5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 5 juli 2022 13:47
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: Kavel 17.3 VO-toets: FSI fietsenstalling
Bijlagen: RV-110 begane grond blok 15.pdf

Beste 5.1,2,e beste 5.1,2,e, beste 5.1,2,e

In navolging van ons constructieve gesprek gistermiddag stuur ik hierbij nog onze toelichting op hoe de fietsenstalling is ontworpen.
Op basis van onderstaande argumentatie menen wij dat de fietsenstalling in ons VO wel aan het HIB voldoet.

Op pagina 85 HIB staat in tabel 5.2 spelregels de definitie van Floor Space Index (FSI): '*Maximaal toegestane bebouwingsdichtheid per ontwikkeleenheid,* ***uitgedrukt in meters bvo,*** *gedeeld door meters perceeloppervlak'.*
Ook in de definities van Wonen / Productieve bedrijvigheid / Overig-niet-wonen gaat het over BVO's. De Nederlandse norm NEN2580 geeft de definitie en meetmethode van BVO, deze norm is volgens de afsprakenbrief van toepassing (en gangbaar in Nederland).

In de NEN2580 wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen BVO en gebouw-gebonden buitenruimte.
De norm zegt onder andere als toelichting (pag. 6) op gebouw-gebonden buitenruimte:
'Beweegbare delen in de gevel, te openen lichtkappen of kruipluiken en ventilatie-openingen en ventilatieroosters worden niet als-permanente openingen beschouwd' en *'Ruimten die plaatselijk van de buitenlucht zijn gescheiden door een hek, roosterwerk of gaasafzetting worden daarentegen wel als gebouw-gebonden buitenruimten opgevat'.*
De fietsenstalling is aan twee-zijden voorzien van roosterwerken en staat in permanente verbinding met de buitenlucht, zie de artist impressie van de Papaverwegzijde (misschien dat dit op de plattegronden en gevelaanzichten van het VO nog duidelijker moet worden aangegeven).
Wij hebben ons tijdens het VO over dit onderwerp laten adviseren door een gecertificeerd meetbureau (SkaaL). Indien gewenst kunnen wij ook een meetcertificaat van ons VO aanleveren.

In het HIB staat verder op pagina 88: *'Alle voorzieningen die nodig zijn voor het te realiseren programma, zoals fietsenstalling, autoparkeerplaatsen, afvalberging, installatieruimten, nutsvoorzieningen of wateropslag dienen op het perceel* ***inpandig*** *te worden gerealiseerd;.* Dat hebben wij gedaan door de fietsenstalling mee te ontwerpen in het volume.
Op basis van de NEN2580 is inpandig echter niet gelijk aan BVO en daarmee conform de definitie in het HIB aan FSI.
In ons gebouw Gershwin Brothers aan de Zuidas (Parnassusweg) hebben wij eerder (in overeenstemming met de gemeente Amsterdam) een soortgelijke inpandige maar buitenruimte fietsenstalling gemaakt, zie plattegrond bijgevoegd.

Verder staat op pagina 66 van het HIB nog verdere toelichting op het fietsparkeren in Buiksloterham:
Fietsparkeren
Aangezien autogebruik in Buiksloterham moeilijk wordt gemaakt en fietsgebruik de ruimte krijgt, moet rekening worden gehouden met een steeds forsere parkeerdruk van fietsen en scooters in de wijk. Deze wordt in goede banen geleid op de volgende manieren:
4. Goed bereikbare fietsparkeerplaatsen op eigen terrein als duidelijke eis in stedenbouwkundige kaders bij herontwikkeling. De huidige grondslag hiervoor ligt in het Bouwbesluit uit 2012 en in de Nota Parkeernormen voor Fiets en Scooter uit 2018. Gezien de centrumstedelijke doelstellingen worden zoveel mogelijk de parkeernormen voor zone 1 (hoog fietsgebruik) gevolgd. Bij eventuele toekomstige vernieuwing van deze beleidskaders gelden voor Buiksloterham hun opvolgers.

Door de fietsenstalling op de begane grond te houden is deze goed bereikbaar.

Zoals ik gisteren al toelichtte lijkt het ons gezien bovenstaande doelstelling (om fietsgebruik de ruimte te geven) ook niet logisch om de fietsenstalling tot de FSI mee te rekenen. Door een goede fietsenstalling te maken zou je op die wijze gestraft worden, omdat je minder FSI kan maken waar wel huurinkomsten tegenover staan (en een half-verdiepte fietsenstalling lijkt ons ook niet de bedoeling).

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Maarsen Groep
Buitenveldertselaan 106 | 1081 AB | Amsterdam
Postbus 87030 | 1080 JA | Amsterdam
5.1,2,e
| **W** **www.maarsengroep.nl**

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.