

**Zienswijzen van Lebo Vastgoed
op concept Investeringsnota
en het concept Stedenbouwkundig
Plan Stadscentrum Osdorpplein
fase 2**



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	pag. 3
2.	Analyse Stedenbouwkundig Plan.....	pag. 4.
3.	Schaduwstudie.....	pag. 6.
4.	Gevolgen van ontwikkelingsveld Tussen Meer Zuid op het eigendom van Lebo Vastgoed.....	pag. 7.
5.	Zienswijzen Lebo Vastgoed t.a.v. ontwikkelingsveld Tussen Meer Zuid.....	pag. 8.
5.1	Ruimtelijke opzet	
5.2	Verkavelingsstructuur Tussen Meer Zuid	
5.3	Bezinning	
5.4	Aanpassing plan Tussen Meer Zuid	
5.5	Verkoming van Tussen Meer: Geluid en geur, verhuurbaarheid commerciële ruimtes	
5.6	Toename verkeersintensiteit problematisch/ geen onderzoek naar de verkeersintensiteit	
5.7	Eindconclusie	
6.	Locatie van De Nieuwe Meervaart.....	pag. 12.
6.1	Algemeen	
6.2	Zienswijze Lebo Vastgoed op locatie de Nieuwe Meervaart	

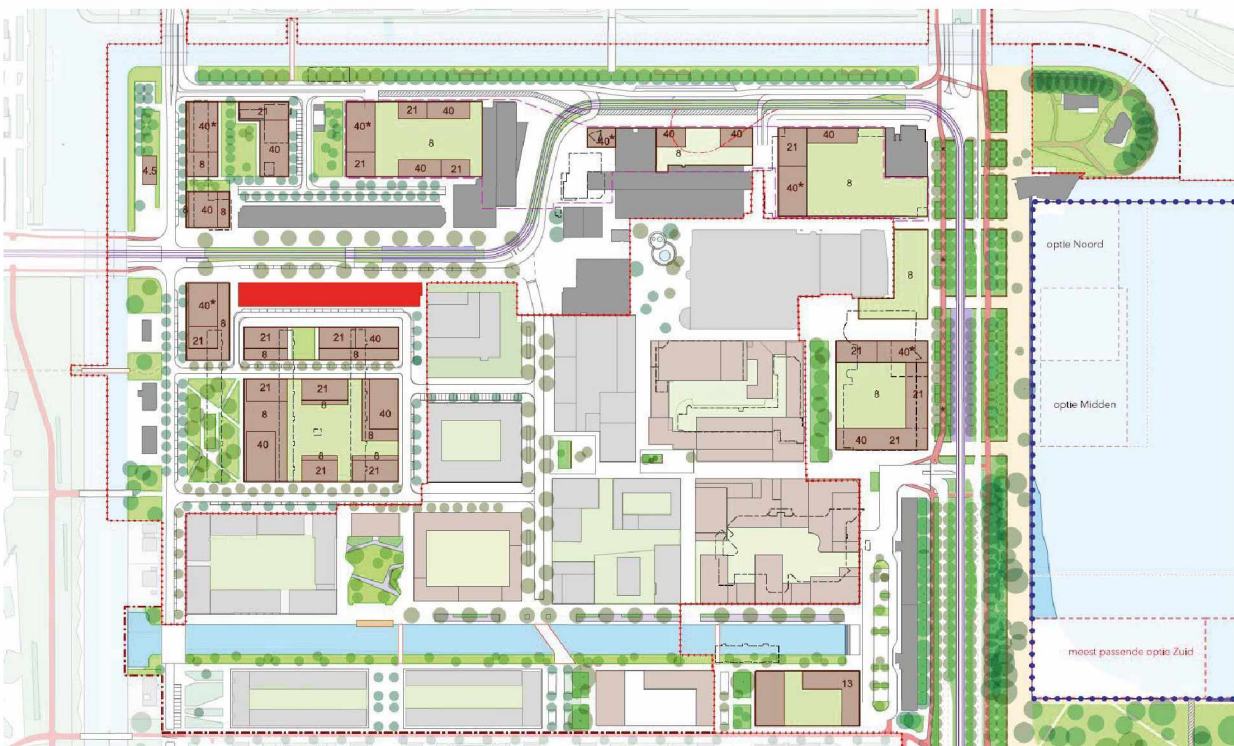
1. Inleiding

De zienswijze van Lebo Vastgoed op het concept Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 betreffen twee onderdelen te weten het ontwerp voor het ontwikkelingsveld Tussen Meer Zuid en de locatie van de Nieuwe Meervaart in de Sloterplas.

Lebo Vastgoed is van oudsher een betrokken vastgoed exploitatiemaatschappij met ruim 300 woningen midden in het centrum Osdorppleingebied. Lebo belegt en exploiteert al vanaf de jaren 60 deze woningen en zijn als vastgoedpartij zeer betrokken bij de nieuwe ontwikkelingen.

Lebo Vastgoed is ook eigenaar van de bebouwingsstrook gelegen aan de zuidzijde van Tussen Meer huisnummers 3 t/m 83. Het betreft een winkelplint met daarboven gelegen 25 maisonnettes inclusief buitenruimten. (Zie figuur 1). Allereerst kan dan ook worden gesteld dat Lebo Vastgoed positief staat tegenover de getoonde inspanningen van de gemeente Amsterdam en het Stadsdeel Amsterdam-West voor het realiseren van een vernieuwingsslag van dit gedeelte van de stad. Fase 1 van het Stadscentrum Osdorpplein, dat voor een groot deel al is gerealiseerd, geeft een goed beeld van de verdichtingsoperatie en kwalitatieve verbetering van het centrumgebied. Lebo Vastgoed is als vastgoed-eigenaar en ontwikkelende partij ook betrokken geweest bij het sloop-/nieuwbouwproject Heros locatie Osdorpplein en heeft zodoende ook haar bijdrage aan fase 1 geleverd.

Vandaar dat Lebo Vastgoed dan ook enigszins verbaasd en teleurgesteld is dat zij als eigenaar van substantieel vastgoed in het plangebied niet betrokken is bij de planontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein Fase 2.



Figuur. 1

Uit: Concept Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 Plankaart met in rood aanduiding eigendom Lebo Vastgoed in gebied fase 2

2. Analyse Stedenbouwkundig Plan

In het hoofdstuk 2.1 Doorgroei naar volwaardig, eigen en uitnodigend Stadscentrum wordt de bebouwing aan Tussen Meer tezamen met de flats en paviljoens rondom het Lammetjesplein en de Anslijnflat beschreven als een 'AUP-ensemble' dat vanwege de grote stedenbouwkundige waarde grotendeels dient te worden behouden. Deze bebouwing vraagt wel om een vernieuwings- of renovatieslag, maar geen sloop/nieuwbouw.

Men beschrijft de combinatie van bestaand en nieuw als volgt:

Uit de bijzondere combinatie van oud en nieuw, AUP-architectuur en moderne architectuur kan een verrassende mix van diverse tijdslagen en architectuurstijlen ontstaan die bijdraagt aan een uniek en eigen Stadscentrum.

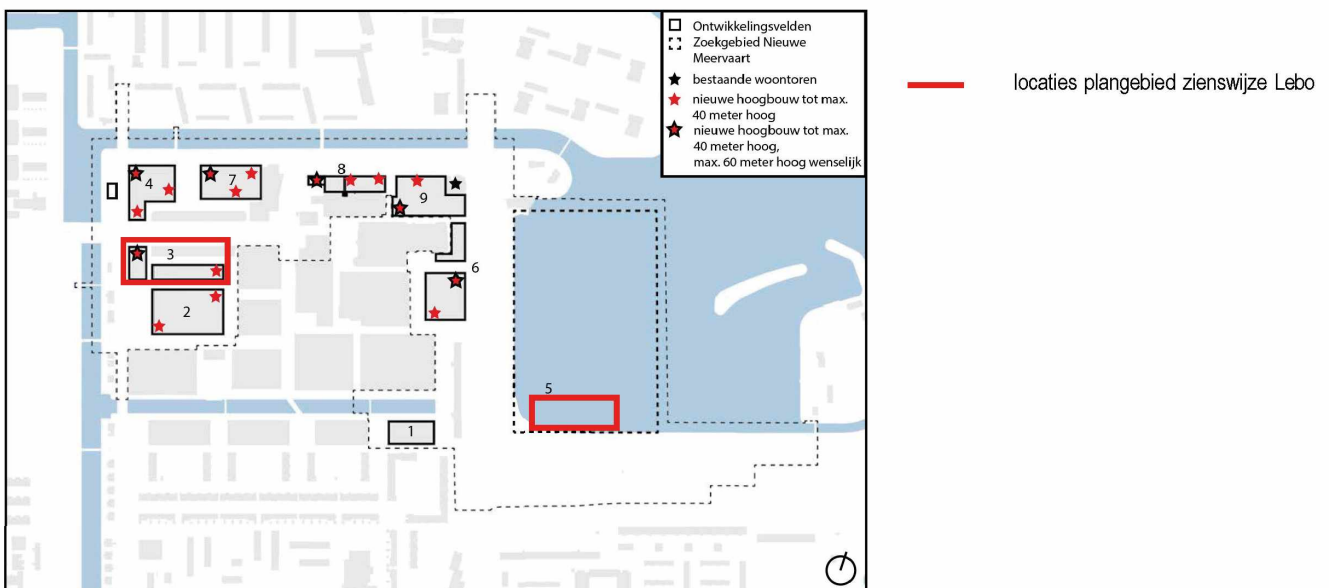
Verder staat de onder de kop 'Versterken eigenheid, aantrekkelijkheid en uniciteit centrumgebied' dat betrekking heeft op de bestaande te behouden bebouwing op Tussen Meer:

'Osdorpplein kenmerkt zich door een bijzondere combinatie van oud en nieuw, AUP-architectuur en moderne architectuur. Dankzij deze combinatie kan er een verrassende mix van diverse tijdslagen en architectuurstijlen ontstaan, waardoor het Osdorpplein onvergelijkbaar – en daarmee uniek – wordt met welk ander Stadscentrum dan ook. Karakteristiek aan het Osdorpplein zijn de Tussen Meer met zijn ongelijkzijdige bebouwing die eindigt op het Lammetjesplein'. Kortom; uit het plandocument kan worden geconcludeerd dat de gemeente de bestaande bebouwing aan Tussen Meer waardevol vindt en wenst te behouden. Dit zonder dat de gemeente hierover overleg heeft gehad met Lebo Vastgoed als gebouweigenaar en heeft gevraagd naar onze intenties van het vastgoed.

-Toelichting Plankaart

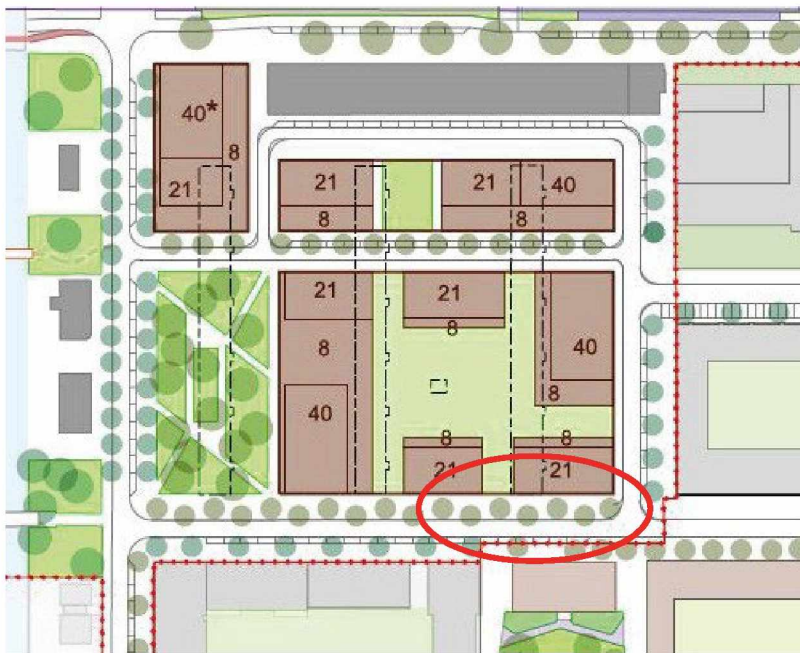
Aan de westzijde van het projectgebied aan de straat Hoekenes worden de huidige drie bebouwingsstroken vervangen door een nieuw stedelijk bouwblok met een nieuw buurtparkje. Dit bouwblok is samengesteld uit diverse onderdelen met een basis tot 21 meter en hoogteaccenten tot maximaal 40 meter. Aan de zuidkant van de bestaande bebouwing aan Tussen Meer komt nieuwbouw met ruimte voor bedrijfjes in de plint en aan de entree van Tussen Meer komt een hoteltoeren.

In vervolg op de ontwikkeling van fase 1 is het Stedenbouwkundig Plan fase 2 ook voor de nieuwbouw gebaseerd op het maken van gesloten en besloten stedelijke bouwblokken die de strokenbouw, zo kenmerkend voor het AUP, zal vervangen. Voor fase 2 zijn negen ontwikkelingsvelden gedefinieerd, waarvan het veld genaamd Tussen Meer Zuid (TMZ) direct is gelegen ten westen en zuiden van de winkelunits en woningen van Lebo Vastgoed.



Figuur. 2

Uit: Concept Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 Ontwikkelingsvelden en hoogbouw met aanduiding locaties zienswijze Lebo Vastgoed



Figuur 3.
Uit: Concept Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 Uitsnede plankkaart Tussen T Tussen Meer Zuid.

TMZ - Tussen Meer ZUID

Huidige bebouwing

- 500 m² horeca

Programmarichting nieuwbouw:

- Max. 20.700 m² (waarvan 8.300 m² wonen; 12.400 m² niet-wonen).
- Torens zijn accenten van max. 40 m; laagbouw max. 21 m.
- Nieuw gebouwensemble met hotel, kleinschalige bedrijven en woningen.
- Westelijke bouwvolumes hebben een set-back van circa 2 meter aan de Zuidwestelijke zijde. Dat helpt de menselijke schaal terug te brengen in de openbare ruimte en optimaliseert het windklimaat.
- Westelijke volume: Hotelkamers Noord-Zuid georiënteerd
- Mogelijkheid hoogteaccent tot 60 meter nader te onderzoeken aan Tussen Meer
- Oostelijke volumes: Woonprogramma galerijwoningen Noord-Zuid georiënteerd.
- Niet-wonen programma waarvan 9.200 m² hotel; 3.200 m² voorzieningen/detailhandel/horeca/overig.
- Programma in de plinten: hotel(lobby) horeca, kleinschalige bedrijvigheid
- Tuin/openbare ruimte: Openbare ruimte route tussen de gebouwen. Klein plantsoentje tussen de twee oostelijke volumes van deze ontwikkeling.
- Parkeergarage: ondergronds.

NWH-A - Noordwesthoek A

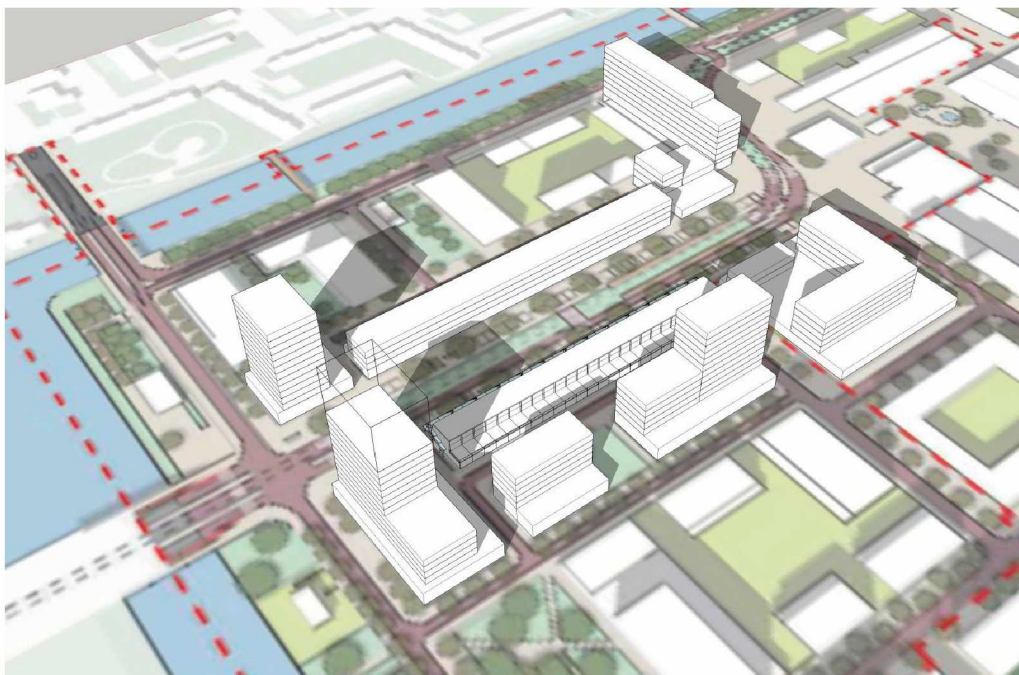


Tussen Meer Zuid

Figuur 4.
Uit: Concept Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 Uitwerking ontwikkelingsveld. Tussen Meer Zuid

3. Schaduwstudie

Om de gevolgen van de voorgestelde bouwmassa's te onderzoeken is de een schaduwstudie opgesteld. Uitgangspunt voor het 3D-model zijn de maximale bouwmassa's zoals deze zijn weergegeven in de plankaart.



Figuur 5
3D model op basis van gegevens plankaart Stedenbouwkundig Plan Osdorplein- fase 2



Figuur 6
Schaduwonderzoek

4. Gevolgen van ontwikkelingsveld Tussen Meer Zuid op het eigendom van Lebo Vastgoed

4.1 Discrepantie tussen de plankaart en de uitwerking ontwikkelingsveld Tussen Meer Zuid

In de plankaart staan voor de verschillende bouwmassa's de maximale bouwhoogte genoteerd. In de uitwerking van TMZ staat een 3D- verbeelding van deze bouwmassa's. Het hoogteaccent aan de Martini van Geffenstraat van maximaal 40 meter staat op de plankaart aan de oostzijde van de strook geplaatst, terwijl dit volume in de uitwerking van het ontwikkelingsveld min of meer in het midden van deze straat staat weergegeven. (zie ook figuur 3 en 4).

4.2 Gevolgen van de stedenbouwkundige opzet van TMZ voor de bestaande bebouwing Tussen Meer

'Licht en Lucht' waren één de basisprincipes van Van Eesteren en de moderne beweging die het concept vormden voor het AUP. Dit betekende in een open verkavelingsstructuur een optimale bezonning van de geplande woningen en hun buitenruimten. Begrijpelijk is dat met een verdichtingsoperatie van het centrum deze leidende principes niet overal kunnen worden gehonoreerd, maar het hier getoonde plan heeft wel zeer negatieve gevolgen voor de bestaande woningen. Deze woningen zijn voornamelijk op het zuiden georiënteerd en hebben ook hun buitenruimte in de vorm van een royaal terras op het zuiden. De nieuwe bouwvolumes zijn gelegen in een oost-west richting waardoor de gebouwen een uitgesproken noord- en zuidgevel hebben. De door het jaar heen donkere noordgevels van de gebouwen vormen een muur met een weinig florrissant uitzicht van de bewoners. Gezien de dieptemaat van de voorgestelde bebouwing is er grote kans dat galerijen deze gevels zullen domineren. Naast windhinder van de 40 meter hoge bebouwing zowel aan de zuidzijde als aan de westzijde zal deze nieuwe bebouwing ook onacceptabele schaduwwerking voor de bestaande woningen tot gevolg hebben. (Zie ook figuur 5 en 6).

5. Inspraakreactie Lebo Vastgoed B.V. ten aanzien van ontwikkelingsveld Tussen Meer Zuid

5.1 Ruimtelijke opzet

In het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 wordt ervoor gekozen om de bestaande bebouwing aan Tussen Meer te behouden. Als reden hiervoor wordt gegeven dat de ongelijkzijdige bebouwing een waardevol ensemble vormt als relict van het AUP. Lebo Vastgoed B.V. kan zich niet vinden in die reden. De ongelijkzijdige bebouwing wordt immers teniet gedaan door het voorstel van twee symmetrisch gelegen hoogteaccenten op de hoeken van Hoekenes en Tussen Meer. Deze bebouwing is van een dusdanige schaal dat de subtiliteit van het oorspronkelijke ensemble verdwijnt in het geweld van de omliggende hoogbouw, waardoor die huidige subtiliteit van de ongelijkzijdige bebouwing niet meer relevant zal zijn.

Deelconclusie

Het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 houdt onvoldoende rekening met het bestaande ensemble en de ongelijkzijdige bebouwing aan Tussen Meer. Met het realiseren van het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 zal de huidige subtiliteit van de ongelijkzijdige bebouwing ter plaatse niet meer relevant zijn.

5.2 Verkavelingsstructuur Tussen Meer Zuid

In de hoofdopzet van het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 gaat de gemeente uit van gesloten en besloten bouwblokken.

Door de bestaande bebouwing aan Tussen Meer buiten het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 te houden, kan de beoogde typologie van gesloten en besloten bouwblokken niet worden toegepast wanneer voor Tussen Meer Zuid wordt gekozen voor de ontwikkeling van een lineaire strook aan de Martini van Geffenstraat. Doordat hier de principes van het AUP worden losgelaten en er tevens wordt gekozen voor behoud van Tussen Meer, lijkt er een ridiculisering van beide concepten te ontstaan.

Deelconclusie

Door de bebouwing aan Tussen Meer buiten het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 te houden en een lineaire strook aan de Martini van Geffenstraat te creëren, kunnen de uitgangspunten van het AUP niet behouden blijven. Er is onvoldoende samenhang in het stedenbouwkundig ontwerp tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige nieuwbouw. De oorspronkelijk stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele AUP- gebied worden in het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 losgelaten, waardoor er frictie ontstaat ten opzichte van die delen die buiten het Stedenbouwkundig Plan worden gehouden.

5.3 Bezonnig

De conclusie van bovenstaande schaduwstudie is dat de voorgestelde bebouwing, met name het hoogteaccent van 40 meter, een behoorlijke impact heeft op de bezonnig en daarmee het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen en haar buitenruimten. Voor een aanmerkelijk deel van de het jaar zullen de woningen grotendeels van de dag verstoken zijn van zonlichttoetreding. Ook zal de commerciële bedrijfsstraat gedomineerd worden door de donkere noordgevels en zal deze straat overwegend in de schaduw liggen, wat een ongewenste sfeer zal opleveren.

Daarom pleit Lebo Vastgoed B.V. voor de nieuwbouw van Tussen Meer Zuid aan de Martini van Geffenstraat een maximale bouwhoogte van 21 meter.

Deelconclusie

Het concept- Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 beoogt een realisatie van (forse) hoogbouw rondom de lage bebouwing van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer. Daardoor zullen de woningen in het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer voor een aanmerkelijk deel van het jaar grotendeels van de dag verstoken zijn van zonlichttoetreding. Dit vormt voor Lebo Vastgoed B.V. een ontoelaatbare beïnvloeding van het woon- en leefklimaat. Ook zal de commerciële bedrijfsstraat gedomineerd worden door de donkere noordgevels en zal deze straat overwegend in de schaduw liggen, wat een ongewenste sfeer zal opleveren en de verhuurbaarheid negatief zal beïnvloeden.

5.4 Aanpassing plan Tussen Meer Zuid, toekomstige ontwikkelingen

Lebo Vastgoed B.V. heeft recentelijk een verkenning verricht naar mogelijke verdichting van haar vastgoed aan Tussen Meer. In deze verkenning is gekozen voor behoud van de winkelplint en vergroting van het bouwvolume door een uitbreiding van het aantal appartementen. Daarmee laat Lebo Vastgoed B.V. zien dat zij de intentie heeft de verdichtingsoperatie van de gemeente serieus te nemen en daaraan ook een bijdrage wil leveren.

De gemeente geeft aan dat de bestaande bebouwing uit de jaren 60 kwalitatief niet meer voldoet aan de huidige eisen. Vandaar dat het vernieuwingsplan voor Lebo Vastgoed B.V. ook de mogelijkheid biedt voor sloop-/ nieuwbouw van haar complex aan Tussen Meer.

Deelconclusie

Lebo Vastgoed B.V. doet nadrukkelijk een beroep op het college van B & W om het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer ook mee te nemen in het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2, zodat er een stedenbouwkundig plan ontstaat, waarbij ook recht wordt gedaan aan de positie van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer ten opzichte van de omliggende (toekomstige) bebouwing en aan de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

5.5 Verkomming van Tussen Meer: Geluid en geur, verhuurbaarheid commerciële ruimtes

Met de realisatie van het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 zal er een “verkomming” van Tussen Meer ontstaan, waarmee hier bedoeld wordt dat de huidige lage lineaire bebouwing aan de kop- en achterzijden zal worden omsloten door (fors) hoge bebouwing, waardoor er als het ware een kom ontstaat.

Door deze “verkomming” zal er, zoals hierboven aangevoerd, sprake zijn van gederfd woongenot vanwege afname van (zon-, en dag-) licht. Maar er zullen ook problemen ontstaan op het gebied van geluids- en geuroverlast. De afvoergassen van de horecagelegenheden, gelegen in de plint van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer, zullen bij de realisatie van de plannen immers blijven hangen en overlast geven op de gevels van de nieuw te realiseren bebouwing. Bij de lage bebouwing van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer kunnen de afvoerpijpen van de horeca- en andere bedrijfsvestigingen immers niet boven de achterliggend geprojecteerde woninggebouwen uit het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 uitkomen. Door de voornoemde verkomming zullen de afvoergassen blijven hangen. Thans zijn de omliggende woningen haaks gesitueerd op het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer waardoor daar nu geen sprake van is. Datzelfde geldt voor het geluid. Het geluid afkomstig van de horeca- en andere bedrijfsvestigingen gelegen in de plint van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer zal binnen de ontstane kom weerkaatsen en versterkt worden op de gevels. Zowel bij de nieuw te realiseren bebouwing als bij het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer. Er ligt voor zover ons bekend ten onrechte geen geluidsonderzoek ten grondslag aan het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 dat rekening houdt met deze verkomming en met de aanwezige horeca- en andere bedrijfsvestigingen aan Tussen Meer. Thans zijn de omliggende woningen haaks gesitueerd op het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer waardoor er nu geen sprake van is van geur- of geluidsoverlast.

Het is de verwachting dat de geluids- en geuroverlast uiteindelijk zal resulteren in een afname van de mogelijkheden om in de plint van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer locaties te verhuren aan horeca- en andere bedrijfsvestigingen. De verhuurbaarheid van deze commerciële ruimtes zal dan ook onder druk komen te staan.

Deelconclusie

Door de “verkomming” van Tussen Meer zal er sprake zijn van gederfd woongenot vanwege afname van (zon-, en dag-) licht. Vanwege te verwachten geluids- en geuroverlast op de gevels van de nieuw te realiseren bebouwing en het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer, zal het woon- en leefklimaat van deze bebouwing nadelig worden beïnvloed. De door de nieuw te realiseren bebouwing te verwachten geluids- en geuroverlast zal uiteindelijk een negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid van de wooneenheden en commerciële ruimtes in het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer. Ook zal er sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren bebouwing.

5.6 Toename verkeersintensiteit problematisch / geen onderzoek naar de verkeersintensiteit

In het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 is onvoldoende aandacht voor de toenemende verkeersintensiteit vanwege de realisatie van de vele extra woningen die het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 beoogd.

De toenemende verkeersintensiteit zal leiden tot een verslechtering van de nu al haperende verkeersdoorstroming bij de Meer en Vaart. Het winkelcentrum van Osdorp is nu al slecht te bereiken via de Meer en Vaart.

Lebo Vastgoed B.V. heeft al vaker in overleggen met bestuurders van de Gemeente aangehaald dat de uitbreiding van de woningen aan de Meer en Vaart nu al regelmatig tot een verkeersinfarct leidt. Het winkelcentrum van het Osdorpplein zal door het ontbreken van een goede doorstroming praktisch onbereikbaar worden. Door de voorgestelde routing gaan bezoekers het winkelcentrum van het Osdorpplein vermijden. Een goed gestructureerde oplossing is het ondertunnelen van de Meer en Vaart, waardoor het verkeer van Osdorp- Noord en Oost kan doorstromen.

Deelconclusie

Het ontbreekt in het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 aan een gedegen onderzoek naar de verkeersafhandeling tijdens bouwactiviteiten en de toekomstige verkeersdoorstromingen als de beoogde nieuwe woningen zijn gerealiseerd.

Een goede verkeersdoorstroming is essentieel voor het slagen van het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2. Zonder dit onderzoek naar de verkeersafhandeling mist het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 een deugdelijke onderbouwing.

5.7 Eindconclusie

Lebo Vastgoed B.V. doet nadrukkelijk een beroep op het college van B & W om het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer ook mee te nemen in het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2, zodat er een stedenbouwkundig plan ontstaat, waarbij ook recht wordt gedaan aan de positie van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer ten opzichte van de omliggende (toekomstige) bebouwing en aan toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Het huidige concept- Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 doet momenteel geen recht aan deze positie.

Door de bebouwing aan Tussen Meer buiten het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 te houden en door een lineaire strook aan de Martini van Geffenstraat te creëren, kunnen de uitgangspunten van het AUP niet behouden blijven. Er is onvoldoende samenhang in het stedenbouwkundig ontwerp tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige nieuwbouw.

De oorspronkelijk stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele AUP-gebied worden in het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 losgelaten, waardoor er frictie ontstaat ten opzichte van die delen die buiten het Stedenbouwkundigplan worden gehouden.

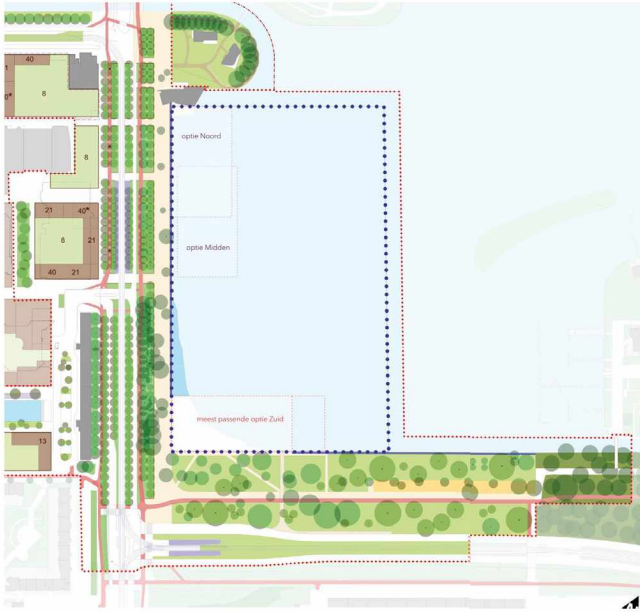
Het concept- Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 beoogt een realisatie van (forse) hoogbouw rondom de lage bebouwing van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer. Daardoor zullen de woningen in het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer voor een aanmerkelijk deel van het jaar grotendeels van de dag verstoken zijn van zonlichttoetreding. Dat vormt voor Lebo Vastgoed B.V. een ontoelaatbare beïnvloeding van het woon- en leefklimaat. Ook zal de commerciële bedrijfsstraat gedomineerd worden door de donkere noordgevels en zal deze straat overwegend in de schaduw liggen, wat een ongewenste sfeer zal opleveren en de verhuurbaarheid negatief zal beïnvloeden.

Door de “verkomming” van Tussen Meer zal er sprake zijn van gederfd woongenot vanwege afname van (zon-, en dag-) licht. Vanwege te verwachten geluids- en geuroverlast op de gevels van de nieuw te realiseren bebouwing en het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer, zal het woon- en leefklimaat van deze bebouwing nadelig worden beïnvloed. De door de nieuw te realiseren bebouwing te verwachten geluids- en geuroverlast zal uiteindelijk een negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid van de wooneenheden en commerciële ruimtes in het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer. Ook zal er sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren bebouwing.

Bovenstaande negatieve beïnvloeding op het woon- en leefklimaat, op de verhuurbaarheid en op de waarde van het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer zal resulteren in een forse planschadeclaim vanuit Lebo Vastgoed B.V. en vele (juridische) procedures over de geur- en geluidsoverlast. Zoals gezegd kan dit grotendeels voorkomen worden door het bouwblok van Lebo Vastgoed B.V. aan Tussen Meer ook mee te nemen in het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2.

Het ontbreekt in het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 aan een gedegen onderzoek naar de verkeersafhandeling tijdens bouwactiviteiten en de toekomstige verkeersdoorstromingen als de beoogde nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Een goede verkeersdoorstroming is essentieel voor het slagen van het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2. Zonder dit onderzoek naar de verkeersafhandeling mist het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 een deugdelijke onderbouwing.

6. Locatie van De Nieuwe Meervaart



Figuur 7.

Uit: Concept Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 Uitsnede plankkaart locatie van de Nieuwe Meervaart

6.1 Algemeen

De gemeente Amsterdam heeft besloten om het huidige theater De Meervaart te vervangen door nieuwbouw op een locatie in de Sloterplassen. Naar aanleiding van dit besluit is er in het Stedenbouwkundige Plan Stadscentrum Osdorpplein uitgebreid onderzoek gedaan naar de meest gewenste locatie in het watervlak. Daarbij is gekeken naar alle factoren die een rol spelen bij de vestiging van een dergelijk programma.

Het onderzoek heeft geleid naar 3 mogelijke opties voor de locatie, te weten:

- optie Noord (gelegen in de directe nabijheid van het horecaeiland);
- optie Midden (gelegen op de hoogte van de huidige Meervaart);
- optie Zuid (gelegen tegenover de Anslinflat in de lengterichting van de Lelylaan).

In een waarderingmatrix op de gebieden ruimtelijke ervaring, theater, cultuurhistorie-en landschap en versterking stadscentrum scoort de optie Zuid als meest optimale locatie.

6.2 Zienswijze Lebo Vastgoed op locatie de Nieuwe Meervaart

Allereerst dient te worden vermeld dat Lebo Vastgoed zich op het standpunt stelt dat Nieuw-West als stadsdeel met een bevolkingsaantal uitgroeiend naar 250.000 inwoners een theater van allure verdient, dat daarmee recht doet en bijdraagt aan de functie van een volwaardig stadscentrum.

Lebo Vastgoed verwerpt met klem de opties Noord en Midden, omdat beide locaties de oever en het wijds uitzicht over de Sloterplassen teveel zal verstoren. Vandaar dat Lebo Vastgoed een uitgesproken voorkeur heeft voor de locatie Zuid, die overigens overeenkomt met de voorkeurslocatie van de gemeente Amsterdam.

Daarbij vindt Lebo Vastgoed dat de oever ruimte moet bieden voor bewoners en bezoekers van het centrumgebied. De oever zou royaal plaats moeten inruimen voor het houden van evenementen.

Het plan om de verblijfskwaliteit van de oever te versterken wordt dan ook met instemming begroet.

Daarnaast stelt Lebo Vastgoed zich op het standpunt dat het stadscentrum moet worden uitgebreid met voorzieningen op het gebied van vrijetijdsbesteding en leisure waar bewoners en bezoekers van het gebied genoeg aan kunnen beleven.

Directie Lebo Vastgoed B.V.

5.1.2.e

5.1.2.e