Gemeente Amsterdam

Advies kavel 46

Aan	5.1,2,e
Van	Projectteam Buiksloterham
Datum	4 mei 2021

Onderbouwing vertanding gevels Grasweg:

- De verspringende rooilijn en de verschillende hoogtes van de drie blokken leggen nu meer een ruimtelijke relatie met de bebouwing van het nabij gelegen plan Kop Grasweg, waar de individuele architectuur van de blokken (zij het in hogere mate) ook gekoppeld is aan een losse, vertande bebouwingsstructuur en verschillende hoogtes. Aan Het IJ ontstaat een beeld van individuele gebouwen die in meer of mindere mate een eigen positie en hoogte hebben. Daarmee blijven enerzijds verschillen per strip zichtbaar op de koppen aan Het IJ en anderzijds ontstaat er ook een gemeenschappelijke beeldtaal aan Het IJ in de Buiksloterham.

Landschap:

- Aansluiting op de Grasweg is niet in overstemming met eerder gegeven reactie aan ontwikkelaar.
- Hoogteverschil moet binnen de erfgrens worden opgelost, dus geen trappartijen op openbaar gebied.
- Overige inrichtingsvoorstellen buiten de erfgrens zijn prematuur; het ontwerpproces van de Grasweg en Distelweg vallen onder verantwoordelijkheid van gemeente en waar een participatieproces op van toepassing is.

Bouwplaatsinrichting:

- Tijdens de langdurige bouwperiode moet een voetpad langs Distelweg naar Distelpont worden behouden
- In BLVC is/wordt opgenomen dat ontwikkelaar een voetpad aan de noordzijde (K39) faciliteert, e.e.a. in WIOR-vergunning op te nemen.

Damwand Tolhuiskanaal:

- Stedenbouwkundig geen bezwaar om op damwand van Cityplots aan te sluiten. Een in het bestemmingsplan toegelaten steiger/vlonder neemt deze damwand namelijk uit het zicht.
- Met betrekking tot waterbergingscapaciteit Tolhuiskanaal, leidt de gekozen constructie tot vermindering van wateroppervlak in het kanaal (ca. 20 m2). Deze kleine demping van water kan leiden tot bezwaar van de waterbeheerder, waardoor een terug liggende constructie (die ook mogelijk lijkt) moet worden gekozen. Want in hoeverre compensatie van dit wateroppervlak op de kavel (met groot parkeerdek) kan worden gerealiseerd, is de vraag.

Duurzaamheid (warmtenet): concept reactie

We ontvingen via vergunningverlening de aanvraag tot ontheffing van de concessie overeenkomst in Amsterdam Noord, om dit gebied van warmte en koude te voorzien vanuit het Westpoort Warmte netwerk. Ons advies is om deze ontheffing niet te verlenen om de volgende redenen die WPW aangeeft:

- WPW wil deze kavel - conform de concessie Warmte/ koudelevering Amsterdam Noord (minimaal 14.000 woningequivalenten totaal) - aansluiten en heeft richting de ontwikkelaar van kavel 46 aangegeven afspraken te maken om het warmtenetwerk van Westpoort Warmte qua infrastructuur in te passen en de ontwikkeling aan te sluiten. Dit kan zowel met variant levering stadswarmte en variant koppeling SW met eigen WKO als ook met toepassing van het WPW hybrideconcept (SW+WKO).

- Enerzijds omdat de investeringen voor deze omgeving al voor een groot deel zijn gedaan en een ontheffing ten koste gaat van de rentabiliteit of het redelijke rendement waarover we afspraken hebben gemaakt in de concessie voor dit gebied. Deze investeringen betreffen ook de lokale dimensionering van het warmte netwerk aan de Distelweg als ook bijvoorbeeld de aftakking die al klaar ligt om kavel 46 aan te sluiten.

- Anderzijds is het warmtenetwerk van Westpoort Warmte zeer duurzaam, en komt dit dan ook ten goede aan de eisen die aan de ontwikkeling zijn gesteld ten aanzien van de EPC en BENG. Het zou zonde zijn hier geen gebruik van te maken en het lokale elektriciteitsnet in de toekomst nog verder te belasten met all electric concept voor verwarming en tapwater.

- WPW wil met ontwikkelaar in gesprek komen om ook de koudevraag zo duurzaam mogelijk in te vullen, en ook te begrijpen dat de warmte die daarbij wordt opgewekt (met WKO) goed op dezelfde kavel ingezet kan worden.

- Combinatie met omliggende kavels in de toekomt: inzet is om de aanleg van de warmteleiding te combineren met de nog te ontwikkelen kavel(s) in de nabijheid (kavel 39) om schaalvoordeel voor warmte en koude te benutten.

- Aansluiten van de woningen in Noord loopt door vertraging in de planvorming achter op de planning. Inmiddels zijn er ca 4000 – 5000 woningen aangesloten, aanzienlijk minder dan het minimum aantal van 14.000 woningequivalenten.