



R&D beoordeling V.O. MBP kavel G

Datum 23 maart 2022

Documenten:

715 2021-07-09 VO09 - VO PLANBOEK CRK - LAB Amsterdam.pdf

715 2021-02-03 VO10 - DO PLANBOEK CRK 3 - LAB Amsterdam (kl).pdf

Inleiding:

Dit document bevat de integrale beoordeling van het voorlopig ontwerp voor de ontwikkeling op kavel G. De beoordeling wordt integraal door Ruimte & Duurzaamheid uitgevoerd. De beoordeling is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en de volgende aangeleverde stukken door de HD groep. De eerste stukken zijn aangeleverd op 31 maart 2021, na een eerste beoordeling zijn aangepaste en volledige documenten aangeleverd op 9 juli 2021. N.a.v. commentaar van de CRK en de wens van de ontwikkelaar meer BVO te realiseren is een aangepast document aangeleverd op 3 februari 2022.

Het aangepaste document van februari 2022 bevat veranderingen in de volgende onderdelen:

- Eén extra bouwlaag.
- Betere landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de halfverdiepte parkeerbak.
- Nieuwe gevelbekleding van de halfverdiepte parkeerbak.
- Aanpassingen in het gevelbeeld.

De ontwikkelaar is voornemens nog een tweede extra laag in de DO-fase toe te voegen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een verhoging tot maximaal 22 meter (excl. installatieopbouw) mogelijk. Deze twee lagen zijn echter nog niet getoetst op de punten duurzaamheid en verkeer. Voor de extra lagen moeten tenminste de volgende punten in de DO-fase nader onderzocht worden alvorens deze akkoord bevonden kunnen worden:

- Mobiliteitsplan
- Functioneren parkeergarage
- Fiets- en scooterparkeren
- Duurzaamheidsaspecten
- Grootte installatieopbouw

NB: De gemeente en het Amsterdam UMC kunnen indien nodig in de DO-fase nadere onderbouwing op andere aspecten opvragen voor de twee extra lagen.

In dit document wordt op de volgende disciplines beoordeeld:

- a. Stedenbouw
- b. Openbare Ruimte
- c. Verkeer
- d. Duurzaamheid

e. Programma

De verschillende opmerkingen worden beoordeeld en gecategoriseerd in de volgende groepen:

1. niet akkoord, aanpassen (voordat VO goedgekeurd kan worden)
2. niet akkoord, aanpassen of verwerken in DO (VO kan wel goedgekeurd worden)
3. aantonen in DO (als iets nadere uitwerking behoeft)
4. motiveren in DO (als iets nadere onderbouwing behoeft)
5. aanbeveling voor DO (advies)
6. akkoord

Onderwerp	Beoordeling					
Algemeen						
Ontbrekende stukken: - Nieuwe tekeningenset in DWG - Plattegronden op coördinaten (zie mail 24 december 2021 met in bijlage instructie aan: [redacted]@hdarchitecten.nl)	X					
A. Stedenbouw	1	2	3	4	5	6
Materialisering van wand van de lage uitbouw moet beter onderzocht worden. Cortenstaal is het materiaal wat mogelijk wordt toegepast bij de bedrijfstoneilanden in de tuinen. Het is (nog) niet overtuigend dat dit ook het materiaal moet zijn voor de gevel van de lage uitbouw. De materialisering moet bekeken worden in varianten, inclusief juiste verbeelding van de tuin op het dek + eventueel hekwerk of haag. Dit zouden we graag gemeenschappelijk willen bespreken.		X				
De nieuwe stedenbouwkundige inpassing van de parkeerbak is akkoord.						X

	Beoordeling					
B. Openbare Ruimte en (dak)landschap	1	2	3	4	5	6
Het ontwerp van het landschap op de lage uitbouw voldoet nog niet aan de VO-standaarden. Het plan moet richting het DO o.a. verbeeld worden in profielen, aanzichten en details.		X				
Het ontwerp van het landschap is een stap in de goede richting, maar voldoet nog niet aan het gewenste beeld. In het DO-proces gaan we graag op basis van duidelijkere tekeningen verder in gesprek. Aanbevelingen op basis van de ingediende schetstekening voor het ontwerp zijn: - Twijfels over functioneren betegeling van de rijbaan op het talud. - Looppad talud kan royaler >1,80m. Hoeft niet ten kosten te gaan van rijbaan middels deels dubbelgebruik. - Materialisering looppad beter aansluiten op plan OR. Bijvoorbeeld 30x30 tegel. - Een haag of hekwerk ontbreekt t.b.v. valbescherming,		X				

<p>dit dient mee ontworpen te worden met tuin en gevelbekleding.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betegeling onder overstek behoort onderdeel van groen talud te zijn. 						
De landschappelijke inpassing van de lage uitbouw middels het creëren van een talud langs het water is akkoord.						X

C. Verkeer	Beoordeling					
	1	2	3	4	5	6
Uitgegaan wordt van de situatie zoals geschetst in de situatieplattegrond (715 2021-02-03 VO10 - DO PLANBOEK CRK 3 - LAB Amsterdam (kl).pdf pagina 24 van 35)			X			

D. Duurzaamheid	Beoordeling					
	1	2	3	4	5	6
<p>Duurzame energie en aardgasvrij AUMC vraag uit op energieneutrale ontwikkeling, BENG-berekening (BENG₂<0) graag BENG berekeningen toevoegen voor DO. Probeer samen te werken met WKO's bij andere ontwikkelingen.</p>			X			
<p>Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht Minimaal 10 % van de parkeerplaatsen moeten voorzien zijn van een laadpunt (zie richtlijn). Alle parkeerplaatsen dienen voorbereid te zijn om in de toekomst deze te kunnen voorzien van een laadpunt. Denk ook aan laadfaciliteiten voor e-fietsen en e-scooters.</p>				X		
<p>Klimaatadaptatie Nieuwe hemelwaterverordening is per 21 april 2021 van kracht. Voeg Rainproof berekening toe (opvang hemelwaterberging 60l/m²/constant debiet 1l/m².uur)</p>			X			
<p>Natuurinclusief Bouwen Vraag advies stadsecoloog. Zie ook puntensysteem natuurinclusief bouwen (wens om aan minimaal 30 punten te voldoen) en voorbeelden op website.</p>			X			
<p>Groenplan waarin is uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting het groen wordt gerealiseerd en hoe invulling wordt gegeven aan natuur inclusief bouwen op de kavel. (concept)</p>	X					
<p>Circulair gebouwde omgeving Bouw adaptief en demontabel, zorg voor digitale overdracht na oplevering aan eigenaar zodat materialen paspoort en</p>				X		

circulair onderhoud mogelijk wordt. MPG voldoet aan de aangescherpte waarde per juli 2021(< 0,8)						
Denk aan ruimte voor opslag afvalscheiding.					X	

E. Programma	Beoordeling					
	1	2	3	4	5	6
Begane grondverdieping (975,89 m2 BVO) bevat het wondcentrum met de twee hyperbare kamers. De verdiepingen 1 t/m 3 bevatten de lab- en kantoorruimtes (per verdieping 1.139.74 m2 BVO). Aantonen in de plattegrond dat de verdeling tussen lab en kantoor 50% - 50% is met daarbij tenminste 50% laboratorium.			X			