Reactie kavel 17 – Oost Maarssen groep (SO, d.d.01-04-2022)
12 april 2022
Gemeente Amsterdam, Projectteam Buiksloterham

Algemeen
In opzet een helder alzijdig hoofdgebouw dat ook met hoogte goed reageert op de hoekpositie Papaverweg-Klaprozenweg en zo ook de stedenbouwkundige vertanding aan de Klaprozenweg verzorgt, waarmee de orthogonale structuur van de Buiksloterham gewenst 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 woonprogramma voldoet aan de overeengekomen uitgangspunten waarbij ook 25% van de woningen 70 m2 go of groter is.
- Parkeerruimte dient inpandig te worden opgelost, 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). Het bovengrondse metrage dient derhalve in de BVO-tabel te worden opgenomen.
- 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). Hier dient een ruimtelijke onderbouwing voor opgesteld te worden.
- De productieve ruimte aan de Papaverweg dient minimaal 6 m verdiepingshoogte te hebben. Plan toont 4 meter, dus voldoet niet.
- De plint aan de Klaprozenweg (stadsstraat) dient minimaal 4 m verdiepingshoogte te hebben (geldt hier ook voor Productief). Plan toont 2 x 3 m, 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.
- 40% groen op de kavel nog aan te tonen, evenals rainproof.

Ruimtelijk
- Rooilijn Klaprozenweg 2,5 meter achter de erfgrens plaatsen, zodat 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.
- Hoek van het hoofdgebouw aan de Klaprozenweg in lijn hiermee in de plint open maken (externe kolom), waarmee tegelijkertijd de locatie voor een terras op de kop meer ruimte en toegankelijkheid krijgt. Een terug gelegen plint op deze kop biedt naast meer ruimte ook meer herbergzaamheid voor het terras.
- De entree van het hoofdgebouw (wonen) is sterk weggedraaid van de stadsstraat en is vrijwel altijd in de schaduw gelegen. Het plein draagt zo met scherpe hoek weinig bij aan de levendigheid van de stadsstraat. Met het terugleggen van de rooilijn van het bijgebouw en een open hoek van het hoofdgebouw is een nieuwe (onderscheidende) ontmoeting tussen beide gebouwen te maken aan de Klaprozenweg.
- L&L op eigen terrein via Papaverweg is een goede oplossing, maar kan dus i.r.t. bovenstaande m.b.t. parkeren kleiner worden uitgevoerd.