Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Vorm Ontwikkeling B.V.
De heer [redacted]
Veerweg 165
3321 HC Papendrecht

Datum	21 december 2016
Ons kenmerk	2016-9980
Uw kenmerk	
Behandeld door	[redacted] Grond en Ontwikkeling, [redacted]@amsterdam.nl,
Kopie aan	[redacted]
Bijlage(n)	-
Onderwerp	Toets Definitief Ontwerp 4ab Houthaven

Geachte heer [redacted],

Middels deze brief doet de gemeente Amsterdam u de uitslag van de toets op het Definitief Ontwerp voor het kavel 4ab in de Houthaven toekomen.

Het ontwerp is getoetst op programma, beeldkwaliteit en duurzaamheid.

Programma
Beoordeeld:

- DO Narva-eiland, Houthaven 4AB –Amsterdam, d.d. 9-11-2016
- Meetstaat BVO en GO 12-10-16
- Notitie wijzigingen kwaliteitsteam 10-11-2016
- 2016_1104 Draaicirkels
- 2016-1201-Houthaven 4ab parkeren -2

Kader:

- Bouwenvelop kavel 4a & 4b Narva-eiland, d.d. 15 juli 2015 (inclusief N.v.I.)
- Checklist VO/DO bouwplan Houthaven versie 5-10-2016

Het DO is de bevestiging van hetgeen dat is gepresenteerd in het VO. Het plan bevat geen grote wijzigingen.

Bestemmingsplan

Er worden geen afwijkingen verwacht t.o.v. het bestemmingsplan Houthaven 2013. De uiteindelijke plantoets is de verantwoordelijkheid van de Omgevingsdienst.

Wonen
Het plan voor de kavel bevat 80 woningen en een ondergrondse parkeerkelder met 80 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de programmatische kaders van de bouwenvelop.

Het plan voorziet in twee gebouwen met in totaal 80 woningen en een ondergrondse parkeergarage (bouwlaag -2). De gebouwen bestaan uit 6 woonlagen, waarvan het souterrain (bouwlaag -1) volledig wordt benut t.b.v. de woonfunctie. De bovenste bouwlaag is voorzien van een setback.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Aanpasbare woningen
De gestelde eis is dat 80% van de eenlaagse woningen voldoet aan de eisen van aanpasbaar bouwen uit bouwbrief 2011-116. Het betreft in dit ontwerp 15 woningen (alle types I). Alle woningen voldoen qua maatvoering aan aanpasbaar bouwen. Vijf van de tien woningen hebben een te hoge opstap naar de buitenruimte.
Het ontwerp voldoet daarmee in voldoende mate aan de eisen van aanpasbaar bouwen.

Bebouwingspercentages
Bij de vaststelling van de bebouwingspercentages van 50% aan de straatzijde en 80% aan de waterzijde is uitgegaan van het gemiddelde over de bovengrondse bouwlagen. Op de begane grond is een hoger percentage van 78% te zien aan de straatzijde en 84% aan de waterzijde, waarop gunstig bezonde buitenruimtes zijn gemaakt. De gemeente stemt voor deze kavel in met deze interpretatie, omdat het positief bijdraagt aan de gewenste beeldkwaliteit met veel plastiek in de gevel en variatie door verspringingen in de gevelopbouw.

Pleintjes- toevoeging tuin en terras aan uitgifte
Tussen de ruimtelijke randvoorwaarden van de bouwenvelop en de bij de tender verstrekte concept uitgiftetekening bleek een discrepantie te bestaan tussen de grens openbaar en privé bij de pleintjes. In het ontwerpproces heeft de gemeente besloten om de ontwikkelaar op dat onderdeel tegemoet te komen. Concreet betekent het dat een 2,0 meter diep terras (over twee beuken) wordt toegevoegd aan de uitgeefbare kavel. De voorgestelde uitwerking / materialisering is akkoord. En ter plaatse van het centrale pleintje bij blok 4b wordt een 1,0 meter brede strook (over 4 beuken) toegevoegd aan het uit te geven terrein voor een tuin met een hekwerk en haag. De materialisering van het hekwerk en de soort haag zijn gelijk aan de erfscheiding van de tuinen van kavel 4 def.

Voordeuren
De bouwenvelop gaat uit van circa 50% voordeuren. Bij 80 woningen gaat het om ca. 40 voordeuren. Er zijn 38 entrees te tellen. Het aantal voldoet aan het criterium.

Parkeren
De indeling van de garage voldoet qua omvang van de parkeervakken op één na aan de gestelde norm (NEN 2443: 2013). Dit acht de gemeente Amsterdam acceptabel. Het is de verantwoordelijkheid van Vorm om te zorgen dat de parkeergarage voor het overige voldoet aan de gestelde norm.

Ten opzichte van het getoetste DO wordt op verzoek van de gemeente nog één aanpassing doorgevoerd: het plafond van de kelderbak op -2 wordt ter plaatse van de uitsparing voor de aanlanding van de voetgangersbrug verlaagd tot -2.70 NAP (30 cm onder het niveau van de waterbodem). De reden hiervoor is dat hierdoor schade bij baggerwerkzaamheden wordt voorkomen.

De inrit naar de parkeerliften bedraagt ongeveer 27 meter, waar in de bouwenvelop wordt uitgegaan van de eerste 25 meter. De autoliften zijn qua ruimtegebruik efficiënt in de plattegrond van het gebouw. Het is gunstig dat de liften enigszins zijn verschoven ten opzichte van de tegenovergelegen entree van de parkeergarage in blok 4f. Het levert een verbetering van de in- en uitrijbewegingen plus opstelmogelijkheden van auto's op. Dit onderdeel is akkoord bevonden.

<u>Aansluiting op openbare ruimte</u>
Het ontwerp voor 4ab volgt de opgegeven maten uit de bouwenvelop en sluit goed aan op de aangrenzende openbare ruimte. Er heeft in het kader van de toets op het DO telefonisch contact plaats gevonden tussen de ontwerper van het maaiveld en Klunder architecten. Een enkel geconstateerd hoogteverschil bleek op een typefout te berusten en is inmiddels hersteld. De exacte aansluiting tussen tuinen en aangrenzend maaiveld wordt in januari 2017 definitief beoordeeld en vastgelegd door Klunder architecten en de maaiveldontwerper van de gemeente Amsterdam.

Beeldkwaliteit
Beoordeeld:
- DO Narva-eiland, Houthaven 4AB –Amsterdam, d.d. 9-11-2016
- 2016- 1128 Houthaven 4ab DO impressies

Kader:
- Beeldkwaliteitsplan Houthaven 2007

Het DO is twee maal in het kwaliteitsteam Houthaven behandeld, te weten op 20 oktober 2016 en 17 november 2016. Tijdens de behandeling in het kwaliteitsteam van 17 november is verzocht nog enkele kleine aanpassingen door te voeren. De aanpassingen zijn per mail toegestuurd en zij zijn naar de mening van het kwaliteitsteam correct doorgevoerd. Het hekwerk met haag zal op kavel 4ab overeenkomstig met het ontwerp van 4def uitgevoerd worden.
Het kwaliteitsteam zal positief advies uitbrengen aan de Welstandcommissie.

Duurzaamheid
Beoordeeld:

EPC-berekening 16017BR001
Leglan zonnepanelen 16017TKPV001

De door Vorm aangeleverde EPC-berekening is getoetst en voldoet aan de gestelde norm van ≤0.15. Het legplan voor zonnepanelen is akkoord.

Planning
De gemeente Amsterdam beoordeelt het Definitief Ontwerp 4ab als akkoord.
De aanvraag voor de omgevingsvergunning kan worden ingediend.
De erfpachtaanbieding wordt een dezer dagen aan u gedaan. Conform de in de Optieovereenkomst vastgelegde planning is 16/2/2107 de laatst mogelijke datum voor acceptatie van de erfpachtaanbieding .

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Overall projectmanager Houthaven