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.
t.a.v. 5.1,2,e
5.1,2,e , 5.1,2,e

Datum 21 maart 2023
Ons kenmerk:
Behandeld door: 5.1,2,e
Bijlage:

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

Geachte 5.1,2,e

Op 23 februari jl. heeft u het aangepast Voorlopig Ontwerp (VO) voor kavel 17.3 in Buiksloterham ingediend, nadat twee eerdere versies van het VO zijn afgekeurd om de volgende redenen.
Eerste versie VO (d.d. 1 juni 2022):

- 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.

Daarbij heeft het projectteam BSH het grote belang van het 2.7 meter naar achteren verplaatsen van het kopgebouw (in dezelfde lijn als het andere gebouw) benoemd. De supervisor onderstreept het belang hiervan, en heeft op 30 juni jl. een negatief supervisoradvies gegeven op het VO.

Tweede versie VO (d.d. 8 september 2022):

- De supervisor was niet akkoord.
- Het totale programma was niet akkoord, omdat de fietsenstalling groter was dan afgesproken en het overig niet-woonprogramma te klein was.
- De woninggroottes waren niet conform de 'afsprakenbrief Klaprozenweg 1, 3, 5 en Papaverweg 14-16 d.d. 1 april 2022' (hierna: 'afsprakenbrief') en dus niet akkoord.
- Daarnaast waren er ook zorgen om de kwaliteit van deze woningen. Diverse appartementen hadden een enkelzijdige noord oriëntatie en dit vroeg vanuit de Investeringsnota om een onderbouwing. Ook waren er zorgen om de kwaliteit van de gemeenschappelijke buitenruimte.
- De BENG berekening ontbrak.

Het aangepaste VO zoals ingediend op 23 februari jl. is door de gemeente **akkoord** bevonden, onder voorwaarden van aanpassingen bij indiening van het Definitief Ontwerp (DO) . Hieronder wordt per thema een toelichting gegeven. Wij vragen specifiek aandacht voor het uitwerken van een duurzaam groenplan met minimaal 40% groen op de kavel en het gebruik van gerecyclede

materialen in het gebouwontwerp. Daarnaast zijn de opmerkingen van de supervisor (d.d. 9 maart 2023) van belang.

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 hoofdgebouw reageert op de hoekpositie Papaverweg-Klaprozenweg en vormt ook de stedenbouwkundige vertanding aan de Klaprozenweg, waarmee de orthogonale structuur van de Buiksloterham zichtbaar wordt aan deze schuine rand van het gebied. Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een hoogteaccent tot 50m zoals is beschreven in de HIB. Dit is geen vereiste, maar een mogelijkheid tot de markering en positionering van het gebouw in haar stedenbouwkundige context.

In het VO wordt een terras mogelijkheid gesuggereerd op de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg bij de horecafunctie. Het wel/niet toestaan van een terras is ter beoordeling aan het stadsdeel (vergunningen). Hetgeen gepositioneerd buiten de kavelgrenzen is nadrukkelijk geen onderdeel van de VO/DO-beoordeling.

Programma
Het aangepaste VO omvat het volgende programma:
- 5.597 m² bvo totaal
- 3954 m² bvo wonen (100% middel dure huur) (70%):
    - 47 woningen van gemiddeld 40 m² go (75%)
    - 16 woningen van gemiddeld 70 m² go (25%)
- 819 m² bvo productieve ruimte (15%)
- 824 m² bvo overige niet-wonen (15%)
- 262 fietsparkeerplekken (252 regulier en 10 bakfiets/scooter)
- 8 autoparkeerplekken

Bouwplan (VO)
Naar aanleiding van het tweede afgekeurde VO zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan. Onderstaand het overzicht van de toegestane uitzonderingen. Deze uitzonderingen worden ook gevat in een realisatieovereenkomst:
1. Ten aanzien van de woninggroottes is een aanpassing doorgevoerd ten opzichte van de afsprakenbrief, namelijk dat 75% van de woninggroottes niet gemiddeld 50 m2 GO zijn, maar 40 m2 GO.
2. Het maximaal aantal m2 ondersteunend kantoor is hoger dan in artikel 5.2 van de Afsprakenbrief is overeengekomen. De indeling productieve ruimtes zoals opgenomen in het VO is akkoord.
3. De fietsenstalling zoals opgenomen in het VO behoort niet tot de fsi.
4. De parkeerplaatsen die, naast de reeds inpandig ingetekende parkeerplaatsen, nog benodigd zijn kunnen op het binnenterrein worden gerealiseerd, mits deze aan het zicht worden onttrokken door middel van een groene pergola zoals opgenomen in het VO.
5. Voor de plint aan de Papaverweg mag een hoogte van minimaal 4 meter worden aangehouden.

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). Op de pergola zijn er nu ook zonnepanelen opgenomen. Dit is niet conform de afspraak. De pergola dient te bestaan uit groen (zie punt 5. Onder Bouwplan (VO)).

Fietsparkeren: de afspraak is gemaakt dat het bvo van de fietsenstalling (zoals gepresenteerd in de eerdere VO's) niet hoeft te worden meegeteld. Er zijn meer fiets parkeerplekken getekend dan in de eerdere VO's. Dit komt door de toename van het aantal appartementen. Ook zijn de bakfietsen in dit VO inpandig ingepast. Wij gaan akkoord met de inpassing van fiets parkeren omdat de oppervlakte niet te veel wordt overgeschreden en omdat de organisatie van de plint er beter op is geworden.

Duurzaamheid en circulariteit
Energie:
- Beng berekening woningbouw voldoet aan Energieneutraal 60-0-100% -> akkoord
- De energiemaatregelen zijn akkoord.
- BENG utiliteitsbouw -> voldoet aan energieneutraal -> akkoord

Duurzame warmte en koude levering:
- Woningbouw -> aangesloten op stadswarmte -> akkoord
- Utiliteitsbouw -> aangesloten op water-water warmte pomp / bodem -> akkoord.

Grondstoffen en materialen:
- MPG 0,566 -> voldoet nog niet aan ≤ 0,5
  Er wordt te veel aluminium beplating gebruikt.
  De MPG moet worden gehaald bij het DO.
  Optimalisatie is denkbaar door bijvoorbeeld: houten kozijnen, gebruik gerecyclede stenen, aluminium beplating beperken.
- Materialenpaspoort aanleveren richting DO
- Denk aan optimalisatie door gerecyclede materialen – wordt verder uitgewerkt richting het DO. Het dringende verzoek om op tijd een afspraak met Cees in te plannen zodat de MPG wordt behaald.

Flexibel en toekomstbestendig bouwen
- Onderbouwing aanleveren bij DO (met welke overspanningen wordt er gerekend? Zijn alle binnenwanden ook dragende wanden? Graag aangeven in tekeningen en optimaliseren waar mogelijk).

Afvalinzameling
- Verdere uitwerking op de tekeningen aangeven bij het DO.

Groen en biodiversiteit
- De som van het oppervlakte groen is zeer ruim ingeschat. Wij komen tot de conclusie dat de 40% groen in het VO niet wordt gehaald.
  - De strook die is vrijgekomen door de bebouwing twee meter naar achteren te verplaatsen telt niet mee in het percentage groen. Jullie dienen op de te ontwikkelen kavel 40% groen te realiseren.

- De pergola is als 100% groen gerekend terwijl de pergola vol ligt met zonnepanelen. De berekening moet realistisch zijn – denk aan gebruik verticaal groen (zie ook de opmerking onder het kopje parkeren).
- De daktuin is gerekend als 100% groen terwijl grote delen van de daktuin zijn verhard en er zonnepanelen op de daktuin liggen – de berekening moet realistisch zijn. Denk aan optimalisatie door bijvoorbeeld de loopruimtes te versmallen en groenstenen toe te passen in combinatie met intensief groen op de daktuin. Het zou zeer wenselijk zijn dat de zonnepanelen op de daktuin verdwijnen.

- Denk in het algemeen aan optimalisatie van het percentage groen door ook verticaal groen toe te voegen en het horizontale groen zo kwalitatief mogelijk te realiseren.
- Het is van groot belang dat een landschapsarchitect vanaf nu intensief wordt betrokken. Wij ontvangen graag zsm een uitgewerkt groenplan – bij de indiening van het definitieve DO is te laat.
- Geef de natuur inclusieve maatregelen helder aan op de tekeningen.

Water: rainproof en hergebruik

- We willen graag z.s.m. een berekening ontvangen. Welke maatregelen worden er toegepast?

Duurzame mobiliteit

- Aantal laadpunten (25%) is aangeven. Dit voldoet.

Wij raden u dringend aan een afspraak in te plannen met 5.1,2,e in de uitwerkingsfase naar DO om deze optimalisaties te bespreken.

Tot slot

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

5.1,2,e

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1,2,e
Projectmanagementbureau/Team Gebiedsontwikkeling