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.
t.a.v. 5.1,2,e
[redacted]

Datum 20 september 2022
Ons kenmerk:
Behandeld door: 5.1,2,e
Bijlage:

Onderwerp Beoordeling aangepast VO kavel 17.3, Klaprozenweg 1, 3,5 en Papaverweg 14 en 16

Geachte 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.

Om dit mogelijk te maken heeft het projectteam na overleg met de Maarsengroep het volgende toegestaan (mail 5.1,2,e 18-07):
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:
AANVULLEN

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

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. Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een hoogteaccent tot 50m zoals is beschreven in het HIB. Dit is geen vereiste, maar een mogelijkheid tot de markering en positionering van het gebouw in haar stedenbouwkundige context. Een markante kopgevel kan ook bijdragen aan deze ambitie, zonder dat een hoogteaccent wordt gerealiseerd. Dit is ook niet het geval.

Programma
Toegestane uitzondering:
- Het bvo van van de fietsenstalling (zoals gepresenteerd in het VO ingediend op 1 juni jl.) hoeft niet te worden meegeteld.

Het aangepaste VO omvat het volgende programma:
- 5496 m² bvo totaal (97m2 meer dan toegelaten)
- 3925 m² bvo wonen (100% middel dure huur): (10 m² meer dan toegelaten)
  - 47 woningen van gemiddeld 40 m² go (ondergrens middensegment 50m2)
  - 15 woningen van gemiddeld 70 m² go (ondergrens middensegment 80m2)
- 833 m² bvo productieve ruimte (839m2 minimaal te realiseren als 15%)
- 738 m² bvo overige niet-wonen (839m2 minimaal te realiseren als 15%)
- 256 fietsenplekken (veel meer fietsparkeerplekken door kleinere woningen)

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 woonprogramma bevat minder dan 25% woningen groter dan 70m2. Bovendien wordt er uitgegaan van een gemiddeld GO, waardoor in absolute aantallen het aandeel 70m2 GO nog lager zal liggen. Alle woningen vallen in het middeldure segment. De kleine woningen zijn kleiner dan in het HIB omschreven ondergrens voor middensegment woningen. Concluderend zijn de woningen te klein om door te gaan als middensegment volgens het HIB.

Het productief programma en het niet-wonen programma is beide lager dan de minimaal gevraagde 15% van het totaal te realiseren programma op basis van de uitgangspunten in het HIB. Het woonprogramma valt daardoor hoger uit dan maximaal mogelijk is volgens het HIB.

> Concluderend voldoet het plan nog niet aan de uitgangspunten programma volgens het HIB. In de uitwerking naar de DO fase vormt dit een punt van aandacht, maar is wel de verwachting dat dit eenvoudig kan worden gecorrigeerd.

Met opmerkingen [redacted] of is dit een reden om niet akkoord te gaan met dit VO?

De productieve ruimte bevindt zich langs de stadsstraat en dient minimaal 4m verdiepingshoogte te hebben. Het plan voldoet hieraan.

Bouwplan (VO)
Toegestane uitzonderingen:
-- Het bvo van van de fietsenstalling (zoals gepresenteerd in het VO ingediend op 1 juni jl.) hoeft 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.

In het VO wordt een terras mogelijkheid gesuggereerd op de hoek van de Klaprozenweg en de Papaverweg bij de horecafunctie. De mogelijkheid hiervan in het straatprofiel moet worden onderzocht, om een voldoende breed trottoir over te houden.
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. Het HIB 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.

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 5.1,2,e 5.1,2,e 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
- Kwaliteit groen en natuurinclusieve maatregelen nader uitwerken

Waterberging
- Berekening aanleveren

Mobiliteit
- Aantal laadpunten aangeven
- Parkeren fietsen inpandig aangeven

Tot slot

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectmanagementbureau/Team Gebiedsontwikkeling