Reactie op DO MIX/ SDK locatie (versie 14 juni 2021)

(info: boekje DO Concept MIX OSDORP 20 mei 2021)



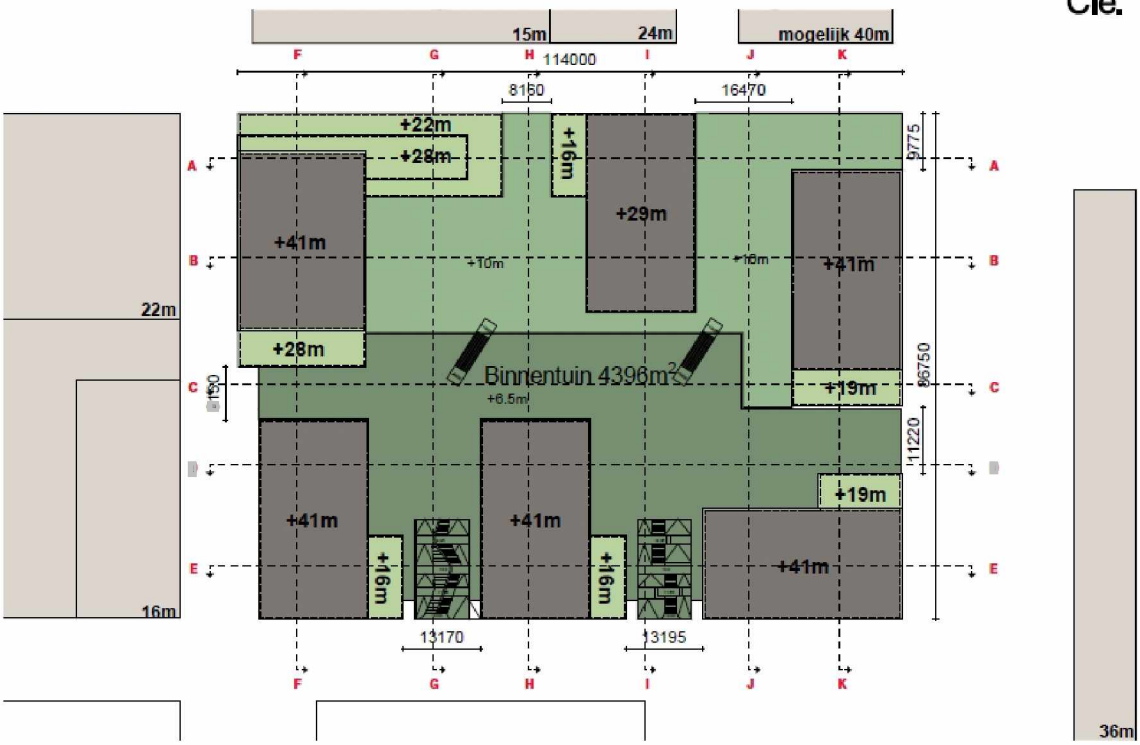
Algemeen:
Met de beschikbare informatie wil de projectgroep Osdorpplein / CNW het definitieve ontwerp voor SDK locatie toetsen, voordat het wordt ingediend als Omgevingsvergunning aanvraag fase 2. Daarvoor gebruiken we het boekje MIX Osdorp – DO concept 20 mei 2021.

Ontwerp
Globaal bestaat het complex uit een ondergrondse parkeergarage, aan de noordkant een winkelzone (bestaande uit twee lagen en een expeditiestraat) aan de zuidkant een woonstrook en aan de oostkant een maatschappelijke voorziening (OBA XL). Daarboven zijn zes woon torens en een groene binnenhof.

Stedenbouw
- Hoofdopzet: het opnieuw structureren in 6 blokken met een onder- en bovenbouw geeft meer lucht. Het is een stevig programma voor deze locatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt er aangedrongen op het minimaliseren van het programma waardoor de plattegrond indeling nog compacter kan worden.
- Plint, massa, hoogtes, doorkijken
  Vijf woontorens hebben ongeveer dezelfde hoogte (41 meter) en één woontoren heeft een hoogte van 29 meter. Architectuur/ eigenheid van de verschillende blokken is nog niet geheel duidelijk. Variatie is wel belangrijk binnen de stedenbouwkundige context. Het gaat dan om kleur, vormen en materiaal gebruik.

Doorsneden

Cie.



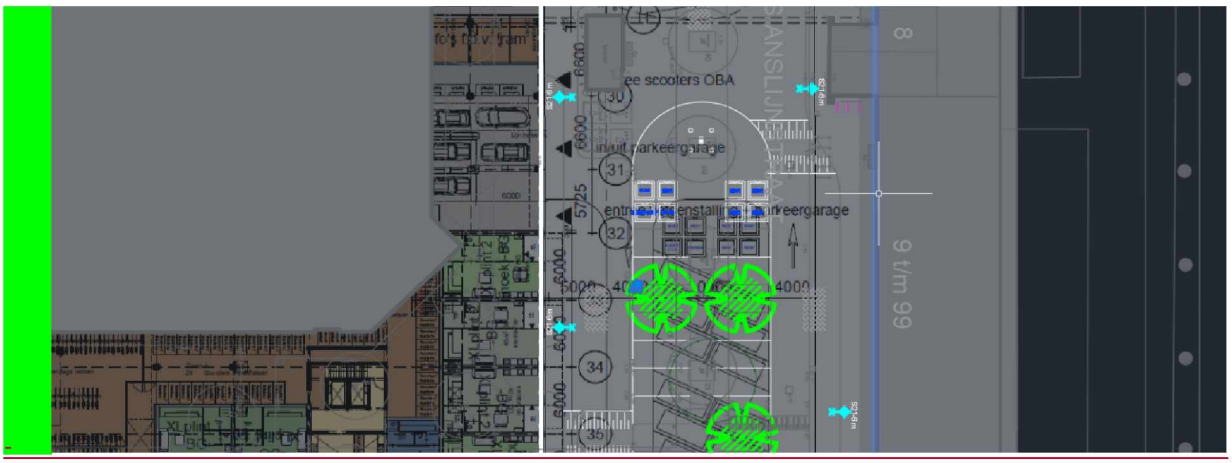
- Hoogtes gaan niet meer door de LIB grens. De architect heeft een extra tekening nagestuurd. In voorliggende tekeningen zijn nu geen opbouwen hoger dan de LIB grens getekend (zoals een was installatie, liftschacht, zonnepanelen).
- De relatie met de Anslijnflat (qua bouwhoogte) kan hier nog niet worden beoordeeld. Het gaat hierom de zichtbaarheid van het SDK/MIX-gebouw vanuit de Sloterplas en Lelylaan. CRK –com 3 vraagt om niet alleen vanaf de Lelylaan, maar ook vanaf de Sloterplas. R& meldt dat de oostelijke gebouwen vanaf de Sloterplas zichtbaar zijn. Het is aan de architect dat verder te onderzoeken.
- De plint is twee laags (niet 2 x 4,5 meter zoals aangegeven in het kavelpaspoort, maar 1 x 6 meter en 1 x 4 meter) aan de kant van de winkels en OBA. Hetgeen passend is.
- Zichtbaarheid en toegankelijkheid van het groene binnenterrein
  De binnenterreinen zijn groen ontworpen. Er is een schetsontwerp voor de groene hof langs gekomen. De definitieve hof ontwerp is nog niet meegestuurd. Het binnenterrein is geen openbaar gebied (in erfpacht uitgegeven) maar wel toegankelijk. Van afsluiten is nu geen sprake.
- Inpassing omgeving/ openbare ruimte
  Het huidige volume reageert op de omgeving, met een verwijding aan de westzijde, minder volume aan de noordzijde. Enkele torens zijn met een set- back naar achteren gezet.
- Tussenstraat
  De tussenstraat is 10 meter en verbreed tot 13,5 over 26 meter van het blok. De tussen straat blijft daardoor uitnodigend.
- Bezonningstudie
  Er is een bezonningsstudie nagestuurd. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt gemeld dat het gebouw voldoet aan de gestelde normen. Het effect op de omgeving wordt niet beschreven. De architect is gevraagd deze studie aan te leveren bij vergunningen en de effecten te beschrijven in de Ruimtelijke Onderbouwing.
  De indruk is wel dat door de openingen meer zon op meer momenten op het binnenterrein en de naastgelegen gebouwen (woonzorglocatie en 5.1.2,e) schijnt. De

nagestuurde bezonnings/ schaduw studie geeft aan dat het binnenterrein veel in de schaduw komt. Met de keuze van de beplanting moet daar rekening mee worden gehouden.

- Groen op binnenterrein/ dak
  In het DO- boekje is geen ontwerp van het binnenterrein opgenomen. De hoogste gebouwen zijn nodig voor zonnepanelen. Eerder is een tuinontwerp getoond. De toegang zijn verbreed tot 14 meter. In het VO was te zien dat de binnenruimte verschillende karakteristieken heeft.
- Interne circulatie/bereikbaarheid (logistiek) voor de fietsenstallingen voor de bewoners en bezoekers per verdiepingen is een aandachtspunt.
- Expeditiestraat. De expeditiestraat is een minimaal 6 meter breed en faciliteert de logistiek van de winkels en bedrijven. Na bestuurlijk overleg heeft MRPD in een email gemeld dat er geen deelauto's in de expeditiestraat komen.
- OBA / verhalenhuis: in het definitieve ontwerp komt de verdere uit werking van het casco. De gesprekken zijn gaande. De gevel en de entree vraagt nog aandacht (reactie van Com 3)
- Openbare fietsstalling: de gemeente koopt het turn-key.
- Tram- trafo: de oppervlakte is conform afspraak. De exacte indeling moet nog bepaald worden in overleg met Arcitecten Cie en MET.
-

Openbare ruimte/ toegankelijk binnenterrein

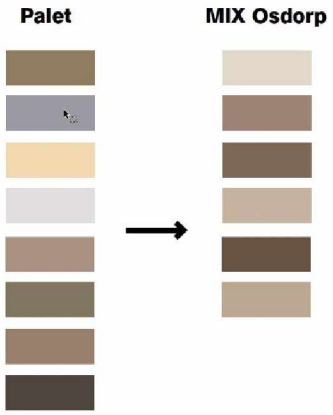
- Er zijn veel wijzigingen aan de oost-zijde m.b.t. div stromen: fietsenstalling OBA (openbaar), personeelsingang OBA, expeditiestraat, scooteringang OBA, parkeergarage, fietsenstalling bewoners.
- Getekende openbare ruimte (door architect) en het DO –openbare ruimte verschillen. Uitgangspunten zijn: gebouw blijft binnen de rooilijnen/ matenplan en de gemeente ontwerp de openbare ruimte.
  De door de architect getekende openbare ruimte veroorzaakt problemen (verplaatsing afvalcontainers, verlies parkeerplaatsen/ groen, etc.). Voorstel is dat gemeente en architect dit op ontwerpersniveau bespreken.



- Op het binnenterrein komt groen tussen privé en openbaar. Mindervalide bewoners en hun bezoekers kunnen met de lift van hun woontoren op niveau 6 of niveau 10 komen.

Mindervalide niet-bewoners en niet-bezoekers zouden eventueel via Het Verhalenhuis op niveau + 6 meter kunnen komen.

- Kleurenpallet



Het gekozen palet voor MIX lijkt niet terug te komen in de geveltekeningen. Er zijn lichtere kleuren (Oestersund) maar ook veel donker (Septem 7039) .



[dit SEPTEM 7039 van de van de Moortel website)

De kleurstelling is in het DO aangegeven. Op tekening is de echte kleur vaak moeilijk te zien. De architect gaat de kleurstelling verder toelichten in het traject van Welstand.

-



- voorkomen van Pluvia putten

Duurzaamheid / circulair/ modulair

In de memo van installatieadviseur Hiensch wordt duidelijk dat MRP inzet op een duurzaam energiesysteem, duurzame mobiliteit, klimaatbestendigheid, circulariteit en natuur inclusiviteit. Echter, elk van de onderwerpen had beter uitgewerkt kunnen worden. Inhoudelijk is het in dit DO bijvoorbeeld niet duidelijk hoe de daken ontworpen zijn, hoeveel regenwater precies wordt opgevangen, of en hoe er wordt voldaan aan de landelijke MPG-eis.

1. Duurzame energie:
    a. De combinatie van een WKO-systeem met stadswarmte voor tapwater klinkt logisch. Daarbij wordt vermeld dat MRPD aan de aanscherping van de BENG-eisen in Amsterdam wil voldoen en op basis daarvan zou het ontwerp verfijnd kunnen worden. Een exacte berekening die voldoet aan de NTA 8800 en is aangeleverd in 5.1,2,e 3.0 software ontbreekt.
    b. In het DO is het vooralsnog onduidelijk hoe het WKO-systeem wordt geplaatst en wat daarbij de gevolgen zijn voor de openbare ruimte. (zie ook openbare ruimte)
    c. Zonnepanelen: pv-panelen in oost-west opstelling op de hoogste daken, maar hoe zien die daken er precies uit?
    5.1.2.e Met het gekozen energiesysteem kan MRPD voldoen aan de concessieplicht, indien MRPD hier in overleg treedt met de contractpartner en gezamenlijk tot een oplossing komen.
2. Duurzame mobiliteit:
    a. Laadinfrastructuur: 100 parkeerplekken met laadpunt en infrastructuurvoorzieningen voor eventuele uitbreiding van de laadpunten. Daarnaast wordt er voorzien in een additionele trafo ruimte om de capaciteit van de aansluiting van de garage in de toekomst uit te kunnen breiden.
    b. Ontwikkelaar zegt te voldoen aan 5.1,2,e Parkeernormen Fiets en Scooter: maar hoe precies? (dit is onderdeel van de toetst van V&OR parkeernormen)
3. Klimaatadaptatie:

a. In de bijgevoegde memo wordt gewezen op een waterberging met hergebruiksysteem en lozing conform Hemelwaterverordening, maar hierbij ontbreekt een berekening.
b. Compensatienorm verharding met oppervlaktewater (Artikel 2.4 uit 5.1.2,e van waterschap AGV): berekening waterbalans mist in DO.
c. In het DO en de bijgevoegde memo wordt niet ingegaan op welke maatregelen er getroffen worden m.b.t. hitte, droogte en waterveiligheid.

4. Natuurinclusief bouwen: in het plan wordt groen en natuurinclusieve maatregelen toegepast. Een verdere uitwerking van dit plan in het ontwerp ontbreekt. Hoe ziet het ontwerp er precies uit en hoe zit het met beheer? Is het mogelijk om een groenplan uit te werken bij het DO of wanneer verwacht MRPD dit te kunnen opleveren?
5. Circulair bouwen:
   a. Wettelijke MPG-eis van ≤ 0,8 conform Bouwbesluit. Ontwikkelaar geeft aan te voldoen aan de op het moment van indiening geldende eis, maar onduidelijk of en hoe ontwerp hieraan voldoet.
   b. Flexibiliteit: maar hoe? En hoe zit het met demontabel bouwen?
   c. Toepassing FSC-gecertificeerd hout.
   5.1.2,e Vastlegging materialen in materialenpaspoort.

Programma

programma wonen	woningen (st)	bvo/won (m²)	bvo totaal (m²)	vormfactor	gbo/won (m²)	gbo totaal (m²)	aantal slaapkamers
Sociaal incl 12 sociale woningen uit 5.1.2,e	132	56,27	7.427	0,761	42,83	5.654	1 slaapkamer
Sociaal (waarvan 20% groot)	30	93,80	2.814	0,761	71,40	2.142	3 slaapkamers
66 GO woningen (gemiddeld) type M	241	87,20	21.015	0,761	66,38	15.997	2 slaapkamers
86 GO woningen (gemiddeld) type XL	90	112,48	10.123	0,761	85,62	7.706	3 slaapkamers
middenduur 5.1.2,e	16	65,69	1.051	0,761	50,00	800	1 slaapkamer
type S	1	65,69	66	0,761	50,00	50,00	1 slaapkamer
105 GO woningen (gemiddeld) type XXL	18	136,55	2.458	0,761	103,94	1.871,00	3 slaapkamers
gemiddelden		**85,14**	**44.954**		**64,81**		
gemiddeld vrije sector (zonder sociaal en middenduur)					**73**		
TOTAAL WONEN	**528**		**44.954**			**34.219**	

Het woon programma is in bovenstaande tabel aangegeven. Verder zijn er winkels (2.335 m2), diverse (1684 m2), OBA XL (3.915 m2), een openbare fietsen stalling 450 plekken (m2 niet benomd) en een tram trafo ea (55 m2). Parkeerkelder voor 366 autoparkeerplaatsen.
De woontypologieën zijn tussen de 40 – 110 m2 GBO. 40m2 is een kleine woning.
Van de totaal genoemd woningen (527) zijn nu nog enkele appartementen eenzijdig en noord gericht. Dit is een verbetering ten opzichte van de vorige versie.

Criterium 1 Massa: maximaal 54.000 m2 bvo bovengronds excl. autoparkeren en tramtrafo. Plus meer m2's boven 3.000 m2 OBA, dat is 915 m2.

Criterium 2 Woonprogramma: maximaal 500 woningen in max. 34.000 m2 gbo met minimaal 30% sociaal (150). Minimaal 30 sociale woningen voor grote gezinnen (red. > 70 m2 conform Woonbeleid). Maximaal 150 woningen kleiner 60 m2 gbo. Aanvulling compensatie 5.1.2,e 12 sociale huurwoningen en 16 middendure huurwoningen. Er mogen dus max. 528 woningen gemaakt worden (waarvan 162 sociaal en 16 middenduur) in max. 34.000 m2 gbo + m2 gbo 28 compensatie woningen (niet gemaximeerd).

DO MRP:
Er wordt 34.219 m2 gbo gemaakt bij 527 woningen. Dit past.
Er worden 149 woningen kleiner dan 60 m2 gbo gemaakt. Dit past.

Er worden 162 sociale huurwoningen gemaakt. Dit past (precies).
Er worden 30 sociale woningen gemaakt > 70 m2. Dit past.
Er worden 16 middendure woningen gemaakt. Vooralsnog gaat MRP ook uit van huurwoningen.

Aanvullend: verzoek om aan te geven op welk moment duidelijk wordt welke toegelaten instelling de sociale huurwoningen zal exploiteren. Om een juist erfpachtaanbod te kunnen doen en substantiële aanpassingen in het DO nodig zijn als gevolg van turn-key afspraken met een corporatie, is het nodig dat dit moment vóór het aanbieden van het DO aan de gemeente ligt. MRP is reeds in gesprek met partijen, maar overeenstemming met een toegelaten instelling voor aanbieden van het DO, dat op 21 mei 2021 gepland staat, is voor MRP onhaalbaar.

Formeel staat in de bouwenveloppe overeenkomst dat uiterlijk binnen vier (4) weken na ontvangst van de erfpachtbevestiging Ontwikkelaar schriftelijk aan de Gemeente zal berichten welke Toegelaten Instelling het appartementsrecht met betrekking tot de Sociale Huurwoningen zal verkrijgen. Dit is een zeer laat moment.
Ingeval MRP het huidige pand in erfpacht verkrijgt en verantwoordelijk wordt voor sloop en bouwrijp maken dient (ruim) voor die tijd bekend te zijn welk deel er aan de toegelaten instelling wordt uitgegeven. Sociale huurwoningen kennen namelijk een ander regime erfpachtuitgifte (AB 1998) dan het overige programma (AB2000).

Criterium 3 niet-wonen: noordkant 4.600 m2 detailhandel en minimaal 2.500 m2 cultuur en ontspanning. Inpandige openbare fietsenstalling met 180 extra plekken tbv Osdorpplein bezoekers. Op basis van afsprakenbrief circa 450 fietsparkeerplaatsen onder de OBA en een beheerdersruimte annex werkplaats. Tramtrafo van ongeveer 45 m2 bvo. Laad en losstrook op 36 meter achter de noordgevel realiseren.

DO MRP:
Er wordt 2335 m2 bvo retail + 1684 m2 multifunctioneel (detailhandel, kantoor, cultuur & ontspanning, maatschappelijk) gemaakt. Dit past.
Er wordt 55 m2 tramtrafo gemaakt. Dit past.
Er wordt 3915 m2 bvo OBA/ Verhalenhuis gemaakt. Dat past en betekent dat er in totaal 54.000 + 915 m2 bvo totaal gemaakt mag worden in de massa.
Er worden volgens 404 fietsparkeerplekken in rekken opgelost op -1, 46 plekkenplekken voor bakfietsen en scooters op bg bij entree parkeergarage, totaal 450 plekken. Beheerdersruimte annex werkplaats is voor circa 17 m2 ingetekend. Toets door Werkgroep Fietsparkeren over exacte plek en inrichting fietsparkeren. Goedkeuring van dit DO gaat daarom alleen over de begrenzing van de functie fietsparkeren (en niet over de bouwkundige detaillering). Indien bouwkundige detaillering van belang is voor de omgevingsvergunning dient eerst overeenstemming bereikt worden in de Werkgroep Verhalenhuis. De goedkeuring vindt plaats bij het vaststellen van de koopovereenkomst Verhalenhuis.

Criterium 4: OBA/ Verhalenhuis casco conform afspraken. Oa. trappartij minimaal 9 meter, vide van circa 200 m2 ter plaatse van de trap en Podiumzaal of vergelijkbare zaal maximeren op verdiepingshoogte bg.

DO MRP:
Het Verhalenhuis is voor circa 3915 m2 BVO opgenomen in het DO over de begane grond en eerste verdieping. Uitgangspunt is dat de 3700 m2 VVO binnen deze metrages past.

In de Werkgroep Verhalenhuis wordt het casco Verhalenhuis vastgelegd. Goedkeuring van dit DO gaat daarom alleen over de begrenzing van de functie (en niet over de bouwkundige detaillering). Indien bouwkundige detaillering van belang is voor de omgevingsvergunning dient eerst overeenstemming bereikt worden in de Werkgroep Verhalenhuis. De goedkeuring vindt plaats bij het vaststellen van de koopovereenkomst Verhalenhuis.

Parkeren/ verkeer

De voorlopige parkeerbalans berekeningen gaan uit van een ondergrondse verbinding tussen 5.1.2.e Bosco en SDK. Er wordt gebruikt gemaakt van deelauto's. Ook worden alsnog de parkeernormen 5.1.2.e aangepast aan de normen die in 2017 zijn vastgesteld. De definitieve aanvraag zal langs V&OR-parkeernormen gaan voor een definitieve toets. V&OR is inmiddels akkoord met de auto parkeervoorstellen.

Architectuur/ ruimtelijke kwaliteit (via supervisie)

In diverse stappen en verschillende modellen (eerst ook met torens van 60 meter hoog) is het voorliggende ontwerp ontstaan. De grootste opgave is wellicht om het complex niet te massief te maken, maar zo dat er boven een aantrekkelijke plint met een zestal torens rondom een grote groene binnenhof een aangenaam woonmilieu ontstaat.
Woensdag 2 juni is SDK/mix besproken in com 3. Het verslag zal binnenkort beschikbaar zijn. Het spoor van ruimtelijke kwaliteit/ welstand wordt hier niet besproken. In het afgelopen com 3-overleg zijn aandachtspunten (onder andere entree OBA, plint en binnenterrein met tuin) genoemd.

Planologisch juridisch aspecten

MRPD heeft gekozen om in twee fases de omgevingsvergunningaanvraag in te dienen waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure zal worden doorlopen voor het strijdig gebruik. Of MRP daarbij echt de wettelijk gefaseerde uitgebreide procedure (1 omgevingsvergunning/besluit in 2 fasen) zal doorlopen of , meer te doen gebruikelijk, 1 uitgebreide procedure voor strijdig gebruik en 1 reguliere procedure voor het bouwen (2 omgevingsvergunningen/besluiten) zal doorlopen is nog niet helemaal duidelijk. Bureau Van Riezen & Partners zal zorg dragen voor een volledige goede ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken. Voorafgaand aan of tijdens de aanvraagprocedure omgevingsvergunning dient nog een (vormvrij) m.e.r.-besluit genomen te worden, dit is MRPD bekend.
In mei 2021 is fase 1 ingediend met een ruimtelijke onderbouwing.

Nu ligt het DO voor. Het DO is alleen akkoord indien dat deze geheel conform de aanvraag omgevingsvergunning- fase 1 is. Voor zover uit het DO duidelijk is, is dat het geval.

Conclusie

De voorliggende tekeningen voldoen grotendeels aan het kavelpaspoort of aan de besproken aanpassingen.

Bezonnings/ schaduw studie op het binnenterrein en de omliggende gebouwen is inmiddels meegestuurd. Een beschrijving van de effecten is nog niet in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Door het niet hoger bouwen dan 41 meter vanwege LIB en het niet bouwen van een tweelaagse ondergrondse parkeergarage wordt het complex nogal compact. Daar is flink aan gesleuteld met het voorliggende resultaat. Een groene binnenterrein/ tuin van hoge kwaliteit moet het woonmilieu en de aantrekkelijkheid vergroten. Tekeningen en ontwerpen van het binnenterrein ontbreken in de voorliggende stukken.

De architect heeft de openbare ruimte hier en daar meeontworpen. Dit verschilt met DO-openbare ruimte van de gemeente. Voorstel is dit te bespreken op ontwerpersniveau.

Er zijn voor duurzaamheid nog informatie hiaten voor een goede toets. Ook kan het wko systeem / voor problemen in de openbare ruimte zorgen.