



## **UITVRAAG INPASSINGSSTUDIE SPORTHAL EN VO SCHOOL OP EIGEN HAARD-KAVEL, HAMERKWARTIER AMSTERDAM**

Datum 7 februari 2023

### **Inleiding**

Het Hamerkwartier is een wijk die wordt getransformeerd van een oud industrieel gebied tot een gemengde woon-werk wijk. In die wijk is nog steeds veel plek voor maakindustrie maar worden ook veel woningen en nieuwe maatschappelijke functies toegevoegd. Met IJplein- en Vogelbuurt is Hamerkwartier ook een ongedeelde wijk, de nieuwe ontwikkeling moet verbeteringen geven en kansen bieden voor de bestaande buurten en niet zorgen voor een tweedeling tussen oud en nieuw. Het wordt een wijk met veel variatie waarin zo veel mogelijk het huidige karakter behouden blijft. Dat uit zich in de gekozen architectuur, programma en gebruikers maar ook door een groot deel van de bestaande gebouwen met een cultuurhistorische waarde te behouden. Een van die te behouden gebouwen is de Kromhouthal op de Eigen Haard kavel. De gemeente wil op de Eigen Haard kavel in Hamerkwartier verschillende maatschappelijke voorzieningen realiseren; een VO-school, Sporthal, Culturele voorziening (podiumfunctie) en een buurtkamer. Dit naast het overige woon en niet woon programma dat door Eigen Haard zal worden ontwikkeld. Een deel van die voorzieningen (sporthal en culturele voorziening) is gedacht in de bestaande Kromhoutcomplex. Echter realisatie van de sporthal in een van die hallen blijkt niet mogelijk met behoud van de architectonische kernwaarden. Ten behoeve van een zorgvuldige afweging dienen de alternatieve inpassingsscenario's van de sporthal in beeld te worden gebracht.

### **Vraagstelling**

Een ruimtelijke schetsmatige studie naar de vier scenario's voor de inpassing van de sporthal, VO school en culturele voorziening op de Eigen Haard kavel waarbij per scenario in beeld wordt gebracht wat de consequenties zijn voor de functionaliteit en inpassing van de in te passen voorzieningen, de bestaande gebouwen en de globale kostenraming.

### **Scenario's**

1. Inpassing van alle voorzieningen op tot nu toe beoogde locaties
  - a. Waarbij naar alle waarschijnlijkheid het dak van de Jumbohal moet worden opgeknepen en de kolommenstructuur verloren gaat. Hiermee gaan de architectonische-historische kernwaarden verloren.
2. Inpassing van de sporthal in het nieuwbouwblok op A0 en het verplaatsen van de VO-school naar de Jumbohal.
  - a. Waarbij onderzocht moet worden wat de inpassingsmogelijkheden zijn van de VO-school (VMBO-techniek) in de Jumbohal.
3. Inpassing van de sporthal in het nieuwbouwblok op A0 samen met de VO-school.
  - a. Waarbij onderzocht moet worden of realisatie van de sporthal bovenop de VO-school kan (financieel, ruimtelijk en technisch) en leidt tot een VO-school met

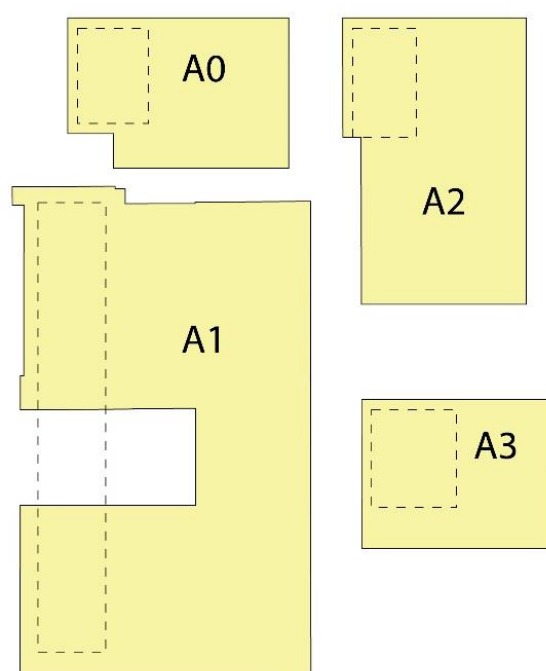
voldoende functionele en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moet onderzocht worden wat de consequenties zijn voor de toegankelijkheid van de sporthal.

4. Inpassing van de sporthal op het zuidwestelijk deel van de kavel, in de Storkhal, en verplaatsen van de podiumfunctie naar de Jumbohal.
  - a. Waarbij onderzocht moet worden in hoeverre de horecafunctie aan de IJ-zijde van de Storkhal behouden kan blijven, het uitnodigende karakter van de Storkhal aan de IJ-zijde gegarandeerd blijft en hoe de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de podiumfunctie behouden kan blijven.
  - b. Een variant op dit scenario is inpassing van de (zalen van de) sporthal (deels) in de tussenliggende onbebouwde ruimte van de Kromhouthal. Waarbij de overige sport gerelateerde ruimtes wellicht een plek krijgen in de Jumbo- of Storkhal. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de logistieke functie (laden en lossen en oost-west voetgangersroute) die hier gedacht is.

### Ruimtelijke context

De kavel van Eigen Haard ligt in de zuidwesthoek van Hamerkwartier, ingesloten tussen het IJ, het Motorkanaal en het Gedempt Hamerkanaal. Het Kromhoutcomplex is onderdeel van dit kavel en is een identiteitsdrager van de wijk. De kavel bevat het huidige Kromhoutcomplex, waarin nu de Jumbo supermarkt, poppodium Likeminds, restaurant Stork en evenementen locatie Kromhout is gevestigd. Ook straks vormt de het Kromhoutcomplex het hart van de nieuwe buurt. Als waardevolle bestemming voor de naastgelegen Vogelbuurt en IJpleinbuurt, als cultuurhistorisch anker aan het IJ met zijn industriële karakter.

De kavel is opgedeeld in vier bouwblokken:



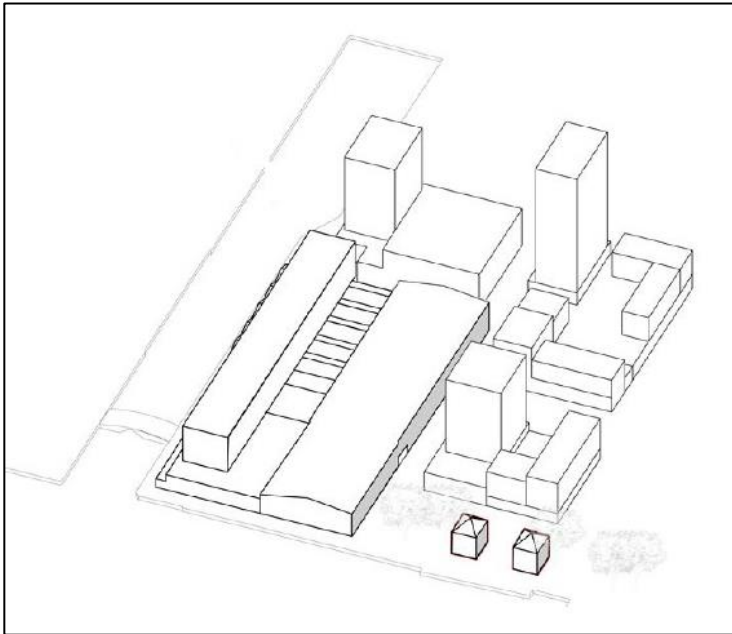
Blok A0: nieuwbouw tbv een basis volume met maatschappelijk programma en een woontoren aan de westzijde en ondergronds parkeren.

Blok A1: te behouden Kromhoutcomplex tbv maatschappelijk programma en een overige gevarieerd niet woon- programma (horeca, maakindustrie, kantoor en commercieel). Met daarboven een nieuwbouw "balk" met wonen.

Blok A2: nieuwbouw tbv supermarkt (welke nu in Kromhouthal gevestigd is, wonen) en ondergronds parkeren.

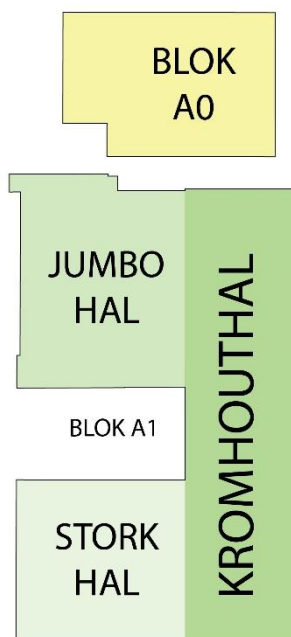
Blok A3: nieuwbouw tbv wonen, niet wonen en ondergronds parkeren.

Ruimtelijk ziet dat er zo uit:



### Cultuurhistorische waarde Kromhouthal

Het Kromhoutcomplex bestaat uit de lange en hoge Kromhouthal aan de oostzijde (bouwdeel C), met westelijk hiervan twee nagenoeg vierkante bedrijfshallen (A, "Storkhal" en B "Jumbohal") ter weerszijden van een aan de fabriekskade grenzende plaats (hierna: diepe fabriekskade) met een kraanbaan. Het complex ontstond aan het begin van de twintigste eeuw.



Het complex wordt gezien als een cultuurhistorisch waardevol complex en als drager van de historische identiteit van het gebied.

De inpassingsstudie ziet op gebouwdelen, A, de hal waar nu restaurant in gevestigd is (IJzijde) en B, de hal waar nu supermarkt Jumbo in gevestigd is (Noordzijde). De Kromhouthal (bouwdeel C, oostzijde) blijft in principe buiten beschouwing en is beschikbaar voor de overige functies die een plek moeten krijgen in de Kromhouthal (zie tabel hieronder). Hooguit kan hier een beperkt deel van het maatschappelijk programma een plek krijgen als in de gebouwdelen B en C het aantal m<sup>2</sup> net niet toereikend zijn.

**In te passen programmaonderdelen:**

| Voorziening                     | m <sup>2</sup> BVO   | Opmerking   |
|---------------------------------|--|---|
| VO-school                       | 7.800  | VMBO-techniek, technieklokalen op begane grond  |
| Sporthal                        | 2.596 waarvan 2.318 op de BG.  | Sportvloer is 30 x 47 en 7 meter vrije hoogte   |
| Podiumfunctie                   | 1.500 – 2.778,5*   | *dit is een hoger ambitieniveau met uitgebreidere horeca.   |
| Overige functies in Kromhouthal | Horeca: 1.600<br>Maakindustrie: 2.200<br>Commercieel: 1.600<br>Kantoor: 3.900 (op verdieping)<br>Buurtkamer: 120 | Exacte aantal m <sup>2</sup> ntb door Eigen Haard als concept voor de nieuwe Kromhouthal verder is uitgedacht. In inpassingsstudie rekening te houden met voldoende ruimtelijke reservering voor deze functies welke in het geheel (muv een deel van de horeca meters welke wellicht ook in westelijk deels langs IJ worden ingepast) in de oorspronkelijke Kromhouthal moeten worden ingepast) |

**VO School (VMBO):**

Totaal aantal m<sup>2</sup>bvo: 7.800

Belangrijkste programmatische onderdelen PvE (zie bijlage voor volledig PvE):

| Totalen                                 |  |                             | m <sup>2</sup> fno         |
|---|--|-----------------------------|----------------------------|
| Centraal hart                           |  |                             | 720 m <sup>2</sup>         |
| Zone Theorie en Design Thinking spaces  |  |                             | 1.000 m <sup>2</sup>       |
| Zone High Tech en Science               |  |                             | 550 m <sup>2</sup>         |
| Zone Digitale Media & Entertainment     |  |                             | 300 m <sup>2</sup>         |
| Zone Ontwerp, Productie en Wereldhandel |  |                             | 250 m <sup>2</sup>         |
| Zone Energie, Water en Veiligheid       |  |                             | 500 m <sup>2</sup>         |
| Zone Wonen, Werken en Verkeer           |  |                             | 750 m <sup>2</sup>         |
| Zone Voeding & Natuur                   |  |                             | 350 m <sup>2</sup>         |
| Zone Mens & Gezondheid                  |  |                             | 200 m <sup>2</sup>         |
| Staf en nevenruimten                    |  |                             | 550 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totaal m<sup>2</sup> fno</b>         |  |                             | <b>5.170 m<sup>2</sup></b> |
| <b>totaa lin m<sup>2</sup> bvo</b>      |  | <i>b/n verhouding: 1,45</i> | <b>7.497 m<sup>2</sup></b> |

Onderwijs is gericht om het aanbieden van vaardigheden voor de toekomst, te kiezen uit drie techniek profielen:

- **PIE** (Produceren, Installeren, Energie)
- **BWI** (Bouwen, Wonen, Interieur) en

- **M&T** (Mobiliteit & Transport)

Er is een nauwe samenwerking met het bedrijfsleven.

### **Sporthal:**

Totaal aantal m<sup>2</sup>bvo: 2.596 waarvan 2.318 op de BG.

Omschrijving concept Sporthal: Sporthal met 3 aaneengeschakelde zaaldelen. Ten behoeve van het onderwijs en ten behoeve van verenigingssport.

Belangrijkste onderdelen uit PvE (zie bijlage voor volledig PvE):

- Sportvloer is 30 x 47 en 7 meter vrije hoogte
- Naast voldoende kleedruiten heeft de hal ook scheidsrechter ruimte, EHBO-ruimte en extra grote berging voor zowel de scholen als de vereniging.
- Er is permanent een beheerder aanwezig die vanaf de balie zoveel mogelijk toezicht kan houden op het hele gebouw.

### **Podiumfunctie**

Totaal aantal m<sup>2</sup> bvo: 1.500 in de basis variant. In de plus variant maximaal 2.778 m<sup>2</sup>.

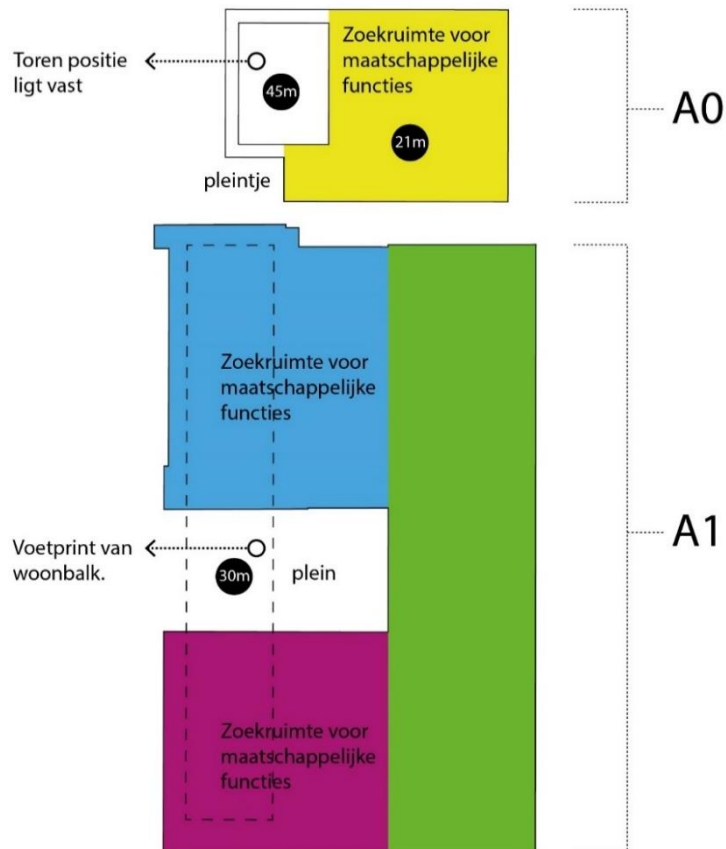
Omschrijving concept: De huidige podiumfunctie in de Storkhal wordt gebruikt door theaterinstelling Likeminds. De gemeente is voornemens om permanente huisvesting voor Likeminds te organiseren met voorkeur voor (de huidige locatie in) het Hamerkwartier.

Belangrijkste onderdelen PvE (zie bijlage voor volledig PvE):

De theaterfunctie heeft 2 zalen voor voorstellingen, de grote zaal met 200 stoelen en een kleine zaal met 70 stoelen. Tevens zijn er 2 studio's, de grote studio heeft een zwevende houten vloer en heeft daglichtintrede. In de plus variant is ook ruimte voor een uitgebreidere horecafunctie, grotere zalen en studio's.

### **Ruimtelijke randvoorwaarden**

De vier geformuleerde inpassingsscenario's hebben betrekking op de bouwblokken A0 en A1. Bouwblokken A2 en A3 blijven in deze studie buiten beschouwing. Het betreft de volgende zoekgebieden:



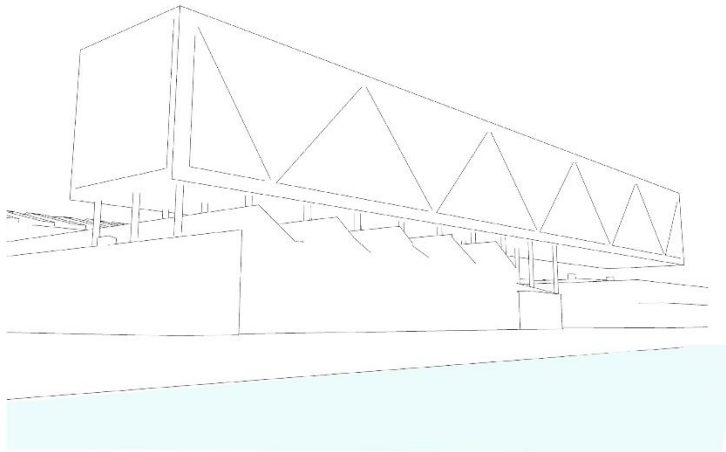
*Blok A0:*

Het blok A0 is een hamerblok: een samenstelling van een basisvolume van 21 m hoog met een plint met vrijhoogte van 8 meter, en een ranke woontoren van 45 meter hoog (zie witte vlek). Het bouwblok heeft een eenlaagse ondergrondse parkeergarage.

De positie van de woontoren ligt vast. De oppervlakte van zoekruimte voor de maatschappelijke functies in het volume daarnaast is ongeveer 1.968 m<sup>2</sup> groot. De coördinaten van het bouwblok zijn in de bijlage opgenomen.

*Blok A1:*

In blok A1 blijft het historische Kromhoutcomplex behouden. Om woningen te kunnen realiseren wordt er een woonbalk boven op de bestande Jumbo-en Storkhallen gerealiseerd.



De balk is een zwevend element boven deze hallen aan het IJ. De maximale hoogte van het geheel is 30 meter. De hallen variëren in hoogte tussen 7 en 11 meter. De balk ligt vrij van de ondergelegen hallen en heeft een hoogte van 4 of 5 lagen.

De structuur van de woonbalk zal afgestemd moeten worden met de structuur van de bestaande hallen. Hoe de structuur van de balk opgelost wordt, dient later te worden bepaald en is mede afhankelijk van de uitkomsten van deze inpassingsstudie. I.i.g. weten we dat het stijfpunt van de woonbalk ergens op het plein tussen de twee hallen geplaatst zou moeten worden.

*Context:*

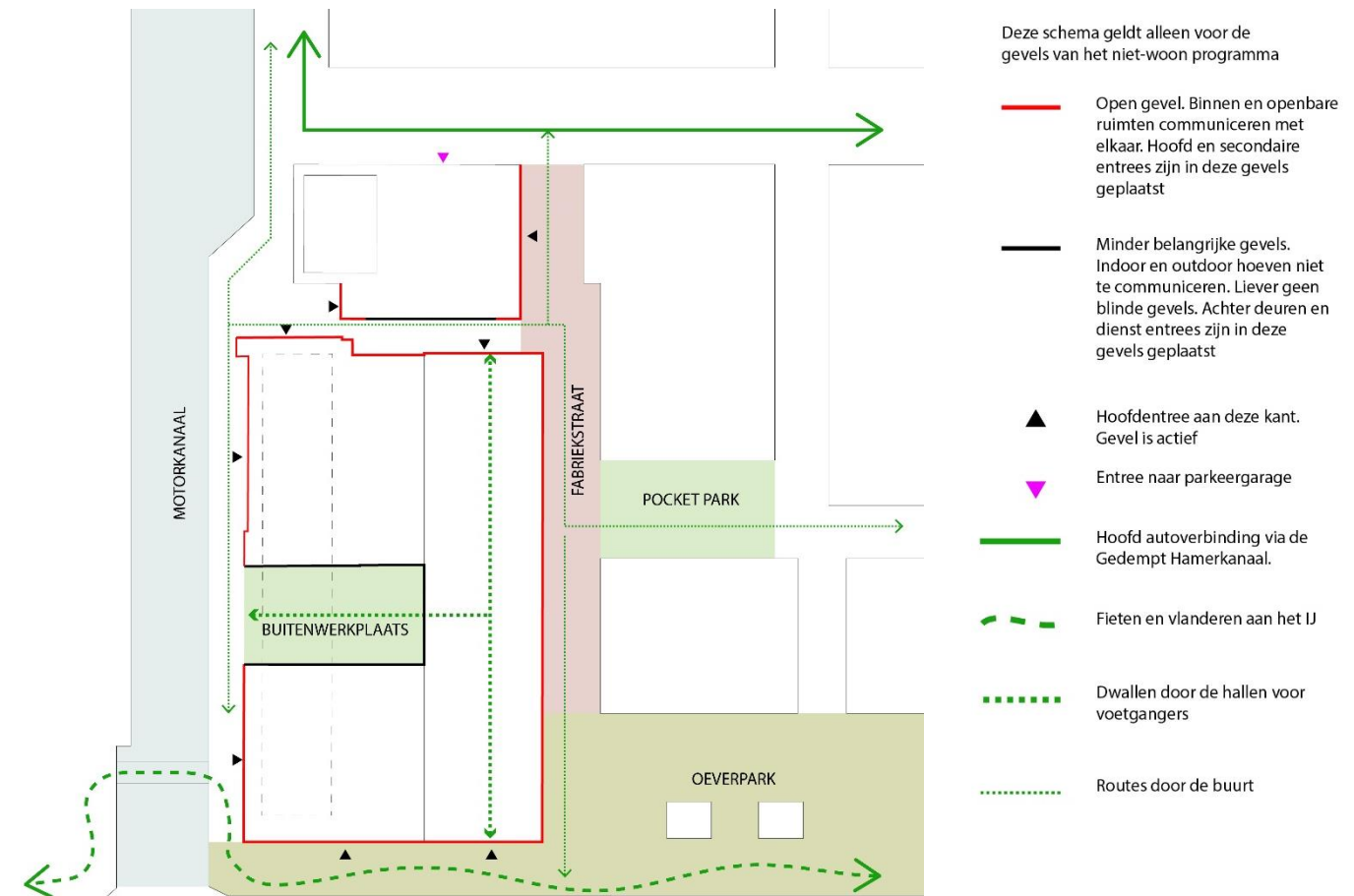
In de Investeringsnota voor het Hamerkwartier en het stedenbouwkundige raamwerk (zie bijlage) voor dit kavel worden de elementen voor het goed functioneren voor dit gebied aangegeven. De volgende elementen zijn van belang.

Het Gedempt Hamerkanaal is de verkeersruggengraat van dit gebied. Via deze as beweegt alle autoverkeer tussen noord en zuid Hamerkwartier, en hierdoor blijft de zone tussen het Gedempt Hamerkanaal en het IJ autoluw. In deze as komen alle entrees naar de parkeergarages en veel expeditie beweging. I.v.m. veiligheid, op het moment dat er een school of een sporthal met jonge publiek op blok Ao geplaatst wordt, moeten de hoofdentrees vanaf de binnenkant van het gebied komen. Een entree aan het Gedempt Hamerkanaal zou heel veilig opgelost moeten worden.

Om de Motorkanaal- en de Oeverpark zijden te kunnen activeren, dienen hoofdentrees aan alle zijden van het Kromhoutcomplex geplaatst te worden.

Als onderdeel van de ervaring van de Oeverpark, komt er een meanderend fietsroute langs het IJ die IJplein via een nieuw aan te leggen brug met het Hamerkwartier communiceert.

“Door de hallen (deels) toegankelijk te maken, met de Kromhouthal als centrale ruimte, 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 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".<sup>1</sup>

## Resultaten

Het resultaat van de inpassingsstudie moet een schetsmatige weergave zijn van de 3 maatschappelijke programma onderdelen voor de 4 genoemde scenario's. Per scenario moet inzichtelijk zijn:

- wat de consequenties zijn voor de functionaliteit en het PvE van de in te passen voorzieningen (in m<sup>2</sup>, functionaliteiten en kwaliteit)
- wat de consequentie is voor het bestaande Kromhoutcomplex
- wat de globale bouwkosten zijn

<sup>1</sup> Kromhout in het Hamerkartier. Stedenbouwkundige raamwerk voor het Storkfabriek en omgeving. Urhahn. december 2022.

## Planning

De definitieve inpassingstudie moet eind maart gereed zijn.

### **Bijlagen (niet openbaar, te delen na opdrachtverstrekking):**

- PvE VO School - geheim
- PvE Sporthal - geheim
- PvE Poppodium- geheim
- Tekening zoekgebied met coördinaten
- Investeringsnota Hamerkwartier (inclusief blokpaspoort kavel) ([link](#))
- Concept Stedenbouwkundig raamwerk Eigen Haard kavel Urhahn d.d. december 2022
- Eerdere inpassingsstudie Valtos inpassing sporthal in Kromhouthal
- Eerdere inpassingstudie VO school in Kromhouthal