

Geachte heer 5.1.2,e en heer 5.1.2,e

Op 7 juli 2021 heeft de gemeente namens COD Amsterdam Meeuwenlaan B.V. en Vorm Ontwikkeling B.V. een inspraakreactie op het Investeringsbesluit Hamerkwartier ontvangen. Middels deze brief reageer ik op uw inspraakreactie.

Het projectteam heeft de afgelopen jaren en in het bijzonder in 2021 een aantal intensieve gesprekken met u gevoerd over de gebiedsontwikkeling van Hamerkwartier en specifiek de locaties op de hoek van de Meeuwenlaan en Motorkade. Van de meeste van deze gesprekken is uitgebreid verslag gemaakt. In deze reactie op uw inspraakreactie zullen we per thema ingaan op uw reactie, waarbij wij voor nadere context en toelichting bij deze mede verwijzen naar de (verslaglegging) van onze eerdere gesprekken.

Allereerst is de gemeente is verheugd om te horen dat COD en VORM graag een bijdrage willen leveren aan de herontwikkeling van het Hamerkwartier.

### **Gemiddelde woninggrootte**

Het woonprogramma en woningdifferentiatie in het Investeringsbesluit is ten opzichte van de Projectnota op onderdelen aangepast en nader gespecificeerd op basis van (nieuwe) inzichten van de directie Wonen en beleid van de gemeente Amsterdam. Met het woonprogramma zoals in het Investeringsbesluit is opgenomen wordt er duurzaam en kwalitatief optimaal aangesloten op de behoefte en woonvraag van de beoogde doelgroepen, nu en in de toekomst.

Het detailniveau van het woningbouwprogramma past bij wat gebruikelijk is bij deze fase van het traject, namelijk een Investeringsnota. Het detailniveau beperkt zich tot een paar basale uitgangspunten die minimale toegankelijkheid voor de bedoelde doelgroepen waarborgt. Als deze in dit stadium niet goed gedefinieerd worden zal voor sommige doelgroepen de toegankelijkheid van Hamerkwartier niet gewaarborgd zijn.

De Gemeente begrijpt dat het aanpassen van de gemiddelde woninggroottes financiële impact heeft op de herontwikkeling. In de erfpachtgrondprijzen wordt daarom rekening gehouden met de specifieke eisen die aan de sociale en middeldure woningen worden gesteld, zo ook de woninggrootte. Hoe groter de gemiddelde woninggrootte, hoe lager de erfpachtgrondprijs.

Per ontwikkeling worden afspraken gemaakt over het totale programma. Daarin zijn de uitgangspunten over de woningdifferentiatie zoals in het Investeringsbesluit opgenomen het uitgangspunt.

Gemeente blijft graag met u in gesprek met u om tot een haalbaar plan te komen.

### **Totaal ontwikkelvolume**

Het Blok Eo is afgesplitst van Blok E1 en E2. Hierover bent u positief gestemd. In uw inspraakreactie geeft u aan dat het verdelen van de FSI vanuit de Projectnota op het Blokpaspoort Eo niet evenredig heeft plaatsgevonden. Graag geeft de gemeente een reactie.

Het te ontwikkelen programma zoals opgenomen in het Blokpaspoort Eo in het Investeringsbesluit komt voort uit een massa studie. Uit deze massa studie is gebleken wat de gemeente op Blok Eo wenselijk acht. In de Projectnota was uitgegaan van een 30 meter hoge gevelwanden aan Motorkade. Op basis van het projectnota is nader onderzoek verricht naar het

gewenste ruimtelijke en programmatische raamwerk voor Hamerkwartier. Uit deze studie volgt voor de Motorkade een verlaging van de gevelwand naar 17 meter. In de projectnota was naast generieke bouwhoogtes van 15 meter (noordstrook) en 20 meter (zuidstrook) ook een bouwhoogte in de rooilijnen aan het IJ en aan de drie havenkommen. Motief was dat de grote schaal van deze wateroppervlakken dit aan konden. Uit nader onderzoek blijkt dit te veel als wand te gaan werken die doorzichten in beide richting blokkeert. Vandaar dat is teruggegrepen op de generieke bouwhoogtes die in betreffende velden golden. Waarbij bovendien geldt dat 15 meter is opgehoogd naar 17 en 20 meter naar 21 meter. Dit om realistische verdiepingshoogtes en dakranden te kunnen maken. Hierdoor is het programma en daarmee de FSI voor dit blok verlaagd.

Doordat de grenzen van de Blokpaspoorten binnen ontwikkelveld E anders zijn geprojecteerd, kunnen ontwikkelvolumes uit de Projectnota niet 1-op-1 vergeleken worden met het Investeringsbesluit. Dit geldt eveneens voor de ontwikkelpotentie binnen de eigen kadastrale grenzen.

Daarnaast is samenwerking tussen de verschillende erfpachters en/of eigenaren binnen Blokpaspoorten noodzakelijk om tot herontwikkeling over te kunnen gaan. Dit geldt ook voor Blok Eo. Een zelfstandige ontwikkeling binnen een Blokpaspoort is niet wenselijk en/of mogelijk.

Zoals eerder opgemerkt blijft de gemeente graag met COD en Vorm in gesprek.

De gemeente ziet geen aanleiding om de ontwikkelvolumes voor Blok Eo aan te passen op basis van uw inspraakreactie.

Met vriendelijke groet,