Outlook

Re: beoordeling BOPA motivering SuHa Twins - tussenversie dd 23 mei 2025

5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Datum Do 3-7-2025 11:30
Aan 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, ee <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Dag 5.1, 2, e

Bedankt voor je reactie. Ik zal Van Riezen in dat geval alvast terugkoppelen dat ze het windhinderonderzoek moeten actualiseren (5e bouwlaag en terrassen) onderzoeken. Kunnen jullie je daar in vinden? Of is er nog discussie over de voorgenomen plek van terrassen?

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 3 juli 2025 10:38
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: beoordeling BOPA motivering SuHa Twins - tussenversie dd 23 mei 2025

Goedemorgen,

Hierbij alvast een reactie.
@5.1, 2, e 5.1, 2, e Het is goed om te weten dat de ondertekende afsprakenbrief nog moet worden opgevolgd door een realisatieovereenkomst waar wijzigingen in programma, wijzigingen in het kavelpaspoort en de grondprijzen worden vastgelegd. Omdat er nu gesprekken zijn over uitdagingen in de businesscase, ligt dit nog even stil.

Het kavelpaspoort van 28-03-2023 is onderdeel van de vigerende Afsprakenbrief en is daarmee ook het enige kavelpaspoort met juridische status.

Ondertussen heeft Eigen Haard een aanvraag gedaan, en gehonoreerd gekregen, om een extra bouwlaag te maken op de koopblokken. Deze wijziging moet nog worden vastgelegd in het aangepaste kavelpaspoort en dus ook juridische status verkrijgen door het onderdeel te laten zijn van de realisatieovereenkomst die nog moet worden opgesteld.

In de Afsprakenbrief staat inderdaad een programma van 40-40-20 plus een oud ontwikkelrecht van 33 koopwoningen. Eind vorig jaar heeft Eigen Haard toestemming gekregen van de projectgroep en 5.1, 2, e om een extra bouwlaag op de twee koopblokken te realiseren waardoor er 27 extra koopwoningen kunnen worden toegevoegd. Ik heb hieronder even schematisch weergegeven wat dit voor de programma percentages heeft betekend:

BOPA indiening mei 2025

Woningen	aantallen	percentage
Sociaal	94	38
Middelduur	88	35
Vr sector 99-33	66	27
totaal	248	

Zonder 5e laag was het

Woningen	aantallen	percentage
Sociaal	94	43
Middelduur	88	40
Vr sector 99-27-33	39	18
totaal	221	

Voor het privaatrechtelijk toestaan van de extra bouwlaag met 27 extra woningen, viel het programma precies binnen het 40-40-20 beleid. Door de toestemming van die extra bouwlaag niet meer. Dit aangepaste programma moet nog worden opgenomen in de nog te sluiten realisatieovereenkomst waar ik het eerder over had. Omdat dit een afwijking is, moet de directeur G&O hiermee akkoord gaan door het ondertekenen van de realisatieovereenkomst.

Momenteel zijn er veel gesprekken met Eigen Haard over de businesscase. Pas wanneer we daaruit zijn en de (eventuele) gevolgen op het programma en stedenbouwkundige voorwaarden inzichtelijk hebben, kunnen we weer verder met het opstellen van een realisatieovereenkomst en aangepast kavelpaspoort.

Ik hoop dat je zo alvast meer context hebt bij de (terechte) vragen die je stelt.

5.1, 2, 5.1, 2, e
Projectleider Grondzaken

Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e @amsterdam.nl
5.1, 2, e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aanwezig: Maandag | Dinsdag | Donderdag | Vrijdag

Aan dit emailbericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend

Alle gesprekken, schriftelijke stukken en mails zijn onderdeel van ambtelijke voorbereiding en zijn uitdrukkelijk onder voorbehoud van goedkeuring van de directie van Grond en Ontwikkeling en van het Bestuur van de Gemeente Amsterdam.

5.1,5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 17:29
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: beoordeling BOPA motivering SuHa Twins - tussenversie dd 23 mei 2025
Urgentie: 5.1, 2, e

Hi 5.1, 2, e

Op jouw uitgebreide mail hebben zowel 5.1, 2, e als ik nog niet gereageerd. Het is erg druk in de projecten.
Ik heb jouw mail nu gescand en daarom ook 5.1, 2, e erbij gezet omdat er ook meerdere items in staan die de Afsprakenbrief raken.
Ik wil voorstellen dat we om tafel gaan om jouw mail met vragen stapsgewijs door te nemen.
Vraag is alleen wanneer, 5.1, 2, e .

Ik vraag 5.1, 2, e wat in te plannen

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e
projectmanager

Gemeente Amsterdam/PMB
5.1, 2, e @amsterdam.nl
T: 5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 20 juni 2025 17:00
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: beoordeling BOPA motivering SuHa Twins - tussenversie dd 23 mei 2025

5.1, 2, e

Eerder deze week hebben we een tussenversie - voor eerste ambtelijke lezing'- ontvangen van de BOPA motivering SuHa Twins. Zie ook de bijlage.
Ik heb hem doorgenomen en enkele vragen die ik eerst aan jullie wil voorleggen.

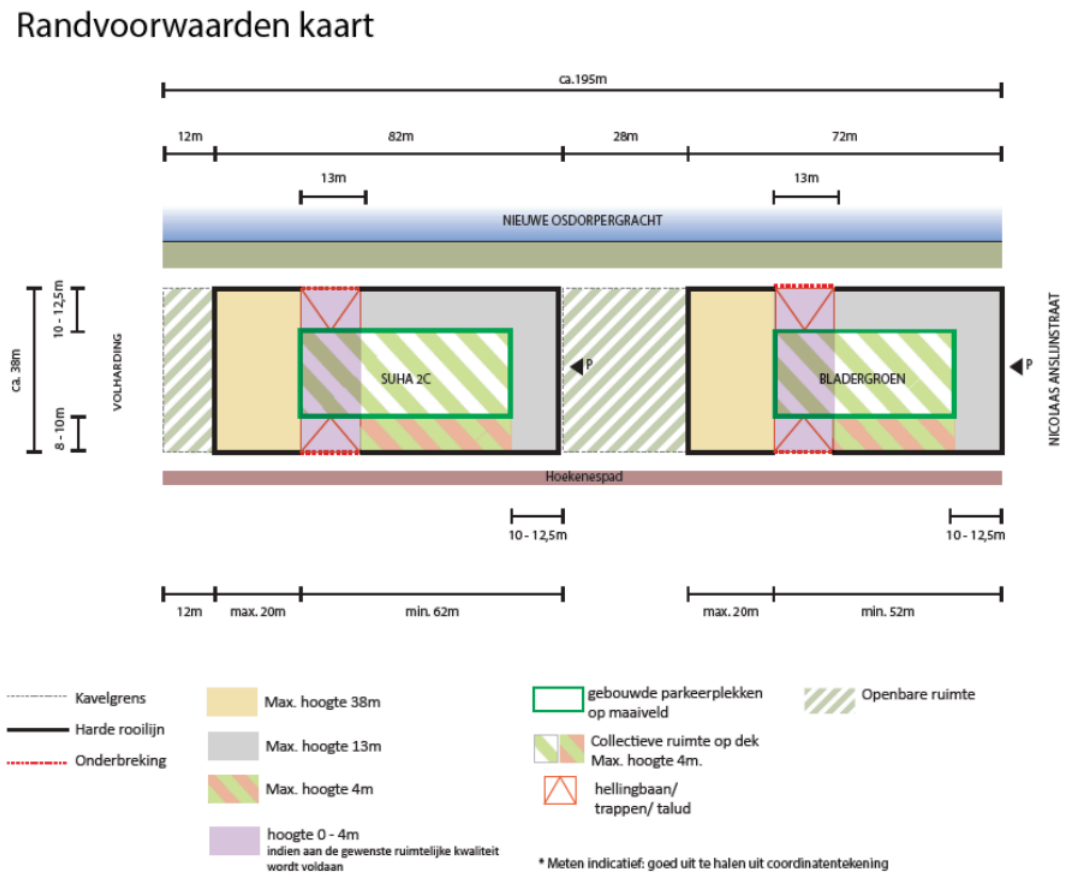
Er is een getekend kavelpaspoort (KP), d.d. 28 maart 2023. In deze motivering is uitgegaan van het kavelpaspoort dd 25 augustus 2022.
De uitgangspunten uit deze twee versies van het KP lijken nogal te verschillen.

In de motivering is nu het volgende opgenomen:

- SuHa2C max.14.000m2 BVO (waarvan max 850m2 bovengrondse parkeergarage). Is gelijk aan def KP

- Bladergroen max 13.400 m2 BVO (waarvan max 710 m2 bovengrondse parkeergarage) Is gelijk aan def KP

Het programma bevat 35% sociale huur, 35% middeldure huur en 30% koopwoningen. Wijkt af van def KP. Daarin staat: het uitgangspunt voor het totaal te realiseren programma op Suha 2C/Bladergroen bovenop voornoemd ontwikkelrecht van 33 koopwoningen, bestaat uit 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur/koop woningen en 20% dure huur/koop woningen. Afwijken van dit beleid vereist bestuurlijke goedkeuring van de gemeente
Voor bebouwing gelden de volgende randvoorwaarden (kaartje wijkt af van kaartje uit def KP):



In de hoogbouw torens moet er circa de helft van de begane grond als publieke functie worden ingericht tot maximaal 2 bouwlagen. De westelijke toren (S2C) bevat commerciële of dienstverlenende functies en de oostelijke toren bevat maatschappelijke functies. De uitgangspunten in het kavelpaspoort dienen een doel en moeten worden nageleefd. Afwijken is beredeneerd mogelijk, mits de kwaliteit daar niet onder leidt. In het definitieve KP staat: Uitgangspunten in dit kavelpaspoort dienen een doel en dienen nageleefd te worden. Indien een architectonische oplossing afwijkt van het kavelpaspoort maar een net zo goede kwaliteit geeft, kan er door het supervisieteam besloten worden hier dispensatie op te verlenen. Afwijkingen moeten altijd beredeneerd zijn.
Op basis van het def KP is het alleen mogelijk van architectonische uitgangspunten af te wijken, niet van programmatische. Heb ik dat zo goed begrepen?

In de motivering/ het bouwplan wordt slechts 130m2 BOG/MOG in de ene toren gerealiseerd en 130m2 BOG/mog plus 140m2 buurtkamer in de andere toren. Wordt daarmee voldaan aan het circa voor de helft van de bgg vullen

van de hoogbouw? En nu bevatten beide torens BOG/MOG terwijl volgens het KP de westelijke toren commerciële/ dienstverlenende functies dient te bevatten, als ik het KP goed begrijp. Is dit bezwaarlijk?

Uit de motivering blijkt dat het bouwplan 281 woningen bevat in plaats van de 275 die in de afsprakenbrief genoemd worden. Is dat ok?

De torens worden ruim 38 meter hoog. Dat betekent dat het gemeentelijk hoogbouwbeleid van toepassing is. Wanneer er volgens het KP versie 25 aug 2022 of versie 28 maart 2023 gebouwd wordt, wordt er dan voldaan aan het gemeentelijk hoogbouwbeleid? Of moet er nog ergens een besluit genomen worden om van het hoogbouwbeleid af te wijken?

Op pagina 15 van de motivering wordt het volumeopbouw VO maart 2025 aangehaald. Ook de beschrijving van het bouwplan (gebouw 1 t/m 4) is op basis van een bouwplan uit maart 2025 (project 178, 25-03-2025). Is deze versie van het bouwplan door de gemeente goedgekeurd?

In plaats van 35/35/30 dan wel 33 vrije sectorwoningen en 40/40/20 voor het overige aantal woningen wordt er 33% sociaal/ 31% middensegment en 35% duur gerealiseerd (94/88/99 woningen bij 281 woningen totaal). Is deze afwijking van het afgesproken programma akkoord?

Het bijgesloten windhinderonderzoek (zie bijlage) sluit niet aan op het bouwplan dd maart 2025. Gebouw 2 en 4 hebben in het windhinderonderzoek 4 bouwlagen in plaats van 5. Wat moet onderzocht worden 4 of 5 bouwlagen voor deze bouwdelen? Terrassen bij de maatschappelijke voorzieningen is wenselijk, maar of daar een acceptabel windklimaat optreedt, is niet onderzocht.

Uit de afsprakenbrief blijkt dat de gemeente per 10 woningen 1 pp in de openbare ruimte aanlegt, evenals max 6 pp voor de commerciële/ maatschappelijke voorzieningen. Bij 281 woningen zijn 29 pp nodig voor de woningen. In totaal 35 pp in de openbare ruimte. Volgens Van Riezen worden er 25 pp in de openbare ruimte aangelegd, waarbij verwezen wordt naar het schetsontwerp openbare ruimte dd 22 oktober 2024.
Ik begrijp dat er ook nog sprake is van terugkeerders. Deze terugkeerders hebben mogelijk een parkeervergunning die ze mogen houden. Het zijn er maximaal 21. Hoe wordt daar mee omgegaan? Is het nodig voor deze terugkeerders parkeerplaatsen aan te leggen? 35+21 is max 56pp in de openbare ruimte? Is er een recentere versie van het ontwerp openbare ruimte beschikbaar? Geconcludeerd wordt dat parkeren geen belemmering voor het project vormt. Is onderzocht of er in de openbare ruimte voldoende mogelijkheden zijn voor de straatpakeerbehoefte (parkeerdrukmeting etc)? Dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd voor de motivering waardoor ik de conclusie wat voorbarig vind.

In de motivering staat dat er niet voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd zullen worden. In de afsprakenbrief is niets opgenomen over het mogen afwijken van het fietsparkeerbeleid. Is het akkoord dat er te weinig fpp's worden aangelegd?

Mogen in de BOG/mog ruimtes (elk 130m2) kinderdagverblijven of hiermee vergelijkbare functies komen? Of zijn deze uitgesloten?

In de motivering staat dat bodemonderzoek niet nodig is, want de gemeente levert een bouwrijpe kavel. Ik begrijp dat de gemeente alleen de gronden die nu openbaar zijn en deel gaan uitmaken van het projectgebied bouwrijp oplevert. Zijn deze afspraken onlangs gewijzigd?

Watercompensatie is volgens Van Riezen niet nodig. Ik verwacht niet dat Waternet hiermee akkoord gaat. Is er ruimte in de waterbalans voor dit project?

Dat was het voor nu. Goed weekend!

5.1, 2, e