

CONCEPT

OSDORPPLEIN/CENTRUM NIEUW WEST

Stedenbouwkundig Plan (SP) - fase 2

Maart 2021



Bron: Aerophoto Schiphol

COLOFON

Projectgroep

5.1,2,e	(R&D, Stedenbouwkundig ontwerper)
5.1,2,e	(R&D, Stedenbouwkundig ontwerper)
	(R&D, Planoloog)
5.1,2,e	(R&D, Verkeerskundige)
	(R&D, Ontwerper openbare ruimte)
5.1,2,e	(G&O, Grondzaken)
	(R&D, Adviseur duurzaamheid)
5.1,2,e	(R&D, Stedenbouwkundig ontwerper)
5.1,2,e	(R&D, Verkeerskundige)
5.1,2,e	(R&D, Ontwerper openbare ruimte)

Projectmanagers

5.1,2,e	(PMB)
5.1,2,e	(PMB)

Productiedatum

19 maart 2021

Bestuurlijke besluitvorming

December 2021

Gemeente Amsterdam



Bron: Stadsdeel, gemeente Amsterdam

VOORWOORD

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan (SP) Fase 2 van Osdorpplein/Centrum Nieuw West (CNW) 2021. Dit plan is tot stand gekomen in een turbulente periode waarin corona het leven op zijn kop heeft gezet. Het drukt ons nog eens extra met onze neus op de feiten: het leven in de stad is niet altijd toereikend. Zo zijn er nog steeds te weinig betaalbare woningen, blijkt het belang van de openbare ruimte een als plek van ontmoeting en buitensporten nog eens extra. Tegelijkertijd wordt de klimaatcrisis steeds indringender. Ook daar moeten we op inspelen. Het is dus hoog tijd om nú stappen te zetten.

Dit jaar, 2021, wordt de nieuwe omgevingsvisie van de stad Amsterdam gepresenteerd, die later wordt vastgesteld. Daarin wordt veel aandacht besteed aan de nieuwe subcentra van Amsterdam, die de druk van het overbelaste stadscentrum moeten opvangen. Centrum Nieuw West wordt een belangrijk subcentrum van Amsterdam.

Het Osdorpplein functioneert als goed lopend winkelcentrum in Nieuw West. Het ligt naast de Sloterplas, en het cultuurgebouw de Meervaart biedt veel levendigheid en cultureel vertier. De centrale ligging en de beschikbare ruimte om meer te bouwen maakt van Osdorpplein de ideale plek om het stadse leven verder te intensiveren in Nieuw West.

Het is de ambitie om van Osdorpplein/Centrum Nieuw West een levendig en stedelijk stuk stad te maken dat omringd is door water en groen. Met veel pleinen die ruimte bieden als plek van ontmoeting. De intensivering van het programma, met meer woningen, voorzieningen en bedrijven, maken dat er meer te beleven is op straat en dat wordt voorzien in de behoefte aan winkels en voorzieningen. De nabijheid van de Sloterplas geeft een vakantie-achtig gevoel aan de buurt.

Dit plan is tot stand gekomen in gesprek met bewoners, ondernemers, belangrijke gebiedspartners en de gemeente. Na vaststelling van het SP en het bijbehorende beeldkwaliteitslan (BKP) gaan we met vereende krachten verder om van Amsterdam Nieuw West een toekomstbestendig en florerend stadscentrum te maken.



Idyllisch gelegen aan de Sloterplas



De Lammetjesfontein vormt het hart van het centrum.



De Tussen Meer vormt entree en winkelgebied



Toegangsbrug vanaf woonwijk Wildemanbuurt



Woongebouwen en parkje aan de westzijde



Achterzijdes winkels aan de voorzijde van het gebied

LEESWIJZER EN DOEL

Terugblik

Het Osdorpplein is al vele jaren in beweging. Sinds de bouw in 1967 hebben de ondernemers en eigenaren niet stil gezeten. In de eerste opzet was het Osdorpplein een naar binnen gekeerde shoppingmall; een voorzieningencentrum en winkelzone in het woongebied van Osdorp. Vanaf 1990 zijn er grote ingrepen gedaan om het centrum naar buiten te keren. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan van toen zijn winkels uitgebreid, werd de aansluiting met de Sloterplas verbeterd, kwamen er meer en betere woningen en zorgden duurzaamheidseisen voor verdere modernisering van het winkelcentrum. Het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt zet een stap verder in die richting. Het Osdorpplein wordt een volwaardig centrum van hoge kwaliteit, het nieuwe hart van Nieuw West, gelegen aan de Sloterplas. Sommige delen zijn al klaar, andere delen in het sub centrum worden de komende jaren aangepast en krijgen een eigentijdse make-over. Ondertussen blijft het winkelcentrum functioneren en verwelkomen we veel nieuwe mensen die in Centrum Nieuw West willen wonen, werken, winkelen en recreëren.

Leeswijzer en doel

Dit Stedenbouwkundig plan (SP) is onderdeel van het Investeringsbesluit Osdorpplein/CNW en wordt in 2021 vastgesteld. Voor het Investeringsbesluit wordt het SP aangevuld met een Beeldkwaliteitsplan en een grondexploitatie. Dit alles wordt, na een aantal bestuurlijke stappen, voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het SP-fase 2 borduurt voort op SP-fase 1 waarin een definitief ontwerp voor de openbare ruimte is gemaakt. Dit SP-fase 2 bestaat uit een actueel samenhangend kader voor stedenbouw, openbare ruimte en het programma voor de te ontwikkelen kavels in Osdorpplein/CNW, inclusief bijlagen waarin dieper ingegaan op technische en financiële aspecten. In een apart document wordt het Beeldkwaliteitsplan van de nieuwe situatie beschreven. Het gaat in op het landschap, de architectuur en de stedenbouw in Osdorpplein/CNW. Het vormt de richtlijn bij de realisatie van alle ruimtelijke plannen en vertaalt de principes uit dit SP naar concrete oplossingsrichtingen

Toelichting op de hoofdstukken

Elk hoofdstuk behandelt een apart onderdeel van de totale opgave voor de toekomst van Osdorpplein/CNW:

Hoofdstuk 1 bestaat uit de inleiding, vertelt de context en uitgangspunten van het plan en geeft en een analyse over de opgave.

Hoofdstuk 2 presenteert de stedenbouwkundige visie voor Osdorpplein/CNW-fase 2, in nauwe samenhang met de eerder geschreven plannen in SP-fase 1. De visie benoemt verschillende ruimtelijke thema's van de omringende gebieden en beschrijft de bouwkundige ingrepen.

Hoofdstuk 3 gaat in op het bouwprogramma in Osdorpplein/CNW met woningen, werkplekken en voorzieningen. Daarin vervult de plint (begane grond) van de bouwblokken een belangrijke rol.

Vervolgens zoomt **hoofdstuk 4** gaat in op het bouwprogramma in Osdorpplein/CNW met woningen, werkplekken en voorzieningen. Daarin vervult de plint (begane grond) van de bouwblokken een belangrijke rol.

Hoofdstuk 5 gaat over de openbare ruimte in Osdorpplein/CNW, de bijzondere plekken in het gebied en de ondergrondse infrastructuur.

Hoofdstuk 6 behandelt beleidsmatige en technische planaspecten, zoals de verkeersontsluiting, uitgangspunten van de 'Bewegende Stad', duurzaamheid en natuur.

Tot slot beschrijft **Hoofdstuk 7** de vervolgstappen voor het SP, met aandacht voor communicatie met belanghebbenden en de gewenste ontwikkelstrategie. In de separate bijlagen zijn de belangrijkste onderliggende onderzoeken opgenomen.Het SP-Fase 2 wordt later aangevuld met een mobiliteitsstudie, een studie voor het al dan niet verplaatsen van het rioolgemaal, een historisch bodemonderzoek en een check op watercompensatie. Ook volgt er nog een verkeerskundige studie naar het afwaarderen van de hoofdstraten 'Tussen Meer' en 'Meer en Vaart', en naar betere verbindingen tussen het centrum en de oevers van de Sloterplas.

SAMENVATTING

In deze samenvatting beschrijven we kort en krachtig de toekomstige ambitie van het gebied Osdorpplein/CNW. Wat is de opgave en waar moet ruimtelijk aan worden voldoen? De stedenbouwkundige visie vertelt de toekomstdroom van het hele gebied: waar gaan we voor? Daarna volgt het stedenbouwkundig plan, dat in hoofdlijnen de concrete uitvoering van alle voorgestelde plannen schetst.

Locatie

Osdorpplein/CNW is centraal gelegen binnen Nieuw West, een groot stadsdeel van Amsterdam met 160.000 inwoners. Het ligt aan de Sloterplas die het recreatieve, sportieve en culturele hart vormt van de woonwijken in CNW. De woonwijken zijn gebouwd na de Tweede Wereldoorlog. In De Westelijke Tuinsteden in Nieuw West werden buurten gebouwd met ruimte, licht en lucht en voor iedereen toegankelijk. Osdorpplein/CNW werd het winkelcentrum van Osdorp, goed bereikbaar via autowegen en enorme parkeerplaatsen.

Op dit moment is Osdorpplein een levendig en cultureel centrum waar veel evenementen plaatsvinden en is het in de winkelstraten rondom het geliefde Lammetjesplein een drukte van belang. De busverbinding West-Tangent verbindt Osdorp met Schiphol en station Sloterdijk. Met bus en tram zijn de stad en de omringende wijken goed bereikbaar. Het huidige centrum herbergt, inclusief de reeds vergunde dan wel in aanbouw zijnde projecten, 3000 woningen en 20.000 m2 (extra) aan overige functies.

Ruimtelijk kader

De bevolking van Amsterdam neemt de laatste jaren versneld toe, met ruim 10.000 personen per jaar. Hoewel deze groei vanwege de Covid19 pandemie enigszins is afgenomen, is de verwachting dat de groei weer snel aantrekt. Tegelijkertijd wordt de verduurzaming van Amsterdam als een hoge urgentie gezien. Ook een belangrijke factor is de behoefte om de stad verder te internationaliseren, Dit zorgt voor tegengestelde belangen: behoefte aan groei van woon- en werkruimte binnen de stadsgrenzen en tegelijkertijd de focus op vergroening van de stad, onder andere door van Amsterdam een fiets- en wandelstad te maken.

Stadskernen

Het plan voor Osdorpplein/CNW past in de plannen van de 'omgevingsvisie Amsterdam 2050', die nu ter inzage liggen. Amsterdam heeft de ambitie van een centrale stad over te gaan naar een stad met meer kernen. CNW is één van die kernen en wordt daarmee een nog levendiger stadscentrum. Ook het bouwen van nog zo'n 1.250 woningen draagt bij aan de doelstellingen van de omgevingsvisie. Om deze ambitie te doen slagen is een goede bereikbaarheid via openbaar vervoer (OV) en fiets essentieel.

Ambitie

CNW wordt een dynamisch centrumgebied, omringd door groene singels. Het is goed bereikbaar zowel te voet, op de fiets en per OV of auto. De openbare ruimte is comfortabel en aantrekkelijk. Smalle straten komen uit op levendige pleinen en de grachten die in het groen liggen rondom het gebied. De inrichting van de openbare verloopt geleidelijk van kleur, van grijs/bruin (steen) naar groen (natuur), zodat het centrum natuurlijk overloopt in de omringende buurten. Het gebied is afwisselend ingericht, variërend van gezellige drukke plekken, waar mensen elkaar ontmoeten, naar woonplekken in de luwte. Bewoners en ondernemers worden met elkaar verbonden in de openbare ruimte. Zij geven kleur en levendigheid aan het straatbeeld. Wie je ook bent en waar je ook vandaan komt, CNW ontvangt je met open armen en je voelt je snel thuis in het levendige en rijk gemengde stadscentrum. Het wordt een gewilde ontmoetingsplek, waar mensen graag 'blijven hangen' om op een aangename manier tijd met elkaar door te brengen. Er is op veel plekken iets verrassends te ontdekken.

Stedenbouwkundige visie

Osdorpplein/CNW transformeert zich tot een herkenbare, levendige stadskern met een stedelijk karakter. De enorme diversiteit, zowel op het gebied van voorzieningen, mensen als plekken geeft leven aan het centrum. Die diversiteit betekent ook dat er veel ruimte is om anderen te ontmoeten, in steeds wisselende sferen. Omringd door grachten en de Sloterplas in de groene natuur, ligt het ingebed in de stad. Voetgangers en fietsers staan centraal, omdat er gebruik wordt gemaakt de nieuwe mobiliteit waar fiets, OV, leenauto's etc. centraal staan. Gebouwen en openbare ruimte

worden duurzaam gebouwd. Er wordt extra aandacht geschonken aan circulariteit, waar het behoud van grondstoffen centraal staat. Bijvoorbeeld met modulair bouwen, waarbij grote delen van de nieuwbouw in de fabriek worden gemaakt. Of door slim gebruik van water, door het bijvoorbeeld op te vangen of juist goed af te voeren, bij hevige regenval. De nieuwe hoogstedelijke bebouwing zorgt voor een compacte bouwstijl, waarbij te allen tijde rekening wordt gehouden met de menselijke maat; welzijn en welbevinden staan centraal.

Programma

Voor een stedelijk woonmilieu is een uitgebalanceerde verhouding nodig van 70% wonen, 15% werken en 15% overige functies. Fase 2 biedt ruimte aan 125.000 m2 voor wonen (ongeveer 1.250 nieuwe woningen) en ongeveer 65.000 m2 voor andere functies zoals kantoren, een basisschool, detailhandel en horeca, een bioscoop en een hotel. Ideeën voor het toevoegen van een zone met een zogenaamde 'stedelijke onderhoud- en maakfunctie', zoals een fietsenmaker, meubelmaker, automonteur etc., worden verder onderzocht. De openbare ruimte met groene singels rondom, vult de woon- en werkfunctie mooi aan. Hier is ruimte voor ontspanning, spelen, sporten en flaneren langs het water en in het groen.

Zo ontstaat een compleet programma met een metropolitaans stedelijk milieu. Een wereldstad Amsterdam met een authentiek stadscentrum en daaraan nauw verbonden stadskernen. Er is plek en ruimte voor allerlei vertier dat ontmoeting tussen mensen stimuleert. Hier kom je graag om op een aangename manier tijd met elkaar door te brengen.

Stedenbouwkundig plan (SP)

Het stedenbouwkundig plan opereert vanuit twee niveaus: een transformerend en gebiedsaanvullend karakter. Op strategisch niveau worden een aantal grote interventies gedaan. Deze verstrekkende ingrepen hebben belangrijke invloed op de kwaliteit en het functioneren van het hele centrum en in dat verlengde ook op het stadsdeel Nieuw West. De grote interventies worden meestal uitgevoerd door de gemeente Amsterdam, waarbij ontwikkelende partijen, met name financieel, bijdragen. Op projectniveau wordt gewerkt met zogenaamde 'sturende principes'. Dit zijn kleinschaliger ingrepen die in het stadsdeel worden voorgesteld en uitgevoerd. Ieder individueel bouwproject krijgt een eigen, op maat gemaakte invulling. Ze geven vooral houvast aan ontwikkelaars en initiatiefnemers zodat zij op basis hiervan toekomstplannen kunnen bedenken en voorbereiden.

Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie voor Osdorpplein/CNW is complexer dan die voor de omliggende gebieden. Dat komt omdat sommige delen in Osdorpplein/CNW qua ontwikkeling voorlopen op de voorgestelde ontwikkelingen in dit SP. Daarnaast zijn de meeste bouwgronden in eigendom van vastgoedeigenaren of opgenomen in lopende erfpachtovereenkomsten.

Dit SP vormt de basis voor gesprekken met de vastgoedeigenaren, met als ontwikkelstrategie het toe-eigenen van sommige percelen door de gemeente. In die gesprekken worden mogelijkheden verkend van bijvoorbeeld uitruil van kavels. De eigenaar kan ook zelf het initiatief nemen voor de herontwikkeling van de eigen kavel, gebaseerd op het gemeentelijk plan. Het doel van de gesprekken is om in goed overleg grond te werven. Als partijen het niet met elkaar eens worden is eventuele onteigening niet uitgesloten.

Meervaart Theater

Nieuwe huisvesting voor theater De Meervaart vormt een apart hoofdstuk in de nieuwe planvorming voor Osdorpplein/CNW. De voorbereidende gesprekken hierover zijn nog in volle gang. Zolang de besluitvorming niet vast staat, kan geen invulling gegeven worden aan de toekomstplannen. Verspreid over dit plan wordt wel geschreven over de verschillende opties en overwegingen die aan de orde zijn. Het resultaat van dit belangrijke participatieproces zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 samen met het SP aan het college van B&W worden aangeboden. Nadat het is vrijgegeven, start een traject van inspraak, informatiebijeenkomsten en gesprekken met belanghebbenden.


BHS
3.
71849

INHOUDSOPAGAVE

COLOFON 3

VOORWOORD 5

LEESWIJZER EN DOEL 7

SAMENVATTING 8

INHOUDSOPGAVE 11

BEGRIPSBEPALING 12

1. ANALYSE VAN DE OPGAVE 14
1.1 Kenmerken en ligging
1.2 Cultuurhistorische context
1.3 Huidige situatie
1.4 Stedelijke context
1.5 Ambities

2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE 26
2.1 Ruimtelijke inpassing
2.2 Ruimtelijke thema's
2.3 Grootschalige interventies
2.4 Sturende principes

3. PROGRAMMA 42
3.1 Wonen, werken en voorzieningen
3.2 Programma in de plint

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN (SP) 52
4.1 Bouwblokken
4.2 Bouwprincipes
4.3 De plint en bovenbouw
4.4 Rooilijn
4.5 Bestaande en nieuwe kavelgrenzen
4.6 Bouwregels blokken
4.7 Voorbeelduitwerking bouwblokken
4.8 Bezonning
4.9 Welstand

5. OPENBARE RUIMTE 112
5.1 Een duurzame en gezonde openbare ruimte
5.2 Centrumvloer
5.3 De randen
5.4 De straten
5.5 De pleinen
5.6 Blik op de openbare ruimte
5.7 Groenstructuur
5.8 Veiligheid en leesbaarheid openbare ruimte
5.9 Kabels en leidingen

6. ASPECTEN 136
6.1 Mobiliteit
6.2 Verkeer en parkeren
6.3 Bewegende stad
6.4 Duurzaamheid
6.5 Natuur
6.6 Kunst

7. PROCES 164
7.1 Ontwikkelstrategie
7.2 Juridische voorbereiding
7.3 Financiële uitvoerbaarheid
7.4 Planning besluitvorming
7.5 Communicatie

8. BIJLAGEN IN APART DOCUMENT

BEGRIPSBEPALING

Begripsbepalingen met uitleg Stedenbouwkundig Plan Fase 2 Osdorpplein/CNW

De meest voorkomende begripsbepalingen worden hieronder toegelicht, op alfabetische volgorde:

Architectonische eenheid:
Gebouwen die samen een architectonische samenhang/beeld vormen.

Boomassortiment eerste, tweede en derde orde/grootte:
Het boomsoorten ingedeeld naar grootte of orde
- eerste grootte: tot 30 meter hoogte
- tweede grootte: 10 tot 15 meter en de
- derde grootte: tot 10 meter hoogte

Bouwblok:
Gebouwen die samen één blok vormen. Het bouwblok bestaat uit verschillende bouwvolumes die samen een architectonisch eenheid vormen.

Bouwmassa:
Bouwvolume, omvat het hele gebouw dat wordt bepaald door het gebruikte materiaal: steen, beton of hout.

Bouwvolume:
Gebouw met een bepaalde massa/volume.

Gebouw:
Bouwwerk met een architectonisch uiterlijk.

Gevelplasticiteit:
Gevels soms iets naar voren en dan weer iets naar achter staan; geveldelen die niet op één lijn staan.

Hittestress:
Aandoening waarbij mensen en dieren warmte niet kwijt kunnen na een periode van extreme hitte; ook wel warmtestress genoemd.

Hoogstedelijk:
Bouwprogramma waar verschillende functies worden ondergebracht (wonen, kantoren, voorzieningen) op een beperkt/klein oppervlak, meestal mogelijk gemaakt door hoogbouw.

Kadaster:
Openbaar register, dat door de overheid wordt bijgehouden, waarin vastgoed-gegevens worden geregistreerd, zoals ligging, eigendom, erfgrenzen, waarde van woningen en gebouwen.

Kavel:
Afgebakend stuk grond dat als één geheel in het kadaster is vastgelegd. Een kavel bestaat uit minimaal één gebouw.

Klimaatadaptie:
Het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat. Het resultaat van klimaatadaptatie is klimaatbestendigheid.

Plint:
De begane grond en de eerste, soms tweede verdieping die daarboven zit, tot een maximale hoogte van 9 meter.

Puccini:
De Puccinimethode is de standaard voor het Amsterdamse straatbeeld. Deze standaard staat voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van de openbare ruimte. Een inrichting die gebruiksvriendelijk, toegankelijk, veilig, beheersbaar, duurzaam, betaalbaar, samenhangend én mooi is. De gemeente richt alle Amsterdamse straten, pleinen en plantsoenen volgens deze standaard in.

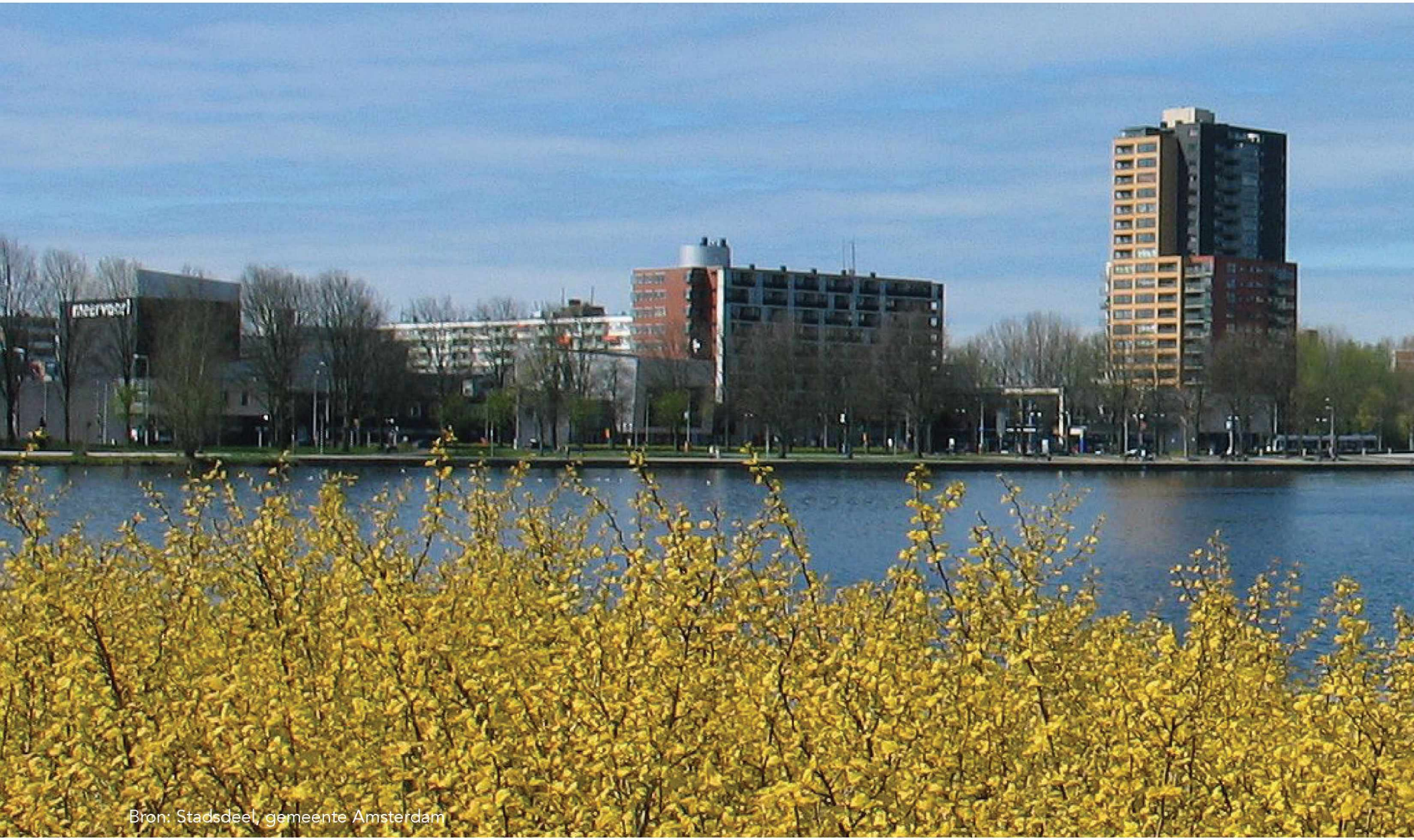
Rainproof:
Waterbestendig, ondoordringbaar voor water.

Stempel en stroken:
Een bouwstructuur daterend uit de jaren ’50in de Nederlandse stedenbouw (in naoorlogse woonwijken). Deze bouwwijken werden uit de grond gestampt, in stapel- of hoogbouw afgewisseld met enige laagbouw. Met stempels wordt een vast repeterend patroon bedoeld van enkele typen bouwblokken. Dit patroon werd als stempel gebruikt en een aantal keer herhaald.

Straatprofiel:
De verticale doorsnede van een straat, gezien van gevel tot gevel. In een straatprofiel worden bij voorkeur opgenomen: een klein deel van de panden, voortuinen, trottoirs, parkeerplaatsen, bomen en de rijweg.

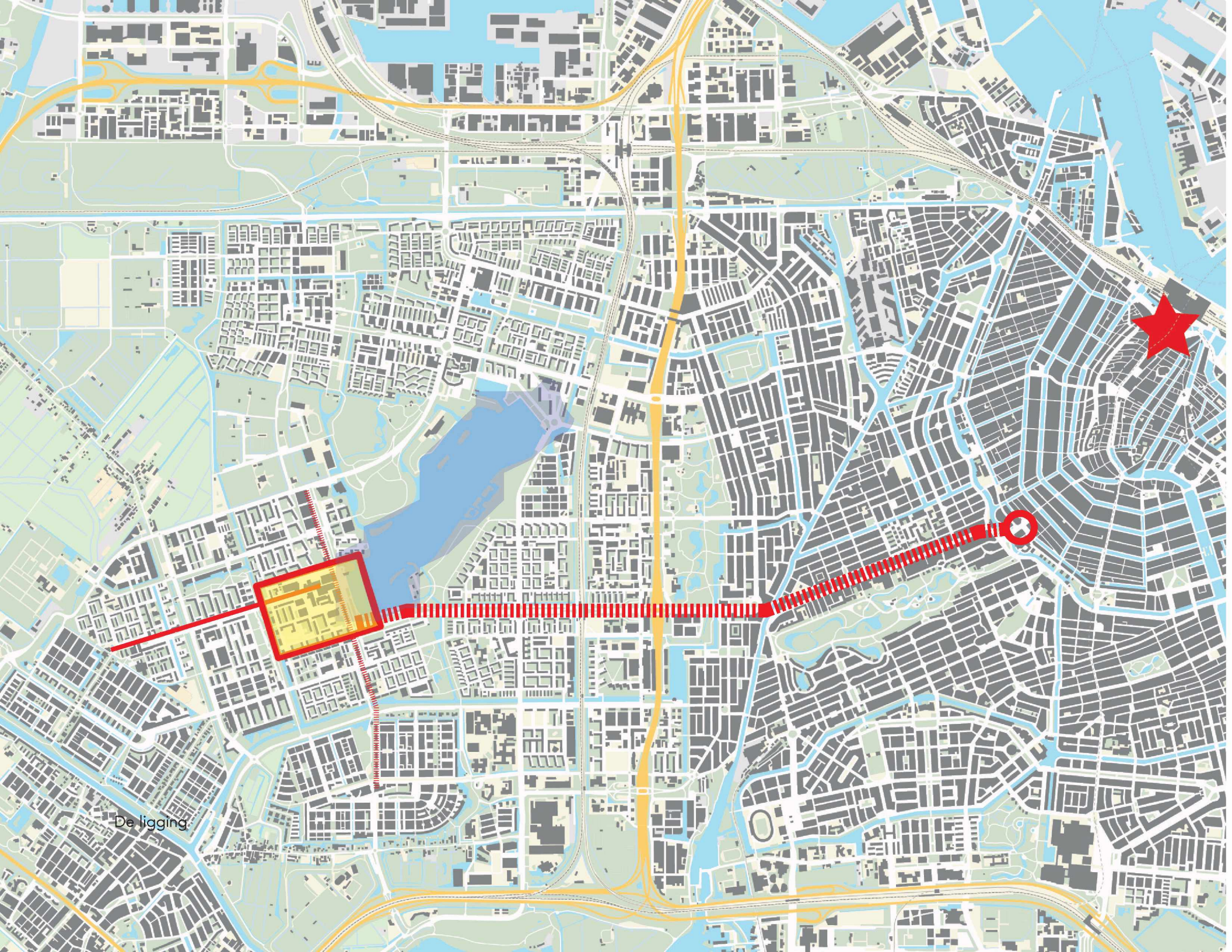


1 ANALYSE VAN DE OPGAVE



Bron: Stadsdeel, gemeente Amsterdam




De ligging

1.1 Kenmerken en ligging

De toekomstplannen voor Osdorpplein/Centrum Nieuw West zijn een grote uitdaging. Er moet met veel zaken, belangen en wensen rekening worden gehouden. In dit hoofdstuk bekijken we de opgave van alle kanten. De ligging van Osdorpplein/CNW en haar onderscheidende kernmerken vormen de basis van herinrichting. Daarom beginnen we met een korte, krachtige omschrijving van het stadsdeel.

Osdorpplein/CNW ligt aan de Sloterplas, in het hart van stadsdeel Nieuw-West. Het is één van de belangrijkste centrale stadskernen van Amsterdam. Omdat het centrum van Amsterdam begint te kraken in zijn voegen, moeten de centrale stadskernen het centrum verlichten van de drukte in de binnenstad. Iedere Amsterdamse stadskern heeft een eigen identiteit.

Stadsdeel Nieuw-West groeit de komende jaren uit tot ruim 200.000 inwoners, het hoogste aantal van alle stadskernen van Amsterdam. In het hart van Osdorp ligt het kleurrijke winkelgebied Osdorpplein, aan de oever van de Sloterplas en tussen de hoofdwegen 'Meer en Vaart en 'Tussen Meer'. Het centrum van Osdorpplein vervult een belangrijke functie voor het gehele stadsdeel, als winkel- en cultuurcentrum en ontmoetingsplek.

Het winkelcentrum Osdorpplein werd in 1964 geopend en is vernoemd naar de tuinstad 'Osdorp'. Sinds de opening is er veel veranderd, het Osdorpplein is volop in ontwikkeling. Er worden steeds meer huizen en voorzieningen gebouwd en de werkgelegenheid in het gebied neemt toe. Door de grote toename van het aantal woningen in Nieuw West krijgt het stadscentrum er een belangrijke nieuwe positie bij. Daarnaast hebben de ontwikkelingen in omliggende gebieden, zoals in het Amsterdamse Havengebied, Schiphol en de Zuidas hebben ook hun effect op stadsdeel Nieuw-West en op Osdorpplein/CNW. Vanwege de strategische ligging, is het gebied aantrekkelijk geworden voor mensen die afkomstig zijn uit buitenland en in Nederland moeten verblijven in korte of lange periode vanwege het werk. Ze maken regelmatig zakelijke reizen per vliegtuig en moeten binnen een korte tijd op Schiphol aanwezig zijn.



Gelegen aan de Sloterplas



Verbonden met de stad via grote doorgaande wegen



Verbonden met Osdorp, onder andere via Tussen Meer

De ligging aan de lange Lelylaan verbindt het stadsdeel, via de Overtoom met het Leidseplein van Amsterdam. De 'Meer en Vaart' en 'Tussen Meer' zijn de centrale hoofdstraten in het gebied. Vanwege hun centrale ligging zorgen zij voor een natuurlijke centrumpositie van het gebied. De openbaar vervoer verbindingen van de wijde omgeving zijn goed geregeld. Het Osdorpplein wordt met de busverbinding Westtangent verbonden met Schiphol en Sloterdijk en via bus en tram zijn de stad en de omringende wijken goed bereikbaar. Er wordt momenteel nagedacht over de aanleg van een nieuwe oost-west metroverbinding, met een halte ten zuiden van het huidige CNW.


AUP-periode

1.2 Cultuurhistorische context

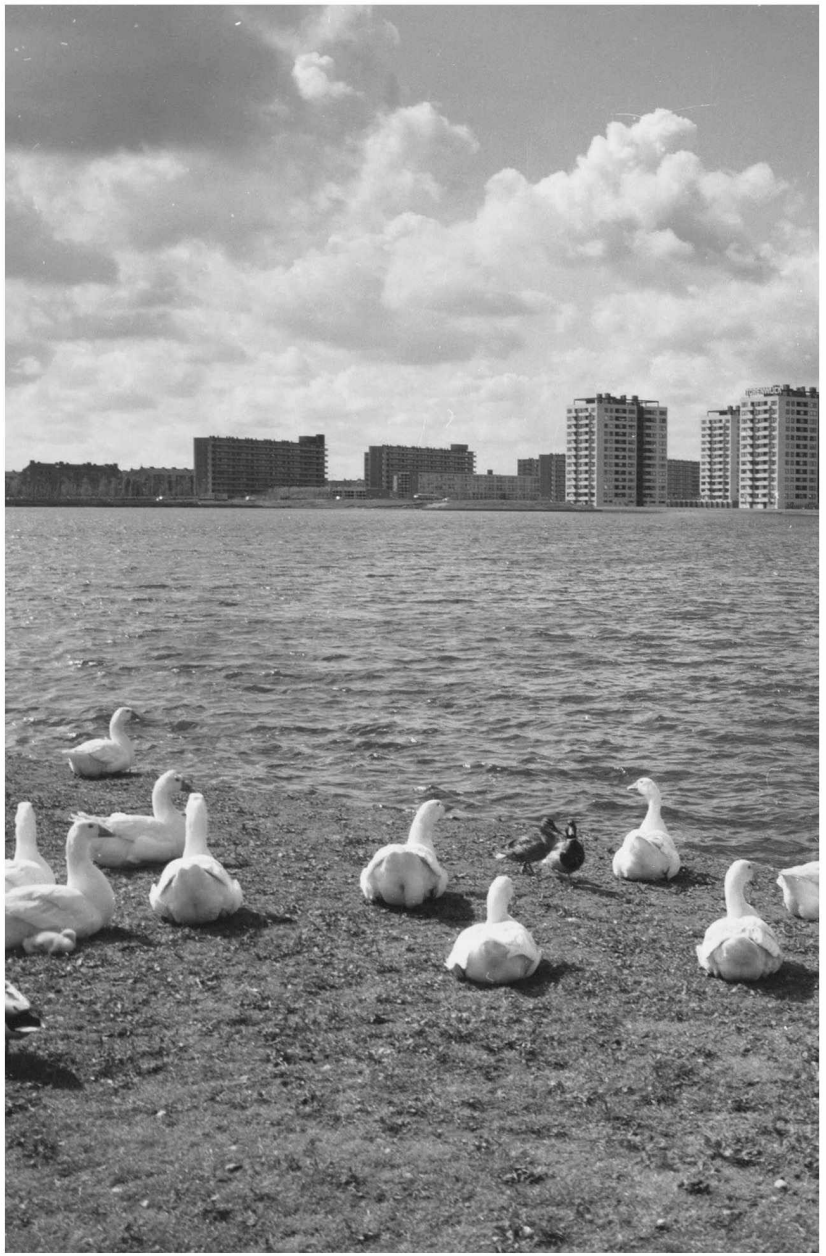
Osdorpplein/CNW is in de huidige situatie een plek van wonen en winkelen, terwijl er tegelijkertijd gebouwd wordt en nieuwe plannen worden gemaakt. Dat betekent dat wordt voort geborduurd op de bestaande situatie, waarbij kwalitatief zowel goede, als minder goede ontwikkelingen spelen. Met de nieuwe planontwikkeling van het gebied wordt extra aandacht besteed aan de beperkende situaties van het gebied, zodat met nieuwe oplossingen verbeteringen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Geschiedenis

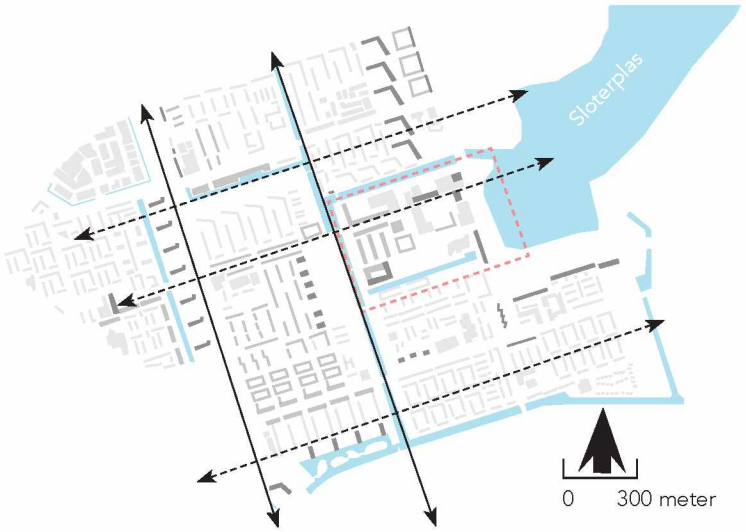
De eerste vermeldingen in de geschiedenis van Osdorp dateren uit omstreeks het jaar 1100. In 1921 werd het gebied door Amsterdam geannexeerd. Tussen de jaren 1920 en 1950 werden er stedenbouwkundige plannen gemaakt voor het hele gebied; het Algemeen UitbreidingsPlan (AUP). Eén van de leidinggevende stedenbouwkundig ontwerpers uit die tijd was Cornelis van Eesteren. Hij leverde een belangrijke bijdrage aan het AUP. Op basis van analyses, wetenschappelijk onderzoek en industriële planmatigheid definieerde hij drie principes waar de plannen altijd aan moesten voldoen: licht, lucht en ruimte. Dat resulteerde in volwaardige woningen voor iedereen, in hechte woonbuurten, liggend in het groen.

Skyline

Natuurlijk liet Van Eesteren ook meer zaken meewegen. Elke wijk moest zijn eigen winkels, scholen, kerken, groen en speelplaatsen krijgen. Doorgaand verkeer werd gescheiden van buurtverkeer. Aan doorgaande wegen werden vooral winkels toegevoegd, en minder woonhuizen. Het resultaat van deze visie en uitvoering is dat de huidige bebouwing gemengd is: hoog (vanaf 8 verdiepingen) en middelhoogbouw (tot 4-5 verdiepingen). Eengezinswoningen en bijzondere woningtypen, als bejaarden-woningen en villa's, wisselen elkaar af. De hoogbouw zorgt voor 'markante punten' tussen de laagbouw, alles optimaal georiën-teerd ten opzichte van de zon.



Osdorp is de laatste tuinstad van de Westelijke Tuinsteden. Van alle tuinsteden heeft het Osdorpplein de meest in het oog springende skyline, zeker vanaf de Sloterplas. Van Eesteren had in zijn uitbreidingsplan ook al torenflats ingetekend, als esthetisch accent in de verder uit laagbouw bestaande tuinsteden. Daar is het om verschillende redenen nooit van gekomen. In de nieuwe stedenbouwkundige plannen komt hoogbouw opnieuw terug, waarbij 'licht, lucht en ruimte' de uitgangspunten en idealen zijn.



De structuur van Osdorp in grote lijnen

Noord-zuid georiënteerd waternetwerk
Oost-west inprikkers, verbindingen met de buurt
10e< (accent)
4e-8e
4e>
Plangrens

Lijnen netwerk

De eerste paal van de ontwikkeling in Osdorp werd geslagen in 1957. In 1958 konden de eerste woningen in gebruik genomen worden. Osdorp heeft een robuuste, rastervormige structuur van oost-west stadstraten (Osdorper Ban, Tussen Meer, Calandlaan) en noord-zuid gericht netwerk van water en groen (Baden Powellweg, Hoekenesgracht, Meer en Vaart/Sloterplas). Er zijn zeer lange zichtlijnen die vaak monumentaal worden beëindigd of juist ruimte laten voor de oneindige ruimte van het landschap. In lijn met het netwerk zijn op verschillende plekken 'reeksen' ingezet, gebouwontwerpen die zich met regelmaat herhalen. Zowel in hoogbouw (maximaal 40 meter) als in laagbouw (1 à 2 lagen). De hoogbouw is in Osdorp in vergeleken met andere AUP-gebieden formeler toegepast. Dit maakt het makkelijk je te oriënteren in de omgeving. Centrum Nieuw-West wordt aan de westzijde begrensd door een lage reeks: de rij villa's langs de Hoekenesgracht.

Het centrumgebied vormt stedenbouwkundig een uitzondering op de omringende buurten. In de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West Spelregels voor Ruimtelijke Ontwikkeling 2013, is het centrumgebied onderverdeeld in het beschermingsregime 'buurt' (AUP-basis). Dit regime biedt Osdorpplein/CNW de meeste ruimte voor herinrichting, vergeleken met andere gebieden. In het regime worden vanuit cultuurhistorie de spelregels gesteld, die de herkenbaarheid van de hoofdstructuur van water en groen in het gebied garanderen. Alle vormen van verkaveling zijn hier mogelijk. Hierdoor ontstaat ruimte en mogelijkheid om nieuwe bouwvormen, zoals appartementen, portiekwoningen etc., in het centrumgebied mogelijk te maken.

Westelijke Tuinsteden

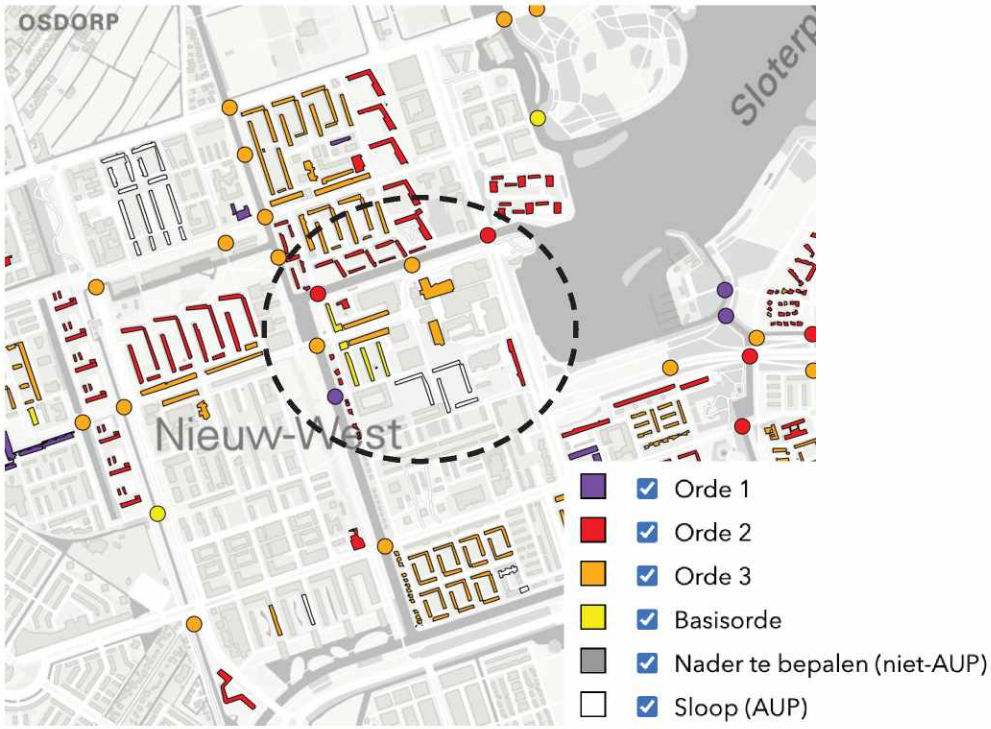
De Westelijke Tuinsteden zijn een ontwikkeling uit een eerdere groeiperiode. Na de Tweede Wereldoorlog kenden Nederland en Amsterdam een grote uitbreiding van het woningaanbod en leefomgeving voor de bewoners. De Westelijke Tuinsteden zijn volgens het AUP ontworpen en gerealiseerd. Hierover later meer.



Lammetjesplein in jaren ‘60-‘70

Van winkelcentrum naar Centrum Nieuw West

Het Osdorpplein en omgeving was oorspronkelijk een koopcentrum op wijkniveau en transformeerde geleidelijk naar een centrum. Eerst vooral met winkels, later aangevuld met andersoortige voorzieningen. In 1964 werd het winkelcentrum Osdorpplein geopend. Het ontwerp ging uit van de principes van een
Amerikaanse shoppingmall. Het lag apart en had een structuur die gericht was op de binnenkant met winkels. De buitenkant van de gebouwen werd als onbelangrijk beschouwd. Alle aandacht ging uit naar het winkelcentrum bij het Osdorpplein met de Lammetjesfontein als stralend middelpunt, ingericht als verblijfsplein. Aan de zijde van de Sloterplas lagen aanvankelijk uitgestrekte parkeerterreinen. In de jaren zeventig, tachtig en negentig werd het winkelcentrum verder uitgebreid in oostelijke richting, op de plek van parkeerterreinen.



Waarderingskaart architectonisch en stedenbouwkundige kwaliteit, Schoonheid van Amsterdam (Welstandnota)

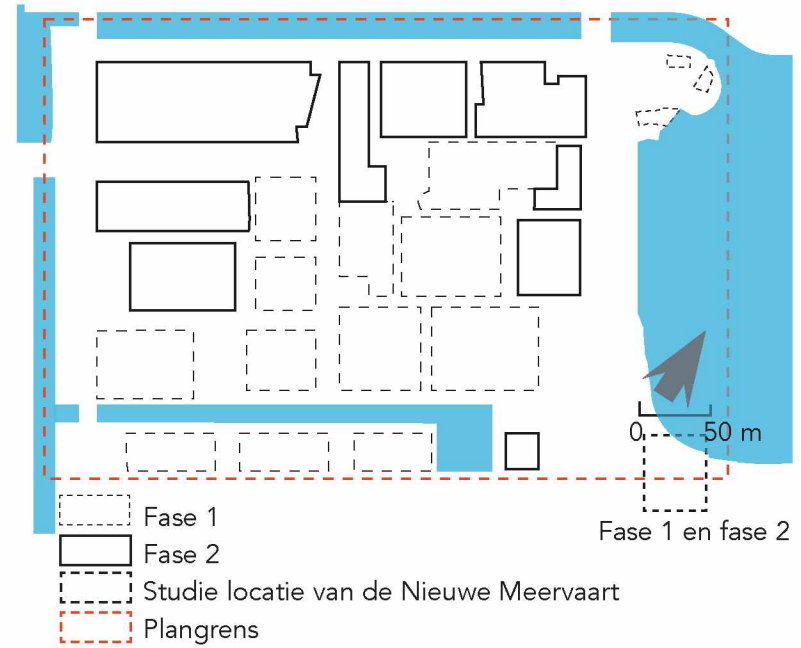
Veel van de oorspronkelijke opzet van het winkelcentrum en de omringende woonwijk is gesloopt of zodanig veranderd dat het niet meer terug te herkennen is. Er zijn nog een paar overblijfselen van waarde die identiteit verlenen aan deze plek. Allereerst de hoofdweg ‘Tussen Meer’ met de ongelijkzijdige bebouwing, die eindigt in het Lammetjesplein. Dit plein fungeert nog steeds zoals oorspronkelijk bedoeld was: het hart van het centrum. Dan is er de flat van Staal aan de Sloterplas, die onderdeel is van een stedenbouwkundige constellatie rond de Sloterplas. Ten slotte theater de Meervaart, ooit opgezet als buurtinitiatief, inmiddels een toonaangevend cultureel centrum, dat van grote sociaal-maatschappelijke en culturele waarde is.

1.3 Huidige situatie

Osdorp was een stadsdeel van de gemeente Amsterdam. In 2010 werd Osdorp van het nieuwe stadsdeel Amsterdam Nieuw-West. Door de groei van Osdorp door de jaren heen en de korte levenscycli van commerciële functies is 'de inrichting' van Osdorpplein/CNW vaak veranderd.

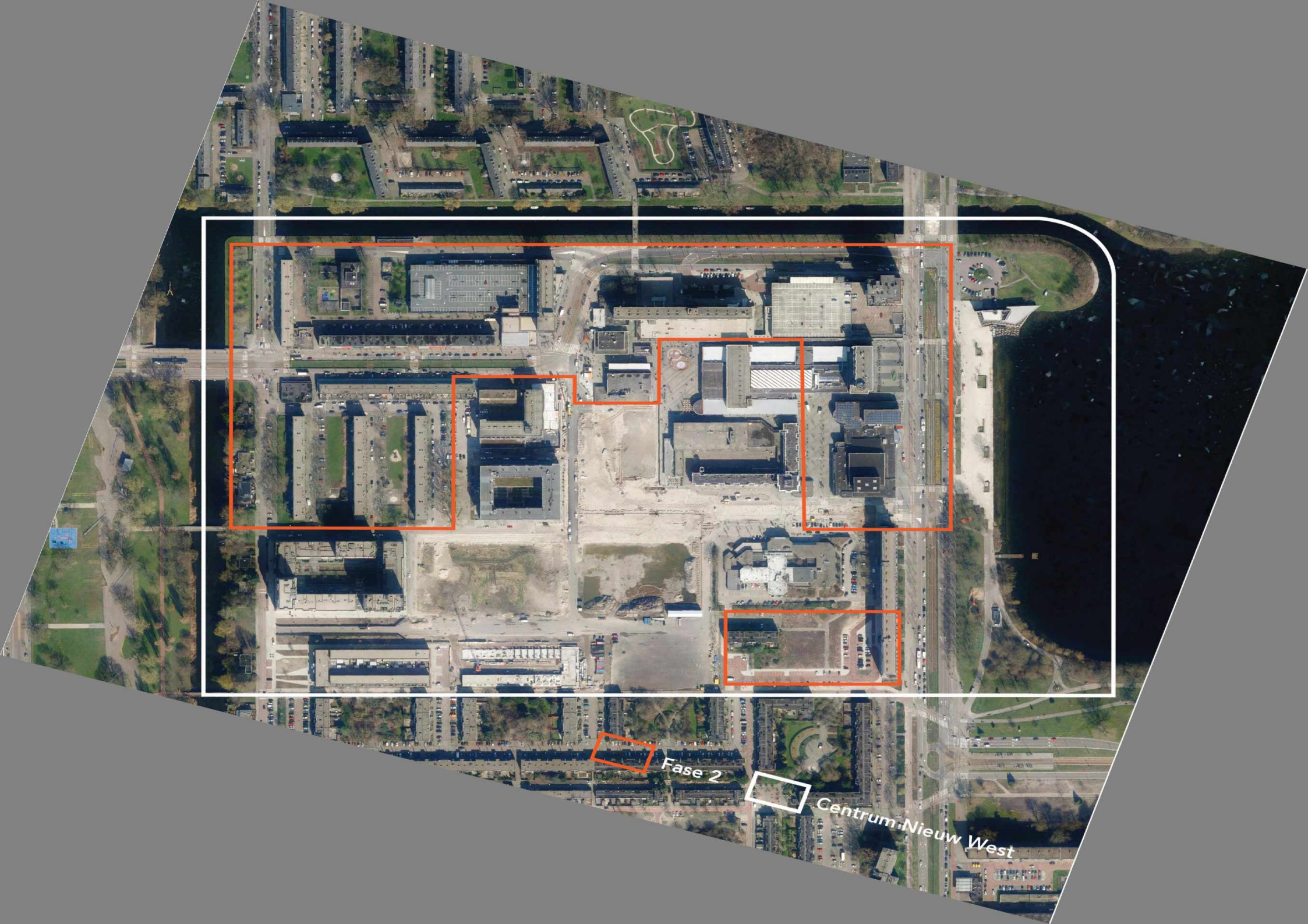
Er is een lappendeken ontstaan van verschillende bouwstijlen door voortschrijdende stedenbouwkundige inzichten. Toch hebben diverse plekken in het centrum de tand des tijds doorstaan. Het winkelcentrum Osdorpplein/CNW functioneert goed. Dit is bijzonder gezien het feit dat het de afgelopen tien jaar voortdurend in staat van verbouwing verkeerde. Een belangrijk reden voor dit succes zijn de aanlooproutes: de levendige straten richting het Osdorpplein/CNW. De hoofdstraat 'Tussen Meer' draagt hier aan bij, maar ook de Pieter Calandlaan, de 'Meer en Vaart' en verschillende wandelroutes spelen een belangrijke rol. Ze verbinden Osdorpplein/CNW met de omliggende wijken. Ondanks het feit dat de 'Meer en Vaart' vaak gezien wordt als barrière, brengt de weg levendigheid en is het een belangrijke aanvoerroute. Osdorpplein/CNW is goed aangesloten op het FietsPlus- en hoofdnet. Via de Lelylaan is er een snelle verbinding met de A10-west.

In het bestemmingsplan 'Osdorpplein en omgeving' uit 2013 is de bouwkundige toekomst van Centrum Nieuw-West vastgelegd. Het bestemmingsplan vormt op dit moment het ruimtelijk kader voor lopende ontwikkelingen. De nieuwbouw van de laatste jaren inspireert nieuwe partijen om met initiatieven te komen. Ook zijn in de loop van jaren nieuwe inzichten en ambities ontstaan, die van invloed zijn op lopende planontwikkelingen. Bijvoorbeeld ten noorden van het plangebied van CNW, waarvoor plannen voor vernieuwing zijn gemaakt voor de Blomwijckerbuurt en voor transformatie van het gebied rondom het politiebureau aan de 'Meer en Vaart'.





De actuele ontwikkelingen


Fase 2
Centrum Nieuw West

1.4 Stedelijke context

Nederland kent in haar geschiedenis perioden van snelle groei. Op dit moment bevindt het land zich in een corona crisis. Ondanks de nadelige gevolgen van deze pandemie is dit toch een periode van groei, onder andere omdat de woningnood hoog is. In de komende jaren zijn er 1 miljoen nieuwe woningen nodig verspreid over heel Nederland.

Amsterdam is een aanjager en een trekker in die groei. Het aantal inwoners en arbeidsplaatsen groeit harder dan verwacht. Als de huidige trend doorzet, moet Amsterdam in 2030 naar verwachting 1 miljoen inwoners herbergen. Er zijn allerlei oorzaken te noemen. Allereerst de grote groei van werkgelegenheid in economische sectoren, met name de kenniseconomie, die onlosmakelijk met de stad verbonden is. Daarnaast heeft Amsterdam een rijk aanbod aan onderwijs, voorzieningen, cultuur en ontspanning, zowel voor jongeren als ouderen. Die populariteit heeft de stad op talloze plekken van gedaante doen veranderen. Buurten, straten en parken kregen een facelift en zijn opgebloeid, waardoor ze nog meer woningzoekenden, studenten en toeristen naar zich toe trekken.

Druk op woningmarkt

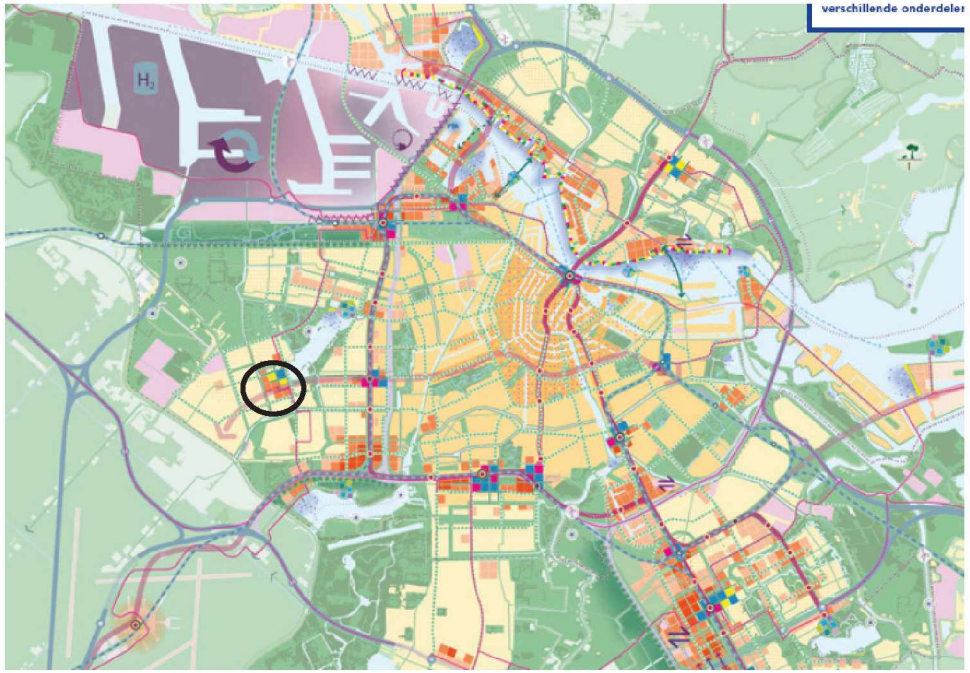
Er ligt een enorme druk op de Amsterdamse woningmarkt. Jaarlijks zoeken ongeveer 10.000 nieuwkomers een woning in Amsterdam. Daarnaast zoeken huidige bewoners ook geregeld een nieuw huis of appartement in hun stad. Het gevolg daarvan wordt dat het steeds moeilijker een betaalbare woning te vinden. Daarnaast is een toekomstbeeld mogelijk dat door de toename van thuiswerken, ten gevolge van de lockdownmaatregelen gedurende de Covid-pandemie, de bewoners van de binnenstad van Amsterdam zich willen verplaatsen naar de randen van de stad, of zelfs buiten de regio voor meer ruimte en comfort.

Schaarse bouwlocaties

De mogelijkheden voor uitbreidingen op agrarische gronden, zoals in de Westelijke Tuinsteden, Bijlmermeer en IJburg raken op. Grote bouwlocaties binnen de ring A10 zijn schaars.

Langzamerhand verschuift alle aandacht en bouwdynamiek naar de ringzones (Zuidas, rond de A10 West, Sloterdijk) en de westelijke IJ-oevers. Momenteel is transformatie van gebieden de belangrijkste manier om nieuwe stadsontwikkelingen mogelijk te maken (Sloterdijk, Zeeburgereiland, Amstel III, IJ-oevers, etc.). Hierbij gaat het vooral om functiemenging van homogene werkgebieden naar gebieden waar gewerkt en gewoond wordt. In stadsdeel Nieuw West worden woongebieden getransformeerd naar andere woonmilieus en hogere dichtheden.

De eerste concepten van de Omgevingsvisie Amsterdam onderschrijven deze ontwikkelingen.



Ontwerp Omgevingsvisie Amsterdam 2050

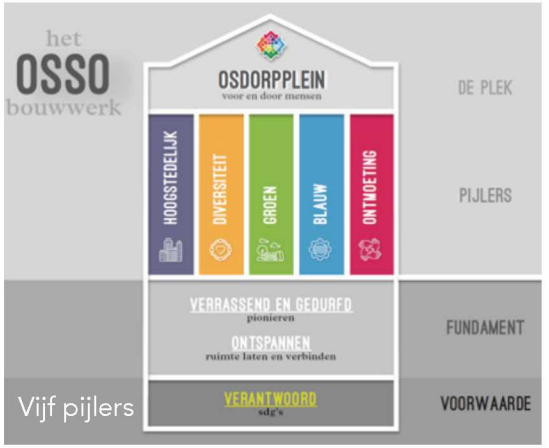
1.5 Ambitie

Amsterdam wil in de nieuwe omgevingsvisie de levendigheid van de stad en bijbehorende voorzieningen beter verdelen over de stad. Een van de middelen is in te zetten op een stad met meer stadskernen, waarbij het stadse leven zich verspreid over meer stadscentra. De belangrijkste centra zijn Buikslotermeerplein in stadsdeel Noord, Arenapoort in stadsdeel Zuid Oost en Osdorp-plein/CNW om Amsterdam West.

Deze centra verschillen onderling van elkaar en bieden tezamen diverse ontwikkelingsmogelijkheden voor de stad. Met de toevoeging van woningen, werkruimte, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen moet een volwaardig stadscentrum ontstaan, waar alle benodigde functies samenkomen.

Potentie

Een verbeterde openbare ruimte (plaveisel, bomen en groen, verzorgdheid, leefbaarheid, verblijfsmogelijkheden) hoort hierbij en draagt bij aan de uitstraling en eerste indruk van het gebied. De potentie van Osdorpplein/CNW is groot. De centrale ligging in het stadsdeel Nieuw West, de goede verbindingen met de binnenstad, Schiphol en de Amsterdamse haven zijn belangrijke ruimtelijke elementen die helpen bij toekomstige ontwikkelingen.
De ligging van Osdorpplein/CNW aan de Sloterplas is uniek en zorgt voor extra mogelijkheden voor ontspanning, beweging, evenementen, waterrecreatie en andere aantrekkelijke functies. Op stedelijke schaal is de Sloterplas een oase van rust met veel groen en water. Een toekomstige metrohalte (als onderdeel van de Oost-Westlijn) helpt het gebied verder te ontwikkelen.
Nieuw-West is een deelgebied van Amsterdam en telt zo'n 160.000 inwoners. In het totale gebied liggen zich grote ontwik-kelgebieden zoals Ringzone West, de Sloterdijken en Havenstad en het Schinkelkwartier. Osdorpplein/CNW wordt een nieuw stadscentrum voor bestaande en nieuwe inwoners, met woningen, voorzieningen, winkels, horeca en ontspanning, in een compact ingerichte omgeving. Op basis van deze opgave wordt uitgegaan van de bouw van 1250 nieuwe woningen en 65.000 m2 overige functies op deze locatie in fase 2.



Aantrekkelijk en onderscheidend

Hoe kan Osdorpplein zich onderscheiden en aantrekkelijk zijn, niet alleen voor de huidige bewoners en gebruikers maar ook voor nieuwe bewoners en mensen binnen en buiten het stadsdeel? Met die vraag is in 2019 een werkgroep van bewoners, ondernemers en gemeente aan de slag gegaan. Op basis daarvan zijn er vijf pijlers benoemd:

- Hoogstedelijk
- Diversiteit
- Groen
- Blauw (water)
- Ontmoeting

Deze pijlers zijn op hun beurt gebaseerd op het fundament van drie waarden die passen bij het karakter van het gebied zoals het nu al functioneert:

- Verrassend
- Gedurfd
- Ontspannen

Concreet betekent dit dat we in dit stedenbouwkundig plan op zoek gaan naar een levendig, veelzijdig en druk bezocht stadscen-trum, dat omringd wordt door groen en water. We creëren plekken waar ontmoeting vanzelfsprekend is, ook voor mensen met een uiteenlopende achtergrond of levenswijze.

2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



Bron: Beeldbank, gemeente Amsterdam





Toekomstbeeld van het Osdorpplein

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Het plan voor fase 1, dat nu nog in uitvoering is, heeft veel elementen uit de periode van het oorspronkelijke AUP uit het begin van de 20e eeuw losgelaten. De bijna postmoderne stedenbouw van toen grijpt terug op een middeleeuws stratenpatroon met gesloten bouwblokken. In dit fase 2 plan, wordt de bouwstijl uit de AUP tijd vervlochten met de hedendaagse stedenbouwkundige uitgangspunten.

Waardevolle, cultuur historisch overblijfselen uit de AUP periode zijn de Anslijnflat aan de Sloterplas, het Lammetjesplein, de 'Tussen Meer' als stadsstraat en het Meervaart Theater. Van deze erfenis van het stedenbouwkundig plan uit fase 1 wordt dankbaar gebruik gemaakt in het ontwerp van fase. Zo worden nieuwe gesloten bouwblokken toegevoegd, winkelstraten vernauwd en een nieuwe Osdorpergracht gegraven.

Hoogstedelijke bouw

De tweede fase van het SP richt zich op de verkeerstructuren in en om het centrum, een betere verbinding met de Sloterplas, het creëren van gemeenschappelijke, groene binnengebieden, duurzaamheid en het plaatsen van een aantal hoge gebouwen om de stedelijkheid te intensiveren. De openbare ruimte vormt een tapijt dat de diversiteit van gebouwen en winkels samenbrengt.

De hoge stedelijke accenten zijn vooral terug te vinden aan de noord- en oostzijde van het gebied. Deze randen vormen een stedelijke verschijningsvorm tot maximaal 40 meter en op sommige plekken zelfs tot 60 meter hoog. De gesloten bouwblokken krijgen een meerwaarde door het introduceren van een gemeenschappelijk, groen en besloten binnenterrein, die rust bieden voor de bewoners. De stedelijke wand aan de westzijde vormt een mooi contrast met de bestaande villa's uit de AUP's-periode. Het gebied ten zuiden van Osdorpplein/CNW heeft een tuin-stedelijk karakter. Er staan veel woningen met veel groen in de omgeving.

Schakelketting als route

De pleinen en parken in het gebied vormen een schakelketting van bijzondere verblijfsplekken en routes. Samen hechten zij de verschillenden gebieden in het centrum aaneen. Verblijfspleinen wisselen elkaar af met speelpleinen. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk en gedifferentieerde looproute die het Osdorpplein/CNW met de omliggende gebieden verbindt.



Gebouwen in jaren '60



Gebouwen in jaren '80



Gebouwen na de eeuwwisseling (na jaren '20)





Gebouwen in fase 1 (jaar 2019)

2.1. Ruimtelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan opereert vanuit twee niveaus. In deze paragraaf gaan lichten we de twee niveau's toe en geven we aan welke consequenties daaruit voortvloeien.

Strategisch niveau

Op strategisch niveau worden een aantal interventies gedaan. Dit zijn grote ingrepen die van invloed zijn op de kwaliteit en het functioneren van het hele centrum en op het stadsdeel Nieuw West. Deze interventies worden vooral uitgevoerd door de gemeente Amsterdam, waarbij ontwikkelende partijen met name financieel bijdragen.

De volgende interventies staan op de agenda, in paragraaf 2.3 worden deze verder toegelicht:

- Verbindingen met omringende stad verbeteren
- Openbaar vervoer verbeteren
- Toekomstige metroverbinding mogelijk maken
- Eenheid en kwaliteit in de openbare ruimte
- Groene/ blauwe grachten als omkadering

Projectniveau

Op projectniveau zijn het de zogenaamde 'sturende principes' die voeding geven aan de toekomstplannen. Deze kunnen per project een andere invulling krijgen. Het is met name belangrijke informatie voor ontwikkelaars en initiatiefnemers.

De volgende sturende principes gelden voor Osdorpplein/CNW:

- Herstellen van het stedelijk weefsel
- Eenheid aanbrengen in de architectonische mengelmoes
- Duurzaam en circulair bouwen
- Het creëren van ontmoeting (placemaking)
- Gedifferentieerd woningaanbod
- Een breed aanbod aan winkels en voorzieningen
- Gevarieerde bevolkingssamenstelling

Lees in paragraaf 2.4 de nadere uitleg van elk genoemd principe.

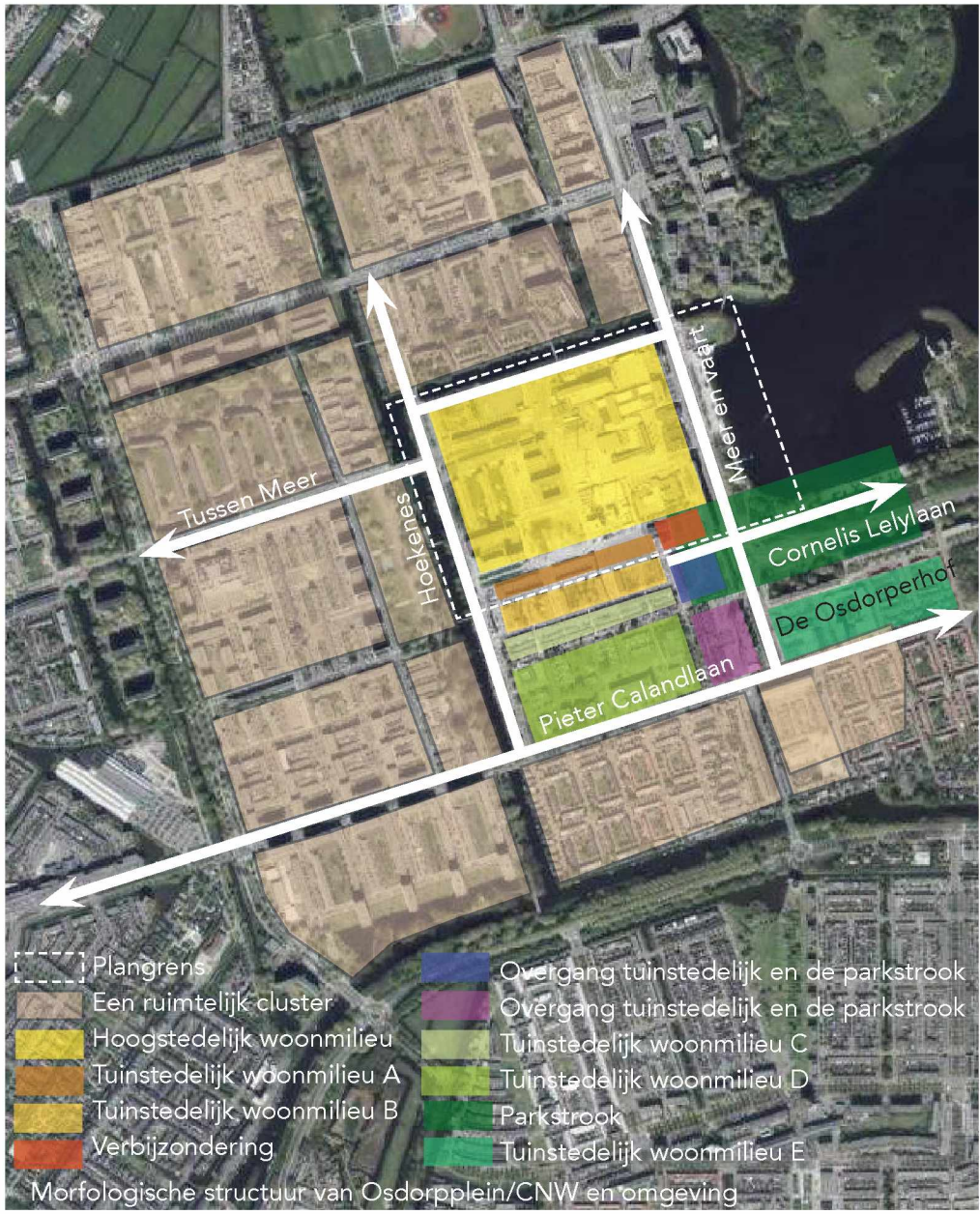
2.2. Ruimtelijke thema's

Voordat de hoofdopzet voor het SP wordt toegelicht, wordt eerst de morfologische structuur van Osdorpplein/CNW en omgeving beschreven. De morfologische structuur is de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied dat laat zien hoe het stedenbouwkundig en architectonisch in elkaar zit. Het gaat hier vooral om de compositie van de bouwblokken binnen een kavel en de architectonische uitstraling van de gebouwen.

Bebouwing

Osdorpplein/CNW als centrumgebied kent een zogenaamd hoogstedelijk woonmilieu. Dat wil zeggen dat op een relatief klein oppervlak diverse functies zijn terug te vinden: wonen, winkels, kantoren, voorzieningen en infrastructuur. Er is veel te zien en te beleven op straat en het openbaar vervoer is goed geregeld. Osdorpplein/CNW ligt ten westen van de Sloterplas en wordt omringd door een park. Het gebied is begrenst door Hoekenesgracht aan de westzijde, Osdorpergracht aan de noordzijde, Meer en Vaart aan de westzijde en de nog te bouwen Nieuwe Osdorpergracht aan de zuidzijde. Ten zuiden van de Nieuwe Osdorpergracht liggen gebieden met verschillende ruimtelijke karakters. Het schema hiernaast laat de verdeling zien per cluster (deelgebied), op basis van het ruimtelijke karakter.

Een korte toelichting: Ten zuiden van Osdorpplein/CNW staan de huizen en gebouwen in een groene omgeving met tuinstedelijk karakter. De verhouding is ongeveer 60% groen en 40% bebouwing. De bebouwing bestaat uit grondgebonden- of portiekwoningen, variërend van twee tot vier bouwlagen. Op sommige plekken staan ook appartementen in vijf lagen (ten noorden van Pieter Calandlaan). De clusters direct ten westen van de 'Meer en Vaart' vormen een overgangszone tussen het tuinstedelijk cluster ten zuiden van de Cornelis Lelylaan (De Osdorperhof en omgeving) en het tuinstedelijk cluster direct ten oosten van Hoekenes waar Calandlyseum en Sportcentrum Caland zijn gesitueerd.



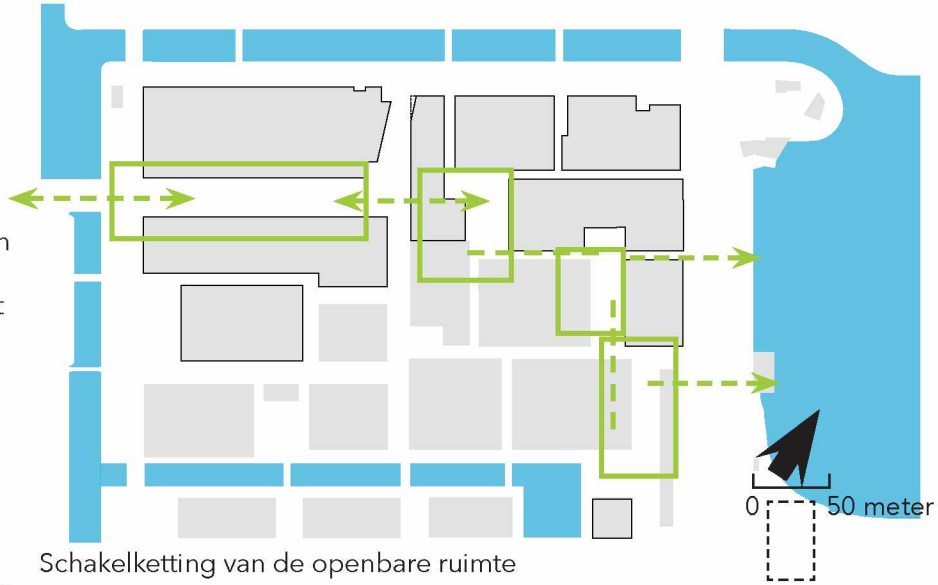
Morfologische structuur van Osdorpplein/CNW en omgeving

Schakelketting

De belangrijkste plekken in Osdorpplein/CNW vormen een schakelketting. De florerende hoofdweg 'Tussen Meer' schakelt met het Kiosk Plein, Lammetjesplein, Westermarkplein en het plein achter de Anslijnflat, tot aan de oevers van de Sloterplas. Zo vormen de openbare plekken en gebouwen een samenhangend geheel. Dit zijn de plaatsen waar grotere architectonische ingrepen nodig zijn qua herinrichting van verkeer, openbare ruimte en de compositie van bestaande gebouwen. Een van deze plekken is het huidige Meervaart Theater.

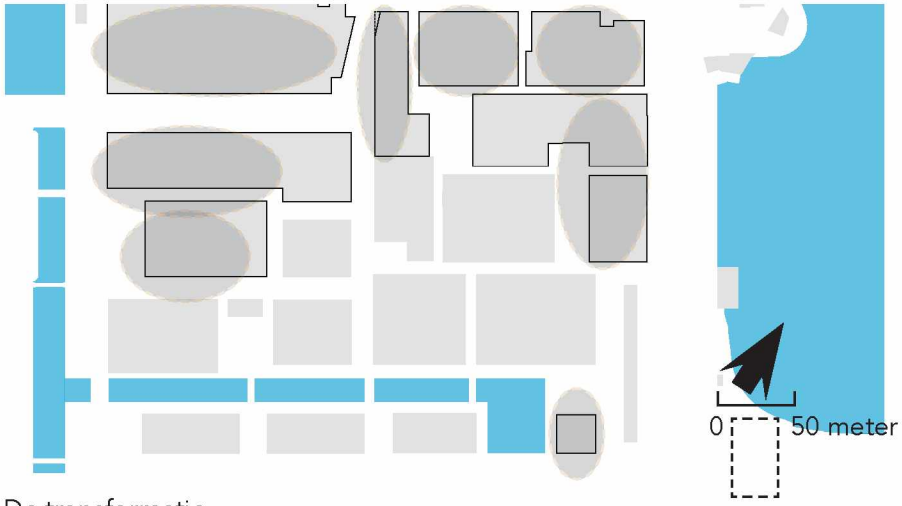
Transformatie van de bouwblokken

Osdorpplein/CNW krijgt in zekere zin een afwijkende positie binnen het uitbreidingsplan van Nieuw-West. Halfgesloten bouwblokken, met daarin publieke groene ruimtes, vormen de wanden van de openbare ruimte. Dit geheel vormt een hoogstedelijke omgeving, die van veraf te herkennen is als een stedelijke eenheid. Tegelijkertijd is het van belang de infrastructuur van Osdorpplein/CNW goed te verankeren in de omgeving. De bebouwing in aanlooproutes krijgen daarom in de onderste bouwlagen (plinten) levendige functies, zoals winkels, horeca en cultureel vertier.

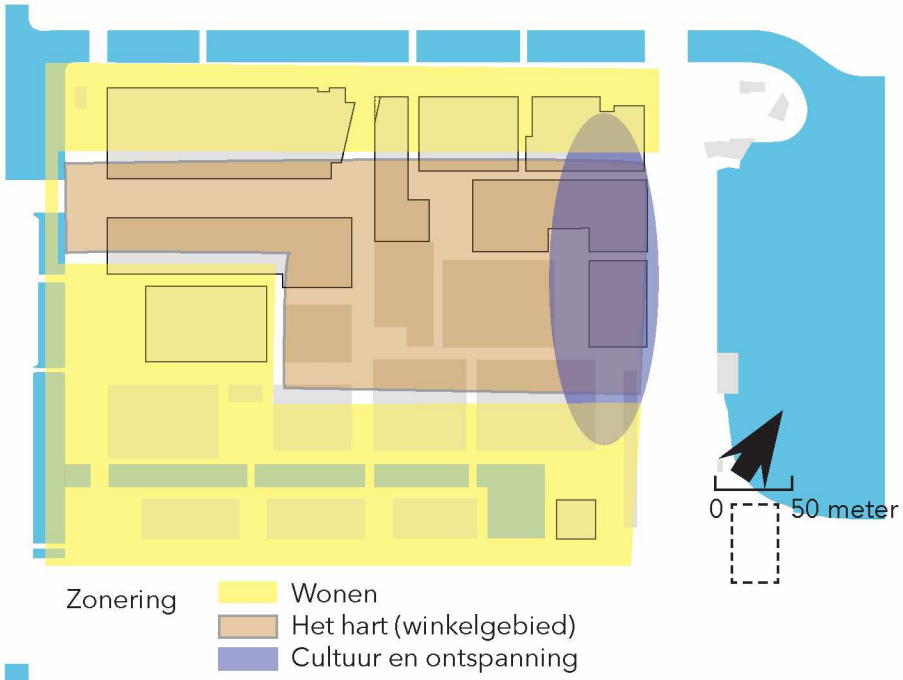


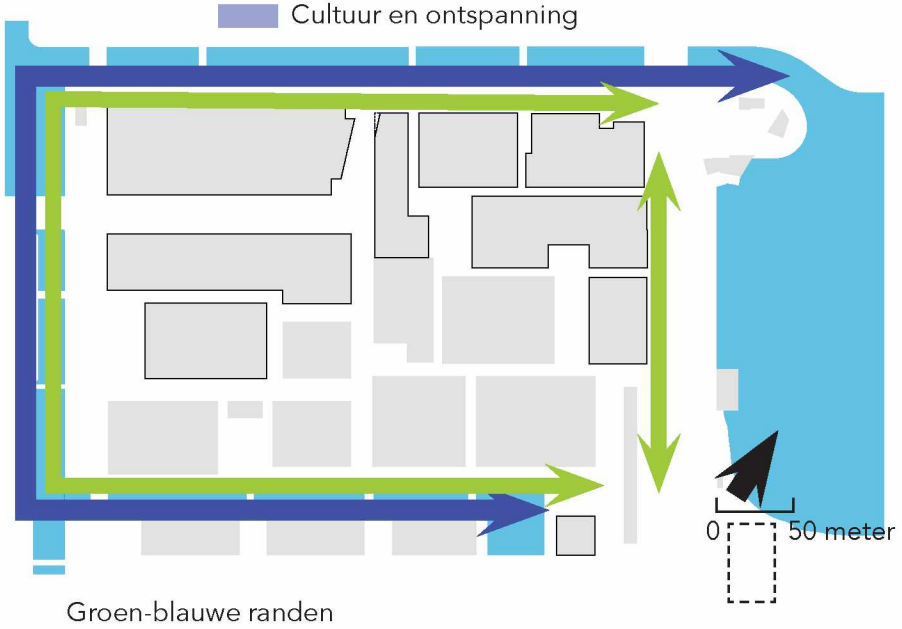
Schakelketting van de openbare ruimte

Fase 1
Fase 2
Studie locatie van de Nieuwe Meervaart



De transformatie





Functionele opzet

Osdorpplein/CNW biedt ruimte aan een grote verscheidenheid van functies. Winkelen, shoppen en bezoek aan daghoreca concentreren zich in het winkelgebied Osdorpplein. Cultuur, ontspanning, recreatie en restaurants/café's zijn terug te vinden aan de hoofdweg 'Meer en Vaart', direct gelegen aan de Sloterplas. Hier omheen liggen hoogstedelijke woonzones, waarbij opnieuw de plinten bijdragen aan reuring en diversiteit en gelegenheid bieden om elkaar te ontmoeten. Zo ontstaat een ontspannen, vitale woonomgeving waar mensen zich thuis voelen.

Groen-blauwe randen

Groene bomen, struiken, parken en straatmeubilair en blauwe waterpartijen zijn belangrijke thema's bij de herinrichting van transformatiegebieden, en dus ook voor Osdorpplein/CNW. Het ligt ingeklemd tussen het Stadspark Osdorp en het Sloterpark. Het Stadspark is een belangrijk wandelgebied voor de bewoners van Osdorpplein/CNW. Samen met de Sloterplas vormt het Sloterpark het groene en natuurlijke contrast met het stedelijke centrum; een unieke kwaliteit van Osdorpplein/CNW. De Sloterplas nodigt mensen uit voor allerlei activiteiten, zoals watersport (zeilen, zwemmen etc.) of een rondje wandelen of hardlopen om de Sloterplas. Het 'Rondje Sloterplas' is een 6 km lange route, grenzend aan Osdorpplein/CNW, die langs het afwisselende landschap van de plas loopt. Het programma is aangevuld met speel- en fitnessactiviteiten. De toevoeging van bijvoorbeeld kunst in klimaatmaatregelen aan het bestaande en nieuwe groen en blauw in de omgeving kan een verrassende combinatie leveren. Dat kan door het planten van bomen, die schaduwplekken leveren tegen de hitte, of door waterdoorlatende oppervlakken te plaatsen zodat overtollig regenwater snel wordt afgevoerd. Andere kunst-klimaatregelen zijn groene daken of te zorgen voor meer biodiversiteit. Zo ontstaat een aangename plek waar mensen graag met elkaar af te spreken en langer willen blijven.

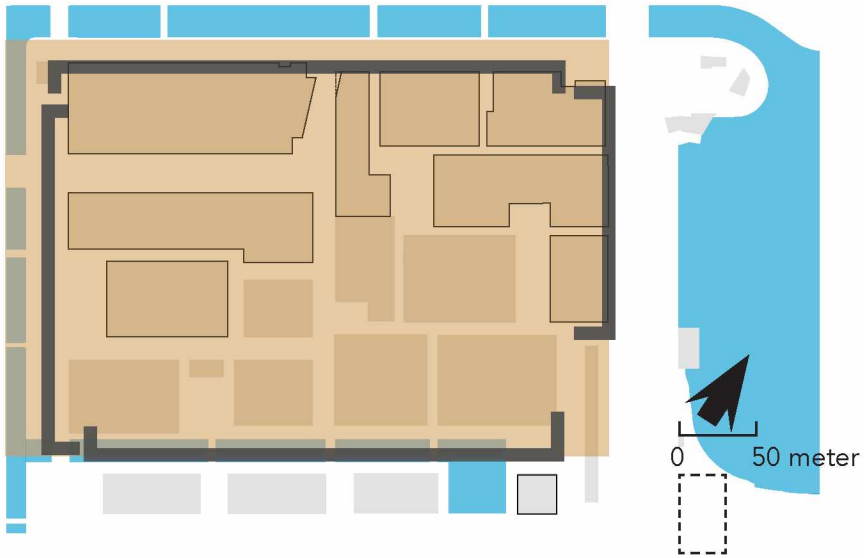
Fase 1
Fase 2
Studie locatie van de Nieuwe Meervaart

Eén centrumvloer

De transformatie van buurt-winkelcentrum naar een gemengd centrumgebied op stedelijk niveau, heeft belangrijke gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het bepaalt in belangrijke mate de uitstraling van het gebied. De complete centrumvloer van CNW zal aan de randen stapsgewijs veranderen in een omgeving met een ontspannen, informeel en natuurlijk karakter, als tegenhanger van het centrum.

De focus in het bouwprogramma ligt op dit moment vooral rondom het Osdorpplein en de Sloterplas. Hier bevinden zich de meeste winkels, theater De Meervaart en diverse horecapaviljoens. Met de aanleg van de nieuwe gracht, aan de zuidkant van het projectgebied, wordt Osdorpplein/CNW in de toekomst nog meer begrensd door water. Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Osdorpergracht sluit op dit moment stedenbouwkundig meer aan bij de aanliggende buurten.

De bestrating van Osdorpplein/CNW volgt zoveel mogelijk de stedenbouwkundige begrenzing van fase 2. In de toekomst komen er nieuwe gebouwen en bijzondere pleinen bij. Wie het water over gaat, komt uit op Osdorpplein/CNW. Het winkelgebied Osdorpplein vormt de kern van de centrumvloer. De centrumvloer wordt gemarkeerd door bebouwing met hoogstedelijk karakter in een stedelijke wand. De vloer bestaat uit beton met een natuurstenen toplaag. Bij de bouw in de openbare ruimte worden bijzondere plekken in natuursteen gebouwd, passend bij het materiaal van de basisvloer. Zo ontstaat er één vloer met gebouwen en bijzondere pleinen die de centrumfunctie ondersteunt.



Eén centrumvloer

Fase 1
Fase 2
Studie locatie van de Nieuw Meervaart
Eén centrumvloer
Stedelijke wand

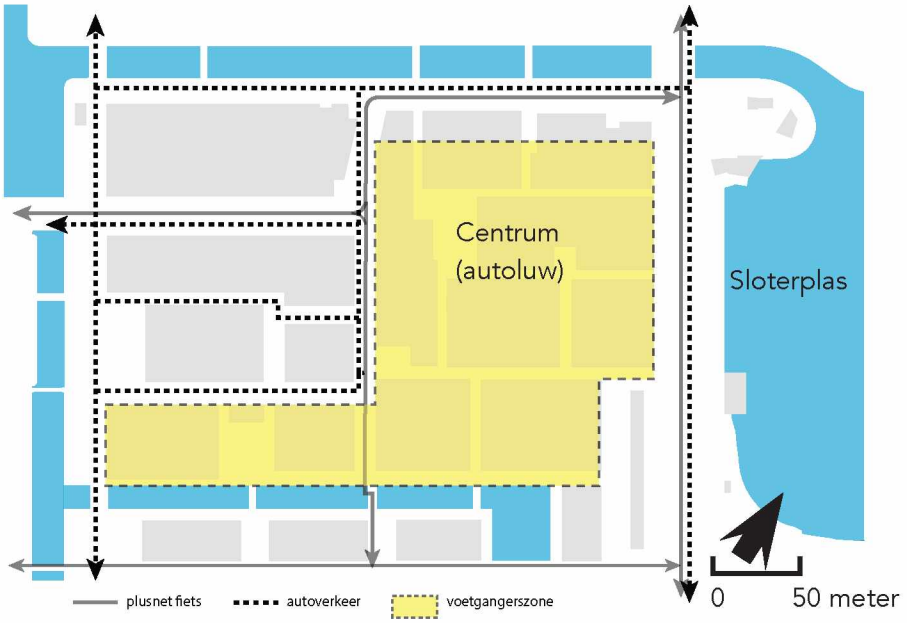
2.3. Grootschalige interventies

Interventies zijn grote en doelbewuste ingrepen om een gebied, stad of stadsdeel, te verbeteren. De gemeente Amsterdam heeft de leiding en voert deze grote aanpassingen en verbeteringen uit. De verstrekkende gevolgen zijn niet alleen van invloed op de 'grote' stad. Ook het stadsdeel Nieuw West merkt de gevolgen hiervan. Hieronder wordt ingegaan op meest ingrijpende aanpassingen en verbeteringen.

Verbindingen met omringende stad verbeteren

Het huidige autoverkeer is vooral geconcentreerd op de hoofdstraten 'Meer en Vaart' en 'Tussen Meer'. De 'Meer en Vaart' is onderdeel van het auto-hoofdnet en ligt centraal in Osdorpplein/ CNW. Dit heeft tot gevolg dat veel verkeer Osdorpplein/CNW binnenrijdt en ook direct weer uitrijdt. Dit is geen wenselijke situatie.

Zoals eerder genoemd, is het de ambitie dat het totale gebied, inclusief de groen-blauwe randen, één samenhangend geheel gaat vormen. Door de verbindingen tussen de deelgebieden te verbeteren, kunnen de barrières geslecht worden. Denk bijvoorbeeld aan het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied door het aanleggen van goede oversteekplaatsen aan de 'Meer en Vaart', de aanleg van aantrekkelijke loop- en fietsroutes, etc.

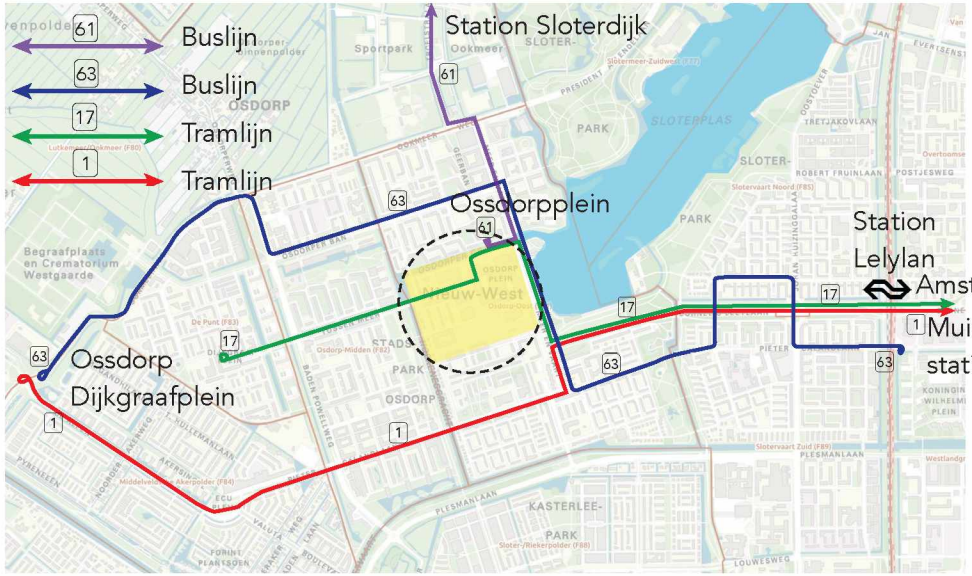


Verbindingen verbeteren

Openbaar vervoer verbeteren en toekomstige metro-verbinding mogelijk maken

Het openbaar vervoer bestaat uit nu uit twee belangrijke verbindingen: tram 17 naar station Lelylaan en het centrum van Amsterdam en buslijn 69 (opgewaardeerd naar een snelle busverbinding, de Westtangent) van Sloterdijk naar Schiphol. Deze OV-verbindingen van en naar Osdorpplein/CNW functioneren goed, maar het kan beter, zowel binnen het stadsdeel, als naar het centrum van Amsterdam. Bijvoorbeeld door de toevoeging van een snelle en rechtstreekse verbinding naar het centrum van Amsterdam en nieuwe overstappunten (zoals Schiphol). Dit zal de toegankelijkheid van het Osdorpplein/CNW bevorderen.

In de toekomst is ook een oost-west metroverbinding op structuurplanniveau opgenomen. Er wordt nu rekening gehouden met een halte ten zuiden van het plangebied, in het verlengde van de Cornelis Lelylaan en ten westen van 'Meer en Vaart'. Dat betekent dat in het gebied Osdorpplein/CNW meer gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden en ook in het gebied ten zuidoosten hiervan (De Osdorperhof en omgeving).



Bestaande OV-verbindingen rondom Osdorpplein



Toekomstige metroverbinding en Westtangent





Eenheid en kwaliteit in openbare ruimte

Overal waar je loopt word je opnieuw verrast, zoals een nieuw doorzicht op de Sloterplas of een verbinding met een plein. Het licht verandert mee naar mate men dichterbij de Sloterplas komt. Het Lammetjesplein, is het centrale plein van het winkelcentrum. Dit zonnige plein, met de fontein en het lammetjes kunstwerk als centraal middelpunt, is een geliefde plek om te vertoeven. Veel bezoekers blijven er 'hangen' en ontmoeten elkaar hier. Het vormt een belangrijke schakel in de ketting van openbare ruimtes vanaf 'Tussen Meer' tot de Sloterplas. De meerwaarde van de directe ligging aan de Sloterplas is op dit moment minimaal. De toekomst biedt veel kansen voor verbetering. De bereikbaarheid van Sloterplas vanuit het Osdorpplein/CNW is nu nog beperkt. Verbetering van de onoverzichtelijke oversteekplaatsen op de 'Meer en Vaart' zijn al eerder genoemd. Verder kan de aanleg van verbeterende aanlooproutes uitkomst bieden.

Groen/blauwe grachten als omkadering

Daar waar de openbare ruimte in het centrum als smal en intiem wordt ervaren, worden de randen van Osdorpplein/CNW gekenmerkt door weidsheid en licht. Dit contrast vult de karakteristiek van het centrum kwalitatief aan en versterkt het stedelijk woonmilieu. Door de verbindingen te verbeteren en de kwaliteit van de groen-blauwe randen naar het hoogwaardige kwaliteitsniveau van Osdorpplein/CNW te brengen, zullen deze gebieden meer gebruikt worden en meer betekenis krijgen. Kansen liggen in de verdere van vergroening van het gebied, zodat er meer prettige ruimte ontstaat voor bewegen, spelen, flaneren en ontspannen.

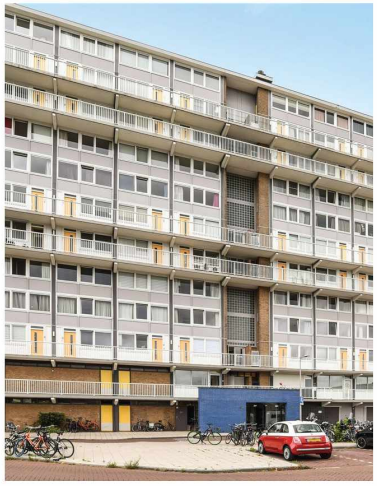
Verschillende pleinen in Osdorpplein die openbare schakkelketting vormen: Tussen Meer en Lammetjesplein

2.4. Sturende principes



De transformatie





Mengelmoes, oud en nieuw gaat hand in hand

Sturende principes zetten de koers uit. Wat zijn de belangrijkste doelen die bereikt moeten worden en welke stedenbouwkundige ingrepen zijn ervoor nodig om dat doel mogelijk te maken. Hieronder een uiteenzetting van de belangrijkste sturende principes voor Osdorpplein/CNW.

Herstellen van het stedelijk weefsel

Eén van de grote veranderingen in de vernieuwingsplannen voor Osdorpplein/CNW is de introductie van samengestelde bouwblokken. Deze bouwblokken hebben vaak een functionele plint (onderste deel van een bouwwerk met een eigen functie) en een gemeenschappelijke hoogwaardig, met groene beplanting ingericht binnenterrein. De woontorens die herrijzen variëren in hoogte, van 5 tot 12 lagen hoog. Deze opzet sluit goed aan bij de winkelfunctie in het gebied, waarbij de begane grond een commerciële functie heeft en woonfuncties in de bovenste bouwlagen worden ingericht. In de huidige situatie zijn ook al compacte binnenhoven toegevoegd aan de bestaande bouwblokken. Deze functioneren nog onvoldoende, ze worden weinig gebruikt. De inrichting van het bestaande 'weefsel' zal in de toekomst worden verbeterd, net zoals dat gedaan wordt voor de nieuwbouwprojecten.

Eenheid aanbrengen in de architectonische mengelmoes

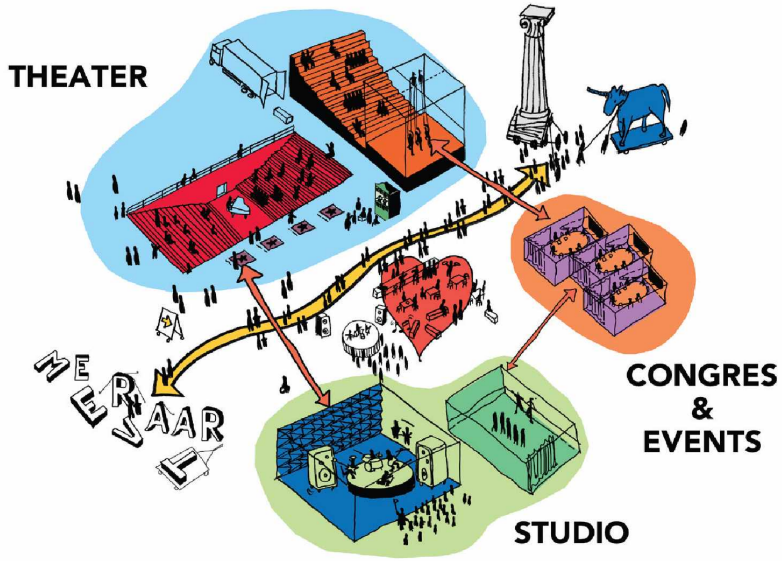
Het gebied wordt gekenmerkt door een grote variatie aan functies. Grote, kleine, hoge en lage gebouwen bepalen het beeld en vormen een architectonische mengelmoes. Met name de gebouwen die zijn opgeleverd in fase 1 hebben een goede architectonische vorm die aan de huidige normering voldoen. De waarde ligt in de functionaliteit, het verschil in bouwhoogte en bouwdiepte op ooghoogte. Dat wordt in de toekomstplannen voortgezet: onderscheidende architectuur, zonder al grote verschillen tussen de gebouwen onderling. De voorgestelde voor- en achtergevels in de bouwplannen worden getoetst op de volgende punten: architectuur met behoud van samenhang in het straatbeeld en materiaal- en kleurgebruik.



Duurzaam

Duurzaam en circulair bouwen

Internationaal wordt steeds meer gewerkt vanuit de Sustainable Development Goals (SDG's), die door de Verenigde Naties (VN) wereldwijd zijn opgesteld. Deze duurzame doelstellingen kunnen vrij vertaald worden naar stedelijke ontwikkeling van Osdorpplein/ CNW. Er wordt zoveel mogelijk duurzame en invulling gegeven aan de toekomstige bouwplannen. Ze dragen in belangrijke mate bij aan de welvarende en veerkrachtige stad die de gemeente Amsterdam voor ogen heeft. In het strategische plan 'Amsterdam Circulair' is dan ook de doelstelling opgenomen om in 2050 volledig circulair te zijn. Dat kan door grondstoffen, (bouw) onderdelen en producten te gebruiken die hun waarde blijven behouden, door hernieuwbare energiebronnnen te gebruiken, door mobiliteit op spierkracht te promoten of in te zetten op vergroening. Er zijn nog veel meer duurzame aspecten te bedenken. Het is zaak deze zo vroeg en integraal mogelijk toe te passen. Dit onderwerp wordt uitgebreid behandeld in hoofdstuk 6.



Placemaking



Aantrekkelijk woningaanbod

Het creëren van ontmoeting (Placemaking)

Eén van de kernwaarden voor het Osdorpplein/CNW van de toekomst is om een plek van ontmoeting te worden. Hoe kan de herinrichting van het gebied zoveel mogelijk bijdragen aan toegankelijkheid, gezondheid en veiligheid? Het zorgt dat mensen zich prettig voelen in een omgeving en hier willen wonen. Bezoekers voelen zich welkom en willen vaker terugkomen vanwege de gezelligheid en omdat er zoveel te doen is. Passende events dragen bij aan het wij-gevoel en maken bewoners en gebruikers trots om deel uit te mogen maken van het gebied. Er moet dan ook voldoende ruimte vrij gemaakt worden voor evenementen. Ook belangrijk in het kader van placemaking. Een methode om in een vroeg stadium de nieuwe omgeving, met verbeteringen die er al zijn en die nog moeten komen, zichtbaar en voelbaar te maken. En om de overlast van alle bouwwerkzaamheden te beperken. Op een positieve, creatieve manier wordt invulling te geven aan de leefbaarheid van de buurt en de stippen aan de horizon gecommuniceerd. Een paar voorbeelden: Hoe kunnen openbare ruimte en bouwlocaties elkaar versterken? Waar is ruimte voor een hotspot voor jonge, creatieve talenten? Welke bedrijvigheid kunnen ondernemers starten in tijdelijke onderkomens? Zo zijn er nog veel meer mogelijkheden te bedenken om de toekomst van Osdorpplein/CNW alvast te promoten bij bewoners en bezoekers.

Gedifferentieerd woningaanbod

Sociale sector woningen domineerden vroeger de samenstelling van de woningen in het gebied. De oorspronkelijke woningen van 1960 werden rond 1986 en 1996 aangevuld met nieuwe sociale woningbouw. Na 2005 is men begonnen met het slopen van naoorlogse woningen. Eind 2018 waren er in het projectgebied ongeveer 1400 woningen. Een mix van huur- en koopwoningen die in het bezit zijn van verschillende corporaties: Woonzorg Nederland, Eigen Haard en Stadgenoot hebben respectievelijk 57, 208 en 286 (totaal 551) woningen in bezit. De resterende woningen worden verhuurd door andere partijen of zijn particulier bezit. Er komen meer vrijesectorwoningen in het gebied, met ruimte voor meer één-persoonshuishoudens en eengezinswoningen.

Een breed aanbod aan winkels en voorzieningen

Het huidige centrum kent een verscheidenheid aan voorzieningen. Detailhandel (inclusief vier supermarkten) en horeca bepalen vooral de commerciële sector. Er is weinig leegstand aan winkelpanden. Kantoorruimte is beperkt aanwezig: kantoren, vaak met een publieke functie, zoals het Stadsloket en enkele banken, zijn op één hand te tellen. Bijzondere functies zijn theater

De Meervaart, met bibliotheek en muziekschool, en één hotel. De bestaande openbare parkeergarages aan de noord- en zuidkant van Osdorpplein/CNW bedienen het hele gebied. In het kader van de verdichtingsopgave zullen er meer gezinnen in het directe verzorgingsgebied komen wonen, net als meer éénpersoonshuishoudens in het plangebied. Een geplande onderwijsvoorziening ondersteunt deze ontwikkeling. De invulling van de plinten met deze voorzieningen is bepalend voor hoe Osdorpplein/CNW zal worden ervaren. Het wordt een mix aan voorzieningen die Osdorpplein/CNW als hoofdwinkelcentrum van Nieuw-West versterken, aangevuld met passende horeca, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, en zorgfuncties. Daarnaast is het belangrijk om ruimte te creëren voor pionieren en 'lef' in programmering of branchering. Dat is nodig om onderscheidend te zijn en tegelijkertijd te voldoen aan de actuele maatschappelijke behoeftes. Ruimte voor verrassing en creativiteit kan niet alleen in programmering, events en placemaking worden geboden, maar ook in de inrichting van de openbare ruimte. Denk hierbij aan speelplekken, kunst in openbare ruimte of ontmoetingsplekken op pleinen.



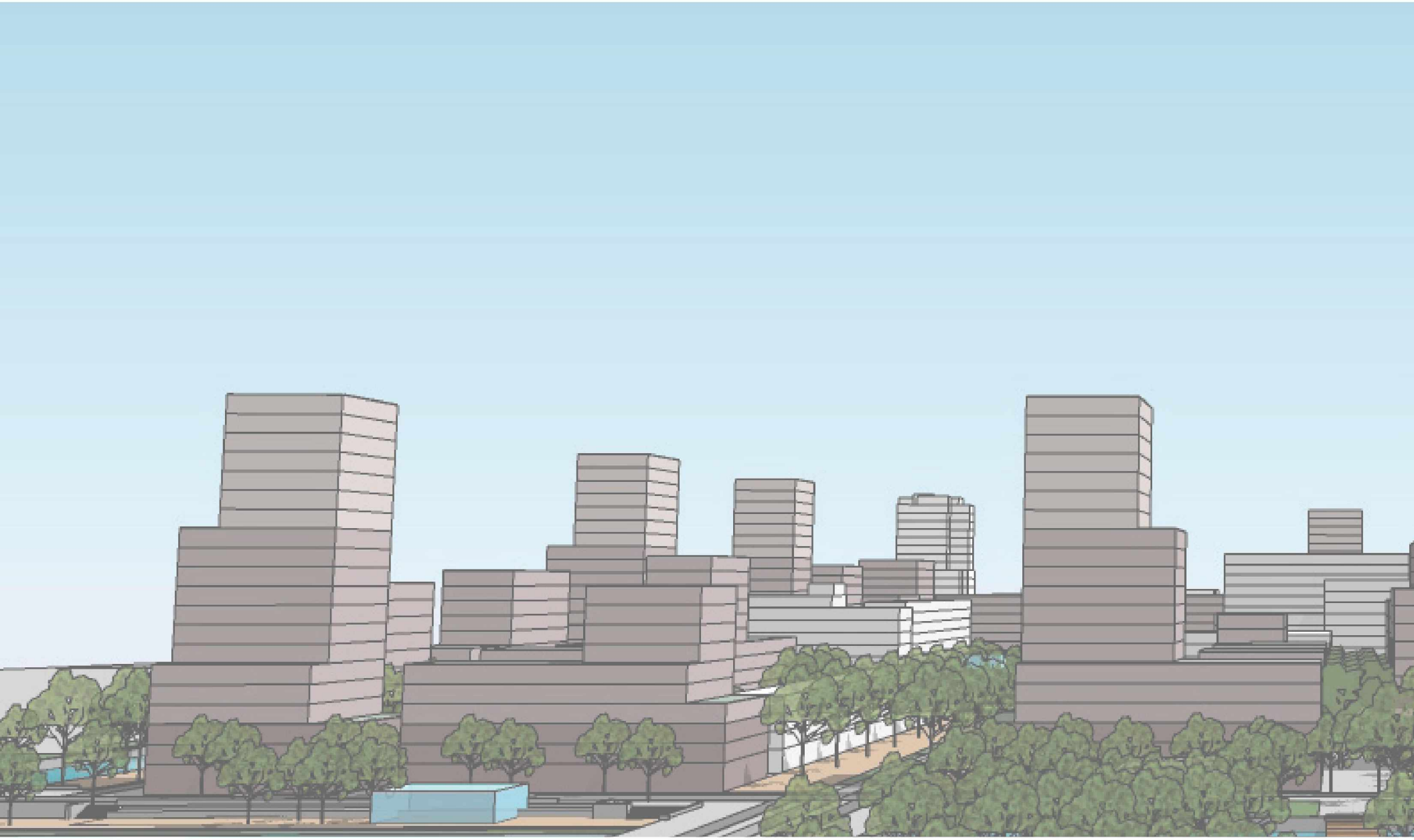
Winkels en voorzieningen

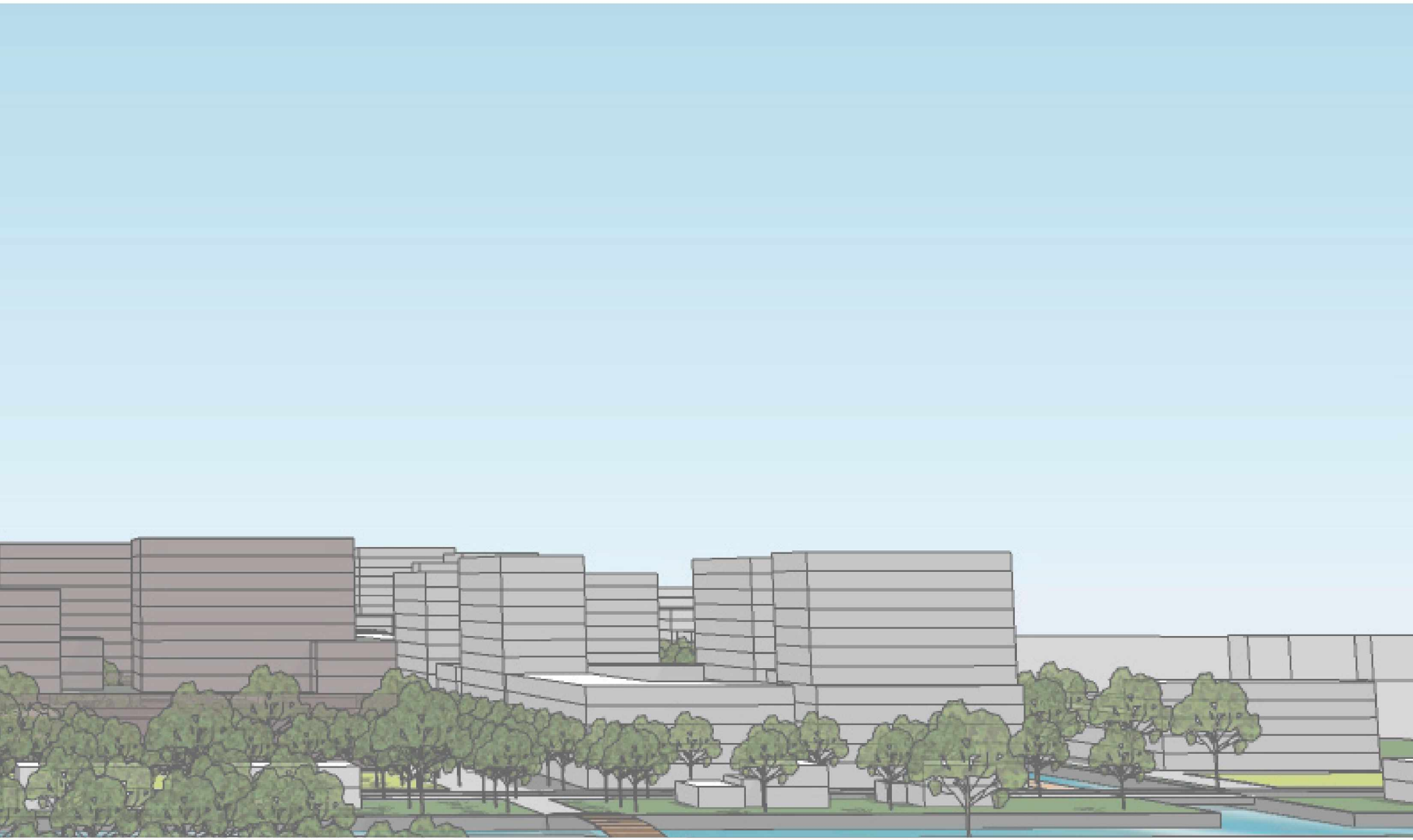

Multiculturele gemeenschap

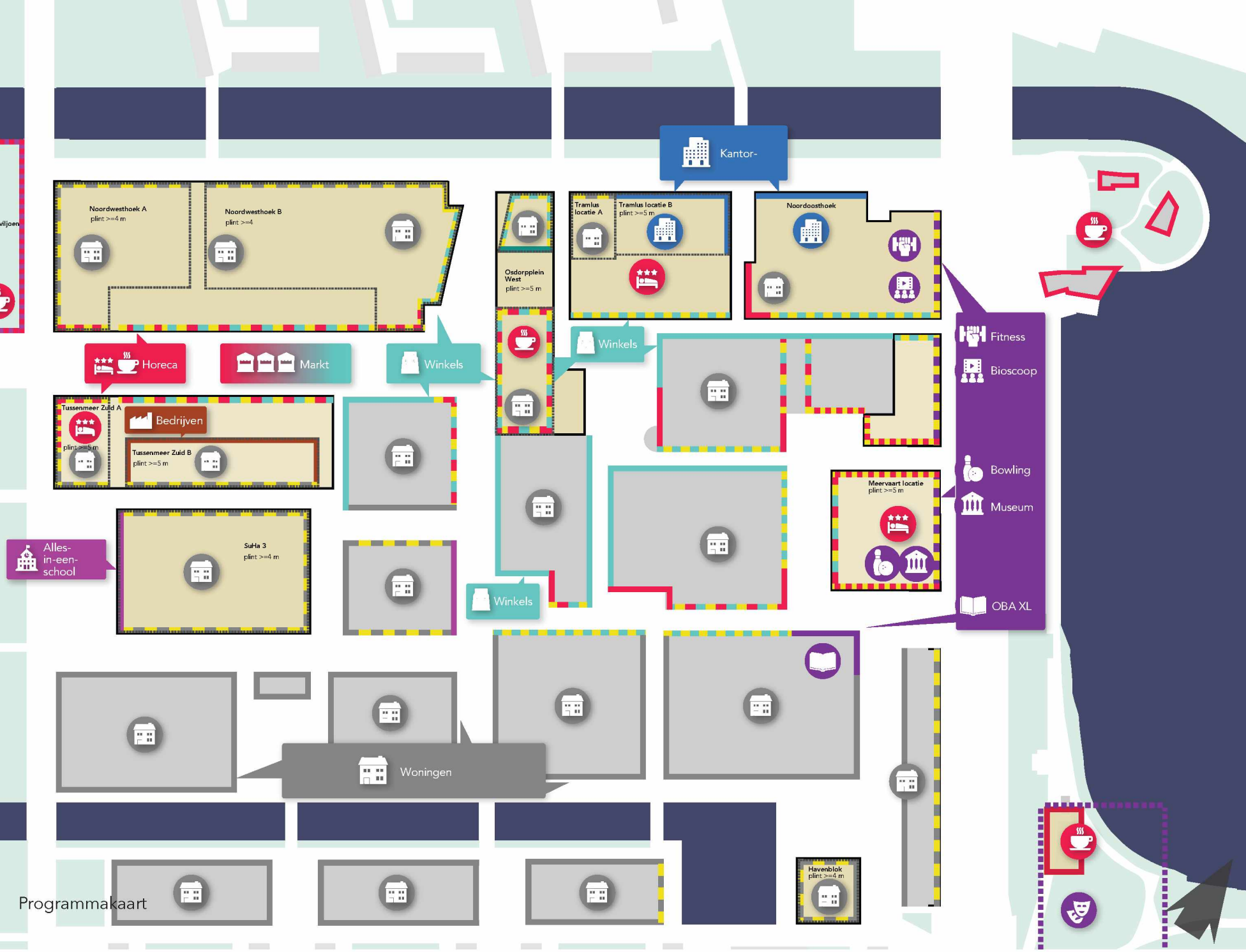
Gevarieerde bevolkingssamenstelling

Ten opzichte van het Amsterdamse gemiddelde wijkt stadsdeel Nieuw West op een aantal terreinen af. Er is een grote diversiteit in de bevolkingssamenstelling, veel culturen komen hier samen. Het kent ook daarom, veel meerpersoonshuishoudens met een migrantenachtergrond. Het inkomens- en opleidingsniveau- en opleidingsniveau zijn veelal lager dan in de rest van Amsterdam. Het centrumgebied kan door variatie in woningbouw bijdragen aan een meer gemengd sociaal economische bevolkingssamenstelling. Nu al biedt het centrum huisvesting aan meer één-persoonshuishoudens. Dat worden er straks meer. Ook wordt het aantal woningen in de vrije sector uitgebreid. Door deze veranderingen ontstaat een andersoortige vraag naar voorzieningen, die bijdraagt aan een diversiteit van voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan: kantoren, horecagelegenheden, winkels, dienstverlening, bioscoop, school, etc.

3 PROGRAMMA

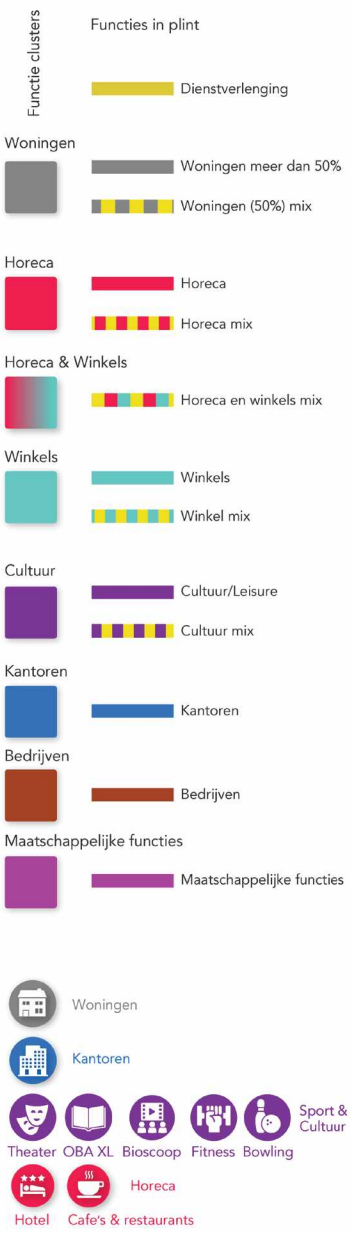






Programmakaart

PROGRAMMA



wonen	125.197
kantoren	19.500
hotel	16.500
bedrijf	2.840
school	3.500
detail	6.300
horeca	5.775
bioscoop	2.400
div plint	7.933
	189.945

Programma CNW fase 2
met De Meervaart in m2

wonen	116.197
kantoren	19.500
hotel	9.000
bedrijf	2.840
school	3.500
detail	750
horeca	225
bioscoop	2.400
div plint	4.533
	158.945

Programma CNW fase 2
zonder De Meervaart in m2

Het hoofddoel van het bouwprogramma is het versterken, uitbreiden en verbeteren van Osdorpplein/CNW. Het winkelgebied wordt getransformeerd tot een stedelijk gemengd woon- en werkgebied, dat Osdorpplein/CNW heet. Een gebied dat niet alleen een place to buy is, maar ook een place to be. Dus niet alleen even boodschappen doen, maar ook een aantrekkelijke plek om iets te eten, naar de film te gaan, even uit te blazen op een bank aan de Sloterplas, al dan niet na een renrondje, een afspraak te maken met een vriend of vriendin. Als hotelbezoeker blijf je langer 'hangen' en als buurtbewoner ben je benieuwd naar de evenementen die op het programma staan of de optredende straatmuzikant naast de foodtruck.

Gebiedswaarden en woonvormen

De drie gebiedswaarden, die allesbepalend zijn voor de kwaliteiten van het nieuwe Osdorpplein, zijn: reuring, ruis en rust. Bij de herinrichting van de stadskern is het belangrijk dat deze drie kernwaarden keer op keer terugkeren in de planvorming.

Stedelijke levendigheid biedt reuring. Daar passen woonvormen bij voor mensen die een ruim aanbod van voorzieningen op prijs stellen en op zoek zijn naar levendigheid op straat en in de buurt. Ruiszones bieden juist meer ruimte voor bedrijvigheid en verkeer. Geschikt voor woningtypen zoals een atelierwoning, met voldoende ruimte voor een kleinschalig werkplaats aan huis, waar bewoners het ook graag wat ruimer nemen. De Rustzones in het stadsdeel zijn de plekken die rust bieden, in de nabijheid van reuring en ruis. Zo ontstaat er een afgewogen mix van reuring en rust die goed samen gaan, met zones voor wonen, werken, winkelen, recreëren, sporten, gezelligheid en rust.

3.1. Wonen, werken en voorzieningen

Wonen

In dit plan voor fase 2 is intensief gebruik van ruimte een van de middelen om meer woningen en voorzieningen te kunnen realiseren. De meeste toegevoegde vierkante meters zijn bestemd voor woningen. Met de proefverkaveling is berekend dat ongeveer 125.000 m2 bruto vloeroppervlak toegevoegd kan worden, wat overeenkomt met zo'n 1.250 woningen van 75 m2 gebruiksoppervlak. In de tabel op pagina 49 staat aangegeven hoeveel vierkante meters (m2) in de proefverkaveling per functie mogelijk is. Directie Wonen van de gemeente is gevraagd welke doelgroepen en welke typen woningen op deze locatie voorkeur hebben. Er zijn nu geen redenen om af te wijken van de beleidsregel: 40%-sociale huur), 40%-huur midden-categorie en koop en 20% koopwoningen. Voor de toevoeging van ongeveer 1.250 woningen in fase 2 is een verdeling gemaakt voor verschillende doelgroepen en woninggroottes. 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. 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. Elke groep heeft behoefte aan een bepaalde grootte, variërend van 25 tot 120 m2 (gebruiksoppervlak) en een gemiddelde van 71 m2 (gebruiksoppervlak). In het bijlagenboek staat een uitgebreide samenvatting van dit programma.

Werken

Nieuw is de wens om in de stad meer kantoorruimte te vestigen. Daarom wordt in een deel van de plint van de nieuwe gebouwen ruimte gereserveerd voor kantoren. Volgens de berekeningen is in totaal 20.000 m2 mogelijk. Opkomende sectoren, zoals de technische-creatieve dienstverlening en marketing- en communicatiebureaus, passen goed in het profiel en de maatvoering van de hoogstedelijkheid van Osdorpplein/CNW. Theater de Meervaart gaat ook vernieuwen. Het is de wens om naast de theaterfunctie uit te breiden met extra functies. Het nieuwe theater de Meervaart moet een prominente plek krijgen, zodat het gebouw intensief kan worden gebruikt en bovendien een duurzame wijze invulling krijgt.

Voorzieningen

In het plan bieden de benedenverdiepingen, de zogenaamde' meerlaagse plint', ruimte voor diverse voorzieningen. In de woon-complexen kunnen op deze manier ook niet-woonfuncties mogelijk gemaakt worden. Niet alleen op de begane grond maar ook op hogere verdiepingen. Op deze manier wordt er in de hoogte 'stad gemaakt', inclusief de extra voorzieningen zoals een rooftop bar, speeltuin etc.. De overige ruimte kan gebruikt worden voor groen in diverse vormen en op verschillende manieren: groene daken, gevels, (gemeenschappelijke) tuinen en mini parkjes. Deze ruimte zorgt voor intimiteit, rust, bescherming en kijkgroen, biedt extra ecologische waarde en draagt bij aan de Rainproof-ambitie. Dit programma van de gemeente Amsterdam heeft als doel de wateroverlast, veroorzaakt door de steeds vaker voorkomende hoosbuien, tot een minimum te beperken en tegelijker het gratis regenwater, dat nu afgevoerd wordt, beter te benutten.

Maatschappelijke en medische voorzieningen

De behoefte aan plek voor maatschappelijke ruimte is geïnventariseerd. Een van de belangrijkste aanvullingen is de behoefte aaneen basisschool. Daar is in het plan rekening mee gehouden. Er zijn verschillende plekken onderzocht, waarvan één locatie is uitgewerkt. Uit de medische hoek, zoals een huisartsenpost, apotheek, fysiotherapie enz. is oom vraag naar ruimte. De plinten van de gebouwen bieden de beste mogelijkheden hiervoor en de meeste ruimte.

Detailhandel en horeca

In het advies van Amsterdam Nieuw-West DPO 2030 is er voor Osdorpplein/CNW plaats voor 1.500 m2 detailhandel (mode & vrije tijd), 1.400 m2 bovenwijkse horeca (horecagelegenheden die bezoek krijgen van mensen uit de wijdere omgeving) en 700 m2 ontspanning. De ontwikkelingen van fase 1 zijn hierin meegenomen. De toename van 1.300 extra woningen in fase 2 is in deze studie nog niet meegenomen. Daarmee is het advies aan de voorzichtige kant. Een toename van winkels gericht op dagelijkse goederen is niet de bedoeling.

Hotel

Er is nu één hotel in Osdorpplein/CNW te vinden. De toevoeging van een hotel naast de huidige Meervaart is nu al mogelijk en past goed bij de ontwikkeling van Osdorpplein/CNW. Er is een mogelijkheid om ook aan de 'Tussen Meer' een hotel te creëren. Dat kan een verhuizing zijn van een bestaand hotel elders in een woonwijk van Osdorp.

Kunst, cultuur en ontspanning

Thema's die een belangrijke rol spelen in Osdorpplein/CNW zijn cultuur en kunst. Architectuur met monumentale waarde ontbreekt. Wel zijn er interessante beelden op straat en muurschilderingen. Literatuur, muziek en cultuur zijn volop aanwezig in theater De Meervaart en de bibliotheek. In het kader van het SP worden vooronderzoeken gedaan voor een nieuw gebouw voor het theater, een nieuwe OBA XL, een nieuwe bioscoop, kunst op straat en nieuwe voorzieningen zoals een museum.



De openbare bibliotheek krijgt een nieuwe locatie, zij verhuist van de huidige Meervaart naar het nieuwe MIX-gebouw, dat in fase 1 wordt gebouwd op de plek waar voorheen het stadsdeelkantoor stond. De nieuwe bibliotheek wordt vergroot naar een zogenaamd OBA XL–concept. Een plek die culturen met elkaar verbindt, waar jong en oud uitgedaagd worden om zich te blijven ontwikkelen, met een optimale afstemming op digitale media. Het grote voorbeeld is de OBA XL op het Oosterdokseiland. In de plannen zijn studiefaciliteiten opgenomen voor studenten en middelbare scholieren. Ook wordt een kleine bioscoop toegevoegd en zal royaal plaats worden gemaakt voor sociale activiteiten, inclusief een eigen horecavoorziening.

Het theater/congrescentrum De Meervaart onderzoekt de mogelijkheden voor een nieuw onderkomen met meer zalen. De huisvesting van het Meervaart theater is toe aan verandering. Het huidige gebouw voldoet steeds minder aan de eisen van deze tijd. Een nieuwe vestigingsplek voor een nieuw Meervaart theater wordt onderzocht. Er zijn verschillende opties, of op de huidige locatie, of in de Sloterplas of aan de zuidwest hoek van de Sloterplas. Langzamerhand komen meer partijen tot de conclusie dat een nieuw onderkomen wenselijk is en veel kan betekenen voor Osdorpplein/CNW. Een onderscheidend complex met een bijzondere uitstraling aan de oever van de Sloterplas kan het gebied aantrekkelijker maken en Osdorpplein/CNW versterken. Het proces loopt nog. Verschillende participatietrajecten zijn gaande over de haalbaarheid van de nieuwe Meervaart. Het resultaat hiervan wordt in maart 2021 verwacht.

Onderhoud- en maakstraat

Ten zuiden van de 'Tussen Meer' wordt een zone gerealiseerd voor onderhoud-, herstel-, reparatie- en maakbedrijven. Denk aan een schilder, meubelmaker, fietsenmaker, etc. Deze zone kan een rol spelen in de circulaire economie, die is gericht op verwerken en recyclen van bepaalde afvalstoffen en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden.

3.2. Programma in de plint

Zoals eerder aangegeven is het belangrijk om een levendige begane grond (plint) te creëren voor de optimale transformatie en opwaardering van het gebied. Voor een aangenaam woonmilieu en leefklimaat is een goed vormgegeven plint onderin de bouwblokken essentieel. De mix van functies, zoals wonen, werken, horeca en maatschappelijke voorzieningen is al vaker genoemd. Dergelijke plinten bieden een aangenaam woon/werkklimaat en verhogen de sociale veiligheid omdat er meer 'ogen op de straat' zijn. Deze specifieke invulling van de plinten sluit goed aan op de zonering met balans in reuring en rust. Zo ontstaan niet alleen bruisende ontmoetingsplekken, maar ook rustige woonstraten, verrassende ateliers en woon/werkwoningen of andere voorzieningen, die laagfrequent worden bezocht en waardoor geen reuring of rust, maar wel de gewenste ruis ontstaat.



Locatie	VS(vrije sector) en MDH (middeldure huur)	SH (soc huur)	Totaal	
Bestaand				
Bladergroen		21	21	te slopen in fase 2?
Suha 1 A en B	129	103	232	
Suha 1 C	15	29	44	
Europan	175		175	
Woonzorglocatie		57	57	bestaand
Suha 3		144	144	te slopen in fase 2
NW hoek		43	43	te slopen in fase 2
Boven A&H	61		61	
Boven K max		24	24	
Mirador	88		88	
Boven Winkels en hotel	1	84	85	
Tussenmeer nrd	49		49	
Tussenmeer zd	25		25	
Ing gebouw	80		80	
Lebo blok B	5	85	90	
Anslijnflat	100		100	raming
Sub totaal	728	590	1318	(43 won/ha)
Perc (vs+md)/ sh	55%	45%		
Nieuwbouw fase 1				
Suha 2 A en B	155	96	251	svz aug 2020
Suha combi blok		44	44	
Suha 2C	90	60	150	Raming uit 2020
Lebo blok C	119	52	171	
Don bosco	291	138	429	
SDK	350	150	500	Verdeling is raming
Woonzorglocatie/ Fly inn	77	19	96	Extra woningen
Subtotaal	1082	559	1641	
Perc (vs+md)/ sh	66%	34%		
Totaal in 2025	1810	1149	2959	(96 won/ha)
Perc (vs+md)/ sh	61%	39%		
Nieuwbouw fase 2	750	500	1250	Raming (40/40/20)
sloop fase 2 (suha 3, nw hoek, bladergroen)		-208	-208	
subtotaal	750	292	1042	
Perc (vs+md)/ sh	72%	28%		
Totaal in 2030/ '35	2560	1441	4001	(140 won /ha)
Perc (vs+md)/ sh	64%	36%		

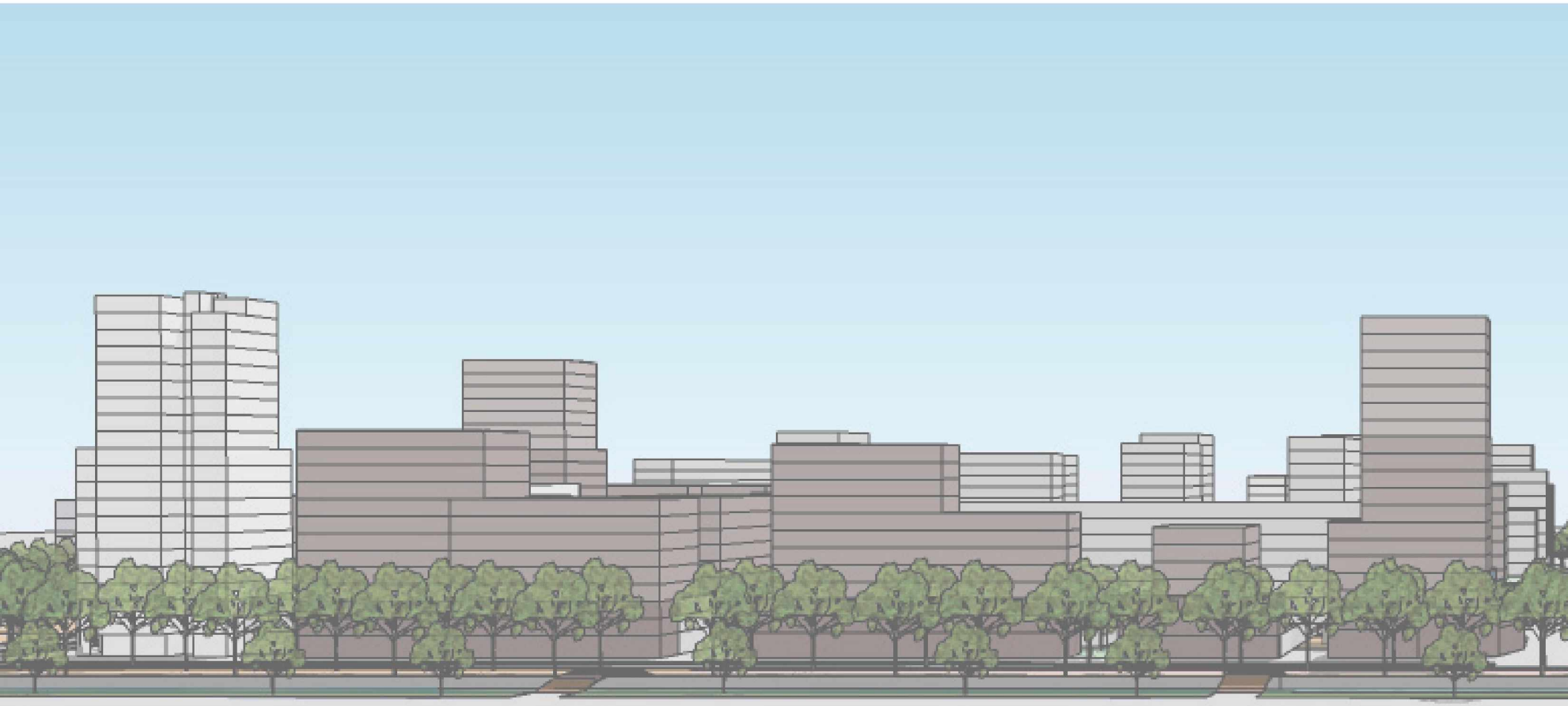
Locatie	VS(vrije sector) en MDH (middeldure huur)	SH (soc huur)	Totaal	
Bestaand	728	595	1318	(43 won/ha)
Perc (vs+md)/ sh	55%	45%		
Nieuwbouw fase 1	1082	559	1641	raming
Perc (vs+md)/ sh	67%	33%		
Totaal in 2025	1810	1154	2959	(96 won/ha)
Perc (vs+md)/ sh	61%	39%		
Nieuwbouw fase 2	750	292	1042	Raming
Perc (vs+md)/ sh	72%	28%		
Totaal in 2030/ '35	**2560**	**1446**	**4001**	(140 won /ha)
Perc (vs+md)/ sh	64%	36%		

Woningaantallen

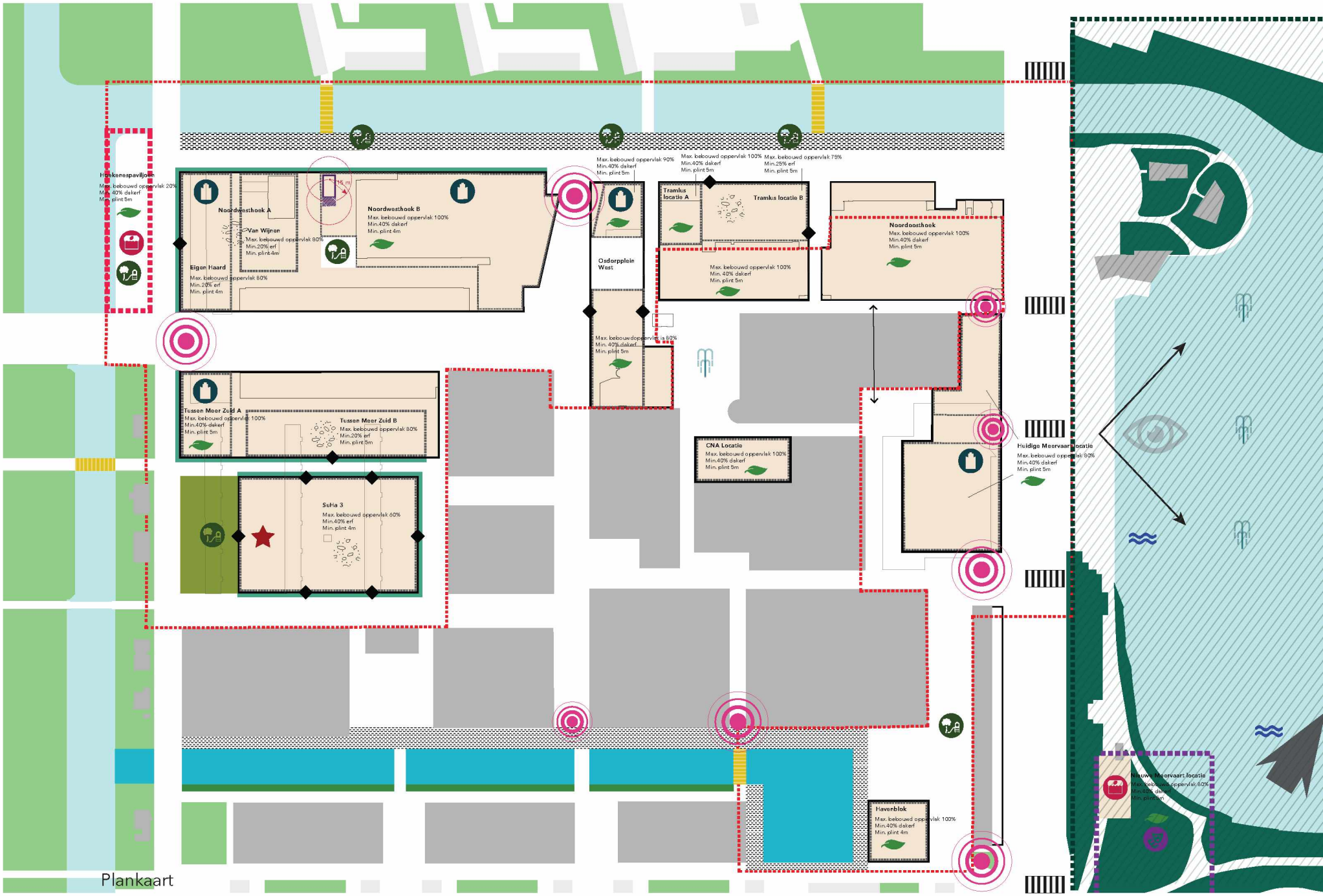
Tussenmeer Zuid	Totaal	Totaal met hoogbouw tot 60 m	wonen	kantoor	hotel	bedrijf	school	detail	horeca	bios	overig (leisure, mtsch)	BVO wonen	GBO omvorming co 0.75	aantal won 75 m2	75 m2 aantal pp, norm 0,5
Blok 1 hotel + blok 2	12.800	15.800			9.000							0	0	0	0
blok 2			3.000			800						3.000	2250	30	15
Blok 3	4.820	4.820	3.800			1.020						3.800	2850	38	19
Blok 4	5.720	5.720	4.700			1.020						4.700	3525	47	24
	23.340	26.340													
Suha 3															
Blok 1 (Alles-in-een-School)	15.880	15.880	12.380				3500					12.380	9285	124	62
Blok 2 (woning)	3.600	3.600	3.350								250	3.350	2513	34	17
Blok 3 (woning)	5.060	5.060	4.747								313	4.747	3560	47	24
Blok 4 (woning)	8.360	8.360	7.735								625	7.735	5801	77	39
Blok 5 (woning)	4.900	4.900	4.530								370	4.530	3398	45	23
	37.800	37.800													
Havenblok/ bladergroen															
blok 1	10.200	10.200	9.480								720	9.480	7110	95	47
	10.200	10.200													
Noord west hoek A															
Blok 1 (woning)	7.650	7.650	7.100								550	7.100	5325	71	36
Blok 2 (woning)	8.045	10.700	7.615								430	7.615	5711	76	38
Blok 3 (woning) +blok 4	9.500	9.500	9.260								240	9.260	6945	93	46
Blok 4 (woning)												0	0	0	0
Noord west hoek B															
Blok 5 (woning op gemaal)	2.150	2.150	1.910								240	1.910	1433	19	10
Blok 6 (woning)	4.750	4.750	4.280								470	4.280	3210	43	21
Blok 7 (woning)	8.185	10.895	7.860								325	7.860	5895	79	39
Blok 8 (woning)	7.115	7.115	7.115									7.115	5336	71	36
Hoekenes															
horeca	225	225							225			0	0	0	
	47.620	52.985													
Tramlus locatie															
Blok 1 (won)	2.400	2.400	2.400									2.400	1800	24	12
Blok 2 (tramlus)/ kantoor	7.500	7.500		7.500								0	0	0	0
Nood oost hoek															
Blok 1 (kantoor)	12.000	12.000		12.000								0	0	0	0
Blok 2 (won)	3.715	3.715	3.715									3.715	2786	37	19
Blok 3 (bioscoop)	2.400	2.400								2.400		0	0	0	0
	28.015	28.015													
Osdorppl -west															
Blok 3 Osdorpplein	6.400	8.780	5.650					750				5.650	4238	57	28
Blok 1 Hema -alleen won	3.400	3.400	3.400									3.400	2550	34	17
blok 1 Hema - winkel	(4122)							-							
Blok foodmarket	0											0	0	0	0
Blok 4 C&A	2.170	2.170	2.170									2.170	1628	22	11
Blok 2 bij kiosken	(1116)	0						-							
	11.970	14.350													
Sub totaal	158.945	169.690	116.197	19.500	9.000	2.840	3.500	750	225	2.400	4533	116.197	87.148	1.162	581
Meervaart															
blok (meervaart loc)-minimaal	23.000	26.000	6.300		7.500			3.400	3.400		3400	6.300	4725	63	32
blok (ing plein)-minimaal	7.000	7.000	2.700					2.150	2.150			2.700	2025	27	14
	30.000	33.000	9000	0	7500	0	0	5550	5550	0	3400	9000	6750	90	45
			125.197	19.500	16.500	2.840	3.500	6.300	5.775	2.400	7.933	125.197	93.898	1.252	626
Totaal toegevoegd in m2	188.945	202.690										met torens	extra won	110	

Totaal programma

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN






Noordwesthoek A
Noordwesthoek B
Max. bebouwd oppervlak 100%
Min.40% dakerf
Min. plint 4m
Van Wijnen
Max. bebouwd oppervlak 80%
Min.20% erf
Min. plint 4m
Eigen Haard
Max. bebouwd oppervlak 80%
Min.20% erf
Min. plint 4m
Osdorpplein West
Max. bebouwd oppervlak 90%
Min.40% dakerf
Min. plint 5m
Tramlus locatie A
Tramlus locatie B
Max. bebouwd oppervlak 100%
Min.40% dakerf
Min. plint 5m
Noordoosthoek
Max. bebouwd oppervlak 100%
Min.40% dakerf
Min. plint 5m
Max. bebouwd oppervlak 75%
Min.25% erf
Min. plint 5m
Max. bebouwd oppervlak 80%
Min. 40% dakerf
Min. plint 5m
Tussen Meer Zuid A
Max. bebouwd oppervlak 100%
Min.40% dakerf
Min. plint 5m
Tussen Meer Zuid B
Max. bebouwd oppervlak 80%
Min.20% erf
Min. plint 5m
SuHa 3
Max. bebouwd oppervlak 60%
Min.40% erf
Min. plint 4m
CNA Locatie
Max. bebouwd oppervlak 100%
Min.40% dakerf
Min. plint 5m
Huidige Meervaart locatie
Max. bebouwd oppervlak 80%
Min.40% dakerf
Min. plint 5m
Havenblok
Max. bebouwd oppervlak 100%
Min.40% dakerf
Min. plint 4m
Nieuwe Meervaart locatie
Max. bebouwd oppervlak 80%
Min.40% dakerf
Min. plint 5m

Plankaart



STEDENBOUWKUNDIG PLAN (SP)

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de volgende onderwerpen: bouwblokken, bouwprincipes, plint en de bovenbouw, rooilijnen, bestaande en nieuwe kavelgrenzen, algemene bouwregels, voorbeelduitwerking en Welstand.

Stip aan de horizon

Osdorpplein/CNW is een hoogstedelijke plek, waar ontmoeten centraal staat. Het intensieve gebruik van de ruimte, de diversiteit aan functies en de grote dichtheid van de bouwplannen stimuleren ontmoeting tussen bewoners, bezoekers en passanten. Osdorpplein/CNW biedt de mogelijkheid om op één plek te kunnen wonen, werken en recreëren. In fase 2 worden de huidige 100% woonbuurten gemengder, door onder andere wonen en werken te combineren. Vooral de mogelijkheid om de plinten te benutten voor andere functies dan wonen gaat veelvuldig worden ingezet. Kantoren kunnen zich daar vestigen en er is ruimte voor extra maatschappelijke functies zoals een basisschool, opvangplekken en huiskamers. Ook is er voldoende plaats voor de vestiging van medische en zorgverlenende instanties. Denk daarbij aan huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, zorgverleners (zie programmakaart op pagina 42).

Natuur

Het centrum, dat ook hoogstedelijk is ingericht, wordt aan alle kanten omringd door water en groen. De Sloterplas is één van de belangrijkste natuur- en recreatiegebieden van stadsdeel Nieuw-West. Betere verbindingen, zoals bruggen over de bestaande en nieuwe grachten, versterken de verbinding met de omliggende groengebieden. Het groene karakter wordt verder versterkt door groen op daken, pleinen en binnenterreinen

Mobiliteit en bereikbaarheid

Mobiliteit en goede bereikbaarheid zijn belangrijke opgaven voor Osdorpplein/CNW. Grote delen van het plangebied worden autoluw uitgevoerd en groener. Faciliteiten voor fietsers, deelauto's en oplaadpunten voor elektrische auto's dragen hieraan bij. De verkeersomloop wordt zodanig aangepast dat de kruising tussen auto's en voetgangers/fietsers zoveel mogelijk worden voorkomen. Verbetering voor autoverkeer op de 'Meer en Vaart' wordt onderzocht. Atoekomstplannen over mobiliteit hangen nauw samen met de ontwikkelingen rondom de Nieuwe Meervaart. Een voorstel is om alleen autoverkeer naar het noorden op de 'Meer en Vaart' toe te staan. Voor auto's zijn er op vijf locaties parkeervoorzieningen. De snelle busverbinding Westtangent is een al feit en de uitbreiding van de Amsterdamse metro met een Oost-West-traject wordt meegenomen in de toekomstplannen.

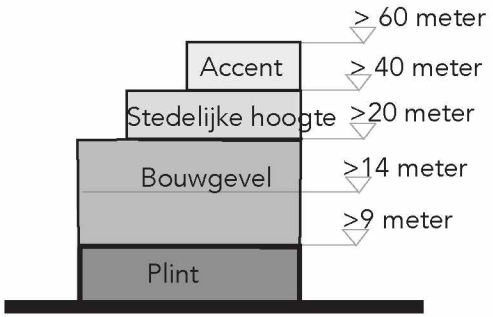
4.1. Bouwblokken

De uitgangspunten voor de stedelijke ruimte worden ondersteund door een verticale gevelindeling van de gebouwen. De nieuwe bebouwing krijgt een compact stedelijk karakter. Tot aan een hoogte van 9 meter bevindt zich de plint; de begane grond en soms de verdieping die daarboven zit. De plinten worden ingevuld met verschillende functies, die goed contact maken met de buitenruimte. Erboven bevindt zich de straatwand, tot een maat van 20 meter. Gebruikers en bewoners van deze lagen bevinden zich in een afgeschermde wereld. Als ze daar zin in hebben, kunnen ze zich mengen in het stedelijk leven; vanaf balkons en ramen is de individuele mens nog te herkennen en is communicatie mogelijk.

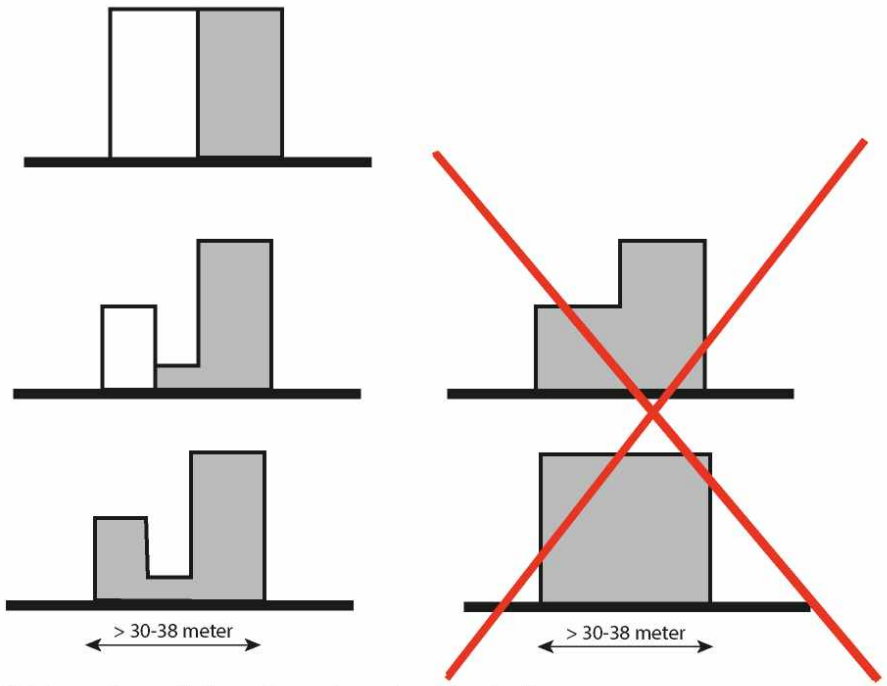
Daarboven ontvouwt zich het anoniemere stedelijk leven, in de zone tussen 20 en 40 meter. Een relatie met de straat is er nauwelijks, wel geven de hogere gevels met hun ramen een stedelijk gevoel van veelheid, van drukte. In het bijzonder de hoogteaccenten van 60 meter tonen op stedelijke schaal de intensiteit van de stedelijkheid van een gebied. In alle plannen wordt rekening gehouden met lichte straten en een bovenbouw die niet domineert in de openbare ruimte. Functies in de bovenbouw hebben door 'setbacks' (terugliggende woonlagen) een grotere onderlinge afstand. Het uitzicht, de zoninval, de privacy van de woningen en het 'landschap' op de daken van de gebouwen worden verbeterd.

4.2. Bouwprincipes

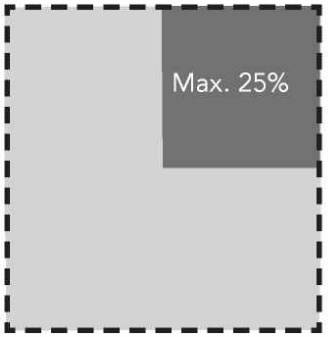
Osdorpplein/CNW is gebouwd in verschillende bouwblokken met binnenterreinen met een semi-privé of collectief karakter. Minimaal één derde van de begane grond laag is open en zorgt voor een entree van de besloten binnenterreinen van de bouwblokken. Deze entree is een smalle opening met verrassende elementen. De gehele inrichting van het binnenterrein is hoogwaardig groen. Vanuit de openbare ruimte is er steeds zicht op de groene binnenruimte, ook wanneer het betreffende binnenterrein niet toegankelijk is. Het collectieve binnenterrein is openbaar toegankelijk, met gereguleerde sluitingstijden in de avond/vroege ochtend.



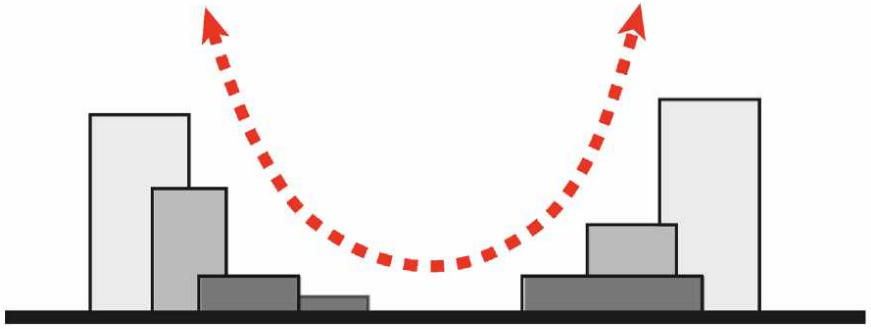
Opbouw van een bouwvolume



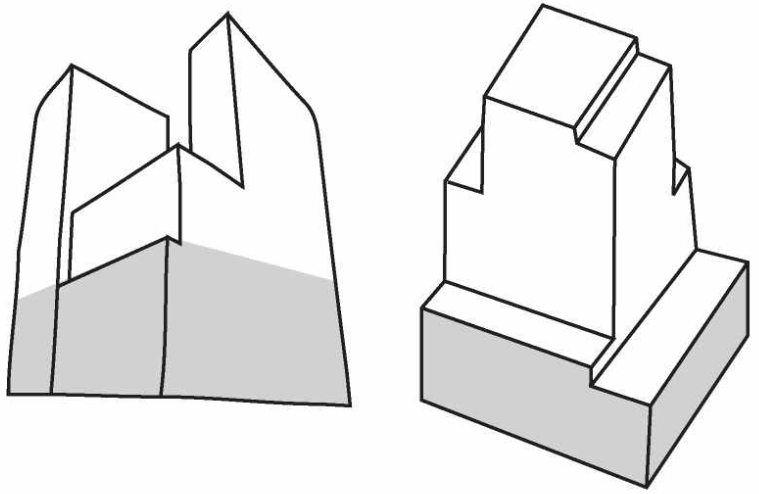
Voldoende gedeferentieerd: verticale geleding



De bouwhoogte van 40 tot 60 meter per bouwblok mag maximaal 25% van het totale grondoppvervlak bedragen



Trapgewijs gebouwd



Slanke en statige torens in een bepaalde compositie met eigen expressie

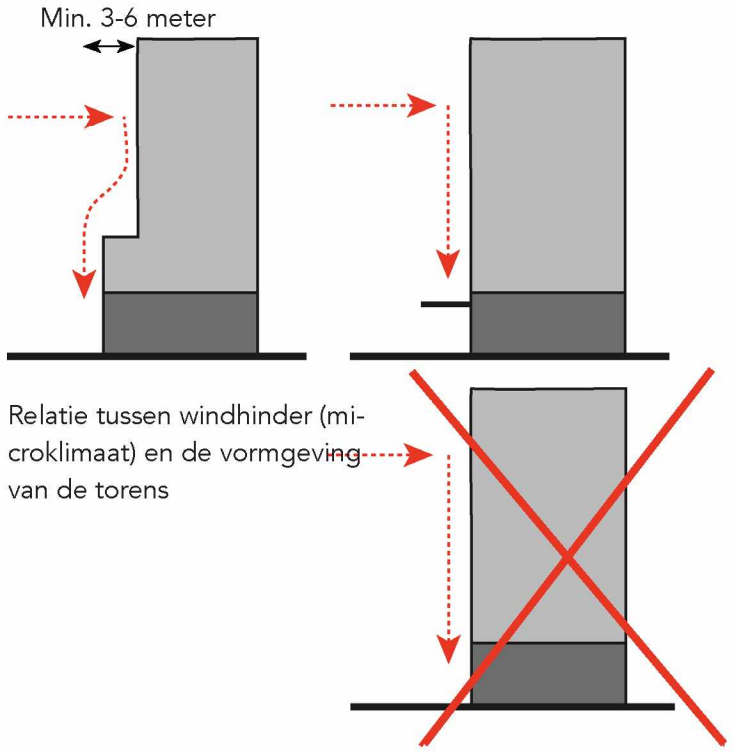
4.3. De plint en de bovenbouw

De plint wordt ingevuld voor divers gebruik. De minimale hoogte die hiervoor nodig is, is tussen 4 en 9 meter. Er is een sterke wisselwerking tussen binnen en buiten. Deze levendigheid en dynamiek zijn van groot belang voor een duurzaam functionerende stad, een van de belangrijke missies voor de toekomst voor Amsterdam. Juist de plinten bieden de ruimte om veranderingen in gebruik mogelijk te maken. Daarom is het belangrijk ervoor te zorgen dat flexibiliteit in de inrichting van de plinten altijd mogelijk blijft, ook als in de toekomst nieuwe wensen en behoeftes ontstaan.

Een plint kan uit twee tot drie lagen bestaan. Daarboven bevindt zich de stedelijke bovenbouw. De hoogste bouwdelen (stedelijke accenten) mogen maximaal 25% van het totale grondoppervlak per bouwblok beslaan. Iedere (woon)toren die daarboven uit komt, maakt deel uit van een architectonische eenheid binnen het bouwblok. Voor Osdorpplein/CNW is gekozen voor slanke torens, met een bruto-vloeroppervlak van circa 600-750 m², die tevens 'verjongen' (slanker worden in de hoogte). Dit versterkt de transparantie. De torens worden met voldoende afstand van elkaar geplaatst, zodat zicht en zonlicht optimaal worden benut.

4.4. Rooilijnen

Rooilijnen zijn de vastgestelde grenzen tussen openbare en private gronden, Aan de buitenkant van de bouwblokken ligt de rooilijn vast, aan de binnenkant niet: hier kan dus met de rooilijn worden geschoven. In sommige gevallen mag de rooilijn voor de plint aan de voorkant bij sommige plekken terug liggen, bijvoorbeeld als rekening moet worden gehouden met dwarsstraten. Door een voortuin, tuinbank, picknicktafel te plaatsen ontstaan zogenaamde overgangszones, die een positieve bijdrage leveren aan de openbare buitenruimte. De voorgevel van de bouwblokken wordt minimaal elke 30 meter onderbroken door een ingang naar de binnenruimte, met een minimale variatie in hoogte en materiaalgebruik. De rooilijnen op de hoeken van de bouwblokken liggen vast, waardoor een de heldere blokstructuur van het stadsdeel in tact blijft.



4.5. Bestaande en nieuwe kavelgrenzen



De nieuwe kavels zijn gebaseerd op de huidige eigendomsgrenzen. Bij het ontwikkelen van een bouwblok dat uit verschillende vastgoedeigenaren bestaat, kan de samenstelling van de bouwvolumes en het totale programma onderling schuiven, mits dit met de gemeente en/of supervisor is afgestemd. Hierdoor kunnen ook bestaande kavelgrenzen wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het ontwikkelen van het Noordwesthoek blok, kavel Van Wijnen. Een deel van de huidige openbare ruimte aan de noord-, zuid- en oostzijde wordt bij de kavel getrokken. De gemeente zal met de betrokken eigenaar of erfpachter in gesprek gaan om delen van die kavels te verrekenen of te compenseren. De uitwerking van dit thema wordt nader uitgewerkt in een zogenaamd 'kavelpaspoort'.

4.6. Algemene bouwregels blokken

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de bouwblokken geformuleerd. Het bouwblok met bijbehorende regels en programma vormt de basis voor het kavelpaspoort, dat het kader vormt voor de afspraken met de marktpartijen. De bouwregels zijn dusdanig geformuleerd, dat deze voldoende ruimte laten om op verschillende manieren het beoogde programma te realiseren. Deze vrijheid kunnen de vastgoedeigenaren (ontwikkelaar) en architect benutten om naar eigen inzicht de meest wenselijke invulling te geven aan het bouwblok. De algemene bouwregels worden aangescherpt in de van toepassing zijnde kavelpaspoorten.

Ontwikkelstrategie

Er wordt een eigen ontwikkelstrategie toegepast voor ieder bouwblok. Elk bouwblok heeft verschillende bouwvolumes met elk een eigen architectonische stijl. Voor elk bouwblok geldt een maximale bouwhoogte en volumevoorstel: hoe groot wordt de omvang en de inhoud van het bouwwerk. De bouwregels van de bouwblokken vormen de uitgangspunten waarvan, in bepaalde gevallen, in overleg van afgeweken kan worden als dat nodig is. Als de eigenaar besluit de nieuwe woning zelf te bouwen, dan gelden niet alle juridische bouwregels, bijvoorbeeld als het gaat om duurzame bouwregels.

De vliegroute van en naar Schiphol heeft ook veel invloed op de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied, zoals bij het bepalen van de bouwhoogte. Alle bouwplannen hoger dan 42 meter moeten, vanwege luchtvaartveiligheid, worden voorgelegd aan het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Initiatiefnemers zullen minimaal aan de wettelijke vereisten moeten voldoen. Als de gemeente de kavel van een andere partij heeft gekocht, dan wordt de ontwikkeling van de kavel aanbesteed. Verschillende ontwikkelaars hierop mogen hieraan meewerken. Het is mogelijk dat dan meer eisen en ambities kunnen worden gesteld.

In goed overleg

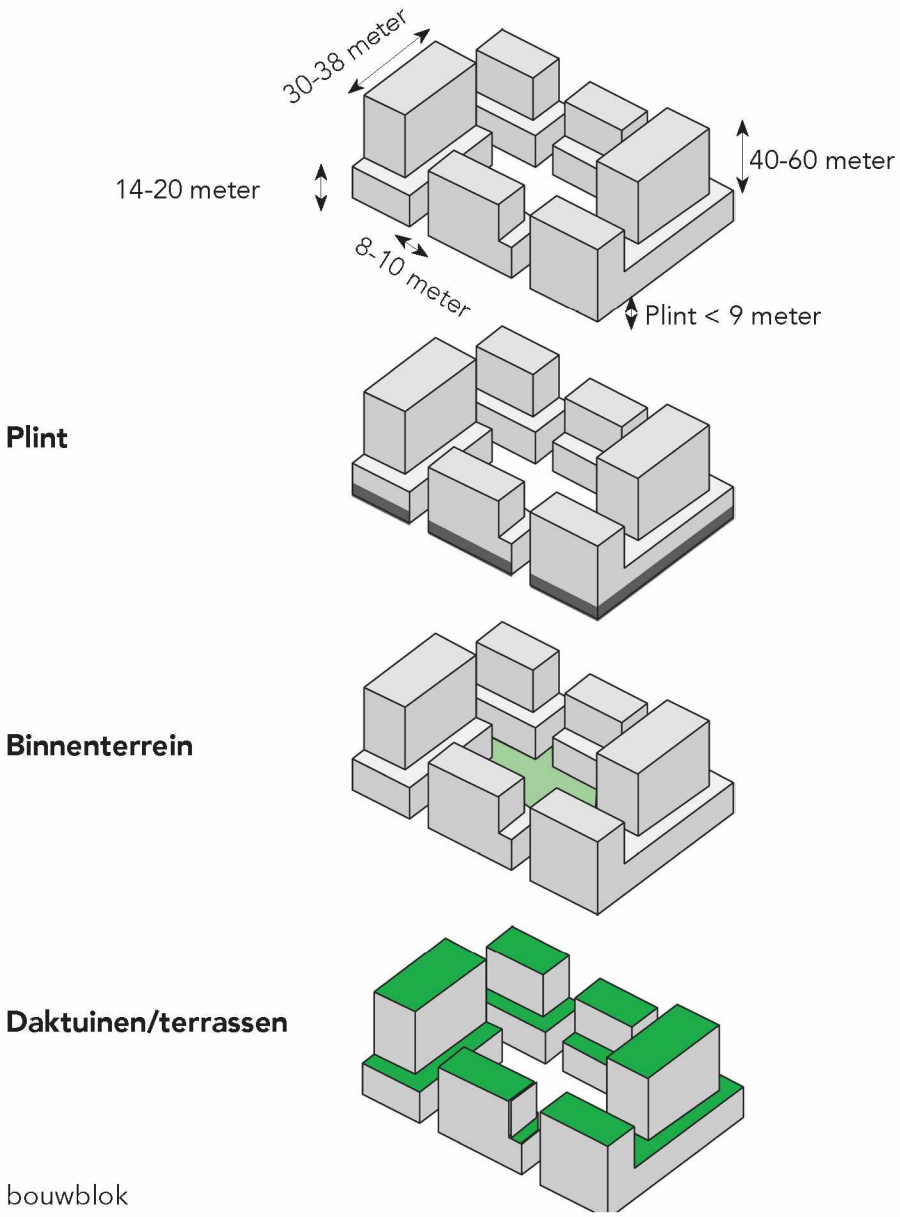
In fase 2 worden er in totaal negen bouwblokken onderscheiden (zie plankaart: de Nieuwe Meervaart-locatie is hier buiten gelaten). Ieder individueel bouwblok wordt in de ontwikkelstrategie mee genomen. Samenwerking tussen de bestaande erfpachters en eigenaren zal regelmatig nodig zijn om goed te kunnen transformeren. Er moet namelijk rekening gehouden worden met de verschillende stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten, verschuivingen van de kavelgrenzen en overige condities en spelregels. Hoewel niet geëist, wordt deze samenwerking wel aanbevolen. Dit zorgt voor stedenbouwkundige samenhang tussen de verschillende voorstellen en de noodzakelijke architectonische verschillen worden zo overzichtelijk. Goed overleg is ook nodig om onderlinge afspraken te maken over het woon- en niet-woonprogramma, zodat de lusten en lasten eerlijk worden verdeeld. Gespreksonderwerpen die sowieso in gezamenlijk overleg besloten moeten worden zijn: een goedkopere en efficiënte gemeenschappelijke parkeeroplossing, warmtekrachtoplossing en eventuele sanering. Al deze elementen kunnen beter per bouwblok worden opgelost dan per gebouw.

Bouwregels

Naast de hiervoor genoemde zaken en algemene principes, gelden er ook concrete bouwregels voor respectievelijk de opbouw van bouwblokken, plint, architectuur, parkeergarages en duurzaamheid.

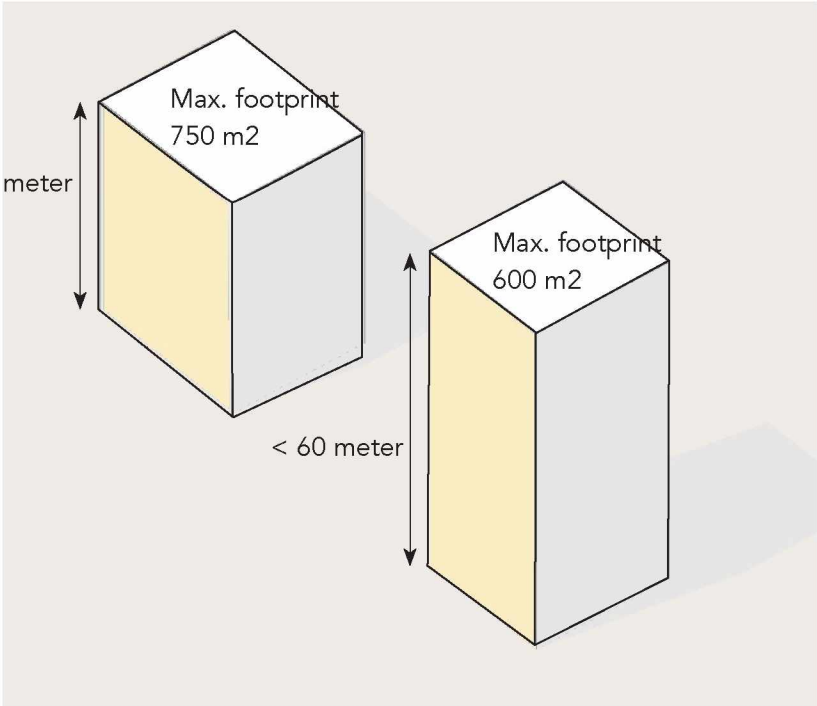
Dit zijn de bouwregels voor de opbouw van bouwblokken :

- Het plangebied is opgebouwd uit samengestelde bouwblokken. Zij vormen aan de buitenzijde de wanden van de openbare straat, aan hun binnenzijde ontstaat een besloten binnenwereld.
- Deze besloten binnenwereld of collectieve binnenterrein (openbaar toegankelijk tot een bepaald tijdstip en mogelijk afsluitbaar) beslaat minimaal 40% per bouwblok. Dit is niet-bebouwde ruimte die vrij gebruikt kan worden door de bewoners.
- De collectieve binnenterreinen zijn zichtbaar vanaf de straat via openingen in het bouwblok. Deze openingen hebben een minimale maat van 8 meter en maximaal 10 meter.

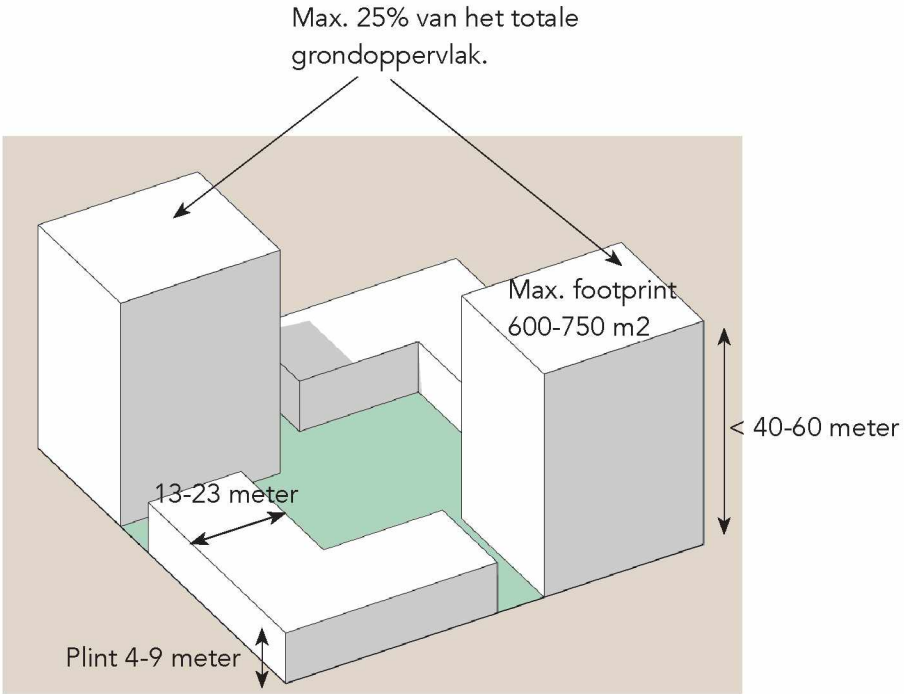


Samenstelling van het bouwblok

- Het collectieve binnenterrein van het bouwblok dient als tuin te worden ingericht. Hiervoor is een minimale gronddiepte van 1 meter nodig, om een grote boom te kunnen planten. De hoogte van het collectieve binnenterrein is inclusief de gronddekking van 1 meter, maximaal 1 meter hoog. Eventuele daktuinen op de plint zijn nodig voor waterberging. De looppaden langs het collectieve binnenterrein en op het dak kunnen lager liggen dan de plantvakken. Minimaal 40% van het binnenterrein en daktuinen is hoogwaardig groen, het levert een bijdrage die nodig is voor de biodiversiteit van de omgeving.
- De collectieve binnenterreinen zijn een gebruiksruimte en toegankelijk voor de bewoners van alle gebouwen van het bouwblok. Private zones in dit binnenterrein liggen maximaal 5 meter uit de gevel. De openingen die toegang geven aan de binnenterreinen, zijn altijd toegankelijk voor elke bewoner van het bouwblok.
- Naast elkaar gelegen gebouwen hebben verschillende breedtematen. Elk gebouw heeft een eigen entree naar de straat en een eigen interne verticale ontsluiting, gekoppeld aan het collectieve binnenterrein.
- Elk gebouw heeft zijn eigen beeldtaal/verschijning, zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat. Doorlopende verdiepingshoogtes en dakranden tussen aangrenzende gebouw(delen) worden vermeden.
- Elk gebouw heeft een plint, een middendeel en eventueel een anoniemere hoogbouw. De plint is altijd gericht op contact met de straat en heeft een maximale hoogte van 9 meter. Het erboven gelegen middendeel tot 20 meter is ook gericht op de straat, met meer openbare functies aan de straat, balkons, Franse balkons en een sculpturale gevel. Daarboven bevindt zich de hoogstedelijke anoniemere hoogbouw tot een maximaal van 40 meter en bij sommige plekken zelfs tot 60 meter. Het is een eigentijdse interpretatie van de klassieke driedeling: onderverdiepingen (onderbouw), middenverdiepingen (middenbouw) en bovenverdiepingen (bovenbouw).
- Bij straten smaller dan 12 meter ligt de bebouwing boven de plint minimaal 3 meter terug.
- Gebouwen hebben zijden aan alle kanten. Per gebouwdeel moet duidelijk zijn dat het een geheel vormt. Wel kunnen achterzijde, zijkant en voorzijde andere accenten hebben.
- Accenten in de voorgevel (overstekken, erkers, balkons of geleding) steken maximaal 1 meter uit de rooilijn en vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld, waarbij ze het gevelbeeld niet overheersen. Ze zijn mogelijk vanaf 4 meter hoogte.
- Groene voor- en achtergevels zijn zeer gewenst, zeker op de zonnige zijde waar ze ook kunnen zorgen voor vermindering van hittestress (hoge buitentemperatuur die de gezondheid of het functioneren van mensen aantast). Bij de gevels die niet aan de straatzijde liggen, is veel meer mogelijk: hier kan de gevellijn variëren en zijn grotere gevelaccenten tot maximaal 2 meter uit de gevellijn mogelijk.
- Terrasafscheidingen op het binnenterrein en andere erfafscheidingen binnen één bouwblok worden integraal opgenomen in het ontwerp van het gebouw.
- De rooilijn is niet de verplichte gevellijn, maar de maximaal mogelijke gevellijn. Onderbrekingen tussen gebouwen zijn mogelijk. Wel moet voor het publiek altijd helder zijn waar de grens tussen openbaar en privé ligt.
- De maximale bouwdiepte voor een gebouw in een bouwblok met een binnenterrein is 21 meter, met uitzondering van de torens. Eenzijdig georiënteerde woningen, met een beperkte keuze voor buitenruimte (zoals balkon, loggia of inpandig balkon) zijn ongewenst, in verband met de woonkwaliteit.



Maximale footprint van de torens in schema



Verhoudingen tussen de torens in een bouwblok: plint-bouwdiepte-torens

- Bij sommige plekken waar de aaneengesloten gevelwand onderbroken wordt, zijn er zogenaamde incisies geïntroduceerd. Op deze plekken wordt maximaal 1 meter hoogte gerealiseerd (in verband met de minimale grondlaag), soms terugliggend ten opzichte van de naastgelegen bouwvolumes. Deze incisies zijn overwegend groen en vormen een podium van waaruit men vanuit het collectieve binnenterrein visueel contact heeft met de openbare ruimte op het maaiveld, de bovenkant van de grond van het terrein. De incisies zijn vanuit het collectieve binnenterrein toegankelijk voor elke bewoner van het bouwblok. Het collectieve binnenterrein en de aansluiting op het maaiveld zijn zorgvuldig ontworpen en worden beschouwd als 'vijfde gevel', als aanvulling op de vier zijwanden van het bouwblok.
- Op eigen terrein wordt er ruimte gereserveerd voor algemene nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en gas) in de plint/kelder/binnenterrein. Deze mogen niet direct grenzen aan de openbare straat in verband met het de wens om blinde gevels te voorkomen.
- In samenwerking met de gemeente wordt het bouwplan (met eventuele kelders en grondverbetering rondom en onder de kelders) getoetst aan de hand van een geohydrologisch model. Dit is een methode die de (grond)waterstand en -kwaliteitberekent, de stromingsrichting en – snelheid laat zien en de waterspanningen en de doorlatendheid van de grond inzichtelijk maakt. Zo kan van te voren goed bepaald worden of er voldoende ontwatering en grondwaterdoorstroming op de openbare buitenruimte kan worden aangesloten.
- Voor het programma geldt dat het aandeel werken binnen een bouwblok altijd groter kan worden dan opgenomen in de programmatabel, met uitzondering van de supermarkt, horeca en dagelijkse detailhandel.

Bouwregels voor de plint

- De minimale bouwhoogte van de plint is 4 meter. Langs de Osdorpergracht en de 'Meer en Vaart' is de plinthoogte minimaal 4 meter. De plinthoogte is 2 tot 3 lagen met een totale hoogte van maximaal 9 meter (bovenkant vloer- tot bovenkant vloer).
- De plinthoogten variëren. Naast elkaar liggende plinthoogtes zijn nooit gelijk, een sprong de hoogte in is minimaal 0,5 meter.
- Voor de detailhandel en andere bedrijvigheid in de plint geldt een maximale gevelbreedte van 20 meter.
- De plinten hebben een open karakter waardoor zichtbaar wordt wat er achter de gevel gebeurt en er interactie ontstaat tussen de functies op maaiveldniveau en de openbare ruimte.
- Zonnepanelen zijn niet toegestaan op het dak en gevel van de plint.

Bouwregels voor de architectuur

- De gevels van de gebouwen langs de rooilijn hebben een verticale delen. De verticale en/of roosterverdeling zorgt voor een rijkere beleving op straatniveau voor de voetganger en fietser.
- De plint is in architectuur gekoppeld aan het gebouw waar het onderdeel van uitmaakt en niet aan de plint van de naastliggende gebouwen.
- De gebouwen zijn opgetrokken uit duurzame materialen die terug kunnen stromen in een kringloop. Het circulaire systeem kent twee kringlopen van materialen: een biologische kringloop, waarin reststoffen na gebruik veilig terugvloeien in de natuur. Of een technische kringloop, waarvoor product (onderdelen) zo zijn ontworpen dat deze op kwalitatief hoogwaardig niveau opnieuw gebruikt kunnen worden.
- De kleur van de materialen varieert in tinten, zoals aangegeven op het kleurenpalet (zie Beeldkwaliteitsplan).
- Het gebruik van hergebruikte of demontabele materialen heeft de voorkeur. Metselwerk van gebakken bakstenen is toegestaan, vanwege het gebruik van natuurlijke grondstoffen en de lange levensduur. Dat geldt ook voor het gebruik van hout, zeker omdat dit bijdraagt aan circulair bouwen en oververhitting van het gebouw en de omgeving voorkomt. Het is mogelijk om afwijkende materialen te gebruiken voor accenten in de gevel. Kunststof gevelafwerking is te allen tijde niet toegestaan.
- Ter plekke van de incisies en de binnenterreinen is zachter, lichter, afwijkend materiaalgebruik mogelijk. Te denken valt aan een groene gevel of een houten afwerking.

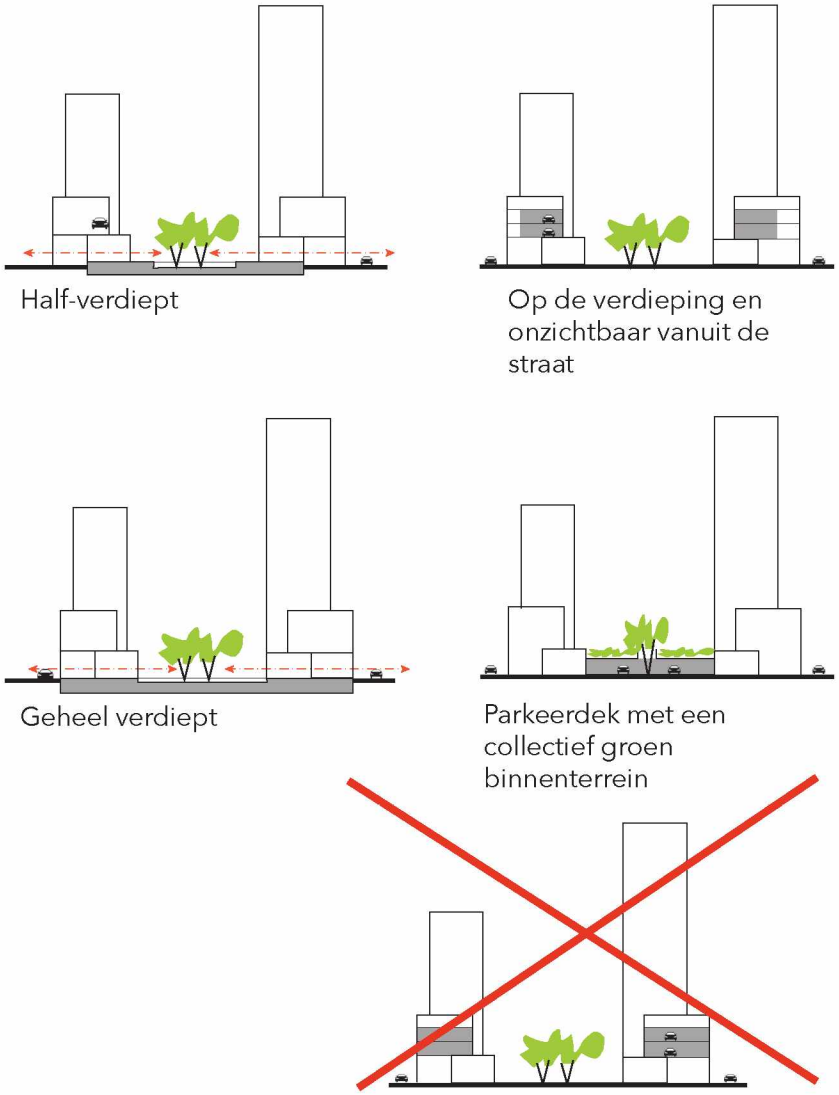
- Bij voorkeur werken minimaal twee architectenbureaus aan een bouwblok, zodat er sprake is van verscheidenheid in architectuur.

Bouwregels voor de parkeergarages

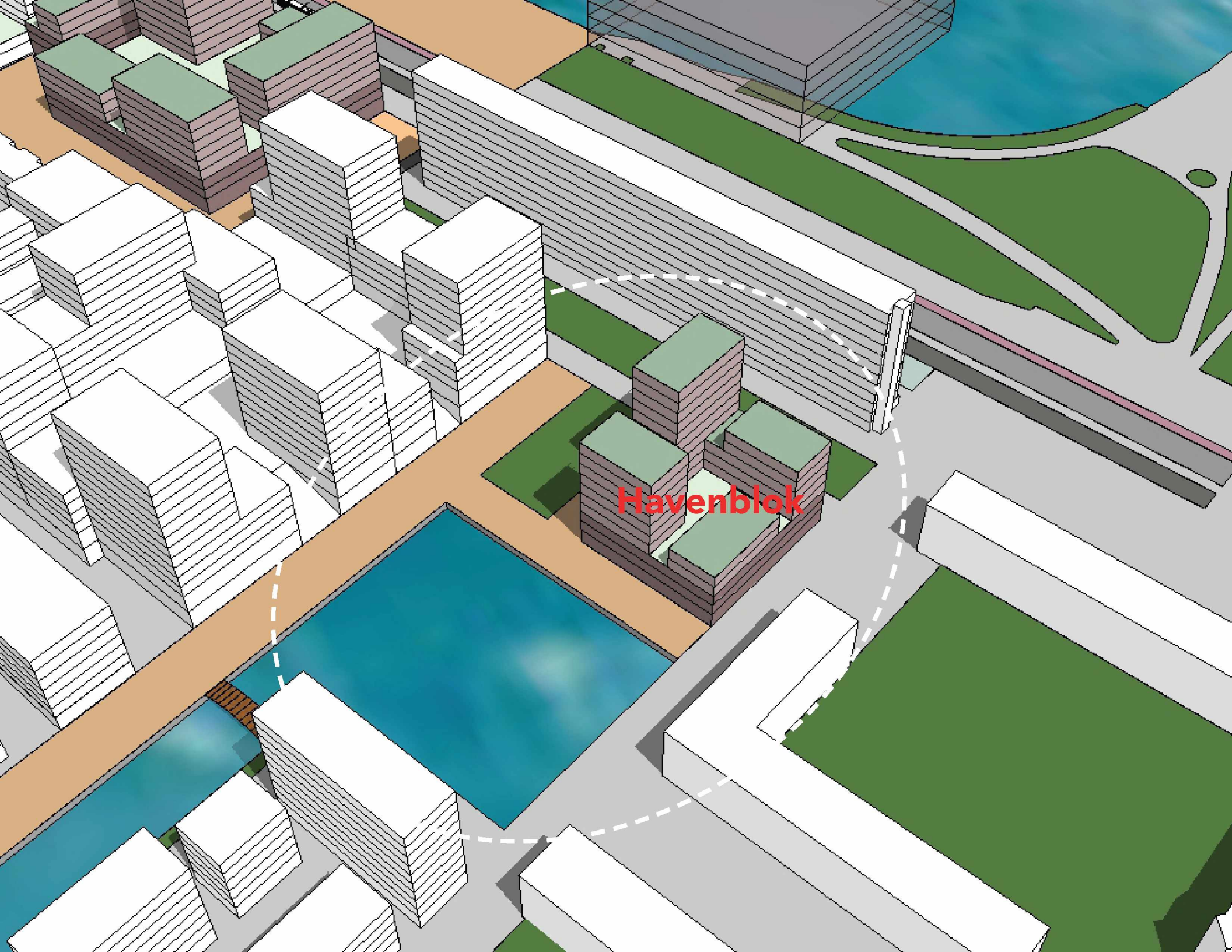
- Parkeergarages worden ontsloten vanaf de (autoluwe) zijstraten en niet vanaf de hoofdverbindingen.
- Parkeren voor bewoners, bezoekers en werknemers dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- Parkeergarages zijn ondergronds of onder bepaalde voorwaarden op de verdieping. Bij parkeren op maaiveldniveau en verdieping moet deze functie altijd omsloten worden door andere levendige functies. Denk bijvoorbeeld aan: wonen, werken, maatschappelijke functies en horeca. Hierdoor blijft een levendige plint gewaarborgd.
- Half-verdiept parkeren en parkeren op de verdieping moet tenminste 5 meter uit de voorgevel worden gerealiseerd.
- Bij ondergrondse garages moeten maatregelen genomen worden om grondwaterstroming onder het gebouw te garanderen.
- Inritten van parkeergarages worden geïntegreerd in de bebouwing, met een volledig inpandige hellingbaan. In verband met de verkeersveiligheid wordt op eigen terrein, aansluitend op het openbaar gebied, een vlakstand gerealiseerd van tenminste 5 meter.
- De bediening van garagedeuren en/of slagbomen wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Garagedeuren of -hekken liggen maximaal 0,5 meter terug van de voorgevelrooilijn, om donkere nissen en onbestemde schuilplekken te voorkomen.
- Fietsparkeren is altijd inpandig en vindt bij voorkeur plaats in gemeenschappelijke fietsenbergingen, liefst op de begane grond en zoveel mogelijk terugliggend van de rooilijn.
- Fietsparkeerplekken moeten minimaal 5% geschikt zijn voor bijzondere fietsen zoals bak- en/of elektrische fietsen of scootmobielen.
- Fiets- en scooterstallingen worden gerealiseerd conform de kwaliteitseisen toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid in ‘Parkeernormen fiets en scooter’, d.d. 19 maart 2018.
- De parkeergarages worden voorbereid op 100% elektrisch rijden in de toekomst. 50% van alle parkeerplaatsen voor auto’s dient voorzien te zijn van een oplaadpunt voor elektrische auto’s.

Bouwregels voor duurzaamheid

- Het maken van demontabele ontwerpen, leasen van producten, gebruik van BIM en materialenpaspoorten wordt gestimuleerd.
- Minimaal 20% van de gevels aan het binnenterrein wordt voorzien van een beplanting met klimplanten of beplanting op de wanden. De gevels zijn hierop ontworpen. Met name gevels op de zuidzijde hebben baat bij vergroening, omdat hiermee hittestress beperkt wordt.
- Per bouwplan/initiatief worden er minimaal 3 natuurinclusieve maatregelen geïntegreerd in de ontwikkeling, conform de afspraken genoteerd in ‘Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën’ (https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1_).
- Er wordt zo klimaatneutraal mogelijk gebouwd, waarbij de landelijke BENG-normering leidend is. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen.
- Een MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) norm is gesteld op 0,8 €/ m2 (exclusief zonnepanelen). De MPG geeft de milieubelasting aan van materialen die worden toegepast bij nieuwbouw van kantoren en woningen.
- Het dakoppervlak bestaat voor minimaal 40% uit hoogwaardig groen. Met name de lagere daken, waar veel zicht op is en die eventueel gebruikt kunnen worden als terras, zijn hier geschikt voor. De hogere daken kunnen worden gebruikt voor het opwekken van energie. Beide toepassingen zjin ook mogelijk op hetzelfde dak.
- Ontwikkelingen zijn zelfvoorzienende waterberging (rainproof). Deze voorzieningen kunnen 60 liter per m2 vasthouden en vervolgens vertraagd (maximaal 1 liter/ m2/ uur en na 60 uur leeg) bij voorkeur door bodeminfiltratie en anders in het riool/ oppervlaktewater afvoeren.



Verschillende mogelijkheden voor gebouwde parkeervoorzieningen


Havenblok

4.7. Voorbeelduitwerking bouwblokken

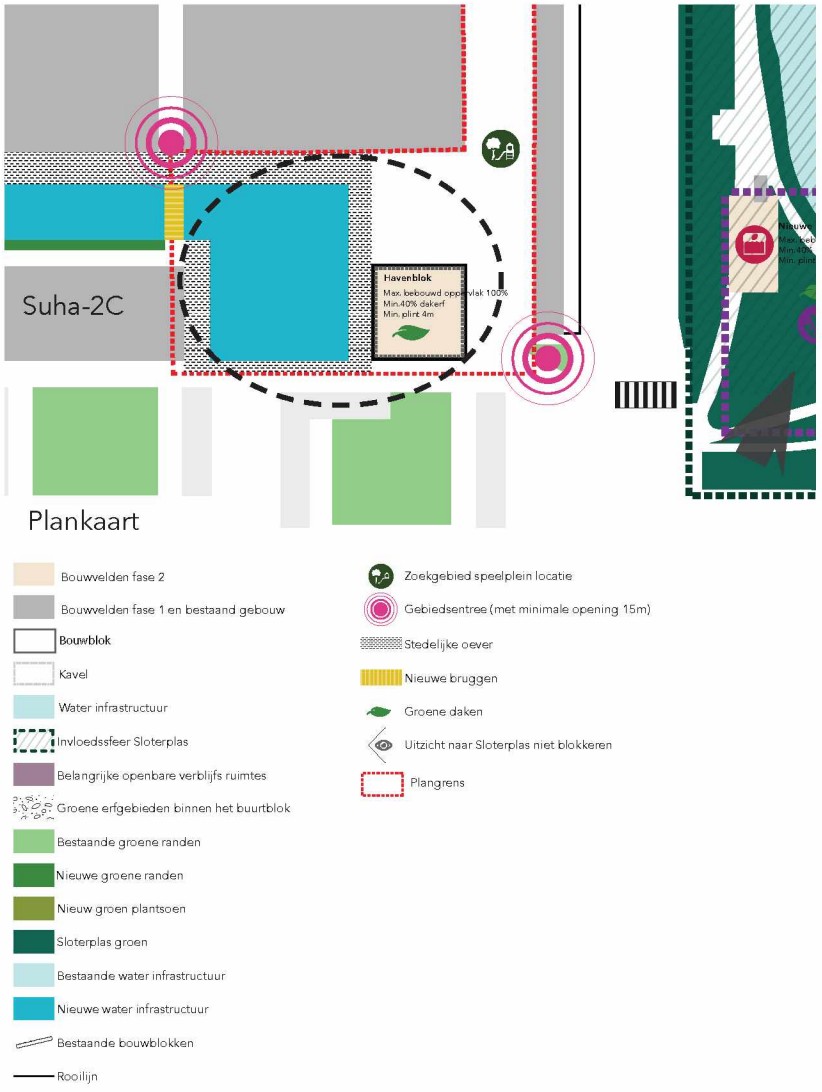
Hieronder worden de bouwregels van verschillende voorbeelduitwerkingen van de bouwblokken beschreven. Per bouwblok worden de bouwregels toegelicht op basis van de volgende elementen: bouwmassa, plint, binnenterrein, parkeren en architectuur.

HAVENBLOK

Het havenblok ligt aan het uiteinde van de Nieuwe Osdorpergracht, ten oosten van de voorgestelde toekomstige havenkom. De Nieuwe Osdorpergracht wordt gezien als de zuidelijke grens van Osdorpplein/CNW. De havenkom maakt deel uit van de ontwikkeling van het havenblok. Dit havenblok vormt samen met het MIX-blok, aan de noordzijde en het Suha-2C blok aan de westzijde, één stedenbouwkundige compositie. Door de ligging vormt het havenblok een verbijzondering, waarbij de Nieuwe Osdorpergracht op dit blok eindigt en niet meer op de Anslijnflat. Desalniettemin, mag het hoogste bouwdeel van het havenblok niet hoger liggen dan de Anslijnflat, om het zicht op de skyline van Osdorpplein/CNW vanuit Sloterplas niet te verstoren. Het havenblok mag niet zichtbaar zijn vanuit Sloterplas.

Bouwmassa

- Maximale bouwhoogte is niet hoger dan Anslijnflat (circa 38 meter).
- Voor torens tot maximaal 38 meter is het maximale vloeroppervlak van de begane grond 750 m2.
- Minimale bouwhoogte is 16 meter.
- Samengesteld bouwblok.
- Alzijdig.
- De havenkom maakt deel uit van het gebouw.
- 75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen.
- Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons of geleding) mogen maximaal 1 meter uit de voorgevellijn steken.
- Gevelaccenten moeten een integraal onderdeel vormen van het gevelbeeld en mogen het gevelbeeld niet overheersen.



Plint

- Aan de havenkom is een actieve plint mogelijk, denk bijvoorbeeld aan niet-woonfunctie: werk, maatschappelijke functie of horeca met een minimale verdiepingshoogte van 4 meter. Hierdoor komt er meer reuring, waardoor een levendige plint ontstaat. Voorwaarden voor een succesvolle plint zijn een flexibele bouwstructuur, waardoor de ruimte naar believen kan worden ingedeeld en aangepast. Dit betekent een slimme beukmaat, voldoende diepte en een royale verdiepingshoogte.
- Op alle hoeken staan de gebouwen overwegend in de rooilijn, behalve op de plint. De plint mag incidenteel terugliggen om ruimte te geven aan de openbare ruimte, zoals een entree bij de havenkom. Ieder bouwvolume op de hoek heeft een eigen entree en trappenhuis in de plint. Ook balkons en loggia's kunnen onderdeel uitmaken van de rooilijn.
- De begane grond sluit aan op het trottoir langs de straat en mag niet verdiept liggen, zodat optimale toegankelijkheid wordt gegarandeerd.
- Technische ruimten en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het openbare straatbeeld.

Binnenterrein

- Gezien de beperkte maat van het perceel kan hier geen collectief te gebruiken binnenterrein gerealiseerd worden. Buitenruimte voor bewoners is mogelijk door een collectieve daktuin aan te brengen.
- Deze daktuin bevat collectief, hoogwaardig groen en is toegankelijk voor alle bewoners in het bouwblok.
- De daktuin ligt gunstig in de zon en heeft een maximale interactie met de havenkom en de openbare straat.
- Alle erfafscheidingen moeten integraal in het ontwerp van het gebouw worden opgenomen.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein en inpandig, ondergronds of half-verdiept. Het is niet toegestaan om op het maaiveld in het binnenterrein te parkeren.
- Bij half-verdiept parkeren mag het bovendek van de parkeergarage maximaal 1 meter boven het maaiveld uitsteken. De parkeergarage ligt minimaal 5 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
- De entree van de parkeergarage bevindt zich aan de oostzijde van het blok.
- Een (ondergrondse) doorkoppeling tussen de parkeergarage voor het havenblok en het MIX-blok hoort tot de mogelijkheden.

Architectuur

- Het gebouw heeft een verticale geleding.
- Het vormt samen met het MIX-blok en Suha-2C een ruimtelijke samenhang.
- Het bouwblok vormt een architectonische eenheid. De gevels zijn als eenheid ontworpen of als zodanig herkenbaar door een eenduidige architectonische articulatie (o.a. tot uiting komend in het materiaalgebruik en detaillering).
- Voor de maximale differentiatie moet er altijd een zichtbare variatie zijn in bouwhoogte per bouwvolume (minimaal 2 verdiepingen).

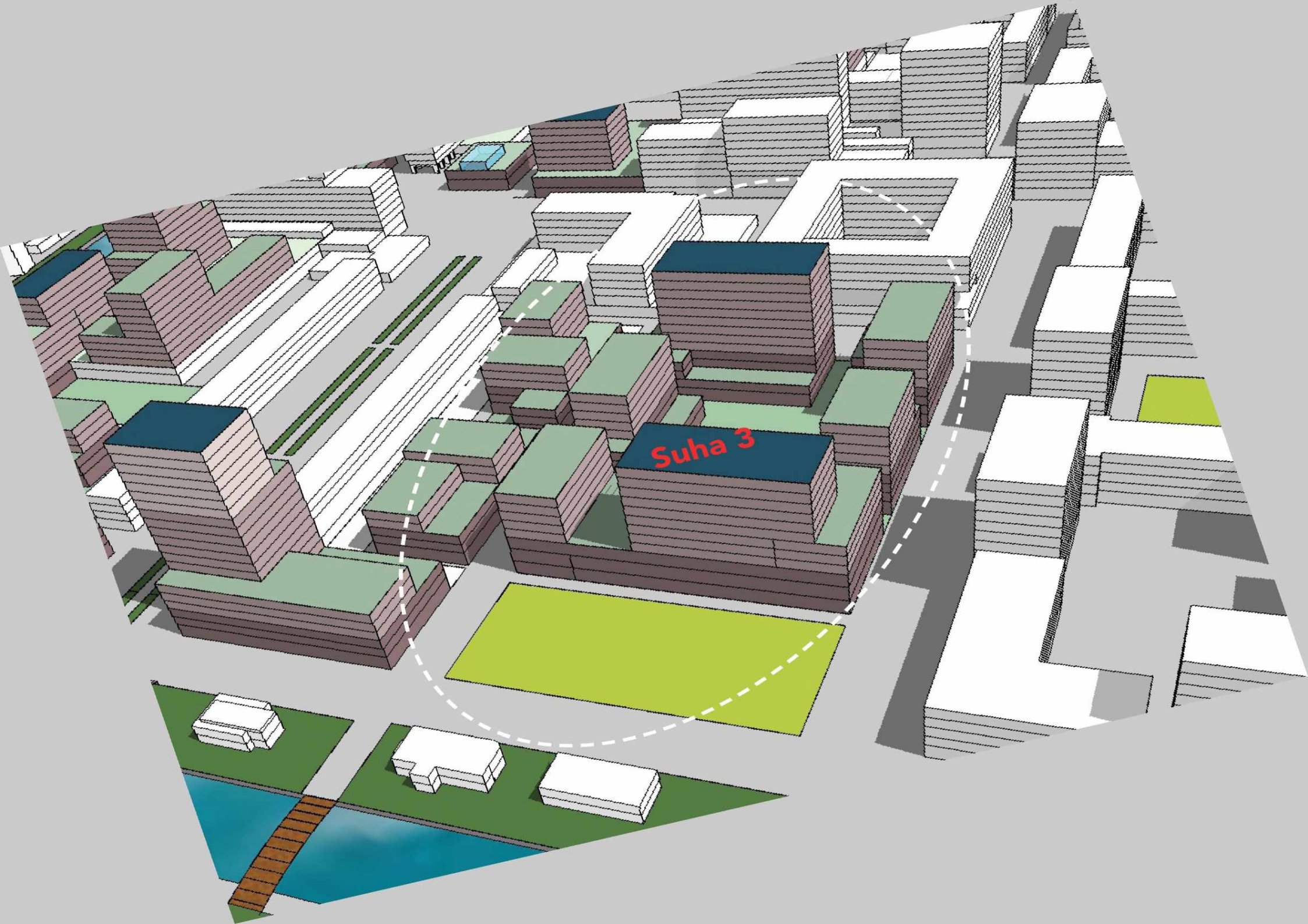

Waterplein in Parijs


Waterplein.
Copley Square, Boston, Massecusetts

Referentiebeelden van het mogelijke waterplein ten noorden van het Havenblok



Impressiebeeld van het Havenblok: zicht op maaiveldniveau tussen het gebouw, het plein en de gracht


Suha 3

SUHA 3

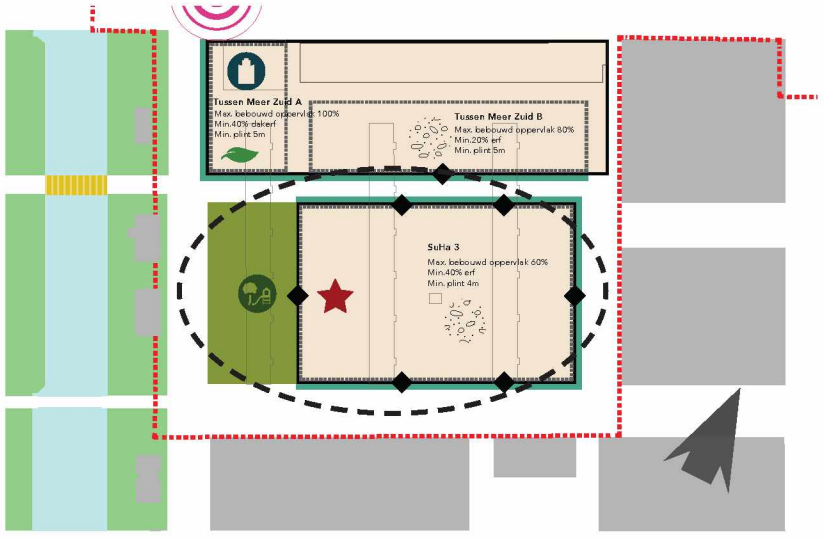
Suha 3 is een sloop/nieuwbouw ontwikkeling en het enige blok in fase 2 waar het samengestelde blokprincipe volledig toegepast zou kunnen worden.

Bouwmassa

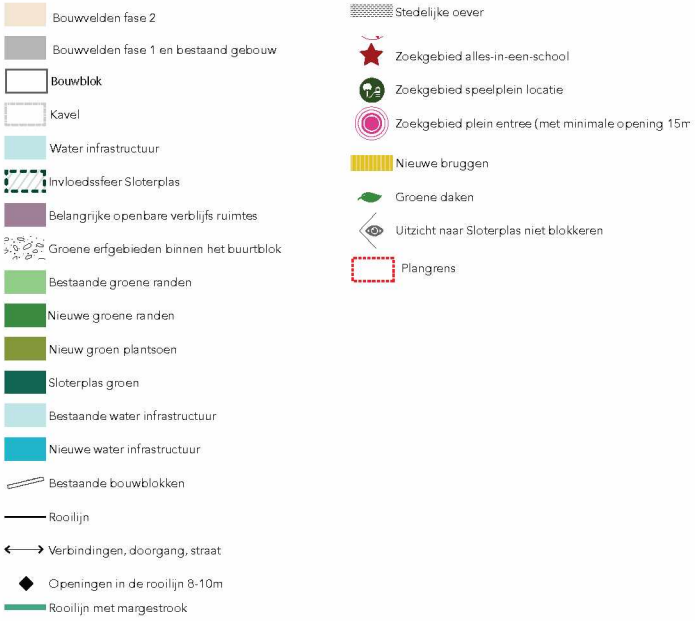
- Minimale bouwhoogte is 9 meter en maximaal is 40 meter.
- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2.
- Samengesteld bouwblok met voldoende variatie in bouwhoogte en breedte conform de algemene bouwregels.
- De opening tussen de bouwvolumes is minimaal 8 meter en maximaal 10 meter.
- Minimaal bouwvolume is 4 en maximaal 6. Fase 2 heeft een fijnmaziger bouwkorrelstructuur dan fase 1.
- 75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen.
- In verband met de bezonning moet het hoogste deel van het bouwvolume aan de noordoostzijde worden gesitueerd, zodat het binnenterrein maximaal in de zon ligt.
- Het bouwvolume aan de westzijde vormt integraal een eenheid met het naastgelegen woonplein.

Plint

- Aan de westzijde is de realisatie van een onderwijsvoorziening mogelijk. Deze functie moet goed integraal met het bovengelegen deel worden ontworpen. Bij een onderwijsfunctie in de plint moet de minimale plinthoogte 4 meter zijn.
- De plint moet een representatieve gevel hebben. Blinde gevels zijn hier niet toegestaan. Bij een woonfunctie op de begane grond, mag maximaal een-derde van de totale gevellengte per bouwvolume uit slaapkamers bestaan.



Plankaart



Binnenterrein

- Het binnenterrein is collectief van aard.
- Het binnenterrein wordt bereikt via zogenaamde incisies, zoals in de algemene bouwregel is beschreven. Op deze plekken wordt maximaal 1 meter hoogte gerealiseerd, soms terugliggend ten opzichte van de naastgelegen bouwvolumes. Deze incisies zijn overwegend groen en vormen een podium waar men vanuit het collectieve binnenterrein visueel contact heeft met de openbare ruimte op het maaiveld. De incisies zijn vanuit het collectieve binnenterrein toegankelijk voor elke bewoner van het bouwblok. Het collectieve binnenterrein en de aansluiting op het maaiveld zijn zorgvuldig ontworpen en worden beschouwd als 'vijfde gevel'.
- Het binnenterrein zou deels gebruikt kunnen worden door een onderwijsvoorziening. Dit moet integraal worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw.
- Het binnenterrein wordt hoogwaardig groen ingericht, waardoor dit een bijdrage levert aan de biodiversiteit van de omgeving.

Parkeren

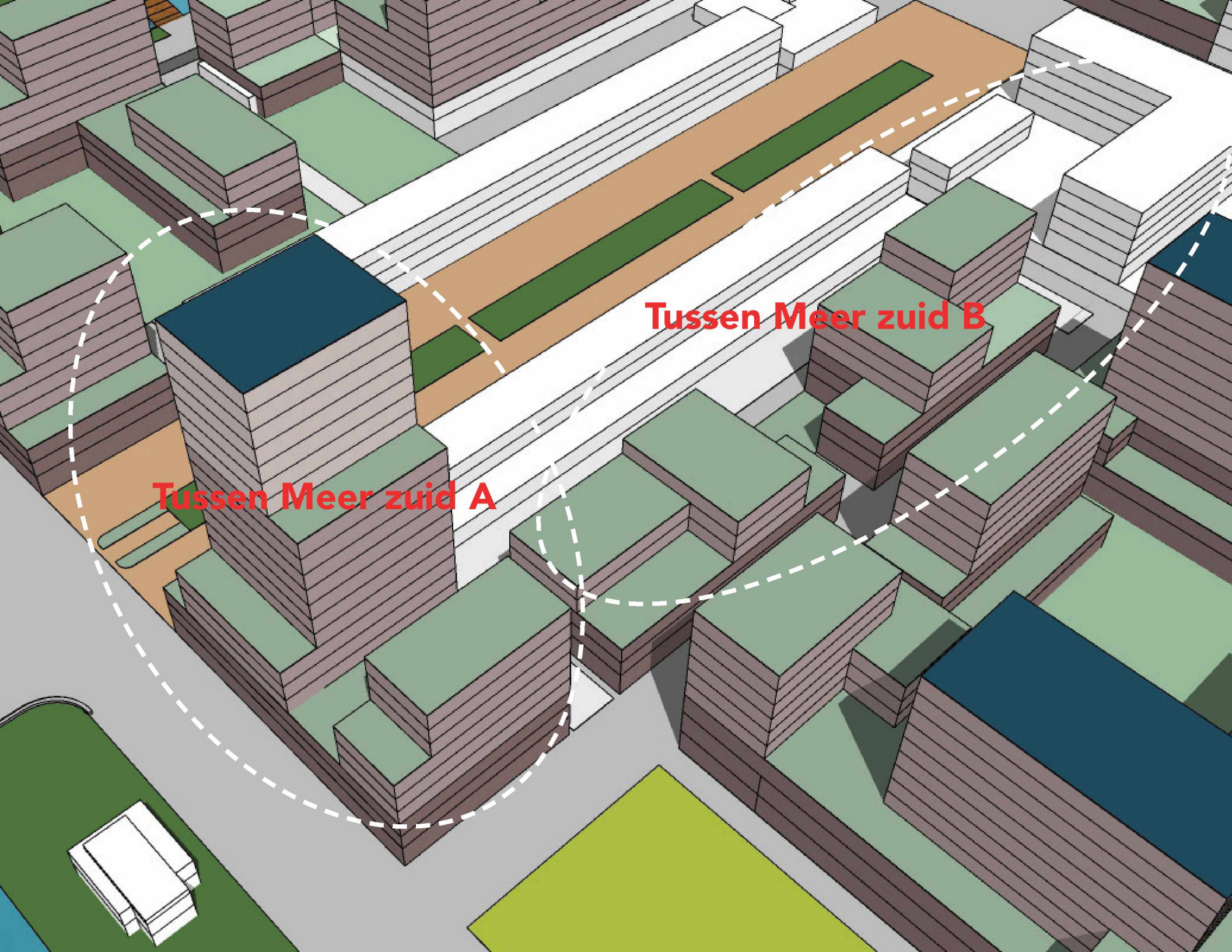
- Parkeren is ondergronds, half-verdiept of onder het opgetilde maaiveld. De parkeergarage is inpandig en aan het zicht onttrokken.
- De entree van de parkeergarage is ontsloten vanuit de noordzijde, aan de Martini van Geffenstraat of vanuit de zuidzijde, aan de Van Suchtelen van de Haarestraat.
- De entree van de parkeergarage moet integraal in het ontwerp van het gebouw worden opgenomen.

Architectuur

- Bouwvolumes hebben een verticale geleding.
- Er is voldoende variatie tussen de bouwvolumes in kleur en materiaal.
- De architectuur van het bouwvolume, aangrenzend aan het pocketpark (een smal park met informeel karakter), moet in kleur en materiaal worden afgestemd met de uitstraling van het pocketpark (detaillering van de gevelaccenten: balkons, erkers en loggia's).



Impressiebeeld van Suha 3: groene omgeving


Tussen Meer zuid B
Tussen Meer zuid A

TUSSEN MEER ZUID A EN B

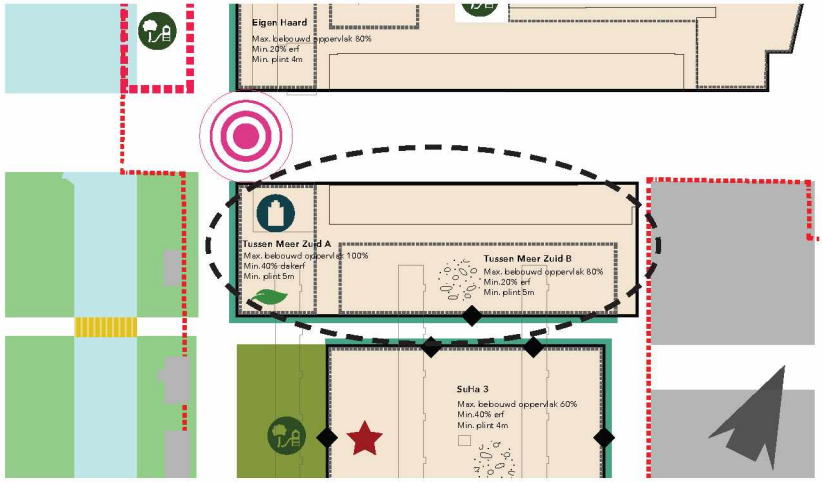
Nieuwe gebouwen worden naast de bestaande gebouwen toegevoegd en de openbare omgeving wordt ruimtelijk verbeterd. Voor Tussen Meer zuid A zou een sloop/nieuwbouw opgave ook mogelijk zijn.

Tussen Meer Zuid A
Bouwmassa

- Dit bouwblok wordt gezien als een poort van Osdorpplein/CNW vanuit het westen.
- Het betreft een samengesteld blok in een verticale geleding.
- Minimale bouwhoogte is 20 meter en maximaal 40 meter. Het hoogste gedeelte wordt gesitueerd op de hoek tussen 'Tussen Meer' en Hoekenes. Dit in verband met de markering van het bouwblok als één van de poorten van Osdorpplein/CNW. Het is mogelijk om een accent tot 60 meter te maken op deze locatie.
- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2.
- Torens tot 60 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 600 m2.
- 75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen.
- Alzijdig.
- De hoofdentree wordt gesitueerd aan Tussen Meer of Hoekenes.
- Goede ruimtelijke afstemming met het naastgelegene bouwblok (Tusssen Meer Zuid B), vooral bij het direct aangrenzende gebied.

Plint

- De plint hoort bij het bouwvolume erboven en is voldoende gedifferentieerd in functie, kleur, materiaal en uitstraling.
- De plint is altijd gekoppeld aan de verticale geleding van de bebouwing.
- Vanwege prominente locatie is de minimale plinthoogte 5 meter. De maximale plinthoogte is 9 meter.
- De minimale transparantie van de plint is 40%.
- Het betreft een levendige plint met voorkanten aan Tussen Meer en Hoekenes. Blinde gevels zijn niet toegestaan.



Plankaart



Binnenterrein/buitenruimte
- Vanwege het smalle grondoppervlak zal de buitenruimte in het gebouw oplossing kunnen bieden. Denk bijvoorbeeld aan een opgetild maaiveld in de vorm van een daktuin.
- Vanwege de prominente locatie en ligging, moet de interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte op maaiveldniveau integraal worden ontworpen. Er mag geen hoogteverschil optreden in de buitenruimte.

Parkeren
- Op eigen terrein conform de algemene bouwregels onder 'het parkeren'.
- Eventueel laden en lossen geschiedt via de Martini van Geffenstraat.
- De voorgevel voor het laden en lossen heeft een minimale transparantie van 40%, om het gevoel van veiligheid op het maaiveldniveau te garanderen.

Architectuur
- Bouwvolumes hebben een verticale geleding.
- Er is in kleur en materiaal voldoende variatie tussen de bouwvolumes.
- Het bouwblok is in samenhang als één geheel ontworpen.

Tussen Meer Zuid B
Bouwmassa
- Dit bouwblok wordt gezien als een poort van Osdorpplein/CNW vanuit het westen.
- Het betreft een samengesteld blok in een verticale geleding.
- 75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen.
- Minimale bouwhoogte is 20 meter en maximaal 40 meter. Het hoogste gedeelte wordt gesitueerd op de meest noordoostelijke hoek. Dit in verband met de gunstige bezonning voor het binnenterrein en als een contragewicht voor het accent bij het Tussen Meer Zuid A-blok.
- De opening tussen de bouwvolumes is minimaal 8 meter en maximaal 10 meter.
- Goede ruimtelijke afstemming met het naastgelegen bouwblok (Tussen Meer Zuid A), vooral bij het direct aangrenzende gebied.

Plint
- De plint hoort bij het bouwvolume erboven en is voldoende gedifferentieerd in functie, kleur, materiaal en uitstraling.
- De plint is altijd gekoppeld aan de verticale geleding van de bebouwing.
- De minimale plinthoogte is 5 meter. De maximale plinthoogte is 9 meter.
- De minimale transparantie van de plint is 40 procent.
- Geen blinde gevels op de plint.

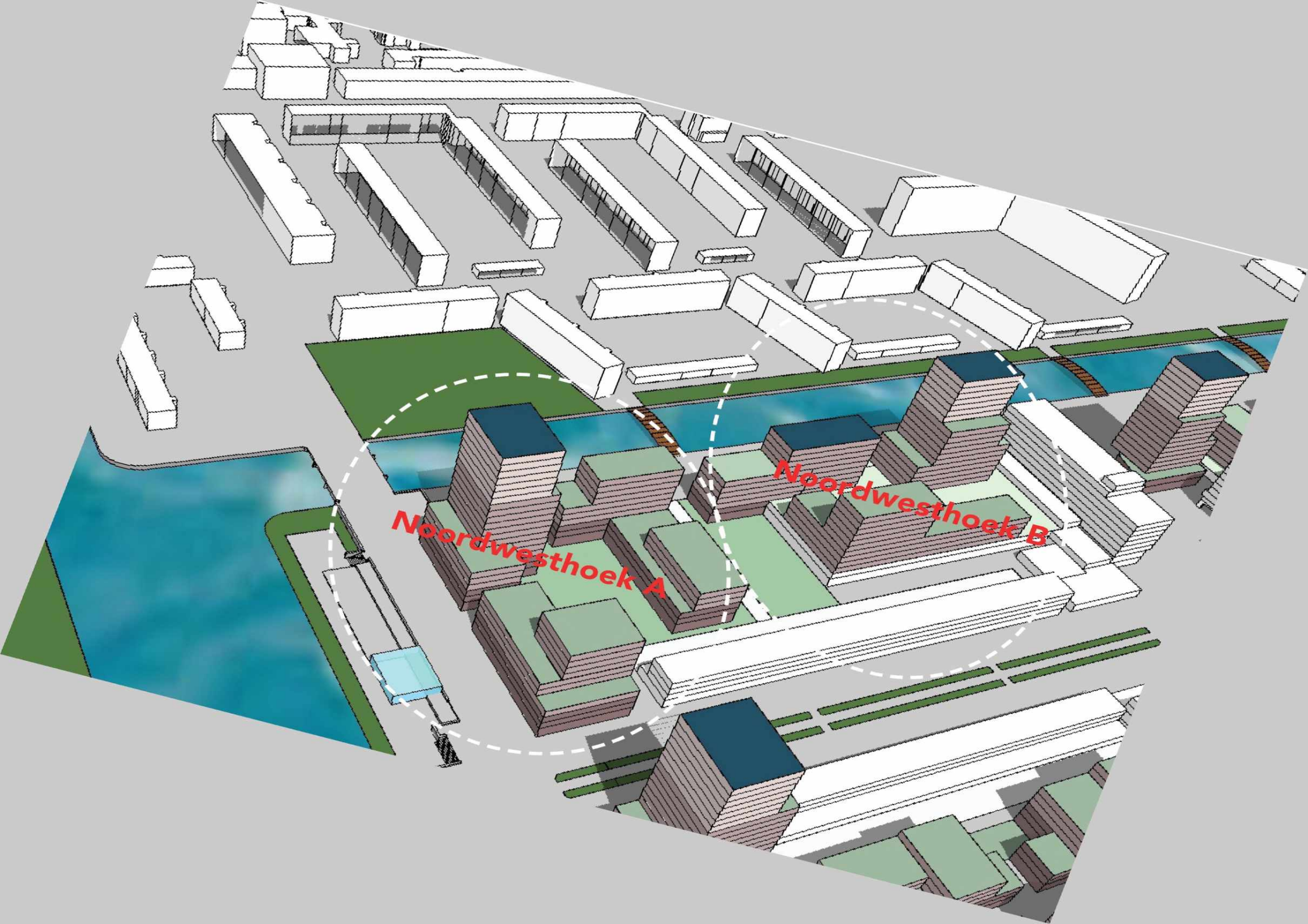
Binnenterrein
- Het binnenterrein is hoogwaardig groen ingericht en collectief van aard.
- Het binnenterrein moet goed worden ontsloten met het bestaande gebouw aan Tussen Meer.
- Minimale grondlaag is 1 meter en voldoende voor een minimaal '2e orde grootteboom'.
- Maximaal hoogteverschil in het binnenterrein is 1 meter, in verband met de maximale interactie tussen het binnenterrein met de openbare ruimte op maaiveld niveau.
- Het groen in het binnenterrein moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in de omgeving.

Parkeren
- Op eigen terrein conform de algemene bouwregels onder 'het parkeren'.
- Een combinatie met de parkeerbehoefte van het naastgelegene bouwblok (Tussen Meer Zuid A) is mogelijk. Deze moet inpandig zijn: geheel of half-verdiept.
- Eventueel laden en lossen kan via Martini van Geffenstraat.
- De voorgevel voor het laden en lossen is zodanig ontworpen dat er minimaal 40% transparantie aanwezig is, zodat er nog toezicht aan deze zijde gewaarborgd wordt.

Architectuur
- Bouwvolumes hebben een verticale geleding.
- Voldoende variatie tussen de bouwvolumes in kleur en materiaal.
- Een samenhang vinden in materiaal, kleur en uitstraling met het bestaande gebouw binnen één bouwblok.



Impressiebeeld van Tussen Meer Zuid B: broedplaats voor de kunstenaren: de ateliers, fietsenmakerij, etc. De maakstraat


Noordwesthoek A
Noordwesthoek B

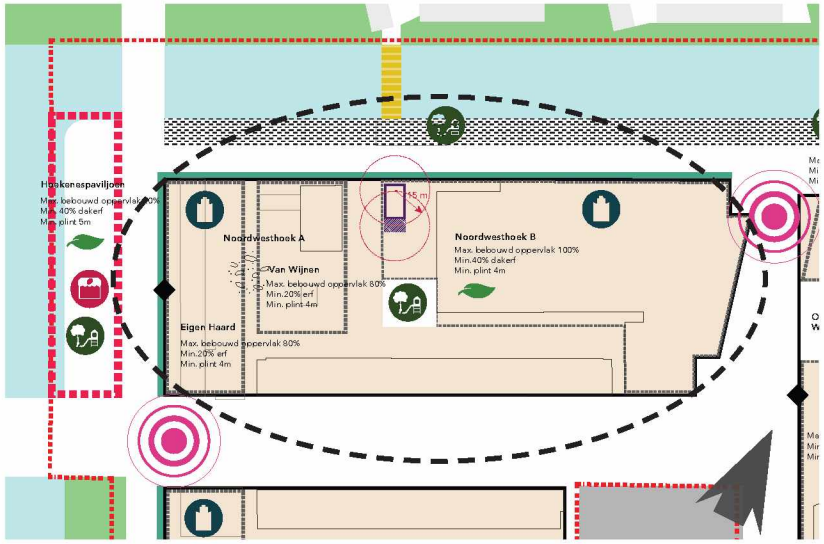
NOORDWESTHOEK A EN B

Noordwesthoek A en B betreft twee verschillende ontwikkelingen. Er bevinden zich meer bestaande gebouwen in Noordwesthoek B dan in A. Ook zijn de typologieën (vormen en/of functies) van de gebouwen in deze bouwblokken verschillend. Zo heeft Noordoosthoek A een binnenterrein dat op maaiveldniveau staat, terwijl Noordwesthoek B een opgetild binnenterrein heeft. Dit komt door de plint die doorloopt, waar de bouwvolumes als het ware bovenop zijn gezet. De bouwvolumes in Noordwesthoek A lopen door tot het maaiveldniveau. Er komen nieuwe bruggen voor langzaam verkeer over de Osdorpergracht Zij zorgen voor een betere verbinding van het Osdorpplein/CNW met de Blomwijckbuurt. Eén van de bruggen komt uit tussen de Noordwesthoek A en B-blokken en is een belangrijk onderdeel van de sport/looproute van Osdorpplein/CNW. Hieronder worden de bouwregels voor beide bouwblokken apart beschreven.

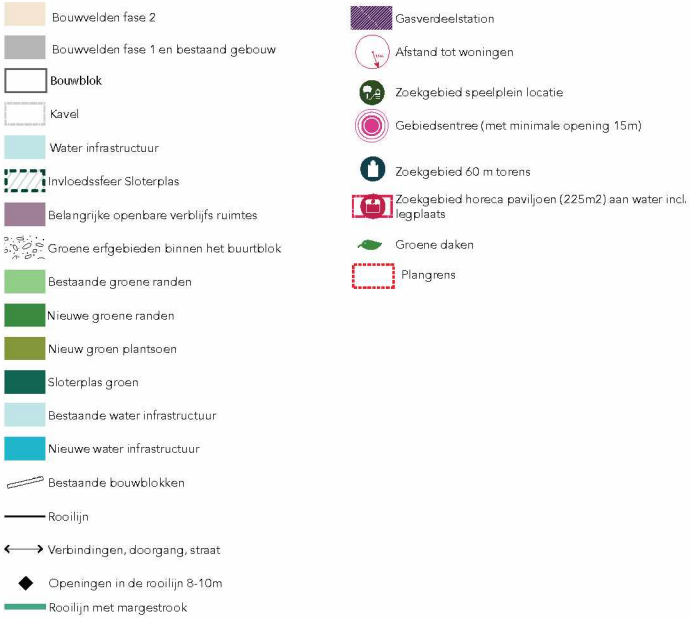
Noordwesthoek A

Bouwmassa

- Twee vastgoedeigenaren: Eigen Haard en Van Wijnen.
- De ruimtelijke ontwikkelingen door de twee vastgoedeigenaren moeten van tevoren goed op elkaar worden afgestemd, zodat ieder het plan afzonderlijk, zonder problemen, kan ontwikkelen.
- De minimale bouwhoogte is 20 meter en maximaal 40 meter. De maximale bouwhoogte tot 40 meter mag alleen worden gesitueerd op de noordelijke locatie, aangrenzend aan de Osdorpgracht en mag maximaal 25% van het grondoppervlak bedragen. Dit heeft te maken met de bezonning en de waarborging van kwaliteit van het binnenterrein. Het is mogelijk om een accent tot 60 meter te maken bij de meest noordwestelijke hoek, tussen de Hoekenes en de L. van Sonsbeeckstraat. Dit accent heeft betekenis op gebiedsniveau, als een stedelijke markering van de noordelijke grens van Osdorpplein/CNW.
- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2, terwijl torens tot 60 meter een maximaal vloeroppervlak op de begane grond hebben van 600 m2.
- Samengesteld blok in een verticale geleding.



Plankaart



- Bestaat uit minimaal 3 bouwvolumes en maximaal 4. Dit om een goede verhouding in compositie van de bouwkorrels als geheel te waarborgen. De bouwkorrels van fase 2 zijn fijnmaziger dan die van fase 1.
- De minimale bouwdiepte is 18 meter en maximaal 21 meter behalve het accent. De verhouding tussen de breedte en hoogte van het accent is 1 op 2.
- De opening tussen de bouwvolumes is minimaal 8 meter en maximaal 10 meter.
- 75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen.
- Het bestaande langwerpige gebouw aan 'Tussen Meer' met winkels op de plint en woningen op de verdieping, maakt deel uit van de ontwikkeling als geheel en moet meegenomen worden in het ontwerp van het bouwblok.
- Nader te bepalen waardevolle delen van het voormalige KPN-gebouw dienen te worden geïntegreerd in de nieuwbouw.

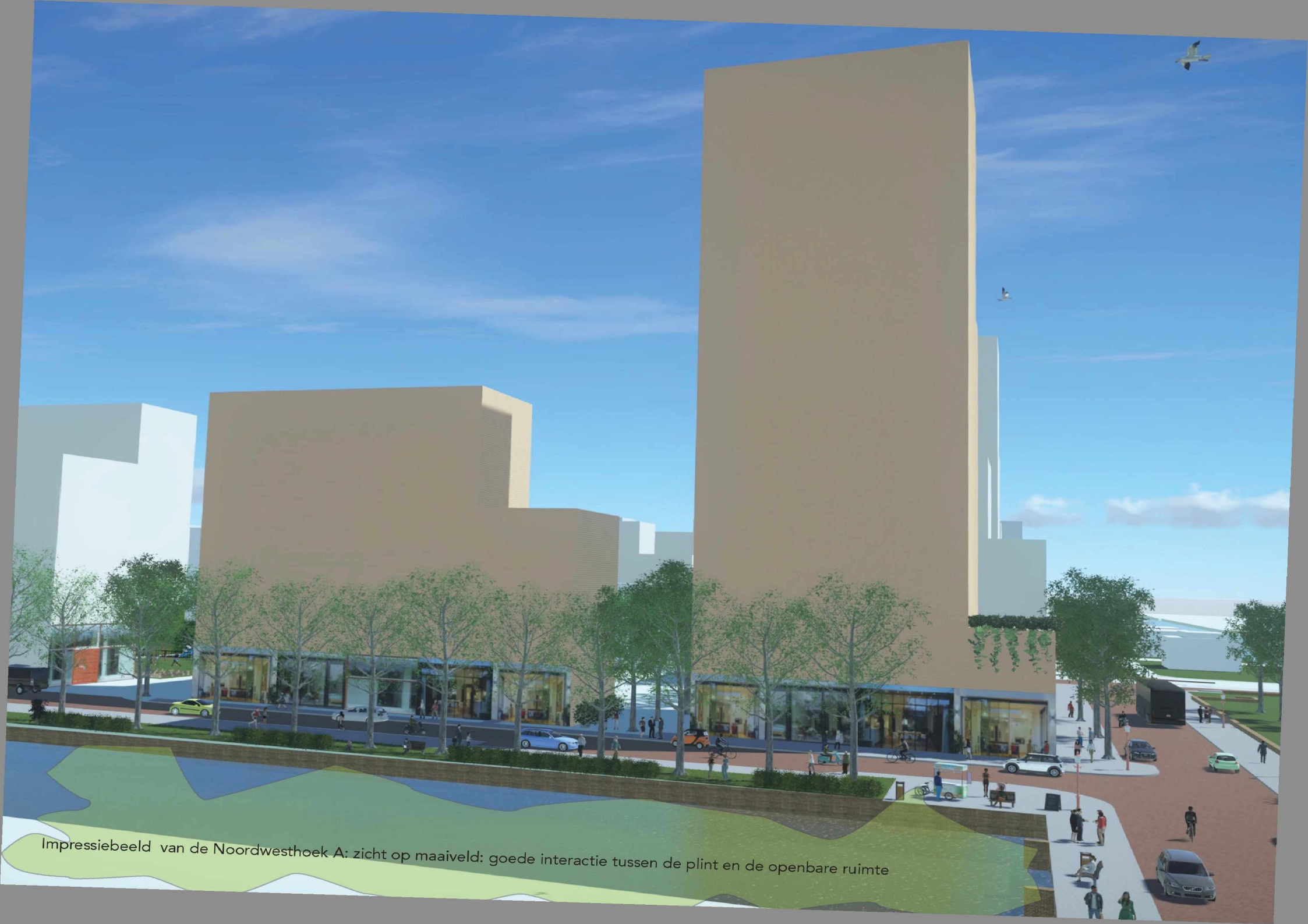
Plint
- De plint hoort bij de bouwvolumes erboven en is voldoende gedifferentieerd in functie, kleur, materiaal en uitstraling.
- De plint is altijd gekoppeld aan de verticale geleding van de bebouwing.
- Minimale plinthoogte aan de grachtenzijde (Hoekenesgracht en Osdorpergracht) en 'Tussen Meer' is 4 meter. De maximale plinthoogte is 9 meter.
- Minimale transparantie van de plint is 40%.
- Een levendige plint met voorkanten.

Binnenterrein
- Het binnenterrein is hoogwaardig groen ingericht en collectief van aard.
- Minimale grondlaag is 1 meter en voldoende voor een minimaal '2e orde grootte boom'.
- Minimaal of geen hoogteverschil in het binnenterrein in verband met de maximale interactie tussen het binnenterrein met de openbare ruimte op maaiveldniveau.
- Het groen in het binnenterrein moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in de omgeving.

Parkeren
- Op eigen terrein en inpandig, al dan niet onder het gebouw.
- Bij het parkeren onder het binnenterrein moet de grond waar wordt geparkeerd in erfpacht worden genomen.
- Bij half-verdiept parkeren gelden de bouwregels zoals deze zijn beschreven in de algemene bouwregels: het moet minimaal 5 meter terugliggen ten opzichte van de voorgevel. Het bovenste parkeerdek mag maximaal 1 meter uitsteken ten opzichte van het maaiveld.
- Het is niet toegestaan om in het binnenterrein op maaiveld te parkeren.
- Vanwege de verkeersveiligheid moet de entree van de parkeergarage aan de M. Hanenbergstraat worden gesitueerd.

Architectuur
- Modern en eigentijds.
- De bouwvolumes, inclusief het accent, worden als eenheid ontworpen of zijn als zodanig herkenbaar door een eenduidige architectonische articulatie (o.a. tot uiting komend in het materiaalgebruik en detaillering).
- De bouwvolumes hebben een alzijdig karakter.
- Op alle hoeken staan de gebouwen overwegend in de rooilijn. Ieder bouwvolume op de hoek heeft een eigen entree en trappenhuis in de plint. Balkons en loggia's kunnen ook deel uitmaken van de rooilijn.
- Het bestaande langwerpige gebouw aan 'Tussen Meer' met winkels op de plint en woningen op de verdieping, maakt deel uit van de ontwikkeling als geheel en moet meegenomen worden in het ontwerp van het bouwblok.
- Het gemaalhuis ten westen van de bestaande parkeergarages moet worden verplaatst, zodat er meer ruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling.

Noordwesthoek B
Bouwmassa
- Verschillende vastgoedeigenaren zijn hierbij betrokken, waardoor de ontwikkeling iets complexer is in vergelijking met de andere bouwblokken.



Impressiebeeld van de Noordwesthoek A: zicht op maaiveld: goede interactie tussen de plint en de openbare ruimte

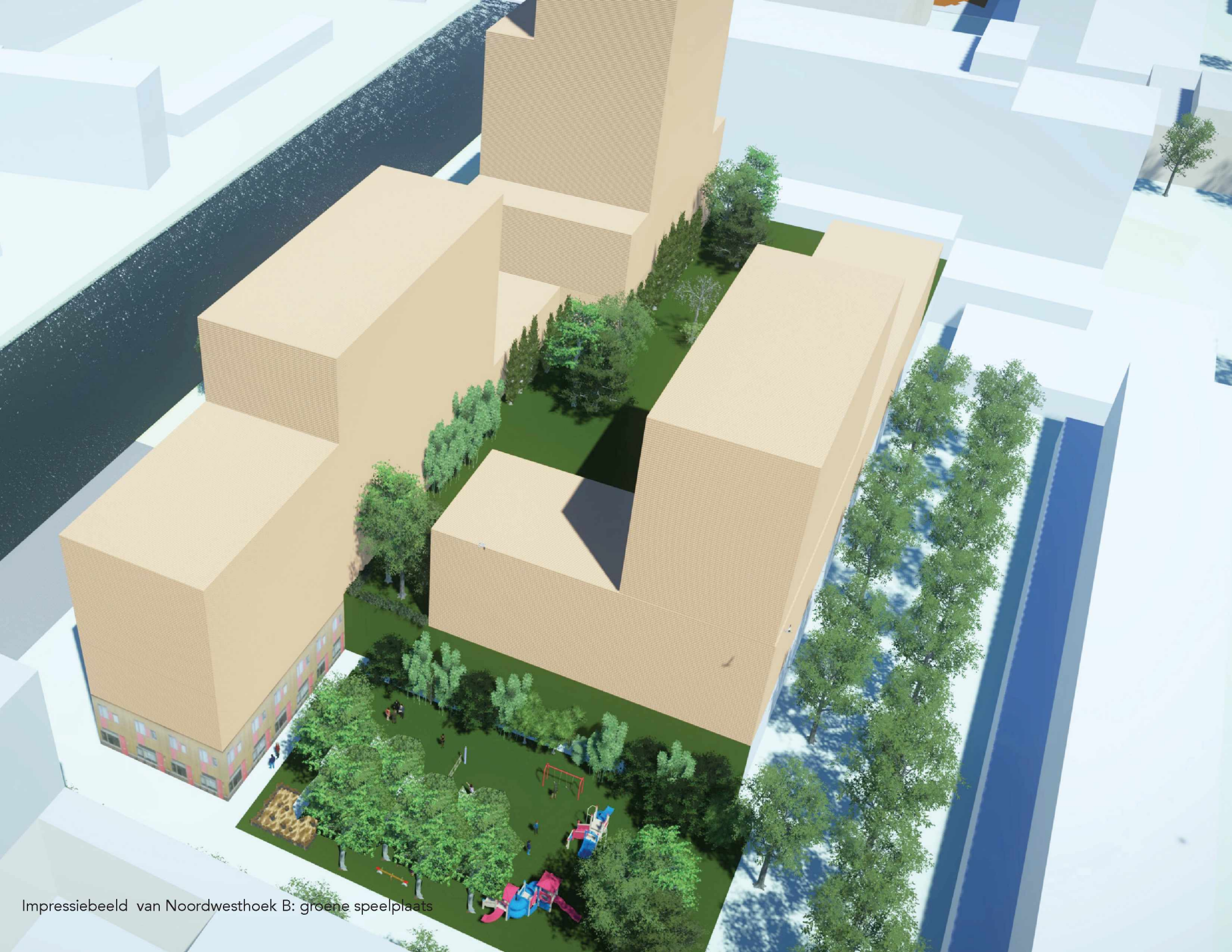
- De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van de verschillende vastgoedeigenaren moeten van tevoren goed op elkaar worden afgestemd, zodat ieder het plan afzonderlijk, zonder problemen, kunnen worden uitgevoerd. De nieuwe ontwikkelingen moeten ook worden afgestemd op de bestaande bebouwing.
- Minimale bouwhoogte is 20 meter en maximaal 40 meter. De maximale bouwhoogte tot 40 meter mag alleen worden gesitueerd op de noordelijke locatie, aangrenzend aan de Osdorpgracht en mag maximaal 25% van het totale grondoppervlak bedragen. Dit heeft te maken met de bezonning en de waarborging van de kwaliteit van het binnenterrein. Het is mogelijk om een accent tot 60 meter te maken bij de meest noordoostelijke hoek, tussen de L. van Sonsbeeckstraat en het Osdorpplein. Dit accent heeft een betekenis op gebiedsniveau, als één van de stedelijke markeringen van de noordelijke grens van Osdorpplein/CNW.
- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2, terwijl torens tot 60 meter een maximaal vloeroppervlak op de begane grond hebben van 600 m2.
- Samengesteld blok in een verticale geleding.
- Bestaat uit minimaal 3 bouwvolumes en maximaal 5 (exclusief bestaande bouwvolumes). Dit om een goede verhouding in de compositie van de bouwkorrels als geheel te waarborgen. De bouwkorrels van fase 2 zijn fijnmaziger dan die van fase 1.
- Minimale bouwdiepte is 14 meter en maximaal 21 meter, behalve het accent.
- De opening tussen de bouwvolumes boven de plint is minimaal 10 meter en maximaal 20 meter.
- Het gemaalhuis, ten westen van de bestaande parkeergarages, moet worden verplaatst, zodat er meer ruimte beschikbaar is ten behoeve van de ontwikkeling.

Plint
- De plint loopt door en verbindt de bouwvolumes die erboven staan. Hierdoor zorgt de plint voor de menselijke schaal op het maaiveldniveau.
- De plint vormt een opgetild maaiveld.
- Minimale plinthoogte aan de Osdorpergracht en Osdorpplein is 4 meter. De rest is 3 meter. De maximale plinthoogte is 9 meter.
- De minimale transparantie van de plint is 40%.
- Een levendige plint met voorkanten. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

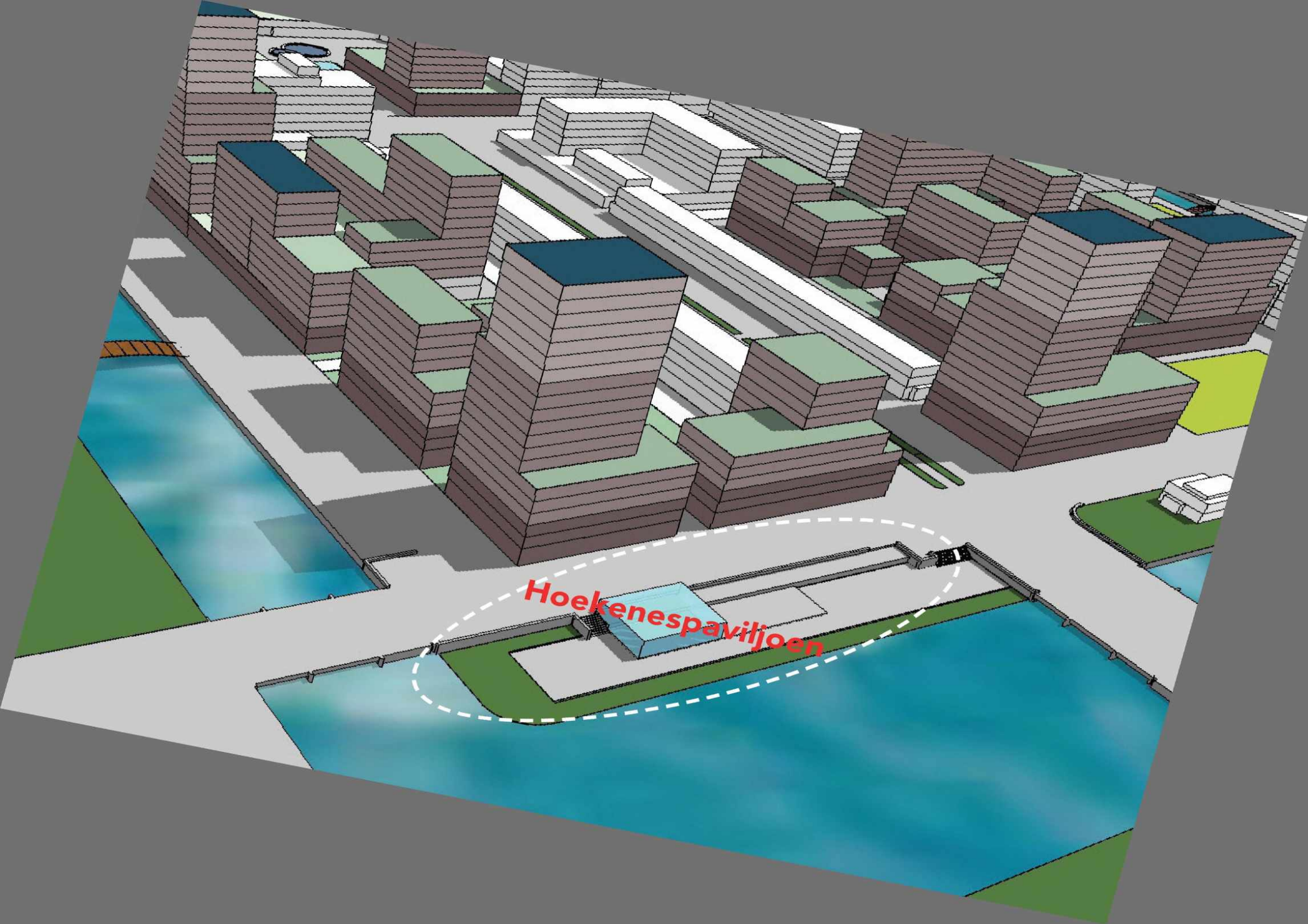
Binnenterrein
- Het binnenterrein is een opgetild maaiveld (boven de bestaande parkeergarage), hoogwaardig groen ingericht en collectief van aard.
- Minimale grondlaag is 1 meter en voldoende voor een minimaal '2e orde grootte boom'.
- Het groen in het binnenterrein moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in de omgeving

Parkeren
- Bestaande parkeerplaatsen mogen worden uitgebreid met dezelfde functie, op voorwaarden zoals beschreven in de algemene bouwregels onder het thema 'parkeren'.
- Bestaande parkeerplaatsen mogen worden omgebouwd (bijvoorbeeld aan de noord- en noordwestzijde) tot levendige functies zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen of wonen.

Architectuur
- Modern en eigentijds.
- Het materiaal en de kleur van de plint corresponderen met die van het bouwvolume dat erboven zit. De tussengelegen delen van de plint moeten goed worden afgestemd op de plinten van de bouwdelen.
- De bouwvolumes, inclusief het accent, zijn als eenheid ontworpen of als zodanig herkenbaar door een eenduidige architectonische articulatie (o.a. tot uiting komend in het materiaalgebruik en detaillering).
- De bouwvolumes hebben alzijdig karakter.
- Op alle hoeken staan de gebouwen overwegend in de rooilijn. Ieder bouwvolume op de hoek heeft een eigen entree en trappenhuis in de plint. Balkons en loggia's kunnen ook onderdeel uitmaken van de rooilijn.



Impressiebeeld van Noordwesthoek B: groene speelplaats


Hoekenespaviljoen

HOEKENESPAVILJOEN

Het kleine Hoekenes paviljoen, dat aan de Hoekenesgracht ligt, heeft een belangrijke functie voor de buurt als een ontmoetingsplek. Het kan een geschikte ruimte worden voor functies als ontspanning, horeca, etc.

Bouwmassa

- Minimale bouwhoogte is 4 meter en maximaal 7 meter in 1 tot maximaal 2 lagen.
- De maat en schaal van de bouwkorrel van dit paviljoen is vergelijkbaar met die van de villa's aan de Hoekenesgracht. De ligging en compositie van dit paviljoen correspondeert met deze bestaande villa's.
- De gracht maakt deel uit van het gebouw. Beide moeten integraal worden ontworpen.

Buitenruimte

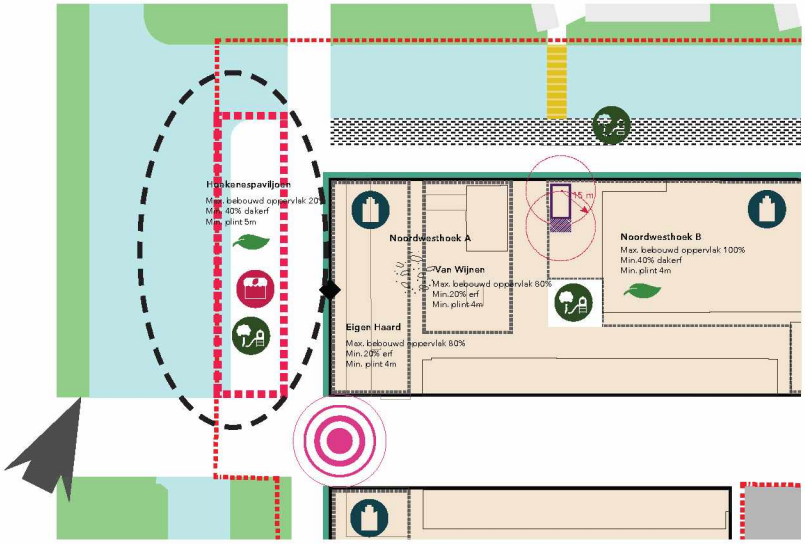
- Voldoende ruimte rondom het gebouw om te bewegen.
- Voldoende verblijfsruimte om interactie te hebben met de gracht/het water.
- Buitenruimte en het gebouw wordt integraal ontworpen.

Parkeren

- Rekening houden met oldoende fietsparkeren, dat integraal wordt ontworpen in het buitenruimte-inrichtingsplan.

Architectuur

- Transparant en kleinschalig.
- Licht en luchtig met een ontspannen en moderne uitstraling.
- Licht van materiaal en kleur.



Plankaart

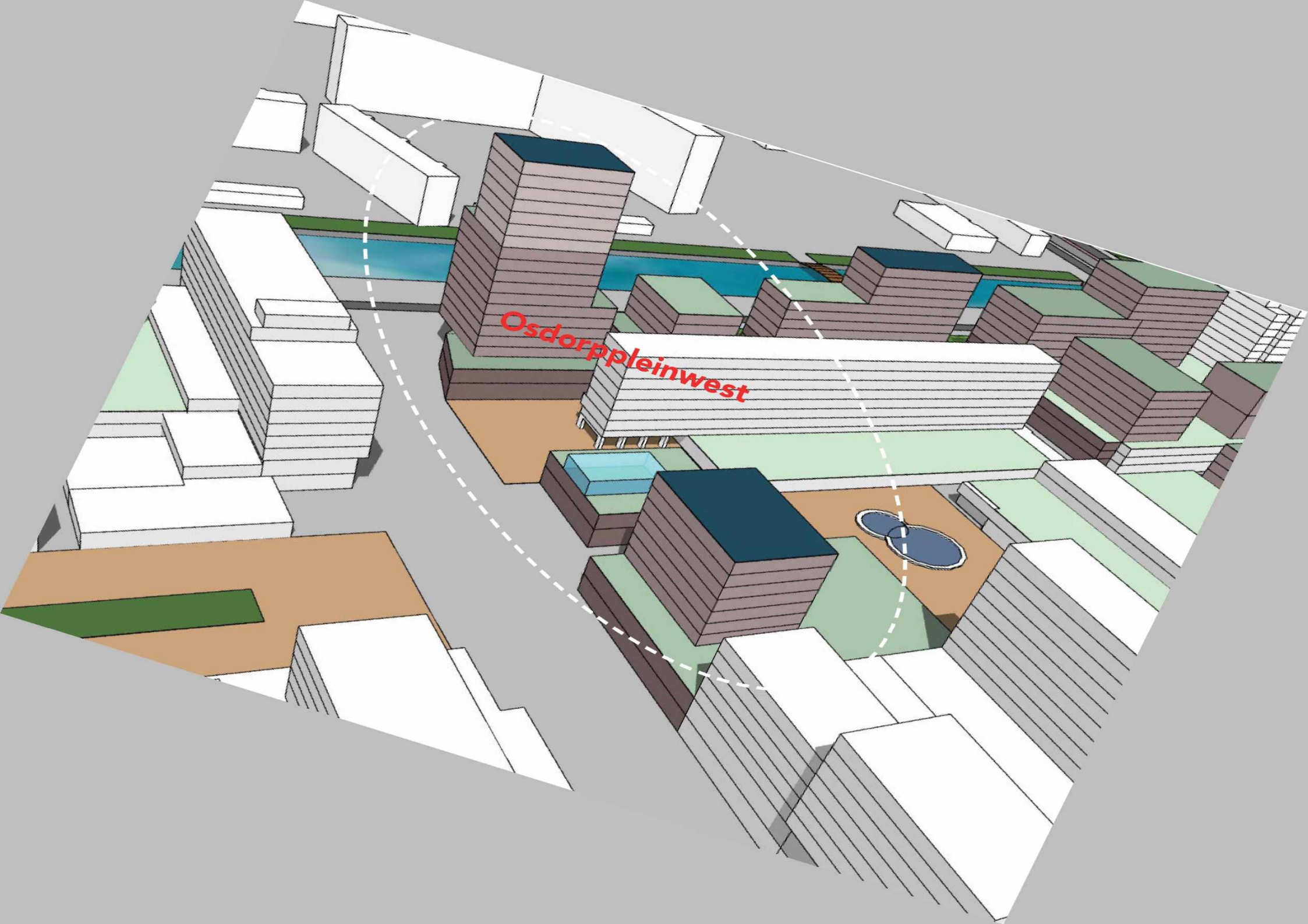




Referentibeeld Hoekenespaviljoen, transparant, licht van kleur en kleinschalig



Impressiebeeld van Hoekenespaviljoen: de interactie tussen het gebouw en de gracht is belangrijk. Ontmoeting staat centraal


Osdorppleinwest

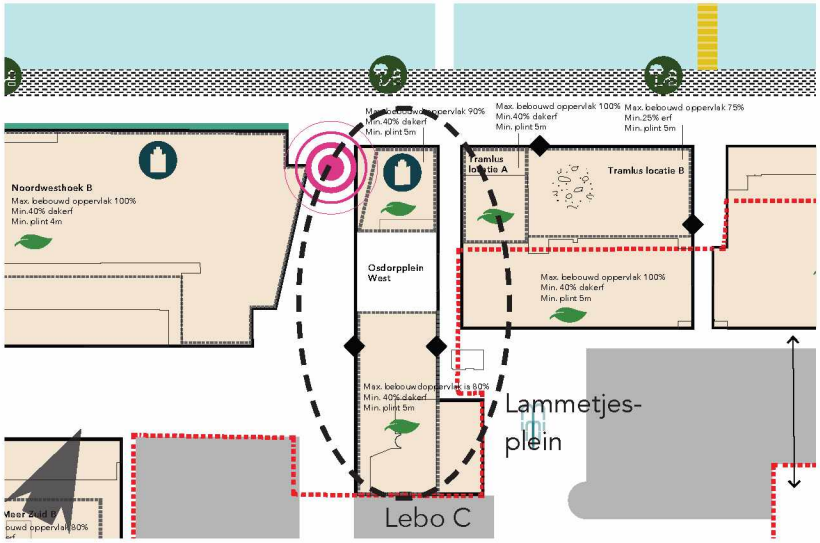
OSDORPPLEIN WEST

Dit is een transformatielocatie, die is gesitueerd op een belangrijk kruispunt tussen het Osdorpplein en 'Tussen Meer'. Het ligt op de zichtlijn vanuit 'Tussen Meer'. Er zijn twee alternatieven mogelijk voor het voormalige ABN AMRO-gebouw. De eerste optie is het gebouw te behouden, waardoor het naar een andere functie getransformeerd kan worden. Een tweede mogelijkheid is het gebouw te slopen, zodat er extra ruimte ontstaat dat bij het Lammetjesplein betrokken kan worden. Hierdoor zou het zicht naar de Sloterplas vanuit 'Tussen Meer' niet meer worden belemmerd. Door vervolgens het daarnaast gelegen HEMA-gebouw aan de oostzijde te halveren, krijgt het Lammetjesplein een betere verhouding als verblijfsplein.

De andere gebouwen in Osdorpplein-west worden gesloopt, om zo plaats te maken voor nieuwbouw. Vanwege de ligging van Osdorpplein-west, bij de bocht van de trambaan, zal iedere verandering van de trambaan de ontwikkeling van Osdorpplein-west beïnvloeden, en andersom. Het is belangrijk dat deze twee projecten goed op elkaar worden afgestemd.

Bouwmassa

- Bij het alternatief 'behoud van het ABN AMRO-kantoor' krijgt het gebouw een andere functie. Denk aan horeca, kleine dienstverlening als bijvoorbeeld kapper, tandartspraktijk, sportschool. Een publiekstrekker die levendigheid brengt, vooral op maaiveldniveau. Bij de eventuele sloop van het gebouw wordt de ruimtelijke relatie tussen 'Tussen Meer', het Osdorpplein en de Sloterplas verbeterd en versterkt. Er ontstaat een nieuwe ontwikkelruimte.
- Minimale bouwhoogte is 9 meter (aansluitend bij de bouwhoogte van het ABN AMRO-gebouw) en maximaal 30 meter. Bij het slopen van het ABN AMRO-gebouw ontstaat een ontwikkelruimte. Bij het slopen van het ABN AMRO-gebouw gelden dezelfde minimale en maximale bouwhoogte als bij het behouden van het gebouw. Het hoogste bouwdeel mag maximaal 25%van het totale grondoppervlak beslaan. Op de hoek tussen het Osdorpplein en de L. van Sonsbeeckstraat is een accent tot 60 meter mogelijk. Dit accent heeft betekenis op gebiedsniveau en maakt deel uit van de reeks accenten langs de noordrand van Osdorpplein/CNW.



Plankaart



- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2 terwijl torens tot 60 meter een maximaal vloeroppervlak op de begane grond hebben van 600 m2.
- Samengesteld blok in een verticale geleding.
- 75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen, aansluitend op de voorgevel rooilijn van Lebo C.
- De compositie van bouwvolumes die direct grenzen aan Lebo C, moeten worden afgestemd op de bouwvolumes van Lebo C. Zo ontstaat er een maximale bezonningssituatie in het binnenterrein (op het dak) en kan een goede stedenbouwkundige samenhang gecreëerd worden. Hetzelfde geldt voor het accent aan de noordzijde, dat goed afgestemd moet worden op de naastgelegen locatie, Trampluslocatie A.

Plint

- Minimale plinthoogte is 5 meter en maximaal 9 meter.
- De plint hoort bij de bouwvolumes erboven en is voldoende gedifferentieerd in functie, kleur, materiaal en uitstraling.
- De plint is altijd gekoppeld aan de verticale geleding van de bebouwing.
- Op alle hoeken staan de gebouwen overwegend in de rooilijn, behalve op de plint. De plint mag incidenteel terugliggen, om bijvoorbeeld als een entree ruimte te geven aan de openbare ruimte. Ieder bouwvolume op de hoek heeft een eigen entree en trappenhuis in de plint. Balkons en loggia's kunnen ook onderdeel uitmaken van de rooilijn.
- Minimale transparantie van de plint is 40%.
- Een levendige plint met voorkanten. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

Binnenterrein/buitenruimte

- Vanwege het smalle grondoppervlak zal de buitenruimte in het gebouw voor een oplossing kunnen zorgen. Denk bijvoorbeeld aan een opgetild maaiveld, in de vorm van een daktuin. Bij het bouwvolume dat direct aan Lebo C grenst, heeft het binnenterrein een oriëntatie naar het Osdorpplein.

- Het binnenterrein is hoogwaardig groen ingericht, wat een bijdrage levert aan de biodiversiteit in de omgeving.
- Vanwege de prominente locatie en ligging, moet de samenhang tussen het gebouw, de trambaan en de andere openbare ruimte op maaiveldniveau integraal worden ontworpen. Er mag geen hoogteverschil optreden in de buitenruimte.

Parkeren
- Op eigen terrein conform de algemene bouwregels onder 'parkeren'.
- Het laden en lossen is geregeld via een steeg ten zuiden van het ABN AMRO-gebouw tijdens een bepaald tijdstip. De opstelplaats van laden en lossen in de buitenruimte moet integraal in het inrichtingsplan worden ontworpen en mag geen belemmering opleveren voor de buitenruimte.
- Een veilige en comfortabele oversteekplaats.
- Parkeer-en expeditiecirculatie moeten goed worden afgestemd op de rijroute van de tram. Een veilige verkeerssituatie moet te allen tijde gegarandeerd blijven.

Architectuur
- Bouwvolumes hebben een verticale geleding.
- Voldoende variatie tussen de bouwvolumes in kleur en materiaal.
- Het bouwblok wordt als één geheel in samenhang ontworpen.
- Het ABN AMRO-gebouw heeft een transparante uitstraling met een maximale contact tussen het gebouw en de openbare ruimte op de plint. Het gebouw maakt deel uit van de looproute naar de Sloterplas. Bij het slopen van het ABN AMRO-gebouw moet de plint van het nieuwe gebouw ook een transparante uitstraling en publik aantrekkelijke functie hebben. Denk bijvoorbeeld aan horeca.

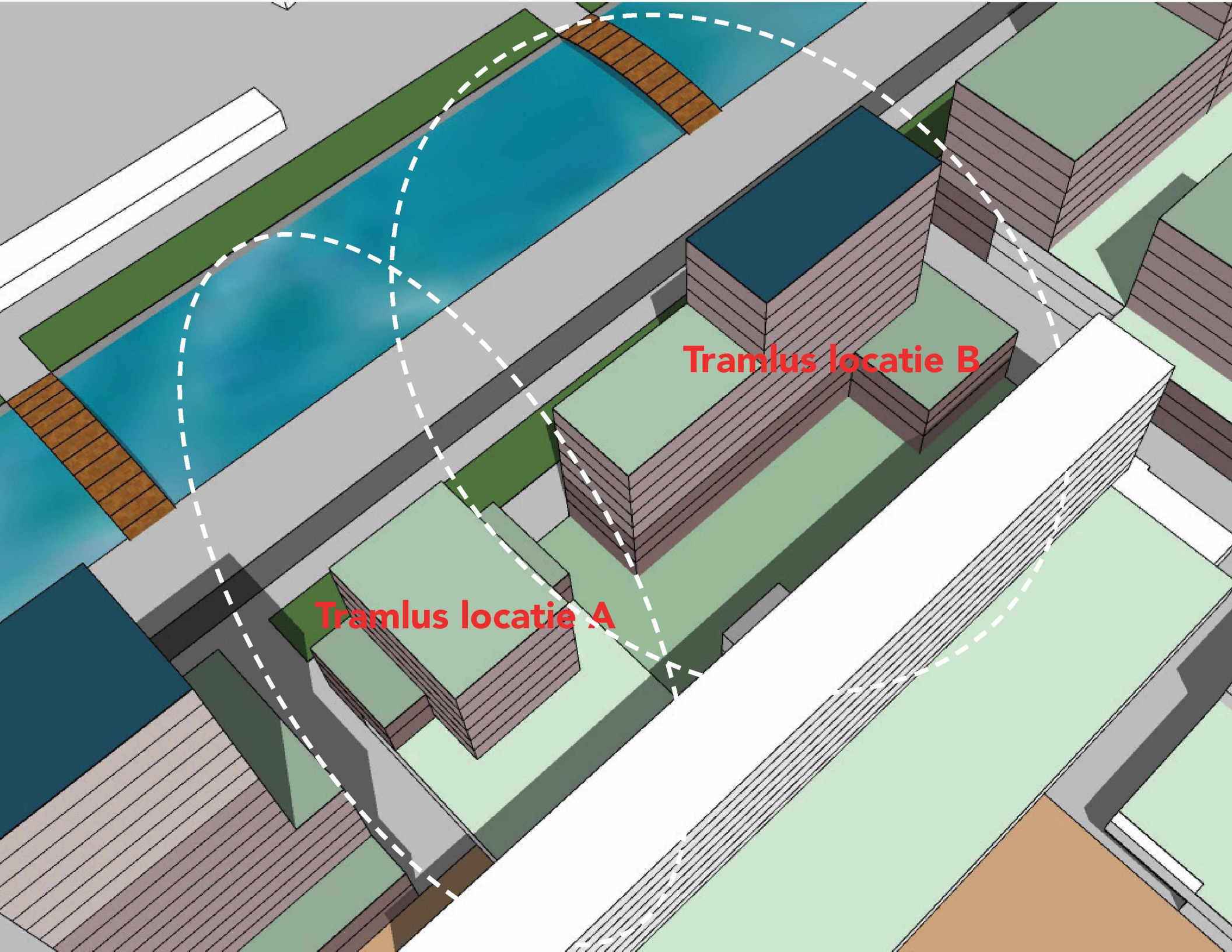




Impressiebeeld van Oosdorpplein west: alternatief behoud van het ABN AMRO-gebouw en krijgt het gebouw een andere functie (levendige functie op de plint: horeca's en terrassen)



Impressiebeeld van Osdorpplein west: alternatief het slopen van ABN AMRO-gebouw waardoor de Sloterplas in de verte zichtbaar wordt vanuit Tussen Meer


Tramlus locatie B
Tramlus locatie A

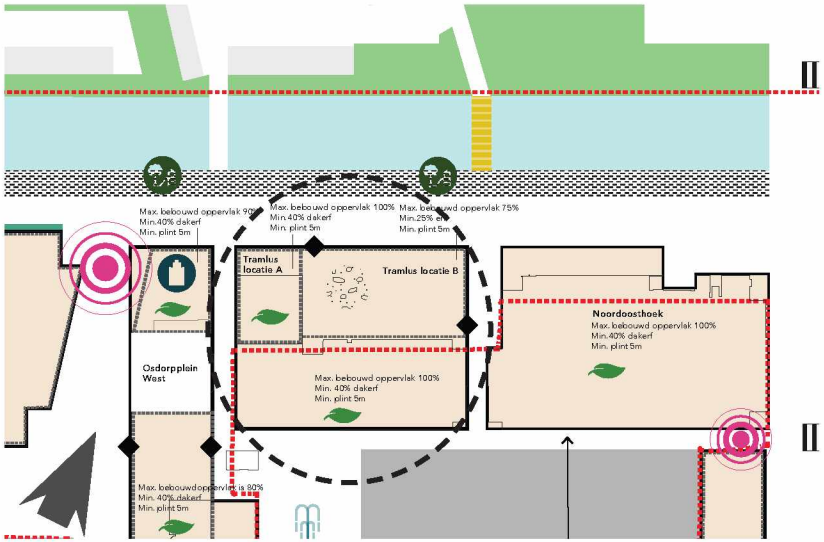
TRAMLUS LOCATIE A EN B

De tramluslocatie ligt in dezelfde lengte als de Osdorpergracht, tegenover het gebouw met een hotelbestemming op de plint en woningen er bovenop. De tramluslocatie A is eigendom van een vastgoedeigenaar en locatie B is in eigendom van de gemeente. Een sloop/nieuwbouw ontwikkeling voor locatie A is denkbaar. Beide ontwikkelingen moeten goed op elkaar worden afgestemd.

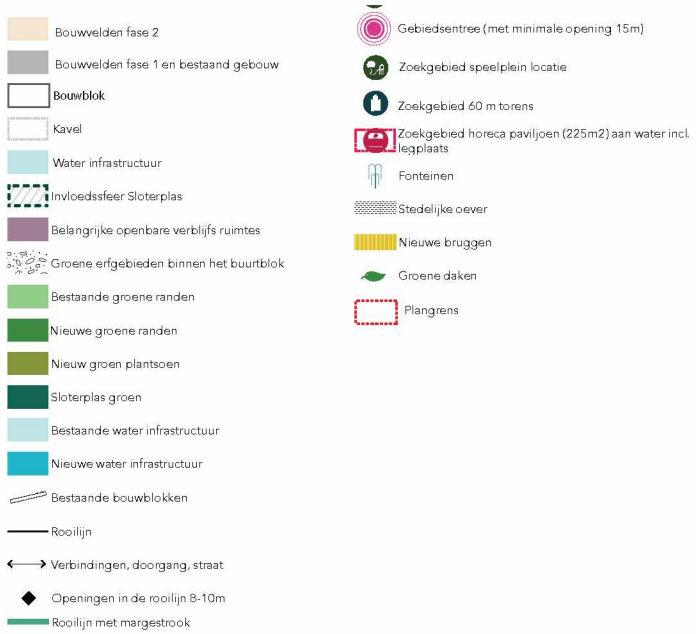
Het opheffen van de tramlus op locatie B heeft de voorkeur , wanneer elders (bijvoorbeeld bij het station Lelylaan) een vervangende keeroplossing voor de tram is gevonden. Het alternatief is het overbouwen van de bestaande tramlus waardoor er een ontwikkelruimte is ontstaan. Er moet rekening gehouden worden met de toegang van laad- en los ruimte en de toegang van de parkeergarage.

Bouwmassa

- De ontwikkeling van beide locaties, samen met het bestaande gebouw (hotel met woning bovenop) wordt gezien als een integraal geheel.
- Minimale bouwhoogte is 20 meter en maximaal 40 meter. Dit deel mag maximaal 25% van de totale grondoppervlakte (locatie A en B) bedragen en wordt gesitueerd aan het meest noordoostelijke deel van het bouwblok. Dit om een goede ruimtelijke samenhang te realiseren met het naastliggende blok (Osdorpplein/CNW-west blok).
- Minimale bouwdiepte is 13 meter en maximaal 23 meter. De maximale bouwdiepte is gedefinieerd op basis van de optimaal gunstige positie ten opzichte van de bezonning.
- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2 terwijl torens tot 60 meter een maximaal vloeroppervlak op de begane grond hebben van 600 m2.
- Een samengesteld blok in een verticale geleding.
- 75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen en aan te sluiten op de voorgevel rooilijn van de Noordoosthoek en Osdorpplein West.



Plankaart



Plint
- Minimale plinthoogte is 5 meter en maximaal 9 meter.
- De plint hoort bij het bouwvolume erboven en is voldoende gedifferentieerd in functie, kleur, materiaal en uitstraling.
- De plint is altijd gekoppeld aan de verticale geleding van de bebouwing.
- Minimale transparantie van de plint is 40%.
- Een goede afstemming en aansluiting op de bestaande expeditie zone en entrees van het hotel en woningen op de plint.
- Een levendige plint met voorkanten aan de Osdorpergracht. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

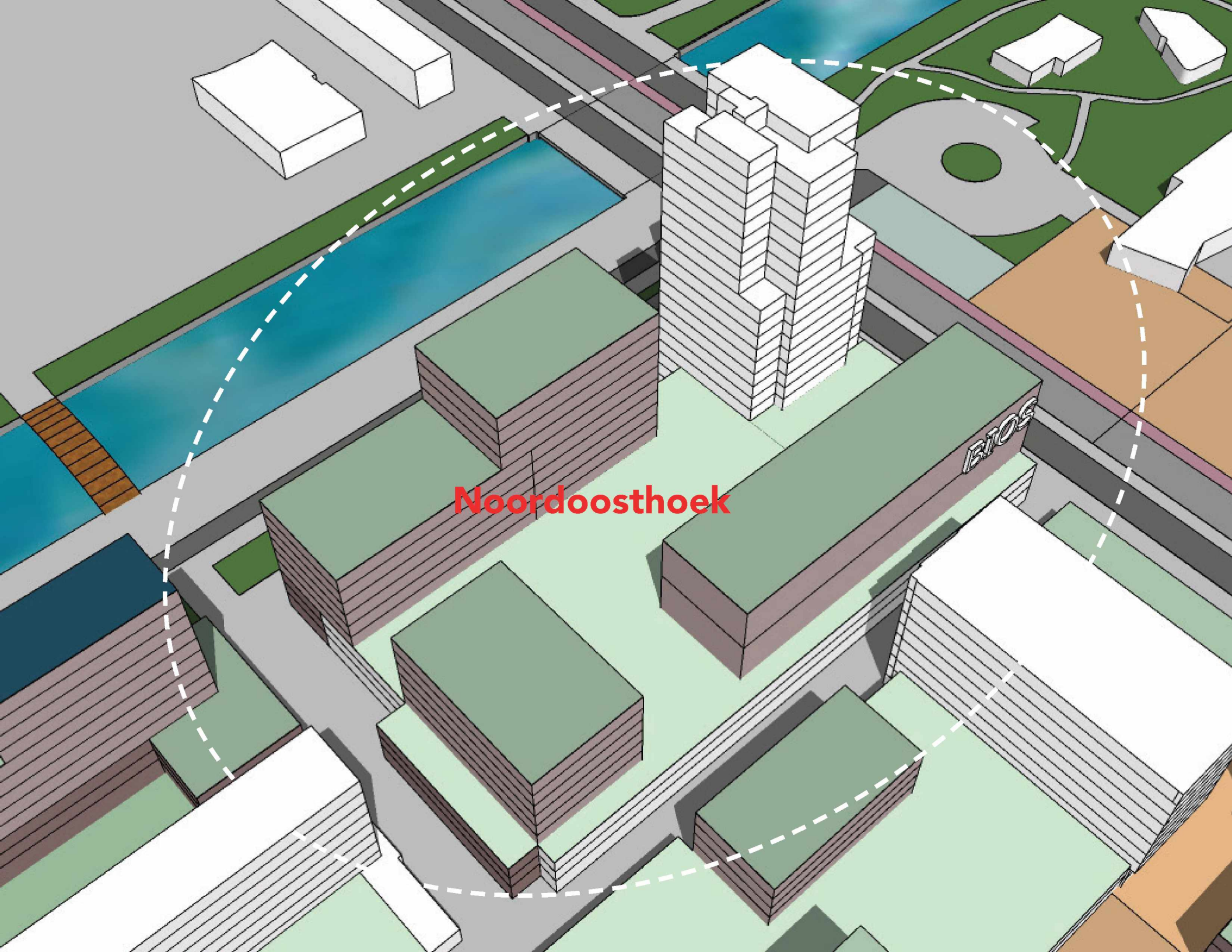
Binnenterrein/buitenruimte
- Het binnenterrein moet goed worden afgestemd op de entrees van het bestaande hotel en woningen.
- Het binnenterrein moet hoogwaardig groen worden ingericht en een bijdrage leveren aan de biodiversiteit van de omgeving.
- Gezien de beperkte maat van het perceel kan bij Locatie A geen binnenterrein gerealiseerd worden. Buitenruimte voor bewoners is mogelijk door een collectieve daktuin aan te brengen.
- Vanwege de prominente locatie en ligging, moet de samenhang tussen het gebouw en de openbare ruimte op maaiveldniveau integraal worden ontworpen. Er mag geen hoogteverschil optreden in de buitenruimte.

Parkeren
- Op eigen terrein conform de algemene bouwregels onder 'parkeren'. Een gezamenlijke parkeeroplossing voor beide locaties is mogelijk.
- Laden en lossen wordt mogelijk via de steeg aan de noordoostzijde, de bestaande expeditiezone. Als de tramlus van locatie B niet wordt verplaatst, dan moet het expeditieverkeer de tramlus niet belemmeren en andersom.

Architectuur
- Bouwvolumes hebben een verticale geleding.
- Voldoende variatie tussen de bouwvolumes in kleur en materiaal.
- Het bouwblok inclusief het bestaande gebouw (hotel en woningen) wordt als één geheel in samenhang ontworpen.



Impressiebeeld van Tramlus locatie A en B: zicht op maaiveld, goede interactie tussen de plint en de openbare ruimte

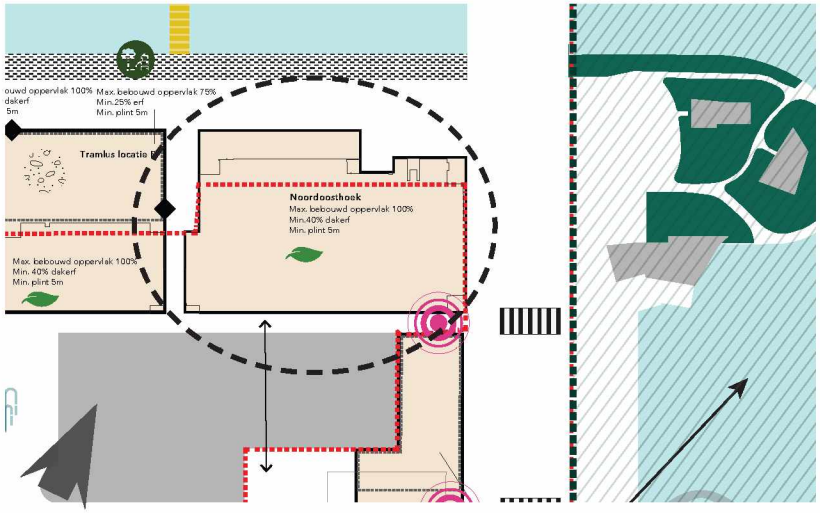

Noordoosthoek
BTOS

NOORDOOSTHOEK

Deze hoek bevat een transformatie opgave. Er zullen enkele nieuwe bouwvolumes gebouwd worden op een bestaand gebouw waardoor ze samenhang vormen.

Bouwmassa

- Verschillende vastgoedeigenaren zijn betrokken, waardoor de ontwikkeling iets complexer is in vergelijking met de andere sloop/nieuwbouwblokken.
- De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van de verschillende vastgoedeigenaren moeten van tevoren goed op elkaar worden afgestemd, zodat ieder het plan afzonderlijk, zonder problemen, kunnen worden uitgevoerd. De nieuwe ontwikkelingen moeten ook worden afgestemd op de bestaande bebouwing.
- Minimale bouwhoogte is 20 meter en maximaal 40 meter. Om goed aan te sluiten bij het naastliggende ING-gebouw is de minimale bouwhoogte aan de Sloterplaszijde 32 meter. De maximale bouwhoogte tot 40 meter mag alleen worden gesitueerd op de noordelijke locatie aan de Osdorpergrachtzijde of de Sloterplaszijde, naast de bestaande toren in Osdorpplein/CNW Mirador. Ze moeten samen een goede compositie vormen en mogen elkaar niet concurreren. Het hoge gedeelte mag maximaal 25%van het grondoppervlak bedragen. Dit heeft te maken met de bezonning en de goede compositie samen met de rest van de bouwvolumes in het bouwblok.
- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2.
- Samengesteld blok in een verticale geleding op een opgetild maaiveld.
- Het bestaat uit minimaal 3 bouwvolumes en maximaal 4 (exclusief bestaande bouwvolumes). Dit is in verband met de goede verhouding in de compositie van de bouwkorrels als geheel.
- Minimale bouwdiepte is 14 meter en maximaal 21 meter.
- De opening tussen de bouwvolumes boven de plint is minimaal 8 meter en maximaal 10 meter.



Plankaart



Plint

- De nieuwe plint is gesitueerd aan de noordzijde (Osdorpergracht). De rest is een bestaande plint. De bestaande plint heeft een levendige functie met winkels, kantoor/bank en maatschappelijke voorzieningen.
- De plint loopt door en verbindt de bouwvolumes die erboven staan. Hierdoor zorgt de plint voor de menselijke schaal op maaiveldniveau.
- De plint vormt een opgetild maaiveld.
- De bestaande plint aan de zuid- en oostzijde is voornamelijk een winkelplint waar de nieuwe bouwvolumes afzonderlijk bovenop worden geplaatst.
- Minimale plinthoogte aan de Osdorpergracht en Osdorpplein is 4 meter. De maximale plinthoogte is 9 meter.
- Minimale transparantie van de plint is 40%.
- Een levendige plint met voorkanten. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

Binnenterrein

- Het binnenterrein is als het ware een opgetild maaiveld (boven de bestaande parkeergarage), hoogwaardig groen ingericht en collectief van aard.
- Minimale grondlaag is 1 meter en voldoende voor een minimaal '2e orde grootte boom'.
- Het groen in het binnenterrein moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in de omgeving.
- Het binnenterrein heeft een oriëntatie naar en maximale interactie met Sloterplas.

Parkeren

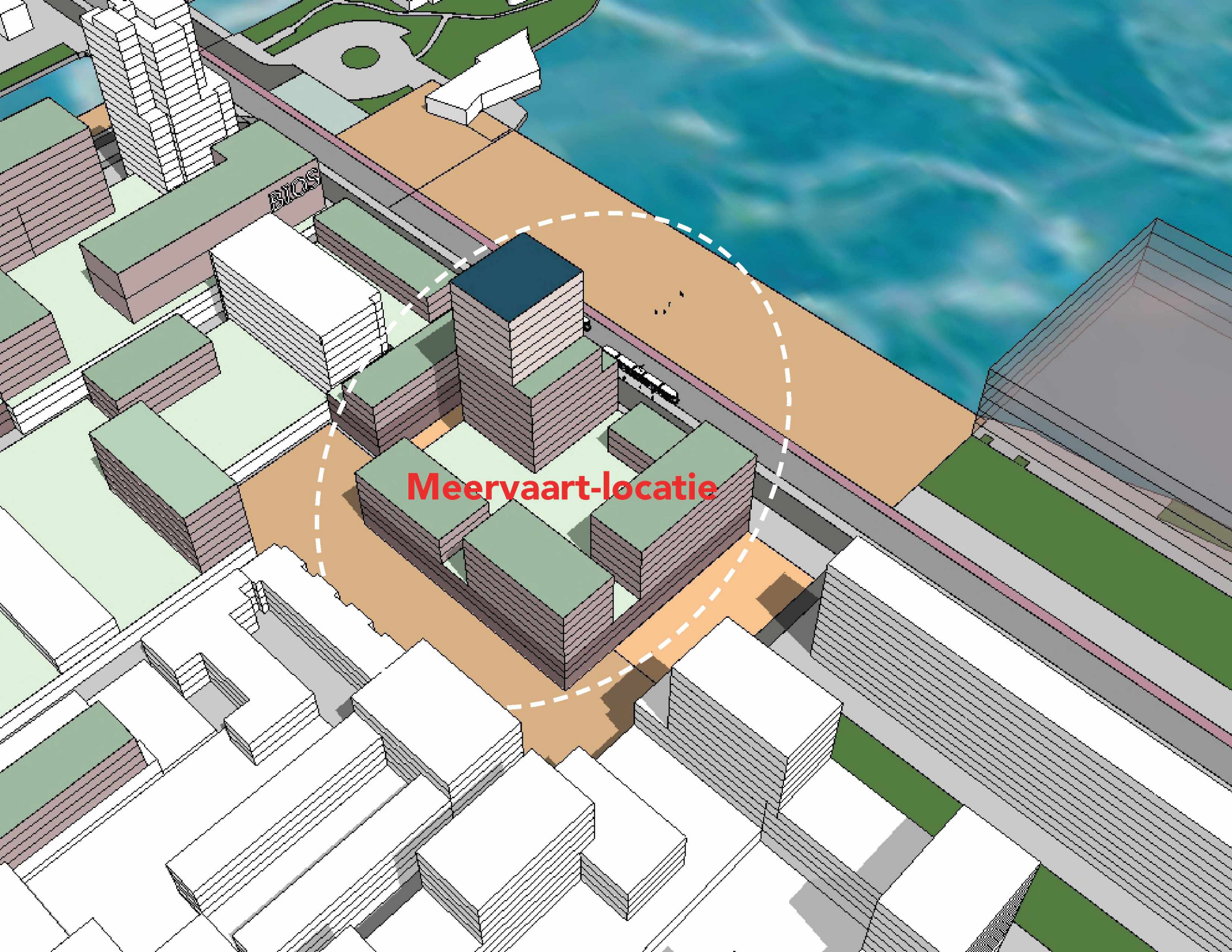
- Bestaande parkeerplaatsen mogen worden uitgebreid met dezelfde functie op voorwaarden zoals beschreven in de algemene bouwregels onder 'parkeren'.
- Bestaande parkeerplaatsen mogen worden omgebouwd (bijvoorbeeld aan de noord- en noordwestzijde) tot levendige functies zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen of wonen.
- Laden en lossen wordt geregeld via een steeg aan de westzijde. Deze moet goed inpandig worden ontworpen en geen belemmering op de openbare ruimte opleveren.

Architectuur

- Modern, eigentijds en goed aansluitende op de bestaande gebouwen (denk bijvoorbeeld aan Mirador).
- Het materiaal en de kleur van de plint corresponderen met die van het bouwvolume dat erboven zit. De tussengelegen delen van de plint moeten goed worden afgestemd op de plinten van de bouwdelen.
- De bouwvolumes worden afgestemd op de bestaande delen en als eenheid ontworpen of als zodanig herkenbaar door een eenduidige architectonische uitstraling, die tot uiting kunnen komen in materiaalgebruik en detaillering.
- De bouwvolumes hebben een alzijdig karakter.
- Op alle hoeken staan de gebouwen overwegend in de rooilijn. Ieder bouwvolume op de hoek heeft een eigen entree en trappenhuis in de plint. Balkons en loggia's kunnen ook deel uitmaken van de rooilijn.



Impressiebeeld van Noordoosthoek: bestaande parkeerplaatsen mogen worden omgebouwd tot levendige functies zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen of wonen. Zicht op maaiveld, goede interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte.

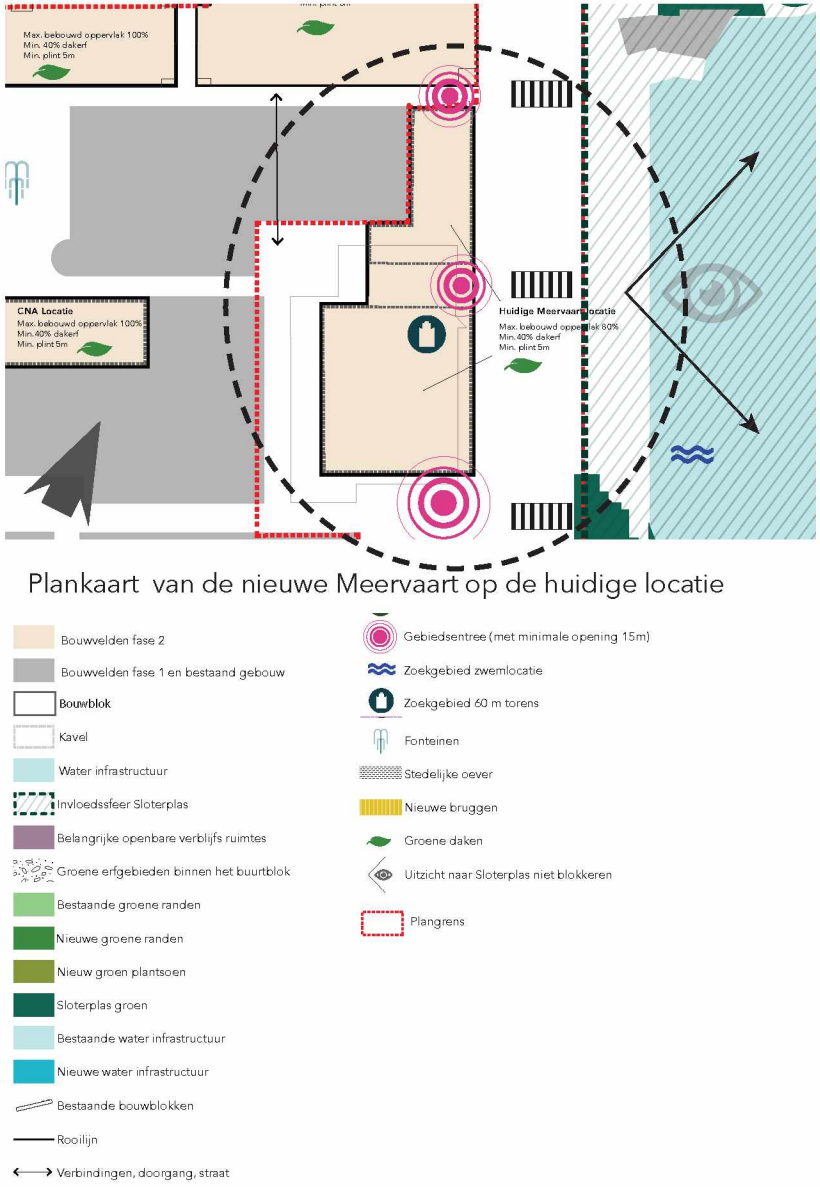

Meervaart-locatie

MEERVAART-LOCATIE

Er zijn drie mogelijkheden voor de ontwikkeling van De nieuwe Meervaart: op de huidige locatie, aan het water in de Sloterplas (tegenover de huidige locatie) en op de zuidwesthoek van de Sloterplas tegenover de Anslijnflat. De uitgangspunten van Meervaart op de huidige locatie zullen worden beschreven op basis van bouwmassa, plint, binnenterrein, parkeren en architectuur. De uitgangspunten van de locatie aan het water en zuidwesthoek locatie zullen worden beschreven in een apart document.

De eventuele ontwikkeling van De nieuwe Meervaart op de bestaande locatie kan worden gerealiseerd met sloop en vervolgens nieuwbouw met culturele functies en ontspanning zoals een hotel, horeca, sportschool, etc. Het uitgangspunt is om een stedelijke wand te creëren langs de 'Meer en Vaart', waardoor de mogelijkheid ontstaat om op het bestaande plein tegenover het ING-gebouw te bouwen. De nieuwe Meervaart op de huidige locatie, de Anslijnflat en het plein ertussen vormen dan tesamen de hoofdentree voor het langzame verkeer van Osdorpplein/CNW vanuit de Sloterplas. Het Meervaartblok op de huidige locatie vormt de representatie van het centrum aan de Sloterplas en zou een zorgvuldig ontworpen bouwfront moeten zijn, afgestemd op de Anslijn flat en op het hele silhouet langs de Sloterplas.

Ten aanzien van de Meervaart-locatie aan het water en op de zuidwesthoek van Sloterplas zou hetzelfde programma gelden als op de huidige locatie. De inpassing van het gebouw in het landschap, als onderdeel van de Sloterplas, speelt hier een belangrijke rol. Er lopen op dit moment verschillende participatietrajecten over de definitieve keuze van de nieuwe Meervaart-locatie.



Plankaart van de nieuwe Meervaart op de huidige locatie

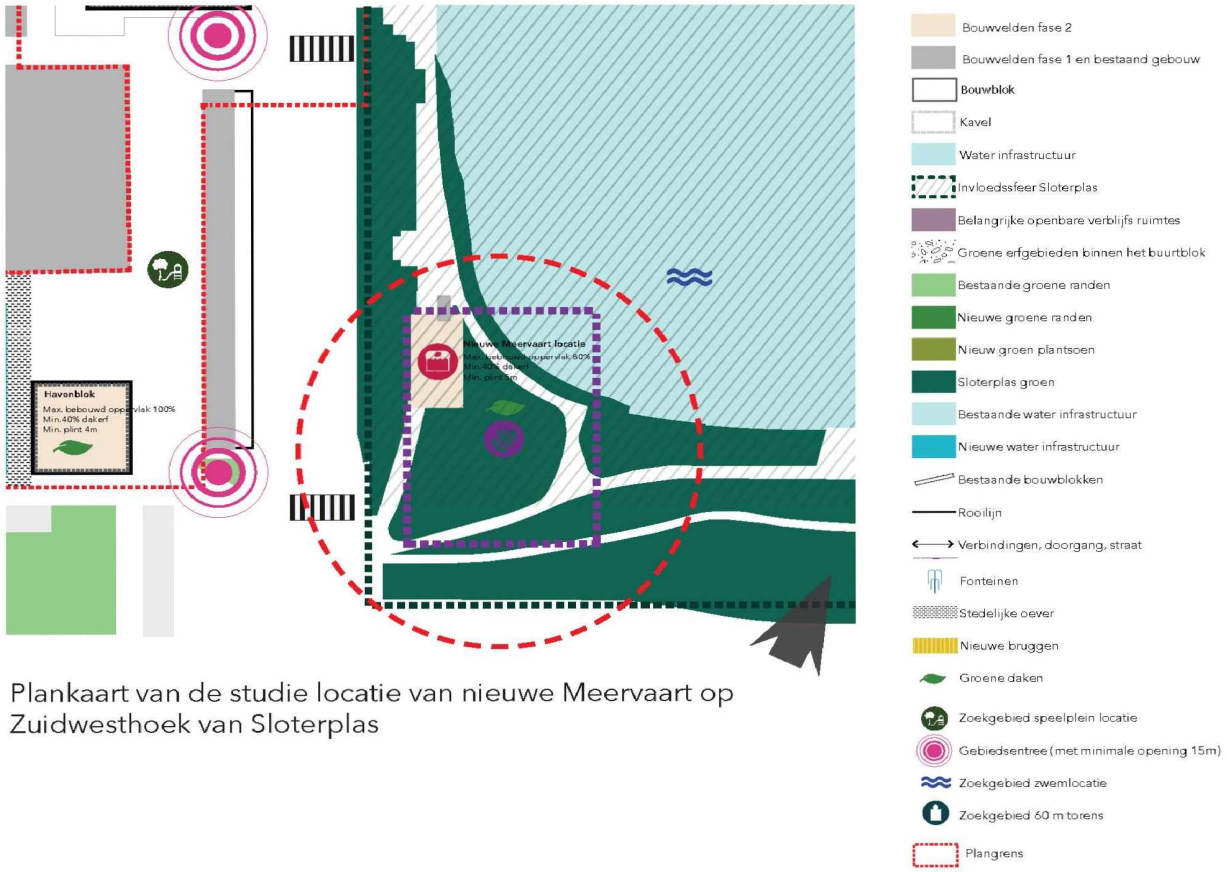
Dit zijn de condities voor een nieuwe Meervaart op de huidige locatie:

Bouwmassa

- Minimale bouwhoogte is 20 meter en maximaal 40 meter. Voor een goede samenhang mag het bouwdeel dat direct aan de Anslijnflat grenst niet hoger liggen dan de flat. Het hoogste bouwdeel wordt direct naast het ING-gebouw gesitueerd. Dit is vanwege de samenhang van de stedelijke compositie van de hoger gelegen bouwdelen in de bouwblokken in Osdorpplein/CNW. Bij een bouwhoogte tot 40 meter mag de omvang van dit deel maximaal 25% van de totale begane grond oppervlak bedragen. Bij het accent tot 60 meter heeft dit een betekenis op gebiedsniveau en maakt het deel uit van de stedelijke 'skyline' van Osdorpplein/CNW vanuit de Sloterplas.
- Samengesteld blok in een verticale geleding.
- Torens tot 40 meter hebben een maximaal vloeroppervlak op de begane grond van 750 m2 terwijl torens tot 60 meter een maximaal vloeroppervlak op de begane grond hebben van 600 m2.
- De minimale bouwdiepte is 18 meter en maximaal 21 meter, behalve waar het een accent betreft.
- De bestaande steeg mag worden overbrugd op de verdieping zolang deze op maaiveldniveau openbaar toegankelijk blijft.

Plint

- Minimale plinthoogte is 5 meter, ook aan de steeg. De maximale plinthoogte is 9 meter.
- De plint hoort bij de bouwvolumes erboven en is voldoende gedifferentieerd in functie, kleur, materiaal en uitstraling.
- De plint is altijd gekoppeld aan de verticale geleding van de bebouwing.
- Het is belangrijk om een actieve functie op de plint aan de steeg te situeren in verband met sociale veiligheid en de aantrekkelijkheid van de looproute.
- Minimale transparantie van de plint is 40%.
- Een levendige plint met voorkanten. Blinde gevels zijn niet toegestaan.



Plankaart van de studie locatie van nieuwe Meervaart op Zuidwesthoek van Sloterplas

Binnenterrein

- Het binnenterrein is hoogwaardig groen ingericht en collectief van aard.
- Minimale grondlaag is 1 meter en voldoende voor een minimaal 2e orde grootte boom.
- Het groen in het binnenterrein moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in de omgeving.
- Het binnenterrein heeft een oriëntatie naar de Sloterplas en/of naar het plein ten westen van de locatie.

Parkeren

- Parkeren op eigen terrein en mag niet direct zichtbaar zijn vanuit de openbare weg. Er moeten altijd levendige functies als horeca, maatschappelijke voorzieningen of wonen voor staan.
- De algemene bouwregels 'parkeren' zijn hier van toepassing.
- Laden en lossen wordt geregeld via de bestaande steeg en de 'Meer en Vaart'. Dit moet goed inpandig worden ontworpen en geen belemmering opleveren voor de openbare ruimte.

Architectuur

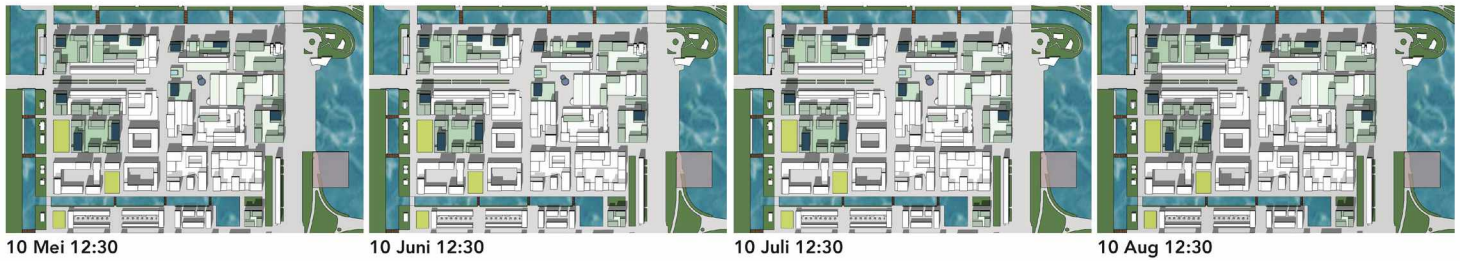
- Het materiaal en de kleur van de plint corresponderen met die van het bouwvolume dat erboven zit.
- De bouwvolumes worden onderling afgestemd en als eenheid ontworpen of als zodanig herkenbaar door een eenduidige architectonische articulatie (o.a. tot uiting komend in materiaalgebruik en detaillering).
- De bouwvolumes hebben een alzijdig karakter.



Impressiebeeld van De Meervaart op de huidige locatie: stedelijke wand aan de Meer en Vaart

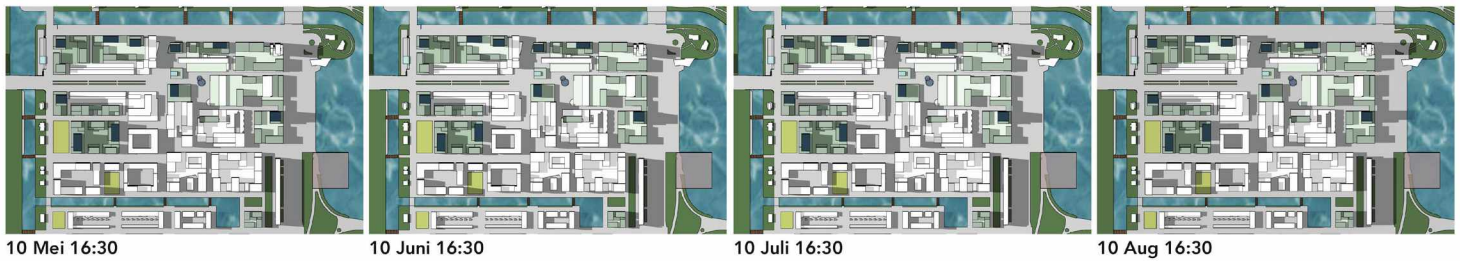
Bezonningskaart


10 Jan 12:30 | 10 Feb 12:30 | 10 Maart 12:30 | 10 Apr 12:30


10 Mei 12:30 | 10 Juni 12:30 | 10 Juli 12:30 | 10 Aug 12:30


10 Sept 12:30 | 10 Okt 12:30 | 10 Nov 12:30 | 10 Dec 12:30


10 Jan 16:30 | 10 Feb 16:30 | 10 Maart 16:30 | 10 Apr 16:30


10 Mei 16:30 | 10 Juni 16:30 | 10 Juli 16:30 | 10 Aug 16:30


10 Sept 16:30 | 10 Okt 16:30 | 10 Nov 16:30 | 10 Dec 16:30

4.8. Bezonning

Er zal een algemene bezonningsstudie worden gemaakt die de zon- en schaduwval voor het hele gebied in kaart brengt. Uit de visualisaties van de bezonningsstudie moet blijken welke delen goed en minder goed in de zon komen te liggen. De verantwoordelijkheid voor de precieze bezonningsstudie per bouwblok, ligt bij de vastgoedeigenaren . Deze moeten bij het latere proces van het bouwplan worden uitgevoerd. Hoekenes en de 'Meer en Vaart' zijn noordwest georiënteerd en liggen goed in de zon. Met ochtendzon aan de westzijde en middag- en avondzon aan de oostzijde. Hetzelfde geldt hetzelfde voor de kade langs de Hoekenesgracht, de L. Sonsbeeckstraat, het Osdorpplein en 'Tussen Meer', die oostwest zijn georiënteerd. De zuidzijde van deze straten ligt volledig in de zon. Aan de noordzijde liggen delen veelal in de schaduw. Vanwege het brede profiel ligt de kade van de Osdorpergracht gunstig in de zon, vooral 's avonds. De Nieuwe Osdorpergracht ligt minder gunstig, omdat deze ingeklemd zit tussen de bouwblokken. Vooral het deel aan de zuidzijde van de gracht ligt in de schaduw.

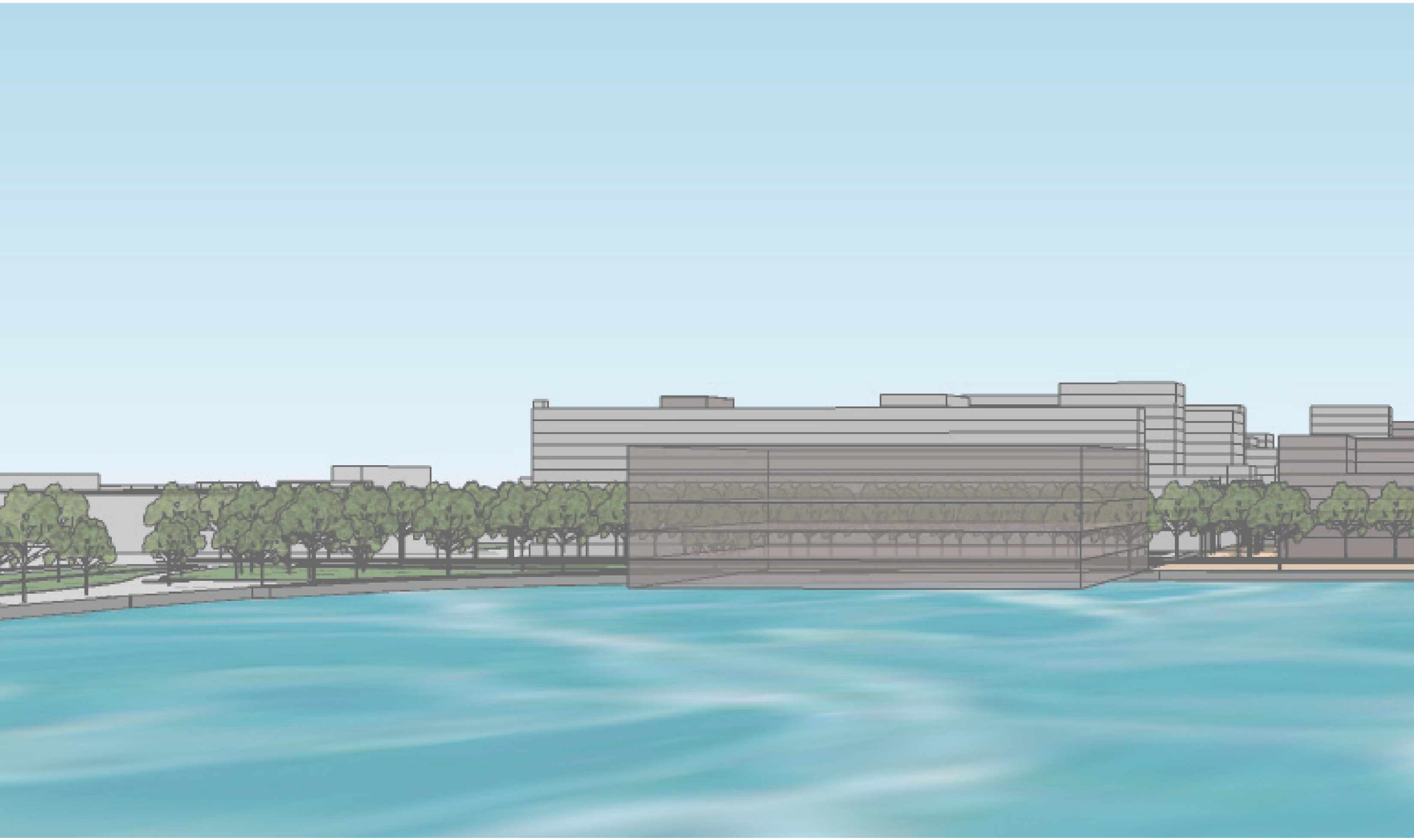
4.9. Welstand

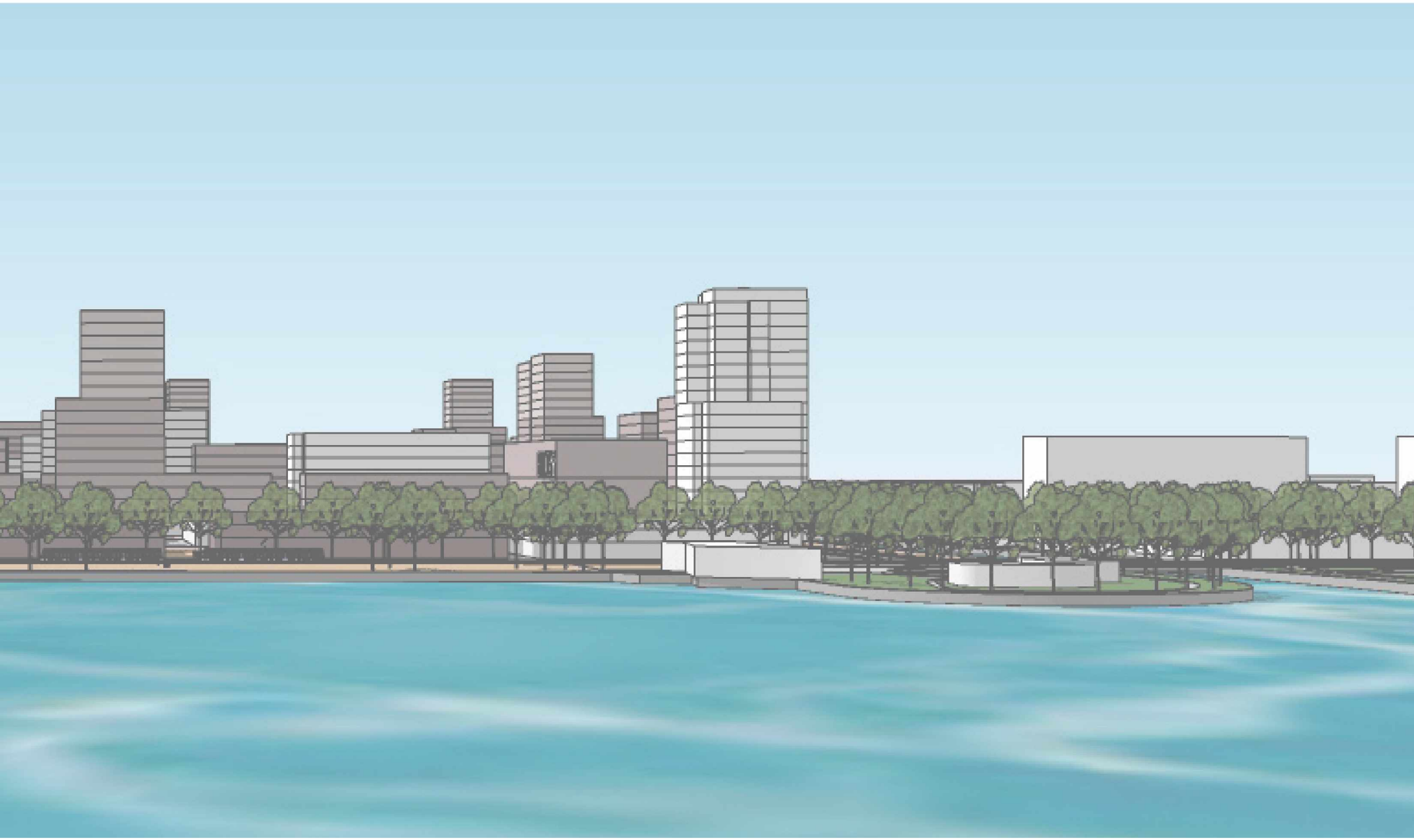
Het plangebied Osdorpplein/CNW staat in de gemeentelijke Welstandsnota (2016) aangeduid als winkelgebied met Welstandsniveau 'gewoon'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het Welstandsniveau aangepast tot 'bijzonder', omdat het een transformatiegebied is. De Welstandscriteria voor het winkelgebied, AUP en Post-AUP uit hoofdstuk 6E uit de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam' (2016) sluiten het beste aan bij deze planopzet. Met betrekking tot de huidige ontwikkelingen en de transformatie in de toekomst zullen aanvullende criteria worden opgesteld die toegesneden zijn op de specifieke kenmerken van dit SP. Deze zullen worden vastgesteld door de Raad.

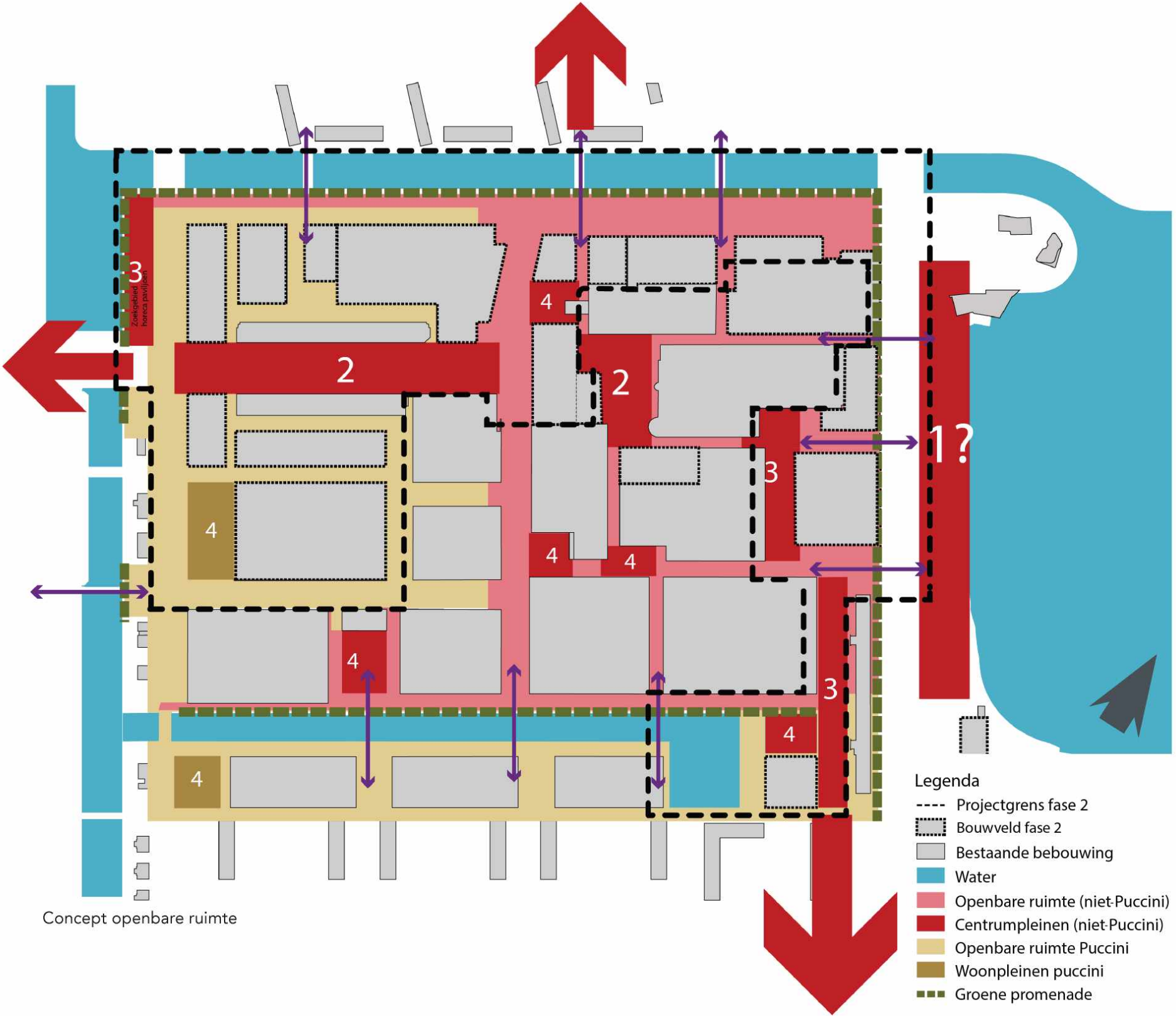
Supervisie

Het plangebied valt onder het werkterrein van de supervisor van Osdorpplein/CNW. De supervisor heeft een breed mandaat en een aanjagende rol bij de planontwikkeling. De supervisor adviseert over het ontwerp van gebouwen, buitenruimten en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast kan hij adviseren over de selectie van (landschaps-)architecten. Het advies van de supervisor gaat ter ondersteuning naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, als het eindverantwoordelijk adviesorgaan.

5 OPENBARE RUIMTE







Concept openbare ruimte

5.1 Een duurzame en gezonde openbare ruimte

Met de transformatie van Osdorpplein/CNW en de daarmee samenhangende intensivering van het programma, neemt het belang van de openbare ruimte toe. Dit nieuwe programma zal alleen goed kunnen functioneren met een openbare ruimte die het programma toegankelijk maakt, comfortabel is, klaar is voor de toekomst (vanuit duurzaamheid en klimaatadaptatie) en ruimte biedt aan activiteiten en aan verblijven en ontmoeten, in een duurzame en gezonde openbare ruimte.

Criteria die ook nadrukkelijk worden benoemd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 om een inclusieve stad mogelijk te maken. Een stad met plek voor alle mensen, jong en oud, hoog- en laagopgeleid, met en zonder beperking, die dezelfde kansen hebben op scholing, werk, inkomen, wonen, zorg, cultuur en sport. Om dit doel te bereiken is een nadrukkelijke rol is weggelegd voor de openbare ruimte, zowel vanuit duurzaamheid (Klimaatadaptatie en meer), gezondheid (bewegen en voedsel) en leefbaarheid (ontmoeten en veiligheid).

Nadat van fase 1 is afgerond verschuift het programmatische zwaartepunt naar het oostelijke en zuidoostelijke deel van Osdorpplein/CNW. Hier bevinden zich de meeste winkels, theater De Meervaart en diverse horecapaviljoens. Met de uitvoering van fase 2 wordt een intensief programma van wonen en kantoren aan Osdorpplein/CNW toegevoegd. Het programmatische zwaartepunt zal zich meer verspreiden over het gebied en komt te liggen tussen de grachten en de Sloterplas. In een verre toekomst is het niet onwaarschijnlijk dat de centrumfuncties het water zullen 'oversteken'. De aanzet hiervoor wordt al gegeven in de Omgevingsvisie 2050. Hierin is Osdorpplein/CNW opgenomen als één van de acht belangrijke stadscentra van Amsterdam en gezien als een Stationskwartier:

'Stationskwartieren zijn prettige, intensief bebouwde stukken stad rondom stations. Zij vormen een schakel tussen het landelijke en regionale ov-systeem en de stad of de wijk. In stationskwartieren komen doorstroming en verblijf samen: er zijn veel reizigers, maar het is ook prettig om er te verblijven.'

In dit verlengde worden de mogelijkheden bekeken om Osdorpplein/CNW aan te sluiten op uitbreiding van de Amsterdamse metro met een Oost-West traject. Op de langere termijn zal de drukte en het vertier van Osdorpplein/CNW alleen maar toenemen. Veel van de plekken waar ontwikkeld wordt, zijn in privébezit. Het belang van een goede openbare ruimte daarom steeds belangrijker. Vooral qua flexibiliteit (ruimtes moeten aanpasbaar zijn aan de tijd) en robuustheid (bestand tegen ontwikkelingen rondom).

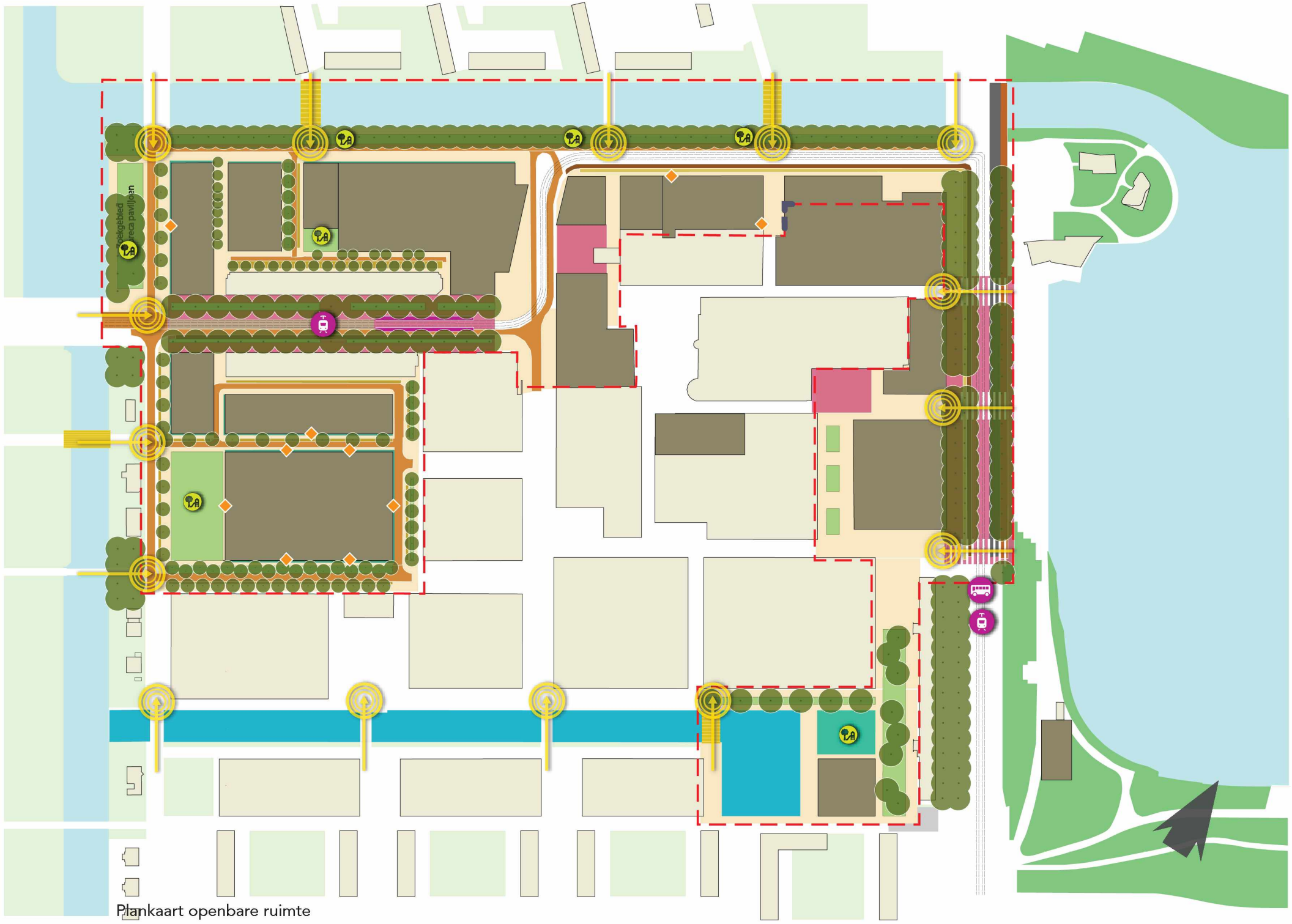
Eenheid in verscheidenheid

Het huidige centrumgebied bestaat uit een mix van diverse tijdslagen, architectuurstijlen en ad hoc ontwikkelingen. Alhoewel de uitstraling van de openbare ruimte hierdoor niet optimaal is, vormt deze diversiteit wel een belangrijke kwaliteit van Osdorpplein/CNW. De nieuwe ontwikkelingen zullen uiteindelijk ook weer leiden tot een zeer divers centrumgebied, met een grote afwisseling in combinatie van wonen, werken en leisure. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij deze diversiteit, terwijl tegelijkertijd samenhang wordt gerealiseerd. Dit wordt mogelijk gemaakt door:

- Een eenduidige bestrating (steen, beton) van het winkel- en kantoorgebied.
- Een eenduidige bestrating van het woongebied.

Binnen deze samenhang wordt gezorgd voor een gevarieerd aanbod aan openbare ruimtes met elk zijn eigen kwaliteit en karakteristiek. Daarbij wordt onderscheid gemaakt op de volgende punten:

- Randen:de groen-blauwe omsluiting van het centrum.
- Straten: inprikkers van verkeerstromen en tevens groene verankering van Osdorpplein/CNW in zijn omgeving.
- Pleinen: een combinatie van groene en stenige tapijten die fungeren als verblijf- en ontmoetingsgebied.



Plankaart openbare ruimte

Legenda

- Projectgrens fase 2
- Bouwveld fase 2
- Bestaande bebouwing
- Bestaande water infrastructuur
- Nieuwe water infrastructuur
- Groen- waterplein
- Sloterplas groen
- Bestaande groene randen
- Nieuw groen plantsoen
- Nieuwe bruggen
- Plein als onderdeel ruggengraat OR
- Voetgangersgebied
- Ontsluiting 30km/u
- Ontsluiting 50km/u
- Parkeren
- Opstelruimte expeditie + e-hub + taxi
- Fietsstrook
- Expeditieverkeer + fiets
- Oversteekplaats
- Entree Osdorpplein/CNW langzaam verkeer
- Doorgang naar binnenterrein
- Speelplek
- Hoofdstructuur bomen
- Bus- en tramhalte

5.2 Centrumvloer

Aangenaam winkel- en kantoorgebied

Het winkel- en kantoorgebied wordt ingericht als één geheel. Voor de bestrating van dit gebied wordt afgeweken van het openbare inrichtingsplan van Amsterdam: 'Puccini'. De vloer bestaat uit één materiaal (beton met een natuurstenen toplaag) waarin bijzondere plekken of hoogtepunten in de openbare ruimte zich onderscheiden door een verbijzondering in natuursteen, passend bij het materiaal van de basisvloer. Met andere woorden: één vloer met gebouwen erop en bijzondere pleinen erin. Hierdoor ontstaat een prettige sfeer die de centrumfunctie ondersteunt.

Aangenaam woongebied

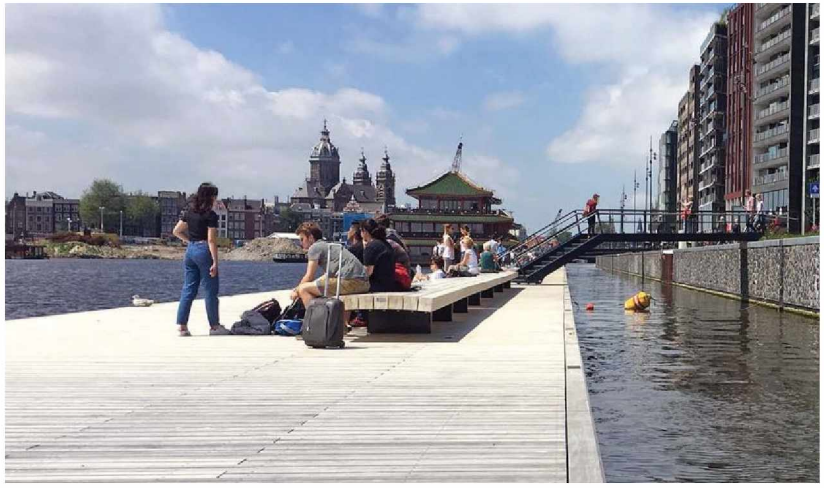
De openbare ruimte in het woongebied in fase 2 zal er straks anders uitzien dan nu het geval is. De grote vlakken 'kijkgroen' (groene ruimte waar nauwelijks gebruik van wordt gemaakt) maken plaats voor een flink woonprogramma met een compacte buitenruimte. Hier wordt er een aangenaam woongebied gerealiseerd. Het uitgangspunt is om te vergroenen, ondanks de intensivering van het ruimtegebruik en het verdwijnen van 'kijkgroen'. Dit gebeurt enerzijds door een hoogwaardige groene openbare ruimte te maken en anderzijds door contact te maken met de private buitenruimte in en op de gebouwen.

Voor de bestrating van dit gebied wordt het openbare inrichtingsplan 'Puccini' aangehouden.

- 50 km/uur straten: rijbaan van asfalt, trottoirband 280/300 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'.
- 30 km/uur straten: rijbaan van klinkers, keiformaat rood-bruin, trottoirband 130/150 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'.
- Trottoir: 300x300 betontegel zonder toeslag.



Referentie Osdorpergracht (Westerkade, Rotterdam)



Toegankelijk maken van het water (Oosterdok, IPV Delft))

5.3 De randen

De randen van Osdorpplein/CNW vervullen een paar belangrijke functies en verdienen veel aandacht. Hier kom je Osdorpplein/ CNW binnen, hier bevinden zich de doorgaande wegen en hier lopen de bovenwijkse groen- en waterstructuren.

Groene promenades

Ingrepen die hier in het kader van de centrumvernieuwing plaatsvinden, moeten dan ook bekeken worden vanuit deze brede context. Ook omdat door de intensivering van het ruimtegebruik een deel van het groen en de openbare ruimte verdwijnt. De verbinding met de omgeving, maar ook de betekenis van de randen als groene ruimte en als verblijfsruimte worden belangrijker. Daarom worden de randen van Osdorpplein/CNW ontwikkeld als groene promenades. Dit zorgt op een manier en met een uitstraling die past bij het centrum. Nieuwe functies zorgen voor verbinding.

Bomen

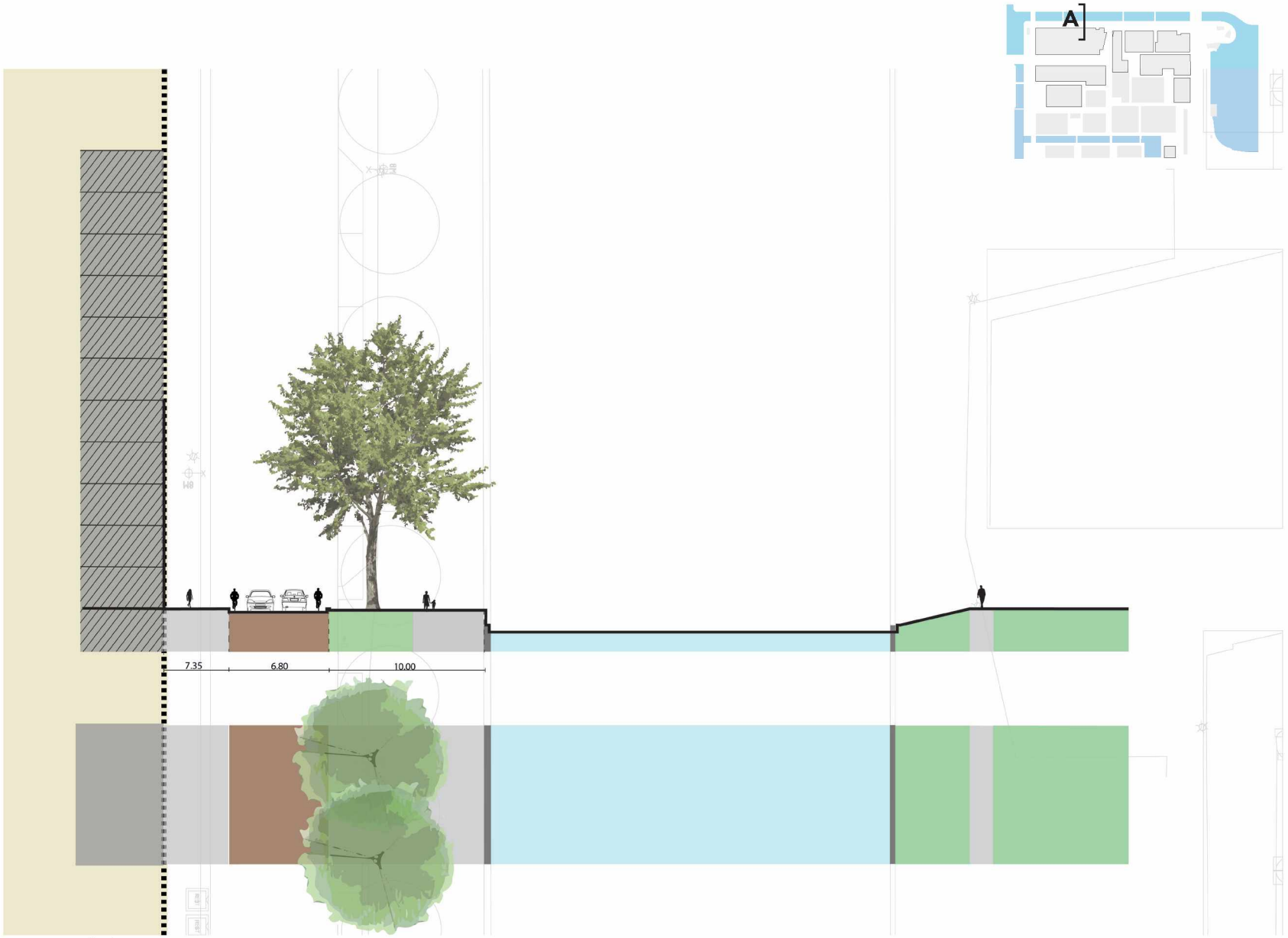
Aan de zuidzijde van Centrum Nieuw West is met het ontwerp van de Nieuwe Osdorpergracht al invulling aan gegeven nieuwe functies en verbinding. De centrumzijde van de gracht is een stenige kade met een breed profiel en ruimte voor grote bomen, terwijl de zuidelijke oever meer groen is vormgegeven in de vorm van een grastalud met bomen. Dit principe van zowel 'hard en zacht' wordt meegenomen in het ontwerp van de Osdorpergracht. Op dit moment fungeert de rand van de Osdorpergracht als een slecht toegankelijke restruimte. Met een minimaal 10 meter brede groene promenade wordt het water meer beleefbaar en toegankelijk gemaakt en is er plek voor een robuuste boomstructuur.



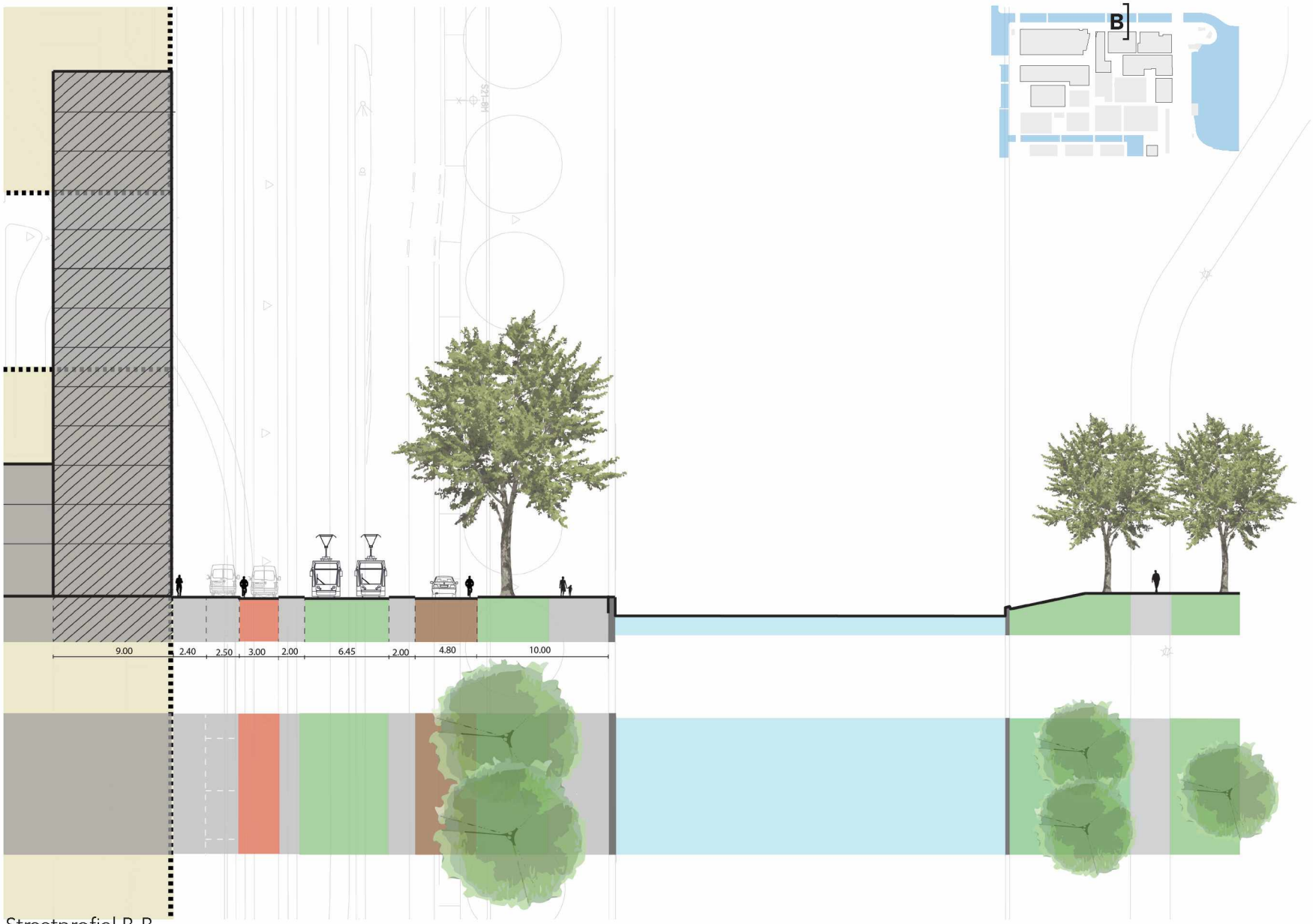
Kade aan het waterfront, Oslo

Water

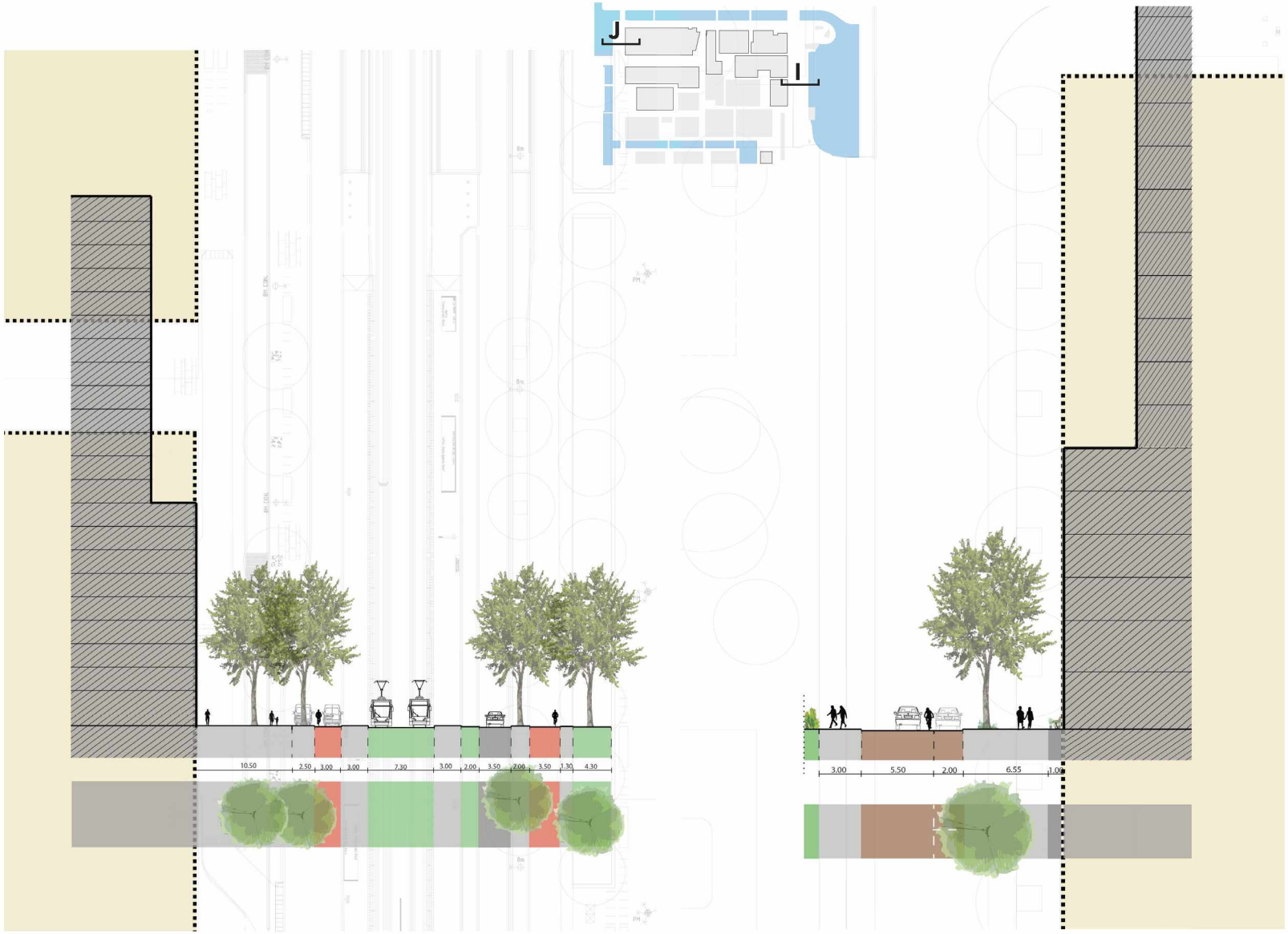
Samen met Waternet wordt gekeken naar de mogelijkheden om ook het water beter toegankelijk te maken en tegelijkertijd te werken aan een goede waterkwaliteit. Aan de zijde Sloterplas bestaat de promenade uit het doorzetten van de groenstructuur van de Meer en Vaart. Afhankelijk van de ontwikkeling rond het Meervaart theater, wordt deze promenade onderdeel van een grotere openbare ruimte, die de Sloterplas ook fysiek verbindt met het centrum.



Straatprofiel A-A

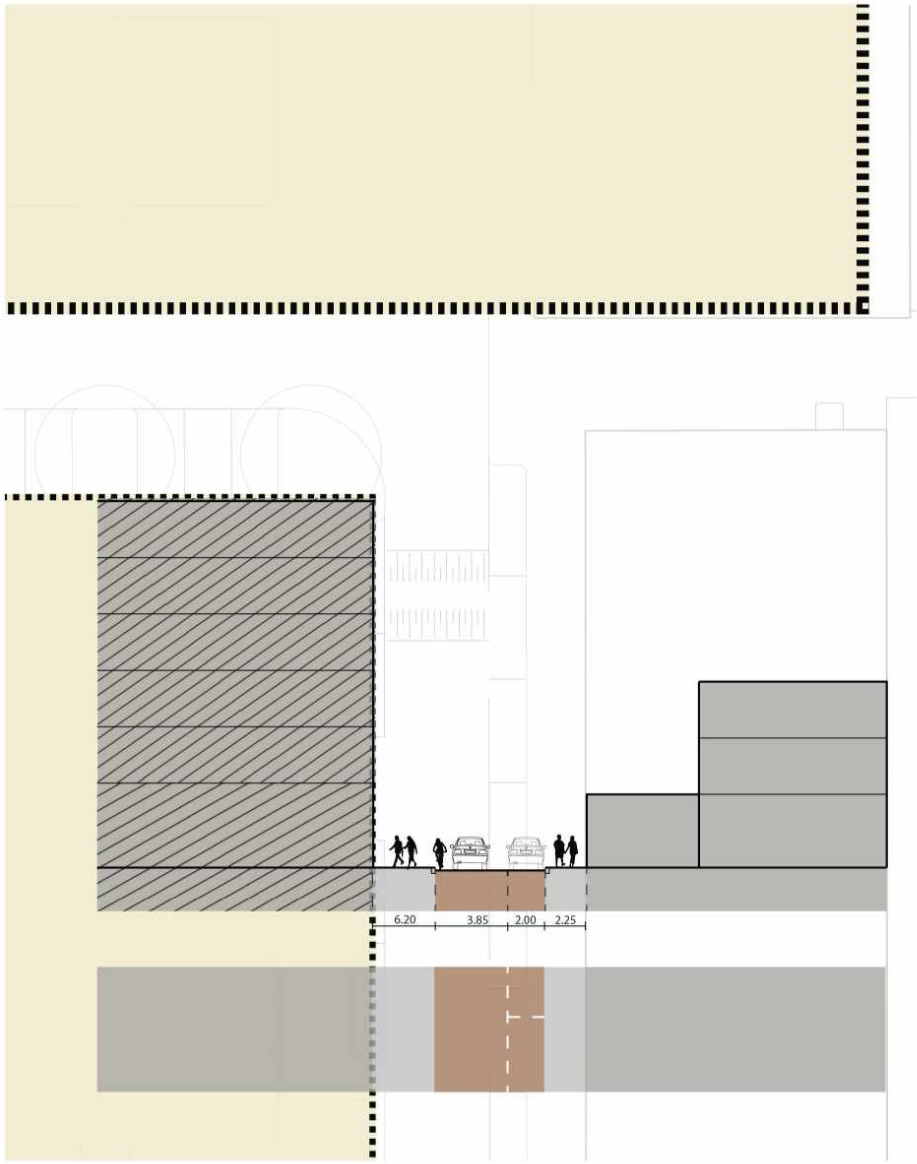


Straatprofiel B-B

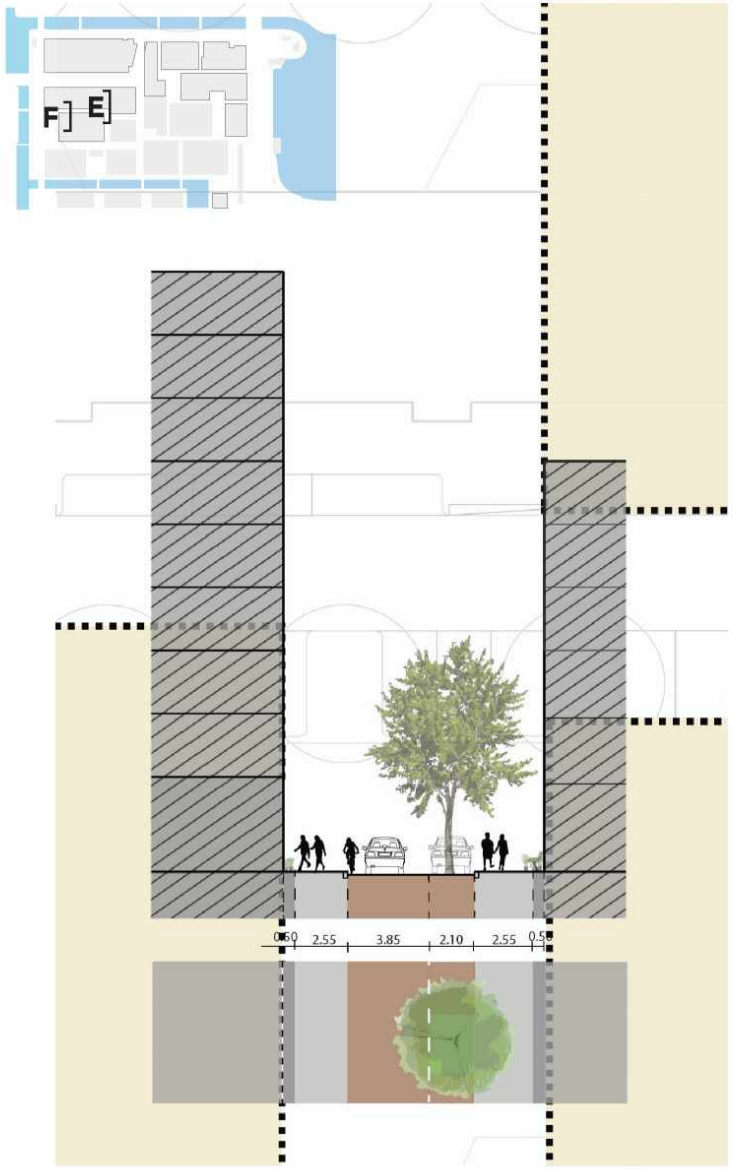


Straatprofiel I-I (Meer en Vaart)

Straatprofiel J-J (Hoekenes)

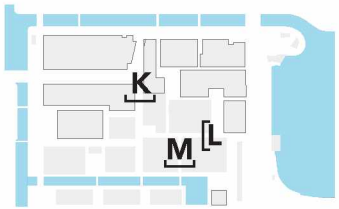


Straatpofiel E-E (Martini van Geffenstraat)



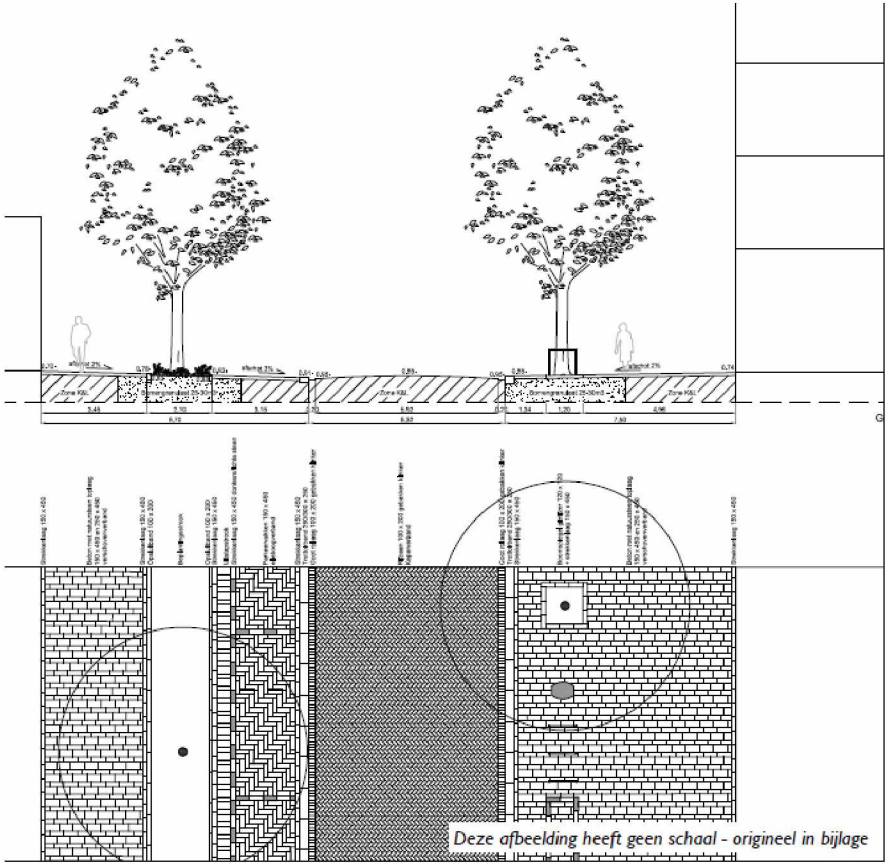
Straatprofiel F-F (Suchtelen van Haarestraat)

5.4 De straten

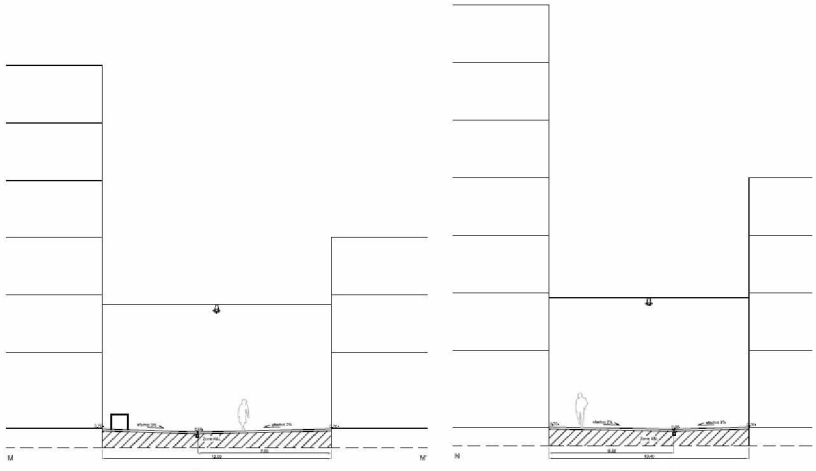


De straten in het winkelcentrumgebied zijn vanuit fase 1 vormgegeven als knusse winkelstraten. Hier ligt de nadruk op toegankelijkheid van winkels en een goede doorstroming van publiek. De straten hebben geen bomen en zijn vrij van auto's, alleen expeditieverkeer is toegestaan. Voor de winkelstraat Celesstraat wordt hiervoor een uitzondering gemaakt. Dat is omdat deze straat een belangrijkste toevoerstraat voor expeditieverkeer en een scheiding vormt tussen winkel- en woongebied. Deze straat is nu al voorzien van een ruim profiel, met ruimte voor parkeren en bomen aan weerszijden van de rijbaan. Dat zal in de toekomst ook zo blijven.

De in fase 2 te realiseren woonstraten van Osdorpplein/ CNW zijn allemaal anders van karakter. Dit is hoort bij aan de ontwikkelingsgeschiedenis van Osdorpplein/CNW. In de toekomstplannen wordt er bewust voor gekozen om dit te handhaven Met de inrichting van de woonstraten ontstaat een gedifferentieerde openbare ruimte, waarbij veel aandacht uitgaat naar natuurlijk groen. Het worden groene straten, die de groene pleinen en groene ruimtes in de gebouwen aan elkaar rijgen.

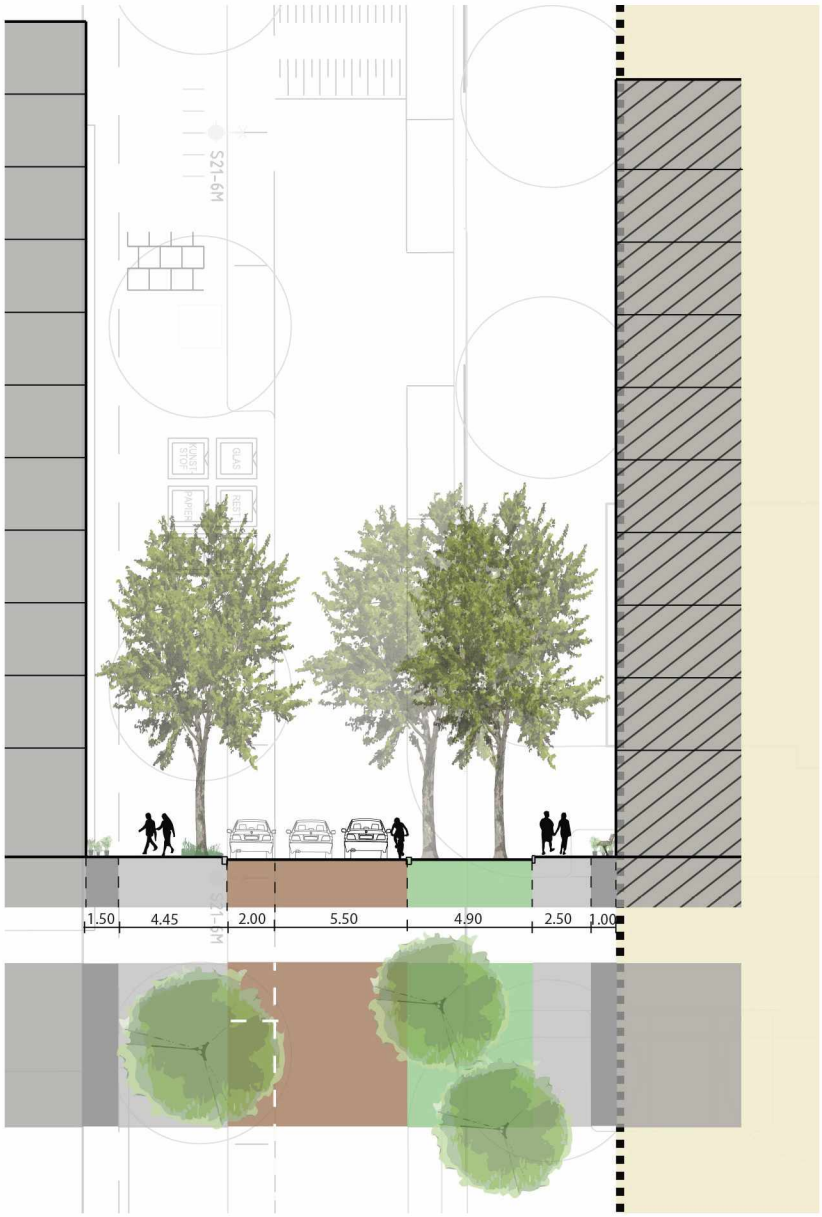


Straatprofiel K-K (Jan Celestraat)

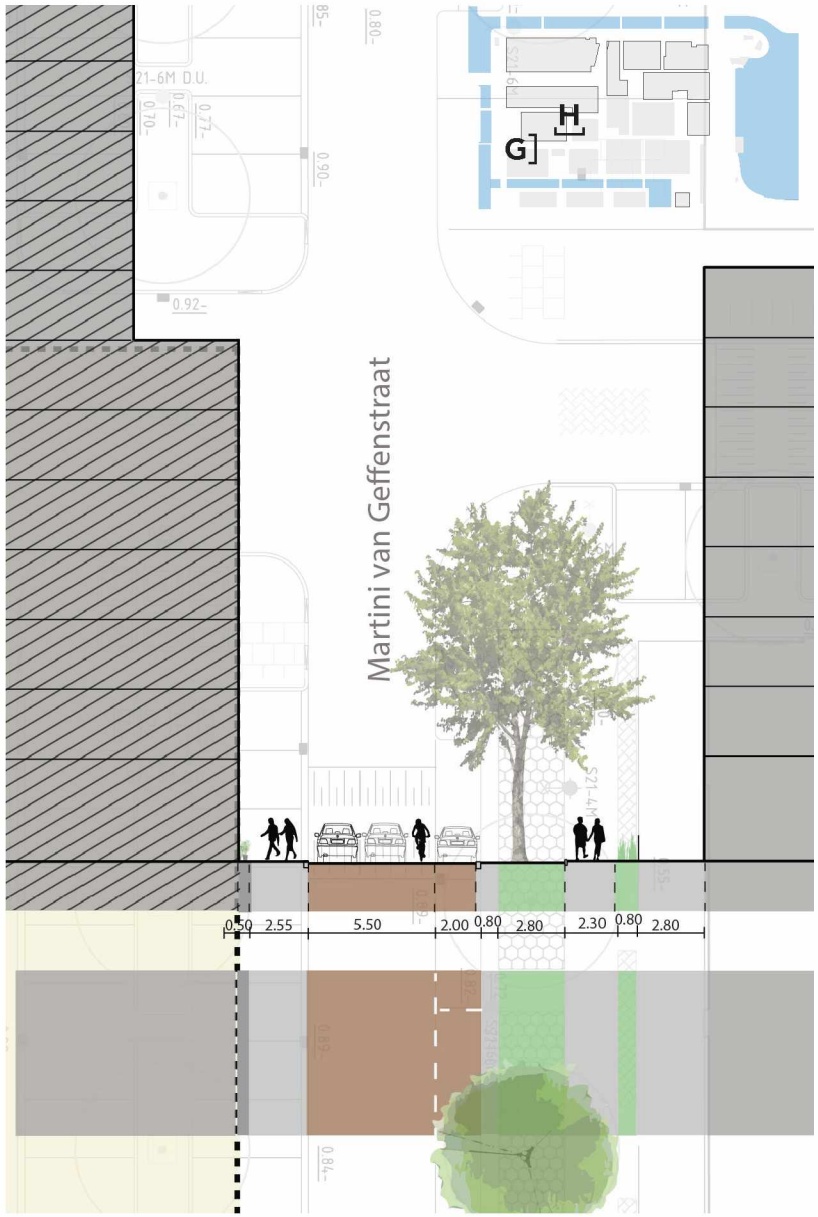


Osdorpplein-zuid (L-L). Don Bosco- MIX-blok (M-M).

Straatprofiel principe van de winkelstraten



Straatprofiel G-G (Suchtelen van Haarestraat)



Straatprofiel H-H (Martini van Geffenstraat)



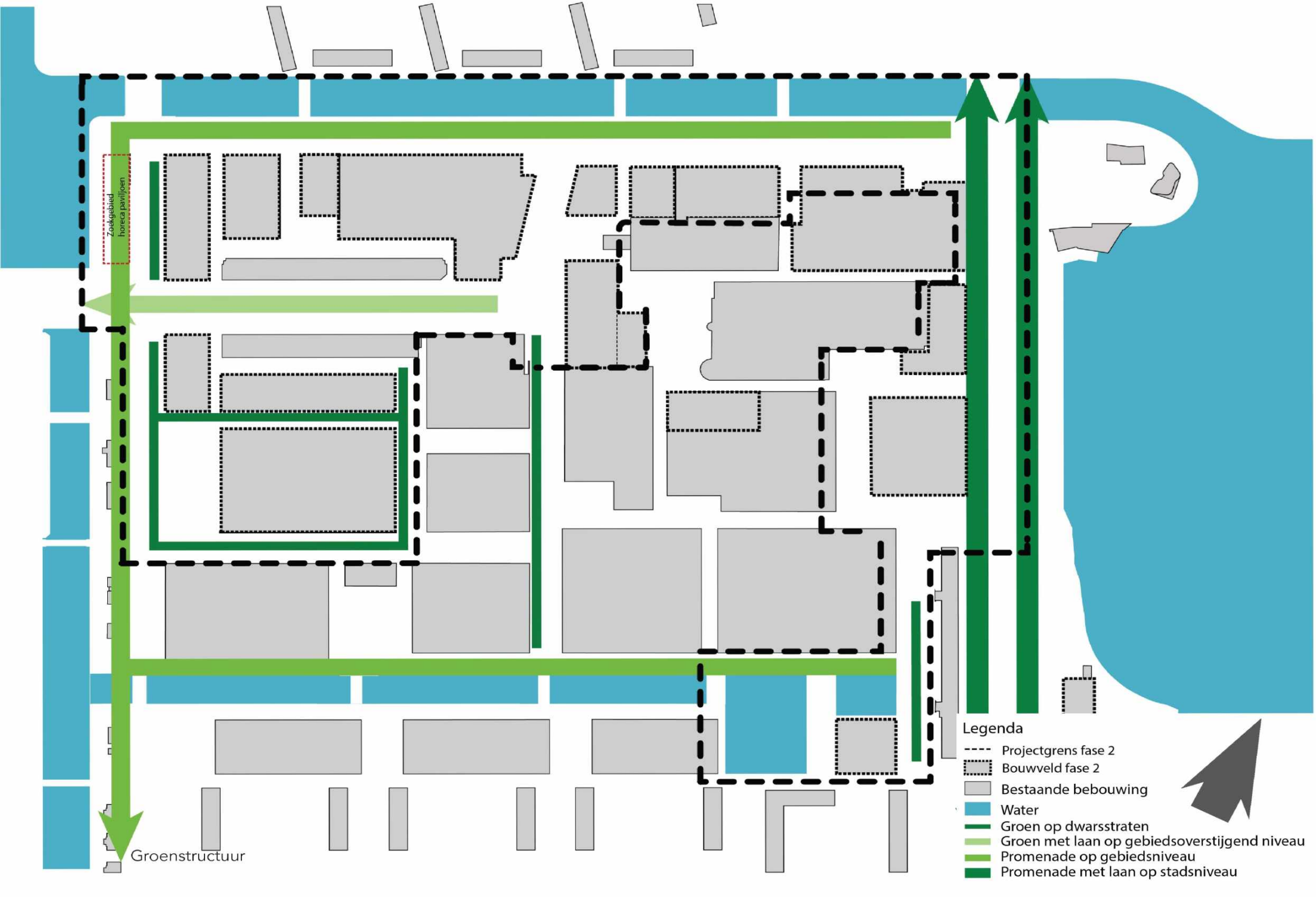
Straatprofiel D-D, (plein, Tussen Meer)

5.5 De pleinen

De pleinen van Osdorpplein/CNW zijn de parels van de openbare ruimte. Elk plein heeft zijn eigen vorm, functie en karakteristiek. 'Tussen Meer' en het Osdorpplein vormen de grote winkelpleinen en spelen een belangrijke rol in uitstraling en betekenis van Osdorpplein/CNW op stadsdeelniveau. Samen met het plein aan de Sloterplas vormen ze de ruggengraat van de openbare ruimte. Voor 'Tussen Meer' betekent dat de ruimte voor autoverkeer wordt terug gebracht, ten gunste van de openbare ruimte (zie profielen). De overige pleinen spelen een rol op wijk- en buurtniveau, zoals entreeplein, speelplein, horecaplein, waterplein etc.

5.6 Blik op de openbare ruimte

De openbare ruimte is zoveel mogelijk vrij van geparkeerde auto's en vrachtwagens. Expeditieverkeer maakt gebruikt van strikte venstertijden. Dit zijn door de gemeente bepaalde vaste tijdstippen waarop vrachtwagens mogen laden en lossen. Om de toegankelijkheid te vergroten en ook fysieke ruimte vrij te kunnen maken voor groen, wordt ingezet op verkeersvermindering van zowel de Osdorpergracht, de 'Tussen Meer' als de 'Meer en Vaart'. Bijzondere parkeerplaatsen voor taxi, minder validen en autodelen zullen wel in de openbare ruimte worden gefaciliteerd. In hoofdstuk 6 zal mobiliteit verder worden beschreven.


Zoekgebied horeca paviljoen
Groenstructuur
Legenda
Projectgrens fase 2
Bouwveld fase 2
Bestaande bebouwing
Water
Groen op dwarsstraten
Groen met laan op gebiedsoverstijgend niveau
Promenade op gebiedsniveau
Promenade met laan op stadsniveau

5.7 Groenstructuur

De groenstructuur van Osdorpplein/CNW bestaat uit een schakering van vergroende pleinen, met elkaar verbonden door groene straten en omkaderd door brede groene randen. De groene openbare ruimte loopt in de vorm van kleinschalige pocketparks waar mogelijk door tussen de bouwblokken. Deze groenstructuur vormt het 'supergroen' van Osdorpplein/CNW. 'Super' omdat de verwachting is dat groen optimaal kan functioneren in een hoogstedelijk gebied:

- Als habitat voor insecten en vogels.
- Als verkoeler van de openbare ruimte.
- Als sfeermaker in een stenige omgeving.
- Als groene 'long', voor gezonde buitenlucht.
- Als structuurdrager.

Groen in de stad

De World Health Organization (WHO) heeft bij het onderwerp 'Gezondheid' een document geproduceerd over groen in de stad. Daarin wordt berekend dat elke stad tenminste 9 m2 groene ruimte per inwoner moet aanbieden. Een optimale hoeveelheid ligt tussen de 10 en 15 m2 per persoon. Dit komt neer op 20 tot 30 m2 per woning. Met ruim 60 m2 recreatief groen per woning voldoet Amsterdam hier ruimschoots aan. Voor de realisatie van het groen binnen Osdorpplein/CNW is de ambitie om de gestelde 'groennorm' te realiseren, zoals opgenomen in de 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' (2018).

In Nederland is een tijd lang een richtlijn gehanteerd van 75 m2 per woning (Nota Ruimte) voor uitbreidingsgebieden (Vinex). De lijn die is uitgezet in de beleidsnota van Amsterdam 'Koers 2025 gaat echter uit van verdichten: veel gestapelde, compacte bouw met name de hoogte in, wegens gebrek aan grondoppervlak. De huidige strategie van stedelijke verdichting - het toevoegen van woningen en ander programma in bestaand stedelijk gebied - wijkt daarvan af. De richtlijn van 75 m2 per woning is dan ook niet toepasbaar op de verdichtingsopgave van Amsterdam.

Het verdichten van de stad heeft als belangrijk voordeel dat de groene landschappen rondom de stad behouden blijven. Echter, de druk op de groene openbare ruimte binnen de stadsgrenzen neemt toe.

Groennormering

Een verdichtende stad kan niet zonder voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen. Om ervoor te zorgen dat het groen ook kwalitatief hoogwaardig zal zijn, is de norm opgebouwd uit drie aspecten:

- Een norm voor gebruiksgroen.
- Een norm voor ecosysteem groen.
- Een afstandnorm (waarin loopafstanden worden bepaald).

De norm voor gebruiksgroen zorgt voor stedelijk attractief groen waarin men kan verblijven en recreëren. De oppervlakte dient minimaal een 0,5 hectare aaneengesloten te zijn en moet 60% uit levend groen bestaan. De resterende oppervlakte is bedoeld voor paden, water en andere voorzieningen als sport en spel. Het gebruiksgroen kent ook een afstandsnorm. Zowel buurtgroen als stadsparken dienen te voet binnen circa 10 minuten te bereiken te zijn. Voor buurtgroen is een norm gesteld van 250 meter. Stadsparken kennen een afstandsnorm van 750 meter. De norm voor ecosysteemgroen heeft als belangrijkste doel de buurt klimaatbestendig en bestendig tegen zware regenval te maken. Deze norm draagt ook bij aan de beleving en gezondheid van de bewoners.

Grote lijnen

Langs de grote doorgaande structuren zoals de 'Meer en Vaart', maar ook langs 'Tussen Meer', wordt laanbeplanting aangebracht met bomen van de 1e grootte, dit zijn bomen van15 meter of hoger.

Groene randen

De randen van Osdorpplein/CNW zijn hoogwaardige groen-blauwe zones die zowel een betekenis hebben voor gebruikers, als voor flora en fauna. De Hoekenesergracht is als door de Provincie aangewezen ecologische verbindingszone en een belangrijk onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.


ek. plangebied
horeca paviljoen
Legenda
Projectgrens fase 2
Bouwveld fase 2
Bestaande bebouwing
Water
Te behouden bomen
Te kappen bomen
Elke boom wordt gecompenseerd binnen het plangebied

Bij de inrichting van deze groene randen wordt goed gekeken naar de manier waarop Osdorpplein/CNW omsingeld kan worden in de stedelijke groenstructuur. De promenades aan de noordzijde (Osdorpergracht), en waar mogelijk aan de westzijde (Hoekenesgracht), worden voorzien van een dubbele bomenrij, met bomen van de 1e grootte.

Groene straten

Afhankelijk van de breedte van het profiel worden in de woonstraten enkele of dubbele bomenrijen aangeplant. De bomen, in de categorie 2e grootte, hebben een hoogtebereik tussen 8 en 12 meter hoog.

Groene pleinen

De pleinen van Osdorpplein/CNW zijn comfortabele verblijfsplekken. De inrichting is klimaatadaptief en erop gericht om een fijn microklimaat te realiseren, hiermee wordt het klimaat vlak boven het aardoppervlak bedoeld. . Groen draagt hieraan bij. Op alle pleinen komen grote bomen, her en der aangevuld met laagblijvende planten.

Groene binnenterreinen

De binnenterreinen worden meegenomen als onderdeel van de ontwikkeling van de bouwblokken. Hier wordt gestreefd naar een oppervlakte groen van minimaal 40% van de kavel. Om een goede relatie te leggen tussen het groen in de bouwblokken en de openbare ruimte is de verbinding tussen straat en pocketpark minimaal 8 meter breed. De pocketparks moeten ruimte bieden aan minimaal bomen 'van de 2e orde grootte'. Dit betekent dat er in ieder geval een doorwortelbare aardelaag van minimaal van 1 meter dik beschikbaar moet zijn.

Groene daken

Groene daken hebben impact op verschillende niveaus. Ze dragen bij aan de biodiversiteit in een gebied, zorgen voor waterberging en dragen in belangrijke mate bij aan het groene imago van een gebied. In Osdorpplein/CNW wordt de toepassing van groene daken onderdeel van de verplichting tot 'natuurinclusief bouwen'. Deze vorm van duurzaam bouwen richt zich op bouw en inrichting en draagt bij aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. De daken dragen bij aan de realisatie van de norm voor 'ecosysteem groen'. Groene daken kunnen bovendien functioneren als gebruiksruimte.

Kap en herbeplanting

Er komen in Centrum Nieuw West minimaal evenveel bomen terug als er stonden. In het gebied van fase 1 zijn is deze norm inmiddels uitgevoerd. Voor fase 2 zullen er ongeveer 200 bomen gekapt moeten worden. Daarvoor komen dus minimaal 200 nieuwe bomen voor terug, die binnen het plangebied worden geplant. Daarbij staat de volgende soortkeuze en groei voor ogen:

- Alle bomen krijgen een optimale groeiplaats.
- Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten.
- Soortkeuze wordt bepaald op basis van klimaatbestendigheid, ondergrond en geschiktheid voor stedelijk gebied.



Referentiebeeld van 'urban farming' op het dak



Groene gevel, Madrid









Hoogwaardige groene daken op verschillende gebouwen in Chicago

5.8 Veiligheid en leesbaarheid openbare ruimte

Om een wildgroei aan objecten zoals meubilair, reclamezuilen, vuilnisbakken, verlichtingspalen, verkeersborden, parkeermeters en fietsnietjes (aanleunbeugels voor fietsparkeren), etc. te voorkomen, worden deze objecten geclusterd op logische plekken geplaatst. . Daarnaast wordt gekeken naar slimme combinaties, bijvoorbeeld door zitgelegenheid te integreren in een plantenbak. Door de klassieke lantaarnpalen en andere straatverlichting te vervangen door pleinmasten of hangverlichting, wordt voorkomen dat bezoekers en bewoners zomaar overal hun fiets kunnen vastzetten. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot het creëren van inpandige fietsenstallingen onderzocht. Zo blijft Osdorpplein/ CNW overzichtelijk en toegankelijk. Voor elke weggebruiker dient de openbare ruimte begrijpelijk, leesbaar, overzichtelijk en toegankelijk te zijn.



Combinatie tussen zitplek en plantenbak



Straatmeubilair moet in samenhang zijn

5.9 Kabels en leidingen

Er is onderzoek nodig naar ondergrondse infrastructuur. Dat zijn de onzichtbare kabels en leidingen, rioolgemalen, wateropslag, afvalopslag, bodemvervuiling, archeologie, grondwaterstanden en dergelijke, die ondergronds liggen. In een energie/warmteplan, dat gaat over met warmte-en/of koudeopslag en waterpompen, kan berekend worden of daar voldoende ruimte voor beschikbaar is. Ook voor bomen en groen is het belangrijk om op voorhand ruimte te reserveren. Met de nutsbedrijven zijn de belangrijkste ingrepen en aandachtspunten besproken.

Waternet (rioolgemaal)

Het rioolgemaal is een eindgemaal dat onderdeel uitmaakt van het Hoofdpersleidingstelsel (HPL), dat het afvalwater van Amsterdam transporteert naar de rioolwaterzuivering. Het rioolgemaal is nog niet aan het einde van zijn technische levensduur, dus een verplaatsing is een gedeeltelijke kapitaalvernietiging. Waternet gaat onderzoeken of het rioolgemaal nog voldoende capaciteit biedt, met het oog op de voorgenomen plannen rondom Osdorpplein/CNW-fase 2. Is dat niet het geval dan is de volgende vraag: kan de capaciteit in het huidige rioolgemaal worden aangepast of moet er gezocht worden naar een andere locatie? Verplaatsen is, mede gezien de omvang van het bestaande rioolgemaal, kostbaar. Bij verplaatsing moet een locatie in de openbare ruimte gevonden worden die voldoende ruimte kan bieden.

Verder zal het realiseren van een nieuw rioolgemaal aanzienlijke voorbereidings- en uitvoeringstijd in beslag nemen, minstens een jaar), omdat naast het gemaal ook alle aan- en afvoerende leidingen moeten worden omgelegd. Dit heeft een behoorlijke impact op de openbare ruimte. Gezien de status van het rioolgemaal en de persleidingen die hierop aangesloten zitten, geldt de standaard afstandseis van 5 meter vanaf de leiding.

Elektra

De trafo's in het gemaal moeten gesplitst worden: één voor het gemaal en de ander voor de buurt.

Afwatering en Rainproof

Rainproof is een initiatief van de gemeente Amsterdam om samen met bewoners, bedrijven, kennisinstellingen en overheid de stad bestand te maken tegen de vaker voorkomende zware regenval. Onder het motto 'Elke druppel telt' worden oplossingen gezocht om schade te voorkomen en de stad tegelijkertijd mooier te maken. Daar horen ook de berekeningen van Waternet van het grondwater en de bij. Deze berekeningen zijn echter gebaseerd op de huidige kennis. Wanneer de coördinaten bekend zijn van de toekomstige parkeerkelders (en de kelders die misschien niet worden uitgevoerd) moet er een herberekening plaatsvinden.

Evenementen, putten en marktvoorzieningen

In fase 1 zijn suggesties gedaan voor de locaties van elektra en water voor de markt en diverse evenementen in het hele centrum, zoals bijvoorbeeld het 'Light Festival'. Deze vallen ook deels in fase 2. Veranderen van locatie is ook een optie.

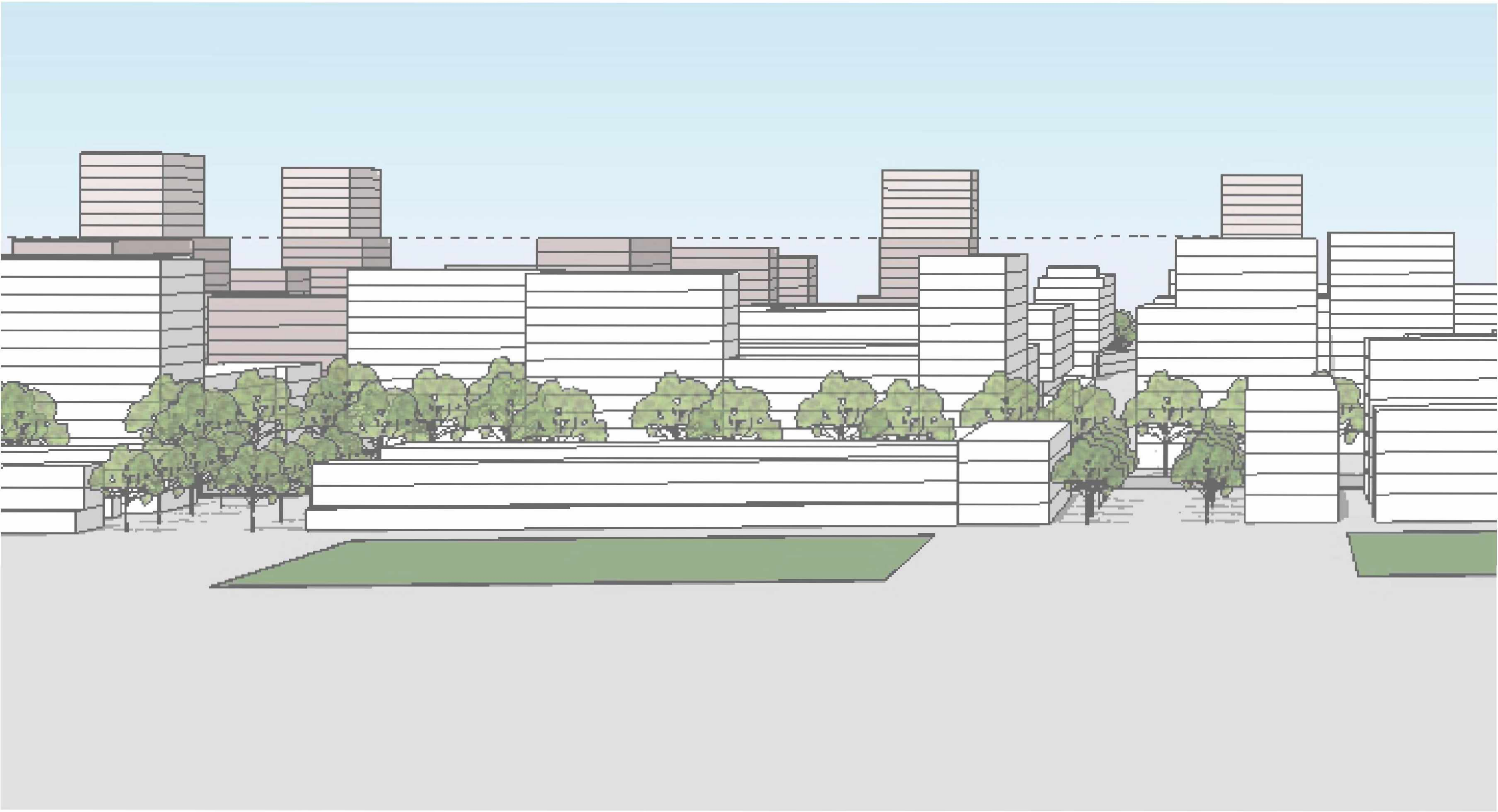
Gas en ICT/telecom

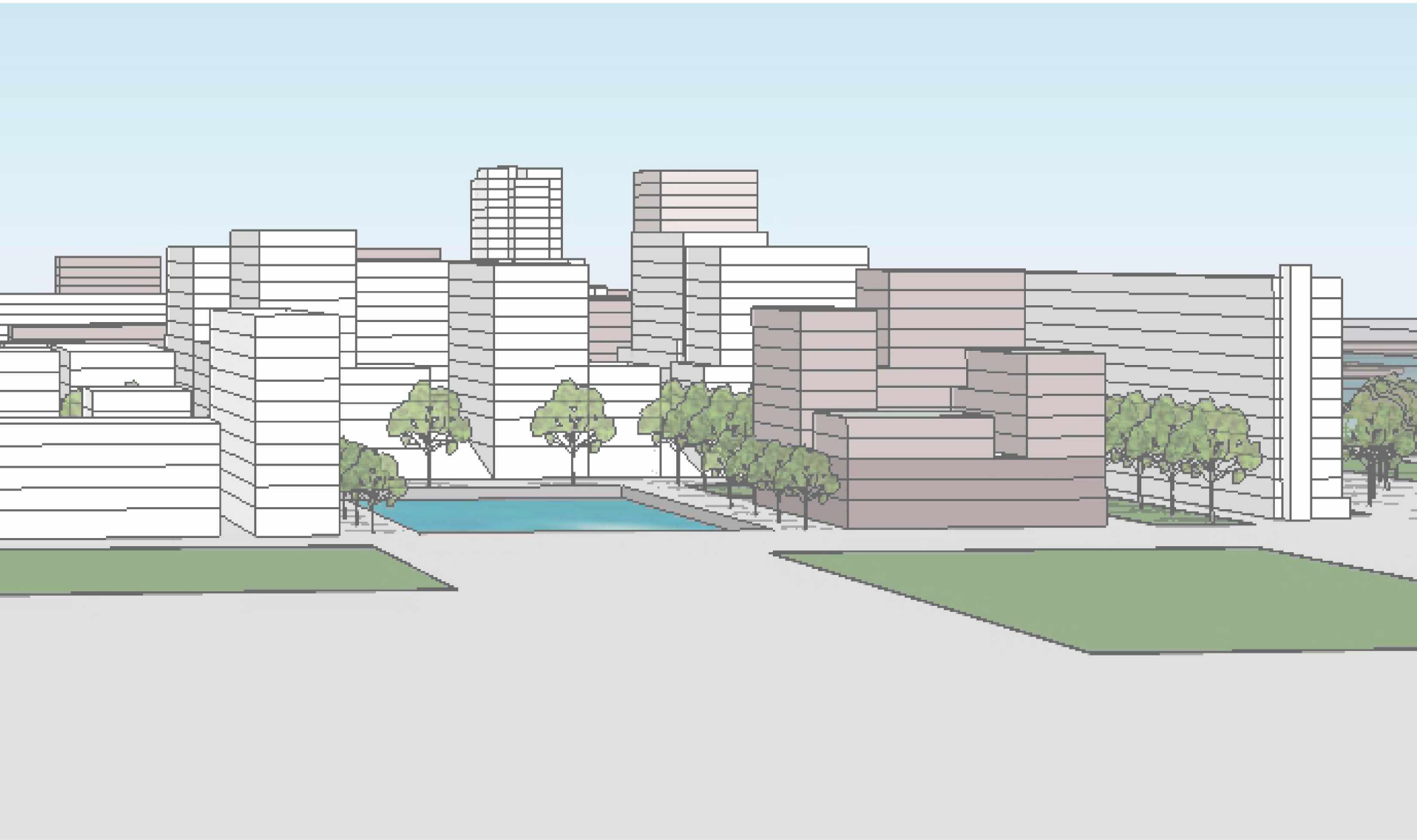
Er is een gasverdeelstation waarin de hoge druk wordt omgezet in een lagere druk. Bij bebouwing van deze strook moet deze voorziening verplaatst worden. De gegevens voor ICT/telecom moeten nog komen.

Stadswarmte

Vattenfall/Nuon geeft aan in dit gebied door te gaan met het leveren van stadswarmte. Per bouwblok is een verdeelstation nodig, dat inpandig moet worden aangebracht. Er is uitbreiding van het warmtenet noodzakelijk, waarvoor geschikte ruimte gevonden moet worden in de profielen. Van belang is de plankaart, waarin de bouwontwikkellocaties zijn aangegeven (pagina 52), zo vroeg mogelijk beschikbaar te stellen, om bij de aanleg van nieuwe locaties in fase 2, direct rekening te kunnen houden met de voorwaarden van de nieuwe situatie. Hierbij wordt bestaande netwerk zo veel mogelijk benut.

6 ASPECTEN





	VERKEER								OPENBARE RUIMTE			VERKEERSIMPACT	
	Bereikbaarheid bestemmingsverkeer centrumgebied (bezoekers en bewoners)	Doorstromers centrumgebied/ bestemmingsverkeer wijkniveau	Bereikbaarheid doorgaandverkeer netwerkniveau	Sluipverkeer ontmoedigend	Verbinding parkeergarages (beperking zoekverkeer)	Logistieke bereikbaarheid	Verkeersveiligheid	Doorstroming OV	Oversteekbaarheid CNW - Oever Sloterplas	Ruimtelijk (vrijkomende ruimtes)	Kwaliteit openbare marktruimte Tussenmeer	Locale verkeersdruk buurtontsluitingswegen	Behoud huidige infrastructurele inrichting ringwegen CNW
Prioriteit projectteam **Prioriteit V&OR**													
Bestaand	+++++	+	+++++	++++	++++	++++	++	++++	+	+	++	++++	+++++
Variant 1	+++	++++	+	++	+++	+	+++++	+++	+++	+++ vrijkomende ruimte mits expeditie over voetgangersgebied	+++++	++	++
Variant 2	+++	++++	+	+	+++	++++	+++++	++++	++++	++ **vrijkomende ruimte tbv nieuwe bebouwing**	+++++	+	+
Variant 3	++++	++++	++++	++++	+++	++++	+++	++++	++ **er vanuitgaande dat alleen 5 kruisjes als tram en bus ondergronds gaan**	+++ **beter dan variant 3 door vrijkomen baan Meer en Vaart**	++++	+++	+++
Variant 4	++++	+++	+	+++	++	++++	+++++	++++	+++ **er vanuitgaande dat alleen 5 kruisjes als tram en bus ondergronds gaan**	++++ **minder goed dan 4 vanwege beperkte ruimte Osdorpergracht**	++++	+	++
Variant 5	++++	+	+	+	+	++++	++++	+++	++++	+++	+++++	+	+

6.1. Mobiliteit

In dit hoofdstuk behandelen we de beleidsmatige en technische planaspecten, zoals de verkeersontsluiting, uitgangspunten van de 'Bewegende Stad', duurzaamheid, natuur en kunst.

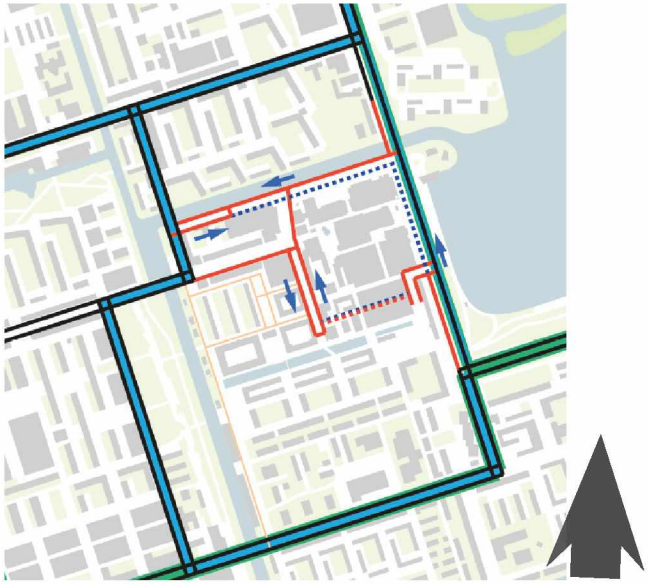
Osdorpplein/CNW is op verschillende manieren verbonden met de stad. De 'Meer en Vaart' is een van de belangrijkste hoofdwegen en vormt de belangrijkste ontsluitingsader van het gebied. Via de Lelylaan en President Allendelaan heeft Osdorpplein/CNW direct aansluiting op de snelweg A10 Ring Amsterdam. Op de 'Meer en Vaart' bevinden zich bovendien haltes voor bus (61, 63, 69) en tram (17). Vanaf de 'Meer en Vaart' kom je via Osdorpplein/CNW-Noord het gebied binnen. De voormalige route via Osdorpplein/CNW-Zuid is in fase 1 opgeheven. Wel blijft de afslag bij het Osdorpplein, tussen de huidige locatie van het Meervaart theater en de Anslijnflat, behouden. Het verkeer kan via deze afrit naar de toekomstige ondergrondse parkeergarage onder het MIX-gebouw (voormalig stadsdeelkantoor). Vanaf de westzijde wordt Osdorpplein/CNW op stadsdeelniveau ontsloten door de andere belangrijke hoofdweg 'Tussen Meer'. Hier rijdt ook tram 17 overheen. Het hele gebied grenst aan een netwerk van vrij liggende fietspaden: dit zijn de hoofd- en plusnet fietsverbindingen die gebieden in en om Nieuw West met elkaar verbinden.

Nieuwe verkeersstructuur na fase 2

De belangrijkste verkeerstechnische ingrepen in fase 1 waren het verplaatsen van de calamiteitenlus (de ruimte voor de tram om te kunnen keren in geval van nood) voor de tram en het laten vervallen van de zuidelijke verkeerstak van Osdorpplein/CNW. Hiermee is ruimte vrijgemaakt voor de uitbreidingen in het kader van het SP en de transformatie van Osdorpplein/CNW tot een toegankelijk en veilig gebied. In fase 2 zal de verkeerskundige structuur opnieuw een aantal wijzigingen moeten ondergaan. De veranderende betekenis van Osdorpplein/CNW als centrumgebied en de intensivering van het gebruik van de openbare ruimte, vragen ook hier om stappen om Osdorpplein/CNW veiliger, toegankelijker en beter te verbinden met de wijde omgeving. Het Gemeentelijk Vervoer Bedrijf Amsterdam (GVB) heeft aangegeven een nieuwe halte te willen voor lijn 61, aan de Osdorpergracht. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de al aanwezige keerlus van de tram.

Uitgangspunten nieuwe verkeersstructuur

De afdeling 'Ruimte & Duurzaam' van de gemeente Amsterdam heeft de mogelijkheden bestudeerd om de verkeerscirculatie van Osdorpplein/CNW te verbeteren. Er moet rekening gehouden worden met verkeer, openbare ruimte en de verkeersimpact. Uit de studie blijkt een voorkeur voor het model, waarbij de verkeersdrukte op zowel de 'Meer en Vaart', Osdorpplein/CNW-Noord, als 'Tussen Meer' gedeeltelijk wordt verminderd. Op basis van dit model worden de diverse verkeerskundige aspecten in het volgende hoofdstuk beschreven.



Voorkeursvariant

6.2. Verkeer en parkeren

Hoofdstructuur

Een hercirculatie van verkeer in en rondom Osdorpplein/CNW is bedacht naar aanleiding van de doorstroomproblemen op de 'Meer en Vaart'. Dit is gebleken uit een kruispuntenonderzoek uitgevoerd medio 2019. Hieruit is komen vast te staan dat een groot aantal kruisingen in 2040 (25.000 nieuwe woningen en 50.000 extra arbeidsplaatsen) in Amsterdam en omgeving volledig vastloopt of deels in bepaalde richtingen gaat knellen. Enkele kruispunten die hieronder vallen zijn Osdorpplein Noord, 'Meer en Vaart' en Osdorpplein/CNW-Zuid (Anslijnstraat) en 'Meer en Vaart'. In het algehele mobiliteitsplan van Nieuw-West wordt voorgesteld om in de toekomst de verkeerslichten weg te halen in de noord-zuid-richting op de 'Meer en Vaart', tussen de Osdorpergracht en de Cornelis Lelylaan.

Hercirculatie Osdorpplein/CNW

Inkomend verkeer vanuit Osdorperban en Ookmeerweg kan bij de kruispunt 'Meer en Vaart' – Osdorpplein/CNW-Noord alleen nog maar rechtsaf slaan. Verkeer dat richting de Lelylaan beweegt, zal worden omgeleid via de plusnetroute Baden Powellweg. Doorstromers worden op deze manier ontmoedigd om onnodig door Osdorpplein/CNW te rijden.

Ook de interne circulatie van Osdorpplein/CNW ondergaat een herinrichting naar aanleiding van de knip op de 'Meer en Vaart'. Het doel is om voldoende aansluitmogelijkheden te bieden op de aanwezige voorzieningen, waaronder het boven- en ondergrondse parkeren, laden en lossen. Ook moet de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten voldoende blijven. Op 'Tussen Meer' ligt de behoefte in het verruimen van de openbare ruimte, met als doel 'Tussen Meer' te versterken tot een hoogwaardiger entree van Osdorpplein/CNW.

'Tussen Meer', Osdorpplein Noord en een gedeelte van de L. van Sonsbeeckstraat worden afgewaardeerd in snelheid en rijrichting. Zo kan het verkeer vanaf kruispunt 'Tussen Meer' en Hoekenes alleen nog Osdorpplein/CNW inrijden. Het gebied uitrijden gebeurt via de L. van Sonsbeeckstraat.

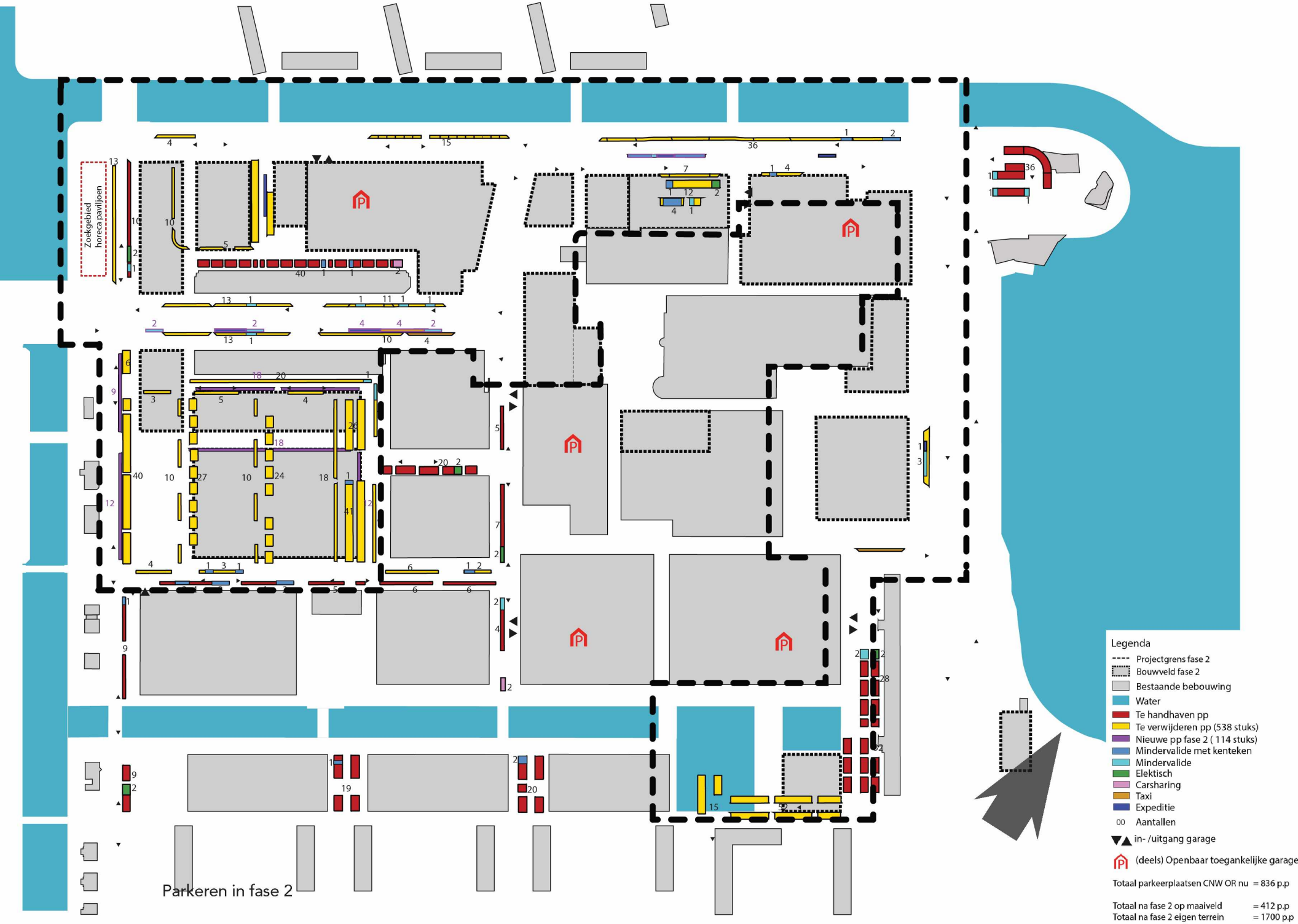
Op de Jan Celestraat blijft het verkeer in beide richtingen rijden, voor de aansluitingen op de parkeergarages en inpandige expeditiestraat.

Binnen Osdorpplein/CNW hanteren alle wegen een maximumsnelheid van 30km/h. De hercirculatie lijdt onvermijdelijk ook tot negatieve effecten op bepaalde onderliggende wegen. Er zal nader onderzoek moeten worden gedaan om die effecten te verkleinen en de hercirculatie acceptabel te maken.

Tramplein, bocht Tussen Meer – Osdorpplein Noord
Een belangrijke aangepaste verkeerssituatie is de overgang van 'Tussen Meer'op Osdorpplein/CNW-Noord; het tramplein. De nieuwe situatie legt vooral de nadruk op de functie 'verblijven', waarbij veel aandacht uitgaat naar langzaamverkeer: de fietser of de voetganger. Uit onderzoek is gebleken dat een groot aandeel van het verkeer in de bocht van 'Tussen Meer' op Osdorpplein Noord (huidige situatie), keermanoeuvres maakt in de bocht. Voornamelijk autoverkeer op zoek naar parkeergelegenheid heeft de mogelijkheid om op 'Tussen Meer' om te keren. Het ongevalsrisico ligt hierdoor hoog, mede vanwege de onoverzichtelijkheid in de bocht, in combinatie met de hoeveelheid aanwezige en mogelijk gevaarlijke verkeerssituaties bij kruisende-/oversteekbewegingen van de auto. De afwaardering van 'Tussen Meer' lost dit probleem direct op. Hierdoor lopen de verkeersstromen van de zwaarste vervoersmodaliteiten tram en auto, parallel aan elkaar, zonder kans op verkeersongelukken. Deze ingreep levert extra ruimte en overzicht op voor de fietser en voetganger.

Parkeren

Het toevoegen van 1.250 woningen in combinatie met horeca, commerciële en culturele voorzieningen in fase 2 zal zorgen voor een toename van de parkeerdruk. Deze parkeerdruk zal grotendeels worden opgelost door de realisatie van bebouwde parkeervoorzieningen (parkeren op eigen terrein). In de eindsituatie zijn er in totaal ongeveer 1700 inpandige parkeerplekken voorzien.


Zoekgebied horeca paviljoen
Parkeren in fase 2
Legenda
Projectgrens fase 2
Bouwveld fase 2
Bestaande bebouwing
Water
Te handhaven pp
Te verwijderen pp (538 stuks)
Nieuwe pp fase 2 (114 stuks)
Mindervalide met kenteken
Mindervalide
Elektisch
Carsharing
Taxi
Expeditie
00 Aantallen
in- /uitgang garage
(deels) Openbaar toegankelijke garage
Totaal parkeerplaatsen CNW OR nu = 836 p.p
Totaal na fase 2 op maaiveld = 412 p.p
Totaal na fase 2 eigen terrein = 1700 p.p

Voor bestaande bewoners zal de openbare ruimte ook voldoende parkeergelegenheid moeten bieden. Deze groep bewoners heeft recht op een parkeervergunning op straat. Voor de 580 gehandhaafde bestaande woningen wordt gerekend met een parkeernorm van 0,5. Dit betekent een potentiële vraag van 290 parkeerplekken/-vergunningen in de openbare ruimte.

Tevens zijn er nog 50 plekken nodig voor ondernemers (vergunningen) en ongeveer 20 plekken voor deelauto's en taxi's. Voor de bezoekers van de nieuwe bewoners van fase 2 wordt een parkeernorm gehanteerd van 0,1 parkeerplaats per woning. Dit betekent concreet een extra vraag van 1250 x 0,1 = 125 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

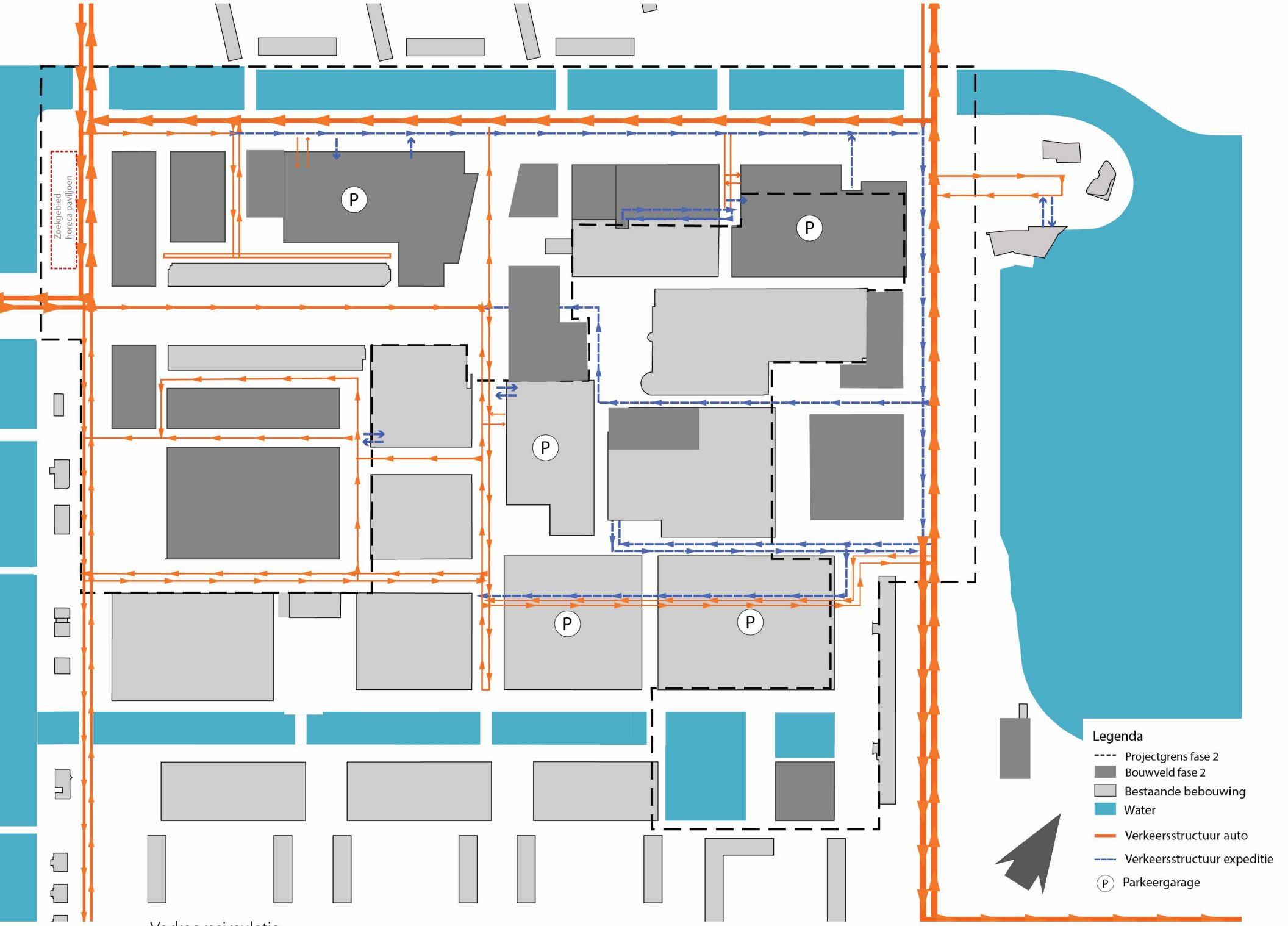
De totale parkeerdruk in de openbare ruimte is daarmee theoretisch circa 485 parkeerplaatsen (290+50+20+125 parkeerplaatsen). Omdat de bezetting niet continu 100% is, maar bijvoorbeeld overdag maar 50% van de bewoners aanwezig is en 's avonds 80%, is de verwachting dat de parkeerbehoefte maximaal 400 plekken zal bedragen.

Berekend is dat bij gehele (100%) uitvoering van het SP het aantal bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte met circa 424 plekken zal afnemen. Er blijven dan ongeveer 376 parkeerplaatsen over in de openbare ruimte. Dat is voorlopig voldoende.

In de loop van de tijd zal de parkeervraag, mede op basis van de ontwikkeling met betrekking tot autobezit en alternatief vervoer, in de gaten worden gehouden hoe dat het beste ingevuld kan worden.

Korte en lange termijn

De parkeerplaatsen op straat zijn niet gelijkmatig verdeeld over de hele gebied. Zo zullen er in de eindsituatie maar weinig parkeerplaatsen overblijven in de noordoost hoek. Op de korte en middellange termijn zullen hier echter geen ontwikkelingen plaatsvinden en kunnen bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte (voorlopig) blijven bestaan. Voor de langere termijn is het hier noodzakelijk om parkeerplekken van o.a. bewoners te faciliteren in een gebouwde voorziening, zoals in de aanwezige parkeergarage. Bij een eventueel te kort aan parkeerplaatsen kan een studie gedaan worden 'parkeren in de toekomst. Bijvoorbeeld door te zorgen voor meer parkeervoorzieningen of deel-concepten waarbij het gebruik van auto, scooter, fiets ed. wordt gedeeld. De inzet van extra openbaar vervoer kan ook verlichting bieden.



Verkeerscirculatie

Openbaar vervoer

De structuur van het openbaar vervoer blijft gehandhaafd maar krijgt, samen met een gedeeltelijke snelheidsverlaging, op een aantal plekken een verbeterslag. De grootste wijzigingen bevinden zich buiten het plangebied van Osdorpplein/CNW en gaan gepaard met de herinrichting van de 'Meer en Vaart' als onderdeel van het project WestTangent.

WestTangent

De vervoersregio Amsterdam en de gemeente Amsterdam willen een betere OV-verbinding binnen Nieuw West en tussen de stad en de regio. Er is een nieuwe busverbinding tussen Amsterdam Sloterdijk en Schiphol. Hierbij worden acht centrale plekken in Nieuw West met elkaar verbonden, waaronder Osdorpplein/CNW met de bestaande halte 'Ruimzicht'. Deze vervangt de voormalige buslijn 69.

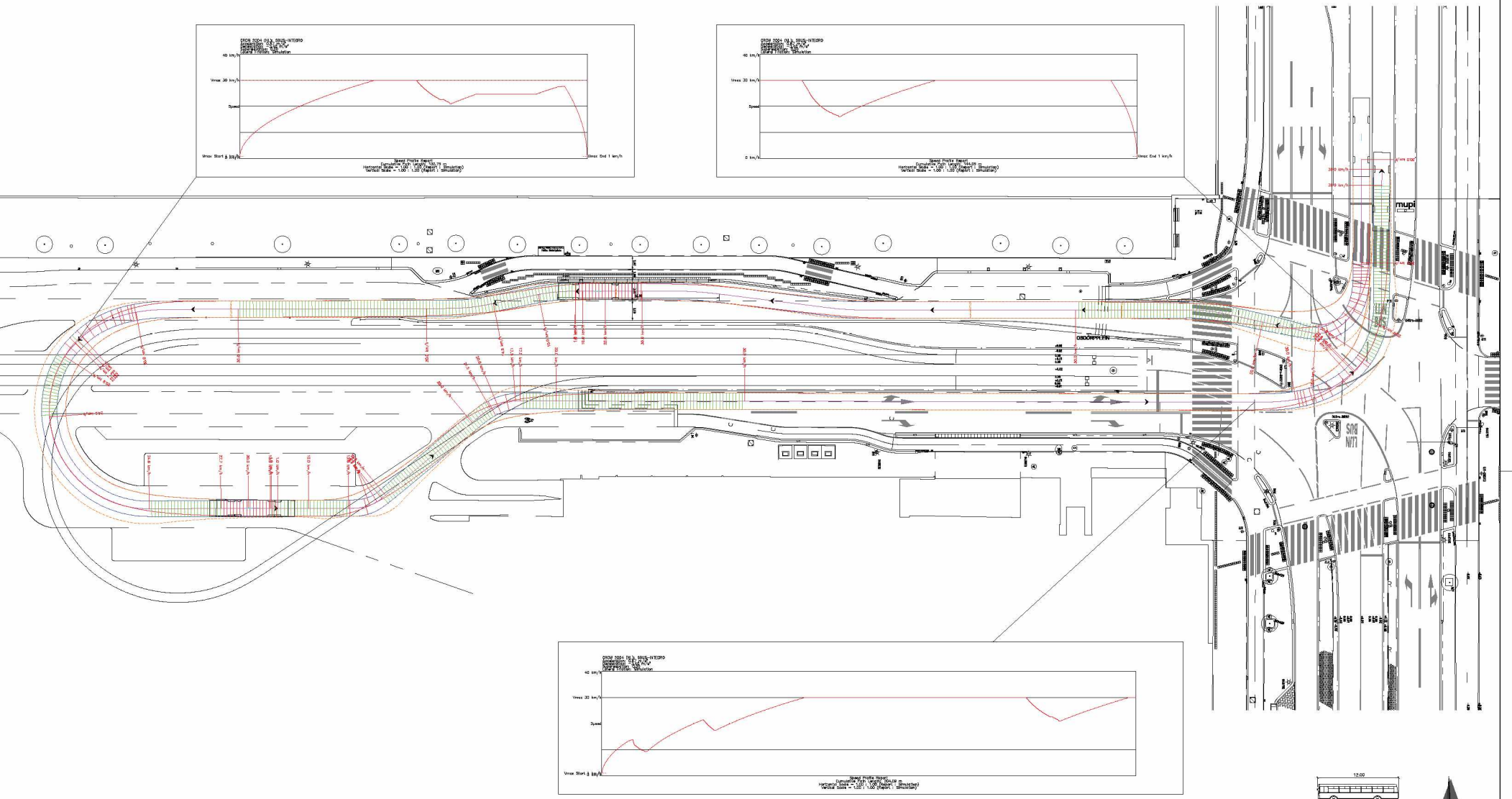
Wat betreft het openbaar vervoer is de verschuiving en aanpassing van halte 'Ruimzicht' de belangrijkste wijziging op de 'Meer en Vaart'. De bussen rijden niet meer op de rijbaan, maar krijgen met de herinrichting een eigen busbaan. Feitelijk wordt de huidige trambaan geschikt gemaakt voor bussen, waarbij halte 'Ruimzicht in functie dubbel zal worden gebruikt. Dit heeft als gevolg dat de halte langer wordt. Deze ruimte is gevonden ten noorden van het kruispunt 'Meer en Vaart' - Nicolaas Anslijnstraat, exact tegenover het theatergebouw De Meervaart. Toegang tot de halte vindt plaats via de kop- en straatzijde van de halte, waarvan de zuidelijke toegang een geregelde oversteek betreft. Deze sluit direct aan op het kruispunt 'Meer en Vaart' - Nicolaas Anslijnstraat Er staan geen verkeerslichten bij de noordelijke toegang. Reizigers/voetgangers moeten bij het oversteken voorrang krijgen van het overig verkeer. Bij de halte 'Ruimzicht' stoppen de bussen 61 en 63, inclusief een nachtbus in de weekenden.

Tram 'Tussen Meer'

De halte Osdorpplein blijft voorlopig in positie gehandhaafd, met enkele wijzigingen in de aansluiting en looproute naar de halte. In fase 2 wordt onderzocht of deze halte mogelijk kan worden verplaatst naar de kop van 'Tussen Meer'. Naast een nieuwe plek voor de halte, staat ook de baanvaksnelheid ter discussie voor de tram op de 'Tussen Meer', gelegen tussen halte Osdorpplein en Hoekenes. Verlaging van de baanvaksnelheid van 50km/h naar 30km/h is een grote wens. Oversteken wordt daardoor eenvoudiger. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de verblijfsfunctie van 'Tussen Meer' en het bevorderen van een veilige entree van het winkelgebied en de wekelijkse markt.

Bushalte Osdorpplein/CNW Noord

Het GVB heeft aangegeven een nieuwe halte te willen voor lijn 61, aan de Osdorpergracht. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de al aanwezige keerlus van de tram. Het betreft een tijdelijke halte. Op de lange termijn heeft dit geen invloed op het beeld van de Osdorpergracht.



Halte lijn 61 Osdorpplein Noord

6.3. Bewegende stad

'De Bewegende Stad' is één van de prioriteiten van het college van Amsterdam. In één stedelijk programma worden de ervaringen op het gebied van gedragsverandering gecombineerd met de expertise op het gebied van de ruimtelijke inrichting van de stad.

Volgens de Amsterdams Gezondheidsmonitor (2016) beweegt 43% van de Amsterdammers onvoldoende en kampt 47% van de Amsterdammers met een vorm van overgewicht. Voor Stadsdeel Nieuw West zijn deze cijfers nog iets hoger. Dit geldt echter niet voor de kinderen. Tussen 2012 en 2015 is in Nieuw-West het percentage kinderen met overgewicht (inclusief obesitas) significant gedaald van 21,2 naar 18,7%. Dit heeft vooral te maken met gedragsverandering ten aanzien van voeding (o.a. minder suikers). Aandachtspunt voor jonge kinderen blijft sport en bewegen. Vooral bij tieners is een toename te zien van computer-/schermgebruik. De beweegnorm voor volwassenen steekt in Nieuw-West ongunstig af tegen het gemiddelde van Amsterdam.

Bij de inrichting van Osdorpplein/CNW wordt ingezet op een gebied waar bewegen in de vorm van wandelen, fietsen, sporten en spelen centraal staat. In een gebied waar tevens verdicht wordt, moet zuinig met de ruimte worden omgesprongen. Dat betekent dat in de openbare ruimte de verschillende functies slim gecombineerd worden, bijvoorbeeld een parkeerplaats die ook als sportruimte kan dienen. Hierbij worden de bouwstenen van 'De Bewegende Stad' gevolgd.

Onderdeel van het programma is 'De Amsterdamse beweeglogica'. Dit programma legt een relatie tussen de inrichting van de stad en de keuze van mensen om te bewegen. De volgende aandachtspunten komen daarbij naar voren:

- De bewegende stad geeft ruim baan aan fietser en voetganger.
- In de bewegende stad is een speeltuin voor jong en oud.
- In de bewegende stad kan je 'om de hoek' sporten.
- In de bewegende stad wordt niet stil gezeten.

In de volgende paragrafen wordt uitgelegd hoe deze aandachtspunten worden uitgevoerd.

Fietsers en voetgangers staan centraal

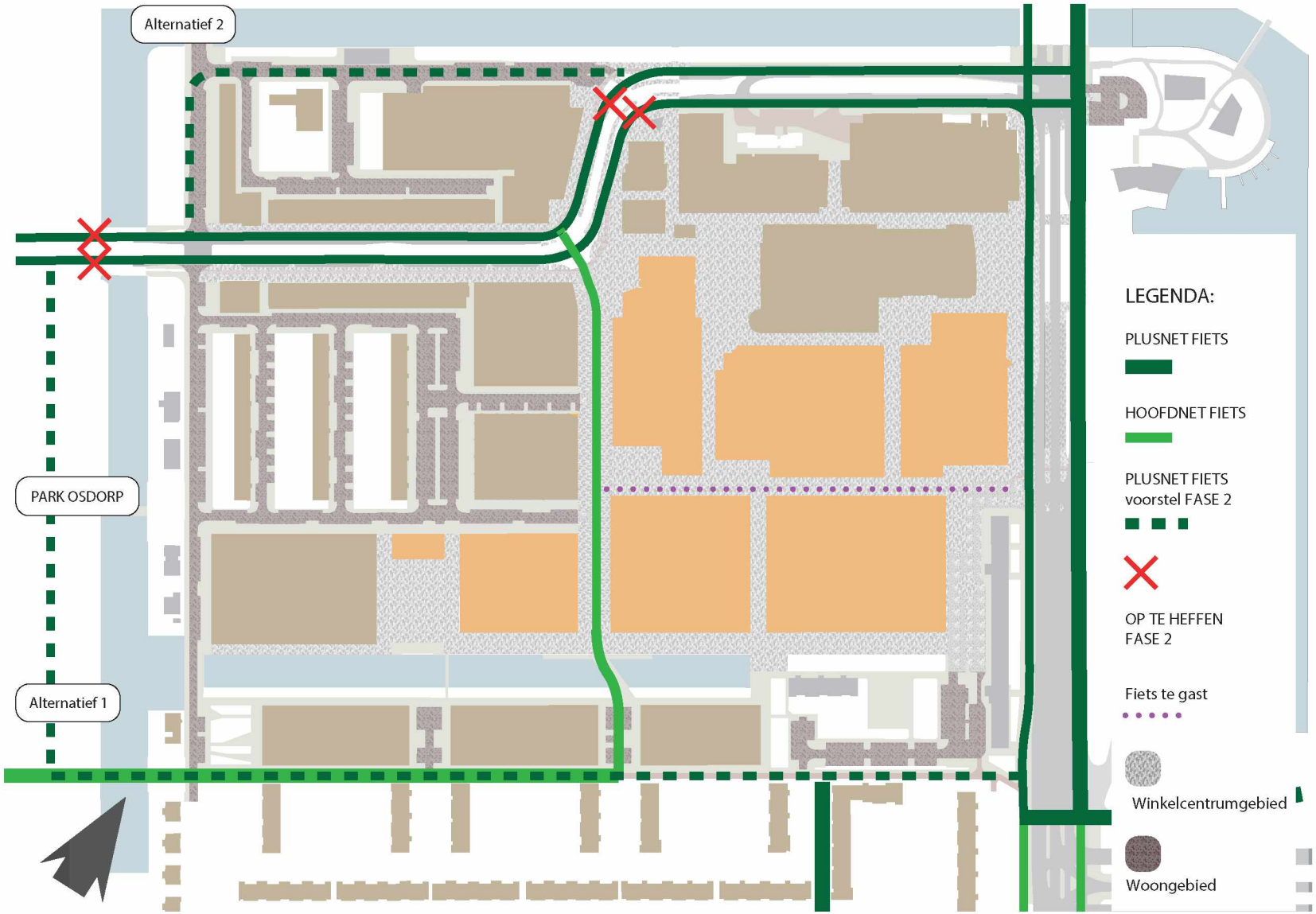
In het ontwerp van Osdorpplein/CNW staan fietsers en voetgangers centraal. Een informeel netwerk van straten en pleinen zorgt voor goede verbinding tussen mensen en voorzieningen. Door aanpassingen aan de verkeerscirculatie en de realisatie van bebouwde parkeervoorzieningen aan de randen van Osdorpplein/CNW, is er ruimte voor brede trottoirs (met ruimte om fietsen te stallen) en ontstaan gemoedelijke fietsverbindingen.

Wandelroutes

De routes in Osdorpplein/CNW sluiten goed aan op de directe omgeving. De nieuwe informele langzaamverkeerbruggen, aan de noord-, west- en zuidzijde van de grachten, zorgen voor een optimale langzaamverkeerverbinding met de omliggende wijken. De groene randen van Osdorpplein/CNW fungeren als schakel tussen gebied en omgeving, maar ook als verblijfsgebied en onderdeel van het renrondje Osdorpplein/CNW'.

Fietsnetwerk

Het fietsnetwerk heeft in fase 1 een aantal wijzigingen ondergaan. Voorheen konden fietsers gebruikmaken van de Don Boscostraat en Osdorpplein/CNW-Zuid. Met name Osdorpplein/CNW-Zuid viel onder de categorie 'hoofdnet fietsverbinding', met voornamelijk een doorstromingsfunctie. Deze verbinding en functie is met de realisatie van fase 1 komen te vervallen en omgelegd via Osdorpplein/CNW-Noord. Met de afwaardering van Osdorpplein/CNW-Noord en 'Tussen Meer' in fase 2 zal dit deel van het fietsnetwerk onderdeel worden van een 30km/u gebied. Een gebied dat in de toekomst intensiever gebruik zal gaan worden. Het principe van Fietsnet Plus werkt het best bij een zoveel mogelijk vrije ligging. Voorgesteld wordt om de routering van Fietsnet Plus in zijn geheel te laten lopen via Hoekenespad en door Park Osdorp, zodat Osdorpplein/CNW wordt ontzien. Een alternatief kan zijn om de route Osdorpplein - van Sonsbeeckstraat - Hoekenes te gebruiken.



Voorstel verleggen Plusnet fiets in fase 2

Fietsbewegingen in Osdorpplein/CNW

Om toegang te verlenen tot de aanwezige voorzieningen, waaronder het Stadsloket, wordt het fietsen door de winkelstraat tussen Jan Celestraat en de 'Meer en Vaart' gedoogd: fietsers zijn dan te gast. In de overige winkelstraten blijft het verbod voor fietsers gelden. Fase 2 zal voornamelijk bestaan uit woonstraten met 30 km/u regime. Hier is fietsen overal toegestaan.

Fietsenstallingen

Bezoekers van Osdorpplein/CNW worden zoveel mogelijk aangemoedigd om met de fiets te gebruiken of het openbaar vervoer te komen. Voor de fietsers komen er goede en voldoende fietsparkeerplaatsen. Voor Osdorpplein/CNW is een zogenaamde 'fietsparkeerbalans' opgesteld. Hieruit volgt dat er ongeveer 2.000 plekken nodig zijn om je fiets kwijt te kunnen, in en om Osdorpplein/CNW.

De fietsenstallingen worden in groepjes gebundeld, rondom het winkelgebied. Het grootste deel wordt ondergebracht in inpandige fietsenstallingen. In ieder geval een stalling bij Osdorpplein West en een stalling aan de oostzijde, bij de openbare bibliotheek. De rest van de fietsenstallingen komen op logische plekken te liggen, zoals in de nabijheid van een halte, entree van het winkelgebied en entrees van woongebouwen.

De bewoners kunnen hun fiets ook zoveel mogelijk stallen in inpandige bergingen. Een andere oplossing is de fietsen en scooters langs de woningen te parkeren, in de zogenaamde 'margestroken'. Dit is een strook van 2,5 meter diep, die de overgang tussen de woningen en de openbare ruimte markeert en wordt ingericht als buitenruimte.

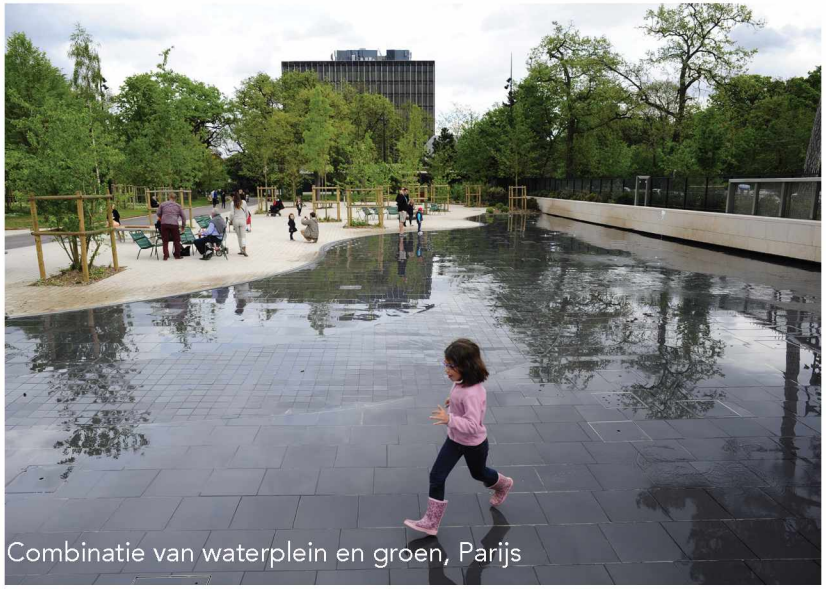
Spelen voor jong en oud

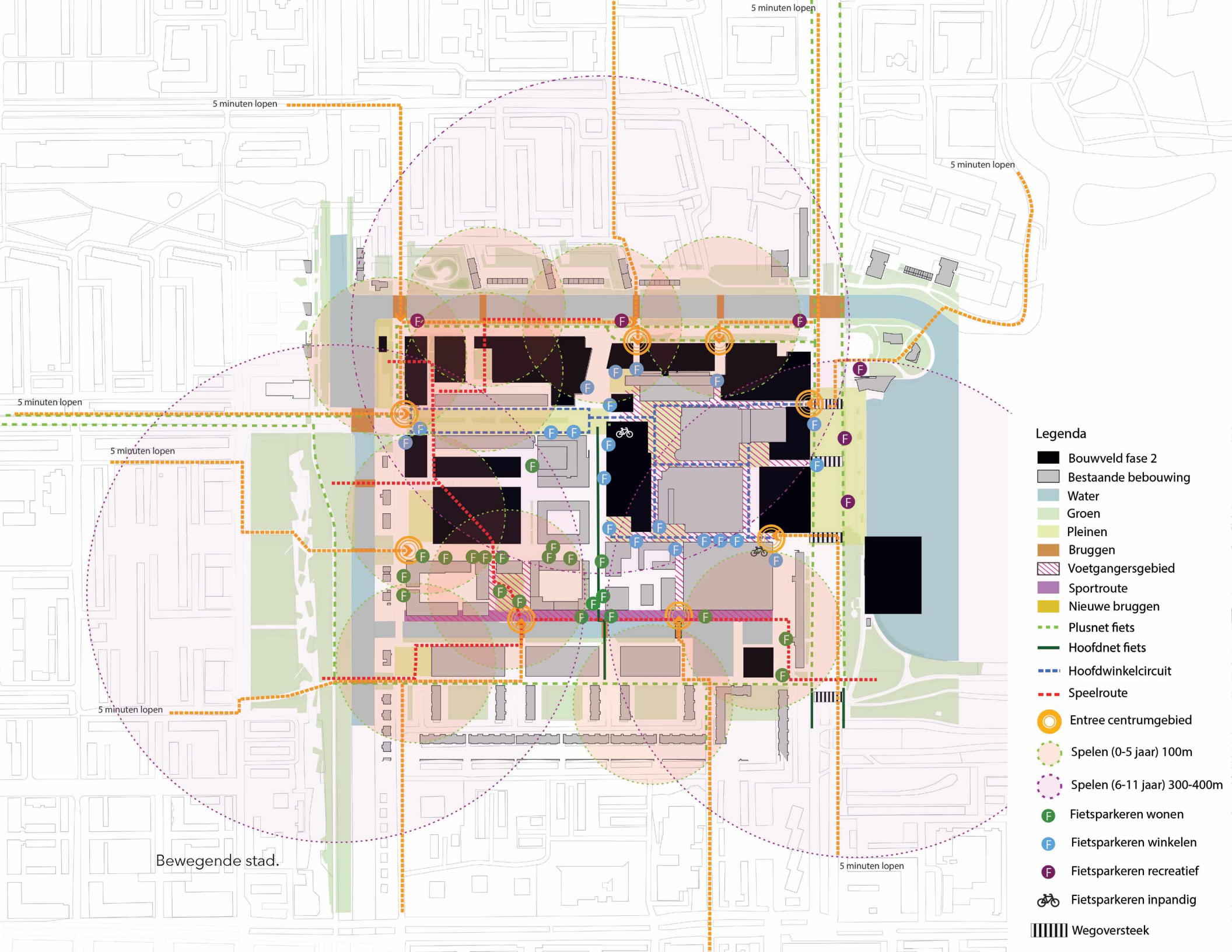
In de openbare ruimte van Osdorpplein/CNW worden sport- en spelvoorzieningen voor jong en oud gerealiseerd. Dit gebeurt met formele voorzieningen die voldoen aan de 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen'.

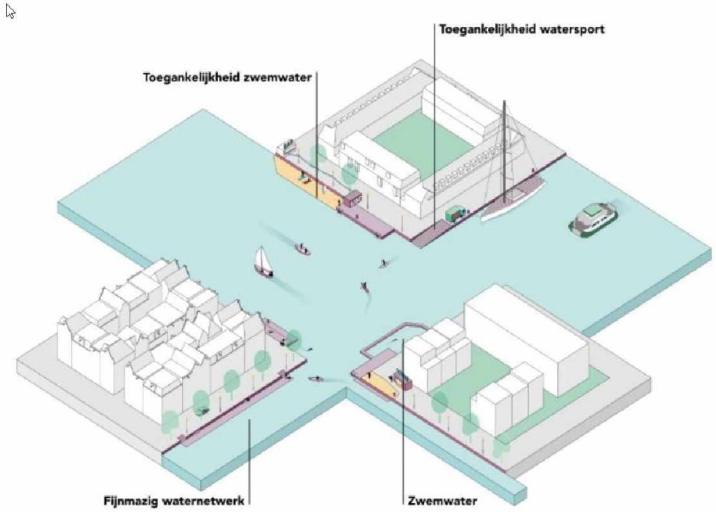
De plekken waar sport en spel wordt aangeboden liggen goed verspreid in het gebied, zodanig dat de verschillende doelgroepen ze goed kunnen bereiken.

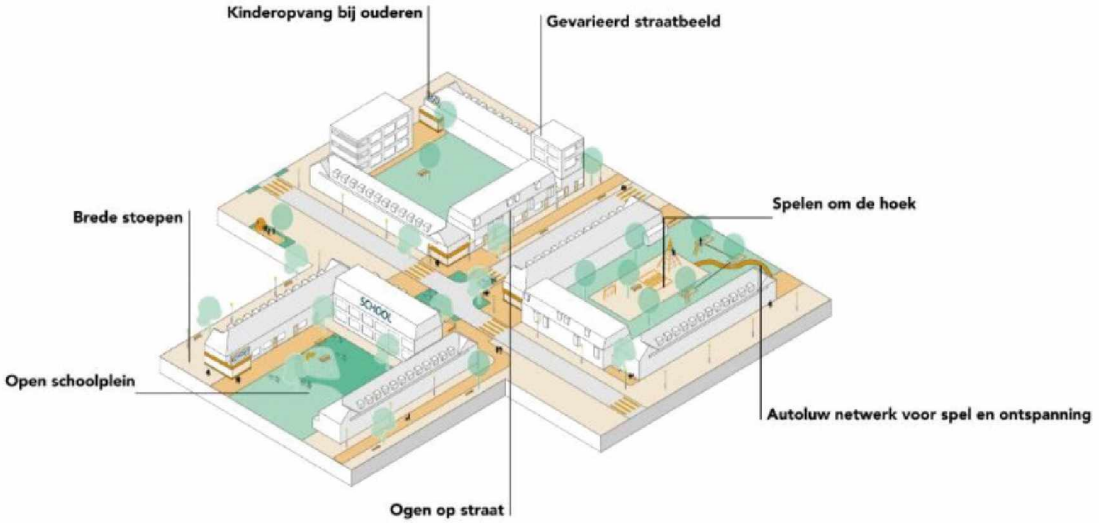
Gerealiseerd worden:
- Brede kades met ruimte voor spelen.
- Een openbaar schoolplein als speelplek.
- Een diversiteit aan speelpleinen.
- Veilige verbindingen naar de grotere speelgebieden in de omgeving.

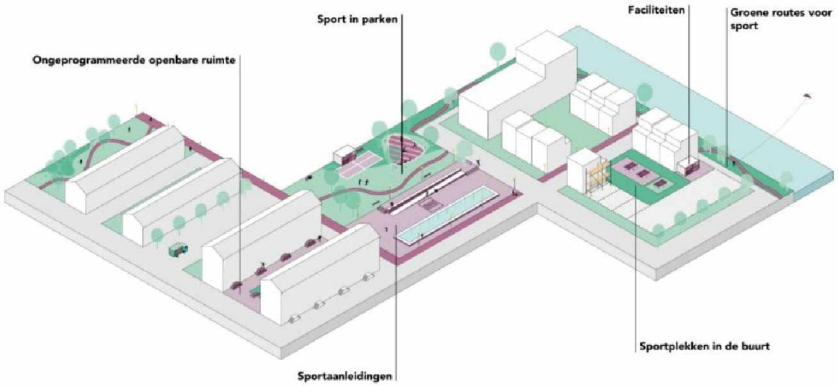
Daarnaast worden de ontwikkelende partijen gestimuleerd om de binnenterreinen als speel- en verblijfsruimte in te richten en waar mogelijk publiek toegankelijk te maken.

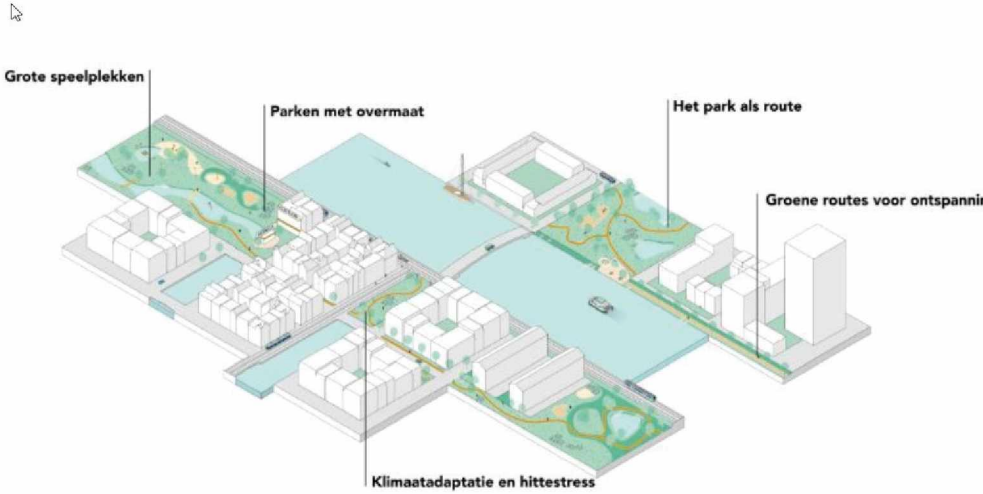

Combinatie van waterplein en groen, Parijs


5 minuten lopen
5 minuten lopen
5 minuten lopen
5 minuten lopen
5 minuten lopen
5 minuten lopen
5 minuten lopen
Bewegende stad.
Legenda
Bouwveld fase 2
Bestaande bebouwing
Water
Groen
Pleinen
Bruggen
Voetgangersgebied
Sportroute
Nieuwe bruggen
Plusnet fiets
Hoofdnet fiets
Hoofdwinkelcircuit
Speelroute
Entree centrumgebied
Spelen (0-5 jaar) 100m
Spelen (6-11 jaar) 300-400m
Fietsparkeren wonen
Fietsparkeren winkelen
Fietsparkeren recreatief
Fietsparkeren inpandig
Wegoversteek









Beweegatlas Amsterdam - ontwerptools

Sport om de hoek

Naast de realisatie van meer formele spelvoorzieningen wordt bewegen gestimuleerd door meer informele voorzieningen, waarbij het meer gaat om spontaniteit (Ambitie 6 Beweegatlas: de stad als sportschool). Langs de Nieuwe Osdorpergracht komt een zone die aanleiding geeft om te gaan sporten. Deze zone vormt een 'actieve' verbinding tussen het Park Osdorp en het Sloterpark. Ook water is beweegruimte. De Osdorpergracht krijgt een promenade waar, op specifieke plekken contact wordt gemaakt met het water door trappen en steigers te plaatsen. De Nieuwe Osdorpergracht eindigt in een grote havenkom. Ook hier is ruimte om contact te maken met het water. Denk bijvoorbeeld aan het waterspelen, watersport (suppen, kanoën), etc.

In de bewegende stad wordt niet stilgezeten

De diversiteit aan pleinen, binnenterreinen, stadsranden en straten in Osdorpplein/CNW zorgt voor een informeel netwerk aan openbare ruimtes die uitnodigen tot gebruik. De straten zijn 30km/u voor gemotoriseerd verkeer en een groot deel van de dag autoluw. Wandelsnelheid is hier het uitgangspunt. De verschillende pleinen en speelterreinen zijn onderling goed verbonden. Alle plekken, inclusief het schoolplein en de binnenterreinen, zijn publiek toegankelijk en zichtbaar vanaf de openbare weg en nodigen uit tot gebruik.





Speeltoestellen, Berlijn.

6.4. Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft de doelstelling van het Klimaatakkoord van Parijs overgenomen en wil in 2030 55% CO2 reduceren. Voor 2050 moet de CO2-uitstoot verlaagd zijn met 95%, in vergelijking met het niveau van 1990. En dat is nog niet alles: in 2040 wil Amsterdam aardgasvrij zijn. Dit heeft invloed op het vernieuwen van een wijk en versterken van een centrum. Het vraagt om een aanpak die zo toekomstbestendig mogelijk is. Een heel pakket van mogelijkheden komt daarvoor in beeld.

In dit SPworden verschillende voorstellen gedaan op het gebied van verkeer, energie, circulaire economie, klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Door in te zetten op natuurinclusief bouwen wordt een belangrijke, bewuste keuze gemaakt voor het creëren van kansen voor natuur in de bebouwde omgeving.. Natuurlijk zijn geluidhinder en luchtkwaliteit onderdelen van het plan. De grootste verandering ten opzichte van de lopende bouwprojecten en de ingrepen in de openbare ruimte van fase 1, is het denken over en meer toepassen van circulaire ingrepen.

In 'Bouwstenen voor een nieuwe strategie Amsterdam circulair' (29 mei 2019) zijn de hoofdlijnen uitgewerkt. De hoofdgedachte is dat wordt gestreefd naar een welvarende, zichzelf vernieuwende en inclusieve stad voor alle inwoners, binnen de draagkracht van onze planeet. Dit betekent veel voor de verdere aanpak. De brochure 'Duurzaam Bouwen in Amsterdam' geeft de randvoorwaarden en ambities van de gemeente weer op het gebied van duurzaamheid. Voor het realiseren van nieuwe gebouwen zijn flexibele bestemmingsplannen nodig. De gebouwen zelf worden modulair (in uitwisselbare onderdelen) opgebouwd, zijn flexibeler en beter te hergebruiken. Het uiterlijk zal veranderen en niet meer passen in de huidige beeldkwaliteitsplannen.

Duurzame energie en aardgasvrij

In Osdorpplein/CNW ligt een collectief warmte- en energienetwerk, waarop aangesloten kan worden, in lijn met de plicht om alle mogelijke duurzame maatregelen, die in het hele plangebied kunnen worden toegevoegd, ook daadwerkelijk uit te voeren. De nabijgelegen Sloterplas vormt een tweede mogelijke energiebron. Alle lopende projecten worden nu al op stadswarmte aangesloten. Fase 2 zet deze lijn door. Daar worden bovendien nieuwe technieken aan toegevoegd en wordt rekening gehouden met met de Laagtemperatuur Motie (14.08.207). De Sloterplas is wellicht een bron voor warmte- of koude opslag. Hierover wordt volgend jaar meer duidelijkheid verwacht. Vanaf 1 januari 2021 wordt de energieprestatie van nieuwbouw bepaald aan de hand van de nieuwe landelijke BENG-normering (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Zodra de Bouwverordening in Amsterdam is gewijzigd (niet voor 1 juli 2021) gelden de aangescherpte BENG-eisen voor nieuwbouw woningen in Amsterdam. De keuze van het energiesysteem heeft effect op de Amsterdamse ambitie om energie-neutrale en/of energie-leverende nieuwbouwwoningen te realiseren.

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

Amsterdam wil schone lucht en gaat verder dan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit (Agenda Duurzaam Amsterdam, 2015). Met name het gemotoriseerde verkeer en kachels zorgen voor negatieve effecten op de lokale luchtkwaliteit. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd en Amsterdam kiest voor elektrisch vervoer. Elektrisch vervoer is uitstootvrij (zonder uitlaatgassen) en draagt in de stad bij aan het schoner worden van de lucht en een reductie van de CO2-uitstoot. Randvoorwaarden om dit te bereiken zijn het beperken van autogebruik door de parkeernorm te verlagen en zo het aantal parkeerplaatsen te minimaliseren, geen woningen of andere gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen en het realiseren van elektrische oplaadpunten. De gemeente heeft daarnaast ook ambities op gebied van fietsgebruik en autodelen (bijvoorbeeld door particuliere autoverhuur of gezamenlijke aankoop), inzetten op slimme en duurzame bouwtechniek en het gebruik van schone bouwwerktuigen in de stad. Al deze maatregelen en ingrepen moeten bijdragen aan een schonere lucht in Amsterdam.

KlimaatadaptieHeftige regenbuien en hitteperiodes komen steeds vaker voor in Nederland. De daken moeten groener worden en meer regenwater kunnen opvangen. De openbare ruimte wordt daar op aangepast, zaken waar dit SP rekening mee houdt. Groen in de openbare ruimte, groene daken of gevels en natuurinclusief bouwen: Amsterdam is een groene stad en wil die kwaliteit graag versterken. Om een groene stad te blijven en nog meer te worden, is een stevige kwaliteitsimpuls in het groen nodig op alle schaalniveaus: van buurt tot regio.

Groen is één van de belangrijkste economische doele van Amsterdam en essentieel in haar internationale concurrentiepositie. Groen zorgt voor prettig verblijven, rust, ontmoeting en bewegen en is belangrijk voor biodiversiteit, het afvangen van fijnstof, het leveren van zuurstof en het mogelijk maken van een regen- en hittebestendige stad. Osdorpplein/ Centrum Nieuw West streeft deze groennorm na en probeert deze te realiseren in zoveel mogelijk projecten, doornatuurinclusief te bouwen. Naast groen in de openbare ruimte wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om (deels) groene daken of groene gevels (eventueel in combinatie met zonnepanelen) te realiseren.

Afval

Amsterdam heeft ook grootste plannen op het gebied van huishoudens afval en herbruikbare grondstoffen. We willen de stad schoner krijgen en de afvalketen zo efficiënt mogelijk organiseren. In Amsterdam wordt standaard gewerkt met boven- en ondergrondse containers met elk vijf afgesloten ruimtes voor verzameling van papier (ondergronds), glas (ondergronds), textiel (bovengronds), restafval (ondergronds) en groente-fruit en tuinafval (GFT) (bovengronds). Vanaf 2021 worden plastic verpakkingen (PMD) niet meer los opgehaald. De kosten van deze standaard inzamelmethode worden verrekend uit de Afvalstoffenheffing.

Voor nieuwbouwgebieden geldt dat Amsterdam een zo optimaal mogelijk inzamelingssysteem wil realiseren, passend bij de locatie en de stedenbouwkundige mogelijkheden in een wijk. Denk aan ondergronds transport van afval, inpandig inzamelen van grondstofstromen of het lokaal hergebruiken van producten. Financiering van deze nieuwe vormen van afvalverwerking kunnen niet vanuit de afvalstoffenheffing betaald worden. Daarvoor moeten andere geldbronnen beschikbaar komen.

Circulair bouwen

Amsterdam wil een bloeiende en rechtvaardige stad zijn en blijven; een goed leven garanderen voor iedereen. Voor alle inwoners en bezoekers, zonder de natuurlijke draagkracht van de aarde te schaden. Om dit te bereiken wordt niet alleen rekening gehouden met welvaart, maar ook met welzijn. Een eindige aarde heeft geen oneindige voorraad grondstoffen. We moeten dus werk maken van de circulaire economie. Circulaire maatregelen kunnen bijdragen aan het realiseren van de klimaatopgave. De stad is zich bewust van de gevolgen die haar consumptie en productie hebben binnen de stadsgrenzen, maar ook ver daarbuiten, uiteindelijk in de hele wereld. Daarom zet de gemeente Amsterdam in op een circulaire en klimaat-neutrale stad, die uiterlijk in 2050 volledig is gerealiseerd. Onder andere met een afname van 50% in het gebruik van primaire grondstoffen. Dit zijn materialen, die uit de natuur worden gewonnen om toegepast te worden als grondstof of bouwstof. Landelijk zijn er eisen gesteld aan de milieubelasting van materialen. Om de milieubelasting in kaart te brengen wordt gebruik gemaakt van een maatstaf: de 'MilieuPrestatie Gebouwen' (MPG). Hoe lager deze waarde is, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Om een milieubewust materiaalgebruik te garanderen wordt er in Osdorpplein/ CNW ingezet op een lagere MPG-norm dan de landelijke standaard. Voor het realiseren van alle klimaat-neutrale doelen is het noodzakelijk dat bestemmingsplannen flexibel zijn, zodat nieuwe bouwplannen, die hier rekening mee houden, snel kunnen worden afgehandeld.

6.5. Natuur

Eén van de doelen bij de ontwikkeling van Osdorpplein/CNW is om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit. Daarmee wordt een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige stedelijke omgeving bedoeld, voor mens en dier. Een ecologische inrichting van Osdorpplein/CNW kan ervoor zorgen dat het stadsdeel geen obstakel is voor onder andere onder andere vogels en vleermuizen, maar een verlenging van hun leefgebied van. Een aaneenschakeling van groene gebieden is voor veel diersoorten belangrijk, onder andere om zich voort te planten. In Amsterdam wordt dit veilig gesteld in onder meer de 'Hoofdgroenstructuur'. Door de huidige ecologische inrichting van de Osdorpergracht, en straks ook de te realiseren Nieuwe Osdorpergracht, met ecologische oevers, dierenviaducten en groene kades, wordt de verbinding tussen het bebouwd gebied van Nieuw-West met zijn omgeving verbeterd. Osdorpplein/CNW wordt een belangrijke schakel tussen de verschillende groengebieden.

Biodiversiteit

Ook de biodiversiteit binnen Osdorpplein/CNW zelf wordt verbeterd. Dit gebeurt door het stimuleren van vergroening in en op gebouwen, zoals vogelnestkasten en vleermuiskasten, groene gevels en groene daken, maar vooral ook door veranderingen in de openbare ruimte. Niet alleen op de standaard plekken, zoals parkjes en groenstroken, maar ook juist op de meer versteende plekken. Zo zijn er mogelijkheden om kades te vergroenen, natuurlijke speelplekken te maken, het stuk grond rondom de stam van een boom bloemrijk in te richten en samen met bewoners gevels te vergroenen.

Natuurinclusieve ingrepen

De Sloterplas heeft een belangrijke landschappelijke betekenis voor Osdorpplein/CNW. In de wijdere omgeving zijn de belangrijkste groengebieden de Osdorperpolder en de Lutkemeerpolder. Begroeiing van riet is daar goed vertegenwoordigd, net als in de Sloterplas. Met een ecologische inrichting van de Osdorpergrachten, met robuuste rietstructuren en minimale verstoring van lichtinval, wordt de Sloterplas aan de Osdorper- en Lutkemeerpolder verbonden.



Het verbeteren van de waterkwaliteit door het toepassen van een drijvend eiland, Gemeente Eindhoven. Dit kan een bijdrage leveren aan de biodiversiteit voor de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan een broedplaats voor de vogels



Groenstructuur

Daardoor kunnen de diersoorten die afhankelijk zijn van deze specifieke natuur, zich ook meer binnen het stadsdeel ontwikkelen. Dieren, vogels en insecten die zich hier thuis voelen zijn de kleine karekiet, blauwborst, rietgors, diverse libellen en juffers, hermelijn, waterspitsmuis, meervleermuis en diverse soorten wilde bijen.

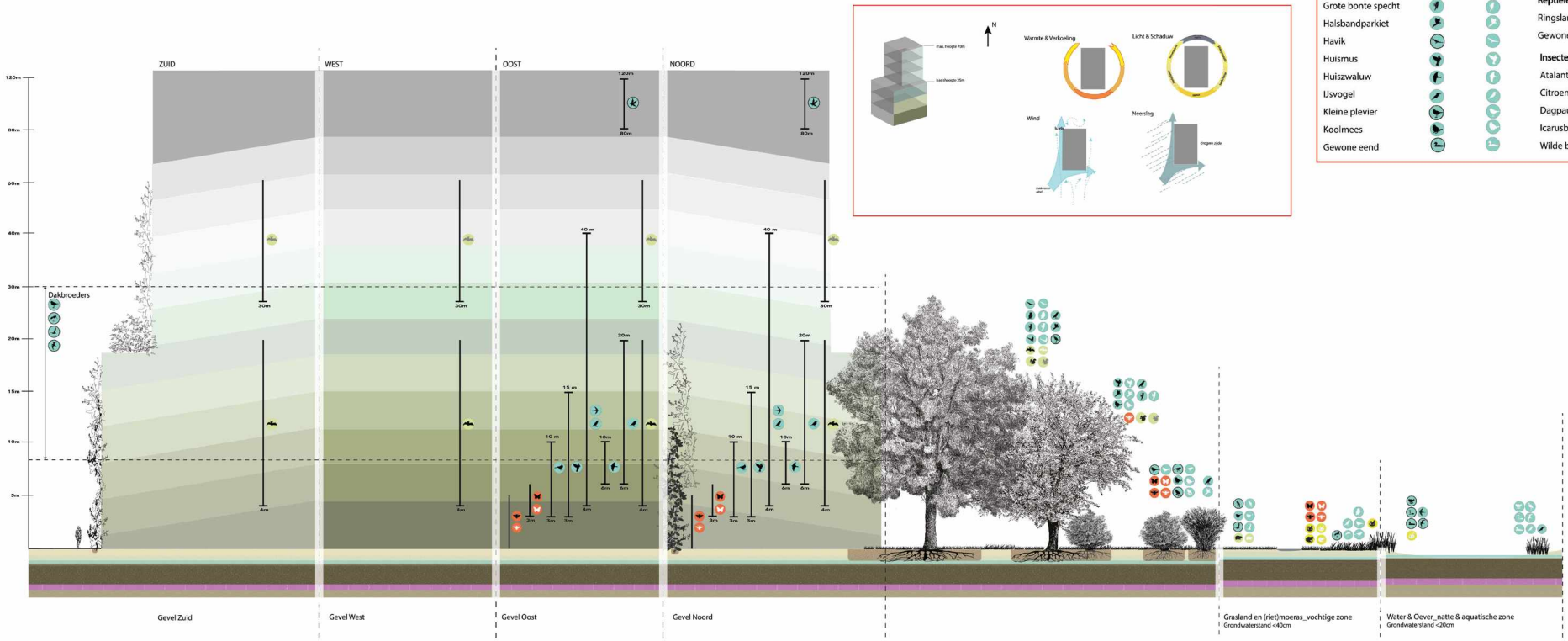
In het bebouwde gedeelte van Osdorpplein/CNW wordt de natuur vooral geschikt gemaakt voor de gierzwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, egel en diverse soorten wilde bijen. Op dit moment is de huismus niet meer te vinden in Osdorpplein/CNW. Om te zorgen dat deze en andere vogelsoorten weer terugkomen moet er voldoende broedgelegenheid komen, in de vorm van ingebouwde nestkasten en voldoende aanbod van voedsel- en schuilmogelijkheden.

Een andere diersoort dat zich in de loop van de jaren heeft aangepast aan de stedelijke omgeving zijn vleermuizen. Om te zorgen dat diverse vleermuissoorten zich kunnen vestigen binnen Osdorpplein/CNW, worden bestaande bomenrijen uitgebreid, zodat er een aantrekkelijke vleermuis vliegroute ontstaat. Ook worden vleermuiskasten geplaatst.

Zeer versteende gebieden, met weinig mogelijkheden voor openbaar groen, worden vergroend met het aanbrengen van groene daken en gevels. Hierdoor ontstaat een leefomgeving voor diverse insecten zoals het vosje, langkopsmaragdgroefbij, de roodpotige groefbij en het geeltipje. Ook insecten zullen hierop afkomen, die weer als voedsel dienen voor de vleermuizen.




zoekgebied horeca paviljoen
Natuurinclusief bouwen Osdorpplein/CNW
Legenda
Bouwveld fase 2
Bestaande bebouwing
Water
Openbaar groen
Binnen- / daktuinen
Margestroken (fase 2)
Nieuw te maken ecologische verbind
Ecologische verbinding (NNN)
Bomen
1 Neststenen voor vogels
2 Kasten voor vleermuizen
3 Hotels en stenen voor insecten
4 Groen dak
5 Bruin dak
6 Waterdak
7 Groene gevel
8 Geveltuin
9 Natuurspeelplaats
10 Waterafvoer door infiltratie (wadi)
11 Vijver
12 Rugstreeppaddenpoel
13 Haag
14 Bloemrijke boomspiegel
15 Ecologische oever
16 Groene kademuren
17 Oeverzwaluwwand en ijsvogelwand
18 Muur van wildernis
19 Vlinder- en bijenidylle
20 Aansluiting op ecologische structuur

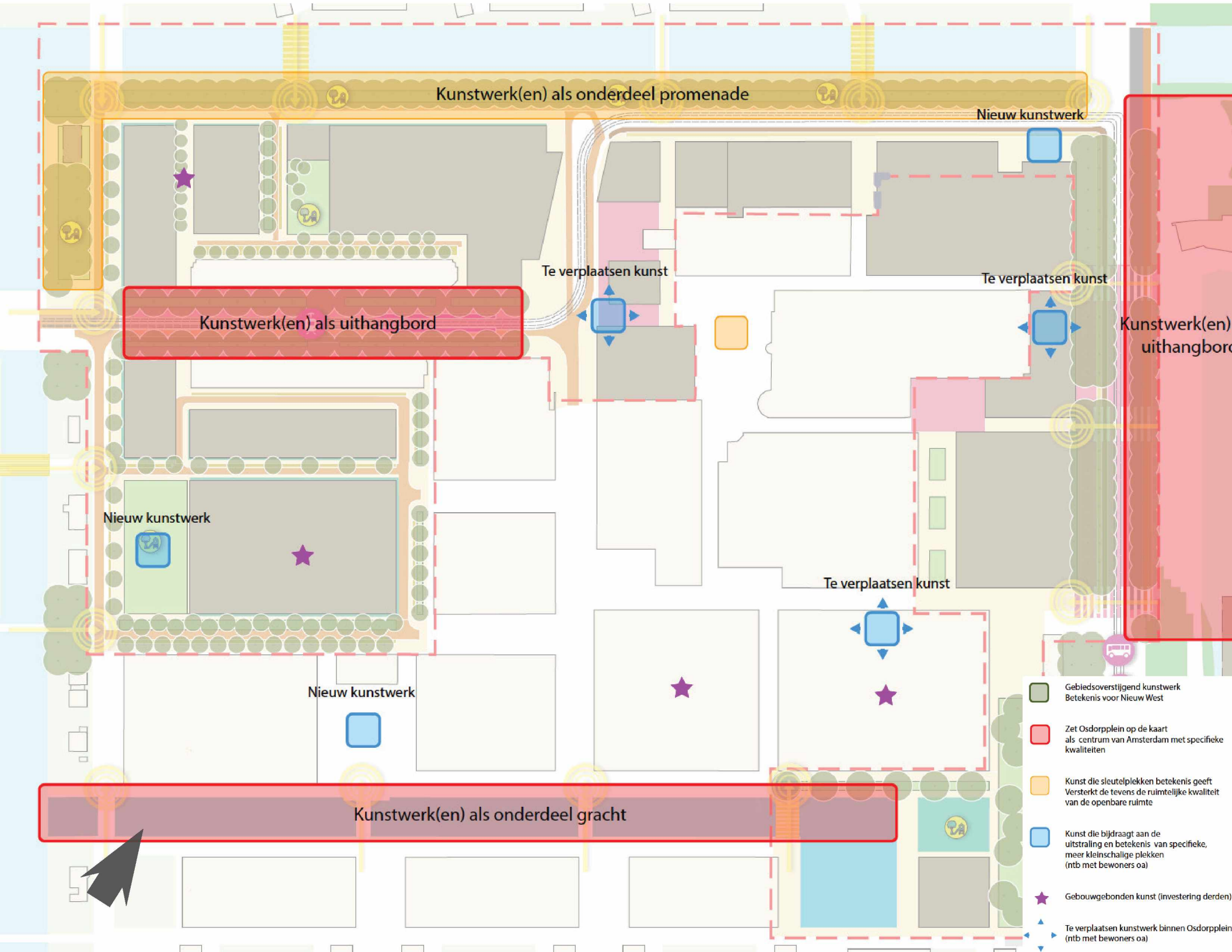


Legenda

Zoogdieren	Nest / Verblijf	Leefgebied
Vleermuis		
Tweekleurige vleermuis		
Eekhoorn		
Egel		
Vos		
Konijn		
Vogels		
Holenbroeder		
Nestbroeder		
Blauwe reiger		
Bosuil		
Blauwborst		
Fuut		
Gierzwaluw		
Grote bonte specht		
Halsbandparkiet		
Havik		
Huismus		
Huiszwaluw		
Ijsvogel		
Kleine plevier		
Koolmees		
Gewone eend		
Meerkoet		
Merel		
Meeuw (alle soorten)		
Nachtegaal		
Oeverzwaluw		
Pimpelmees		
Roodborst		
Scholekster		
Slechtvalk		
Sperwer		
Spreeuw		
Visdief		
Witte kwikstaart		
Zanglijster		
Zwarte roodstaart		
Reptielen en amfibieën		
Ringslang		
Gewone pad		
Insecten		
Atalanta		
Citroenvlinder		
Dagpauwoog		
Icarusblauwtjes		
Wilde bij		

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën 44

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen


Kunstwerk(en) als onderdeel promenade
Nieuw kunstwerk
Te verplaatsen kunst
Te verplaatsen kunst
Kunstwerk(en) als uithangbord
Kunstwerk(en)
uithangbord
Nieuw kunstwerk
Te verplaatsen kunst
Nieuw kunstwerk
Kunstwerk(en) als onderdeel gracht
Gebiedsoverstijgend kunstwerk
Betekenis voor Nieuw West
Zet Osdorpplein op de kaart
als centrum van Amsterdam met specifieke
kwaliteiten
Kunst die sleutelplekken betekenis geeft
Versterkt de tevens de ruimtelijke kwaliteit
van de openbare ruimte
Kunst die bijdraagt aan de
uitstraling en betekenis van specifieke,
meer kleinschalige plekken
(ntb met bewoners oa)
Gebouwgebonden kunst (investering derden)
Te verplaatsen kunstwerk binnen Osdorpplein
(ntb met bewoners oa)

6.6. Kunst

De vernieuwingsplannen voor het Osdorpplein gaan ook over het culturele en kunstzinnige karakter van het gebied. Zo barst het theater De Meervaart met alle partners uit haar voegen en wordt daarom gewerkt aan een Nieuwe Meervaart. Daarnaast wordt gewerkt aan het realiseren van een OBA XL, een grote bibliotheek waarin allerlei culturele en kunstzinnige voorzieningen een plek krijgen zoals een filmhuis, een centrum voor Arabische Kunst en cultuur en een jongereninformatiepunt. Verder wordt gekeken hoe ook andere culturele en kunstzinnige functies het gebied kunnen verrijken, functies die het Osdorpplein onderscheidend maken en de centrumfunctie van het gebied versterken, zoals een museum, poppodium en dergelijke.

Het past binnen het beleid van de gemeente Amsterdam om culturele instellingen voor verschillende doelgroepen toegankelijk te maken en de druk op de binnenstad te verlagen. In dit kader wordt er van alles gedaan om bezoekersstromen en de vestiging van nieuwe instellingen te spreiden over de stad. Osdorpplein, als het centrum van Nieuw-West, is hiervoor een ideale plek. De gemeente Amsterdam is daarom bereid om met een Nieuwe Meervaart en een aparte OBA XL te investeren in kunst en cultuur in dit deel van de stad. Daarnaast zijn, met het vaststellen van de 'Percentageregeling', mogelijkheden gecreëerd voor kunst in de openbare ruimte. Er liggen kansen om een mooie samenhang te realiseren tussen bestaande en nieuwe kunstwerken in de openbare ruimte en de culturele voorzieningen in de gebouwen.

Kunst uitingen kunnen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte en aan de identiteit en herkenbaarheid van straten, parken en buurten. Tevens kan het zorgen voor betrokkenheid van bewoners en ondernemers bij de buurt en de aantrekkingskracht en sfeer van het gebied kracht bijzetten. Eind 2019 is door bureau Noha een advies opgesteld over de rol van kunst in de openbare ruimte. Dit onderzoek heeft geleid tot een adviesrapport over de realisatie van kunst in de openbare ruimte (zowel voor fase 1 als 2) en hoe kunst een rol kan spelen binnen de gebiedsontwikkeling. Naar aanleiding van het rapport heeft de projectgroep 'Vernieuwing Osdorpplein' medio 2020 besloten projectmatig invulling te gaan geven aan het onderwerp kunst in de openbare ruimte.

Door bestaande kunstwerken beter tot zijn recht te laten komen (c.q. te verplaatsen) en nieuwe kunst toe te voegen, zullen de kunstwerken een bijdrage leveren aan de beleving, uitstraling, sfeer en kwaliteit van het gebied. Het projectteam stelt zich ten doel om kunstwerken te realiseren die een integraal onderdeel van de architectuur, de openbare ruimte, de stedenbouw en het groen vormen, die de diversiteit van bewoners weerspiegelt en relevant is voor een inclusieve interculturele openbare ruimte. Om dit te bereiken zal bij de totstandkoming van de kunstwerken op verschillende manieren participatie worden toegepast. Verschillende groepen, waaronder bewoners, jongeren, ondernemers cultuurmakers en culturele instellingen, zullen hierbij betrokken worden om tot een gedragen en inclusieve selectie te komen. Ook zal bij de opdrachtformulering extra aandacht zijn voor jonge en opkomende kunstenaars uit Nieuw-West.

Toelichting Kaart: (integraal fase 1 en 2)

Op deze kaart is het plan voor kunst te zien. Hierbij is integraal naar fase 1 en fase 2 gekeken. De rode stippellijn laat zien welke werken onder fase 1 en welke onder fase 2 vallen. Om een gelaagdheid aan te brengen in de kunstwerken zijn er vijf categorieën geformuleerd voor kunstwerken:

1. Gebiedsoverstijgende kunstwerken (fase 1).
2. Kunstwerken die het Osdorpplein op de kaart zetten, en een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstraling van het gebied.
3. Kunstwerken die sleutelplekken betekenis en ruimtelijke kwaliteit geven.
4. Kunst die bijdraagt aan de uitstraling en betekenis van specifieke, meer kleinschalige plekken.
5. Gebouwgebonden kunstwerken.

De aangeduide gebieden voor de categorie kunst die 'het gebied op de kaart zetten', zijn met name de entree zones naar het Osdorpplein: op de 'Tussen Meer', langs de oever en de grachten. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt tussen kunstwerken en toegepaste kunstwerken.

Toegepaste kunst heeft naast een kunstzinnige functie ook een praktische functie in de openbare ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van verlichting, sport- en spelvoorziening, prullenbak of bankje. De kleinere werken (categorieën 4 en 5) zijn voornamelijk voorzien in de buurten en op de pleinen. De mogelijkheden voor gebouwgebonden kunstwerken zullen in overleg met de betreffende ontwikkelaars verkend worden. Het kunstwerk kan hierbij ook onderdeel uitmaken van de architectuur. Daarnaast moet in fase 2 het kunstwerk 'Senza Parole' verplaatst worden. Het is belangrijk dat dit kunstwerk in het gebied een passende nieuwe locatie krijgt.

Financiering

Voor fase 2 moet nog een investeringsbesluit worden genomen. Dit zal medio 2021 plaatsvinden. Voor nieuw vast te stellen grondexploitaties is in oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld dat, vanuit de grondexploitatie, bijgedragen kan worden aan de realisatie van kunst. Er is voldoende budget nodig om de ambitie voor kunst in de openbare ruimte voor de fase 2 van het Osdorpplein te kunnen realiseren. Er wordt daarom een hoger percentage opgenomen dan de in de percentageregeling voorziene minimale 0,5% van de inrichtingskosten.

Zoals in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 te zien is, zal het Osdorpplein uitgroeien tot één van de drie stedelijke centra buiten de binnenstad van Amsterdam, waar in de toekomst een metrohalte, verdichting en menging van functies voorzien zijn. Het gebied zal steeds meer een regionale functie krijgen, in een stadsdeel waar een grote groei van het aantal inwoners wordt voorzien. Juist omdat het Osdorpplein een steeds belangrijker, multifunctioneel en aantrekkelijk centrum wordt, met een grote verdichtingsopgave en schaarser wordende openbare ruimte, is een hoger percentage voor kunst hier op zijn plek.

Daarnaast zullen, waar mogelijk, externe financieringsbronnen aangevraagd worden, zoals het Amsterdams Fonds voor de Kunst (AFK), het Mondriaan Fonds en andere publieke en private fondsen. Tevens zal gekeken worden naar mogelijkheden voor cofinanciering door de vastgoedpartners en ontwikkelaars.



Categorie 2: Tom Claassen, Polderjongen (2006), Hoofddorp



Categorie 2: Kebne outdoor gymsysteem, Johan Kauppi (als moderne variant op Aldo van Eyck)

Door verschillende opgaven aan elkaar te koppelen kunnen er kansen worden gecreëerd. Zo kunnen er verbindingen worden gelegd tussen kunst en bijvoorbeeld, duurzaamheid, water, verlichting, sport en spel en straatmeubilair.



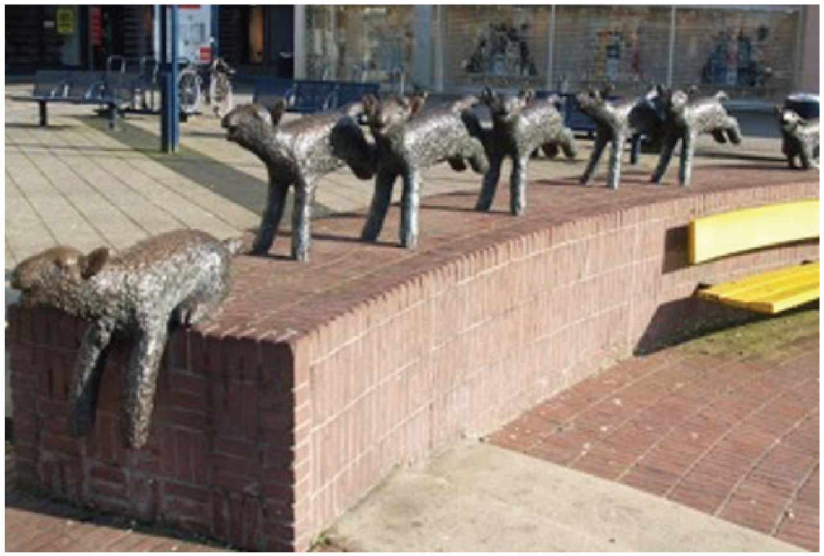
Categorie 2: Linkda Verkaaik, Steenwijk-West



Categorie 3: 11 fountains, IJsfontein Dokkum i.k,v. Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018



Categorie 3: Piet Parra, Angstig konijn (2018), Amsterdam



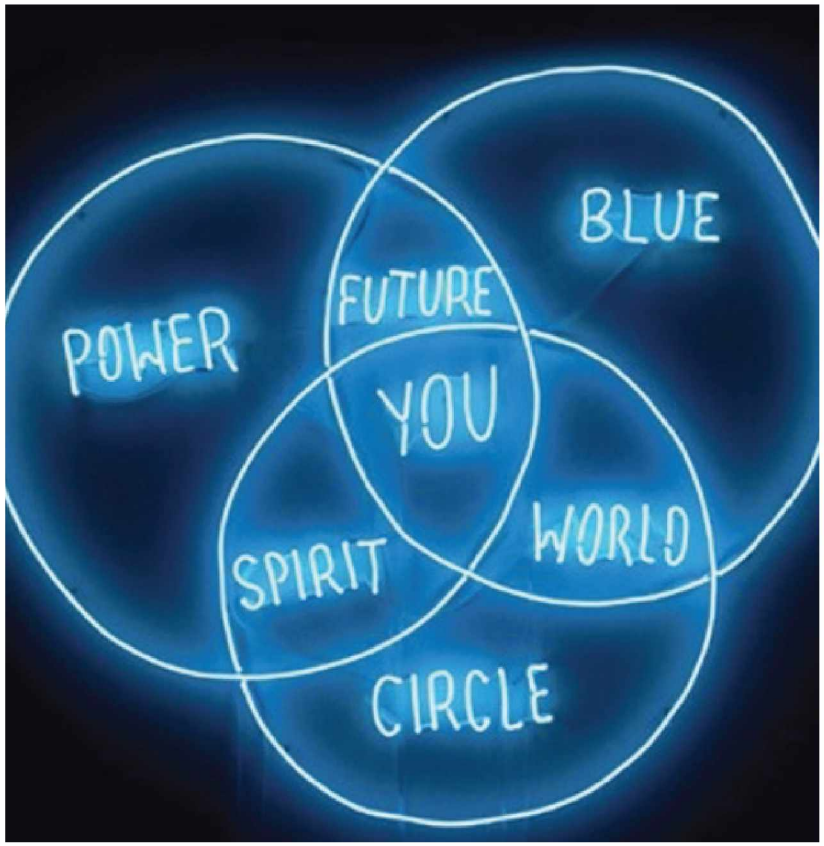


Categorie 4: De Lammetjes op het Osdorpplein zijn samen met de bijbehorende fontein recent gerestaureerd.
Senza Parole aan de oeverzijde van Osdorpplein, wordt op termijn her-geplaatst.





Categorie 4: Krijn de Koning, 3VSO School Utrecht (2013), realisatie van het hele schoolplein. Studio Ossidiana, Horismos. Speeltuin Vleuten (2019-2020)

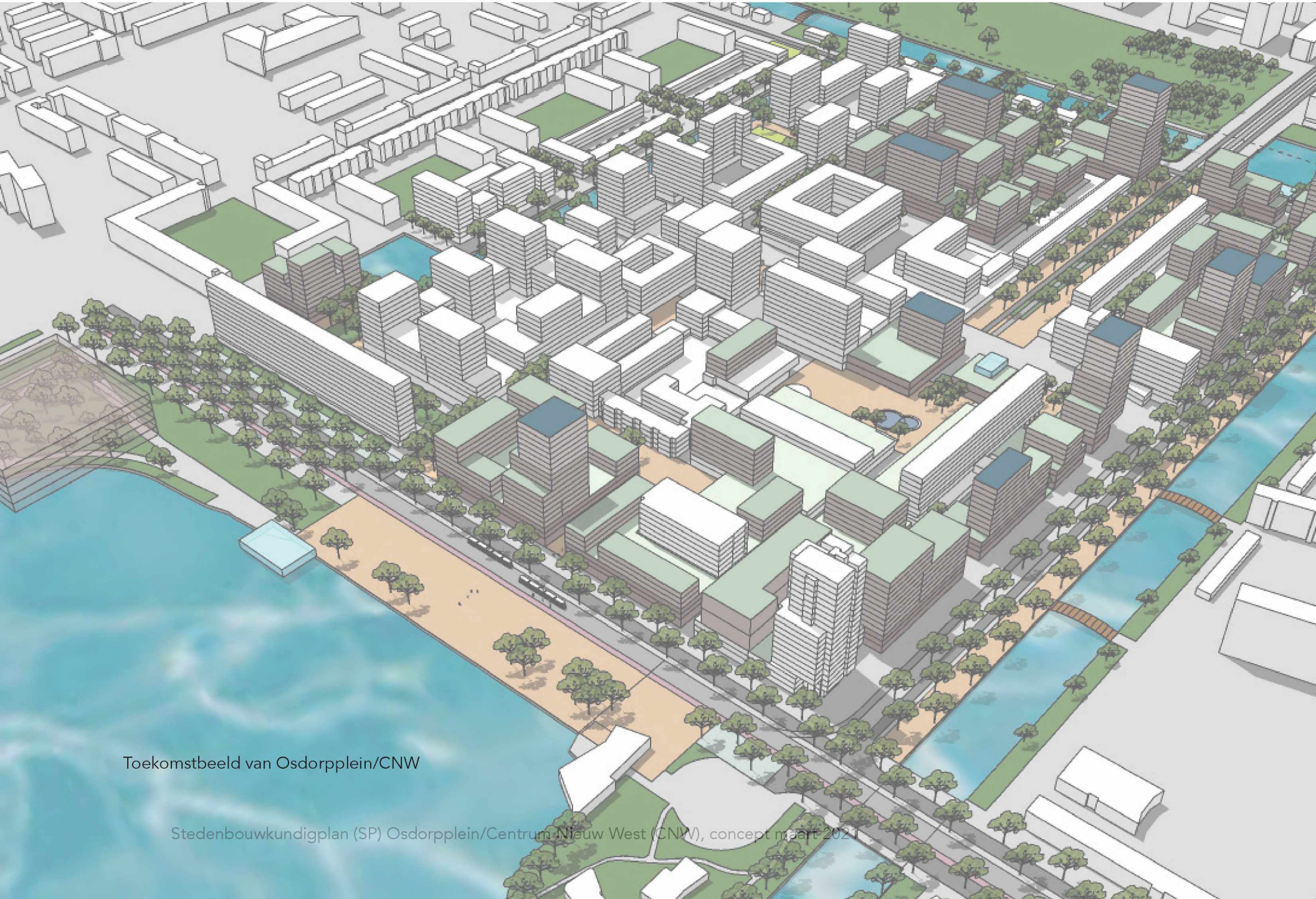


Categorie 5: Navid Nuur, Mind Map. Lichtkunstwerk



Categorie 5: Michael Craig-Martin. Fork en Knife

7 PROCES



Toekomstbeeld van Osdorpplein/CNW

Stedenbouwkundigplan (SP) Osdorpplein/Centrum Nieuw West (CNW), concept maart 2021

7.1. Ontwikkelstrategie

In dit laatste hoofdstuk beschrijven we de vervolgstappen die na de vaststelling van dit SP gezet moeten worden. We besteden aandacht aan de ontwikkelstrategie, de juridische aspecten waar rekening mee gehouden moet worden, de financiële onderbouwing van alle toekomstplannen en de communicatie met alle belanghebbende partijen, zoals vastgoed ontwikkelaars maar ook de huidige en nieuwe bewoners en bezoekers van Osdorpplein/CNW.

Dit ruimtelijke ontwikkelperspectief beschrijft de hoofdlijnen en de kaders voor de veranderingen en ontwikkelingen gedurende de tweede fase van de herinrichting van Osdorpplein/CNW. 'Grond en Ontwikkeling' (G&O) van de gemeente Amsterdam geeft vorm aan de groei en ontwikkeling van Amsterdam en realiseert de gemeentelijke doelstellingen op het terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling. Zij zijn verantwoordelijk voor de totstandkoming van de ontwikkelstrategie voor de toekomstplannen van Osdorpplein/CNW.

Deze ontwikkelstrategie bestaat uit verschillende onderdelen:

1. Het inzetten van grond- en contractinstrumenten:
- Intentieovereenkomst
- Transformatieafspraken
- Erfpachtuitgifte

2. Planologische strategie
3. Grondstrategie

Inzet van grond- en contractinstrumenten

Het ruimtelijke ontwikkelperspectief wordt ingezet als 'position paper', hierin beschrijft de gemeente haar actuele standpunten op hoofdlijnen. Het is het startpunt om met huidige erfpachters en eigenaren tot een gezamenlijke ontwikkelrichting te komen. Het ontwikkelperspectief is als het ware een uitnodiging aan de potentiële ontwikkelaars om tot een gezamenlijk schetsontwerp te komen voor de verschillende deelgebieden in het stadscentrum Osdorpplein/Centrum Nieuw Amsterdam.

Zodra daar akkoord op is gegeven wordt een **schetsontwerp** ontwikkeld, dat de intenties tot verdere ontwikkeling vastlegt in een contract met een privaatrechtelijke status: de **intentieovereenkomst**. Onderdeel van de intentieovereenkomst is het **grondbod**, waarin alle transformatieafspraken bindend worden vastgelegd. Het schetsontwerp dient ook als basis voor het uitwerken van een **kavelpaspoort**, waarin de bebouwingsmogelijkheden van een kavel worden gedefinieerd.

Na uitwerking van het voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) en vervolgens de toetsing daarvan, kan de **vergunningaanvraag** in gang worden gezet. De **intentie- en transformatieovereenkomsten** leggen telkens de ruimtelijke, programmatische uitgangspunten en participatiemethode vast. Nadat op basis hiervan een omgevingsvergunning is afgegeven kan ook daarna over gegaan worden op de **erfpachtuitgifte**. Erfpacht is vergelijkbaar met huur. De gemeente is eigenaar van de grond en geeft 'de erfpachter' het recht om het aangegeven stuk grond te gebruiken.

Planologische strategie

De voorgestelde bouwontwikkelingen passen niet in het huidige bestemmingsplan van Osdorpplein/CNW. In 2021 wordt in Nederland de nieuwe Omgevingswet van kracht, waardoor nieuwe planologische kaders in omgevingsplannen en omgevingsvisies moeten worden vastgelegd.
De strategie voor de herontwikkeling van Osdorpplein/CNW is om de ontwikkelaar verantwoordelijk te maken voor de nieuwe regels van het bestemmingsplan. Als dat niet mogelijk is, worden er onderlinge afspraken gemaakt om het nieuwe omgevingsplan gezamenlijk op te stellen.

Grondstrategie

De grondstrategie verschaft inzicht in de wijze waarop de gemeente Amsterdam omgaat met de aan- en verkoop van het gemeentelijk eigendom (gemeentegrond in dit geval) en nieuwe grondontwikkelingen mogelijk zijn.

7.2. Juridische voorbereiding

Het huidig geldend juridisch planologisch kader is vastgesteld in het bestemmingsplan Osdorpplein e.o. uit 2013. Nadat dit SP voor Osdorpplein/CNW door het gemeentebestuur is goedgekeurd, zal een heel nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het vervangt de oude versie van 2013. Het nieuwe bestemmingsplan is in eerste instantie bedoeld om alle ruimtelijke ontwikkelingen (fase 2) die in dit SP beschreven worden, juridisch-planologisch mogelijk te maken. Ook de afgeronde en lopende ruimtelijke ontwikkelingen van fase 1 worden hierin vast te leggen. De nieuwe Omgevingswet die voor heel Nederland geldt en per 1 januari 2022 van kracht wordt, kan juridisch tot gevolg hebben dat er een omgevingsplan wordt geschreven en geen bestemmingsplan, zoals dat in de huidige situatie geldt.

Voor het kunnen voeren van een bestemmingsplanprocedure bepaalt het overgangsrecht dat voor 1 januari 2022 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd. Procedureel verschilt de omgevingsplanprocedure onder de Omgevingswet nauwelijks van de bestemmingsplanprocedure onder de Wet ruimtelijke ordening. Dat geldt niet voor de inhoudelijke systematiek en de technische standaarden. Gelet op de omvang van de ontwikkelingen zal het bestemmingsplan/ omgevingsplan ongeveer twee jaar in beslag nemen, tot aan vaststelling door de gemeenteraad. Uiteraard blijft ook onder de Omgevingswet de mogelijkheid bestaan om ontwikkelingen zonder tussenkomst van een nieuw planologisch kader te realiseren, dat wil zeggen door een omgevingsvergunning af te geven in afwijking van het omgevingsplan.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De in dit SP beschreven ruimtelijke ontwikkelingen zijn in directe zin niet 'm.e.r.-plichtig', op grond van het Besluit milieueffectrapportage. Het totale programma bevindt zich tot nu toe onder de drempelwaarden waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen, of 100 of meer hectare, of 200.000 m2 of meer aan bedrijfsvloeroppervlakte).

Het kan zijn dat deze drempelwaarden alsnog veranderen en dat de eventuele nadelige milieueffecten daarvan, alsnog een m.e.r.-beoordeling nodig hebben. De te beoordelen milieuaspecten die onder de vormvrije m.e.r.-beoordeling vallen, betreffen onderwerpen die hoe dan ook, in het kader van de verdere ruimtelijke besluitvorming, aan bod komen. Hieronder worden de belangrijkste onderwerpen opgesomd.

Onderzoeken

De meest relevante onderzoek zijn:

- Akoestisch onderzoek.
- De geprojecteerde geluidgevoelige woningen bevinden zich grotendeels binnen de geluidzones van 50 km/ph-wegen en vallen daarmee onder de werking van de Wet geluidhinder.
- Verkeersonderzoek inclusief een actuele parkeerbalans.
- Stikstofdepositie.
- Het verdient aanbeveling om een berekening uit te laten voeren (met gebruikmaking van Aerius-software) door een ter zake deskundig bureau. Weliswaar kan gekozen worden voor een kwalitatieve afweging, maar in een juridische procedure brengt dat grote risico's met zich mee.
- Luchtkwaliteitonderzoek.
- Luchthavendelingbesluit (LIB).
- Krachtens het LIB dient verantwoord te worden waarom woningbouw binnen de 20Ke-zone/LIB-5 wenselijk is. Daarbij wordt zowel geluidhinder als externe veiligheid (een vliegtuigramp) afgewogen. Osdorpplein/CNW valt grotendeels onder de 20 Ke-zone/LIB-5. Daarnaast moet krachtens het LIB-rekening worden gehouden met de maximaal toegestane bouwhoogte. Ter plaatse van Osdorpplein/CNW geldt een LIB-toetshoogte van circa 41 meter NAP. Daarboven mag alleen gebouwd worden indien het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (inspectie ILT) daarvoor toestemming geeft (via een verklaring van geen bezwaar oftewel een vvgb).

- Hoogbouweffectrapportage (HER). Qua voorgenomen bouwhoogtes is een HER ter plaatse van Osdorpplein/CNW strikt genomen niet verplicht maar beleidsmatig is dit wel aan te bevelen, onder andere ook met het oog op windhinder en bezonning.
- Bodemkwaliteit.
- Flora en Fauna.
- De aanwezigheid van strikt beschermde plant- en diersoorten kan niet worden uitgesloten. Onderzoek naar de aanwezigheid hiervan is noodzakelijk. N.B.: De regels van de hiervoor genoemde Stikstofdepositie, kunnen onderdeel uitmaken van het Flora- en Faunaonderzoek.
- Water.
- Denk hierbij onder andere aan geohydrologie, van toepassing bij de bouwvan parkeerkelders, maar ook aan duurzaamheid in de vorm van rainproof-maatregelen (die overigens deels verplicht zullen worden gesteld in de Hemelwaterverordening).
- Cultuurhistorie en archeologie.
- Belemmeringen van kabels en leidingen.
- Externe veiligheid.



7.3. Financiële uitvoerbaarheid

Afgezien van de openbare ruimte, is de grond in het plangebied Osdorpplein/CNW voor het overgrote deel niet in eigendom van de gemeente Amsterdam, of het is in erfpacht uitgegeven. Als eigenaren of erfpachters van een kavel zelf willen ontwikkelen, dienen zij met de gemeente afspraken te maken over de betaling van de gemeentelijke kosten. Dit kan op basis van een 'Anterieure Overeenkomst' of, als dat nodig is, met een exploitatieplan. Als het eigenaren of erfpachters niet lukt om zelf tot ontwikkeling te komen, kan de gemeente de locatie toe-eigenen, al dan niet door middel van een onteigeningsprocedure. Het SP en de daarbij behorende ontwikkelstrategie is doorgerekend op basis van een 'businesscase'. Hieruit is gebleken dat de bouwplannen economisch uitvoerbaar zijn.

7.4. Planning besluitvorming

Dit SP Osdorpplein/CNW zal, samen met de bijbehorende grondexploitatie, in de gemeenteraad worden vastgesteld. Het besluitvormingsproces ziet er als volgt uit:

Inspraak

Na vrijgave door het college van B&W wordt het SP 12 weken lang ter inzage gelegd. In deze periode worden ook informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bedrijven en direct omwonenden.

Nota van beantwoording

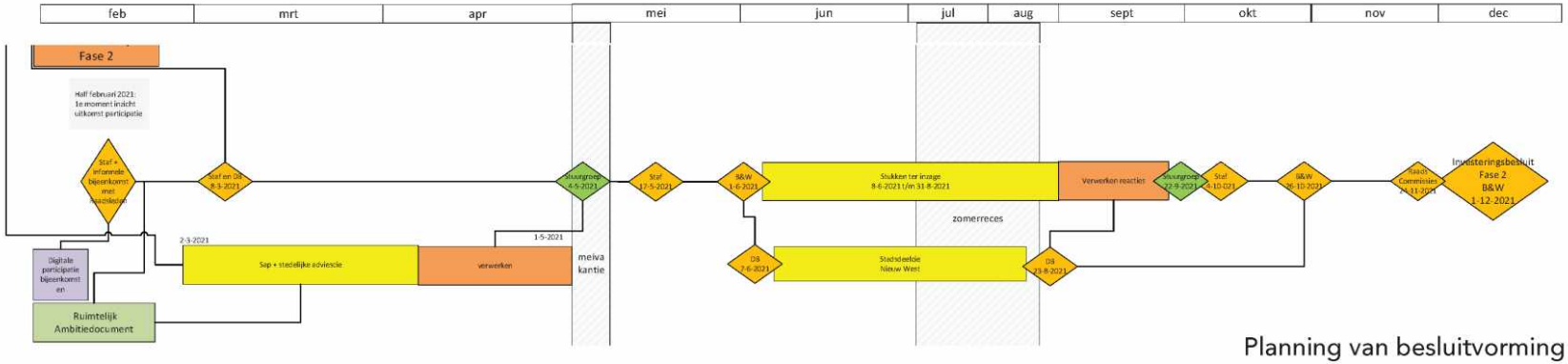
De ingekomen inspraakreacties worden vastgelegd in een 'Nota van Beantwoording'. Daarin worden ook eventuele aanpassingen van het SP genoemd en meteen doorgevoerd in het plandocument zelf.

Bestuurlijke besluitvorming

Het (aangepaste) SP gaat 1e helft 2021, samen met het bijbehorende Investeringsbesluit, naar het college van B&W en naar de gemeenteraad.

Verdere planontwikkeling

De gemeente maakt met elk zittend bedrijf en initiatiefnemer individuele (proces)afspraken over de herontwikkeling, wat en wanneer er wordt gebouwd, de verdeling van plankosten en een eventuele nieuwe of herziene erfpachtcanon.



Planning van besluitvorming

7.5. Communicatie

Informeren
Ondernemers, eigenaren, buurtbewoners en overige belanghebbenden worden tijdens de inspraakperiode via website, nieuwsbrieven, bewonersbrieven, informatie- en inloopavonden geïnformeerd over de plannen voor Osdorpplein/CNW.

Consultatie en dialoog
Er wordt niet alleen informatie gedeeld via diverse kanalen. Er is ook ruim tijd voor gesprekken met betrokken bedrijven, eigenaren en overige belanghebbenden. Zij kunnen meedenken over de herontwikkeling van het gebied. Tijdens de inspraakperiode zal het SP ambtelijk worden besproken in het Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP), de Centrale Verkeerscommissie (CVC) en de Integrale Ruimtelijke Commissie (IRC). Alle adviezen die hieruit voortvloeien worden meegenomen in het SP, dat hierop zal worden aangepast.

Participatie
Bij de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte kunnen omwonenden en bedrijven participeren in de planvorming (zie 'Inspraak' in de paragraaf hiervoor).

