

ZIENSWIJZE SP OSDORP FASE 2 (INSPRAAKVERSIE OKTOBER 2022)**PUBLICATIEDATUM: 24-10-2022****DATUM: 05-12-2022****AUTEUR: Van Wijnen Projectontwikkeling Midden - Rockfield Real Estate****CONTACTPERSOON:** 5.1.2,e 5.1.2,e **@vanwijnen.nl**

Wij juichen het SP en de hierin opgenomen ambities toe. We vinden het een mooi plan en zien veel mogelijkheden. Als eigenaar van de herontwikkelingslocatie aan de L. van Sonsbeeckstraat 6-7 (in het SP aangeduid als blok NWH-A3) en Rockfield Real Estate tevens als exploitant van The Cohesion Don Bosco (verhuurpand aan de Nieuwe Osdorpergracht 376) vinden wij het van belang om input te leveren en onze kennis en ervaring aan te wenden om het stuk (nog) beter, toekomstbestendiger en realiseerbaar te maken. Dit ook naar aanleiding van de diverse gesprekken welke tussen gemeente Amsterdam en Van Wijnen Projectontwikkeling Midden / Rockfield Real Estate hebben plaatsgevonden in de periode van begin 2020 tot heden. In deze gesprekken is richting gekozen en dit heeft voor blok NWH-A3 geresulteerd in een concept SO+programma, welke op stuurgroep niveau is besproken. Veel van onze opmerkingen grijpen terug naar eerder besproken punten.

We hebben hieronder een aantal tegenstrijdigheden, onjuistheden en opmerkingen aangegeven die voornamelijk betrekking hebben op de nieuwbouwplannen en dan met name blok NWH-A3. Daarnaast hebben wij geconstateerd dat niet alle opmerkingen die zijn voortgekomen uit onze eerdere gesprekken naar juistheid in het SP zijn verwerkt en in sommige gevallen zelfs tegenstrijdig zijn. Wij hopen dat dit alsnog hersteld kan worden zodat het stuk (nog) beter, toekomstbestendiger en de ontwikkeling, ook gezien de actuele marktomstandigheden, realiseerbaarder wordt. De extreme rente- en bouwkostenstijgingen aan de ene kant en daling van de VON-prijzen aan de andere kant zetten de (financiële) haalbaarheid van projecten zwaar onder druk. Om alsnog een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het woningtekort zijn onderstaande suggesties naar onzes inziens noodzakelijke aanpassingen.

OPM.	PAGINA	OMSCHRIJVING SP	REACTIE
1.	8	Ontwikkelingsvelden en bebouwing In de ontwikkelingsvelden wordt bij sloop/nieuwbouw het gesloten of semi gesloten stedelijk bouwblok geïntroduceerd, met 8 meter hoge plinten, een basishoogte van 21 meter en hogere gebouwdelen tot maximaal 40 meter.	We juichen het toe dat = fase 2 wordt voortgebouwd op de ambities en ruimtelijk-programmatische uitgangspunten van fase 1 (zoals vermeld op pagina 7). Wij zijn echter van mening dat de maximale hoogte meters zoals opgenomen op pagina 8 (te)

belemmerend werkt voor kavel NWH-A3 en ook niet strookt met fase 1. De nieuwbouw in fase 1 heeft veelal een plint (wonen danwel niet-woonprogramma) van 6 danwel 7 meter welke is opgesplitst in 3 á 4 meter hoogte op de begane grond met daarboven een woonprogramma met een hoogte van 3 meter. De 8 meter plintheogte zoals deze nu is opgenomen in het concept SP, zorgt - in combinatie met een maximale bouwhoogte van 40 meter (lees hier t.o.v. NAP) - er voor dat slechts 12 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden in plaats van de – mede vanwege de huidige woningnood - gewenste 13 bouwlagen op kavel NWH-A3. Wij merken daarbij op dat vorenbedoelde 8 meter plintheogte in fase 1 niet structureel is toegepast. Zie o.a. nieuwbouwprojecten SUHA, Don bosco Blok C & E, de woningen gelegen aan de Hoekenes 51, alle woningen aan de van Suchtelen van de Haarestraat, et cetera. Wij verzoeken u – in het algemeen, dan wel specifiek voor kavel NWH-A3, - deze hoogte eis dan ook aan te passen naar 7 meter en te bevestigen dat de genoemde 40 meter wordt aangepast in lijn met de LIB-Schiphol (hierna: 'LIB') richtlijnen.

2. 8 **Gemengd programma**
In Osdorpplein wordt grofweg uitgegaan van een verhouding (vloeroppervlak) van 70% wonen en 30% niet-woonprogramma.
- NB deze verhouding komt ook in andere delen van het SP voor.

Wij onderschrijven het belang van een begane grond die te allen tijde flexibel kan worden ingevuld t.b.v. verscheidene functies in de verre toekomst. Wij gaan er echter van uit dat met het opnemen van de verhouding in het SP niet is bedoeld dat alle bouwplannen hieraan moeten voldoen en dat er ruimte is voor bouwblok NWH-A3 om het uitgangspunt van 30% niet-woonprogramma niet direct te realiseren, maar uitsluitend toeziet op flexibiliteit naar de toekomst toe. Wij zouden graag in het SP opgenomen zien worden dat er – per bouwblok - ruimte is om af te wijken van de genoemde percentages en dat het ook mogelijk is dat een bouwblok in zijn geheel een woonprogramma kan bevatten. Ook gezien het feit dat de commerciële plint in vergelijkbare gebieden in Amsterdam al sinds de oplevering volledig leeg staan wat geen positieve bijdrage levert aan het gebied, bijvoorbeeld Project “Het Dok” van

Bouwinvest. Eveneens verzoeken wij de gemeente om het aandeel niet-woonprogramma aan te passen naar maximaal 10%.



3.	8	<p>Ontwikkelingsvelden en bebouwing In de ontwikkelingsvelden wordt bij sloop/nieuwbouw het gesloten of semi gesloten stedelijk bouwblok geïntroduceerd, met 8 meter hoge plinten, een basishoogte van 21 meter en hogere gebouwdelen tot maximaal 40 meter.</p>	<p>Om aan te kunnen sluiten bij modulaire (duurzame) bouwconcepten verzoeken wij de gemeente een 10% afwijkingsmarge op te laten nemen in haar SP. De constructie van modulaire bouwconcepten zijn in de regel circa 10% hoger dan traditioneel.</p>
4.	25	<p>2.4 Autoluwe openbare ruimte: [...] De nieuwbouw krijgt inpandige fietsenstallingen voor bewoners en gebruikers, zodat er op maaiveld maar beperkt met de fiets wordt geparkeerd om voldoende ruimte over te houden voor de voetganger en om te verblijven.</p>	<p>Wij stellen voor om expliciet op te nemen – dan wel aan ons te bevestigen – dat fietsparkeren als (gedeeltelijke) invulling van de plint is toegestaan.</p>
5.	26	<p>Duurzame energie en aargasvrij In Stadscentrum Osdorpplein ligt een collectief warmte- en energienetwerk, waarop aangesloten dient te worden, in lijn met de plicht om alle mogelijke duurzame maatregelen, die in het hele plangebied kunnen worden toegevoegd, ook daadwerkelijk uit te voeren.</p>	<p>In de geplande ontwikkeling voor kavel NWH-A3 staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Als ontwikkelaar zoeken wij altijd naar de beste samenstelling van duurzaamheidsmaatregelen en energieaansluiting. De rendementen en duurzaamheidsscores van deze collectieve warmte- en energienetwerk ten opzichte van andere installatie-systemen zijn ons echter nog niet bekend. Daarnaast moet het systeem ook kunnen koelen. Teneinde de mogelijkheid open te houden dat aansluiting wordt gezocht bij de</p>

			<p>– op het moment van de realisatie - best passende (financieel)efficiënte en duurzame oplossing , gaan wij ervan uit (dan wel stellen wij voor om op te nemen) dat deze aansluitplicht op het collectieve warmte- en energienet een <i>streven</i> betreft en geen verplichting. Flexibiliteit en maatwerkoplossingen zijn gewenst.</p>
6.	27	<p>Amsterdam heeft de ambitie om de landelijke norm van MPG 0,8 aan te scherpen naar een Amsterdamse norm van MPG 0,5 of lager in 2030.</p>	<p>In de ontwikkeling wordt gestreefd naar een lage MPG score, waarbij de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling in acht wordt genomen. Graag ontvangen wij dan ook de bevestiging dat de landelijke MPG norm de standaard is en een MPG norm van 0,5 of lager een ambitie betreft.</p>
7.	27	<p>Klimaatadaptie Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan, wordt bij nieuwe bouwwerken verplicht het hemelwater op eigen perceel te bergen conform de uitgangspunten van de Amsterdamse Hemelwaterverordening.</p>	<p>Bouwblok NWH-A3 is op dit moment 100% bebouwd / bestraat en zullen geen groen onttrekken bij de voorgenomen nieuwbouw. Van wateroverlast kan dan ook geen sprake zijn. Daarnaast wordt op pagina 79 door de gemeente gesproken over de Nieuwe Osdorpergracht welke al ruimschoots voldoet aan de watercompensatie-eis uit de Keur van het Hoogheemraadschap. Wij gaan er daarom vanuit dat dit in dit kader voor bouwblok NWH-A3, dan wel voor herbouwprojecten, de verplichting niet van toepassing is. Wij verzoeken om dit te nuanceren in het SP.</p>
8.	29	<p>Mogelijk eindbeeld en maatwerk Voor fase 2 wordt in dit SP een mogelijk eindbeeld geschetst. De werkelijke realisatie hangt af van het initiatief van marktpartijen, het werkelijke eindbeeld kan variëren als het beter wordt als hier geschetst.</p>	<p>Het wordt toegejuicht dat er ruimte ontstaat voor de ideeën van marktpartijen echter is de toevoeging “<i>als het beter wordt als hier geschetst</i>” niet (objectief) meetbaar en daarmee ook niet werkbaar voor marktpartijen. Deze toevoeging maakt de (financiële) haalbaarheid van de realisatie van het woonproject met betrekking tot, in ieder geval, bouwkavel NWH-A3 onzeker gezien de diverse ambitieuze maar, onzes inziens, niet altijd realistische uitgangspunten zoals opgenomen in het SP. Wij hebben de gemeente hier regelmatig over geattendeerd en verzocht dit aan te passen. De vraag die het bij ons oproept is hoe wordt omgegaan indien er verschil van inzicht is tussen de toetsende- en marktpartij op dit punt? Wij stellen voor om dit punt te nuanceren en in het SP op te nemen dat het eindbeeld kan</p>

			<p>variëren, waarbij het streven is dat kan worden afgeweken van het eindbeeld zoals opgenomen in het SP indien dit (de doelstellingen van) het plan ten goede komen. Daarnaast is flexibiliteit gewenst indien gemeentelijke ambities het (toekomstig) wettelijk kader overstijgen.</p>
9.	30	<p>Focus op uitnodigende overgangszones Ook wordt de straat en de groensingel aan de gracht opnieuw ingericht met een groenere uitstraling, meer verblijfskwaliteit en een betere oversteekbaarheid.</p>	<p>Wij vragen ons af of bij deze ambitie rekening is gehouden met de aanwezige wasstraat en de parkeergarage van de Albert Heijn, wetende dat deze eigenaren hebben aangegeven dat zij de komende 10 á 20 jaar niet van plan zijn om hier weg te gaan c.q. voornemens zijn over te gaan tot transformatie? Wij hebben dan ook twijfels bij de voorgestelde bedrijvenfuncties in de plint van bouwblok NWH-A3. De loopstromen in dit gebied worden niet verbeterd waardoor het leegstandsrisico groot is en de gewenste levendigheid in de plint in geding komt. Wij stellen daarom voor om alvast in het SP op te nemen dat er een uitzondering wordt gemaakt voor bouwblok NWH-A3 en dit kavel aan te merken als 100% wonen i.c.m. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de bewoners om de gewenste levendigheid te creëren. Het incidenteel verhuren van woningen op de begane grond aan huurders met een creatief thuiswerkberoep aan de noord- en westzijde van het bouwblok NWH-A3 zoals verbeeld op pagina 32 is eventueel bespreekbaar, met de kanttekening dat – ter voorkomen van leegstand indien tijdens de verhuur blijkt dat hier geen behoefte aan is – van kan worden afgeweken. Zie in dit verband ook onze opmerkingen bij punt 2.</p>
10.	30	<p>Focus op uitnodigende overgangszones Aan de noordzijde wordt voortgebouwd op de bestaande bebouwing. Rooilijnen worden iets opgeschoven richting Osdorpergracht.</p>	<p>Deze rooilijnverschuiving wijkt af van de huidige bebouwing gepositioneerd op bouwblok NWH-A3. We stellen voor om alvast in het SP op te nemen daar waar de rooilijnen niet overeenstemmen met de huidige bebouwing, met de huidige eigenaren zal worden getracht om een grondruil om niet overeen te komen. Indien de gemeente dit niet wenst op te nemen, ontvangen we graag nu alvast de bevestiging dat de gemeente hier wel toe bereid is inzake bouwblok NWH-A3.</p>

11.	32	Programma NWH-A3 is wonen / bedrijven.	<p>Zie allereerst onze opmerking bij punt 2. Voorts merken wij op dat uit het SP niet blijkt wat onder ‘bedrijven’ wordt verstaan. Wij stellen voor dit nader toe te lichten en aan te geven dat – voor wat betreft bouwblok NWH-A3 – in ieder geval onder wordt verstaan kinderopvang, gemeenschappelijke ruimten ten dienste van de bewoners, sportschool, yogacentrum, et cetera. Voorts achten wij het van toegevoegde waarde als naast de bestemming ‘bedrijven’ ook de bestemming ‘horeca’ (bijvoorbeeld in de vorm van (werk) cafés en restaurants) wordt toegevoegd.</p>
12.	33	Woonprogramma NWH-A totaal nieuw 26.400.	<p>NWH-A is opgesplitst in bouwblok NWH-A1 / NWH-A2 / NWH-A3. Wij verzoeken op te nemen wat het totaal (beoogd) te realiseren programma is per bouwblok met de bevestiging dat op het perceel van bouwblok NWH-A3 in totaal nieuw circa 12.000 m2 BVO exclusief parkeerkelder gerealiseerd mag worden.</p>
13.	34	<p>4.1 Wonen Met woninggrootte variërend van 25 tot 120 m2 (gebruiksoppervlak) en een gemiddelde van 71 m2 (gebruiksoppervlak) wordt in deze mix voorzien.</p>	<p>Wij merken op dat deze detaillering te beperkend werkt en waarschijnlijk zijn doel voorbij schiet. Wij stellen voor dat het SP zich focust op het huisvesten van de diverse doelgroepen o.b.v. het aantal kamers per appartement in plaats van het opnemen van een (gemiddelde) gebruiksoppervlakte. Uit ervaring weten we dat een gemiddeld gebruiksoppervlak van 71 m2 GO in combinatie met overregulering een bom legt onder de financiële haalbaarheid van projecten en de bouwambities van de overheid. Onzes inziens is het – ten behoeve van de verwezenlijking van de gemeentelijke ambities - de volgende mix op te nemen welke herhaaldelijk met de gemeente is afgestemd;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sociaal: studio (80%) en 2-kamer appartementen (20%); - Middelduur: studio (40%), 2-kamer appartementen (40%) en 3-kamer appartement (20%); - Vrije sector: geen beperkingen.
14.	34	4.1 Wonen	<p>In aanvulling op de vorige opmerking onder 13 (de genoemde 71 m2 GO is voor ons niet realiseerbaar), stellen wij voor om op te nemen (dan wel aan ons te bevestigen) dat de 71 m2</p>

		Met woninggrootte variërend van 25 tot 120 m ² (gebruiksoppervlak) en een gemiddelde van 71 m ² (gebruiksoppervlak) wordt in deze mix voorzien.	gebruiksoppervlakte niet gelijk is aan de gemiddelde woninggrootte, maar dat de gemeenschappelijke m ² 's BVO – zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke co-workruimte/woonruimte, gym of gameroom - onderdeel kunnen uitmaken van het gemiddelde gebruiksoppervlak.
15.	34	4.1 Wonen Gezien de woonvraag vanuit het stadsdeel Nieuw-West en de woonvraag vanuit Amsterdam en omgeving is er behoefte aan een mix van diverse doelgroepen en woninggroottes in het plangebied.	Het Masterplan Nieuw-West geeft aan dat de druk voor jongeren om door te stromen naar zelfstandige woningen in Nieuw-West groot is. Wij stellen voor om op te nemen (dan wel aan ons te bevestigen) dat het voor bouwblok NWH-A3 is toegestaan om hierin de young-professional doelgroep te huisvesten met het woonconcept The Cohesion.
16.	34	4.1 Wonen Doelgroepen zijn ouderen, gezinnen, rolstoelgebruikers, jonge mensen in sociale huur, koopstarters, empty nesters (ouders waarvan de kinderen het huis uit zijn) en gezinnen in de koopsector.	In aanvulling op de vorige opmerking onder 15 is de vraag onder jong volwassenen naar betaalbare middenhuurwoningen groot. Nu wordt er enkel ' <i>jonge mensen in sociale huur</i> ' aangekaart, maar dit is te beperkt en hiermee worden grote doelgroepen buitengesloten. Dit lijkt ons niet de bedoeling. Om een voorbeeld te geven, een politievrouw van 28 die alleen wil wonen valt nu niet onder de huidige geformuleerde doelgroepen. Wij stellen voor om de doelgroepen aan te passen zodat ook rekening wordt gehouden met de doelgroep eenpersoonshuishouden op zoek naar betaalbare huurwoning . Wellicht ten overvloede merken wij hierop dat dit veelal een doelgroep is die vaak tussen wal en schip valt (inkomen net te hoog voor sociale huur, maar te weinig voor koop).
17.	34	4.1 Wonen Het is hierbij van belang een verhuurverbod en bepalingen omtrent woningdelen op te nemen, om de woningen ook daadwerkelijk ten goede te laten komen aan de beoogde doelgroepen en aan de doorstroming die dit oplevert.	Teneinde misverstanden te voorkomen, stellen wij voor om expliciet te benoemen dat dit verbod ziet op woningen welke worden uitgepond en niet ziet op woonblokken die bestemd zijn voor de verhuur aan particuliere huurders.
18.	36	Werken Aan kleinschalige bedrijfsruimtes en hybride bedrijfsruimte blijkt veel behoefte te zijn. Onderzoeken van Economische	In aanvulling op de vorige opmerking onder 2 zien wij grote risico's als het gaat om leegstand en het exploitabel krijgen van kleinschalige bedrijfsruimtes in blok NWH-A3.

		Zaken van de gemeente Amsterdam onderbouwen deze behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief.	
19.	40	1. Slanke stroken met tweezijdig georiënteerde woningen Oost-west gerichte bouwstroken hebben een maximale bebouwingsdiepte van 15 meter en tweezijdig georiënteerde woningen.	Wij merken op dat door het opnemen van (deze) beperkingen worden bouwvlakken niet maximaal benut waardoor het risico bestaat dat er sprake is van verlies van te realiseren volume, gebruiksoppervlak en woninggrootte. In dat kader stellen wij voor dat er geen beperkingen worden opgenomen/opgelegd t.a.v. de bebouwingsdiepte voor blok NWH-A3. In eerdere afstemming met de stedenbouwkundige is de genoemde maat vastgesteld op minimaal 17 meter.
20.	40	3. Onderlinge afstanden Om licht en zonlicht toetreding op straatwanden te garanderen is het uitgangspunt 1:1 of 45 graden. Voor hoogteaccenten tot 40 meter kan de onderlinge afstand variëren. Borging van zichtlijnen, uitzicht, lucht in de hoogteopbouw en zonlicht zijn hier de criteria.	Wij merken op dat deze tekst zich niet geheel verhoudt tot het bebouwingsvolume zoals geschetst op pagina 42. Wij gaan er dan ook vanuit dat de tekst een globale indicatie is, maar dat het geschetste bebouwingsvolume leidend is (en dat derhalve deze tekst niet van toepassing is op de bouwlocatie NWH-A3). Wij ontvangen graag een bevestiging hiervan.
21.	40	4. Balkons en erkers Aan straatzijde hebben ze een maximale diepte van 1 meter, en aan binnentuinzijde van 3 meter.	Wij wijzen er op dat deze maten in strijd zijn met het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de minimale diepte van balkons, te weten een bruikbare diepte van 1,5 meter. Wij stellen daarom voor om de maximale diepte te wijzigen naar 1,8 meter (met deze maat wordt rekening gehouden met de maatvoering van balkonhek en aansluitdetail) zoals in eerdere stedenbouwkundige afstemming is overeengekomen.
22.	40	6. Collectieve groene dak- en binnentuinen Op minimaal de helft van de oppervlaktes van de tuinen 1 meter gronddekking, op de rest minimaal 50 centimeter.	Wij begrijpen de minimale afmeting en percentages van de gronddekking niet. Het uitgangspunt groene daktuinen lijkt ons voldoende en het is o.i. aan marktpartijen te borgen dat deze daktuinen naar de toekomst toe groen blijven met de aanwezigheid van bomen, heesters en vaste planten. Wij stellen daarom voor deze minimale afmetingen te verwijderen uit de bouwregels dan wel op te nemen dat deze niet van toepassing zijn bij woontorens.

23. 42 **NWH-A – Noordwesthoek A**
Parkeergarages: ondergronds.

Gezien de kosten welke gemoeid zijn met ondergrondse parkeergarages en overschot aan bebouwde parkeerplaatsen in Osdorp (zie bevestiging gemeente op pagina 84) verzoeken wij een mogelijkheid/vrijstelling op te nemen om bij projecten met minder dan 25 parkeerplaatsen parkeren op circa 700 met loopafstand en- / of boven maaiveld toe te staan.

Daarnaast verzoeken wij te bevestigen dat bezoekers parkeren op straatniveau wordt opgelost en dus niet bebouwd op eigen terrein.

24.	42	Plinten NWH-A onder ‘programma in de plinten’	In sommige gevallen is het optimaler in een deel van de plinten woningen te plaatsen. We zien graag dat de tekst hiervoor voldoende flexibiliteit biedt.
25.	81	Verkeer	Wij gaan er vanuit dat kosten voor infrastructurele aanpassingen worden gedekt door de ontwikkeling op de desbetreffende kavel.
26.	87 - 88	Klimaat, groen, afval, circulair etc.	Wij ondersteunen de klimaatambities van de gemeente, maar merken op dat het niet altijd realistisch zal zijn om ze (allemaal) na te leven bij de realisatie van bouwblok NWA-3). Wij stellen daarom voor om duidelijk aan te geven dat het ambities zijn en dat met marktpartijen zal worden besproken in hoeverre deze ambities verwezenlijkt kunnen worden.
27.	93	<p>Plint en pui Op een hoogte van 8 meter wordt de pui en de plint omlijst door een luifel dan wel uitkragende band die integraal onderdeel is van de architectuur. Op plekken waar een luifel niet logisch of mogelijk en wenselijk is (ter beoordeling bouwplanbegeleidingsteam) wordt i.p.v. een luifel op 8 meter hoogte een horizontale band gemaakt die tussen de 0,5 en 1 meter uitkraagt (lokaal en met naastgelegen bebouwing af te stemmen).</p>	Op pagina 7 wordt aangegeven dat fase 2 wordt voortgebouwd op de ambities en ruimtelijk-programmatische uitgangspunten van fase 1. Het verbaast ons dat deze zogenoemde luifel in fase 2 een vele prominentere rol krijgt daar waar deze in fase 1 slechts zeer incidenteel is toegepast. Eveneens is het toepassen van een uitkragende band niet wenselijk zonder dat dit invloed heeft op behoud dan wel de realisatie van bomen. Wij verzoeken u deze luifel-eis voor het NWH-A3 blok te laten vervallen.

28.	94	Opbouwen Op aangegeven plekken zijn opbouwen die de bebouwing een hoogte geven van 40 meter mogelijk. Deze opbouwen hebben een footprint van maximaal 700 m2.	Wij ontvangen graag de bevestiging dat het uitgangspunt voor de footprint van bouwblok NWH-A3 maximaal 750 m2 is. Daarnaast verzoeken wij het volume zoals weergegeven op pagina 42 hierop aan te passen in lijn met de eerder met de gemeente gemaakte afspraken inzake bouwblok NWA-3 waarbij de bovenbouw in het noordelijke deel met 50 m2 wordt uitgebreid.
29.	94	Opbouwen Deze opbouwen hebben een footprint van maximaal 700 m2 , zijn ofwel leesbaar als autonome, verticaal vormgegeven gebouwdelen die zich door een tussen lid of dilatatie losmaken van de naastgelegen 20 meter hoge gebouwdelen, dan wel te onderscheiden gebouwdelen die op de 20 meter hoge gebouwdelen liggen, daarvan gescheiden door een terug liggende tussenvloer van één verdieping.	We onderschrijven het belang van een gewichtige afwisseling tussen de basishoogte van 20/21m en hoogteaccenten. Een terug liggende tussenvloer op 20 meter hoogte is constructief echter niet wenselijk en architectonisch gezien ook niet toegepast in fase 1 van Osdorp. Wij verzoeken de gemeente deze eis te laten vervallen en aan te sluiten op de ambities en ruimtelijk-programmatische uitgangspunten van fase 1.