

PER E-MAIL EN PER AANGETEKENDE POST:

PROJECT.OSDORPPLEIN@AMSTERDAM.NL

B&W van Amsterdam
Startpunt Amsterdam Nieuw-West
t.a.v. Projectgroep Osdorpplein
Osdorpplein 520
1068 TA AMSTERDAM

Amsterdam, 5 december 2022

Betreft: Inspraak Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein – fase 2

Geacht College,

Tussen Meer CV (hierna: **Tussen Meer**) is eigenaar van de percelen die horen bij ontwikkelveld Tussen Meer-Zuid, gelegen aan de Tussen Meer 85 (hierna: **TMZ 1**, gelegen naast TMZ 2 en 3). Wij hebben uw plannen voor fase 2 van de vernieuwing van Stadscentrum Osdorpplein bestudeerd en wij maken graag hierbij gebruik van de gelegenheid om inspraak te geven ten aanzien van het concept Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein – fase 2 (inspraakversie oktober 2022) (hierna: **het Concept**).

Inspraakreactie

Wij zijn verheugd dat de gemeente het Stadscentrum Osdorpplein als een belangrijke gebiedsontwikkeling ziet en wij zijn ervan overtuigd dat de ontwikkeling in zijn algemeen van grote betekenis kan zijn voor Amsterdam. Specifiek is de ontwikkeling van TMZ 1 voor Tussen Meer een unieke kans om dit gebied meer op de kaart te zetten.

Wij ondersteunen dan ook van harte de gemeentelijke ambitie om het Stadscentrum Osdorpplein een van de belangrijkste centra van Amsterdam te maken. Dit centrum kan onder meer een waardevolle rol spelen in een betere spreiding van toeristen. Daarvoor is volgens ons wel cruciaal dat het hoge ambitieniveau ook doorklinkt in de stedenbouwkundige visie. Dat is nodig om de internationale bezoeker naar het gebied te trekken en deze daar ook, samen met de bewoners, te laten verblijven. Wij zouden daarom graag samen met u bekijken hoe stedenbouwkundig nog beter invulling aan het ambitieniveau kan worden gegeven. Zo kunnen wij tezamen komen tot een daadwerkelijk duurzame gebiedsontwikkeling die zorgt voor levendigheid en diversiteit. Dat verdient Osdorp.

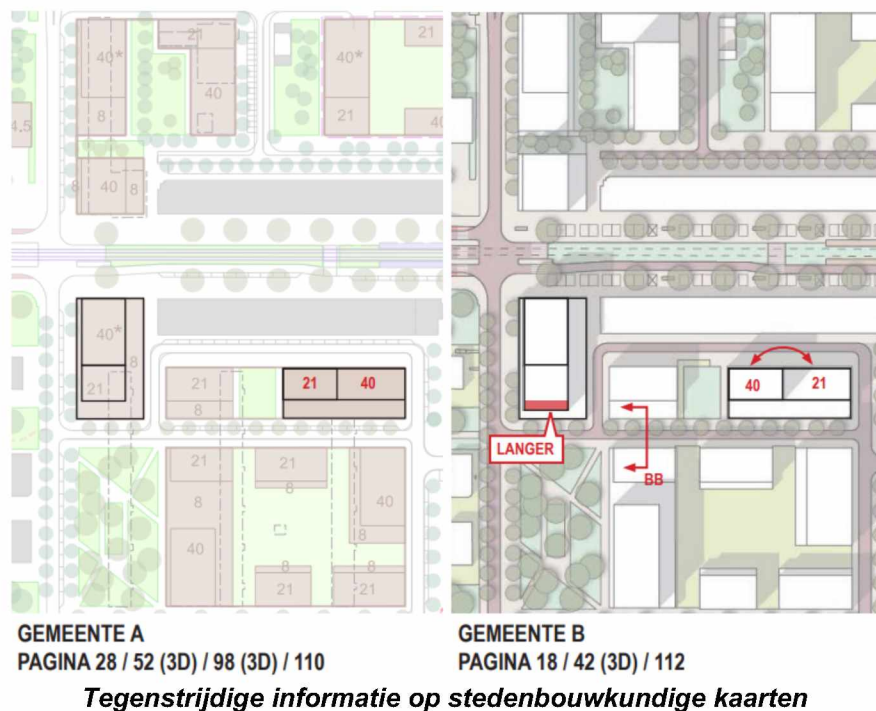
Specifieke punten van aandacht

Voorts hebben wij nog enkele meer specifieke punten van aandacht, te weten;

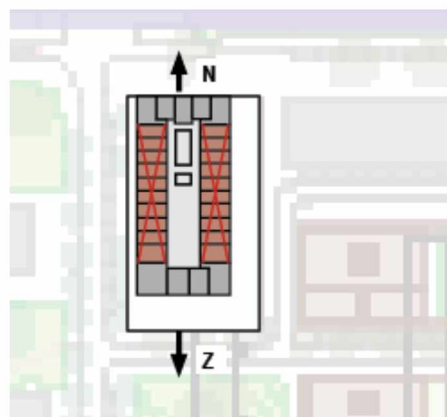
1. de ogenschijnlijke inconsistenties in het Concept;
2. uitstraling en bruikbaarheid van het Concept; en
3. de praktische uitvoerbaarheid.

Ad 1; de ogenschijnlijke inconsistenties in het Concept

Voor Tussen Meer is het moeilijk op dit moment een duidelijk beeld te krijgen van het Concept en de precieze mogelijkheden die het Concept zal bieden voor wat betreft de ontwikkeling van TMZ 1. Het Concept lijkt immers op punten tegenstrijdige informatie te bevatten. Tussen Meer verwijst ter onderbouwing naar enerzijds de kaartjes op pagina's 28, 52 (3d), 98 (3d) en 110 (hierna: **uitwerking A**) en anderzijds de kaartjes op pagina's 18, 42 (3d) en 112 (hierna: **uitwerking B**). Uitwerking B lijkt onder meer een ruimere ontwikkeling toe te staan dan uitwerking A. Dit is te zien op onderstaande kaartjes, waarbij de rode pijlen / getallen / opmerkingen door Tussen Meer zijn toegevoegd.



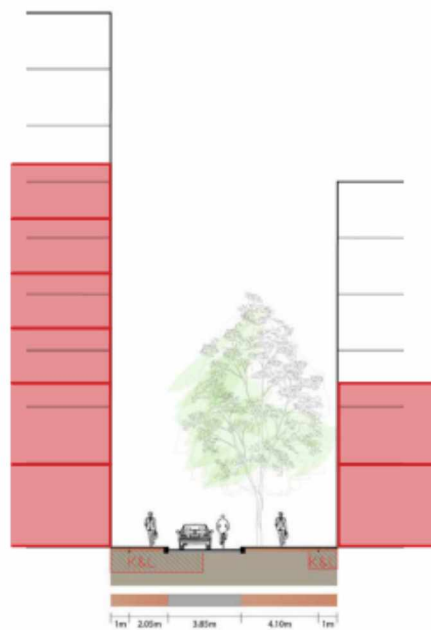
Op pagina 42 aangegeven dat de hotelkamers in TMZ 1 noord-zuid georiënteerd zouden zijn, terwijl dit door de vorm en richting van de bouwvelop naar ons inzicht niet mogelijk zal zijn – de kamers zullen een oost-west oriëntatie moeten krijgen. Anders is het onmogelijk tot een enigszins efficiënte indeling te komen. Dit is weergegeven in onderstaande (bewerkte) tekening.



Noord-zuid oriëntatie niet mogelijk door vorm en richting bouwvelop

Ten aanzien van de bouwvelop voor TMZ 1 wordt op pagina 39 en 93 aangegeven dat deze een footprint van maximaal 700 m² heeft. Wanneer echter aan de hand van de kaartjes en de bijbehorende schaal gemeten wordt, lijkt eerder sprake te zijn van een (te kleine) bouwvelop van 600 m². In zijn algemeenheid is volgens ons de footprint een punt van aandacht bij de uitwerking van de plannen. Om tot een hoogwaardig plan te komen, lijkt een grotere footprint noodzakelijk.

De onduidelijkheden beperken zich niet alleen tot TMZ 1 en 3. Een ander voorbeeld is onderstaande doorsnede van B-B (pagina 104), waarbij de gebouwhoogtes van de zuidelijke zijde van TMZ 2 (8 meter) en het gebouw aan de overzijde (21 meter) op uitwerking A en het profiel op de doorsnede niet overeenkomen. (De rode lijnen zijn toegevoegd door Tussen Meer.)

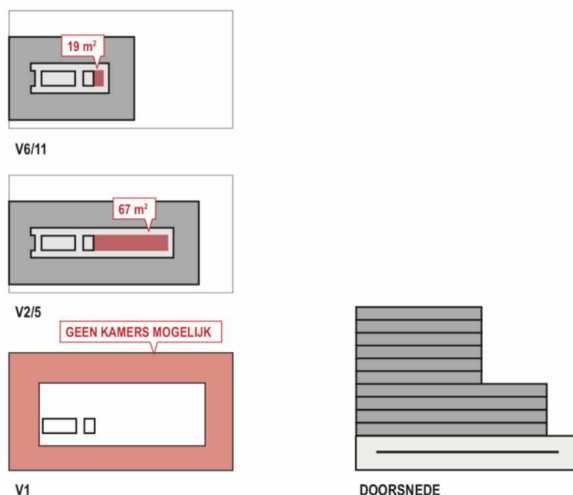


Gebouwhoogte in profieltekening klopt niet met gebouwhoogte op kaarten

Dat maakt deze inspraakmogelijkheid helaas minder bruikbaar. Wij realiseren ons tegelijkertijd dat de inspraak nu juist bedoeld is om deze punten te adresseren en dat het Concept nog nader uitgewerkt moet worden. Tussen Meer verzoekt u haar daarbij te betrekken.

Ad 2; de bruikbaarheid van het Concept voor een hoogwaardige ontwikkeling

Tussen Meer twijfelt aan de bruikbaarheid van de voorgestelde bouwvelop voor een (hoogwaardig) hotel. De bouwlagen van het toekomstige hotel zijn niet efficiënt in te delen, waardoor veel kostbare m² verloren zullen gaan. Dit wordt weergegeven op onderstaande verbeelding (Tekening door Tussen Meer).



Vorm bouwvelop en spelregels plint niet verenigbaar met hotelfunctie

Dit is te meer van belang nu de op pagina 42 van het Concept genoemde 9.200 m² aan hotelruimte binnen de opgenomen spelregels al niet haalbaar lijkt. Rekening houdend met de beoogde functiemenging plint, de verplicht terugliggende tussenvloer met andere gebruiken, de maximum bouwhoogte van 40 meter en de grootte van de bouwvelop, kan maximaal 7.810 m² hotel worden gerealiseerd. Indien de gehele bouwvelop de bestemming hotel kan krijgen is 9.200 m² haalbaar, maar is daarvan 2.000 m² in de plint niet geschikt voor hotelkamers. Dit is een te scheve verhouding (die gezonde exploitatie onmogelijk maken).

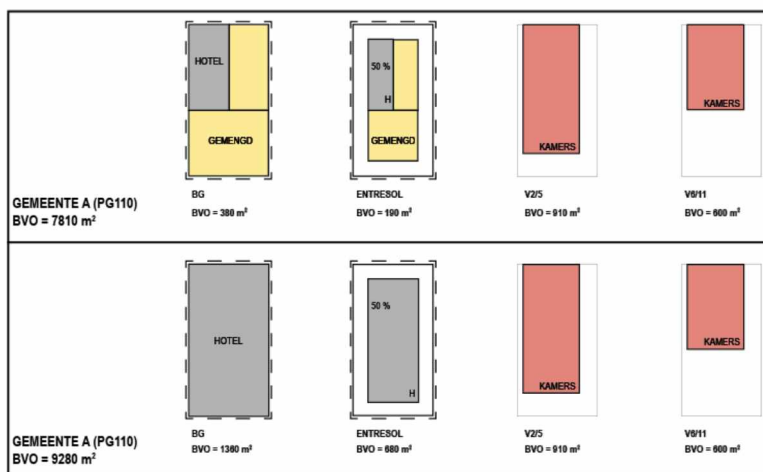
Dit wordt weergegeven in onderstaande verbeelding.



1) PLINT GROTENDEELS MAATSCHAPPELIJK, COMMERCIEEL (GEMENGD) (PG 32)

2) NIET-WONEN PROGRAMMA WAARVAN 9.200 M2 HOTEL (PG 42)

3) PUIEN VAN PLINTEN LIGGEN TERUG T.O.V. DE ROOILIJN... TUSSEN OPENBARE RUIMTE EN PUI VAN DE PLINT IS EEN OVERGANGSZONE VAN CA. 1 METER VORMGEGEVEN. (PG93)

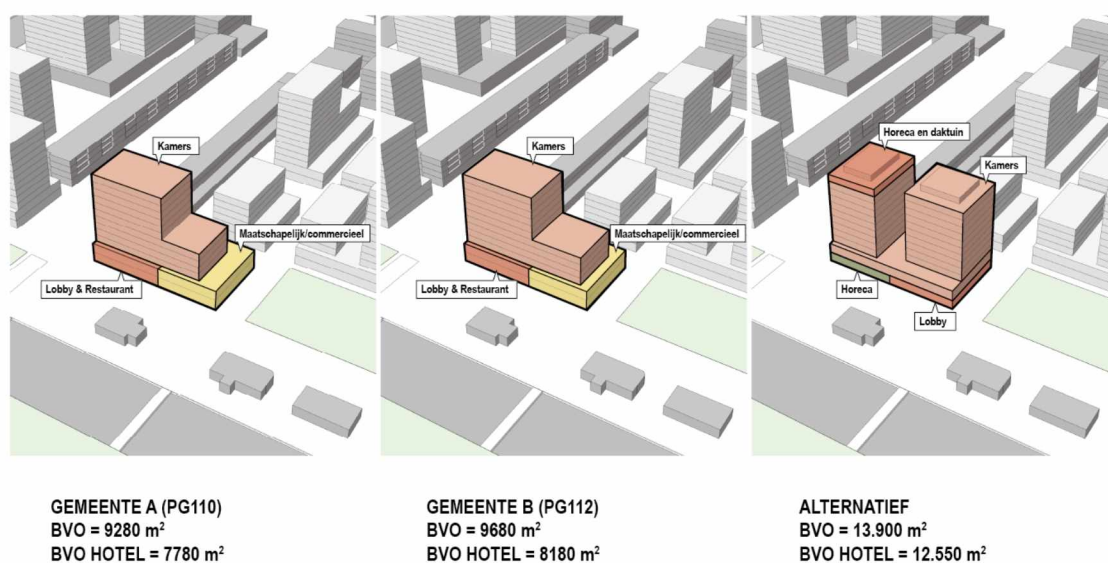


Randvoorwaarden TMZ1 niet verenigbaar

Gevolg is dat er minder bruikbaar oppervlak (o.a. aan hotel) gerealiseerd kan worden dan wat Tussen Meer ambieert. Om een daadwerkelijk hoogwaardige ontwikkeling te realiseren, is niet alleen een efficiëntere indeling nodig van de bouwenvelop, maar ook een hogere bouwhoogte over de hele bouwenvelop. Wat Tussen Meer betreft zou het uitgangspunt moeten zijn dat, voor zover bebouwing tot een hoogte van 60 meter mogelijk is, dit ook mogelijk wordt gemaakt zonder 9.200 m² als maximum te stellen.

Ook de allocatie van de functies zou wat Tussen Meer betreft nog besproken moeten worden. Tussen Meer wenst horeca op de bovenste verdieping van het hotel te realiseren en (zelfstandige) horeca in de plint te vestigen in plaats van (louter) maatschappelijke voorzieningen. Die maatschappelijke voorzieningen zouden met zorg moeten worden verspreid. Bovenstaande past beter bij de hoge ambities die Tussen Meer heeft en de uitstraling die de ontwikkeling wat haar betreft zou moeten krijgen.

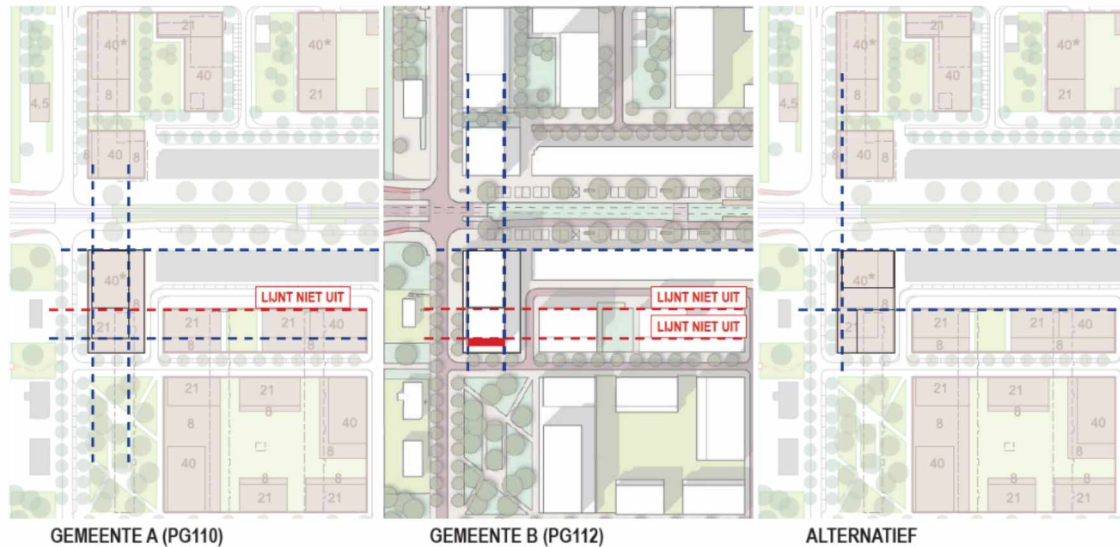
Tussen Meer komt zelf – rekening houdend met het bovenstaande, met de blokgeleding zoals weergegeven op pagina 93 van het Concept, het (hoog)stedelijk front zoals weergegeven op pagina's 19 en 24 van het Concept en de ambitie om een hoogstedelijk Stadscentrum te realiseren – tot een alternatief dat hieronder wordt toegelicht en vergeleken met het Concept van de gemeente.



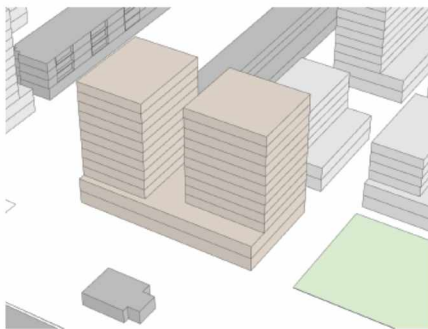
Links staan uitwerkingen A en B weergegeven en rechts het voorstel van Tussen Meer.

Zoals te zien is, voldoet het voorstel aan de spelregels zoals die in het Concept voor fase 2 bij andere kavels worden toegepast. Het plaatsen van meerdere volumes van 21m en 40m op één plint komt elders ook voor, evenals het plaatsen van de bovenbouwen op de hoek(en) van de plint.

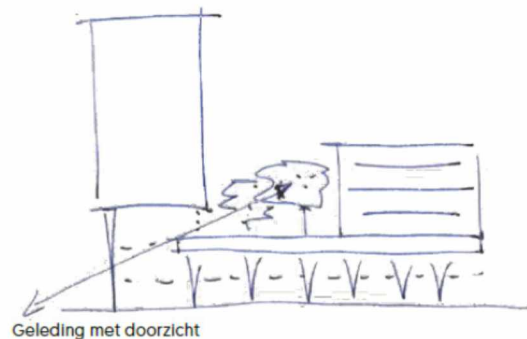
Er wordt door uitlijning aangesloten op de bouwblokken van TMZ 2 en 3 ten oosten. In het Concept is helaas geen sprake van uitlijning met deze blokken, terwijl dit in de rest van het stedenbouwkundig plan wel steeds het geval is.



Alternatief sluit aan op omliggende bebouwing Concept stedenbouwkundig plan



ALTERNATIEF

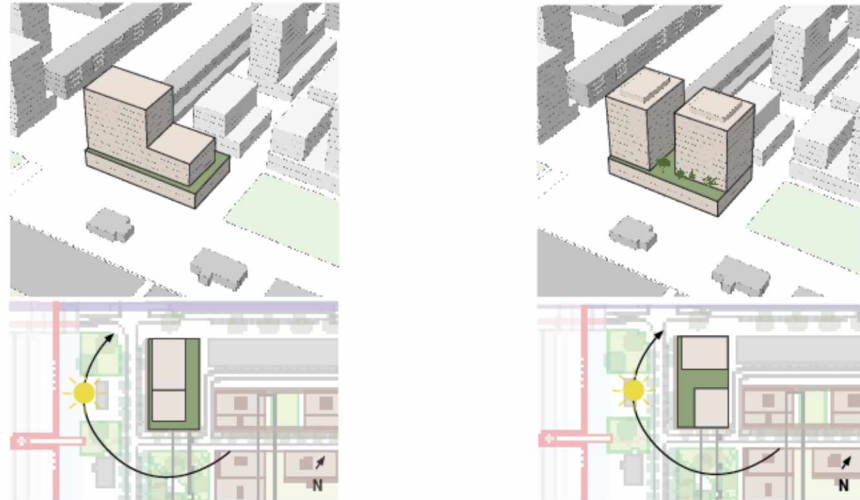


VOORBEELD SCHETS (PG93)

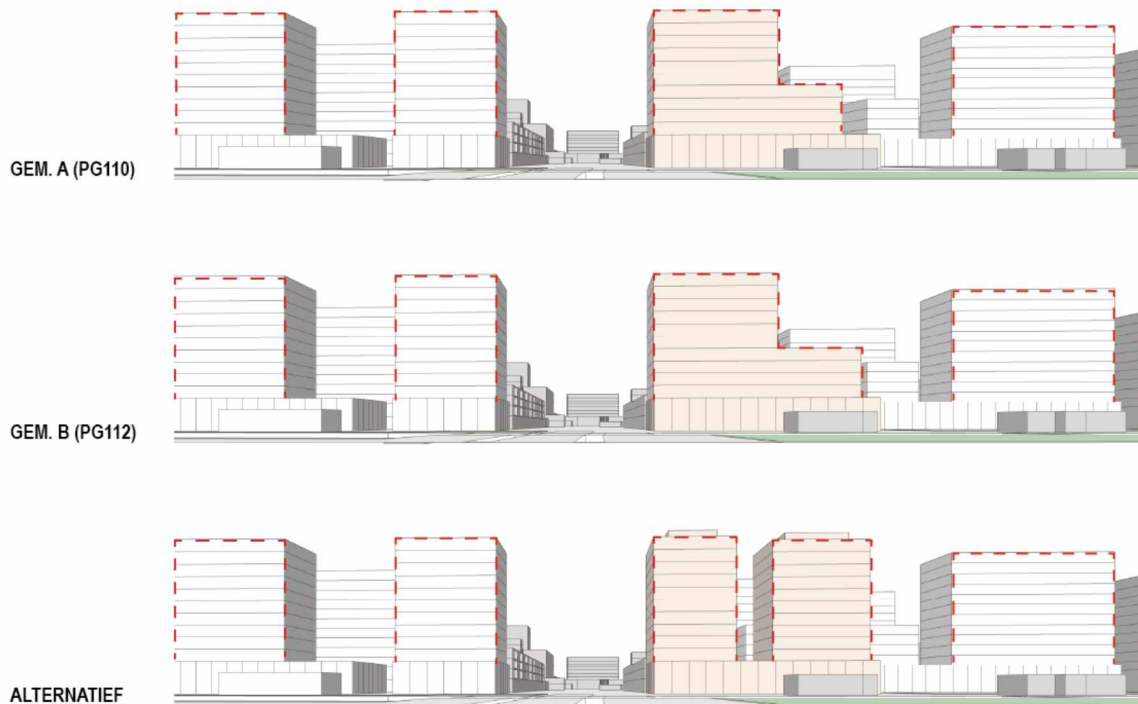
Luchtige geleding met doorzicht

Het alternatief van Tussen Meer heeft meer volume, maar is toch luchtiger, doordat het gesplitst is in twee volumes die uit elkaar liggen. Dit geeft meer doorzicht, conform het gewenste voorbeeld op pagina 93 van het Concept, en levert avondzon op voor de terrassen van de bestaande woningen aan Tussen Meer. Door de splitsing ontstaat tevens een meer verticaal accent als markering van de westelijke toegang van Stadscentrum Osdorpplein. Doordat de zuidelijke toren terugligt krijgt de toren op de hoek met Tussen Meer een extra accent, hetgeen nog markanter zal worden indien een bouwhoogte van 60 m daar mogelijk wordt.

Tevens ontstaat hierdoor op de plint een hoogkwalitatieve daktuin die uitnodigt tot intensief actief gebruik en goed zichtbaar is als uitnodigend bakken bij het naderen van Stadscentrum Osdorpplein over de hoofdwas Tussen Meer. In ons alternatief zou die tuin ook in de zon liggen (anders dan bij de gemeentelijke plannen).



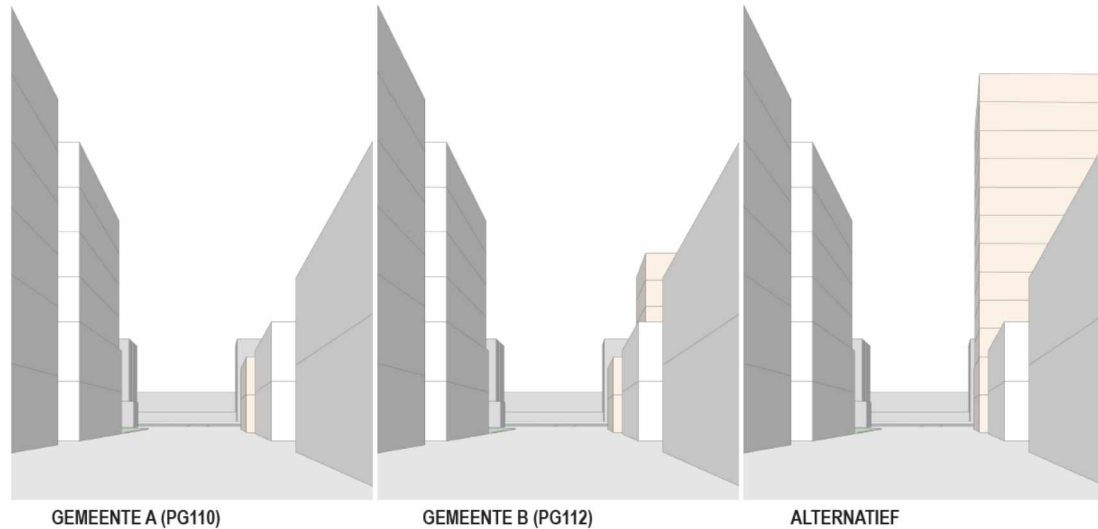
Daktuin alternatief biedt meer kwaliteit, zon, ruimte en zichtbaarheid



Alternatief past beter bij hoogstedelijke ambitie

Zoals op de afbeelding hierboven te zien is, past het alternatief van Tussen Meer goed in het concept van een hoogstedelijk front van Centrum Osdorpplein en legt het een sterkere verbinding met de bebouwing ten noorden van Tussen Meer.

Ook van binnenuit de wijk past het alternatief meer bij de ambitie van een hoogstedelijk Stadscentrum. De zuidelijke toren markeert het hoogstedelijke front en de begrenzing van de wijk beter dan het doorlopende lage, dorpse profiel van het Concept. Dit is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Dorps profiel vs hoogstedelijk profiel

Wij menen kortom dat in ons alternatief het hoge ambitieniveau beter tot haar recht komt. Wij denken dat wij met dit alternatief de bewoner en de internationale bezoeker beter te kunnen verleiden om het gebied te bezoeken en daar ook te verblijven (om te recreëren). Het Concept zoals dit door u wordt voorgesteld, leent zich daar volgens ons niet (goed) voor.

Ad 3; de praktische uitvoerbaarheid

Rekening houdend met de in het Concept voorgestelde indeling, het maximum volume en de dimensionering vraagt Tussen Meer zich af of een hoogwaardige ontwikkeling van TMZ 1 praktisch en financieel haalbaar is. Graag gaat zij hierover nog met de gemeente in gesprek.

Tot slot

Tussen Meer blijft graag in gesprek met de gemeente over hoe de ontwikkeling van TMZ 1 een echte "trekker" voor het gehele Stadscentrum Osdorpplein kan zijn. Daarvoor is, zowel vanuit financieel oogpunt als met oog op de toekomstige indeling van het gebied, nodig dat het Concept wordt heroverwogen en in overleg wordt herzien. Onze ambitie is om de hoogstedelijke kwaliteit naar Osdorp brengen. Wij hopen dat u die uitdaging samen met ons wil aangaan.

Voor overleg maken wij ons graag beschikbaar.

5.1.2,e

namens Tussen Meer,

5.1.2,e

5.1.2,e [@cityupgradegroup.com](mailto:info@cityupgradegroup.com)

5.1.2,e