



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

B.E.B. B.V.

T.a.v. [redacted]

Apollolaan 171

1077 AS AMSTERDAM

[redacted]@deberg.nl

Datum 26 juli 2021

Behandeld door [redacted] en [redacted]

Bijlage

Onderwerp Reactie op VO

Geachte [redacted] beste [redacted]

Op 21 juni jl. heeft u het Voorlopig Ontwerp (VO) voor kavel 1A in Buiksloterham ingediend. Het VO is door de gemeente getoetst en de gemeente gaat hier mee akkoord onder voorbehoud dat er op uiterlijk 6 september a.s. een aantal aanvullende gegevens aangeleverd wordt en deze positief worden beoordeeld (zie 'duurzaamheid en circulariteit'). Hieronder staan onze opmerkingen en aandachtspunten op het VO waarmee u rekening dient te houden bij de verdere uitwerking van het DO, welke uiterlijk op 21 september 2021 ingeleverd moet worden. Daarnaast zijn de opmerkingen van de supervisor (d.d. 8 juli j.l.) van belang (zie 'supervisor').

### Ontwerp

1. De kavel is een prominente hoekkavel van de wijk aan de Klapprozenweg met brug over het Zijkanaal I en aan de groene oever van het Zijkanaal I. Het vormt als ware het uithangbord van de nieuwe wijk, met een gemengd stedelijk woon-werkmilieu met hoge duurzaamheidsambities. In het VO-plandocument wordt in ruimtelijke zin aan deze bijzondere positie de nodige aandacht gegeven.
2. In het kavelpaspoort is aangegeven dat maximaal 50% van de zuidkant van het gebouw vanaf 9,5 meter bebouwd mag zijn. Dit is in het huidige ontwerp niet het geval, maar de gemeente kan hier mee instemmen. Reden hiervoor is dat een gewenste markante massaopbouw op een andere wijze in voldoende mate is bereikt.
3. De plinten van het gebouw zijn aan de straatzijdes (noord, oost en zuid) aantrekkelijk open en actief geprogrammeerd. De uniforme plint werkt integrerend in het gebouwoontwerp. Wellicht is het in het oog springende kantoorgebouw nog licht naar achteren te verschuiven en de vloerband onderdeel van het kantoor te laten zijn, in plaats van de plint. Dit laatste zou ook overwogen kunnen worden bij de woongebouwen

(minder beton en dito uitstraling). Het tafelconcept wordt overigens niet afgewezen door supervisor.

4. De opbouw van de woon- en kantoorgebouwen laten twee (gelede) hoogte-accenten zien waartussen een lager deel die ook straat en binnentuin begeleiden. Deze hoogte dynamiek markeert de hoekkavel op passende wijze. Het verbijzonderde kantoorgebouw is een treffende blikvanger. De Klaprozenweg krijgt daarbij een goede voorkant, waarbij het kantoor- en woongebouw onderscheidend zijn ontworpen. Deze parselling verhoudt zich goed tot de (sterkere) parselling van de nabije zelfbouwkavels aan de Klaprozenweg. Het hoge liftgebouw van SH zou meer onderscheiden van het front aan de Klaprozenweg uitgevoerd kunnen worden, waarmee de NO-hoek minder zwaar wordt. De brede woongalerijen aan binnentuinzijde zijn eveneens als balkon te gebruiken, wat een prettige woonkwaliteit oplevert aan de verkeersluwe zijden.

### **Beeldkwaliteit**

Op 8 juli jl. is het VO behandeld in het Supervisieoverleg Buisklosterham. Het VO is door de supervisor (5.1.2.e) getoetst op beeldkwaliteit/architectuur. Het VO is door de supervisor over het algemeen positief beoordeeld. De belangrijkste opmerkingen van de Supervisor zijn:

- De Supervisor is enthousiast over de ruimtelijke structuur van het plan en de wijze waarop de plint contrasteert met de rest van het gebouw.
- De materialisering van de liftschacht in het gebouw t.b.v. de sociale huurwoningen dient nader onderzocht te worden aangezien het geheel nu te zwaar oogt.
- De supervisor is benieuwd hoe het groen zich verhoudt tot ontmoetingsruimte en hoe het dakoppervlak ingezet gaat worden (groen of PV). De supervisor adviseert om niet te technocratisch naar de duurzaamheid- en circulariteit te kijken, maar een integrale benadering toe te passen.

### **Duurzaamheid en circulariteit**

De toets ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit heeft nog niet kunnen plaatsvinden. De gemeente ontvangt hiervoor op uiterlijk 6 september a.s. de volgende aanvullende gegevens:

#### Circulair bouwen algemeen

- Toelichting aanleveren waarin wordt beschreven hoe wordt voldaan aan de uitgangspunten en keuze ambities voor Circulair bouwen BSH

#### Ten aanzien van energie

- Toelichting op het WKO/ SW warmte/ koudesysteem
- Ontwerp Beng berekeningen voor woningbouw en utiliteit opstellen en aanleveren dat voldoet aan 60-0-100%
- Legplan daken met aangeven vermogen en inpassing zonnepanelen.

#### Ten aanzien van materialen / flexibel bouwen

- Ontwerp MPG (+ flexibiliteitstool (GPR – toekomstwaarde = > 8) uitwerken en aanleveren
- Toelichting op circulaire maatregelen aanleveren, % gerecyclede / circulaire en hernieuwbare materialen.
- Aangeven hoeveel betongranulaat in % minimaal/ maximaal wordt er toegepast?

- Wordt er voldaan aan de doelstelling voor scheiding drager/ inbouw tbv flexibel bouwen (invullen mat8 tool of GPR gebouw – onderdeel toekomstwaarde , minimaal 8)

#### Ten aanzien van groen/ water

- Berekeningen waterberging 60 mm aanleveren
- Berekening groen opp + toelichting kwaliteit aanleveren
- Toelichting natuur-inclusieve maatregelen aanleveren

#### Ten aanzien van duurzame mobiliteit

- Hoeveel elektrische auto – laadpunten worden er gerealiseerd?
- Voor hoeveel overig vervoer wordt er qua laadvoorziening elektrisch toegepast?

#### **Parkeren**

1. Zoals besproken zal de parkeergarage bovengronds gesitueerd worden. De plattegrond van de BG dient derhalve te worden aangepast, zodat ook de autogarage en fietsenstalling bovengronds inpandig kunnen worden gesitueerd (ter plaatse van de kaveltuin, met smalle entree autogarage zuidgevel en smalle entree stalling noordwesthoek). Bovengrondse fietsenstalling is overigens van groot belang voor het te stimuleren fietsgebruik, de randvoorwaarde voor de autoluwe stad.
2. De wanden op de westrand van de kavel dienen een grondvolume over de volle hoogte te kunnen keren. Park en daktuin sluiten zonder hoogteverschil op elkaar aan, zodat toegankelijkheid tussen park en daktuin ook voor mindervalide op een soepele wijze is geregeld en een natuurlijk beeld ontstaat van het gebouw in het landschap.
3. Bij de noordwest- en zuidwesthoek van de kavel zullen taluds in het grondvolume van het park worden aangebracht, die aansluiten op het gebouwwontwerp: bovenkant talud sluit aan op begin garagedakkant.
4. De parkeercapaciteit zal nog in balans moeten worden gebracht in lijn met de hierboven genoemde aanpassingen op de BG (productief, horeca en bovengrondse garage/stalling).
5. De positionering van de parkeergarage is niet conform het kavelpaspoort en daarmee niet akkoord. Graag zien wij de entree van de parkeergarage in de zuidelijke plint conform kavelpaspoort zodat deze geen belemmering vormt voor de inpassing van het park naast kavel 1A. Een actieve zuidelijke plint blijft wel van belang, waarbij de entreebreedte van de garage geminimaliseerd moet worden.
6. Het bvo dat nu door de garageentree gaat worden ingenomen in de –zichtbare- zuidelijke plint kan worden gerekend tot de FSI.
  - a. Parkeren Productief: standaard 1pp/125m<sup>2</sup>BVO, of maatwerk op basis van Frisdrankfabriek (mits huurcontract vaste vorm aanneemt).
  - b. Parkeren Horeca: standaard 4pp/100m<sup>2</sup>BVO; parkeervraag kan door afname programma uiteraard worden verminderd.

#### **Programma**

1. De gemeente dient de functieverdeling en m<sup>2</sup> van het overig niet-woonprogramma te ontvangen.
2. In het ontwerp is een groot deel van de productieve ruimte bestemd als proeflokaal. Een proeflokaal is geen productieve ruimte. In het DO dient dit deel van het ontwerp te zijn

aangepast waarbij het proeflokaal wel mag dienen als ondergeschikte ruimte (30%) van de productieve bedrijfsruimte.

3. Oppervlakteberekening van groen op de kavel (40%) opnemen
4. De rest van het programma voldoet aan de randvoorwaarden zoals overeengekomen in het kavelpaspoort.

### Planning

De Gemeente ontvangt op uiterlijk 6 september 2021 de aanvullende gegevens ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit. Indien deze positief worden beoordeeld is volgens de te hanteren planning zoals overeengekomen in de optieovereenkomst d.d. 25 november 2020 indiening van het DO voorzien op uiterlijk 21 september 2021.

Mochten er vragen zijn naar aanleiding van de hierboven beschreven toelichting dan horen we dat graag. We wensen u veel succes met de verdere uitwerking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e

Buiksloterham