Commissie
Ruimtelijke Kwaliteit

Bezoekadres
Weesperstraat 113
1018 VN Amsterdam

Postbus 1409
1000 BK Amsterdam
Tel 020 2551700
www.crk.amsterdam.nl

Integrale Commissie
Advies nr. 2019-2

Status: definitief

Onderwerp	Centrum Nieuw West (Osdorp)
Datum	16-1-2019
Commissie	[redacted]
Secretaris	
Toelichting	
Toehoorders	

Achtergrond

In 2005 werd een ruimtelijke visie opgesteld voor Centrum Nieuw West, die ruimte moest bieden voor toegevoegde bebouwing en modernisering van het winkelcentrum. Deze visie werd in 2013 herzien en verwerkt in een bestemmingsplan; daarna is fase 1 uitgevoerd, waarin het winkelcentrum werd gerenoveerd en 1500 woningen aan het gebied werden toegevoegd. Inmiddels geven de wens tot verdere verdichting en initiatieven uit de markt aanleiding tot het opnieuw herzien van de visie waarbij het ambitieniveau voor fase 2 flink wordt opgeschroefd. Er wordt ingezet op verdere verdichting door het toevoegen van circa 2000 woningen, het verbeteren van de openbare ruimte met de voetganger als hoofdgebruiker en het versterken van de groen- en waterstructuur. Daarbij is het leesbaar houden van de geschiedenis van het gebied, door het naast elkaar voort laten bestaan van gebouwen en structuren uit de periode tussen 1964 en nu, een van de uitgangspunten.

Vraagstelling

Zijn de gekozen uitgangspunten ten aanzien van dichtheid en bouwtypologie passend voor dit gebied en zijn omgeving en geven zij voldoende garantie voor het ontstaan van een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied?

Conclusie

De commissie heeft veel waardering voor de inspanning die hier is geleverd om door middel van een *verkenning* richting te geven aan de verzameling losse stedebouwkundige en architectonische ingrepen die kenmerkend is voor Centrum Nieuw West (CNW). Het gebied heeft door de unieke

ligging aan de Sloterplas en de (toekomstige) zeer goede bereikbaarheid door middel van hoogwaardige openbaar vervoervoorzieningen een grote potentie. De *verkenning* stelt terecht uitgangspunten vast voor de inrichting van de openbare ruimte, de positionering en hoogte van bouwblokken en de compositorische aspecten van hoogbouwaccenten.

De commissie hecht groot belang aan een optimale verbinding van het gebied met zijn omgeving en een activering van de randen, maar adviseert daarbij tevens een duidelijk grens te trekken om het plangebied. Het CNW heeft door de afwijkende functie als winkelcentrum en de talloze ingrepen uit het verleden een structuur die afwijkt van die van de aanliggende delen van Nieuw West. CNW mag hoogstedelijk en 'stenig' worden met een verdere concentratie van commerciële en maatschappelijke functies. Maar dit gegeven werkt alleen als tegelijk het contrast met de groene, losser bebouwde delen van Nieuw West in stand blijft of verder wordt versterkt. Een uitbreiding van het centrumgebied in zuidelijke richting ondergraaft het contrast waaraan zowel CNW als de aanliggende, losser bebouwde AUP-wijken hun specifieke kwaliteit ontlenen.

Ook de oever van de Sloterplas ziet de commissie in dit verband niet zozeer als een bouwlocatie, maar primair als een landschappelijke opgave die de volle breedte van het waterfront betreft en die beter benaderd kan worden in samenhang met de andere groene randen van de plas. Op die manier kan de belofte die de plek in zich draagt (eindelijk) worden ingevuld.

Onderbouwing

De *verkenning* bevat veel goede elementen, maar is als geheel te zeer een studie naar het maximale laadvermogen van de centrumlocatie. Hoogbouw is geen doel op zichzelf maar een middel om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ruimte op maaiveld. Hoogbouw kan door de intensivering van het aantal woningen kansen bieden voor een levendig straatmilieu en goed lopende voorzieningen. Maar hoogbouw is ook een bedreiging voor de functionele programmering van de plint (fietsenstallingen, traforuimte, afvoer van vuilnis) en - door windhinder en schaduw - voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Gepleit wordt om een meer precieze relatie te leggen tussen de dimensies van de openbare ruimte en de verschillende bouwhoogten, bij voorbeeld als optrappende reeks van 10 tot circa 60 meter, waarbij een plinthoogte van tussen de 5 en de 10 meter als variabele in het onderzoek kan worden betrokken.

De commissie ziet geen toegevoegde waarde in het grote, iconische volume aan de zijde van de Sloterplas. Deze zal vanwege de omvang en hoogte dominant aanwezig zijn en afbreuk doen aan het landschappelijke karakter van de plas. Een bijzondere toevoeging is te rechtvaardigen vanuit een bijzondere functie, waarbij wordt opgemerkt dat iconisch niet per definitie groot of hoog is. Voor de oostelijke wand kan ook overwogen worden aan te sluiten op het succes van Tussenmeer: een winkelstraat met op de buurt georiënteerde, kleinere winkels die voor lokale ondernemers betaalbaar zijn. De eventuele inpassing van een nieuw en groter theater de Meervaart is een aparte en complexe opgave. De randvoorwaarden daarvoor worden mede gedicteerd door het grotendeels gesloten volume dat de theaterfunctie met zich meebrengt.

Voor de verdere uitwerking van de samengestelde blokken wordt geadviseerd deze te 'testen' schaal 1:200, zodat vooraf duidelijk wordt welke typen woningen met welke vorm van ontsluiting mogelijk zijn. Grote, doorlopende gevelwanden leiden in de praktijk vaak tot een schrale architectonische uitwerking. Het verdient aanbeveling voorschriften op te nemen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit.

De commissie ondersteunt het uitgangspunt om de (kwaliteit van de) openbare ruimte leidend te laten zijn in de transformatieopgave. De schakeling van kleine, pleinachtige openbare ruimtes kan goed werken, onder voorwaarde dat veel aandacht is besteed aan de programmering van de plinten (tenminste één entree per 10 strekkende meter, geen achterkanten), bezonning en windhinder en de inrichting van de openbare ruimte van hoog niveau is. De sequentie van Tussenmeer, Osdorpplein en oever Sloterplas is een sterk gegeven. De thematische uitwerking van het Osdorpplein, als hoofdmoment in de route en drager van het CNW kan nog worden aangezet.

De opgave heeft vanwege de vele private grondposities een strategische kant die in sterke mate bepalend zal zijn voor het eindresultaat. Naast ruimtelijke kaders zijn verifieerbare uitgangspunten op het gebied van programma, woningdifferentiatie, energie, duurzaamheid en mobiliteit noodzakelijk die het plan over een langere periode een degelijke basis verschaffen. Initiatieven vanuit de markt genereren veel kansen. Maar wat wordt de ruimte die je aan individuele ontwikkelaars wil geven en welke kernwaarden van het plan zijn onaantastbaar?

Amsterdam, 1 februari 2019
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

[redacted]

Bijlage

Beleidskaders:

- Bestemmingsplan 'Osdorpplein en omgeving' (2013)
- Koers 2025. Ruimte voor de stad

Aangeleverde stukken:

- Centrum Nieuw West. Ruimtelijke verkenning (concept, 31 dec. 2018)
- Presentatie (16-1-2019)