From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **FW: beoordeling BOPA motivering SuHa Twins - tussenversie dd 23 mei 2025**
To 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>, 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>
Date July 15, 2025 at 5:11:05 PM CEST

Beste allen,
Bij deze een samenvatting van het overleg van zo-even mbt ETFAL SuHA Twins

Het kavelpaspoort 28 maart 2023 gebruiken in plaats van kavelpaspoort 25 augustus 2022.
Er zijn een aantal wijzigingen/ afwijkingen van dit kavelpaspoort. Over een deel wordt nog overleg gevoerd, een deel is al akkoord. Graag een helder overzicht opnemen van de afwijkingen van het kavelpaspoort (en of die wel of niet akkoord zijn).
De gemeente is niet bekend met het bouwplan 25 maart 2025. De door de gemeente beoordeelde tekeningen zijn die uit oktober 2024. Graag ontvangen we nog de tekeningen van 25 maart 2025.

De BOG/MOG m2's die in de ETFAL benoemd worden wijken af van wat gevraagd wordt in het kavelpaspoort (in de hoogbouw moet circa de helft van de bgg ingevuld worden als publieke functie, tot mx 2 lagen).
Volgens onze eigen berekening is dat ongeveer 650m2. In de ETFAL wordt uitgegaan van max 400m2 BOG/MOG (2x 130m2 BOG/MOG + 140m2 buurtkamer). Uit onze beoordeling blijkt dat de buurtkamer 120m2 is ipv 140m2 en dat er 95m2 BOG zit in gebouw 4. Het aantal m2's BOG/MOG lijkt lager uit te vallen dan 400m2. Graag in de ETFAL uitgaan van de meest recente cijfers.

Hoe de invulling van de BOG/MOG plaatsvindt, wordt niet duidelijk gemaakt. Geluidgevoelige functies zoals kinderdagverblijven in de BOG/MOG zijn mogelijk. Omdat de invulling van de BOG/MOG niet concreet is gemaakt, moet er worst-case onderzoek uitgevoerd worden (denk aan geluid, parkeren, bodem, externe veiligheid etc). Graag de onderzoeken aanpassen of anders een beperking doorvoeren in de ETFAL (functies uitsluiten).
Kinderdagverblijven vragen ook om buitenruimte. Of daar in voorzien kan worden blijkt niet uit de ETFAL. En of daar dan wel een goed windklimaat zal zijn is de vraag.

Het windhinderonderzoek maakt wel duidelijk welk windklimaat gaat optreden rondom het gebouw. In de conclusie wordt gesteld dat maatregelen aan het gebouw niet doelmatig zijn, omdat de windklassen veroorzaakt worden door trechterwerking ipv valwind. Enige verbetering zou kunnen ontstaan door de inrichting van de openbare ruimte. Of voldoende verbetering zal opstaan wordt niet duidelijk gemaakt in het onderzoek. Dat willen we wel weten om te kunnen beoordelen of er sprake van etfal zal zijn. En de maatregelen die nodig zijn voor een voldoende windklimaat, moeten concreet gemaakt worden en meegenomen worden in de onderbouwing. En mocht het nodig zijn om voor de maatregelen af te wijken van het omgevingsplan, dan moeten die maatregel ook mee in deze aanvraag, toch?

Omdat kinderdagverblijven mogelijk zijn in de BOG (met de daarbij behorende buitenruimtes) en terrassen aanwezig moeten zijn bij de buurtkamer, moet daar toch ook iets van worden gevonden in het windhinderonderzoek?

Uit de ETFAL blijkt dat de torens 38 meter hoog worden. Dan is het gemeentelijk hoogbouwbeleid ook van toepassing. In de ETFAL wordt niet ingegaan op het hoogbouw beleid. En onderbouwen of aan het hoogbouwbeleid wordt voldaan.
Het vastgestelde Stedenbouwkundig plan voor het Osdorpplein is ook beleid. Graag betrekken in de toelichting.
Ook is er een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Het inrichtingsplan waarin uitgegaan wordt van de aanleg van 25 pp is niet de meest recente versie. Graag de meest recente versie van het inrichtingsplan betrekken in de ETFAL (bij voorkeur opnemen in de bijlagen).

De 281 woningen en de voorgestelde verdeling is akkoord.

We zijn niet akkoord met de opmerking dat er te weinig fietsparkeerplekken gerealiseerd zullen worden. Graag aantonen dat er voldaan gaat worden aan de normen voor fpp. Bij de aanvraag voor de omgevingsplan activiteit zal er aan de fpp normen getoetst worden. Wanneer er niet wordt voldaan, dan krijg je die vergunning niet (dat geldt trouwens ook voor windhinder, het omgevingsplan bevat voorwaarden waaraan voldaan moet gaan worden).

Tav autoparkeren. Niet akkoord met de opmerking dat de gemeente 25 pp in de openbare ruimte aanlegt. De afspraak is dat er 10 woningen 1 pp wordt aangelegd. Bij 281 woningen zijn dat 29 pp.
De meest recente inrichting openbare ruimte gaat ook uit van 29 pp. Verder was er de afspraak dat er max 6 pp voor BOG/MOG voorzieningen worden aangelegd. Graag doorrekenen op basis van het te realiseren oppervlak (minder dan 400m2 als ik het goed heb) wat hiervoor de parkeerbehoefte is en wat dat betekent voor het aantal aan te leggen pp.

Ook voor eventuele terugkeerders (bewoners van de 21 woningen) die over een parkeervergunning beschikken zijn pp nodig. Worst case zijn dat er 21. Is daar ruimte voor?
Een deel van het parkeren lijkt opgevangen te kunnen worden op straat (er lijken plekken over te zijn/ een lage parkeerdruk te zijn). Graag inzichtelijk maken of dit het geval is en betrekken in de parkeeronderbouwing.

Hebben jullie nog aanvullingen?

5.1, 2, e

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, 2 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

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

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 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 5.1, 2, e

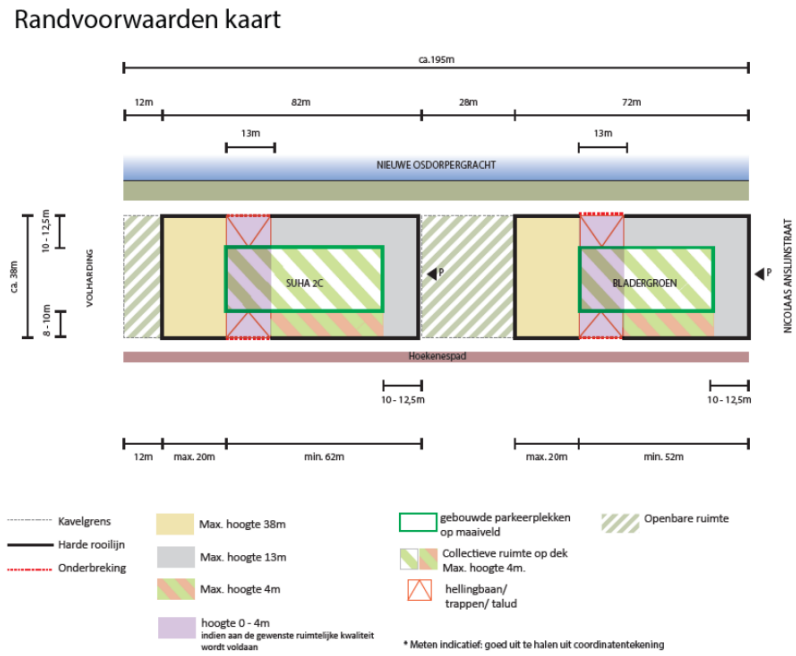
Eerder deze week hebben we een tussenversie - voor eerste ambtelijke lezing'- ontvangen van de BOPA motivering SuHa Twins. Zie ook de bijlage.
Ik heb hem doorgenomen en enkele vragen die ik eerst aan jullie wil voorleggen.

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