5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 16 december 2022 10:35
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: STRIKT VERTROUWELIJK: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp
Bijlagen: RE: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp; 2022 12 16 stedenbouwkundige reactie aangepaste studie 28 oktober.pdf

Beste 5.1,2,e

Dank voor het toesturen van inzicht in de business case en het geluidsrapport.

Woningen 40 m2 go/50m2 go
De Gemeente (onder andere de bouwkostendeskundige) heeft de stukken bekeken en beoordeeld.
Wij hebben twee ontwerpen van jullie ontvangen: het VO met de woningen van 50 m2 GO en de balkons en het VO met woningen van 40 m2 GO en zonder balkon . Los van deze wijzigingen zijn er in de rest van het ontwerp ook grote wijzigingen aangebracht. Het eerste ontwerp was een vrij kostbaar ontwerp o.a. door de relatief grote balkons, brede galerijen en een losstaand trappenhuis met loopbruggen naar het woongebouw. Het tweede ontwerp ziet er wat dat betreft een stuk soberder uit en de kostbare onderdelen zijn hierin geschrapt. De bouwkostendeskundige geeft ook aan dat de bouwkosten van beide ontwerpen hoog zijn ingeschat zeker in relatie tot andere ontwerpen die hij onder ogen krijgt. Onder druk van de haalbaarheid lijkt hier een rigoureuze slag in het ontwerp te zijn gemaakt, terwijl wij ons afvragen of er meer een tussenvariant mogelijk is die haalbaarheid vergroot maar minder ingrijpt in de kwaliteit.

5.1,2,e heeft bovenstaande donderdagochtend aan 5.1,2,e teruggekoppeld en zij hebben afgesproken dat jullie een voorzet doen voor een verbeterslag en dat wij vervolgens gezamenlijk aan tafel kijken of we er uit kunnen komen.

Productieve ruimtes
Daarnaast hebben wij contact gehad over de inpassing van de productieve ruimtes.
In tegenstelling tot hetgeen jij aangaf (zie bijlage), voldoen de productieve ruimtes zoals ingepast in de plattegronden van 28 oktober, niet aan de Investeringsnota.
De spelregels van de productieve ruimtes gaan uit van de volgende uitgangspunten:

- Bij kleinschalige bedrijven mag maximaal 30% van het bvo worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 2/3 van het bedrijfsvloeroppervlak;
- Bij hybride bedrijven mag maximaal 50% van het bvo worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak.

In de praktijk zie je dat het grootste gedeelte van de productieve bedrijven minder dan 30% kantoor nodig heeft (zie ook het rapport: *Buiksloterham maakt werk van productieve bedrijvigheid*).

<u>VO 1 juni 2022</u>
De productieve ruimte in het VO d.d. 1 juni 2022 was 871 m2 BVO. Hiervan bevond 567 m2 bvo zich op de begane grond en 247 m2 bvo op de 1e verdieping.
Hiervan was de (maximale) verdeling conform bovenstaande uitgangspunten:

- 290 m2 bvo hybride bedrijven met max. 145 m2 bvo kantoor (1/3)
- 581 m2 bvo kleinschalige bedrijven met 174 m2 bvo kantoor (2/3)

Het maximaal aantal m2 ondersteunend kantoor dat gerealiseerd mocht worden is 319 m2 bvo. Dit VO was dus in lijn met bovenstaande uitgangspunten, omdat er 247 m2 bvo werd gerealiseerd op de 1e verdieping.

<u>Plattegronden 28 oktober 2022</u>
De productieve ruimte in het ontwerp d.d. 28 oktober 2022 is 819 m2 bvo (conform tekening). Hiervan bevindt 462 m2 bvo zich op de begane grond en 357 m2 bvo op de 1e verdieping.
Hiervan is de (maximale) verdeling conform bovenstaande uitgangspunten:

- 237 m2 bvo hybride bedrijven met max. 136,5 m2 bvo kantoor (1/3)
- 474 m2 bvo kleinschalige bedrijven met 142 m2 bvo kantoor (2/3)

Het maximaal aantal m2 ondersteunend kantoor dat gerealiseerd mag worden is 278,5 m2 bvo. Op dit moment wordt er dus 357 m2 bvo op de 1e verdieping gerealiseerd dat, zoals jij hieronder aangeeft, primair als ondersteunende kantoorruimte is beoogd. Dit is niet in lijn met de uitgangspunten van het HIB.
Het is conform de investeringsnota mogelijk om ook productieve bedrijfsruimte op de verdiepingen te realiseren, maar die moeten dan wel voldoen aan alle overige spelregels die gelden voor de productieve ruimtes, zoals de spelregel: *'Indien sprake is van een verdieping dient deze voorzien te zijn van een laad-los mogelijkheid zoals een goederenlift'* .

Wij begrijpen dat de inpassing van een goederenlift evenals het verzwaren van de bovenste vloer kostenverhogend werkt.
Om jullie tegemoet te komen in relatie tot de business case willen wij de productieve ruimtes zoals gepresenteerd in de plattegronden van 28 oktober goedkeuren.

In de bijlage vinden jullie de overige stedenbouwkundige opmerkingen op het ontwerp van 28 oktober.

De uiteindelijk te maken afspraken over het aangepaste ontwerp/programma zullen in een allonge op de huidige afsprakenbrief worden vastgelegd. Daarin zal bovendien ook een aanpassing op de planning worden opgenomen. Daarmee verkrijgen jullie ook definitief instemming met de aangebrachte wijzigingen en planning.

5.1,2,e

[redacted]

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 12:15
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: STRIKT VERTROUWELIJK: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp

Beste 5.1,2,e

Dank voor de terugkoppeling, zie bijgevoegd het geluidsrapport.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

[redacted]

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Mocht u dit e-mailbericht toch ten onrechte hebben ontvangen, verzoeken wij u deze e-mail te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Maarsen Groep staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 10:38
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: STRIKT VERTROUWELIJK: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp

Beste 5.1,2,e

Dank voor de documenten. Uiteraard zullen wij hier vertrouwelijk mee omgaan. Wij zullen de business case gaan beoordelen en met een reactie komen.
Zou je voor de volledigheid nog het geluidsonderzoek naar ons willen toesturen?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.Amsterdam.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 13:40
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
ontwerp

Beste 5.1,2,e

Om antwoord te geven op onderstaande vraag geven wij hierbij strikt vertrouwelijk inzicht in de business case van ons project, om zo de problematiek inzichtelijk te maken.
Bijgevoegd stuur ik twee documenten:

- Vergelijking business case VO 1 (50 en 70 m2 gbo woningen) met VO 2 (40 en 70 m2 gbo woningen en een bredere stoep).
- Memo met raming van onze bouwkostenadviseur waarin het verschil in geluidvoorzieningen/buitenruimtes is beeld is gebracht.

Uit de vergelijking van de business case blijkt dat het eerste VO ontwerp met woningen van 50 m2 simpelweg niet haalbaar is.
Door voor een woning van 40 m2 te kiezen wordt het plan wel haalbaar, door zowel lagere bouwkosten (zie raming 5.1,2,e bijgevoegd) als door hogere opbrengsten.
In dit plan kunnen we ook meer woningen realiseren, wat in tijden van hoge woningnood een grote meerwaarde heeft.

Daarnaast wordt deze andere woningindeling met een corridor ontsluiting ook ingegeven door het aanzienlijk kleiner maken van de footprint van ons gebouw, door het op verzoek van de gemeente verbreden van de stoep en het expeditiehof.
Een galerij ontsluiting werkt in de benodigde nieuwe opzet niet.

Ik wil nogmaals benadrukken om zorgvuldig met de vergelijking van onze business case om te gaan en dit document vertrouwelijk te behandelen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Disclaimer
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Mocht u dit e-mailbericht toch ten onrechte hebben ontvangen, verzoeken wij u deze e-mail te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Maarsen Groep staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 15 november 2022 10:04
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp

Beste 5.1,2,e

In aanvulling op mijn vorige mail.
We hebben nog een aanvullende vraag n.a.v. de toegestuurde stukken.

Wij hechten een groot belang aan het maken van de middeldure huurwoningen van 50 m2 GO. Niet alleen in verband met de grootte van de woningen zelf, maar ook de buitenruimte die bij elke woning gecreëerd wordt. Dit zijn wij ook zo in de afsprakenbrief overeengekomen. Voor de volledigheid zijn hier alle woningtypes opgenomen. Mochten de woningen uiteindelijk bijvoorbeeld gemiddeld 49 m2 GO zijn, dan vallen jullie terug op de andere grondwaarde.

Jullie geven aan dat er kostbare voorzieningen aangebracht moeten worden t.b.v. het geluid en dat dit leidt tot onevenredig hoge kosten en daarmee tot een onhaalbaar plan.
Wij hebben in het gebiedsadvies rekening gehouden met de ligging van jullie kavel aan de Klaprozenweg. Jullie kavel is daarbij ingedeeld in categorie 3, waarbij bijvoorbeeld andere percelen van kavel 17 zijn ingedeeld in categorie 2 (zie onderstaand).



Voordat wij een besluit kunnen nemen over jullie verzoek willen wij graag een financiële onderbouwing ontvangen waarom het plan onhaalbaar wordt met de voorzieningen t.b.v. het geluid.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

[redacted]

[redacted]

Aanwezig ma t/m do

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 14 november 2022 9:18
Aan: 5.1,2,e [redacted]
CC: 5.1,2,e [redacted]
Onderwerp: RE: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp

Goedemorgen 5.1,2,e

Dank voor de stukken.
Wij ontvangen graag nog een toelichting op de productieve ruimtes. Hoe wordt bijvoorbeeld de voorgestelde tweede verdieping bereikt?

5.1,2,e

[redacted]

Van: 5.1,2,e [redacted]
Verzonden: maandag 7 november 2022 15:22
Aan: 5.1,2,e [redacted]
CC: 5.1,2,e [redacted]
Onderwerp: RE: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp

Beste 5.1,2,e

Naar aanleiding van de bespreking op maandag 24 oktober stuur ik met bijgevoegde brief met bijlagen onze reactie op de laatste VO-toets.
Wij vertrouwen erop met de laatste aanpassingen en onze (schriftelijk) toelichting het jaar met een positieve VO-toets af te kunnen sluiten, waarna wij zo spoedig mogelijk met de DO-fase willen starten.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e [redacted]

5.1,2,e

Disclaimer
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Mocht u dit e-mailbericht toch ten onrechte hebben ontvangen, verzoeken wij u deze e-mail te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Maarsen Groep staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: 5.1,2,e
Verzonden: zaterdag 24 september 2022 11:07
Aan 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
5: VO-toets aangepast ontwerp

Goedemorgen 5.1,2,e

In de bijlage de VO-toets voor het aangepaste ontwerp en het supervisieadvies; behandeld tijdens het supervisoroverleg van 15 september.

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 22 september 2022 13:07
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: Klaprozenweg 1-5: VO-toets aangepast ontwerp

Beste 5.1,2,e

Zou jij ons kunnen informeren wanneer wij de VO-toets van het aangepaste ontwerp en het verslag van het supervisie-overleg tegemoet kunnen zien ?
Ik had begrepen dat wij dit deze week zouden ontvangen. Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Disclaimer

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Mocht u dit e-mailbericht toch ten onrechte hebben ontvangen, verzoeken wij u deze e-mail te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Maarsen Groep staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.