



Overleg gemeente – Eigen Haard over stedenbouwkundig Plan Eigen Haard

Datum: 8 december 2022

Eigen Haard, vertegenwoordigd door:

5.1-2-e

Gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door:

5.1-2-e

Besproken is het stedenbouwkundig kader van Eigen Haard d.d. 7 december 2022 en de reactie van de gemeente op de eerdere versie van het plan d.d. 22 november 2022

De volgende onderwerpen zijn besproken:

Inrit parkeren en oplossen laden en lossen blok A2

Een alternatieve oplossing is opgenomen in het aangepaste stedenbouwkundig plan en geeft invulling aan de gestelde uitgangspunten van de gemeente.

Vormgeving blok A2

Afgesproken is:

- In tekst te omschrijven waar de middenbouw aan moet voldoen en dat de uitwerking daarvan onderdeel is van de architectonische uitwerking. Op tekening (het 'blokpaspoort op pagina 70') wordt met stippellijn weergegeven hoe dat vorm kan krijgen ter referentie (de gevraagde 'referentie tekening') om de zorg ten aanzien van een te hoge dichtheid weg te nemen. Hieruit blijken de gevraagde openingen van minimaal 15 meter aan de oost- en westzijde. En de opening aan het gedempt Hamerknaal waarvoor de minimale eis van 15 meter niet geldt, enkel de wens om een opening van een zekere maat te realiseren om meer lucht en licht te creëren. Precieze maatvoering van die opening is onderdeel van de architectonische uitwerking. In de legenda bij die tekening een omschrijving op nemen van de stippellijn (indicatieve contouren van de opbouwen op de middenbouw, nader uit te werken in architectonisch uitwerking).
- De hoogtes van de daktuinen ook als indicatief opnemen met genoemde minima en maxima. Nu zijn ze als vaste maten opgenomen, terwijl studie van Moke bijvoorbeeld al een getrapte daktuin toont.
- Het 'blokpaspoort' (op pagina 70) heeft daarnaast ook vaststaande elementen in zich, zoals contouren (op door gemeente geaccordeerde coördinaten), locatie hoogteaccenten en bouwhoogtes.

Oostelijke gevellijn blok A2

Afgesproken is dat:

- 5.1-2-e heeft uitgesproken geïriteerd te zijn over dat er terug wordt gekomen op eerder akkoord op een breedte van blok A2 van 50 meter. Gemeente ziet dat anders en

benadrukt pas afgelopen september een tekening op coördinaten te hebben ontvangen. 5.1-2-e geeft wel dat dat als het echt niet anders kan, ze bereid is daarin mee te bewegen. Voorwaarde voor haar en Eigen Haard is wel dat ze de noodzaak daartoe kan begrijpen. En de gemeente moet zich er bewust van zijn dat als je aan de ene knop draait (in dit geval terug leggen gevellijn) dat dat wellicht tot gevolg heeft dat je ook moet draaien aan een andere knop (bijvoorbeeld breedte opening op hoogte aan Gedempt Hamerkanaal). Dit zal onderdeel zijn van de architectonische studie en het gesprek dat we daarover met elkaar hebben te voeren.

- Gemeente zal informatie sturen ten aanzien van profiel straat en plan blok A5. Met als doel uit te leggen waarom een minimaal profiel van 15 meter noodzakelijk is en waarom er geen ruimte is om blok A2 uit te breiden.
- Vraag aan gemeente: is de 15 meter ook ondergronds maatgevend of is bijvoorbeeld een parkeergarage die ondergronds uitsteekt een optie?

Inrit parkeren blok A3

Eigen Haard heeft koppeling tussen A2 en A3 en koppeling tussen A3 en blok A6 van Hines ingetekend als mogelijke inritten naar de parkeergarage. En de eerder ingetekende inrit op maaiveld vanaf de verlengde Boorstraat laten vervallen. 5.1-2-e spreekt echter haar verantwoordiging uit dat de gemeente nu een koppeling onder het pocketpark voorschrijft ten koste van de kwaliteit van het pocketpark wat voor de gemeente zo belangrijk is. Een verbinding onder het maaiveld heeft naar haar mening als consequenties dat je geen volwaardig groen erboven kan realiseren. 5.1-2-e bestrijdt dat. Enerzijds uit ze haar verantwoordiging over het feit dat de inrit op maaiveld was ingetekend. In de investeringsnota en alle verslagen van bijvoorbeeld supervisieoverleggen is terug te lezen dat uitgangspunt is dat de parkeergarage onder blok A3 ontsloten moet worden vanaf het Gedempt Hamerkanaal. En daarnaast betekent een koppeling niet dat er geen volwaardig en kwalitatief hoogwaardig groen erboven kan worden gerealiseerd. Het heeft consequenties voor de vormgeving van de koppeling, die moet voldoende diep liggen en een voldoende zware gronddekking kunnen dragen. Door 5.1-2-e wordt daaraan toegevoegd dat de koppeling ook niet wenselijk is vanuit de zelfstandige exploitatie van blok A3. Het is niet wenselijk dat bewoners door de garage van blok A2 heen moeten om hun eigen garage te bereiken.

Afgesproken is dat:

- Omwille van de voortgang en ruimte voor een gesprek hierover in het kader van de architectonische uitwerking van blok A2 en A3 wordt door de gemeente in gestemd met het opnemen als derde optie op tekening dat de inrit op maaiveld vanaf de Boorstraat wordt vormgegeven.

Voorwaarde van ophoging bouwhoogte

Urhahn heeft een tekstsuggestie opgenomen in het stedenbouwkundig plan waaruit blijkt hoe invulling zal worden gegeven aan de voorwaarden zoals door de gemeente gekoppeld aan het ophogen van de torens.

Afgesproken is dat:

- Gemeente zal beoordelen of tekst toereikend is.

Kromhouthal: verkeersmeters in relatie tot het totale en maximale aantal m2 bvo

Het totale aantal m2 bvo overschrijdt het toegestane aantal m2 aanzienlijk. In de Investeringsnota is een totaal toegestaan van 76.442 m2 bvo, eventueel op te hogen tot 78.000 m2 bvo bij het verhogen van de bouwhoogtes tot 50 en 70 meter. In de stuurgroep is ruimte geboden voor een programma optimalisatie van maximaal 2.500 m2 tbv de extra bouwlaag op de groundscraper. Alles bij elkaar, onder voorwaarde van een goede stedenbouwkundige inpassing, een maximaal programma van 80.500 m2 bvo. In het stedenbouwkundig plan is nu een totaal programma van 82.850 m2 bvo opgenomen. Naar mening van Eigen Haard zit dat verschil in de 2.200 m2 verkeersruimte in de Kromhouthal, welke niet verhuurbaar zijn en enkel als openbare verkeersruimte gebruikt zullen worden.

De gemeente benadrukt dat die 2.200 m2 wel degelijk als m2 bvo worden beschouwd en het toegestane maximale programma daarmee wordt overschreden. Ze bevinden zich binnen de muren van het pand en zijn daarmee m2 bvo. Financieel tellen ze mee in de doorrekening. In dat kader is het goed met elkaar het gesprek aan te gaan over welke waarde je aan die meters toe kent gezien het bijzondere gebruik ervan. Rekenkundig qua programma in relatie tot gedane onderzoeken en maxima in de investeringsnota ziet de gemeente de meters als te programmeren meters. De meters kennen wel degelijk ook een andere functie dan enkel verkeersruimte. En met die meters is geen rekening gehouden in de opgestelde onderzoeken in Hamerkwartier. De totale overschrijding ten opzichte van het oorspronkelijke maximum in de Investeringsnota is daarmee aanzienlijk en dat vraagt zorgvuldigheid. Als je bijvoorbeeld naar het huidige gebruik van die meters in de Kromhouthal kijkt, zien we dat die meters met regelmaat verhuurd worden voor evenementen. En die verhuring heeft een verkeersaantrekkende werking, veroorzaakt geluid, etc.. Door Eigen Haard is toegelicht dat het toekomstige gebruik anders zal zijn dan hoe die ruimte in de Kromhouthal nu gebruikt wordt. Doordat het nu slechts een bedrijfshal is, is er veel vrijheid voor evenementen. In de toekomst is dat als gevolg van onder andere de woningen in de directe omgeving anders. Het aantal evenementen zal kleiner zijn en het soort met een mindere impact. De verwachting is daarmee dat de impact een stuk beperkter is en de verhuurbaarheid ook. En bovendien kennen die meters straks ook echt een ander karakter en staat het openbare karakter centraal.

De gemeente beaamt dat de overige bouwblokken qua volume akkoord zijn (met verwijzing naar hierboven gemaakte afspraken ten aanzien van blok A2 en de opmerkingen ten aanzien van de specifiek benoemde programmaonderdelen als school en sporthal welke zullen moeten landen in de architectonische uitwerking) en dat er ruimtelijk geen bezwaren worden gezien in het totaal aantal meters.

Afgesproken is dat:

- Eigen Haard zet op papier hoe zij het gebruik van die 2.200 meters voor zich zien, waarbij eigenschappen als openbaarheid, mate van verhuring, maatschappelijke karakter aan bod dienen te komen. Gemeente zal vervolgens bespreken of dit ruimte biedt om het maximale programma met die 2.200 m2 bvo op te hogen.
- Een precieze omschrijving van die meters zal ook moeten landen in de AOK. Met als doel het bijzondere karakter ervan te borgen voor de toekomst (onder andere voor de situatie waarin Eigen Haard het complex zal verkopen).

- Essentieel hierin is dat duidelijk is en wordt vastgelegd dat die overschrijding enkel mag zien op de 2.200 m² bvo "verkeersruimte". De overige bouwblokken zijn qua m² gemaximeerd op hoe ze nu in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen.

Specifieke programmaonderdelen

Door gemeente is benoemd dat op specifieke programmaonderdelen (school, sporthal en horeca) niet wordt voldaan aan het opgegeven aantal meters. Dit zijn essentiële onderdelen van het plan, met name daar waar het ziet op de maatschappelijke onderdelen school en sporthal en dienen op de juiste manier in het stedenbouwkundig plan te landen.

- de school is te klein [6.700m² i.p.v. 7.800m²]
- sporthal is te klein [3.000m² i.p.v. 3.400m²]
- horeca is te groot [1.850m² i.p.v 600m²]

Ter afronding

Afgesproken is dat:

- Eigen Haard de besproken aanpassingen in het stedenbouwkundig plan zal verwerken en dat we dan het gesprek erover vervolgen.