Reactie op DO MIX/ SDK locatie (versie 29 sept 2021)

(info: boekje DO MIX OSDORP 3 sept 2021)



Algemeen:
Met de beschikbare informatie toetst de projectgroep Osdorpplein/ CNW het definitieve ontwerp voor SDK/MIX locatie, voordat het wordt ingediend als Omgevingsvergunning aanvraag fase 2. Daarvoor gebruiken we het boekje MIX Osdorp – DO 3 september 2021.

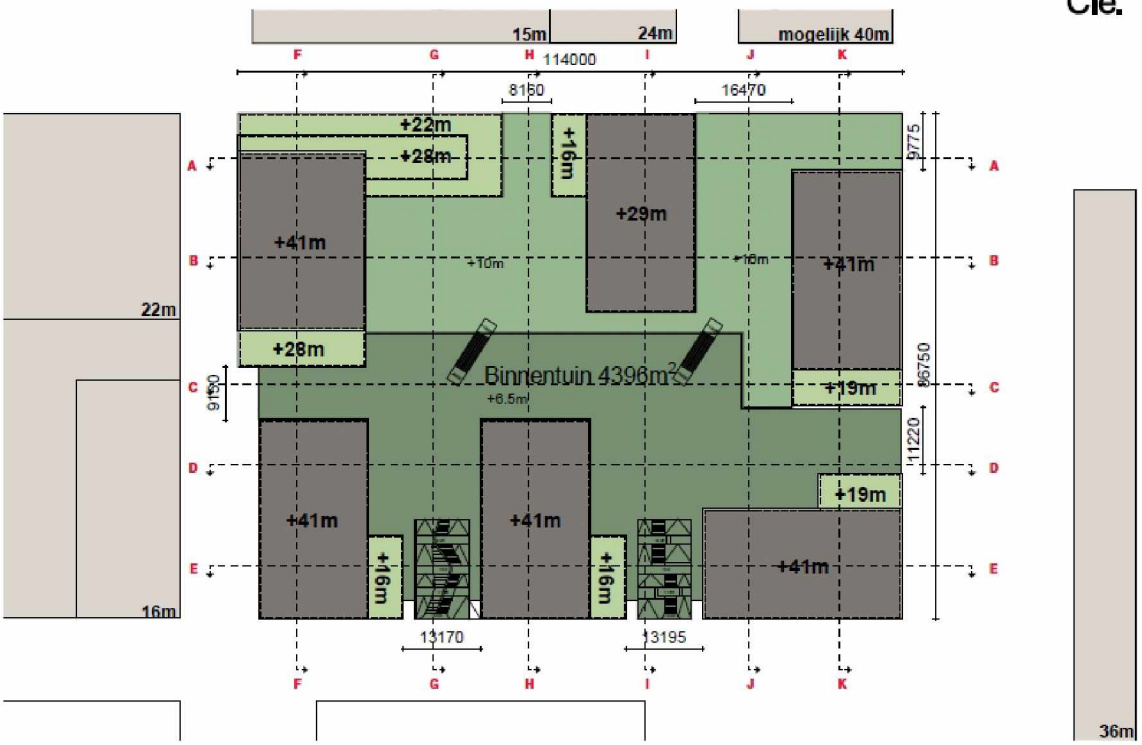
Ontwerp
Globaal bestaat het complex uit een ondergrondse parkeergarage, aan de noordkant een winkelzone (bestaande uit twee lagen en een expeditiestraat), aan de zuidkant een woonstrook en aan de oostkant een maatschappelijke voorziening (Verhalenhuis/OBA XL). Daarboven zijn zes woontorens en een groene binnenhof.

Stedenbouw

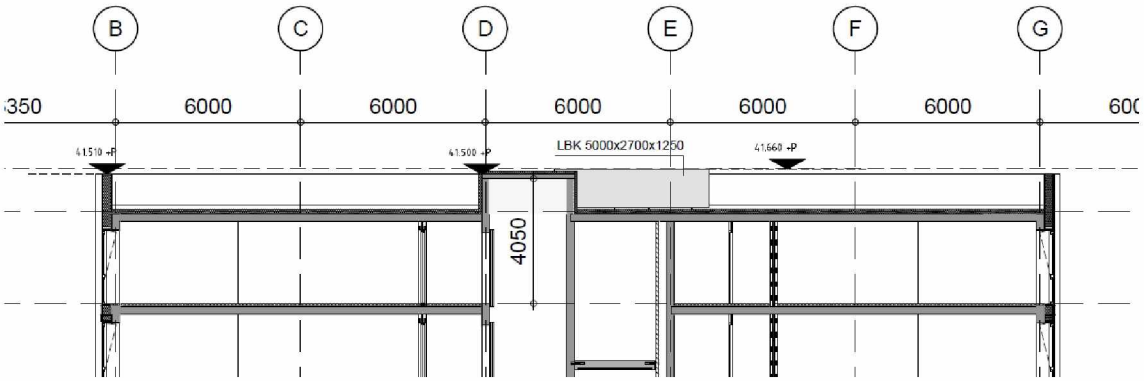
- Hoofdopzet: het opnieuw structureren in 6 blokken met een onder- en bovenbouw geeft meer lucht. Het is een stevig programma voor deze locatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt er aangedrongen op het minimaliseren van het programma waardoor de plattegrond indeling nog compacter kan worden.
- Plint, massa, hoogtes, doorkijken
  Vijf woontorens hebben ongeveer dezelfde hoogte (41 meter) en één woontoren heeft een hoogte van 29 meter. Architectuur/ eigenheid van de verschillende blokken is nog niet geheel duidelijk. Variatie is wel belangrijk binnen de stedenbouwkundige context. Het gaat dan om kleur, vormen en materiaal gebruik.

Doorsneden

Cie.



- De architect heeft een extra tekening (email 24 september '21) nagestuurd. In voorliggende tekeningen (zie onderstaande doorsnede) zijn nu geen opbouwen hoger dan de LIB grens getekend (zoals een was installatie, liftschacht, zonnepanelen).

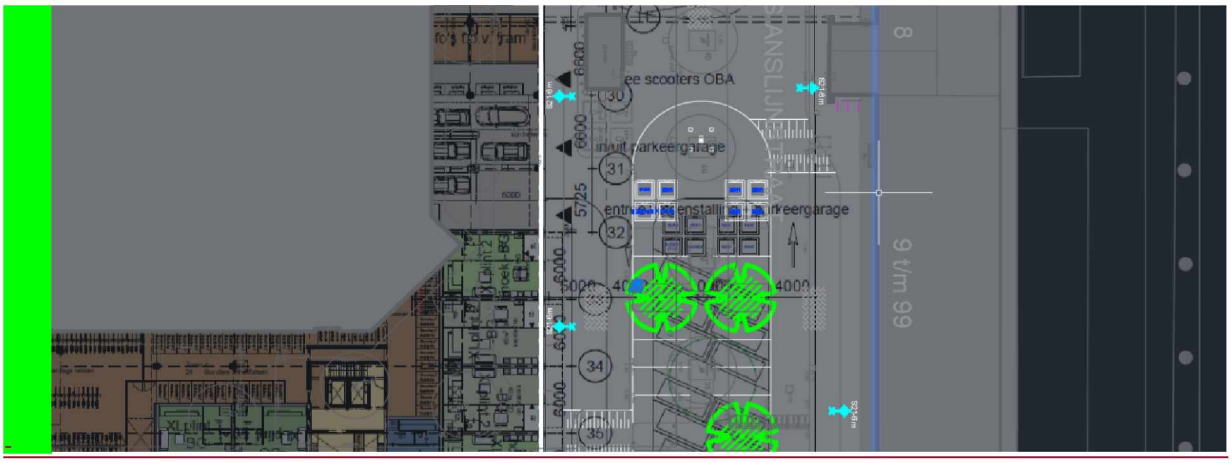


- De relatie met de Anslijnflat (qua bouwhoogte) kan hier nog niet worden beoordeeld. Het gaat hierom de zichtbaarheid van het SDK/MIX-gebouw vanuit de Sloterplas en Lelylaan. CRK –com 3 vraagt om niet alleen vanaf de Lelylaan, maar ook vanaf de Sloterplas. R&D meldt dat de oostelijke gebouwen vanaf de Sloterplas zichtbaar zijn. Het is aan de architect dat verder te onderzoeken (in deze versie DO is de zichtbaarheid nog niet opgenomen, wel in het supervisie boekje van 30 sept).
- De plint is twee laags (niet 2 x 4,5 meter zoals aangegeven in het kavelpaspoort, maar 1 x 6 meter en 1 x 4 meter) aan de kant van de winkels en het Verhalenhuis/OBAXL. Hetgeen passend is.
- Zichtbaarheid en toegankelijkheid van het groene binnenterrein
  De binnenterreinen zijn groen ontworpen. Er is een schetsontwerp voor de groene hof langs gekomen. De definitieve hof ontwerp is nog niet meegestuurd. Het binnenterrein is geen openbaar gebied (in erfpacht uitgegeven) maar wel toegankelijk. Van afsluiten is nu geen sprake.

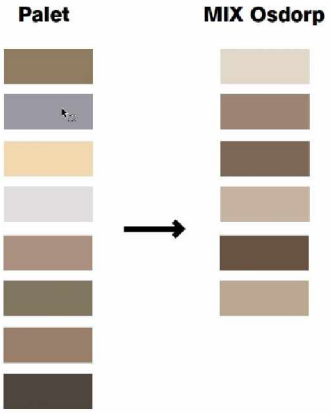
- Inpassing omgeving/ openbare ruimte
  Het huidige volume reageert op de omgeving, met een verwijding aan de westzijde, minder volume aan de noordzijde. Enkele torens zijn met een set- back naar achteren gezet.
- Tussenstraat
  De tussenstraat is 10 meter en verbreed tot 13,5 over 26 meter van het blok. De tussen straat blijft daardoor uitnodigend.
- Bezonningstudie
  Er is een bezonningsstudie nagestuurd. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt gemeld dat het gebouw voldoet aan de gestelde normen. Het effect op de omgeving wordt niet beschreven. De architect is gevraagd deze studie aan te leveren bij vergunningen en de effecten te beschrijven in de Ruimtelijke Onderbouwing.
  De indruk is wel dat door de openingen meer zon op meer momenten op het binnenterrein en de naastgelegen gebouwen (woonzorglocatie en Don Bosco) schijnt. De nagestuurde bezonning/ schaduw studie geeft aan dat het binnenterrein veel in de schaduw komt. Met de keuze van de beplanting moet daar rekening mee worden gehouden.
- Van de totaal genoemd woningen (528) zijn nu nog enkele appartementen eenzijdig en noord gericht. Dit is een verbetering ten opzichte van eerdere versies.
- Groen op binnenterrein/ dak
  In het DO- boekje is geen ontwerp van het binnenterrein opgenomen. De hoogste gebouwen zijn nodig voor zonnepanelen. Eerder is een tuinontwerp getoond. De toegangen vanaf de kade zijn verbreed tot 14 meter. In het VO was te zien dat de binnenruimte verschillende karakteristieken heeft.
- Interne circulatie/bereikbaarheid (logistiek) voor de fietsenstallingen voor de bewoners en bezoekers per verdiepingen is een aandachtspunt.
- Expeditiestraat. De expeditiestraat is een minimaal 6 meter breed en faciliteert de logistiek van de winkels en bedrijven. Na bestuurlijk overleg heeft MRPD in een email gemeld dat er geen deelauto's in de expeditiestraat komen.
- Verhalenhuis/OBA XL: De gevel en de entree vraagt nog aandacht (reactie van Com 3). De DO-toets van dit onderdeel vindt apart plaats (zie:210930 toetsing DO VHH def.doc)
- Openbare fietsstalling: de gemeente koopt het turn-key. De DO-toets van dit onderdeel vindt apart plaats (zie: 210930 toetsing DO FS def.doc)
- Tram- trafo: de oppervlakte is conform afspraak. De exacte indeling moet nog bepaald worden in overleg met Architecten Cie en MET.
-

Openbare ruimte/ toegankelijk binnenterrein
- de expeditiestraat: er zijn geen duidelijke doorsneden van de toegang (met type -deur) tot de expeditie straat. Wat is de hoogte van het plafond van de expeditiestraat/ de hoogte van de doorgang. Dat detail/profiel is nodig om te kunnen beoordelen of de vrachtwagens de expeditiestraat goed kunnen inrijden (vanwege de ervaring met de te lage expeditie-ingang van Lebo-C waar de vrachtwagens hun luchtvering moeten laten leeglopen om het gebouw in te kunnen rijden).
- Er zijn veel wijzigingen aan de oost-zijde m.b.t. div verkeersstromen: openbare fietsenstalling, expeditiestraat, ingang openbare stalling voor scooters en bakfietsen, parkeergarage, fietsenstalling bewoners.
- Getekende openbare ruimte (door architect) en het DO –openbare ruimte verschillen.

Uitgangspunten zijn: gebouw blijft binnen de rooilijnen/ matenplan en de gemeente ontwerp de openbare ruimte.
De door de architect getekende openbare ruimte veroorzaakt problemen (verplaatsing afvalcontainers, verlies parkeerplaatsen/ groen, etc.). Schuin parkeren is niet gewenst. Voorstel is dat gemeente en architect dit op ontwerpersniveau bespreken.



- Op het binnenterrein komt groen tussen privé en openbaar. Mindervalide bewoners en hun bezoekers kunnen met de lift van hun woontoren op niveau 6 of niveau 10 komen. Mindervalide niet-bewoners en niet-bezoekers zouden eventueel via Het Verhalenhuis op niveau + 6 meter kunnen komen tijdens openingstijden van het Verhalenhuis.
- Kleurenpallet



Het gekozen palet voor MIX lijkt niet terug te komen in de geveltekeningen. Er zijn lichtere kleuren (Oestersund) maar ook veel donker (Septem 7039) .



(dit SEPTEM 7039 van de van de Moortel website)

De kleurstelling is in het DO aangegeven. Op tekening is de echte kleur vaak moeilijk te zien. De architect heeft de kleurstelling verder toegelicht in het traject van Welstand.



- Geen Pluvia putten: er mogen in de openbare ruimte buiten de gevellijn/erfgrens geen ontlastputten ten behoeve van de hemelwaterafvoer komen. Ontlastputten veroorzaken bij hevige regenval verzakking van de (openbare) bestrating waardoor de gemeente extra onderhoud moet uitvoeren.
- Over eventuele manputten voor een WKO systeem wordt overlegd. Buiten het winkelgebied (met de bijzondere bestrating) worden de mogelijkheden daarvoor besproken met initiatiefnemer.

Duurzaamheid/ circulair/ modulair
De stukken rondom duurzaamheid zien er goed uit, onderstaand een toelichting.

Energie
De aangegeven BENG voldoet aan de landelijke eisen. De concessie blijft een punt van aandacht en het gekozen energiesysteem dient tijdig afgestemd te zijn met Vattenfall.

Duurzame mobiliteit
100 parkeerplaatsen worden uitgerust met een oplaadpunt, dit is lijn met het beleid van de gemeente.

Klimaatbestendigheid
Er wordt voldaan aan de eisen uit de hemelwaterverordening.

Natuur inclusief bouwen
De maatregelen die getroffen worden omtrent het natuur inclusief bouwen zien er goed uit en we zijn blij dat het handboek 'natuur inclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën' is gebruikt. De ontwikkelaar zou hier nog een stap verder in kunnen gaan door het bijbehorende puntensysteem in te vullen. Dit geeft een nog beter beeld van wat en hoeveel er gedaan gaat worden op het gebied van natuur inclusief bouwen (puntensysteem is te vinden in de bijlage).

Mocht de ontwikkelaar open staan voor gebruik van het puntensysteem dan zou dit wellicht naar de wethouder gecommuniceerd kunnen worden als project waar ontwikkelende partij een stap verder gaat op gebied van duurzaamheid dan enkel de verplichte eisen.

Circulair bouwen
De aangegeven MPG voldoet aan de landelijke eisen. Verder is het goed om te zien dat er nagedacht wordt over woonblokken die vele generaties meegaan. Ook zijn we blij dat er gebruik gemaakt wordt van een materialenpaspoort.

Programma

programma wonen	woningen (st)	bvo/won (m²)	bvo totaal (m²)	gbo/won (m²)	gbo totaal (m²)	aantal slaapkamers
Sociaal incl 12 sociale woningen uit De Os	132	56,5	7.453	42,8	5.556	1 slaapkamer
Sociaal (waarvan 20% groot)	30	94,3	2.829	70,3	2.109	3 slaapkamers
66 GO woningen (gemiddeld) type M	241	86,1	20.758	66,1	15.929	2 slaapkamers
86 GO woningen (gemiddeld) type XL	90	114,6	10.317	87,8	7.904	3 slaapkamers
middenduur De Os	16	65,7	1.025	48,7	779	1 slaapkamer
type S	1	65,7	65	49,0	49	1 slaapkamer
104 GO woningen (gemiddeld) type XXL	18	138,7	2.497	104,1	1.873	3 slaapkamers
	528		**44.945**		**34.199**	
gemiddelden		**85,1**		**64,8**		
gemiddeld vrije sector (zonder sociaal en middenduur)				**74**		
TOTAAL WONEN	**528**		**44.945**		**34.199**	

Het woon programma is in bovenstaande tabel aangegeven. Verder zijn er winkels (4.011 m2), Verhalenhuis/OBA XL (3.991 m2), een openbare fietsen stalling 450 plekken (*868* m2) en een tram trafo e.a. (45 m2). Parkeerkelder voor 366 autoparkeerplaatsen.
De woontypologieën zijn tussen de 40 – 112 m2 GBO. 40m2 is een kleine woning.

<u>Criterium 1 Massa:</u>
Maximaal 54.000 m2 bvo bovengronds excl. auto parkeren en tramtrafo. Plus meer m2's boven 3.000 m2 OBA, dat is 991 m2.

DO MRP:
Er wordt 55.649 m2 BVO gemaakt excl. tramtrafo, auto parkeren, fiets parkeren. Er kan 54.991 m2 BVO gemaakt worden conform het maximum in het kavelpaspoort. De overschrijding van circa 1% is ruimtelijk acceptabel in het kader van de privaatrechtelijke afspraken. Uiteindelijk zal de Welstand moeten beoordelen of dit ook mogelijk is. Financieel kan de overschrijding leiden tot een extra grondprijs indien dit leidt tot overschrijding van de gbo's (wonen) of bvo's (niet-wonen).

<u>Criterium 2 Woonprogramma:</u>
Maximaal 500 woningen in max. 34.000 m2 gbo met minimaal 30% sociaal (150). Minimaal 30 sociale woningen voor grote gezinnen (red. > 70 m2 conform Woonbeleid). Maximaal 150 woningen kleiner 60 m2 gbo. Aanvulling compensatie De Os 12 sociale huurwoningen en 16 middendure huurwoningen. Er mogen dus max. 528 woningen gemaakt worden (waarvan 162 sociaal en 16 middenduur) in max. 34.000 m2 gbo + m2 gbo 28 compensatie woningen (niet gemaximeerd).

DO MRP-oppervlakte:
Er wordt 34199 m2 gbo gemaakt bij 528 woningen. Dit past.
Er worden 149 woningen gemaakt die gemiddeld kleiner zijn 60 m2 gbo gemaakt. Dit past.
Er worden 162 sociale huurwoningen gemaakt. Dit past (precies).
Er worden 30 sociale woningen gemaakt die gemiddeld > 70 m2. Dit past (precies).
N.B. Voor 16 sociale woningen geldt dat ze net onder 70 m2 gbo meten.

Er worden 16 middeldure woningen gemaakt.

Aandachtspunt woonprogramma
Uit een overzicht van de uitwerking van woonlagen met typen en grootte van de woningen blijkt dat minder gbo's kunnen worden gemaakt (33.071 m2), maar hetzelfde aantal woningen. Dit resulteert in een substantieel hoger aandeel kleine woningen zodanig dat de criteria kleine woningen (max. 30% <60 m2 en min. 20% van sociaal >70 m2) niet meer gehaald wordt.
Zolang deze woningen resp. 3 kamer woning (vrijesector of middelduur) en 4 kamer woning (sociaal) kunnen blijven is de doelstelling van Wonen hierin gehaald. Uit de plattegronden van het overzicht blijkt dit. De niet-sociale huurwoningen kunnen worden verkocht cq. verhuurd.

Toegelaten instelling
Aanvullend: verzoek om aan te geven op welk moment duidelijk wordt welke toegelaten instelling de sociale huurwoningen zal exploiteren. Om een juist erfpachtaanbod te kunnen doen en substantiële aanpassingen in het DO nodig zijn als gevolg van turn-key afspraken met een corporatie, is het nodig dat dit moment vóór het aanbieden van het DO aan de gemeente ligt.
MRP is reeds in gesprek met partijen, maar overeenstemming met een toegelaten instelling voor aanbieden van het DO, dat op 21 mei 2021 gepland staat, is voor MRP onhaalbaar. Zodra er iets bekend is, zal MRP dit direct aan de gemeente laten weten.
Formeel staat in de bouwenveloppe overeenkomst dat uiterlijk binnen vier (4) weken na ontvangst van de erfpachtbevestiging Ontwikkelaar schriftelijk aan de Gemeente zal berichten welke Toegelaten Instelling het appartementsrecht met betrekking tot de Sociale Huurwoningen zal verkrijgen. Dit is technisch onmogelijk, omdat de aanbieding voor de sociale huurwoningen niet aan MRP maar aan de toegelaten instelling geschiedt. In de praktijk betekent dit dat er geen erfpachtbevestiging voor de sociale huurwoningen gedaan kan worden als de toegelaten instelling niet bekend is.
Ingeval MRP het huidige pand in erfpacht verkrijgt en verantwoordelijk wordt voor sloop en bouwrijp maken dient voor die tijd bekend te zijn welk deel er aan de toegelaten instelling wordt uitgegeven. Sociale huurwoningen kennen namelijk een ander regime erfpachtuitgifte (AB 1998) dan het overige programma (AB2000).

<u>Criterium 3 niet-wonen:</u>
Noordkant 4.600 m2 detailhandel en minimaal 2.500 m2 cultuur en ontspanning. Inpandige openbare fietsenstalling met 180 extra plekken tbv Osdorpplein bezoekers. Op basis van afsprakenbrief circa 450 fietsparkeerplaatsen onder het Verhalenhuis/ OBAXL en een beheerdersruimte annex werkplaats. Tramtrafo van ongeveer 45 m2 bvo. Laad en losstrook/ expeditiestraat op 36 meter achter de noordgevel realiseren.

DO MRP:
Er wordt 4011 m2 bvo retail gerealiseerd. Voor de op de eerste verdieping gelegen retail m2's geldt dat deze op verzoek van MRP en na wijziging erfpachtfunctie gebruikt kunnen worden voor kantoor, cultuur & ontspanning of, maatschappelijk. Dit past.
De expeditiestraat is circa 6,60 m breed bij de entree aan de oostzijde, 5,50 m breed aan de westzijde.
Het expeditie verkeer rijdt over het parkeergarage dak door de expeditiestraat door Don Bosco naar het gebied uit.
Het dak van de parkeergarage dient de verkeersklasse xx te kunnen dragen ten behoeve van dit gebruik. Navraag bij MRP leert dat zij uitgaan van verkeersklasse 3.

Er wordt 45 m2 tramtrafo gemaakt. Dit past.

Er wordt 3.991 m2 bvo Verhalenhuis/OBAXL gemaakt (3.580 m2 VVO, dit is relevant voor de koopovereenkomst tussen Gemeente/Kunst & Cultuur en MRP). Dat past en betekent dat er in totaal 54.000 + 991 m2 bvo = 54991 m2 bvo totaal gemaakt mag worden in de massa.

Er worden volgens 404 fiets parkeerplekken in rekken opgelost op -1, 46 plekkenplekken voor bakfietsen en scooters op bg bij entree parkeergarage, totaal 450 plekken. Beheerdersruimte annex werkplaats is voor circa 17,5 m2 ingetekend.
(Zie voor verdere toetsing doc: 210939 toetsing DO FS def.doc. De gemeente toetst in een later stadium nog het Technisch Ontwerp als afnemer van de Verhalenhuis/OBAXL en Fietsenstalling conform concept koopovereenkomst).

Criterium 4:
Verhalenhuis/OBAXL-casco conform afspraken.

DO MRP:
Het Verhalenhuis is voor circa 3.991 m2 bvo opgenomen in het DO over de begane grond, een tussenverdieping en eerste verdieping. MRP levert uiteindelijk aan de gemeente 3580 m2 VVO conform de specificaties die nader vastgelegd zijn in de termsheet/ koopovereenkomst.
(Voor toetsing DO Verhalenhuis/OBAXL zie doc: 210939 toetsing DO VHH def.doc).

Parkeren/ verkeer
De voorlopige parkeerbalans berekeningen gaan uit van een ondergrondse verbinding tussen Don Bosco en SDK. Er wordt gebruikt gemaakt van deelauto's. Ook worden alsnog de parkeernormen van Don Bosco aangepast aan de normen die in 2017 zijn vastgesteld. De definitieve aanvraag zal langs V&OR-parkeernormen gaan voor een definitieve toets. V&OR is inmiddels akkoord met de auto parkeervoorstellen.

Architectuur/ ruimtelijke kwaliteit (via supervisie)
In diverse stappen en verschillende modellen (eerst ook met torens van 60 meter hoog) is het voorliggende ontwerp ontstaan. De grootste opgave is wellicht om het complex niet te massief te maken, maar zo dat er boven een aantrekkelijke plint met een zestal torens rondom een grote groene binnenhof een aangenaam woonmilieu ontstaat.
Woensdag 2 juni is SDK/mix besproken in com 3. Het verslag zal binnenkort beschikbaar zijn. Het spoor van ruimtelijke kwaliteit/ welstand wordt hier niet besproken. In het afgelopen com 3-overleg zijn aandachtspunten (onder andere gevel/entree Verhalenhuis/OBA XL, plint en binnenterrein met tuin) genoemd.

Planologisch juridisch aspecten
MRPD heeft gekozen om in twee fases de omgevingsvergunningaanvraag in te dienen waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure zal worden doorlopen voor het strijdig gebruik. MRP doorloopt 1 uitgebreide procedure voor strijdig gebruik en 1 reguliere procedure voor het bouwen (2 omgevingsvergunningen/besluiten). Bureau Van Riezen & Partners zal zorg dragen voor een volledige goede ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken. Voorafgaand aan of

tijdens de aanvraagprocedure omgevingsvergunning is een (vormvrij) m.e.r.-besluit genomen, dit is MRPD bekend.
In mei 2021 is fase 1 ingediend met een ruimtelijke onderbouwing.

Nu ligt het DO voor. Het DO is alleen akkoord indien dat deze geheel conform de aanvraag omgevingsvergunning- fase 1 is. Voor zover uit het DO duidelijk is, is dat het geval.

Conclusie
De voorliggende tekeningen voldoen grotendeels aan het kavelpaspoort of aan de besproken aanpassingen.

Het programma (de versie van MRP) past in het ontwerp en bij de gemaakte afspraken. Er zijn verschillende aandachtspunten genoemd die hierbij van belang zijn.

Bezonning/ schaduw studie op het binnenterrein en de omliggende gebouwen is inmiddels meegestuurd.

Door het niet hoger bouwen dan 41 meter vanwege LIB en het niet bouwen van een tweelaagse ondergrondse parkeergarage wordt het complex nogal compact. Daar is flink aan gesleuteld met het voorliggende resultaat. Een groen binnenterrein/ tuin van hoge kwaliteit moet het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van het complex vergroten. Tekeningen en ontwerpen van het binnenterrein ontbreken in de voorliggende stukken. Het is wenselijk ook bij dit DO de ontwerpen van de tuinen in de binnenterreinen op te nemen.

De architect heeft de openbare ruimte hier en daar meeontworpen. Dit verschilt met DO-openbare ruimte van de gemeente. De gemeente ontwerpt de openbare ruimte. Het is wenselijk dat ontwerp te gebruiken in vervolg tekeningen. Er zijn verschillende aandachtspunten opgenomen ten aanzien van de openbare ruimte in voorliggende reactie.