Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Per mail:
Klaprozen vastgoed B.V.
5.1,2,e
5.1,2,e

Datum 1 juli 2022
Ons kenmerk:
Behandeld door: 5.1,2,e
Bijlage:

Onderwerp Beoordeling VO kavel 17.3, Klaprozenweg 1, 3,5 en Papaverweg 14 en 16

5.1,2,e

Op 1 juni jl. heeft u het Voorlopig Ontwerp (VO) voor kavel 17.3 in Buiksloterham ingediend. Het VO is door de gemeente getoetst en de gemeente gaat hier niet mee akkoord. Redenen hiervoor zijn de volgende:

- De productieve ruimte aan de Papaverweg dient minimaal 6 meter verdiepingshoogte te hebben. Het plan bevat een verdiepingshoogte van 4 meter.
- De fietsenstalling is niet meegerekend met het BVO, terwijl deze wel tot het BVO behoort.

Omdat deze twee punten niet in lijn zijn met de afsprakenbrief 'Klaprozenweg 1, 3, 5 en Papaverweg 14, 16' d.d. 1 april 2022 en consequenties hebben voor het ontwerp gaan wij hier niet mee akkoord. De overige aandachtspunten die hieronder worden genoemd kunnen bij het Definitief Ontwerp (DO) aangepast worden.

Ruimtelijke context
De ontwikkeling bestaat uit een hoofdmassa dat met zijn kop gelegen is aan de aansluiting van de Papaverweg op de Klaprozenweg en een ondergeschikt volume aan de Klaprozenweg. Het in opzet een helder alzijdige hoofdgebouw reageert goed op de hoekpositie Papaverweg-Klaprozenweg en vorm ook de stedenbouwkundige vertanding aan de Klaprozenweg, waarmee de orthogonale structuur van de Buiksloterham zichtbaar wordt aan deze schuine rand van het gebied. Het lagere bijgebouw oriënteert zich in principe goed op de Klaprozenweg, waarbij de rooilijnpositie en verdere begeleiding van de Klaprozenweg nader moet worden afgestemd met nieuwe kwaliteiten van de Klaprozenweg als stadsstraat (zie ook hieronder).

Programma
Het programma voor kavel 17.3 komt nagenoeg overeen met de afsprakenbrief 'Klaprozenweg 1, 3, 5 en Klaprozenweg 14, 16' d.d. 1 april 2022. Het nu opgegeven VO-programma op kavel 17.3 is als volgt:

- 5.585 m2 bvo totaal
- 3.901 m2 bvo wonen (100% middeldure huur)
- 871 m2 bvo productief

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

- 813 m2 bvo overig niet-wonen

- Het woonprogramma voldoet aan de overeengekomen uitgangspunten waarbij ook 25% van de woningen 70 m2 go of groter is.
- Het bovengrondse metrage inpandig fietsparkeren dient in de BVO-tabel te worden opgenomen waarbij het BVO bovengronds wel en ondergronds niet meetelt voor het maximale BVO. M.b.t. inpandig, zie HIB, blz. 88 (Plinten, … en inpandige voorzieningen).
- Omdat de kavel aan de stadsstraat is gelegen waar snelle HOV-lijnen (2 regiobuslijnen CS Amsterdam - Zaandam) en een stadsbus (lijn 35: Buikslotermeerplein-station Noorderpark-Molenwijk) over een vrije busbaan voeren, is er alle reden voor een plan dat zich minder op de auto richt. Zo kan meer ruimte op de kavel worden vrijgespeeld ten gunste van andere kwaliteiten (groen). Indien u hiervan gebruik wilt maken, dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.
- De productieve ruimte aan de Papaverweg dient minimaal 6 m verdiepingshoogte te hebben. Het plan bevat een verdiepingshoogte van 4 meter, dus voldoet niet.
- Rekenkundig is nog wat te schuiven tussen Productief en Overig niet wonen, zodat de laatste ook aan het minimum percentage van 15% voldoet.

Bouwplan (VO)

- Kavel 17.3 bevindt zich vlakbij de aansluiting van de Papaverweg op de Klaprozenweg en wordt als het ware ingesloten door beide wegen. De verwachting is dat dit kruispunt (dat is voorzien van verkeerslichten) in de toekomst een druk verkeersknooppunt wordt. Momenteel is de maatvoering van voetpad en fietspad en berm (om te wachten) minimaal. Er is nu nog geen fiets- en voetgangersoversteek, maar daarmee moet al wel rekening worden gehouden. Omwille van de overzichtelijkheid van de kruising en een voldoende breed trottoir van 4,00 m langs de Klaprozenweg is het van groot belang dat het kopgebouw 2 meter naar achter wordt verplaatst. Op deze wijze ontstaat ruimte voor een goede – levendige- relatie tussen gebouw en de stadsstraat kan ontstaan mede ten voordele van de kwaliteit van het gebouw aan de stadsstraat.
- Het plan wordt stedenbouwkundig krachtiger indien de plint van de expeditieruimte in architectonisch opzicht integraal onderdeel wordt van de rest van de plint. Indien dit ook voor de 1e verdieping wordt gedaan, dan geldt dit in nog sterkere mate.
- De maaiveldhoogtes in het plan komen niet overeen met de overeengekomen maaiveldhoogtes. In het DO aanpassen.

Parkeren en ontsluiting

Auto: een deel van de parkeerplaatsen is inpandig opgelost, een deel van de parkeerplaatsen wordt in de expeditiestraat onder een groene pergola opgelost (naar aanleiding van akkoord van de gemeente, zie mail 5.1,2,e ma 23-5-2022 15:42) .

- Bij het DO een duidelijker beeld van de parkeerplaatsen in de expeditiestraat in combinatie met de groene pergola aanleveren.
- Een voorwaarde om de parkeerplaatsen op te lossen in de expeditiestraat met groene pergola is dat ook de inpandig ingetekende parkeerplaatsen meetellen met het totaal aantal parkeerplaatsen. Dit is nu niet duidelijk omdat deze parkeerplaatsen worden aangeduid als ‘drive-in laden en lossen plekken’.

- De parkeernorm zoals aangeduid klopt niet. Voor kantoren is er geen minimum parkeernorm, enkel een maximum norm. Voor productieve ruimtes en horeca geldt wel een parkeernorm, maar hier kan ook gemotiveerd van worden afgeweken (met een ruimtelijke onderbouwing).
- Er zijn 3 parkeerplekken getekend in de Productieruimte aan de Papaverweg. Deze parkeerplekken bevinden zich te dicht bij de verkeerslichten wat onveilige situaties oplevert. Indien productieve ruimte en fietsparkeren worden omgewisseld kan dit probleem worden opgelost. Bovendien kan de productieve ruimte via de expeditieruimte worden bevoorraad.

Fiets: een deel van de fietsparkeerplaatsen is inpandig opgelost. De parkeerplaatsen voor bakfietsen en scooters zijn op het expeditiehof opgelost.

- Zie fietsparkeren bij programma
- Het aantal fietsparkeerplekken voldoet.

Duurzaamheid en circulariteit

Energie:

- Beng berekening woningbouw voldoet in tekst wel aan energieneutraal 60-0-100, maar niet in de beng berekening, zonnepanelen invoeren in BENG, nu nog niet akkoord.
- Akkoord met energiemaatregelen opbouw
- Beng utiliteitsbouw voldoet niet.

Duurzame warmte en koude levering:

- Aangesloten op stadswarmte, akkoord.

Grondstoffen en materialen:

- Houten gevel bekleding toegepast, akkoord
- Bij DO materialenpaspoort aanleveren
- MPG voldoet niet. Suggesties om deze te verbeteren zijn:
  - Geen alu, maar houten kozijnen
  - Geen breedplaat, maar kanaalplaten of houten kanaalplaten toepassen
  - Meer circulaire cat. 1 producten selecteren in de mpg
  - Meer gerecycled betongranulaat toepassen in de beton producten
  - Klopt het aantal liftinstallaties (20 stuks)?

Flexibel en toekomstbestendig bouwen

- Nadere bewijslast/onderbouwing aanleveren, nu teveel breedplaat --> niet akkoord
- HSB wanden toepassen ipv gips of kalkzand

Afvalinzameling

- Afvalruimte ingetekend

Groen en biodiversiteit

- In de tekst wordt 40% onderschreven,
- Bij het DO groenplan aanleveren, nog niet akkoord.
- Natuur inclusieve maatregelen aangeven

Water: rainproof en hergebruik

- Aangegeven wordt dat voldaan wordt aan 60 mm, watersysteem nader uitwerken in maatregelen berekening bij DO.

Duurzame mobiliteit

- Aantal laadpunten (25%) is aangegeven, voldoet.

Tot slot
Wij zullen in overleg gaan over het opnieuw indienen van het VO. Indiening DO staat gepland op 18 oktober 2022.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



5.1,2,e
Senior projectmanager Buiksloterham
Projectmanagementbureau/Team Gebiedsontwikkeling