
21 maart - 12:00u



21 maart - 15:00u



21 juni - 9:00u



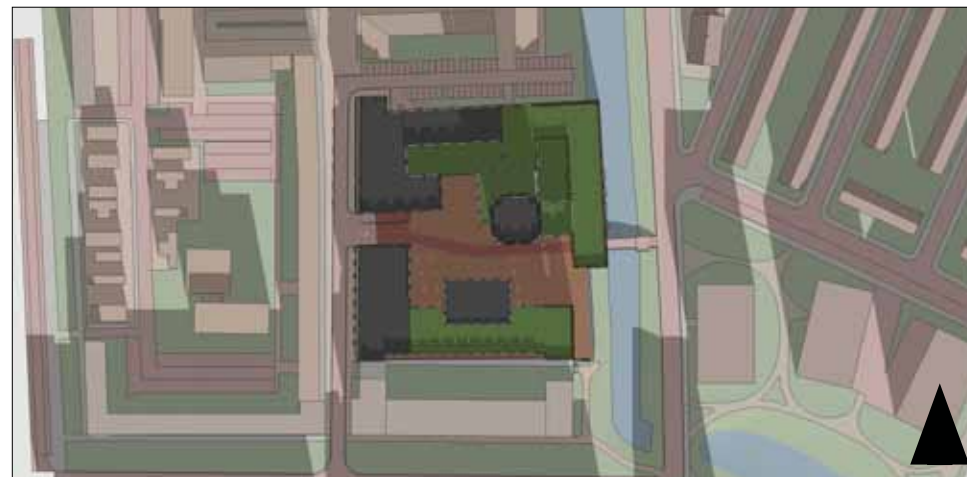
21 juni - 12:00u



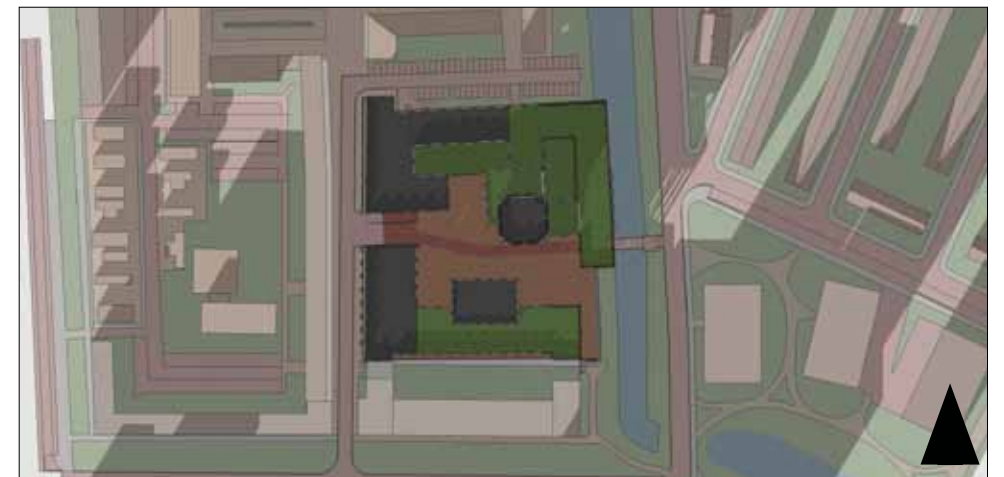
21 juni - 15:00u



21 december - 9:00u



21 december - 12:00u



21 december - 15:00u

OMGEVING



Impressie richting toren vanaf de Prins Bernhardlaan



Impressie richting toren vanaf het parkje tussen de Prins Bernhardlaan en de Richard Holkade



Impressie richting toren vanaf de Willem Pijperstraat



Impressie vanaf de Blauwe Wetering richting de Willem Pijperstraat



Impressie richting toren vanaf de Richard Holkade, kruising Johannes de Heerstraat



Impressie richting toren vanaf de Oorkondelaan, kruising Slachthuisstraat



Impressie richting toren vanaf de Hannie Schaftstraat

PLANNING EN FASERING



bestaande situatie Oorkondelaan



fase 1 - zicht richting oostzijde van de Oorkondelaan

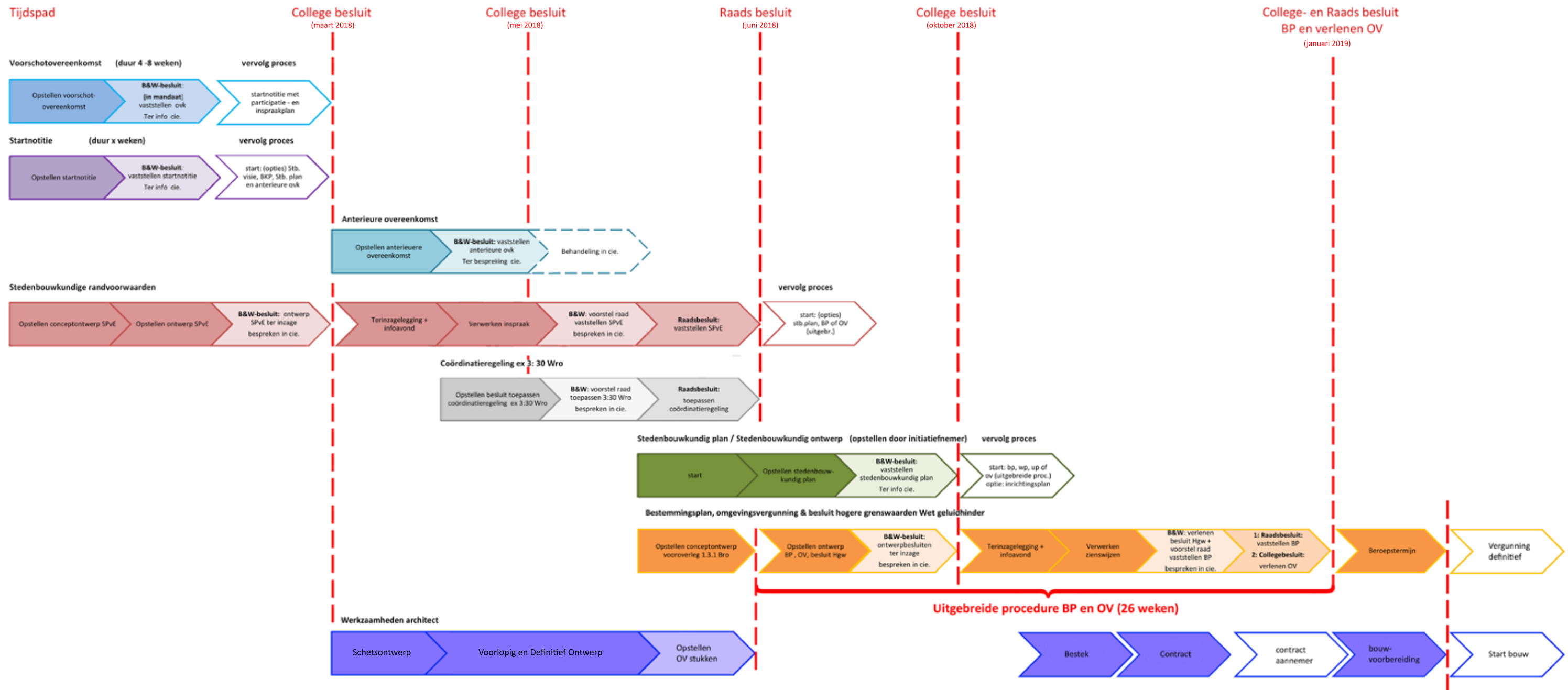


fase 2 - zicht richting oostzijde van de Oorkondelaan



fase 1 - zicht richting westzijde van de Oorkondelaan

fase 2 - zicht richting westzijde van de Oorkondelaan



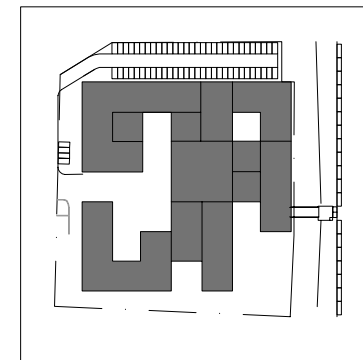
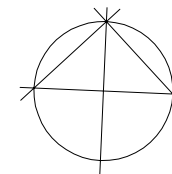
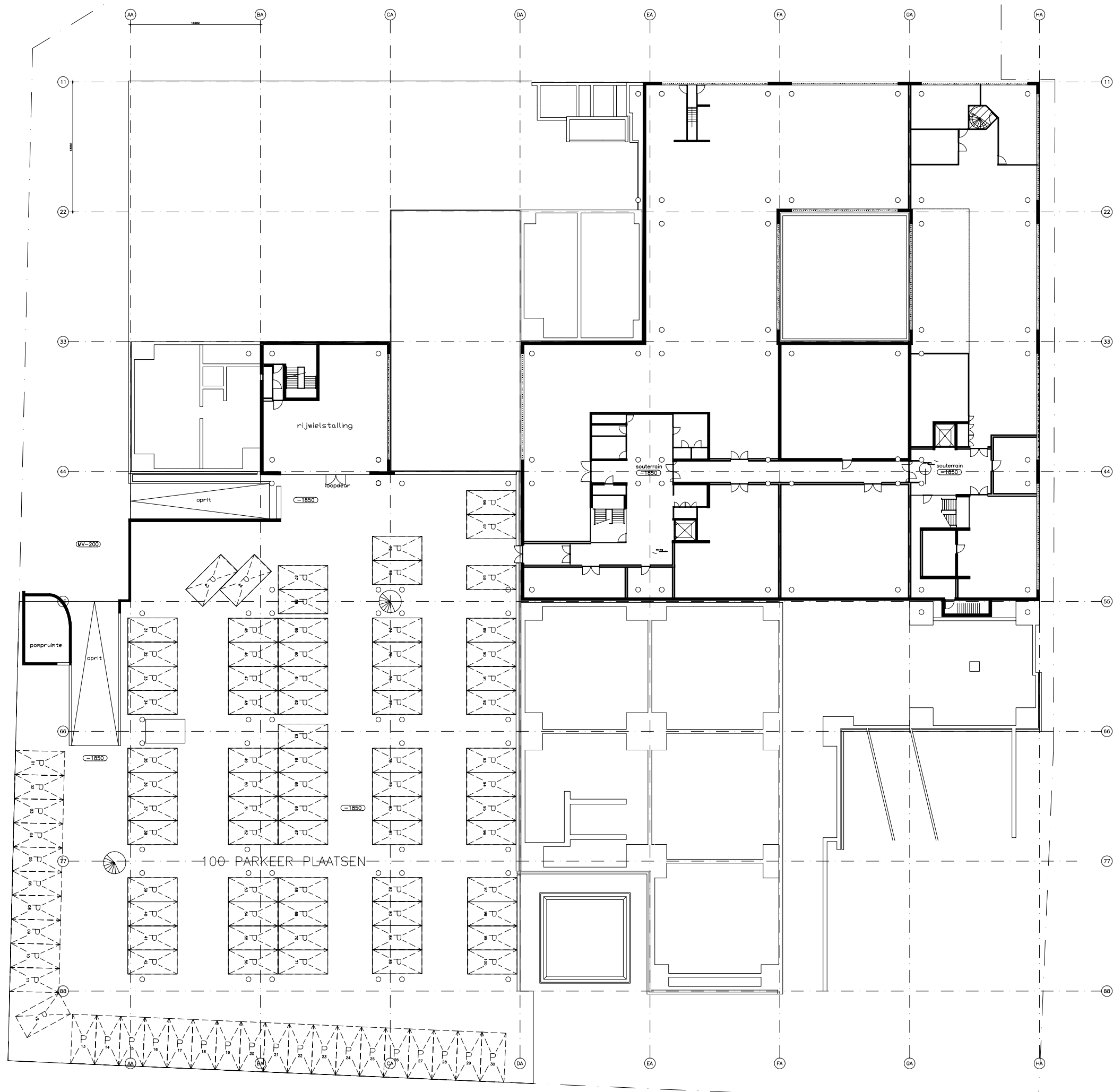
Bijlagen

01 Plattegronden bestaande situatie

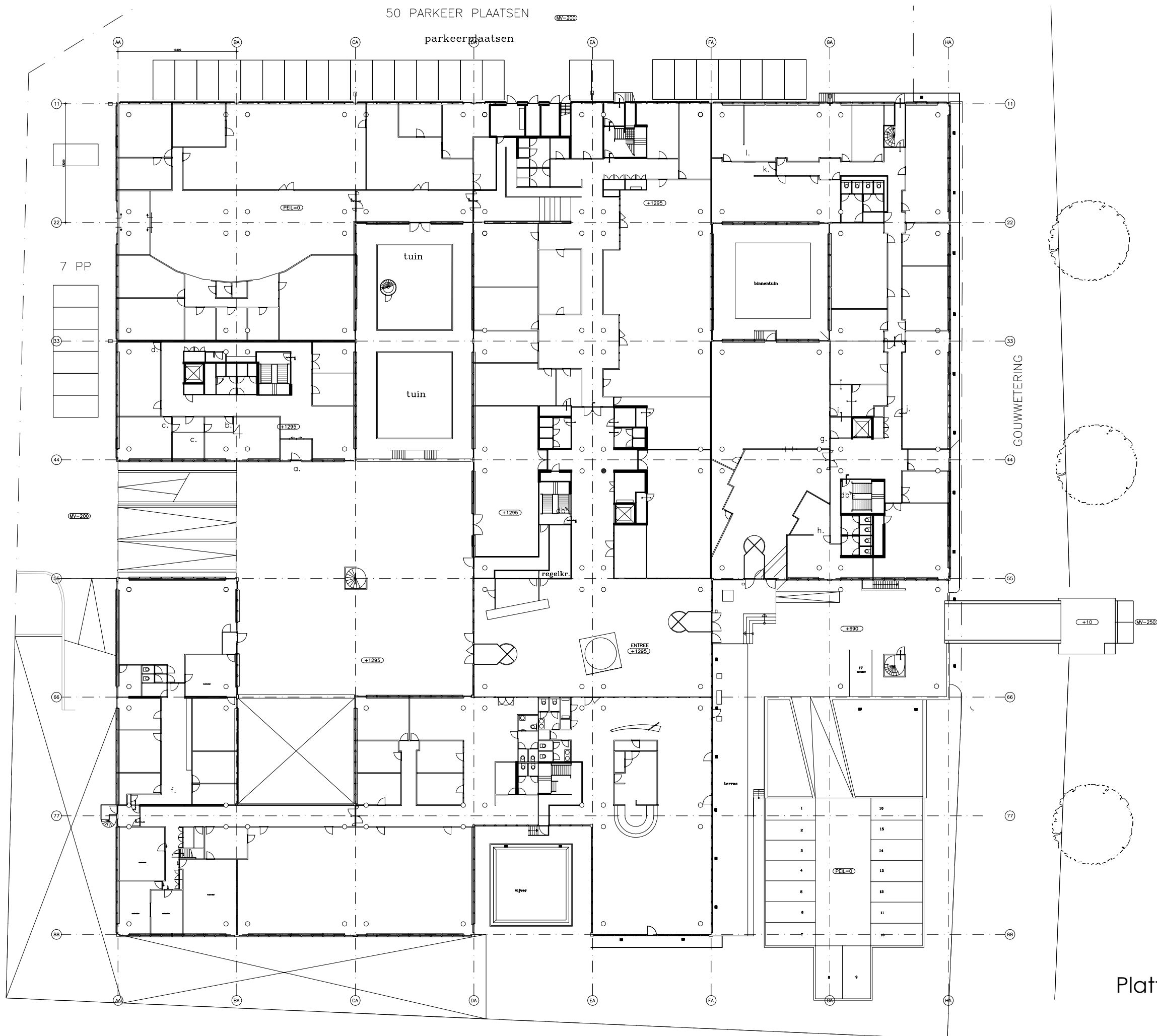
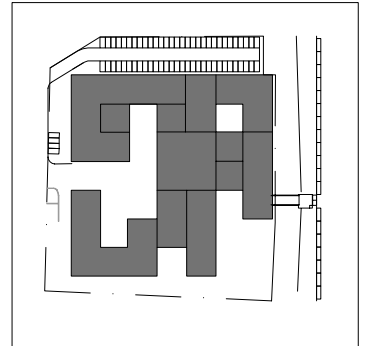
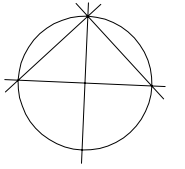
02 Plattegronden schetsontwerp

01 Plattegronden

Bestaande situatie

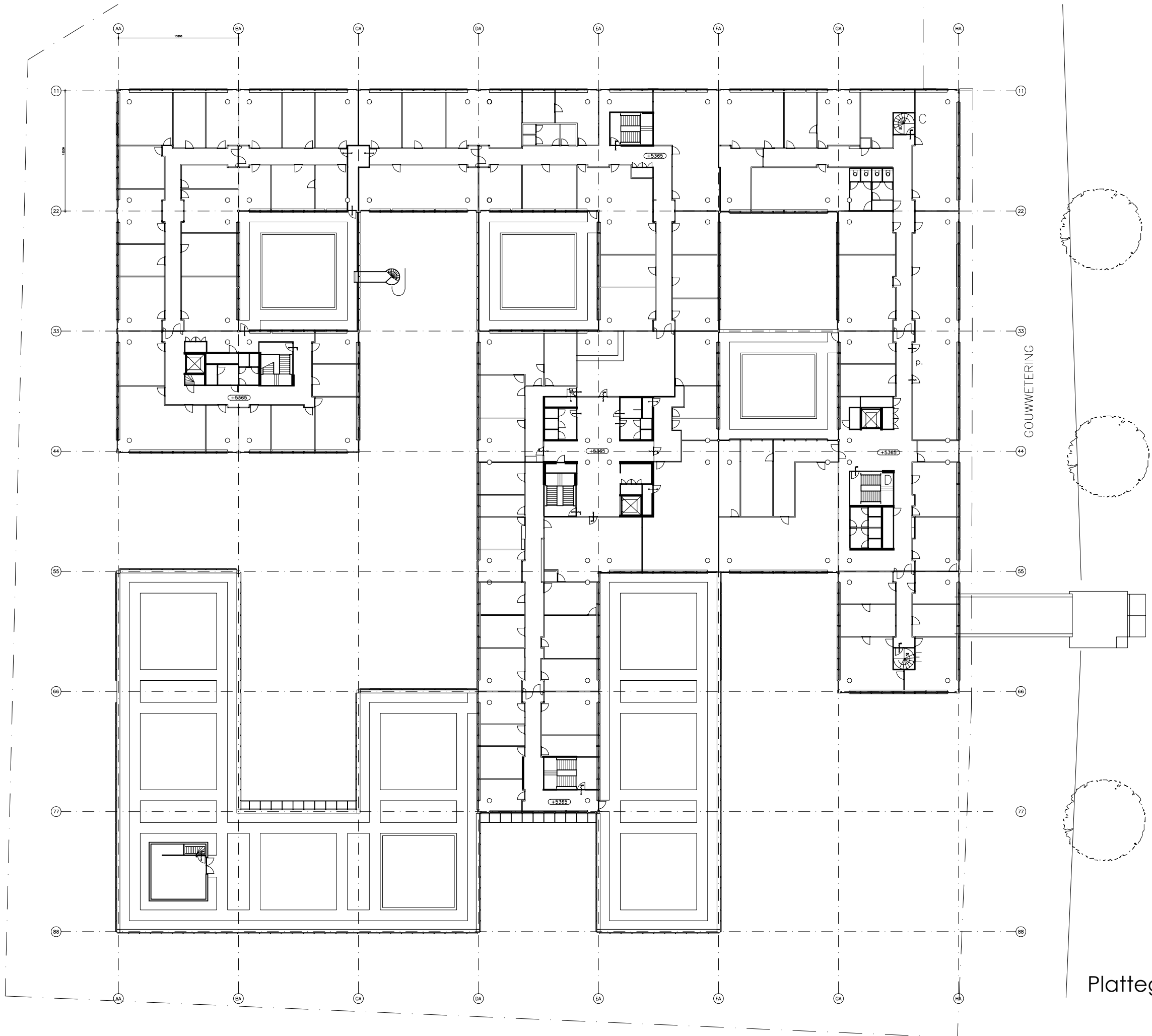
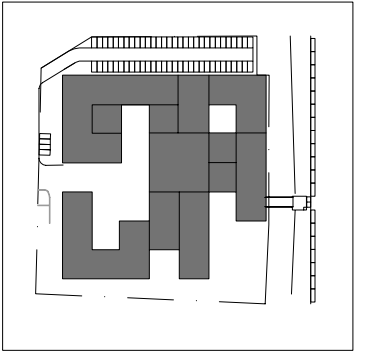
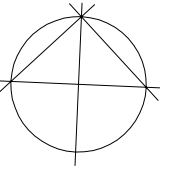


Huidige situatie
Plattegrond Souterrain



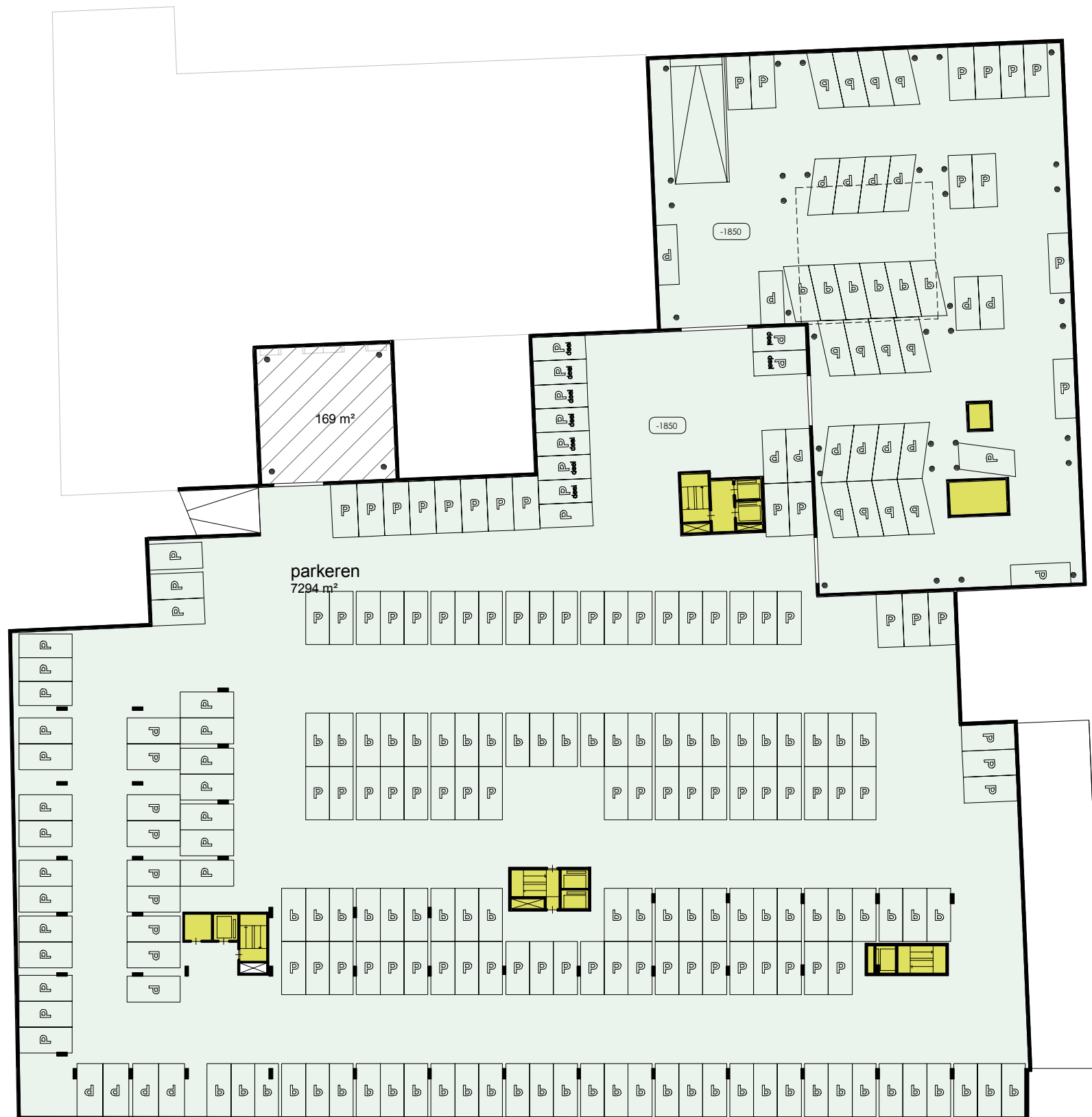
Huidige situatie
Plattegrond Begane Grond

Plattegrond Begane Grond



Huidige situatie
Plattegrond Eerste Verdieping

02 Plattegronden Schetsontwerp



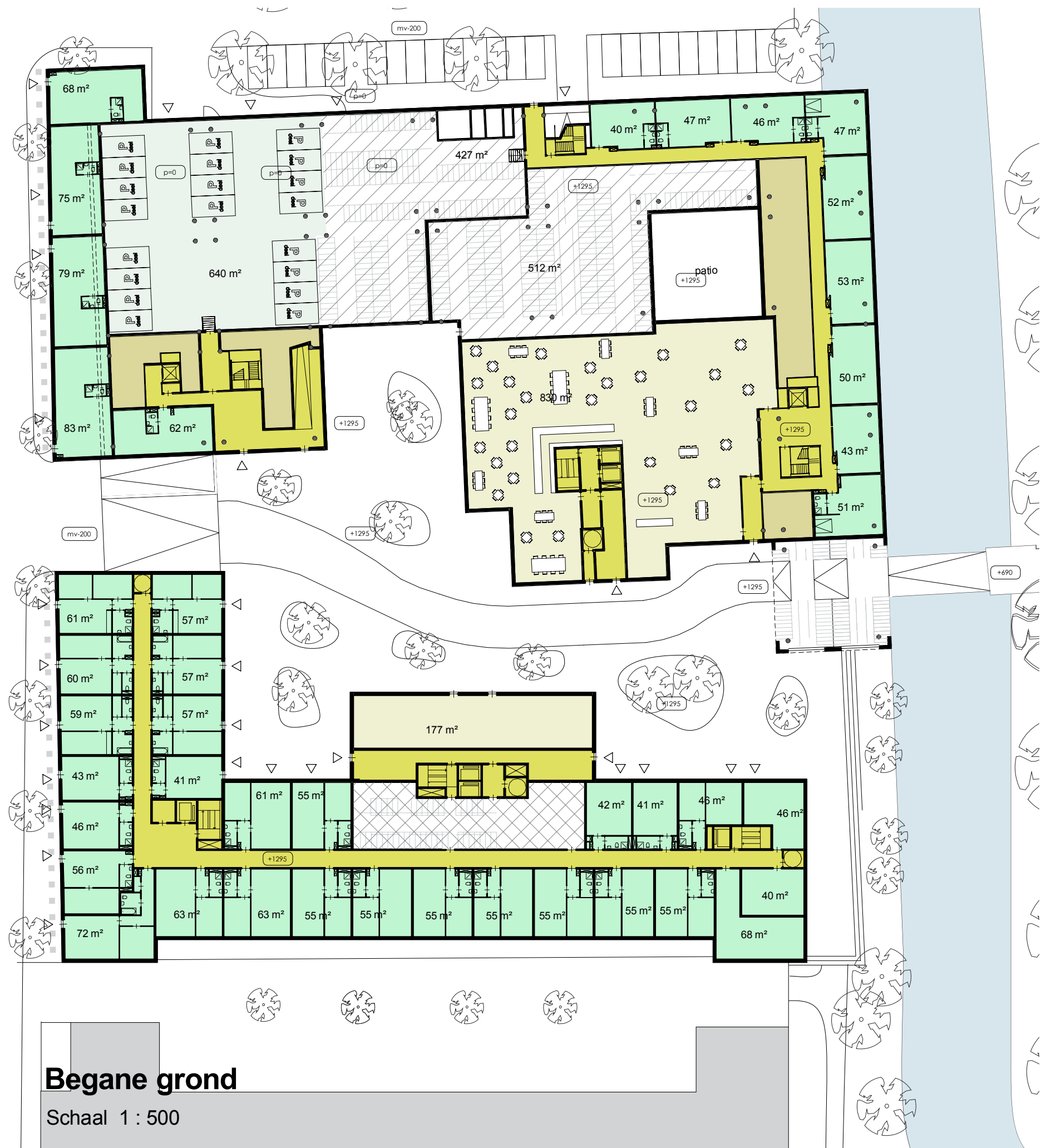
legenda

-  fietsenstalling
-  parkeren
-  verkeersruimte

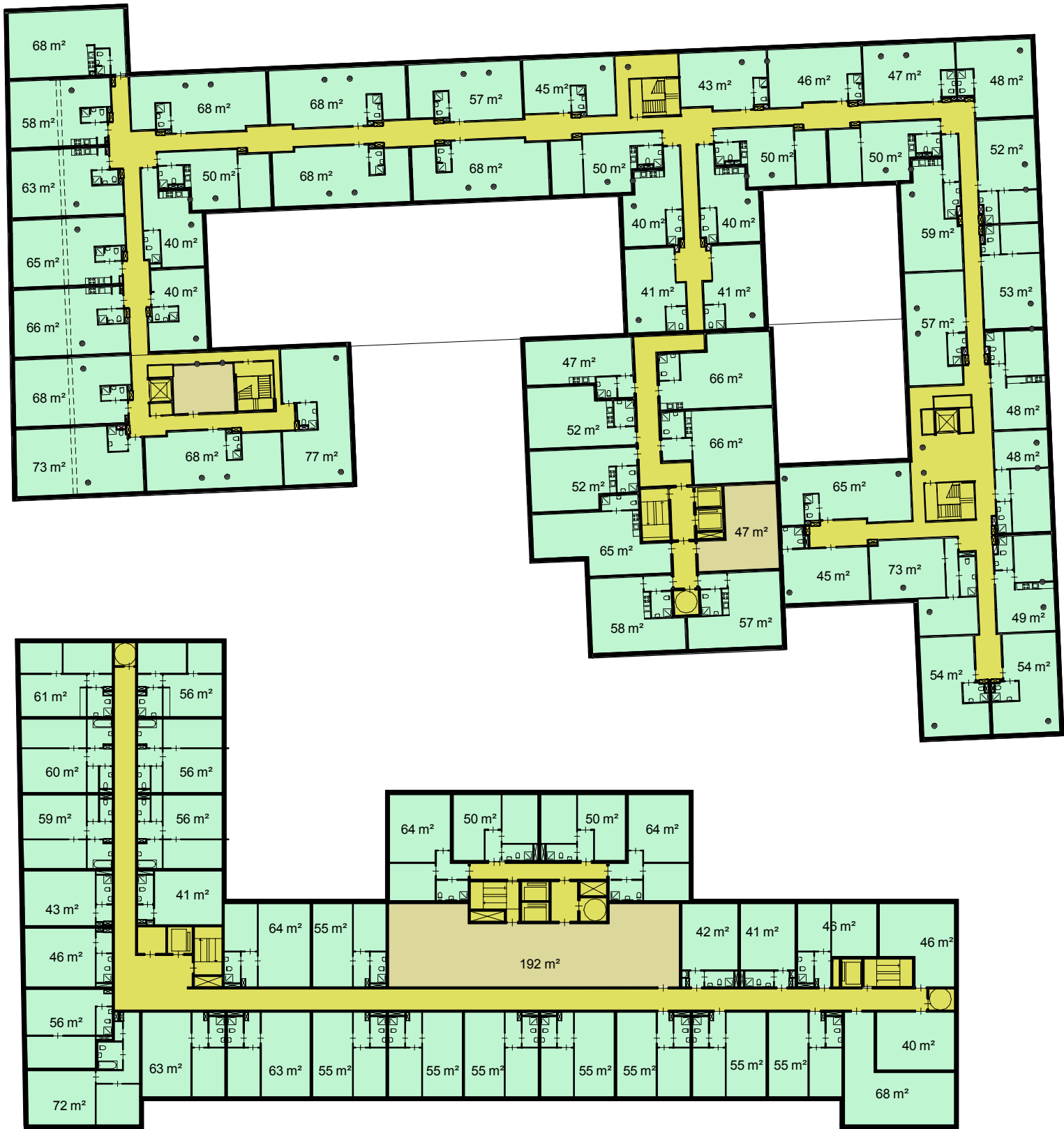
parkeerkelder

Schaal 1 : 500

99 kelder	248
00 Begane grond	20
totaal parkeerplaatsen getekend:	<u>268</u>



Begane grond	
bestaand	
40 m²	1
48 m²	2
52 m²	2
68 m²	1
76 m²	1
80 m²	1
84 m²	1
bestaand	9
laagbouw bestaat	
60 m²	1
laagbouw bestaat	1
nieuwbouw	
40 m²	4
44 m²	4
48 m²	3
52 m²	1
56 m²	12
60 m²	4
64 m²	2
68 m²	1
72 m²	1
nieuwbouw	32
totaal begane grond:	42



1e verdieping

Schaal 1 : 500

bestaand		
40 m²	3	
48 m²	4	
52 m²	6	
56 m²	2	
60 m²	2	
64 m²	3	
68 m²	8	
72 m²	2	
76 m²	1	
bestaand	31	
laagbouw bestaand		
40 m²	2	
52 m²	1	
laagbouw bestaand	3	
nieuwbouw		
40 m²	5	
44 m²	5	
48 m²	7	
52 m²	3	
56 m²	14	
60 m²	3	
64 m²	7	
68 m²	2	
72 m²	1	
nieuwbouw	47	
totaal 1e verdieping:	81	

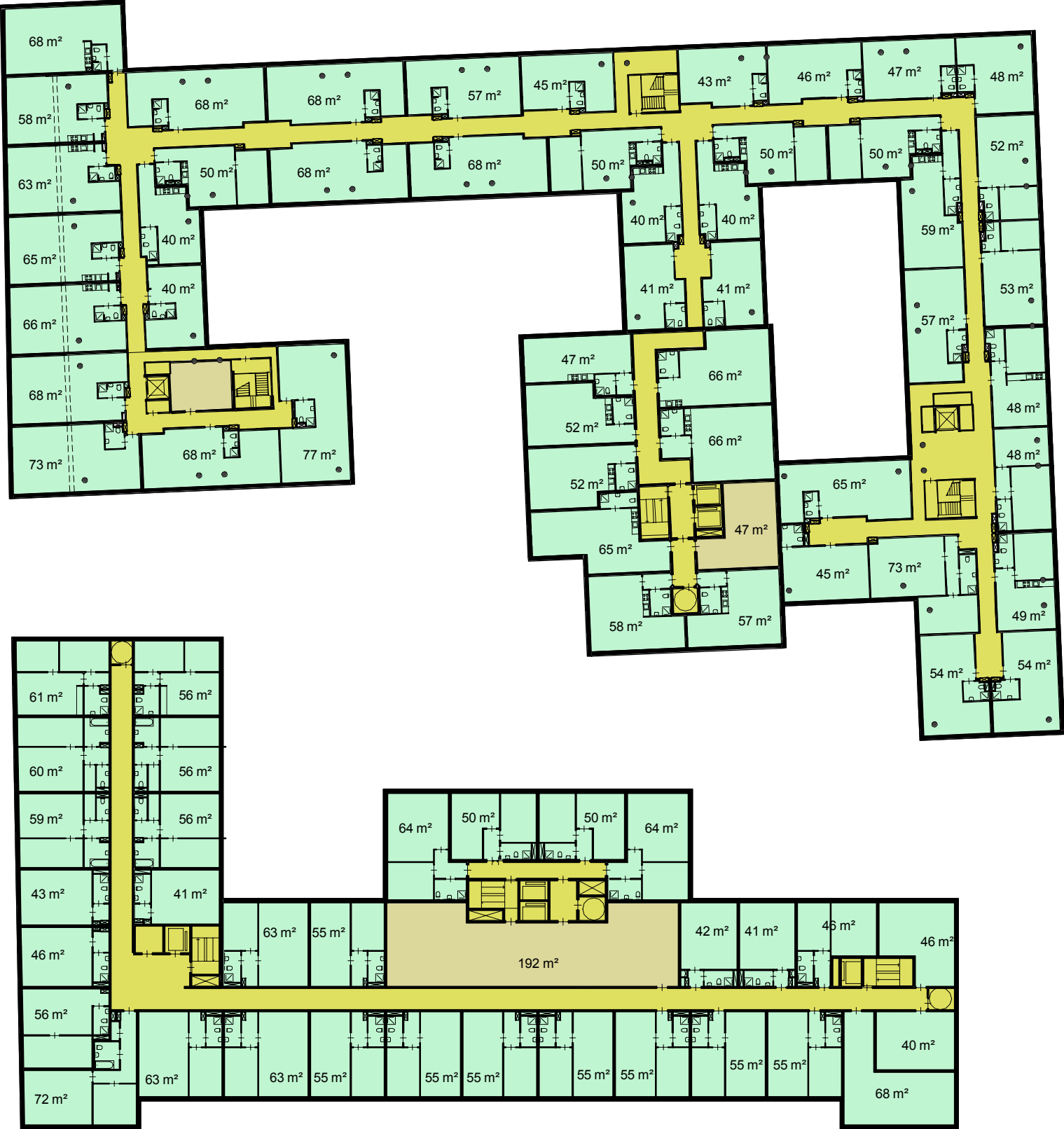
Totaal aan studio's
naar oppervlakte

40 m²	17
41 m²	14
42 m²	4
43 m²	8
45 m²	5
46 m²	15
47 m²	24
48 m²	11
49 m²	5
50 m²	31
51 m²	1
52 m²	24
53 m²	4
54 m²	6
55 m²	32
56 m²	13
57 m²	23
58 m²	18
59 m²	8
60 m²	4
61 m²	9
62 m²	1
63 m²	19
64 m²	13
65 m²	15
66 m²	22
68 m²	26
70 m²	8
72 m²	4
73 m²	5
75 m²	1
77 m²	3
79 m²	1
83 m²	1

395

legenda

- berging
- studio
- verkeersruimte



bestaand	
40 m²	3
48 m²	4
52 m²	6
56 m²	2
60 m²	2
64 m²	3
68 m²	8
72 m²	2
76 m²	1
bestaand	31

laagbouw bestaand	
40 m²	2
52 m²	1
laagbouw bestaand	3

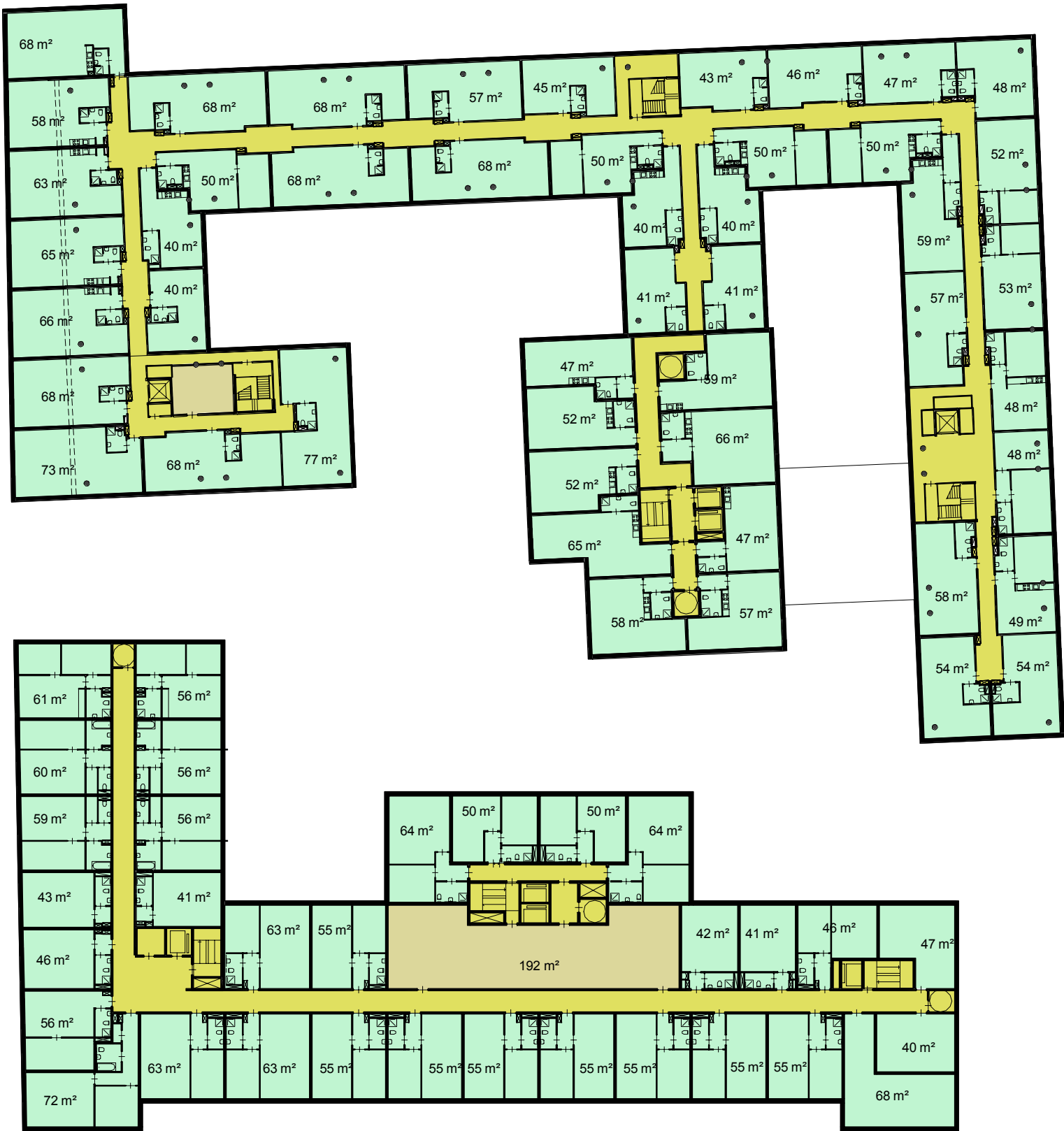
nieuwbouw	
40 m²	5
44 m²	5
48 m²	7
52 m²	3
56 m²	14
60 m²	3
64 m²	7
68 m²	2
72 m²	1
nieuwbouw	47
totaal 2e verdieping:	81

legenda

- berging
- studio
- verkeersruimte

2e verdieping

Schaal 1 : 500



bestaand	
40 m²	3
48 m²	4
52 m²	6
56 m²	2
60 m²	2
64 m²	2
68 m²	8
72 m²	1
76 m²	1
bestaand	29

laagbouw bestaand	
40 m²	2
52 m²	1
56 m²	1
laagbouw bestaand	4

nieuwbouw	
40 m²	5
44 m²	4
48 m²	8
52 m²	3
56 m²	14
60 m²	4
64 m²	6
68 m²	2
72 m²	1
nieuwbouw	47
totaal 3e verdieping:	80

legenda

- berging
- studio
- verkeersruimte

3e verdieping

Schaal 1 : 500



04 vierde verdieping	
48 m²	6
52 m²	2
56 m²	2
64 m²	6
68 m²	1
17	

05 vijfde verdieping	
48 m²	6
52 m²	2
56 m²	2
64 m²	6
68 m²	1
17	

06 zesde verdieping	
48 m²	6
52 m²	2
56 m²	2
64 m²	6
68 m²	1
17	

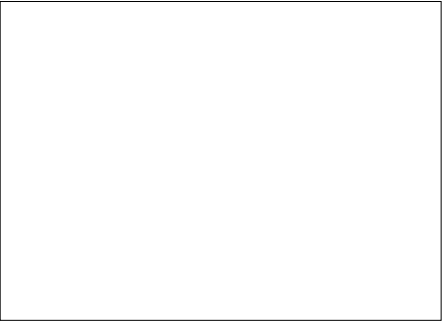
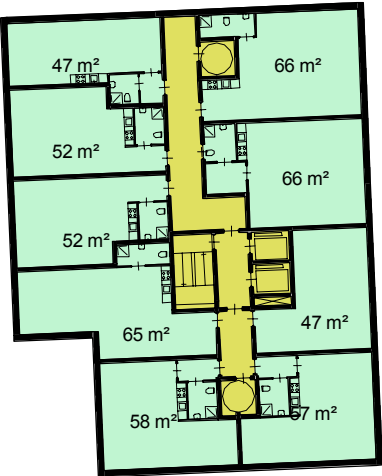
totaal 4e - 6e verdieping:	51
----------------------------	----

legenda

- studio
- verkeersruimte

4e - 6e verdieping

Schaal 1 : 500



7e - 10e verdieping

Schaal 1 : 500

07 7e verdieping	
48 m²	2
52 m²	2
56 m²	2
64 m²	2
68 m²	1
9	

08 8e verdieping	
48 m²	2
52 m²	2
56 m²	2
64 m²	2
68 m²	1
9	

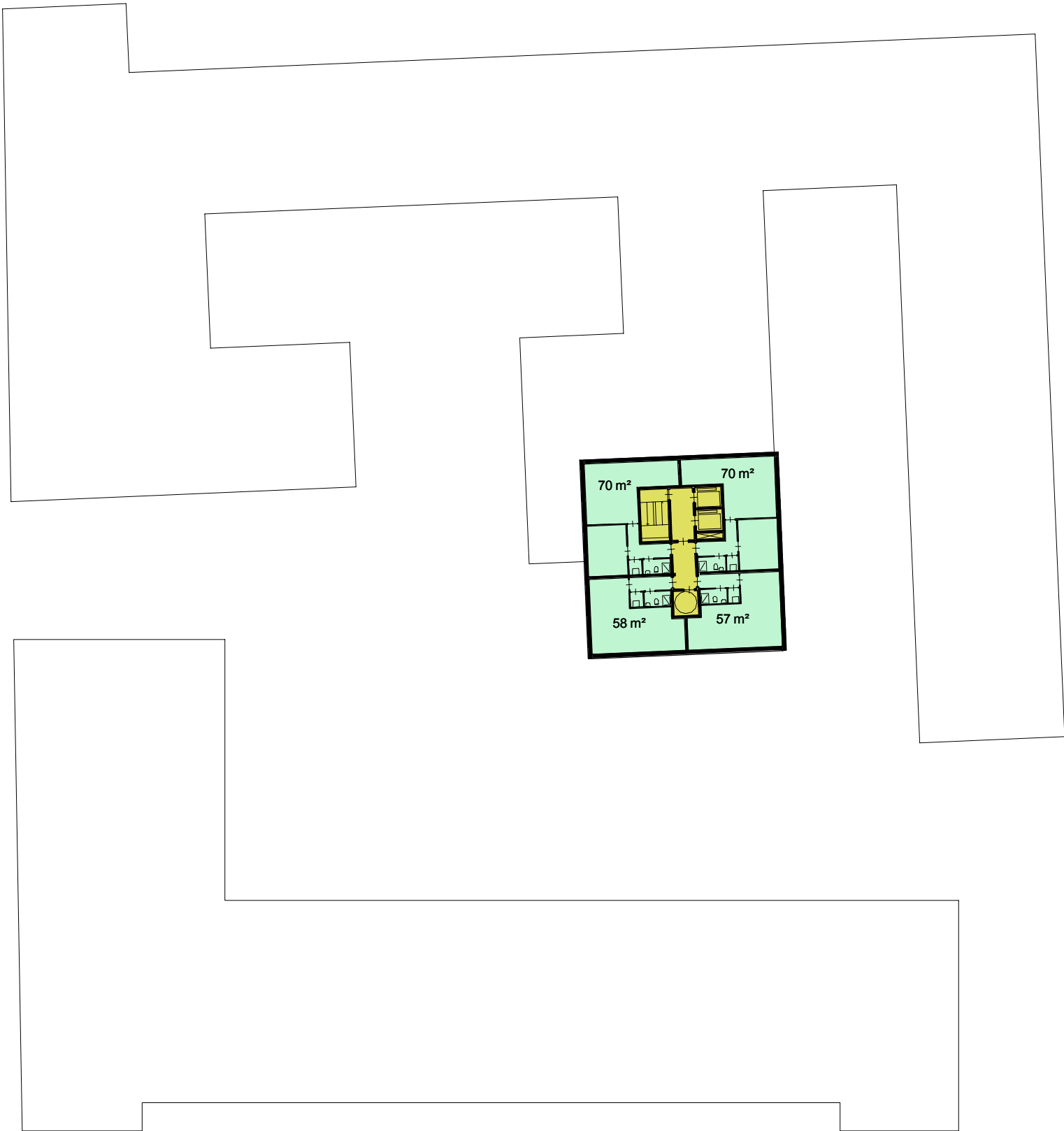
09 9e verdieping	
48 m²	2
52 m²	2
56 m²	2
64 m²	2
68 m²	1
9	

10 10e verdieping	
48 m²	2
52 m²	2
56 m²	2
64 m²	2
68 m²	1
9	

totaal 7e & 8e verdieping:	36
----------------------------	----

legenda

- studio
- verkeersruimte



11 11e verdieping		
56 m²		2
68 m²		2
11 11e verdieping		4

12 12e verdieping		
56 m²		2
68 m²		2
12 12e verdieping		4

13 13e verdieping		
56 m²		2
68 m²		2
13 13e verdieping		4

14 14e verdieping		
56 m²		2
68 m²		2
14 14e verdieping		4
totaal 10e -14e verdieping:		16

legenda

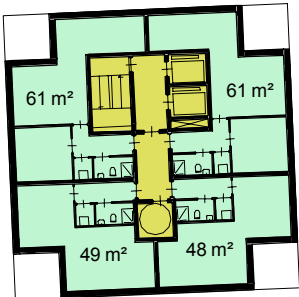
- studio
- verkeersruimte

11e - 14e verdieping

Schaal 1 : 500

15e verdieping

Schaal 1 : 500



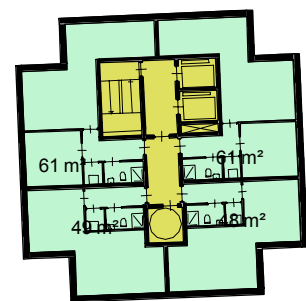
15 15e verdieping	
48 m²	2
60 m²	2
totaal 15e verdieping:	4

legenda

- studio
- verkeersruimte

16e verdieping

Schaal 1 : 500



16 16e verdieping	
48 m²	2
60 m²	2
totaal 16e verdieping:	4

legenda

- studio
- verkeersruimte