Voortgang concept kavelpaspoort nav bespreking 9 mei 2019
In rood afspraken nav bijeenkomst dinsdag 9 april 2019
In groen toevoegingen/afspraken nav bespreking 9 mei 2019
Aanwezig: 5.1,2,e **(GA)**
5.1,2,e **(GA)**
5.1,2,e **(MRPD)**
5.1,2,e **(MRPD)**

Op 25 april is een nieuw kavelpaspoort ontvangen.
De meeste wijzigingen nav de bespreking van 9 april 2019 waren hierin nog niet verwerkt.

De gemeente heeft aanvullend het verzoek gedaan een strook van 10 x 16 meter vrij te houden bij de tussenstraat.
MRPD wil de gemeente hierin tegemoet komen door een strook van 5 x 13,5 meter vrij te houden.
De tussenstraat wordt dan 10 en 15 meter breed (de 15 meter over 13,50 meter, vervolgens wordt het 10 meter). (De tekst onderaan pagina 6 ook aanpassen).

Pagina 1:

- In de intentieovereenkomst met de OBA staat 3.000 tot 3.500 m2 aangegeven. In het PVE komt de OBA met 4.000 m2. Wij zouden graag het aantal m2's van de OBA verhogen naar maximaal 3.500 m2. En het totale vloeroppervlakte bovengronds verhogen tot maximaal 54.500 m2.

  Gemeente: Er wordt inderdaad uitgegaan van 3000-3500 m2 OBA XL inclusief aanvullende functies in de IOK. De vertaling ervan in het kavelpaspoort zouden wij graag zien op basis van het PVE OBA dat nu wordt opgesteld. Daarbij is de OBA niet zozeer een functie, maar een verzameling functies, waaronder de maatschappelijke functie. Het zou goed zijn als nu uit het PVE blijkt hoeveel m2 benodigd is voor de kerntaak van de OBA en waaruit die m2's bestaan. Semi-zelfstandige functies als horeca, podium, zalenverhuur, die niet van ondergeschikt belang zijn in het OBA XL concept, zouden dan evt. meegerekend worden binnen de in het kavelpaspoort benoemde te realiseren areaal leisure en detailhandel.
  Afgesproken is dat MRPD samen met de OBA het PvE van de OBA gaat verfijnen. De verschillende functies zullen nader worden gespecificeerd. Vervolgens zullen we samen met de gemeente kijken of ieder dezelfde functies met bijbehorende grondprijs voor ogen heeft.

  In het kavelpaspoort zal een totale oppervlakte van de OBA worden benoemd, waarbij de toevoeging komt dat als het uiteindelijke programma vergroot wordt, dit bij het totale aantal m2's wordt toegevoegd en vice versa.
  PVE OBA wordt op dit moment verfijnd. Uitgangspunt blijft een totaal programma van de OBA van circa 4.00 m2 inclusief filmhuis Oxville. Standpunt MPRD en OBA is dat het gehele programma van de OBA inclusief de samenwerkingspartners maatschappelijk is. De functies zijn in bijgevoegd document van de OBA nader omschreven.
  Leisure
  MRPD ziet als maatschappelijke leisure de functies van El Hizjra (650 m2), FunX(650 m2) en Oxville (250 m2), maar ook de volgende onderdelen van de OBA:
  - Podiumruimte (306m2)
  - Spelend leren (113 m2)
  - Maakplaats (220 m2)
  - Ontmoeten OBA en cinema (300 m2)

  Totaal betreft dit: 2.489 m2 leisure.

- Wij begrijpen dat het totale aantal m2's GBO voor wonen gelijk moet blijven. We zouden echter wel graag het maximale aantal woningen vergroten door kleinere woningen te realiseren. In het vorige projectteamoverleg is door de gemeente aangegeven dat dit bespreekbaar is. Wij gaan in onze opzet momenteel uit van maximaal

552 woningen, waarbij we voor het aantal woningen boven de 512 ook 30% sociaal zullen realiseren. Dit betreft dus 12 extra sociale woningen.

Gemeente: Op dit moment kunnen er afspraken gemaakt worden over 500+28 woningen, in lijn met de aantallen in de bestaande overeenkomsten. Hogere aantallen dienen conform de actuele beleidsregels en grondprijzen te worden vastgelegd. Meer kleinere woningen maken (30% is als maximum voorgeschreven) is daarmee op dit moment niet mogelijk.

MRPD ging er vanuit dat het ook de wens van de gemeente is om meer woningen te maken en wil hier op inspelen. Gevraagd is om meer specifiek het globale programma te benoemen. Zie bijlage.

Voorstel differentiatie programma is 10 april verzonden. De gemeente heeft hierover gesprek met sector Wonen en komt nog met een voorstel met hoeveel kleine woningen en hoeveel woningen totaal de gemeente akkoord kan gaan.

- Maximaal 30% kleiner dan 60 m2. Is het bespreekbaar om dit percentage te verhogen, mede vanwege bovenstaande vraag en de huidige vraag in de markt naar kleinere woningen? Zo hebben we iets meer speelruimte in het ontwerp.

  Gemeente: Ophoging van het programma is alleen bespreekbaar als daarmee in lijn met het actueel woonbeleid wordt gehandeld én het uiteindelijk een passend totaalprogramma voor Centrum Nieuwe-West oplevert. Als het gelijksoortige kleine woningen als in Don Bosco worden voor Young Professionals, dan is de gemeente daar niet geneigd aan mee te werken. Zie ook de reactie hiervoor.

  In Don Bosco zijn de meeste woningen <50 m2 gbo. Daarnaast komt hier ook het 'friends-concept' waarin 2 studenten wonen met ieder een eigen slaapkamer en sanitair en een gedeelde woonkamer. Deze woningen zijn tevens <50m2. Het idee van MRPD van de kleine woningen in het SDK-blok zijn woningen tussen de 50 en 60 m2, maar waarbij zoveel mogelijk woningen wel twee slaapkamers zullen hebben, dus geschikt voor tweeverdieners en kleinere gezinnen, dus volgens ons een volledig andere doelgroep. Met de kleinere units verwachten we een lagere totale vrij op naam waardoor de woningen voor meer mensen bereikbaar worden.

  Zie bovenstaand.

- Er is ter compensatie van de vrije sector woningen in De Os gesproken over 12 sociale huurwoningen in het SDK-blok. Deze zullen worden toegevoegd aan het programma. De 16 middendure huur woningen zijn ons niet bekend en worden dus niet toegevoegd. Als het woningaantal wordt vergroot met 40 woningen (naar de door ons gewenste 552 woningen) kunnen we er 12 meenemen in plaats van de 12 extra sociale woningen die zouden komen als we naar het gewenste totaalaantal van 552 woningen zouden gaan.

  Gemeente: de compensatie van 16 middel dure huurwoningen is een afspraak die gemaakt is bij de allonge voor het Woonzorg complex.

  Er zal in het kavelpaspoort benoemd worden dat indien het beleid van de middel dure koopwoningen wordt geformaliseerd, deze flexibiliteit gegevens zal worden. De middel dure woningen kunnen dan zowel in huur als koop op de markt worden gebracht.

  De gemeente gaat uitzoeken wat de grondprijs is voor de 12 sociale huurwoningen en de 16 middeldure woningen vanuit de Os. Daarnaast zoeken ze uit of er voor de sociale huurwoningen minimale eisen gesteld worden.

  De grondprijzen zijn door 5.1.2,e verstuurd.

  In de allonge komt te staan dat als in De Os geen middendure huur- of koopwoningen komen, deze op de SDK-locatie worden gerealiseerd (als toevoeging van het programma).

  - Voor de niet-wonen functies: de OBA XL maximaal 3.500 m2. Hierbij aangeven dat dit een wens is van de gemeente en geen eis.

Gemeente: *Onduidelijke reactie*. Dit komt voort uit de intentieovereenkomst tussen MRP OBA en gemeente, is dus niet alleen een wens van de gemeente.

Correct. De intentie is door alle partijen uitgesproken, dus alle partijen zitten er gelijk in.

- Minimaal 2.500 m2 leisure. De zin uit het vorige kavelpaspoort toevoegen: "Indien leisure op de Meervaart locatie wordt gerealiseerd, dan detailhandel/horeca".

  Gemeente: Niet meer het geval, hier is geen overeenstemming over bereikt. En wordt op korte termijn ook niet verwacht.

  Het streven van MRPD is juist om de locatie Meervaart naar voren te trekken en een aantal m2 leisure zou goed bij deze ontwikkeling passen. Er zal tevens op de SDK-locatie een aantal m2 leisure worden gerealiseerd, waarbij MRPD van mening blijft dat de OBA grotendeels ook als leisure kan worden beschouwd. De tekst was goedgekeurd in het vorige kavelpaspoort en MRPD zou dit graag handhaven. Mogelijk kunnen de gemeente en MRPD in gesprek gaan over de Meervaart om de huidige ontwikkelingsovereenkomst een stap verder te brengen. Hier kan deze afspraak dan ook in worden gezet.

  Groot deel programma is leisure, dus standpunt MRP is dat met toevoegen OBA met overige functies aan de leisure eis is voldaan.

  De wens van de gemeente is een bioscoop, maar dit is geen eis.

  Gemeente: Klopt, dat staat er ook. ('voorkeur'). Maar ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever hebben een zeer sterke voorkeur voor een bioscoop.

  Momenteel circa 250 m2 filmhuis. En podiumzaal van 306 m2 over 2 verdiepingen.

- Overig: de circa 1000 m2 openbare fietsenstalling opnemen als wens van de gemeente en geen eis. MRDP wil de toevoeging van een openbare fietsenstalling gaan onderzoeken, maar dit is nog geen harde afspraak. De realisatie is afhankelijk van de mogelijkheid van subsidie. Hoe staat de gemeente hier in?

  Gemeente: een fietsenstalling is een gezamenlijk uitgangspunt in de IOK. Deze is niet afhankelijk gemaakt van subsidie. Intentieovereenkomst t.a.v. de Oba: *"de OBA is goed ontsloten vanaf het maaiveld en een naast- of onderliggende fietsenstalling en parkeergarage;"*

  In de intentie-overeenkomst is er niet gesproken over het formaat van de fietsenstalling.

  MRPD gaat bij de OBA de wensen na voor het aantal fietsen dat zij in gedachten hebben. Voor MRPD is het van belang dat er geen verlies op de fietsenberging wordt gemaakt, daarom gaat zij uit van een Europese subsidie. MRPD gaat contact leggen met iemand van de gemeente die meer weet over openbare fietsenstallingen in nieuwbouw (5.1,2,e). Hier zal worden gesproken over subsidiemogelijkheden, beheer en exploitatie van de fietsenstalling. Mocht deze persoon toch niet de juiste blijken, dan zal 5.1,2,e op zoek gaan naar een ander contactpersoon.

  Momenteel 978 m2 fietsenstalling ingetekend voor 1.500 fietsen. De gemeente (5.1,2,e) is aan het onderzoeken hoe deze fietsenstalling bekostigd zou kunnen worden. Het gaat hier zowel om de kosten voor de realisatie als beheer.

  De tramtrafo. MRPD wil deze gaan toevoegen echter willen we wel duidelijkheid hoe er met deze kosten (grondkosten en bouwkosten) wordt omgegaan? Wie 'koopt' deze trafo? Wij gaan ervan uit dat de trafo's aan de expeditiestraat worden gelegd.

  Gemeente: GVB koopt (recht van opstal) of huurt de ruimte. Hier hoeft geen grondprijs voor betaald te worden. (= circa 21 m2).

  Is meengenomen in ontwerp. MRPD gaat ervan uit dat dit niet binnen totaal aantal m2 bvo valt.

<u>Pagina 2 Locatie en ambitie:</u>

- Laatste alinea: de bioscoop en openbare fietsenstalling staan hier alsof ze reeds zijn toegevoegd. Wat MRDP betreft is het nog onduidelijk of ze daadwerkelijk komen, dus graag als wens benoemen.

  Gemeente: Bioscoop akkoord. Inpandige fietsenstalling is wel een eis (iok oba)

  Nog verwerken in kavelpaspoort.

- 2 laagse plint van 4,5 meter is nieuw. De plint van de winkels op de begane grond is minimaal 4,5 meter. De verdieping is vrij te bepalen.

Gemeente: dit is t.b.v. de flexibiliteit van de ruimtes. (voor een SO is dit wel nodig).
MRPD wil hier vrijheid in houden juist tbv de flexibiliteit. Op dit moment is het uitgangspunt wel 4,5 meter maar als later blijkt dat het lager zou kunnen, houden we graag deze flexibiliteit.
Gemeente is hier mee akkoord.
Nog verwerken in kavelpaspoort.

Pagina 3:

- De impressie is erg verouderd. Graag de impressie vervangen. Ik stuur separaat een wetransfer bestand met een vernieuwde impressie.

Pagina 4 Bouwregels:

- Bouwhoogte: voor het hoogte accent denken wij dat er posities zijn die zowel zichtbaar zijn vanaf de toekomstige metrohalte als vanaf de Sloterplas. Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs de zuid-west hoek te zijn. Iets meer speelruimte in de dialoog met de gemeente zou fijn zijn.
  Gemeente: Wij houden vooralsnog vast aan de toren op de zuid-west hoek. Als MRP met een goed alternatief komt is daarover te praten.
  Hier is vrijdag 29 maart een overleg tussen de gemeente en architect over geweest. De reactie van de gemeente wordt op korte termijn verzonden. Er is tevens een tekening in de maak.
  MRPD zal hierin meekijken en adviseren.
  Voldoende duidelijkheid op dit moment. Beide opties zijn aangevraagd.
- Plinthoogte: minimale plint 4,5 meter op de begane grond. De hoogte van de 1e verdieping is vrij te bepalen. –
  (Herhaling) Gemeente: Zie eerdere reactie (pagina 2).
  Nog verwerken in kavelpaspoort.
- Energie, natuur inclusief en klimaatbestendig bouwen: minimale eisen conform het bouwbesluit. Ambitie van de gemeente en ontwikkelaar ligt hoger. Maximale toepassing van groen en waterberging kan als wens worden benoemd. Met een externe adviseur gaan we de duurzaamheidsmogelijkheden onderzoeken.
  Gemeente: Dat is goed, maar deze ingrepen zijn ook in het eigen belang.
  Eens. MRPD wil zich hier ook voor inspannen, maar wel graag de tekstuele aanpassing. Dit wordt door de gemeente akkoord bevonden.
  Nog verwerken in kavelpaspoort.

Pagina 5 Programma:

- Wonen: maximaal aantal woningen verhogen naar 552. – (Herhaling) Gemeente: zie reactie eerder.
- Niet wonen: OBA XL maximaal 3.500 m2. – (Herhaling) zie reactie eerder.
- Niet wonen: Leisure: toevoegen dat leisure mogelijk naar Meervaart kan worden verplaatst, zoals in het vorige kavelpaspoort stond. - (Herhaling): zie eerder.
  En de zin: "In het Bestemmingsplan is voor Centrum 3 totaal 3600 m2 voor horeca en leisure opgenomen" verwijderen. In het bestemmingsplan stond ook geen OBA, deze wordt nu toegevoegd en MRDP is van mening dat dit ook deels als leisure kan worden beschouwd.
  Gemeente: prima, dit is wat in het bestemmingsplan staat en waar rekening mee gehouden moet worden in de ruimtelijke onderbouwing bij wijziging daarvan. Of een deel OBA ook als leisure kan worden beschouwd is afhankelijk van het PVE, dat partijen gezamenlijk vaststellen. Zie ook de eerdere opmerkingen hierover.
  Dit wordt duidelijk als het PVE van de OBA meer concreet is.
- Fietsenstalling als wens benoemen. - (Herhaling) zie reactie eerder.
- Parkeren: Nieuwbouw moet minimaal voldoen aan vastgestelde parkeerbalans CNW (feb 2013) en geldende parkeernormen, tenzij door nieuw beleid of onderzoek een nieuwe parkeerbalans kan worden vastgesteld. Graag nog toevoegen dat het gebruik van deelauto's is toegestaan om het aantal parkeerplaatsen te verminderen. (1 deelauto per 4 parkeerplaatsen).
  Gemeente: Als dat mogelijk is voorleggen aan parkeer normen. - kunnen we nog geen antwoord op geven. 5.1,2,e laat dit checken. Uiteindelijk zal een programma bepalen welke mogelijkheden

er zijn in de parkeernormen. A priori er vanuit gaan dat deelauto's tot een lagere parkeernorm leiden is niet correct.
In de Nota Parkeernormen Auto d.d. 29-11-2017 van de gemeente Amsterdam staat:
Het is mogelijk om bij een woningbouwontwikkeling op een B-locatie in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor deelauto's te realiseren. Een parkeerplaats voor een deelauto vervangt vier reguliere autoparkeerplaatsen. Met het aanbieden van een deelconcept kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden. De ontwikkelaar moet aantonen dat het geleverde deelconcept toekomstvast is.
Wij zouden dit graag toegevoegd zien.
Nog verwerken in kavelpaspoort.

Tijdens de vergadering kwam aan de orde dat er in Don Bosco meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan benodigd. In de omgevingsvergunning van Don Bosco zijn 213 parkeerplaatsen goedgekeurd. Er worden er 229 gerealiseerd. MRPD verzoekt de gemeente om in de allonge akkoord te gaan om het overschot aan parkeerplaatsen van Don Bosco mee te mogen nemen in de parkeertelling van SDK.

- Conform bouwbesluit bergingen realiseren lijkt ons niet logisch. Wij gaan uit van de Amsterdamse bouwbrief die een meer praktische oplossing biedt (fietsenstalling voor een aantal fietsen, afhankelijk van de woninggrootte en een berging in de woning van 2.7m2). De bouwbrief wordt in heel Amsterdam maar ook vele andere gemeenten geaccepteerd, dus wij gaan ervan uit dat dit ook in dit plan wordt geaccepteerd.

  Gemeente: akkoord.
  Nog verwerken in kavelpaspoort.

  Tot slot is het aantal te realiseren m2's besproken:

  Nu de architect bezig is met het opstellen van structuurplan is de verwachting dat we kunnen volstaan met 1 ondergrondse parkeerlaag. Op de helft van het binnenterrein van het gebouw kan er vervolgens op 1 of 2 lagen worden geparkeerd ofwel een fietsenstalling worden gerealiseerd. Daarboven komt vervolgens een gezamenlijke daktuin.

  In het kavelpaspoort staat het maximale bovengrondse programma. Nu we een deel van het oorspronkelijke ondergrondse programma boven de grond kunnen plaatsen, willen wij voorstellen dat we deze m2's parkeren niet mee hoeven te nemen in het totale aantal m2 BVO. Deze oplossing komt het ontwerp namelijk ten goede en is in het kader van duurzaam ontwikkelen ook interessant (aangezien de uitwisselbaarheid van functies in de toekomst bovengronds ook meer mogelijkheden biedt).

  Het woonprogramma blijft maximaal 34.000 m2 gbo voor wonen.
  Het toegestane aantal bvo's voor wonen is 46.800 m2.

  Huidig getekend retail programma:
  Begane grond: 2.534 m2
  1e verdieping: 2.072 m2
  Totaal: 4.606 m2
  Dit is een groter programma dan in het oorspronkelijke kavelpaspoort. MRPD wil op deze locatie graag onder andere 2 anchor stores vestigen. De gemeente is bereid hierin mee te gaan, maar wil dan wel vastleggen dat een deel van deze winkelruimte voor minimaal 5 jaar als anchor store wordt gehandhaafd.

  MRPD verzoekt om alle parkeervoorzieningen, zoals auto's, fietsen en expeditie niet mee te rekenen in totale BVO. Deze voorzieningen worden namelijk 'overkapt' door de gezamenlijke daktuin. Vanwege deze ontwerpuitwerking kan mogelijk in de toekomst bij een minder grote

behoefte aan parkeren deze ruimte gebruikt worden voor mogelijke andere functies. Dit in het kader van duurzaam ontwikkelen.

Extra toevoeging kavelpaspoort d.d. 25 april 2019:
Pagina 5 Wonen: hier staat in regel 3:"ism een toegelaten instelling" toegevoegd. Verzoek van MRPD is om dit tekstdeel weg te halen. In de Bouwenveloppe-overeenkomst staat duidelijk de procedure hoe om te gaan met de sociale huurwoningen toegelicht en deze toevoeging in het kavelpaspoort kan zorgen voor onnodige verwarring.