



Projecttoelichting Gebiedsontwikkeling De Hallen / Kwintijn e.o.

# Hallenkwartier Amsterdam





Hoek Bilderdijkkade Kwakersstraat

## De uitdaging

**De gebiedsontwikkeling is het resultaat van een ruim 20-jarig proces van plannen maken rondom de herontwikkeling van een voormalige (Rijksmonumentale) tramremise. Een gebied dat na vertrek van de gemeentewerf en kantoor geheel vervallen was geraakt. De locatie was in eigendom van de gemeente Amsterdam, de initiatiefnemer van de gebiedsontwikkeling.**

De grootste uitdaging bleek om voor het hele gebied een vitale coalitie te vormen, die bereid was het risico te nemen en te financieren en te komen tot een haalbare 'business case' op gebiedsniveau gedurende een gefaseerde realisatieperiode. Juist op het hoogtepunt van de economische crisis (en wellicht dankzij deze crisis) ontstond deze coalitie die vervolgens samen met de overheid draagvlak vond bij omwonenden en andere belanghebbenden. Zij wist, binnen een complex stelsel van randvoorwaarden, een gemengd programma te realiseren met diverse maatschappelijke en culturele functies.

### DURF IN ONDERNEMERSCHAP

De herontwikkeling van de Hallen is het resultaat van een bijzondere opdrachtgever: de TramRemise Ontwikkeling Maatschappij (TROM), een niet winst-beoogde stichting met een grotendeels private financiering. TROM realiseerde voor de Hallen zelf een heel bijzondere manier van samenwerking met buurt, gebruikers en financiers die het vertrouwen kreeg van overheid en banken.

Voor de nieuwbouw zijn diverse partijen in beeld geweest. In de crisis bleek -na een selectieprocedure- alleen Van Wijnen bereid om het risico te nemen van de nieuwbouw in samenwerking met diverse partners/afnemers.

De gemeente Amsterdam kocht vooraf een groot deel van het parkeerprogramma en stond garant voor de afzet van de grond voor de vijf CPO gebouwen. Daarnaast vond Van Wijnen Altera (belegger) en de Alliantie (corporatie) als belangrijkste afnemers.

De gemeente was van begin tot einde risicodragend voor de grondexploitatie van het gehele projectgebied. Marktpartijen TROM en Van Wijnen hebben de twee belangrijkste ontwikkelingen (de Hallen en Kwintijn I en II) voor eigen rekening en risico uitontwikkeld. Daarnaast hebben Stadsherstel en vijf coöperaties voor de CPO gebouwen deelplannen voor eigen rekening en risico ontwikkeld.



## 01 Een complex en gedifferentieerd programma



Gebiedsontwikkeling De Hallen Amsterdam (ook wel het Hallenkwartier genoemd) bestaat uit de herontwikkeling van de voormalige tramremise tot De Hallen met passage, (woningbouw)ontwikkelingen Kwintijn I en Kwintijn II en vijf appartementengebouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het programma is zeer gemengd met zowel grootschalige monumentale verbouw als nieuwbouw: woningen, kantoren, bedrijfsruimtes, hotel, horeca, parkeervoorzieningen en integrale vernieuwing van de openbare ruimte.

De Hallen



Buurtbewoners kunnen parkeren in nieuwe 2 laagse parkeergarages



Fietsen werkplaats voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt



Interieur woning



Publieke functie in de Hallen



Tv-studio's de Hallen



Naast het gemengde programma van de Hallen (de herontwikkelde tramremise) is een levendig woongebied in hoge dichtheid ontstaan, waarbinnen ook het Oranje Huis (Blijf-van-mijn-lijf-huis nieuwe stijl) een plek middenin het stedelijk leven heeft gekregen. Naast koop- en huurappartementen zijn er ruim 50 appartementen in vijf CPO complexen gerealiseerd. Er zijn 3 ondergrondse parkeergarages toegevoegd waardoor ook meerdere straten

in Oud West een kwalitatieve herprofilering hebben gekregen door het verwijderen van parkeerplaatsen in de straat.

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling heeft het Bellamyplein een fraaie herinrichting gekregen. Het resultaat is een totaal van circa 90.000m<sup>2</sup> BVO, waarvan 330 woningen, ca. 24.000m<sup>2</sup> bedrijfs-kantoorruimte en ca. 750 gebouwde parkeerplaatsen in drie parkeergarages.





## 02 Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

De duurzaamheid van deze gebiedsontwikkeling is primair gelegen in het creëren van een gemengde, levendige buurt. De voormalige tramremise is behouden en getransformeerd. Er is een zeer divers programma gerealiseerd in een heel hoge dichtheid (effectief gebruik van schaarse grond). De menging van programma en eigenaarschap (met langdurig commitment) heeft gezorgd voor een kwalitatief goede invulling die tot in lengte van jaren goed zal blijven.

Daarbij is ondergronds een enorme voorraad aan parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor een groot deel van de nauwe straten in de omgeving een veel betere en groenere inrichting konden krijgen wat klimaatadaptatie verbetert (hemelwaterinfiltratie en reductie hittestress). De parkeergarages zorgen er tevens voor dat er nu meer en betere ruimte is voor fietsers, wat bijdraagt aan 'De Bewegende Stad'; een programma van de gemeente Amsterdam voor een gezonde levensstijl.

Gemengde en groene buurt

Er zijn daarnaast diverse maatregelen getroffen om de energie zo duurzaam mogelijk op te wekken: een grote WKO-installatie, zonnepanelen en waterbeparende maatregelen voor de Hallen zelf en diverse experimentele energiesystemen voor de CPO projecten, waardoor deze min of meer energieneutraal zijn. Op het dek van de parkeergarages van Kwintijn I en II zijn fraaie introverte binnentuinen gerealiseerd die groene longen in het plan zijn geworden. Met deze binnentuinen wordt hittestress tegengegaan en worden piekbuien (deels) gebufferd.



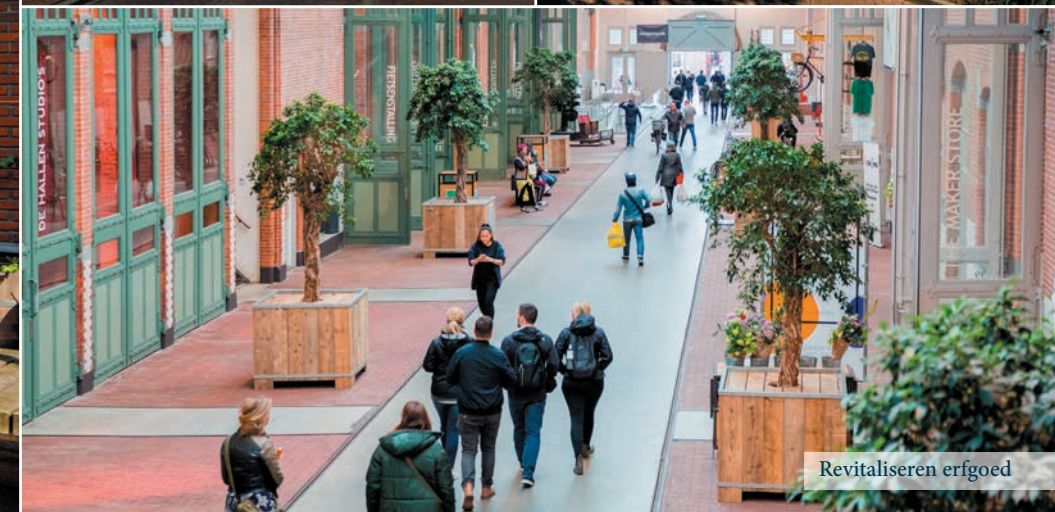
Groene binnentuinen die water bufferen



Ruimte maken voor de fiets



Versterking kwaliteit straten



Revitaliseren erfgoed



### 03 Inbedding in het weefsel van de stad



Levendige plint

Wie foto's ziet vanuit de tijd dat de tramremise in onbruik was geraakt en de huidige situatie constateert: een groter contrast is nauwelijks denkbaar. Dagelijks (voor Covid) zijn er ca. 8.500 unieke bezoekers van de Hallen, totaal ca. 3 miljoen bezoekers per jaar. Dit plus de integrale herinrichting van de openbare ruimte heeft de gehele buurt een enorme impuls gegeven. Een impuls in uitstraling, sociale cohesie, toename van bewoners/gebruikers, uitbreiding van doelgroepen, levendigheid en veiligheid. De gebiedsontwikkeling de Hallen biedt veel ruimte voor kleine duurzame ondernemers. De Hallen functioneert daarmee in Oud West als een lokale mini-maatschappij: voor veel mensen kan heel veel in de directe nabijheid gebeuren: wonen, werken, ontspannen, winkelen, alles op loopafstand.

Auto's uit het straatbeeld dankzij ondergrondse parkeergarages

Kwaliteitsimpuls Bellamyplein met speelplaats voor jonge kinderen

Tijdens de ontwikkeling heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Dat heeft geleid tot een min of meer publieke selectie voor het plan van de herbestemming van de tramremise. Dit plan is uitgewerkt met de buurt en toekomstige gebruikers. Er is zeer veel overleg geweest met omwonenden over het stedenbouwkundige plan, bestemmingen en de openbare ruimte. En uiteindelijk zijn er zelfs vijf appartementengebouwen door groepen particulieren ontwikkeld en gebouwd. Ook fysiek is het project optimaal ingebed in het stedelijk weefsel: door het toevoegen van een nieuwe straat (de Tollensstraat) en publiek toegankelijke passages is een ontoegankelijk gebied omgevormd tot het hart van de buurt met tal van nieuwe verbindingen.

Toevoeging nieuwe straat: Tollensstraat



## 04 Fraaie architectuur in hoge dichtheid



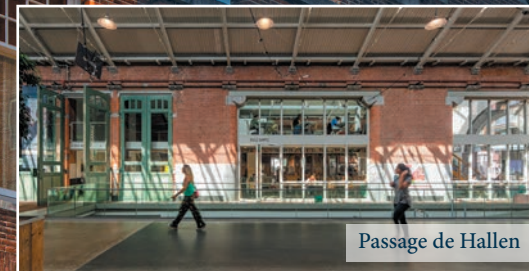
Renovatie tramremise

Zowel de renovatie van de voormalige tramremise als de nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte zijn van kwalitatief hoogwaardig niveau, passend bij de prominente plek in Amsterdam Oud West. Originele details in de Hallen zijn behouden gebleven bij de revitalisatie van het Rijksmonument. Bij zowel de grote woonblokken als de CPO groepen is qua maat rekening gehouden met de context en in architectuur zoekt de nieuwbouw op een eigentijdse wijze aansluiting bij het bestaande ensemble. Daarmee sluit het geheel naadloos aan op zijn omgeving en biedt het bewoners, bezoekers en bedrijven een prettige plek om te verblijven.

Nieuw gevelbeeld Bilderdijkkade



Hoogwaardig sociale huurblok



Passage de Hallen

De openbare ruimte is hierbij als integraal deel van de ontwikkeling meegenomen. In dit dichtbebouwde, hoogstedelijk gebied zijn behoorlijk wat ruimtes binnen (de Hallen) en in de openbare ruimte ontwikkeld voor ontspanning en ontsnapping aan het drukke stedelijk leven. Door het onderbrengen van een belangrijk deel van het parkeren in de buurt (juist ook vergunninghouders) in parkeergarages ontstond er ruimte voor een betere inrichting van de omliggende straten ondanks de substantiële toename van het programma. De inrichting van de openbare ruimte én de omliggende straten is van een vergelijkbaar hoog niveau als de architectuur.



Hoogwaardige inrichting Tollensstraat



## De samenwerkende partijen



### ONTWERPJEWONING

ARCHITECTENBUREAU  
J. van STIGT BV



#### INITIATOR

Gemeente Amsterdam / TROM (TramRemise Ontwikkel Maatschappij)

#### ONTWIKKELAAR(S)

TROM, Van Wijnen Projectontwikkeling West, Stadsherstel, 5 CPO's (georganiseerd in vijf afzonderlijke coöperaties: de Roze Hallen, Knallen voor de Hallen, Mijn Grachtenpand, Oud West Thuis Best en coöperatie OntwerpJeWoning)

#### EIGENAAR/BELEGGER/CORPORATIE

TROM, Altera, Gemeente Amsterdam, de Alliantie, Stadsherstel, Vele particuliere eigenaren

#### ARCHITECTEN

Buro J. van Stigt, FARO Architecten, Gaaga, Casa Architecten, Hoffman Dujardin Architecten, B + O architecten, Joke Vos/De Werff architectuur, MPA

#### AANNEMERS

Bouwbedrijf De Nijs, Van Wijnen Haarlemmermeer, Bot Bouw, Lokhorst Bouw, Vink Bouw

#### GEBRUIKERS

Foodhallen, Bibliotheek + leescafé Belcampo, Vondel Hotels, Moha/The Movies, House of Denim, Opnamestudio's NTVF N. Nelissen Film en Televisie, Beeldend gesproken, diverse detailhandel (in de Hannie Dankbaarpassage), Blijfgroep, Anne&Max, diverse dienstverleners zoals Reframing Studio, vele bewoners (huurders en particuliere eigenaren) en parkeerders (zowel bewoners complexen Kwintijn 1 en 2 als buurtbewoners met parkeervergunning)



Hoogwaardige herinrichting Belamyplein



## COLOFON

Uitgave naar aanleiding  
van het jurybezoek voor  
de NEPROM Prijs 2021

Grafische Vormgeving  
Marjolijn Houdijk

