

Startpunt Amsterdam Nieuw-West
T.a.v. Projectgroep Osdorpplein
Osdorpplein 520, 1068 TA Amsterdam

Per email: project.osdorpplein@amsterdam.nl

Datum : 1 december 2022
Betreft : Inspraakreactie concept investeringsnota en concept stedenbouwkundig plan Stadscentrum Osdorp
Kenmerk : Inspraak Osdorp-Centrum SP
Onderwerp : zienswijze op het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein - fase 2 - Inspraakversie oktober 2022 en Concept Investeringsnota Stadscentrum Osdorpplein fase 2 - Inspraakversie oktober 2022 en Participatieverslag Investeringsnota Osdorpplein fase 2 - 11 oktober 2022

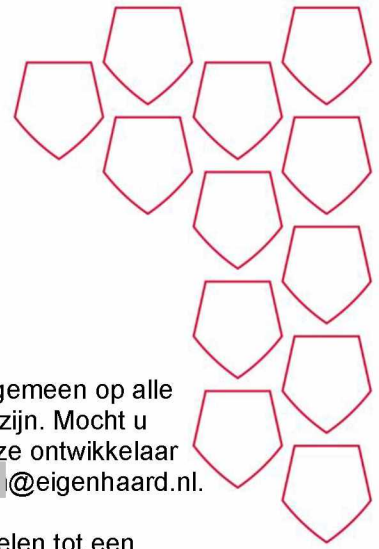
Geachte heer/mevrouw,

Eigen Haard bouwt in Osdorp-Centrum momenteel 250 woningen en is voornemens hier de komende jaren nog ruim 700 woningen bij te bouwen. Om dit mogelijk te maken slopen wij 210 sociale huurwoningen. Onze nog te realiseren projecten zijn C2, Bladergroen, SuHa III, TMZ en Hoekenes (hierna: EH-projecten).

In Osdorp-Centrum zijn wij al ruim 10 jaar actief met het initiëren, ontwikkelen en realiseren van woningen. Dit doen wij in samenspraak met het Stadsdeel, wat zorgt voor een betere voortgang en prettigere samenwerking. De op 24 oktober 2022 gepubliceerde concept investeringsnota en het concept stedenbouwkundig plan van Stadscentrum Osdorpplein fase 2 (hierna SP) kwamen voor ons als een verrassing. De inhoud ervan komt niet overeen met hetgeen wij de afgelopen jaren met het Stadsdeel hebben besproken. De impact van het SP op de projecten van Eigen Haard is omvangrijk en heeft een negatieve invloed op de haalbaarheid van de projecten.

Tot aan de publicatie van het SP zijn wij niet betrokken bij de totstandkoming ervan. Een gemiste kans voor het creëren van draagvlak en het vergroten van de haalbaarheid en voortgang van onze projecten. In hoofdstuk 6 van de Investeringsnota wordt gesproken over de "samenspraak" met eigenaren en erfpachters voor de totstandkoming van het SP, hierin herkennen wij ons niet. Als het SP op de voor ons essentiële punten ongewijzigd vastgesteld wordt, dan voorzien wij onvoldoende financiële haalbaarheid en vertraging in de projecten van Eigen Haard. Dit heeft een enorme impact op bewoners en omwonenden.

In deze reactie vragen wij u onderdelen uit het SP aan te passen of te heroverwegen, én de verdere totstandkoming van dergelijke plannen in samenspraak met ons, als eigenaar en verhuurder van de huidige woningen, erfpachter en bij de buurt betrokken woningcorporatie, op te pakken.



Voor de leesbaarheid hebben wij onze reactie onderverdeeld in punten die in het algemeen op alle projecten van toepassing zijn en punten die op specifieke projecten van toepassing zijn. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met onze ontwikkelaar ^{5.1.2,e} [redacted], hij is bereikbaar telefonisch ^{5.1.2,e} [redacted] of per mail ^{5.1.2,e} [redacted]@eigenhaard.nl.

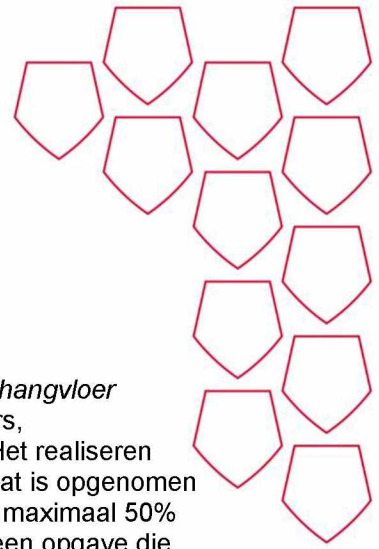
Wij staan achter de gemeentelijk ambities om Stadscentrum Osdorppelein te ontwikkelen tot een hoogwaardig en stedelijk woonmilieu. Wij vragen u onze suggesties zo veel mogelijk ter harte te nemen, zodat wij ook echt hieraan kunnen bijdragen. Wij hebben vertrouwen dat we samen met de gemeente Amsterdam, en alle stakeholders, tot een goede ontwikkeling en realisatie van mooie, goede en tegelijkertijd haalbare plannen kunnen komen.

Met vriendelijke groet

^{5.1.2,e} [redacted]

^{5.1.2,e} [redacted]

Directeur Ontwikkeling & Zakelijk Beheer



Algemeen en van toepassing op alle EH-projecten

10.000 vierkante meter BVO niet-wonen-programma en 8 meterhoge plint + 50% inhangvloer

Wij verhuren veel maatschappelijke- en bedrijfsruimtes, denk hierbij aan buurtkamers, eerstelijnszorg en commerciële bedrijven, doorgaans allemaal gericht op de buurt. Het realiseren van 10.375 vierkante meter BVO niet-wonen (totaal aantal meters conform het SP dat is opgenomen voor de EH-projecten) met bovendien een verdiepingshoogte van 8 meter, waarvan maximaal 50% met een inhangvloer, is een heel nieuwe opgave voor ons als woningcorporatie en een opgave die niet bij ons past. Het is voor ons onmogelijk deze hoeveelheid vierkante meters te realiseren, verhuren en exploiteren. Daarnaast zijn er weinig potentiële huurders voor een verdiepingshoogte van 8 meter, waardoor het leegstandrisico groot is. Ook vanuit duurzaamheid vinden wij, gezien het hiermee samenhangende hoge energieverbruik, zeer onwenselijk. Tenslotte zorgt deze verdiepingshoogte voor aanzienlijke extra bouwkosten.

In het SP is onvoldoende onderbouwd waarom er zoveel hoge plinten gecreëerd moeten worden en wat dit voor impact heeft op de verhuurbaarheid ervan. Wij kunnen deze wens begrijpen op enkele in het zicht springende hoeken van hoogbouw (40 meter), maar deze wens opnemen in alle projecten en voor de gehele begane grond is te ambitieus en zal naar onze mening niet leiden tot de gewenste kwaliteit.

In de studie Superplinten van Heren5/Stipo/AM, in opdracht van de gemeente Amsterdam, wordt een optimale hoogte voor een flexibele plint van 6,5 meter vrije hoogte genoemd. Voor een centrumgebied zoals dit prefereren wij een plintheogte van 4 meter en een eerste verdieping van 3 meter, die samen een visuele plintheogte van 7 meter weergeven en een vrijehoogte van 6,5 kennen. Met deze hoogtes kunnen wij voldoende flexibiliteit en extra te verhuren programma (lees woningen) creëren, zorgen voor lager energieverbruik voor verwarming en is de verhuurbaarheid gewaarborgd.

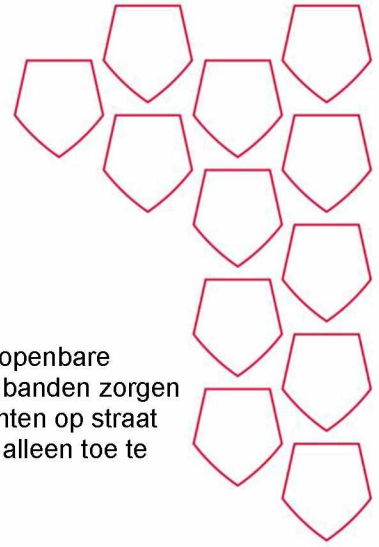
Voor het gewenste woonprogramma in de plint en op de eerste verdieping is het wenselijk de standaard verdiepingshoogte van 3,05 meter toe te passen, waardoor een variëteit aan plintheogtes ontstaat.

Begane grond en eerste verdieping niet-wonen

Het SP biedt weinig ruimte voor woonprogramma in de plint en de eerste verdieping. Vooral door de verdiepingshogtes en het aantal niet-wonen vierkante meters. Het invullen van de plint en de eerste verdieping met een eenzijdig (niet-wonen) programma vinden wij onwenselijk. Enkele participatiewensen uit het Participatieverslag gaan over “Levendigheid 's avonds” (P.7) en “Licht en ruimte” (P.9). Ook de gemeente geeft aan dat sociale veiligheid en meer ogen op straat belangrijk zijn. Iets wat nu een probleem is in het gebied door de vele portiekflats uit de jaren 60/70 met garageboxen in de plint; een onwenselijk straatbeeld dat zorgt voor sociale onveiligheid.

Het creëren van sociale controle en ogen op straat komen onvoldoende tot zijn recht met een niet-wonen functie in de plint én de eerste verdieping op 8 meter hoog. Om dit te realiseren, is het nodig dat bewoners en gebruikers 's ochtends, overdag én 's avonds aanwezig zijn. Dit wordt bereikt door niet-wonen en wonen in de plint en eerste verdieping te combineren. Als de kantoren en winkels rond uur 18:00 dichtgaan, zorgen de woningen in de avonduren en in het weekend voor levendigheid in de plint en de ogen op straat.

Wij wensen meer flexibiliteit bij de invulling van de plint en eerste verdieping. Bijvoorbeeld door enkele zijdes aan te wijzen als een dominante niet-wonen plint, en de invulling van de overige zijdes meer vrij te laten. Dit kan mogelijk gemaakt worden door verminderen van het aantal niet-wonen vierkante meters en het verlagen van de verdiepingshoogte van de plint. Op deze manier krijgen straten een eigen karakter en waarborgen we de sociale controle en de ogen op straat.



Luifel en horizontale band

Het verplichten van een luifel of een horizontale band past niet bij de relatief smalle openbare ruimte tussen de panden, in combinatie met de hoogbouw. De luifels en horizontale banden zorgen voor minder licht op straat. Daarnaast beperkt dit ook het zicht vanuit de appartementen op straat en daarmee de sociale controle. Wij stellen voor deze verplichting te laten vallen en alleen toe te passen op plekken die een dergelijk accent kunnen gebruiken.

Diepte gebouwen 15 meter galerij en 20 meter corridor

Het aantal vierkante meters woonprogramma in het SP passen niet bij de woontypologieën die voorgesteld worden. In het SP is een woningdiepte van 15 meter opgenomen. Tweezijdig georiënteerde woningen bouwen wij doorgaans met een diepte van 10 à 11 meter, ontsloten met een galerij. Eenzijdig georiënteerde woningen bouwen wij doorgaans in corridortypologie, deze hebben een maximale diepte van 18 i.p.v. 20 meter.

De voorgestelde maximale gebouwdieptes zijn te ruim toegepast en zorgen voor een vertekend beeld van het aantal te realiseren vierkante meters woonprogramma. Ons voorstel is de voornoemde uitgangspunten op te nemen in het SP, en het te realiseren bouwvolume hierop aan te passen.

Parkeergarage ondergronds

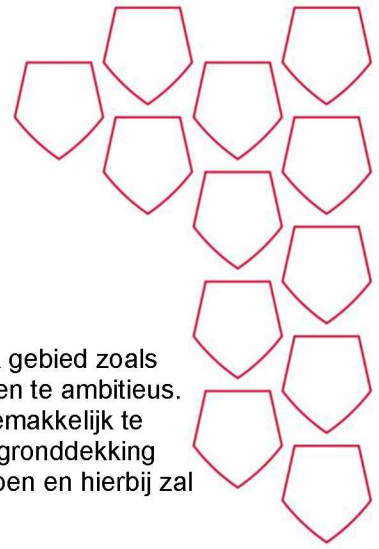
De zoektocht naar flexibele meters in de plint en op de eerste verdieping kunnen onzes inziens gevonden worden in de parkeeroplossing. Als wij bijvoorbeeld een parkeergarage in de kern achter de niet-wonen plint realiseren, kan deze in de toekomst getransformeerd worden naar een andere niet-wonen functie. Wij stellen daarom voor meer flexibiliteit in het SP op te nemen voor de parkeeroplossingen.

Het is een enorme opgave om de ondergrondse parkeergarages voor het voorgestelde niet-woon programma te realiseren. Naast dat wij voorzien dat, gezien het grote aantal benodigde parkeerplekken, er meerlaagse ondergrondse parkeergarages gerealiseerd moeten worden, moeten wij, als woningcorporatie, voor de bezoekers van het niet-woonprogramma een publieke parkeergarage realiseren. Wij stellen voor dat de gemeente de voor de niet-wonen functies benodigde parkeerplaatsen, conform de Nota Parkeernorm Auto, realiseert en zorgt voor de exploitatie hiervan.

Samenhang privaat- en publiekrechtelijke wensen

Bij het stellen van privaatrechtelijke wensen in de vorm van dit SP dient er een goede samenhang met de publiekrechtelijke eisen te zijn. Er is bijvoorbeeld onvoldoende samenhang tussen de gewenste vierkante meters BVO niet-wonen (SuHa III, TMZ en Hoekenes gezamenlijk 9.775 m² BVO niet-wonen) en de Nota Parkeernorm Auto. Volgen wij het privaat- en publiekrechtelijke beleid, dan resulteert dit in 2 tot 3 lagen ondergrondse parkeergarages, iets wat financieel onhaalbaar is voor onze projecten en voor de toekomstige exploitatie zeer onwenselijk is.

De toets van de samenhang en conflicten met de publiekrechtelijke eisen is in het SP onvoldoende getoetst en gemotiveerd. Wij stellen voor in het SP te benadrukken dat de publiekrechtelijke eisen prevaleren t.o.v. het SP. Zijn er desondanks wensen uit het SP die belangrijker zijn dan de publiekrechtelijke eisen, dan is het wenselijk hier in het SP gemotiveerd van af te wijken, en een oplossing te bieden om dit publiekrechtelijk mogelijk te maken.



Gronddekking dak- en binnentuinen

Het realiseren van collectieve dak- en binnentuinen is wenselijk binnen een stedelijk gebied zoals deze. Maar een gronddekking van 1 meter bij 50% van de oppervlakte is daarentegen te ambitieus. De gronddekking van 1 meter is bedoeld voor (kleine) bomen en is ook per boom gemakkelijk te realiseren. Het is daarom onnodig om 50% van de oppervlakte te voorzien van een gronddekking die geschikt is voor (kleine) bomen. We passen gronddekking toe die past bij het groen en hierbij zal ook rekening gehouden worden met (kleine) bomen.

Wij stellen voor het SP meer te richten op de kwaliteitswensen en minder op de hoeveelheid gronddekking. Wij gaan ervan uit dat de wens een groen-dak toe te passen niet van toepassing is op de hoogbouw (40 meter).

Gemiddelde woninggrootte van 71 vierkante meter GBO

Als woningbouwcorporatie toetsen wij constant ons bezit op de match tussen vraag en aanbod. Met onze nieuwbouw creëren wij een bij de woonbehoeftes passend aanbod van woningen. Onze ervaring is telkens weer dat een gemiddelde woninggrootte van 60 m² GBO zorgt voor een passend aanbod van woningen.

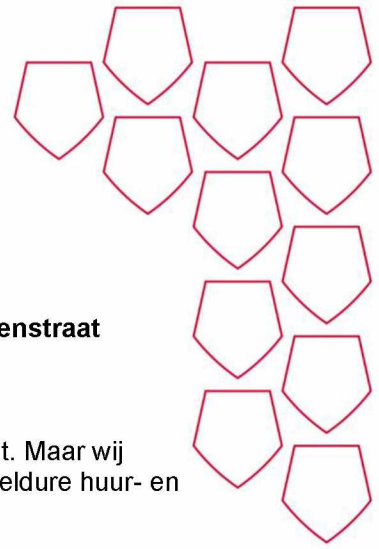
Het voorschrijven van een gemiddelde woninggrootte beperkt ons en maakt de haalbaarheid van onze projecten onzeker. Wij stellen voor de gemiddelde woninggrootte te laten vervallen en in samenspraak met ons per project de optimale programmaverdeling te bepalen.

Maximale bouwhoogte en het LIB

In het SP wordt 40 meter en het LIB Schiphol als maximale bouwhoogte gesteld. Deze twee bouwhoogtes verschillen. De 40 meter wordt gerekend vanaf peil-gebouw en het LIB gaat uit van NAP. Daarnaast staat er in het LIB een maximale bouwhoogte tussen de 41,8 en 42 meter. Wat zorgt voor de mogelijkheid een extra bouwlaag te realiseren. De voorgeschreven 10 bouwlagen boven op de plint ligt ruim onder de LIB-norm. Wij stellen voor de maximale bouwhoogte van 40 meter te laten vallen en als enige bovengrens het LIB te stellen.

Dispensatieregeling

Het opnemen van een dispensatieregeling, waarbij gesproken wordt over de mogelijkheid af te wijken bij "briljante ontwerp oplossingen", is voor ons niet een afdoende antwoord op al onze bezwaren en zorgen rondom het SP. Een dispensatieregeling werkt goed als er op hoofdlijnen overeenstemming is, en er op detailniveau afgeweken gaat worden. Onze ambities wijken te veel af van die van het SP, de verschillen zijn te groot, en daardoor verwachten wij dat de dispensatieregeling onvoldoende is om overeenstemming te bereiken. Wij stellen voor gezamenlijk het SP zodanig aan te passen dat zowel de gemeente als Eigen Haard zich eraan kan conformeren. Zodat we in Osdorpplein samen tot een haalbare ontwikkeling kunnen komen, resulterend in het gewenste hoogwaardige, leefbare centrumgebied dat tevens ruimte biedt aan goede woningen.



Bladergroen en C2 (Wilhelmina Bladergroenstraat 1 t/m 21 en Martini van Geffenstraat 6 t/m 28)

Sociale huur

In het SP staat dat de ontwikkeling Bladergroen 1.970 m² sociale huurwoningen kent. Maar wij ontwikkelen binnen het project Bladergroen geen sociale huurwoningen, enkel middeldure huur- en koopwoningen.

Bouwhoogtes

De gestelde bouwhoogtes zijn onvoldoende om de voorgeschreven verdiepingen te kunnen realiseren. We stellen voor de maximale bouwhoogtes te vervangen door: hoogbouw 38,45 meter en de laagbouw in 14,15 meter (beide exclusief dakopbouw).

SuHa III en TMZ (Van Suchtelen van de Haarestraat 50 t/m 144)

Sloop sociale huurwoningen t.b.v. hotel

De 144 sociale huurwoningen die gesloopt dienen te worden voor de projecten SuHa III en TMZ, kunnen op deze locatie niet met hetzelfde aantal gecompenseerd worden. Van de drie percelen die uitgegeven worden, worden er twee toebedeeld aan Eigen Haard. Op deze twee percelen kunnen wij circa 330 woningen realiseren, waarvan (40%) 132 sociale huurwoningen. Minder dan het aantal te slopen sociale huurwoningen. De verdichtingsfactor van 2,3 is te laag om het project financieel haalbaar te maken, zeker met alle esthetische en programmatische eisen uit het SP.

Het uitgangspunt in het SP om sociale huurwoningen te slopen t.b.v. een hotelontwikkeling en groenstrook, en daardoor een vermindering van het aantal te realiseren (sociale huur-)woningen, is lastig uitlegbaar. Wij stellen voor dat de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden door de sloop van de sociale huurwoningen van Eigen Haard, ook toebedeeld worden aan Eigen Haard. Op deze locatie zou het vertrekpunt van 425 woningen, en niet de voorgenoemde van 330, gewaarborgd moeten blijven.



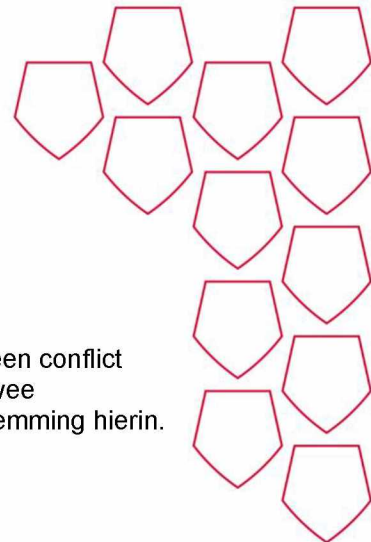
Programma en vierkante meters komen niet overeen

Het in het SP opgenomen woonoppervlak komt niet overeen met het aantal te verwachte woningen dat er gebouwd kan worden. Door voornoemde esthetische en programmatische eisen, en onhaalbare uitgangspunten in het SP kunnen aanzienlijk minder woningen en vierkante meters gerealiseerd worden dan het SP doet vermoeden.

Mede omdat wij voor de ontwikkeling 144 sociale huurwoningen moeten slopen, zouden wij in het SP graag het aantal te bouwen woningen willen opnemen en niet het aantal vierkante meters.

Niet-wonen vierkante meters

Het voor deze locatie beoogde volume niet-woonprogramma van 7.600 vierkante meter past niet bij de omvang van het project. Uit onderzoek blijkt dat dit aantal vierkante meters door ons niet is in te vullen en de locatie ook niet geschikt is voor zoveel vierkante meter niet-wonen. Om de haalbaarheid van het project te waarborgen, stellen we voor het genoemde oppervlak niet-wonen als een maximum te hanteren.



Setback 2 meter

Het voorstel een setback van 2 meter aan de westelijke zijde te creëren zorgt voor een conflict met de wens een band/luifel op 8 meter hoog te realiseren. Het lijkt erop dat deze twee uitgangspunten onvoldoende met elkaar zijn afgestemd. Wij vragen een betere afstemming hierin.

Hoekenes (Hoekenes 2 t/m 51)

Perceel overschrijdende plannen

De voorgestelde bouwblokken in het SP zijn deels over naburige bestaande bebouwing getekend. Hierdoor zijn we afhankelijk van andere gebouweigenaren, wat de potentiële ontwikkeling complex maakt.

Voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling moeten wij 43 (relatief recente en in bouwkundig goede staat verkerende) sociale huurwoningen slopen. Wanneer de ontwikkeling inclusief het naburige perceel tot stand komt, verwachten wij hier 140 woningen te kunnen realiseren. Een verdichting van 3,2 is doorgaans afdoende voor een haalbaar project. Dienen wij de ontwikkeling te beperken tot ons eigen perceel, dan komen we niet verder dan het realiseren van 80 woningen. De verdichting van 1,8 die daaruit voortkomt is onvoldoende voor een haalbaar project.

Voetprint i.r.t. bouwhoogte

Het woonprogramma bij een hoogte van 40 meter en een voetprint van 700 vierkante meter is gelijk aan een gebouw van 60 meter hoog en een voetprint van 500 vierkante meter, hetgeen het SP als uitgangspunt stelt. Om hier een hoogteaccent te overwegen is het wenselijk een voetprint van 700 vierkante meter tot 40 meter hoog te realiseren en vanaf 40 meter tot 60 meter hoog een voetprint van 500 vierkante meter toe te passen. Een hoger gebouw zorgt voor extra bouwkosten.

Wij wensen in het SP meer flexibiliteit om op voornoemde manier om te gaan met de hoogbouw boven de 40 meter i.r.t. de voetprint. Zonder deze flexibiliteit nemen wij de relatief kostbare hoogbouw niet in overweging.