Gemeente Amsterdam

Akkoord afwijkingen Investeringsnota ontwerp kavel 17.3 Maarsengroep

Aan	Opdrachtgeversoverleg
Van	5.1,2,e
Datum	19 januari 2023

Doel bespreking (informatief, besluitvormend e.d.):
Besluitvormend

Gevraagde beslissing:
Akkoord te gaan met het maken van afspraken in afwijking van de ondertekende afsprakenbrief Kavel 17.3 met de Maarsengroep om de volgende onderdelen:

- Grootte woningen: in plaats van 75% woningen van 50m2. Wordt 75% van de woningen 40m2 (volgens bouwbesluit zijn balkons dan niet meer verplicht). 25% van de woningen blijft 70m2.
- Bij 15% productief kan circa 11 % meer ondersteunde kantoorruimte worden gerealiseerd dan op basis van onderstaande uitgangspunten mogelijk is:
  - Minimaal 2/3 aan kleinschalige bedrijven (70% bedrijfsruimte, max. 30%
  - ondersteunend kantoor);
  - Maximaal 1/3 aan hybride bedrijfsvorm (50% bedrijfsruimte, max. 50% ondersteunend

Daarvoor was met de Maarsengroep al het volgende uit onderhandeld:

- De ontwikkelaar werkt mee aan het naar achter verplaatsen van het kopgebouw met 2,7 meter ten behoeve van een grote kwaliteitsslag in openbare ruimte aan de Klaprozenweg. De gemeente is hierdoor mede bereid om mee te werken aan de volgende afwijkingen ten opzichte van de HIB/afsprakenbrief.
  - M2 fietsenstalling hoeft niet te worden meegeteld in de fsi;
  - De parkeerplaatsen die naast inpandig ingetekende parkeerplaatsen benodigd zijn, kunnen op het binnenterrein gerealiseerd worden, mits deze aan het zicht onttrokken door groene pergola;
  - Voor de plint aan de Papaverweg mag een hoogte van minimaal 4 meter worden aangehouden.

Korte toelichting / achtergrond / opdracht:
Algemeen:

- Kavel 17.3 is gelegen op de Klaprozenweg 1,3 &5 en Papaverweg 14 & 16.
- Het projectteam Buiksloterham en de Maarsengroep zijn sinds september 2021 in gesprek over deze ontwikkeling.
- Het verzoek om af te wijken van het woningbouwprogramma 40-40-20 naar 100% middeldure huur is in oktober 2021 goedgekeurd door het OGO.
- De afsprakenbrief is ondertekend in aanwezigheid van Carolien Schippers op 11 april 2022.

- Programma wonen (E)MDH 75% 50m2 en 25% 70m2
- Programma niet wonen 15% productief en 15% overig niet wonen
- Circulaire uitgangspunten en fysieke eisen ten aanzien van productief
- Voor dit project is de transformatie-impuls van toepassing (10% tegemoetkoming op de grondwaarden voor het gereguleerde (betaalbare) woonprogramma.

Na afsprakenbrief

- **VO 1e versie, behandeld in juli 2022:**



  - De eerste versie VO: hoge kwaliteit en stedenbouwkundig veelbelovend, maar is afgekeurd.
  - Voldoet niet aan de HIB wat betreft bvo fietsenstallen en hoogte plint)
  - Verzoek van gemeente om kopgebouw naar achter te plaatsen in verband met kwaliteit openbare ruimte langs Klaprozenweg.
  - De gemeente en de Maarsengroep maken de volgende afspraak, indien het kopgebouw 2.7 meter naar achteren wordt geplaatst:
    - Hoeft het bvo van de fietsenstalling (zoals gepresenteerd in het VO ingediend op 1 juni jl.) niet te worden meegeteld in de fsi.
    - 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. Op deze manier wordt er ook nog extra groen toegevoegd aan het binnenterrein en zijn de parkeerplekken uit het zicht.
    - Mag voor de plint aan de Papaverweg een hoogte van minimaal 4 meter worden aangehouden zodat het productieve programma en de horeca behouden blijft zoals in het VO op d.d. 1 juni jl. ingediend.

VO 2e versie, behandeld 22 september 2022 :



- De tweede versie van het VO is zwaar versoberd, mede als gevolg van de haalbaarheid die onder druk staat. De benodigde geluidswerende maatregelen zijn o.a. erg kostbaar volgens de Maarsengroep, waardoor flinke aanpassingen in het ontwerp nodig zijn. Ook is de goederenlift voor productieve ruimte geschrapt.
- Woningen van 50m2 (75%) liggend aan galerijontsluiting in het 1ste ontwerp zijn verkleind tot 40m2 met corridorontsluiting. 25% woningen van 70m2 wordt gehandhaafd (Voor woningen van 40m2 is een buitenruimte niet verplicht).
- Dit is niet conform afsprakenbrief. Bovendien zijn er nu veel eenzijdig noord-georiënteerde woningen. En de bereikbaarheid en grootte van gezamenlijke buitenruimte is minimaal. De supervisor gaat niet akkoord met het VO.
- Het projectteam vraagt de Maarsengroep om de geluidsonderzoeken te overhandigen en het onder druk staan van de financiële haalbaarheid te onderbouwen.
- De gemeente 5.1,2,e concludeert op basis van aangeleverde financiële gegevens dat er wel een hele grote en makkelijke slag is geslagen tussen het eerste en tweede ontwerp door het weghalen van dure elementen (balkons en galerijen) en verhogen van het aantal woningen.
- De gemeente vraagt de Maarsengroep op zoek te gaan naar een tussenvariant en daarbij vooral rekening te houden met:
    - de kwaliteit van de 40m2 woningen/ in combinatie met de gezamenlijke daktuin
    - de oriëntatie van de 40m2 woningen.
    - Het projectteam geeft aan wel mee te willen werken aan het schrappen van de goederen lift ten behoeve van de productieve ruimte en daarmee

met het overschrijden van het maximale metrage aan ondersteunende kantoorruimte met 11 %

- De Maarsengroep geeft aan te gaan studeren op een verbeterslag.

Voorstel VO 3e versie, januari 2023:



- De Maarsengroep houdt vast aan verkleinen van 50 woningen naar 40 woningen en dus het verhogen van het aantal woningen en het schrappen van balkons hiervoor.
- Echter, het overgrote deel van de 40m2 GO-woningen zijn niet meer noord-georiënteerd.
- De bereikbaarheid en grootte van de daktuin hebben een grote kwaliteitsslag gemaakt
- Het ontwerp is substantieel verbeterd.
- Het projectteam is van mening dat de Maarsengroep op basis van onze feedback en verzoeken een grote slag in kwaliteit heeft gemaakt en stelt voor, met de complexiteit van deze hoekkavel, de huidige marktsituatie en het al doorlopen proces in het achterhoofd, akkoord te gaan met de afwijkingen ten opzichte van de afsprakenbrief en dit VO vrij te geven om voor te leggen aan de supervisor.

Financieel:
De aanpassingen hebben naar verwachting geen financiële gevolgen voor de verwachte meeropbrengst voor de grondexploitatie.

Procesvoorstel:
Indien het OGO ook akkoord is, dient de afsprakenbrief te worden aangepast. Daarbij dient de Maarsengroep een voorstel te doen voor een aangepaste planning. Het voorstel is een realisatieovereenkomst te sluiten met de Maarsengroep nadat het VO is goedgekeurd door de supervisor en hierin alle afwijkingen en aangepaste planning op te nemen.

Interne/externe afstemming inclusief resultaat (wie is geraadpleegd met welke uitslag):.
5.1,2,e is betrokken bij dit proces, evenals 5.1,2,e

Risico's of aandachtspunten:
Het projectteam schat in dat dit niet zal leiden tot precedentwerking omdat gezien de complexe context van deze kavel goed verdedigbaar is dat hier maatwerk geleverd wordt. 4.1,4