

Hamerkwartier

Inpassingsstudie Kavel Eigen Haard

12.05.2023

✘ Gemeente
✘ Amsterdam
✘



In opdracht van gemeente Amsterdam heeft Mei architects and planners een inpassingsstudie gemaakt op het kavel van Eigen Haard in het Hamerkwartier.

Het Hamerkwartier staat op het punt zich te ontwikkelen tot gemengd stedelijke omgeving, waar bestaande gebouwen en bedrijven worden gecombineerd met nieuwe gebouwen, ondernemers en bewoners. Tegelijkertijd wordt het stedelijk weefsel verrijkt met maatschappelijke voorzieningen en een karaktervolle, gezonde openbare buitenruimte. De kaders voor de stedenbouwkundige opzet, programmering en herinrichting van de openbare ruimte zijn reeds opgesteld.

De gemeente wil op het kavel van Eigen Haard verschillende maatschappelijke voorzieningen realiseren: een VO-school, Sporthal, Culturele voorziening (podiumfunctie) en een buurtkamer. Dit komt naast het overige woon- en niet-woonprogramma dat door Eigen Haard zal worden ontwikkeld. Een deel van de voorzieningen is bedacht in het bestaande Kromhoutcomplex (Blok A1) en het noordelijk gelegen vrije kavel (Blok A0).

De inpassingsstudie betreft geen ontwerp. Op basis van kennis en ervaring is ontwerpend onderzoek verricht naar verschillende ruimtelijke en functionele inpassingen. Dat heeft geresulteerd in een zestal scenario's. Deze zijn in beeld gebracht met schetsmatige tekeningen, omschrijvingen en passende referenties. Middels een SWOT-analyse zijn de scenario's gespiegeld aan ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorische waarde, functioneren, openbare ruimte en bouwkosten.

Met deze inpassingsstudie wordt gestuurd op een integrale afweging, te maken samen met de stake- en shareholders.

01	Situatie en opgave
02	Kromhoutcomplex
03	Programma
04	Referenties
05	Scenario's
06	Bouwkosten indicatie
07	SWOT en conclusie

01

Situatie en opgave

Bestaande situatie



Nu en straks

Huidige situatie (google maps)



Nu en straks

Verbeelding 5.1-1-c



Nu en straks

Huidige situatie (google maps)



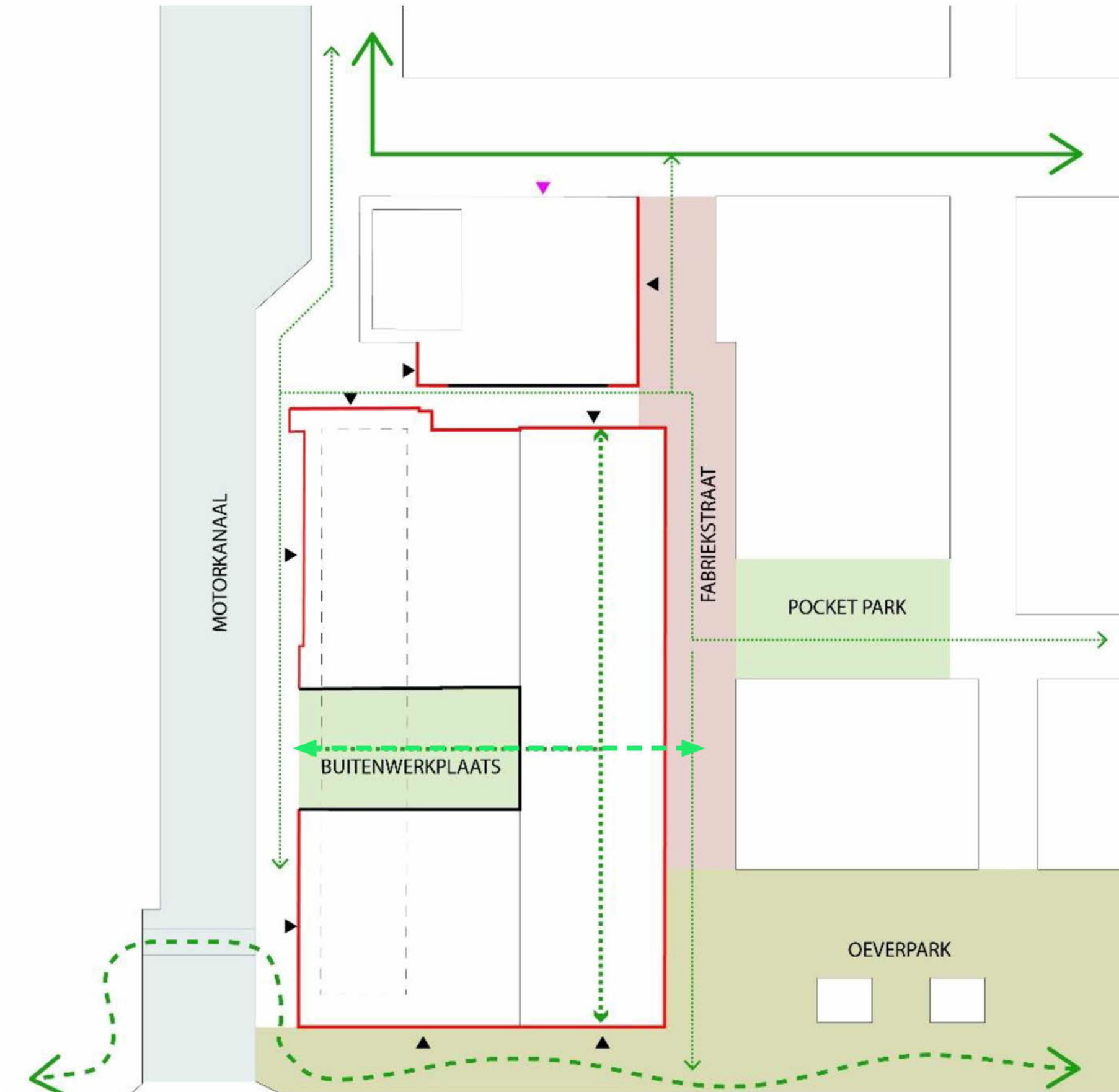
Nu en straks

Verbeelding 5.1-1-c



Uitgangspunten

Uit de 'uitvraag inpassingsstudie' (februari 2023 gemeente Amsterdam)



Deze schema geldt alleen voor de gevels van het niet-woon programma

— Open gevel. Binnen en openbare ruimten communiceren met elkaar. Hoofd en secundaire entrees zijn in deze gevels geplaatst

— Minder belangrijke gevels. Indoor en outdoor hoeven niet te communiceren. Liever geen blinde gevels. Achter deuren en dienst entrees zijn in deze gevels geplaatst

▲ Hoofdentree aan deze kant. Gevel is actief

▼ Entree naar parkeergarage

— Hoofd autoverbinding via de Gedempt Hamerkanaal.

- - - Fieten en vlanderan aan het IJ

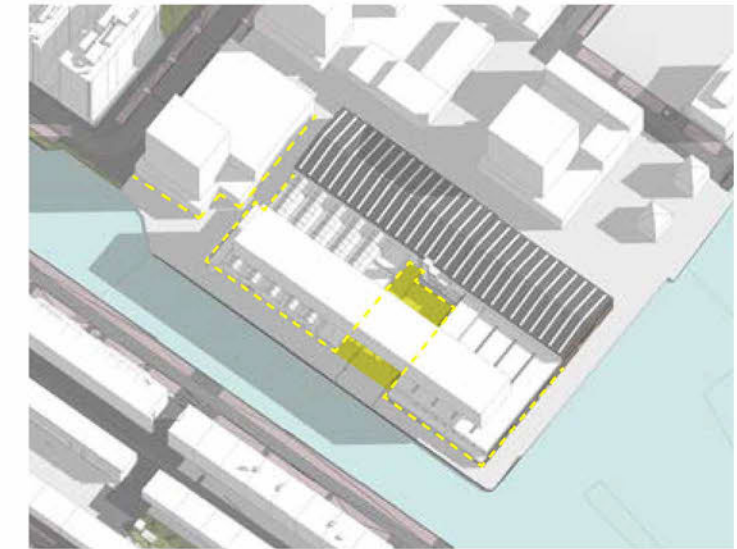
..... Dwallen door de hallen voor voetgangers

- . - . Routes door de buurt

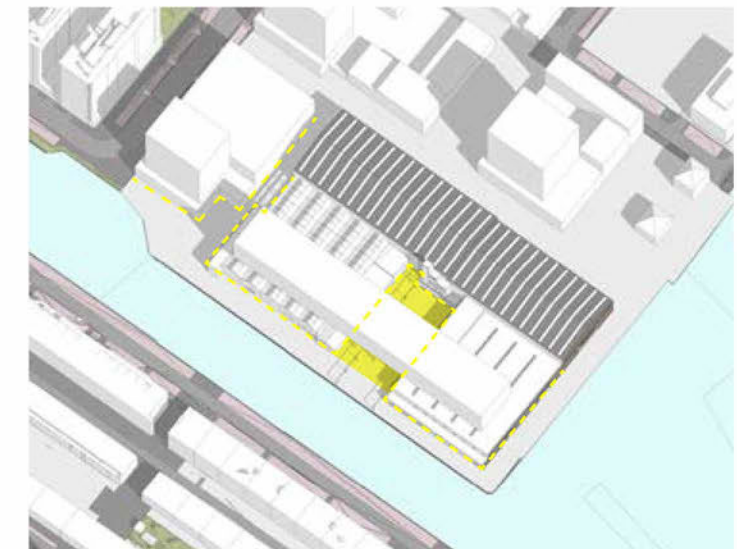
Bezinning

Analyse door Mei

- De kade aan het IJ, de zuidzijde, (toekomstige Oeverpark) behoudt goede zoncondities
- De kade aan het motorkanaal, de westzijde, is vanaf de middag goed bezond. Overliggende bebouwing op voldoende afstand zodat de schaduwwerking zeer beperkt is
- Aan de noordzijde op de tussenstraat komt weinig tot geen zon
- De patio (buitenwerkplaats) zal in de toekomstige situatie, met enerzijds de hoge Kromhouthal en anderszijds de bovenliggende woonbalk, beperkte mate van bezinning ontvangen. Aan de kadezijde van de patio is de meeste zontoetreding te verwachten



21 maart 10.00



21 maart 13.00



21 maart 16.00

Voorliggend model

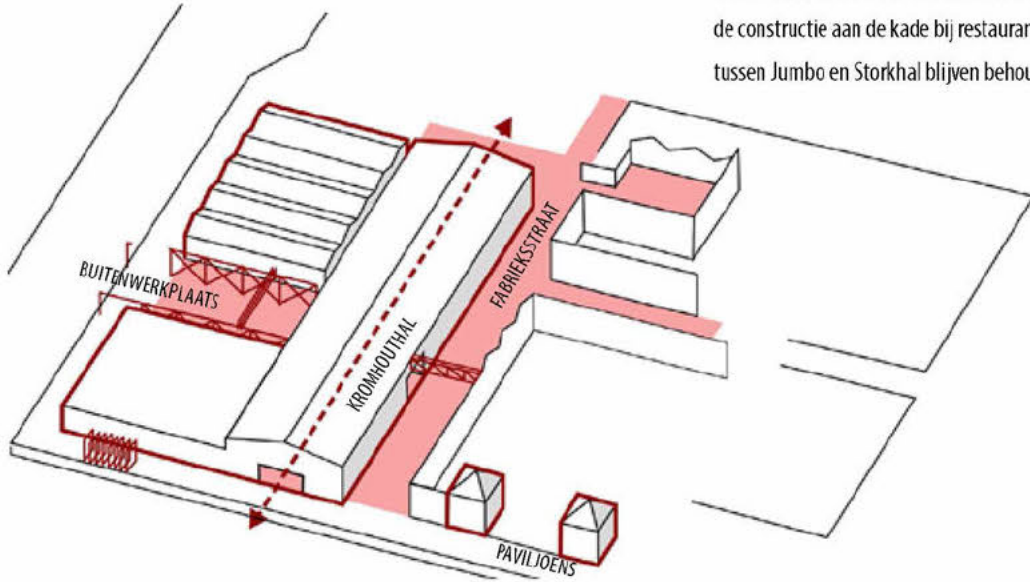
Selectie van afbeeldingen | 5.1-1-c

DOORBOUWEN OP HET BESTAANDE

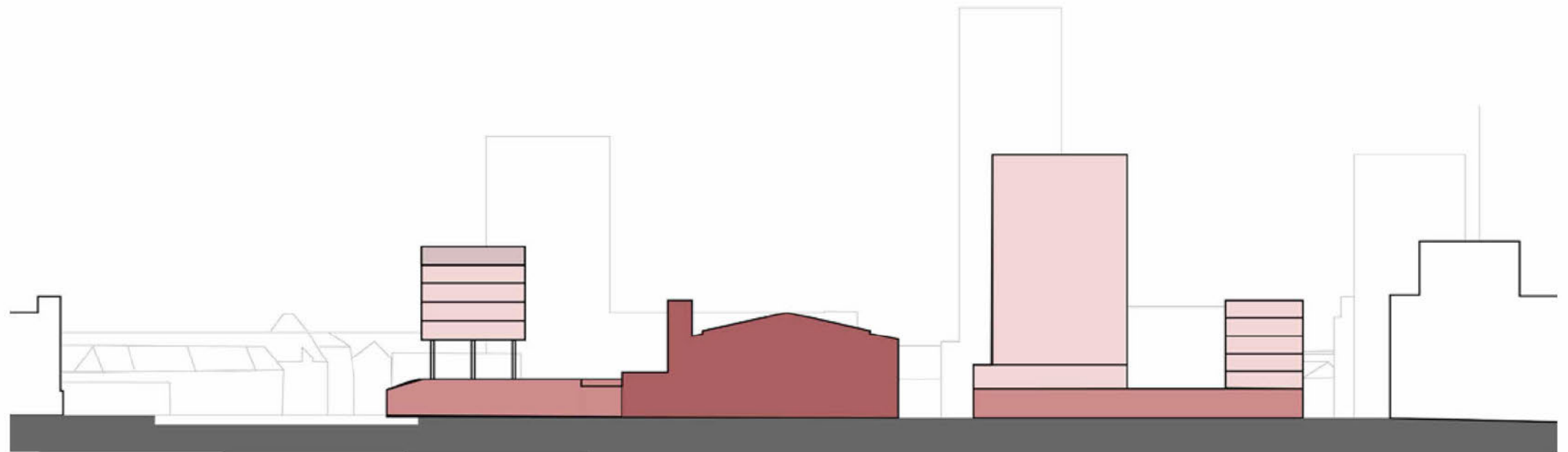
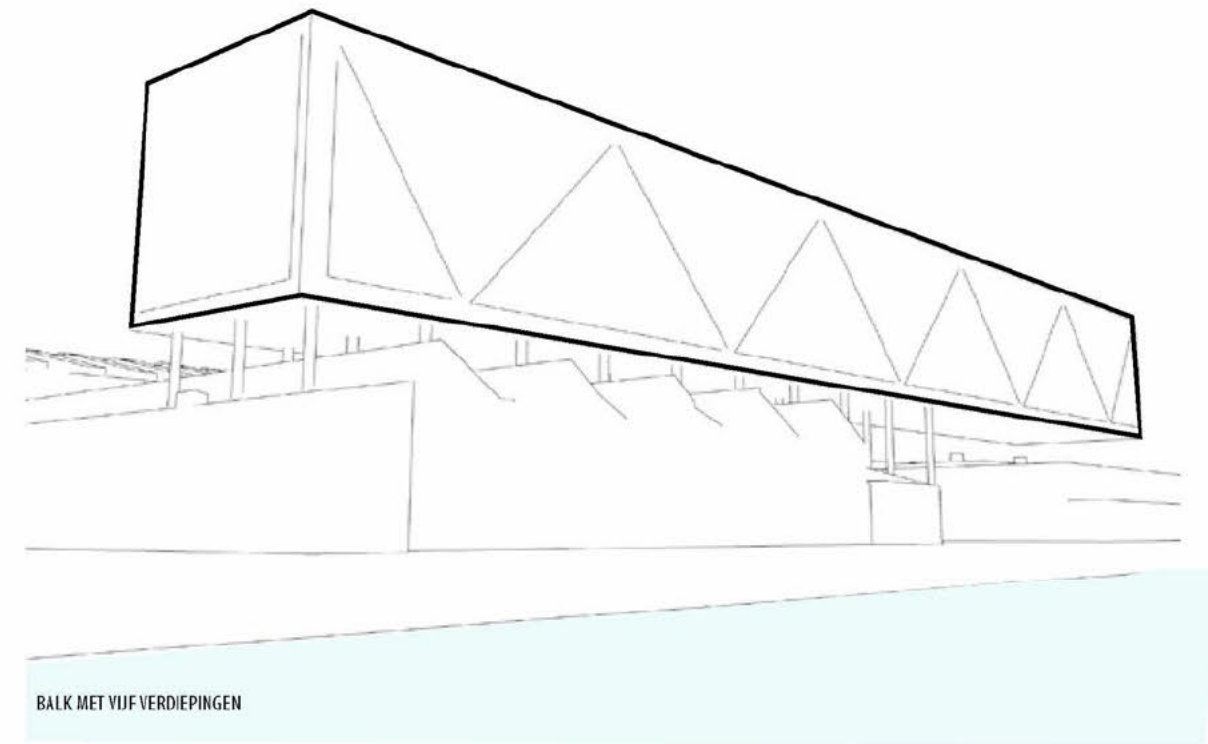
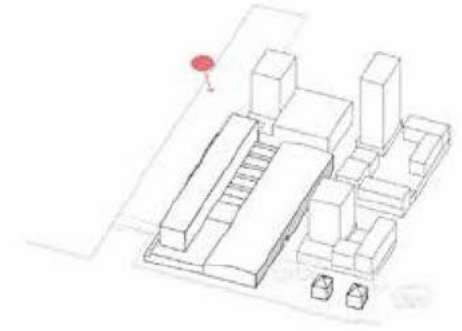
De industriële hallen, de fabrieksstraat met werkvloer en de restanten van stalen structuren geven sfeer het gebied en vormen de identiteit. Die identiteit vormt de basis voor het ruimtelijk concept: gevonden voorwerpen, schijnbaar lukraak tegen elkaar aangezet, maar functioneel perfect op elkaar afgestemd. 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.



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.



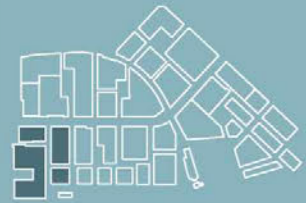


BOUWENVELOP

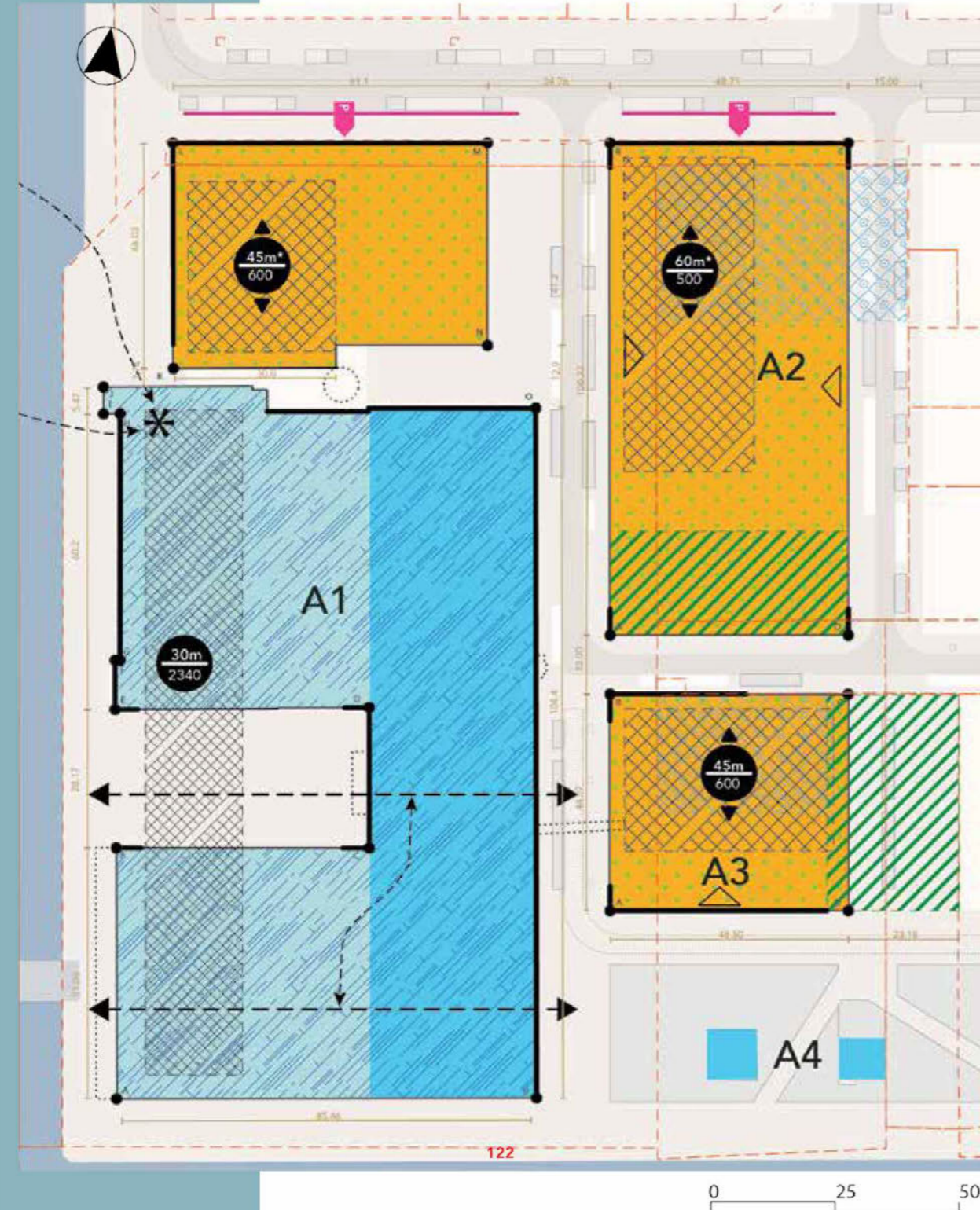
Op bijgaande kaart zijn de blokken in de maat gezet en de bouwhoogtes van de blokken en torens aangegeven. Hierbij is gezocht naar kleine variaties in hoogte, zodat de opbouw van de blokken niet als wand werken. Binnen deze contouren is nog wat schuifruimte: bijvoorbeeld de openingen in blok A2 kunnen 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 dakruimte
-  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.



Blokkaart



Blokken A1 t/m A3

Blokinformatie

Locatie: Bouwvelden A1-A3 liggen in de zuidwesthoek van het plangebied, ingesloten tussen het IJ, het Motorkanaal en het Gedempt Hamerkanaal. De Kromhouthal is onderdeel van dit bouwveld en is een identiteitsdrager van de wijk.

Uitwerking: Deze uitwerking is een resultaat van een onderhandelingsproces met ontwikkelaar en hun stedenbouwkundig adviseur Urhahn. Ten behoeve van de aanleg van openbare ruimte zal er grond aan de gemeente moeten worden overgedragen.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, drie hoogte-accnten (1 van 60 m, 2 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Torens kunnen in hoogte variëren, dit wordt in de bouwplanbegeleiding uitgewerkt. Boven de Storkloods is ruimte voor een special.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar.

Bouwveld oppervlak A1: 13.946 m²
Bouwveld oppervlak A2: 3.849 m²
Bouwveld oppervlak A3: 2.140 m²

Niet-woonfuncties: VO Tech school, sporthal, productieve/creatieve bedrijvigheid, culturele instelling, buurtkamer, leisure, horeca, supermarkt.
Te behouden opstallen: Kromhouthal en Storkloods blijven behouden.

Pocketpark: Het pocketpark bevindt zich tussen blok A2-A3 of aan de oostzijde van A3. Zie zoekruimte.

Special: Er dient ten minste 5m ruimte te zitten tussen de onderkant van de horizontale special en de bovenkant van de loodsen.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

Wanneer torens worden opgehoogd tot respectievelijk 50m en/of 70m geldt een maximaal programma van 78.000m² BVO.

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Zoekgebied entree parkeergarage
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Zoekruimte pocketpark
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Deels te conserveren bestemming (n.t.b.)
- Hoogte, footprint en oriëntatie hoogbouw (* hoogte kan afwijken in gesprek met supervisie commissie)
- Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m (positie indicatief)
- Zoekruimte clubhuis jachthaven
- De ene of de andere
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Coördinaat

Coördinaten

A1		A2	
A	X = 123 180.677 Y = 488 337.286	A	X = 123 262.395 Y = 488 448.485
B	X = 123 171.346 Y = 488 387.480	B	X = 123 243.887 Y = 488 547.095
C	X = 123 222.219 Y = 488 396.959	C	X = 123 291.777 Y = 488 556.023
D	X = 123 216.969 Y = 488 425.049	D	X = 123 310.166 Y = 488 457.391
E	X = 123 166.199 Y = 488 415.170		
F	X = 123 164.370 Y = 488 425.009	A3	
G	X = 123 165.341 Y = 488 425.191	A	X = 123 272.626 Y = 488 393.375
H	X = 123 156.160 Y = 488 474.559	B	X = 123 264.563 Y = 488 436.630
I	X = 123 152.830 Y = 488 473.910	C	X = 123 312.374 Y = 488 445.543
J	X = 123 151.809 Y = 488 479.279	D	X = 123 320.439 Y = 488 402.288
K	X = 123 165.230 Y = 488 485.591		
L	X = 123 156.511 Y = 488 530.805		
M	X = 123 219.544 Y = 488 542.557		
N	X = 123 227.095 Y = 488 502.052		
O	X = 123 239.120 Y = 488 491.179		
P	X = 123 265.019 Y = 488 353.189		

Vergelijking Bouwenvelop en Ontwikkelkader



Verschillen tussen de **[redacted]** (5.1-1-c) en het Ontwikkelkader (Investeringsbesluit 2021) voor blok A0 en A1:

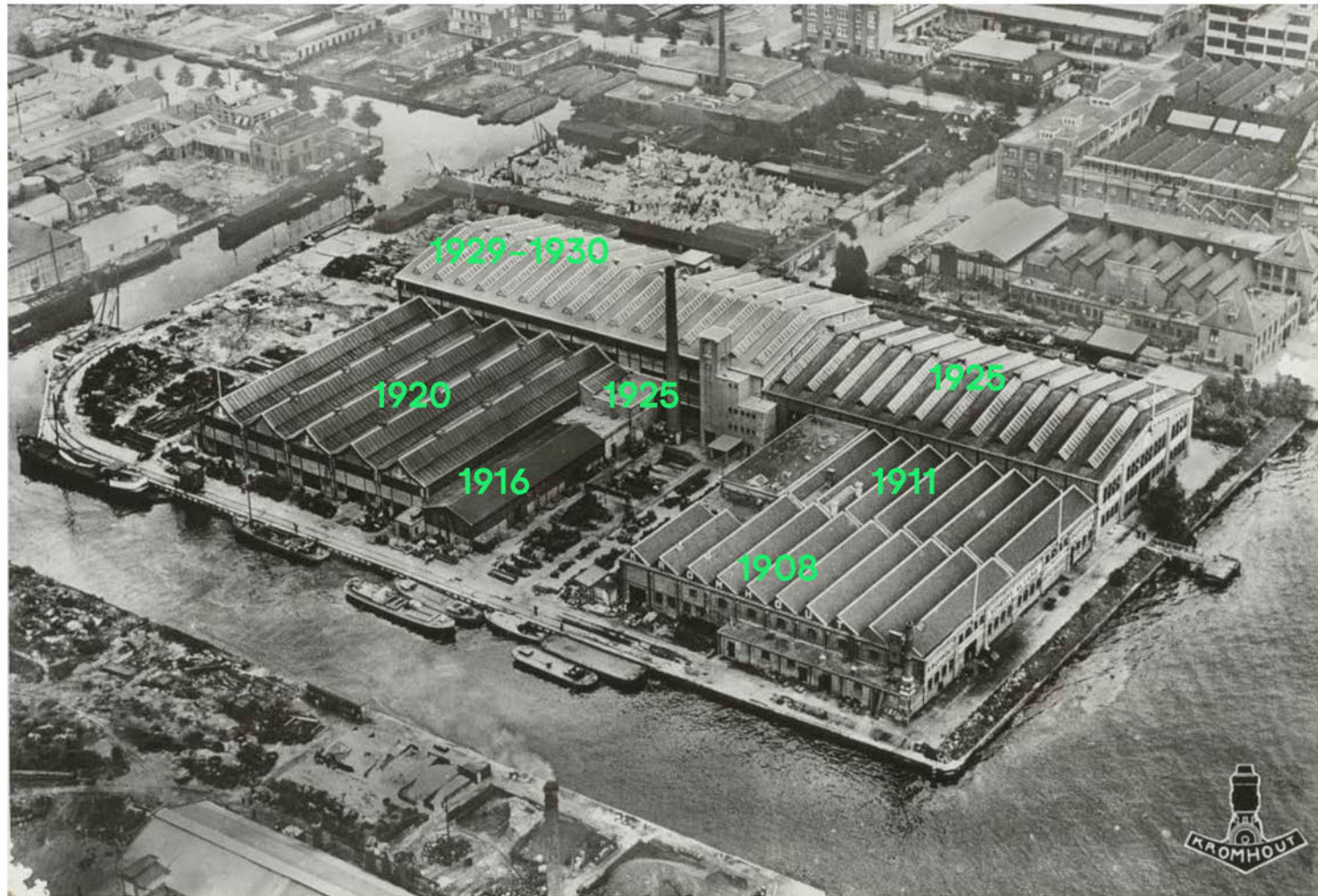
- De outline van blok A0: In **[redacted]** (5.1-1-c) zit een voorruimte aan de kant van het Motorkanaal door een terugliggende rooiijn. Bij het Ontwikkelkader ontstaat daar juist een smalle doorsteek. Blok A0 steekt verder door richting naar het oosten en zuiden in het Ontwikkelkader dan in het **[redacted]** (5.1-1-c) de footprint van het ontwikkelkader groter is dan die van **[redacted]** (5.1-1-c).
- Het zoekgebied voor de toren in het Ontwikkelkader is groter dan de 'footprint' van de toren in **[redacted]** (5.1-1-c).
- De positie van de toren in blok A0: in **[redacted]** (5.1-1-c) staat de toren noordelijker gepositioneerd dan het zoekgebied in het Ontwikkelkader toe staat.
- De hoogte van de toren in blok A0: in **[redacted]** (5.1-1-c) is de hoogte 50 meter en in het Ontwikkelkader is de hoogte 45 meter.
- De outline van blok A2: in **[redacted]** (5.1-1-c) start blok A2 meer naar westen, waarbij het straatprofiel smaller is, dan in het Ontwikkelkader.

02

Kromhoutcomplex

Ontwikkelingen Kromhoutcomplex

Compacte resumé door Mei | gebaseerd op archiefstukken, desk research en *Beschrijving Kromhoutcomplex* door BMA



- 1757: Doede Janszn. Kromhout begon Werf 't Kromhout aan de Hoogte Kadijk
- 1867: Daniël Goedkoop neemt de werf over, verbonden aan sleepbootrederij Gebr. Goedkoop. Gaat over naar volgende generaties Goedkoops, ze richten zich meer en meer op het vervaardigen van motoren
- 1908: De productie van motoren verhuist naar de Ketelstraat. Gebouw ontworpen door J.W.F. Hartkamp, specialisatie in utiliteitsbouw zoals fabrieken, kantoren en pakhuizen met nieuwe technieken.
- 1911: de Kromhoutwerf werd verkocht en er werden geen vaartuigen meer gebouwd. Ze richtten zich alleen nog op motoren: in eerste instantie voor schepen, maar later ook voor auto's, bussen en vrachtwagens
- 1921: firma werd een N.V. onder naam Kromhout Motoren Fabriek
- 1935-1958: Kromhout produceerde eigen vrachtwagens die veel werden gebruikt in het stadsvervoer van Amsterdam, Rotterdam en Den Haag
- 1966: Fusie met VMF Stork, productie van dieselmotoren verplaatste naar Zwolle
- 1969: De motorenfabriek sloot

- 1907-0908: Gebouw ontworpen door J.W.F. Hartkamp, specialisatie in utiliteitsbouw zoals fabrieken, kantoren en pakhuizen met nieuwe technieken
- 1911: 1e uitbreiding door Hartkamp in dezelfde opzet
- 1914: besluit voor nog een uitbreiding want de fabriek groeide, plan voor Kromhouthal 1e fase door Hartkamp. Door WOII werd dit uitgesteld en werd in 1916 alleen een bescheiden smederij gebouwd
- 1920: bouwdeel B volgde, zonder betrokkenheid van een architect
- 1925: Kromhouthal deel 1 werd gebouwd zoals de plannen van 1914 en er werd een ketelhuis gebouwd met schoorsteen
- 1929-1930: Kromhouthal fase 2, wederom door Hartkamp. Het was iets hoger zodat in de oostelijke beuk 2 lagen kantoren konden worden gemaakt. Ook kwam er een lift aan de westkant en een kelder onder de hele plattegrond
- 1958: een wasruimte noord van deel B werd gesloopt om een hal en berging te bouwen ten noorden van deel B.
- Tussen 1974 en 2006: Het sheddak van deel A is vervangen door een betonnen plat dak met halfronde lichtstraten

Jumbohal

ca 60x50 m | Huidig gebruik: Jumbo Foodmarkt



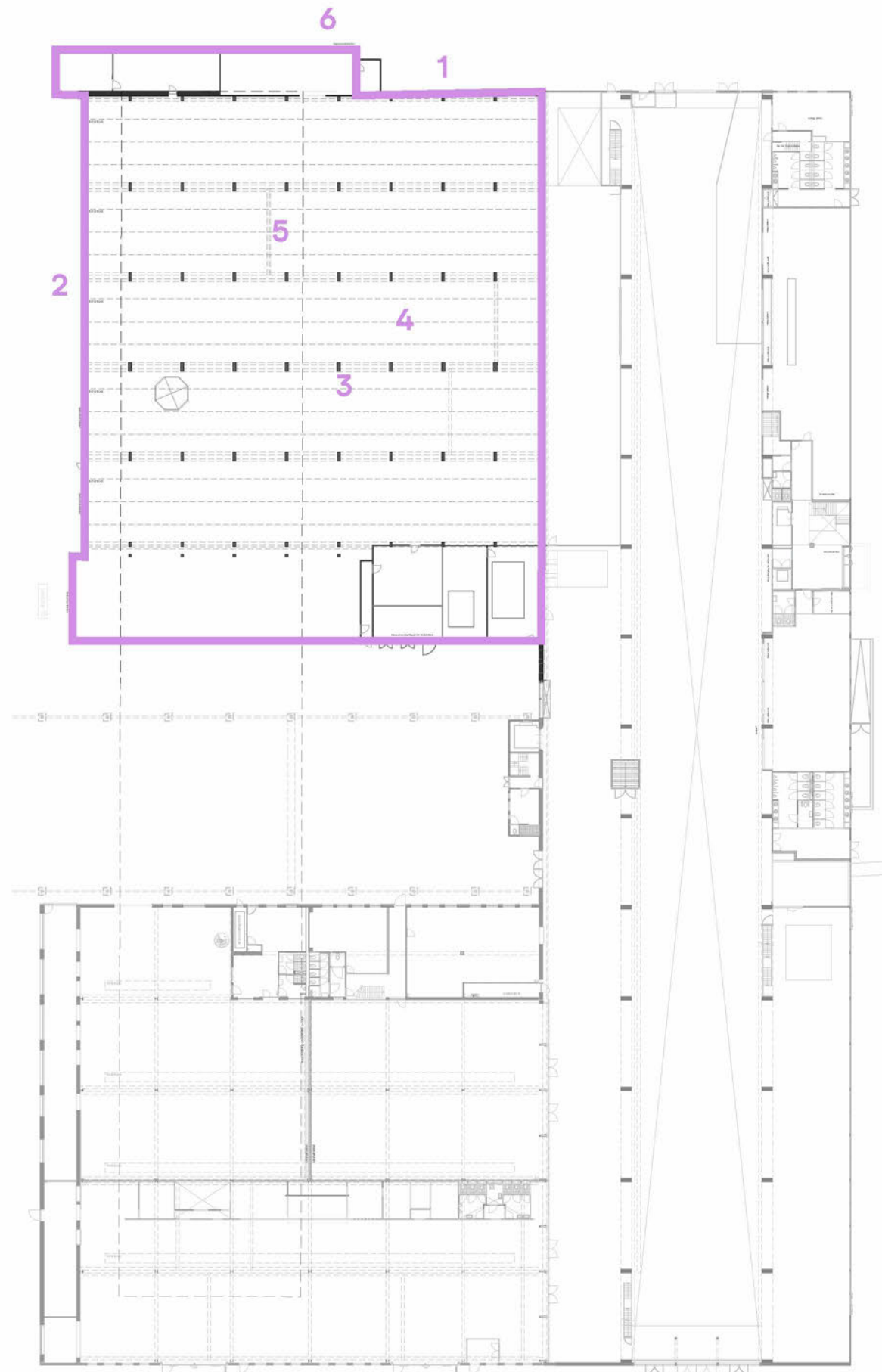
1. In de noordgevel is de constructie van de gevel met staalskelet en baksteen invulling nog goed zichtbaar



2. Karakteristieke metselwerk zuid- en westgevel is vermoedelijk ingepakt met isolatie en beplating



3. Oorspronkelijke, lichtgewicht constructie aanwezig met ijzeren vakwerkkolommen en herkenbare dakvorm op vakwerkspanten. Oost-west gelegen lichtstraten voorzien van daglicht



4. Het interieur is schoongemaakt en hierdoor is enigszins het ongepolijste en utilitaire karakter verminderd



5. De aanwezige kranen stammen uit de jaren '50 en '60



6. Hoofdentree (nieuwe interventie) aan de noordzijde

Storkhal

ca 50x55 m | Huidig gebruik: Lowlander Botanical bar & restaurant en Likeminds cultureel platform



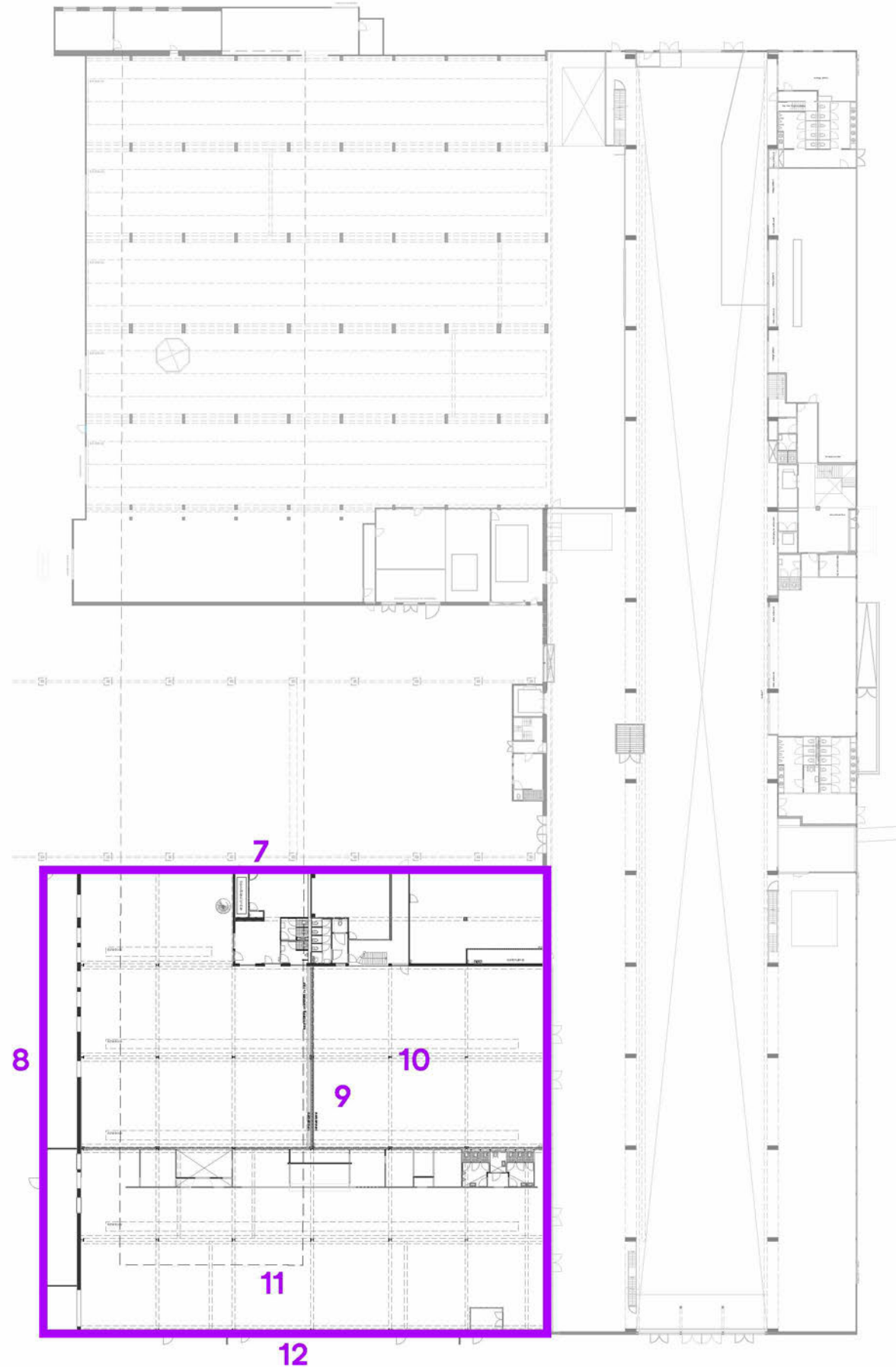
7. De bakstenen noordgevel met verdiepte vlakken is oorspronkelijk, enkele openingen zijn aangepast



8. Karakteristieke metselwerk westgevel vermoedelijk ingepakt met isolatie en beplating



9. Oorspronkelijk was er een sheddak, dit is tussen 1974 en 2006 vervangen door een betonnen dak met lichtstraten



10. Staalskelet met kolommen en liggers in beide richtingen, waarschijnlijk jonger dan het gebouw en vernieuwd toen het dak is vernieuwd



11. Ondanks de nieuwere constructie is het industriële karakter voelbaar



12. De zuidgevel met verdiepte metselwerkvlakken en horizontale banden van gele steen is beeldbepalend, de ramen zijn allemaal vernieuwd

Kromhouthal

ca 140x35 m | Huidig gebruik: Evenementenlocatie, bedrijvigheid en escaperoom



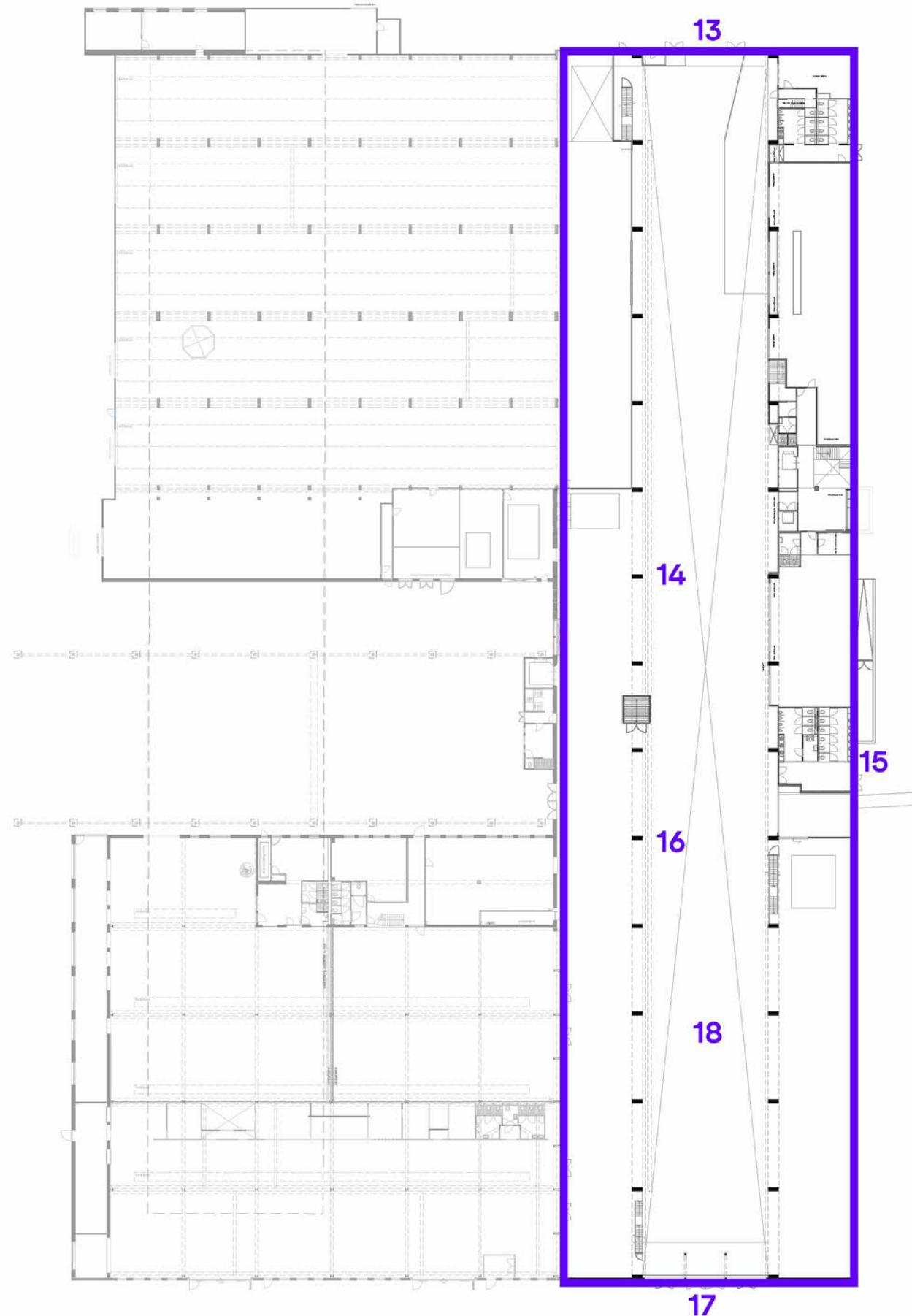
13. De noordgevel heeft een gevelopzet met ijzeren skelet en bakstenen invulling



14. Zeldzame constructie van geklonken Engelse spanten op vakwerkliggers en samengestelde kolommen



15. Aan de oostgevel met ijzeren skelet en bakstenen invulling en ramen is te zien dat het zuidelijke deel eerder is gebouwd dan het iets hogere noordelijke deel



16. De kranen zijn van een recenter datum: opvallend is de kraan met cabine bestaande uit twee gekoppelde ruimtevakwerken



17. De zuidgevel met verdiepte metselwerkvlakken en karakteristieke baksteendetails is beeldbepalend, de gevelindeling is nagenoeg authentiek maar de ramen zijn allemaal vernieuwd



18. Huidig gebruik: evenementenlocatie, bedrijfsverzamelgebouw en escape room

Buitenruimte



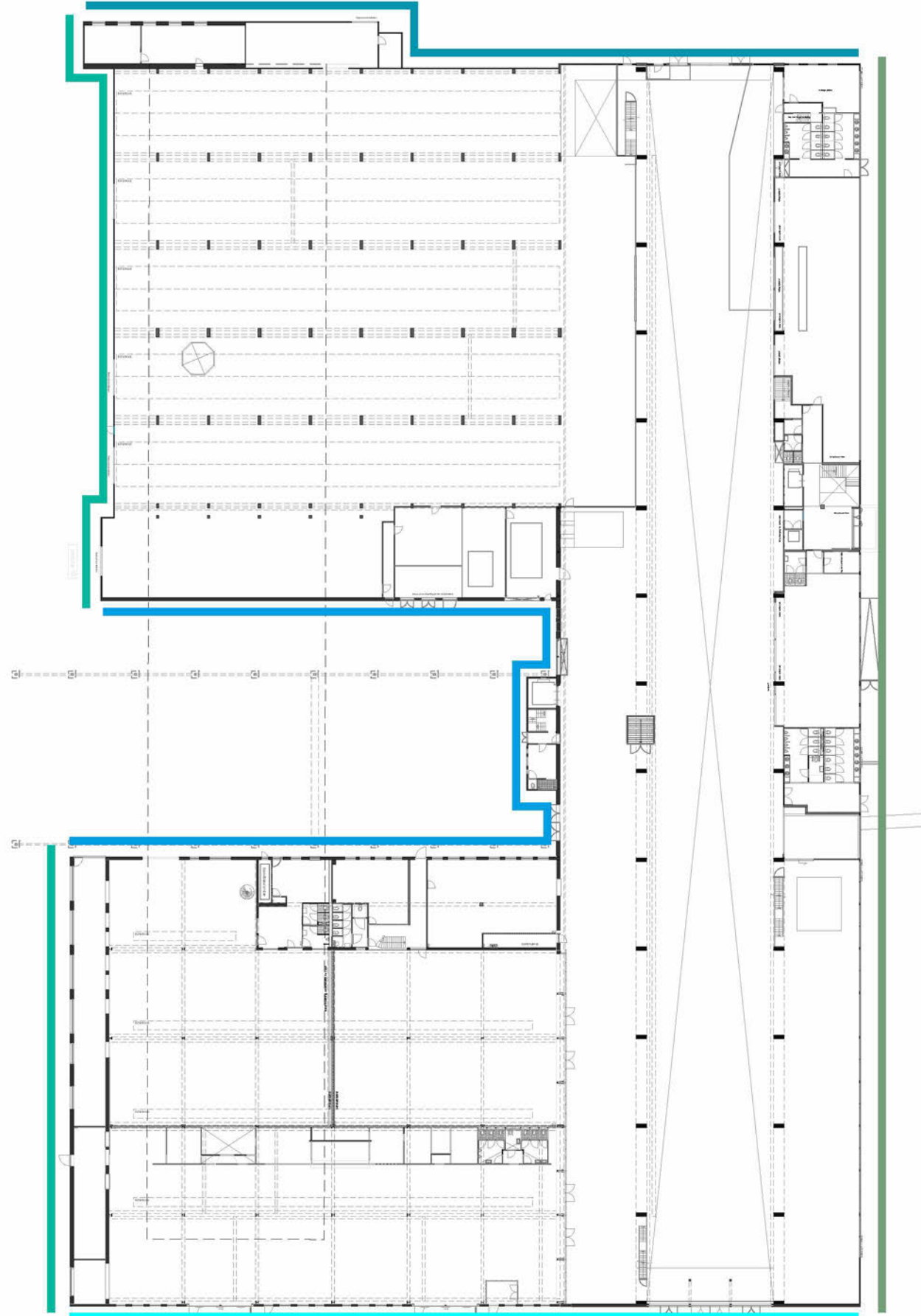
Kade Motorkanaal aan de westzijde. Kade is beperkt van maat (6 tot 10 meter breed). Auto, asfalt en logistiek zijn dominant aanwezig



Patio ruimte ca 30x50 m. Voornamelijk autoparkeren en laden en lossen. kraanbanen grotendeels nog aanwezig, herkenbare trapsgewijze uitbouw kromhouthal



Kade aan het IJ, aan de zuidzijde. Met ca 10 meter beperkt van maat. Tijdelijke terrasruimte met ruimtelijke, industriële elementen ingericht



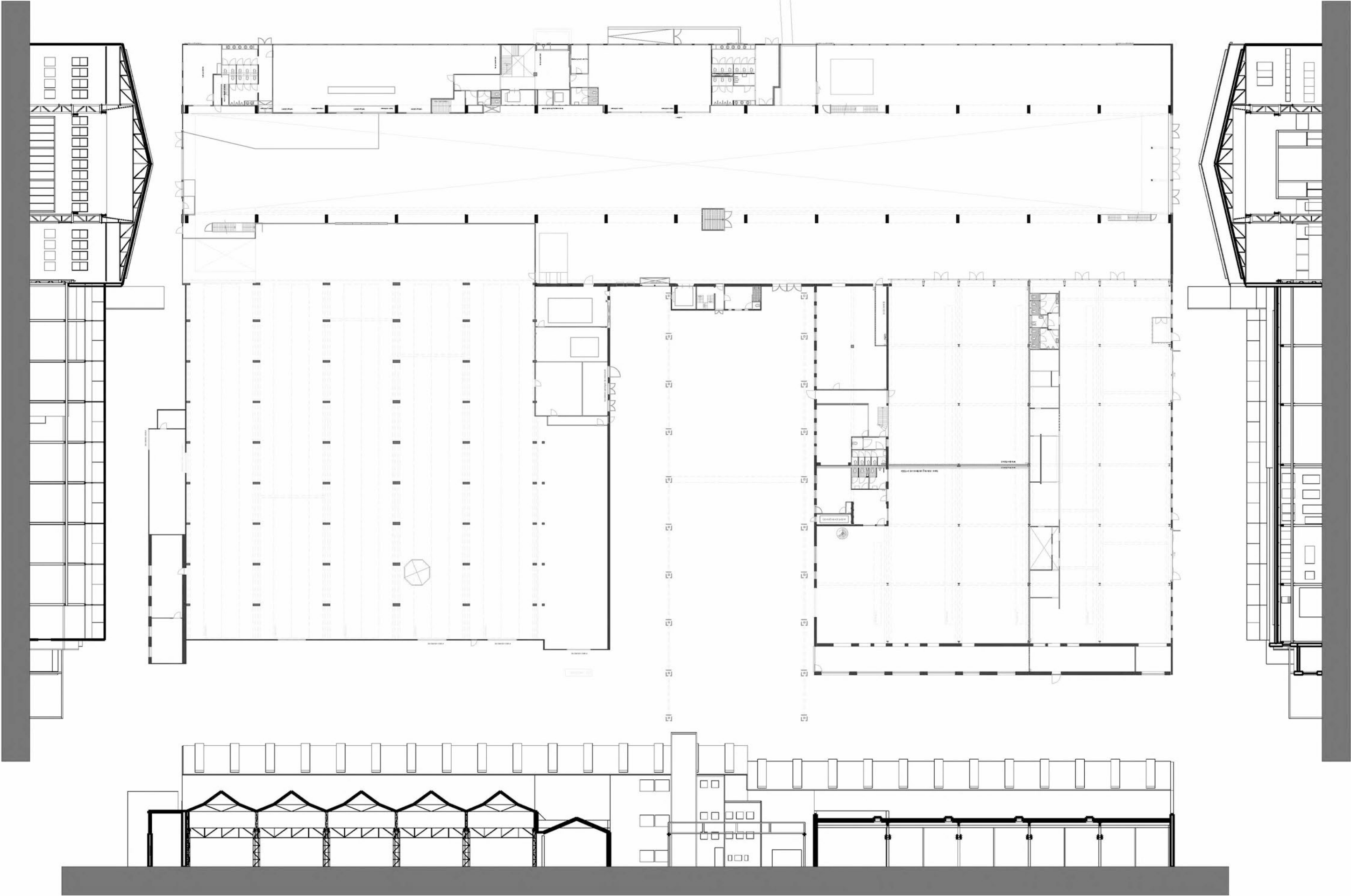
Publiek toegankelijk parkeerterrein, afsluitbaar met hekwerken en slagbomen. Auto en fiets domineren het beeld. Herkenbaar industrieel vat. Een ruimtelijk, stalen element als doorsteek naar de jumbohal



Fabrieksstraat. Lange zichtlijn naar het IJ begeleid door de kromhouthal. Voornamelijk asfalt en autoparkeren, met aan de kade twee bomen.

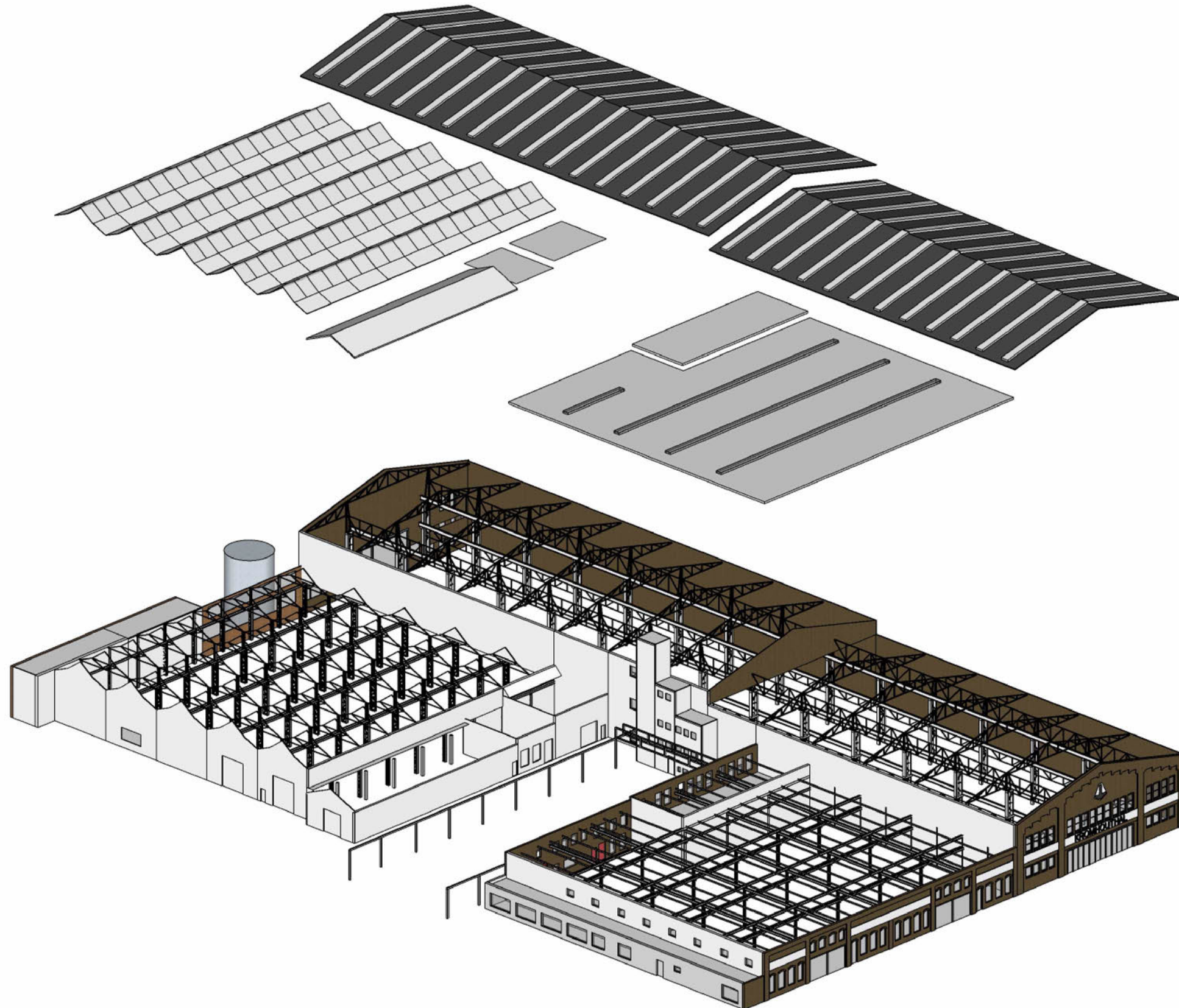
Overzichtstekeningen

Door Mei | gebaseerd op archief- en bestaande tekeningen



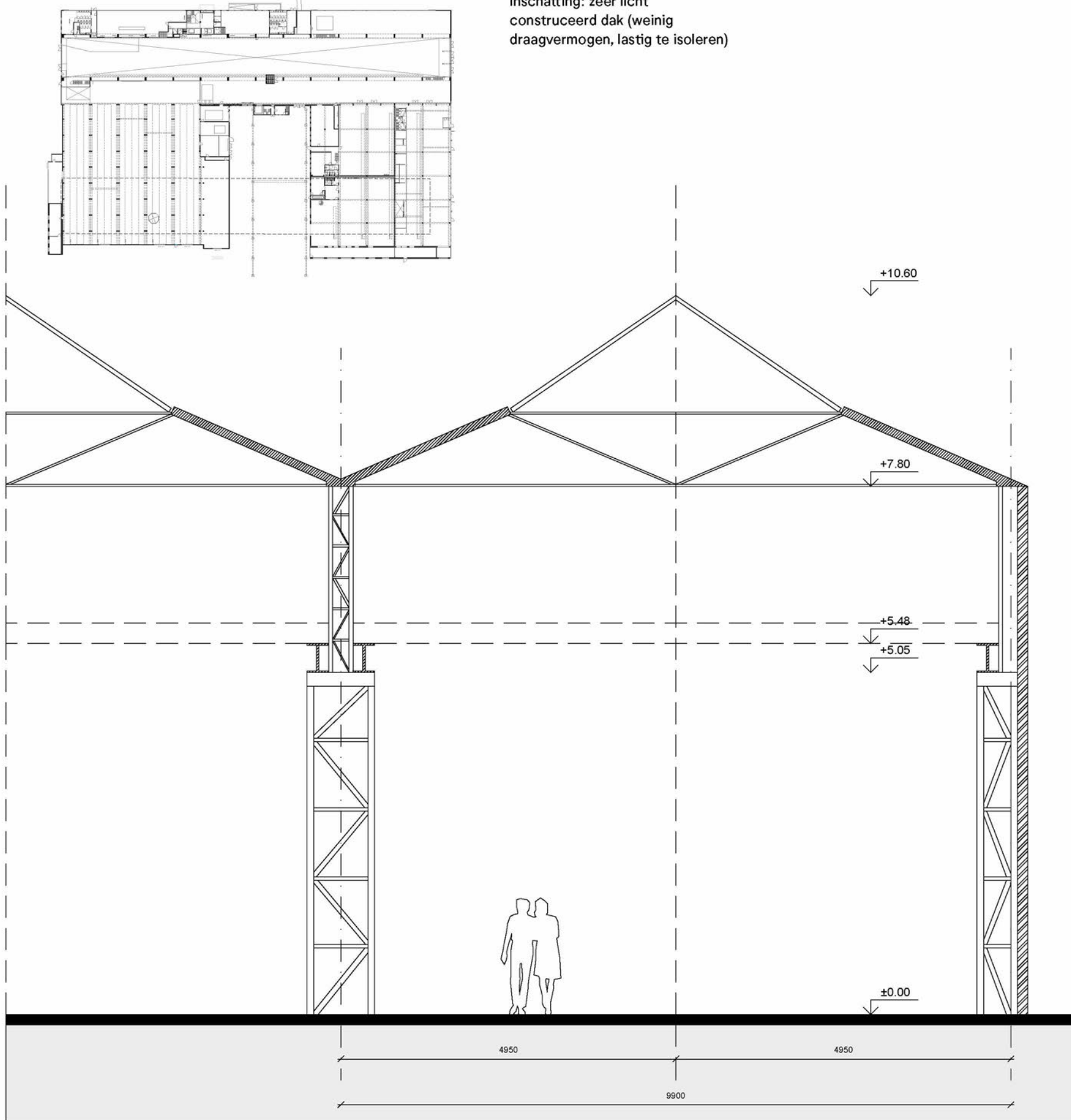
3D Model

Door Mei | gebaseerd op archief- en bestaande tekeningen

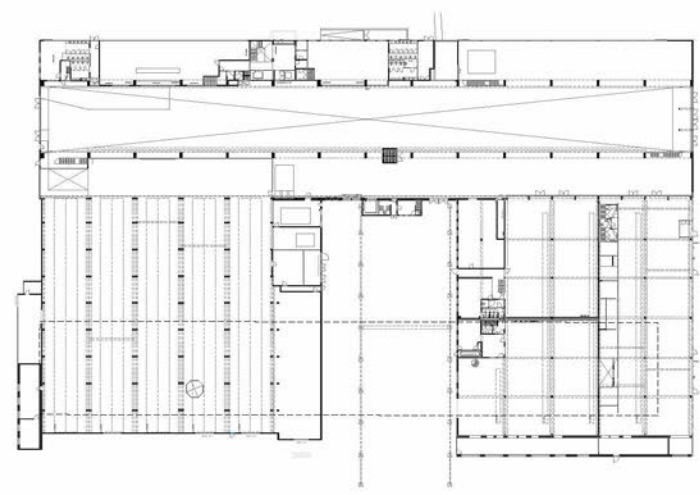


Fragment Jumbohal

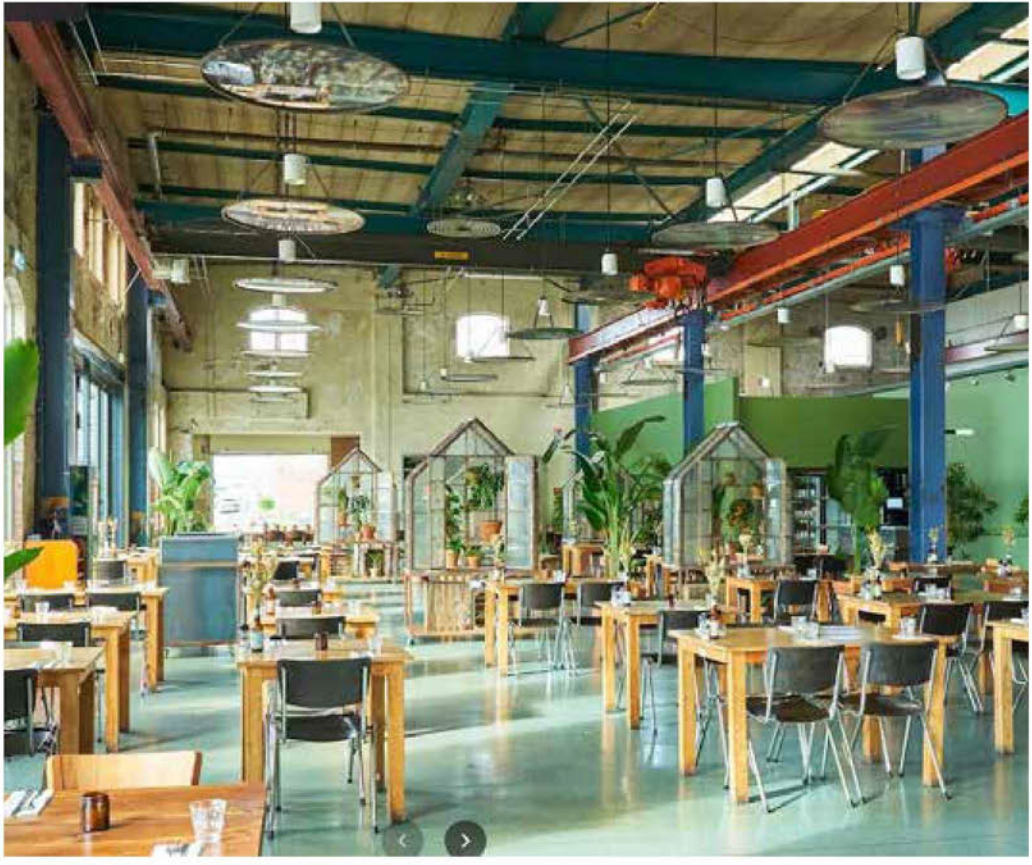
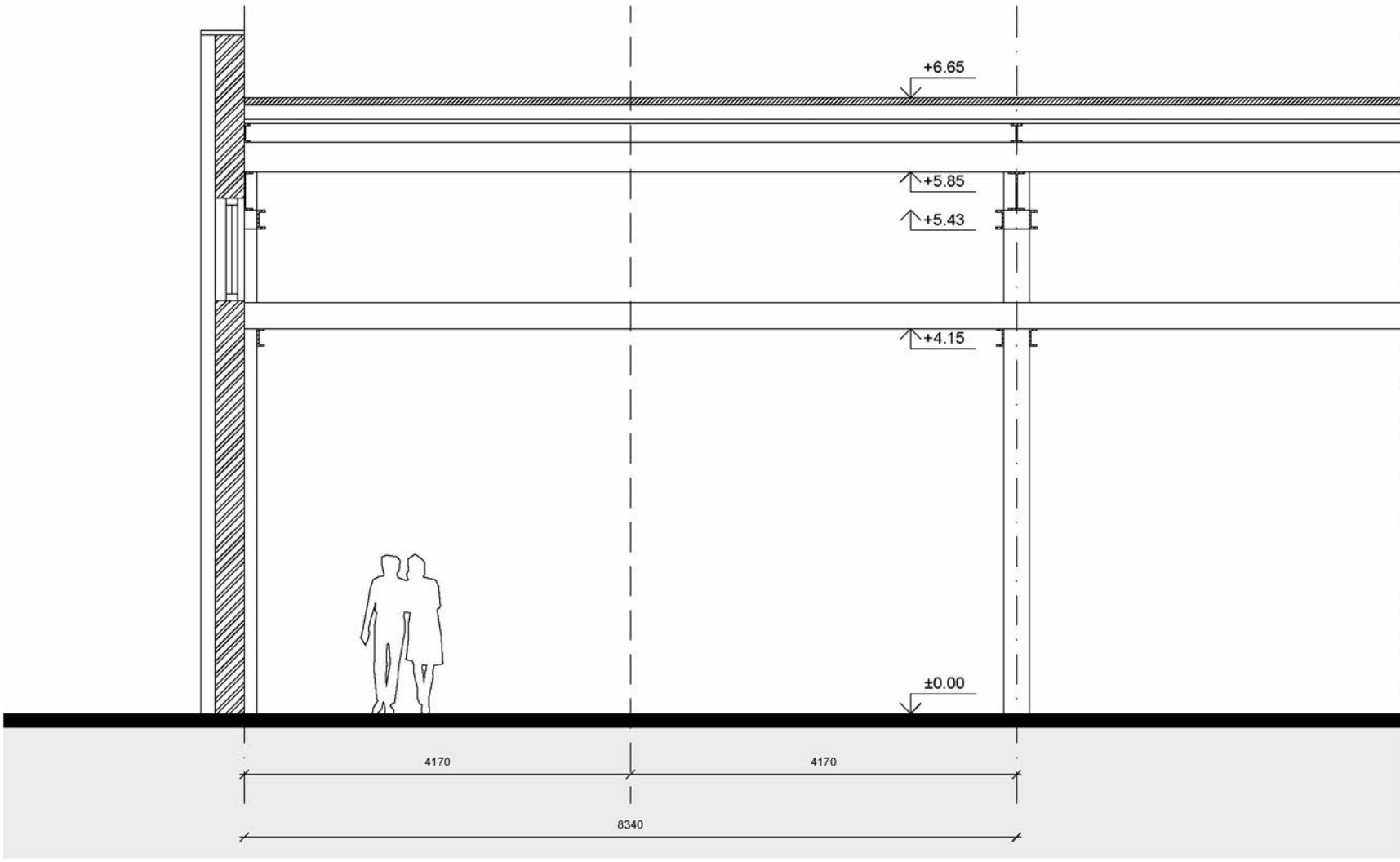
Inschatting: zeer licht
construceerd dak (weinig
draagvermogen, lastig te isoleren)



Fragment Storkhal



Inschatting: zwaarder dak (vernieuwd) met nieuwe constructie achter de gevel



03

Programm

Ontvangen programma van eisen

Resumé door Mei



Sporthal

Uit: *PvE sporthal Hamerkwartier*

- De sporthal zelf: 30 x 47 m (1414 m²), 7 m vrije hoogte.
- In PvE staat genoemd bouwlaag begane grond
- Verder diverse algemene en sportgerelateerde ruimten zoals kleedruimten, toestellenbergingen, lockerruimtes etc.
- Totaal BVO 2.596 m² // NVO excl. verkeersruimte 2.145 m²

VO School (Techschool)

Uit: *PvE Vo School Hamerkwartier*

- Totaal 7.497 m² BVO
- Gymzaal hoeft niet in de school te worden ondergebracht
- Conform uitvraag gemeente (niet het pve) aantal "technieklokalen op begane grond" gewenst
- Conform PVE aantal zones voor leslokalen gewenst met extra vrije hoogte
- Exacte duiding 'technieklokalen' n.t.b. Bijv. proces engineering space, robotica lab, logistics lab, fotostudio, CREA atelier.
- Aanvullend op elke verdieping werkplekken in stilteruimte, 2 videobelcellen en bergruimte
- Centrale hal met tribune en entree en ontvangst 726 m² FNO

Cultureel Podium (Likeminds)

Uit: *20230130 PvE Poppodium Hamerkwartier*

- Grote zaal 625 m² GO, min. 25 x 25 m en 7,5 m tot plafond/5,4 m tot trussen. Transparante gevel met uitzicht op straat
- Kleine zaal 125 m² GO, min. 10 x 12,5 m en 3,3 m tot plafond maar liever 4 m vrije hoogte
- Grote studio 125 m² GO
- Kleine studio 80 m² GO
- Foyer met horeca 150 m² GO
- Multi inzetbare zaal 120 m² GO, min. 10 x 3,5 m; bij voorkeur een langwerpige ruimte
- Verder aanvullende ruimtes zoals opslag, kleedkamers, kantoor, keukens, entrees, toiletten, technische ruimte, logistiek
- In de uitvraag staat 1500 m² BVO genoemd, maar het programma van Likeminds leidt tot ca. 2.350 m² BVO. De gemeente laat weten dat er dan geschrapt kan worden in het horeca-deel of een deel van de kantoren

De meest essentiële programmaonderdelen uitgelicht

Resumé door Mei

Specifieke ruimtes Techschool (totaal 7.497 m² BVO)

Lesruimtes die extra vrije hoogte nodig hebben



Lesruimtes, geen speciale eisen wat betreft hoogte



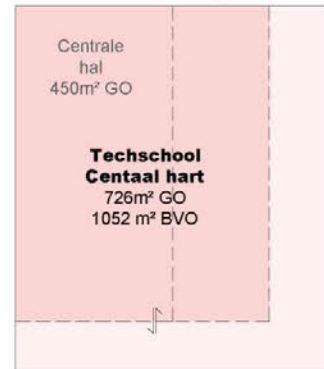
Instructie- en presentatieruimtes



Directie- en stafwerkplekken



Entree: dubbelhoog



Overige ruimte

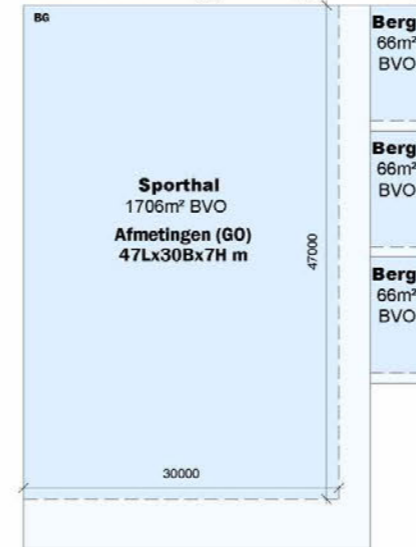


Specifieke ruimtes Sporthal (2.596 m² BVO)

Ruimtes met contact met de plint

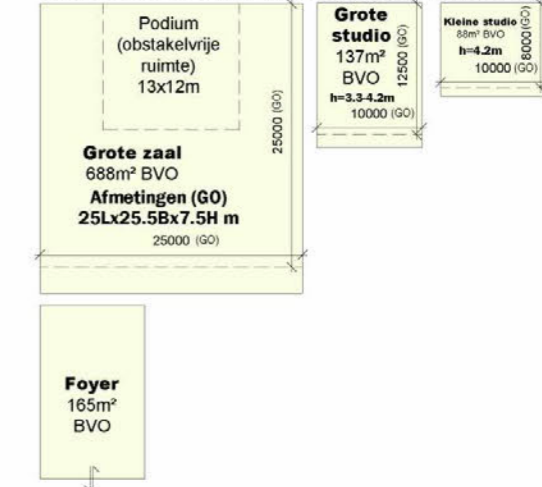


Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is

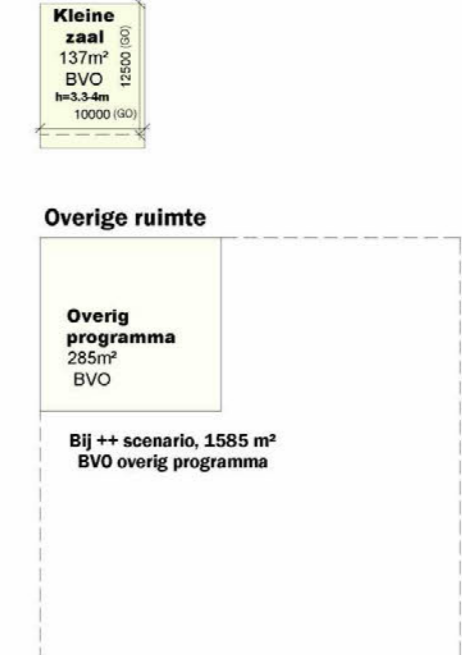


Specifieke ruimtes Cultureel Platform (1500-2800 m²)

Ruimtes waarbij daglicht en contact met de plint gewenst is



Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is



Totaal: 11.593 m² BVO

Goed inpasbaar aan de gevel met een bijdrage aan de openbare ruimte

Specifieke ruimtes Techschool (totaal 7.497 m² BVO)

Lesruimtes die extra vrije hoogte nodig hebben



Lesruimtes, geen speciale eisen wat betreft hoogte



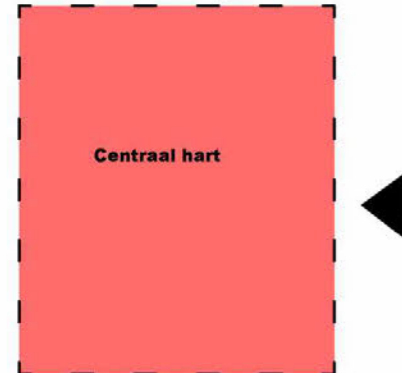
Instructie- en presentatieruimtes



Directie- en stafwerkplekken



Entree: dubbelhoog

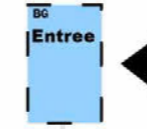


Overige ruimte



Specifieke ruimtes Sporthal (2.596 m² BVO)

Ruimtes met contact met de plint



Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is

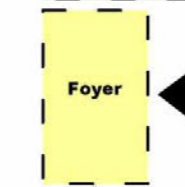


Overige ruimte



Specifieke ruimtes Cultureel Platform (1500-2800 m²)

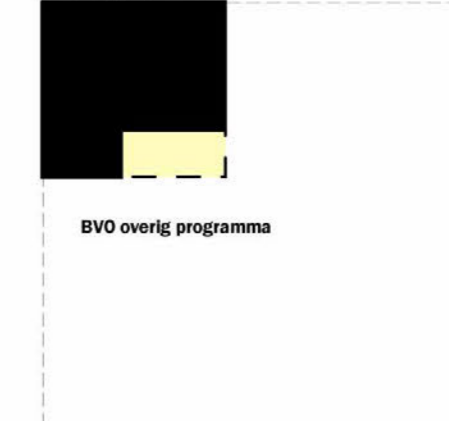
Ruimtes waarbij daglicht en contact met de plint gewenst is



Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is



Overige ruimte



Aanvulling op het pve: inpandig fietsparkeren en entree woonbalk

Dubbelgebruik is mogelijk voor de school, sporthal en cultureel platform

Specifieke ruimtes Techschool (totaal 7.497 m² BVO)

Lesruimtes die extra vrije hoogte nodig hebben



Lesruimtes, geen speciale eisen wat betreft hoogte



Instructie- en presentatieruimtes



Directie- en stafwerkplekken

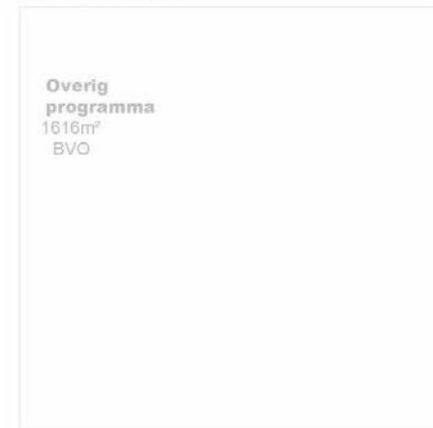


Entree: dubbelhoog



Alternatief met dubbelgebruik:
1 publieke fietsenstalling in plaats van 3 losse

Overige ruimte

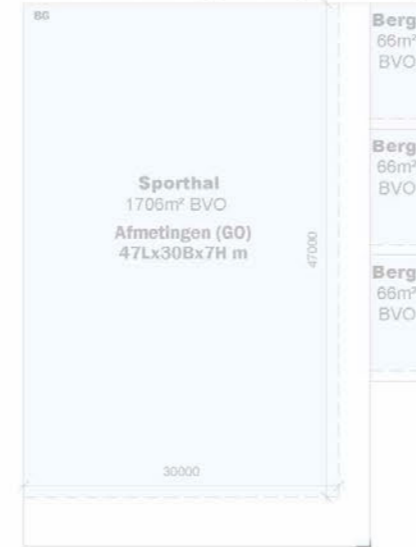


Specifieke ruimtes Sporthal (2.596 m² BVO)

Ruimtes met contact met de plint



Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is



Overige ruimte



Specifieke ruimtes Cultureel Platform (1500-2800 m²)

Ruimtes waarbij daglicht en contact met de plint gewenst is



Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is



Overige ruimte



Specifieke ruimtes Woonprogramma (ca. 13200m² BVO)



Aanname: wonen met een eigen fietsenstalling

Totaal: 13.668 m² BVO

Aanvulling op het pve: kansen voor actief en levendig programma

Optie voor een publieke fietsenstalling voor de school, sporthal en cultureel platform

Specifieke ruimtes Techschool (totaal 7.497 m² BVO)

Lesruimtes die extra vrije hoogte nodig hebben



Lesruimtes, geen speciale eisen wat betreft hoogte



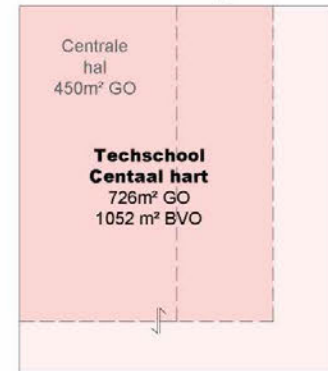
Instructie- en presentatieruimtes



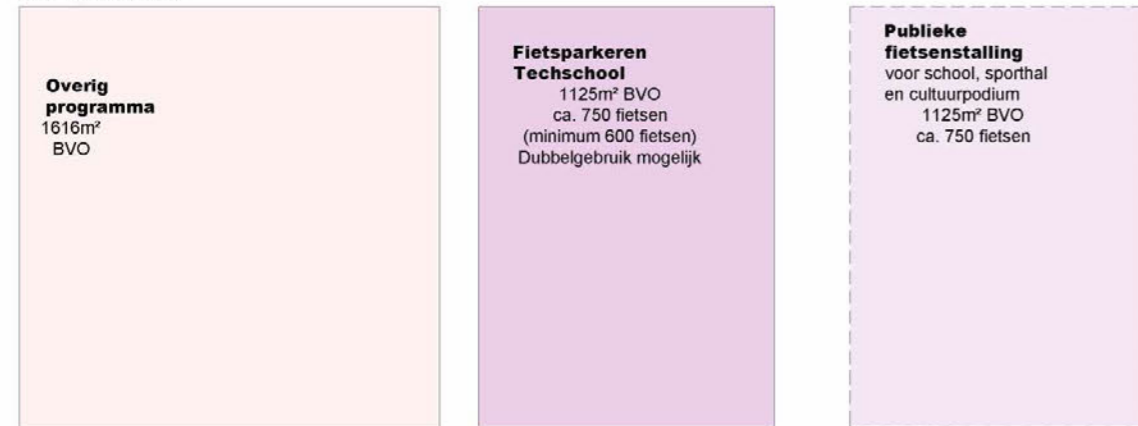
Directie- en stafwerkplekken



Entree: dubbelhoog



Overige ruimte

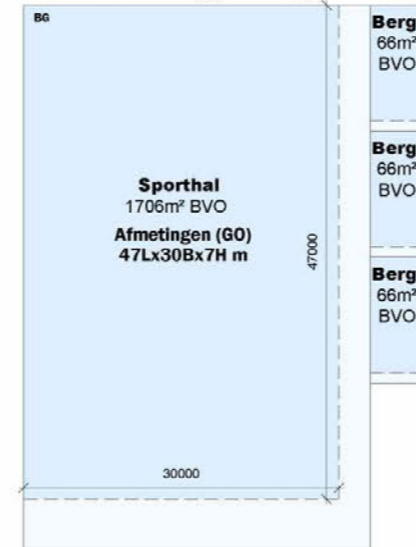


Specifieke ruimtes Sporthal (2.596 m² BVO)

Ruimtes met contact met de plint



Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is

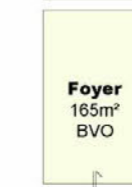
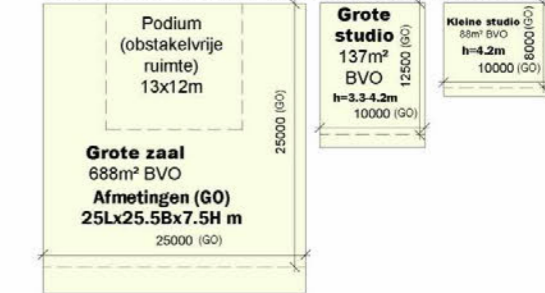


Overige ruimte

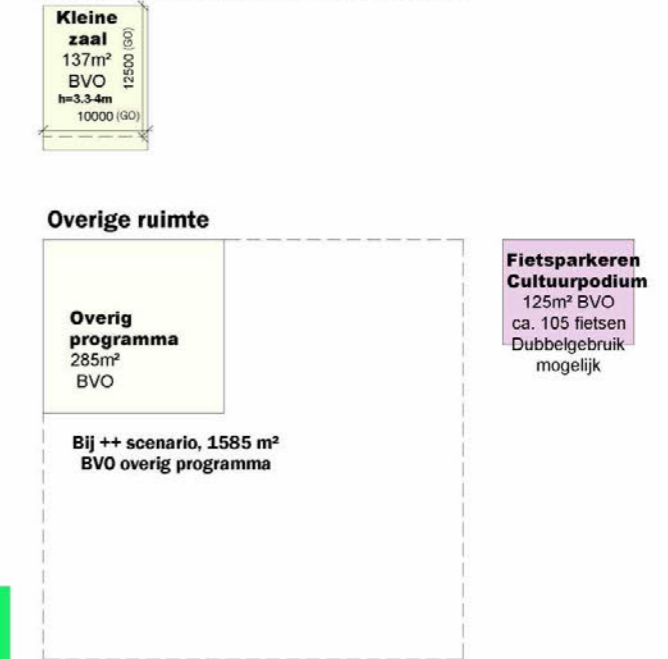


Specifieke ruimtes Cultureel Platform (1500-2800 m²)

Ruimtes waarbij daglicht en contact met de plint gewenst is



Ruimtes waarbij geen daglicht nodig is



Kans voor aanvullende functies

Specifieke ruimtes Woonprogramma (ca. 13200m² BVO)



Extra programma's voor actieve openbare ruimte



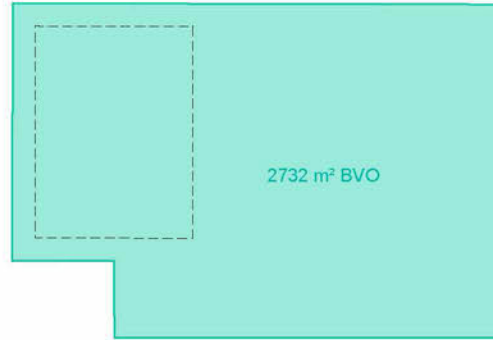
Capaciteitscheck BVO's

Bestaande Storkhal en Jumbohal en voor de nieuwbouw sokkel van A0 (begane grond t/m 4e verdieping)

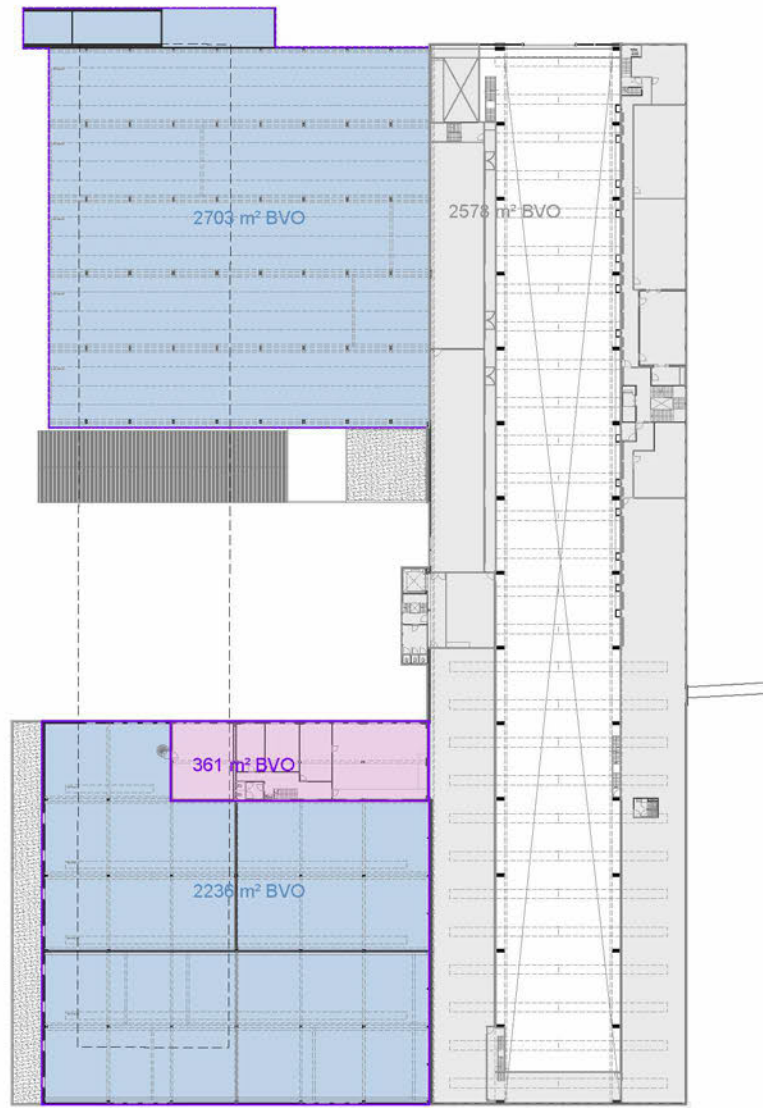
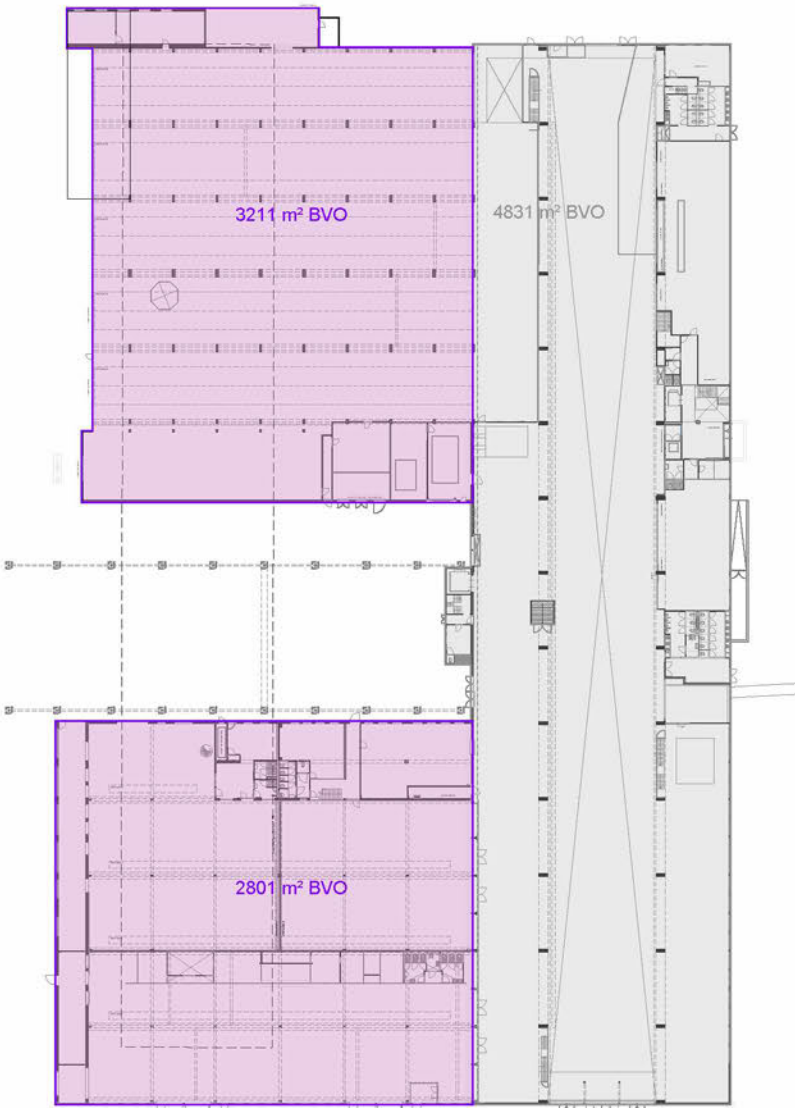
begane grond



1e verdieping



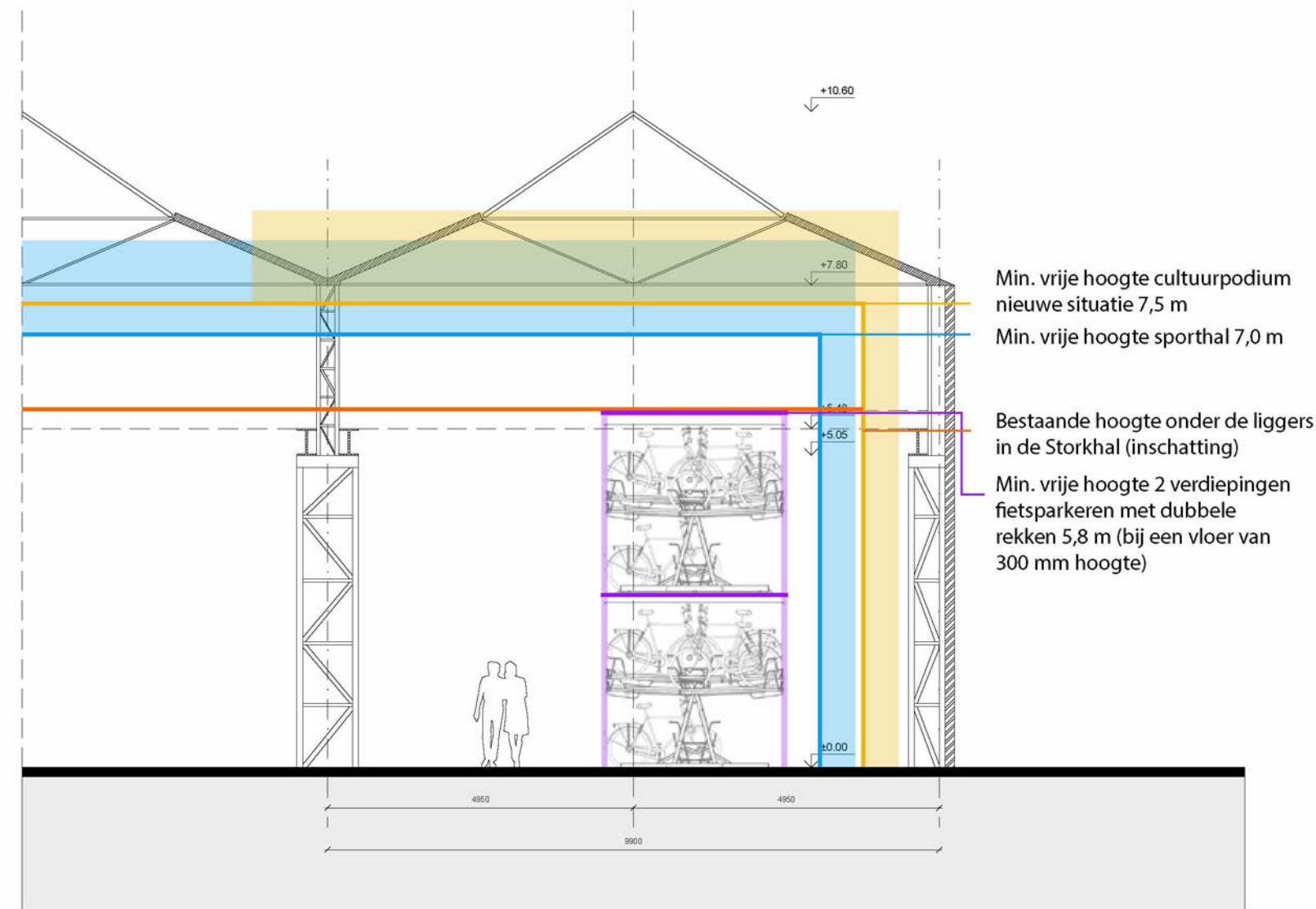
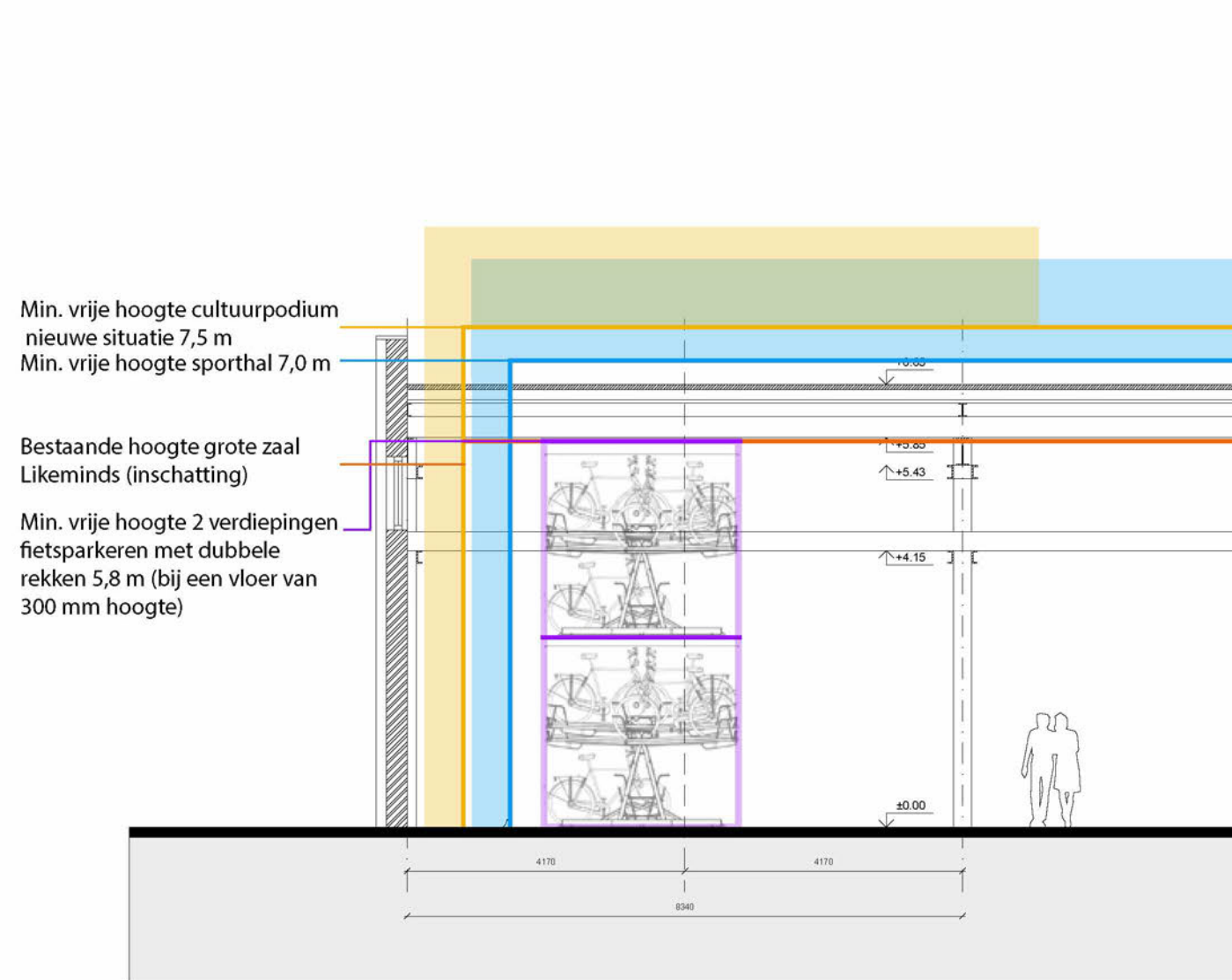
2e - 4e verdieping



	A0	Jumbohal	Storkhal	Kromhouthal
BG	2.732	3.211	2.801	4.831
1e verdieping	2.732	2.703	2.597	2.578
2e verdieping	2.403			
3e verdieping	2.403			
4e verdieping	2.403			
Totaal BVO	12.673	5.914	5.398	7.409

- Capaciteit bestaande vloeren
- Capaciteit nieuwe verdieping in bestaand (optioneel)
- Capaciteit vloeren nieuwbouw

Check op vrije hoogte Storkhal en Jumbohal



Bespreekpunt: is de bestaande situatie voor het cultureel podium Likeminds qua hoogte niet toereikend? We constateren namelijk dat de gewenste netto vrije hoogte niet heel veel hoger is dan het bestaande gebouw, wat zou betekenen dat bij een nieuwe inpassing van de grote zaal het dak dient te worden vervangen inclusief de hoofddraagconstructie

04

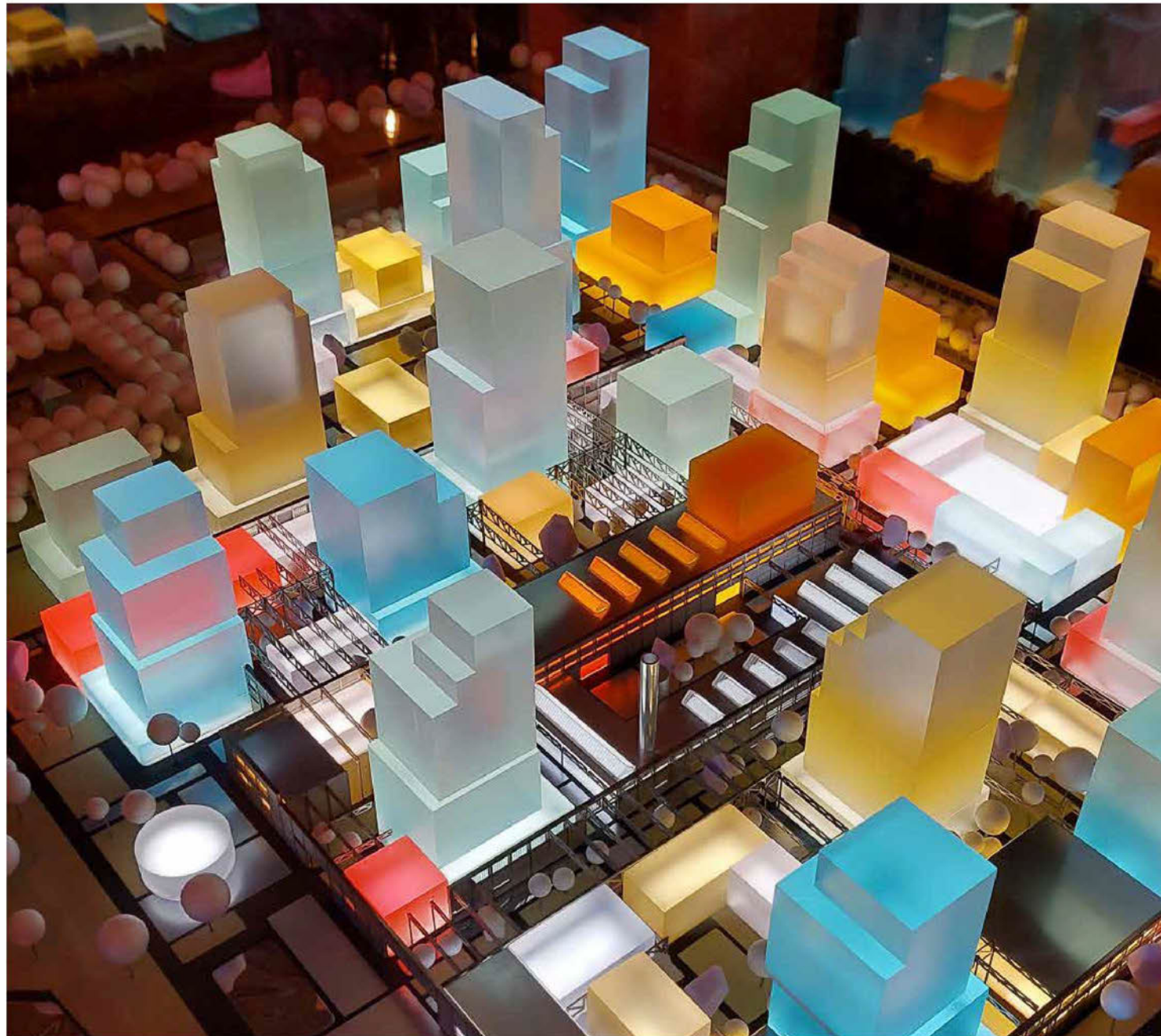
Referenties

Kabeldistrict Delft | Mei architects and planners i.o.v. Amvest & Kondor Wessels



360.000 m² | gemengde basislaag met 60.000 m² bedrijvigheid | wonen, voorzieningen, VO en basisschool, cultuur | autoluw weefsel

Voor Kabeldistrict Delft heeft Mei het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld met 20.000 m² voorzieningen, 60.000 m² bedrijvigheid en 290.000 m² wonen. Kabeldistrict is een grootschalige gebiedstransformatie van een voormalige kabelfabriek. Met bestaande en nieuwe hallen en 15 meter hoge basislaag is er ruimte voor High Tech bedrijvigheid, welke wordt verweven met bijzondere woonvormen, cultureel programma, een PO school, VO school en sportvoorzieningen. De basislaag draagt het Delfste dak als collectieve, groene buitenruime en de bovenlaag met een ensemble van hoogteaccenten. Het geheel krijgt een autoluw weefsel waar de openbare ruimte het domein wordt van stadsnatuur, voetgangers en fietsers. Voor bedrijven en voorzieningen wordt gewerkt met een logistiek systeem / toegankelijkheid. Kabeldistrict wordt fasegewijs ontworpen en ontwikkeld, waarvoor de stedenbouwkundige typologie van het blok in zowel bestaande als nieuwe context aanpasbaar en toekomstbestendig is. De fabriek is als eerste fase opengesteld aan de stad middels een inspirerende combinatie van bedrijvigheid, horeca en urban sports.



Kabeldistrict Delft | Mei architects and planners i.o.v. Amvest & Kondor Wessels



De bestaande situatie met eerste bedrijvigheid (KD lab en KD campus) en voorzieningen (padel, boulderen, sporthal, brouwerij, theater)



Kabeldistrict Delft | Mei architects and planners i.o.v. Amvest & Kondor Wessels



De fabriekspatio nu, straks en uiteindelijk



Kabeldistrict Delft | Mei architects and planners i.o.v. Amvest & Kondor Wessels



De fabriekspatio nu, straks en uiteindelijk

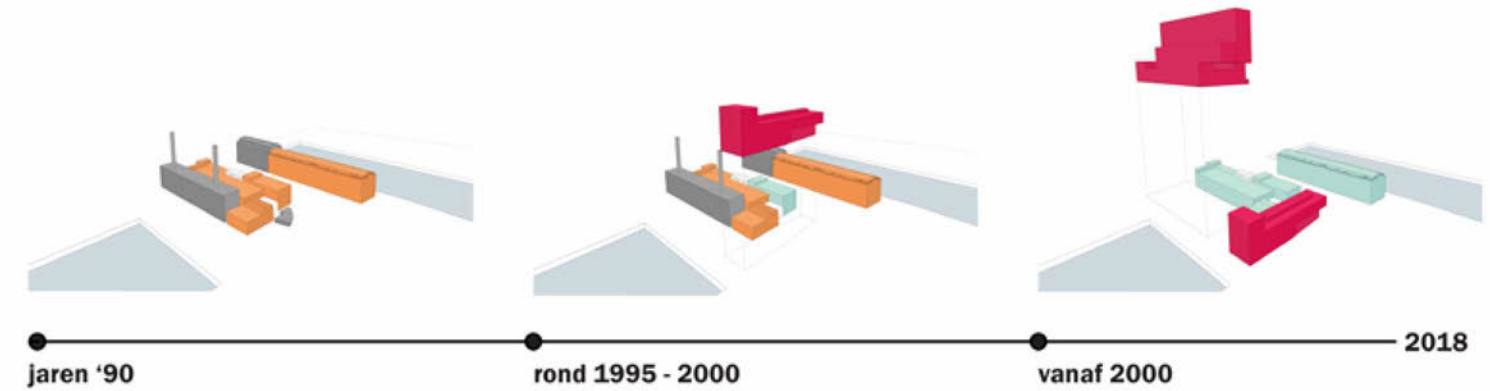


Lloydkwartier Rotterdam | Mei architects and planners i.o.v. ontwikkelbedrijf Rotterdam

mei

80.000 m² | wonen, bedrijvigheid, RTV Rijnmond (opname studios), kinderdagverblijf, gymzaal, hotel, supermarkt, Q-park, evenementenhal

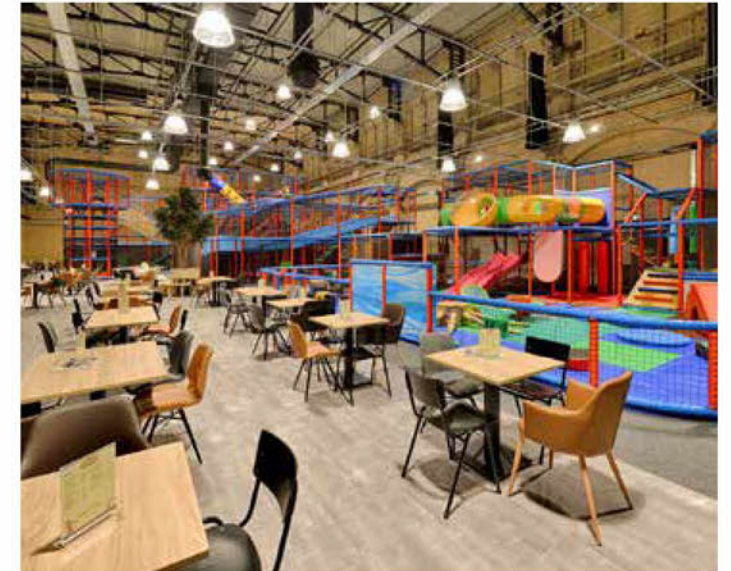
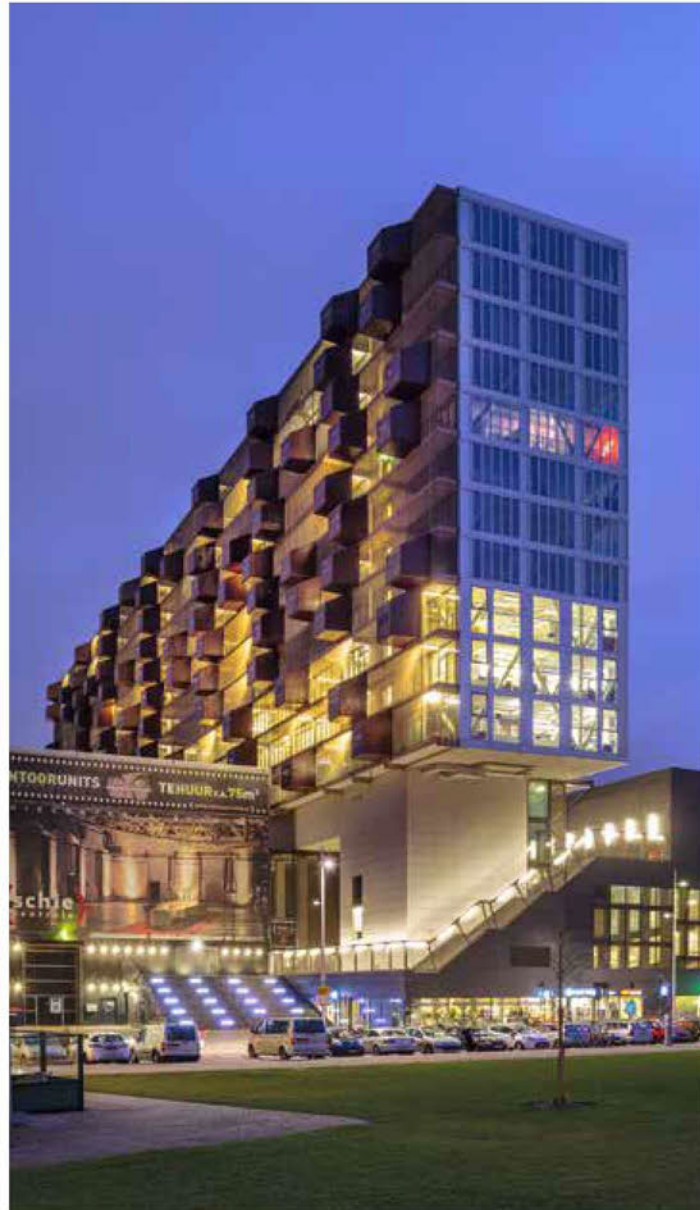
In het Lloydkwartier in Rotterdam is een mix van functies georganiseerd rondom een bestaande turbinehal. Delen van de voormalige energiecentrale zijn hiervoor getransformeerd naar hotel, restaurant en bedrijfsverzamelgebouwen, indoor speeltuin en evenementenlocatie. Met de nieuwbouw is wonen, werken, parkeren, een supermarkt, sporthal en kinderdagverblijf geïntegreerd.



Lloydkwartier Rotterdam | Mei architects and planners i.o.v. ontwikkelbedrijf Rotterdam

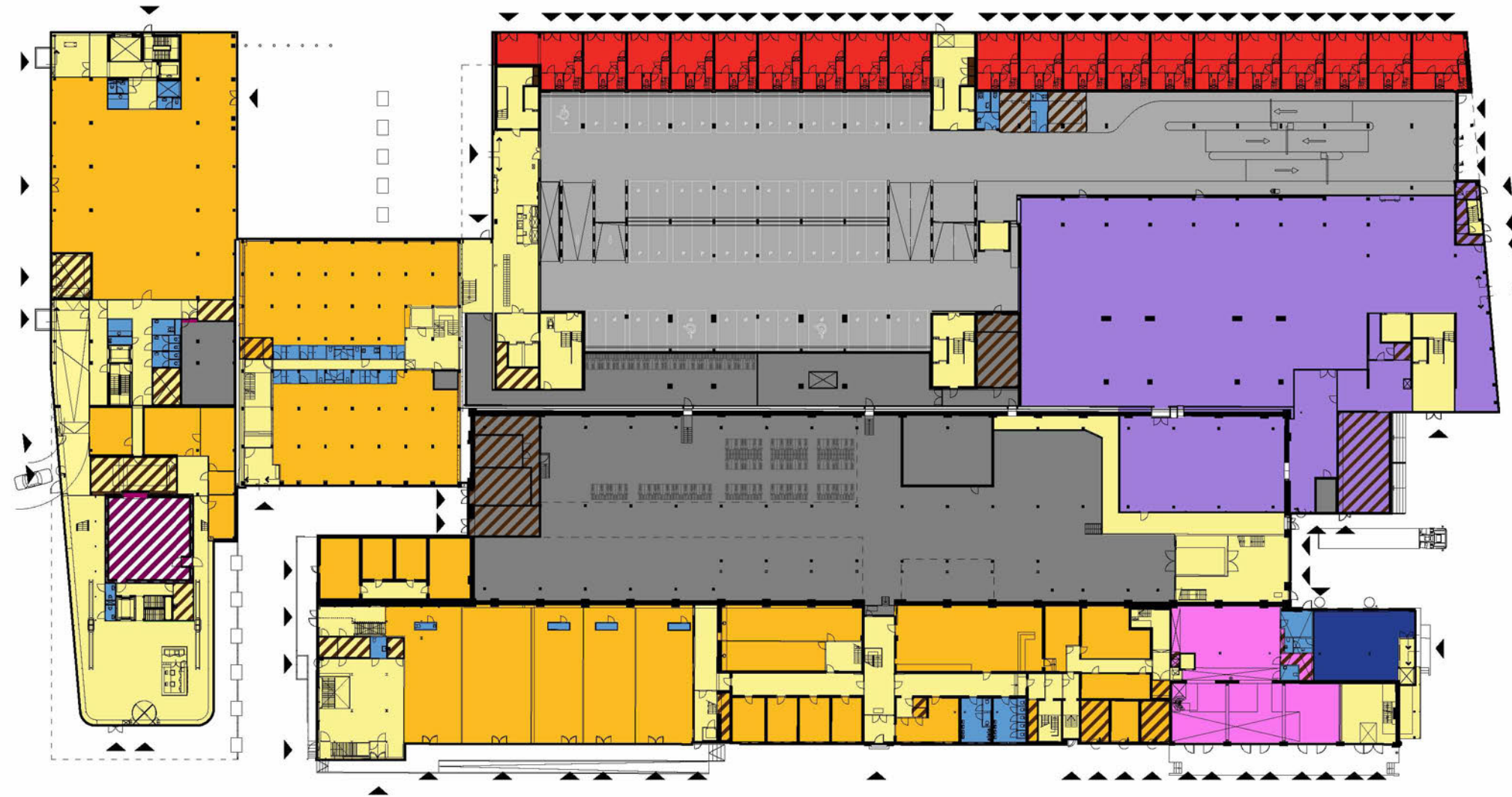


80.000 m2 | wonen, bedrijvigheid, RTV Rijnmond (opnamestudio's), kinderdagverblijf, gymzaal, hotel, supermarkt, Q-park, evenementenhal



Lloydkwartier Rotterdam | Mei architects and planners i.o.v. ontwikkelbedrijf Rotterdam

80.000 m² | wonen, bedrijvigheid, RTV Rijnmond (opnamestudio's), kinderdagverblijf, gymzaal, hotel, supermarkt, Q-park, evenementenhal



Renvooi

- Woningen
- Kantoor
- Woon-werk units
- Parkeren
- Technische ruimte

- traffic zones
- quay side dwellings
- living / working units
- offices
- garage
- gym
- supermarket
- day care center
- day care center, semi-public space
- deck
- gallery
- other functions
- sanitair
- technical functions
- storage
- studio



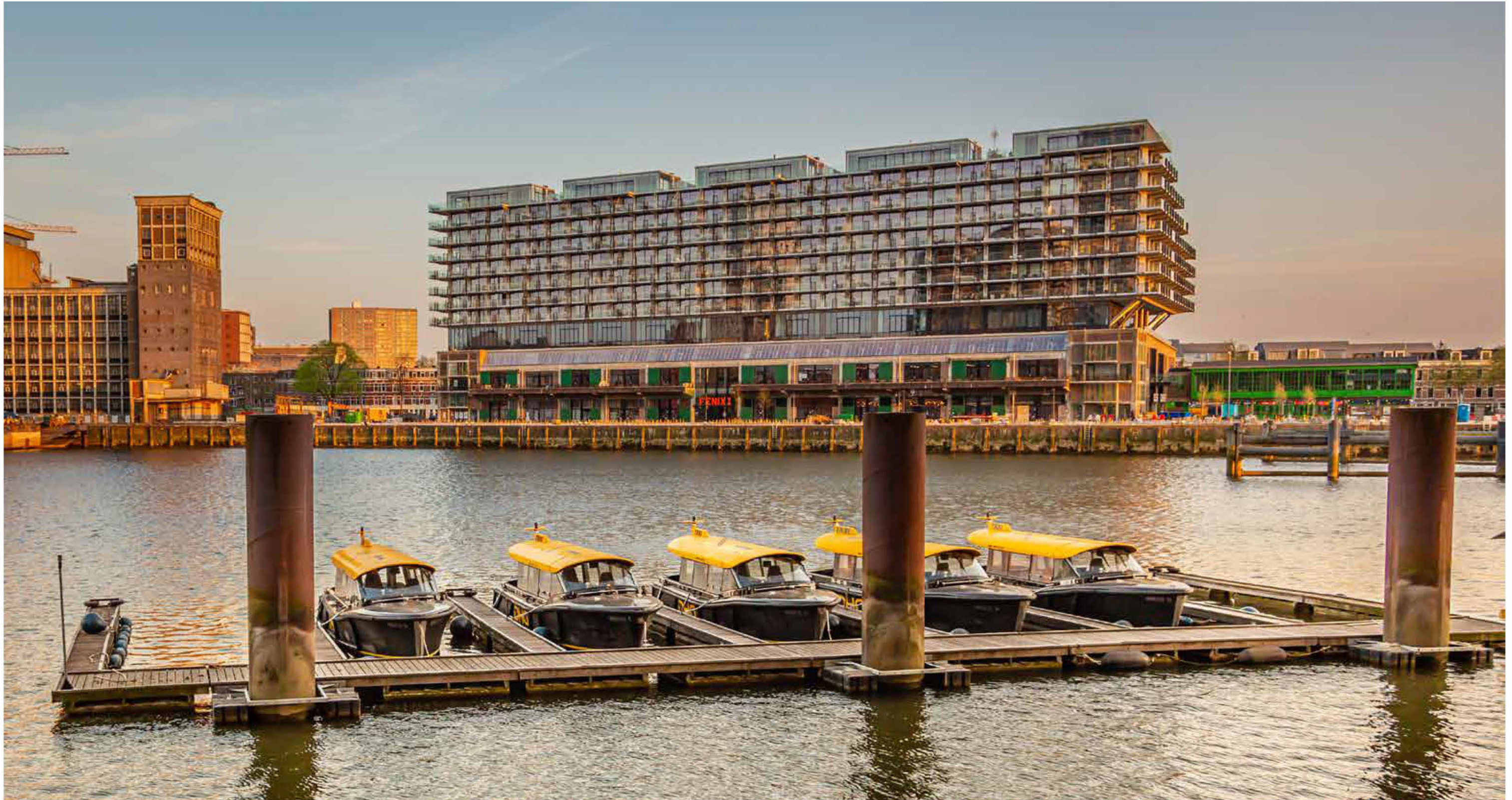
| dwarsdoorsnede

Fenix Rotterdam | Mei architects and planners i.o.v. Heijmans Vastgoed

43.000 m² | Cultuur Cluster | Creatieve bedrijvigheid | Parkeren | 212 loft woningen | Fenix Food Factory | Conny Janssen Danst | Circus Rotjeknor | Codarts



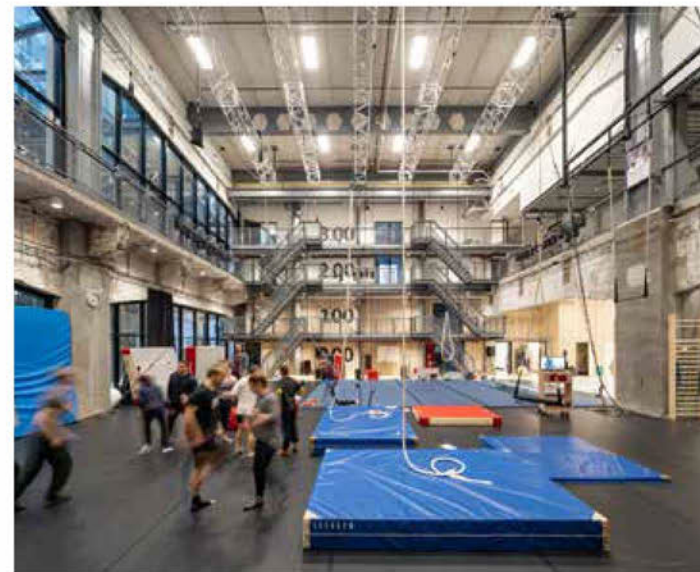
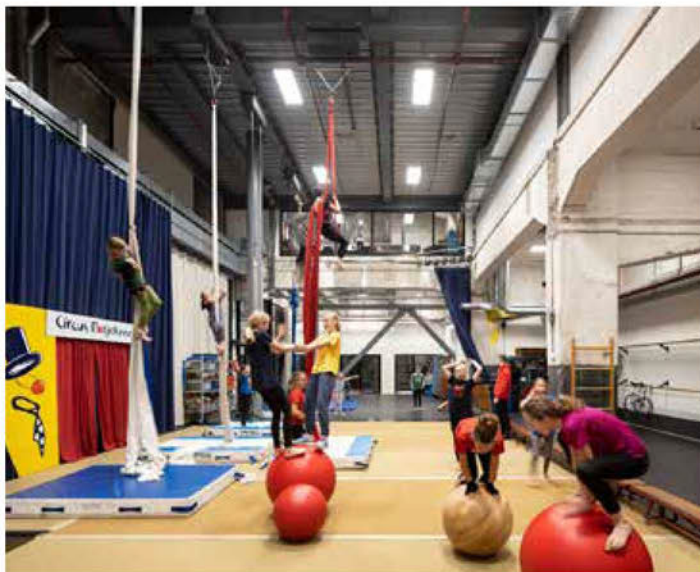
Fenix in Rotterdam bestaat uit een nieuwbouw loftcomplex boven op een oude industriële loods. Met de eigen schaal en maat van de loods is in het midden een cultuurcluster ondergebracht met HBO Codarts artiestenopleiding, naschoolse opvang en Conny Janssen Dansopleiding. Tegelijkertijd kent de Fenixloods een rondom geactiveerde plint met bruisende horecaconcepten, kadewoningen en creatieve bedrijvigheid.



Fenix Rotterdam | Mei architects and planners i.o.v. Heijmans Vastgoed



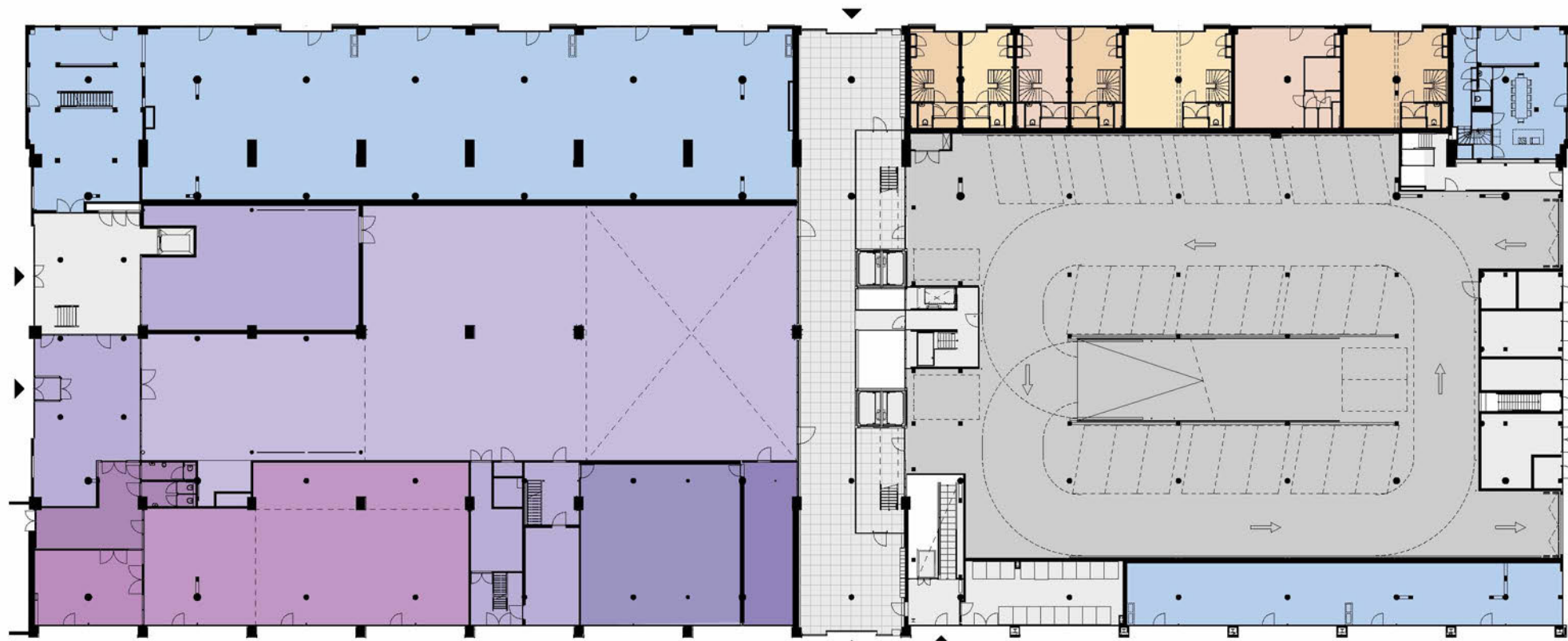
43.000 m2 | Cultuur Cluster | Creatieve bedrijvigheid | Parkeren | 212 loftwoningen | Fenix Food Factory | Conny Janssen Danst | Circus Rotjeknor | Codarts



Fenix Rotterdam | Mei architects and planners i.o.v. Heijmans Vastgoed

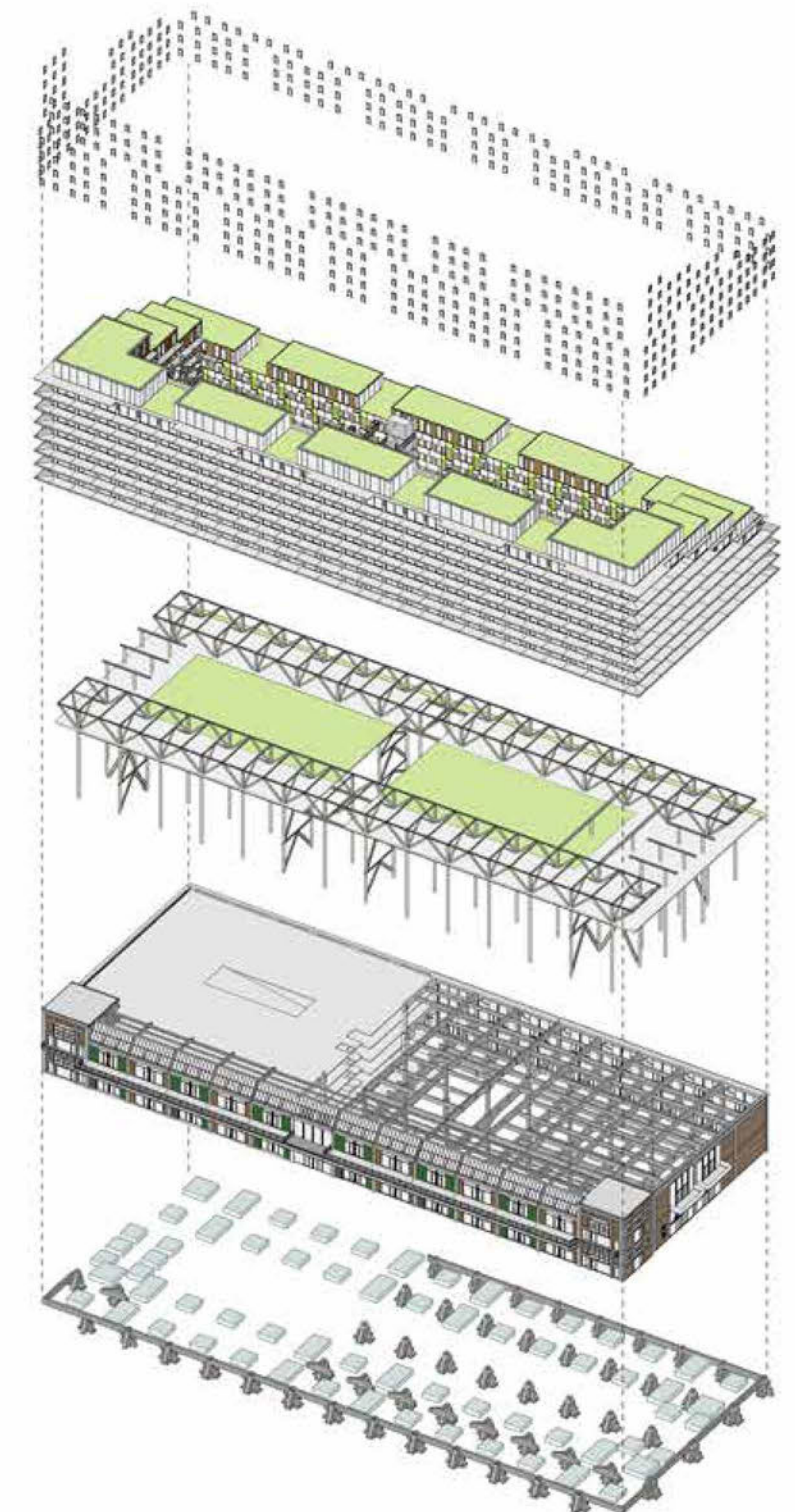


43.000 m2 | Cultuur Cluster | Creatieve bedrijvigheid | Parkeren | 212 loftwoningen | Fenix Food Factory | Conny Janssen Danst | Circus Rotjeknor | Codarts



ground floor

- apartment
- codarts/circus rotjeknor
- commercial
- parking



05

Scenario's

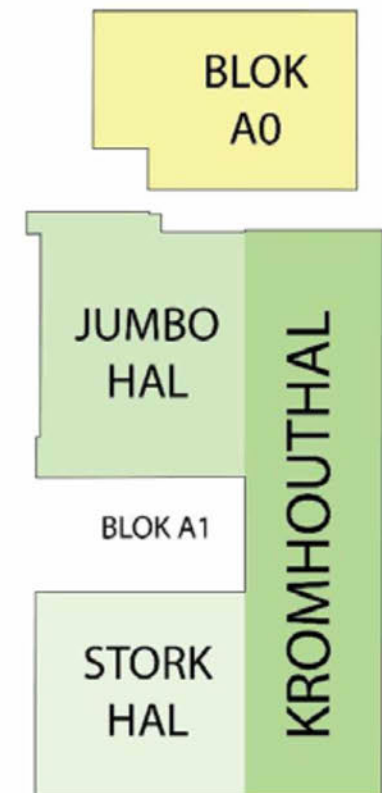
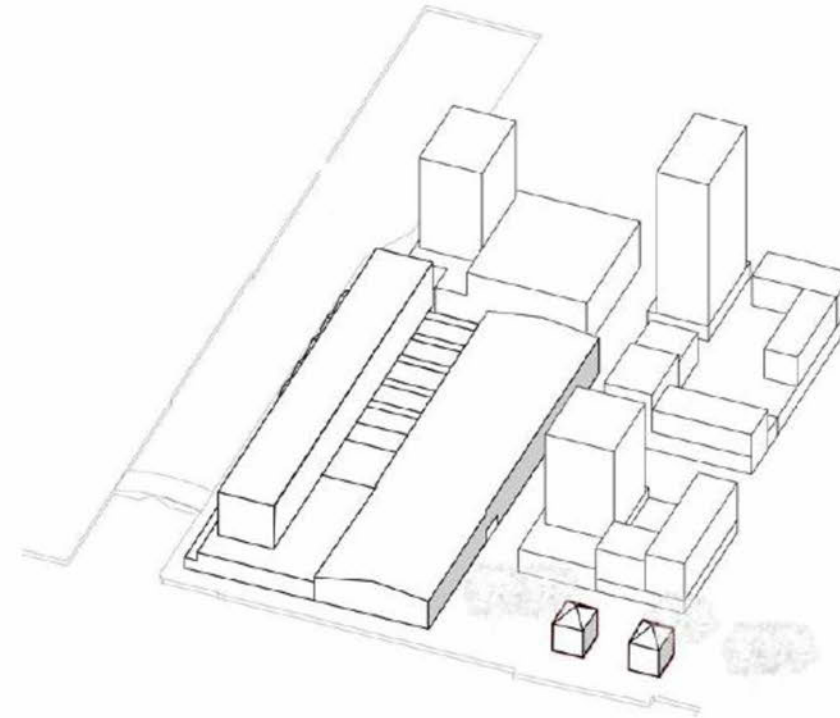
Scenario's uit de uitvraag

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

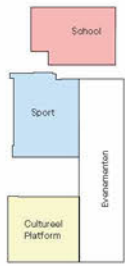
1. Inpassing van alle voorzieningen op tot nu toe beoogde locaties
 - a. Waarbij naar alle waarschijnlijkheid het dak van de Jumbohal moet worden opgeknipt en de kolommenstructuur verloren gaat. Hiermee gaan de architectonische-historische kernwaarden verloren.
2. Inpassing van de sporthal in het nieuwbouwblok 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.



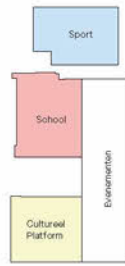
- De scenario's leiden tot een integrale afweging omtrent het gebruik, gebouw en erfgoedwaarde en openbare ruimte
 - De scenario's zijn voorzien van een globale inpassing (geen exacte uitwerking)
 - Vanuit tekeningen wordt inzicht gegeven in een mogelijke inpassing van de gewenste functies
 - Omschrijvingen en referentiebeelden dienen ter illustratie van de kansen en karakteristieken
 - De scenario's worden geanalyseerd op functioneren, levendigheid, sociale veiligheid en erfgoedwaarde
-
- De sporthal is met haar dimensies dominant aanwezig en kent als programmaonderdeel op de ruimte en het erfgoed de meeste impact
 - In de ruimtelijke inpassing is de sporthal expliciet (in kleur blauw) gemaakt in een conceptuele doorsnede
-
- Concentratie van de juiste programma's op de juiste plek
 - Inzetten op veel voorkanten en voordeuren, en (logistieke) achterkanten en blinde gevels te beperken tot korte stukken
 - Waardevolle of karakteristieke bouwdelen zoveel mogelijk behouden
 - Alle functies een gezicht geven aan de buitenkant van het bouwblok / beperken van 'blinde' gevels
 - Inzetten op 16-uurs levendigheid met actieve plinten waar het kan
 - Fietsenstallingen comfortabel bereikbaar vanuit openbare ruimte en voornamelijk inpandig
 - Eet- en drinkgelegenheden zoveel mogelijk voorzien van een terras met goede bezonning
-
- Constructieve aanname voor de woonbalk dat nieuwe kolommen 'landen' tussen bestaande kolommen en hun fundering
 - Vrije overspanningen onder de woonbalk beperken in verband met bouwkosten
 - Op beide kopse zijden van de woonbalk een vluchtweg reservering
 - De parkeergarage als kelder (inschatting ca 70 pp) onder blok A0 buiten beschouwing gelaten

6 Scenario's

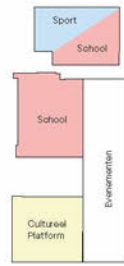
1 | urban pocket



2 | talent square



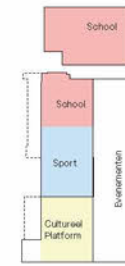
3 | cour productive



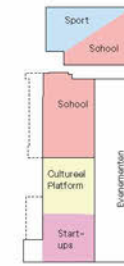
4 | gemengde patio



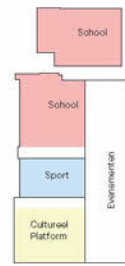
5 | ruimte voor de kade



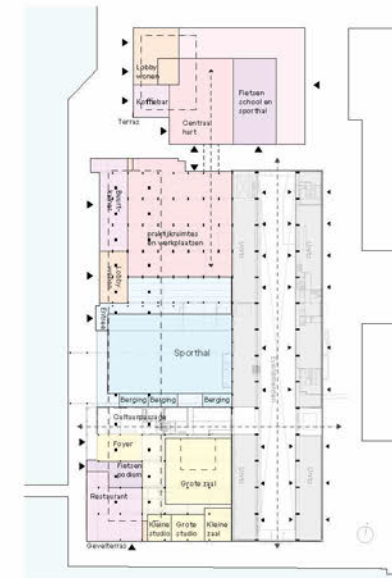
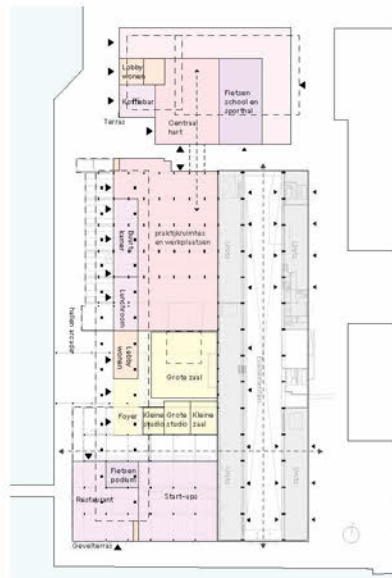
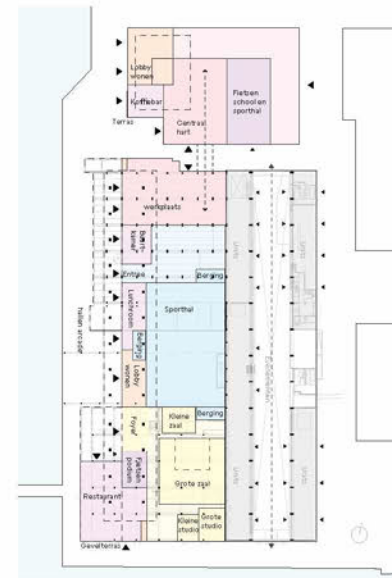
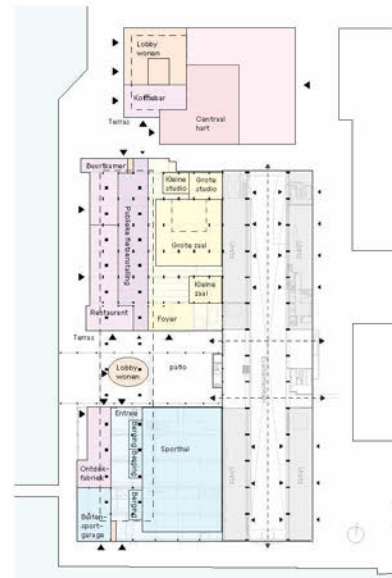
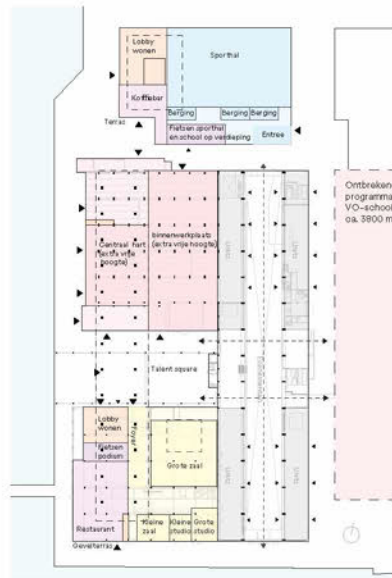
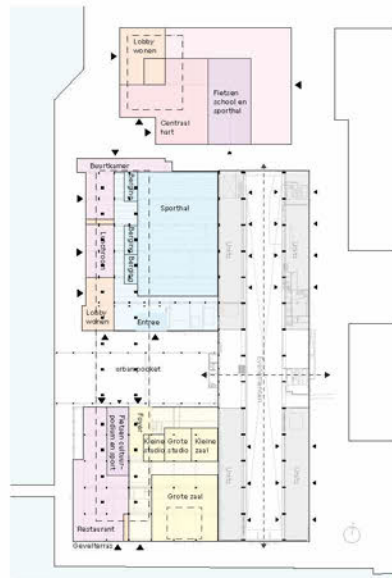
5b | flexibele kade-hallen



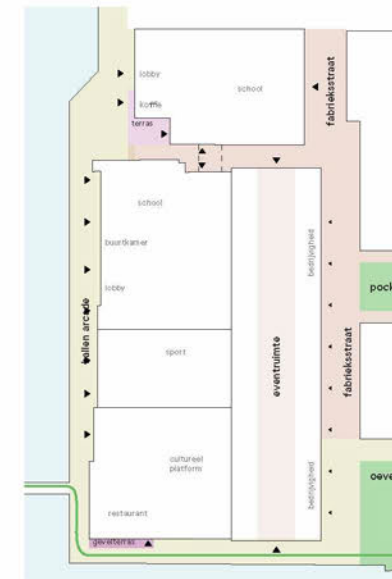
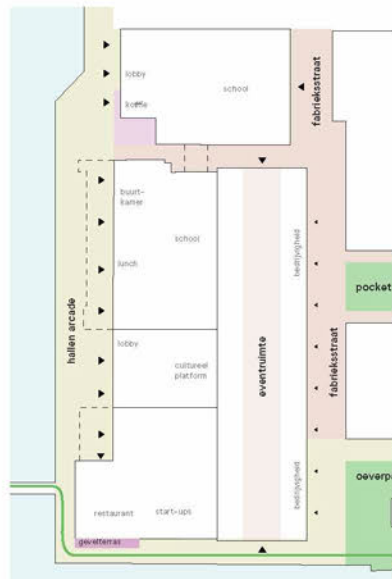
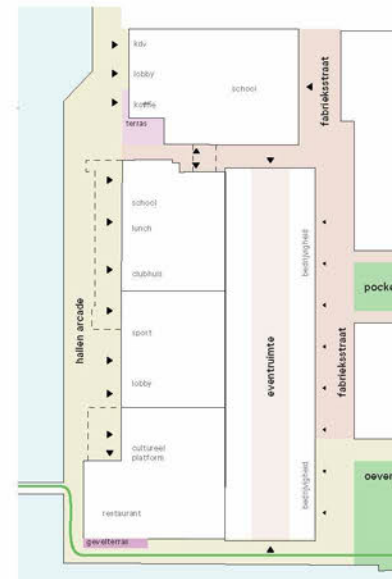
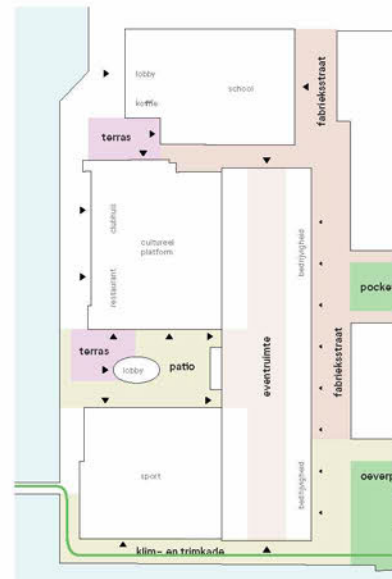
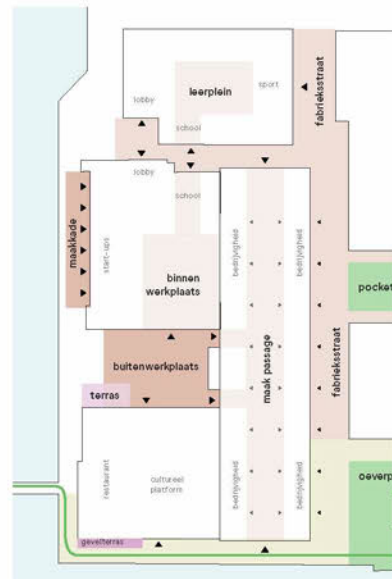
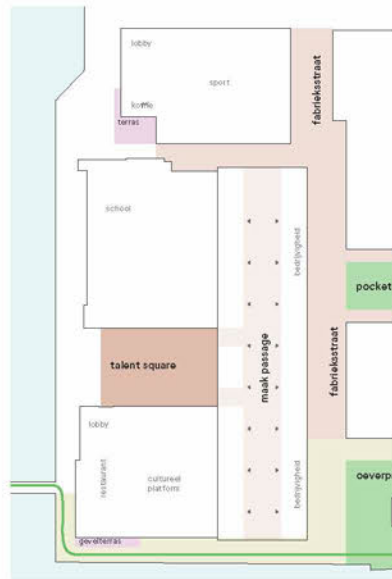
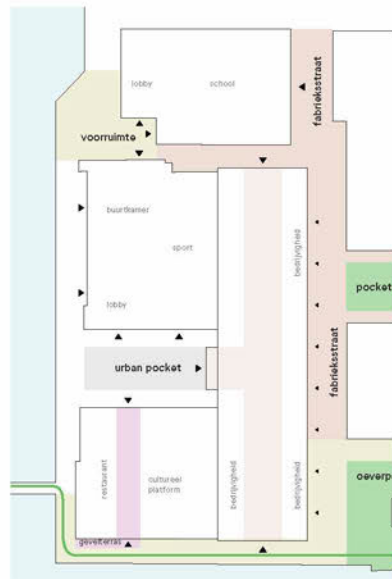
6 | hallen ensemble



programming gebouw

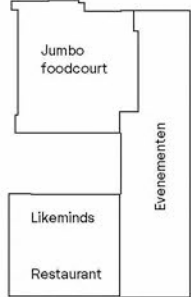


programming buitenruimte

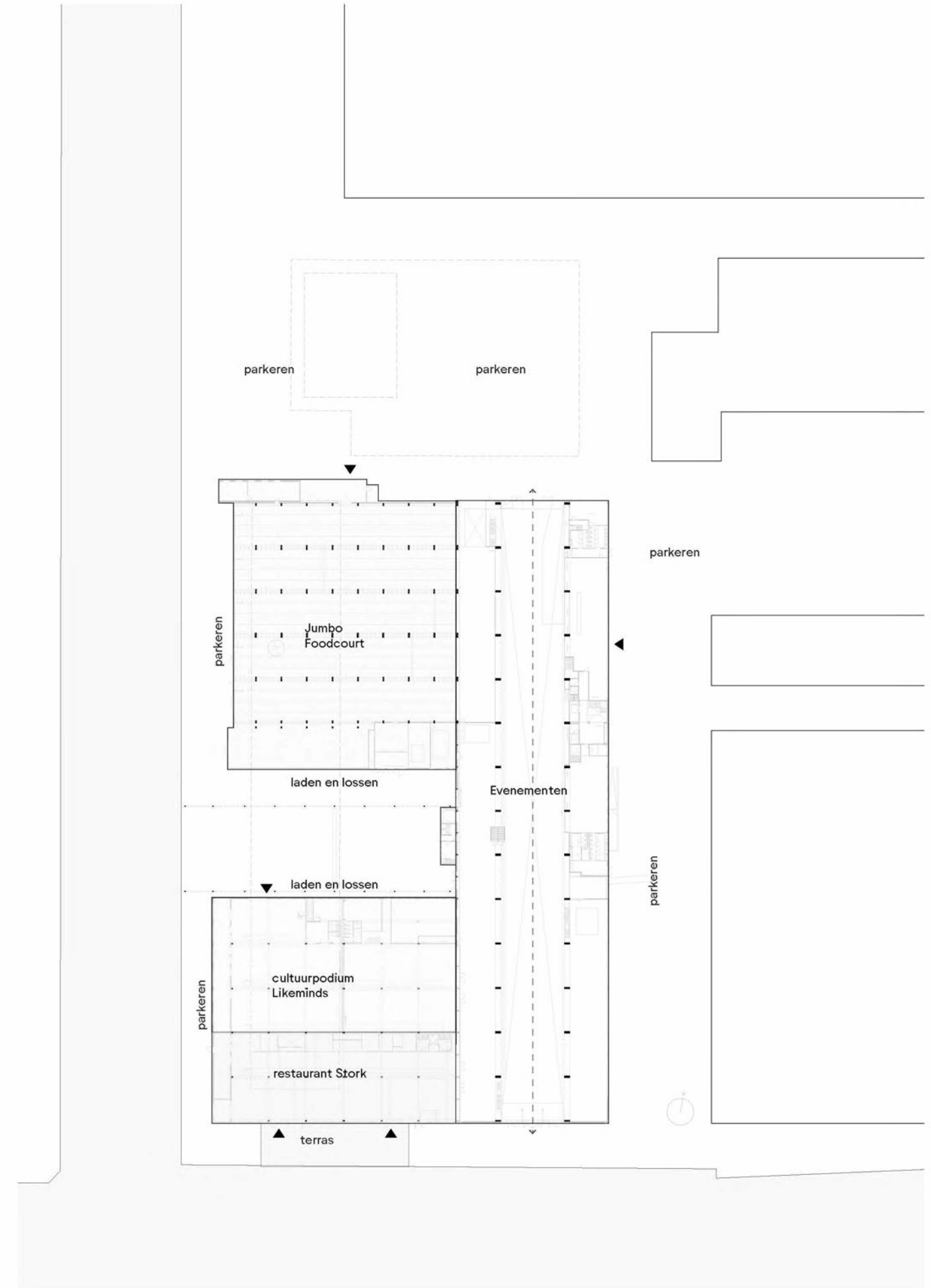
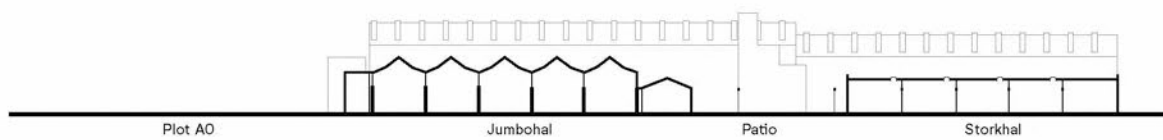


Bestaande situatie

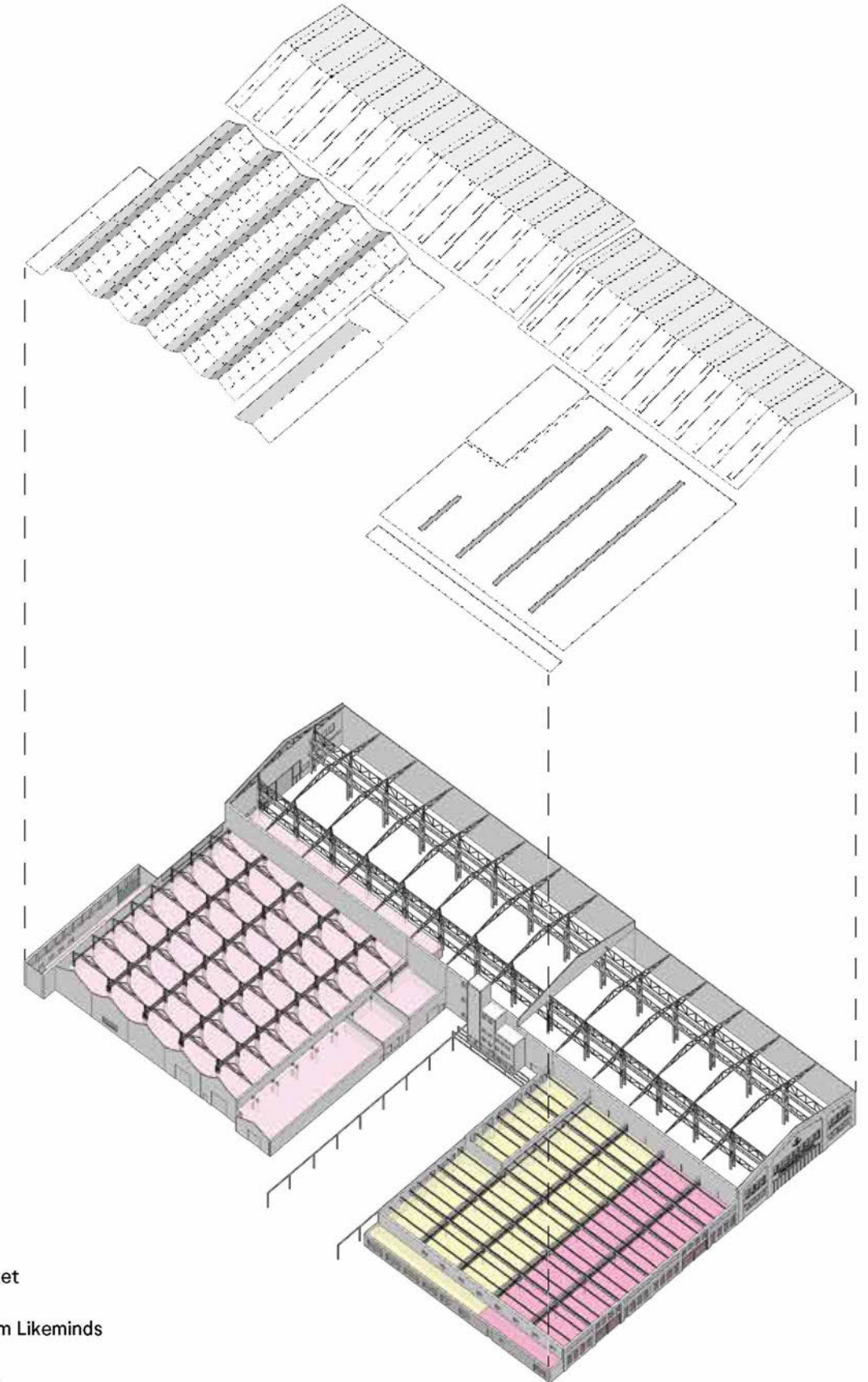
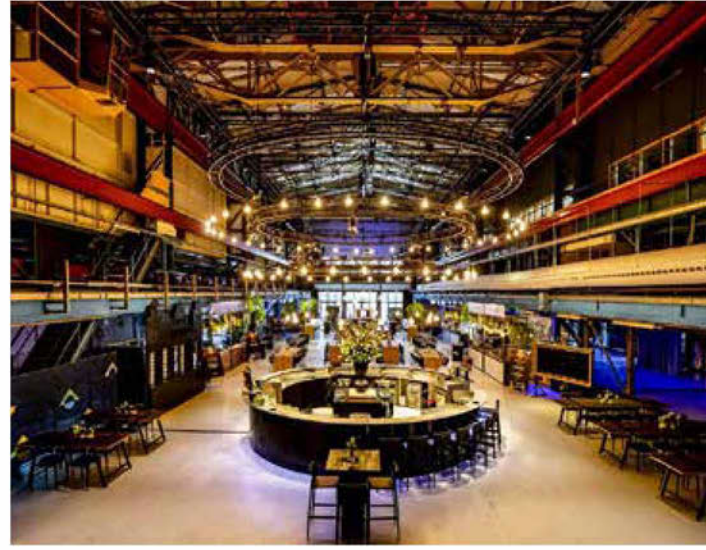
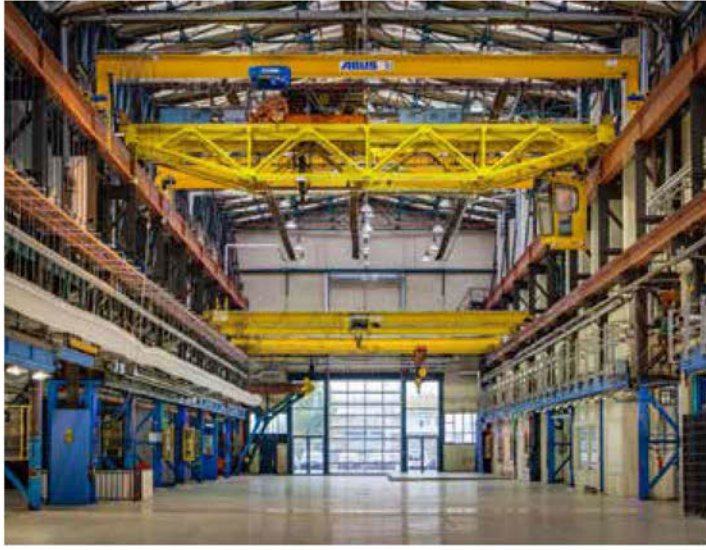
- Bijzonder hallencomplex
- De grote binnenruimte (leegte) is goed ervaarbaar
- Inclusief de kromhouthal en patio 600 strekkende meter plintgevel



- Logistiek en parkeren domineert
- Restaurant als actief programma aan de kade
- Cultureel platform Likeminds trekt bezoekers
- Veel bezoek aan de Jumbo Foodmarkt
- Weinig actieve, levendige plinten
- Events een paar keer per jaar
- Patio als doodlopende ruimte, onveilig in de avond
- Tijdelijk gebruik openbare ruimte
- Fietsparkeren in de openbare ruimte
- Veel steen en asfalt, geen stadsnatuur en wateropvang



Bestaande situatie

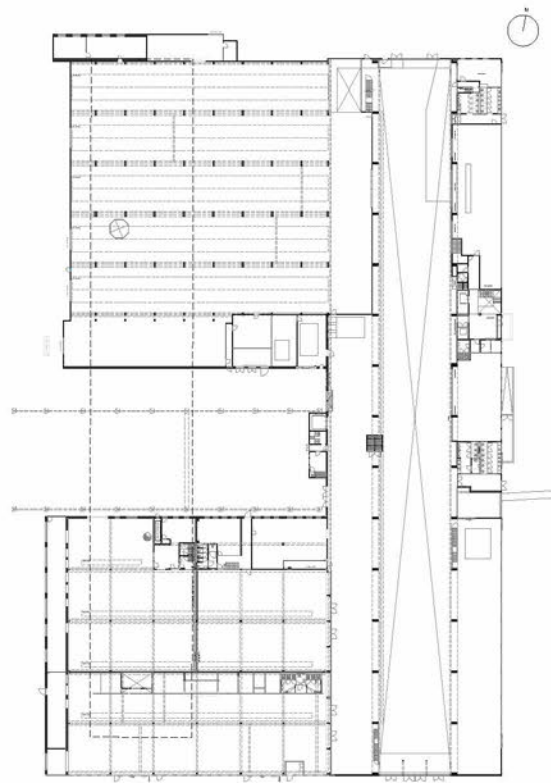


Programma

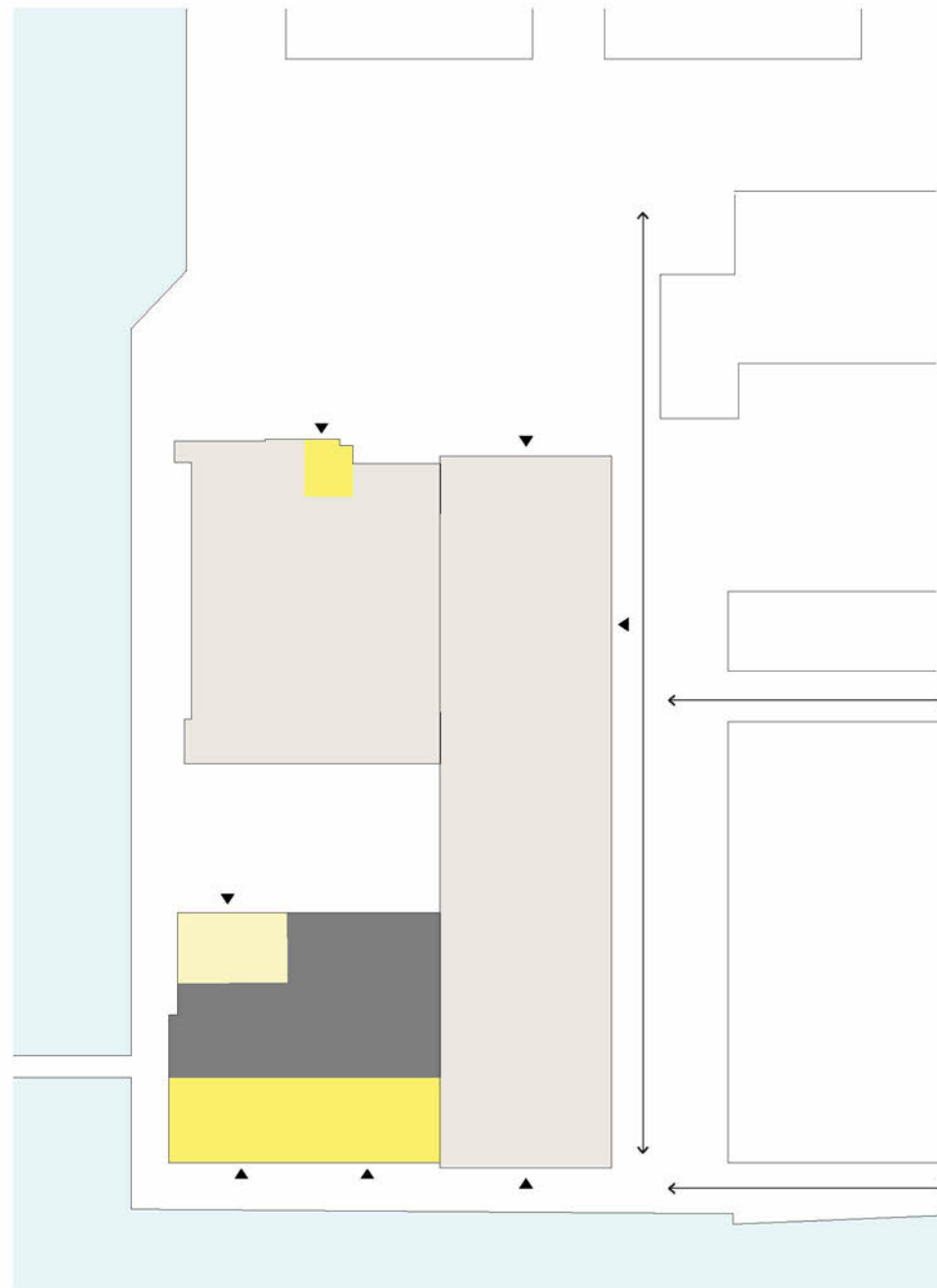
-  Jumbo Foodmarket
-  Cultureel platform Likeminds
-  Restaurant Stork




Bestaande situatie

Het erfgoed

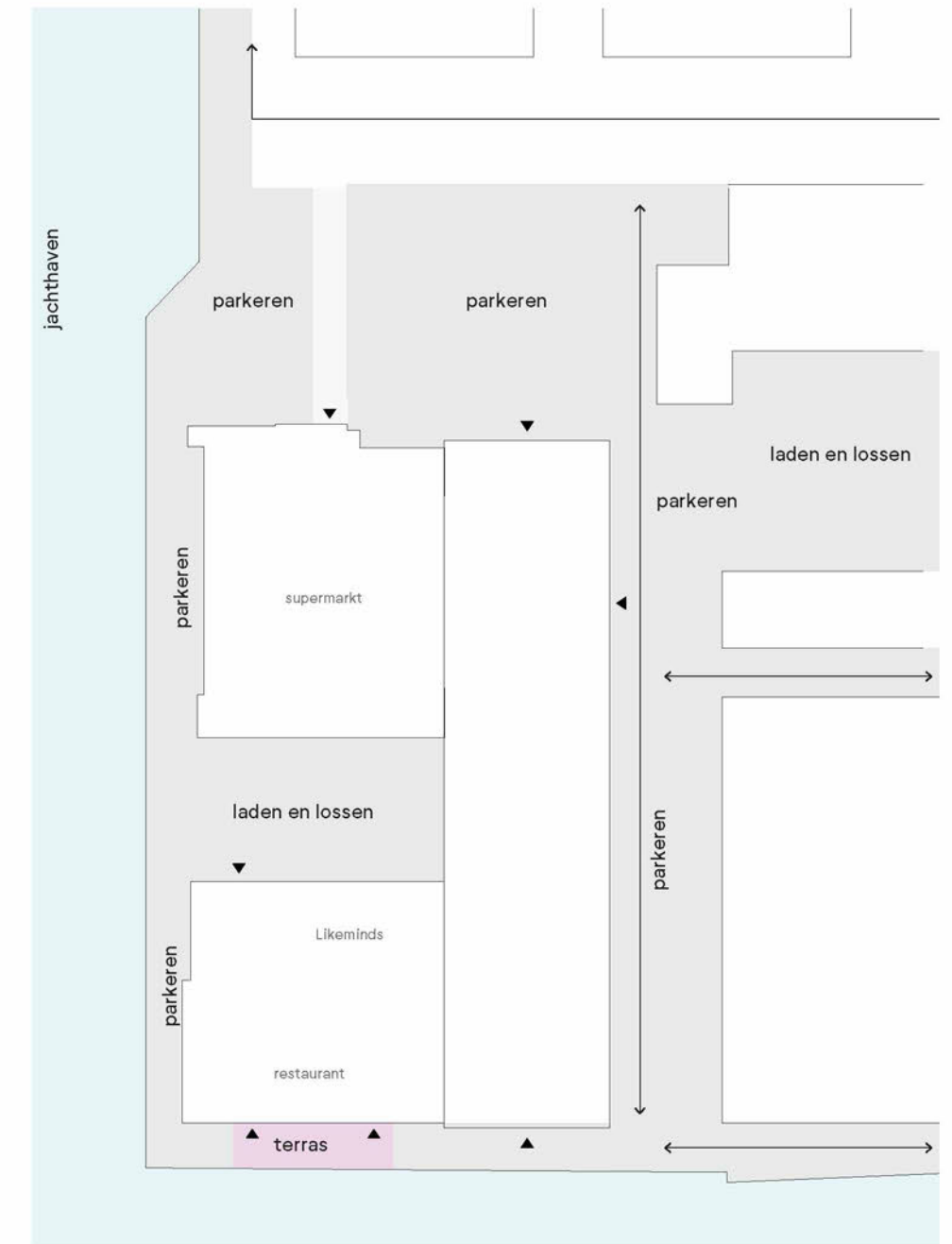


Levendigheid | momentopname weekend

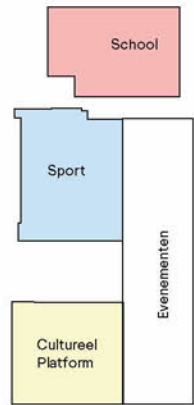


-  Levendig
-  Gemiddeld actief
-  Inactief

Openbare ruimte



Scenario 1 | urban pocket



CONCEPT

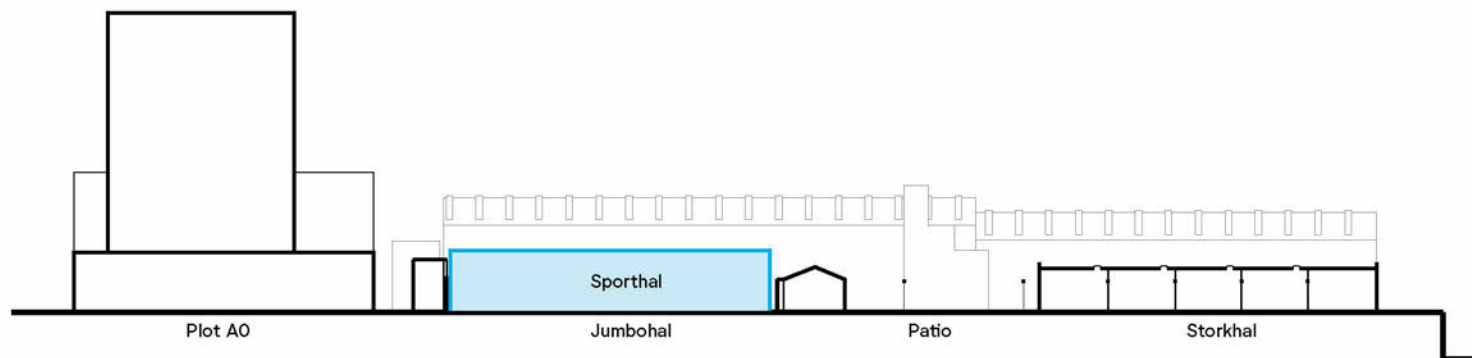
Een vrijplaats voor urban sports en urban culture, passend bij het rauwe, informele karakter van de fabrieksstructuren, waarbij een hip restaurant levendigheid en aantrekkingskracht brengt voor de kade en patio.

UITGANGSPUNTEN

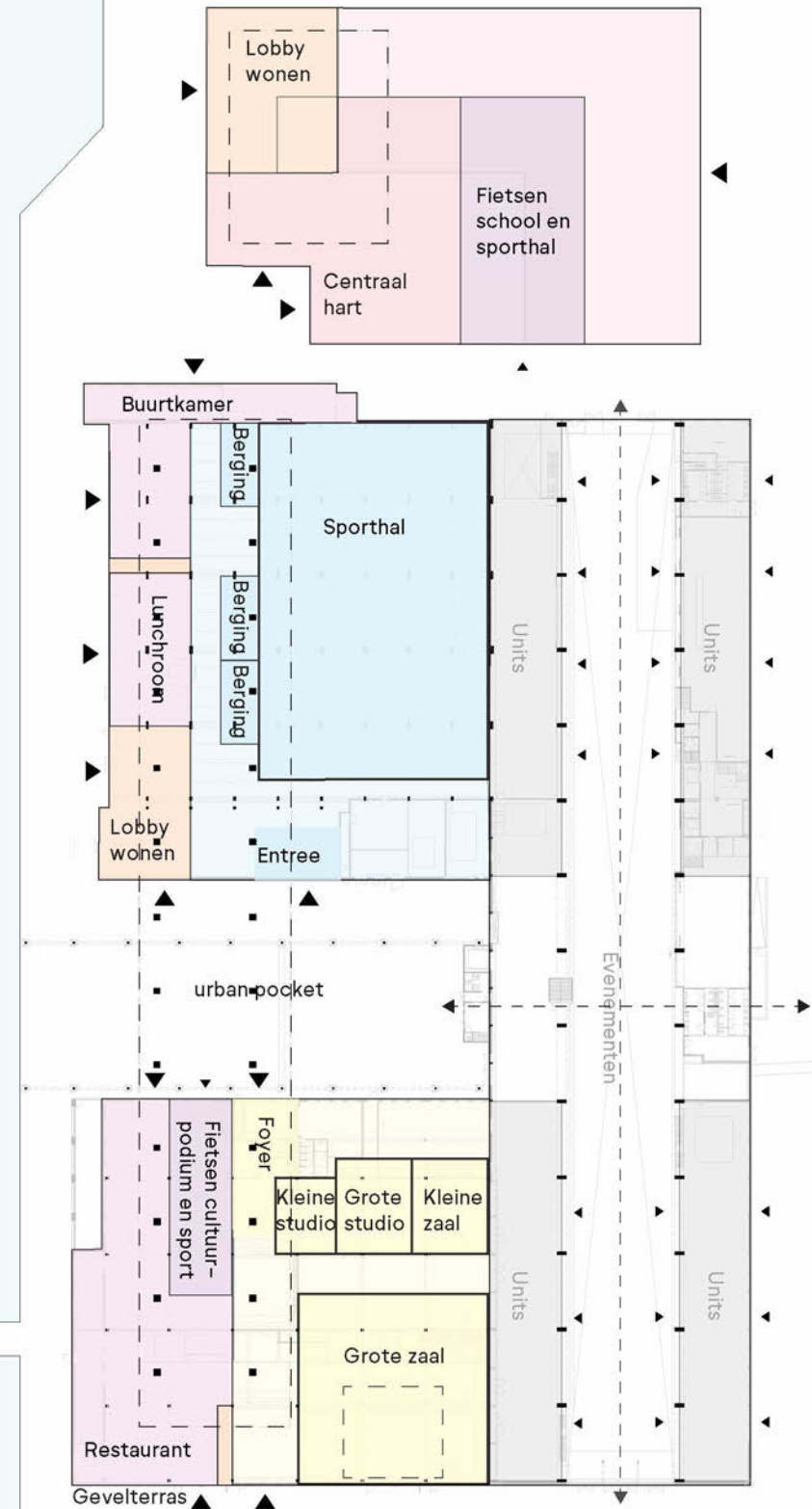
- Een urban pocket gedragen door cultuurmakers en sporters
- Extra actieve functies in de plint aan het kanaal aan de westzijde
- Het cultureel podium en restaurant elkaar laten versterken in de Storkhal met een gedeelde foyer
- De grote zaal met het IJ als decor
- De lobby van de woonbalk genereert sociale controle en activiteit aan de patio

SWOT

- + De sporthal is grotendeels omzoomd met actief programma (weinig blinde gevels)
- + Kans voor de grote zaal met een sterke relatie met de kade en het water
- + De VO-school zit volledig in de nieuwbouw (alle eisen en wensen omtrent comfort, daglicht en klimaat goed inpasbaar)
- De structuur en het dak van de Jumbohal grotendeels te slopen en vervangen
- Weinig sociale veiligheid van de openbare ruimte in de avond
- Het slagen van een actieve urban pocket met het programma dat eromheen zit is kwetsbaar aangezien er weinig actief programma is dat de relatie zoekt met de openbare ruimte. Tevens afhankelijk van het functioneren van de Kromhouthal
- Zontoetreding (op het zuid) in de grote zaal kan zorgen voor 'afgesloten' ramen
- Fietsenstalling op begane grond voor de VO school kost veel ruimte



mei



Scenario 1 | urban pocket



de buitenruimte is aanpasbaar in de tijd



van een tijdelijk karakter



ruimte voor culturele initiatieven



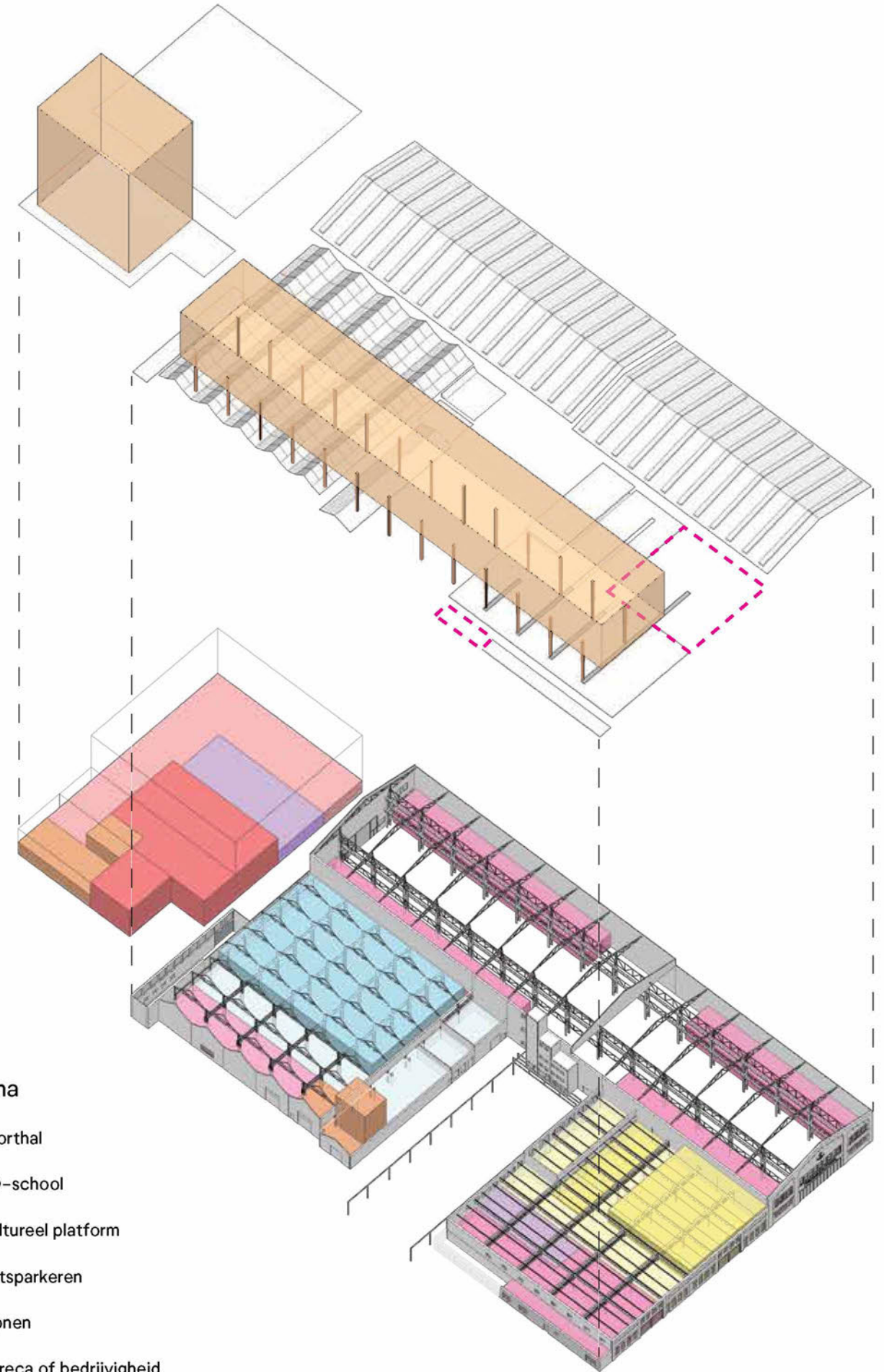
laagdrempelig en van een informele sfeer



zichtbare urban sports

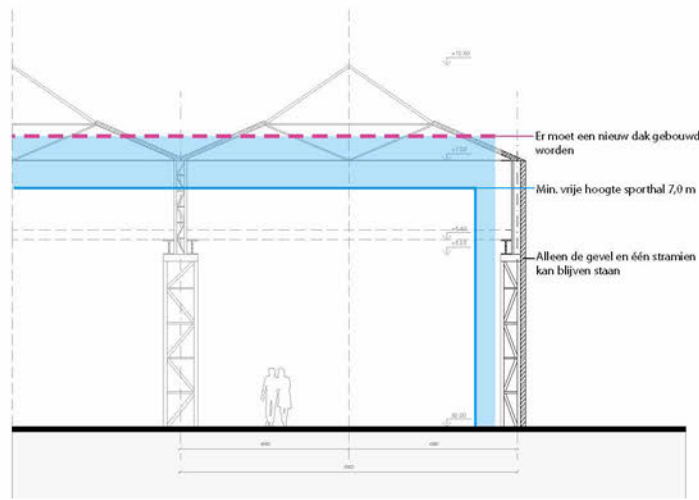


outdoor urban sports



Scenario 1 | urban pocket

Relatie met het erfgoed



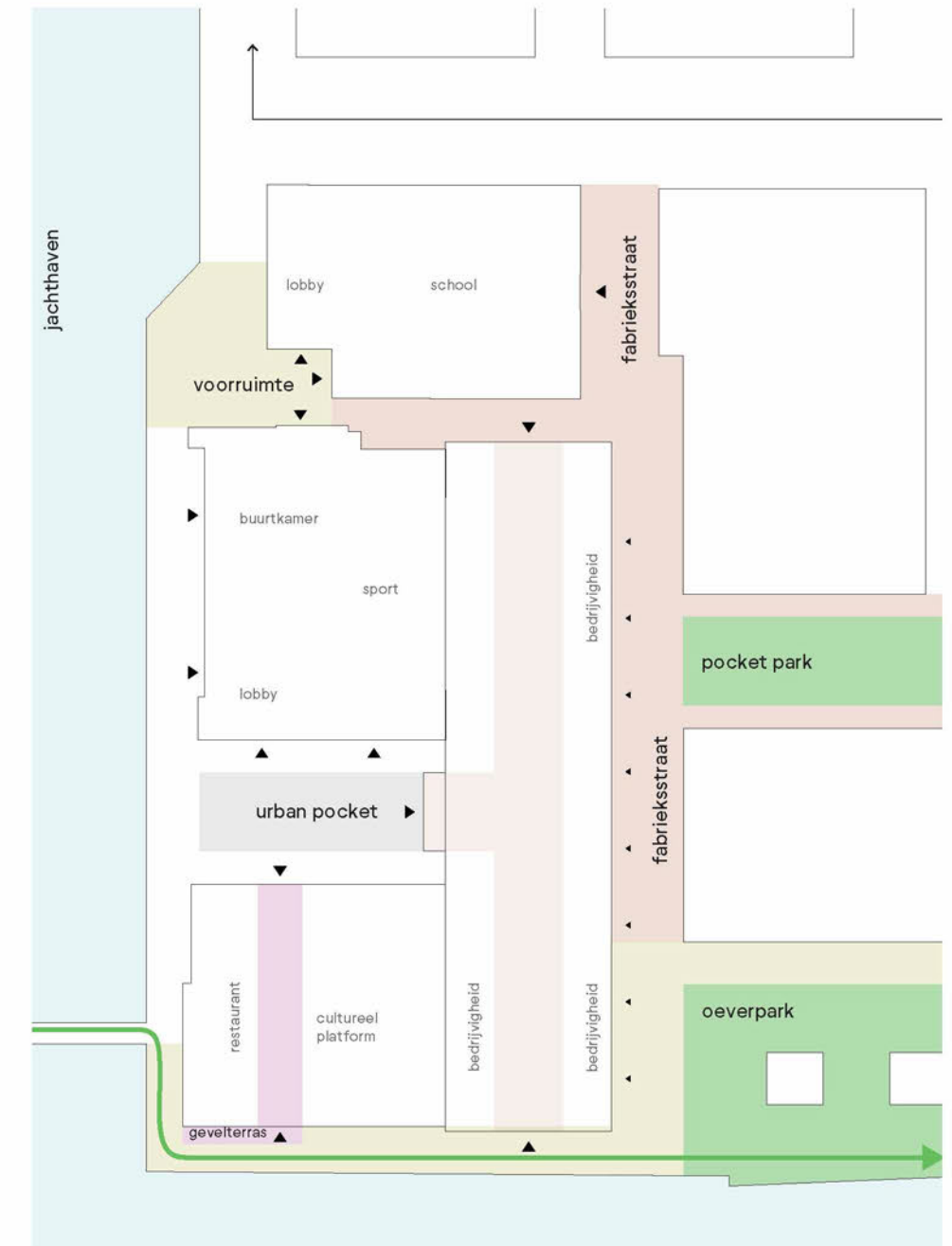
- Behouden
- Ingrijpende aanpassingen aan de schil noodzakelijk
- Verwijderen, tenzij de vrije hoogte binnen bestaande dakconstructie blijft
- Verwijderen
- Bovenliggende woonbalk met een aanname voor de constructie

Levendigheid | momentopname weekend (school gesloten)

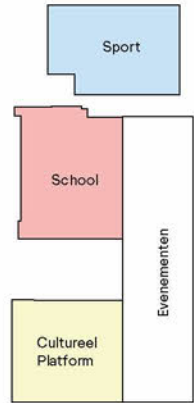


- Levendig
- Gemiddeld actief
- Inactief

Openbare ruimte



Scenario 2 | talent square



CONCEPT

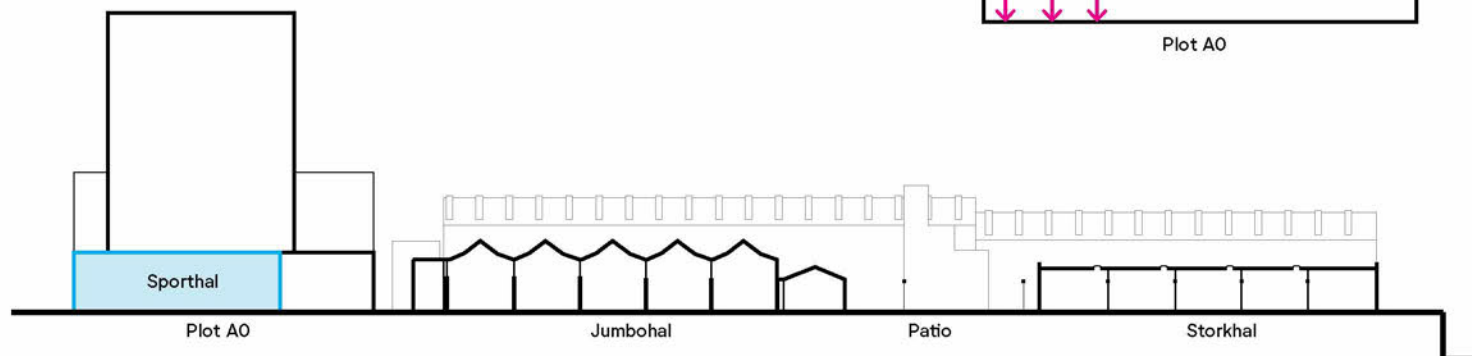
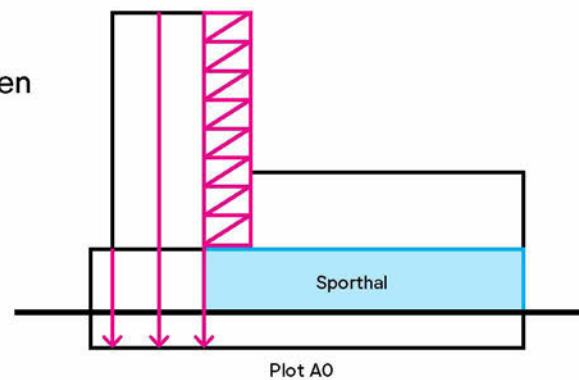
Talenten vanuit het onderwijs en cultuur elkaar laten versterken door een aantrekkelijk, jong en eigenzinnig gebruik van de binnen- en buitenruimtes van het hallencomplex.

UITGANGSPUNTEN

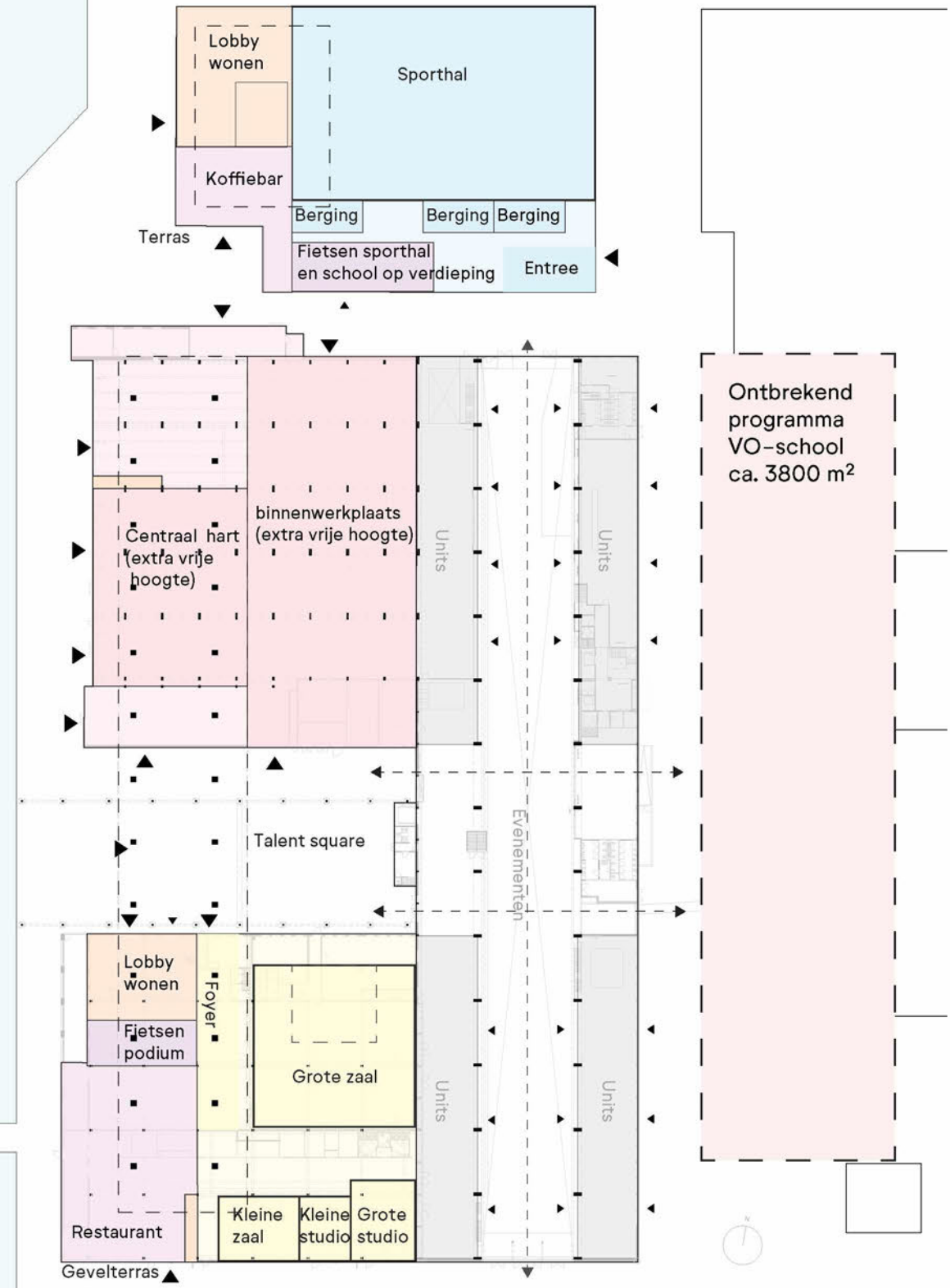
- Actieve functies toevoegen aan het kanaal aan de westzijde
- Sporthal in de nieuwbouw blok A0
- De buitenwerkplaats (patio) als plein voor het talent waar gewerkt wordt aan de toekomst (onderwijs) en theater gemaakt wordt (cultureel podium)
- De lobby van de woonbalk in de patio om daar meer activiteit te genereren

SWOT

- + Maximaal behoud van de Storkhal en Jumbohal
- + Kans om de talenten de patio te 'doneren' zodat er initiatieven en experimenten, die elders in de stad geen plek krijgen, ongehinderd kunnen worden uitgevoerd
- + Met een tussenruimte opent de grote zaal met podium zich naar de patio
- De VO-school past niet in de Jumbohal. Vanuit de wens voor vrije hoogte is de inpassing van een extra verdiepingsvloer beperkt. Al zou de Jumbohal een volledige, extra verdiepingsvloer krijgen is de ruimte niet toereikend
- De sporthal inclusief het fietsparkeren geeft rondom gesloten plinten voor A0
- Grote fietsenstalling voor de school op maaiveld niet inpasbaar (optioneel oplosbaar door sporthal op verdieping te plaatsen, toegankelijkheid complexer)
- De sporthal in de nieuwbouw maakt de constructie van de woontoren complex (uitkraging)
- Geen verticale (eigendoms) splitsing tussen woontoren en sporthal



mei



Scenario 2 | talent square



combinatie van open en dichte gevels in de patio



toe-eigening van de buitenruimte



het podium aan de patio



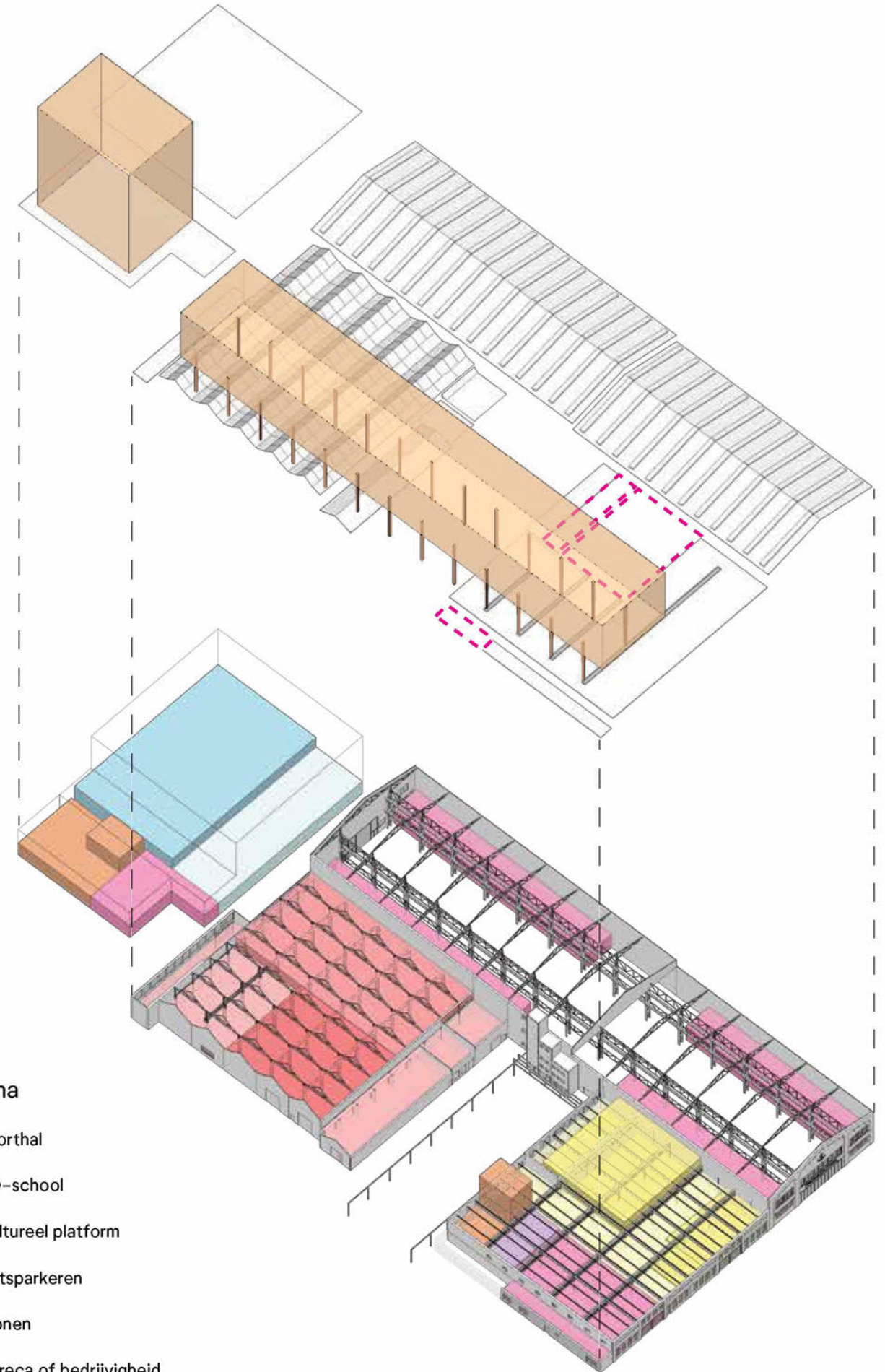
zichtbaar maken in de Techschool



zichtbaar theater maken

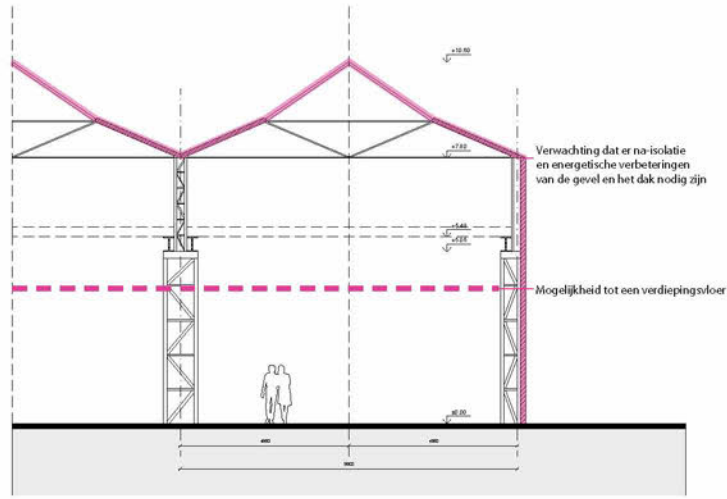


de buitenwerkplaats geeft ruimte voor experiment



Scenario 2 | talent square

Relatie met het erfgoed



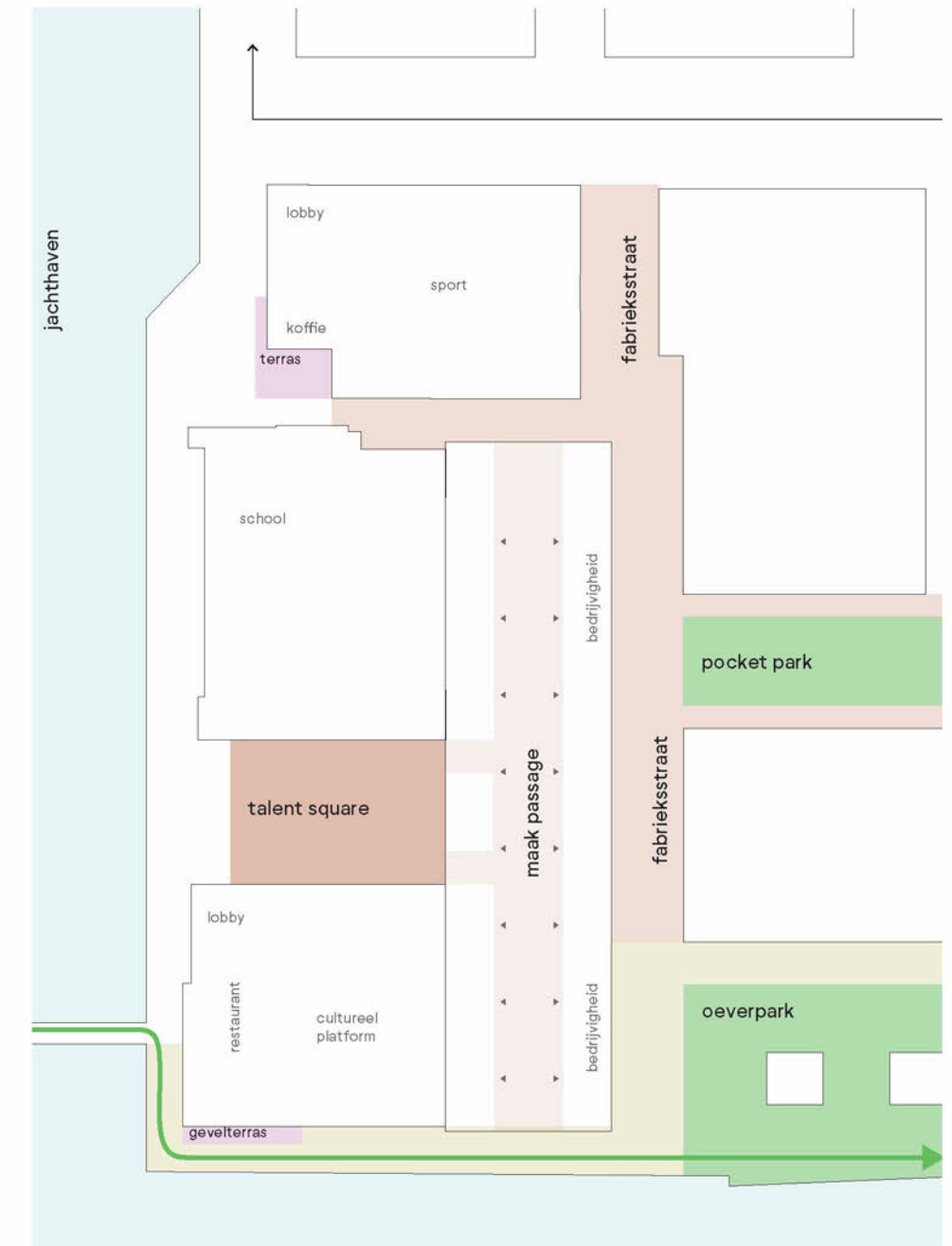
- Behouden
- Ingrijpende aanpassingen aan de schil noodzakelijk
- Verwijderen, tenzij de vrije hoogte binnen bestaande dakconstructie blijft
- Verwijderen
- Bovenliggende woonbalk met een aanname voor de constructie

Levendigheid | momentopname weekend (school gesloten)

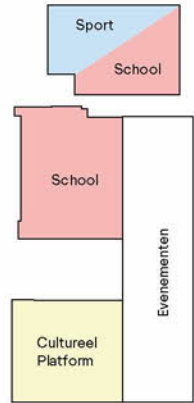


- Levendig
- Gemiddeld actief
- Inactief

Openbare ruimte



Scenario 3 | cour productive



CONCEPT

Door een binnenwerkplaats voor de Tech school op te nemen in de voormalige werkhal (Jumbohal), en die te verbinden aan de buitenwerkplaats (patio) wordt het *maken* weer zichtbaar onderdeel van het hallencomplex.

UITGANGSPUNTEN

- De school voor het overgrote deel in nieuwbouw, met een overloop naar de binnenwerkplaats (flexibele werkplaatsen en tech zones) in de bestaande Jumbohal. De oud- en nieuwbouw is direct met elkaar verbonden via een loopbrug op de verdieping
- Sport boven de school als combinatie in de nieuwbouw van A0
- Aanvullende, toegankelijke werkruimtes aan de kade, geschikt voor startups, passend bij de actieve leeromgeving van de school
- Het cultureel platform en restaurant te combineren in hetzelfde gebouw omdat ze elkaar versterken

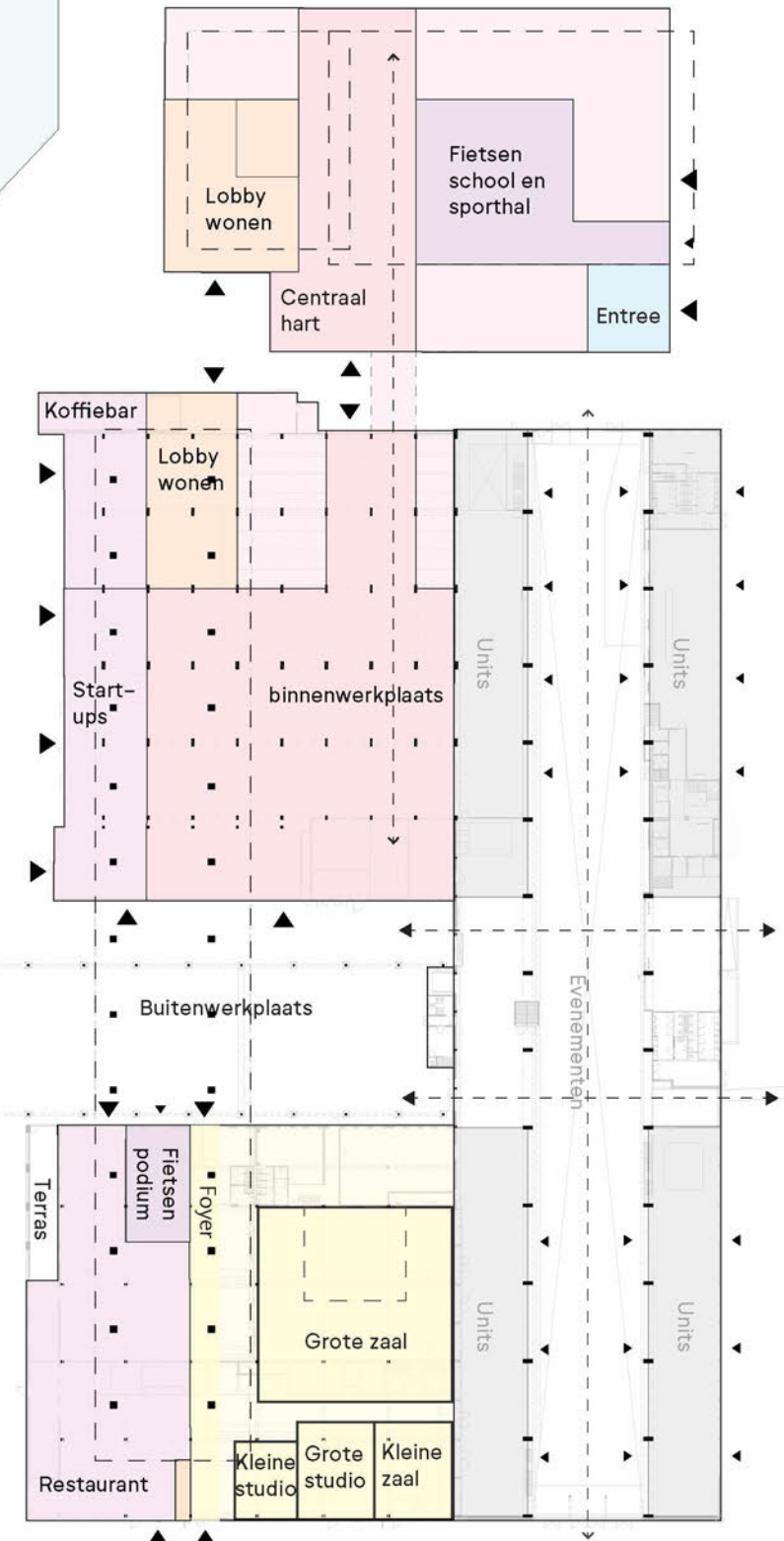
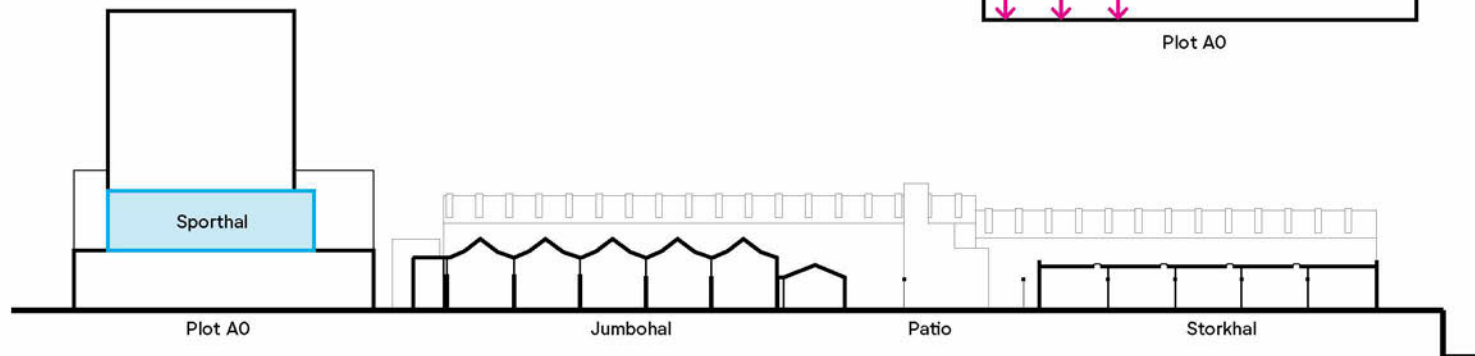
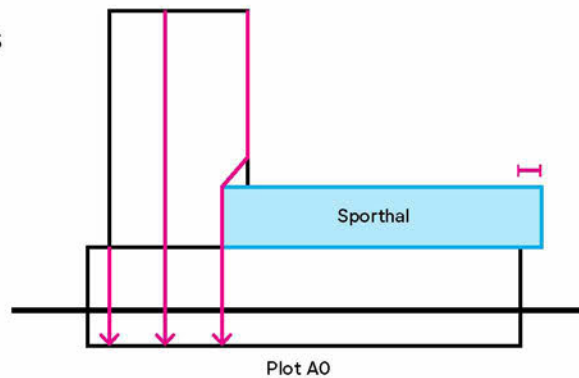
SWOT

- + Volledig behoud van de Jumbohal met programma dat past bij het gebouw
- + De Jumbohal is in zijn omvang grotendeels beleefbaar met open ruimtes
- + Doordat de sporthal opgetild is, vormt het geen dode plinten
- + Op hoogte van de opgetilde sporthal (+9m) een kans voor een eigen buitenruimte
- + Veel actieve plinten met voorkanten (overdag)

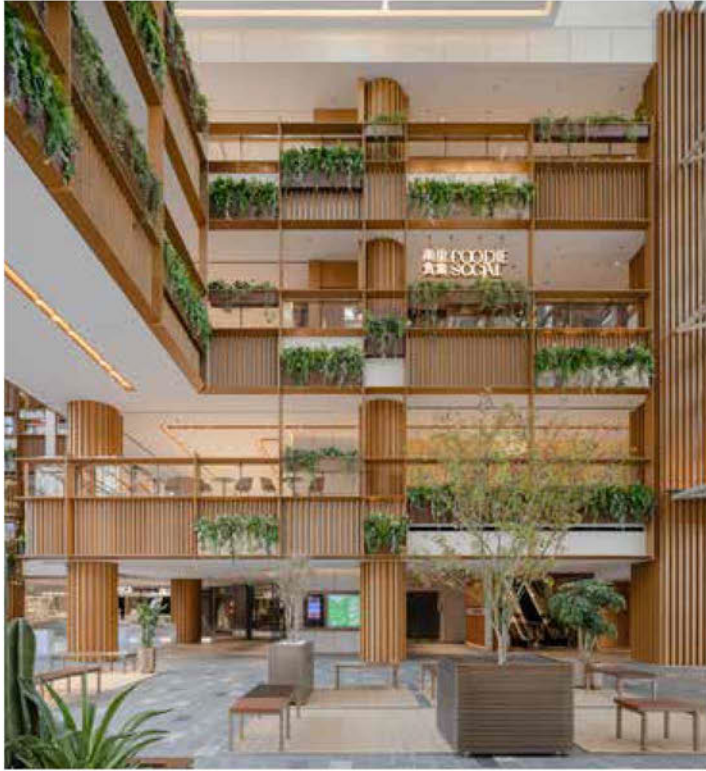
- De sporthal maakt de constructie van de woontoren relatief complex. Door de sporthal deels uit te laten kragen over de fabrieksstraat kan de constructieve impact beperkt worden.

- Daglicht in de nieuwbouw vanaf de gevels (sporthal erboven)

- Geen verticale (eigendoms) splitsing tussen school, sport en de woontoren



Scenario 3 | cour productive



VO School in de nieuwbouw



VO school in de oude werkhal (binnenwerkplaats)



Circulaire doos-in doos in een open hal (ref mei kabeldistrict)



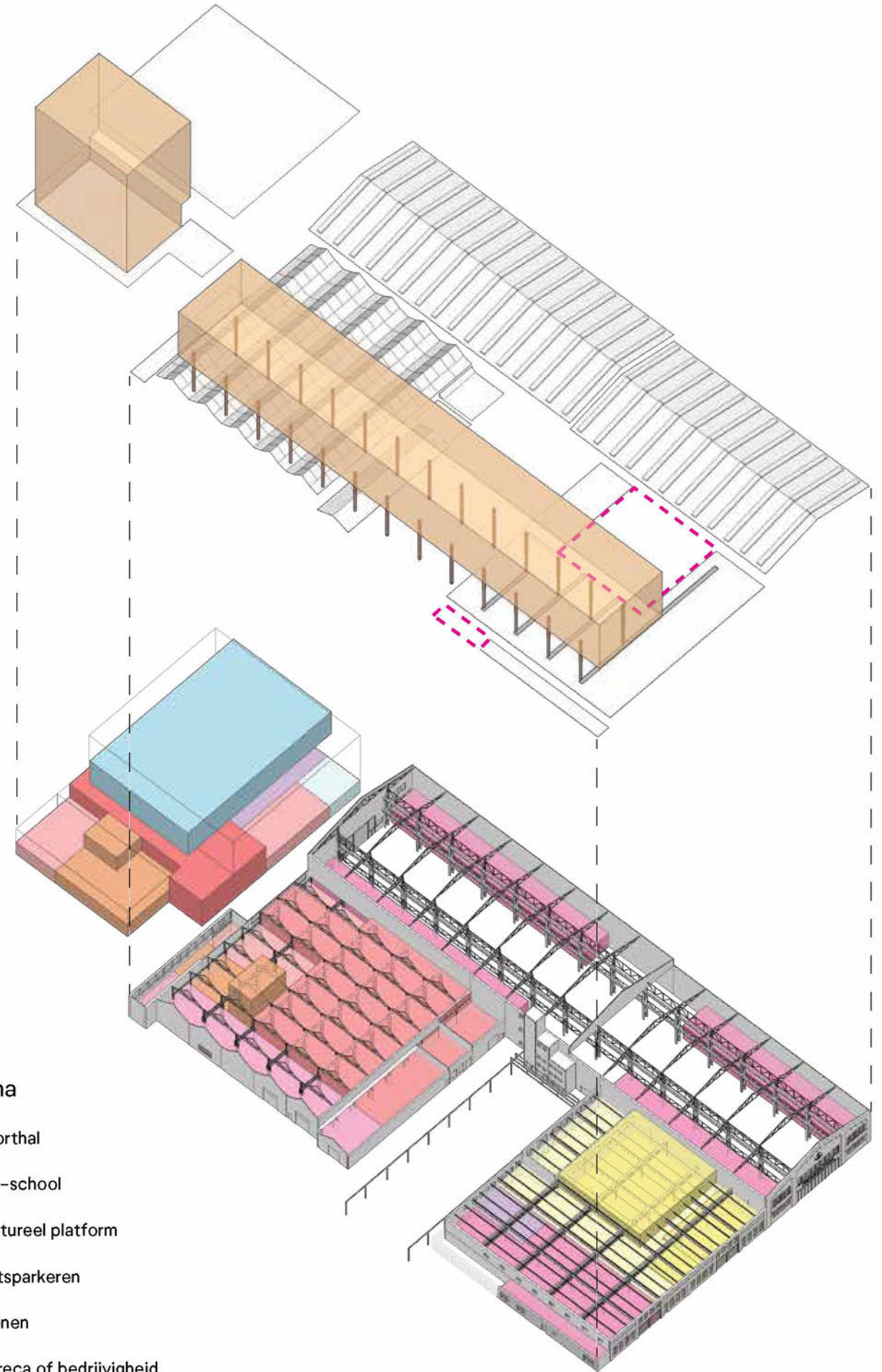
binnenwerkplaats als flexibele ruimte



start-up werkruimtes aan de kade

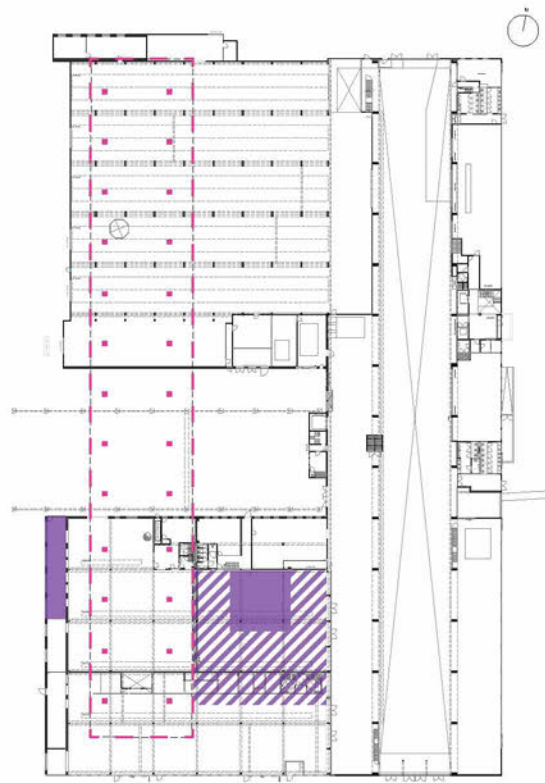
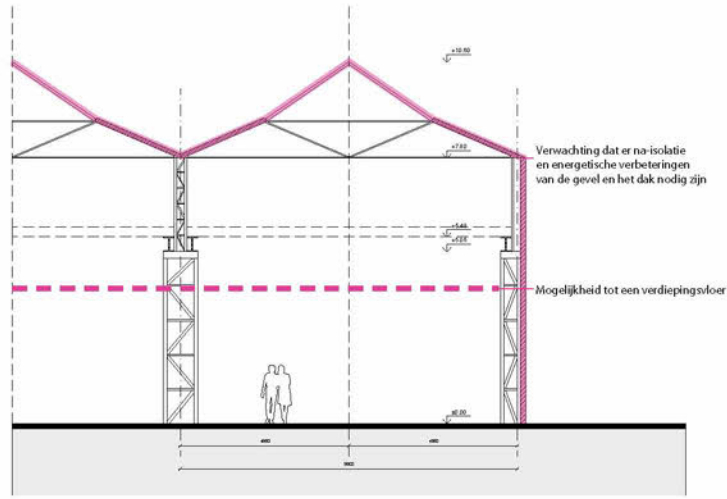


buitenwerkplaats voor het maken



Scenario 3 | cour productive

Relatie met het erfgoed



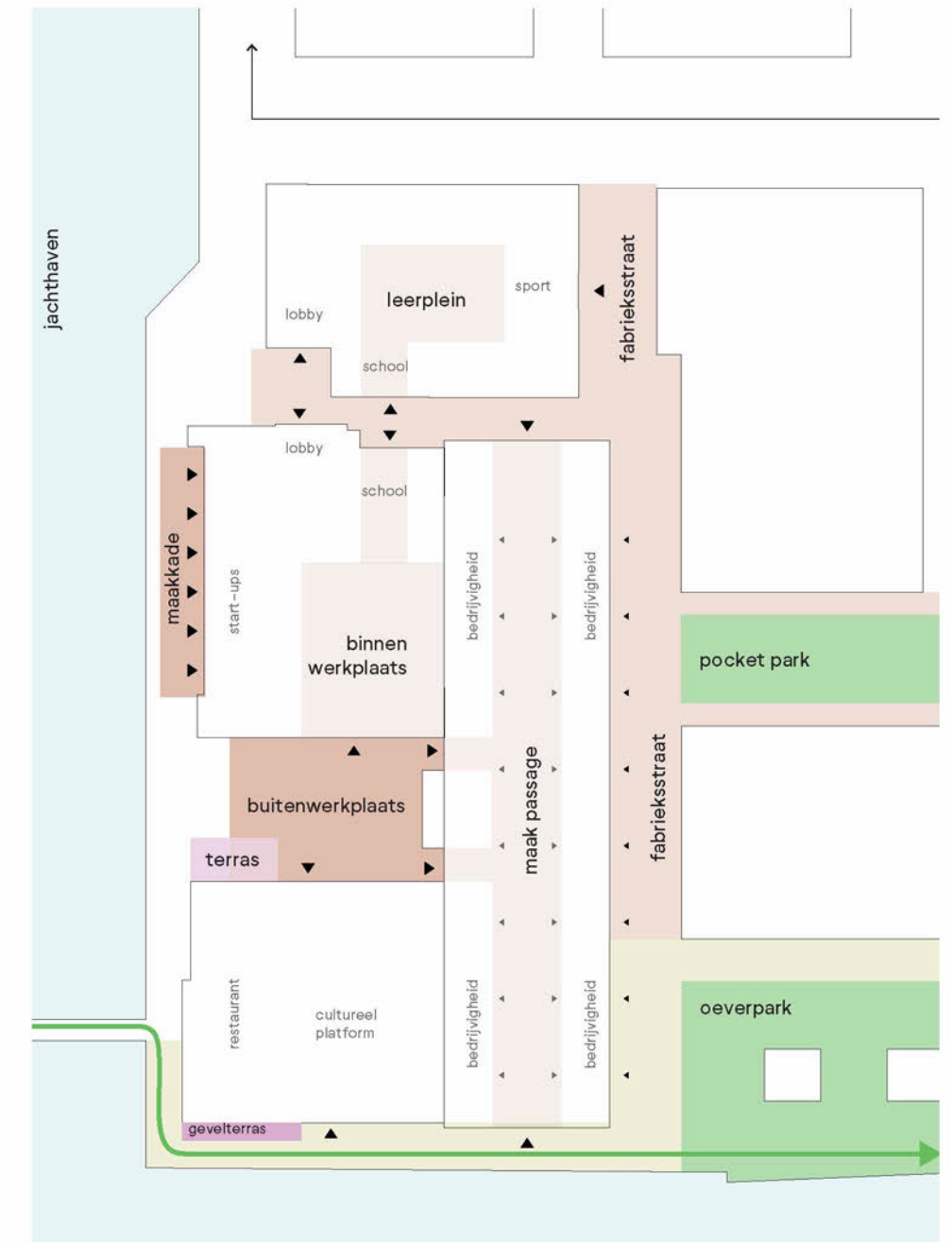
- Behouden
- Ingrijpende aanpassingen aan de schil noodzakelijk
- Verwijderen, tenzij de vrije hoogte binnen bestaande dakconstructie blijft
- Verwijderen
- Bovenliggende woonbalk met een aanname voor de constructie

Levendigheid | momentopname weekend (school gesloten)

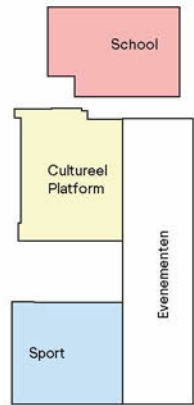


- Levendig
- Gemiddeld actief
- Inactief

Openbare ruimte



Scenario 4 | gemengde patio



CONCEPT

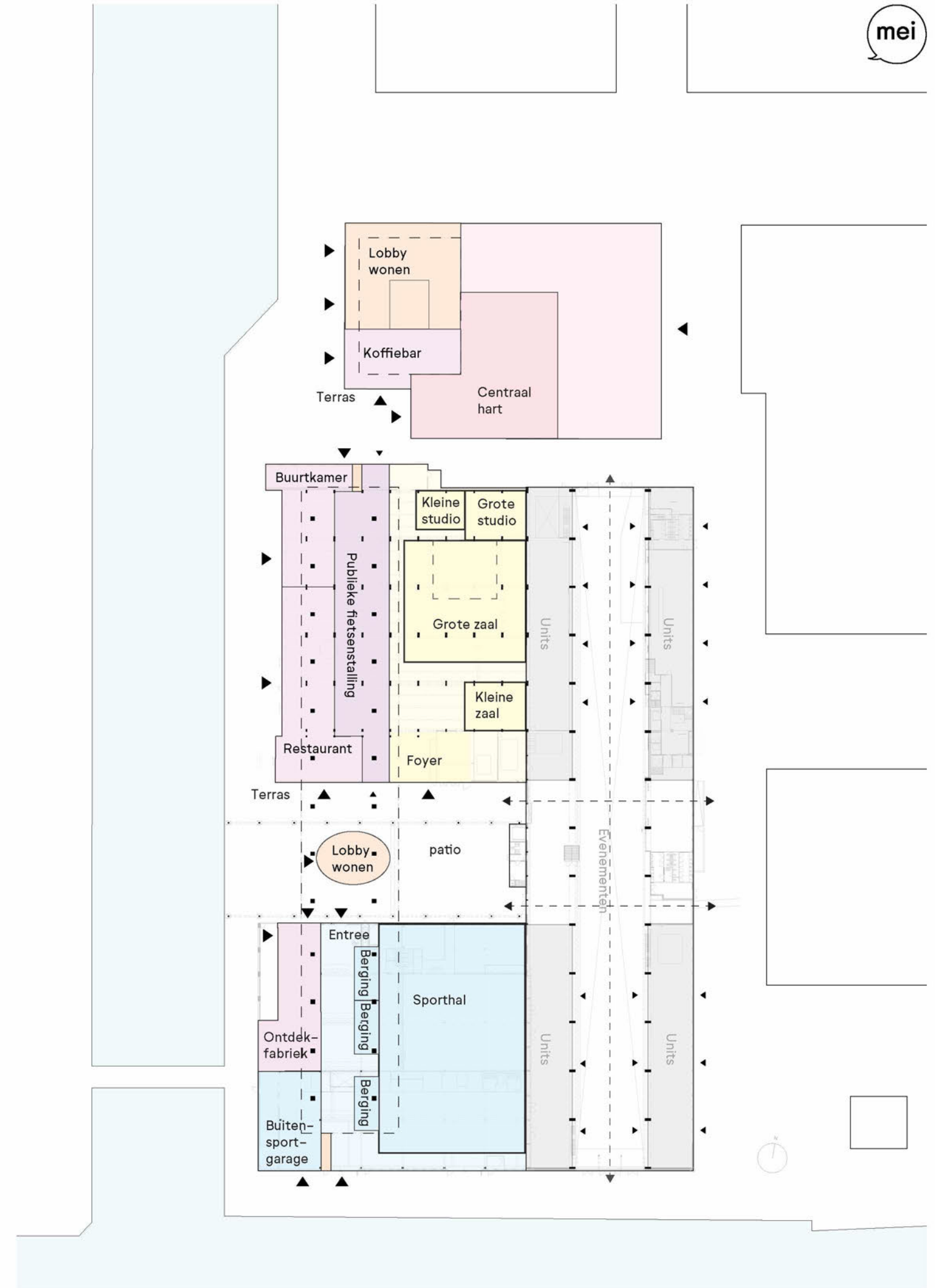
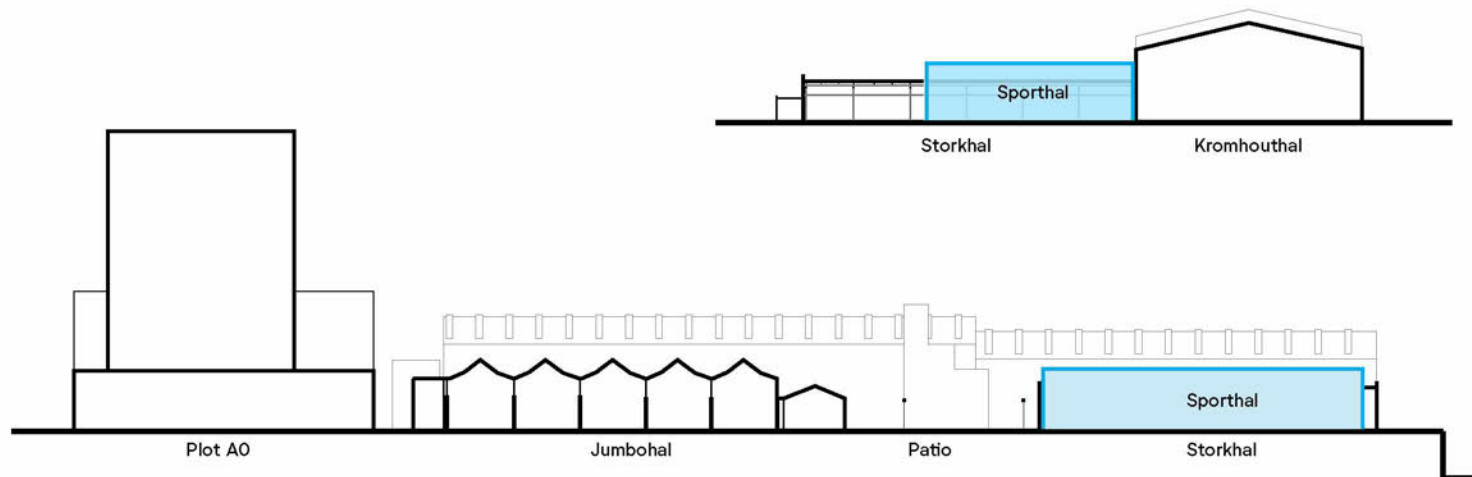
Een buurt vormen door maximale menging van diverse 16-uurs functies met veel entrees en levendigheid rondom te patio te concentreren en ontmoeting onderling te stimuleren.

UITGANGSPUNTEN

- Door het restaurant bij het cultureel platform in de Jumbohal te zetten ontstaat er een actief hart in het midden van het perceel
- De lobby van het wonen brengt activiteit en sociale levendigheid naar de patio
- Het fietsen inpandig en efficiënt oplossen met dubbelgebruik in de Jumbohal
- Met urban sports een actieve klim- en sportkade

SWOT

- + De school zit volledig in de nieuwbouw
- + Eenvoudig verticaal splitsen nieuwbouw A0 mogelijk
- + Grotendeels behoud van de Jumbohal
- + De publieke fietsenstalling is met dubbelgebruik efficiënt en centraal gelegen
- + De patio geeft ruimte voor buurtinitiatieven zoals een boekenmarkt, optreden of speelterrein
- + Met de beperkte ruimteclaim (t.b.v. urban sports en voordeuren) aan de zuidkade zorgt voor voldoende capaciteit toekomstige fietspad
- De structuur van de Storkhal moet grotendeels afgebroken worden t.b.v. de sporthal
- De gevel van de Storkhal devalueert tot 'opgeplakte' schil doordat achterliggende nieuwbouw boven de bestaande gevel uitsteekt
- Veel gesloten en inactieve plint rondom de sporthal
- Logistieke ruimte beperkt in de patio vanwege dubbelgebruik (venstertijden)



Scenario 4 | gemengde patio



patio met woonlobby en bedrijvigheid (ref. Mei Schiecentrale)



hoeken voorzien van publiek horeca programma (ref. Mei Fenix)



oude kraanbanen als drager voor stadsnatuur



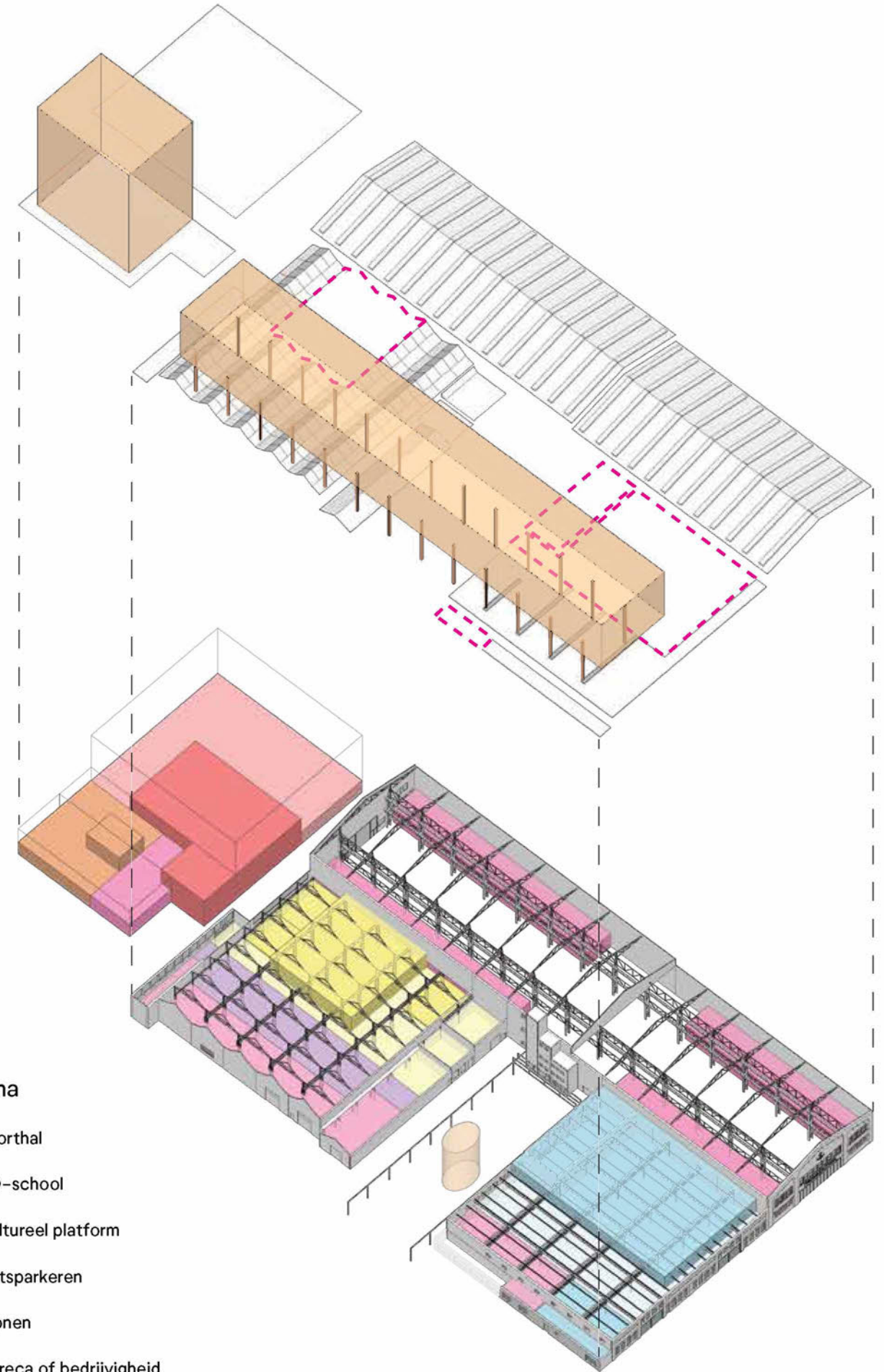
kleinschalige buurtvoorzieningen



een ontdekkingsfabriek voor kinderen (naschools en weekend)

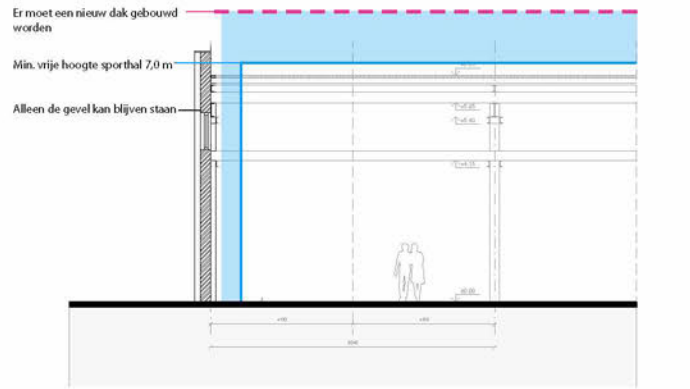







optredens in de buitenruimte



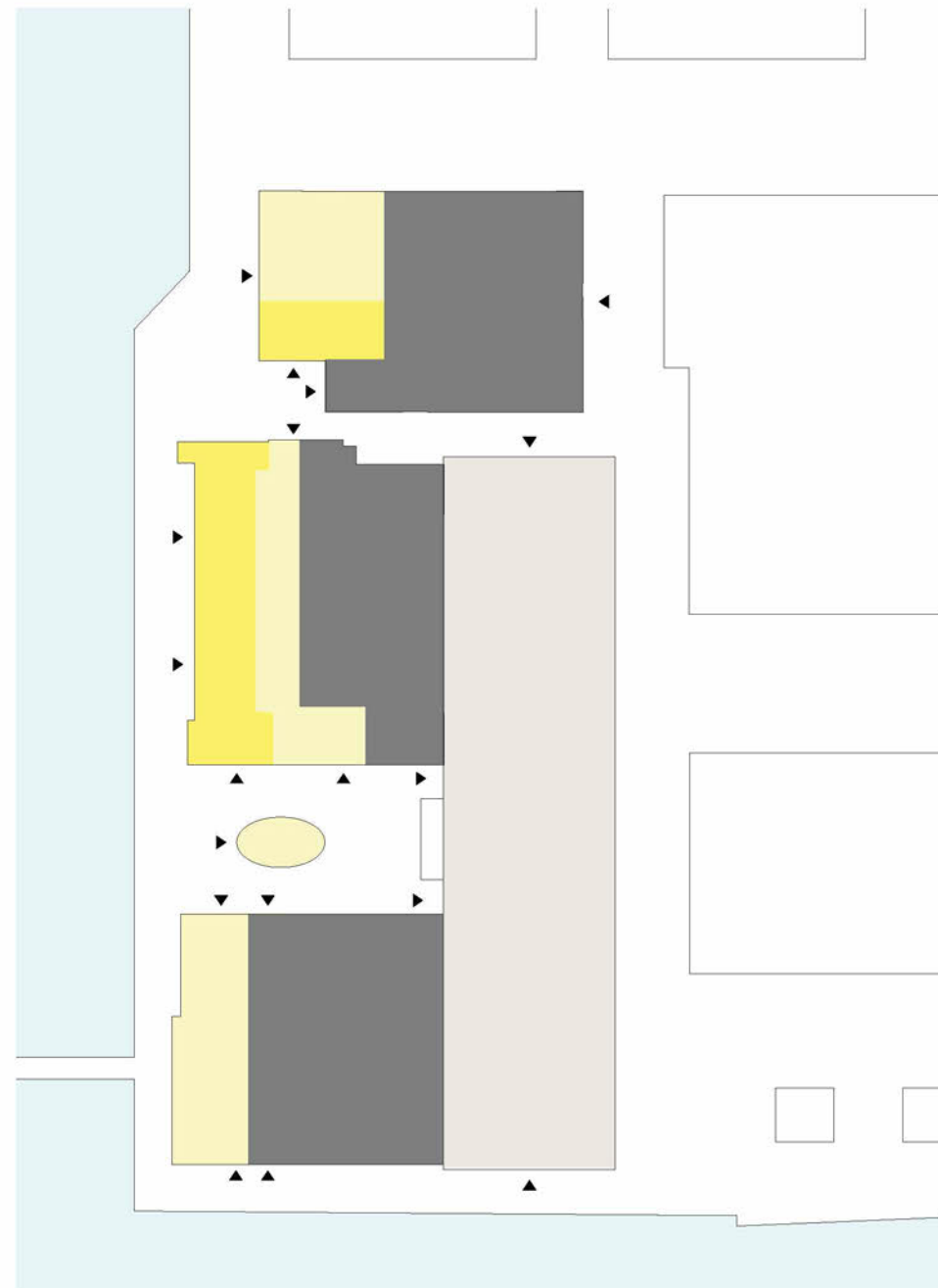
Scenario 4 | gemengde patio




Relatie met het erfgoed



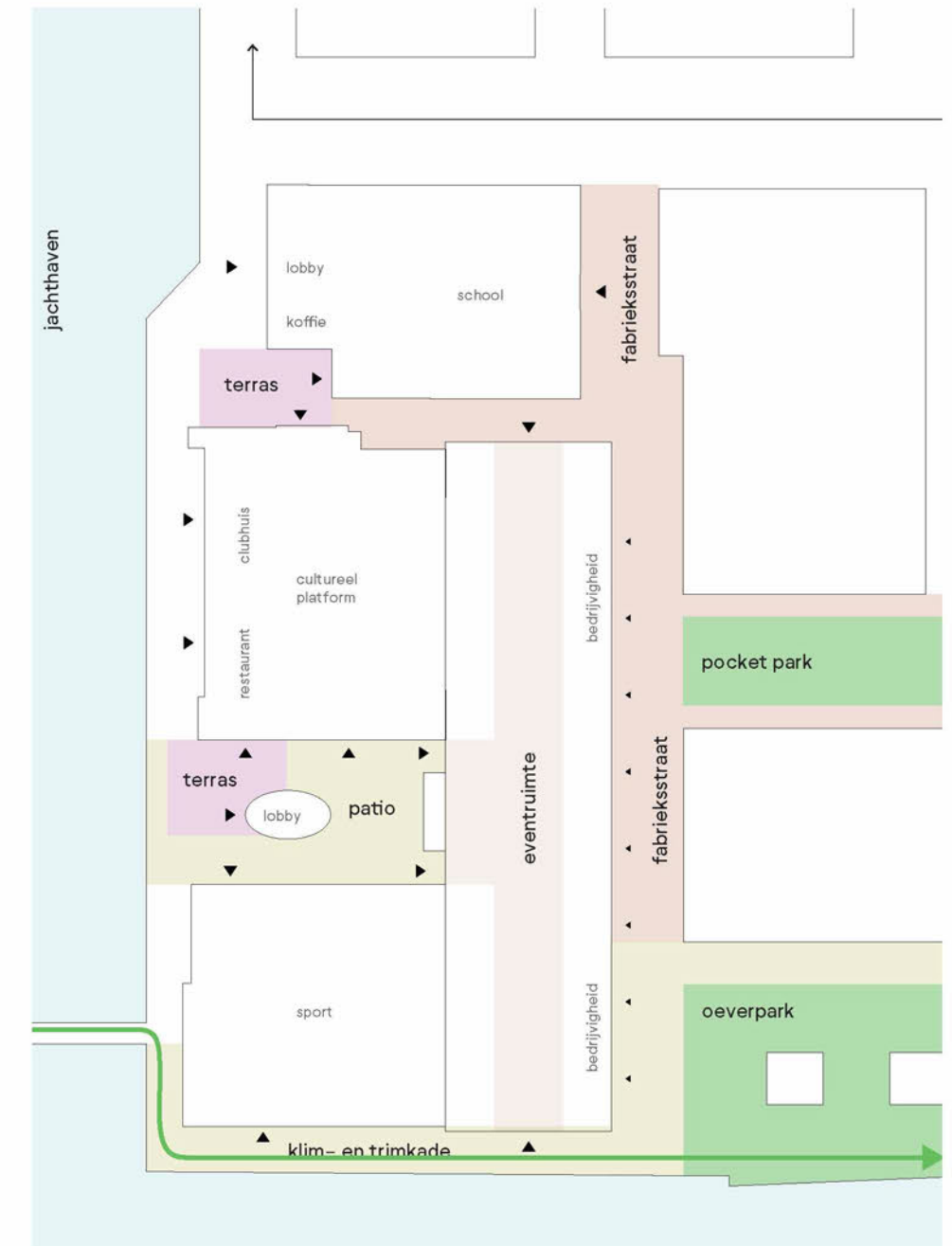
-  Behouden
-  Ingrijpende aanpassingen aan de schil noodzakelijk
-  Verwijderen, tenzij de vrije hoogte binnen bestaande dakconstructie blijft
-  Verwijderen
-  Bovenliggende woonbalk met een aanname voor de constructie

Levendigheid | momentopname weekend (school gesloten)

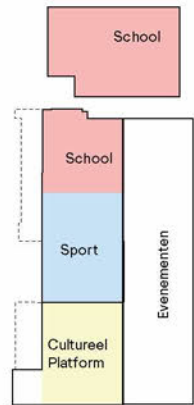


-  Levendig
-  Gemiddeld actief
-  Inactief

Openbare ruimte

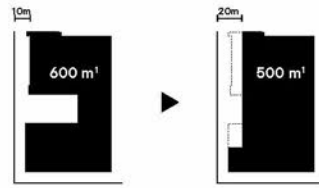


Scenario 5 | ruimte voor de kade



CONCEPT

Meer ruimte voor de kade met de fabriekshallen als een arcade, waarbij de gesloten zallen en hallen rug aan rug aan elkaar zijn gecontreerd.

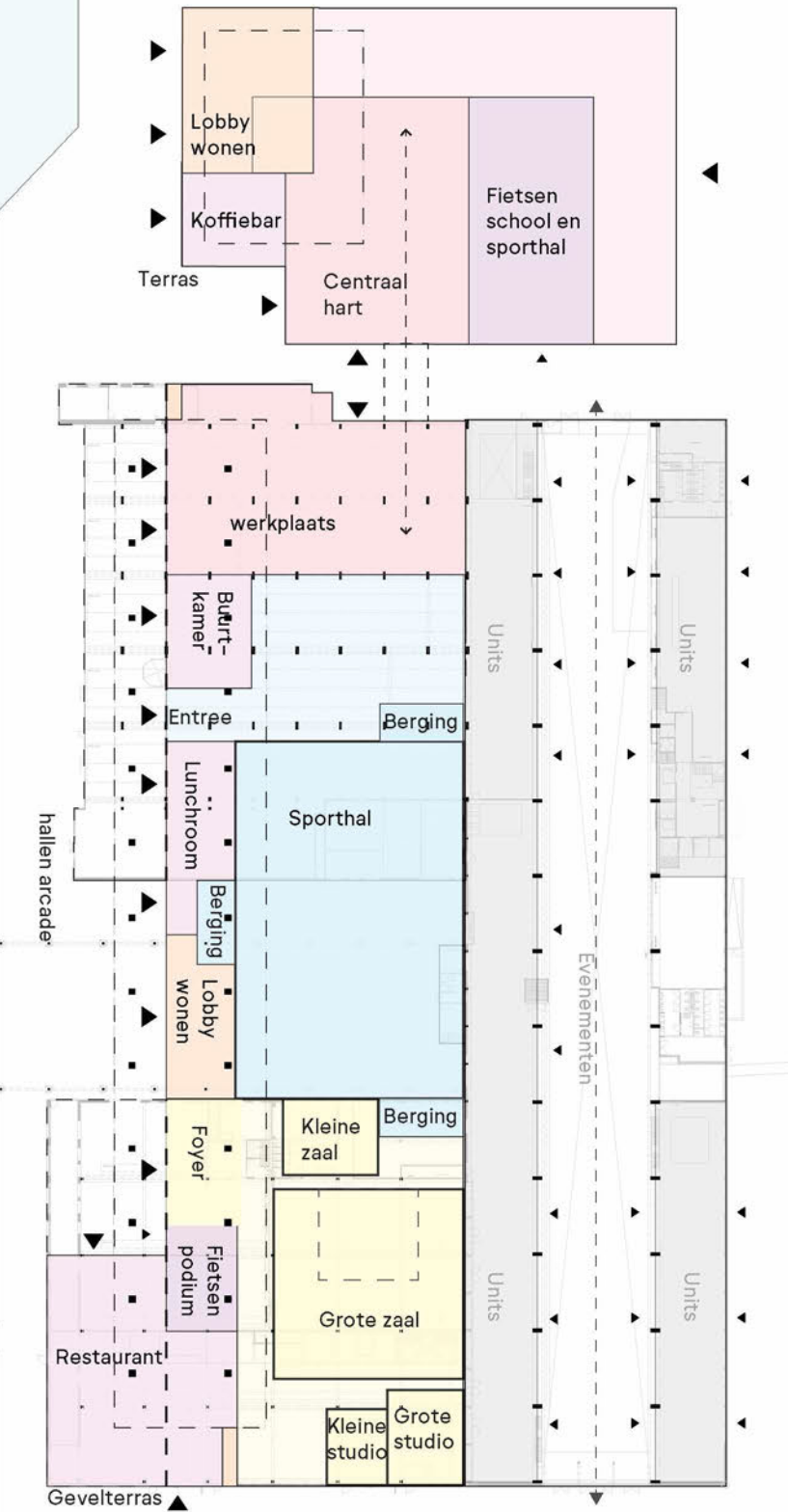
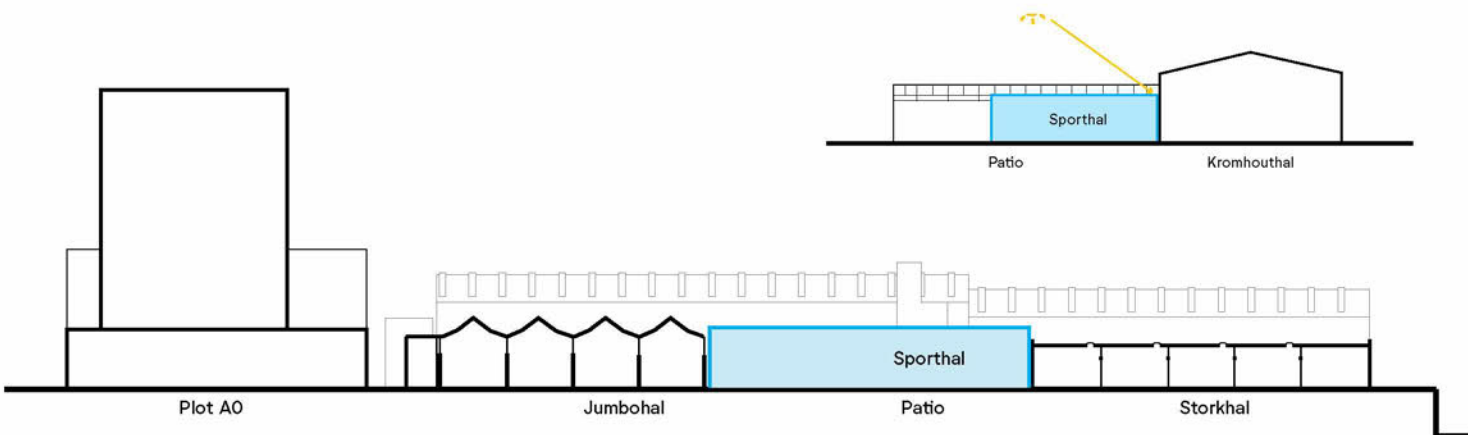


UITGANGSPUNTEN

- De kade verbreden door de eerste traveeën van de gebouwen bij de openbare ruimte te betrekken
- De patio als doodlopende ruimte komt te vervallen (wordt bebouwd)
- De minder actieve functies rug aan rug, omzoomd met actief programma
- De totale gevellengte van A1 wordt ingekort van 600 naar 500 strekkende meter
- Positie sporthal centraal om de impact op de Jumbohal te beperken

SWOT

- + Geen afhankelijkheid van het succes van het publieke programma in de Kromhouthal, en daarmee geen doodlopende patio met mogelijk een sociaal onveilige openbare buitenruimte
- + Mogelijkheid om de school volledig in de nieuwbouw te realiseren
- + Grotendeels behoud van Stok- en Jumbohal
- + Door de patio te bebouwen ontstaat er ruimte voor aanvullende functies
- + Jaarrond levendigheid en beschutte zone voor horeca terrassen
- Gedeeltelijke sloop van de Jumbohal voor de bouw van de sporthal
- Geen oost-west verbinding door de Kromhouthal naar de Fabrieksstraat
- Vergt aanvullend onderzoek m.b.t. het aanpassen van de hallen en aanpassen naar arcade (condities dak, staalkwaliteiten, nieuwe openingen in gevel en dak, e.d.)
- Door de positie van de de sporthal is daglichttoetreding ter plaatse van de voormalige patio in de Kromhouthal niet langer mogelijk



Scenario 5 | ruimte voor de kade



bijzondere, hybride ruimte van binnen en buiten



genereuze doorgangen



licht lucht en ruimte voor stadsnatuur



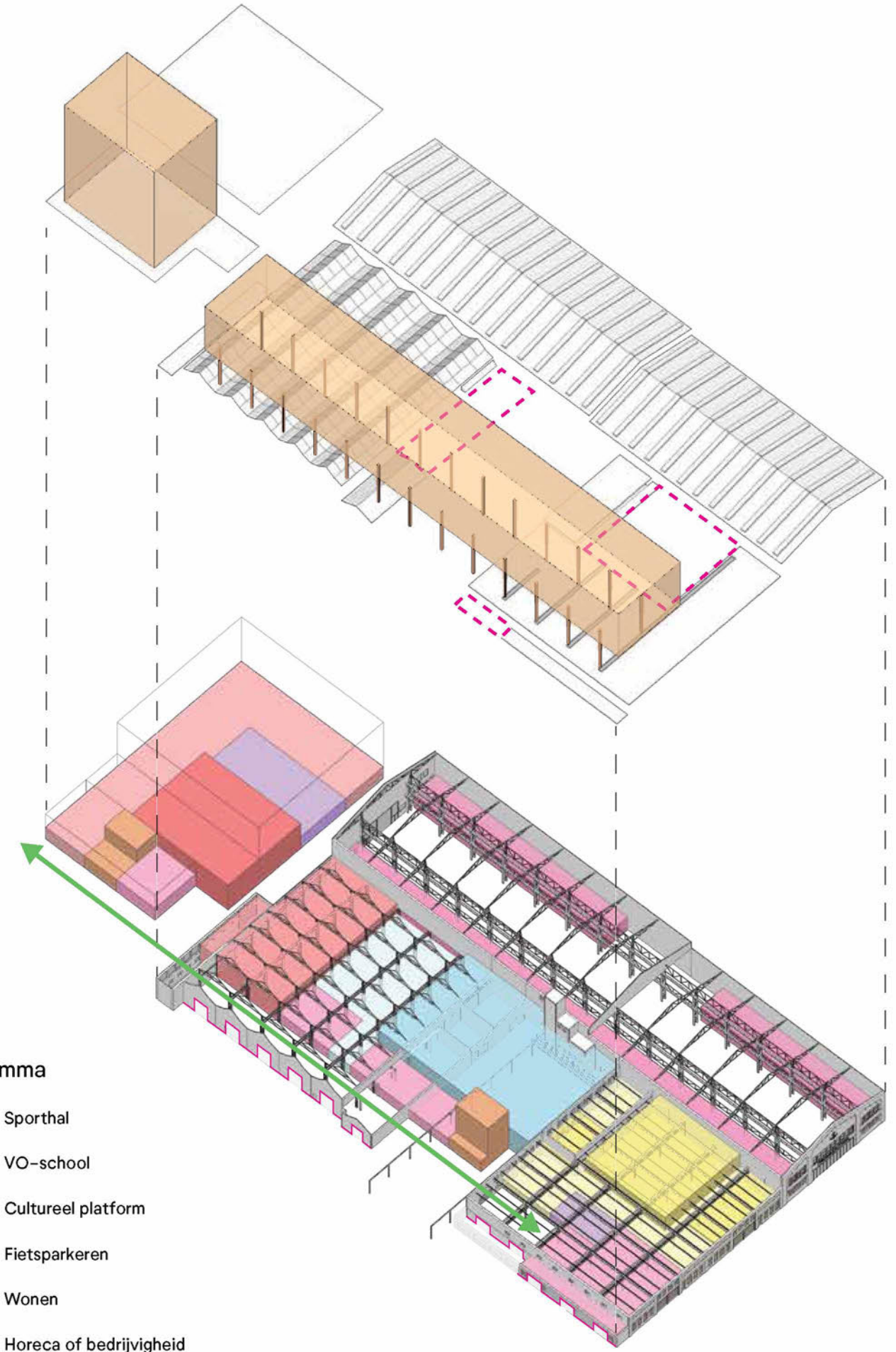
overkapt buitenterras brengt jaarrond levendigheid



een ontdekkingsfabriek voor kinderen (naschools en weekend)






stalen spanten van binnen naar buiten (ref. Mei Spaardersbad)



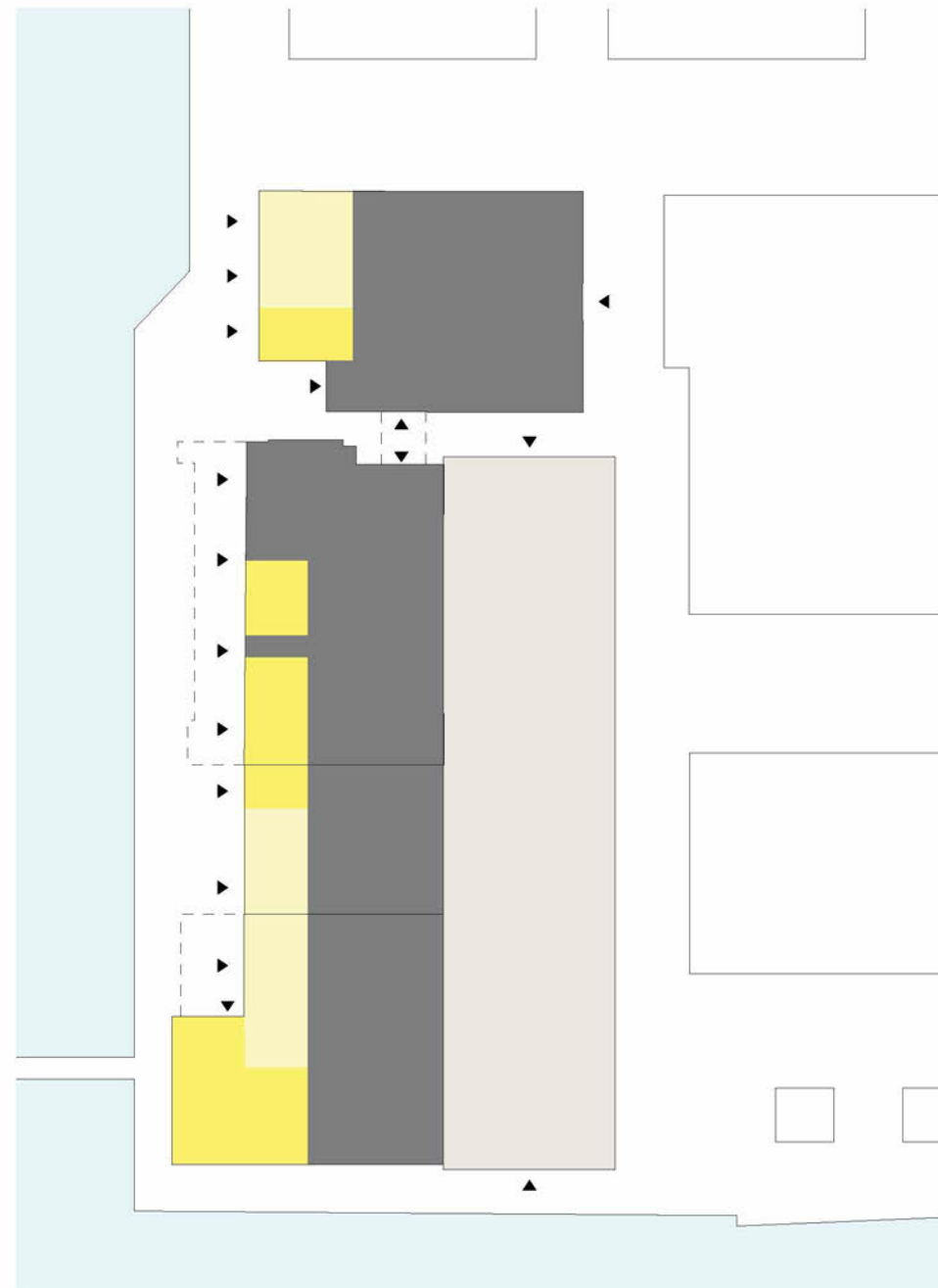
Scenario 5 | ruimte voor de kade




Relatie met het erfgoed



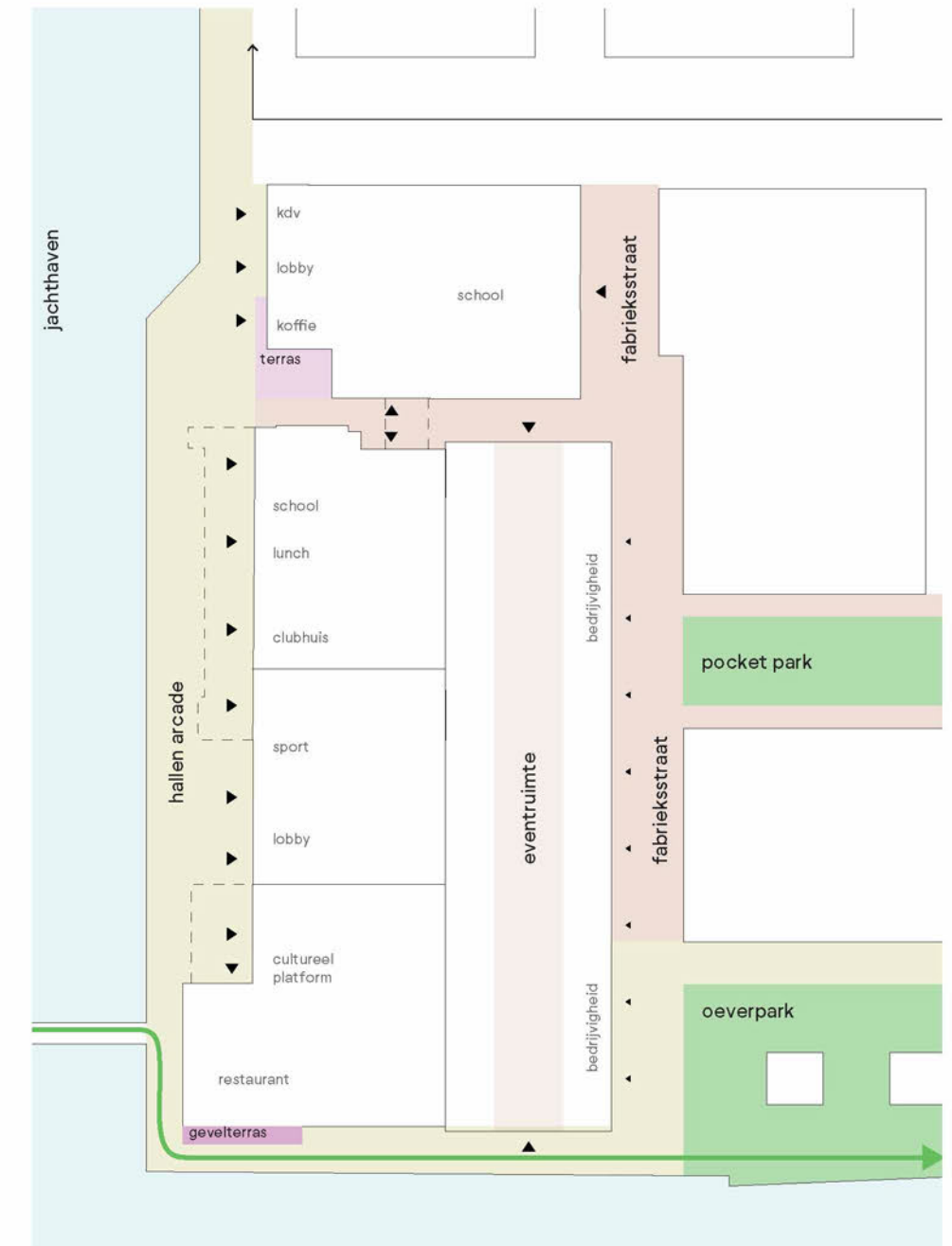
-  Behouden
-  Ingrijpende aanpassingen aan de schil noodzakelijk
-  Verwijderen, tenzij de vrije hoogte binnen bestaande dakconstructie blijft
-  Verwijderen
-  Bovenliggende woonbalk met een aanname voor de constructie

Levendigheid | momentopname weekend (school gesloten)



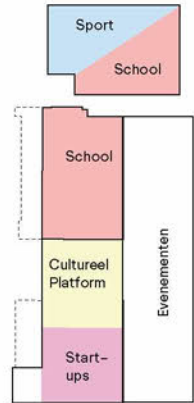
-  Levendig
-  Gemiddeld actief
-  Inactief

Openbare ruimte



-  pocket park
-  oeverpark

Scenario 5b | flexibele kade-hallen



CONCEPT

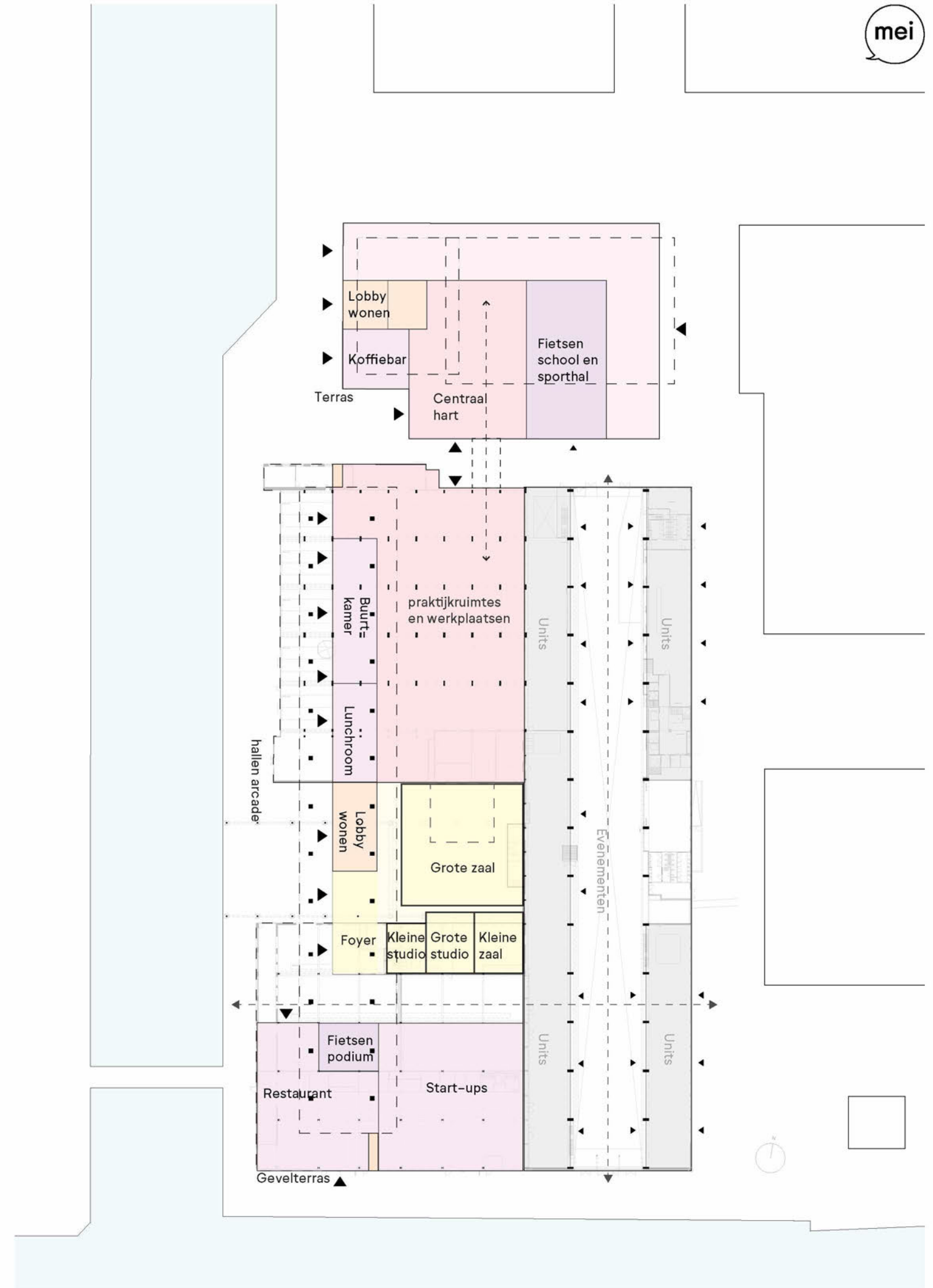
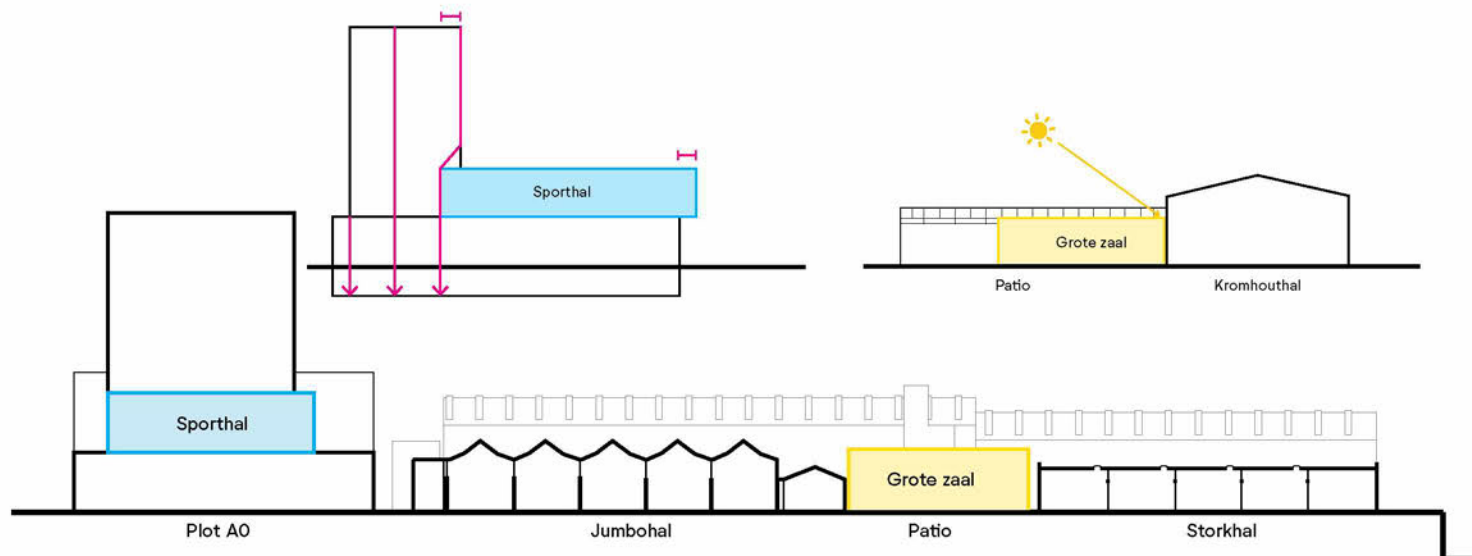
Levendige en ruime kade met de bestaande hallen als flexibele en aanpasbare gebouwen voor divers gebruik

UITGANGSPUNTEN

- De levendige kade verbreden door de eerste traveeën van de gebouwen bij de openbare ruimte te betrekken
- De minder actieve functies omzomen met actief programma
- De grote zaal van het cultuurplatform in de patio zetten om de impact op de bestaande gebouwen te verminderen
- De patio bebouwen om zo minder gevelling te creëren
- Een passage toevoegen in de Storkhal die in het verlengde van het Oeverpark ligt en de fabrieksstraat met de kade verbindt

SWOT

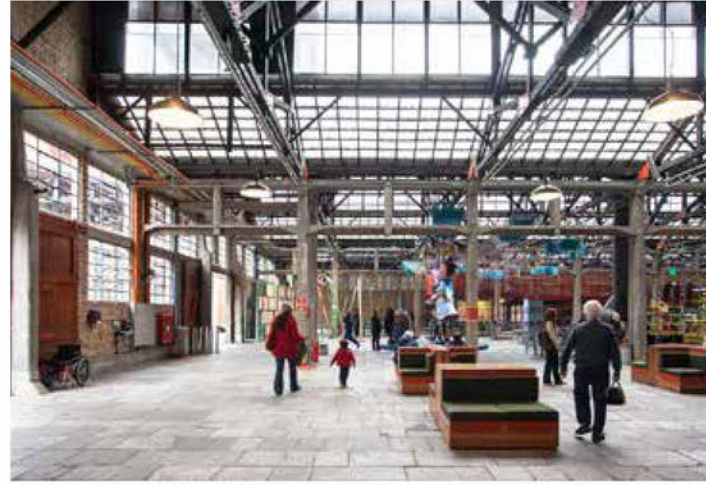
- + Geen afhankelijkheid van het succes van het publieke programma in de Kromhouthal
- + Jumbohal en Storkhal blijven grotendeels behouden
- + Weinig sociaal onveilige publieke ruimte
- + Passage ter hoogte van Oeverpark: zichtbaar onderdeel van publieke domein
- + Ruimte voor bedrijvigheid aan de kade
- + Daglichttoetreding in Kromhouthal ter plaatse van voormalige patio inpasbaar
- De sporthal maakt de constructie van de woontoren complex (toren kraagt uit over de kolomvrije sporthal)
- Eenvoudig verticaal splitsen nieuwbouw A0 niet mogelijk
- Vergt aanvullend onderzoek m.b.t. het aanpassen van de hallen en aanpassen naar arcade (condities dak, staalkwaliteiten, nieuwe openingen in gevel en dak, e.d.)



Scenario 5b | flexibele kade-hallen



nieuw en oud gecombineerd langs de arcade



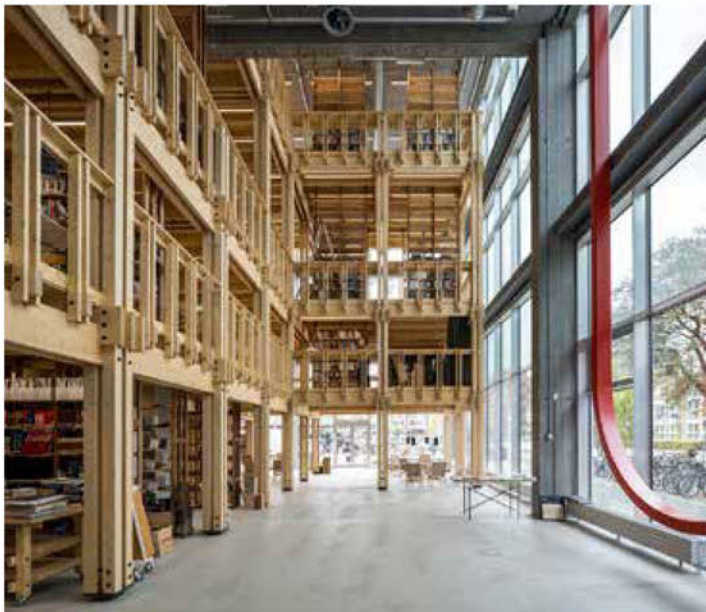
publieke buitenruimte loopt door in culturele binneruimte



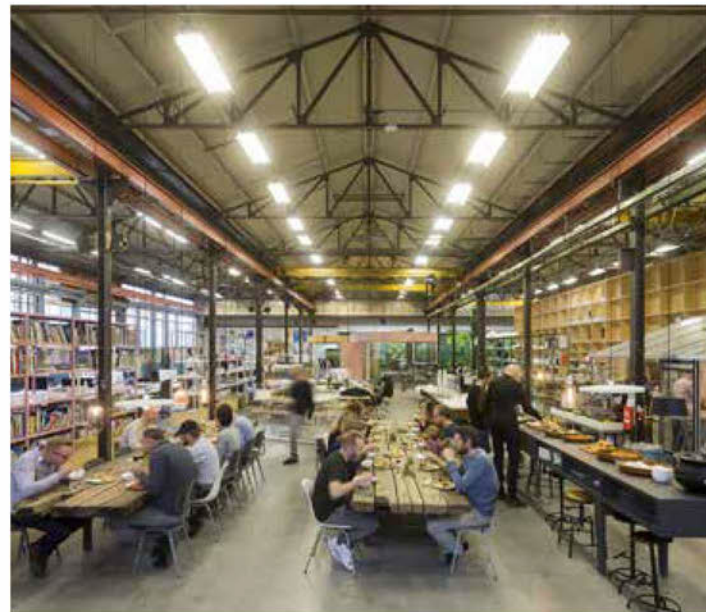
flexibele, nieuwe cultuurhal welke zich opent naar de buitenruimte



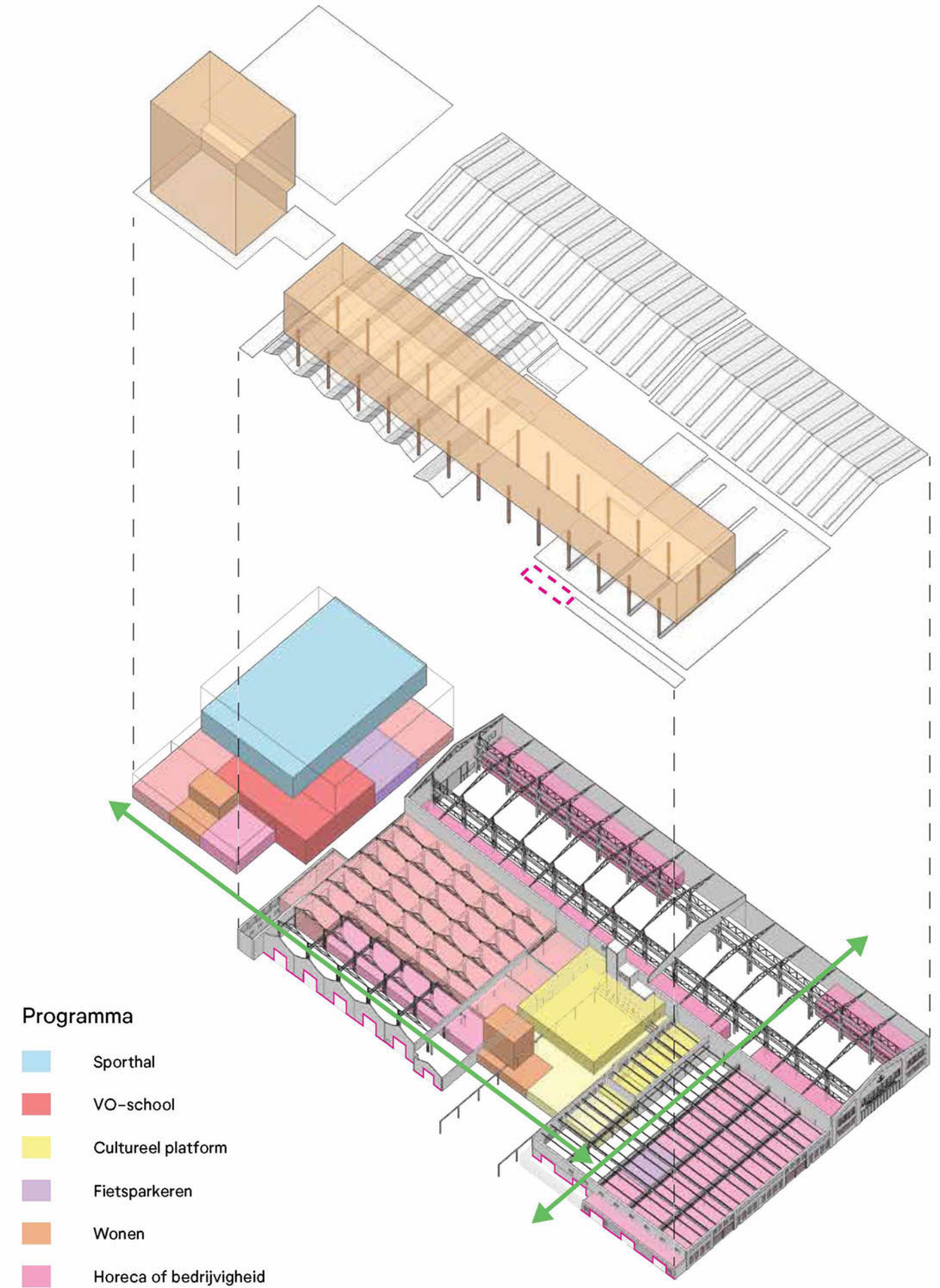
zichtbare bedrijvigheid aan in de Storkhal aan de kade



flexibele, nieuwbouw voor de VO Techschool








bedrijvigheid aan in de Storkhal of Jumbohal



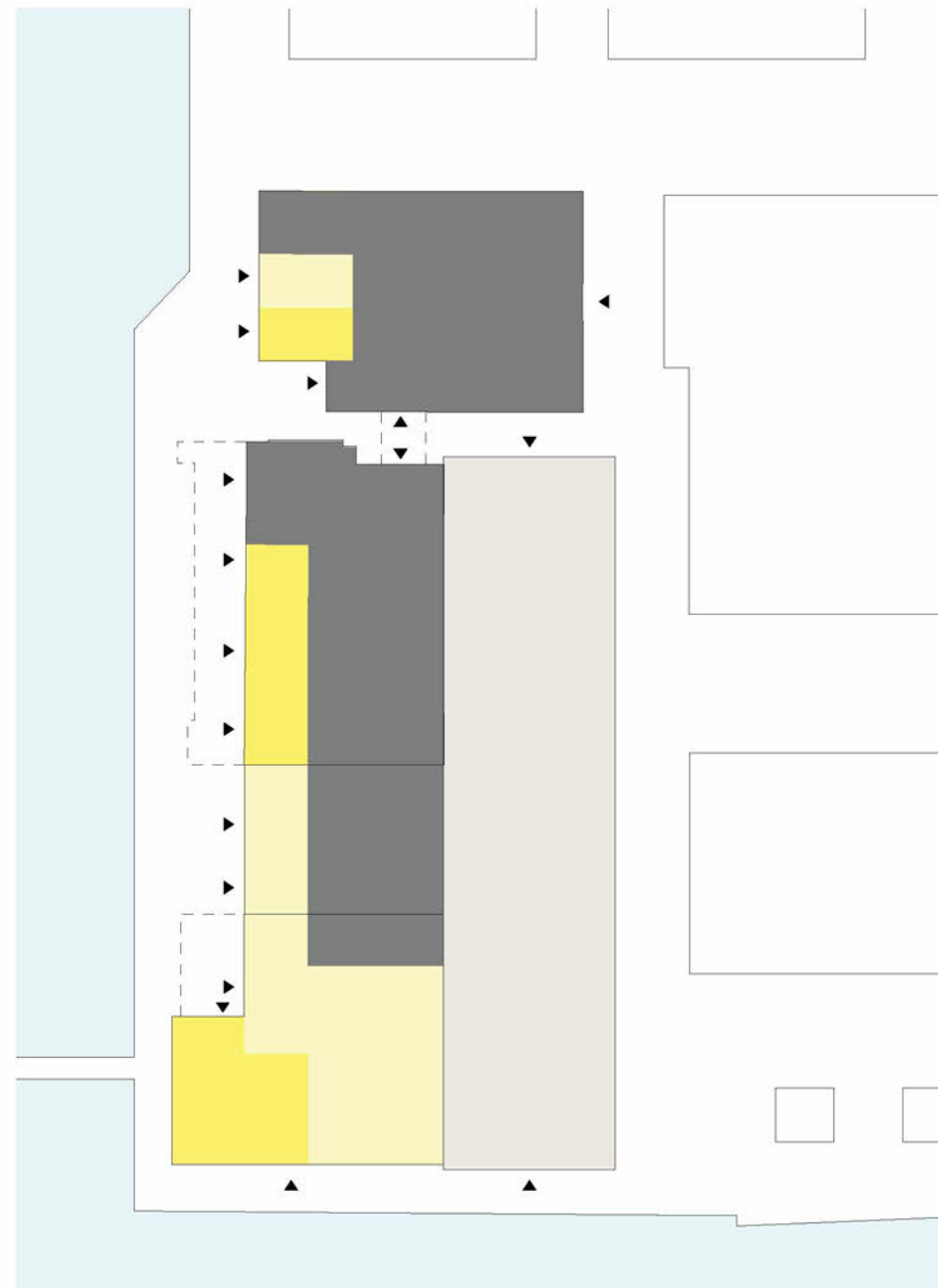
Scenario 5b | flexibele kade-hallen




Relatie met het erfgoed



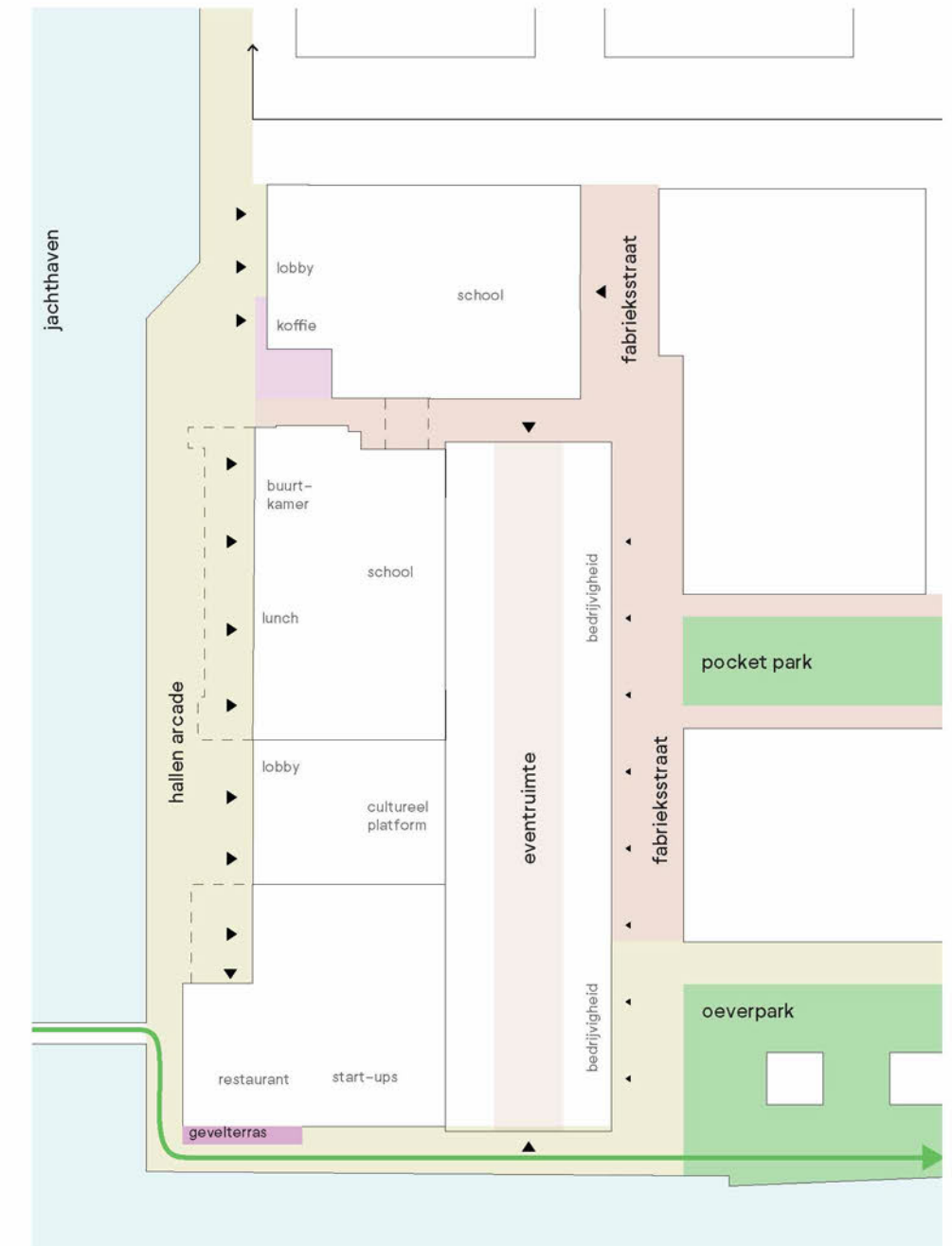
-  Behouden
-  Ingrijpende aanpassingen aan de schil noodzakelijk
-  Verwijderen, tenzij de vrije hoogte binnen bestaande dakconstructie blijft
-  Verwijderen
-  Bovenliggende woonbalk met een aanname voor de constructie

Levendigheid | momentopname weekend (school gesloten)

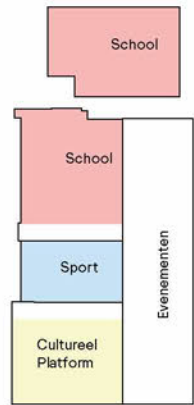


-  Levendig
-  Gemiddeld actief
-  Inactief

Openbare ruimte



Scenario 6 | hallen ensemble



CONCEPT

Aan het ensemble van oude werkhallen wordt een derde, nieuwe hal voor sporten toegevoegd op de centrale plek waar al ruimte is

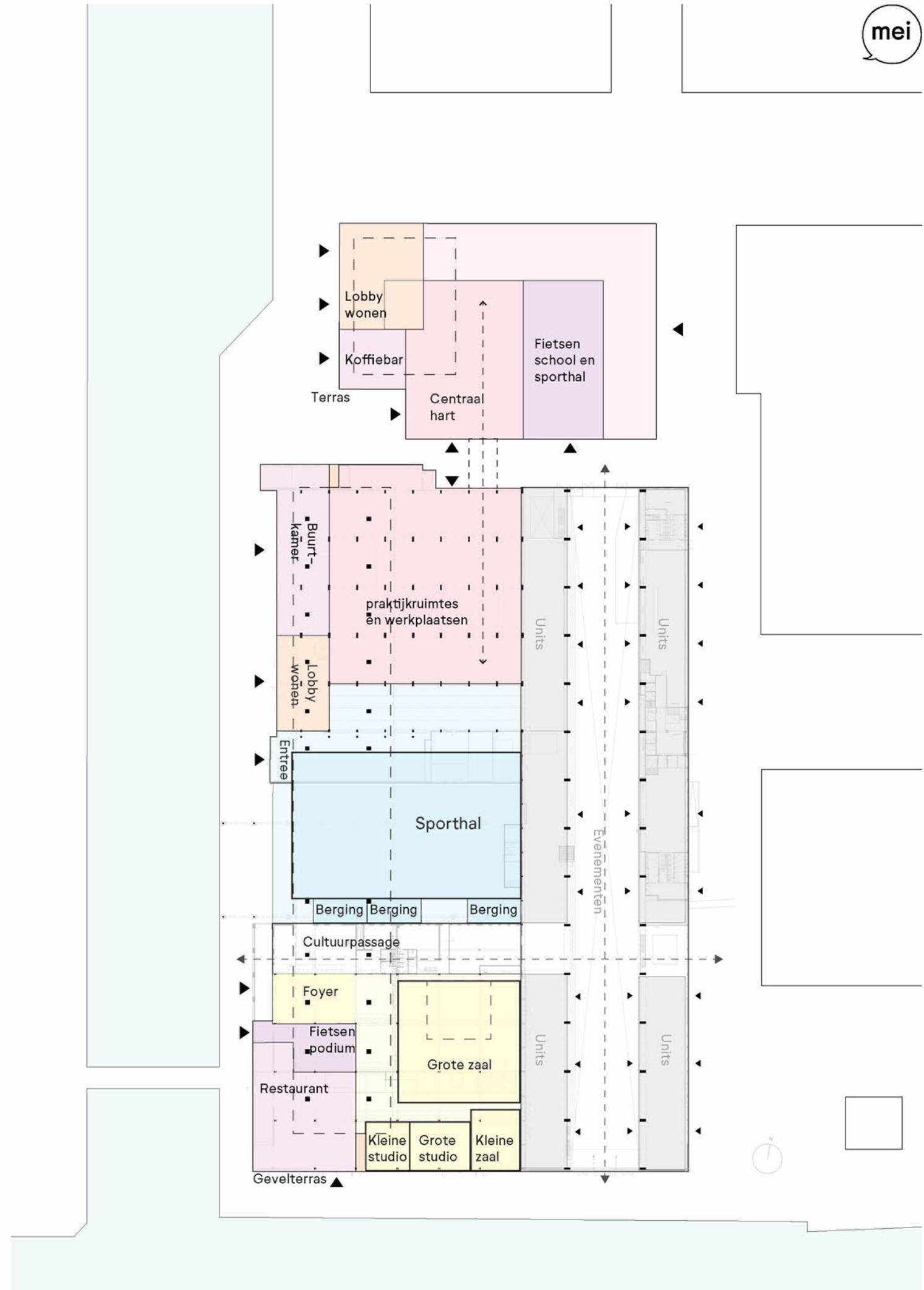
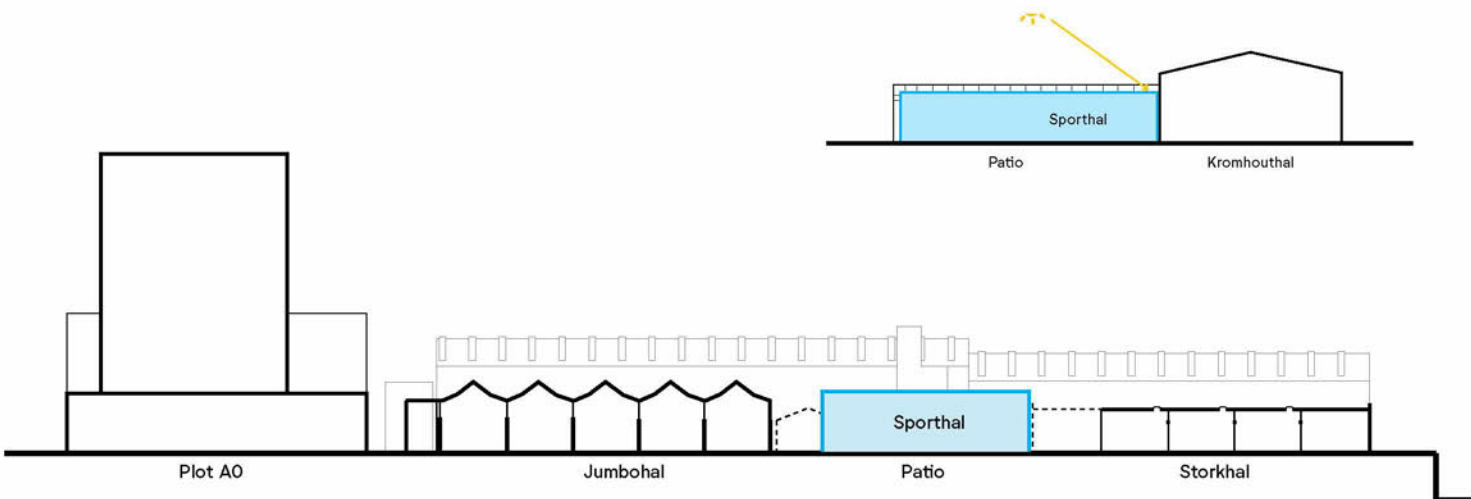


UITGANGSPUNTEN

- De sporthal in de patio ruimte bouwen, om minder gevellengte te creëren en de impact op de bestaande gebouwen zo klein mogelijk te maken
- Interne, publiek toegankelijke passage (overdekte buitenruimte) als Oost-west verbinding waar het verhaal van de plek kan worden verteld en geexposeerd

SWOT

- + Geen afhankelijkheid van het succes van het publieke programma in de Kromhouthal
- + Mogelijkheid om de school volledig in de nieuwbouw te realiseren en ook uit te breiden naar de Jumbohal als binnenwerkplaats
- + Eenvoudig verticaal splitsen nieuwbouw A0 mogelijk
- + De sporthal krijgt een relatief korte zijde aan de kade, welke kan worden voorzien van een spraakmakend, natuurinclusieve foyer
- + Jumbo en Storkhal als structuur flexibel en aanpasbaar
- + Cultuurpassage naar de Kromhouthal waar het verhaal van de plek verteld wordt, overdag publiek toegankelijk kan zijn, en afsluitbaar is wanneer nodig
- + Kans om een nieuwe, relatief goedkope 'hal' toe te voegen aan het ensemble
- Door de positie van de de sporthal is daglichttoetreding ter plaatse van de voormalige patio in de Kromhouthal niet langer mogelijk
- De woonbalk heeft een overspanning nodig van circa 35m (boven de sporthal)



Scenario 6 | hallen ensemble



nieuwe hal tussen bestaande hallen



nieuwe hal tussen bestaande hallen



sporthal met natuurinclusieve entree



restaurant aan het water



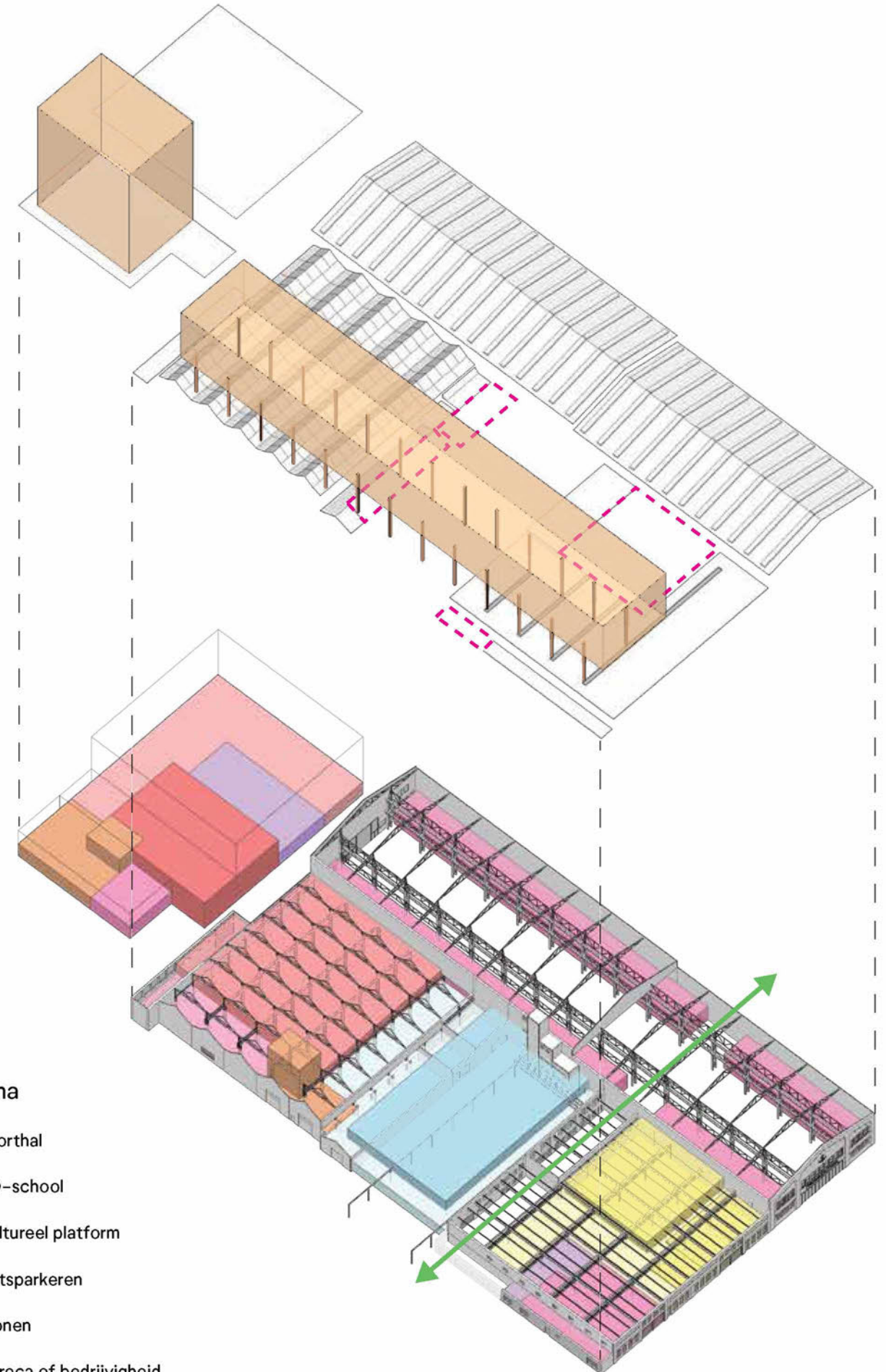
actieve klimwand als foyer van de sporthal



overdekte, publieke passage (ref mei fenix)



de passage verteld het verhaal van de plek



Scenario 6 | hallen ensemble

Relatie met het erfgoed



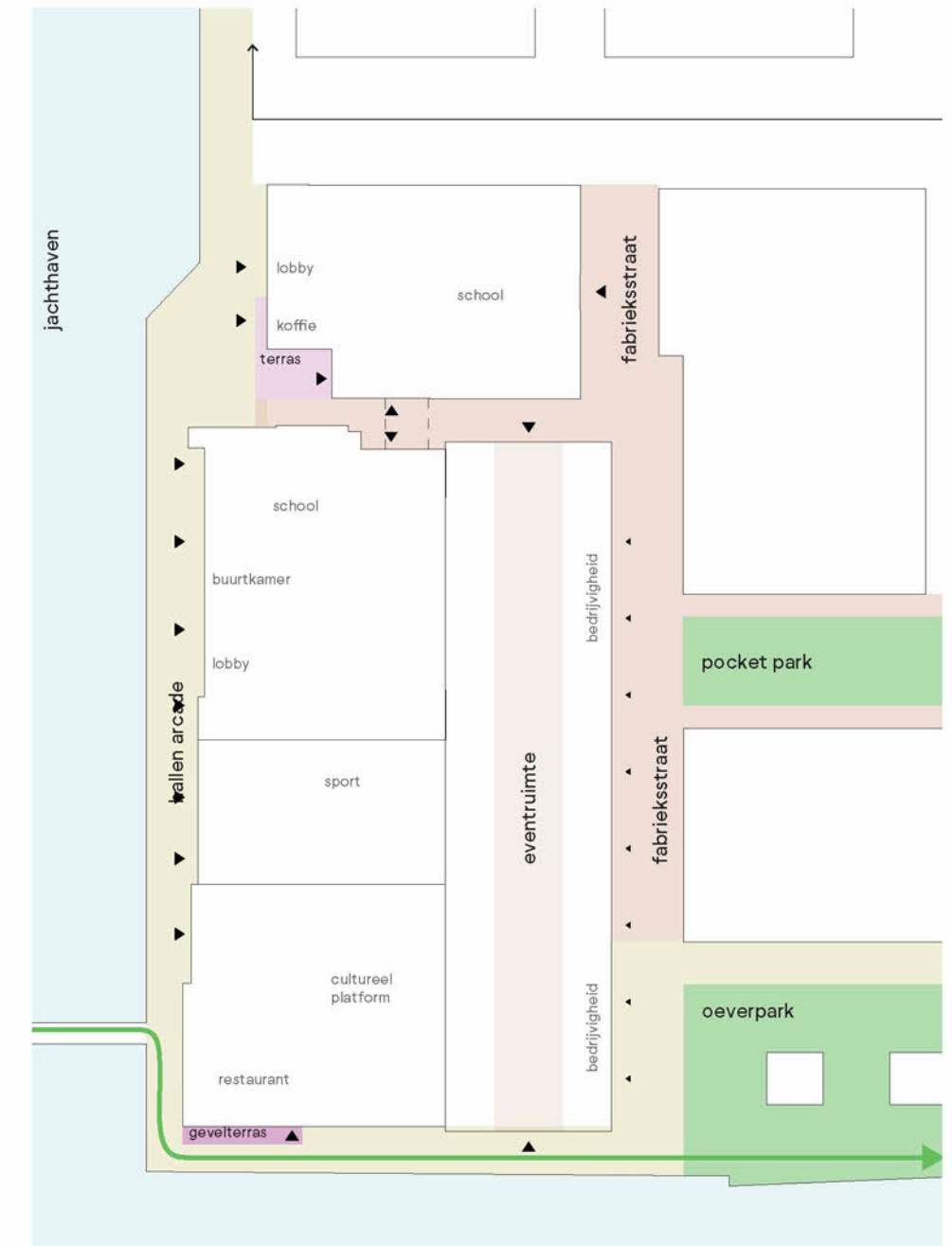
- Behouden
- Ingrijpende aanpassingen aan de schil noodzakelijk
- Verwijderen, tenzij de vrije hoogte binnen bestaande dakconstructie blijft
- Verwijderen
- Bovenliggende woonbalk met een aanname voor de constructie

Levendigheid | momentopname weekend (school gesloten)



- Levendig
- Gemiddeld actief
- Inactief

Openbare ruimte



- pocket park
- oeverpark

06

Bouwkosten

indicatie

- Mei werkt voor de indicatie bouwkosten samen met MIB (Maatwerk in Bouwadvies B.V.)
- Het doel van de indicatie bouwkosten is te komen tot een afweging van de scenario's onderling
- Om te komen tot een indicatie per scenario wordt gewerkt met een kostenmatrix
- In de matrix kent elk programma-onderdeel een bepaalde ruimtelijke inpassing (bestaand v.s. nieuw) die terugkomt in de verkenning
- De globale bouwkosten per type inpassing wordt gecombineren met het aantal BVO's per een scenario's om te komen tot een overzicht

- De indicatie van bouwkosten zijn indicatief, globaal en sterk afhankelijk van ontwerp, moment en demarcatie
- Indicatie bouwkosten is per m² BVO excl. BTW
- Indicatie bouwkosten betreft de directe kosten

- Bouwkosten zijn incl. afbouw behoudens het cultuurplatform en bedrijfsruimten/horeca (deze zijn casco).
- De school is incl. afbouw en zonder vaste en losse inrichting

	A NIEUWBOUW	B NIEUWBOUW COMPLEX	C DÓÓR BESTAANDE HAL	D BINNEN BESTAANDE HAL	
1 SPORHAL	 nieuwbouw op maaiveld	 nieuwbouw óp school of met school eróp uitkragende sporthal aan 1 zijde ivm plotlijn	 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw binnen bestaande buitengevels	 inpassen nevenruimtes in bestaand (kleedkamers e.d.) toevoegen 75% tussenverdieping naïsoleren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)	
2 VO SCHOOL	 nieuwbouw op maaiveld meerlaags inclusief centrale hal		 wegnemen deel bestaande hal 3/laagse nieuwbouw binnen bestaande buitengevels	 inpassen praktijklokalen school 25% tussenverdieping tbv instructieruimten naïsoleren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)	
3 CULTUUR PLATFORM	 nieuwbouw grote zaal op maaiveld		 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw grote zaal binnen bestaande halstructuur	 inpassen ruimtes binnen bestaande schil (NB: grote zaal lager dan in PvE) naïsoleren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)	
4 WOONBALK	 5 laagse houtbouw (licht) op kolomengrid 9,9m overspanning in 2 richtingen overgangsconstructie als tafel	 5 laagse houtbouw (licht) op kolomengrid 9,9m overspanning in 2 richtingen vakwerkconstructie ivm plaatselijke 32m span			
5 TOREN A0	 woontoren 50m nieuwbouw	 woontoren 50m nieuwbouw aan 1 zijde 3m uitkragend tbv inpassing sporthal binen rooilijn			
6 FIETSPARKEREN				 hal voorzien van tussenvloer schil als regenjas – ongeklimatiseerd	
7 BEDRIJFSRUIMTE/ HORECA				 box in box oplossing hal als tussenklimaat	 schil naïsoleren voorzien van 50% tussenvloer
8 OPENGEWERKTE ARCADE				 verwijderen dak en spanten conserveren gevel openwerken	

Kostenmatrix

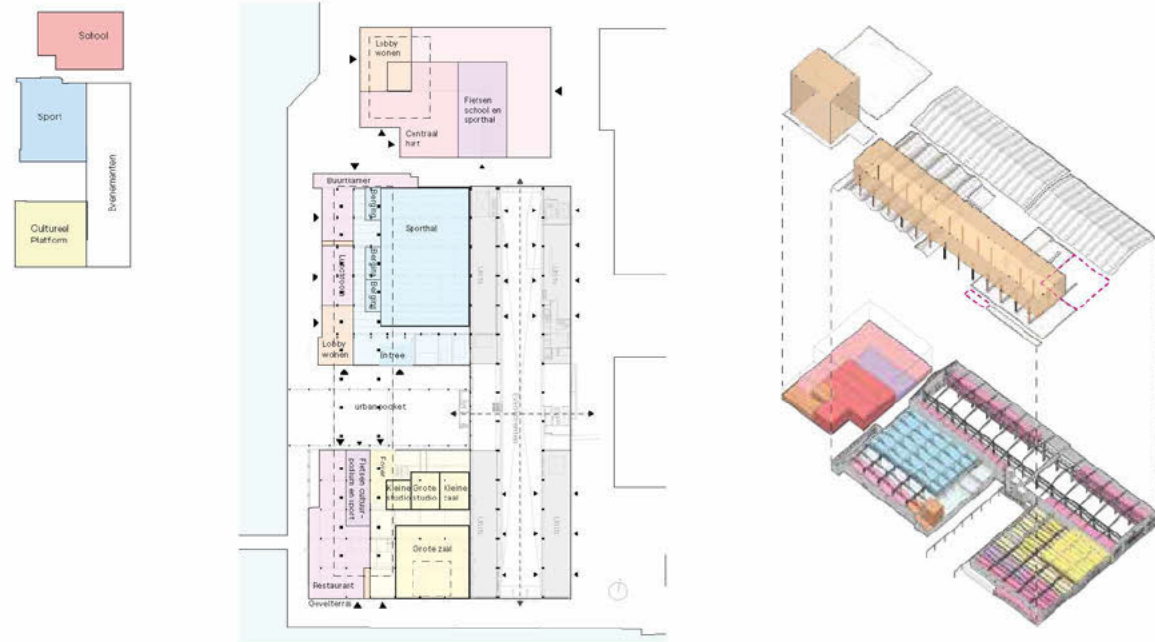
Door MIB: globale bouwkosteninschatting



5.1-1-c



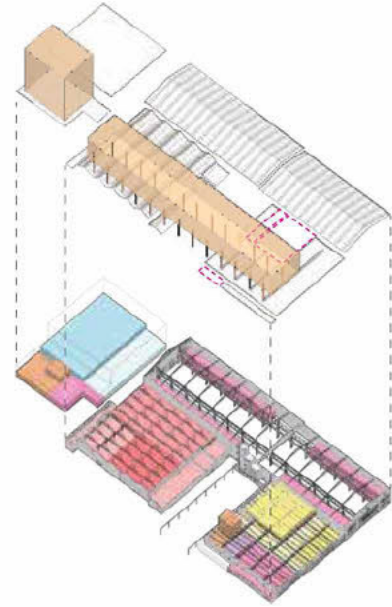
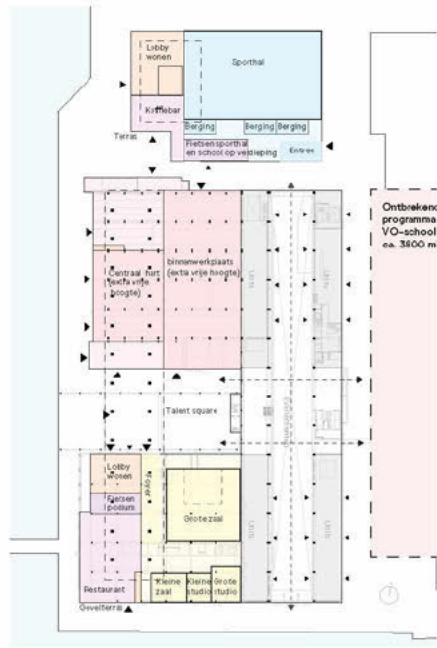
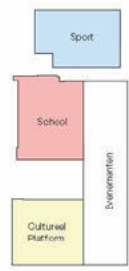
Scenario 1



	A NIEUWBOUW	B NIEUWBOUW COMPLEX	C DÓÓR BESTAANDE HAL	D BINNEN BESTAANDE HAL
1 SPORTHAL	 Nieuwbouw op maaiveld	 Nieuwbouw op school of met school verbonden sporthal op 1 of 2 niveaus	 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw binnen bestaande buitengevel	 inpassen nieuwe ruimte in bestaand (biodokkers e.d.) toevoegen 75% tussenverdieping niet-leren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
2 VO SCHOOL	 Nieuwbouw op maaiveld meerlaags inclusief centrale hal	 Nieuwbouw op school of met school verbonden school op 1 of 2 niveaus	 wegnemen deel bestaande hal 3-laags nieuwbouw binnen bestaande buitengevel	 inpassen bestaande school 20% tussenverdieping (voor instructieruimtes) niet-leren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
3 CULTUUR PLATFORM	 Nieuwbouw grote zaal op maaiveld	 Nieuwbouw grote zaal op maaiveld	 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw grote zaal binnen bestaande halstructuur	 inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE grote zaal lager dan in P4E) niet-leren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
4 WOONBALK	 3-laags houtbouw (RHT) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen overgangsoverbouw de tafel	 3-laags houtbouw (RHT) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen overgangsoverbouw de tafel		
5 TOREN AO	 woontoren 50m nieuwbouw	 woontoren 50m nieuwbouw		
6 FIETSPARKEREN			 hal voorzien van tussenoor schil als regenjas - ongelimiteerd	 dak in bestaande hal als tussenbouw niet-leren 50% tussenbouw
7 BEDRIJFSRUIMTE/ HORECA				 niet-leren deel van bestaande gevel aansluiten
8 OPENGEWERKTE ARCADE				



Scenario 2

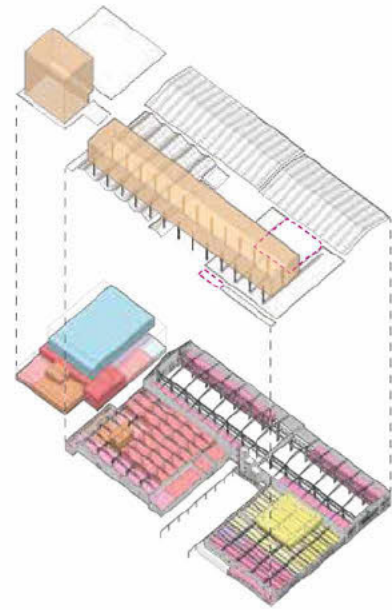
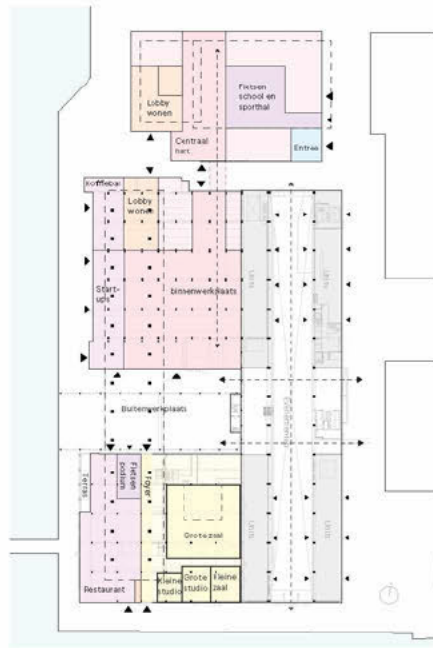
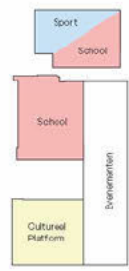


	A NIEUWBOW	B NIEUWBOW COMPLEX	C DÓÓR BESTAANDE HAL	D BINNEN BESTAANDE HAL
1 SPORHAL	 nieuwbouw op mainlevel	 nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sportzaal aan 1 zijde ivm plotlijn	 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw binnen bestaande halstructuur	 inpassen nieuwbouw in bestaand (binnen)bestaande schil aanpassen bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
2 VO SCHOOL	 nieuwbouw op mainlevel	 nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sportzaal aan 1 zijde ivm plotlijn	 wegnemen deel bestaande hal 2/3laagsnieuwbouw binnen bestaande buitengevel	 inpassen nieuwbouw in bestaand (binnen)bestaande schil aanpassen bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
3 CULTUUR PLATFORM	 nieuwbouw op mainlevel	 nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sportzaal aan 1 zijde ivm plotlijn	 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw grote zaal op mainlevel	 inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE grote zaal lager dan in PUE) niet inpassen bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
4 WOONBALK	 5 laags houtbouw (LH) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen overhangen over de tafel	 5 laags houtbouw (LH) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen uitkragend overhangen over de tafel		
5 TOREN AO	 nieuwbouw op mainlevel	 nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sportzaal aan 1 zijde ivm plotlijn		
6 FIETSPARKEREN			 hal voorzien van tussenoor schil als regenjas - ongelimiteerd	 inpassen nieuwbouw in bestaand (binnen)bestaande schil aanpassen bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
7 BEDRIJFSRUIMTE/ HORECA			 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw grote zaal op mainlevel	 inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE grote zaal lager dan in PUE) niet inpassen bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
8 OPENGEWERKTE ARCADE			 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw grote zaal op mainlevel	 inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE grote zaal lager dan in PUE) niet inpassen bestaande schil (dak, beglazing, gevel)

5.1-1-c



Scenario 3

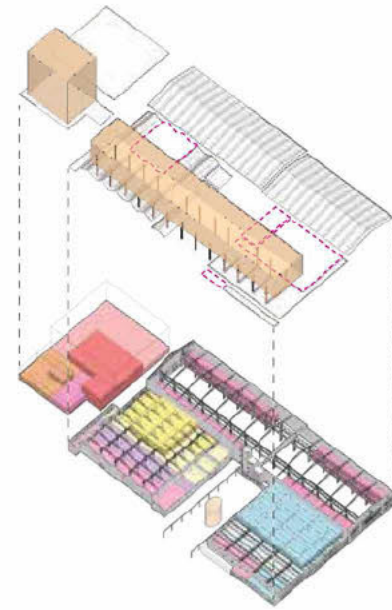
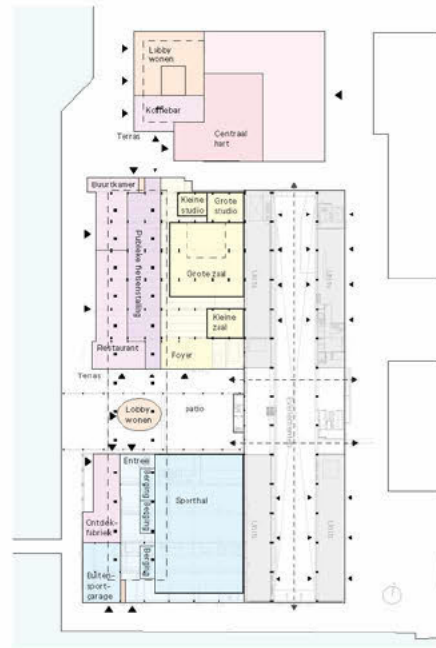


	A NIEUWBOW	B NIEUWBOW COMPLEX	C DÓÓR BESTAANDE HAL	D BINNEN BESTAANDE HAL
1 SPORHAL	 Nieuwbouw op mainveld	 Nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sporthal aan 1 zijde ivm plotlijn	 Nieuwbouw door bestaande hal Nieuwbouw binnen bestaande hal/begroefde	 Nieuwbouw inwendig in bestaand (binnenbouw) schil Nieuwbouw 70% tussenverdieping Nieuwbouw tussen bestaand schil (dak, begroefde, gevel)
2 VO SCHOOL	 Nieuwbouw op mainveld meerlaags inclusief centrale hal	 Nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sporthal aan 1 zijde ivm plotlijn	 Nieuwbouw door bestaande hal 3-laags nieuwbouw binnen bestaande hal/begroefde	 Inpassen praktijklokalen school 20% tussenverdieping t/m instructieruimten Nieuwbouw bestaande schil (dak, begroefde, gevel)
3 CULTUUR PLATFORM	 Nieuwbouw grote zaal op mainveld	 Nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sporthal aan 1 zijde ivm plotlijn	 Nieuwbouw door bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande hal/structuur	 Inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE) grote zaal lager dan in (NIE) Nieuwbouw bestaande schil (dak, begroefde, gevel)
4 WOONBALK	 5-laags houtbouw (RHT) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen overgangsoverbouw de tafel	 5-laags houtbouw (RHT) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen uitkragende overbouw de tafel	 Nieuwbouw door bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande hal/structuur	 Inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE) grote zaal lager dan in (NIE) Nieuwbouw bestaande schil (dak, begroefde, gevel)
5 TOREN AO	 Nieuwbouw 50m woonbalk	 Woonbalk 50m nieuwbouw aan 1 zijde 3m uitkragend tussengebouw sporthal binnen rooipijn	 Nieuwbouw door bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande hal/structuur	 Hal voorzien van tussenloer schil als regenjas - ongelimiteerd
6 FIETSPARKEREN	 Nieuwbouw 50m woonbalk	 Woonbalk 50m nieuwbouw aan 1 zijde 3m uitkragend tussengebouw sporthal binnen rooipijn	 Nieuwbouw door bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande hal/structuur	 Hal voorzien van tussenloer schil als regenjas - ongelimiteerd
7 BEDRIJFSRUIMTE/ HORECA	 Nieuwbouw 50m woonbalk	 Woonbalk 50m nieuwbouw aan 1 zijde 3m uitkragend tussengebouw sporthal binnen rooipijn	 Nieuwbouw door bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande hal/structuur	 Hal voorzien van tussenloer schil als regenjas - ongelimiteerd
8 OPENGEWERKTE ARCADE	 Nieuwbouw 50m woonbalk	 Woonbalk 50m nieuwbouw aan 1 zijde 3m uitkragend tussengebouw sporthal binnen rooipijn	 Nieuwbouw door bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande hal/structuur	 Hal voorzien van tussenloer schil als regenjas - ongelimiteerd

5.1-1-c



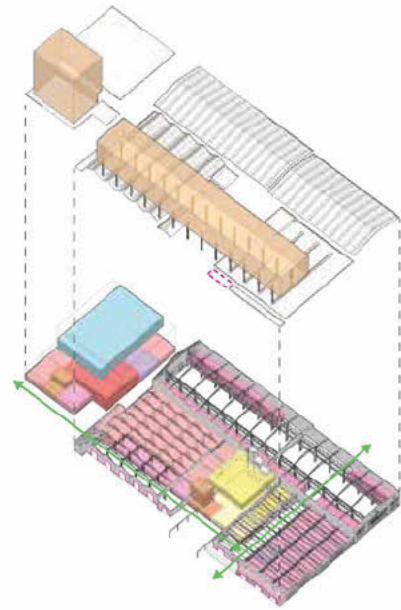
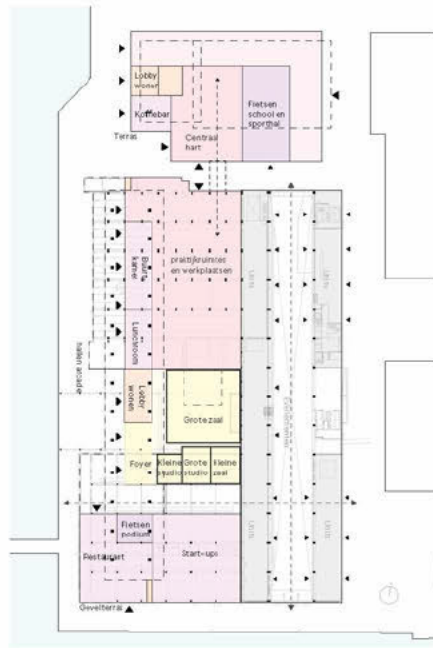
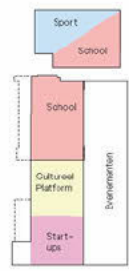
Scenario 4



	A NIEUWBOW	B NIEUWBOW COMPLEX	C DÓÓR BESTAANDE HAL	D BINNEN BESTAANDE HAL
1 SPORTHAL	 Nieuwbouw op mainlevel	 Nieuwbouw op school of met school op zelfstandige sportvloer met 1 of 2 niveaus sport	 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw binnen bestaande buitenteveld	 inpassen nieuwruimte in bestaand (kleine kamers e.d.) toevoegen 75% tussenverdieping niet in bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
2 VO SCHOOL	 Nieuwbouw op mainlevel meerlaags inclusief centrale hal	 Nieuwbouw op school level	 wegnemen deel bestaande hal 3/2-laags nieuwbouw binnen bestaande buitenweld	 inpassen projectlocatie school 20% tussenverdieping voor instructieruimtes niet in bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
3 CULTUUR PLATFORM	 Nieuwbouw grote zaal op mainlevel	 Nieuwbouw op school level	 wegnemen deel bestaande hal nieuwbouw grote zaal binnen bestaande halstructuur	 inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE) grote zaal lager dan in (NIE) niet in bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
4 WOONBALK	 5-laags houtbouw (IHT) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen overgang op eenrichtse de tabel	 3-laags houtbouw (IHT) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen overgang op eenrichtse de tabel		
5 TOREN AO	 woontoren 50m nieuwbouw	 woontoren 50m nieuwbouw van type 2-ruiktype 100% overspanning sportvloer binnenbouw		
6 FIETSPARKEREN			 hal voorzien van tussenloer schil als regenjas - ongelimiteerd	
7 BEDRIJFSRUIMTE/ HORECA			 nieuwe ruimte toevoegen hal als tussenloer	 schil voorzien voorzien van 50% tussenloer
8 OPENGEWERKTE ARCADE			 nieuw bouwen deel openwerken gevel openwerken	



Scenario 5b

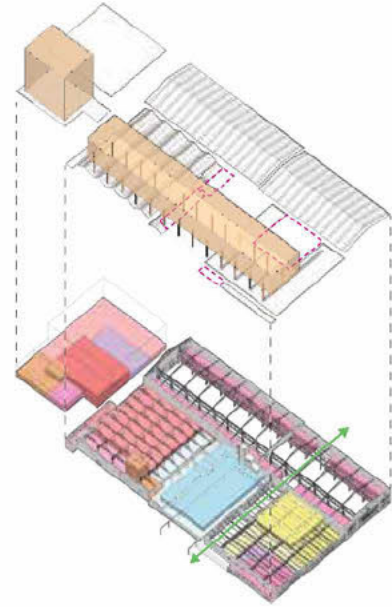
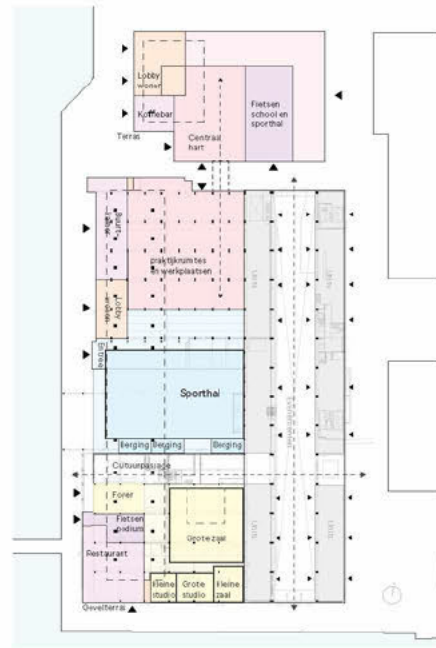
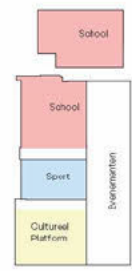


	A NIEUWBOW	B NIEUWBOW COMPLEX	C DÓÓR BESTAANDE HAL	D BINNEN BESTAANDE HAL
1 SPORTHAL	 Nieuwbouw op mainlevel	 Nieuwbouw op school of met school erop uitkragende sporthal aan 1 zijde ivm plotlijn	 Inpassen deel bestaande hal Nieuwbouw binnen bestaande beplating	 Nieuwbouw overbestaande of bestaand (binnenshuis) met nieuwe 70% tussenverdieping Nieuwbouw binnen bestaande beplating, gevel
2 VO SCHOOL	 Nieuwbouw op mainlevel meerlaags inclusief centrale hal		 Inpassen deel bestaande hal 3-laags nieuwbouw binnen bestaande tussenvloer	 Inpassen praktijklokalen school 20% tussenverdieping t/m instructieruimten meerdere bestaande schil (dak, beplating, gevel)
3 CULTUUR PLATFORM	 Nieuwbouw grote zaal op mainlevel		 Inpassen deel bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande tussenvloer	 Inpassen ruimte binnen bestaande schil (NIE grote zaal lager dan in P4E) meerdere bestaande schil (dak, beplating, gevel)
4 WOONBALK	 5-laags houtbouw (LH) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen overgang op overname de tafel	 5-laags houtbouw (LH) op kolomrooster 5,9m overspanning in 2 richtingen uitkragend bestaande kolomgebied 50m span		
5 TOREN AO	 Nieuwbouw 50m mainlevel	 woontoren 50m nieuwbouw aan 1 zijde 3m uitkragend tussenvloering sporthal binnen rooipijl		
6 FIETSPARKEREN			 hal voorzien van tussenloer schil als regenjas - ongelimiteerd	
7 BEDRIJFSRUIMTE/ HORECA			 toe in bestaande oplossing hal als tussenklimaat	 schil herstellen voorzien van 50% tussenloer
8 OPENGEWERKTE ARCADE			 verwijderen dak en spanten conserveren gevel openwerken	

5.1-1-c



Scenario 6



	A NIEUWBOW	B NIEUWBOW COMPLEX	C DÓÓR BESTAANDE HAL	D BINNEN BESTAANDE HAL
1 SPORTHAL	 Nieuwbouw op mainveld	 Nieuwbouw op school of met school aan zijde Nieuwbouw op school met school aan zijde Nieuwbouw op school met school aan zijde	 wegnemen deel bestaande hal Nieuwbouw binnen bestaande buitentegels	 inpassen nieuwe ruimtes in bestaand (biedkamers e.d.) toevoegen 75% tussenverdieping niet-leren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
2 VO SCHOOL	 Nieuwbouw op mainveld meerlaags inclusief centrale hal		 wegnemen deel bestaande hal 3-laags nieuwbouw binnen bestaande buitengevel	 inpassen praktijklokalen school 20% tussenverdieping voor instructieruimten niet-leren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
3 CULTUUR PLATFORM	 Nieuwbouw grote zaal op mainveld		 wegnemen deel bestaande hal Nieuwbouw grote zaal binnen bestaande halstructuur	 inpassen ruimte binnen bestaande schil (NI) grote zaal lager dan in (NI) niet-leren bestaande schil (dak, beglazing, gevel)
4 WOONBALK	 5-laags houtbouw (puht) op kolomengrid 57m overspanning in 2 richtingen vloeroppervlakte ca. 1000 m²	 5-laags houtbouw (licht) op kolomengrid 57m overspanning in 2 richtingen vloeroppervlakte ca. 1000 m²		
5 TOREN AO	 woontoren 50m nieuwbouw	 woontoren 50m nieuwbouw 100% nieuwbouw op school binnenruimte		
6 FIETSPARKEREN			 hal voorzien van tussenloer schil als regenjas - ongelimiteerd	
7 BEDRIJFSRUIMTE/ HORECA			 hal in bestaande bebouwing hal als tussenloer	 schil niet-leren voorzien van 50% tussenloer
8 OPENGEWERKTE ARCADE			 verwijderen dak, en spanten conserveren gevel openwerken	

5.1-1-c



07

SWOT en conclusie

SWOT (door mei) | nader te bepalen door en met de stakeholders

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 5b	Scenario 6
Mate van behoud Jumbohal	--	++	++	+	-	+/-	+
Mate van behoud Storkhal	+	+	+	--	+/-	-	+/-
Actieve plinten	-	-	+	-	+	+	+
Aanwezigheid oost-west verbinding	+	+	+	+	-	+	+/-
Inpassing fietsparkeren	-	-	+	++	+	+	-
Toegankelijkheid sporthal	+	+	-	+	+	-	+
Complexiteit bouwkundige inpassing sporthal	+	++	-	+	++	-	++
Complexiteit constructie woontoren A0	+	-	-	+	+	-	+
Complexiteit constructie woonbalk	+	+	+	+	+	+	--
VO School volledig in nieuwbouw mogelijk	+	--	-	+	+	-	+
laden en lossen cultureel platform	+	+	+	+	-	-	-
Mogelijkheid gesplitst ontwikkelen blok A0	+	-	-	+	+	-	+
Aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid							
Indicatieve bouwkosten excl. BTW per m ² BVO	€2.120	€2.142	€2.119	€2.125	€2.050	€2.052	€2.161

Conclusie

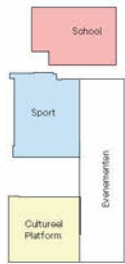
In feite onhaalbaar doordat de school bij lange na niet in Jumbohal past.

Programmatische invulling past het beste bij de voormalige werkhallen en typologie van de buitenwerkplaats gewenst in het stedenbouwkundig raamwerk.

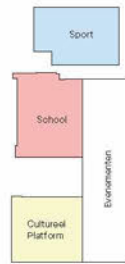
Bepaalde impact op het erfgoed. Weinig inactieve gevels. Lagere bouwkosten van de sporthal. Het openwerken van kadezijde vergt specifieke ontwerpaandacht.

De minste impact op het erfgoed. De minst inactieve gevels. De laagste bouwkosten voor de sporthal en het erfgoed. In de huidige positie krijgt de woonbalk een grote overspanning

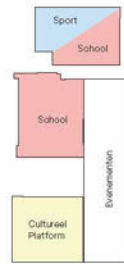
1 | urban pocket



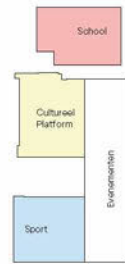
2 | talent square



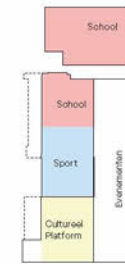
3 | cour productive



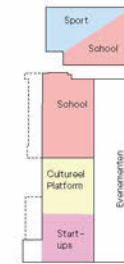
4 | gemengde patio



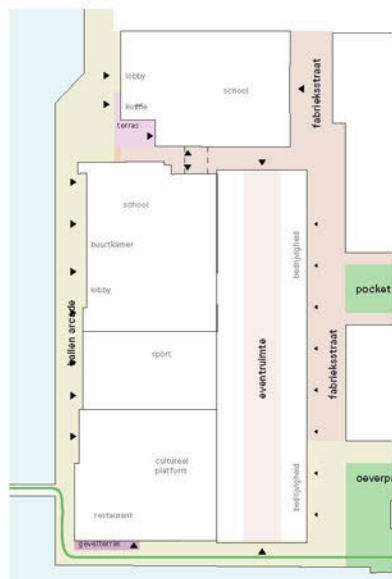
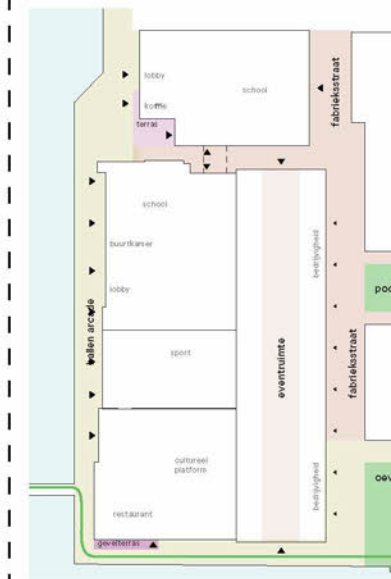
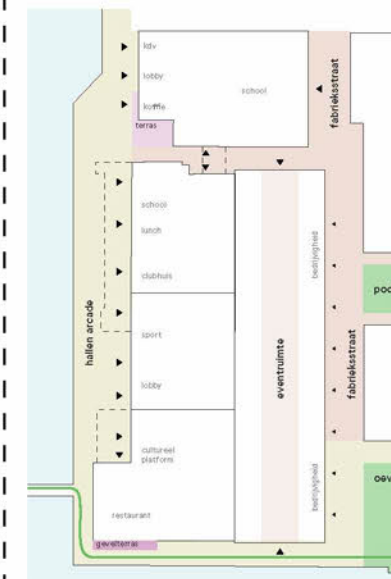
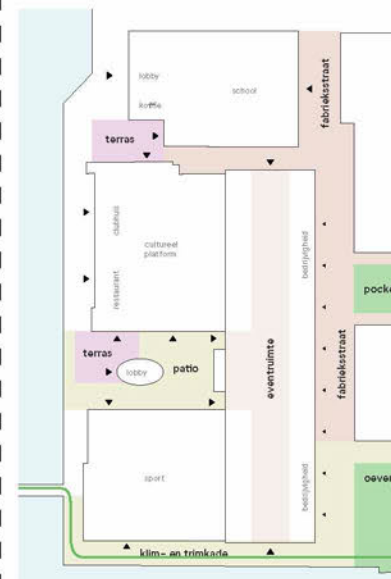
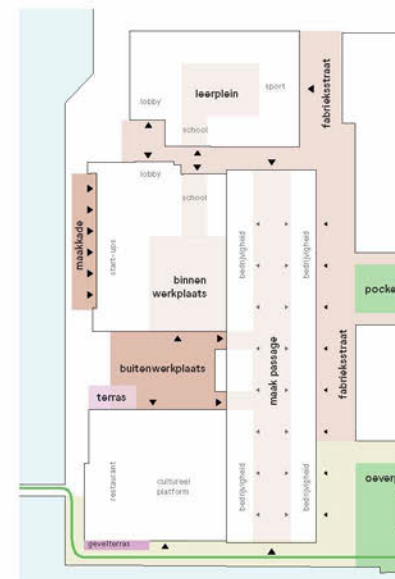
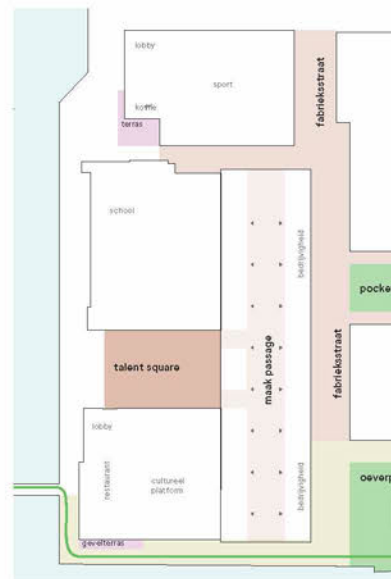
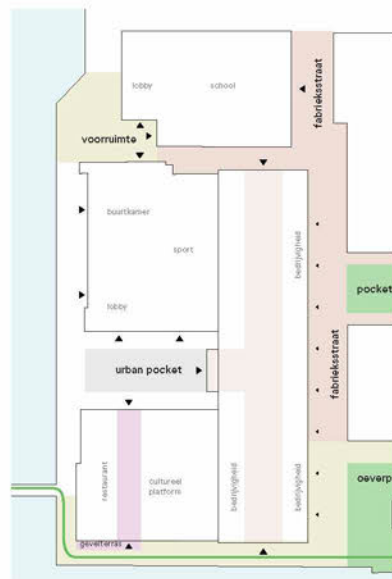
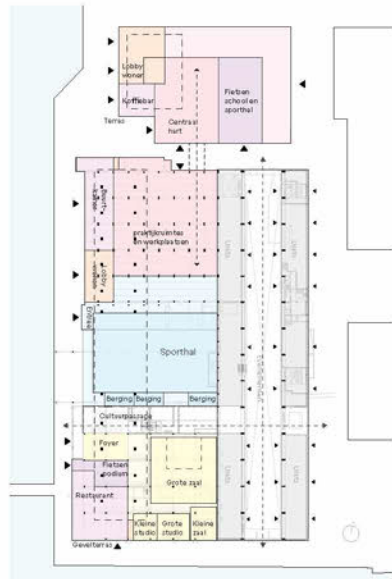
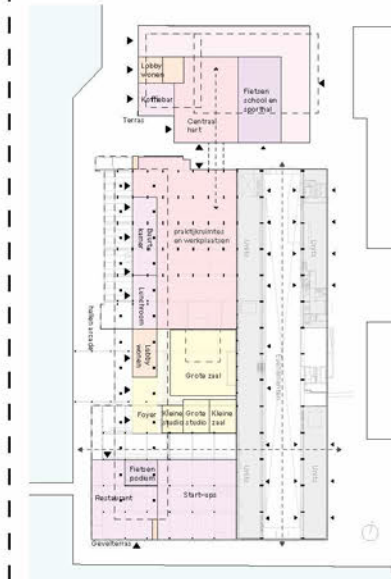
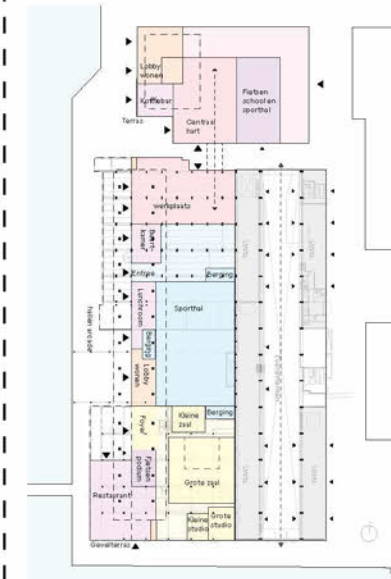
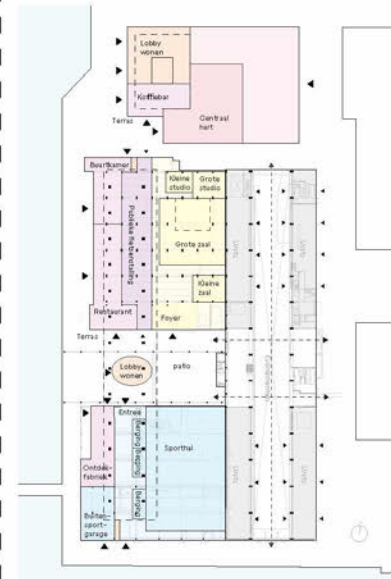
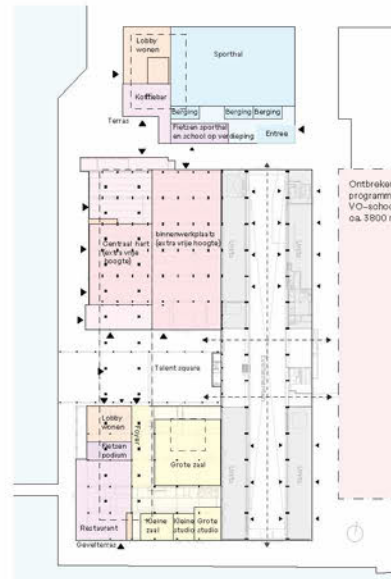
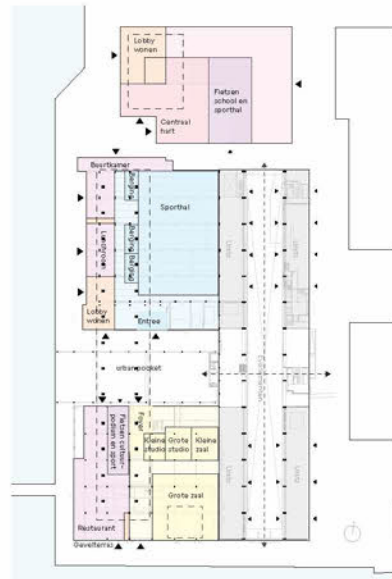
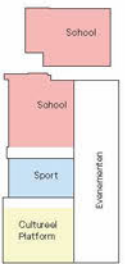
5 | ruimte voor de kade



5b | flexibele kade-hallen



6 | hallen ensemble



Aanbevelingen

WOONBALK TAFEL

Een stalen tafel optimaal construeren
Onderliggende maatsysteem eventueel overzetten naar het optimale maatsysteem erboven (vakwerk of kolom-balk)
Toekomstbestendig en open bouwen



referentie Mei | Fenix Rotterdam

WOONBALK HOUTBOUW

Op de stalen tafel een lichtgewicht bouwsysteem toepassen
Geen beton maar hout (5x lichter, biobased en circulair)
Een besparing op de hoeveelheid staal (bouwkosten) en CO2 (klimaat)
Module bouw of prefab modulair systeem aan de voorkant ontwerpproces engineeren (kostenbesparing)



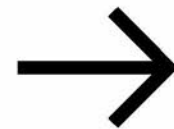
referentie Hotel Jakarta Amsterdam



referentie Mei | Sawa Rotterdam i.o.v. Nice en Era

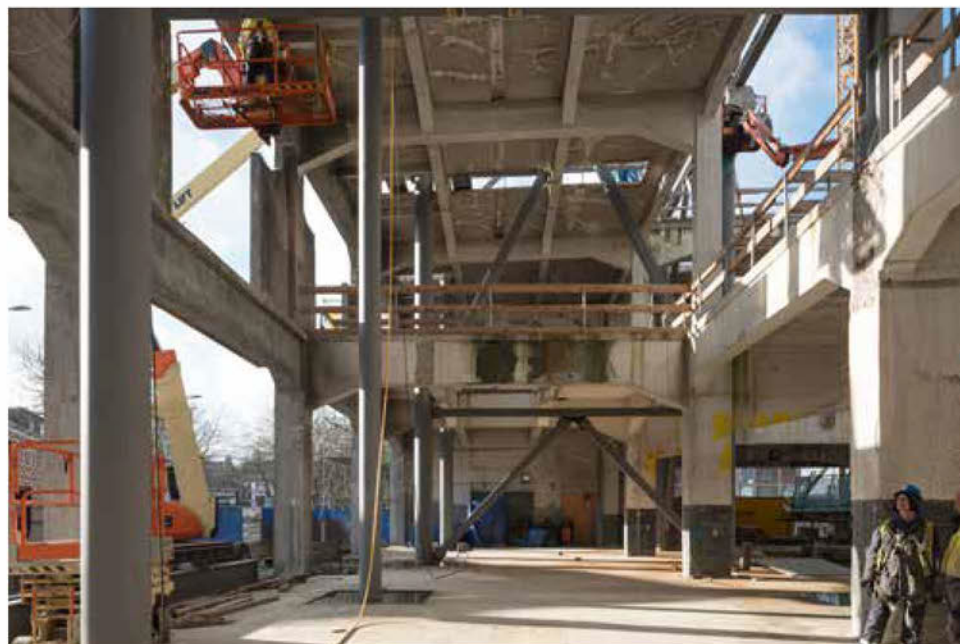
CONSTRUCTIE IN HET ERFGOED

Nieuwe constructie vanuit de bestaande fundering ontwerpen
Impact op het onderliggende erfgoed direct mee ontwerpen
Passend gebruik (kolomvrij vs kolomrijke ruimtes)
Bestaande en nieuwe constructie versterken samen de identiteit



INVULLING VAN HET ERFGOED

Bestaande hallen verduurzamen en isoleren (aan de binnenkant van de gevels en buitenkant dak)
Aanpasbaar installatieconcept wat toekomstbestendig is
Passend programmeren (beperkte daglichttoetreding)
Comfort eventueel verhogen middels lichte betaalbare en aanpasbare doos-in-doos systemen



referentie Mei | Fenix Rotterdam



referentie Respace | Mei | Kabeldistrict Delft



Referentie Mei & Nice | hout, circulair, biodivers en hoog

12.000 m2 | 109 woningen | middenhuur, vrije sector en koop | deelmobiliteit | natuurinclusief | co2 opslag | 91% hout | communitydek | maatschappelijke plint

mei
nice

mei



Nice buildings in verschillende bouwtypologieën

Referentie Mei & Nice met het SAWA systeem

Kosten SAWA systeem:

- SAWA systeem is gecertificeerd (inclusief second opinions) waardoor de bijkomende kosten lager zijn
- Rol van de aannemer bij houtbouw is coördinerend wat resulteert in lagere staartkosten
- Als maatschappelijk ontwikkelaar hanteer Nice een lager winst & risico percentage
- Snelheid in ontwikkelfase:
 - Gebruik maken van het bewezen SAWA systeem
 - Buurt erbij betrekken om juridische procedures te voorkomen en sneller te kunnen starten met de realisatie
- Snelheid in bouwtijd

Opbrengsten SAWA systeem:

- Opgeslagen CO2 vertegenwoordigt een waarde die contant kan worden gemaakt

Methodes van houtbouw:

Houtbouw in zijn algemeenheid betekent altijd prefabricage in een fabriekshal. In de fabriekshal kan de stikstof eenvoudiger worden afgevangen. Daarbij zorgt prefabricage voor een schonere en veiligere bouwplaats en een snellere manier van bouwen. Er zijn grofweg drie houtbouwmethodes waaruit kan worden gekozen:

1. Standaard modules met vaste afmetingen (Hotel Jakarta)
2. Open en flexibele constructie met beprefabriceerde kolommen en balken (SAWA)
3. Constructie met volle wand CLT elementen

Samenwerking met Nice Developers:

Als maatschappelijk ontwikkelaar een juiste partner voor Eigen Haard. In samenwerking met Mei / Nice kunnen we d.m.v. quickscan de verschillende houtbouwmethodes tegen elkaar afwegen.



Nice buildings in verschillende gebouwtypologieën

Mei architects + planners

mei

www.mei-arch.eu

 MeiArch

  mei-architects-and-planners