



## Verslag Supervisie Eigen Haard Hamerkwartier

Datum/locatie 02 november 2023, KRWg1

Pagina 1 van 4

Aanwezig  
Ontwikkelaar 5.2.e

Aanwezig  
Gemeente 5.2.e

### 1 Vooraf

Tijdens het PVO-overleg op donderdag 12 oktober is door projectteam Hamerkwartier besloten dat het plan ter goedkeuring kan worden voorgelegd aan de supervisor.

### 2 Presentatie

- Kern van het gebouw is ontwerpen met oog voor de toekomstige gebruiker. Er wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen. De verschillende massa's staan koud tegen elkaar aan met ieder haar eigen entree aan de straat met daardoor heen de supermarkt verweven.
- Eigen Haard geeft aan dat er 20 woningen voor kwetsbaren komen en 20 seniorenwoningen.
- Supermarkt en het café hebben een eigen entree, maar vanuit het café kun je ook de supermarkt inlopen en vice versa. Daarnaast is het mogelijk om via de parkeergarage de supermarkt te bereiken.
- In de parkeergarage is er ruimte voor opstalplekken voor de winkelkarretjes.
- Er zijn separate liften voor de woonblok en de supermarkt.
- Het groen gaat over de dakrand heen zodat het goed zichtbaar is op maaiveldniveau.
- Deel van de fietsparkeren wordt opgelost in de parkeergarage, onder de toren van 60/70 m, want daar is het inefficiënt om autoparkeren te positioneren
- Er is nu één tunnel die de parkeergarages onder A2 en A3 met elkaar verbindt.
- In blok A2 komen 235 woningen en 118 parkeerplekken.
- De gronddekking van de daktuin is niet overal even dik. In het midden is de gronddekking dikker en daardoor meer ruimte voor bomen.
- Het grid is zo functioneel mogelijk ingezet: voor buitenruimtes, met privacy scherm, eventueel voor groen maar niet opgenomen als duurzaamheidsmaatregel. Het betreft een sociaal woningblok waardoor ze zo efficiënt mogelijk de financiële middelen moeten inzetten.

### 3 Reactie gemeente

#### Programma:

- Een mooi breed programma aan woningtypes.

Plint:

- In het beeldkwaliteitsplan van Hamerkwartier is opgenomen dat de 8/9 meter lijn overal herkenbaar moet zijn en dat deze niet moet verschillen. Op deze manier wordt er eenheid gecreëerd in Hamerkwartier. De herkenbaarheid is nu onvoldoende. Er zijn te veel gebouwen die qua gevelopbouw volledig doorlopen tot aan de grond. Het is met name een probleem bij de toren, waar dan weer een lijn ligt op 12 meter, dit schept verwarring. Liever terug naar 9 meter of juist door naar 21 meter. Goed verschil markeren tussen wat de sokkel is en wat de bovenbouw is.
- Als beeldspraak wordt de schotse ruit genoemd; horizontale en verticale lijnen komen samen. De één dikker dan de ander, maar het straalt wel eenheid uit. De bedoeling van het beeldkwaliteitsplan is dat de 8/9m lijn overal afleesbaar is maar dat de gevelopbouw onder en boven die lijn wel samenhang vertoont. Dus geen gebouwen die gewoon doorlopen tot op de grond maar ook niet één grote sokkel met bovenop andersoortige volumes. We zoeken een verweving van beide, zoals in het motief van de stof van een kilt.
- De supermarkt is te veel versnipperd over de gevels.
- Als er woningen in de plint gemaakt worden, is het denkbaar om aan het park en aan de Fabriekstraat woningen van 3 verdiepingen van 3 meter hoog te maken, samen 9m hoog (dus 3x3, met daarna meer appartementen erop. De CRK is in principe niet akkoord met 3 bouwlagen van 3 meter vanwege zorg ten aanzien van lichtinval op onderste bouwlagen en uitstraling. Supervisor en projectteam zijn echter bereid om dit te verdedigen richting CRK als het gaat om individuele woningen die over deze 3 verdiepingen reiken. De gedachte van het projectteam en supervisor is dat daarmee het gebrek aan lichtinval op de onderste bouwlaag wordt gecompenseerd elders in de woning en dat het aanzicht minder rommelig oogt als het 1 woning betreft. Desondanks is het nog wel onder voorbehoud van de CRK.
- De 3x3 moet dus met één woning ingevuld worden, maar we begrijpen dat het programma van Eigen Haard dat moeilijk maakt. Een ander alternatief zou zijn om een woning te creëren over de eerste twee verdiepingen, en dat zichtbaar te maken in de gevel door de vloer tussen de eerste en tweede bouwlaag een stuk terug te leggen. Vervolgens kan op de 3<sup>e</sup> bouwlaag een volgende woning worden gerealiseerd. Deze schetsen zijn al met de architecten gedeeld. Opnieuw geldt hier voorbehoud van de CRK.
- Plint van 4 meter aan oostzijde; CRK wil graag overal een plint van 8 meter, maar de supervisor geeft aan deze mening niet te delen. Incidenteel ziet de supervisor mogelijkheid tot afwijkingen naar beneden toe en zeker als je daarmee groen naar de straat brengt. Ook dit punt is onder voorbehoud van de CRK.

Taal:

- Gevel C2 aan pocketpark komt over als zijgevel en dat is zonde vanwege de kwaliteit die het pocketpark kan bieden. Geadviseerd wordt om daar het bouwblok meer open te maken en meer onderdeel te maken van het pocketpark, door bijvoorbeeld buitenruimtes te creëren.
- Geveltaal noordzijde: de vraag of de 3e geveltaal (het smalle stuk in het hout) nodig is, te veel. Suggestie is om juist de raampartijen door te laten lopen over de hele lengte en dat dit de geveltaal wordt zodat de supermarkt ook een eenvormige uitstraling krijgt. Dit is ook een voorbeeld van de "schotse ruit": twee ordeningssystemen van de gevel overlappen: horizontaal identieke ramen en verticaal de verschillende materialisatie.

#### Fietsenstalling:

- Daar waar de toren buiten de rooilijn gaat is er een fietsenstalling op de begane grond in de hoek geplaatst. De supervisor deelt dat deze nochtans markante verspringing in de rooilijn door die functie weinig wordt uitgespeeld. Het is zonde dat de hoek niet wordt gebruikt voor iets levendigs. Het is een prominente hoek in het gebouw, maar er gebeurt te weinig. Zoals het nu is ingetekend is het niet aanvaardbaar.

#### Balkons:

- Goed dat de balkons overal boven de 9 meter lijn zijn.
- Suggestie om balkons toe te voegen aan zuidzijde blok C2.
- Balkons noordoosthoek moet beter worden verwerkt. Accent moet meer op gelijkvloers komen te liggen. Dit is de enige plek waar de entree dubbel hoog is en die entree is nu wel erg klein vorm gegeven en zou een flinke maat groter mogen. Zorg er eerst voor dat de hoek op de begane grond klopt (maatvoering entree, raampartijen op de verdieping) en vervolgens verkennen of speels gebruik van balkons passend is.

#### Dubbele huid toren:

- De tweede huid van de toren wordt niet volledig benut door de hoge bijkomende kosten. Hij kan gebruikt worden voor groen. Maar bij een sociaal blok als dit is het te kostbaar om in te zetten voor duurzaamheidsmaatregelen. Er is daarom voor gekozen het grid niet volledig toe te passen maar enkel in de vorm van verbijzondering, daar waar balkons komen.
- De gemeente ziet ook op andere kavels dat de tweede huid moeilijk in te passen is vanwege haalbaarheid. Toepassing van het grid was onder andere gekozen als middel om samenhang en eenheid te creëren tussen de 60 meter+ torens in het Hamerkwartier. Maar de gemeente ziet ook dat de duurzaamheidsmaatregelen daarin geen vorm krijgen en partijen veel moeite hebben met de haalbaarheid van het grid. De supervisie commissie zoekt daarom naar een alternatieve maatregel om die gewenste samenhang in de 60 meter+ torens te creëren. Tot nu toe zijn er twee alternatieven in beeld. Het eerste is om de dubbele huid alleen toe te passen op de kopse zijde naar het IJ van de torens 60+. Voorwaarde is wel dat de balkons aan de andere zijdes van de toren inpandig moeten worden opgelost. Die inpandige balkons tellen dan niet mee met het aantal BVO's. De supervisor vraagt Moke om de mogelijkheden hierin te verkennen. Door Moke architecten en Eigen Haard is aangegeven mee te willen denken maar dat logia's erg kostbaar zijn en daarom dan ook te gaan zoeken naar kleinere woningen die volgens bouwbesluit geen buitenruimte nodig hebben. Dat is wel in conflict met wens Eigen Haard om voor iedere woning buitenruimte te creëren. Dus ze moeten gaan studeren en wellicht schuiven in plattegronden.
- Het tweede alternatief in onderzoek is om alle 60+ torens in een bruin/donkerrood kleurenpalet te geven (bijvoorbeeld bruine baksteen, keramische panelen, gelakt metaal of cortenstaal). Ook dit moet wederom eenheid en uniformiteit creëren in de skyline van Hamerkwartier. Als voorbeeld wordt het project Carlsberg Byen in Kopenhagen benoemd.
- De supervisiecommissie gaat graag volgende keer verder in gesprek over de manier om samenhang te brengen in deze torens.

## **4 Conclusie/vervolg**

Het plan dat Eigen Haard en Moke hebben aangeleverd heeft mooie kwaliteiten in zich. Op de benoemde onderdelen in dit verslag moet de komende tijd nog een slag in worden gemaakt. Parallel hieraan volgt ook nog een integrale reactie vanuit het planvormingsoverleg (PVO).

De gemeente heeft aangegeven dat zij graag tussentijds wil worden meegenomen in de plannen zodat wij met elkaar hierover kunnen sparren. Het eerstvolgende supervisiemoment is op 23 november en dat zou dan het eerste moment zijn om met elkaar te sparren. Eigen Haard en Moke zullen laten weten of dit voor hen haalbaar is.