



Gemeente
Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Eigen Haard

5.1.2.e & 5.1.2.e

Datum 20-02-2024

Behandeld door Projectteam Hamerkwartier

Onderwerp Reactie Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

5.1.2.e & 5.1.2.e

Met deze brief reageer ik namens het projectteam Hamerkwartier op het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) dat jullie 12 februari 2024 aan ons hebben gestuurd. Het DOSP is een uitwerking van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) dat jullie 8 december 2022 hebben aangeleverd. De gemeente heeft een reactie gegeven op het VOSP en die reactie hebben jullie goed verwerkt in het DOSP. Het is een mooi integraal boek geworden! Onze complimenten hiervoor. Het boek is bijna klaar om vastgeklit te worden aan de anterieure overeenkomst. Onderstaand treffen jullie onze reactie aan de hand van een vijftal thema's. Deze opmerkingen dienen verwerkt te worden en zijn randvoorwaardelijk voor de goedkeuring van het DOSP.

Stedenbouw en architectuur

- Gemeente ziet niet terug in het stedenbouwkundig raamwerk op welke wijze de gebouwelementen van de drie loodsen langs het Gedempt Hamerkanaal terug komen in de nieuwbouw. We zien dit graag verder uitgewerkt.
- In de Investeringsnota is een maximale bouwhoogte opgenomen van 45 en 60 meter, op te hogen tot 50 en 70 meter mits wordt voldaan aan de voorwaarde om collectieve ruimten toe te voegen 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. We hebben hierover in het supervisieoverleg van 23/10/20 afgesproken dat:
"De toren aan de Motorkade kan verhoogd worden naar circa 50 meter. De andere toren kan verhoogd worden naar 70 meter, mits er kwaliteit in collectiviteit terugkomt. Voorbeeld van goede kwaliteit: het maken van een halve vloer op niveau van de daktuin tot een collectieve huiskamer foyer voor VVE van bewoners".
- We zien dat op maaiveld niveau in blok A2 een mobiliteitshub is ingetekend. We geven ter overweging mee te verkennen of dit (deels) een plek kan krijgen in de -1 laag.

Commented [5.1.2.e]: 5.1.2.e & 5.1.2.e graag aanvullen

Commented [5.1.2.e]: In het vorige VOSP was dit niet akkoord, maar is hier nu wel aan voldaan?

Commented [5.1.2.e]: Hoe staan wij nu hier in? Op diverse kaartjes is te zien dat ze wel een mobiliteitshub willen realiseren

- Op diverse beelden is er geen oost-west verbinding ingetekend in de Kromhouthal. Dit is een wens van de gemeente die wel in het DOSP moet worden meegenomen.
- Breedte blok A2
- Afwijken bouwhoogtes

Programma

Door gemeente is benoemd dat op specifieke programmaonderdelen (school, sporthal en horeca) niet wordt voldaan aan het opgegeven aantal meters. Dit zijn essentiële onderdelen van het plan, met name daar waar het ziet op de maatschappelijke onderdelen school en sporthal en dienen op de juiste manier in het stedenbouwkundig plan te landen.

- de school is te klein [6.700m2 i.p.v. 7.800m2]
- sporthal is te klein [3.000m2 i.p.v. 3.400m2]
- horeca is te groot [1.750m2 i.p.v. 800m2]

De investeringsnota laat een maximaal aantal BVO toe van 80.500 m2. In het stedenbouwkundigplan is nu 80.650m2 BVO opgenomen.

Juridisch planologisch / link met TAMIMRO plan.

Openbare ruimte en mobiliteit

- De oost-west route voor fietsers en voetgangers langs het IJ richting de nieuwe brug over het Motorkanaal is een zeer essentiële route voor Hamerkwartier en Amsterdam Noord. Het verbindt oud en nieuw en maakt het IJ toegankelijk voor een ieder. De wijze waarop deze vorm wordt gegeven rondom de Kromhouthal heeft daarom bijzondere aandacht. Dit kan ofwel door de Kromhouthal heen ofwel aan de zuidzijde. In het plan is de route aan de zuidzijde opgenomen. Dit heeft consequenties voor de openbare ruimte en voor het gebouw. De openbare ruimte aan de zuidzijde heeft een beperkte maat. Deze ruimte zal zo goed als volledig voor de langzaamverkeer route gebruikt worden en biedt geen ruimte meer voor terrasfuncties. Ook aan de westzijde is de ruimte beperkt. We zouden graag verkennen in hoeverre het mogelijk is hier meer openbare ruimte te creëren. De route heeft ook consequenties voor het gebouw aan de zuidzijde en de westzijde, voor hoe de verbinding tussen binnen en buiten gelegd kan worden. Uitgangspunt is dat er geen gesloten gevels ontstaan langs belangrijke openbare routes en ruimtes. Dit is een punt van aandacht en zorg. We zien dit graag uitgewerkt in de volgende ontwerpfasen.

Duurzaamheid en techniek

- Inrit parkeren aan de oostzijde van blok A2/A3 heeft geen akkoord. Ook hier geldt het uitgangspunt uit de Investeringsnota dat parkeergarages ontsloten moeten worden vanaf het Gedempt Hamerkanaal, of in eerste lijn of via een andere garage. In dit geval zou daarvoor een verbinding kunnen worden gelegd met de parkeergarage onder blok A2. Ofwel via een ondergrondse verbinding onder het pocketpark of wel door beide garages als één garage vorm te geven. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de benodigde gronddekking voor inrichting van het pocketpark en ondergrondse infrastructuur. Ontsluiting via de Boorstraat, in welke richting dan ook, is geen optie.

Algemene opmerkingen per pagina

P5: Er staat: ' Voor het Hamerkwartier is een Investeringsnota opgesteld (december 2021) De Investeringsnota is vastgesteld in februari 2022. Dit graag aanpassen.

P38/49/59: is er voldoende ruimte voor de fiets-&flaneerroute direct langs het IJ op de kade langs het Kromhout(hal)-gebouw? Er komt hier ook een terras-/horeca-functie of iets dergelijks langs

Commented [5.12e]: 5.1.2,e In de vorige reactie van de gemeente was er een discussie gaande omtrent de breedte van blok A2. Nu is de breedte aan de noordzijde 55,4m en aan de zuidzijde 50m. Zijn wij hiermee akkoord?

Commented [5.12e]: 5.1.2,e bouwhoogtes wijken af t.a.v. de investeringsnota. Zijn wij hiermee akkoord?

Commented [5.12e]: 5.1.2,e zou jij hier nog naar kunnen kijken? Wellicht met de hulp van 5.12e en 5.1.2,e want in het kader van het BP zijn hier al gesprekken over gevoerd.

Ik heb alvast wat aanvullende vragen:
Ze maken onderscheid tussen werken en maakindustrie. Wat is werken en zijn wij hiermee akkoord?
Ze hebben 3.900m2 kantoor toegevoegd en in de IN staat hierover niks. Akkoord?
Ze maken geen detailhandel en nutsvoorzieningen is niet in deze tabel opgenomen. Zijn wij hiermee akkoord?

Commented [5.12e]: In de IN staat dat de school 7.800m2 moet zijn, maar we hebben al aangegeven dat dit niet haalbaar is en dat de school sowieso kleiner gaat worden, toch? Dan hebben we ook akkoord nodig van OJZ

Commented [5.12e]: Is hier nog flexibiliteit in mogelijk of moet Eigen Haard de m2 BVO bijwerken naar 80.500m2?

Commented [5.12e]: 5.12e graag aanvullen

Commented [5.1.2,e]: 5.1.2,e & 5.1.2,e graag aanvullen

Commented [5.1.2,e]: In onze vorige reactie werd dit gezegd, maar hoe denken wij hier nu over?

Commented [5.1.2,e]: 5.12e & 5.12e graag aanvullen

het water en dat past lastig op de bestaande kade van slechts ca. 9,5 meter breedte. Langs motorkanaal is het slechts 6,5 meter tussen gevel en water.

P50: in het roze plaatje: eenrichtingsautoverkeer in de auto-lusjes aan zuidzijde Gedempt Hamerkanaal -> Hamerstraat en Ketelstraat etc.

P81/82: De fasering moeten worden aangepast. Eerst de parkeerplaats op A3 aanleggen en dan de school op A0 bouwen. Vervolgens volgt de rest.

Slotwoord

We zetten graag de prettige samenwerking voort!

Hartelijke groet namens het projectteam,

5.1.2.e

5.1.2.e Eigen Haard

Commented [5.1.2.e]: Dit is een vraag van 5.1.2.e Volgende week even bespreken

Commented [5.1.2.e]: Nog nader in te vullen