



Extern planvormingsoverleg Eo verslag & reactie tbv bespreking startdocument d.d. 12 juni 2023

Datum: 22 juni 2023

Ontwikkelcombinatie COD/VORM vertegenwoordigd door:

5.1,2,e 5.1,2,e , 5.1,2,e , 5.1,2,e

Gemeente vertegenwoordigd door:

5.1,2,e , 5.1,2,e , 5.1,2,e , 5.1,2,e , 5.1,2,e en 5.1,2,e
(voorz.)

1 Opening/mededelingen

Hieronder volgt een samenvoeging van hetgeen besproken is tijdens het planvormingsoverleg d.d. 22 juni 2023 waar het startdocument d.d. 12 juni 2023 is besproken en de integrale reactie van het gemeentelijk projectteam Hamerkwartier op dit startdocument voor zover onderdelen niet aan bod zijn gekomen tijdens het planvormingsoverleg.

2 Toelichting Burton Hemfelt

Door 5.1,2,e is namens COD/VORM een toelichting gegeven op het ontwerp. ZZDP was afwezig. Waarbij in de presentatie met name de nadruk lag op een essentiële wijziging ten opzichte van eerdere ontwerpen door het parkeren in de plus 6 meter laag boven de supermarkt op te lossen. Aanleiding tot verhogen parkeergarage is:

- Financieel niet rond te rekenen
- Overmaat boven de supermarkt, waar je niet echt een goed programma kan realiseren
- Teruglopend autogebruik, vanuit flexibiliteit andere invulling aan kunnen geven.
- Parkeerbak niet ondergrondse te hoeven bouwen scheelt een jaar bouwtijd

3 Integrale reactie gemeente

PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN:

- **Totaal programma en dichtheid.** Het maximaal toegestane programma wordt aanzienlijk overschreden. Op grond van het blokspaspoort bedraagt het totale bovengrondse programma (exclusief een eventuele bovengrondse parkeergarage) maximaal 25.827 m² bvo. Erfpachter/eigenaar heeft diverse aanpassingen doorgevoerd om de omvang van het programma van het Stedenbouwkundig Schetsontwerp passend te maken binnen dit maximum. De omvang van het programma bedraagt volgens het startdocument van 12/6/23 5.1-1-c . Het teveel in programma zorgde eerder ook ruimtelijk voor een te dichte opbouw van het Hamerblok op Eo. Hierdoor was er te weinig "lucht" in de opbouw. In de aangepaste plattegronden en volumes zien we terug dat er aanpassingen zijn gedaan in het volume welke concreet onder andere zien op het verwijderen van 1 beuk bij L vormige middenbouw aan de Spijkerkade. Hierdoor ontstaat er meer lucht en is de daktuin ook zichtbaarder vanaf de straat. Daarnaast is het volume verder gereduceerd aan de binnenstraat, wat voor een meer evenwichtiger volume zorgt.

Nog niet aan alle zijde is het te grote basement weggehaald waardoor de footprint van de toren nog groter is dan de gevraagde maximale footprint van 600 m². Er is echter begrip voor de argumentatie daartoe en geen bezwaar bij het ontstane volume en totale programma. Een definitief akkoord hierop dient door supervisie te moeten worden gegeven.

- **Verdeling programma.**

- Conform de Investeringsnota kent het blokpaspoort voor de kavel een verdeling van 30% niet-wonen (8.000 m²) en 70% wonen (17.727 m²). 5.1-1-c, 5.1-2-b [redacted]. De juiste verhouding tussen wonen en niet-wonen is daarmee nog te veel zoek en dit conflicteert met de ambitie voor Hamerkwartier om het werk karakter zo veel mogelijk te behouden. We zien daarnaast dat er weinig reguliere bedrijvigheid wordt gemaakt. Het Hamerkwartier richt zich op creatieve/productieve bedrijvigheid. Dit moet terugkomen in het plan. We zien echter ook de moeilijkheid van de opgave gezien de programmaonderdelen supermarkt en gezondheidscentrum welke samen met fietsenstalling en technische ruimtes al een substantieel deel van de begane grond in beslag nemen. Desondanks wordt verzoek gedaan om de verhouding beter in balans te brengen. Waarbij door de gemeente de suggestie is gedaan te onderzoeken of een of meerdere van de volumes die op de supermarkt zijn geplaatst om kunnen worden gezet naar bedrijfsunits, atelierunits en/of kantoorruimtes.
- Hierbij dient ten behoeve van een transparant beeld ook de 2.395 m² bvo voor overige ruimten, zoals fietsenstallingen en bergingen aan de juiste programma onderdelen (wonen of niet-wonen) te worden toegedeeld. Als ook het verzoek om de atelierwoningen op de juiste manier toe te rekenen; zijnde het oppervlakte van het ateliergedeelte toe te rekenen aan de functie bedrijvigheid (dus als onderdeel van de functie werken) en de oppervlakte van het woongedeelte aan de functie wonen.

- **Atelierwoningen.** 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 doet op een vorm van bedrijvigheid waar bedrijf en kantoor gecombineerd kan worden, wonen is hier geen onderdeel van. Wel zien we een aanzienlijke kwaliteit die met deze hybride woon/werk woningen toegevoegd kan worden aan de tussenstraat en zien deze vorm daarmee als een mooie vondst om kwaliteit, karakter en levendigheid aan de tussenstraat te brengen. Wel leeft bij het projectteam de zorg dat dit uiteindelijk vooral woonmeters worden en het werk karakter verloren gaat. Zorg in het ontwerp daarom dat deze ook daadwerkelijk als atelierwoningen worden ontworpen en kunnen functioneren. Dus hoge verdiepingsvloer begane grond, eigen meterkast toilet, eigen entrees, etc..

- **Minimale woninggroottes**

- De gemiddelde woninggrootte van de sociale woningen bedraagt 5.1-1-c [redacted] op grond van het startdocument, daar waar het blokpaspoort 55 m² GO vereist.

Erfpachter/eigenaar dient de gemiddelde grootte omhoog te brengen naar 55 m² GO.

- **Parkeren.** In de parkeergarage is ruimte voor 100 parkeerplaatsen. Echter, een parkeerbalans ontbreekt, waardoor beoordeling hiervan niet mogelijk is en het niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen voor de woningen bestemd zijn en hoeveel voor de supermarkt en op welke wijze wordt omgegaan met dubbelgebruik. Het verzoek aan erfpachter/eigenaar is om dit inzichtelijk te maken.
- **Inpassing supermarkt.**
 - Conform blokpaspoort bedraagt de omvang van de supermarkt 2.000 m² bvo. Dit is akkoord. Gemeente ziet wel ruimte voor een beperkte overschrijding van dat aantal, zeker gezien het feit dat de overige 1.000 m² detailhandel welke is toegestaan niet wordt gehaald. Maar een veel grotere supermarkt acht de gemeente ongewenst, omdat deze dan te dominant wordt op de begane grond van het plan, in die zin dat dan andere functies te veel uit het plan worden gedrukt en de supermarkt de plint nog meer gaat overheersen. In verplaatsing van delen van de supermarkt naar de verdieping ziet de gemeente wel mogelijkheid om de supermarkt nog enigszins te vergroten. Een goede ruimtelijke studie en inpassing is noodzakelijk. Het totaal aan supermarkt en overige detailhandel mag de 3.000 m² echter niet overschrijden.
 - Het is vanuit de gemeente niet gewenst dat de supermarkt 3 lange gevelzides 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.

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN:

- **Parkeren op verdieping**

Ontwikkelaar stelt parkeren op de verdieping voor (op 6 meter hoogte). En heeft daarbij de volgende aanleiding benoemd:

 - Financieel niet rond te rekenen
 - Overmaat boven de supermarkt, waar je niet echt een goed programma kan realiseren
 - Teruglopend autogebruik, vanuit flexibiliteit andere invulling aan kunnen geven.
 - Parkeerbak niet ondergrondse te hoeven bouwen scheelt een jaar bouwtijd.

Gemeente herkent dit en ziet ook dat voor de supermarkt een verdiepingshoogte van 8m vrije hoogte een onnodige ruimte claim vraagt. De gemeente kan zich vinden in het idee van de ontwikkelaar om parkeren naar de verdieping te verplaatsen, onder bepaalde voorwaarden. De parkeerfunctie beslaat nu de gehele verdieping. Dit vindt de gemeente niet gewenst. De gemeente baseert zich op het advies van de CIRK (Commissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit) waarin is meegegeven dat afwijking van de plint aan de binnenkant van het bouwblok mogelijk is, mits de gm plint aan de straat gevuld wordt met woon/niet-

woon programma zodat de openbare ruimte aantrekkelijk geprogrammeerd wordt. De parkeerverdieping dient omzoomd te worden met overig programma. Hierbij wordt dit niet noodzakelijk geacht aan de tussenstraat maar dient wel voorkomen te worden dat koplampen daar de woningen in schijnen. Dit wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt voor het supervisieoverleg.

Gezocht moet worden naar optimaal ontwerp waarin programma en parkeerbalans optimaal ingepast worden.

- **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.
- **Footprint hoogteaccent.** Toren Spijkerkade is nu vierkant, in tegenstelling tot het geschreven in de Investeringsnota waarin staat dat 'Ze hebben een bescheiden footprint van 600 m² (45 meter torens) dan wel 500 m² (60 meter torens) die rechthoekig is en haaks gericht zijn op het IJ.' We zien graag een variant waarin de toren volgens deze omschrijving is vormgegeven.
- **Entree woningen.** In de aangepaste plattegronden is de entree naar de woningen van de middenbouw aan Meeuwenlaan gepositioneerd. Dat is een mooie oplossing en zorgt voor reuring aan de straatzijde.

BUURTGEZONDHEIDSCENTRUM

- Het buurtgezondheidscentrum is op de door de gemeente gewenste plek (op erfpachtgronden en de hoek van de Meeuwenlaan/Spijkerkade) ingepast in het ontwerp.
- Conform blokpaspoort bedraagt de omvang van het buurtgezondheidscentrum 1.500 m² bvo. In overleg is de gewenste omvang hiervan aangepast naar ten minste 1.000 m² met verwijzing naar de uitspraak, liever een kwalitatief hoogwaardig centrum te maken van minimaal 1.000 m² dan een kwalitatief laagwaardig centrum met 1.500 m² bvo. Het startdocument voorziet nu in een buurtgezondheidscentrum van deze omvang. Dit is akkoord.
- Voor het buurtgezondheidscentrum heeft de gemeente een randvoorwaardendocument opgesteld. Erfpachter/eigenaar is akkoord met dit randvoorwaardendocument. Het ontwerp van het buurtgezondheidscentrum is nog niet getoetst aan het aparte document met ruimtelijke randvoorwaarden voor het buurtgezondheidscentrum. De uitwerking van deze overige ruimtelijke randvoorwaarden voor het buurtgezondheidscentrum is voorverkend en lijkt tot nu toe geen onoverkomelijkheden te gaan opleveren. De uitwerking zien we graag terug in het VO.

TECHNISCHE AANDACHTSPUNTEN:

- Houd bij de ruimtelijke inpassing rekening met voldoende ruimtelijke reserveringen voor technische ruimtes. Alle technische ruimtes moeten inpandig worden opgelost. In de huidige plattegronden zijn de inpandige technische voorzieningen niet voorzien.

Mede i.v.m. de aanwezigheid van een supermarkt/horeca is de verwachting dat een grootverbruik aansluiting noodzakelijk is. Positionering veelal aan de buitengevelzijde (Motorkade/Meeuwenlaan)

- Project dient z.s.m. aangemeld te worden voor overleg met de Kabels en Leidingen bedrijven etc.. De exacte procedure daarvoor zal de gemeente separaat versturen.
- Voor de beoordeling van Liander is een grove opzet totaal benodigd elektrisch vermogen een pré.
- Bedrijfsaval dient in pandig te worden opgelost. Houd hier rekening mee in de plattegronden. Voor woningen vindt afvalinzameling plaats in de openbare ruimte.
- De atelierwoningen zijn aan de tussenstraat gepositioneerd. Dat zorgt voor positieve reuring. Maar er dient voldoende maat te zijn zodat er genoeg ruimte is voor ondergrondse kabels en leidingen. De dimensionering lijkt vooralsnog erg smal voor aanleg K&L.

RELATIE MET E2

- De Dwarsstraat tussen Eo en E2. In het startdocument is een dwarsstraat ingetekend tussen blok Eo en E2. Dit is niet conform blokspoorlijnen 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.
- Positionering hoogteaccent E2. Voor ontwikkelveld E2 wordt een splitsing van het blokspoor overwogen. In het geval van opsplitsing zal het hoogteaccent op E2 iets in noordelijke richting verschuiven in vergelijking met het zoekgebied zoals dat in het investeringsbesluit is geformuleerd.
- Entrees atelierwoningen. Hier is een goede planning nodig. Bepaalde woningen liggen met hun entree tegen de erfgrans van kavel E2. Hier dient afstemming over te worden gevoerd met de eigenaren hoe dit aan te pakken

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, hier is ten minste 4m voor nodig.
- Zorg bij vormgeving hellingbaan (hellinggraad, voldoende rechtstand, voldoende hoogte, zicht op openbare ruimte etc.).
- Niet goed duidelijk of en op welke manier motoren bij hun parkeerplaatsen kunnen komen.
- Hoe kom je 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

- De verticale verkaveling past goed binnen het Hamerblok principe.

- Voorgesteld wordt dat de daktuin door een landschapsarchitect wordt opgepakt. Dit wordt toegejuicht.

4 Vervolg

Het startdocument wordt geagendeerd voor het supervisieoverleg van 28 juni met daarbij specifieke aandacht voor inpassing parkeren op hoogte en nog op te stellen voorstel voor omzoming van parkeren en een aangepast voorstel voor extra niet wonen meters op de verdiepingen.