# STAT-overleg

**Stedelijk Toets- en Adviesteam voor ruimtelijke plannen**

Directie Stedelijke Bestuursadvisering

*Bestuursdienst*
*Gemeente*
*Amsterdam*

| | | |
|---|---|---|
| **Datum vergadering** | : | 23 september 2013 |
| **Agendapunt** | : | |
| **Onderwerp** | : | Toetsing project Centrum Nieuw-West<br>Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex. |

- **Algemeen:**

**Meegezonden stukken:**

 Fase 3 producten:
- Uitwerkingsplan Meervaartcomplex,
- Toelichting Grondexploitatie 222-05 Meervaartcomplex 2013.

 fase 2 producten: te weten:
Zie de herziening voor de meegezonden stukken tav fase II besluiten.

 Na te zenden producten:
- Toetsingadvies OGA financiële paragraaf uitwerkingsplan uitbreiding Meervaartcomplex.
Wordt door het OGA nagezonden.

**Zijn er conflicterende belangen die belemmerend kunnen zijn voor de start van de bouw?**
n.v.t.

**Zijn er afspraken uit het verleden die bepalend zijn voor dit plan?**

In het ontwikkelingsplan **Richting Parkstad 2015** is het Osdorpplein e.o. aangewezen om zich te ontwikkelen tot "Kloppend Hart" van de Westelijke Tuinsteden. Op 26 maart 2002 heeft het Dagelijks Bestuur de startnotitie voor de ontwikkeling van dit gebied vastgesteld.

Op 23 februari 2005 heeft de deelraad het **Vernieuwingsplan Centrum (Amsterdam) Nieuw-West (CANW)** vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 28 september 2005 ingestemd met dit Vernieuwingsplan.
In de financiele paragraaf van het Vernieuwingsplan Centrum (Amsterdam) Nieuw-West uit 2005 zijn meerdere uitwerkingsgebieden opgenomen. Uitwerkingsgebied 1 (UWG 1 tot en met UWG 4). Het vernieuwingsplan uit 2005 wordt op dit moment herzien (zie voorgaand agendapunt).

Het voorliggend Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex vormt samen met het parallel opgestelde Uitwerkingsplan Plein Zuid de invulling voor het Uitwerkingsgebied 2 (UWG) uit het Vernieuwingsplan.

De huidige bebouwing binnen het plangebied Meervaartcomplex is in eigendom van meerdere partijen, te weten: Stichting de Meervaart (het huidige gebouw van Theater de Meervaart inclusief ondersteundende functies zoals bibliotheek en Studio West) en ASR Vastgoedbeheer (GGZ-uitbouw).
Het stadsdeel heeft op 13 september 2012 een **Ontwikkelovereenkomst** gesloten met ASR Vastgoedontwikkeling voor de ontwikkeling van dit gebied.
Het Uitwerkingsplan is in nauwe samenwerking tussen stadsdeel, stichting de Meervaart en ASR tot stand gekomen.

Het opgenomen winkelprogramma sluit aan op de mogelijkheden (markruimte) voor dit gebied, en past daarmee in de vastgestelde **Detailhandelsvisie voor Nieuw-West** van 27 februari 2013.

- **Wonen:**

n.v.t.:
In het uitwerkingsplan ”Uitbreiding Meervaartcomplex” is geen woningbouwprogramma opgenomen.

| Wat is het programma (aantal) voor: | |
|---|---|
| **-** Sociale huur | n.v.t. |
| - Koop/middensegment | n.v.t. |
| - Grote gezinnen | n.v.t. |
| - Studenten | n.v.t. |
| - Jongeren | n.v.t. |
| - Ouderen | n.v.t. |
| - Invaliden | n.v.t. |

- **Ruimtelijk:**

**- Wat is het juridisch planologisch kader?**
Het plan valt binnen het nieuwe vigerende bestemmingsplan “Osdorpplein en Omgeving". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door deelraad van Nieuw -West d.d. 26 juni 2013.

**- Zijn de functies in het plan omschreven?**
Ja, het uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex valt binnen het stedelijk vernieuwingsgebied Centrum (Amsterdam) Nieuw-West waarvoor in 2005 een vernieuwingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad.
Het hele stedelijk vernieuwingsgebied valt binnen de plangrenzen van dit nieuwe Bestemmingsplan "Osdorpplein en Omgeving". Daarnaast beschrijft het bestemmingsplan nog een stukje omgeving.

In het bestemmingsplan zijn de planologische kaders voor alle beoogde ontwikkelingen op en rondom het Osdorpplein opgenomen. De inhoud van het Bestemmingsplan is nauwkeurig afgestemd op voorliggend Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex, en de overige uitwerkingsplannen die ter vaststelling zullen worden aangeboden.

De Uitbreiding van het Meervaartcomplex valt binnen het Bestemmingsplan in de Bestemming Cultuur en Ontspanning (CO). In de voorschriften zijn alle bestaande en toe te voegen functies in het Meervaartcomplex planologisch opgenomen.

**- Is het plan getoetst aan het Structuurplan?**
Ja, in het kader van de bestemmingsplanprocedure is het plan getoetst aan de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040. Daar valt dit gebied binnen "het bestaand bebouwd gebied". De nieuwe ontwikkeling is daarmee niet in strijd.
Ook is het plan als onderdeel van het bestemmingsplan getoetst aan het gemeentelijke structuurplan. Daarin zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040. Op het faseringsbeeld tot 2020 is het Osdorpplein aangeduid als een gebied waar een "kwaliteitsimpuls van het stadsdeelcentrum” moet worden gerealiseerd. Dit plan geeft invulling aan een onderdeel van deze kwaliteitsimpuls. Dit plan is dan ook niet in strijd met het Structuurplan.

**- Is er een landschapstudie gedaan?**
Ja, vooruitlopend op de vaststelling door de deelraad van het Bestemmingsplan en het in procedure brengen van Uitwerkingsplannen is voor het hele plangebied van Centrum Nieuw-West een Masterplan voor de Openbare Ruimte gemaakt en vastgesteld. Na de vaststelling van de uitwerkingsplannen kan hier per fase een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO) voor worden gemaakt.

**- Is er een Milieu Effect Rapportage (MER)?**
Nee, gezien de schaal van het totale stedelijke vernieuwingsproject en van de voorliggende deeluitwerking was een MER niet nodig.

**- Is er een onderzoek naar geluidseffecten gedaan?**
Ja, in het kader van het Bestemmingsplan is een integraal geluidsonderzoek verricht naar de nieuwbouwplannen voor heel CNW. De functies in dit Uitwerkingsplangebied zijn niet geluidgevoelig. Dus daarvoor is geen aanvullend geluidonderzoek noodzakelijk.
De Meervaart is zelf ook een geluidsbron. Omwonenden mogen daar geen hinder van ondervinden. Bij de bouwkundige uitwerking van de uitbreiding van het Meervaartcomplex zal aan de daarvoor geldende richtlijnen en bouwbesluiteisen worden voldaan.

- **Verkeer en Vervoer:**

**Wat is de parkeernorm per:**

- Detailhandel : 2,5 pp per 100m2 BVO (w.v. 0,38 pp voor werknemers).
- Horeca : 5,0 pp per 100 m2 BVO (w.v. 0,50 pp voor werknemers).
- Theaterzaal / Bioscoop. : 0,10 pp per zitplaats.
- Maatschappelijk overig : 2,0 pp per 100 m2 BVO.
- Hotel : 0,4 pp per kamer.

De benodigde parkeerplaatsen worden vanwege de beperkte ruimte niet bij de Meervaart zelf gerealiseerd, maar elders binnen het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West.

**Is er aandacht in het plan voor:**

**- Hoofdinfrastructuur?**
Ja, in samenhang met het Vernieuwingsplan is in 2005 een verkeerscirculatieplan gemaaktvoor autoverkeer rond heel Centrum Nieuw-West.
In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied is dit verkeerscirculatieplan in 2011 en 2012 geactualiseerd. Zie ook de herziening.

**- Auto / verkeerscirculatie?**
Ja, de auto-verkeerscirculatie ten zuiden van het Meervaartcomplex wijzigt t.o.v. de huidige situatie. In het Vernieuwingsplan is al gekozen om de huidige autoverbinding tussen Meer en Vaart en Tussen Meer langs Osdorpplein-Zuid te knippen en dit gedeelte autovrij te maken. Het autoverkeer wordt langs de noordzijde (Osdorpplein-Noord en de Van Sonsbeekstraat) geleid. In dit uitwerkingsplan Meervaartcomplex wordt het huidige Meervaartcomplex zowel aan de westzijde als ook aan de zuidzijde uitgebreid, gedeeltelijk op het huidige wegtracé langs de zuidzijde van het Osdorpplein. Op het moment van realisatie van het Meervaartcomplex moet de knip voor het autoverkeer gerealiseerd zijn. De verkeerscirculatie is uitgebreid besproken door de Verkeerscommissie van het stadsdeel Nieuw-West. Zij hebben positief geadviseerd op het plan.

**- Openbaar Vervoer?**
n.v.t.: Aanpassingen van de verkeerstructuur en de gevolgen daarvan voor het Openbaar Vervoer vallen buiten de grenzen van dit Uitwerkingsplangebied.

**- Fietsverkeer, inclusief fietsparkeren.**
N.v.t.: De routing en bereikbaarheid van het hele CNW gebied voor fietsverkeer is een belangrijk aandachtspunt bij de plannen voor het hele gebied.
Echter, de beoogde aanpassingen in het netwerk vallen buiten de grenzen van dit Uitwerkingsplangebied. Wel is in dit plangebied een locatie aangeduid waar fietsparkeerplekken gerealiseerd kunnen worden.

**- Ontsluitingen / gevolgen voor de bestaande infrastructuur.**
Ja, de gewenste aanpassingen van de ontsluiting van het uitwerkingsplangebied Meervaartcomplex en de gevolgen voor de bestaande infrastructuur zijn in samenhang met de ontsluiting van het hele CNW-gebied ontworpen. Bij realisatie van het voorliggende Uitwerkingsplan moet vooral afstemming worden gezocht met de plannen in Uitwerkingsgebied Plein Zuid (eveneens een ontwikkeling van ASR Vastgoed Ontwikkeling).

| | |
|---|---|
| • **Economie:**<br>In dit uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex is ook een economisch programma opgenomen. Dit sluit aan op de ambitie om Centrum Nieuw-West te transformeren tot het centrum voor heel Nieuw-West.<br>In 2012 is voor het hele stadsdeel Nieuw-West een Detailhandelsvisie gemaakt en bekrachtigd. Daarin is voor alle winkelgebieden in Nieuw-West de marktruimte voor (extra) economische functies onderzocht. Het economisch programma in dit uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex past binnen deze marktruimte. | |
| **Wat is het programma (m2) voor:** | |
| - **Winkels**<br><br>- **Expeditie laden/lossen** | 1445 m2 BVO<br><br>235 m2 BVO |
| **- Horeca**<br><br>**- Congres en theaterzaal** | 0 m2 BVO (binnen de hotelontwikkeling is ruimte voor horecafuncties zoals bar en restaurant).<br><br>714 m2 BVO |
| - Bedrijven | |
| - Kantoren | |
| **- Hotel** | 6000 m2 BVO 120 kmr (uit te breiden tot 8400 m2 BVO, 200 kmr) |

- **Water:**

**Is er aandacht in het plan voor:**

- **Veiligheid (waterkeringen)?**
Al het oppervlaktewater rondom het plangebied ligt in hetzelfde peilvlak (-2.10m NAP). In het plangebied is geen sprake van waterkeringen zoals dijklichamen.

**- Kwantiteit (inclusief grondwater)**?

M.b.t. Oppervlaktewater:
n.v.t.: In het plangebied is geen oppervlakte water.
De uitbreiding van het Meervaartcomplex betekent GEEN toename van verharding in het gebied. Het hele gebied was al verhard (gebouwen en bestrating) de uitbreiding van de gebouwen gaat ten kosten van bestraat oppervlak. Daarmee is ook geen watercompensatie binnen dit uitwerkingsgebied nodig.

**- Kwaliteit (inclusief grondwater)?**
n.v.t.: De uitbreiding van het Meervaartcomplex zal uitsluitend bovengronds plaatsvinden (dus geen gebouwde parkeervoorzieningen of grote kelders.
Daarmee zal er geen verschil ontstaan in de (kwaliteit van) het (grond)water.

- **Sociale Pijler**

In het uitwerkingsplangebied Meervaartcomplex zijn al maatschappelijke functies gehuisvest. Het gaat hier met name om de bestaande functies (Meervaartstudio of wel: Studio West). Deze krijgen in de uitbreiding een nieuwe ruimte met een vergelijkbaar oppervlak.
Om de uitbreiding mogelijk te maken moet een bestaande uitbouw van het GGZ kantoor (ca 250 m2 BVO) verwijderd worden.

**Wat is het programma voor:**

| | |
|---|---|
| - Onderwijs | N.v.t.; onderwijsvoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig in omliggende buurten |
| - Naschoolse opvang | n.v.t |
| - Kinderdagverblijf | n.v.t |
| - Maatschappelijke voorzieningen | 610 m2 BVO sociaal culturele voorzieningen (Studio West) |

- **Financiën:**

Het betreft hier de grondexploitatie voor het uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex, welke binnen de Parkstadmethodiek is opgesteld. De dekking vindt plaats vanuit het Stimuleringsfonds. Voor het uitwerkingsplan is een grondexploitatie opgesteld waarin de kosten, opbrengsten, kansen en risico's worden toegelicht (zie bijlage). Deze grondexploitatie is uitvoerig door het OGA getoetst op doelmatigheid, kansen en risico's. Het toetsadvies van het OGA wordt door hen nagezonden.

[redacted]

- **Brandweer**

**Is er aandacht in het plan voor:**

**- Veiligheid?**
Ja, op gebouwniveau: bij de bouwkundige uitwerking van de geplande gebouwen zullen alle brandweertechnische eisen worden meegenomen.

**- Toegankelijkheid?**
Ja, na vaststelling van het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex, zal een architect beginnen met het maken van VO-ontwerpen voor het gebouw, en zullen openbare ruimte-ontwerpers gaan werken aan gedetailleerde ontwerpen voor de Openbare ruimte. Daarbij zal overleg plaatsvinden met de Brandweer. De opmerkingen uit dit overleg zullen worden verwerkt in het ontwerp. Het ontwerp zal ook nog worden voorgelegd aan de Verkeerscommissie Nieuw-West (overigens is daarin ook de brandweer vertegenwoordigd).

- **Milieu**

**Is er aandacht in het plan voor:**

**- Flora en Fauna?**
Ja, ter plaatse van dit Uitwerkingsgebied Meervaartcomplex zijn geen beschermde planten en dieren gevonden. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van dit plan niet in strijd is met de bepalingen van de Flora- en Faunawet.

**- Geluid?**
Ja, in het kader van het Bestemmingsplan is een uitvoerig geluidsonderzoek verricht naar de nieuwbouwplannen voor het hele vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West. De functies in dit Uitwerkingsplangebied zijn niet geluidgevoelig. Dus daarvoor is geen aanvullend geluidonderzoek noodzakelijk.
De Meervaart is zelf ook een geluidsbron. Omwonenden mogen daar geen hinder van ondervinden. Bij de bouwkundige uitwerking van de uitbreiding van het Meervaartcomplex zal aan de daarvoor geldende richtlijnen en bouwbesluiteisen worden voldaan.

**- Luchtkwaliteit?**
Ja, in samenhang met het integrale verkeersonderzoek en het geluidsonderzoek is ook luchtkwaliteit onderzocht.
Daaruit is geconcludeerd dat zowel in de huidige situatie als in de situatie waarbij de uitwerkingsplannen zijn gerealiseerd, in alle gevallen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieuhinder.

**- Energie en duurzaamheid?**
Ja, bij de uitbreiding van het Meervaartcomplex wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk klimaatneutrale ontwikkeling. Daarbij moet wel aansluiting gezocht worden bij de mogelijkheden die het bestaande gebouw al biedt.
Er wordt gedacht aan een breed scala aan maatregelen. Te weten: het omlaag brengen van de energievraag; Optimale isolatie. Zowel de mogelijkheid van het aansluiten van het uitgebreide complex op stadsverwarming, maar ook Warmte Koude Opslag worden onderzocht (dit laatste vanwege de koudevraag die in dit complex ontstaat).
Voor wat betreft het retailprogramma wordt gestreefd naar een Breeam-score van 3-sterrren (“very-Good”).

**- Bodem (vooral bij grondverzet bij bv. parkeergarages)?**
Ja, in het kader van het Bestemmingsplan is historisch vooronderzoek uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen nader onderzoek binnen het uitwerkingsplangebied noodzakelijk is.

- Externe veiligheid
Ja, dit is eveneens verricht in het kader van het nieuwe bestemmingsplan. In het plangebied zijn geen bronnen aanwezig waardoor rekening gehouden moet worden met plaats- danwel persoonsgebonden risico`s.

- Hinder van zowel nieuwe functies als van bedrijven in de omgeving?
N.v.t

- Toepassen duurzaam materiaal
Ja, zowel bij de uitbreiding van het complex als bij de inrichting van de openbare ruimte zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen om vervuiling van het water te voorkomen.

- **Monumenten en Archeologie**

**Heeft onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van het plan voor:**

**- Aanwezige beschermde monumenten?**
n.v.t. in dit plangebied.

**- Potentieel beschermde rijksmonumenten?**
n.v.t. in dit plangebied

**- Het aanwezige beschermde stads- of dorpsgezicht**
n.v.t. in dit plangebied.

**- De aanwezige cultuurhistorische onder- en bovengrondse waarden?**
Bovengrondse waarden:
Ja, op verzoek van en in samenspraak met BMA is in het uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex een uitvoerige paragraaf Cultuurhistorie opgenomen.
BMA heeft input geleverd en kunnen zich vinden in de paragraaf zoals opgenomen.

Ondergrondse waarden:
Het totale plangebied is in het kader van het Bestemmingsplan onderzocht op mogelijke archeologische waarden. Binnen het plangebied Meervaartcomplex zelf bestaat geen archeologische verwachting. Een waardestellend archeologisch bodemonderzoek binnen dit gebied is daarom niet nodig.

**Planning / Verdere procedurestappen ja/nee <u>met data</u>:**

- Dagelijks Bestuurd SD : 2 juli 2013
- Commissie stadsdeel : 4 september 2013
- Stadsdeelraad : 25 september 2013
- B&W : 12 November 2013
- Commissie : n.v.t.
- Gemeenteraad : n.v.t.
- Inspraak : Heeft reeds plaatsgevonden in mei 2013.
- Ander overleg : n.v.t.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Behandelend ambtenaar: | 10.2.e | Telefoonnummer<br>E-mailadres: | 10.2.e<br>10.2.e @nieuwwest.amsterdam.nl |
| Projectleider Grondzaken: | 10.2.e | Telefoonnummer<br>E-mailadres: | 10.2.e<br>10.2.e @nieuwwest.amsterdam.nl |