

Reactie Gemeente Amsterdam op startdocument Eo Hamerkwartier, ontvangen per email op 22 maart 2023

6 april 2023

Op 22 maart 2023 ontving het projectteam het startdocument voor de ontwikkeling van kavel Eo in Hamerkwartier. Hieronder volgt een eerste reactie vanuit het projectteam, welke met name ziet op de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Een volledige reactie waarbij getoetst is op alle aspecten uit de Investeringsnota volgt na indiening ten behoeve van en bespreking in het planvormingsoverleg Hamerkwartier.

Inleiding

Om te beginnen is er veel enthousiasme over de zorgvuldigheid waarmee het startdocument tot stand is gekomen en het uitwerkingsniveau van verschillende onderdelen. Het ontwerp straalt een mooi ambitieniveau uit.

Programmatische uitgangspunten

Het voorliggend plan voldoet niet aan de programmatische uitgangspunten uit de Investeringsnota Hamerkwartier:

- Totaal programma. Zo wordt het maximaal toegestane programma aanzienlijk overschreden. In eerdere versie van het plan (document 12 juli 2022) werd voldaan aan het maximale totaal programma van 25.828 m² bvo cf investeringsnota. Nu wordt er meer programma gemaakt namelijk 5.1-1-c [redacted]
- Verdeling programma. De verhouding tussen wonen en niet wonen wijkt af. 5.1-1-c [redacted] Dit conflicteert met de ambitie voor Hamerkwartier om het werk karakter zo veel mogelijk te behouden. Er wordt 5.1-1-c [redacted] wonen te veel gemaakt. En 5.1-1-c [redacted] niet wonen te weinig. Daarnaast wordt er geen reguliere bedrijvigheid gemaakt. Het Hamerkwartier richt zich op creatieve/productieve bedrijvigheid. Dit moet terugkomen in het plan. Er wordt wel ingezet op hybride bedrijven, maar in de tekening is dit hybride/woon-werk. Dit is niet hetzelfde als hybride bedrijven, hybride bedrijvigheid doelt op een vorm van bedrijvigheid waar bedrijf en kantoor gecombineerd kan worden, wonen is hier geen onderdeel van.
- Woninggroottes. De gemiddelde woninggroottes voor sociaal en middendure huur zijn met 5.1-1-c [redacted] kleiner dan in het investeringsbesluit is vastgesteld (gem 55m² GO).
- Supermarkt. In de Investeringsnota is een maximaal supermarkt programma van 2.000 m² bvo opgenomen. In de plattegrond is 2.000 m² op de BG ingetekend en in de tabel 2.286 m² bvo. Het verschil zit waarschijnlijk in de m² op de extra verdiepingsvloer maar hoe precies tot dat aantal meters gekomen wordt is niet duidelijk. Voor de gemeente is van belang het maximale aantal m² supermarkt te borgen.
- Parkeren. Een parkeerbalans ontbreekt, waardoor niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen voor de woningen bestemd zijn en hoeveel voor de supermarkt en op welke wijze wordt omgegaan met dubbelgebruik.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het voorliggend plan voldoet niet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Investeringsnota Hamerkwartier:

- Dichtheid. Het teveel in programma zorgt ook ruimtelijk voor een te dichte opbouw van het Hamerblok op Eo. Hierdoor ontstaat er te weinig "lucht" in de opbouw. Dit komt onder andere terug in de volgende locaties
 - L-vormig woongebouw op de daktuin. Deze sluit aan de Spijkerkade bijna tegen de toren aan. Zorg ervoor dat hier een grotere opening ontstaat zodat de daktuin vanaf de Spijkerkade ook zichtbaar wordt
 - Onder de toren aan het Motorplein wordt nu over bijna de hele breedte tot 18m gebouwd. Dit gaat tegen het principe in van een toren van 45m (met een footprint van 600m²) die grenst aan de daktuin. Dit dient terug gebracht te worden tot een oppervlakte van 600m². Hierdoor ontstaat er ook meer afwisseling tussen 18m hoge woongebouwen en 9m hoge loodsen, wat zorgt voor meer lucht in het plan.
- Bouwhoogte 17m. De Investeringsnota geeft aan dat er maximaal 17m hoog gebouwd mag worden bij de middenbouw. Het startdocument gaat uit van 18m. Wij zien dat 17m voor 3 bouwlagen op een loods van 9m niet goed uitkomt en dat de oplossing van een setback voor de bovenste woonlaag een goede vondst is om hiervan af te wijken. Tegelijkertijd wordt door de setback de opbouw boven de loods minder ervaren. Uiteindelijk is het aan de supervisor om hier akkoord op te geven.
- Inpassing supermarkt. Gesteld wordt dat de 2000 m² voor de supermarkt nog verder ontworpen wordt n.a.v. de wensen van Dirk van den Broek. Het is vanuit de gemeente niet gewenst dat de supermarkt 3 lange gevelzijdes kent. Deze gevels zijn vaak dicht of dichtgeplakt. Het Motorplein wordt het verbindende plein tussen de drie omliggende buurten. Dit vraagt om aantrekkelijke en levendige plinten waaraan entrees zijn gesitueerd, bijvoorbeeld van het overige commerciële programma. Wellicht is het overige programma van de Dirk daarvoor in te zetten dat dan haar ontsluiting krijgt vanaf het maaiveld. Shop in shop Dirk is daarom niet gewenst.
- Positionering hoogteaccent E2. Voor ontwikkelveld E2 wordt een splitsing van het blokpaspoort overwogen. In het geval van opsplitsing zal het hoogteaccent op E2 wellicht iets in noordelijke richting verschuiven in vergelijking met het zoekgebied zoals dat in het investeringsbesluit is geformuleerd.
- Dwarsstraat tussen Eo en E2. In het startdocument is een dwarsstraat ingetekend tussen blok Eo en E2. Dit is niet conform blokpaspoorten en deze is ook niet opgenomen in de plannen voor E2. Dit betekent dat de bebouwing op Eo direct grenst aan de bebouwing van E2 en dit is van invloed op het voorgestelde programma. Inzicht in de invulling van deze meters is nodig om hier een beter oordeel over te kunnen geven.
- Toren Spijkerkade is nu vierkant, is er een mogelijkheid om dit rechthoek te krijgen, waardoor een meer rankere toren ontstaat.

Aandachtspunten vanuit mobiliteit

Een volledige toets vanuit thema mobiliteit en openbare ruimte dient nog plaats te vinden maar hieronder volgt alvast een eerste reactie:

- Zorg bij achterwaartse rijrichting van vrachtwagen bij naar binnen rijden.
- Zorg bij vormgeving hellingbaan (hellingsgraad, voldoende rechtstand, voldoende hoogte, zicht op openbare ruimte etc.).
- Niet goed duidelijk of en op welke manier motoren bij hun parkeerplaatsen kunnen komen.
- Wijze van gebruik entrees aan de Meeuwenlaan in relatie tot toekomstige groene inrichting. Bijvoorbeeld in relatie tot verhuisbewegingen en pakketbezorgers. Bij voorkeur entrees hiervoor aan de zuidzijde organiseren.
- Pag. 30: tweede verdieping. Wordt hiermee de 1e etage bedoeld?
- Hoe kom je op pag. 30 op de 1e (of 2e) etage met je (bak)fiets e.d.. Fiets in lift is geen serieuze optie. Óf hellingbaan naar deze etage intekenen, óf hier alleen bergingen maken. Met de fiets naar hoger gelegen etages: houd rekening met leeftijd (oud en jong / gezin) en fysiek mogelijkheden (invalide). We willen naar minder automobilititeit, dus faciliteer de (snor/E/bak-) fiets beter.

Overige aandachtspunten verder ontwerp

- Ruimtelijke randvoorwaarden buurtgezondheidscentrum. Het ontwerp van het buurtgezondheidscentrum is nog niet getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden buurtgezondheidscentrum. Vooruitlopend geven we alvast mee dat niet lijkt de worden voldaan aan de eis van voldoende daglicht toetreding.
- Plint ontwerp. Hoe wordt omgegaan met het ontwerp van de plint waar de woningen in de 9m hoge plint zijn geplaatst. Volgens de 3d beelden wordt de plint lager benadrukt. Dit kan een mooie oplossing zijn maar dit zal onderdeel zijn van de beoordeling door supervisie. Wellicht dat wat betreft dit onderdeel meerdere varianten aan supervisie kunnen worden voorgelegd.
- Atelierwoningen. Enthousiasme over atelierswoningen, mooie oplossing om de tussenstraat een eigen karakter en levendigheid te geven. Zorg bij projectteam is dat dit uiteindelijk vooral woonmeters worden en het werkkarakter verloren gaat. Zorg in het ontwerp daarom dat deze ook daadwerkelijk als atelierwoningen worden ontworpen. Dus hoge verdiepingvloer begane grond, eigen meterkast toilet etc, bijvoorbeeld. Dat er adressen aan de stegen zitten is goed. Wel dient er genoeg maat te zijn zodat er genoeg ruimte is voor ondergrondse kabels en leidingen.
- De verticale verkaveling past goed binnen het Hamerblok principe.
- Voorgesteld wordt dat de daktuin door een landschapsarchitect wordt opgepakt. Dit wordt toegejuicht.