



Intentieovereenkomst Eigen Haard Kavel Hamerkwartier

31 mei 2023

Bijlage 1)-e

1. Investeringsnota Hamerkwartier deel A en deel B
2. Stedenbouwkundig raamwerk d.d. 8 december 2022
3. Verslag Supervisieteam d.d. 16 juni 2022

De ondergetekenden:

I De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, gevestigd en kantoor houdend aan Weesperplein 8, 1018 XA, te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Directeur Grond en Ontwikkeling, 5.1-2-e, hierna te noemen: "Gemeente";

en

II De Stichting **Woningstichting Eigen Haard**, statutair gevestigd en kantoor houdend aan Arlandaweg 88, 1043 EX, te Amsterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1-2-e, directeur Ontwikkeling en Zakelijk Beheer, hierna te noemen: "Eigen Haard";

hierna afzonderlijk of gezamenlijk ook aan te duiden als respectievelijk: "Partij" of "Partijen"

Nemen in aanmerking dat:

- A) Eigen Haard eigenaar is van de percelen kadastraal bekend als gem. Amsterdam, sectie K, nrs 5394, 5544 en 6185 en erfpachter is van de percelen kadastraal bekend als gem. Amsterdam, sectie K, nrs.1816, 7172 en 8635, bestaande uit gronden met opstallen, plaatselijk bekend als Gedempt Hamerkanaal 85 tot en met 267 en Ketelstraat 3 te Amsterdam, hierna gezamenlijk en in enkelvoud te noemen: "het Perceel";
- B) Gemeente een Projectbesluit en Investeringsbesluit heeft vastgesteld waarin de kaders voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier, waarin het Perceel zich bevindt, zijn vastgelegd (Bijlage 1);

- C) Onderdeel van het Investeringsbesluit zijn de Blokpaspoorten A1, A2, A3 en A4 waarin de Gemeente de kaders voor de herontwikkeling van het Perceel vast heeft gelegd;
- D) Eigen Haard een Stedenbouwkundige Uitwerking Kromhout heeft opgesteld (Stedenbouwkundig raamwerk voor de Storkfabrieken en omgevingen "Kromhout in het Hamerkwartier" d.d. 8 december 2022, **Bijlage 2** – hierna: Stedenbouwkundig raamwerk);
- E) Eigen Haard heeft aangegeven dat zij de mogelijkheden onderzoekt om voor eigen rekening en risico tot herontwikkeling van het Perceel over te gaan en hiervoor met de Gemeente nadere afspraken te willen maken;
- F) Het vigerende bestemmingsplan Hamerstraatgebied de beoogde ontwikkeling planologisch niet mogelijk maakt;
- G) Op het Perceel een Voorkeursrecht is komen te rusten op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- H) Eigen Haard gebonden is aan de mogelijkheden en restricties die de Woningwet haar biedt voor de eventuele herontwikkeling.

Komen het volgende overeen:

Doel van de Overeenkomst

1. Partijen stellen zich tot doel om, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, nadere afspraken te maken over de herontwikkeling van het Perceel met inachtneming van de uitgangspunten en voorwaarden zoals opgenomen in de Blokpaspoorten A1, A2, A3 en A4 en het Stedenbouwkundig raamwerk;
Beide partijen hebben als doel om een gebied te maken waar wonen, werken, leren en recreëren samen gaan. Hiervoor zijn in dit gebied een aantal maatschappelijke voorzieningen voorzien. Beide partijen hebben tot doel deze maatschappelijke voorzieningen in te passen in de plannen maar onderkennen ook dat het een gezamenlijke opgave is om met de inpassing van deze functies tot een haalbare en gezonde businesscase te komen op grond waarvan Eigen Haard voor eigen rekening en risico tot verdere planontwikkeling en –realisatie kan komen. Hiertoe:
 - a. Onderzoekt Eigen Haard of het voorliggende Stedenbouwkundig raamwerk Kromhout in de vorm van een integrale businesscase rendabel is. In deze businesscase zullen alle planonderdelen afzonderlijk inzichtelijk worden gemaakt en wordt rekening gehouden met de huidige waarde van het onroerend goed van Woningstichting Eigen Haard.
 - b. Zal de integrale businesscase door Eigen Haard worden gedeeld met de gemeente Amsterdam.
 - c. Zal de gemeente bij het bepalen van de meerwaarde erfpacht op redelijke wijze uitvoering geven aan het gemeentelijk grondprijnsbeleid en bij het bepalen van de hoogte van de anterieure bijdrage redelijk en proportioneel handelen, waarbij rekening zal worden gehouden met het feit dat Eigen Haard relatief veel maatschappelijk programma heeft en ook een kleiner totaalprogramma dan bijvoorbeeld Draka;
 - d. Is de gemeente in beginsel bereid om gemotiveerd af te wijken van eisen gesteld in de Blokpaspoorten die onderdeel zijn van het Investeringsbesluit, volgens de regels die

daarvoor gesteld zijn in het Investeringsbesluit, teneinde een rendabele ontwikkeling mogelijk te maken. Zoals bijvoorbeeld het toestaan van bouwhoogtes van 50 resp 70 meter - mits daarvoor extra collectieve kwaliteit wordt gerealiseerd -, de zoekruimte voor de positionering van de torens, of afwijkingen zoals eerder verkend in het stedenbouwkundig raamwerk.

2. De resultaten van de businesscase zal voor Eigen Haard een investering mogelijk moeten maken die minimaal rendabel is. Pas als dat voldoende is aangetoond wenst Eigen Haard in beginsel mee te werken aan de hierna te noemen overeenkomsten en producten.

Nadere Overeenkomsten en Producten

3. Partijen zullen deze nadere afspraken, zoals verwoord onder 1., vastleggen in een Anterieure Overeenkomst voor wat betreft de herontwikkeling van de delen van het Perceel welke in volle eigendom zijn van Eigen Haard en een Afsprakenbrief voor wat betreft de herontwikkeling van de delen van het Perceel die in erfpacht aan Eigen Haard zijn uitgegeven;
4. In de onder 3 genoemde overeenkomsten zullen onder meer financiële afspraken worden vastgelegd met betrekking tot respectievelijk het kostenverhaal en de meerwaarde erfpacht;
5. Nadat Partijen op hoofdlijnen financiële overeenstemming hebben weten te bereiken, zal Eigen Haard op basis van de Blokspoorsten, het Stedenbouwkundige raamwerk, met inachtneming van het advies van het supervisieteam van 16 juni 2022 (Bijlage 3) en eventueel nadere afspraken, een Stedenbouwkundig Plan opstellen en aan de Gemeente ter accordering voorleggen. Dit Stedenbouwkundig Plan zal de kaders vormen voor de herontwikkeling van het Perceel alsmede de basis vormen voor het door het gemeentebestuur vast te stellen Planologisch Kader dat noodzakelijk is voor de realisatie van het Stedenbouwkundig Plan door Eigen Haard;

Maatschappelijke Voorzieningen

6. Partijen streven ernaar om de realisatie van een Voortgezet Onderwijs School (hierna: VO school), een separaat te ontwikkelen Sporthal en een Buurtkamer onderdeel uit te laten maken van de herontwikkeling van het Perceel;
7. De VO school en de Sporthal zullen, met inachtneming van het bepaalde in de volgende zin n, worden ontwikkeld op de locaties zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig raamwerk. Ten aanzien van de locatie van de Sporthal geldt dat de Gemeente de inpasbaarheid op basis van nader onderzoek nog dient te toetsen. Indien deze inpasbaarheid niet haalbaar blijkt dan treden partijen met elkaar in overleg;
8. Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen om te bevorderen dat de ten behoeve van de ontwikkeling van de VO school benodigde gronden tijdig door Eigen Haard aan de Gemeente onder nader overeen te komen voorwaarden zullen worden overgedragen in vol eigendom dan wel anderszins, waarna de Gemeente de gronden t.b.v. de VO school in

- vol eigendom of anderszins zal overdragen aan het Schoolbestuur t.b.v. de ontwikkeling van de school;
9. Over de wijze van overdracht van de ten behoeve van de ontwikkeling van de Sporthal benodigde gronden en opstallen zullen door Eigen Haard en Gemeente nadere afspraken worden gemaakt, waarbij het de voorkeur van de Gemeente heeft om de gronden en opstallen in volle eigendom onder nader overeen te komen voorwaarden te verkrijgen en te behouden. Eigen Haard is zich bewust van de voorkeur van de gemeente, echter voor Eigen Haard zijn de consequenties nog onvoldoende in beeld om al een uitspraak te kunnen doen op dit punt.
 10. Over de toekomstige eigendomssituatie van de grond en/of het appartementsrecht t.b.v. de Buurtkamer zullen door Eigen Haard en Gemeente nadere afspraken worden gemaakt;
 11. Partijen spannen zich in om in Blok A1 een podiumvoorziening tbv een culturele instelling te doen realiseren, . waarbij het de voorkeur van de Gemeente heeft om de gronden en opstallen in volle eigendom onder nader overeen te komen voorwaarden te verkrijgen en te behouden. Eigen Haard is zich bewust van de voorkeur van de gemeente, echter voor Eigen Haard zijn de consequenties nog onvoldoende in beeld om al een uitspraak te kunnen doen op dit punt.
 12. Partijen maken nadere afspraken over de toekomstige bestemming van de Storkhallen met als doel een duurzame bestending van de culturele en overige maatschappelijke en commerciële functies op de locatie;
 13. Partijen spannen zich tot het uiterste in om de oplevering van de supermarkt eind 2026 mogelijk te maken en aansluitend de oplevering van de huisvesting van de VO-school en de Sporthal bij aanvang van het schooljaar 2028/2029, dus in de zomer van 2028 mogelijk te maken.

Te Behouden Vastgoed

14. Op het Perceel bevindt zich een aantal gebouwen die partijen de moeite van het behouden waard vinden en de intentie hebben om dit binnen een financieel haalbaar plan in te passen, te weten: de Kromhouthal en mogelijk de Storkhal in Blok A1 en twee villa's in Blok A4. Het behoud en de renovatie van deze gebouwen maakt deel uit van het Stedenbouwkundig Plan, met in acht neming van het gestelde in artikel 2;
15. Partijen hebben de intentie om de onder artikel 14 bedoelde gebouwen een grotendeels voor een breed publiek toegankelijke functie en bestemming te geven;

Toekomstige Openbare Ruimte

16. Eigen Haard zal de gronden bestemd als toekomstige openbare ruimte, waaronder gronden t.b.v. het Oeverpark, in volle eigendom aan de Gemeente overdragen. Hierover zullen partijen nader afspraken maken.

Planning en Fasering

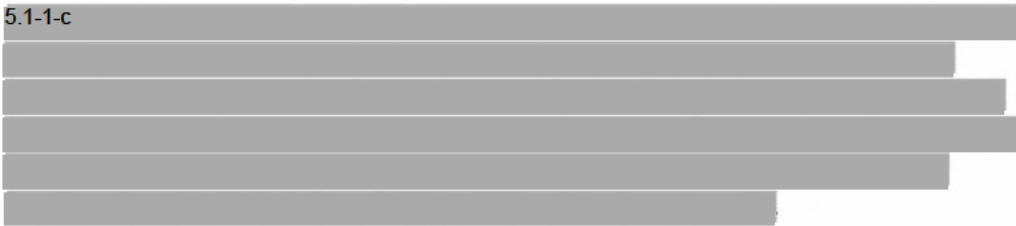
17. Partijen komen voorts overeen om binnen 3 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst overeenstemming te bereiken over een indicatieve Planning welke aan de in artikel 3 bedoelde Anterieure Overeenkomst zal worden gehecht;
18. Partijen spreken af om voldoende capaciteit ter beschikking te stellen om deze planning te kunnen naleven. Partijen zijn bereid af te wijken van reguliere werkwijze, als blijkt dat deze werkwijze de planning onhaalbaar maakt;

Overlegstructuur

19. Partijen richten binnen 1 maand na de totstandkoming van deze Overeenkomst een overlegstructuur op bestaande uit een Stuurgroep, een Projectsturingsoverleg, een Ontwerpteam, een Financieel/ Contractoverleg en een Technisch overleg;
20. In de Stuurgroep wordt de voortgang bewaakt en beslissingen t.a.v. deze Overeenkomst genomen en er in hebben in ieder geval zitting de Directies van Eigen Haard en Gemeente;
21. In het Projectsturingsoverleg vindt de overall aansturing plaats, wordt de voortgang bewaakt en worden beslissingen t.a.v. de voortgang op projectmanagementniveau genomen dan wel voorgelegd aan de Stuurgroep. Er in hebben in ieder geval zitting de Projectmanagers van Eigen Haard en Gemeente;
22. In het Ontwerpteam wordt het Stedenbouwkundig Plan verder uitgewerkt, inclusief de ontwerpafstemming voor de (door Schoolbestuur en Gemeente te ontwikkelen) VO-school en sporthal. Hierin hebben in ieder geval zitting de ontwerpers van Eigen Haard en Gemeente alsmede een vertegenwoordiger van het schoolbestuur;
23. In het Financieel/ Contractoverleg worden nadere afspraken over erfpacht en kostenverhaal voorbereid en de vervolg overeenkomsten opgesteld. Hierin hebben in ieder geval zitting de financieel deskundige van Eigen Haard en de projectleider grondzaken van de Gemeente;
24. In het Technisch overleg vindt de voorbereiding op de uitvoering plaats. Hierin hebben in ieder geval zitting de technisch/ uitvoeringsmanager van Eigen Haard en de technisch projectleider van de Gemeente;
25. Besluitvorming vindt plaats op basis van unanimiteit.
26. Indien Partijen in het Technisch Overleg, het Financieel/Contractoverleg dan wel het Ontwerpteam niet tot overeenstemming komen, wordt de onderhavige beslissing ingebracht in het Projectsturingsoverleg. Indien Partijen in het Projectsturingsoverleg niet tot overeenstemming komen, wordt de onderhavige beslissing voorgelegd aan de Stuurgroep.

Publiekrecht

27. Slechts indien Partijen er in slagen om nadere afspraken vast te leggen in een Anterieure Overeenkomst en een Afsprakenbrief is de Gemeente, onder de in de Anterieure Overeenkomst en de Afsprakenbrief vastgelegde voorwaarden, bereid om het gemeentebestuur voor te stellen om medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van de gewenste herontwikkeling van het Perceel d.m.v. het vaststellen van een nieuw Planologisch Kader;

28. 5.1-1-c
- 

29. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van onderhavige Overeenkomst valt.

30. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Eigen Haard en Eigen Haard niet van schade aan de zijde van de Gemeente die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van onderhavige Overeenkomst van belang zijn.

Aanbestedingsrecht

31. Partijen zullen bij het maken van de op grond van onderhavige overeenkomst te maken nadere afspraken onder meer onderzoeken of op grond van het (Europees) aanbestedingsrecht gehoudenheid bestaat tot het (openbaar) aanbesteden van werkzaamheden die op grond van de nader te maken afspraken uitgevoerd moeten worden en hun afspraken daarop afstemmen.

Slotbepalingen

32. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege: 1. Bij het tot stand komen van de onder 2. Genoemde Anterieure Overeenkomst en Afsprakenbrief 2. Wanneer de onder 2. Genoemde Anterieure Overeenkomst en Afsprakenbrief niet uiterlijk op 31 oktober 2023 tot stand zijn gekomen;
33. Iedere Partij draagt de eigen kosten die gemoeid zijn met het uitvoeren van haar eigen onderzoekstaken en overige werkzaamheden alsmede de in opdracht van haar werkende derden, tenzij er een andere verdeling van kosten op basis van nadere afspraak schriftelijk is overeengekomen. Kosten als bedoeld in artikel 6.12 e.v. Wet ruimtelijke ordening (kostenverhaal) vallen uitdrukkelijk niet onder de werking van het onderhavige artikel.

34. Eigen Haard zal zorgdragen voor tijdelijk gebruik van het Perceel tot het moment dat met de (her)ontwikkeling zal worden aangevangen of besloten wordt om delen te slopen. Partijen kunnen indien gewenst door beide Partijen nadere afspraken maken over het tijdelijk gebruik van het Perceel teneinde een positieve uitstraling op de omgeving te realiseren tot het moment dat met de (her)ontwikkeling zal worden aangevangen.
35. Partijen verbinden zich tot geheimhouding van de inhoud van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen alsook van alle informatie en documentatie die Partijen elkaar in dat verband over en weer hebben verstrekt. Het bepaalde in de vorige zin doet geen enkele afbreuk aan de gehoudenheid van de Gemeente om tot openbaarmaking van informatie over te gaan op grond van enige wettelijke verplichting.
36. Op de onderhavige Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus overeengekomen en ondertekend:

De Gemeente

5.1.2,e

5.1.2,e

Datum: 31 mei 2023

Plaats: Amsterdam

Woningstichting Eigen Haard

5.1.2,e

5.1.2,e

N.C.A. de vrij

Datum: 31 mei 2023

Plaats: Amsterdam

5.1.2.e

5.1.2.e



KROMHOUT

in het Hamerkwartier

DECEMBER 2022

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK VOOR DE
STORKFABRIEK EN OMGEVING





STEDENBOUW
& STRATEGIE

COLOFON

Dit plan is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie in opdracht van Eigen Haard met medewerking van Moke architecten.

KROMHOUT IN HET HAMERKWARTIER

INHOUD

RUIMTELIJK-PROGRAMMATISCH CONCEPT

Kromhout in de stad
Kromhout als cultuurhistorisch anker aan het IJ
Kromhout voor Noord
Bestemmingen in het Hamerkwartier
Kansen voor doorstroming
Van introvert naar verbonden
Oeverpark
Kromhout in het Hamerkwartier

MIX VAN FUNCTIES

Programma voor de toekomst
Vier sferen komen samen:
Maatschappelijk aan het Motorkanaal
Ondernemen en ontmoeten in de Kromhouthal
Wonen met uitzicht en lokaal geworteld
Ontmoeten en recreëren aan het Oeverpark

RUIMTELIJK ONTWERP

Doorbouwen op het bestaande
Routes langzaam verkeer
Een autoluwe buurt
Fabrieksstraat en verblijven
het Hamerblok
Functiemix per blok
Torens en Balk
Daktuinen
Parkeren
Bouwenvelop
Voorbeelduitwerking en -programma
de Kromhouthal, het kloppend hart van de wijk

ONTWIKKELSTRATEGIE

Stap voor stap ontwikkelen
Fasering op hoofdlijnen



5.1.2.e

VOORAF

Eigen Haard wil Amsterdam Noord verrijken met een nieuwe gemengde buurt. Het hart van de nieuwe buurt wordt gevormd door de monumentale Kromhouthal. We noemen deze buurt daarom kortweg 'Kromhout'. Kromhout is een buurt in het Hamerkwartier. Voor het Hamerkwartier is een Investeringsnota opgesteld (december 2021). De ontwikkelmogelijkheden die in dit stedenbouwkundig raamwerk worden voorgesteld zijn afgestemd met de gemeente en sluiten grotendeels aan bij de Investeringsnota. Op een aantal punten zijn aanvullende afspraken gemaakt.

Voor Eigen Haard is Kromhout onlosmakelijk verbonden met de omliggende buurten Vogelwijk en IJplein. De nieuwe plannen voor het Hamerkwartier betekenen ook kansen voor de bewoners van de IJplein/Vogelbuurt. Er wordt door gemeente en corporaties geïnvesteerd in betere woningen en betere leefbaarheid in IJplein/Vogelbuurt. Daarnaast biedt het vlakbij gelegen Hamerkwartier kansen voor doorstroming en voor voorzieningen in de buurt. Kromhout wordt een bruisende plek voor Noord met naast wonen ruimte voor onderwijs, sport, cultuur en boodschappen. Met de historische hallen als basis ontstaat een unieke plek aan het IJ.

MANIFEST HAMERKWARTIER

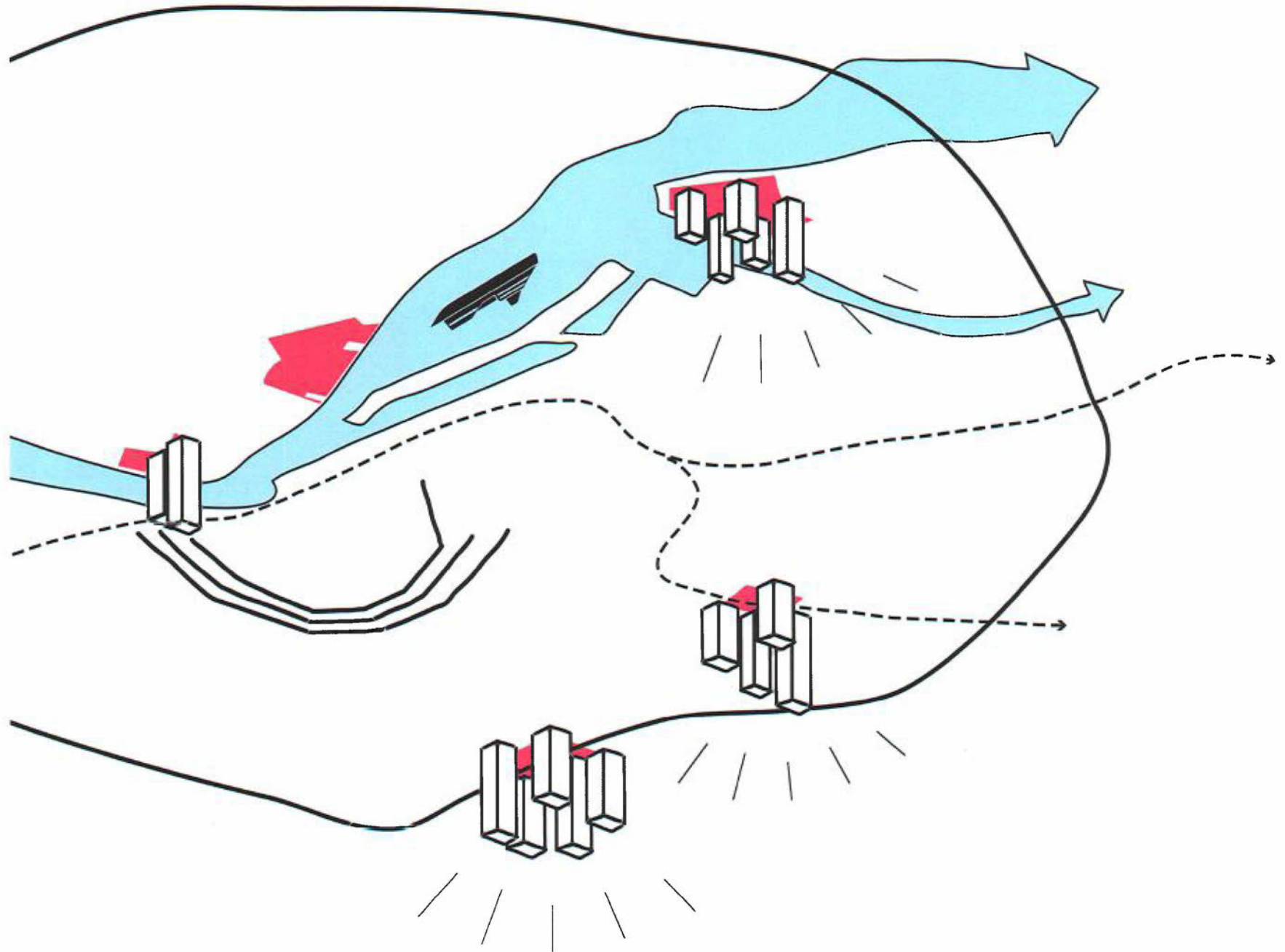
Urhahn | stedenbouw & strategie heeft in 2017 een manifest voor het Hamerkwartier opgesteld. Het manifest gaat in op de betekenis van het Hamerkwartier in de stad, vanuit 5 statements die gezamenlijk de inzet bepalen van Eigen Haard in de discussie met de gemeente en andere stakeholders. Het gedachtegoed uit het manifest is nog steeds actueel, en de thema's komen terug in de ambities in dit document.

5 STATEMENTS

ACTIVEER DE LIFE CYCLE VAN NOORD
BOUW DOOR OP HET DNA
MAAK EEN METROPOLITANE OEVER
ZET DE KROMHOUTHAL IN ALS TROEF
NEEM DE TIJD

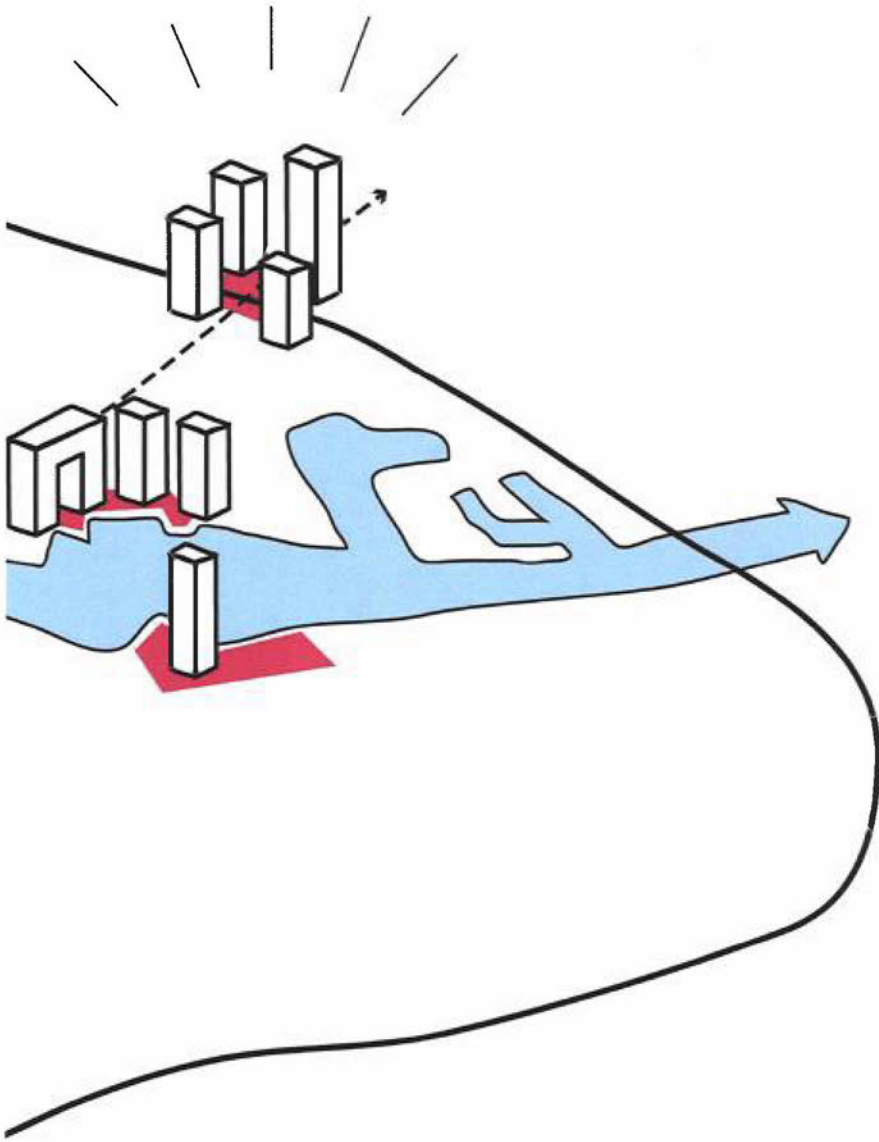


RUIMTELIJK- PROGRAMMATISCH CONCEPT



KROMHOUT IN DE STAD

Amsterdam is bezig met een grote verdichtingsopgave. Hoe verhoudt het Hamerkwartier zich tot andere verdichtingslocaties in Amsterdam? Voor wie wordt er gebouwd, hoe hoog, en hoe wordt de nieuwe buurt verbonden met de omliggende buurten en de rest van de stad? In dit stedenbouwkundig plan worden de lokale kwaliteiten ingezet om de ontwikkeling stedelijke betekenis te geven.

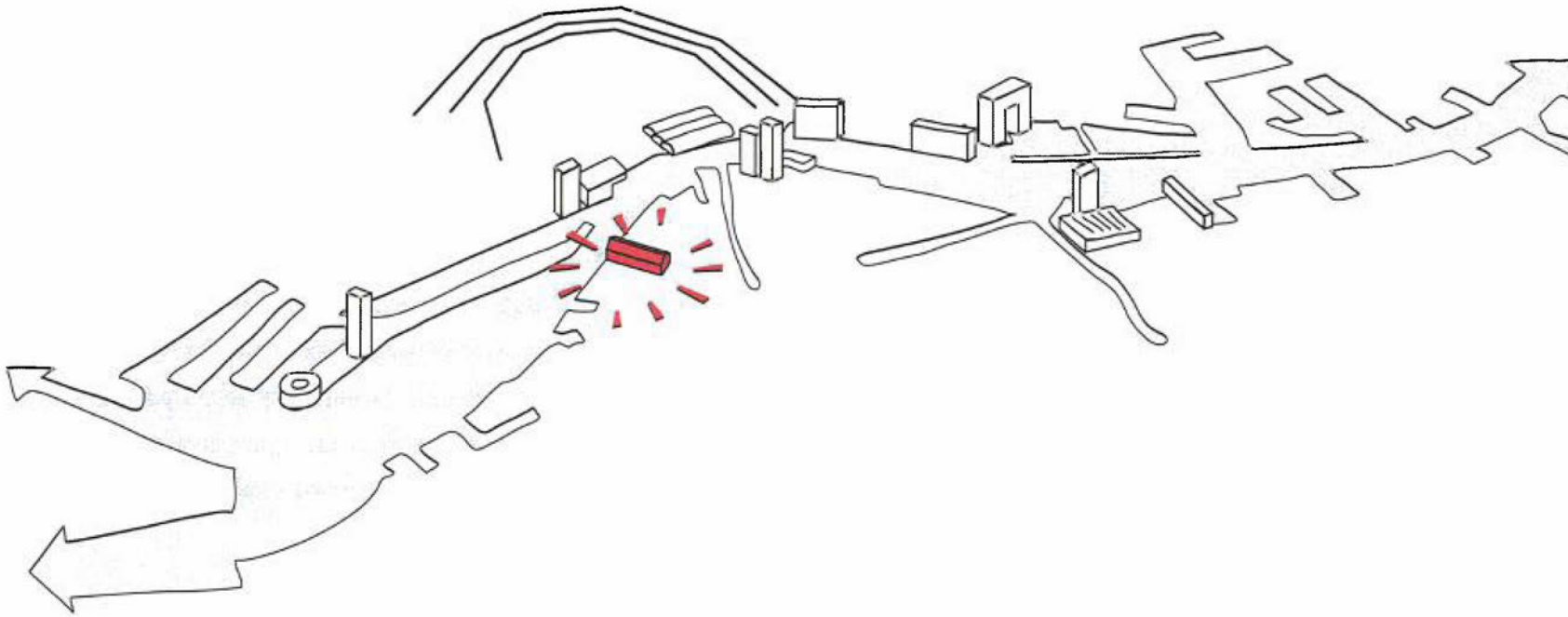




KROMHOUTHAL AMSTERDAM NOORD:
IN DE TOEKOMST EEN BESTEMMING VOOR BEWONERS UIT OMLIGGENDE BUURTEN

KROMHOUTHAL ALS CULTUURHISTORISCH ANKER AAN HET IJ

In de ontwikkeling van de IJ-oeveren zijn enkele publieke gebouwen gemaakt die de stad adresseren aan het IJ: het muziekgebouw aan het IJ aan de zuidoever, Filmmuseum EYE en de Adam toren aan de Noordoever. Het Hamerkwartier heeft ook zo'n anker aan het IJ nodig: een publieke functie die de IJ-oever tot een bestemming maakt. De Kromhouthal leent zich door zijn maat en industriële architectuur goed voor een bijzondere functie als onderdeel van de Storkfabriek. Essentieel is dat die functie voor de bewoners van de omliggende buurten een waardevolle bestemming wordt.



KROMHOUT VOOR NOORD

Woningcorporatie Eigen Haard heeft veel bezit in de omliggende buurten Vogelbuurt en IJplein. De aankoop van het Kromhoutterrein is gedaan met de gedachte dat deze ontwikkeling kan bijdragen aan de verbetering van deze buurten en de mogelijkheden voor de huidige bewoners. Dat is nodig op verschillende manieren: door de buurten beter te verbinden, door mogelijkheden te scheppen voor bewoners uit de omliggende buurten om door te verhuizen en door het maken van bestemmingen in de nieuwe buurt die aantrekkelijk zijn voor de bewoners er omheen.



VOGELBUURT

Kromhout ligt tegen de Vogelbuurt en IJplein aan. De Vogelbuurt is een vooroorlogse arbeidersbuurt, gebouwd voor de werknemers in de haven. Een wijk met op het oog schattige huizen en straatjes, maar grote sociale problematiek: werkloosheid, laaggeletterdheid. De buurt is introvert, besloten en daarmee in potentie een interessante veilige gezinsbuurt. Door de gehorigheid van de woningen is de onderlinge overlast groot.

IJPLEIN

Het IJplein is gebouwd in de jaren 80. De bouwkundige kwaliteit is beter dan in de Vogelbuurt. De buurt kent een mix van bewoners, er zijn her en der woningen verkocht. De sociale opgave is ook hier aan de orde: door de instroom van bewoners met urgentie en een sociaal dossier neemt de druk op de buurt toe. De inrichting en het gebruik van de openbare ruimte biedt kansen.

HAMERKWARTIER

Van oudsher zijn de havens van Noord gescheiden van de woonwijken. De Meeuwenlaan vormt de grens tussen wonen en werken. De havens zijn de afgelopen decennia getransformeerd tot multifunctioneel bedrijventerrein. Nu staat een tweede transformatie voor de deur naar een gemengde stedelijke wijk waar wonen en werken samen komen.

BUITENZAGERIJ, IJPLEINBUURT AMSTERDAM
MET VOORDEUREN EN VOORTUINTJES AAN DE STRAAT IS HET MAKKELIJK OM EVEN EEN PRAATJE TE
MAKEN, JE BUREN TE KENNEN. EEN VOORWAARDE VOOR EEN ONGEDEELDE STAD.





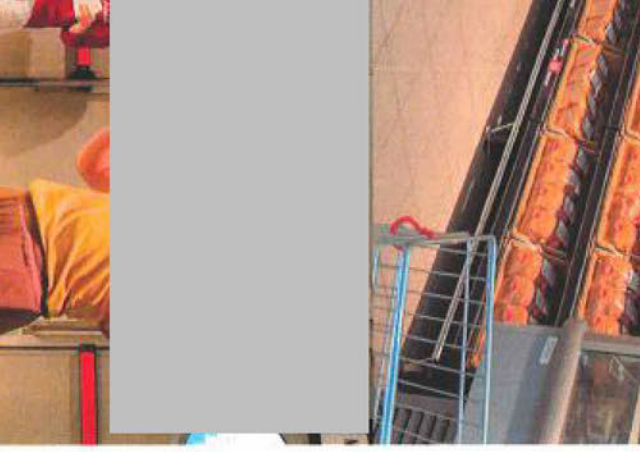
DE MOOISTE STRAAT
VAN
MIDDEN NOORD
JAAR 1987
LEEUWERIKSTRAAT
NOORD

EEN GEZINSBUURT MET MOOIE STRAATJES EN HUIZEN, MAAR WOONKWALITEIT NIET MEER VAN DEZE TIJD

VOGELBUURT AMSTERDAM

5.1.2.e

5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e



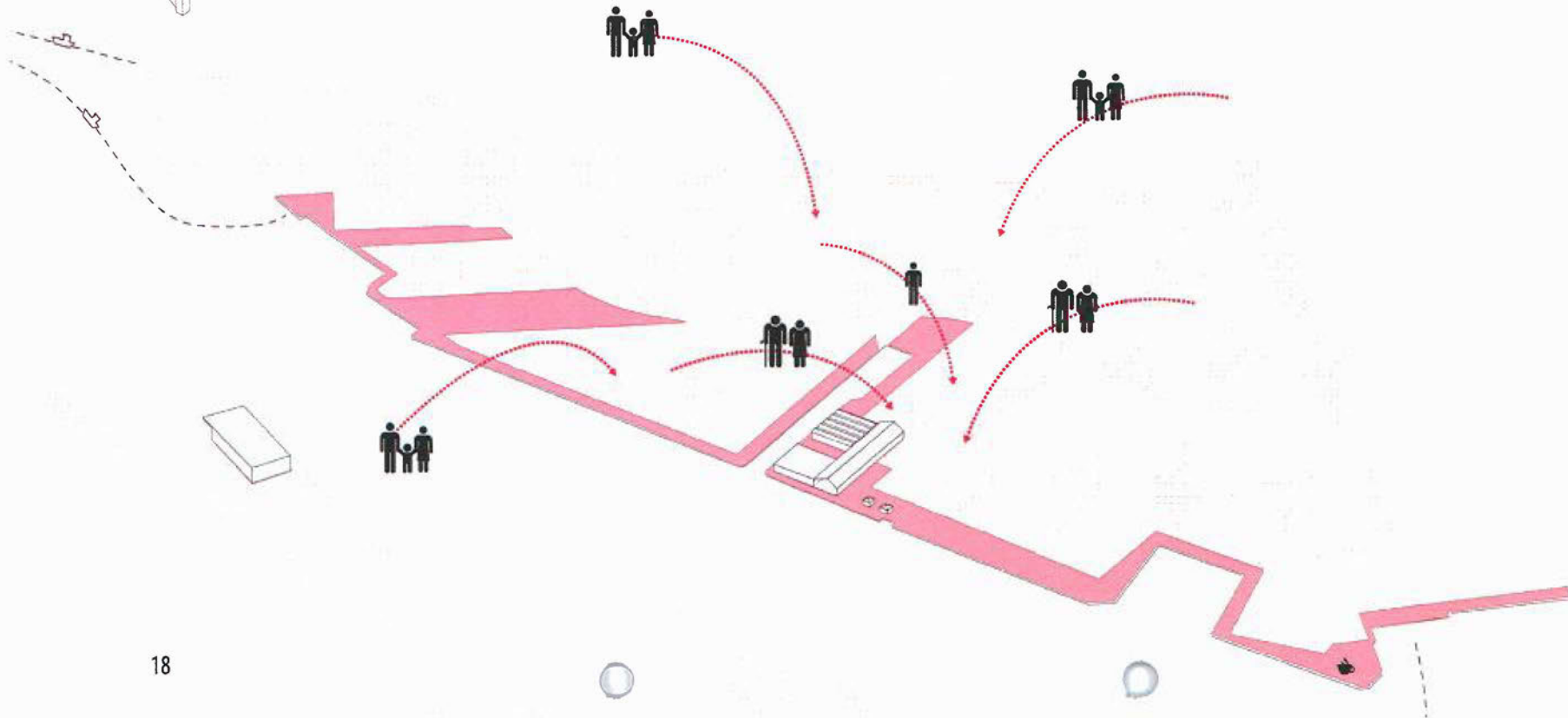
DANSMAKERS IN DE KROMHOUTHAL
 IN KROMHOUT BLIJFT RUIMTE VOOR CULTUUR

KANSEN VOOR DOORSTROMING

In de IJplein/Vogelbuurt zijn niet alle woningen geschikt voor elke huishouden of levensfase. Zo zijn er ouderen die liever in een gelijkvloerse woning wonen, gezinnen die te krap wonen of bewoners met een zorgvraag die nu niet goed geholpen kunnen worden. In het Hamerkwartier willen we woningen bouwen die passen bij deze verschillende levensfasen en huishoudens. Bewoners die nu niet-passend wonen willen we de kans bieden om door te stromen. Daarbij wordt 30% van de sociale woningen beschikbaar gesteld voor kwetsbare groepen.



Dat stelt speciale eisen aan het woonmilieu: geborgenheid, een plek om elkaar tegen te komen, saamhorigheid onder de burens. Met de dichtheid van het Hamerkwartier en torens als belangrijke typologie is dat niet vanzelfsprekend. Doorverhuizen biedt kansen in de buurten: de Vogelbuurt is met zijn dorpse sfeer geschikt als gezinsbuurt. Gehorige beneden-bovenwoningen kunnen geschikt worden gemaakt voor gezinnen door aanbrengen van isolatie of samenvoegen van woningen.





GANZENWEG-MEEUWENLAAN, VOGELBUURT AMSTERDAM
DE MEEUWENLAAN IS NU NOG EEN GRENS



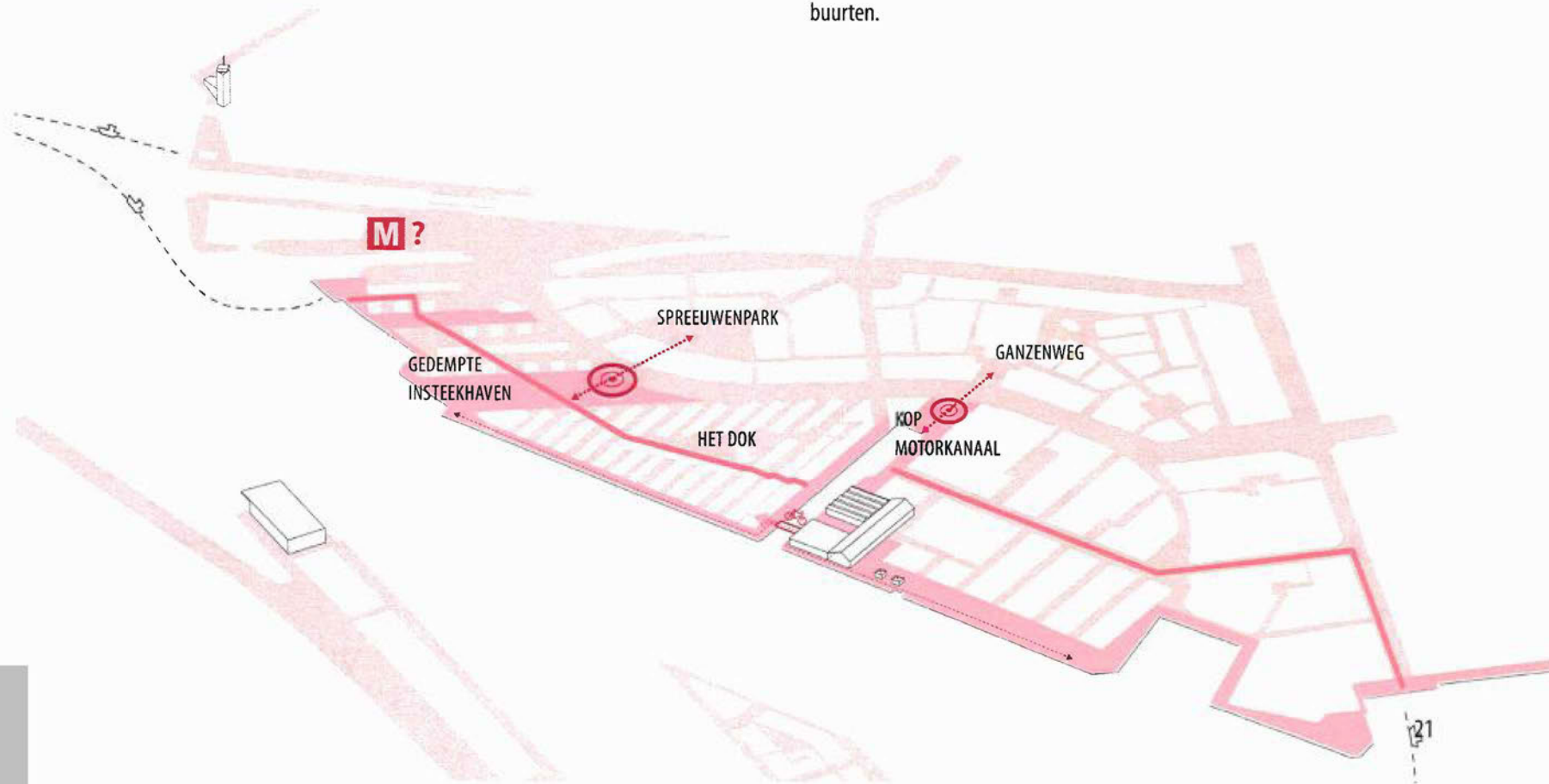
HET DOK IJPLEINBUURT AMSTERDAM

HET FIETSPAD VANAF DE PONT LOOPT DOOD OP HET MOTORKANAAL. EEN BETERE VERBINDING OVER HET WATER MAAKT HET HAMERKWARTIER OOK BEREIKBAAR VOOR BEWONERS UIT DE IJPLEINBUURT.

VAN INTROVERT NAAR VERBONDEN

Door de Meeuwenlaan en het Motorkanaal zijn de verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen de buurten beperkt. De belangrijkste fietsroute door de IJpleinbuurt, vanaf de veerpont, loopt dood op het Motorkanaal. Hier is een verbinding over het Motorkanaal naar het Gedempt Hamerkanaal gewenst. De IJpleinbuurt wordt hierdoor minder geïsoleerd en er ontstaat vanuit het Hamerkwartier een snelle fietsroute naar de veerpont en in de toekomst wellicht ook naar de metrohalte Sixhaven.

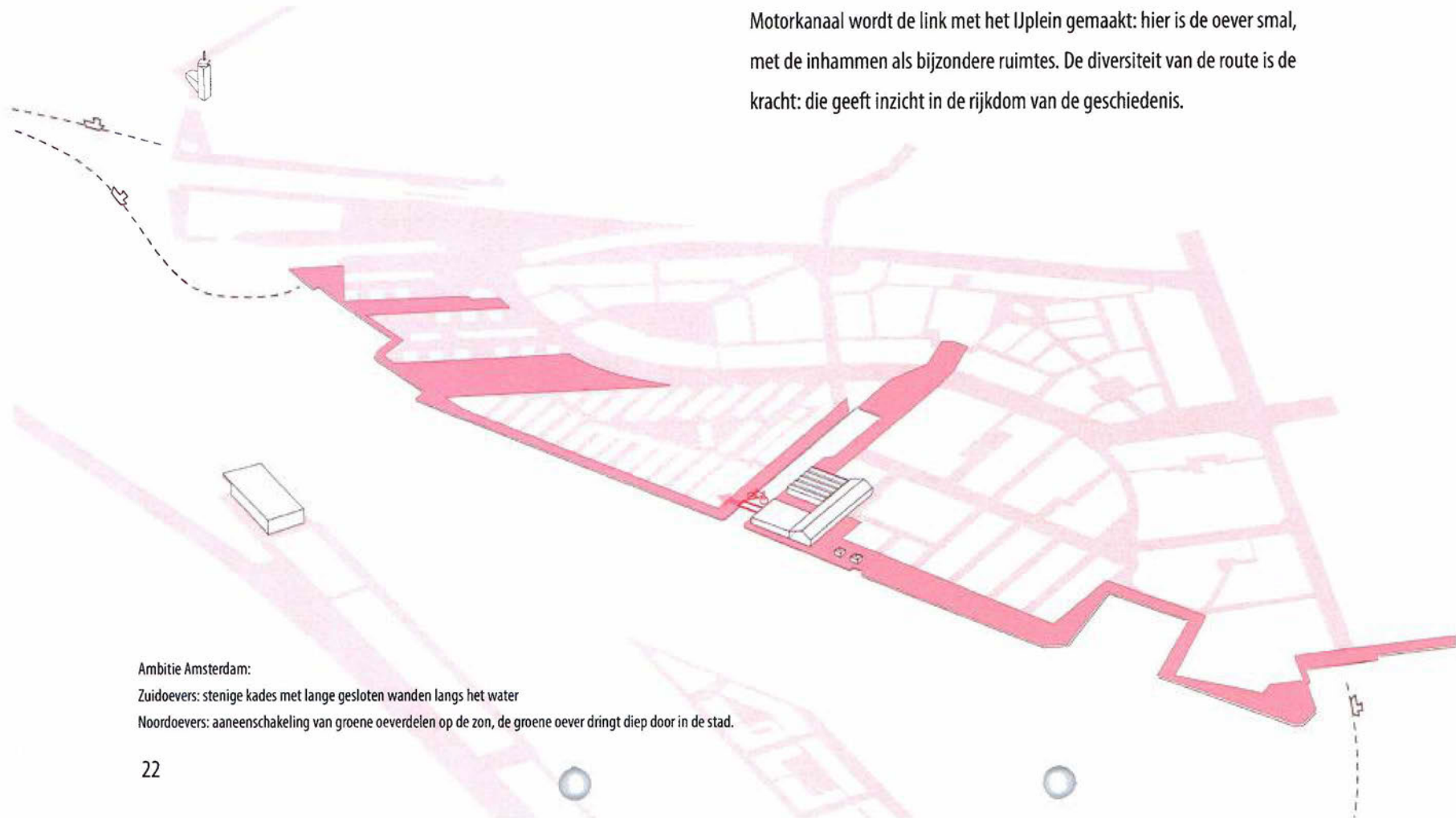
De Meeuwenlaan is een barrière tussen de Vogelwijk en de buurten aan het IJ. Oversteekbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen zijn de basis om de buurten niet alleen ruimtelijk maar ook programmatisch te verbinden. Er liggen hiervoor binnen de wijken verschillende kansen. Zoals bij het Spreeuwenpark richting de gedempte insteekhaven en op het scharnierpunt van de drie buurten nabij de kop van het motorkanaal. Met de ontwikkeling van de Kromhout wil Eigen Haard ook een bijdrage leveren aan de verbinding van de buurten.



OEVERPARK

Essentieel in het ontwerp voor het Hamerkwartier is het inpassen van het oeverpark: een openbare oever die op termijn van de Oranjesluizen tot de Noorder IJ-Plas de oever aan de bewoner van de stad ter beschikking staat.

Het oeverpark is geen continue ruimte: de oever kent veel inhammen, havenbekkens, doorsnijdingen van kanalen. De maat van het oeverpark verschilt per deel. In het Hamerkwartier is een breed openbaar toegankelijk oeverpark het uitgangspunt. Ter plaatse van de Kromhoutloods ontstaat door de aanwezigheid van de industriële panden een verbijzondering. Bij het Motorkanaal wordt de link met het IJplein gemaakt: hier is de oever smal, met de inhammen als bijzondere ruimtes. De diversiteit van de route is de kracht: die geeft inzicht in de rijkdom van de geschiedenis.



Ambitie Amsterdam:

Zuidoevers: stenige kades met lange gesloten wanden langs het water

Noordoevers: aaneenschakeling van groene oeverdelen op de zon, de groene oever dringt diep door in de stad.

5.1.2.e



5.1.2.e

DOMINOPARK WILLIAMSBURG, BROOKLYN NEW YORK
HET INDUSTRIEEL ERFGOED GEEFT HET NIEUWE PARK KARAKTER

KROMHOUT IN HET HAMERKWARTIER

De kades van de Noordelijke IJ-oeveren worden openbaar en toegankelijk. Bij Kromhout komt het oeverpark samen met de historische hallen. De Kromhouthal en Storkhal vormen een special in het brede oeverpark naar de smalle kade langs de koppen van het IJplein, waar het park onderdeel wordt van de industrie en het industriële erfgoed onderdeel van het park. De twee oude gebouwtjes met kap blijven staan en worden onderdeel van het park. Het plan bouwt voort op de huidige structuur. De fabrieksstraat en de verlengde Boorstraat lopen straks uit op het oeverpark.





MIX VAN FUNCTIES

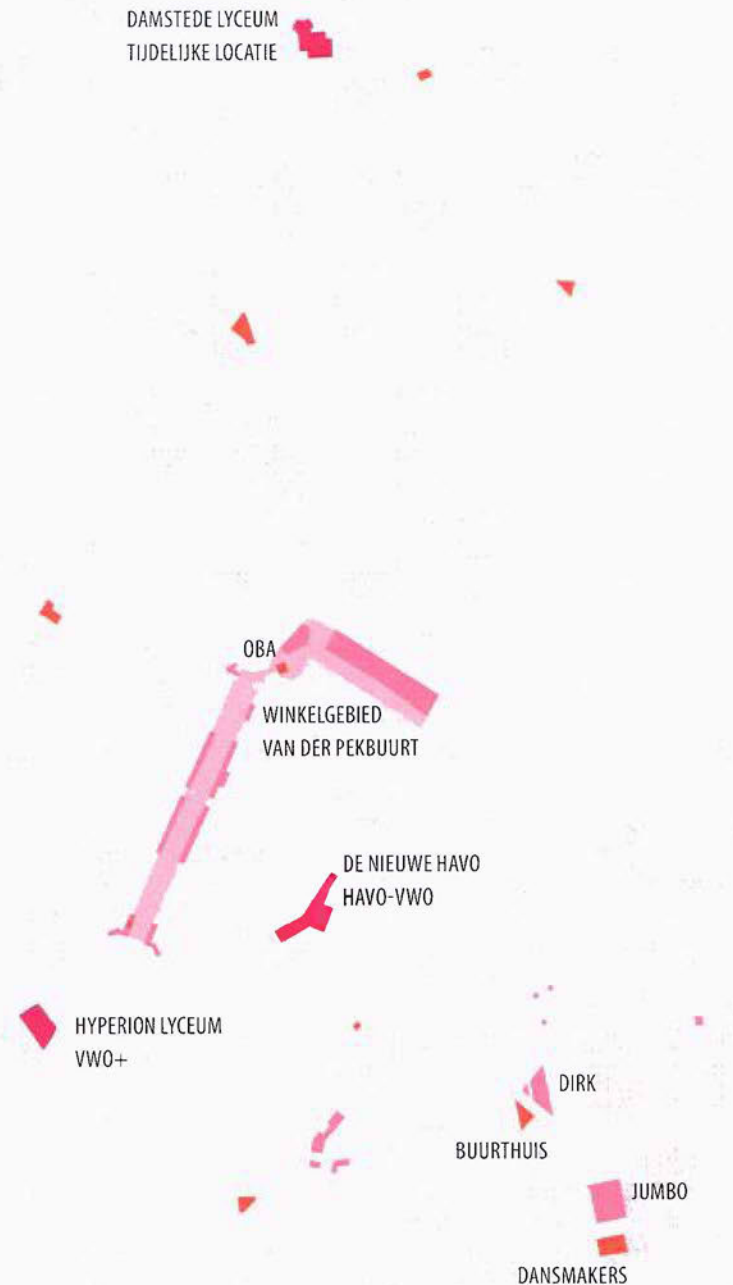
PROGRAMMA VOOR DE TOEKOMST

De transformatie van het Hamerkwartier van een bedrijventerrein naar een gemengde buurt is een grote verandering. De Investeringsnota Hamerkwartier doet duidelijke uitspraken over het gewenste programma. Het Hamerkwartier wordt ene woon-werkwijk met een mix van wonen (2/3) en werken (1/3). De hallen van Kromhout bieden daarbij mogelijkheden voor andere functies om deze mix te verrijken. Het werkdeel van de mix wordt voor een groot deel ingezet voor onderwijs, cultuur en voorzieningen.

Vogelbuurt en IJplein kennen weinig voorzieningen. Amsterdam heeft 82 scholen voor voortgezet onderwijs, hiervan zijn 12 VO-scholen op Noord gevestigd. Winkels zijn in Noord geconcentreerd rondom het Mosveld en Buikslotermeerplein. Amsterdam Noord heeft weinig podia voor cultuur, de Tolhuistuin en het Zonnehuis zijn de belangrijkste.

Kromhout biedt de mogelijkheid om de voorzieningen in het oostelijk deel van Noord op niveau te brengen.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, WINKELGEBIEDEN EN VO-SCHOLEN IN NOORD
ER IS IN HET HAMERKWARTIER BEHOEFTE AAN MEER VOORZIENINGEN



 BREDERO MAVO
MAVO, VMBO-T

BOVEN'TY
WINKELCENTRUM



CLUSIUS COLLEGE
VMBO



DAMSTEDE LYCEUM
HAVO-VWO-TECHNASIUM

ABC NOORDERLICHT
VMBO BASIS EN KADER

ORION COLLEGE
SPECIAAL ONDERWIJS



SPVO-TJALLING KOOPMANS COLLEGE
HAVO-VWO



BREDERO COLLEGE
VMBO BASIS-KADER

HOGELANT
VMBO ZORG

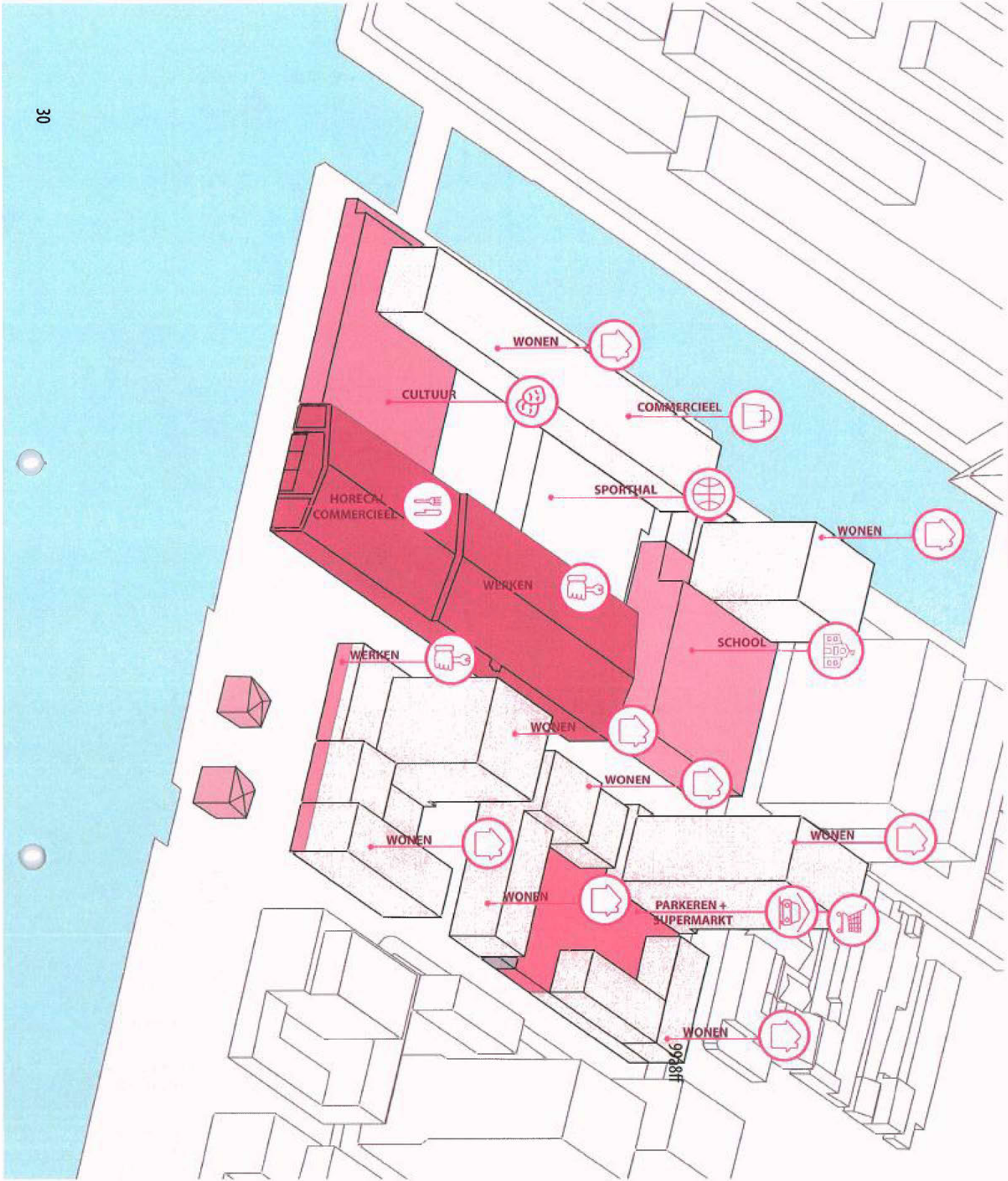
OBA



WATERLANDPLEIN
WINKELCENTRUM

PURMER COLLEGE
SPECIAAL ONDERWIJS

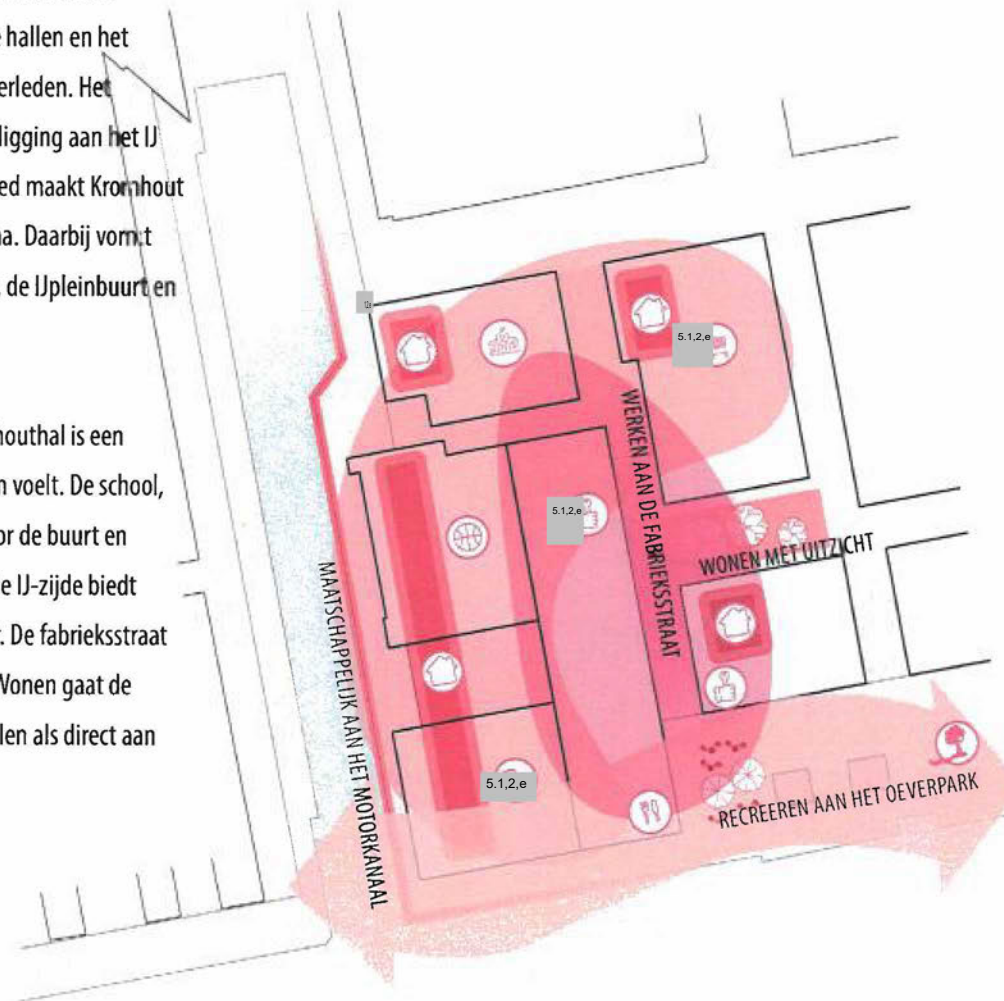




VIER SFEREN KOMEN SAMEN IN KROMHOUT

Kromhout heeft unieke condities om te verblijven: de kade aan het IJ is op de zon, met uitzicht over het Oostelijk Havengebied, de hallen en het Motorkanaal zijn de tastbare relictten van het industriële verleden. Het Motorkanaal legt de link met de omliggende buurten. De ligging aan het IJ en Motorkanaal én de aanwezigheid van industrieel erfgoed maakt Kromhout bij uitstek geschikt voor een gemengd stedelijk programma. Daarbij vormt Kromhouthal het geografische midden van de Vogelbuurt, de IJpleinbuurt en het Hamerkwartier.

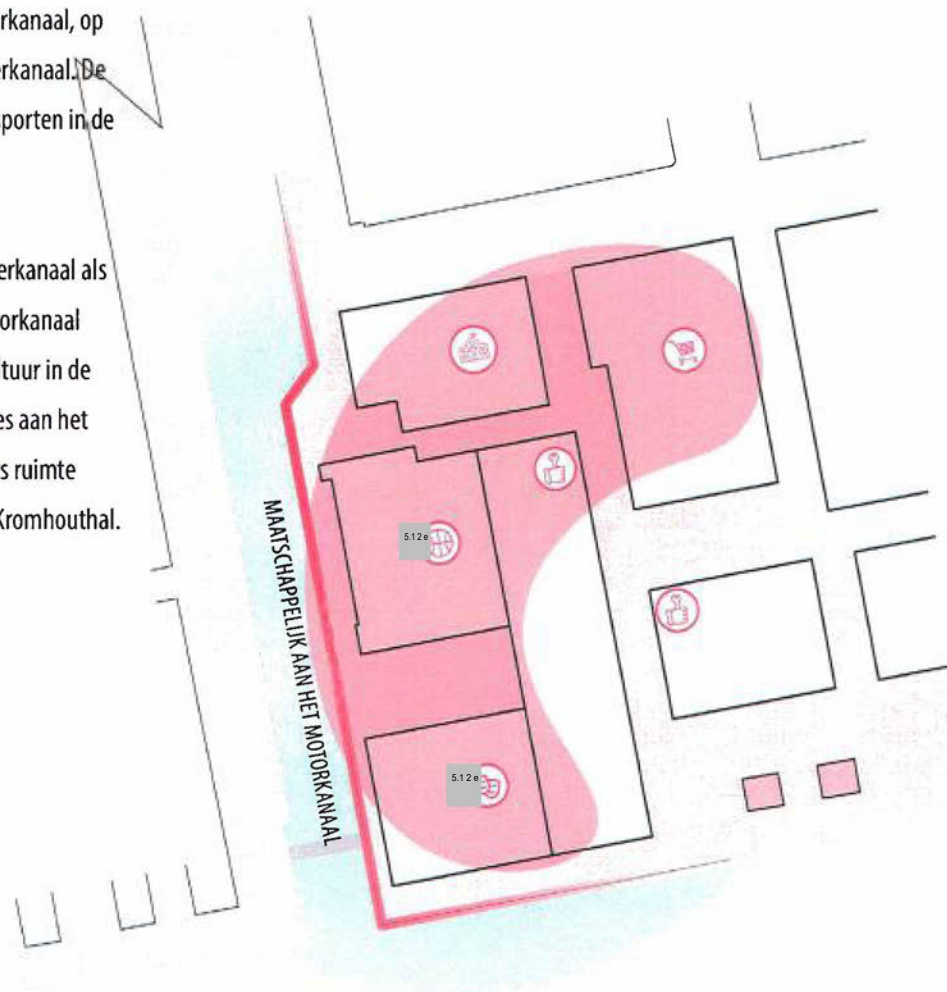
De Storkfabriek met de school, sporthal, podium en Kromhouthal is een bijzonder centrum voor de wijk waar iedereen zich welkom voelt. De school, de sporthal en het podium aan het Motorkanaal zijn er voor de buurt en brengen de omwonenden naar het IJ. Het oeverpark aan de IJ-zijde biedt ruimte om te flaneren, te spelen, voor terrassen en cultuur. De fabrieksstraat met de Kromhouthal is de centrale plek voor het werken. Wonen gaat de hoogte in en biedt uitzicht over het water, zowel op de hallen als direct aan het IJ en het Motorkanaal.



MAATSCHAPPELIJK AAN HET MOTORKANAAL

Een belangrijke maatschappelijke functie in het Kromhoutcluster is de techschool: een middelbare school voor techniekonderwijs. Deze school is een samenwerking tussen VMBO's die hun techniek onderwijs willen bundelen en weer sexy willen maken. De school krijgt een plek aan het Motorkanaal, op de huidige parkeerplaats van de Jumbo aan het Gedempt Hamerkanaal. De scholieren werken samen met bedrijven in de Kromhouthal en sporten in de sporthal.

De Jumbo supermarkt wordt verplaatst naar het Gedempt Hamerkanaal als onderdeel van het woonblok. Hiermee komt de hal aan het Motorkanaal beschikbaar voor een sporthal. Tenslotte blijft er ruimte voor cultuur in de Storkhal. Zo ontstaat er een mooi rijtje maatschappelijke functies aan het Motorkanaal: school, sporthal en cultuurpodium, die van elkaars ruimte gebruik kunnen maken en een wisselwerking aangaan met de Kromhouthal.

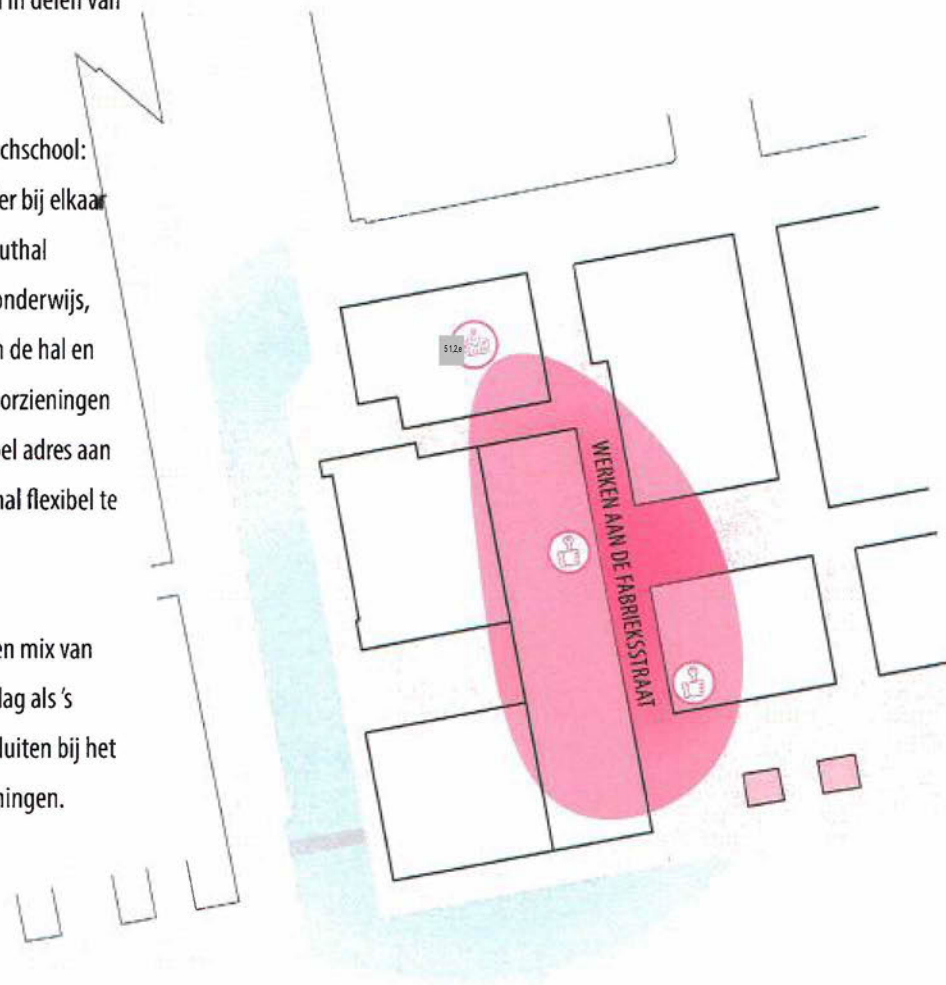


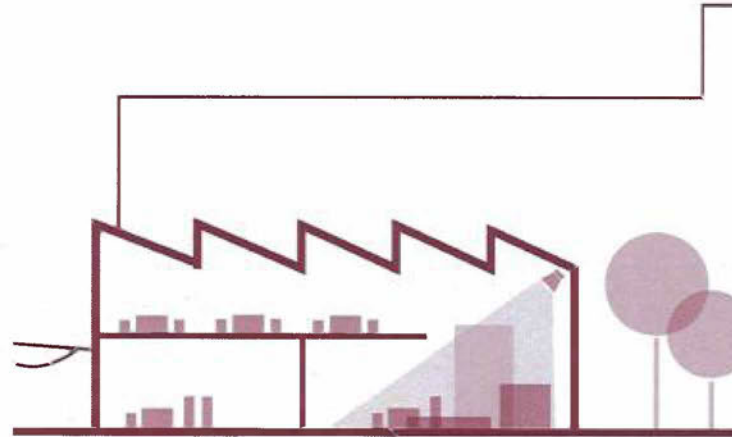
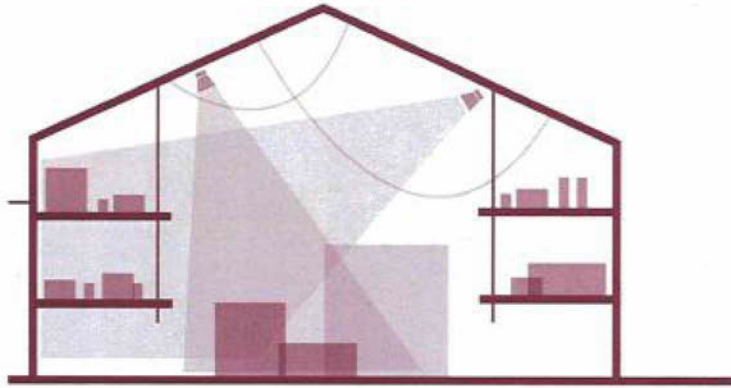
WERKEN AAN DE FABRIEKSSTRAAT

Werken zit in de genen van het Hamerkwartier. Eerst de havenactiviteiten, nu meer creatieve industrie en kleinschalige maakindustrie. Met de transformatie van het Hamerkwartier naar een gemengd gebied verandert de context en daarmee ook de gebruiksmogelijkheden. In de Kromhouthal en in delen van de plinten blijft ruimte voor werken.

In de Kromhouthal heeft het werken een sterke band met de techschool: ondernemen en onderwijs komen hier op een natuurlijke manier bij elkaar in de vorm van stageplaatsen en leer-werkplekken. De Kromhouthal gaat functioneren als centrale ruimte waar de combinatie van onderwijs, ondernemen en ontmoeten wordt gemaakt. Aan de randen van de hal en op de verdiepingen is ruimte voor kleine units met gedeelde voorzieningen om te showen en wellicht te maken. De units hebben een dubbel adres aan de fabrieksstraat en aan de hal: hier door zijn de ruimtes in de hal flexibel te gebruiken en wordt de fabrieksstraat geactiveerd.

Aan de overkant van de fabrieksstraat is op de begane grond een mix van bedrijfsruimte en wonen aanwezig, zodat de straat zowel overdag als 's avonds levendig is. Het gaat hier om kleine units die goed aansluiten bij het wonen: atelier woningen, kleine werkplaatsen, woon-werkwoningen.





KROMHOUTHAL
OPEN RUIMTE MET WERKEN AAN DE RANDEN



HALLETJE (FLEXSPACE)
GECOMBNEERD MET WONEN



LAAN VAN SPARTAAN, AMSTERDAM WEST

SOCIALE HUUR IN HOGE DICHTHEID KAN ZO WORDEN VORMGEGEVEN DAT CONTACT MET DE STRAAT EN MET DE BUURT MOGELIJK IS, EN DAT DE BEWONERS UIT DE VOGELWIJK EN HJPLEIN ZICH THUIS KUNNEN VOELEN.

WONEN MET UITZICHT EN GEWORTELD IN DE BUURT

Wonen in het Hamerkwartier is wonen voor iedereen: sociale huur, middenhuur en vrije sector. Om tot een goede positionering van de verschillende segmenten te komen en de kans op doorstroming te vergroten is voor de sociale huur en het middensegment aansluiting op de omliggende buurten belangrijk. Het moet aantrekkelijk zijn voor buurtbewoners om door te verhuizen en deze buurt als hun buurt te omarmen. Nu voelt het Hamerkwartier voor veel bewoners ver weg vanwege de geïsoleerde sociale context. Daarnaast is het voor sociale huur prettig om te wortelen: samen wonen rond een hof of collectieve tuin en contact met de straat zijn van belang.

De drie torens en een groundscraper bieden fenomenaal zicht op het IJ, het Motorkanaal en de omliggende buurten. Torens landen op de grond en wortelen in de stad: fijne entrees, goede inpandige fietsstallingen, openbare ruimte voor de deur waar je elkaar tegenkomt en een praatje kunt maken.

Voor wonen geldt:

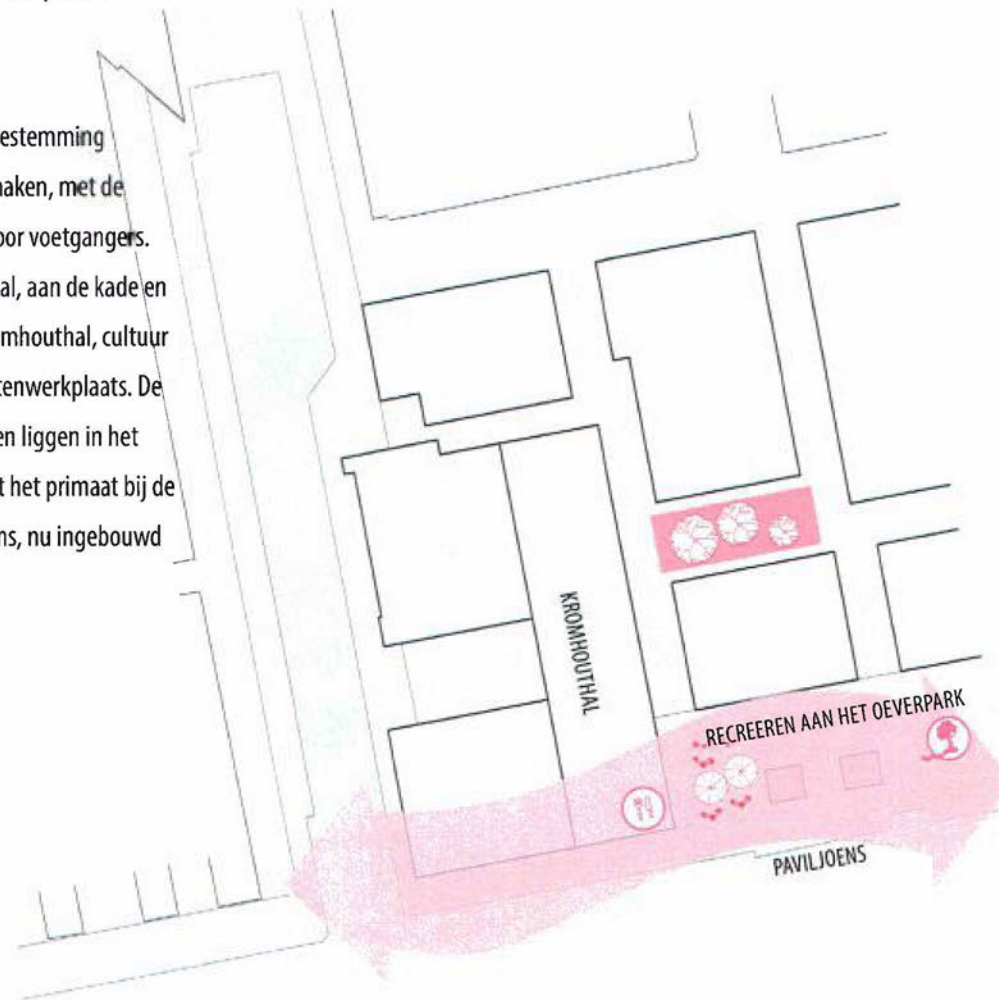
- Woonmilieus zijn aantrekkelijk voor buurtbewoners en bieden de nodige sociale cohesie en beschutting
- Zicht naar buiten, adres op de grond
- Het hoogste segment wordt zelfstandig ontwikkeld
- Sociaal en middenhuur of middenhuur en vrije sector kan in één gebouw



ONTMOETEN EN RECREËREN AAN HET OEVERPARK

Aan de IJ-oever staat ontmoeten en recreëren centraal. Aan het nieuwe Oeverpark is behoefte aan horeca en terrassen aan het water, maar er is minstens zo veel vraag naar plekken om te verblijven zonder verplichte consumptie: informeel zitten, ontmoeten.

Het complex van drie industriële hallen is een belangrijke bestemming aan het Oeverpark. Door de hallen (deels) toegankelijk te maken, met de Kromhouthal als ruggengraat, ontstaat een dwaalgebied voor voetgangers. De functies in de hal dragen bij aan de levendigheid in de hal, aan de kade en aan de fabrieksstraat: de sporthal is zichtbaar vanuit de Kromhouthal, cultuur in de Storkhal kan gebruik maken van de fabriekspatio/buitenwerkplaats. De koppen van de hal worden geactiveerd met horeca, terrassen liggen in het Oeverpark. De route langs de hallen is relatief smal, hier ligt het primaat bij de voetganger en is geen ruimte voor terrassen. Twee paviljoens, nu ingebouwd in de hallen, blijven behouden in het Oeverpark.

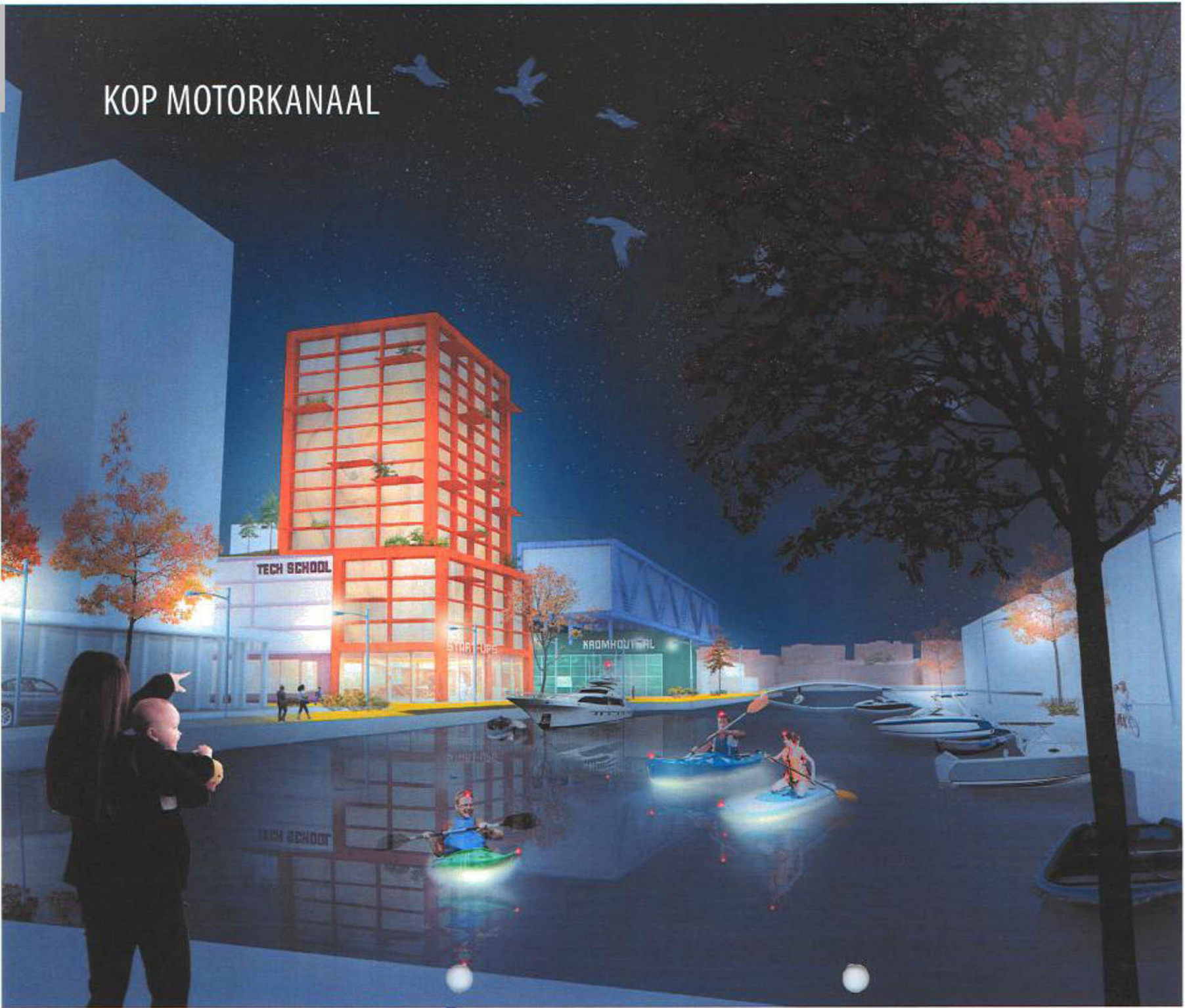




PARK SPOOR NOORD ANTWERPEN

DE INDUSTRIELE HAL IS LEVENDIG EN OPENBAAR TOEGANKELIJK. DE KROMHOETHAL HEEFT OOK DIE POTENTIE.

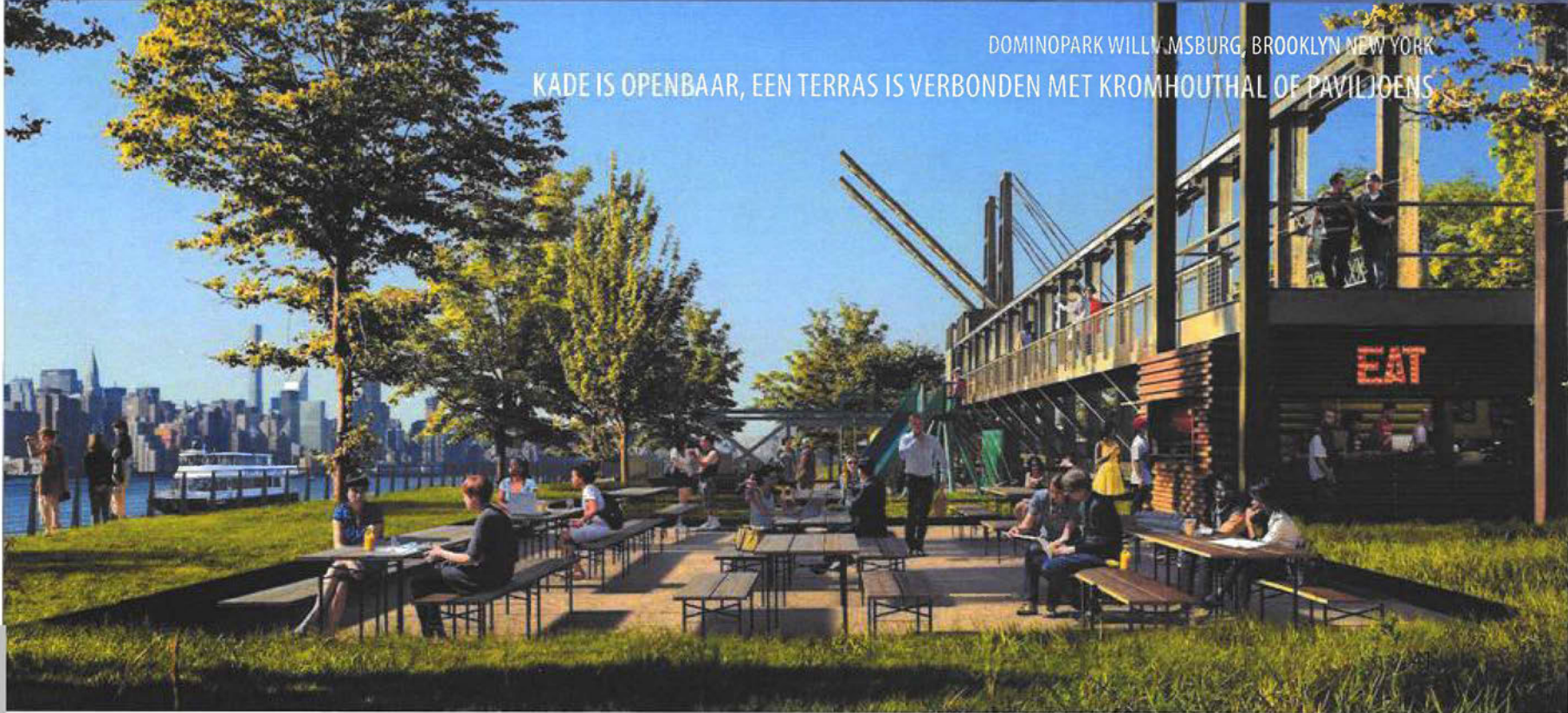
KOP MOTORKANAAL



5.1.2.e

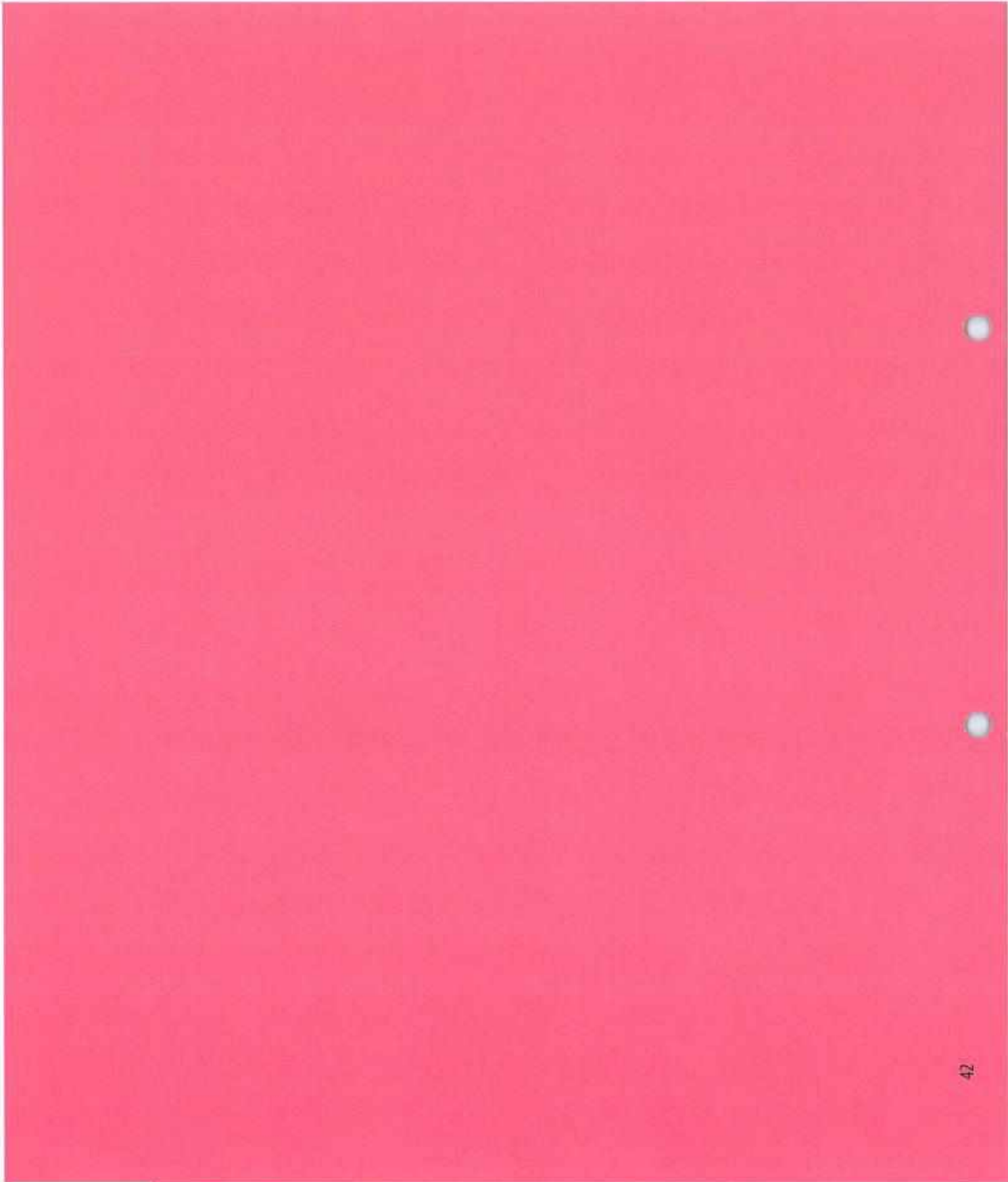


DE OUDE GEBOUWTJES AAN DE KADE VAN HET GEDEMPTE HAMERKANAAL, AMSTERDAM NOORD
IN DE TOEKOMST TWEE LOSSE PAVILJOENS IN HET PARK



DOMINOPARK WILLV.MSBURG, BROOKLYN NEW YORK
KADE IS OPENBAAR, EEN TERRAS IS VERBONDEN MET KROMHOUSHAL OF PAVILJOENS

5.1.2.e



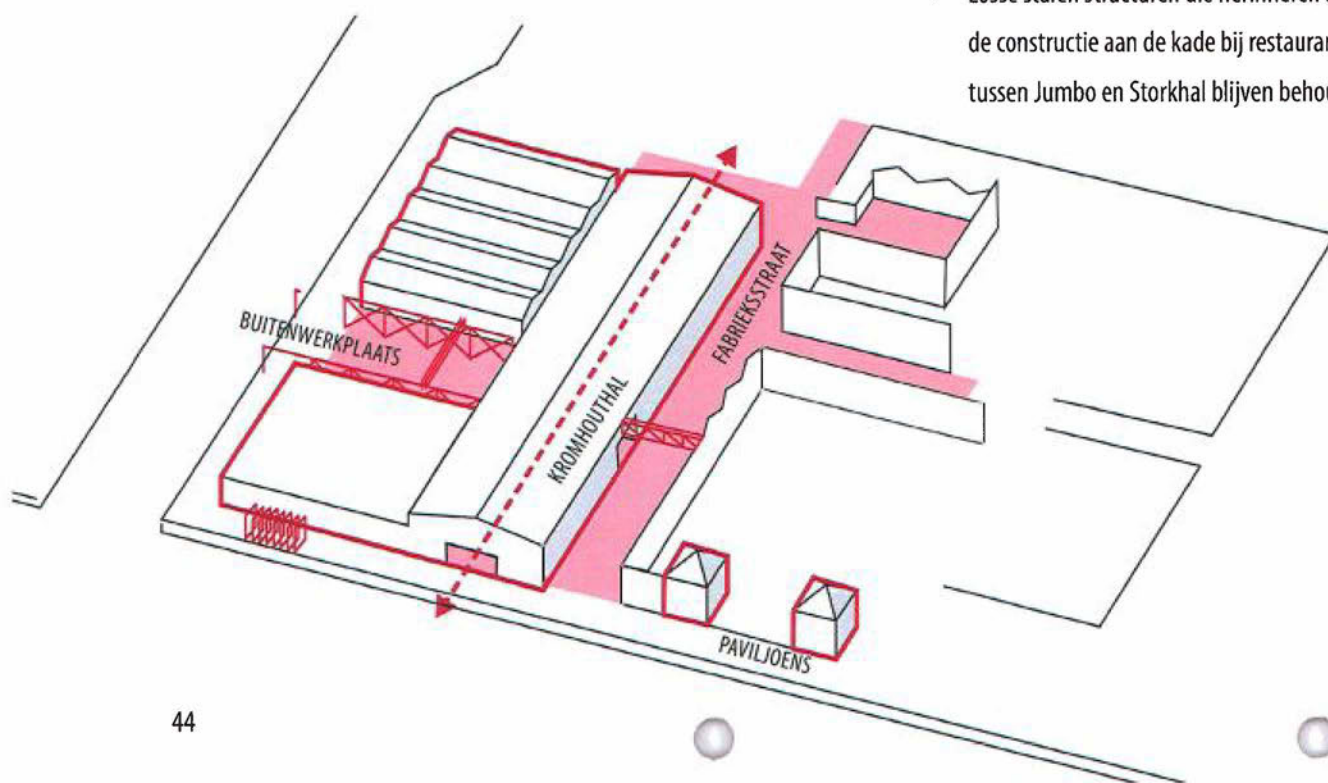
RUIMTELIJK ONTWERP

DOORBOUWEN OP HET BESTAANDE

De industriële hallen, de fabrieksstraat met werkvloer en de restanten van stalen structuren geven sfeer het gebied en vormen de identiteit. Die identiteit vormt de basis voor het ruimtelijk concept: gevonden voorwerpen, schijnbaar lukraak tegen elkaar aangezet, maar functioneel perfect op elkaar afgestemd. Door de plaatsing van losse gebouwen ontstaan informele tussenruimtes die zorgen voor intimiteit en woonkwaliteit en bieden beschutting tegen het soms ruige klimaat aan het IJ.

De belangrijkste identiteitsdragers die behouden blijven rondom Kromhout in het Hamerkwartier zijn:

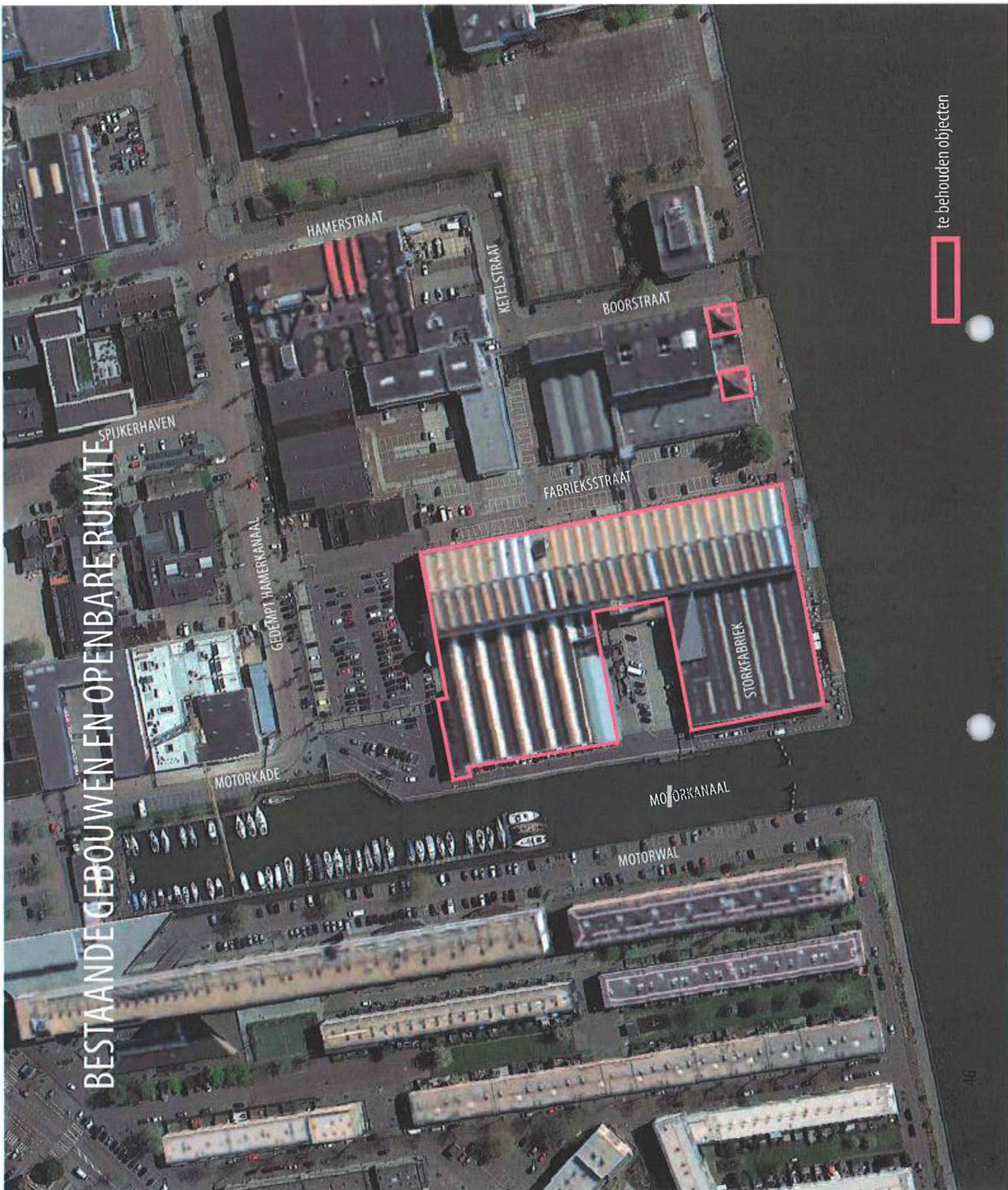
- De Kromhouthal, wordt toegankelijk van de karakteristieke kop aan het IJ tot aan de school.
- De Buitenwerkplaats, het hof tussen de Storkhal en de Jumbohal, wordt als hof gehandhaafd en biedt beschutting en intimiteit.
- De fabrieksstraat wordt autoluw en ingericht als werkvloer.
- De twee karakteristieke gebouwtjes aan het IJ, nu opgeslokt door een fabriekshal, worden paviljoens in het Oeverpark.
- Losse stalen structuren die herinneren aan het industriële verleden, zoals de constructie aan de kade bij restaurant Stork en de kraanbaan in het hof tussen Jumbo en Storkhal blijven behouden.





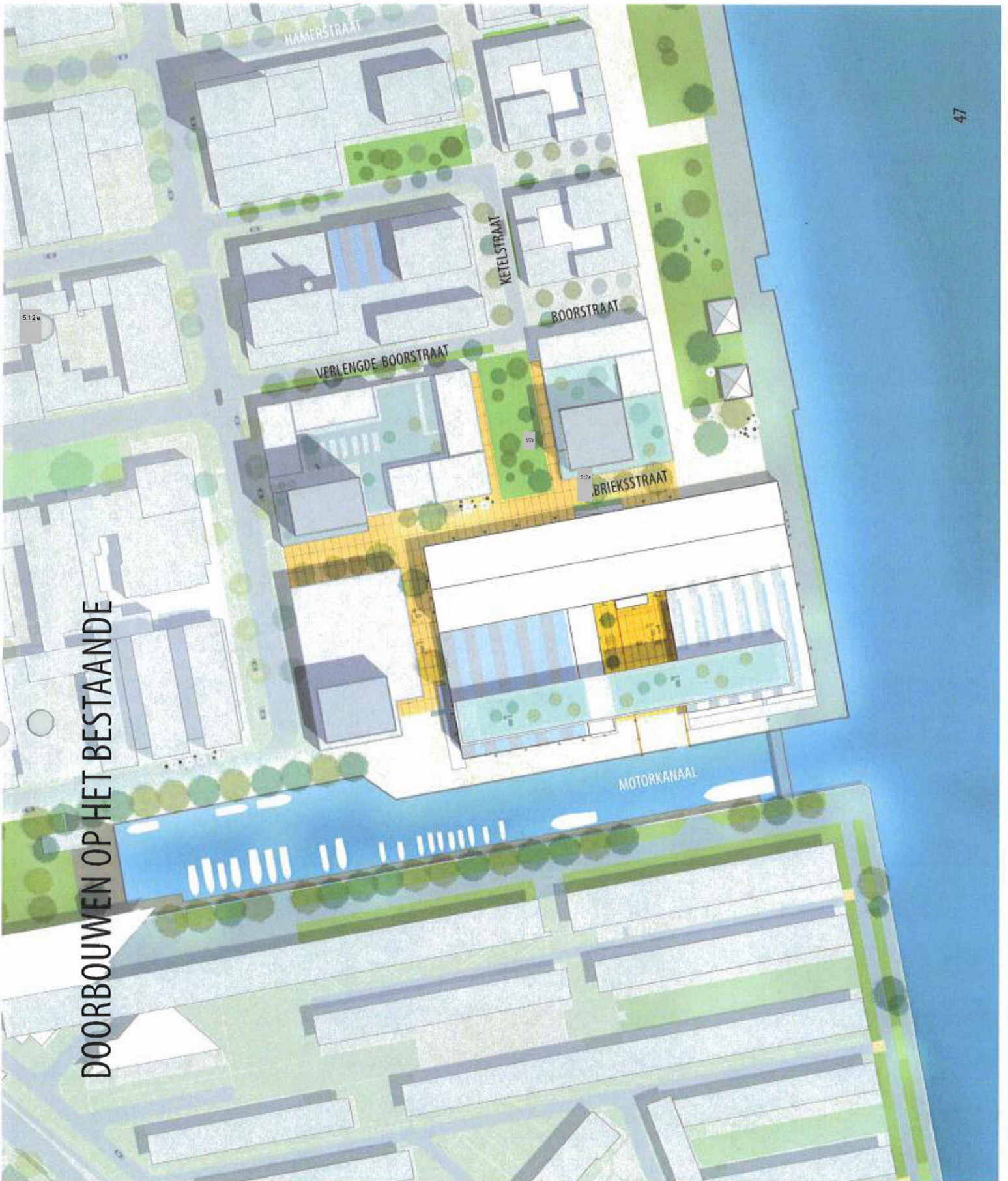
KROMHOUT AMSTERDAM NOORD, 1930 (FOTO: BEELDBANK AMSTERDAM)
VEEL GEBOUWEN EN STRUCTUREN ZIJN NOG BEWAARD GEBLEVEN.

BESTAANDE GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE



te behouden objecten

DOORBOUWEN OP HET BESTAANDE

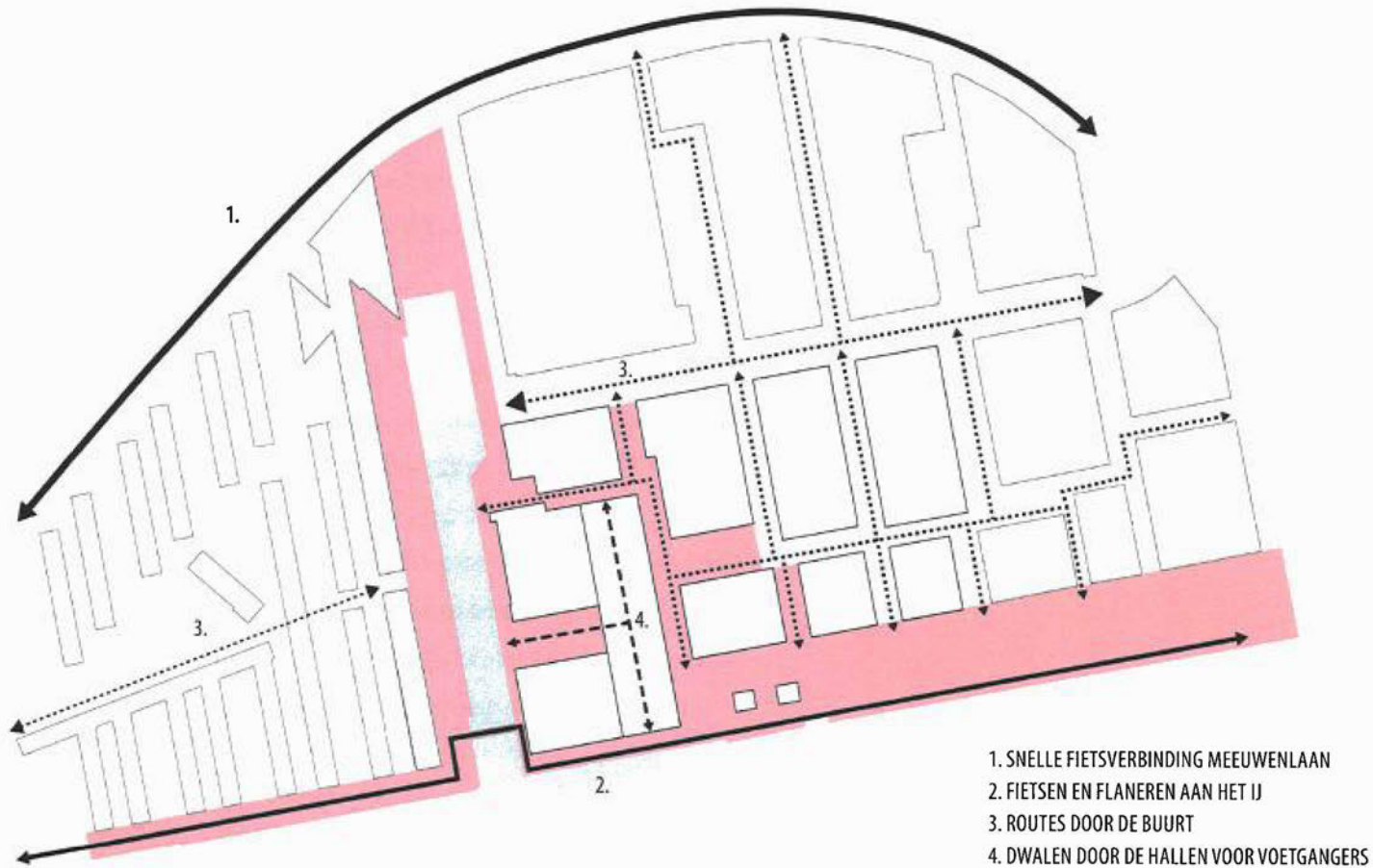




DE NOORDELIJKE OEVER VAN GÖTEBORG, VORHEEN HAVENGEBIED, WORDT ONTWIKKELD TOT WOONGEBIED
ER IS EEN FLANEERROUTE LANGS HET WATER, MAAR DE BRUGGEN VOOR VOETGANGERS EN FIETSEN LIGGEN SOMS TERUG
IN DE INHAMMEN OM RUIMTE TE MAKEN VOOR ACTIVITEIT OP HET WATER, ZOALS JACHTHAVEN EN HALTE VAN DE PONT.

ROUTES LANGZAAM VERKEER

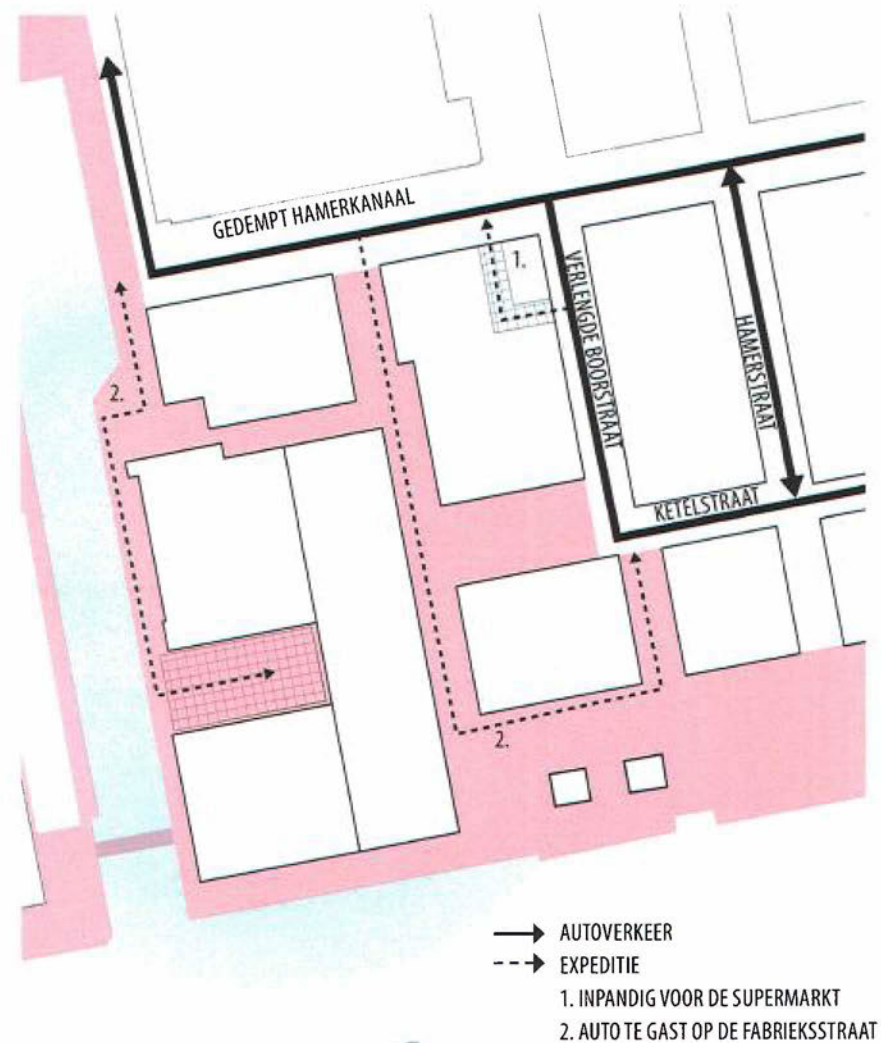
De fietser heeft meerdere opties: snel fietsen langs de Meeuwenlaan, door de buurten en recreatief fietsen langs het IJ. De voetganger gebruikt het gebied als dwaalgebied en heeft naast de straten en kades ook het interieur van de hallen en het pocketpark tot zijn beschikking.



EEN AUTOLUWE BUURT

De auto speelt een ondergeschikte rol rondom de Storkfabriek: aan het IJ, het Motorkanaal en in de Fabrieksstraat is de voetganger de hoofdgebruiker. Het Oeverpark is autovrij, alleen nood- en hulpdiensten en expeditie kunnen via een lus het park bereiken. De Fabrieksstraat en het Motorkanaal zijn autoluw: expeditie is te gast en kan voorrijden bij de hallen. De zwaarste expeditie van de supermarkt is inpandig en belast de Fabrieksstraat niet. De verlengde Boorstraat vormt samen met de Ketelstraat en de Hamerstraat een lus voor auto's. Dit is een 30 kilometerstraat in dezelfde stijl als de andere dwarsstraten op het IJ. Er is geen ruimte voor parkeren op maaiveld.

De diversiteit in buitenruimte komt tot uitdrukking in de inrichting. Aan het IJ is de inrichting groen en staat de continuïteit van het oeverpark centraal. Het Motorkanaal en de Fabrieksstraat krijgen een specifieke inrichting van gevel tot gevel met een ruig randje, passend bij de huidige vloer. Het hof tussen de hallen en het pocketpark maken deel uit van deze zogenoemde fabrieksvloer. In de blokken is ruimte voor collectieve daktuinen die beschutting en intimiteit aan de bewoners bieden.





FLEISCHGROSSMARKT HAMBURG



SHANGHAI



STORK IN DE KROMHOUTHAL, AMSTERDAM
RELATIE BINNEN BUITEN

FABRIEKSSTRAAT



GEDEMPPT HAMERKANAAL TPV KROMHOUTHAL AMSTERDAM NOORD
DE WERKVLOER VAN DE FABRIEKSSTRAAT EN OUDE STALEN
STRUCTUREN GEVEN IDENTITEIT AAN HET GEBIED

DE FABRIKSSTRAAT KRIJGT EEN EIGEN INRICHTING:
EEN GEDEELDE RUIMTE WAAR DE VOETGANGER DE
HOOFDGEBRUIKER IS EN WAAR EEN AUTO EVEN KAN STAAN
ZONDER ANDEREN IN DE WEG TE ZITTEN.



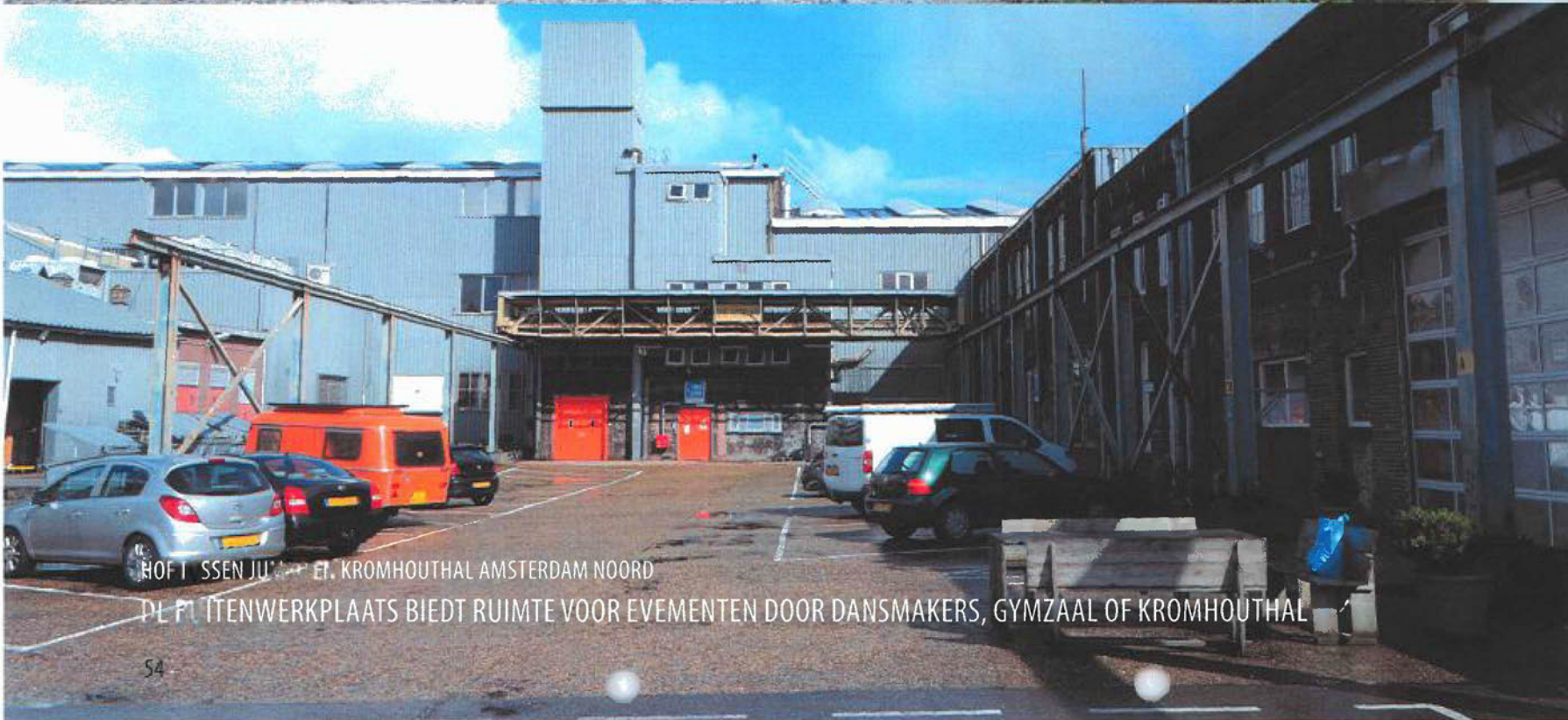
5.1.2,e



DANSMAKERS OP DE BUITENWERKPLAATS



VERGROENEN

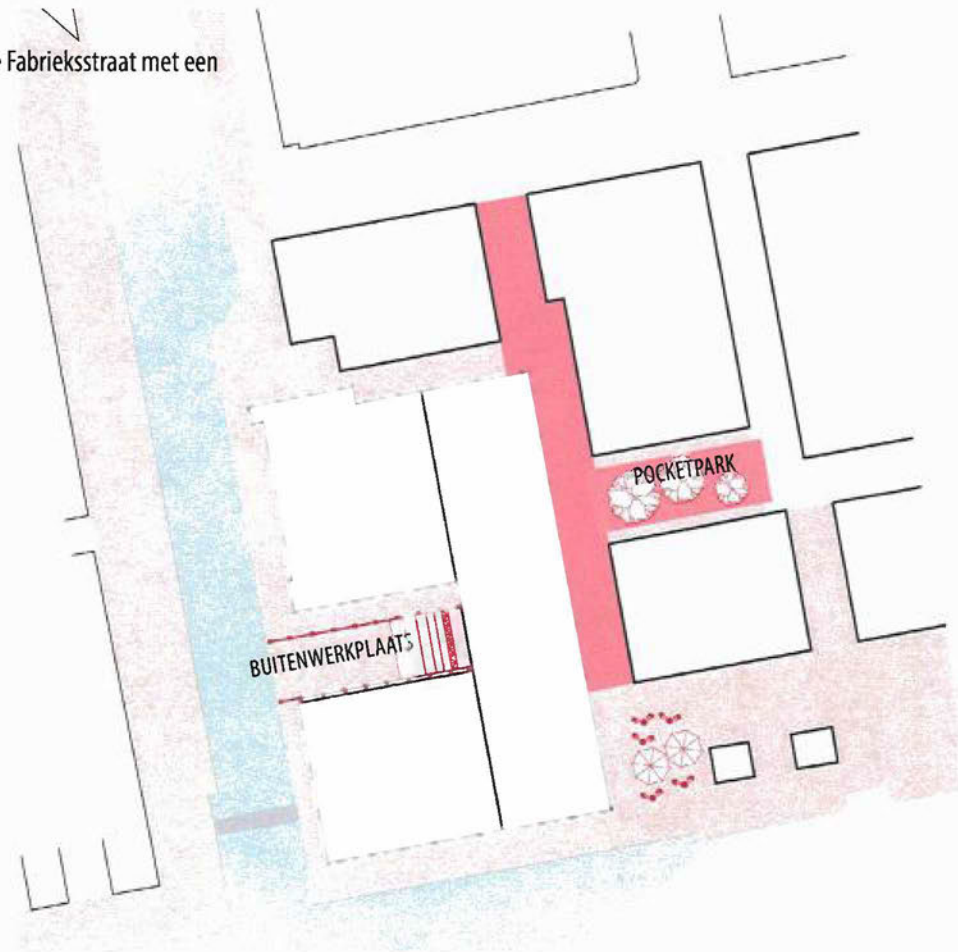


HOF T SSEN JUI... ET. KROMHOUTHAL AMSTERDAM NOORD
DE PL... ITTENWERKPLAATS BIEDT RUIMTE VOOR EVENEMENTEN DOOR DANSMAKERS, GYMZAAL OF KROMHOUTHAL

FABRIKSSTRAAT & VERBLIJVEN

Op twee plekken wordt een bijzondere openbare ruimte gerealiseerd:

- De Buitenwerkplaats, het hof tussen de Storkhal en de Jumbohal, wordt de buitenkamer van de Storkfabriek en kan worden gebruikt vanuit de sporthal, cultuur en het werken. De kraanportalen kunnen met tentdoek worden overspannen.
- Er wordt een beschut pocketpark gemaakt aan de Fabrieksstraat met een groene inrichting en speelattributen.





POCKETPARK SPACE-S EINHOVEN

RUIMTE VOOR EEN INTIEM POCKETPARK IN DE TWEDE LIJNIE.

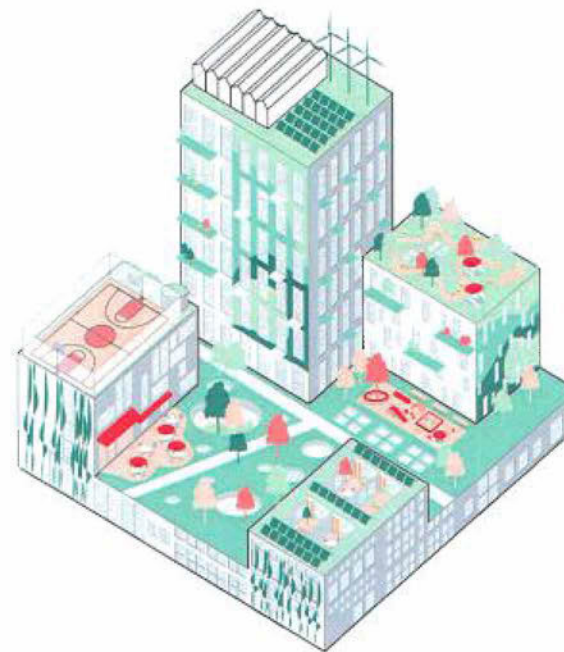
DIT KAN OOK EEN SPEELPLAATS VOOR DE ALLERKLEINSTE WORDEN.



57

HET HAMERBLOK

De basis voor de nieuwe bouwblokken is het Hamerblok. Het Hamerblok bestaat uit een combinatie van objecten: in de basis een werkhalletje en een aantal woongebouwen. De gedachte is dat het dak van het werkhalletje ingezet kan worden als daktuin voor de woongebouwen. De daktuinen zijn daarnaast zichtbaar vanaf de straat, zodat ze bijdragen aan een groen straatbeeld. Naast de Storkfabrieken kent Kromhout straks drie bouwblokken. In Kromhout is door de historische hallen en het grote aandeel voorzieningen het hamerblok vertaald naar een specifieke vorm, waarbij de basis gedachte (een gemengd blok) en de ruimtelijke principes (een hoge plint met daarop een daktuin) zo veel mogelijk zijn gerespecteerd.



bron: investeringsnota Hamerkwartier decmeber 2021

FUNCTIEMIX PER BLOK

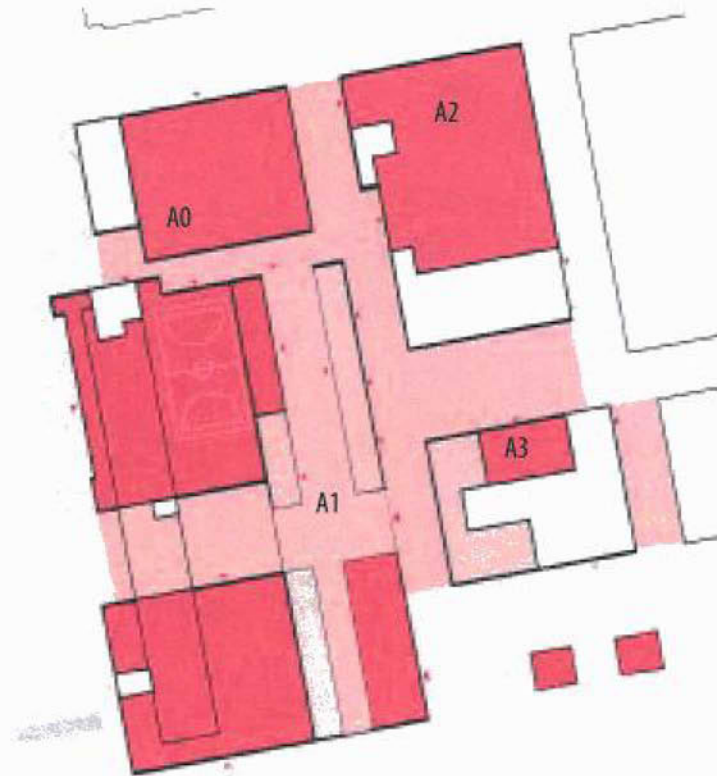
De drie nieuwe blokken zijn alle drie een combinatie van functies.

Het blok op het huidige parkeerterrein van de supermarkt (A0) is een combinatie van een school en een woontoren. Wonen is georiënteerd op het Motorkanaal, de school heeft adres aan het gedempt Motorkanaal en aan de Fabrieksstraat.

De Kromhouthal (A1) heeft een interne straat én adressen rondom: werken aan de Fabrieksstraat, cultuur en horeca aan het IJ, sport en wonen aan de Motorkade.

Het blok aan het gedempt Hamerkanaal (A2) is een combinatie van een supermarkt met wonen. De supermarkt is georiënteerd op het gedempt Hamerkanaal. Op het dak van de supermarkt is een daktuin, zowel aan de Fabrieksstraat als aan de verlengde Boorstraat maakt de daktuin contact met de straat. Aan het pocketpark wordt gewoond op begane grond.

Het blok aan het IJ (A3) is het meest klassieke Hamerblok, met een combinatie van werken en commerciële ruimte in de plint. De plint is hier één en twee lagen hoog. Aan het IJ is ruimte voor werken, wonen en eventueel horeca.



legenda:

- publieke functie op de begane grond: maatschappelijk of commercieel
- werken in de kromhouthal
- mobiliteitshub
- wonen of woon-werken
- entrees wonen of werken op verdieping
- entrees publieke functies

TORENS EN BALK

Het front aan het IJ moet niet gedomineerd worden door torens en, belangrijker, verder van het water af moet niet het gevoel ontstaan achter een muur van torens te wonen. Variatie in torens, zowel in hoogte als footprint, zorgt dat de torens op een natuurlijke manier bij het bouwblok horen en geen toren hetzelfde is.

Om de torenbewoners goede verblijfs- en ontmoetingsruimte te geven zijn de daktuinen collectief en worden collectieve ruimtes toegevoegd, denk aan een foyer/collectieve woonkamer of collectieve werkplekken. Deze ruimte zijn gekoppeld aan de straat of aan de collectieve daktuin.

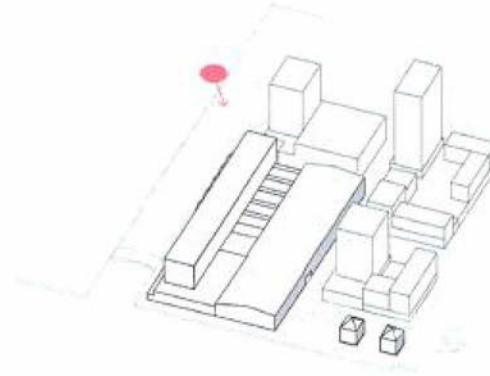
Belangrijke uitzondering is de Storkfabriek. Hier wordt geen toren gemaakt maar blijft de bebouwing bewust laag. Door de toren op de eerste linie, wat te leggen ontstaat een balk langs het Motorkanaal. De industriële hallen krijgen daarmee alle aandacht die ze verdienen. De balk ligt vrij van de onderliggende hallen en heeft een hoogte van 4 of 5 lagen.





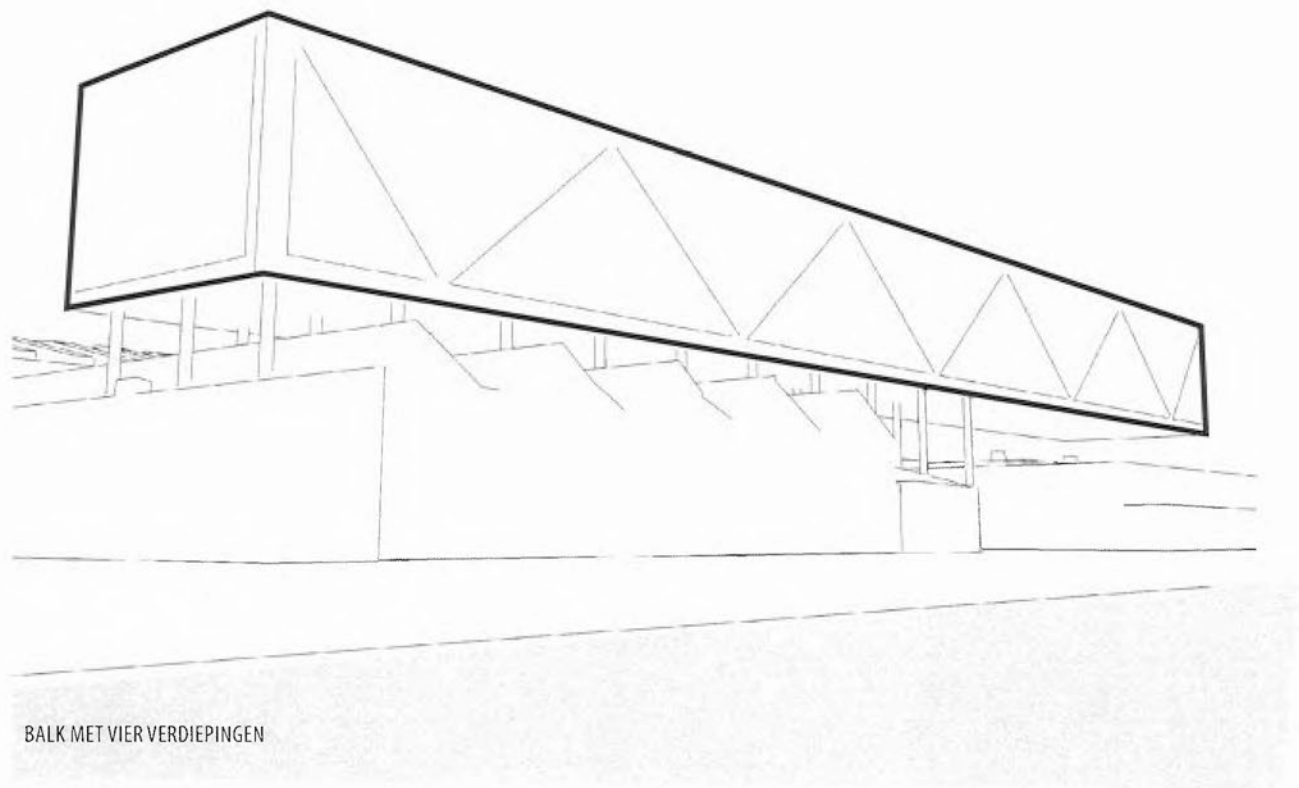
KRAANSPOOR AMSTERDAM NOO.
AMSTERDAM HEEFT AL EEN BALK AAN HET IJ

De balk is een zwevend element boven de sporthal en de Storkhal aan het IJ. De maximale hoogte van het geheel is 30 meter. De hallen variëren in hoogte tussen 7 en 11 meter. Een balk van 5 lagen hoog (circa 15 meter) is hiermee goed in verhouding en geeft voldoende ruimte om de balk los van de hallen te laten komen.



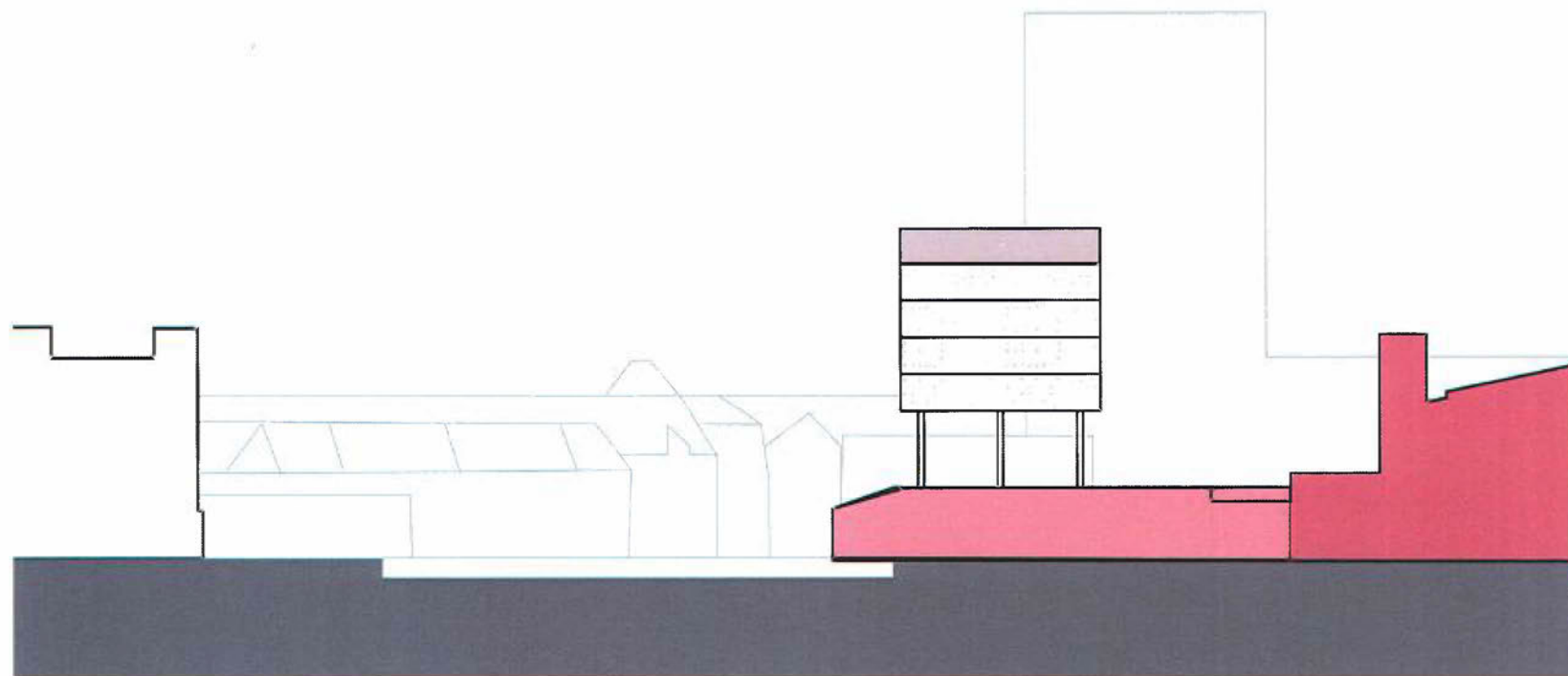
5.1,2,e

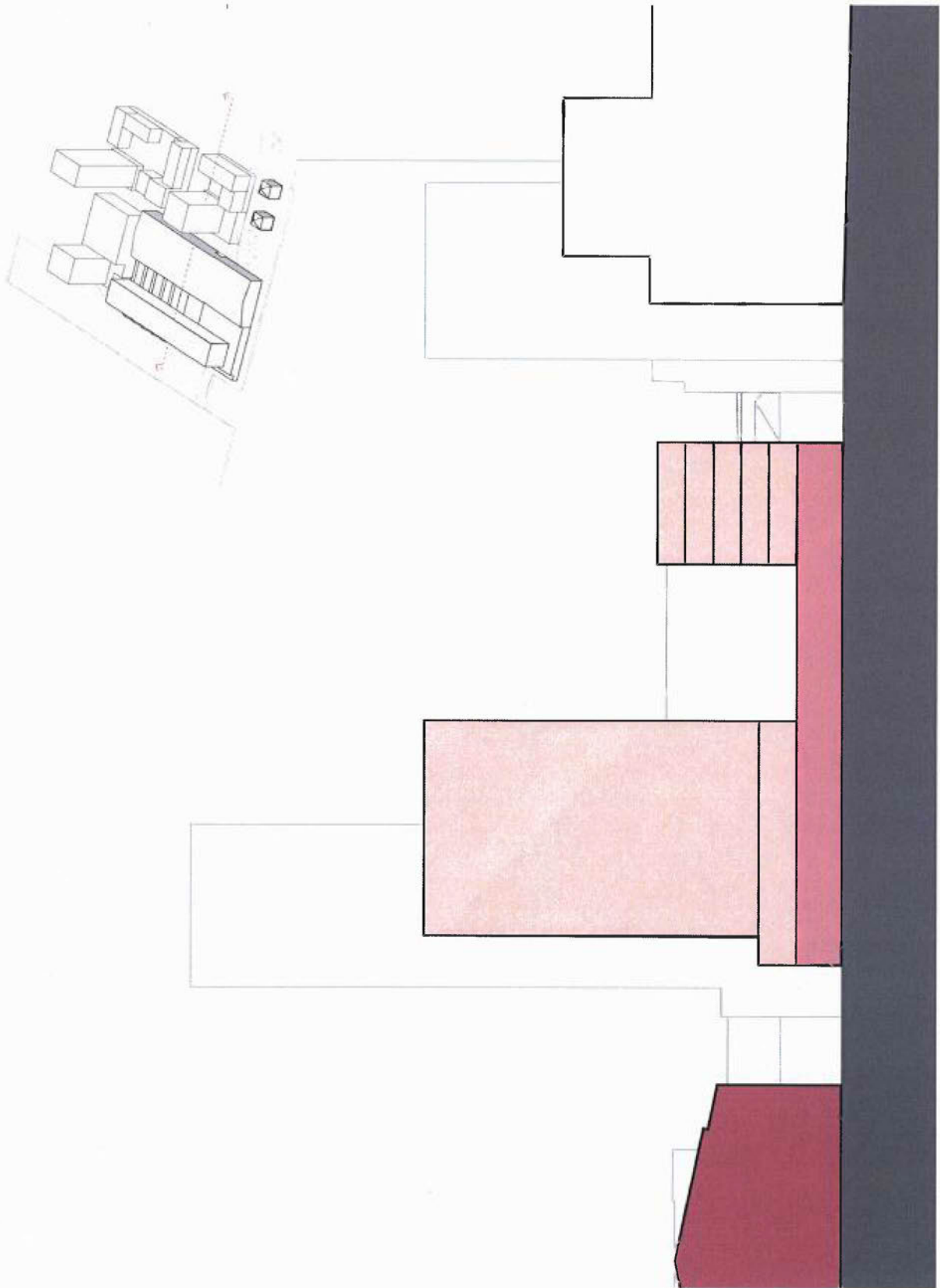
**BALK MET VIJF VERDIEPINGEN**

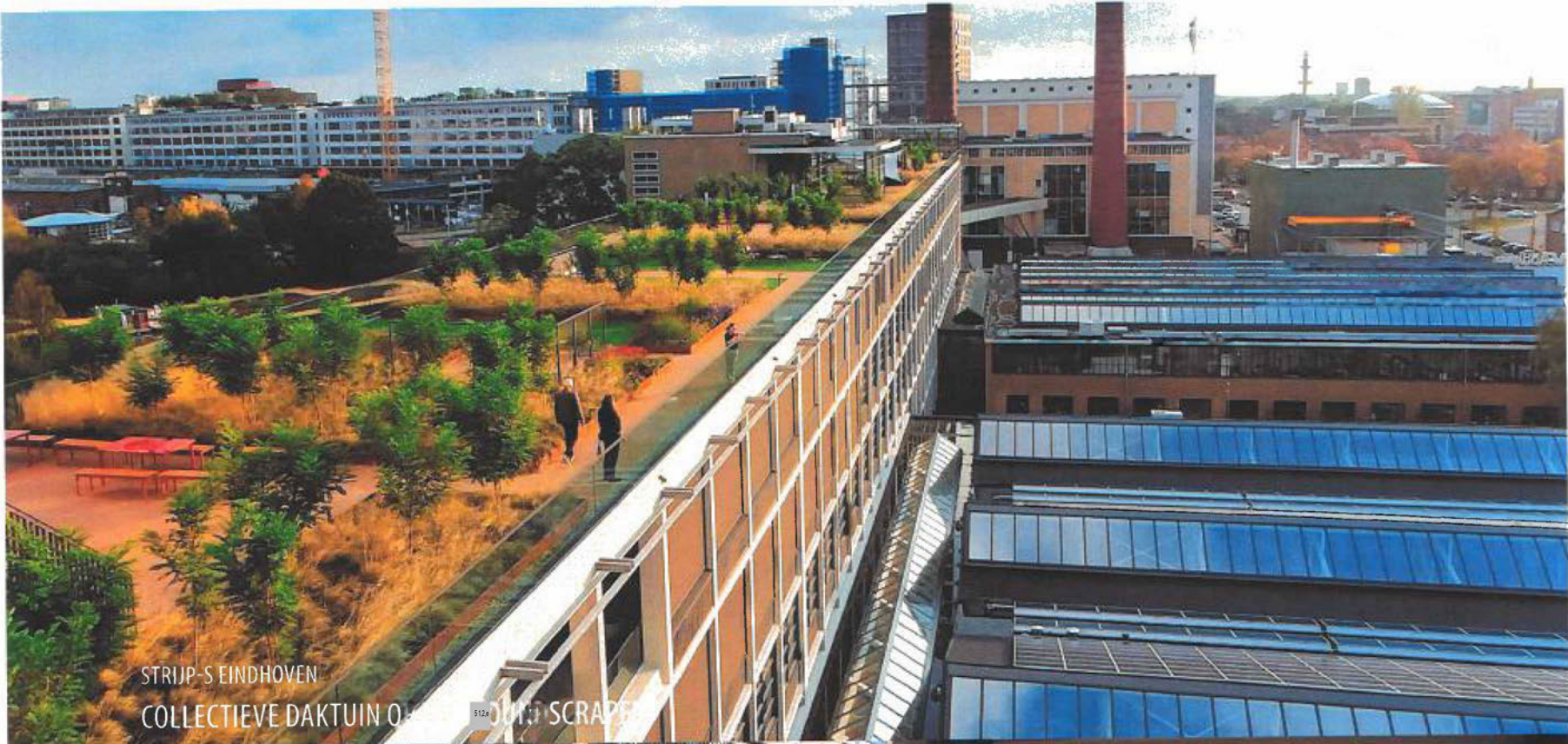


BALK MET VIER VERDIEPINGEN

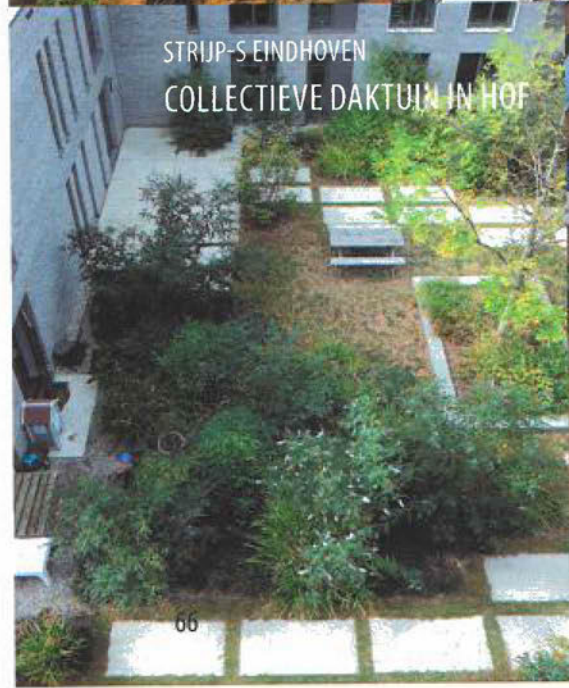
In de doorsnede is de balk in 5 lagen aangegeven. De balk blijft duidelijk lager dan de torens en is daarmee een logisch onderdeel van het Kromhoutcomplex.



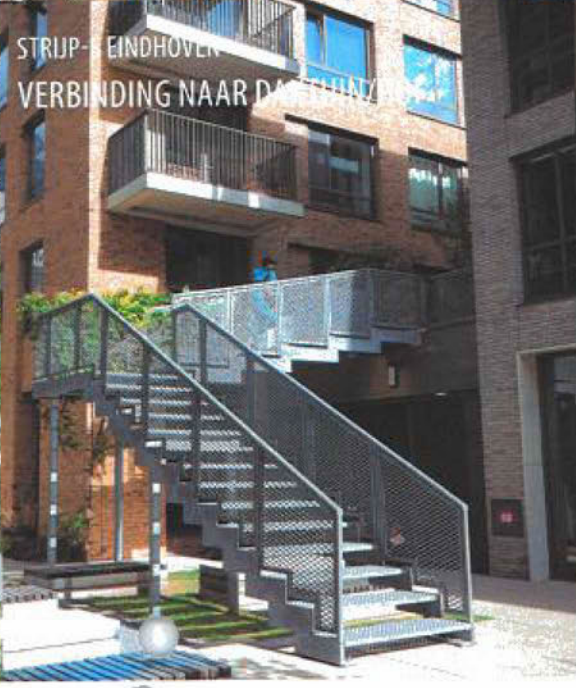




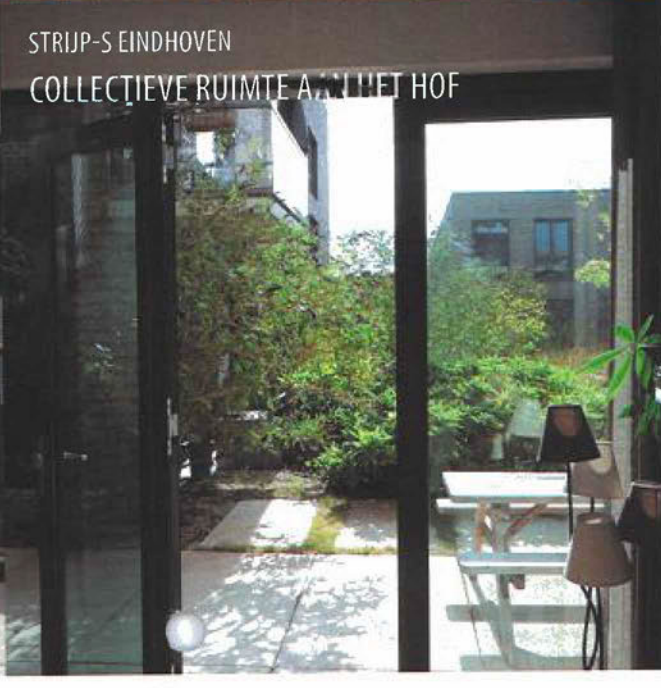
STRIJP-S EINDHOVEN
COLLECTIEVE DAKTUIN OORSTROMING
DUM; SCRAPE



STRIJP-S EINDHOVEN
COLLECTIEVE DAKTUIN IN HOF



STRIJP-S EINDHOVEN
VERBINDING NAAR DAKTUIN



STRIJP-S EINDHOVEN
COLLECTIEVE RUIMTE AAN TIJDT HOF

DAKTUINEN

De blokken in het Hamerkwartier worden gekenmerkt door een hoge plint, veelal met werken, en daarop een daktuin voor het wonen. Door de hallen en specifieke functies is dat in Kromhout vooral in A2 en A3 aan de orde. Het noordelijk blok krijgt een daktuin op de supermarkt: deze is primair voor de omwonenden en in de voet van de toren is ruimte voor een gemeenschappelijke ruimte. In het blok aan het IJ kent de daktuin twee niveau's: op 9 meter aan het IJ, in aansluiting op de toren een lager gelegen daktuin kijkt uit op het pocketpark. Een special is de balk: het zou fantastisch zijn als het dak hiervan publiek toegankelijk wordt, waar door een daktuin met uitzicht over het IJ ontstaat. Dit wordt in de volgende stappen nader onderzocht.



PARKEREN

Met het behoud van de Storkfabriek zijn de mogelijkheden voor ondergronds parkeren beperkt. Het parkeren is onder de drie nog te bebouwen kavels gepositioneerd. Onder de straten en kades is parkeren ongewenst vanwege kabels en leidingen, volle grond voor bomen en kans op verzakkingen. De inritten van de garages liggen aan het Gedempt Hamerkanaal. Blok A3 aan het IJ is het lastigst te bereiken. De voorkeur van de gemeente gaat hier uit naar het doorkoppelen van de garage van één van de naastgelegen blokken. Het laad- en loshof voor de supermarkt is inpandig en wordt ontsloten via het Gedempt Hamerkanaal (zie schema blz.50).

Goudappel Coffeng heeft een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. De combinatie van wonen en werken maakt dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Daarbij wordt uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen de blokken A0, A1 en A2. A3 is een apart blok met vrije sectorwoningen en een eigen garage. Voor de blokken A0, A1 en A2 zijn zonder dubbelgebruik 316 parkeerplaatsen nodig. Uitgaande van volledig dubbelgebruik van parkeerplaatsen door alle functies (iedereen heeft een parkeerrecht en geen vaste parkeerplaats) zijn 212 parkeerplaatsen benodigd op de maatgevende momenten (werkdagavond, koopavond en zaterdagavond). In de voorbeelduitwerking zijn 207 parkeerplaatsen beschikbaar in blok A0 en A2, dat is een tekort van 5 parkeerplaatsen. De verwachting is dat dit oplosbaar is, omdat het precieze aantal parkeerplaatsen en de specifieke parkeerbehoefte bij de architectonische uitwerking wordt bepaald. In de garages is ruimte voor circa 11 deelauto's, zodat ook bewoners zolder auto gebruik kunnen maken van een auto.

Indicatie parkeercapaciteit:

A0 schoolkavel 57 pp

A2 supermarktkavel 144 pp + 6 deelauto's

A3 IJkavel 67 pp + 5 deelauto's

totaal 279 parkeerplaatsen





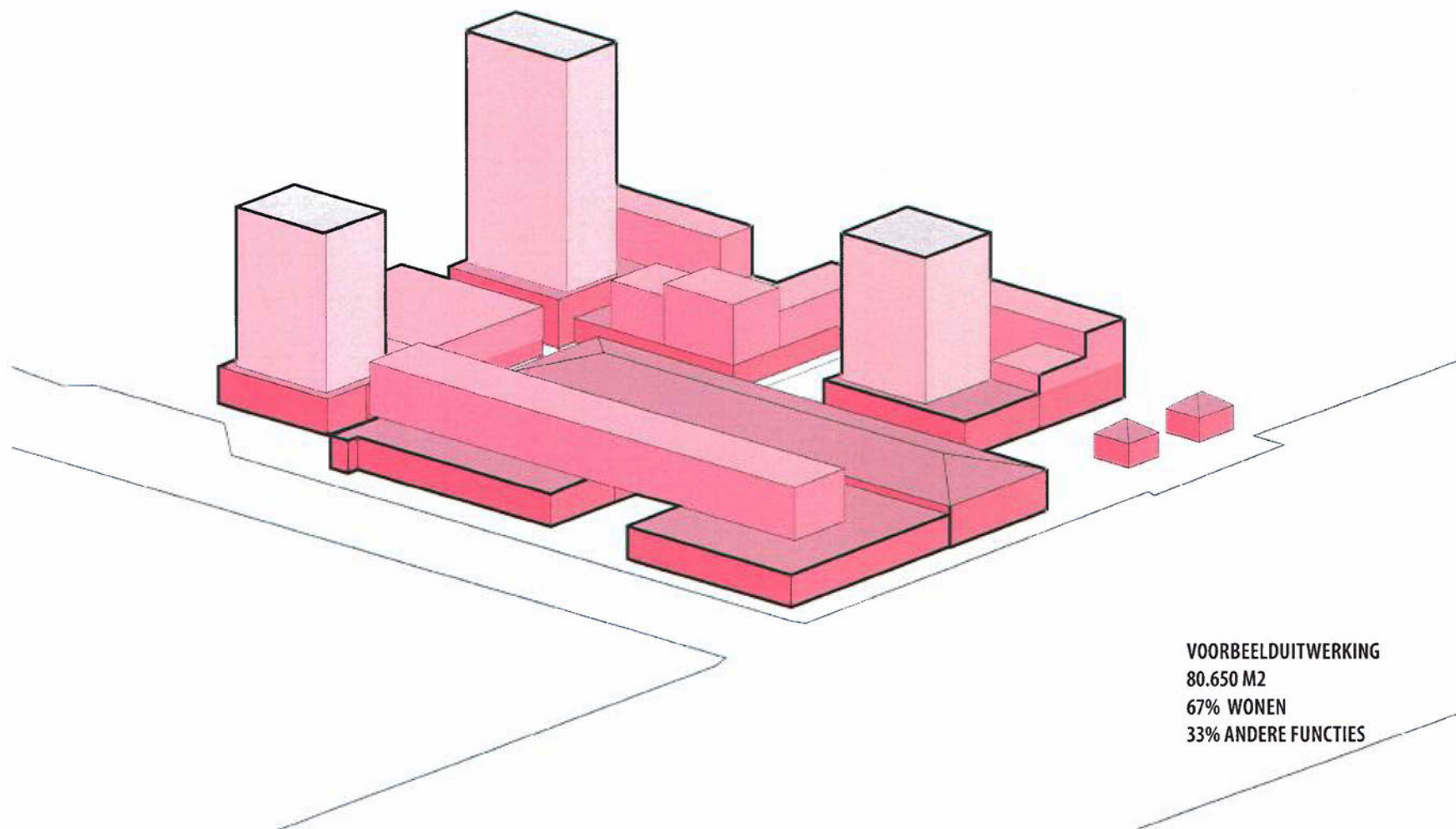
BOUWENVELOP

Op bijgaande kaart zijn de blokken in de maat gezet en de bouwhoogtes van de blokken en torens aangegeven. Hierbij is gezocht naar kleine variaties in hoogte, zodat de opbouw van de blokken niet als wand werken. Binnen deze contouren is nog wat schuifruimte: bijvoorbeeld de openingen in blok A2 kunnen van positie veranderen, als er maar voldoende lucht in het blok zit. Het maximale programma voor Kromhout is 78.000 m2 BVO.

legenda

- A3** Naam bouwveld
-  Bouwveld
-  eigendomsgrens Eigenhaard
-  zoekgebied toren
-  hoogtezone
-  (deels) te handhaven karakteristieke gebouwelementen; inpassen sporthal
-  hoogte, footprint en orientatie hoogbouw
-  hoogte daktuin
-  max. hoogte opbouw
-  zichtlijn
-  entree parkeergarage aan deze zijde; positie n.t.b.
-  koppelen ondergrondse parkeervoorziening t.b.v. ontsluiting ondergrondse parkeergarage; positie n.t.b.

VOORBEELDUITWERKING 3D



PROGRAMMA VOORBEELDUITWERKING

BLOK A0

SCHOOL	6.700 M2	
WERKEN	500 M2	
WONEN	8.500 M2	33 SOCIALE HUUR, 72 MIDDENHUUR
<i>SBTOTAAL</i>	<i>15.700 M2</i>	

BLOK A1

SPORTHAL	3.000 M2	
MAAKINDUSTRIE	2.200 M2	
CULTUUR	1.500 M2	
HORECA	1.600 M2	
COMMERCIEEL	1.600 M2	
KANTOOR (VERDIEPING)	3.900 M2	
WONEN (BALK)	12.500 M2	75 MIDDENHUUR, 64 VRIJE SECTOR
<i>SBTOTAAL</i>	<i>26.300 M2</i>	

BLOK A2

SUPERMARKT	2.800 M2 (INCL. CAFÉ, EXPEDITIE, KANTOOR)	
WONEN	20.400 M2 (INCL. 120 M2 BUURTKAMER)	147 SOCIALE HUUR, 94 MIDDENHUUR
MOBILITEIT	300 M2	
<i>SBTOTAAL</i>	<i>23.500 M2</i>	

BLOK A3

WERKEN	2.500 M2	
WONEN	12.300 M2	124 VRIJE SECTOR
<i>SBTOTAAL</i>	<i>14.800 M2</i>	

BLOK A4

HORECA	250 M2	
--------	--------	--

TOTAAL 80.650 M2 180 SOCIALE HUUR/ 241 MIDDENHUUR/188 VRIJE SECTOR (TOTAAL 609 WONINGEN)

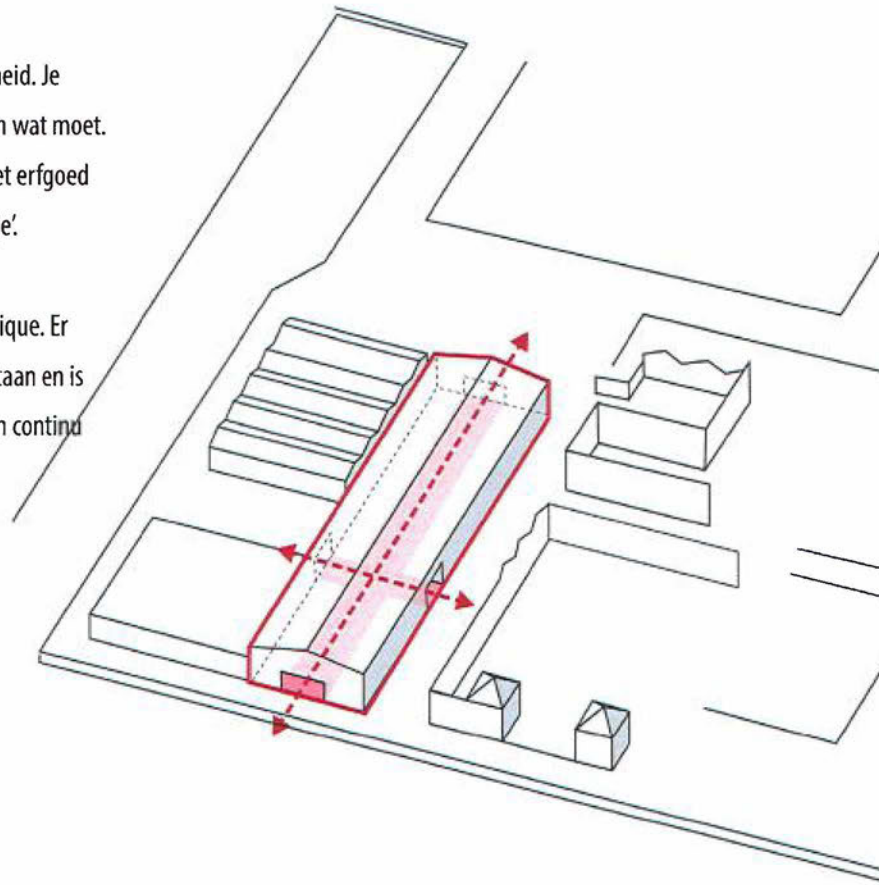
(exclusief 2200 m2 verkeersruimte in de Kromhouthal)

DE KROMHOUTHAL, HET KLOPPEND HART VAN DE WIJK

De Kromhouthal wordt een ontmoetingsplek en kloppend hart van de wijk, een plek waar de Noorderling zich thuisvoelt en waar Amsterdammers trots op zijn. De ongedeelde wijk is hier zichtbaar en voelbaar, een innovatieve sociale hotspot waar de gezamenlijke waarden dagelijks voelbaar zijn.

De Kromhouthal is toegankelijk en biedt 18 van 24 uur levendigheid. Je komt hier niet voor je rust. De deuren staan open, alleen afsluiten wat moet. Ideeën, ruimtes en werktuigen/gereedschap worden gedeeld. Het erfgoed wordt gekoesterd, de historie wordt beleefbaar in een 'nieuw jasje'.

High end en streetwise lopen door elkaar, maatschappelijk en chique. Er is ruimte voor iedereen. Ongeregisseerd en ongeregeld is toegestaan en is ruimte voor "onaangepast" gedrag, je mag er zijn. Starters krijgen continue kansen en er is ruimte voor opleiden, 'learning by doing'.

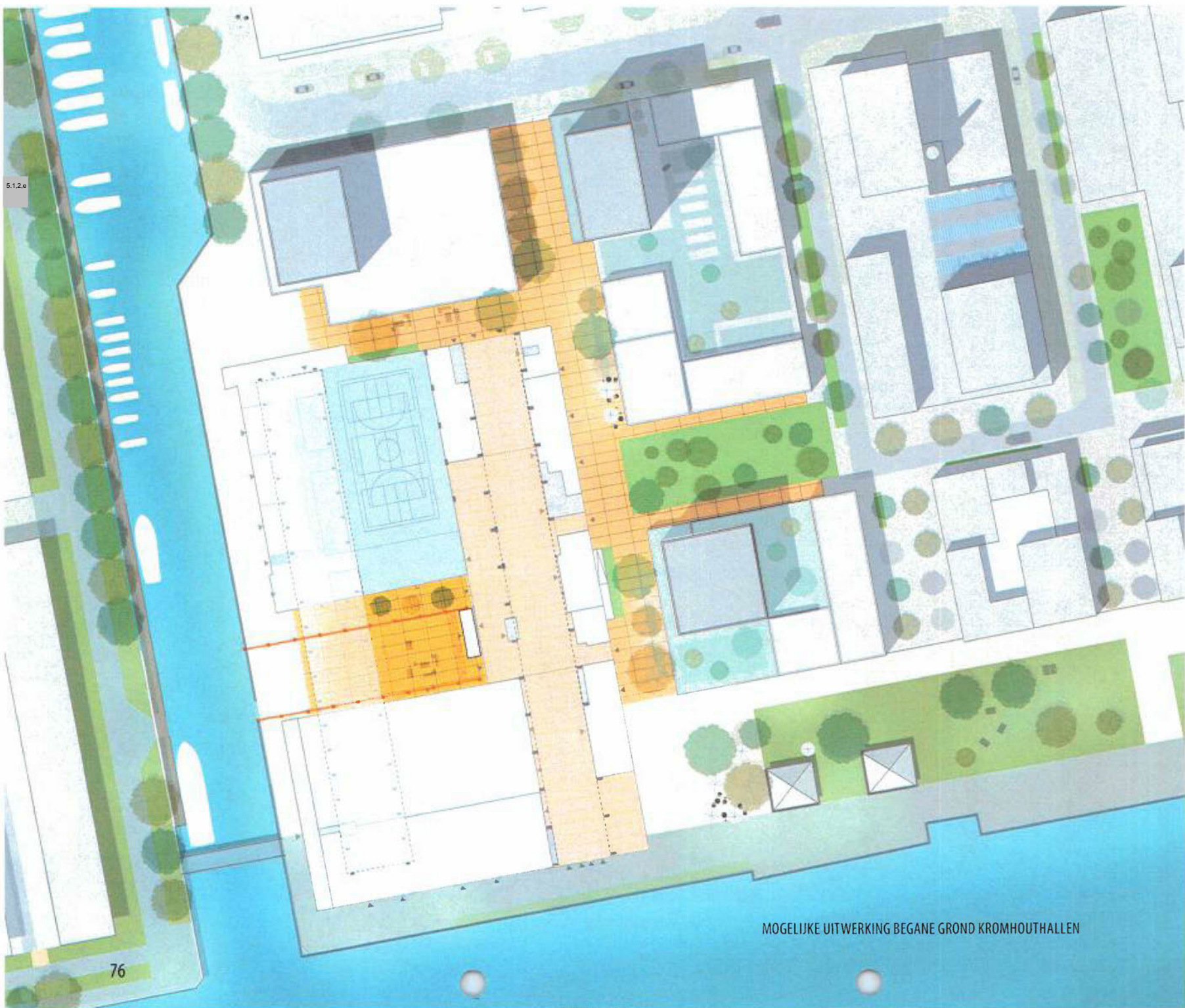




PARK SPOOR NOORD ANTWERPEN
DE LOCOMOTIEHAL IS SEMI-OPENBAAR EN GESCHIKT VOOR EVENEMENTEN

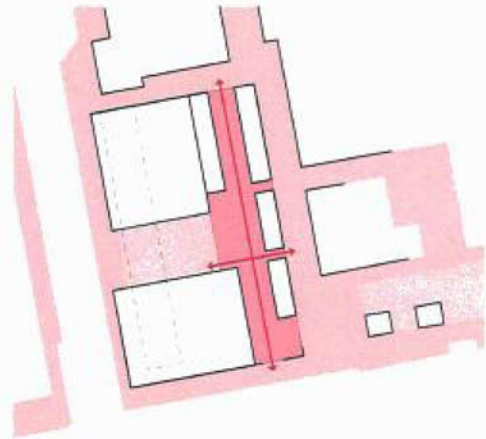


KROMHOÜTHAL AMSTERDAM NOORD
NU AL IN GEBRUIK VOOR EVENEMENTEN



MOGELIJKE UITWERKING BEGANE GROND KROMHOUTHALLEN

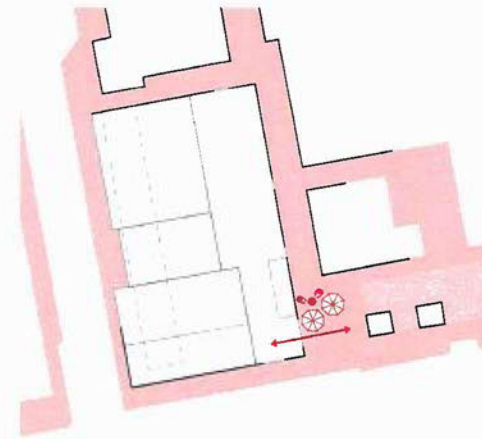
MOGELIJK GEBRUIK INTERIEUR KROMHOUTHAL



ROUTE DOOR DE HAL OVERDAG ZOVEEL
MOGELIJK TOEGANKELIJK



BEDRIJFSUNITS ALTIJD BEREIKBAAR
(ZOWEL BG ALS VERDIEPING)



TERRAS OEVERPARK OP
DE KOP VAN DE HAL



BEGANE GROND FLEXIBEL INDEELBAAR EN TE GEBRUIKEN VOOR EVENEMENTEN MET VERSCHILLENDE OMVANG.
DEZE TEKENINGEN TONEN MAAR EEN VAN DE DIVERSE MOGELIJKE UITWERKINGEN VOOR DE BEGANE GROND.

ONTWIKKEL- STRATEGIE



HUIDIGE SITUATIE MET BOUWVELDEN

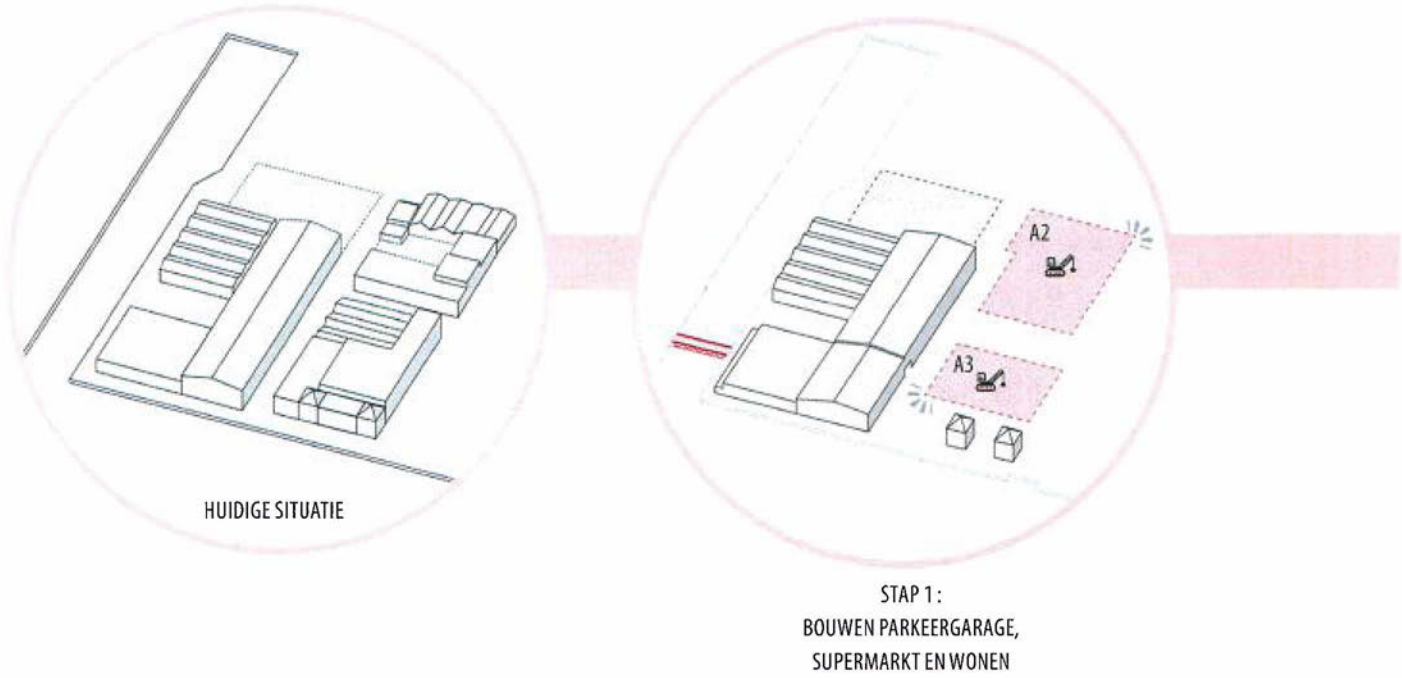
STAP VOOR STAP ONTWIKKELEN

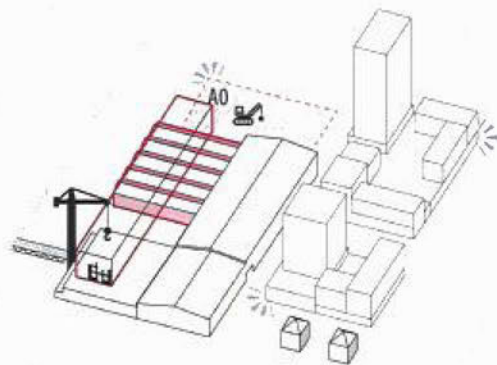
Uitgangspunt is dat het gebied tijdens de ontwikkeling door kan functioneren en daarmee in zekere zin altijd af is. De openbare ruimte structuur die er ligt is de basis. In het westelijk deel is sprake van twee blokken: de school met een woontoren (A0) en de combinatie van bestaande hallen (A1). In het oostelijk deel is sprake van een blok ten noorden van de Boorstraat (A2) en een blok aan het IJ (A3). Hiermee kan op eenvoudige wijze worden doorontwikkeld vanuit de huidige situatie.

Er wordt gestart met de bouw van de parkeergarage, de supermarkt en sociale en middeldure woningen in het oostelijk blok (A2). Blok A3 aan het IJ zal niet door Eigen Haard worden ontwikkeld aangezien het bestaat uit vrije sector woningen in combinatie met werken. De ontwikkeling hiervan kan gelijk oplopen met de bouw van A2 mits de bouwlogistiek dat mogelijk maakt.

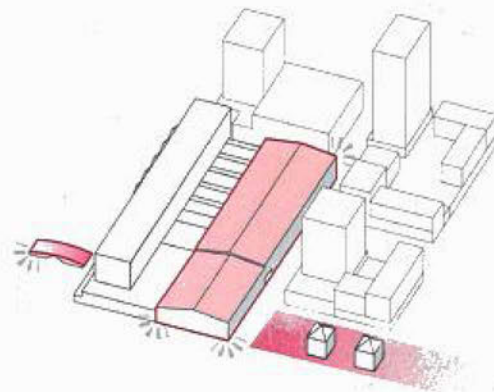
Als blok A2 gereed is kan de Jumbo doorschuiven en is meteen voorzien van een ondergrondse garage voor de bezoekers. Daarmee kan de ontwikkeling starten van de school en woontoren op de parkeerplaats en de sporthal in de bestaande hal. Dit gebeurt in combinatie met de balk, aangezien deze naast de sporthal gefundeerd moet worden. Dit zal ook van invloed zijn op het culturele podium en de horeca in de Storkhal. De ontwikkeling van de Kromhouthal zelf kan al in een eerder stadium op gang komen, en kan ook langer doorlopen. Vanuit het huidige gebruik wordt doorontwikkeld.

FASERING OP HOOFDLIJNEN

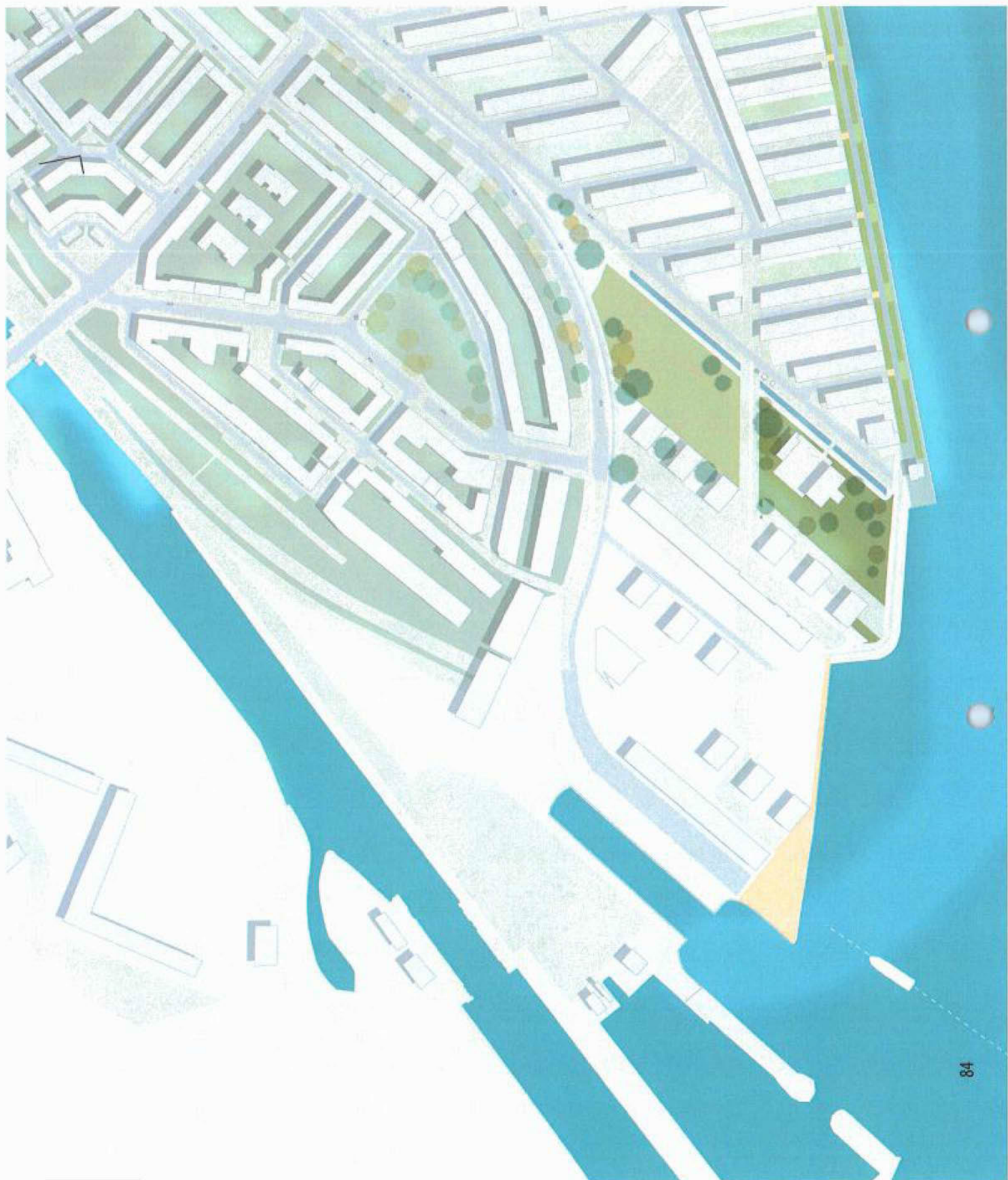




STAP 2:
BOUW SCHOOL, SPORHAL IN INDUSTRIELE
HAL, BALK EROVERHEEN



DOORONTWIKKELING
KROMHOUTHAL EN STORK
OP EIGEN TEMPO





Supervisie Eigen Haard

Datum: 16 juni 2022

Eigen Haard, vertegenwoordigd door:

5.1.2,e

Gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door:

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

en 5.1.2,e

1 Programma Basis model vs. Plus model blok 3 (A2 in investeringsnota)

Door aanpassing van de positie van het pocketpark op verzoek van de gemeente vervalt er 800m² in de footprint van blok 3. Deze 800 m² bvo kunnen gecompenseerd worden in de hoogte, binnen de ruimte die het blokpaspoort biedt. Eigen Haard heeft daarbij 2 varianten uitgewerkt:

1. Basis model met enkel compensatie van 800 m² bvo in hoogte.
2. Plus model met extra meters bovenop de 800 m², nog steeds passend binnen ruimtelijke kaders blokpaspoort.

Verkleining van de footprint gaat ook ten koste van parkeerplaatsen. 18 plekken minder in de kelder en 10 minder in mobilityhub. Conform de parkeerbalans van Goudappel is er een totale behoefte van 296 pp (exclusief commercieel blok). Deze zijn nog steeds inpasbaar: 144 in blok 3, 72 in blok 4 en 74 onder het schoolblok en 6 in de mobilityhub. Waarschijnlijk worden het er nog een paar minder als gevolg van het uit elkaar halen van school en woongebouw.

Reactie supervisor:

- Pocketpark is zo beter ingepast en akkoord
- Contour van de bouwblokken A2 en A3 is akkoord.
- Dichtheid is aanvaardbaar in basis model. In plusmodel is er te dicht en hoog bebouwd waardoor daktuinen onvoldoende zichtbaar zijn en daardoor onvoldoende een bijdrage leveren aan een groener straatbeeld. Nu teveel omsloten en dus ook onvoldoende voor de leefkwaliteit van het gebruik van de daktuin zelf door de omwonenden. Het advies van de supervisor is daarom om enkel de 800m² die vervalt door het pocketpark te compenseren en dit maximaal uit te vullen tot de eerder gehonoreerde 23.500 m² bvo.
- De openingen naar en daarmee zichtbaarheid van de daktuinen van blok A2 moeten groter. Het advies is om zo groot mogelijke openingen te maken tussen de gebouwen. Ten minste diagonale zichtlijn te creëren tussen de west- en oostzijde, en de opening aan de noordzijde best minimaal twee keer zo breed.
- De supervisor heeft gevraagd om doorsnedes toe te voegen aan de tekeningen om inzichtelijk te maken hoe dit volume (en de eventuele extra laag) zich verhoudt ten opzichte van haar omgeving.
- Beeld van de 23.500 m² bvo met grotere openingen naar daktuinen verwerken in een referentietekening welke aan architect moet worden mee gegeven. Hieruit moet blijken op welke wijze daktuin relatie krijgt met maaiveld. Referentietekening voor akkoord nog langs supervisor, dit kan per e-mail.

2 Daktuin blok 4 (A3 in investeringsnota)

Voor de kleinere blokken aan het IJ is de supervisor bereid af te wijken van daktuinen op 8 meter naar daktuinen op 4 meter, vanwege de nabijheid/verbinding met groen op straatniveau. De grotere blokken komen niet voor deze afwijking in aanmerking i.v.m. de noodzakelijke te realiseren bedrijfs-makersruimten. De lagere plint laag van 4 meter kan in dit blok ingezet worden voor ruimte voor fietsenstalling. Blok 4 heeft in de tekening al een mooie maat groen rondom de torens op daktuin niveau.

3 Publieke ruimte Kromhouthal

In voorgaande plannen werd de 2.200m² publieke ruimte in de Kromhouthal meegenomen in de ruimtelijke berekening van het aantal BVO's welke geaccordeerd zijn door supervisor. Deze meters zijn in het huidig gepresenteerde plan niet mee genomen in de optelling tot het totaal aantal m² bvo. Onderbouwning vanuit Eigen Haard is dat deze ruimte publiek toegankelijk is en daardoor niet exploitabel. Supervisor vraagt om aanpassing van de tabel zodat deze vergelijkbaar is met eerdere overzichten en af te zetten is tegen blokpaspoort.

4 Wat verder is besproken.

- Entree parkeren blok A3 en expeditie blok A2: de locatie van de logistiek aan het Gedempt Hamerkanaal is akkoord, de vormgeving niet. De draaibeweging die is ingetekend is niet wenselijk. Entree tot parkeren zoals is ingetekend is niet inpasbaar op deze manier. Eigen Haard ligt daarbij toe dit nog onder voorbehoud is en nader zal worden uitgewerkt wanneer de contouren van het blok en programma duidelijk zijn.
- Het is niet duidelijk hoe de publieke functie aan het IJ en openbare route door blok A1 wordt vormgegeven en hoe de openbaarheid en toegankelijkheid daarvan is geborgd. Eigen Haard geeft aan dat dat nog niet duidelijk is en dat dat aspect nog uitgewerkt zal worden. Advies supervisor is dat dan als arcering op te nemen in de tekening.
- Voorwaarde bij het eerdere akkoord van supervisor op het ophogen van de volumes in hoogte (binnen de kaders van het blokpaspoort) is het toevoegen collectieve ruimten voor bewoners van hoogbouw, foyer/collectieve woonkamers of werkplekken op straatniveau en/of op niveau van collectieve daktuin of bovenin toren. Collectieve ruimten dienen kwalitatief hoogwaardig en qua volume substantieel te zijn. Dit zien we niet terug in de tekening. Eigen Haard ligt toe dat dat inderdaad ontbreekt in de tekening maar dat dat zeker wel de intentie is. Advies supervisor om dat op tekening mee te nemen.

School en woongebouw zijn nu geïntegreerd op tekening. Dit is voor alle partijen onwenselijk en zal uit worden gewerkt als 2 gescheiden volumes.

5. Concluderend

Voor een definitief akkoord wordt er op basis van dit supervisieoverleg een nieuwe programma tabel met een referentiebeeld/voorbeelduitwerking gemaakt van het plan met als uitgangspunt een maximaal volume voor blok 3 (A2) 23.500 m² bvo, de huidige footprint van de gebouwen, grotere openingen naar de daktuinen in blok 3. Dit in combinatie met het bestaande stedenbouwkundige raamwerk kan als integraal boekwerk per mail aan supervisor worden voorgelegd voor finaal akkoord.

- Dit boekwerk kan vervolgens dienen als basis richting architect voor volgende ontwerp fase.