Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Per mail:
Klaprozen vastgoed B.V.
5.1,2,e

Datum	22 september 2022
Ons kenmerk:	
Behandeld door:	5.1,2,e
Bijlage:	Supervisoradvies d.d. 22-09-2022
Onderwerp	Beoordeling aangepast VO kavel 17.3, Klaprozenweg 1, 3,5 en Papaverweg 14 en 16

5.1,2,e

Op 8 september jl. heeft u het aangepast Voorlopig Ontwerp (VO) voor kavel 17.3 in Buiksloterham ingediend, nadat het eerder ingediende VO is afgekeurd om de volgende redenen.

- De productieve ruimte aan de Papaverweg dient minimaal 6 meter verdiepingshoogte te hebben. Het plan bevat een verdiepingshoogte van 4 meter.
- De fietsenstalling is niet meegerekend met het BVO, terwijl deze wel tot het BVO behoort.

Daarbij heeft het projectteam BSH het grote belang van het 2.7 meter naar achteren verplaatsen van het kopgebouw (in dezelfde lijn als het andere gebouw) benoemd. De supervisor onderstreept het belang hiervan, en heeft op 30 juni jl. een negatief supervisoradvies gegeven op het VO.

Gezien het grote belang van het opschuiven van het kopgebouw, voor de toekomstige situatie en verkeersveiligheid heeft de gemeente besloten het volgende toe te staan. Indien het gebouw zoals verzocht 2,7 meter naar achteren wordt verplaatst:

- Hoeft het bvo van de fietsenstalling (zoals gepresenteerd in het VO ingediend op 1 juni jl.) niet te worden meegeteld.
- Mag de uitzondering irt autoparken, zoals uiteengezet in de email van 5.1,2,e (zie bijlage) (maandag 23 mei 2022 15:42) worden verwerkt in het VO.
- 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.

Het aangepaste VO is door de gemeente getoetst en de gemeente gaat hiermee niet mee akkoord, vanwege de onderstaande redenen:

- De supervisor (zie bijlage) is niet akkoord.
- Het totale programma is niet akkoord, omdat de fietsenstalling groter is dan afgesproken en het overig niet-woonprogramma te klein is.
- De woninggroottes zijn niet conform de 'afsprakenbrief Klaprozenweg 1, 3, 5 en Papaverweg 14-16 d.d. 1 april 2022' (hierna: 'afsprakenbrief') en dus niet akkoord.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Daarnaast zijn er ook zorgen om de kwaliteit van deze woningen. Diverse appartementen hebben een enkelzijdige noord oriëntatie hebben en dit vraagt vanuit de Investeringsnota om een onderbouwing. Ook zijn er zorgen om de kwaliteit van de gemeenschappelijke buitenruimte.
- De BENG berekening ontbreekt

Ruimtelijke context
De ontwikkeling bestaat uit een hoofdmassa dat met zijn kop gelegen is aan de aansluiting van de Papaverweg op de Klaprozenweg en een ondergeschikt volume aan de Klaprozenweg. Het hoofdgebouw reageert op de hoekpositie Papaverweg-Klaprozenweg en vorm ook de stedenbouwkundige vertanding aan de Klaprozenweg, waarmee de orthogonale structuur van de Buiksloterham zichtbaar wordt aan deze schuine rand van het gebied. Zie ook het supervisoradvies (bijlage).

Programma
Het aangepaste VO omvat het volgende programma:
- 5496 m² bvo totaal
- 3925 m² bvo wonen (100% middel dure huur):
    - 47 woningen van gemiddeld 40 m² go
    - 15 woningen van gemiddeld 70 m² go)
- 833 m² bvo productieve ruimte
- 738 m² bvo overige niet-wonen
- 256 fietsparkeerplekken

- Er wordt een groter oppervlakte bvo (210 m2) aan fietsparkeren gemaakt dan in het VO van 1 juni (178m2). Het verschil (32m2) valt buiten de gemaakte afspraken zoals hierboven omschreven en zal daarom moeten worden meegerekend als bvo programma wonen, net als de afvalruimte en technische ruimte. Het lijkt er overigens op dat er meer fietsparkeerplekken worden gerealiseerd dan nodig. Alle woningen vallen in het middeldure segment. Het woonprogramma bestaat uit 24% woningen groter dan 70 m2 GO. Dit is akkoord. De kleine woningen zijn kleiner dan hetgeen afgesproken in de afsprakenbrief. Dit is niet akkoord
- De totale verdeling van het programma voldoet, met uitzondering van het overig niet-woonprogramma. Het totale niet woon-programma dient verhoogd te worden.

Bouwplan (VO)
In het VO wordt een terras mogelijkheid gesuggereerd op de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg bij de horecafunctie. Het wel/niet toestaan van een terras is ter beoordeling aan het stadsdeel (vergunningen). Hetgeen gepositioneerd buiten de kavelgrenzen is nadrukkelijk geen onderdeel van de VO/DO beoordeling.
Stedenbouwkundig valt het gebouwen ensemble uit elkaar vanwege de splitsing in vormgeving tussen hoofdgebouw, productiegebouw en expeditie hof en de grote diversiteit aan gevels en uitstraling. Een gevarieerde en aantrekkelijk plint aan de Papaverweg is tevens een punt van aandacht, waar diverse logistieke functies gepositioneerd zijn in de plint.

Langs de Klaprozenweg krijgt het straatprofiel de ruimte doordat de gebouwen terug gelegen worden ten opzichte van de rooilijn.

Het gebouw heeft een corridor ontsluiting, waardoor er diverse appartementen een enkelzijdige noord oriëntatie hebben. De investeringsnota sluit dit niet per definitie uit, maar vraagt om een onderbouwing van de compensatie van de negatieve aspecten die bij deze oriëntatie horen. Deze onderbouwing ontbreekt. Het ligt voor de hand om een vergelijkbare onderbouwing te geven van enkelzijdig zuid georiënteerde woningen. In deze onderbouwing graag ook uitspraken doen over de geluidsbelasting op deze woningen, aangezien enkelzijdige georiënteerde woningen die tevens geluid belast zijn niet zijn toegestaan.

Voor appartementen van gemiddeld 40m2 GO is geen individuele buitenruimte voorzien, maar wel een gedeelde ruimte op het (groene) dak van de productieve ruimtes. De kwaliteit van de invulling van dit dak vraagt om zorgvuldige uitwerking naar het DO toe. Met name wanneer dit dak ook ruimte moet bieden voor PV-panelen. Het groen lijkt in dit geval een restpost te worden. In de uitwerking moet dit overtuigend worden neergezet en worden onderbouwd met metrages en percentages.

Parkeren en ontsluiting
Auto: een deel van de parkeerplaatsen is inpandig opgelost, een deel van de parkeerplaatsen wordt in de expeditiestraat onder een groene pergola opgelost (naar aanleiding van akkoord van de gemeente, zie mail 5.1,2,e ma 23-5-2022 15:42) .

- Bij het DO een duidelijker beeld van de parkeerplaatsen in de expeditiestraat in combinatie met de groene pergola aanleveren.
- Maak inzichtelijk hoe de verschillende parkeerplaatsen toegankelijk zijn middels geprojecteerde draaicirkels. Ook in relatie tot laden en lossen van busjes en andere dagelijkse bewegingen in het expeditiehof.
- Als algemene indruk lijken de ruimte claims op het expeditiehof te groot voor wat de ruimte aankan. Het expeditiehof als groene kwaliteit overtuigt niet. Het groen dreigt daardoor de restpost te worden. Groen zonder meerwaarde kan niet meegeteld worden als de 40% groen. In de volgende uitwerking moet dit overtuigend worden neergezet en onderbouwd worden met metrages en percentages.
- Omdat de kavel aan de stadsstraat is gelegen waar snelle HOV-lijnen (2 regiobuslijnen CS Amsterdam - Zaandam) en een stadsbus (lijn 35: Buikslotermeerplein-station Noorderpark-Molenwijk) over een vrije busbaan voeren, is er alle reden voor een plan dat zich minder op de auto richt. Zo kan meer ruimte op de kavel worden vrijgespeeld ten gunste van andere kwaliteiten (groen). Indien u hiervan gebruik wilt maken, dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

Fiets:
Toegestane uitzondering:

- Het bvo van van de fietsenstalling (zoals gepresenteerd in het VO ingediend op 1 juni jl.) hoeft niet te worden meegeteld. Nu is er meer bvo gerekend dan in het VO ingediend op 1 juni; dit dient aangepast te worden.

Duurzaamheid en circulariteit
Energie / beng

- Beng scores energieneutraal akkoord, berekening aanleveren
- Integratie zon pv akkoord
- Zorgen over dat er geen bodemkoeling is opgenomen
- Zorgen beperkte isolatie Rc waardes

Circulair

- Mpg 0,7 niet akkoord, graag overleg over keuze materialen en constructie met Cees Groot, MPG 0,5 is leidend
- Waarom is houten constructie geschrapt?
- Materialen (1) – hergebruikt metselwerk akkoord
- Materialen (7) – voorkeur houten gevelbekleding (bijv accoya) ipv stalen platen
- Hergebruik van materialen zoals benoemd tijdens het supervisieoverleg kansrijk > verder uitwerken

Groen

- 40% oppervlakte, berekening aanleveren bij DO
- Kwaliteit groen en natuurinclusieve maatregelen nader uitwerken in de vorm van een groenplan bij DO

Waterberging

- Berekening aanleveren bij DO

Mobiliteit

- Aantal laadpunten aangeven
- Parkeren fietsen inpandig aangeven

Tot slot

De gemeente gaat met u in gesprek over de termijnen in de Afsprakenbrief.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



5.1,2,e
[redacted]
Projectmanagementbureau/Team Gebiedsontwikkeling