

## **Reactie Gemeente Amsterdam op startdocument Eo Hamerkwartier, ontvangen per email op 22 maart 2023 en aangevuld op 12 mei 2023**

1 juni 2023

Op 22 maart 2023 ontving het projectteam het startdocument voor de ontwikkeling van kavel Eo in Hamerkwartier. Het Projectteam heeft op 6 april een eerste schriftelijke reactie gegeven welke op 11 april 2023 in gezamenlijkheid is besproken. Mede naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en heeft het projectteam op 12 mei 2023 aangepaste plattegronden ontvangen. Afsproken is dat het projectteam nog eens naar haar eerdere reactie zou kijken, waar mogelijk zou nuanceren en aanvullen met een reactie op de plattegronden van 12 mei 2023. Deze aangepaste, "eerste" reactie vanuit het projectteam volgt hieronder en ziet met name op de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Zoals afgesproken volgt een volledige reactie waarbij getoetst is op alle aspecten uit de Investeringsnota na indiening ten behoeve van en bespreking in het planvormingsoverleg Hamerkwartier.

### **Inleiding**

Om te beginnen is er veel enthousiasme over de zorgvuldigheid waarmee het startdocument tot stand is gekomen en het uitwerkingsniveau van verschillende onderdelen. Het ontwerp straalt een mooi ambitieniveau uit. En essentiële programmaonderdelen hebben een stevige plek in het plan gekregen.

### **Programmatische uitgangspunten**

Ten behoeve van een verdere uitwerking van het startdocument wordt hieronder een aantal aspecten genoemd welke nog niet passen binnen de kaders van de Investeringsnota Hamerkwartier. In de aanloop naar het planvormingsoverleg kan dit mogelijk al verwerkt worden en een nader gesprek hierover kan gevoerd worden tijdens het planvormingsoverleg.

- **Totaal programma.** Het maximaal toegestane programma wordt aanzienlijk overschreden. In eerdere versie van het plan (document 12 juli 2022) werd voldaan aan het maximale totaal programma van 25.828 m<sup>2</sup> bvo cf investeringsnota. Nu wordt er meer programma gemaakt namelijk 5.1-1-c bvo. Dat is forse overschrijding. Enige mate van overschrijding is zeker denkbaar (mits kwalitatief inpasbaar) maar deze mate van overschrijding lijkt te fors mede in het licht van de bestaande onderzoeken welke ten grondslag liggen aan de Investeringsnota Hamerkwartier. We treden hierover graag nader in gesprek.
- **Verdeling programma.** De verhouding tussen wonen en niet wonen wijkt af. Dit gaat richting de 5.1-1-c Dit conflicteert met de ambitie voor Hamerkwartier om het werk karakter zo veel mogelijk te behouden door minimaal 30% niet woonprogramma te realiseren. 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. We zijn nieuwsgierig naar de aanvullende mogelijkheden die er nog worden gezien om dat werk karakter te versterken en treden hierover graag met jullie in gesprek.

- 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 doelt 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 werkkarakter 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.. Dat er adressen aan de stegen zitten is goed. Wel dient er genoeg maat te zijn zodat er genoeg ruimte is voor ondergrondse kabels en leidingen. Met verwijzing naar bovenstaande zien we de mogelijkheid om de meters welke behoren het 'atelier'-gedeelte mee te tellen als hybridebedrijfsruimte. En het gedeelte wonen als oppervlakten wonen.
- Woninggroottes. De gemiddelde woninggroottes voor sociaal en middendure huur zijn met 5.1-1-c GO een heel stuk kleiner dan in het investeringsbesluit is vastgesteld (gem 55m2 GO). De opgenomen minimale woninggrootte is voor de gemeente Amsterdam voor het Hamerkwartier een essentiële ambitie voor het Hamerkwartier omdat hiermee wonen voor verschillende doelgroepen haalbaar is.
- Supermarkt. In de Investeringsnota is een maximaal supermarkt programma van 2.000 m2 bvo opgenomen. In de plattegrond is 2.000 m2 op de BG ingetekend en in de tabel 2.286 m2 bvo. Het verschil zit waarschijnlijk in de m2 op de extra verdiepingsvloer maar hoe precies tot dat aantal meters gekomen wordt is niet duidelijk. Voor de gemeente is van belang het maximale aantal m2 supermarkt te borgen en onderscheid te maken in het plan tussen m2 supermarkt en m2 overige detailhandel. Het aantal van maximaal 2.000 m2 voor een supermarkt ziet de gemeente als een maximum op grond van het volgende:
  - Op grond van het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek (DPO) is er in Hamerkwartier ruimte voor toevoeging van 5.1-2-b extra supermarkt, niet meer.
  - Stedenbouwkundig is de aanwezigheid van een supermarkt met een omvang 2.000 m2 op de begane grond behoorlijk overheersend ten opzichte van andere functies in de plint van kavel Eo. Het is ongewenst dat deze dominantie nog groter wordt.

Voorts dient de overige detailhandel (zoals de Dirk III) haar eigen entree aan het maaiveld te krijgen omwille van het openen van de gevel/ verbinding met de omgeving/de buurt/de openbare ruimte. Een shop in shop-concept, blinde gevels en/of afgeplakte raampartijen zijn niet gewenst.
- Parkeren. Een parkeerbalans ontbreekt, waardoor niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen voor de woningen bestemd zijn en hoeveel voor de supermarkt en op welke wijze wordt omgegaan met dubbelgebruik.

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Het voorliggend plan voldoet niet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Investeringsnota Hamerkwartier:

- Dichtheid. Het teveel in programma zorgde 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 van 12 mei 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 m<sup>2</sup>. Er is echter begrip voor de argumentatie daartoe en geen bezwaar bij het ontstane volume. Een definitief akkoord hierop dient door supervisie te moeten worden gegeven.

- 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.
- Inpassing supermarkt. Gesteld wordt dat de 2000 m<sup>2</sup> voor de supermarkt nog verder ontworpen wordt n.a.v. de wensen van Dirk van den Broek. Het is vanuit de gemeente niet gewenst dat de supermarkt 3 lange gevelzijdes 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.
- Positionering hoogteaccent E2. Voor ontwikkelveld E2 wordt een splitsing van het blokpaspoort overwogen. In het geval van opsplitsing zal het hoogteaccent op E2 wellicht iets in noordelijke richting verschuiven in vergelijking met het zoekgebied zoals dat in het investeringsbesluit is geformuleerd.
- 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.
- De Dwarsstraat tussen Eo en E2. In het startdocument is een dwarsstraat ingetekend tussen blok Eo en E2. Dit is niet conform blokpaspoorten 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.
- Toren Spijkerkade is nu vierkant, in tegenstelling tot het geschreven in de Investeringsnota waarin staat dat 'Ze hebben een bescheiden footprint van 600 m<sup>2</sup> (45 meter torens) dan wel 500 m<sup>2</sup> (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 vorm gegeven.

### **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.
- Zorg bij vormgeving hellingbaan (hellingsgraad, voldoende rechtstand, voldoende hoogte, zicht op openbare ruimte etc. ).
- Niet goed duidelijk of en op welke manier motoren bij hun parkeerplaatsen kunnen komen.
- Wijze van gebruik entrees aan de Meeuwenlaan in relatie tot toekomstige groene inrichting. Bijvoorbeeld in relatie tot verhuisbewegingen en pakketbezorgers. Bij voorkeur entrees hiervoor aan de zuidzijde organiseren.
- Pag. 30: tweede verdieping. Wordt hiermee de 1e etage bedoeld?
- Hoe kom je op pag. 30 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 verder ontwerp**

- Wat betreft het buurtgezondheidscentrum
  - Het buurtgezondheidscentrum is op de door de gemeente gewenste plek (op erfpachtgronden en de hoek van de Meeuwenlaan/Spijkerkade ingepast in het ontwerp)..
  - Het ontwerp kent een totale omvang van 1.000 m<sup>2</sup> bvo voor het buurtgezondheidscentrum. Dit is aanzienlijk minder dan in de Investeringsnota is opgenomen. Met verwijzing naar de uitspraak, liever een kwalitatief hoogwaardig centrum te maken van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> dan kwalitatief laagwaardig centrum met 1.500 m<sup>2</sup> bvo, zien wij ruimte voor deze afwijking, met dien verstande dat het aantal m<sup>2</sup> ten minste 1.000 dient te blijven bedragen.
  - 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.
- Ruimtelijke randvoorwaarden buurtgezondheidscentrum. Het ontwerp van het buurtgezondheidscentrum is nog niet getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden buurtgezondheidscentrum.
- Plint ontwerp. Hoe wordt omgegaan met het ontwerp van de plint waar de woningen in de gm hoge plint zijn geplaatst. Volgens de 3d beelden wordt de plint lager benadrukt. Dit kan een mooie oplossing zijn maar dit zal onderdeel zijn van de beoordeling door supervisie. Wellicht dat wat betreft dit onderdeel meerdere varianten aan supervisie kunnen worden voorgelegd.
- De verticale verkaveling past goed binnen het Hamerblok principe.
- Voorgesteld wordt dat de daktuin door een landschapsarchitect wordt opgepakt. Dit wordt toegejuicht.