



Extern planvormingsoverleg Eo verslag en reactie op SSO d.d. 4 september 2023

Datum Planvormingsoverleg: 14 september 2023

Datum: 16 januari 2024

Ontwikkelcombinatie COD/VORM vertegenwoordigd door:

5.1-1-d

Gemeente vertegenwoordigd door:

5.1-1-d

1 Opening/mededelingen

VORM/COD werkt aan de planontwikkeling van blok Eo in Hamerkwartier. In het kader van de planvorming heeft ontwikkelaar haar startdocument d.d. 4 september 2023 aangeleverd en toegelicht in het Planvormingsoverleg Hamerkwartier d.d. 14 september jl. waar gemeentelijk projectteam middels voorliggend schrijven haar reactie op geeft. In dezelfde week vond een supervisieoverleg plaats. De reactie op het aangeleverde stuk is dus tweedelig: 1) het supervisieverslag (separaat document) en 2) de reactie van projectteam Hamerkwartier die in dit document is uiteengezet. Voor de volledigheid en om verwarring te voorkomen; het planproduct heeft de titel 'motorkade-meeuwenlaan, amsterdam start document v. 04.09.23'. In overleg met COD/VORM dient dit te worden beschouwd als een Stedenbouwkundig Schetsontwerp (SSO).

5.2.1

. Het ontwerp voldoet nog niet op alle onderdelen aan de gestelde eisen uit het blokpaspoort. 5.2.1

Het gaat dan in elk geval om de plattegrond begane grond blok 1 vanwege ontbreken voldoende technische ruimte en fietsenberging. Verder voldoet ook de gemiddelde woninggrootte van de sociale woningen nog niet aan het blokpaspoort. De gemeente acht het ontwerp echter voldoende ver gevorderd dat deze vervolgens kan worden uitgewerkt richting een SO (en eventueel direct een VO) met inachtneming van onderstaande punten.

2 Integrale reactie gemeente

Verdeling programma

- Conform de Investeringsnota kent het blokpaspoort voor de kavel een verdeling van 30% niet-wonen (8.000 m²) en 70% wonen (17.727 m²). 5.1-1-c
De juiste verhouding tussen wonen en niet-wonen is

daarmee nog te veel zoek en dit conflicteert met de ambitie voor Hamerkwartier om het werkkarakter zo veel mogelijk te behouden. 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. En zien dat een goede inspanning is gedaan om extra niet-wonen programma toe te voegen. Dit hoeft dan ook in deze fase van SSO niet verder te worden aangescherpt. Maar blijft een punt van zorg en vraagt dan ook om extra aandacht in het SO/VO traject. Hierbij wordt nogmaals door de gemeente de suggestie gedaan om te onderzoeken of het volume dat op de supermarkt is geplaatst om kan worden gezet naar bedrijfsunits, atelierunits en/of kantoorruimtes.

- Hierbij dient ten behoeve van een transparant beeld ook de 2.395 m² bvo voor overige ruimten, zoals fietsenstallingen en bergingen aan de juiste programmaonderdelen (wonen of niet-wonen) te worden toegedeeld. Als ook het verzoek om de atelierwoningen op de juiste manier toe te rekenen; zijnde de oppervlakte van het ateliergedeelte toe te rekenen aan de functie bedrijvigheid (dus als onderdeel van de functie werken) en de oppervlakte van het woongedeelte aan de functie wonen.
- Deel sociaal en middensegment is nu in één volume ingepast. Gemeente adviseert om alvast na te denken hoe ontwikkelaar dit vorm wilt geven, wordt dit straks bijvoorbeeld door een corporatie afgenomen?
- Het ontwerp gaat nu over de grenzen van erfpacht en eigen grond heen. Dat is nog een aandachtspunt die mogelijk een aanpassing van het ontwerp noodzakelijk maakt.

Woninggrootte

- De gemiddelde woninggrootte van de sociale woningen bedraagt 50 m² GO op grond van het SSO, daar waar het blokpaspoort 55 m² GO vereist. Erfpachter/eigenaar dient de gemiddelde grootte omhoog te brengen naar 55 m² GO. Op dit onderdeel voldoet het SSO nog niet.

Inpassing supermarkt

- De supermarkt is op een goede en logische manier ingepast. 5.1-1-c
[Redacted]
[Redacted]
- 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.
- Het magazijn wordt ten opzichte van eerdere opties buiten het supermarkt gebied getekend en valt daarmee in een ander grondeigendom.

Atelierwoningen

- Er wordt ingezet op hybride bedrijvigheid, 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. Bij het projectteam leeft nog de zorg dat dit uiteindelijk vooral woonmeters worden en het werkarakter verloren gaat. De atelierwoningen zijn nu teruggebracht tot 2 bouwlagen, 1 voor het werkgedeelte met hoge plint en wonen daarboven. Maar zorg in het ontwerp daarom dat deze ook daadwerkelijk als atelierwoningen worden ontworpen en kunnen functioneren. Dus hoge verdiepingvloer begane grond, eigen meterkast toilet, eigen entrees, etc..

- De atelierwoningen zijn reguliere woningen die weliswaar een verbinding krijgen met de verblijfsruimte, maar ze zullen ook een eigen voordeur hebben. De woningen moeten dus ook worden ingedeeld in de segmenten en tellen mee voor het totaal.

Footprint hoogte accent

- De footprint van de oostelijke toren wijkt af van het uitgangspunt dat deze rechthoekig van vorm dient te zijn. Dit is een punt om met de supervisor te bespreken.

Bouwhoogte 17 meter

- Bouwhoogte 17m. De Investeringsnota geeft aan dat er maximaal 17m hoog gebouwd mag worden bij de middenbouw. Het SSO 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.

Relatie met E2

- 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.
- Entrees atelierwoningen. Hier is een goede planning nodig. Bepaalde woningen liggen met hun entree tegen de erfrens van kavel E2. Hier dient afstemming over te worden gevoerd met de eigenaren hoe dit aan te pakken.

Parkeren

- De parkeerlaag op de verdieping is verder uitgewerkt, na opmerkingen van supervisor. Er worden verschillende programmatische functies langs de gevel geplaatst waardoor de plint aan de openbare ruimte ook op de verdieping geprogrammeerd wordt. Wel is er de vraag of de 2 kleinste woonunits (zijn onderdeel van bovengelegen woning) groot genoeg zijn om als volwaardige kamer gebruikt te worden. Dit dient in de SO/VO fase verder uitgewerkt te worden.
- Toetsing van de parkeerbalans vindt plaats in het kader van het SO/VO.

Fietsparkeren

- Er wordt een manier voorgesteld om het fietsparkeren te stapelen in de plint van 8m. In het westblok is de plint lager dan 8m aangezien hier de parkeerlaag voor auto's inbegrepen is. Hoe

wordt hier het fietsparkeren opgelost en is hier voldoende ruimte om voor alle woningen het fietsparkeren op te lossen? Dit dient in de SO/VO fase verder uitgewerkt te worden.

Bezonningsstudie noord georiënteerde woningen

- Er is een aantal woningen in de torens dat alleen aan de noordzijde grenst aan de gevel. De bezonningsstudie laat zien dat deze woningen te weinig daglicht krijgen. Dit dient in de SO/VO fase verder uitgewerkt te worden.

Windonderzoek

- Geadviseerd wordt om in een vroeg stadium een windonderzoek te doen om een zo goed mogelijk leefklimaat op de daktuin te krijgen.

Gezondheidscentrum

- Conform blokpaspoort bedraagt de omvang van het buurtgezondheidscentrum 1.500 m² bvo. In overleg is de gewenste omvang hiervan aangepast naar ten minste 1.000 m², omdat een kwalitatief hoogwaardig centrum haalbaarder en wenselijk is dan een kwalitatief laagwaardig centrum van 1.500 m² bvo. Het SSO voorziet nu in een buurtgezondheidscentrum van deze omvang.
- Er zijn zorgen over de ruimtelijke inpassing van het gezondheidscentrum. Deze wordt ingetekend als een vierkant volume waarbij de vraag opkomt of alle ruimtes voldoende daglicht toetreding hebben en alle benodigde ruimtes kwalitatief goed kunnen worden ingepast. Er dient vastgehouden te worden aan de minimaal afgesproken 1.000 m² bvo. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het SO/VO.
- Voor het buurtgezondheidscentrum heeft de gemeente een randvoorwaardendocument opgesteld. Erfpachter/eigenaar is akkoord met dit randvoorwaardendocument. Het ontwerp van het buurtgezondheidscentrum is nog niet getoetst aan dit randvoorwaardendocument. De uitwerking van deze overige ruimtelijke randvoorwaarden voor het buurtgezondheidscentrum is voor verkend en lijkt tot nu toe geen onoverkomelijkheden te gaan opleveren. De uitwerking zien we graag terug in het SO/VO.

Aandachtspunten vanuit techniek

- Houd bij de ruimtelijke inpassing rekening met voldoende ruimtelijke reserveringen voor technische ruimtes. Alle technische ruimtes moeten inpassing worden opgelost. In de huidige plattegronden zijn de inpassing technische voorzieningen niet voorzien in het westblok. Mede i.v.m. de aanwezigheid van een supermarkt en horeca is de verwachting dat een grootverbruik aansluiting noodzakelijk is. Positionering dient veelal aan de buitengevelzijde (Motorkade/Meeuwenlaan) te zijn, zodat deze vanuit de openbare ruimte toegankelijk is. Gezien het omvangrijke ruimtebeslag van de technische ruimtes (als ook de inschatting dat de fietsenberging te klein is ingetekend) zal dit aanzienlijke consequenties kunnen hebben voor de plattegrond van de begane grond van het westblok. Mede in relatie tot de kwetsbaarheid van deze plattegrond in relatie tot voldoende open en levendige plinten naar het omliggende maaiveld levert dit een grote zorg op. Op dit onderdeel kan dan ook nog geen akkoord worden gegeven.
- Project dient z.s.m. aangemeld te worden voor overleg met de kabels- en leidingenbedrijven etc..

- Voor de beoordeling van Liander is een grove opzet totaal benodigd elektrisch vermogen een pré.
- Bedrijfsaval dient inpandig te worden opgelost. Houd hier rekening mee in de plattegronden. Voor woningen vindt afvalinzameling plaats in de openbare ruimte. Dit dient in de SO/VO fase verder uitgewerkt te worden.
- De atelierwoningen zijn aan de tussenstraat gepositioneerd. Dat zorgt voor positieve reuring. Maar er dient voldoende maat te zijn zodat er genoeg ruimte is voor ondergrondse kabels en leidingen. De dimensionering lijkt vooralsnog erg smal. Ook de routing en toegankelijkheid (voor nood- en hulpdiensten en bestelbusjes) moet nog verder worden uitgewerkt. De vraag is wat voor soort straat dit wordt. Dit dient in de SO/VO fase verder uitgewerkt te worden.

Aandachtspunten vanuit mobiliteit

- Een volledige toets vanuit thema mobiliteit en openbare ruimte dient in het kader van het SO/VO nog plaats te vinden maar hieronder volgt alvast een eerste reactie:
 - Zorg voor voldoende ruimte bij achterwaartse rijrichting van vrachtwagen bij naar binnen rijden, hier is ten minste 4m voor nodig.
 - Zorg bij vormgeving hellingbaan (hellingsgraad, voldoende rechtstand, voldoende hoogte, zicht op openbare ruimte etc.).
 - Het is niet goed of en op welke manier motoren bij hun parkeerplaatsen kunnen komen.
 - Hoe kom je op de 1^e (of 2^e) 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).

Daktuin

- Voorgesteld wordt dat de daktuin door een landschapsarchitect wordt opgepakt.

Vervolg

Zie inleiding.