



Extern planvormingsoverleg Eigen Haard verslag & reactie

Datum: 25 mei 2023

Ontwikkelcombinatie Eigen Haard vertegenwoordigd door:

5.2.e

Gemeente vertegenwoordigd door:

5.2.e

1 Opening/mededelingen

- Het PVO is een open gesprek. We proberen samen in dit overleg het plan beter te maken, dus "Work in progress" is niet erg.

2 Presentatie Eigen Haard

- Eigen Haard heeft in de plannen rekening gehouden met de bewoners van Vogelbuurt. De gedachte "hoe kunnen we de bewoners uit Vogelbuurt (en de andere omliggende buurten) naar Hamerkwartier halen?" is meegenomen in de plannen. Bijvoorbeeld door 20 woningen op te nemen voor kwetsbare groepen uit onder andere de Vogelbuurt.
- Eigen Haard geeft aan dat de supermarkt rondom het gebouw zit en duidelijk herkenbaar is. Open plinten is de gedachte.
- Collectieve daktuinen wil Eigen Haard graag realiseren. Er komt een poort vanaf het pocketpark voor alle bewoners die toegang geeft tot de daktuin. Deze poort is af te sluiten en enkel voor bewoners toegankelijk. Het betreft daarmee dus geen semi-openbare tuin.
- Alle verschillende woningtypologieën (70% sociaal en 30% middenduur) lopen in het gebouw van blok A2 door elkaar heen en het is dus niet gescheiden.
- De expeditie wil Eigen Haard graag inpandig realiseren.
- Parkeren onder A2 is niet bedoeld voor bewoners sociale en middelhuis geeft Eigen Haard aan. Het betreft een openbare parkeergarage voor bezoekers waar dubbelgebruik wordt toegepast. In geval van vergroten van de bak richting A3 zullen de vrije sector woningen van blok A3 waarschijnlijk een aantal eigen plekken krijgen. Aantallen nader te bepalen.

3 Reactie gemeente

ALGEMEEN:

In het algemeen vindt de gemeente dat Eigen Haard goed op weg is en dat er een mooi plan voor ligt. Op onderdelen ziet de gemeenten dat een aantal uitgangspunten uit de Investeringsnota nog niet worden nageleefd en dat aanpassingen op onderdeel gewenst zijn. Deze bespreken we graag met elkaar.

STEDENBOUW:

- **Entree parkeergarage** aan Gedempt Hamerkanaal is goed.
- **Entree supermarkt:** begrijpelijk vanaf de EH-kavel perspectief, het brengt reuring in de Fabriekstraat maar de supermarkt heeft een breder publiek en doel. Graag (extra) entree aan het Gedempt Hamerkanaal onderzoeken:
 - Supermarkt is gebaat bij de zichtbaarheid en entree aan de drukke straat. Gedempt Hamerkanaal zal een hoofdstraat zijn waar veel fietsers en voetgangers gebruik zullen maken. Een entree aan de Gedempt Hamerkanaal is zichtbaarder. En bovendien geeft het de gevel daar een opener karakter.
 - Westelijke entree zorgt voor veel fietsverkeer in het binnen gebied/ makerstraat
 - Gedempt Hamerkanaal met een trottoir van 6 meters biedt meer ruimte voor de fietsen van de bezoekers van de supermarkt.
- **Onbenut oppervlak** aan de rechter kant van het blok: De straat tussen A2 en de A5 blokken moet 15 meter zijn. Volgens de tekening is de 'onbenutte' ruimte onderdeel van die 15 meters en hoort bij de bouwvelop – dat klopt niet. Rooilijn is 15 meter vanaf de grens van de blok A5.
- **Verbreiding smalle deel** langs Fabriekstraat (overschrijding bouwvelop met ca. 0,25m): graag de coördinaten hiervan opgeven zodat deze getoetst kan worden.
- **Verhouding voetprint toren:** 17,3x 27. Verhouding is 1:1,56. Goede verhouding.
- **Balkons:** in het beeldkwaliteitsplan is als principe opgenomen dat privé buitenruimtes aan het openbaar domein (straten en pleinen) gerichte gevels tussen de hoogtes 9 en tot een 21 meter als inpanidige loggia's worden vormgegeven. Uitkragende balkons zijn, *in overleg met het supervisieteam*, een uitzondering die toegevoegde waarde opleveren voor het straatbeeld. Uitkragende balkons op meeste plekken buitengevel zijn nu nog niet overtuigend in het plan. Wellicht aan pocketpark wel. Verder nog geen onderdeel van architectonisch gevelconcept. Verzoek hier nog eens kritisch naar te kijken, wat is echt nodig en op welke manier kunnen ze sterker worden vormgegeven zodat ze echter onderdeel worden van het gevelconcept. Hierbij dient zo wie zo rekening te worden gehouden met het straatprofiel waar voldoende ruimte moet zijn voor positionering van ondergrondse afvalcontainers en bomen.

GEBOUWENHOOGTES

- **Torenhoogte 70m:** het torenontwerp voldoet niet aan de kwaliteitseisen om de toren van 60m naar 70m op te hogen. Deze zijn duidelijk in de Investeringsnota pgn. 84 aangegeven: hoge verdiepingen, veel relevante collectieve ruimte toevoegen aan de straat/aan de daktuinen (Dit is een essentieel punt. Nadrukkelijk en met herhaling is afgesproken dat het opnemen van collectieve ruimtes voor bewoners op begane grond en/of daktuinniveau zoals foyers, huiskamers of pantrys voorwaardelijk is voor mogelijke ophogingen van 45 naar 50 en van 60 naar 70 meter. De nu ingetekende kas als collectief hart is te weinig overtuigend/duurzaam); verspreid over de toren of in de top; maatschappelijke/culturele functies op de verdiepingen. Deze kwaliteiten zien we niet terug in het ontwerp. Bijvoorbeeld: op de 2de verdieping van de toren zijn er woningen aan de daktuin gericht, geen collectieve ruimtes.
- **Torenhoogte boven 70m:** 23 verdiepingen a 3 meter hoog is 69m. Geen reden om boven 70m te gaan. Met 9 meter plint + 20 verdiepingen a 3 meter hoog is hetzelfde. Minimum

vrije hoogte van een woning is 2,6m. Vloerdikte is 0,20m. Dus er is nog steeds 0,2m de ruimte om hiermee te spelen.

- **Bouwhoogte middenbouw:** maximale bouwhoogte voor de middenbouw op dit blok is 21m, geen 24,7m

PLINT

- **Activering plint.** Het plan heeft nu veel plinten in zich die het risico van een gesloten karakter in zich hebben en gebrek aan kwaliteit. Het is noodzakelijk om de supermarkt te verleiden de plint zo open mogelijk vorm te geven in plaats van blinde gevels. Fietsenstallingen vragen om bijzonder mooi vormgegeven vormgeving van de plint. Aandacht voor plint vormgeving is noodzakelijk.
- **Plinthoogte:** de plinthoogte in het Hamerkwartier is 9m hoog (8meter vrije hoogte intern). De 9m hoogte lijn moet in een keer leesbaar zijn. Voor het blok A2 wijkt de supermarkt van de 9m hoog af. Dit is reeds geaccordeerd in het supervisieoverleg. Maar dit geldt niet voor de rest van het blok. De rest van de gebouwen moeten een plint hebben van 9m hoog bruto (8 netto). Soms 3x3 mogelijk. Verder te kiezen 4+4 of 5+3).
- **Aantal lagen wonen in de plint:** de algemene regel is dat er twee lagen wonen in de plint mogen komen, en de hoogte van de onderste laag hoger of gelijk moet zijn aan de bovenste laag. Voor het blok A2 ligt er een uitzondering, en die is dat aan het pocketpark 3 lagen woning in de plint zijn toegestaan. Voorwaarde is dat dat een enkele woning wordt, en dat de 9 meter lijn goed leesbaar is, in samenhang met de rest van de plint. Dus, 1 woning in de plint (maisonnette) met appartementen erboven.

TAAL

- **Toren algemeen:** uitkragende balkons te pixelachtig. Als aangegroeide organismen. Grid in meer of minder transparante vorm continue maken aan gevel. Mogelijk met minder diepte. De toren moet manifest zijn en het grid ondergeschikt.
- **Van toren basement:** basement van de toren met een enkele taal.
- **Geveltaal van de supermarkt:** liever de taal van het Mok-gebouw niet gebruiken. Komt te vaak terug ook in andere plannen in Hamerkwartier. Door Bureau Monumenten en Archeologie is MOK als identiteitsdrager genoemd. Maar het unieke karakter daarvan gaat verloren als het te veel gehanteerd wordt. Bovendien kent het plan in haar totaal te veel talen voor 1 bouwblok. Liever wordt gezien dat alle gebouwen met eigen voeten op het maaiveld staan en niet nog een aparte plint taal.

DAKTUINEN

- Collectieve toegang tot de daktuin toevoegen vanuit de toren.
- Collectieve ruimte toevoegen in de toren aan de daktuin.
- Daktuinpakket: Daktuin lijkt een te dun grondpakket te hebben. Als er geen andere daktuinen gerealiseerd worden i.v.m. hellende daken, moet de (enige) daktuin een hele goede kwaliteit hebben, met de mogelijkheid om bomen te laten groeien
- Groen op daktuinen: hoe ziet het groen eruit op de daktuinen op hogere niveaus?
- Hoe wordt de binnentuin afgesloten, komt er een hekwerk aan de Pocketpark?
- In de verbeelding worden bomen getoond – mooi dat dat onderdeel is van de ambitie van het plan.

- Is er een landschapsbureau betrokken bij het ontwerp? Graag zien wij een korte toelichting op de visie op het groen en groentypes.
- Graag zien wij een principeddoorsnede van de dakconstructie met de groeiruimte, per groentype
- Welke natuurinclusieve maatregelen worden toegepast in het plan?
- Graag zien wij een berekening van het aantal m² groen (minimaal 40% van de bouwvlakoppervlakte) en een toelichtende tekening waar het groen zich bevindt.
- Gezamenlijke huiskamer kan beter in de toren worden verwerkt

MONUMENT EN ARCHEOLOGIE:

Ten behoeve van bouw blok A2 moeten bestaande hallen gesloopt worden. Deze kennen karakteristieke gebouw elementen welke behouden moeten worden. Dit is ook opgenomen in de Investeringsnota. Hoe deze elementen gebruikt gaan worden zien we niet terug in het SO. Het industriële verleden moet zichtbaar zijn. Het gebruik van sloopmateriaal moet worden gebruikt voor de nieuwe plannen. De gemeente adviseert om contact op te nemen met 5.2.e@amsterdam.nl van Bureau monumenten en archeologie.

PARKEERGARAGE:

- Graag een tabel opnemen met de berekening van hetbenodigde aantal parkeerplekken en de wijze waarop deze worden gebruikt mede in relatie tot dubbelgebruik.
- Worden de parkeergarages volgens de NEN2443:2013 ontworpen?
- Graag maatvoering van de parkeerplekken, ruimte tussen kolommen en rijruimte toevoegen aan de tekeningen
- Bij de uitgang van de parkeergarage aandacht geven aan de zichtveld vanuit de uitrijdende auto op de trottoir. Mogelijke oplossing is om de wanden iets naar achteren plaatsen.
- Onderzoek of op de piekmomenten genoeg poortjes zien voor in- en uitrijdende verkeer. Een van de oplossingen kan zijn om drie poorten te hebben, waar een als een 'spitspoort' kan flexibel ingezet worden.

KOPPELING PARKEERGARAGE A2 EN A3:

Koppeling van de parkeergarage onder blok A2 en A3, zodat de parkeerbak onder blok A0 kan komen te vervallen, biedt voor beide partijen voordelen. We treden hier dan ook graag over in overleg. Door Eigen Haard dient daarbij met een aantal zaken rekening te worden gehouden.

- Grondwaterzorgplicht: Dit betekent dat er tijdens en na de bouw er geen verslechtering van de grondwatersituatie mag optreden, ook niet voor de naastgelegen gebieden. (zie IB-besluit deel B hoofdstuk 4 Technische bouwregels)
- Openbare Ruimte: Indien een parkeergarage onder de openbare ruimte wordt gerealiseerd dan dient de openbare ruimte minimaal 1.75m dik te zijn i.v.m. de noodzakelijke ruimte voor K&L, bomen en straatmeubilair etc. (zie bijlage tekening zandcunetten, doorsnede 2-2). In de huidige tekening van de zandcunetten is op dit moment niet voorzien in een doorlopende parkeergarage op de kavel van Eigenhaard.
- Daarnaast dient de ontwikkelaar zich te houden aan de principes bouwrijp maken, waarin o.a. ook afspraken gemaakt worden voor het aanbrengen van zandcunetten etc. Deze bijlage wordt nog verder opgesteld.

FIETSENSTALLINGEN:

- Graag een tabel opnemen met de berekening van het benodigde aantal fietsparkeerplekken.
- Graag ziet de gemeente een doorsnede voor de trappen naar de fietsenstallingen.
- Onder de 60 a 70m hoge toren rekening houden met alle doelgroepen en deel van de fietsenstalling op de begane grond situeren. Dus niet alleen een scootmobielstalling op de begane grond, maar ook ruimte voor eventuele andere fietsen voor ouderen / minder-mobiele personen en grote / zware fietsen.
- De opgangen naar de inpandige fietsenstallingen dienen dermate breed te zijn dat twee personen gemakkelijk langs elkaar kunnen. En zij dienen door zo weinig mogelijk deuren te passeren.

LOGISTIEK

- De voorgestelde oplossing, namelijk een "rondje om A5" is niet wenselijk. Hiermee komt er een flinke hoeveelheid zwaar verkeer langs een basisschool en de bochten kunnen het niet aan (draaicirkel bijna niet mogelijk en bovendien daarmee groot risico op schade openbare ruimte). Aan de ontwikkelaar wordt gevraagd om drie varianten te onderzoeken en beargumenteren wat de impact is op de openbare ruimte en bebouwing:
 - Laden en lossen op straat, aan de Gedempt Hamerkanaal
 - Door de blok heen (via fabriekstraat in, tussen blok A2/A5 uitrijden)
 - Zelfde route weer eruit en dan dient te worden onderzocht of dit eerste deel van de straat als 2 richtingen kan worden uitgevoerd.
- Bij beide varianten is relevant het gesprek met Jumbo verder aan te gaan over de grootte van de vrachtwagens. Zij hebben reeds aangegeven in plaats van 1 a 2 grote vrachtwagens per dag ook 4 a 5 kleinere vrachtwagens in te kunnen zetten. De gemeente pleit voor het laatste.
- Als de varianten zijn uitgewerkt kunnen gemeente en Eigen Haard tot een afweging komen.

TECHNIEK

- Technische ruimtes op de begane grond en in de kelder. Het is voor de gemeente belangrijk om te weten dat k&l bedrijven akkoord zijn met de afmetingen en uitgangspunten van de technische ruimten.
- (Grootverbruik aansluiting) Is er een akkoord voor de kelder?
- IMSR station moet gerealiseerd worden aan het gedempt hamerkanaal met een afmeting van 3,9x5,85m. Deze is nog niet ingetekend. De gemeente organiseert hiervoor een overleg tussen Liander, Eigen Haard en gemeente.
- Bedrijfsafval is nog niet meegenomen in het plan.

DUURZAAMHEID

Er komt nog een aanvulling op duurzaamheid.