



**Gemeente
Amsterdam**

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Datum 17 juli 2023

Geachte heer Feijen, beste Huub,

Hartelijk dank voor de indiening van het Voorlopig Ontwerp (VO) voor de tijdelijke verdichting van de Spinoza Campus gelegen tussen de Daalwijkdreef en de Darlingstraat.

Het getoetste set aan producten horend bij het VO is ontvangen op 2 juni 2023. De gemeente is prettig verrast met de grote stappen dat ontwerp heeft gemaakt sinds het laatst ingediende ontwerp van november 2022.

Het ontwerp is getoetst aan de hand van de eisen passend bij de vergunningprocedure tijdelijke bouw. Het VO wordt akkoord bevonden.

Dit rapport bevat opmerkingen voor aanpassingen in de volgende ontwerpfase, het Definitief Ontwerp (DO). Het VO is getoetst op verschillende onderdelen en is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

1. Stedenbouw en maaiveld
2. Woonbeleid
3. Parkeren
4. Duurzaamheid
5. Ondergrondse infrastructuur
6. Planologisch juridische kaders

Onderdeel Water is niet getoetst. Hier heeft de gemeente meer tijd voor nodig en zal in de weken na afronding van de VO-toets worden gedeeld. Er zullen overleggen tussen Waternet, gemeente Amsterdam en Haerzathe /Plegt Vos worden georganiseerd.

Leeswijzer

Er is zo veel mogelijk getracht de toets reactie te verwerken in een concrete beoordeling. De toetsbare onderdelen van het ontwerp zijn beoordeeld volgens de volgende categorische wijze:

- o Niet akkoord, aanpassen (voordat VO goedgekeurd kan worden)
- o Niet akkoord, aanpassen of verwerken in DO (VO kan wel goedgekeurd worden)
- o Aantonen in DO (als iets nadere uitwerking of onderbouwing behoeft)
- o Aanbeveling voor DO (advies)
- o Akkoord

Dit VO en de toetsing ervan worden opgenomen als bijlage bij de exclusiviteitsovereenkomst. We hopen deze op korte termijn met u te kunnen ondertekenen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectmanager gebiedsontwikkeling D-buurt Gemeente
Amsterdam

Inhoud

Stedenbouw en maaiveldp. 3
Programmap. 4
Parkerenp. 5
Juridisch planologischp. 6
Duurzaamheidp. 6
Kabels en Leidingenp. 7
Bijlage: lijst getoetste documentenp. 9

1. Stedenbouw en maaiveld

Stedenbouw

- Op onderdeel stedenbouw geeft het ontwerp voldoende context, toelichting op kaartmateriaal en analyse van de nieuwe situatie. Akkoord stedenbouw.
- Graag toevoegen bezonningstudie toevoegen in het DO. Aanbeveling voor DO (advies).

Maaiveld

- In de inleiding wordt vermeldt dat het SP zich op het niveau van de schetsontwerpfase bevindt.
- Nieuwe ontwateringseis is 0,90 m.
- Grastegels of groene verharding langs gevel is gevoelig/kwetsbaar. Dit zijn de plekken met een hoge gebruiksdruk en deze blijft niet groen. Langs de paden in en rond de campus is het prima.
- Fietsparkeren/bergingen staan veelal langs de Darlingstraat. Afstanden tot aan de gebouwen lijkt ver. Verwachting is dat met name studenten hun fiets tegen het gebouw gaan plaatsen.
- De gemeente vraagt een (creatieve) oplossing voor fietsparkeren, op eigen terrein. Hieronder een afbeelding, ter inspiratie, van een mogelijke oplossing die de gemeente implementeert op een vergelijkingsproject.



- De gemeente rekent bij een soortgelijk project minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de fietsparkeer norm wordt hier 1,3 pp per woning benoemd. Om af te wijken van de norm wordt een onderbouwing gevraagd.

- De toekomstige openbare ruimte kan alleen door de gemeente in beheer worden genomen indien de ruimte is ingericht met de Puccinimethode. Zie het Handboek Rood (verharding, meubilair) en Handboek Groen (bomen etc). Laten zien in het DO
- Stam omtrek bomen worden als summier beoordeeld, vooral van de Koningslinde. Graag ziet de gemeente een stamomtrek van 25-35cm.
- Graag benoemen wat nodig voor de wadi's. Denk aan grondverbetering, wordt het uitgegraven of moet er een slokop komen? Kan in overeenstemming met project World of Food.

Het projectteam heeft het VO op segment stedenbouw, ontwerp units en maaiveld getoetst als akkoord, aantonen in DO.

2. Programma

Gemeente Amsterdam heeft het Amsterdamse beleidskader voor jongeren en studentenhuisvesting. Deze is echter gericht op ontwikkelingen uitgevoerd door woningcorporaties. Op het woonprogramma heeft de gemeente geen specifieke eisen voor ontwikkelingen verricht door een particuliere partij. Hieronder worden opmerkingen en adviezen vanuit de afdelingen Grond en Ontwikkelingen en Wonen meegegeven.

Woningen

- Op pagina 12 in het VO-boekje staat vermeld dat appartement C woningen 28 m2 oppervlakte hebben. Dit komt niet overeen met de m2 op pagina 37 (6.1). Daar benoemd type C: gebruiksoppervlakte van 19 m2. Dit is aan de minimale kant en wat de gemeentelijk betreft te klein voor de jongerenwoningen voor 23 jaar en ouder.
- In het VO-boekje in de bijlage, op pagina 5, paragraaf 1.5 staat vermeld dat de instroom van jongeren voor de leeftijd tot 26 jaar zal zijn. Dit wijkt af van het Amsterdamse beleid. In het Amsterdamse beleid worden jongerenwoningen tot en met de leeftijd van 27 jaar toegewezen. Hierzathe heeft als particuliere partij zelf de vrijheid te bepalen aan welke jongeren de woningen worden aangeboden. Echter het kan verwarrend zijn om af te wijken van gemeentelijk beleid. De gemeente ziet graag eenduidige kaders, zodat woningzoekende weten waar ze aan toe zijn. Zie beleid: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/jongerenwoning-a3feb>.
- Het VO maakt niet duidelijk hoe de woningen worden toegewezen aan de eenoudergezinnen. De gemeente streeft jongeren uit Amsterdam en uit het stadsdeel voorrang te geven, advies is dit meenemen in het afwegingskader.
- De te gebruiken huurcontractvorm is nog niet duidelijk. Een jongeren- of campuscontract zorgt er voor dat de woningen voor studenten en jongeren behouden kan worden. Een tijdelijk contract tot einde omgevingsvergunning leidt vaak tot weinig mutaties. Bij een contract voor onbepaalde tijd gaat de verhuurder verplichtingen aan ten opzichte van de huurder. Onder andere hulp met het vinden van een alternatieve woonruimte. De gemeente verneemt graag de uiteindelijke huurcontractvorm.
- Het is niet duidelijk of er ook in pandige gezamenlijke ruimte is zonder commerciële functie. Dit om de ontmoeting te bevorderen. Buiten is dit voldoende in de plannen

opgenomen, maar binnen lijken er, m.u.v. de studieruimte, alleen commerciële ruimtes opgenomen die ontmoeting moeten bevorderen. Zijn er plekken in de verschillende gebouwen die uitnodigen tot ontmoeting, zonder direct een commerciële functie te hebben?

Voorzieningen

Het (extra) programma voorzieningen is op deze locatie geschikt, voor zowel de bestaande doelgroep (studenten) als ook de nieuwe doelgroep (jongeren).

Het projectteam heeft het VO op segment programma, getoetst als akkoord, aanbeveling voor DO

3. Parkeren

Autoparkerenbewoners

Autoparkeren voor bewoners is akkoord. De normering van de gemeente is gesteld op nul parkeerplaatsen voor sociale huur, dat wordt hier toegepast.

Autoparkeren bezoekers

Er worden geen parkeerplekken gerealiseerd voor de bezoekers van de toe te voegen woningen. De onderbouwing in het VO is onvoldoende. Omdat het om jongerenwoningen gaat kan de gemeente meewerken aan een lagere norm dan 0,1 per woning. Een mogelijkheid is te werken met een norm van 0,05 per woning. Voor de toe te voegen woningen zijn dan 16 parkeerplekken nodig. Graag verwerken in het DO.

Autoparkeren voorzieningen

Ook voor de voorzieningen worden geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Hier vraagt de gemeente gebruik te maken van de CROW kengetallen.

Fietsparkeren bewoners en bezoekers

Voor fietsen wordt uitgegaan van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Volgens de fietsparkeernota dient dat voor woningen kleiner dan 50 m² 2 parkeerplaatsen per woning te zijn. Volgens het ontwerp worden er 150 parkeerplaatsen voor fietsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Daarmee wordt niet voldaan aan de fietsnorm voor de bezoekersparkeren, echter de gemeente gaat akkoord.

Fietsparkeren voorzieningen

Voor de toe te voegen voorzieningen worden geen fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is wel nodig. Eventueel is dubbeltelling van parkeerplaatsen mogelijk. Echter om dit vast te stellen is een parkeerbalans nodig. Niet akkoord, verdere uitwerking DO.

Scooterparkeren

Het ontwerp verwijst niet naar scooterparkeren. Gemeente Amsterdam heeft hiervoor richtlijnen. Het zijn geen harde eisen, echter zal scooterparkeren toch benoemd moeten worden.

Het gemis aan voldoende parkeerplaatsen wordt onvoldoende beargumenteerd in de context van het project. Voor de beoordeling en om eventueel af te wijken van gemeentelijke richtlijnen en normen is een volwaardige beargumentering nodig. (Eventuele argumenten voor minder te realiseren parkeerplaatsen zijn tijdelijke woningbouw, doelgroep, sociale huur, betaald parkeren in de omgeving in de toekomst etc.).

Graag de totale aantal toe te voegen parkeerplekken verwerken in tabelvorm. Eveneens moeten de locaties hiervan in het plan zichtbaar zijn.

Het projectteam heeft het VO op segment parkeren, getoetst als niet akkoord, aanpassen of verwerken in DO

4. Juridisch planologisch

Voorzieningen:

De supermarkt is met 500 m² groter dan het Amsterdamse (detailhandels)beleid op deze locatie toelaat. Het beleid staat een grootte van maximaal 300 m² toe. De argumentatie voor de keuze voor 500 m² ontbreekt. Bij het realiseren van een grotere oppervlakte dan het toegestane is risico op bezwaar aanwezig.

De horeca heeft een terras van 200 m² dat omgeven is door woningen. Een geluidsonderzoek is noodzakelijk om vast te stellen wat de geluidsoverlast is. Voor het proces planvorming is het nodig resultaten van het onderzoek te gebruiken voor eventuele geluidsmaatregelen in het DO.

Het projectteam heeft het VO op segment juridisch planologisch, getoetst als akkoord, aantonen in DO

5. Duurzaamheid

NB: Bouwbesluit gaat uit van 15 jaar voor tijdelijke bouw. Intern loopt nog overleg over de eisen waar de bebouwing (wettelijk) aan moet voldoen gezien de termijn van 20 jaar waarop de gebouwen van de Spinozacampus waarschijnlijk zullen blijven staan. Dit heeft mogelijk consequenties voor het onderstaand duurzaamheidsadvies.

Klimaatadaptatie

Er moet worden voldaan aan de Hemelwaterverordening. Een hemelwaterberging:

- a. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak;

- b. loost maximaal 1 liter per m² bebouwd oppervlak per uur op een openbaar riool; c. en is na 60 uur leeg.

Over de inrichting van de openbare ruimte is een systeem beschreven met wadi's. Voor bebouwing is niet aangegeven hoe water wordt vastgehouden. Als uitgegaan wordt van afloop direct naar de openbare ruimte of het groen binnen het gebied, dienen capaciteitsberekeningen van buffers aangegeven te worden. In de plankaart dient het duidelijk te zijn hoe het regenwater van de gebouwen wordt verwerkt.

Duurzame energie en aardgasvrij

De TOjuli overschrijding van de woningen is niet acceptabel. Een voorstel hoe koeling wordt georganiseerd is noodzakelijk om voldoende leefkwaliteit te garanderen. Denk daarbij aan passieve vormen van koeling zoals overstekken, zonwering, zomernachtventilatie, groene gevels en daken, tropische dakconstructies. Zie ook opmerkingen op het SO.

Circulair gebouwde omgeving

De gemeente oordeelt positief over modulair en biobased bouwen. De bebouwing heeft daardoor een relatief lage milieu-impact. Voor woongebouwen die langer staan dan 15 jaar dient een MPGberekening te worden gemaakt (<https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regelsgebouwen/milieuprestatie-gebouwen-mpg>), graag deze toevoegen.

Als gemeente zijn we erg benieuwd naar de *embodied carbon* (GWP-indicator uit de MPG) en de *construction stored carbon*. Indien mogelijk deze waardes graag aan ons verstrekken. Graag een vervolgesprek over de samenstelling en detaillering van de minerale steenstrips. Er zijn twijfels over kwaliteit en duurzaamheid van de voorgestelde minerale steenstrips

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

De prefab bouwmethode zorgt voor beperkte verkeersbewegingen en weinig overlast. Zorg daarnaast voor een slimme en duurzame bouwlogistiek en gebruik schone bouwwerktuigen (zie Uitvoeringsagenda Stedelijke Logistiek Amsterdam 2016).

Natuurinclusief bouwen

Een voorstel voor natuurinclusief bouwen ontbreekt. Schakel hiervoor een ecooloog in, ook kan overlegd worden met een stadsecoloog. Hanteer daarbij het puntensysteem natuurinclusief bouwen van de gemeente (<https://openresearch.amsterdam/nl/page/49666/puntensysteemnatuur-inclusief-bouwen>)

Afval

Geen opmerkingen.

Het projectteam heeft het VO op segment duurzaamheid, getoetst als akkoord, aantonen in DO

6. Kabels en Leidingen

Het Ingenieurs Bureau (IB) van de gemeente is betrokken bij het kabels en leidingproces voor deze ontwikkeling. Hieronder volgt de toetsing van het IB.

- De stukken voor de waterhuishouding zijn nog niet helemaal compleet. Daarnaast is er de vraag in hoeverre het technisch op de aangewezen locaties werkt. Hoe komt het HWA daar terecht? Daar moet met Waternet nader overgelegd worden. Indien gewenst kan de gemeentelijke geohydroloog gevraagd worden mee te denken om het plan compleet te krijgen.
- Bomen: klopt de 'balans' qua omvang van het te kappen en de te herplanting van bomen? Zijn de ingetekende te planten bomen op een locatie met ruimte in de ondergrond, dus geen kabels en leidingen? Ook hier kan een groen expert van gemeentelijke Ingenieurs Bureau meedenken indien gewenst. In de tussenfase VO en DO kan hier aandacht aan worden besteed.

Het projectteam heeft het VO op segment kabels en leidingen getoetst als akkoord, aanbeveling in DO

7. Water

PM

Bijlagetitel

De toetsing van het VO is gebaseerd op de ingediende stukken:

- 348-20230602-Lay-Voorontwerp
- 219138 Vooronderzoek NEN 5725, Studentencampus Spinoza
- 2021055_Spinoza_III_Invoeren_Liander_d.d._17-5-2023
- 14022068 - Amsterdam, Spinoza III – Waterparagraaf
- 14022068 - Amsterdam, Spinoza III-VO WENSTRACÉ BRM blad 01 AoL
- 14022068 - Amsterdam, Spinoza III-VO WENSTRACÉ BRM blad 02 AoL
- Digitale_brochure_Flexwonen_DEF
- Gevels_doorsneden_en_plattegronden_Referentie
- Kleur_en_materiaalstaat_Spinoza_III_20230601
- Memo Spinoza III Amsterdam Plegt-Vos 2-6-2023
- nl_omgevingsscan_spinoza_campus_20230413
- SBP_Amsterdam_Spinozacampus_20230601
- 20230420_BENG_overzicht_gebouwen
- uniec3_Spinoza Gebouw V_2023-06-01_102401
- uniec3_Spinoza Gebouw V_2023-06-01_102401
- uniec3_Spinoza gebouw X_2023-06-01_102329
- uniec3_Spinoza gebouw X_2023-06-01_102329
- uniec3_Spinoza gebouw Y2_2023-06-01_102420
- uniec3_Spinoza gebouw Z_2023-06-01_102339