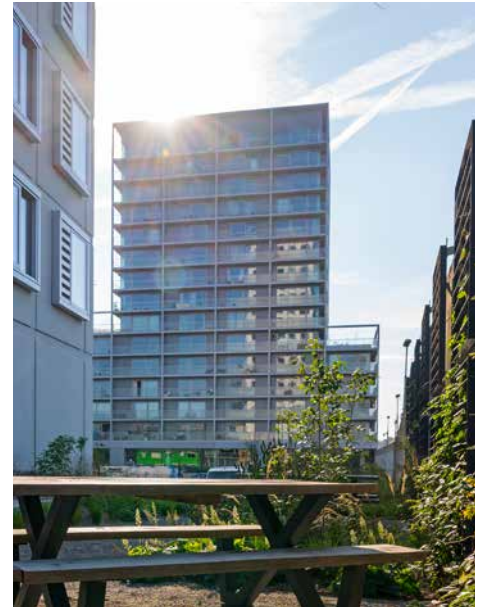




The Robin, dakterras

The Jay (L), The Starling (R)  
Jeroen Schipper (L), Peter Jan Kannegieter (R)

## Van visie naar werkelijkheid

### Inhoud

Van visie naar werkelijkheid	1-3
The Emerald	4-5
Een plek van inspiratie	6
Ook voor de allerjongsten	7
Groen & gezond	8-9
Creatieve vrijheid	10-11
Hier om de hoek	12-13
Je droomhuis kopen?	14-15
In gesprek met	16
Informatie & Contact	16



**Kijk mee op de bouwplaats.** Scan de QR-code om live mee te kijken via de webcam.



Terwijl de contouren van Bajeskwartier alsmatuur duidelijker worden, vinden steeds meer bewoners en ondernemers hun plek in dit nieuwe stuk Amsterdam. Een stuk stad waar je vroeger niet wilde komen, groeit uit tot een *place to be*. En dat is precies waar de gemeente Amsterdam ooit op hoopte.

Peter Jan Kannegieter was er vanaf eind 2014 bij. "Het was toen al bekend dat er een nieuwe gevangenis in Zaanstad zou komen," herinnert de projectmanager Bajeskwartier van de gemeente Amsterdam zich. "Dat maakte de Bijlmerbajes overbodig."

Het Rijksvastgoedbedrijf ging met de leegstaande gevangenis en omliggende grond de markt op en sloeg daarbij de handen ineen met de gemeente Amsterdam. Op het stadhuis hadden ze de potentie van het voormalig gevangensterrein wel gezien. Het lag

vlak naast het station, vlak bij de Amstel en de oude binnenstad was nabij. Een perfecte plek om een nieuwe wijk te realiseren en Amsterdam te laten groeien

Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Amsterdam zetten de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling op papier. Partijen met een goed plan konden zich vervolgens melden. Het resultaat na een lange en zorgvuldige selectieprocedure: Bajes Kwartier Ontwikkeling C.V. (Bajeskwartier), bestaande uit AM Gebiedsontwikkeling, AT Capital en Schröders Capital, kwam als winnaar uit de bus en werd in 2017 eigenaar van de grond. Het echte werk kon beginnen.

"Ook voor de gemeente," zegt Kannegieter nu. Hij is met Rob Lokkerbol en Jeroen Schipper aangeschoven om dieper in te gaan op de totstandkoming van Bajeskwartier.

# Van plan naar plek

Interview met Peter Jan Kannegieter en Jeroen Schipper, gemeente Amsterdam



Van boven naar beneden: The Starling, The Robin, daktuin



Brug bij The Robin met oude deuren uit de bajes

Lokkerbol leidt de ontwikkeling namens Bajeskwartier en Schipper, architect-partner bij Orange Architects, is namens de gemeente Amsterdam supervisor voor Overamstel, het gebied waar Bajeskwartier onder valt. “Met mijn team begeleid ik initiatieven van begin tot eind en bewaken we gezamenlijk de visie, kwaliteit en samenhang,” vat hij het werk samen.

## Kaasstolp

Na de afronding van de selectieprocedure, hield de betrokkenheid van de gemeente niet op. Op de achtergrond is de gemeente Amsterdam als toetsend orgaan tot op de dag van vandaag nauw betrokken bij de totstandkoming van Bajeskwartier en de omgeving. Het oorspronkelijke plan dat het ontwikkelconsortium ooit indiende, vormt hierbij het vertrekpunt.

De wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld, is wat ongebruikelijk, beaamt Kannegieter. “We hadden de grond ook kunnen kopen en kavel voor kavel op de markt kunnen brengen.” Daar werd bewust niet voor gekozen. “Het had de gemeente alleen maar extra werk

opgeleverd, terwijl het resultaat niet heel anders was geweest.”

Omdat de gemeente een Nota van Uitgangspunten voor de locatie opstelde, had het namelijk wel invloed op de ontwikkeling. “We hebben een aantal eisen en een kaasstolp van zestig meter hoogte over het gebied gezet en gezegd: maak er iets moois van,” vat Kannegieter het samen. Dus niet teveel harde eisen, maar partijen uitdagen met een goed plan te komen.

Schipper: “Daarbij kijken we goed of de beloftes die in het oorspronkelijke plan zijn gemaakt, worden waargemaakt en bieden we waar mogelijk een helpende hand. Als supervisor probeer ik initiatieven in het gebied echt van begin tot eind te begeleiden zodat ze goed van de grond komen.”

Op één plek in Bajeskwartier ging de gemeente wél zelf aan de slag. Aan de zuidkant kocht het een stuk grond waar een middelbare school kwam. Het Spinoza20first was in 2022 het eerste gebouw dat in Bajeskwartier werd opgeleverd. Daarnaast was de

gemeente ook betrokken bij Bajesdorp, de plek waar kunstenaars en activisten ooit de leegstaande ciperswoningen kraakten. De grond werd aangekocht van Bajeskwartier en weer in erfpacht uitgegeven waarna het collectief van kunstenaars hier een nieuw gebouw heeft gerealiseerd.

## Knipoog

“Voor ons was het fijn om vrijheid en vertrouwen te krijgen,” vertelt Lokkerbol. Door een goede samenwerking is het bijvoorbeeld mogelijk om af te wijken van de Puccini-methode. Deze methode schrijft zeer gedetailleerd voor hoe de publieke ruimte in Amsterdam moet worden aangelegd: van de kleur straatstenen tot het type plantenbakken en bankjes.

Dat de ontwikkelaar hiervan mocht afwijken, hangt samen met een van de belangrijke uitgangspunten van de ontwikkeling. In het plan dat Bajeskwartier

**“Het is mooi om te zien hoe het verleden nu terugkeert in Bajeskwartier.”**



Peter Jan Kannegieter (L), Jeroen Schipper (R)

**“Solide en stevige gebouwen naast fragielere gebouwen. Oud versus nieuw. En in de toekomst groen versus beton.”**

indiende, sprak de ontwikkelaar de ambitie uit om 98 procent van het gesloopte materiaal opnieuw te gebruiken. In de nieuwbouw of in de openbare ruimte.

“Zo zie je bijvoorbeeld dat de bruggen in Bajeskwartier nu deels zijn gemaakt van de oude deuren uit de gevangenis,” licht Schipper toe. “Of dat het beton uit de gesloopte gevangenis is hergebruikt in de plinten van de gebouwen en bij de inrichting van de openbare ruimte. Dat is zichtbaar maken en betekenis geven aan de historie van de plek en duurzaam hergebruik van materiaal.” Geen Puccini, maar wel prikkelend.

“Het is mooi om te zien hoe het verleden nu terugkeert in Bajeskwartier,” vindt Kannegieter. “Natuurlijk is er veel gesloopt, maar er is ook veel behouden, zeker in het Design District, midden in het gebied. Transformeren is niet alles wegvagen, dan raak je je identiteit kwijt.”

Schipper: “In die context vind ik het concept van The Jay - de woontoren die aan de noordkant bij het metrostation staat - sterk. Op deze plek zou ooit een zevende gevangenisstoren komen. Die toren kwam alleen nooit van de grond. The Jay knipoogt met zijn uiterlijk naar een oorspronkelijke gevangenisstoren.

Dat is een mooie verwijzing naar het verleden.”

## Winkelen bij de burens

Dat Bajeskwartier met The Jay en al die andere gebouwen, nu steeds meer vorm krijgt, vinden de drie mannen mooi om te zien. Aan sommige delen van Bajeskwartier heeft Schipper geen werk meer, die zijn de supervisie voorbij. Daar ziet hij de mooie contrasten terug waar hij op hoopte. Solide en stevige gebouwen naast fragielere gebouwen. Oud versus nieuw. En in de toekomst groen versus beton.

Kannegieter geniet juist van het feit dat Bajeskwartier zich heeft geopend naar de rest van de stad. Het afgelopen jaar werd de spoorondergang geopend waardoor de spoordijk geen harde grens meer vormt. En over de Weespertrekvaart werd eerder al een brug aangelegd. Bajeskwartier is niet langer een geïsoleerd eiland.

“Uiteindelijk moet de wijk opgaan in zijn omgeving,” aldus Kannegieter. “Bajeskwartier is geen zelfvoorzienend stuk stad, het is de bedoeling dat de bewoners gebruik gaan maken van voorzieningen in de omgeving.”

Hij begint over de braakliggende vlakte aan de andere zijde van het spoor bij de Gamma. “Daar wordt de derde fase van het Amstelkwartier ontwikkeld. De rest van die buurt bestaat voornamelijk uit woningen, maar in het nieuwste gedeelte komt ook een klein winkelcentrum met twee supermarkten, aanvullende winkels en maatschappelijke voorzieningen.”

Dat winkelcentrum is er straks ook voor de bewoners van Bajeskwartier. “Na de onderdoorgang onder het spoor is het een paar honderd meter lopen, dat stelt niet zoveel voor.” Hetzelfde geldt voor de basisschool die tussen de oude gevangenisgracht en de Weespertrekvaart komt. Kinderen uit Bajeskwartier moeten de klaslokalen daar deels gaan vullen. Aan deze zijde van Bajeskwartier worden ook woningen gerealiseerd en ruimtes voor kleinere ondernemers. Qua hoogte zal de bebouwing hier in elk geval lager worden dan in Bajeskwartier.

Mensen uit wijken in de omgeving zullen in de toekomst weer hun eigen reden hebben om juist naar Bajeskwartier te komen. Om hun kinderen weg te brengen bij de opvang bijvoorbeeld, om naar de middelbare school te gaan of om zich onder te dompelen in de voorzieningen in het Design District.

Voorlopig blijven Kannegieter, Schipper en Lokkerbol elkaar dus nog wel zien. “Maar in 2030 is dat wat mij betreft voorbij,” zegt de laatste met een lach. “Dan is alles hier hopelijk helemaal af.” Kannegieter: “Daar hou ik je aan.” ■

# The Emerald

Het resultaat van samenwerking



Civic Architects

**Bajeskwartier breidt binnenkort uit met The Emerald. Dit bijzondere woongebouw met ruim honderd appartementen komt uit de koker van Arons & Gelauff Architecten en Civic Architects. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam complimenteerde dit team onlangs nog door The Emerald de titel 'beeldschoon' te geven. Maar wat komt er allemaal kijken bij het ontwerpen van zo'n gebouw? Rick ten Doeschate van Civic geeft een inkijk.**

Een architect heeft een lange adem nodig. Al in 2018 begonnen Arons & Gelauff en Civic aan de eerste schetsen voor The Emerald. "Het ontwerpen van een gebouw is een complexe aangelegenheid," vertelt Ten Doeschate. Hij maakt daarbij meteen een kanttekening. "We hebben er de afgelopen zeven jaar heus niet constant aan gewerkt. Ontwerpen, dat is hollen of stilstaan."

Zoals bijna altijd begon het werk in Bajeskwartier voor de architecten met het doorgronden van het gebied: inzoomen op het heden en goed kijken naar het verleden.

#### Wat is de geschiedenis van de plek?

"Bajeskwartier heeft natuurlijk een fascinerend verleden," aldus Ten Doeschate, die veel over de grote idealen achter de gevangenis las. "Mensen zaten er niet opgesloten, maar werden er opnieuw de maatschappij in geholpen. De gevangenisgebouwen straalden dat idealisme alleen niet uit. Ze oogden juist hard en rationeel."

#### En hoe ga je met de geschiedenis dan om bij de transformatie van zo'n gebied?

"In Bajeskwartier is ervoor gekozen om een deel van de oude gevangenisstorens te slopen," vertelt Ten Doeschate. "Op de plekken waar de gesloopte torens stonden, staan en komen nu nieuwe woongebouwen. De opzet voor de wijk en de gebouwen in Bajeskwartier, volgt zo de plattegrond van het oude gevangeniscomplex. De enorme centrale gang van bijna driehonderd meter die vroeger de zes gevangenisstorens ondergronds met elkaar verbond, met

als geuzennaam 'de Kalverstraat', wordt nu bovengronds de hoofdstraat van de wijk."

Ten Doeschate noemt het een prachtige oplossing. "Je hoeft niet altijd alle gebouwen te behouden om de geschiedenis eer aan te doen. In Bajeskwartier is het subtieler. De goede verstaander ziet dat de oude opzet van het gevangeniscomplex is gebruikt bij het maken van het plan."

### "Beginnen met doorgronden van het gebied: inzoomen op het heden en goed kijken naar het verleden."

#### Vlinder

Met de opzet voor Bajeskwartier hadden Civic en Arons & Gelauff een duidelijk kader toen ze aan het ontwerpen van The Emerald begonnen. In dat plan stond precies ingetekend op welke locatie The Emerald moest komen en wat voor vorm het gebouw op hoofdlijnen moest krijgen. Beide bureaus konden zich in dat plan vinden en wilden daar vooral trouw aan blijven.

Ten Doeschate: "Architecten staan natuurlijk bekend als super eigenwijs. Wij denken nog weleens: de opdrachtgever wil dit, maar wij gaan lekker ons eigen gang en doen het anders. Het was dan ook bijna een radicale keuze om wél trouw te blijven aan de uitgangspunten die we meekregen."



**"Ik zou niet meer weten van wie welk idee kwam. Daarin schuilt de kracht van samenwerking: juist met elkaar kom je tot de beste ideeën."**

Zo kan het zijn dat de vorm van The Emerald, die volgens Ten Doeschate doet denken aan een vlinder, straks nauwelijks afwijkt van de wijze waarop het

gebouw al in de eerste opzet voor Bajeskwartier was getekend. Een hoge toren in het midden, met aan beide zijden een kleine toren, waarvan er één boven de centrale straat door Bajeskwartier zweeft.

#### Het lichaam en de vleugels

Bij deze grove vorm van The Emerald hoefden Arons & Gelauff en Civic dus niet al te lang stil te staan. Toch moesten er veel keuzes worden gemaakt. Wat voor uitstraling moest het gebouw krijgen? Welke materialen wilden ze gebruiken? Hoe zouden bewoners en bezoekers straks binnenkomen? Hoe konden ze plekken creëren waar bewoners elkaar treffen? Wat voor plattegronden moesten de woningen krijgen?

#### Ego's

Voor Arons & Gelauff en Civic, die door het ontwikkelteam van Bajeskwartier aan elkaar waren gekoppeld, begon eerst een aftastfase. "Als Civic werken we graag met andere bureaus samen, dat doen we bij veel projecten. Omdat elke partij binnen zo'n samenwerking zijn eigen expertise inbrengt, krijg je een beter ontwerp."

Bij The Emerald was de rolverdeling als volgt: Civic was het relatief jonge bureau dat goed is in het ontwerpen van gebouwen die echt een bijdrage leveren aan de omgeving. Het bureau Arons & Gelauff geldt als één van de meest ervaren woningontwerpers van Nederland. Zo kon het zijn dat Civic zich iets meer op de buitenkant van The Emerald richtte

en Arons & Gelauff meer tijd heeft besteed aan de binnenkant. Al trokken ze het grootste deel van het proces samen op.

In het begin van zo'n samenwerking is het volgens Ten Doeschate altijd even zoeken. "We hebben allemaal ego's, iedereen wil dat zijn of haar idee serieus wordt genomen. En hoe zeg je het als je een idee van de andere partij niet mooi vindt?" Volgens Ten Doeschate vonden beide bureaus elkaar snel. "Ik zou niet meer weten van wie welk idee kwam. Daarin schuilt de kracht van samenwerking: juist met elkaar kom je tot de beste ideeën."

#### In your face

Ten Doeschate is trots op het ontwerp dat het uiteindelijk heeft opgeleverd. Het zijn volgens hem de subtiliteiten die het hem doen. De strakke stalen constructie om het gebouw met daarachter de iets speelsere vormen waardoor je een interessante schaduwwerking krijgt, de dunne poot waarop één van de gebouwen zweeft, het gebruik van emerald en smaragd groen. "Het is niet in your face, maar als je goed kijkt, dan zie je het."

Misschien wel het meest trots is Ten Doeschate op de wijze waarop Civic en Arons & Gelauff het gebouw hebben weten te ontsluiten. "Onder The Emerald ligt deels de parkeergarage. We hadden in elke toren een kern met een lift kunnen maken, maar dat vonden we zonde, daarmee verlies je zoveel ruimte."

De oplossing waarvoor is gekozen: één echte entree maken. "Hierdoor krijg je één plek waar het druk is en zo speelden we ruimte vrij. Bijvoorbeeld voor horeca en een gezamenlijke ruimte op de begane grond. Daarmee levert het gebouw ook een bijdrage aan de omgeving." ■



## Een plek van inspiratie

Interview met Yorick Bruins, oprichter van Wakuli, Atelier Café in Bajeskwartier

**Bajeskwartier biedt ruimte aan mooie initiatieven. Wakuli x 2050 Atelier Café, waar koffie, mode en idealisme samenkomen, is daar een van. We spraken met Yorick Bruins, medeoprichter van het duurzame koffiemark Wakuli én een van de initiators van deze bijzondere plek.**

Over de vraag waar het Atelier Café voor staat, hoeft Bruins niet lang na te denken. Hij blikt terug op een bijzondere avond een paar dagen voor het interview. Tientallen geïnteresseerden kwamen naar Bajeskwartier om naar Marceline Buzda te luisteren, oprichtster van Rebuild's Womens Hope, een Congolese koffie-coöperatie gerund door vrouwen.

Rebuild's Womens Hope is een van de partners van Wakuli. In de koffiezaken die het merk in meerdere steden heeft, kan de klant koffie drinken die vrouwelijke koffieboeren op een eiland in Lake Kivu hebben verbouwd.

In het Atelier Café vertelde Buzda over de moeilijke situatie in het door oorlog geteisterde Oost-Congo. Ze legde uit hoe je in zulke ingewikkelde omstandigheden toch koffie verbouwt en exporteert. "Met een verhaal over weerbaarheid wist ze mensen echt te raken," vertelt Bruins.

### Milieuvriendelijk en eerlijk

Het Atelier Café bestaat een klein jaar. In de zaak bundelen Wakuli en het modemark Twenty Fifty hun krachten. Het is een samenwerking tussen twee ondernemingen die hetzelfde nastreven: laten zien dat er een alternatief is voor intransparante industrieën

als koffie en fashion, waar veel misstanden plaatsvinden.

Twenty Fifty werd opgericht door Naz Kawan en de voetbalbroers Luuk en Siem de Jong. De naam refereert aan het jaartal waarin veel landen klimaatneutraal willen opereren. De kleding van Twenty Fifty wordt in Amsterdam onder andere gemaakt door kleermakers met een vluchtelingenachtergrond. Hierbij gebruiken ze recyclede materialen.

Wakuli (boeren in het Swahili) bestaat sinds 2019. Bruins richtte het bedrijf op met Lukas Grosfeld nadat hij als koffieconsultant had gezien wat er mis ging in de koffiewereld. "Vooral tussenhandelaren en de grote industrie verdienen veel geld, veel boeren bleven berooid achter," aldus Bruins.

Met Wakuli pakken hij en Grosfeld het anders aan. Kern van het idee: de handelsketen omzeilen en rechtstreeks investeren in de kwaliteit en duurzame landbouw van boeren die eerder overgeleverd waren aan de grillen van de markt. "Zo verdienen onze partners meer geld en kunnen ze investeren in de toekomst van koffie. En de klant krijgt de hoogste kwaliteit koffie voor een redelijke prijs."

Zes jaar na de oprichting doet Wakuli zaken met ongeveer 16.000 boeren in dertien verschillende landen. De onderneming boort verrassende markten aan. Zo verkoopt Wakuli koffie uit Myanmar, Tanzania en Honduras. Binnenkort vertrekt Bruins naar Malawi, één van de armste landen ter wereld. "Het is een uitdaging om in dat soort landen

### Er is een alternatief is voor intransparante industrieën als koffie en fashion.

markttoegang te krijgen. Maar daar we gaan wel voor, want zo maken we echt impact."

### Een plek van inspiratie

In het Atelier Café kan de bezoeker koffiedrinken en wordt er kleding gemaakt. Wakuli en Twenty Fifty gebruiken de plek vooral om hun verhaal te vertellen. Dat doen ze onder andere via verschillende activiteiten. Denk aan een kledingworkshop waarbij je een goede kop koffie krijgt.

Bruins omschrijft het als een plek van inspiratie, daarmee past het café volgens hem perfect in Bajeskwartier. "Er is hier veel ruimte voor vernieuwing. Naast ons zit Aectual, een bedrijf dat interieurproducten ontwerpt en produceert van gerecyclede, 3D-geprint materiaal. Er zitten hier vette designers." Hoelang het Atelier Café nog in het Hoofdgebouw van Bajeskwartier blijft, is onduidelijk. De zaak maakt gebruik van een tijdelijke locatie, voordat het pand wordt herontwikkeld. "Voorlopig zijn we niet weg," stelt Bruins iedereen gerust. "En het zou zomaar kunnen dat we met Wakuli in de toekomst op een andere locatie terugkomen in Bajeskwartier. Er gebeurt hier zoveel, daar horen we graag bij." ■

**Wakuli x 2050 Atelier Café**  
Hoofdgebouw, H.J.E. Wenckebachweg 48a

## Ook voor de allerjongsten

CompaNanny opent in 2026 een vestiging in The Robin

**Bajeskwartier wordt langzaam steeds veelzijdiger. In de loop van 2026 opent CompaNanny op de begane grond in The Robin kinderopvang voor de wijk. Zo kunnen de allerjongsten straks dicht bij huis terecht, terwijl hun ouders aan het werk zijn.**

CompaNanny is geen onbekende in de stad. Zo'n twintig jaar geleden begon oprichter Bas Beek met de eerste vestiging in het World Fashion Centre in Nieuw-West. Inmiddels telt het bedrijf meer dan vijftig locaties, waarvan zeventien in Amsterdam. De vestiging in Bajeskwartier wordt nummer achtien.

De filosofie van CompaNanny is vanaf het begin hetzelfde gebleven: de ontwikkeling van het kind staat centraal. "De eerste duizend dagen zijn zo vormend," zegt Nausikää van der Leest, manager communicatie en marketing bij het bedrijf. "Wij vinden dat je daar als gemeenschap bewuster naar moet kijken."

Dat gebeurt volgens haar op verschillende manieren. Zo gaan de kinderen, van de allerkleinsten tot groteren bij CompaNanny altijd naar buiten. Weer of geen weer. En zijn er bijvoorbeeld klimtoestellen waar kinderen afgekaderde risico's kunnen nemen. "Dat noemen we 'risicovol' spel," legt Van der Leest uit. "Kinderen moeten zelf keuzes maken en leren hoe ze hun lichaam moeten gebruiken."

Ook op andere vlakken gaat CompaNanny uit van de kracht van het kind. "We willen niet alles aan de kinderen opleggen, maar geven ze eigen verantwoordelijkheid. Zo mogen kinderen bij ons hun eigen speelgoed en activiteiten kiezen."



**CompaNanny**  
Kinderdagverblijf & BSO



Speeltuin voor The Robin

### Ruim 100 kinderen

De visie komt ook terug in de locatiekeuze. Volgens Age-Rint Wielenga, manager Real Estate bij CompaNanny, is de vraag naar kinderopvang in Bajeskwartier groot. "Er komen genoeg jonge gezinnen wonen en ook uit omliggende buurten verwachten we belangstelling. Iedereen is welkom. Maar vraag alleen is niet genoeg: kwaliteit staat voorop. Wij kiezen altijd voor locaties met veel licht en ruimte. Voor de kinderen én voor onze medewerkers."

In The Robin, een van de woongebouwen aan de Dijkmeerlaan, komt dat allemaal samen. De opvang krijgt straks vier babygroepen, drie peutergroepen en twee BSO-groepen. Het gaat om maximaal 136 kinderen. "Alle groepen beschikken straks over mooie ruimtes met grote ramen. En de kinderen kunnen in de besloten tuin veilig buiten spelen," aldus Wielenga. Wanneer de deuren van de opvang precies opengaan, kan hij nog niet zeggen. Eerst moet de ruimte opgeleverd worden, daarna volgt het inrichten. De verwachting is dat CompaNanny medio 2026 de eerste kinderen kan verwelkomen. Van der Leest: "Ouders die interesse hebben zijn uiteraard van harte welkom om contact met ons op te nemen."

### Pastelkleuren

Soms levert de inrichting van een CompaNanny-locatie bijzondere verrassingen op. Zo kreeg een vestiging in een voormalige kerk in Hilversum zelfs een glijbaan van de eerste verdieping naar beneden. Hoe zit dat straks in Bajeskwartier?

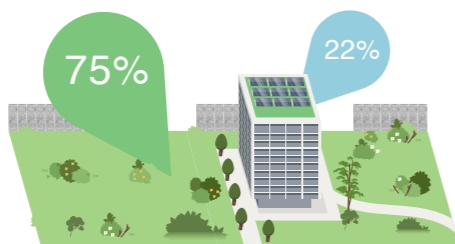
Zo'n spektakelstuk is daar volgens Wielenga en Van der Leest niet gepland, maar de inrichting wordt zeker bijzonder. "Met zachte pastelkleuren en rustige wanden, net als bij onze andere locaties. Het wordt een plek waar de kinderen zich helemaal thuis zullen voelen." ■

# Groen & Gezond



## Meer natuur in de stad

20.000 m<sup>2</sup> nieuw groen in de wijk.



## Veel ruimte om de gebouwen

- 75% openbaar gebied t.o.v.
- 22% footprint van gebouwen.



## Bijdrage aan een gezonde wijk

- Elektrische deelauto's en fietsen in de wijk.
- Groen helpt fijnstof in de lucht te verminderen.



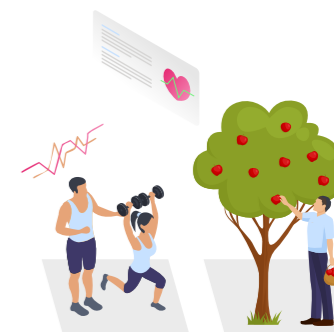
## 68 Tuinen

Moestuinen, pluktuinen, watertuinen, speeltuin, sport- & spel, nestkasten en beplante muren voor vogels en insecten.



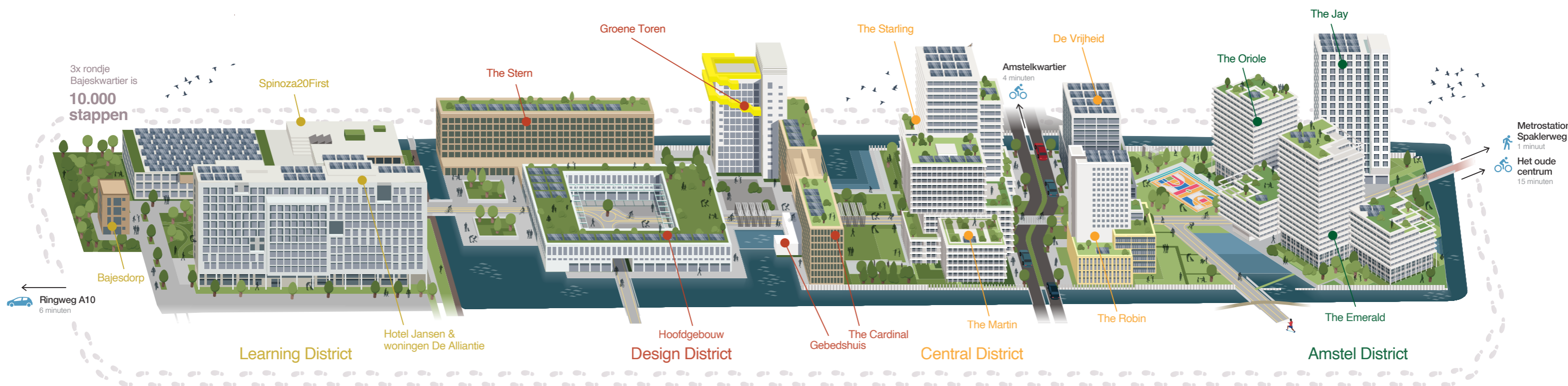
## Gebouwen die uitnodigen te bewegen

Trappen in het midden in plaats van liften.



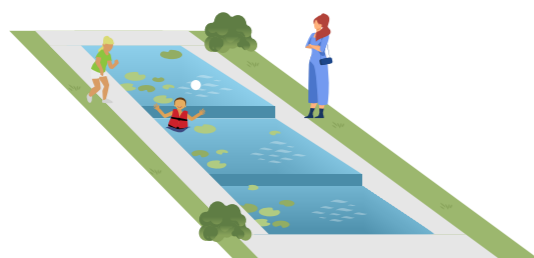
## Altijd leren en vernieuwen

Healthy Urban Living Lab onderzoekt hoe mensen gezond en gelukkig kunnen leven.



## Biodiversiteit

Veel verschillende planten- en bomensoorten trekken veel verschillende dieren aan.



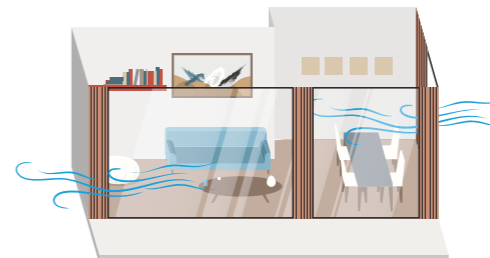
## Tegengaan hitte stress

- Regenwater wordt opgevangen op groene daken en in watertuinen.
- Waterplaza's waar water wordt opgeslagen en kinderen kunnen spelen.
- 22% van het totale oppervlak van de wijk bestaat uit water.



## Ruimte om te spelen en te bewegen

- Sport- en speelplekken door de hele wijk.
- Autoluwe straten met veilige wandel- en fietspaden.
- Ommetje Bajeskwartier.
- Klimrekken aan de muur.



## Gezonde omgeving

- Nauwelijks auto's, maar 3% van de wijk toegankelijk met auto – geen uitstoot van gassen.
- Ruim de helft van het totale oppervlak van de wijk bestaat uit water en onverhard groen.
- Alle ruimte voor bewegen, spelen, wandelen, fietsen, ontspannen in de buitenlucht.



## Gezond binnenklimaat

- Lichte, duurzame woningen met veel daglicht.
- Gezond binnenklimaat door goede ventilatie en materialen.
- Goede akoestiek.

## Veel groen en buitenruimte aan en op de gebouwen

Veel dakterrassen en balkons.

# Creatieve vrijheid in de oude gevangenis



**In het centrum van Bajeskwartier gebeuren bijzondere dingen. Verschillende maakbedrijven hebben er hun plek gevonden en brengen veel levendigheid in dit gebied. Het is het begin van meer moois. Vanaf 2027 moet dit creatieve hart van Bajeskwartier nog sneller gaan kloppen.**

Het is een flink contrast met het verleden. In het voormalig Hoofdgebouw van de Bijlmerbajes, de plek waar de gevangenen vroeger arriveerden, maken verschillende robots, 3D-printers van de onderneming Aectual, tegenwoordig interieurproducten van afval. Producten die hun weg vinden naar hotels, kantoren, maar ook naar winkels van Hermes, Dior en Nike.

Een paar deuren verderop werkt de internationaal vermaarde modeontwerper Ronald van der Kemp aan zijn nieuwste circulaire ontwerpen. Ethische couture gemaakt van restmateriaal en waarmee hij wereldsterren als Kate Perry, Lady Gaga en Michelle Obama kleedt. Op een andere verdieping zit Solar Sedum, een bedrijf dat groene zonnedaken aanlegt. Ook actief in het gebouw: reclamebureau Hunt en de best beluisterde wilerpodcast van Nederland, Life Slow Ride Fast.

"Er gebeuren hier zoveel toffe dingen," vertelt Hedwig Heinsman, mede-oprichter van Aectual. Samen met Ruben Bartelink van Bajeskwartier is ze in de Bajes Lounge, in het voormalig Ketelhuis, aangeschoven. Zij om vanuit huurdersperspectief over het Hoofdgebouw in transformatie te vertellen. Hij namens de ontwikkelaar die grootse plannen heeft met het creatieve hart van Bajeskwartier.

## Vrijheid

Tot 2024 zat Aectual nog in Sloterdijk. "Daar zaten we prima, maar wel wat afgezonderd," aldus Heinsman. Toen zich de kans voordeed om naar Bajeskwartier te verhuizen, werd die met beide handen aangegrepen. In het Hoofdgebouw heeft de onderneming nu een showroom, kantoor én productieruimte. "Zie zo'n plek maar eens te vinden," zegt ze.

Los van de fijne ruimte geniet Hedwig van de creatieve ondernemingen die Aectual omringen. "Laatst was Ronald van der Kemp op de binnenplaats een modeshow aan het voorbereiden met modellen, dat is toch gaaf. Wij gebruiken diezelfde binnenplaats weer om mockups op te bouwen."

Ruben, die de transformatie van het Hoofdgebouw namens de ontwikkelaar begeleidt, is blij met al die activiteiten. Het gebouw moet volgens hem leven. "Wij stimuleren als verhuurder hier zoveel mogelijk creativiteit." Zo gebeurden er al bijzondere dingen in het gebouw. "Laatst hadden we hier een event waarbij BMX'ers door vuurhoepels sprongen. Als dat veilig gebeurt, dan is dat alleen maar cool."

Hedwig: "Van der Kemp verwoordde het laatst mooi. Hij zei dat hij zich nog nooit zo vrij had gevoeld. En dat in een voormalige gevangenis. Dat herken ik goed. In Amsterdam heb je steeds minder plekken waar je vrij kunt experimenteren."

Ze merkt dat klanten er eveneens enthousiast van worden. "Gisteren hadden we een club uit Londen over de vloer. Die zeiden na afloop dat ze de beste



Ronald van der Kemp

## Ruimte voor ondernemers

In gesprek met Hedwig Heinsman, Aectual en Ruben Bartelink, Bajeskwartier



Aectual, 3D printing

**Het moet hier vooral geen standaard kantoorgebouw worden. We moeten het oorspronkelijke DNA van deze plek bewaren.**

workshop ooit hadden gehad. Ze waren een corporate omgeving gewend. Hier zagen ze de robots aan het werk, konden ze de samples voelen en dat in een voormalige gevangenis."

## Poortwachter

"Het is nu zaak om het gevoel van vrijheid dat de creatieve ondernemingen ervaren te bewaken", meent Ruben. Dat vraagt volgens hem om een duidelijke visie. Zeker nu het creatieve midden van Bajeskwartier op het punt staat om volledig te ontpoppen. Tot nu toe is 3.000 m<sup>2</sup> in het gebouw verhuurd, dat moet straks 10.000 m<sup>2</sup> zijn."

Ruben: "We hebben laatst met alle huurders samengezeten. Toen zei een van hen: een rauwe omgeving plus rommel is een bende, maar een rauwe omgeving die netjes is, is geweldig." Dat was volgens hem een rake opmerking. "Het moet hier vooral geen standaard kantoorgebouw worden. We moeten het oorspronkelijke DNA van deze plek bewaren. Maar de basisvoorzieningen moeten voor huurders wel op orde zijn."

De huurders die er straks bijkomen zijn volgens hem cruciaal om het karakter van het gebouw, de community en de plek te bewaken. 'Makers' in de breedste zin van het woord zijn hier welkom. Een game-ontwikkelaar of iemand die met AI bezig is, valt daar bijvoorbeeld wat ons betreft ook onder. Wat we nu niet willen, zijn grote, gevestigde corporates." In het gebouw moet creativiteit, innovatie en ambacht voelbaar zijn.

Ruben en zijn collega's mikken daarbij vooral op ondernemingen die affiniteit hebben met tech, innovatie, design of duurzaamheid. "Het liefst met alle thema's. Dat sluit goed aan bij de identiteit van het gebied. Een gebied waar bijna honderd procent van de materialen die bij de sloop van de oude gevangenis zijn vrijgekomen, opnieuw worden gebruikt."

Juist daarom was het team van Bajeskwartier zo blij met de komst van partijen zoals Aectual. "Zij hebben in de basis dezelfde uitgangspunten als wij: van oude materialen iets moois voor de toekomst maken. En dat op innovatieve wijze."

De uitdaging is volgens Ruben om meer van zulke partijen te vinden. "We zoeken naar impact ondernemers die de start up-fase zijn ontgroeid. Daarnaast kijken we of we co-workingspaces kunnen realiseren om ook kleinere ondernemers de kans te geven zich hier te vestigen. Maar 'kwaliteit' van de partijen is daarbij wel van groot belang."

De huidige huurders krijgen daarbij volgens hem een belangrijke poortwachtersfunctie. "We willen huidige gebruikers bij onze zoektocht betrekken. Hoe mooi zou het zijn wanneer zij partijen uit hun netwerk aandragen die binnen het profiel van deze plek passen. Dat is echt meerwaarde. En zo zijn de huidige huurders ook in Bajeskwartier geland. We hebben geen makelaar nodig gehad."

## The more the merrier

Om de 10.000 beschikbare vierkante meter straks daadwerkelijk te kunnen benutten, moet er nog wel het nodige werk worden verricht. Daarvoor gaat de ontwikkelaar bij de gemeente eerst een vergunning aanvragen. "We willen vaart maken met de start van de verdere verbouwing. Zodat we begin 2027 alles afhebben." Dan moet in het gebouw ook een ludieke horecavoorziening zitten.

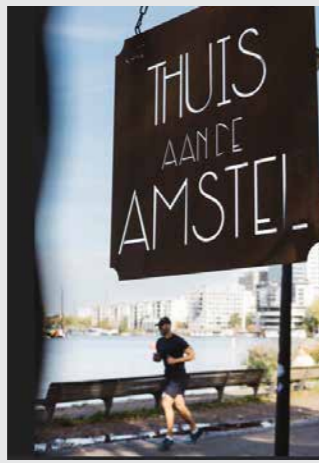
Hedwig kijkt uit naar een vol Hoofdgebouw. "Het bruist hier al, maar the more the merrier." Ze merkt het nu al: door de krachten te bundelen, trek je andere interessante mensen en partijen aan en ontstaan er mooie kruisbestuivingen.

Een ding staat voor haar vast: Aectual heeft haar thuis gevonden in Bajeskwartier. "De ruimte waarin we zitten, is perfect en de locatie biedt veel praktische voordelen. Je zit zo op de ring, Schiphol is vlakbij, gasten kunnen in een hotel om de hoek slapen. Wat wil je nog meer." ■

# Hier om de hoek



Spelen, sporten, chillen, borrelen en dineren.  
Alles zit om de hoek. Een paar juweeltjes uitgelicht:



## Thuis aan de Amstel

Aan de bocht van de Amstel ligt een plek waar je je meteen thuis voelt. Ooit een waterpompstation, nu een café met karakter. Hier zit je tussen buurtgenoten, fietsers en verdwaalde vergadertypes. Met je voeten in het gras, een koffietje in je hand en uitzicht op het water. Op 2 minuten fietsen van Bajeskwartier. Voor als je even niks moet, maar alles mag.

Korte Ouderkerkerdijk 45

**“Hier kom ik even op adem. Alsof de stad pauze neemt.”**



## Langs de Amstel

Rust. Ruimte. Riet.

Wandel langs de Amstel en sta ineens midden in de natuur. Terwijl je de stad nog net achter je ziet. Hier hoor je kikkers in plaats van scooters. De perfecte omweg voor wie de stad wil voelen, maar ook wil ontsnappen.

Ouderkerkerdijk, ter hoogte van Weespertrekvaart

**“Alsof je midden in een natuurfilm loopt, maar dan in Oost.”**



## Osteria & speeltuin

Pizza voor jou, speelplezier voor de kids. Hier eet je onder de bomen, terwijl de kleintjes zich vermaken in de speeltuin ernaast. Ongedwongen en puur. Alles op z'n Italiaans – behalve de wachttijd. Perfect voor een zondag met zon, lekkere trek en kinderen met teveel energie.

Langs de Amstel, naast de speeltuin bij de Ouderkerkerdijk, binnen twee minuten vanaf Bajeskwartier.

**“Je vergeet bijna dat je nog in Amsterdam bent.”**

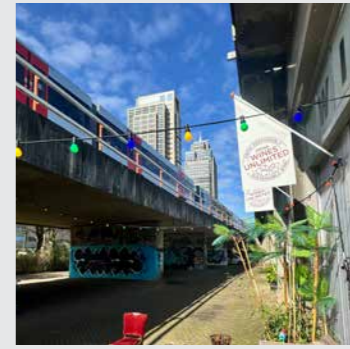


## Wines Unlimited

Wijn onder de metro. Klinkt raar. Is top. Wines Unlimited ligt verstopt onder lijn 51, maar wie het kent, blijft terugkomen. Wijnen met karakter, zonder poespas. Flessen die normaal in sterrenzaken staan, hier voor een fijne prijs. Ideaal voor je huisborrel op Bajeskwartier.

Spaklerweg 1M

**“Geen gedoe. Gewoon goede wijn.”**



## Boksschool Bajeskwartier

Hier train je tussen oud en nieuw. In de oude gevangenis muur schuilt nu energie. De boksschool op Bajeskwartier is rauw, echt en toegankelijk. Geen spiegels, wel zweet. Of je nu komt om fit te worden, of gewoon even alles eruit wil slaan – dit is je plek.

Bajeskwartier

**“Het oude gebouw leeft weer. En hoe.”**



## George Marina

Chique met je voeten in het zand. George Marina is stijlvol, maar nooit te netjes. Mooie mensen, mooie borden, en alles aan het water. Hier lunch je lang of borrel je tot het donker wordt. Even ontsnappen aan de drukte – zonder de stad te verlaten.

Spaklerweg 10A

**“Amstel aan je voeten. Champagne in de hand.”**



## Ode aan de Amstel

Rust aan de rivier. Vroeger was dit Riva, nu is het Ode aan de Amstel. Een warme plek aan het water, met een terras dat dobbert op de rivier. Kom voor een lange lunch, blijf hangen voor het uitzicht. Stadse klasse, maar dan relaxed.

Amstelboulevard 1

**“Hier hoeft je even helemaal niks. Behalve genieten.”**



## Park Somerlust

Je achtertuin aan de Amstel. Park Somerlust is klein, groen en goud waard. Picknick in het gras, een frisse duik of gewoon turen naar de boten. Geen poespas. Gewoon park. Hier adem je de stad uit.

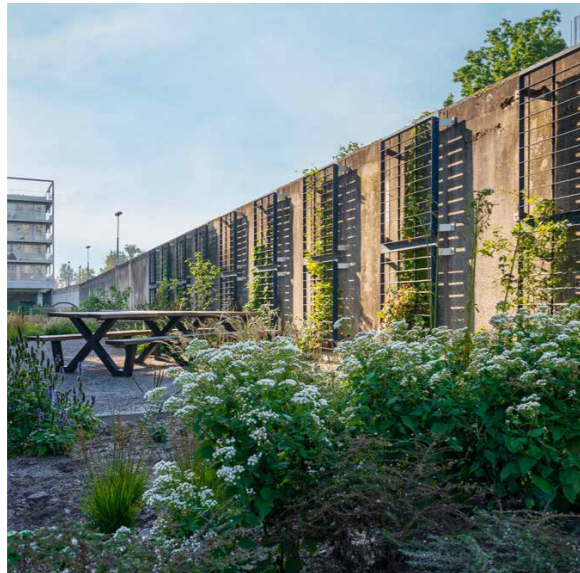
Langs de Amstel, bij George Marina

**“Dit park is mijn pauzeknop.”**



# Je droomhuis kopen in Bajeskwartier?

## Zo regel je de financiering



Gezamenlijke tuin bij The Jay

**Een nieuwbouwwoning kopen is anders dan de aanschaf van een bestaande woning. Dat merk je vooral bij het regelen van de hypotheek. Geen zorgen: met de juiste hulp is het goed te doen. ABN Amro begeleidt potentiële kopers in Bajeskwartier. Deborah Toerse, Business Representative Nieuwbouw bij de bank, vertelt wat er allemaal bij de financiering van een nieuwbouwwoning komt kijken.**

ABN AMRO is al langere tijd betrokken bij de ontwikkeling van Bajeskwartier. De bank denkt mee met toekomstige bewoners en helpt hen bij het regelen van de financiering.

### Is een hypotheek voor nieuwbouw echt zo anders dan voor bestaande bouw?

“Toch wel. Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt, dan moet deze in de meeste gevallen nog helemaal worden gebouwd. Dat wil zeggen dat je na de aankoop een periode dubbele maandlasten hebt. Je huur of de hypotheek op je oude woning loopt immers nog door. Als koper van een nieuwbouwwoning heb je daarom vaak een extra overbruggingshypotheek nodig. Met zo'n hypotheek

**“Als je interesse hebt in een woning, dan kun je bij ons een financiële check aanvragen.”**



The Robin

leen je de overwaarde van je oude woning tegen een vaste of variabele overbruggingsrente. Je lost deze overbruggingslening af zodra je oude woning is verkocht.”

### Waarom onderscheidt een nieuwbouwhypotheek zich nog meer?

“Aan een nieuwbouwhypotheek is een bouwdepot gekoppeld. Uit dat depot neem je als koper stap voor stap geld op dat nodig is voor de bouw: voor de aanschaf van de grond, voor de aanleg van de fundering, ga zo maar door. In het depot zit ook geld voor het meerwerk: het stuc- en schilderwerk, de installatie van een keuken, het laten maken van extra stopcontacten, etc..”

### Waarom zou je, ondanks de tijdelijk dubbele maandlasten, toch voor nieuwbouw kiezen?

“Meerdere redenen. ABN Amro geeft bijvoorbeeld een hypotheekkorting van 0,15% bij de aanschaf van een duurzame woning. Bij nieuwbouw is dat altijd het geval. Daarnaast krijg je bij een duurzame woning extra leencapaciteit. Bij een A+-label is dat al 10.000 euro. Er zit nog een aantal financiële voordelen aan de aankoop van een nieuwbouwwoning. Zo hoef je geen overdrachtsbelasting te betalen en krijg je door de kwaliteit van de woning vaak lagere energielasten. Op de korte termijn is de koop van een nieuwbouwwoning, door de dubbele maandlasten, misschien even pittig. Maar op de lange termijn is het juist financieel aantrekkelijk.”



Links de Vrijheid, midden The Jay



Parkeren en opladen uit het zicht



Duurzame energievoorziening

**“Wat ik maar wil zeggen: geef je droom niet zomaar op en ga het gesprek aan.”**

### Welke stappen doorlopen potentiële kopers bij het afsluiten van een hypotheek voor een woning in Bajeskwartier?

“Als je interesse hebt in een woning, dan kun je bij ons een financiële check aanvragen. Dat gesprek vindt online plaats en duurt een half uur. Dan willen we bijvoorbeeld weten wat jouw salaris is. Of we vragen, als je ondernemer bent, naar de jaarcijfers van jouw onderneming. Heb je nog een hypotheek elders lopen? Wat is je eigen vermogen?”

Door het gesprek krijgen we een helder beeld van jouw situatie. Via deze check kijken we naar jouw financiële mogelijkheden. Daar nemen we indien nodig, de overbruggingshypotheek in mee. Als de financiële check in orde is – dit hoor je altijd binnen een dag na het gesprek – kun je je met een financieel gerust gevoel inschrijven voor een woning. Krijg je de woning, dan gaan we over tot het in orde maken van de hypotheek.”

**Wat als je op het eerste gezicht te weinig verdient om in aanmerking te komen voor een woning in Bajeskwartier?**

“Dan is het de moeite waard om te kijken naar wat er wél mogelijk is. Een voorbeeld is de familiehypotheek van ABN AMRO. Daarmee kun je als starter tot vijftig procent extra lenen bovenop je maximale leencapaciteit. In Bajeskwartier hebben meerdere geïnteresseerden dankzij deze hypotheek al een woning kunnen kopen.

Ouders die hun kind willen helpen, kunnen dit doen via een familiehypotheek. Vroeger bestond ook de zogeheten jubelton – een belastingvrije schenking van honderdduizend euro – maar die regeling bestaat niet meer. De familiehypotheek kan in sommige gevallen een alternatief zijn.”

### Niet iedereen heeft vermogende ouders.

“Klopt, dat is ergens oneerlijk. Wat we in ieder geval kunnen doen, is kijken naar andere oplossingen. ABN Amro voert een speciaal doelgroepenbeleid. Bij medici in opleiding kunnen we bijvoorbeeld hun inkomen als vast en bestendig aanmerken tijdens hun opleiding. De student kan hierdoor een hoger bedrag lenen. Het is maar één van de voorbeelden. Wat ik maar wil zeggen: geef je droom niet zomaar op en ga het gesprek aan.”

ABN AMRO denkt mee in Bajeskwartier, maar natuurlijk kun je ook altijd terecht bij je eigen financieel adviseur als je nieuwbouw overweegt. ■

# In gesprek met...

Verkoopmanager Caroline Vredereg



The Emerald

**Caroline is sinds zomer 2024 als verkoopmanager betrokken bij Bajeskwartier. Behalve aan Bajeskwartier werkt zij ook aan andere gebieden met nieuwbouwwoningen in Nederland.**

Tijdens de ontwikkeling van een gebied of gebouw, bekijkt zij de woningen steeds vanuit het kopersperspectief.

"Ik probeer me altijd te verplaatsen in de mensen die daar gaan wonen. Wat zijn hun wensen ten aanzien van indeling en woonoppervlak? Hoe gebruiken zij straks de binnen- en buitenruimtes, wat is hun motivatie om voor een woning op deze plek te kiezen en welke faciliteiten en voorzieningen verwachten mensen tegenwoordig in het gebouw en in het gebied? Dat gaat dus verder dan alleen een slimme plattegrond bedenken met de architect. Ik probeer echt mijn ervaring en kennis in te zetten om voor mensen een nieuw thuis te realiseren."

## Hoe ervaar je dan het moment waarop de woningen in verkoop gaan?

Caroline glimlacht, "Ja, dat is altijd een heel spannend moment. Want dan hoor

je pas écht hoe toekomstige bewoners op het finale, door ons bedachte product reageren."

## En hoe was die reactie toen de eerste woningen in The Emerald in verkoop gingen?

"Mensen reageren heel enthousiast en hebben veel vragen over het aanbod. We bieden hier namelijk een heel brede collectie van 123 zeer uiteenlopende woningen aan: van compacte woningen van 45 m<sup>2</sup> tot een spectaculair penthouse van 250 m<sup>2</sup> met royaal dakterras."

Caroline vervolgt: "De woningen in The Emerald voegen echt iets bijzonders toe aan de stad. Ik vind zelf dat het een heel sympathiek gebouw is dat ook internationale allure heeft. Het is licht en transparant en mooi gesitueerd op de kop van Bajeskwartier. Daarbij is dus

**"Ik zet mijn kennis in om voor mensen een nieuw thuis te realiseren."**

vrijwel elke plattegrond in het gebouw anders. Wat maakt dat het aanbod verrassend en veelzijdig is en we een brede doelgroep hier iets te bieden hebben."

Enthousiast vertelt zij verder: "Zelfs maisonnettes zijn onderdeel van dit gebouw. Die zijn echt zeldzaam in nieuwbouwprojecten in Amsterdam. Zes royale woningen over twee verdiepingen, met drie of vier slaapkamers, twee badkamers én een eigen stadstuin. En die zijn extra bijzonder aangezien die tuinen straks grenzen aan het landschap van de 68 tuinen van Bajeskwartier. Je krijgt dus je eigen plek in een toch al groene omgeving, midden in een stadswijk. En niet onbelangrijk geldt ook voor deze woningen, zoals overal in Bajeskwartier: ze staan op eigen grond, bewoners betalen dus géén erfpacht."

## Bajes Lounge

De Bajes Lounge bevindt zich naast het Hoofdgebouw. Kijk op de website voor de openingstijden en data van de komende Open Dagen. Je bent van harte welkom!

## Bezoekadres Bajes Lounge:

H.J.E. Wenckebachweg 48, Amsterdam

## Blijf op de hoogte

Geïnteresseerd in een woning of commerciële ruimte in Bajeskwartier, of gewoon op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen? Kijk op de website en schrijf je daar in voor de digitale nieuwsbrief.



## Verkoopinformatie woningen:



**Eefje Voogd Makelaardij**  
020-3050560  
info@eefjevoogd.nl  
eefjevoogd.nl

**RAMÓN MOSSEL**  
MAKELAARDIJ O.G.

**Ramón Mossel Makelaardij**  
020-3052662  
info@ramonmossel.nl  
ramonmossel.nl

## Verkoop- en verhuurinformatie commerciële ruimtes:

**Ruben Bartelink**  
ruben.bartelink@am.nl

**Vanessa Westbroek**  
company@vanessawestbroek.nl

**info@bajeskwartier.com**  
**www.bajeskwartier.com**