

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

PER POST EN PER E-MAIL
osdorpplein@amsterdam.nl

Schiphol, 1 december 2022

Inspiraakreactie concept investeringsnota en concept stedenbouwkundig plan Stadscentrum Osdorp

Geacht College,

Hiermee dienen wij, de besloten vennootschap Montecorona Properties B.V., gevestigd te Schiphol, onze zienswijzen in die betrekking hebben op de concept Investeringsnota en het concept stedenbouwkundig plan Stadscentrum Osdorp (verder tevens SPO).

I Inleiding

1. In de eerste plaats willen wij graag opgemerkt hebben, dat wij het waarderen dat de projectmanager ^{5.1.2.e} apart een e-mail aan ons heeft gestuurd, waarin de ter inzage legging van de ontwerp-stukken is aangekondigd. Die persoonlijke benadering wordt- na eerder uitgesproken frustratie over gemis aan overleg -op prijs gesteld.
2. Wij hebben veel geïnvesteerd in vastgoed op het Osdorpplein, waaronder winkels, horeca en een medisch centrum. Graag denken wij mee over de invulling van de plannen voor het Osdorpplein voor de komende jaren.
3. Tijdens een rondgang op vrijdag 25 november 2022 is een aantal locaties op het Osdorpplein specifiek bekeken aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Niet van alle voorgenomen ontwikkelrichtingen kon worden vastgesteld dat er rekening is gehouden met de feitelijke situatie. Een aantal relevante en in het oog springende (hoofd)onderwerpen wordt hieronder verder toegelicht.

II Het programma

4. Naar aanleiding van de impressie van de indeling van het gebied in paragraaf 4 Programma SPO wordt opgemerkt, dat wij graag zien dat de kantoorlocaties meer worden verspreid door het hele gebied. De zijde van het plein die grenst aan de L. van Sonsbeeckstraat (Noordzijde) vinden wij geschikter voor een multifunctionele invulling, dan hoofdzakelijk kantoren.
5. De impressie op pagina 33 van het SPO en de Tabel met het indicatieve ontwikkelprogramma leidt tot verwarring en vragen. Zo blijkt uit deze tabel dat er in de plandelen NWH-B, OPW & TLL en de NOH geen bebouwing gesloopt zal worden, terwijl elders in het SPO de indruk is gewekt dat dit wel gebeuren gaat.
6. Voor wat betreft de functies 'Niet-wonen: voorzieningen en werken' vragen wij ons af of er ook ruimte wordt gemaakt voor een afzonderlijke bioscoop.
7. Het programma voorziet in de toevoeging van 17.000 m² bvo in de vorm van 2 nieuwe hotels, maar de mogelijkheden tot uitbreiding van het bestaande hotel van ons aan de noordzijde van het plangebied moeten ons inziens ook worden onderzocht.
8. Tot slot wordt in paragraaf 4 van de SPO onder het kopje 'Werken' gesproken over kleinschalige kantoorvoorzieningen in de plint. Wij vragen ons af of daar behoefte aan is en of die behoefte bijvoorbeeld is onderzocht.

III Ontwikkelingsvelden en bebouwing

9. In deze paragraaf 5 valt vooral op, dat bij het kopje 'Parkeergarages' is beschreven, dat parkeren zoveel mogelijk ondergronds wordt opgelost en er op maaiveld (bijna) geen parkeren meer wordt voorzien. Wij gaan ervan uit, dat de bestaande parkeergarages Osdorpplein en AH XL-Parking blijven bestaan.
10. Onder het kopje 'Noordstrook' worden uitgangspunten geformuleerd voor vastgoed dat (grotendeels) ons eigendom is. De wens om van de 'achterkant' een 'voorkant' te maken en meer adressen aan de Noordzijde toe te voegen is niet helemaal realistisch. Voor met name het winkelvastgoed geldt dat dit niet 'alzijdig' te maken is.
11. Verder begrijpen wij deze paragraaf aldus, dat er voor ontwikkelingen in dit deel van het plangebied gesproken gaat worden met de vastgoedeigenaren. Wij zijn, zoals gezegd, graag gesprekspartner voor deze ontwikkelideeën.

IV De nieuwe locatie van theater De Meervaart

12. Op pagina 48 van het SPO worden de 3 mogelijke locaties voor herplaatsing van De Meervaart beschreven en er is een beslismatrix opgenomen. De inhoud van het SPO lijkt erop te wijzen, dat er al is gekozen voor de optie Zuid. Wij zijn van mening dat optie Zuid niet de beste of meest voor de hand liggende optie is en licht toe als volgt.
13. Onder het kopje 'Ruimtelijke ervaring' wordt gesteld dat de opties Noord en Midden de openheid en weidsheid van de Sloterplas aantasten en een visuele barrière vormen tussen het Osdorpplein en de Sloterplas. Wij delen deze mening niet en wijzen erop dat veel afhangt van het ontwerp van het theatergebouw. Een ontwerp met de allure van het Sydney Opera house, en met de instructie de zichtlijnen zoveel mogelijk te respecteren, zal niet worden ervaren als een visuele barrière, maar als een aanwinst voor de omgeving.
14. Wij zijn verder van mening dat de optie Zuid allerm minst bijdraagt aan een versterking voor het stadscentrum, zeker niet als het gebouw met de lange zijde evenwijdig aan de Lelylaan wordt gesitueerd en met de hoofdingang aan de oostzijde van het gebouw. In die situatie is elk verband met het stadscentrum, de winkels en de horeca verloren door de grote fysieke afstand van de entree van het theater tot de looproutes van en naar het stadscentrum. Voor bezoekers van het theater is in dat geval combinatiebezoek met het stadscentrum veel minder voor de hand liggend en 's avonds al helemaal niet. De recente onrust rondom het Osdorpplein in de avonduren zal niet bijdragen aan veiliger gevoel voor bezoekers die in de avonduren van het theater naar het stadscentrum lopen en vice versa.
15. Als er al gekozen zou moeten worden voor de optie Zuid, dan zou het al een stuk beter zijn als het gebouw een kwartslag wordt gedraaid zodat de lange zijde van het theater langs Meer en Vaart komt te liggen en dan met de hoofdingang naar het noorden. Die ingang sluit dan veel beter aan op het stadscentrum en de loopafstand wordt ook aanzienlijk korter.
16. Ideaal in onze visie is de keuze voor de optie Midden of de optie Noord. Deze beide opties zorgen voor een veel natuurlijker aansluiting van het theater bij het stadscentrum en de horeca die al aan de Sloterplas gevestigd is.

V Parkeren

17. Het uitgangspunt moet voor ons zijn, dat de bestaande bovengrondse parkeergarages Osdorpplein en de AH XL-parking behouden blijven. Ondergronds parkeren is erg kostbaar om te realiseren en dit gegeven staat een rendabele manier van herontwikkeling in de weg.
18. Het SPO vermeldt vervolgens terecht dat de ontwikkelingen op gebied van mobiliteit en parkeren de komende jaren nauwlettend moeten worden gevolgd en dat eventuele maatregelen op de parkeervraag moeten worden afgestemd. Een oplossing die wordt genoemd om de parkeerdruk te verlagen is de capaciteit van de parkeergarages te vergroten, maar daarin voorziet het SPO op dit moment in ieder geval niet.

VI Overige punten en tot slot

19. Zoals gezegd, is niet overal duidelijk of de geplande bebouwing in de toekomst ook past binnen- en bij de bestaande bebouwing. Ondergronds in plaats van bovengronds parkeren is geen reële optie.
20. Verder is op het adres Osdorpplein 358 het Huid Medisch Centrum Osdorpplein gevestigd. Op de stedenbouwkundige schets op pagina 8 van de concept Investeringsnota zijn aan weerszijden van dit gebouw woontorens van 40 meter ingetekend. Het is uit de tekeningen niet op te maken of deze woontorens niet pal tegen de zijgevels van het Medisch Centrum zijn gepland. Wij wensen deze opstal te behouden, ook omdat deze huidige invulling bijdraagt omdat het bijdraagt aan het multifunctionele karakter van het Osdorpplein als stadscentrum.
21. Tot slot willen wij zelf nog, zoals eerder besproken, stedenbouwkundige suggesties inbrengen. Naast en / of deels over de locatie waarop de Hema is gevestigd zouden (een) hoogte accent(en) in woningbouw prima passen, geprojecteerd op de zichtlijnen van Tus-sen Meer. Dit is ook makkelijker te realiseren. In onze herinnering zaten deze mogelijkheden ook in eerdere Stedenbouwkundige studies.
22. Wij herhalen tot slot dat wij graag willen meedenken over de ontwikkelingen van het Osdorpplein voor de komende jaren. Wij hebben er als eigenaar van divers vastgoed in dit stadscentrum ook een groot belang bij, dat dit centrum nog aantrekkelijker wordt voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Wij dragen daar vanuit onze positie graag aan bij.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

