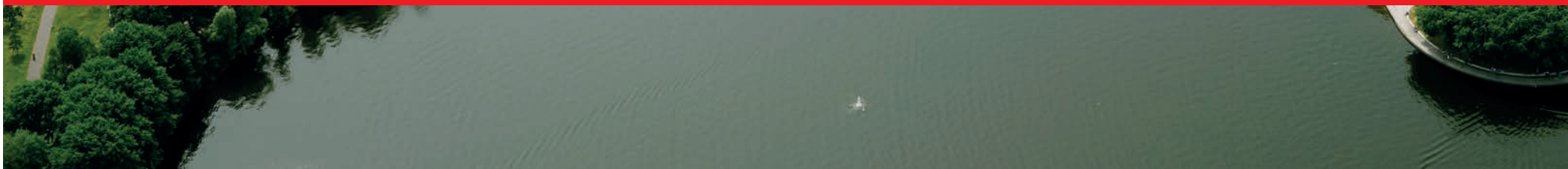
Gemeente Amsterdam

Investeringsnota Stadscentrum Osdorpplein - fase 2

Uitwerking fase 2a

Definitief, mei 2024





Colofon

Titel
Investeringsnota Stadscentrum Osdorpplein - fase 2a

Versie
Definitief, 14 mei 2024

Opdrachtgever
Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Ruimte en Duurzaamheid
Roy Berents, Wil de Jongh, Domingo Regalado van Os, Marchel-Wim van Dongen, Aiste Eidukevičiūtė

Grond en ontwikkeling & projectmanagementbureau
Ates King, Mias Snip, Amina el Mhassani, Marlien Meijer - Pattipeiluhu, Muriël Hendrikse, Marga Poiesz, Stèphanie van Cappelle-Buijs, Kimberley van Gent, Oscar Hulleman, Bianca de Bats

Communicatie
Moniek van der Sanden, Cinar Kutlu

Onderwijs, jeugd en zorg
Marloes van de Swaluw

Ingenieursbureau amsterdam
Joël Bijlsma, Dorien Laponder

Inhoud

1. Inleiding 5
1.1 Vernieuwing Stadscentrum Osdorpplein: van fase 1 naar fase 2a 5
1.2 Inspraak en besluitvorming 6
1.3 Leeswijzer en bijlagen 7

2. Samenvatting stedenbouwkundig plan 10
2.1 Ambitie 10
2.1.1 Een stadscentrum voor Nieuw-West 11
2.1.2 De Nieuwe Meervaart en zuidwestoever Sloterplas 17
2.1.3 Hoogwaardige, groene en autoluwe openbare ruimte 21

2.2 Beeldkwaliteit 23
2.3 Fase 2b: een toekomstperspectief 23

3. Ontwikkelstrategie 25
3.1 Transformatieproject 25
3.2 Ontwikkellocaties 26

4. Planning en proces 28
4.1 Indicatieve planning 28
4.2 Juridisch-planologische strategie 28
4.3 Uitvoering 30

5. Participatie, consultatie en communicatie 33
5.1 Terugblik participatietraject 33
5.1.1 Participatiebijeenkomsten 33
5.1.2 Inspraakperiode investeringsnota en stedenbouwkundig plan fase 2 34
5.1.3 Veelbesproken onderwerpen 34
5.1.4 Consultatie gebouweigenaren, ontwikkelaars en erfpachters 35

5.2 Vervolg participatie 36
5.2.1 Doelstelling 36
5.2.2 Omgevingsscan 36
5.2.3 Kernwaarden 37
5.2.4 Participatiecyclus 37
5.2.5 Participatieniveau vernieuwing Stadscentrum Osdorpplein 38
5.2.6 Vervolgproces investeringsnota en bijbehorende plannen 38

6. Organisatie 41

7. Financiën 43

Bijlagen 45
Bijlage 1: Advies Kwaliteitsteam de Nieuwe Meervaart, zuidoever Sloterplas en omgeving 45
Bijlage 2: Advies Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) 47
Bijlage 3: Motie 112 inzake kiezen voor cultuur en groen in Nieuw-West 49


meerwijk

1. Inleiding

Deze investeringsnota met bijbehorend stedenbouwkundig plan beschrijft het plan voor en de aanpak van fase 2a van de verdere transformatie van winkelgebied Osdorpplein naar een stedelijk centrumgebied voor Nieuw-West.

De gemeente werkt daarmee toe naar de volgende stap in de ontwikkeling van dit project: een besluit door de gemeenteraad om tot uitvoering over te gaan van de plannen voor fase 2a. Daartoe worden de kaders ter vaststelling voorgelegd waarbinnen de uitvoering moet plaatsvinden: het stedenbouwkundig plan, de investeringsbegroting en de werkwijze van de gemeente. In deze investeringsnota worden de kosten, de planning, de projectorganisatie en het (vervolg) proces besproken. De ruimtelijke uitwerking staat in het stedenbouwkundig plan.

De investeringsnota voor fase 2a bestrijkt een periode van ongeveer 12 jaar (2023-2035). Voor fase 2b zal over enkele jaren aparte besluitvorming plaatsvinden.

1.1 Vernieuwing Stadscentrum Osdorpplein: van fase 1 naar fase 2a

In 2005 is het Vernieuwingsplan voor het Osdorpplein en omgeving vastgesteld. Een bijgewerkte versie werd in 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit was de eerste stap van de ontwikkeling van wijkwinkelcentrum Osdorpplein naar een stedelijk centrumgebied voor Nieuw-West: Stadscentrum Osdorpplein. Deze transformatie is in volle gang. Wegens het succes van deze transformatie, is besloten om ook voor aangrenzende delen een plan te maken, onder de naam Stadscentrum Osdorpplein fase 2.

Fase 1

Fase 1 is het gebied dat in het kader van het Vernieuwingsplan 2013 onder handen is genomen. Deze fase beslaat het centrale en zuidelijke deel van het stadscentrum en is voor een groot deel gerealiseerd. Er zijn zo'n 1.400 nieuwe woningen opgeleverd. Er zijn nieuwe voorzieningen gekomen zoals de Westmarket, het Zorgplein en de BuurtHub. Het nieuwe stadsloket is klaar. Op de plek van het voormalige stadsdeelkantoor is het multifunctionele stedelijke gebouw Amsterdam Mix in aanbouw. Dit is één van de laatste bouwprojecten van fase 1. Hier komen woningen, kantoren, winkels, horeca en het Verhalenhuis, een nieuw kunst- en cultuurcentrum met een vestiging van de Openbare Bibliotheek Amsterdam, Oxville Cinema, radiostation FunX en El Hizjra, centrum voor Arabische kunst en cultuur. Dit bouwproject wordt naar verwachting eind 2025 - begin 2026 opgeleverd.

De openbare ruimte wordt de komende jaren verder onder handen genomen. Hiermee is al een stevig begin gemaakt: de weg van Tussen Meer naar Meer en Vaart is verdwenen en parkeervelden rond het winkelcentrum hebben plaatsgemaakt voor woongebouwen met een levendige plint en ondergrondse parkeergarages. De bestrating in de openbare ruimte van het winkelgebied en de omliggende straten is vervangen door een betonsteen met composiet topping, in uitstraling vergelijkbaar met natuursteen. Straten en pleintjes kregen meer groen. Het parkeren op straat heeft plaats gemaakt voor de voetganger, fietser en voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit. In de komende jaren zullen de bruggen over de Nieuwe Osdorpergracht worden gebouwd en vervolgens zal de gracht zelf worden gegraven.



Fase 2a
De focus van fase 2a ligt op de westelijke, noordelijke en oostelijke randzones van het gebied. Onderdeel van fase 2a is het versterken van de relatie van het centrum met de omgeving. Het nieuwbouwprogramma omvat ongeveer 102.000 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) wonen en ongeveer 50.000 m^2 bvo voor (maatschappelijke) voorzieningen, kantoren, bedrijvigheid, detailhandel en horeca. Een veel besproken en in het oog springend bouwproject van fase 2a is de komst van een nieuw gebouw voor de Meervaart in de Sloterplas.

De Nieuwe Meervaart
De Meervaart is uit zijn jasje gegroeid. Het gebouw voldoet ook niet meer aan de huidige technische eisen. In juli 2020 heeft de gemeenteraad het besluit genomen dat de Meervaart een nieuw onderkomen krijgt. Hierbij is als locatie de zuidwestoever van de Sloterplas bepaald, de zogenaamde waterlocatie. Na onderzoek en inspraak blijkt optie zuid de beste locatie voor het nieuwe theatergebouw. Daarbij is rekening gehouden met de wensen en reacties van de deelnemers aan de participatiebijeenkomsten in 2020 en 2021, en met de ingediende zienswijzen tijdens de inspraakperiode van 2022. In samenhang met dit nieuwe gebouw worden de oevers van de Sloterplas verbeterd bij Meer en Vaart en Lelylaan. Doordat de Meervaart op de huidige locatie verdwijnt ontstaat op die plek ruimte voor herontwikkeling. Ook dat is onderdeel van fase 2a.

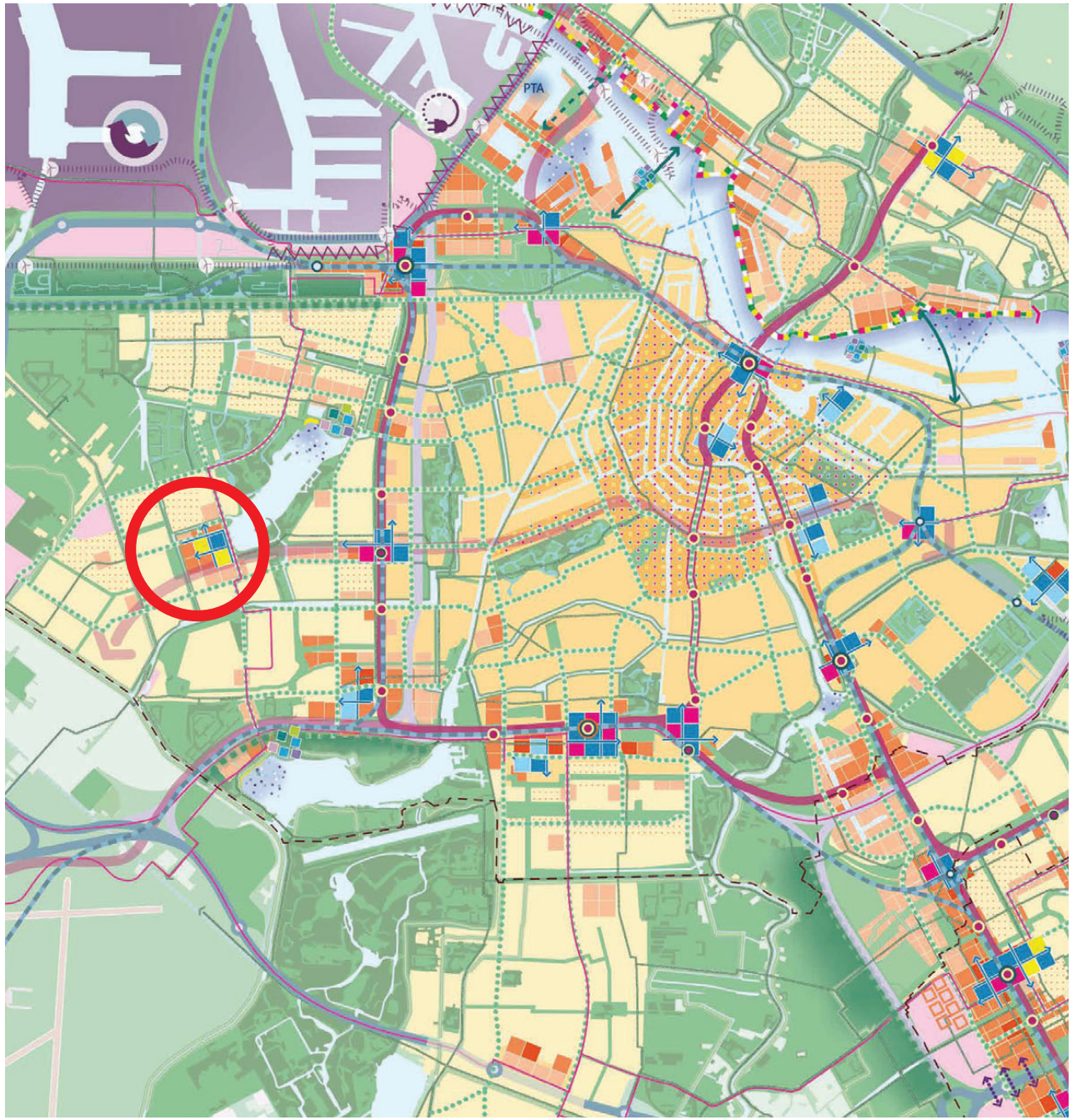
Fase 2b
Het stedenbouwkundig plan omvat een doorkijk naar een mogelijk toekomstperspectief, fase 2b. Dit betreft de noordzone van Osdorpplein en eventuele aanpassingen van de wegen / infrastructuur. Mogelijke plannen voor fase 2b vereisen nog nader onderzoek en uitwerking. De planvorming voor fase 2b zal over een aantal jaren van start gaan (2028 en verder), als fase 2a al deels in uitvoering is. Fase 2b is *geen* onderdeel van het Investeringsbesluit fase 2a. Op termijn vindt over fase 2b afzonderlijk bestuurlijke besluitvorming met bijbehorende participatie en inspraak plaats.



Fasering Stadscentrum Osdorpplein: fase 1, fase 2a en fase 2b

1.2 Inspraak en besluitvorming

Op 11 oktober 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders de concept investeringsnota en het concept stedenbouwkundig plan van Stadscentrum Osdorpplein fase 2 vrijgegeven voor inspraak. De plannen hebben 6 weken ter inzage gelegen; van 24 oktober 2022 tot en met 5 december 2023. Er zijn ruim 150 inspraakreacties ontvangen. Het stadsdeel Nieuw-West heeft advies uitgebracht. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording (NvB), een bijlage bij deze investeringsnota. In de NvB zijn ook de wijzigingen aangegeven die naar aanleiding van de inspraak of anderszins, zijn gedaan in de investeringsnota en stedenbouwkundig plan. De aangepaste plannen zijn ter besluitvorming voorgelegd aan het gemeentebestuur.



Kaart Omgevingsvisie Amsterdam 2050: de ligging van Stadscentrum Osdorpplein in meerkernig Amsterdam

1.3 Leeswijzer en bijlagen

De investeringsnota begint in hoofdstuk 2 met een samenvatting van het Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 - uitwerking fase 2a.

In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkelstrategie beschreven; de aanpak om het stadscentrum verder te transformeren naar een gebied met een hoogstedelijk, woon-, werk- en verblijfsmilieu.

In hoofdstuk 4 bespreken we de planning en de juridisch planologische strategie.

In hoofdstuk 5 staat een toelichting op het doorlopen participatietraject en op het vervolg van de participatie.

Hoofdstuk 6 behandelt de organisatie van het project Stadscentrum Osdorpplein.

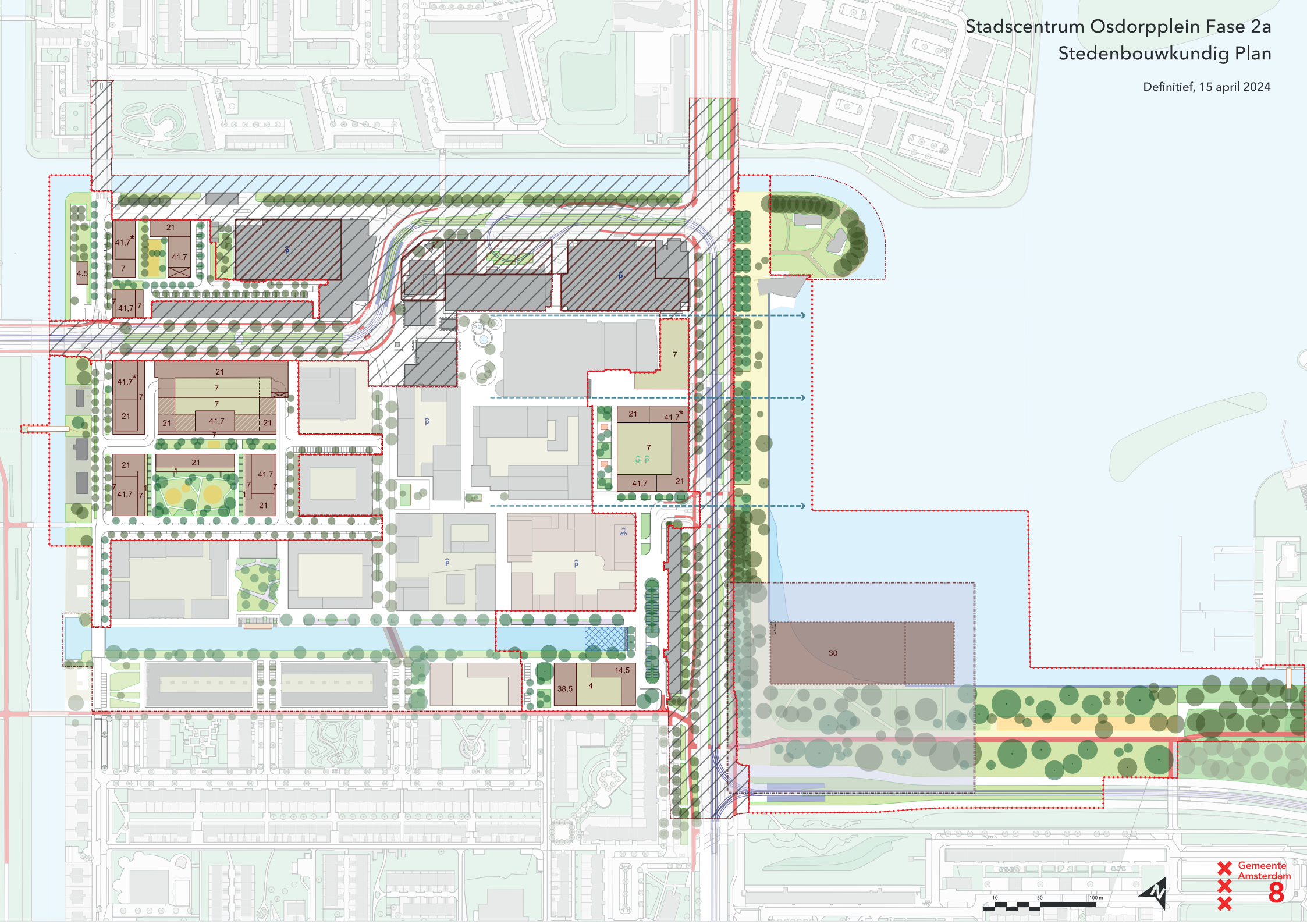
Tot slot in hoofdstuk 7: de financiën, waar wordt beschreven welke investeringen en opbrengsten er zijn gemoeid in fase 2a van de vernieuwing van Stadscentrum Osdorpplein.

Bij deze investeringsnota horen de volgende bijlagen:

- Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 – uitwerking fase 2a definitief d.d. 14 mei 2024
- Nota van Beantwoording Stadscentrum Osdorpplein fase 2 – uitwerking fase 2a d.d. 7 januari 2024.

Stadscentrum Osdorpplein Fase 2a
Stedenbouwkundig Plan

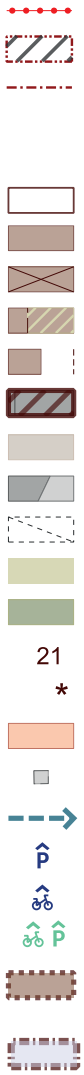
Definitief, 15 april 2024



Gemeente Amsterdam

Legenda

Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein Fase 2a



Exploitatiegrens fase 2a
Plangrens fase 2b (op termijn)
Exploitatiegrens fase 1

Ontwikkellocaties

Ontwikkellocatie fase 2a
Nieuwe bebouwing (fase 2a)
Plint van 7m blijft onbebouwd/open (overbouw)
Openingen in bebouwingswand (n.t.b.)
Alternatieve gevel
Ontwikkelingsveld fase 2b (op termijn, nader uit te werken)
Bebouwing fase 1 (te bouwen)
Bestaande bebouwing (te handhaven; fase2/fase1)
Best. bebouwing te verplaatsen / verwijderen (optioneel)
Daktuin/dakterras
Tuin/terras particulier
21 Maximale bebouwingshoogte
* Nader te onderzoeken hoogbouwoptie tot max. 60 meter
Optie nieuwe of te verplaatsen kiosk
Bestaande kiosk
Zichtlijn naar de Sloterplas
Publieke parkeergarage
Publieke fietsparkeergarage
Publieke (fiets)parkeergarage optioneel
Nieuwe Meervaart
met indicatieve footprint (min. 6600 m², max. 9000 m²)
Inpassingsgebied Nieuwe Meervaart

Openbare ruimte

Water (bestaand)
Water (nieuw)
Boom (bestaand)
Boom (nieuw)
Uitwerkingszone Nieuwe Osdorpergracht / Participatie over inrichting
Openbaar groen (park, plantsoen, groenstrook)
Openbaar groen (vaste planten / gevarieerde beplanting)
Speel- en sportvoorziening

Infrastructuur

Hoogwaardige voetgangerspromenade (nieuw)
Vrijliggend fietspad
Nieuwe fiets- en/of voetgangersbrug
Bushalte (bestaand)
Tram/bushalte (bestaand)
Tramrails (bestaand)

2. Samenvatting stedenbouwkundig plan

Osdorpplein ontwikkelt zich tot het stedelijke centrum voor Nieuw-West: Stadscentrum Osdorpplein. Het kloppende hart van Osdorp en Nieuw-West: een uitnodigend gebied waar wordt gewoond, gewerkt en plek is voor ontspanning en ontmoeting. Een centrum met een divers winkelaanbod en culturele voorzieningen met een stedelijke uitstraling. In de verdere ontwikkeling van het stadscentrum blijft het eigen karakter van Osdorpplein zichtbaar, bestaande bebouwing wordt gecombineerd met nieuwe bebouwing. Er komt meer ruimte voor de fietser en de voetganger. De openbare ruimte wordt groener met meer plekken om te spelen of elkaar te ontmoeten. De auto krijgt een minder prominente plek in het straatbeeld. De zuidwestoever van de Sloterplas krijgt met de komst van de Nieuwe Meervaart een kwaliteitsimpuls en wordt ingericht als een groene wandelpromenade met plekken die uitnodigen tot verblijven of bewegen (sport- en spel).

Deze ontwikkeling gebeurt niet van vandaag op morgen, maar in fases. De uitvoering van de eerste fase – het centrale en zuidelijke deel van het gebied – is nog in volle gang.

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) Stadscentrum Osdorpplein fase 2a schetst de ambities voor de verdere ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Osdorpplein in de komende 12 jaar (fase 2a: tot en met 2035). Het plan omvat een doorkijk naar een mogelijk toekomstperspectief voor de noordzone van Osdorpplein en eventuele aanpassingen van de wegen / infrastructuur, fase 2b. Dit vereist nog nader overleg, onderzoek en planuitwerking. Ook volgt voor fase 2b te zijner tijd inspraak en besluitvorming. De planvorming voor fase 2b zal over een aantal jaren van start gaan (2028 en verder), als fase 2a al deels in uitvoering is.

Vernieuwing Osdorpplein: van fase 1 naar fase 2a
In fase 1 ligt de nadruk op het vernieuwen van het centrale en zuidelijke deel van Osdorpplein. Deze fase is deels voltooid en deels in uitvoering en voorbereiding. In 2023 is op de plek van het voormalige stadsdeelkantoor de bouw van Mix Amsterdam gestart. Hier komen woningen, winkels, horeca en het Verhalenhuis met een vestiging van de Openbare Bibliotheek Amsterdam, Oxville Cinema, radiostation FunX en El Hizjra, centrum voor Arabische kunst en cultuur. Het eerste deel van de Nieuwe Osdorpergracht wordt in de komende jaren gerealiseerd, met een verkeersbrug over de Hoekenes en een fietsvoetgangersbrug die dit nieuwe deel van het centrum verbindt met het winkelgebied. Aan de zuidzijde komt het woonblok SuHa2c.

In fase 2a gaat het om de westelijke, noordelijke en oostelijke randzones van het gebied. Onderdeel van fase 2a is het versterken van de relatie van het centrum met de omgeving en het naar binnen gekeerde (winkel) centrum meer naar buiten te richten.

2.1 Ambitie

In fase 2a worden de ambities en ruimtelijk-programmatische uitgangspunten van fase 1 verder uitgewerkt. Dit houdt in:

1. Doorgroei naar een volwaardig, eigen en uitnodigend stadscentrum
2. Integrale opgave inpassing Nieuwe Meervaart in Sloterplas en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van zuidwestoever
3. Ontwikkeling hoogwaardige, groene en autoluwe openbare ruimte
4. Duurzame gebiedsontwikkeling.

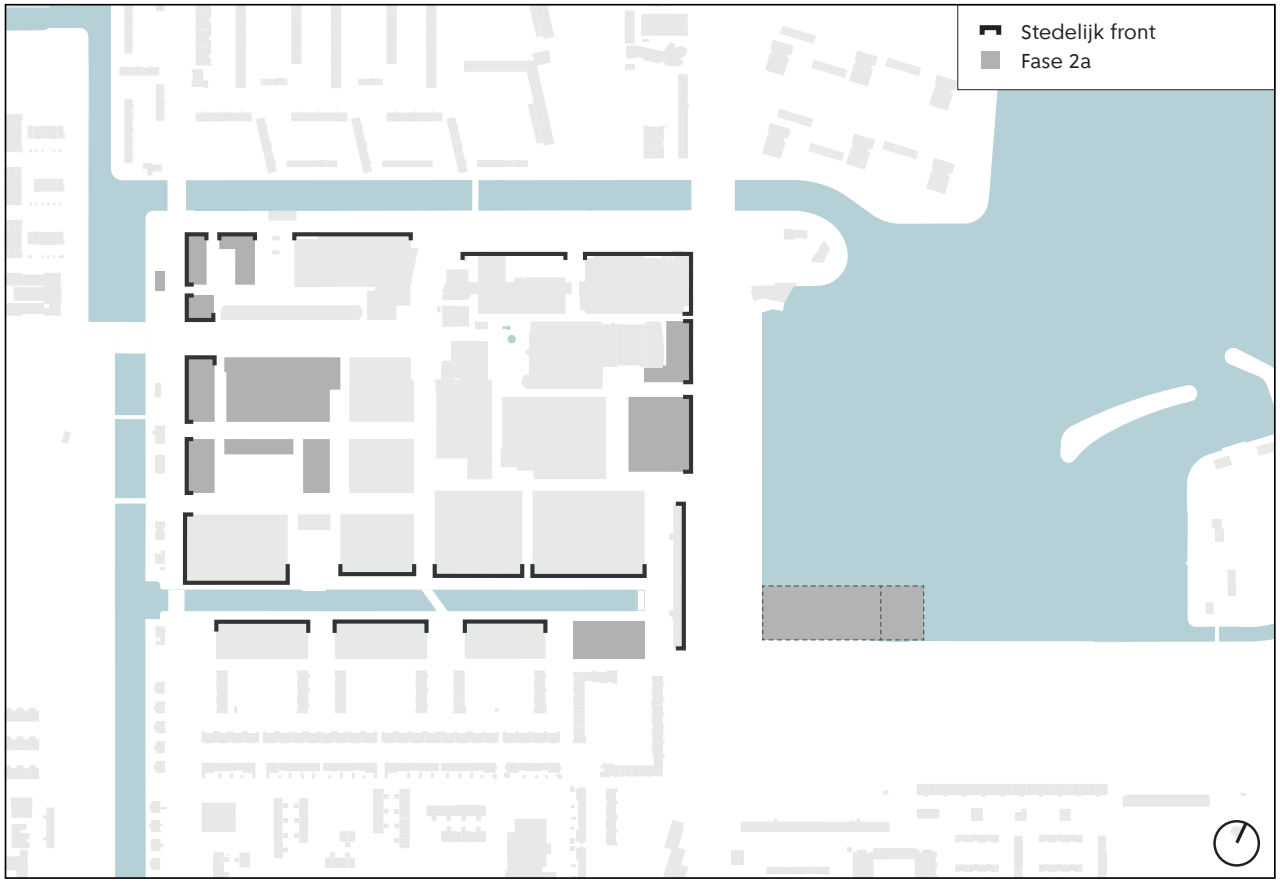
Deze ambities sluiten aan bij de gemeentelijke ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld door gemeenteraad op 8 juli 2021).

In juli 2020 heeft de gemeenteraad besloten dat er een nieuw gebouw voor de Meervaart komt en is gekozen voor een locatie in de Sloterplas (de waterlocatie). Er heeft in het kader van dit stedenbouwkundige plan nader ruimtelijk onderzoek plaatsgevonden naar de inpassing van het nieuwe gebouw in de Sloterplas. Er zijn drie opties onderzocht: Noord, Midden en Zuid. Optie Zuid kwam daaruit naar voren als de meest passende locatie. Deze optie is gekozen.

2.1.1 Een stadscentrum voor Nieuw-West

Voor de ontwikkeling van Osdorpplein tot een volwaardig stadscentrum is het niet alleen nodig om verder te verdichten, het toevoegen van een gemengd programma van woningen en voorzieningen. Ook het behouden en versterken van de eigen identiteit is cruciaal.

Osdorpplein kenmerkt zich door een bijzondere combinatie van oud en nieuw, AUP-architectuur en hedendaagse architectuur. Dankzij deze combinatie ontstaat er een verrassende mix van diverse tijdslagen en architectuurstijlen, die het Osdorpplein uniek en herkenbaar maakt als het stadscentrum van Nieuw West. De Tussen Meer, het Lammetjesplein en de Anslijnflat zijn kenmerkende voorbeelden van het huidige Osdorpplein. Bij de planvorming en uitwerking van fase 2a wordt nadrukkelijk rekening gehouden met deze historische context, met name in de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing. Een andere bijzondere kwaliteit van het stadscentrum is de ligging aan de Sloterplas. De relatie met de Sloterplas wordt versterkt door de realisatie van de Nieuwe Meervaart in de Sloterplas en de herontwikkeling van de locatie van de huidige Meervaart aan de Meer en Vaart.



Ontwikkeling stedelijk front aan alle zijden van Stadscentrum Osdorpplein

Uitnodigend en groter centrumgebied

In fase 2a wordt veel aandacht besteed aan het verbeteren van de relatie van het centrum met de randzones en de Sloterplas. Door transformatie van de randen van het centrumgebied ontstaan waar mogelijk levendige en vriendelijke 'voorkanten'. Bewoners en bezoekers worden als het ware verleid om het Osdorpplein op te gaan.

Centraal in het projectgebied ligt het winkel- en horecahart. Aan de oostzone langs de Meer en Vaart en de Sloterplas vormen cultuur, ontspanning, recreatie en horeca een cluster met als belangrijkste smaakmakers: het Verhalenhuis (fase 1, in aanbouw), de te herontwikkelen locatie van de huidige Meervaart, de Nieuwe Meervaart en herinrichting zuidwestoever Sloterplas. Aan de westzone, de Hoekenes, komt een gemengd (hoog)stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen in de plinten. De entree van de Tussen Meer krijgt stedelijke allure en extra functies. Aan de zuidzone komt aan de Nieuwe Osdorpergracht een (hoog)stedelijk woongebied met een gemengd programma in de plinten. Aan alle zijden van het stadscentrum ontstaat een meer stedelijk front, zowel aan de Sloterplas als aan de drie grachten.

Gemengd programma

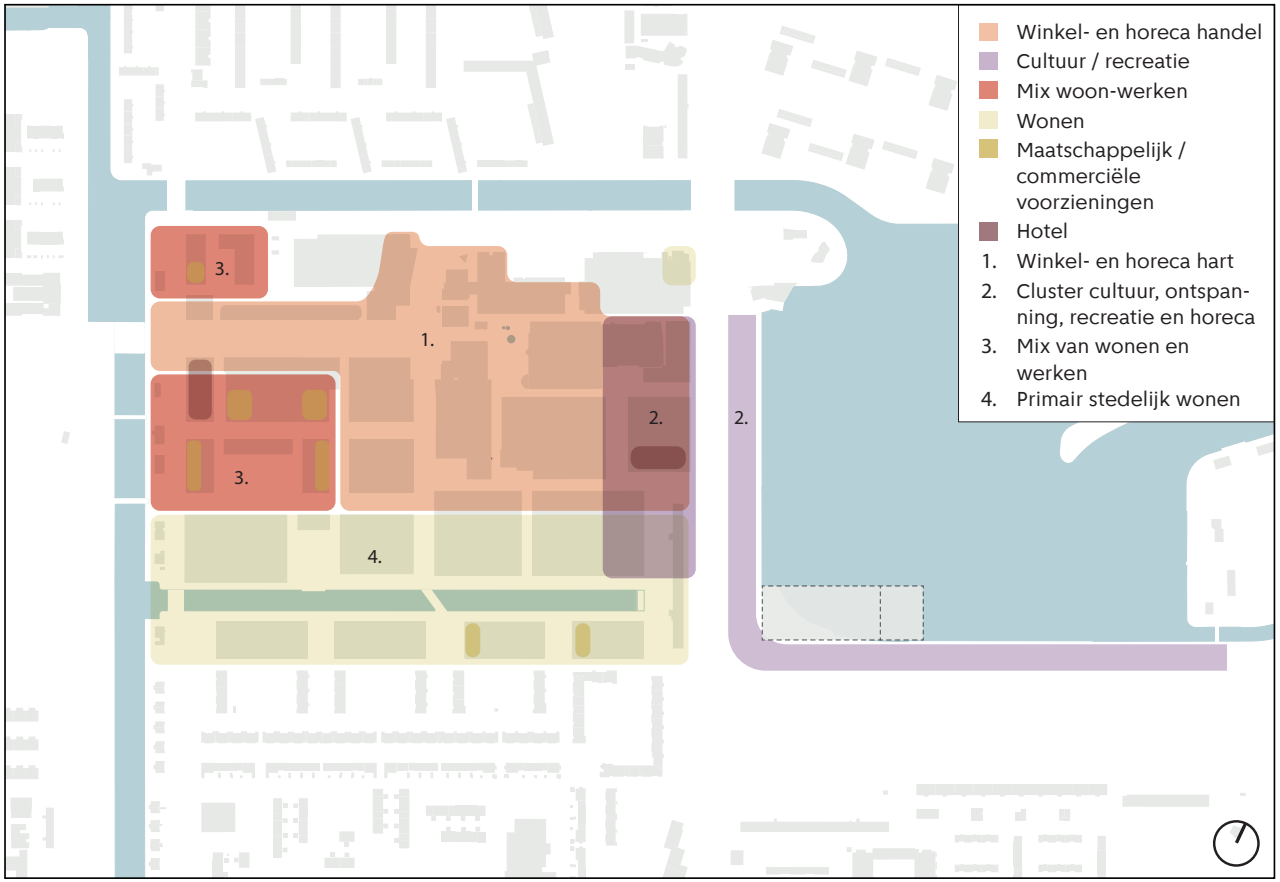
In Osdorpplein fase 2a wordt een gemengd nieuwbouwprogramma gerealiseerd, dat bijdraagt aan de levendigheid en diversiteit in het stadscentrum Osdorpplein. De realisatie van het nieuwbouwprogramma is voornamelijk door transformatie.

Oude gebouwen worden gesloopt en vervangen door duurzame nieuwbouw in hogere dichtheid met een mix aan functies (met name op de begane grond -plint- van de nieuwe bebouwing). Dit gebeurt in nauw overleg met eigenaren en bewoners.

Het totale nieuwbouwprogramma in fase 2a beslaat circa 152.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Hiervan is grofweg tweederde bestemd voor wonen (circa 102.000 m² bvo, circa 1.050 woningen) en eenderde overig programma (circa 50.000 m² bvo).

Wonen
In totaal maken circa 230 bestaande woningen plaats voor zo'n 1.050 duurzame nieuwbouwwoningen. In fase 2a komen er per saldo 820 woningen bij. Van de nieuwbouwwoningen is 40% sociale huur – 40% middensegment en 20% vrije sector. Met deze forse toename van het woningaantal levert Stadscentrum Osdorpplein een flinke bijdrage aan de vermindering van het woningtekort in Amsterdam. Ook zal de diversiteit van het woningaanbod in Stadscentrum Osdorpplein verder toenemen. Meer inwoners, in combinatie met meer voorzieningen, zorgen bovendien voor meer levendigheid in het gebied.

Werken, voorzieningen, winkels en horeca
Naast woningen komen er nieuwe kantoren, bedrijven, ateliers en (beperkt) winkels in het gebied. Ook is er is ruimte voor meer maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen, hotels en (beperkt) overige horeca. Er komt een nieuw, groter en multifunctioneel gebouw voor de Meervaart in de Sloterplas en twee nieuwe hotels in Osdorpplein. In het gebied komt een locatie voor kinderopvang en twee buurtkamers. Tevens wordt onderzocht of de muziekschool (onderdeel van de huidige Meervaartlocatie) een nieuwe plek in het centrumgebied kan krijgen.



Globale zonering / functies

Er wordt circa 50.000 m² bvo aan nieuwe niet-woonfuncties gerealiseerd. Deze zijn als volgt verdeeld:
- circa 1.300 m² bvo maatschappelijke voorzieningen;
- circa 14.000 m² bvo culturele voorzieningen: Nieuwe Meervaart;
- circa 4.400 m² detailhandel en horeca (café's/ restaurants)
- circa 20.000 m² bvo hotel;
- circa 10.300 m² bvo kleinschalige kantoren, bedrijvigheid en commerciële voorzieningen (overig).

Voor de realisatie van deze nieuwbouw wordt zo'n 9.000 m² aan niet-wonen functies gesloopt (waaronder de huidige Meervaart en de bestaande winkels aan zuidzijde Tussen Meer). Per saldo worden circa 41.000 m² niet-wonen functies aan het stadscentrum toegevoegd.

Maatschappelijke voorzieningen
Het beleid voor maatschappelijke voorzieningen is door het college in 2018 vastgelegd in 'Referentienormen

voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen'. Maatschappelijke voorzieningen zijn gebouwen en buitenruimte voor maatschappelijke functies en activiteiten, die niet vanzelfsprekend door de markt worden gerealiseerd en daarom een actieve rol vragen van de gemeentelijke overheid. Voor een groot deel betreft dit gebouwen, het zogenoemde 'maatschappelijk vastgoed'. Daarnaast vraagt sport ook om ruimte voor (anders) georganiseerde buitensport en voor sporten en spelen in de openbare ruimte. De openbare ruimte dient ook plek te bieden aan uitingen van kunst en cultuur.

In het gebied bevinden zich verschillende succesvolle voorzieningen die naar een nieuwe locatie zullen verhuizen in het stadscentrum. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Meervaart en de openbare bibliotheek (OBA). Daarnaast biedt de herontwikkeling van het gebied kansen: door de toevoeging van 820 woningen in fase 2a is realisatie van extra maatschappelijk vastgoed mogelijk. Deze behoefte is geïnventariseerd.

Buurtkamers
Voor het Osdorpplein is er extra behoefte aan twee buurtkamers (120 m^2 plus buitenruimte/terras). De buurtkamers worden ontwikkeld in de plint van de nieuwbouw van Bladergroen, Suha2C (fase 1) of Suha3. De exacte locaties worden nog nader bepaald. Woningcorporatie Eigen Haard gaat deze buurtkamers realiseren.

Kinderopvang
Met het oog op de groei van het Osdorpplein is de verwachting dat ook de vraag naar kinderopvang toeneemt. Volgens de Amsterdamse referentienorm dient er voor Stadscentrum Osdorpplein in fase 2a rekening te worden gehouden met 1 kinderdag-opvanglocatie van 345 m^2 bvo (3 groepen à 115 m^2 bvo) en 150 m^2 buitenruimte. De invulling hiervan is door een marktpartij. Nader onderzoek vindt nog plaats naar de meest geschikte locatie in het gebied.

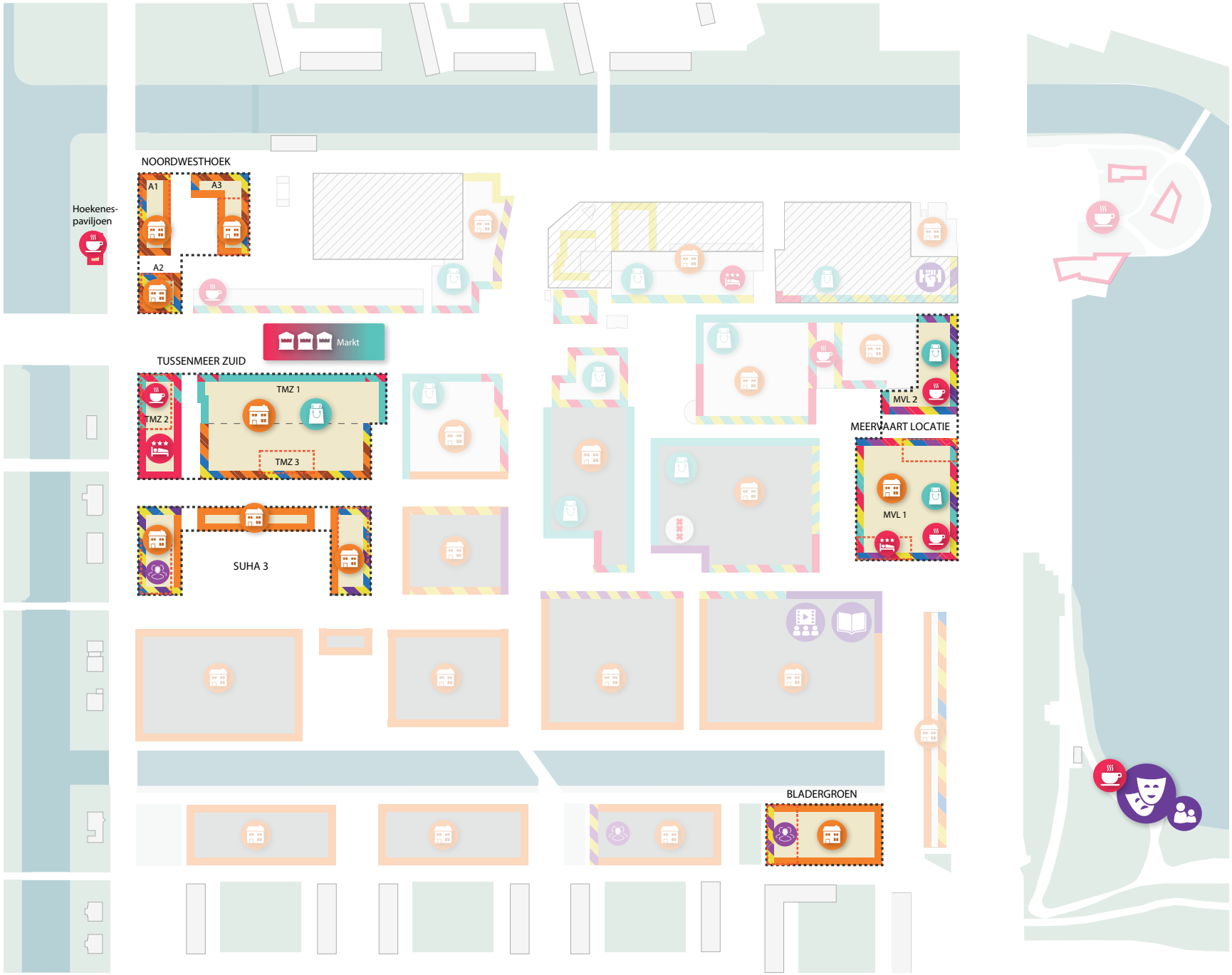
Zorg
Uit onderzoek blijkt dat extra zorgvoorzieningen voor fase 2a niet nodig zijn. De groei van het gebied kan worden opgevangen door bestaande zorgvoorzieningen. Zo is in januari 2022 het Zorgplein Osdorp geopend op een centrale plek in het gebied. Het Zorgplein biedt een uitgebreid zorgaanbod zoals: huisartsen, fysiotherapie en fitness, vrouwenkliniek (gynaecologie), verloskundigen, podotherapie, tandartsen, apotheek, diëtisten en een psycholoog. Dit centrum van 1.400 m^2 bvo voorziet hiermee ook in de extra behoefte aan eerstelijnszorg die voortkomt uit de groei van het centrumgebied en naastgelegen wijken. In de omgeving van Osdorpplein is er een bestaande huisarts die op zoek is naar een nieuwe en grotere huisvesting. Verder is er vanuit de bestaande huisartsenkring geen vraag naar nieuwe of grotere huisvesting. In fase 2a zijn er ruimtelijk voldoende kansen voor een nieuwe huisartsenpraktijk.

Onderwijs
Op basis van de woningbouwplannen in Osdorp, de leerlingenprognose en de basisgeneratie is er op de korte en middellange termijn geen extra onderwijscapaciteit benodigd voor primair onderwijs. Op de lange termijn is de verwachting dat er wél extra capaciteit benodigd is voor heel Osdorp, maar deze ruimte kan gecreëerd worden door bestaande scholen uit te breiden.

Cultuur
In fase 2a komt er een nieuw, multifunctioneel gebouw voor de Meervaart van 14.000 m^2 bvo (inclusief Talentenhuis). Ook is er in fase 2a ruimte voor aanvullende culturele voorzieningen, al dan niet commercieel. Voorbeelden zijn een expositieruimte, ateliers of nieuwe formules voor vrijetijdsbesteding (leisure).



De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor herhuisvesting van de muziekschool, die nu naast de openbare bibliotheek en de Meervaart is gevestigd op Osdorpplein. Mogelijk kan de muziekschool (1.000 m^2 bvo) worden gehuisvest in één van de ontwikkellocaties van fase 2a, bijvoorbeeld in Suha3 of TMZ.



Programma (indicatief)
Stadscentrum Osdorpplein
fase 2a

Legenda programma

- Ontwikkelingsvelden
- Huidige bebouwing
- Fase 1 (bestaand en gepland)
- Fase 2a
- Fase 2b (bestaand)

Plintfuncties

- Cultuur en vrije tijd
- Maatschappelijk
- Bedrijven
- Kantoren
- Horeca
- Detailhandel
- Commercieel
- Wonen

Gebouwfuncties en specials

Woningen, Kantoren, Theater
Fitness, Verhalenhuis, Film
Stadsloket, Buurtkamer of meidencentrum
Hotel, Cafe's & restaurants, Talenten-huis
Bedrijven, Winkels

Kaart met indicatief programma Stadscentrum Osdorpplein fase 2a

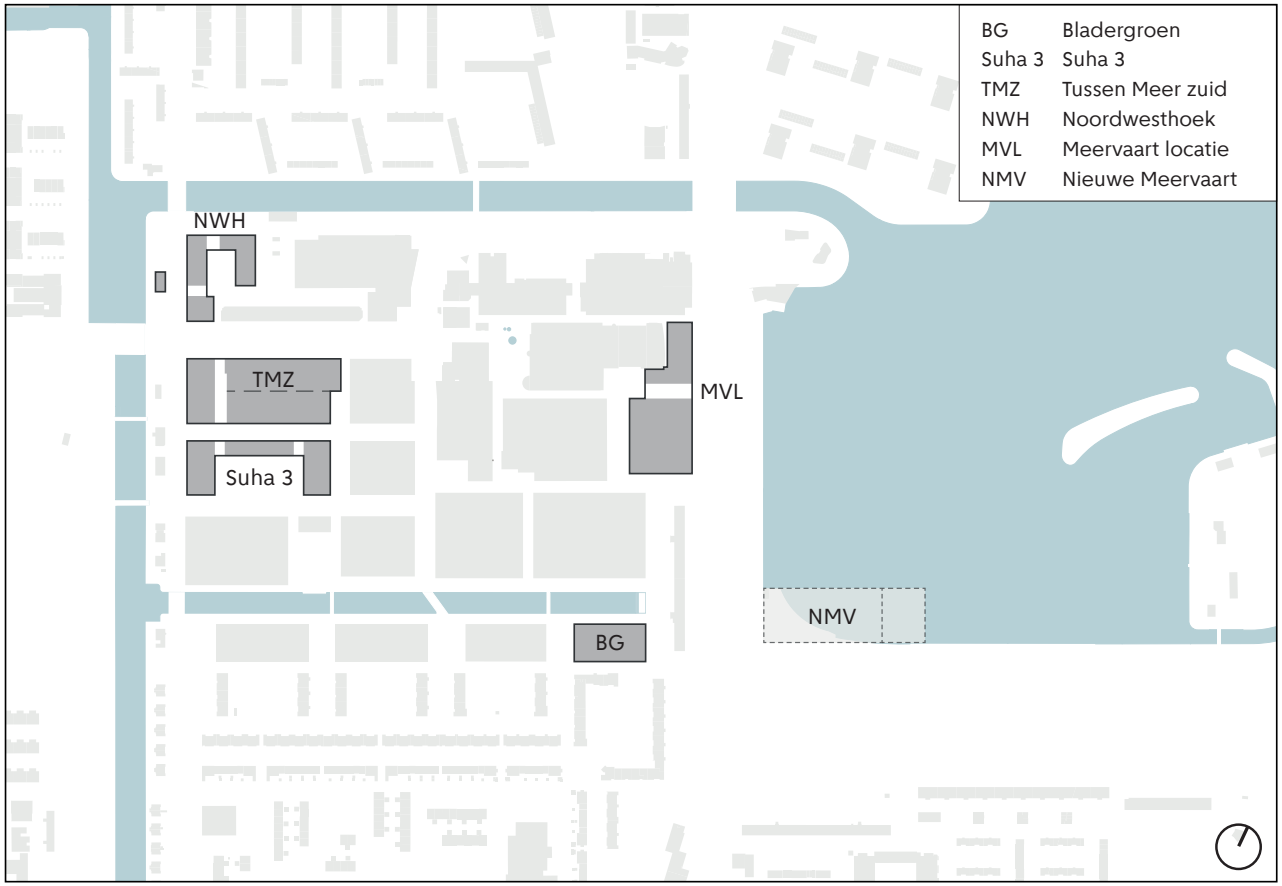
Ontwikkellocaties en bebouwing

Fase 2a bestaat uit vijf (potentiële) ontwikkellocaties, die op verschillende momenten in de tijd door de eigenaren worden getransformeerd door sloop/ nieuwbouw. Een zesde ontwikkeling is de Nieuwe Meervaart, nieuwbouw in de Sloterplas.

Het betreft:

- 1 locatie aan de zuidzijde van het plangebied (Nieuwe Osdorpergracht): Bladergroen
- 2 locaties aan de westzijde (Martini van Geffenbuurt): SuHa3 en Tussen Meer Zuid
- 1 locatie aan de westzijde (de Hanenbergbuurt): Noordwesthoek
- 2 locaties aan de oostzijde (waterfront aan Sloterplas): Nieuwe Meervaartlocatie in de Sloterplas en Huidige Meervaartlocatie (MVL).

In onderstaande tabel zijn per ontwikkellocatie de vierkante meters weergegeven van het te slopen en te ontwikkelen programma, uitgesplitst naar wonen en niet-wonen.



Ontwikkellocaties fase 2a

Tabel met indicatief ontwikkelprogramma fase 2a in m2 bvo

Blok	Woonprogramma			Niet-woonprogramma			Totaal nieuw	Saldo totaal
	nieuw m² bvo	sloop m²	saldo m² bvo	nieuw m² bvo	sloop m² bvo	saldo m² bvo	(m² bvo)	(m² bvo)
Fase 2A								
NWH-A	26.950	4.100	22.850	2.000	300	1.700	28.950	24.550
MVL	13.150	0	13.150	14.700	6.100	8.600	27.850	21.750
TMZ	22.050	2.520	19.530	16.300	2.300	14.000	38.350	33.530
SuHa3	27.740	14.400	13.340	3.080	0	3.080	30.820	16.420
BG	12.160	2.100	10.060	200	0	200	12.360	10.260
ZWO/NMV	0	0	0	14.000	0	14.000	14.000	14.000
Totaal	**102.050**	**23.120**	**78.930**	**50.280**	**8.700**	**41.580**	**152.330**	**120.510**

De nieuwbouw op de 5 locaties die worden getransformeerd kent een soortgelijke opbouw. Een bouwblok met een ruimtelijke plint van 7 meter hoog, een basisbouwhoogte van 21 meter en hogere gebouwdelen tot maximaal 41,7 meter boven maaiveld. Op drie locaties in fase 2a zijn torens tot maximaal 60 meter mogelijk, als het Rijk hiervoor een vrijstelling geeft op de hoogtebeperkingen die gelden voor het Osdorppleingebied (Luchthavenindelingsbesluit). Voor de locatie op de hoek Tussen Meer – Hoekenes heeft de gemeente in het najaar van 2023 een aanvraag voor vrijstelling voor een toren van 60 meter hoog ingediend bij het Rijk, die toegekend is..

Per ontwikkellocatie zijn meer specifieke ruimtelijk-programmatische kaders voor de transformatie beschreven.



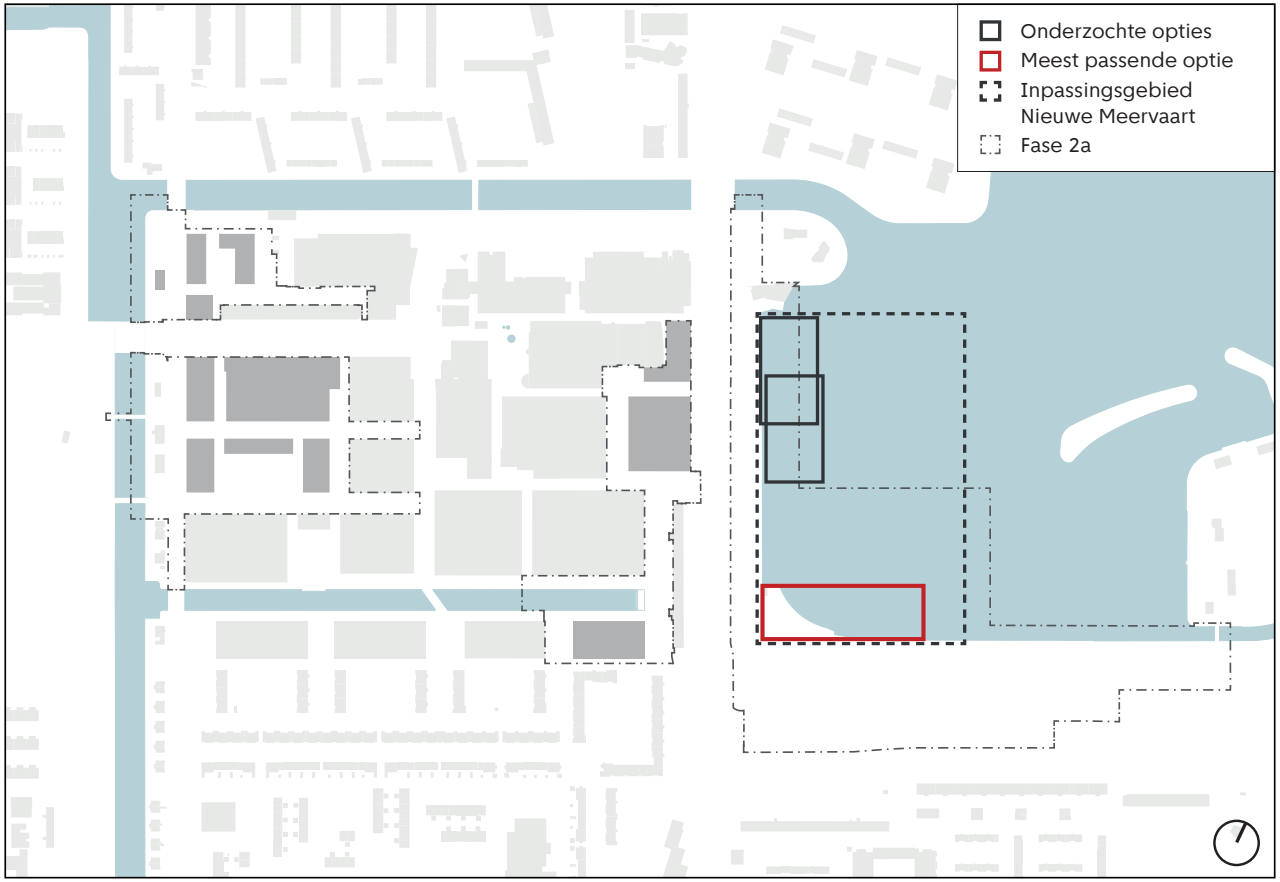
Hoogbouw / torens Stadscentrum Osdorpplein fase 2a

2.1.2 De Nieuwe Meervaart en zuidwestoever Sloterplas

De Nieuwe Meervaart wordt een plek waar iedereen kan binnenlopen en zich thuis voelt. Het wordt de nieuwe publiekstrekker in de Sloterplas en huiskamer van de wijk. Het gebouw wordt zorgvuldig ingepast in het landschappelijk icoon, de Sloterplas en haar oevers.

Het gebouw wordt alzijdig (alle zijden worden als voorkant ontworpen) met een hoge architectuur-kwaliteit en duurzaamheidsambitie. De Nieuwe Meervaart krijgt circa 14.000 m^2 vloeroppervlak met ruimte voor presentatie (theater), talentontwikkeling (Talentenhuis) en repetitie. Uitgangspunt is een footprint (voetafdruk) van het nieuwe gebouw van minimaal 6.600 m^2 en maximaal 9.000 m^2 en een maximale bebouwingshoogte van 30 meter (gebaseerd op de hoogte van de twee toneeltorens).

De gemeenteraad heeft op 2 juli 2020 gekozen voor een locatie voor de Nieuwe Meervaart in de Sloterplas (waterlocatie). Bij dit besluit is opdracht gegeven voor een integrale aanpak. Het gebouw dient te worden ontworpen in samenhang met de opwaardering van de omliggende openbare ruimte, de zuidwestoever van de Sloterplas. In het concept stedenbouwkundig plan dat eind 2022 ter inspraak is gegaan, zijn drie opties voor de inpassing van de Nieuwe Meervaart in de Sloterplas onderzocht. Deze opties (Noord, Midden en Zuid) zijn vanuit meerdere invalshoeken verbeeld, beschreven en vergeleken. Te weten: ruimtelijke ervaring, theaterfunctie, cultuurhistorie en landschap en ontwikkeling centrumgebied. Hieruit kwam naar voren dat optie Zuid, in de hoek Lelylaan - Meer en Vaart, op alle onderzochte aspecten beter scoort (meest passend) dan de opties Noord en Midden. In de adviezen van onafhankelijke adviescommissies aan B&W – het Kwaliteitsteam de Nieuwe Meervaart, zuidoever Sloterplas en omgeving d.d. 30 november 2022 en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur d.d. 13 februari 2023 (zie bijlage 1 en 2) – wordt optie Zuid onderschreven als de meest passende locatie. De optie Zuid, in de zuidwesthoek van de Sloterplas, wordt de definitieve locatie van de Nieuwe Meervaart.



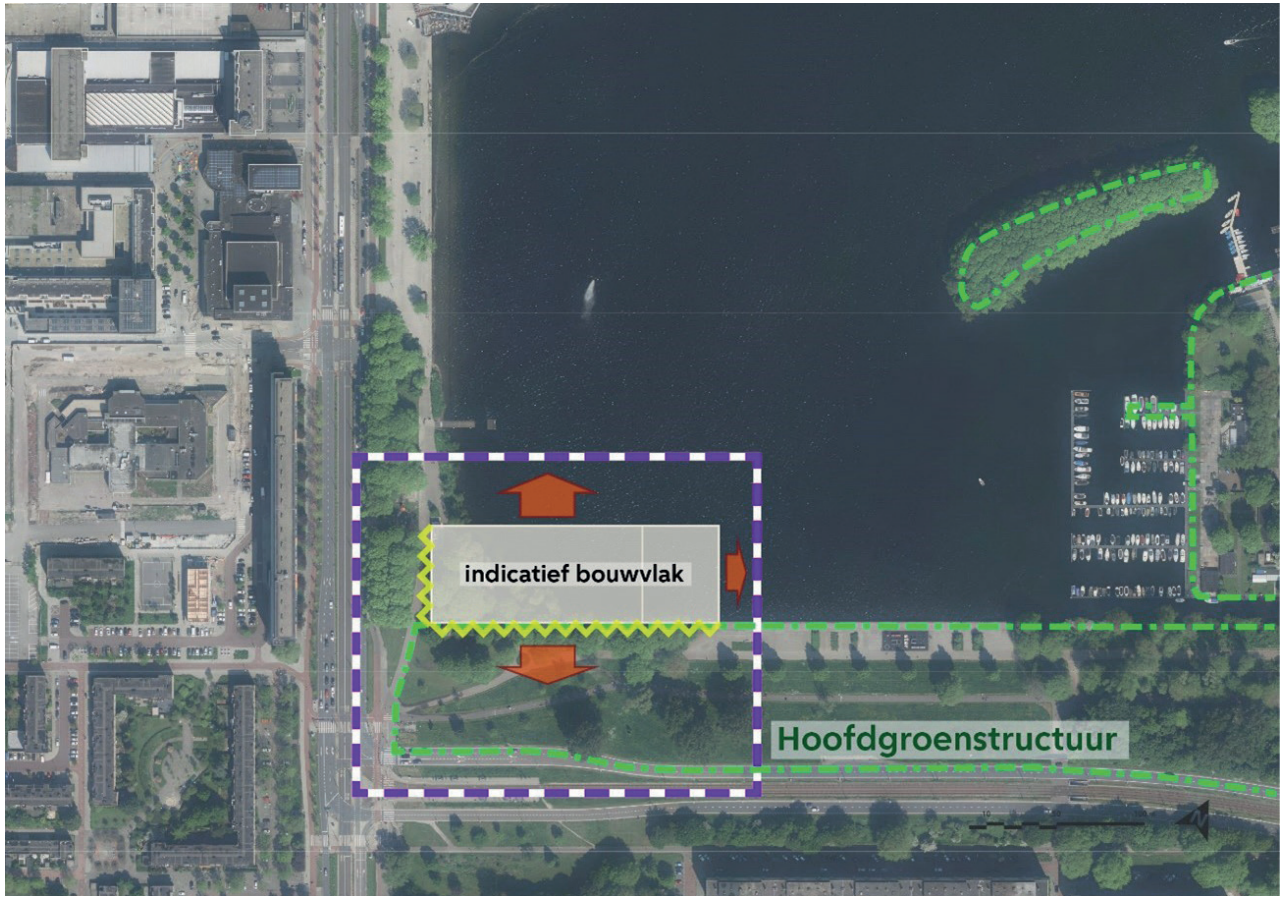
Nader onderzochte opties Nieuwe Meervaart met de meest passende optie Zuid



De Meervaart

Inpassingsgebied: wensen- en bedenkingenprocedure

In de adviezen als ook in een enkele inspraakreactie wordt aanbevolen het inpassingsgebied van de Nieuwe Meervaart uit te breiden tot de hoek van de Lelylaan met Meer en Vaart. Zo kan meer recht worden gedaan aan de integrale opgave van het ontwerp van het gebouw in zijn omgeving (zuidwestoever Sloterplas). Dit deel van het gebied is echter onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In het huidige beleid is bouwen in de hoofdgroenstructuur niet toegestaan. De afweging die moet worden gemaakt is voorgelegd aan de gemeenteraad voor het uiten van wensen en bedenkingen: een variant met het inpassingsgebied geheel buiten de hoofdgroenstructuur (A) en een variant (B) met het inpassingsgebied tot aan de Lelylaan (deels) in de hoofdgroenstructuur. In de aangenomen motie 112 van de leden Veldhuyzen, Koyuncu, Kabamba, Moeskops, Van der Veen en Minderhoud inzake kiezen voor cultuur en groen in Nieuw-West d.d. 27 maart 2024 (zie bijlage 3) heeft de gemeenteraad in meerderheid haar voorkeur uitgesproken voor variant B: het uitbreiden van het inpassingsgebied met inachtneming van randvoorwaarden uit het advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur van 13 februari 2023. Deze variant is verwerkt in de plankaarten en is vertrekpunt bij de verdere uitwerking van het integrale ontwerp van het gebouw en de zuidwestoever.



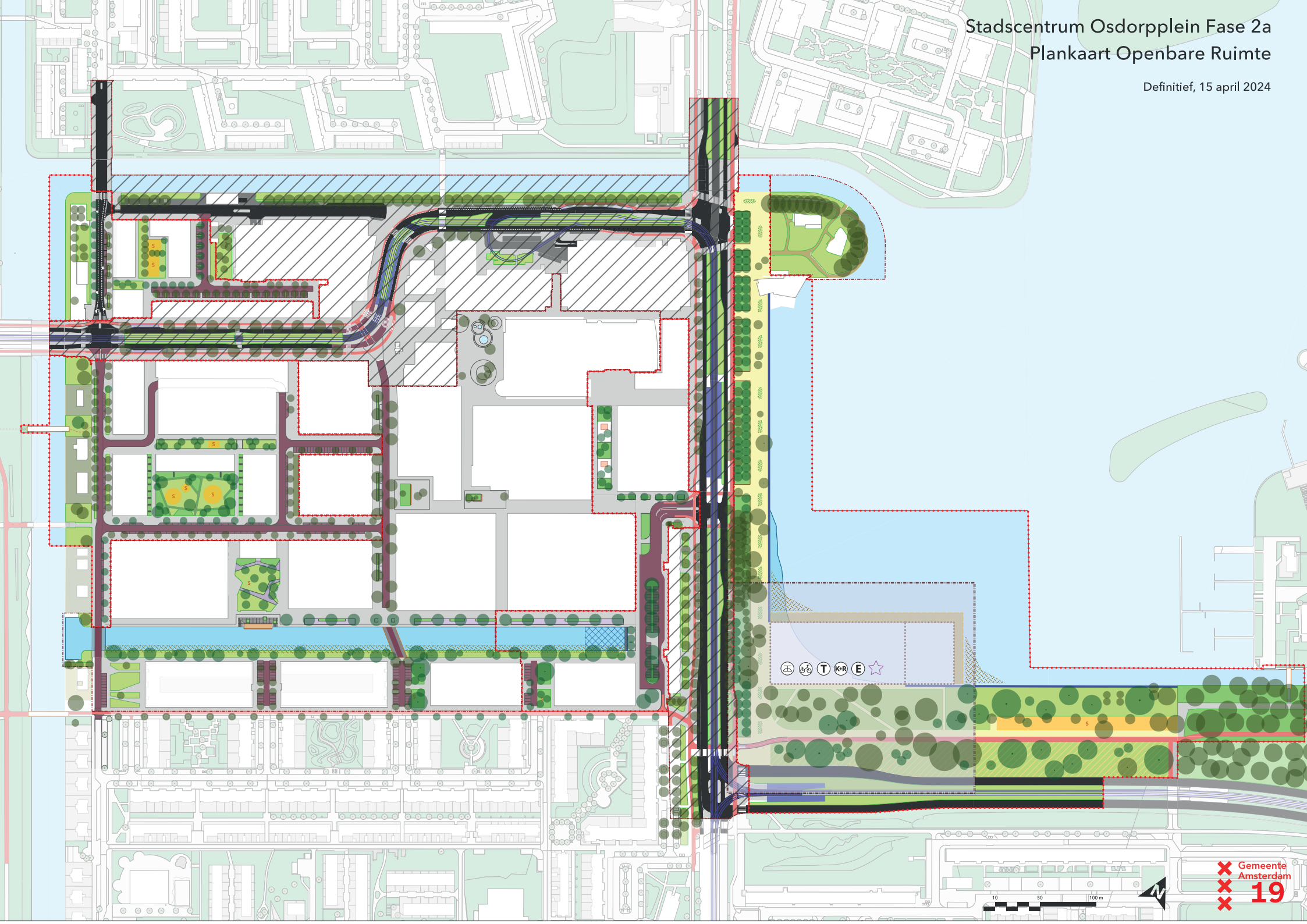
Variant B: inpassingsgebied tot aan Lelylaan (deels) in Hoofdgroenstructuur (vigerend kader, 2011). De paarse stippellijn is het inpassingsgebied, de gele zigzaglijnen duiden de zijden aan waar de ontsluiting kan komen en de rode pijlen geven de schuifruimte van het gebouw weer. De groene stippellijn is de begrenzing van de Hoofdgroenstructuur (2011).

Verbeteren zuidwestoever Sloterplas

De Nieuwe Meervaart vraagt om een zorgvuldige inpassing in de Sloterplas en een integrale aanpak met de opwaardering van de zuidwestoever van de Sloterplas. De basis van de aanpak van de zuidwest-oever is een groene (wandel)promenade van het horeca-eiland via de hoek Meer en Vaart - Lelylaan tot aan het watersporteiland. De Nieuwe Meervaart is gelegen aan deze promenade. De promenade krijgt een hoogwaardige en groene inrichting met verschillende sferen. Het contact met het water wordt versterkt en de sport- en speelvoorzieningen worden uitgebreid. Het rondje Sloterplas blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Met een extra voetgangersbrug wordt de verbinding met het watersporteiland verbeterd.

Stadscentrum Osdorpplein Fase 2a
Plankaart Openbare Ruimte

Definitief, 15 april 2024



Gemeente Amsterdam
19

Legenda

Plankaart Openbare Ruimte Stadscentrum Osdorpplein fase 2a

Exploitatiegrens fase 2a

Plangrens fase 2b (op termijn)

Exploitatiegrens fase 1

Openbare Ruimte

Voetgangersgebied / trottoir hoogwaardig

Hoogwaardige voetgangerspromenade

Parkverharding (beton, bestaand)

Hoofdweg (asfalt)

Busbaan (beton/asfalt)

Secundaire straat (gebakken klinkers)

Parkeervakken (gebakken klinkers)

Betonklinkers bestaand

Water

Nieuw water

Bestaande bomen

Nieuwe bomen

Nieuw pocketpark / groenstrook

Bloemrijk gras- en kruidenveld

Nieuw perk / vaste planten

Voetpaden in plantsoen, halfverharding

Beplanting (indicatief)

Waterplanten/riet (indicatief)

Spelen, sporten, strook voor urban sports en spelen

Lage overgang land-water (bijv. watertrappen en/of steigers)

Steiger (indicatief)

Zit-/verblijfsplek aan water

Zitmuur

Speelondergrond

S Speelplek

Infrastructuur

Vrijliggend fietspad

Nieuwe langzaam verkeer brug

Bestaande langzaam verkeer brug

Bushalte

Tram-/bushalte

Bestaande tramrails

Ontwikkellocaties

Ontwikkellocatie

Inpandige expeditiestraat

Tuin/terras particulier

Uitwerkingsgebied verlenging Nieuwe Osdorpergracht / inrichting kop gracht

Integrale opgave / inpassing Nieuwe Meervaart

Inpassingsgebied Nieuwe Meervaart

Nieuwe Meervaart met indicatieve footprint

In te passen terras Nieuwe Meervaart

In te passen fiets- en scooterparkeren

T In te passen kortparkeerplekken touringcars

K+R In te passen Kiss+Ride, taxi's en gehandicapten parkeren

E In te passen ontsluiting expeditieverkeer / laden&lossen

In te passen lichtkunstwerk (indicatief)

2.1.3 Hoogwaardige, groene en autoluwe openbare ruimte

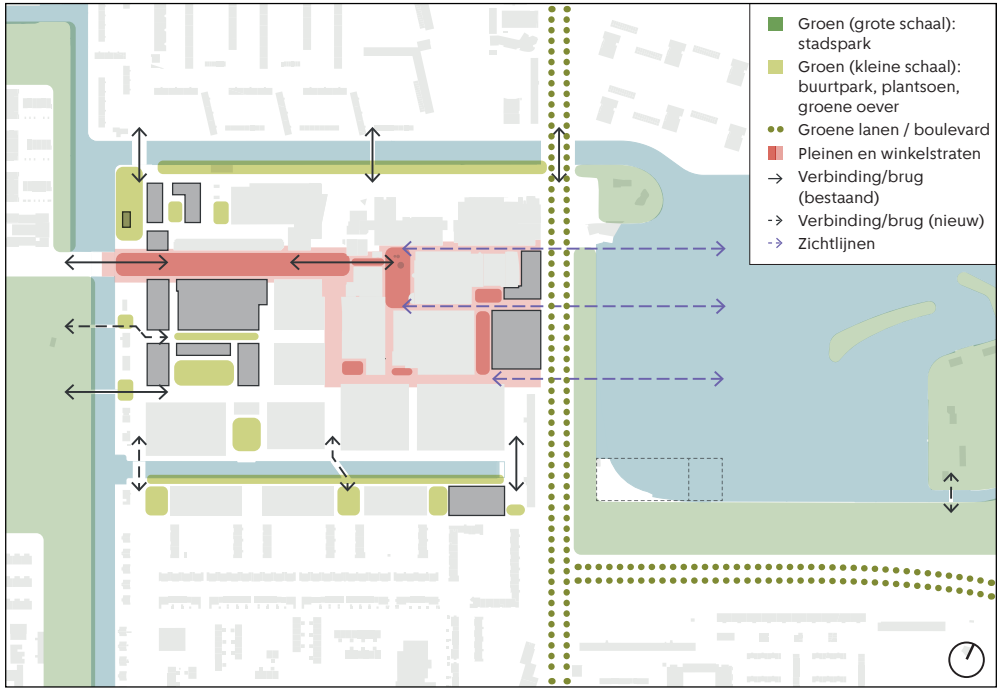
Met de transformatie van Osdorpplein en de toename van het aantal woningen en voorzieningen neemt de druk op de openbare ruimte toe. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht, hoogwaardig en duurzaam, met meer ruimte voor de voetganger en fietser, meer verblijfsplekken en gebruiksmogelijkheden en meer groen. Geparkeerde auto's zijn minder dominant in het straatbeeld.

De herinrichting van de openbare ruimte volgt in principe de ontwikkeling van de ontwikkellocaties, en sluit aan bij de hoogwaardige materialisering en inrichtingsprincipes van fase 1. De wandelpromenade langs de Sloterplas krijgt een groene inrichting met meer verblijfskwaliteit.

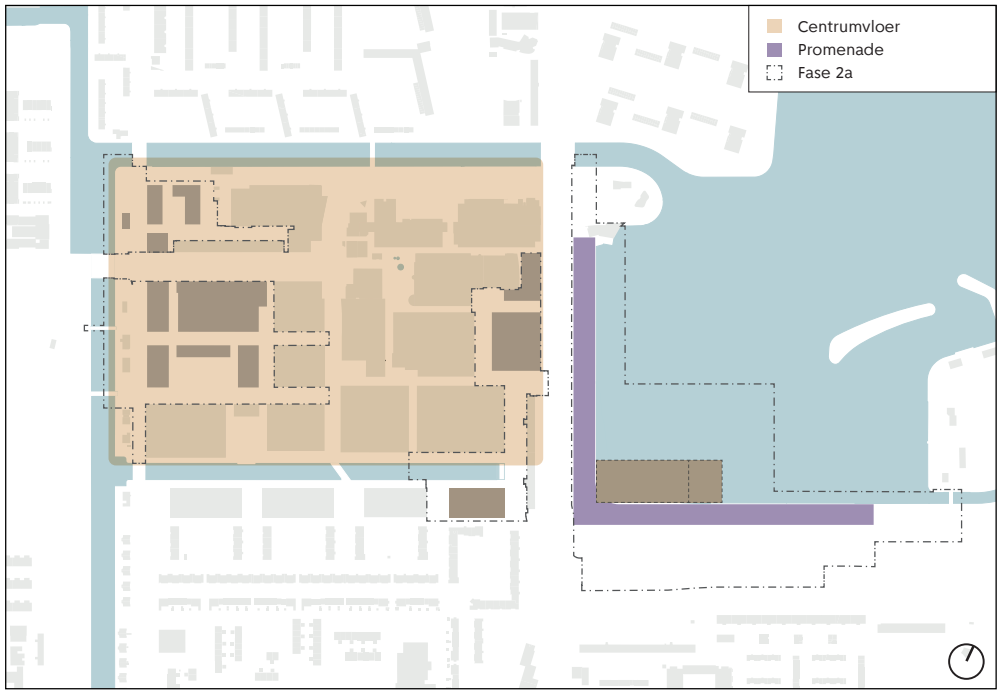
Ook wordt in fase 2a ingezet op een groene inrichting van de openbare ruimte en de binnentuinen van de bouwblokken. Het ontwerp van de Nieuwe Osdorpergracht (fase 1) wordt in fase 2a doorgezet en voltooid, met ruimte voor een bijzondere beëindiging aan de oostkop van de gracht in overleg met omwonenden. Bij de Hanenbergstraat wordt het bestaande plantsoen met speelvoorzieningen vernieuwd. In het plantsoen aan de Hoekenesgracht komt een horecapaviljoen. Een deel van de Martini van Geffenstraat (zie onder verkeer en mobiliteit) wordt autovrij ingericht met een brede groenstrook met zit- en speelvoorzieningen. Over de Hoekenesgracht komt een voetgangersbrug als extra verbinding met het naastgelegen Stadspark Osdorp. Door het toevoegen van bruggen en de gracht ontstaan ook nieuwe ommetjes rond het centrum.

Verkeer en mobiliteit

In fase 2a krijgen de meeste straten een autoluwe inrichting. Zo wordt de verblijfs- en leefkwaliteit in het stadscentrum vergroot. Het afwaarderen van de maximumsnelheid naar 30km/uur op (een deel van) de Meer en Vaart en Hoekenes Noord draagt hieraan ook bij.



Structuur openbare ruimte, groen en water



Hoogwaardige, eenduidige bestrating stadscentrum en bijzondere promenade aan Sloterplas

In fase 2a vinden drie wijzigingen in de wegenstructuur van Stadscentrum Osdorpplein plaats. De eerste wijziging komt voort uit de aanleg van de Nieuwe Osdorpergracht. Hierdoor vervalt de verbinding tussen de Anslijnstraat en de Don Boscostraat/Geduld. De Anslijnstraat wordt een doodlopende straat met een éénrichtingcircuit. De straat Geduld eindigt op de Nieuwe Osdorpergracht. Dit betekent dat straks minder autoverkeer het doorgaande fietspad Hoekenespad kruist.

De tweede wijziging betreft de verlegging van de Martini van Geffenstraat. In de nieuwe wegenstructuur wordt deze vanaf de Jan Celesstraat rechtdoor getrokken naar de Hoekenes. De haakse bocht verdwijnt. Vanaf de Martini van Geffenstraat worden de parkeergarages en de inpandige expeditiestraat voor de winkels aan de zuidzijde van de Tussen Meer ontsloten. Hiermee verdwijnt dit laad- en losverkeer op de Tussen Meer en is daar op termijn meer ruimte voor voetgangers.

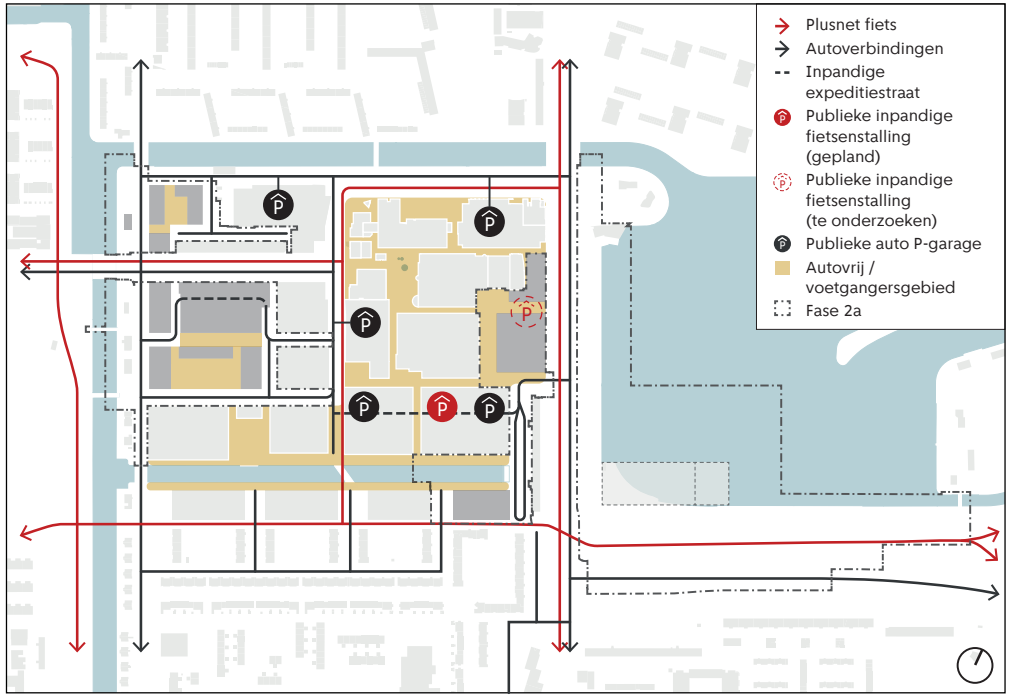
Het middelste deel van de Martini van Geffenstraat wordt autovrij. Het straatje dat de Martini van Geffenstraat met de Van Suchtelen van de Haarestraat verbindt wordt versmald.

De derde wijziging betreft de Hanenbergstraat. De huidige westelijke aansluiting van de Hanenbergstraat verdwijnt. Hier komt de toekomstige nieuwbouw Noordwesthoek. De Hanenbergstraat wordt daar een doodlopende straat.

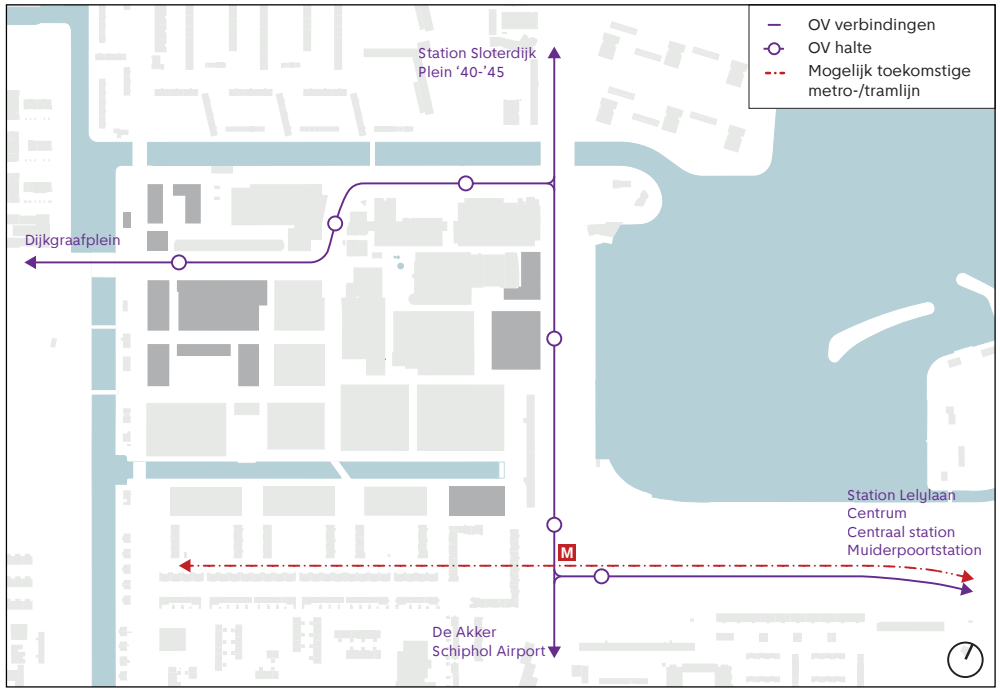
Duurzame gebiedsontwikkeling

Duurzame gebiedsontwikkeling is onderdeel van het Amsterdams beleid. In Osdorpplein wordt aangesloten bij dit beleid dat zich uit in de volgende thema's:

- Toekomstbestendig
- Duurzame energie en aardgasvrij
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusief bouwen
- Circulair bouwen.
- Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
- Afvalvrije stad.



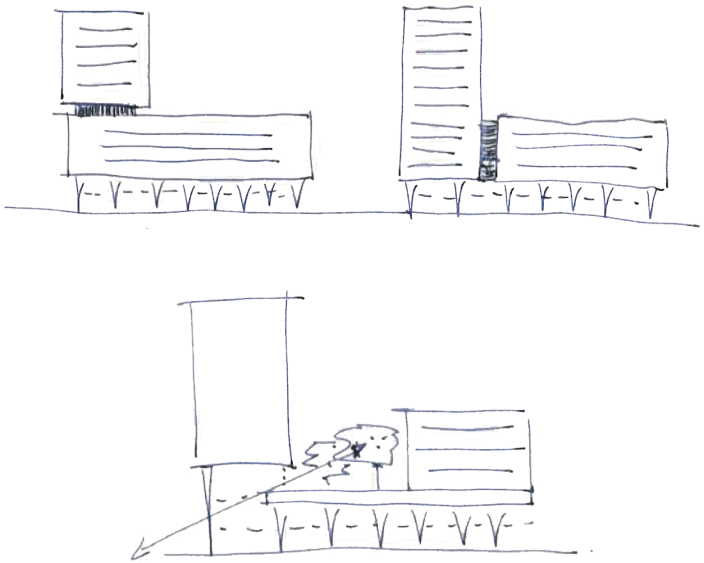
Wegenstructuur, voetgangersgebied en publieke parkeergarages (auto en fiets)



Openbaar vervoer

2.2 Beeldkwaliteit

Bij de transformatie van Osdorpplein wordt gestreefd naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er zijn op vier schaalniveaus ruimtelijk sturende principes voor de beeldkwaliteit geformuleerd: op de schaal van het Osdorpplein, het bouwblok, het gebouw en gebouwelementen. Enkele voorbeelden van deze beeldkwaliteitsprincipes zijn: heldere rooilijnen aan straten, besloten bouwblokken bestaande uit een samenhangende compositie van afzonderlijke gebouwen, alle gebouwen hebben een 7 meter hoge ruimtelijke plint en pui en groene collectieve daktuinen met goede condities voor beplanting, struiken en boompjes op de daken.



Samengestelde bouwblokken met openingen en vanaf de straat zichtbare daktuinen

2.3 Fase 2b: een toekomstperspectief

Na de ontwikkeling van fase 2a van Stadscentrum Osdorpplein gaat de vernieuwing van het stadscentrum door. Fase 2b betreft mogelijke ontwikkelingen voor de periode na 2028. Fase 2b valt buiten de scope van het Investeringsbesluit. Voor de mogelijke ontwikkelingen in fase 2b is nader onderzoek en overleg met de relevante stakeholders nodig. Bestuurlijke besluitvorming over fase 2b volgt op termijn.

Aan de noordzijde van het stadscentrum, de zone vanaf de Albert Heijngarage tot en met de Osdorppleingarage inclusief de huidige calamiteitentram- en buslus, liggen nog kansen voor verdere vernieuwing en stedelijke verdichting. Ook de belangrijkste hoofdwegen van het stadscentrum, Meer en Vaart en Tussen Meer, zijn een punt van aandacht en verbetering.

Samen met de huidige vastgoedeigenaren en erfpachters, vervoerspartijen en bewoners zal de komende jaren nader worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Gedacht wordt aan woningbouw, maar ook werkfuncties en commerciële functies. De besloten bebouwing met hoogteaccenten/torens en levendige plinten met een mix aan functies kan hier mogelijk op termijn worden doorgezet. Onderzocht wordt of de calamiteitentramlus en de buslus verplaatst of verwijderd kunnen worden. Ook het verminderen van de barrièrewerking van Meer en Vaart tussen het winkelhart en de Sloterplas en het aantrekkelijker maken van de Tussen Meer als winkelstraat en verblijfsgebied zijn aandachtspunten. Daarbij wordt overwogen het instellen van eenrichtingsverkeer op (een deel van) deze wegen. Dergelijke ingrepen worden beschouwd en afgewogen op het schaalniveau van heel Nieuw-West.





Impressie Stadscentrum Osdorpplein fase 2a vanuit het Noordoosten

3. Ontwikkelstrategie

3.1 Transformatieproject

De vernieuwing van Osdorpplein kent een meervoudige ontwikkelstrategie. Dat wil zeggen dat de gemeente haar doelstellingen met inzet van meerdere instrumenten mogelijk kan maken: ontwikkelen door uitgifte van gronden, transformeren van huidige erfpachtrechten, zelf realiseren van een gebouw en het grootschalig verbeteren van de openbare ruimte.

Stadscentrum Osdorpplein fase 2a is een transformatieproject waarbij in de meeste gevallen de bestaande erfpachtnemers en vastgoedeigenaren de beslissing nemen om al dan niet te gaan herontwikkelen.
Er zijn reeds diverse eigenaren in het gebied die hebben aangegeven te willen herontwikkelen. De gemeente faciliteert hierbij, stuurt op de ruimtelijke en programmatische kwaliteit en borgt kwetsbare (maatschappelijke) functies. Ook richt de gemeente de openbare ruimte hoogwaardig in.

De ontwikkelstrategie is afhankelijk van de eigendomssituatie van de grond. Er zijn in Stadscentrum Osdorpplein vier typen eigendom:

- Door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden;
- Gronden in particulier eigendom;
- Gronden in eigendom van de gemeente en in gebruik als openbare ruimte (straten, wegen en pleinen).
- Gronden in eigendom van de gemeente en ontwikkeling door de gemeente

Hieronder wordt de ontwikkelstrategie per eigendomssituatie toegelicht.

Door de gemeente in erfpacht uit te geven gronden
Ontwikkeling van in erfpacht uitgegeven gronden gebeurt bij voorkeur via transformatie, waarbij de medewerking van de erfpachter een voorwaarde is. De gemeente Amsterdam nodigt met deze visie en stedenbouwkundig plan de erfpachters uit om in gesprek te komen. Zo kunnen initiatieven ontstaan die passen in de gestelde ruimtelijke kaders van deze investeringsnota en stedenbouwkundig plan. Daarbij zijn de gemeentelijke programmatische kaders (woonvisie en daarmee verband houdend beleid) en financiële kaders (grondprijskaders, erfpachtvoorwaarden en grondexploitatie) leidend. Een uit te werken kavelpaspoort verbindt de ruimtelijke kaders met de ontwikkelafspraken in een afsprakenbrief en uiteindelijk een realisatieovereenkomst over de transformatie.

Gronden in particulier eigendom
Het ontwikkelen van particulier eigendom gebeurt door zelfrealisatie of verwerving en uitgifte in erfpacht door de gemeente. In het eerste geval zijn zogenaamde anterieure afspraken de manier om tot overeenstemming te komen. Een op te stellen kavelpaspoort is ook hier randvoorwaardelijk om tot uitwerking te komen in een exploitatieovereenkomst. In het tweede geval, bij een verwerving (aankoop) van de gemeente, is de getaxeerde verwervingswaarde uitgangspunt voor afspraken.

Grondbeleidsinstrumenten die dit faciliteren (voorkeursrecht, exploitatieplan) worden, indien nodig, ingezet om de ontwikkelingsrichting af te dwingen en voor voldoende geld te zorgen. Vervolgens kan conform het ‘beleid selectie marktpartijen’ worden gehandeld.

Gronden in eigendom van de gemeente en in gebruik als openbare ruimte
Ontwikkellocaties die nu in gebruik zijn als openbaar gebied (eigendom gemeente) zullen worden aanbesteed volgens het ‘beleid selectie marktpartijen’ en dus uitgezet in de markt. De grondexploitatie is het leidende kader. Een kavelpaspoort en selectieleidraad (aanbestedingsdocument) bevatten de criteria waarop ingediende plannen worden getoetst.

Gronden in eigendom van de gemeente en ontwikkeling door de gemeente
Eén van de ontwikkellocaties in het stedenbouwkundig plan van fase 2a is de locatie voor een nieuw gebouw voor de Meervaart. De gemeente investeert zelf in de realisatie van een nieuw gebouw, de Meervaart wordt exploitant. De door de gemeenteraad vast te stellen definitieve investeringsnota met dit stedenbouwkundig plan én het raadsbesluit over de Nieuwe Meervaart van juli 2020 vormen de kaders voor de ontwikkeling van het nieuwe gebouw.

Op een aantal plekken zijn mengvormen van bovengenoemde ontwikkelstrategieën mogelijk, waar bijvoorbeeld openbare ruimte nodig is om een transformatie te kunnen bewerkstelligen binnen de gestelde kaders. In de meeste gevallen bepaalt de overheersende grondpositie dan de ontwikkelvorm, soms is maatwerk nodig.

Inrichting openbare ruimte
In algemene zin vindt de inrichting van de openbare ruimte plaats na sloop/nieuwbouw op de ontwikkellocaties. Hiermee wordt schade aan de nieuwe openbare ruimte tijdens de bouwfase voorkomen of hersteld, en wordt daarnaast de inrichting van de openbare ruimte optimaal afgestemd op de bouwinitiatieven.

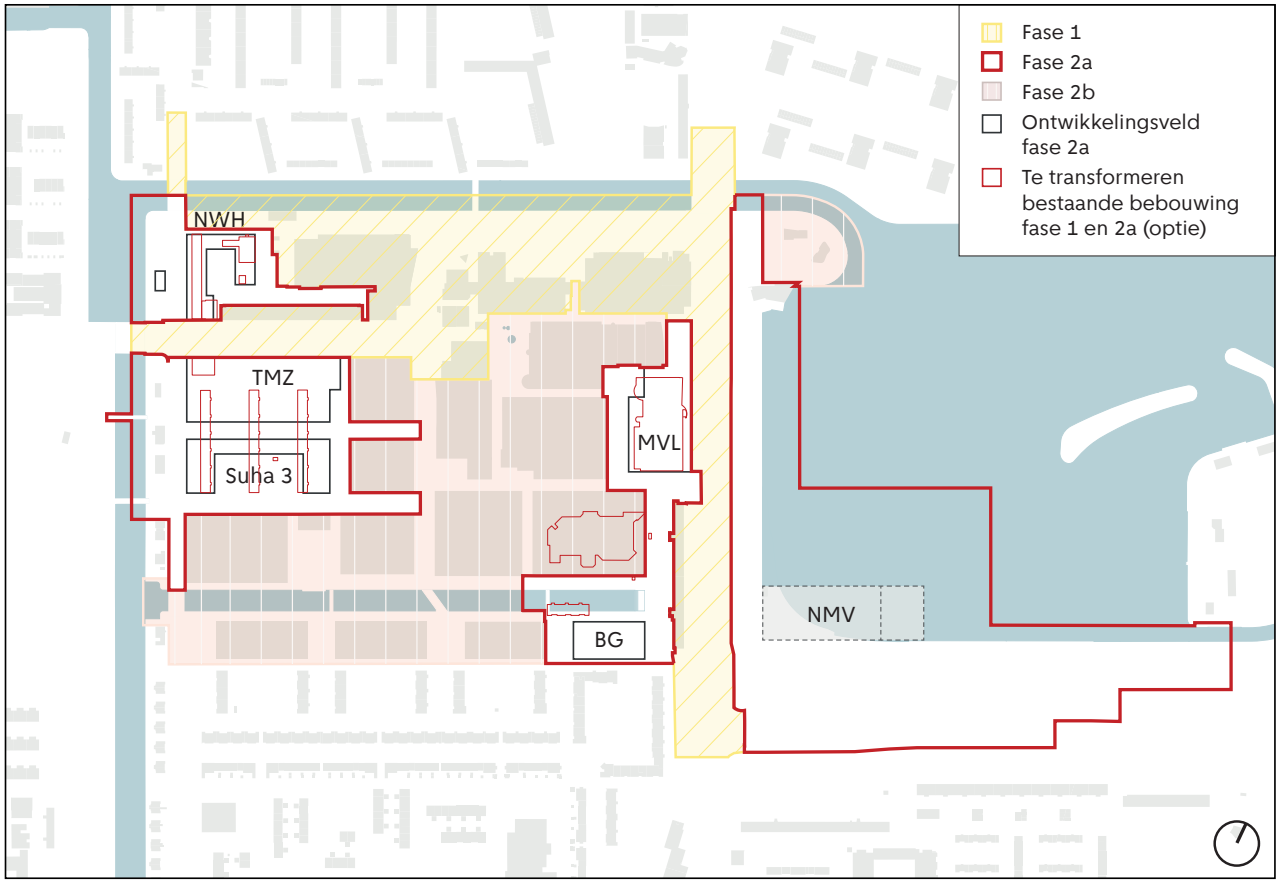
3.2 Ontwikkellocaties

Fase 2a bestaat uit vijf (potentiële) ontwikkellocaties voor mogelijke sloop/nieuwbouw, die op verschillende momenten in de tijd door de eigenaren worden herontwikkeld. Dit stedenbouwkundig plan bevat de ruimtelijk-programmatische kaders voor transformatie waarbinnen erfpachters en eigenaren bouwinitiatieven kunnen uitwerken. Het betreft de volgende vijf locaties en vastgoedeigenaren/ontwikkelaars in fase 2a:

1. Bladergroen (BDG): Eigen Haard
2. SuHa3 (S3): Eigen Haard
3. Tussen Meer-Zuid (TMZ): Tussen Meer CV, Lebo en Eigen Haard
4. Noordwesthoek (NWH): Eigen Haard, Lebo en Van Wijnen/Rockfield
5. Huidige Meervaartlocatie (MVL): nog niet bekend, aanbesteding door gemeente.

De zesde ontwikkeling is de Nieuwe Meervaart in de Sloterplas (NMV). Deze wordt ontwikkeld door de gemeente via een aanbestedingsprocedure. De gemeente investeert in de bouw van de Nieuwe Meervaart in de zuidwesthoek van de Sloterplas en in een kwaliteitsimpuls voor de zuidwestoever.

De ontwikkeling van de huidige Meervaartlocatie hangt direct samen met de ontwikkeling van de Nieuwe Meervaart in de Sloterplas. Het vrijkomende terrein van de huidige Meervaart is in eigendom van de gemeente. Daarom is de gemeente zelf opdrachtgever bij de herontwikkeling van deze locatie.



Ontwikkellocaties en fasering

De ontwikkellocaties in fase 2a en de omliggende straten zijn separaat realiseerbaar, maar niet zonder meer tegelijkertijd. Ook voor de herinrichting van de zuidwestoever van de Sloterplas is een gefaseerde herinrichting denkbaar.

De aanleg van langdurige tijdelijke openbare ruimte wordt zoveel als mogelijk voorkomen. De bouwlogistiek van de ontwikkellocaties en de ingrepen in de openbare ruimte en verkeersstructuur bepalen wanneer start bouw kan plaatsvinden voor de ontwikkellocaties.


MAJESTEAK

4. Planning en proces

4.1 Indicatieve planning

In bijgevoegd schema is de planning van de ontwikkeling van Stadscentrum Osdorpplein fase 2a opgenomen. De planning van fase 2a is indicatief omdat de eigenaren van de te transformeren gebouwen het tempo van de gebiedstransformatie mede bepalen. Vijf ontwikkellocaties komen naar verwachting in de periode 2025 tot en met 2031 in ontwikkeling. De herontwikkeling van de huidige Meervaartlocatie volgt naar verwachting later in de tijd in de periode 2031 tot en met 2035. Na de realisatie van de nieuwe bebouwing volgt de inrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving van de nieuwbouw.

4.2 Juridisch-planologische strategie

Omgevingswet
Het juridisch-planologisch geldende kader voor fase 2a is (net als bij fase 1) het bestemmingsplan Osdorpplein e.o. uit 2013. In dit bestemmingsplan is niet alle ontwikkelingspotentie zoals beschreven in dit stedenbouwkundig plan mogelijk gemaakt. Fase 2a valt vanaf 1 januari 2024 onder het nieuwe wettelijke kader van de Omgevingswet. Voor het mogelijk maken van fase 2a moet daarom gekeken worden naar het instrumentarium van de Omgevingswet. Dit is overigens niet fundamenteel anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op beleidsmatig vlak wordt verwezen naar de omgevingsvisie die als de vervanger dient van de structuurvisie uit de Wro. De gemeente Amsterdam heeft vooruitlopend op de Omgevingswet de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld. Hierin staan de globale ruimtelijke uitgangspunten beschreven van de gemeente Amsterdam. De ontwikkeling van Osdorpplein tot een stadscentrum voor Nieuw-West is daar het uitgangspunt. Op basis van een omgevingsvisie kunnen specifiekere deelvisies worden opgesteld die meer op de concrete uitvoering van de plannen zijn gericht. Deelonderwerpen zoals parkeren, duurzaamheid, groenbalans en beeldkwaliteit kunnen daarin voor het Osdorpplein worden uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan fase 2a kan als een deelvisie worden beschouwd.

Naast het beleidsmatige instrumentarium kent de Omgevingswet in hoofdzaak twee juridisch-planologisch bindende instrumenten waarmee ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt: het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

Het omgevingsplan is net als het bestemmingsplan bedoeld als het juridisch planologisch bindende kader op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd voor concrete ontwikkelingen (op bouwplanniveau). Een omgevingsplan is het instrument dat past bij een tender of anterieure ontwikkeling.

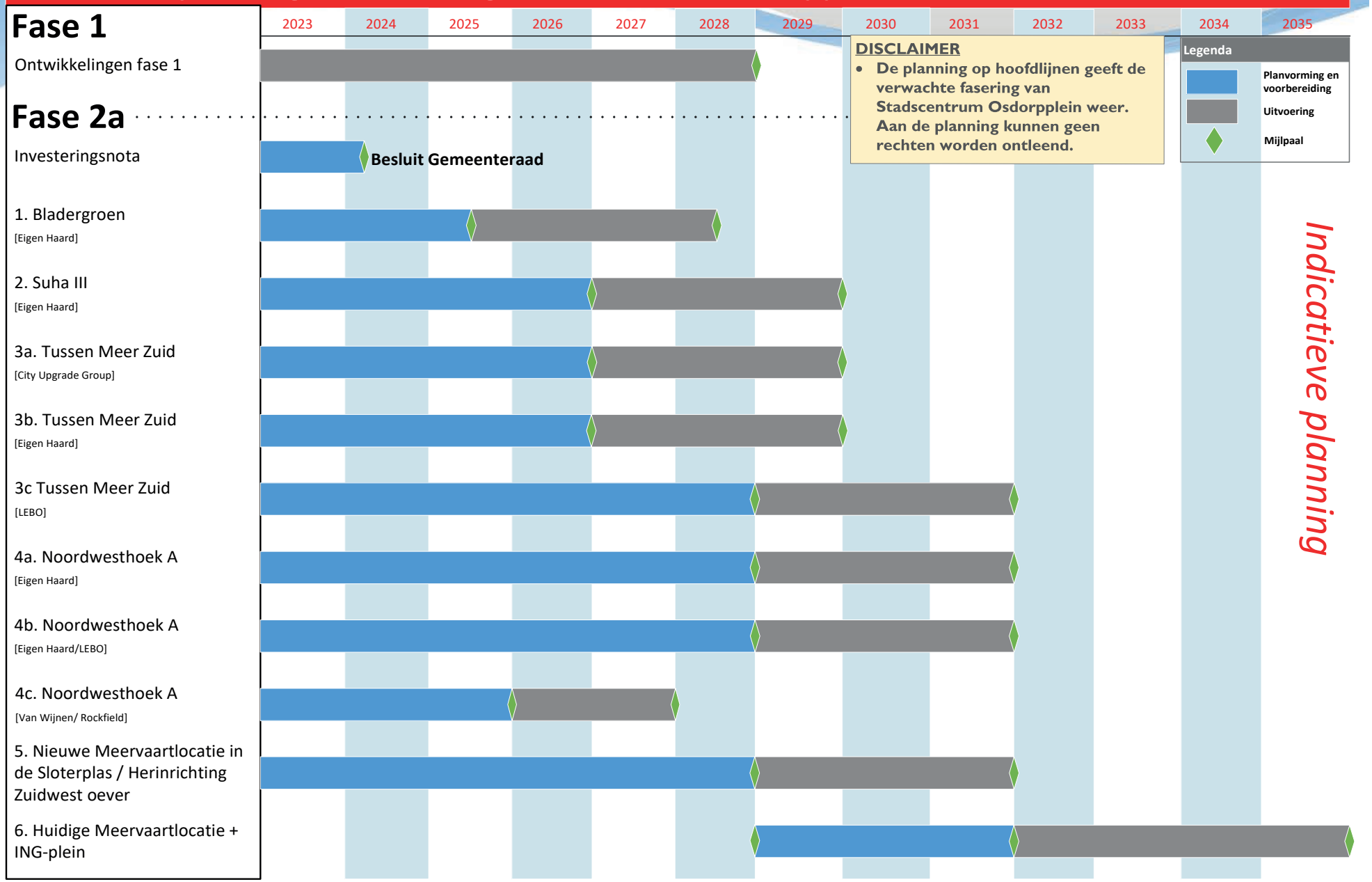
Een belangrijk gegeven onder de Omgevingswet is dat er maar één omgevingsplan geldt voor de gehele gemeente. Dat betekent dat alle bestemmingsplannen worden samengevoegd tot één omgevingsplan. Deze samenvoeging vindt in eerste instantie van rechtswege plaats op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Inhoudelijk verandert er dan nog weinig aan de huidige bestemmingsplanregels. Daarna volgt pas de stap om alle bestemmingsplannen inhoudelijk om te zetten naar de uniforme systematiek van de Omgevingswet.

Naast het omgevingsplan kunnen ontwikkelingen direct mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning is zoals gezegd bedoeld ter uitvoering van een concrete ontwikkeling (op bouwplanniveau). Voor een deel van de kavels in fase 2a hebben vastgoedeigenaren aangegeven concrete ontwikkelplannen te hebben maar voor een deel van de kavels (nog) niet.

Gelet hierop ligt het niet in de verwachting dat op korte termijn een omgevingsplanprocedure voor het geheel of voor een deel van fase 2a zal worden opgestart maar dat in eerste instantie per afzonderlijk kavel, met uitzondering van de Nieuwe Meervaart, een omgevingsvergunningprocedure zal worden gestart vanaf het moment dat de plannen hiervoor voldoende concreet zijn. Het kan dat het doorlopen van een omgevingsplanprocedure, afhankelijk van de omstandigheden, voor sommige ontwikkelingen toch gekozen wordt.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)
In het ‘Besluit milieueffectrapportage’ wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. De in dit stedenbouwkundig plan beschreven ruimtelijke ontwikkelingen zijn in directe zin niet m.e.r.-plichtig op een van beide wijzen. Het totale programma bevindt zich namelijk onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. (een aaneengesloten gebied met 2000 of meer

Indicatieve planning ontwikkeling Stadscentrum Osdorpplein



woningen, of 100 of meer hectare, of 200.000 m^2 of meer aan bedrijfsvloeroppervlakte).

Desondanks geldt voor stedelijke ontwikkelings-projecten waar op grond van het 'Besluit m.e.r.' niet direct een m.e.r. beoordelingsplicht of m.e.r.-plicht geldt dat een toets moet worden uitgevoerd. Deze toets wordt aangeduid als de 'vormvrije m.e.r.'. Uit deze toets moet blijken of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten dan wel dat alsnog een volwaardig m.e.r. onderzoek noodzakelijk is.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen die in fase 2a spelen ligt het in de verwachting dat een dergelijke toets uitgevoerd zal moeten worden wanneer de vereiste juridisch-planologische procedures (omgevingsplan, omgevingsvergunning) doorlopen moeten worden. De in de vormvrije m.e.r te beoordelen milieuaspecten betreffen onderwerpen die hoe dan ook in het kader van de verdere ruimtelijke besluitvorming ten aanzien van fase 2a aan bod zullen komen.

Hieronder worden de belangrijkste onderwerpen opgesomd om een beeld te krijgen van onderwerpen die vaak voorkomen, de opsomming is uitdrukkelijk niet uitputtend bedoeld.

Onderzoeken

De meest relevante onderzoeken zijn:

- Akoestisch onderzoek
- Verkeersonderzoek inclusief een actuele parkeerbalans
- Stikstofdepositie
- Luchtkwaliteitonderzoek
- Luchthavendelingbesluit (LIB) (vanwege woningen en bouwhoogte)
- Hoogbouweffectrapportage (HER)
- Bodemkwaliteit
- Flora en Fauna
- Water/geohydrologie/rainproof
- Cultuurhistorie en archeologie
- Belemmeringen van kabels en leidingen
- Externe veiligheid

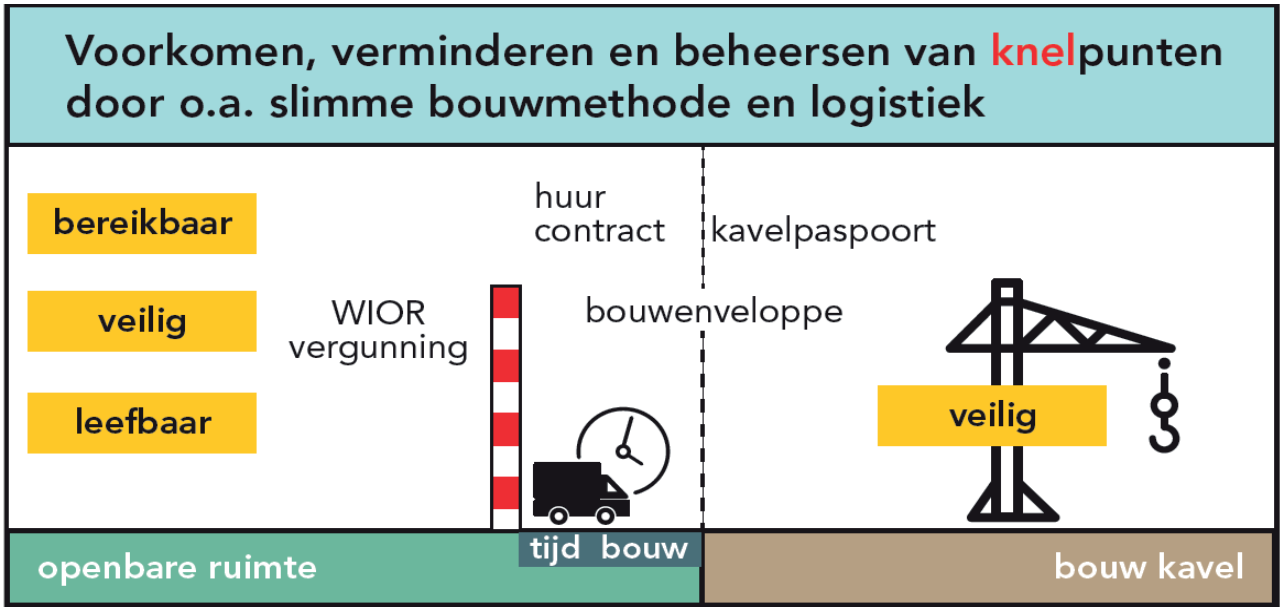
4.3 Uitvoering

Wenstracéprocedure

Voor de voorbereiding van het bouwrijp- en woonrijp maken worden wenstracéprocedures doorlopen voor de ligging van de kabels en leidingen. Dit organiseren o.a. de gemeente, kabel- en leidingbeheerders en nood- en hulpdiensten binnen Het Coördinatiestelsel Amsterdam. Doordat deze procedures worden doorlopen voor start bouw, kunnen de kabels en leidingen verlegd worden naar buiten de bouwterreinen. Door het doorlopen van de wenstracéprocedures voor het woonrijp maken wordt de bebouwing op tijd door diensten en bedrijven aangesloten op water, data en elektra. Tijdens deze procedure informeren we de Kabel- en Leiding Beheerders (KLB) die betrokken zijn bij de inrichting van de openbare ruimte en de ondergrond over de plannen. Wij inventariseren de uit te voeren werkzaamheden en begeleiden de wenstracéprocedure.

BLVC-strategie

Ten behoeve van de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en de tijdige communicatie (kortweg BLVC) met de omgeving over de werkzaamheden en verwachte overlast en de duur van het werk, moet bij de voorbereiding en de uitvoering worden voldaan aan de BLVC-eisen die voor het project zijn benoemd. In BLVC-plannen wordt toegelicht hoe dat gebeurt. De BLVC-plannen worden getoetst door de gemeente. Zonder een goedgekeurd BLVC-uitvoeringsplan verleent de gemeente geen vergunning voor het Werken in de Openbare Ruimte (kortweg WIOR). De werkzaamheden



die in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in de openbare ruimte of bij de realisatie van infrastructuur of civieltechnische kunstwerken, moeten uiteraard ook voldoen aan de BLVC-eisen.

Regie op de openbare ruimte door BLVC-kader en Impactanalyse

Om regie te houden op de uitvoering én het gebied ook tijdens de verbouwing bereikbaar, leefbaar, veilig en functioneel te houden en om alle uitvoerings-werkzaamheden in het Osdorpplein fase 1 en fase 2a op elkaar af te stemmen, maken we gebruik van een aantal producten. Allereerst het BLVC-kader Vernieuwing Stadscentrum Osdorpplein (VSO). Hierin worden de generieke uitgangspunten opgenomen die de gemeente stelt aan de werkzaamheden in, of met invloed op, de openbare ruimte. Daarmee voorkomen we onnodige overlast. Daarnaast maken we een faseringsdraaiboek voor het gehele gebied waarin de gevolgen van de fasering van de uitvoerings-werkzaamheden inzichtelijk worden gemaakt. Aanvullend op de generieke uitgangspunten worden project specifieke eisen geformuleerd, die voortkomen uit de impactanalyse van het vernieuwingsgebied Osdorpplein. Wanneer mogelijk wordt het bestaande BLVC-kader CNW Osdorpplein Fase 1 in het nieuwe BLVC kader VSO geïntegreerd. Meer inhoudelijke en praktische informatie over de WIOR-vergunning vindt u hier.

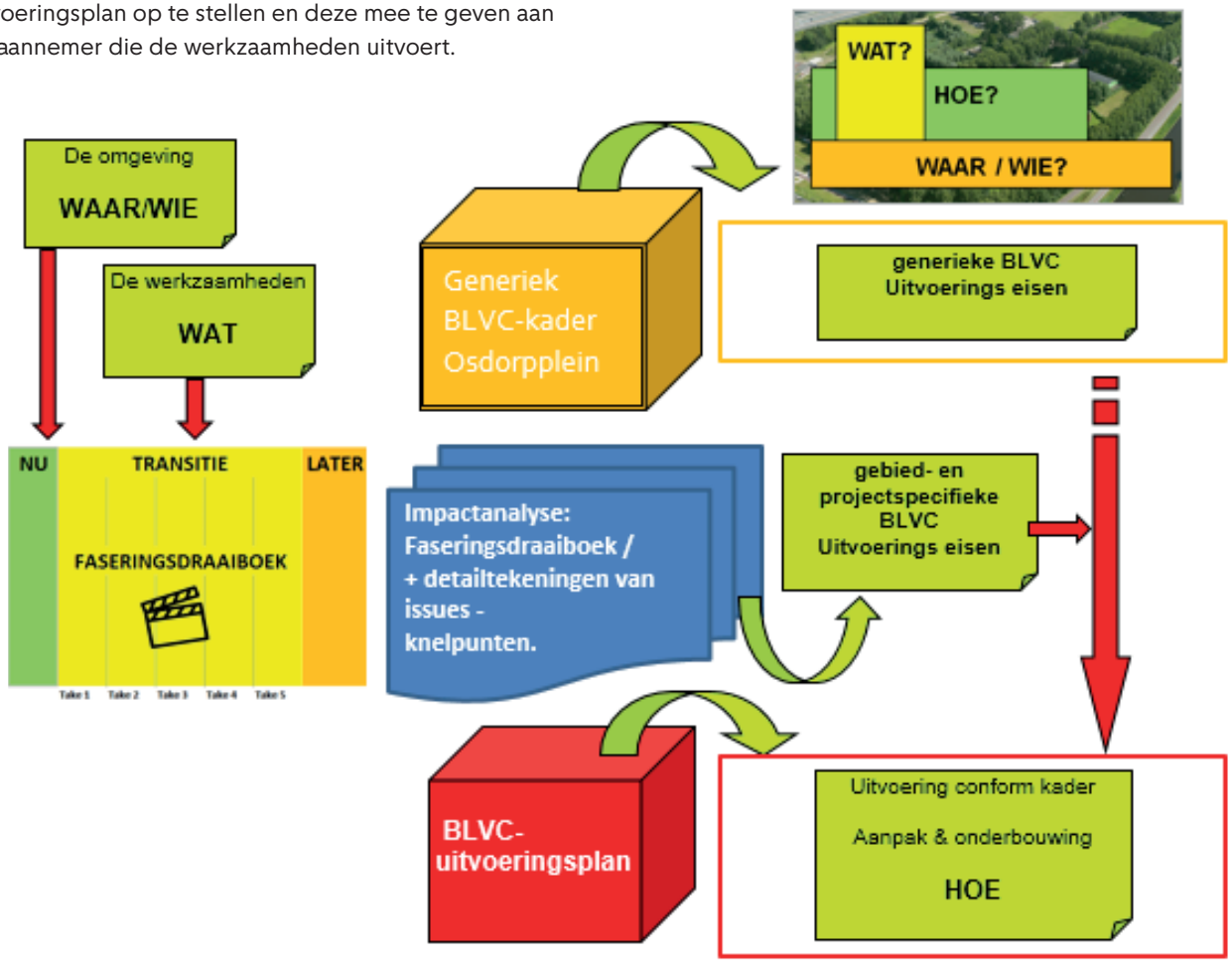
In de impactanalyse wordt door de BLVC-specialist (samen met het technisch team Osdorpplein) proactief verkend hoeveel (bouw)ruimte er per project tijdelijk onttrokken kan worden aan de openbare ruimte. Potentiële knelpunten tussen geplande werkzaamheden en de activiteiten van de huidige gebruikers worden opgespoord en wanneer mogelijk preventief aangepakt. Naast organisatorische en communicatieve maatregelen kunnen dat ook tijdelijke maatregelen in de openbare ruimte of aan de infrastructuur zijn. Indien de impactanalyse hiertoe aanleiding geeft, worden ook eventuele 'nadere uitvoeringseisen' vastgesteld.

Proces

Elk project krijgt altijd het vastgestelde BLVC-kader VSO mee. Op basis hiervan stelt de ontwikkelaar of aannemer van een project een BLVC uitvoeringsplan op. Voor infra of openbare ruimte projecten kan de gemeente er ook voor kiezen om zelf het BLVC-uitvoeringsplan op te stellen en deze mee te geven aan de aannemer die de werkzaamheden uitvoert.

Het Generiek BLVC-kader + impactanalyse bevatten bij elkaar de generieke en project specifieke uitvoeringseisen, gebaseerd op de WAT, WAAR en WIE. Een BLVC-uitvoeringsplan bevat de toelichting op HOE in woord en beeld:

maatregelen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt werken en het handhaven van de bereik-baarheid, leefbaarheid en veiligheid van de directe omgeving.





5. Participatie, consultatie en communicatie

Door in te zetten op participatie wil de gemeente een aantal doelen bereiken: de belangen, zorgen en kansen in de omgeving scherp(er) in beeld krijgen en nieuwe inzichten en kennis opdoen waarmee de kwaliteit van de plannen beter wordt. Hierbij is het van belang een goede relatie met bewoners, ondernemers en ontwikkelaars op te bouwen of te onderhouden. De belanghebbenden in de omgeving van het project Stadscentrum Osdorpplein zijn omwonenden, winkeliers, ondernemers, (maatschappelijke) instellingen en vastgoedpartijen.

Het project bevindt zich in een fase van planuitwerking naar concrete plannen. De gemeente betrekt belanghebbenden en geïnteresseerden bij de besluitvorming en keuzes die zijn of worden gemaakt, het proces en de planning. Met bewoners en belangstellenden is in aanloop naar het besluit over de investeringsnota en bijbehorend stedenbouwkundig plan een participatieproces doorlopen. Daarnaast is in aparte gesprekken informatie opgehaald bij vastgoedeigenaren en erfpachters. In dit hoofdstuk worden de onderwerpen behandeld die het meest zijn besproken met bewoners en/of naar voren kwamen in de inspraakreacties. Verder wordt aandacht besteed aan de consultatie met eigenaren en erfpachters en tot slot worden de vervolgstappen met betrekking tot inspraak en besluitvorming in de paragraaf communicatie besproken.

5.1 Terugblik participatietraject

5.1.1 Participatiebijeenkomsten

De vernieuwing van Stadscentrum Osdorpplein is samen met omwonenden, ondernemers en belanghebbenden voorbereid. In 2019, 2020 en 2021 zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd en is een enquête gehouden over een nieuwe locatie voor de Meervaart. De volgende drie stappen zijn tijdens deze participatie gezet:

- ophalen van ideeën, wensen, zorgen en belangen
- participatie inbreng afwegen en verwerken in de plannen
- terugkoppelen van verwerking en belangenafweging.

In de bijlage ‘Participatieverslag Stadscentrum Osdorpplein fase 2 d.d. 11 oktober 2022’ wordt in detail ingegaan op deze participatie-inbreng en wat daarmee gedaan is.

Participatieniveau ‘meedenken of adviseren’

- Juni 2019 – drie bijeenkomsten over de eerste visie op fase 2 Stadscentrum Osdorpplein. Ongeveer 100 betrokkenen deelden tijdens deze bijeenkomsten hun belangen, ideeën en meningen.
- September 2019 – verdiepende vervolgbijeenkomst waarin thema’s als bereikbaarheid, mobiliteit, vrije tijd, voorzieningen en winkelaanbod aan de orde kwamen.
- Medio oktober 2020 – digitale enquête over Stadscentrum Osdorpplein en toekomst Meervaart uitgestuurd. We ontvingen bijna 2.500 reacties.
- December 2020 – februari 2021 – zes online themabijeenkomsten over de Nieuwe Meervaart, de zuidwestoever van de Sloterplas en Stadscentrum Osdorpplein Fase 2. Ook hebben zo’n 250 bewoners en andere geïnteresseerden via de Opp App digitaal meegepraat over de vernieuwing van het Osdorpplein en omgeving.

Participatieniveau ‘informeren en raadplegen’

- 1 juli 2019 – besloten bijeenkomst over de Nieuwe Meervaart met diverse genodigden, belangengroepen waar de twee locaties zijn gepresenteerd (huidige- en hoeklocatie). Er waren circa 60 aanwezigen.
- 23 september 2019 - openbare bijeenkomst in de Meervaart waar de twee locaties (huidige en hoeklocatie) voor de Nieuwe Meervaart zijn gepresenteerd inclusief delen van de ontwikkelingen Osdorpplein waaronder fase 2. Er waren ca 100 aanwezigen. In deze bijeenkomst is het idee geopperd voor een Nieuwe Meervaart ín de Sloterplas.
- 13 januari 2020 – 15 deelnemers deden online mee aan de informatiebijeenkomst over de plannen van Stadscentrum Osdorpplein fase 2 – Noord-West.
- 21 januari 2020 –15 belangstellenden namen deel aan de online informatiebijeenkomst over de plannen van Stadscentrum Osdorpplein fase 2 – Zuid-Oost.
- 29 september 2020 - besloten bijeenkomst met kleine groep betrokkenen en bewoners die nauw bij de vernieuwing van de Meervaart betrokken zijn.
- 12 november 2020 – brede online bijeenkomst over stand van zaken plannen Stadscentrum Osdorpplein fase 2 en toekomst Nieuwe Meervaart. Bijna 750 belangstellenden logden in voor deelname.
- maart 2021 – Online bijeenkomst over uitkomsten participatietraject.

- oktober 2022 –algemene informatieavond over de plannen voor fase 2 en de inspraakprocedure.
- november 2022 – gesprekken over plannen fase 2: inloopspreekuren, wandelingen in de buurt, in gesprek met bewoners op de markt en op locatie.

5.1.2 Inspraakperiode investeringsnota en stedenbouwkundig plan fase 2

Tijdens de inspraakperiode van 24 oktober tot en met 5 december 2022 hebben de concept investeringsnota en het concept stedenbouwkundig plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn stakeholders en geïnteresseerden geïnformeerd over het investeringsbesluit en stedenbouwkundig plan en het vervolgproces en was er gelegenheid om vragen te stellen. Op 31 oktober 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden die door zo'n 120 mensen werd bezocht.

Er zijn 155 inspraakreacties ingestuurd tijdens de inspraakperiode. Deze reacties kwamen van bewoners, ondernemers, woningcorporaties en vastgoedontwikkelaars uit de buurt. Opmerkingen en suggesties zijn gegeven over onderwerpen zoals: bereikbaarheid en parkeren, leefbaarheid, de Nieuwe Meervaart en de ontwikkelingen op en rondom het Osdorpplein. Het Kwaliteitsteam de Nieuwe Meervaart, zuidoever Sloterplas en omgeving en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hebben advies uitgebracht.

De reacties zijn door de gemeente verzameld en van een antwoord voorzien in de Nota van Beantwoording. Hierin is aangegeven wat we wel en niet kunnen aanpassen in de plannen of ter afweging meenemen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De input van belanghebbenden heeft veel waardevolle ideeën opgeleverd.

5.1.3 Veelbesproken onderwerpen

In de participatiebijeenkomsten en in de inspraakreacties werd een aantal onderwerpen vaak aan de orde gesteld: de Nieuwe Meervaart en de Sloterplas, verkeer en parkeren, ontwikkelingen Stadscentrum Osdorpplein en betaalbaar wonen. De belangen, zorgen en reacties over deze en andere onderwerpen zijn meegenomen in de afwegingen voor de wijzigingen op het plan. Een samenvatting van een aantal veelbesproken onderwerpen is hieronder te lezen.

De Nieuwe Meervaart

De nieuwe locatie voor de Meervaart is een veelbesproken onderwerp. In het concept stedenbouwkundig plan zijn 3 mogelijke opties in het water van de Sloterplas aan de zuidwestoever met elkaar vergeleken. Een meerderheid van de inspraakreacties ging over de locatie van de Nieuwe Meervaart. Indieners spraken onder andere hun ontevredenheid uit over de bouw van een nieuw theater in de Sloterplas. De Sloterplas is en blijft voor veel mensen een belangrijke plek in Nieuw-West. Er zijn onder andere zorgen over de ruimtelijke ervaring zoals het weidse uitzicht over de Sloterplas. Omwonenden hebben daarnaast zorgen over eventuele geluidsoverlast tijdens de bouw en in de definitieve situatie. Van de drie mogelijke opties werd optie Zuid (zuidwesthoek) het meest genoemd als de voorkeuroptie.

Bereikbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid van Stadscentrum Osdorpplein en omgeving wordt belangrijk gevonden. De Meer en Vaart en Tussen Meer zijn drukke wegen waar vaak hard wordt gereden. In de mogelijke toekomstvisie voor fase 2b (die nog nader verkeerskundig worden onderzocht) worden maatregelen onderzocht om de barrièrewerking van de Meer en Vaart te verminderen en de Tussen Meer te herinrichten met meer ruimte voor voetgangers,



fietsers en groen. Daarnaast vinden mensen dat er voldoende parkeerplekken moeten zijn voor auto's, scooters en fietsen. In de plannen voor fase 2a is hier rekening mee gehouden conform de Amsterdamse parkeernormen.

Veiligheid
Het thema veiligheid is een belangrijk thema in de buurt. Mensen uiten zorgen over overlast in het gebied dat leidt tot een gevoel van sociale en fysieke onveiligheid. Genoemd worden overlast door hangjongeren, scooter- en autoverkeer dat met hoge snelheden rijdt en criminaliteit in de buurt. Dit thema is diverse keren bij verschillende loketten aan de orde gesteld met het verzoek de overlast zo veel als mogelijk te beperken. Het verbeteren van de veiligheid op straat is een belangrijke ambitie van de gemeente en staat daarom ook hoog op de agenda. In het plan wordt ingezet op levendige plinten en 'ogen op straat' om het gevoel van veiligheid te verbeteren.

Vergroening
Een zorgpunt in de buurt is het ontbreken van voldoende openbaar groen in de vorm van bomen, struiken en planten. Er vindt in dit gebied een grote verdichting plaats waardoor de beschikbare openbare ruimte schaarser wordt. Er wordt gepleit dat de aanwezigheid van groen belangrijk is voor de biodiversiteit, een goede inrichting tegen hitte en de aantrekkelijkheid bevordert van pleinen. Bij de herinrichting van het Osdorpplein is geprobeerd zoveel mogelijk groen op te nemen in de openbare ruimte en de kwaliteit van het groen te verbeteren.

Afval en vervuiling
Een ander thema dat tijdens gesprekken met de buurt en in inspraakreacties ter sprake is gebracht is afval. Mensen wijzen erop dat de hoeveelheid (zwerf) afval op verschillende plekken in het gebied een probleem is. Er worden uiteenlopende plekken benoemd waar vervuiling voorkomt zoals de boulevard aan de Sloterplas en de openbare ruimte op en rondom het Osdorpplein. Verder is genoemd dat de openbare ruimte rondom bouwprojecten al snel rommelig oogt door het niet onderhouden groen aan de randen van de projecten. Niet-onderhouden groen wordt vaker als niet bedoelde afvallocatie gebruikt. Mensen benoemen meerdere oorzaken voor de afval overlast, zoals het aanbiedgedrag van huisvuil en grofvuil, de frequentie van het ophalen van het afval en het aantal afvalpunten. In de uitwerking van het ontwerp wordt dit zorgpunt meegenomen.

Stedelijke verdichting
Er zijn ook meerdere reacties binnengekomen met betrekking tot verdichting, hoogbouw, groen en de toevoeging van nieuwe functies zoals een hotel. Door de verdichting zijn er minder openbare parkeerplekken en wordt er hoger gebouwd. Omwonenden maken zich zorgen over de ontwikkelingen van Tussen Meer Zuid, in het specifiek over de bouwhoogte en de afstand van de bebouwing. In het stedenbouwkundig plan is de verkaveling van de Tussen Meer Zuid aangepast, met meer afstand tot de hogere bebouwing aan de zuidzijde ervan. Er zijn daarnaast meerdere reacties en vragen gekomen over het behoud van de bestaande bomen en de integratie van duurzaamheidsmaatregelen in het plan. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en Tussen Meer Zuid worden leefbaarheid en het Amsterdamse duurzaamheidsvoornemen meegenomen als belangrijke uitgangspunten.

Andere onderwerpen
Het aanbod aan kunst en cultuur en voorzieningen voor jongeren zijn ook onderwerpen die regelmatig ter sprake kwamen. In het Verhalenhuis is een uitgebreid aanbod aan kunst en cultuurvoorzieningen opgenomen, die ook voor jongeren bedoeld zijn (radio, cinema, bibliotheek e.d.). Ook de invulling van de huidige locatie van de Meervaart was een veelbesproken onderwerp, met name het hotel. Is daar behoefte aan? Dit nemen we mee in de verdere uitwerking van deze locatie. Een andere wens die naar voren kwam is een groter en gevarieerder aanbod aan winkels en horeca. De plannen voor fase 2a zorgen voor deze uitbreiding. Voor kinderen zijn meer speelplekken gewenst. Op de noordkade van de Nieuwe Osdorpergracht worden sport- en speelvoorzieningen geplaatst. Daarnaast komen er verspreid door het gebied speelplekken: in het buurtpark aan de Van Suchtelen van de Haarestraat, in de groenstrook in de nieuwe Martini van Geffenstraat en in het te vernieuwen plantsoen in de Hanenbergstraat. De urban sports / free running speel- en sportplek aan de Sloterplas wordt uitgebreid. Ook is er behoefte aan genoeg hondenuitlaatplekken. In de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte wordt bekeken of en waar in de buurt hiervoor mogelijkheden zijn. In principe zijn in de omliggende parken voldoende mogelijkheden voor het uitlaten van honden. Het opruimen van de hondenpoep door de uitlater van de hond is verplicht, echter blijft een punt van aandacht.

5.1.4 Consultatie gebouweigenaren, ontwikkelaars en erfpachters

Naast gesprekken met bewoners en belangstellenden zijn er gesprekken gevoerd met eigenaren, projectontwikkelaars en erfpachters. Op een aantal ontwikkellocaties leidde dit tot het gezamenlijk aanpassen van het concept SP om te komen tot een beter plan. Inmiddels wordt gewerkt aan overeenkomsten en stedenbouwkundige planuitwerking ten behoeve van de ontwikkeling van de locaties Bladergroen, SuHa3, Tussen Meer Zuid en Noordwesthoek. Met de erfpachters en eigenaren van gebouwen aan de

noordrand van het stadscentrum zijn informerende en verkennende gesprekken gevoerd. Dit deel is onderdeel van de lange termijnplanning, fase 2b, en wordt op termijn in samenspraak met betrokken partijen uitgewerkt.

5.2 Vervolg participatie

5.2.1 Doelstelling

De participatiedoelstelling vormt de basis voor de inrichting van het omgevingsmanagement van het project in de toekomst en daarmee ook van de participatieaanpakken van deelprojecten. De Inspraakverordening (2016) en Beleidskader Participatie (2021) van gemeente Amsterdam fungeren hiervoor als kader en er wordt gehandeld in de geest van de nieuwe nog vast te stellen (naar verwachting in de loop van 2024) Participatieverordening van de gemeente. We onderscheiden de volgende participatiedoelen:

Zorgen voor een kwalitatief betere leefomgeving
Bij de transformatie van Osdorpplein en omgeving willen we lokale kennis, expertise en creativiteit van betrokkenen en belanghebbenden gebruiken om de plannen, van initiatieffase tot en met uitvoering en beheer, beter te maken. Ook willen we dat de leefomgeving zo veel mogelijk aansluit bij de behoefte van bewoners zodat deze ook goed gebruikt wordt.

Vergroten van begrip
Een andere doelstelling is om bewustwording te creëren door ingrijpende wijzigingen actief en tijdig met belanghebbenden te delen. Met de omgeving wordt het gesprek gevoerd over de huidige stand van zaken en de vervolgstappen. Daarmee ontstaat ook vaak meer begrip tussen belanghebbenden onderling in de omgeving en de gemeente voor gemaakte keuzes en is de omgeving beter voorbereid op mogelijk te verwachten overlast tijdens de bouw.

5.2.2 Omgevingsscan

Belangen en issues
De opgave voor het vernieuwen van het Osdorpplein brengt voor de mensen die in de buurt wonen of werken zogenaamde issues met zich mee. Dit zijn zaken waar men belang aan hecht en zich soms zorgen over maakt. In de tijdelijke situatie zijn dat bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden die kunnen leiden tot geluidsoverlast, trillingshinder, omleidingen en verminderde leefbaarheid. In de definitieve situatie kan worden gedacht aan een andere inrichting van de openbare ruimte waardoor functies een andere plek krijgen (bijvoorbeeld afvalpunten en speellocaties), een ander straatbeeld of veranderde routes voor voetganger, fietser en auto. Bij het betrekken van de omgeving bij de vernieuwing van het Osdorpplein vinden we het belangrijk om te weten welke issues en belangen er vanuit de omgeving spelen, zodat we daar rekening mee kunnen houden in de plannen. Mede op basis hiervan wordt het participatieniveau bepaald.

We hebben door een omgevingsscan een aantal belangen en issues in beeld gebracht. Voorbeelden daarvan zijn:

- Kwaliteitsgroen in de openbare ruimte
- Hoogbouw: uitzicht en bezonning
- Verbeteren bereikbaarheid van het gebied
- Afvalpunten (aantal en bereikbaarheid)
- Speelvoorzieningen en speelaanleidingen
- Invulling maatschappelijke voorzieningen
- Sociale veiligheid
- Parkeerhinder op stoepen en pleinen
- Opheffen parkeerplekken op maaiveld.
- Leefbaarheid tijdens werkzaamheden
- Overlast door opslag bouwmaterialen.
- Wantrouwen vanuit omgeving t.o.v. gemeente en oud zeer
- Beheer en schoon (rattenoverlast, zwerfafval, hondenpoep etc.).

Issues zijn vaak locatie- en situatie-afhankelijk. In het project wordt per deelproject bekeken welke issues er spelen.

Doelgroepen
Door het in kaart brengen en analyseren van de issues en belangen die spelen in het project kan worden onderzocht welke doelgroepen relevant zijn en welke positie zij innemen in het krachtenveld. Per deelproject is een analyse van de afgebakende doelgroep nodig. Bij de uitwerking hiervan staan we ook stil bij de representativiteit van de belanghebbenden: welk en wiens belang brengen zij in en hoe wordt daarmee omgegaan?

In deze paragraaf zijn de belangrijkste stakeholders bij de vernieuwing van Osdorpplein in kaart gebracht:

- Bewoners in en rondom Stadscentrum Osdorpplein (huidig en toekomstig)
- Bewoners in omliggende gebieden van het Osdorpplein:
  - Osdorp-Midden
  - De Aker
  - De Punt
  - Sloten/Nieuw-Sloten
- Bezoekers en gebruikers van het plein
  - Algemene bezoekers
  - Mindervaliden
  - Ouderen
  - Jongeren
  - Personen met een beperking.

- Ondernemers Stadscentrum Osdorpplein;
- (Semi) gemeentelijke instellingen zoals OBA, Theater de Meervaart, GGZ Ingeest en het Stadsloket;
- Belangenorganisaties zoals de Vrienden van de Sloterplas;
- Gebouweigenaren en ontwikkelaars zoals Kroonenberg, Lebo, MRP, Eigen Haard etc.;
- Raakvlakprojecten zoals vernieuwing Tussen Meer I en II (deel buiten Osdorppleingebied), herinrichting Lelylaan, etc.;
- Maatschappelijke organisaties en sleutelfiguren om doelgroepen in de breedte te betrekken:
  - Combiwell
  - Moskeeën in de buurt (Turkse moskee, Sadik Moskee, etc.)
  - Hart van Osdorp en De Opgang (christelijke insteek)
  - Bewonersorganisatie Eigenwijks
  - Jongeren Informatiepunt Amsterdam (JIP)
  - Grote Spelers
  - Activiteitencentrum De Wachter.

5.2.3 Kernwaarden

Uit de omgevingsscan blijkt dat de gebiedstransformatie een complexe opgave is met een groot aantal belanghebbenden waar diverse, en soms tegengestelde, belangen een rol spelen. Aangezien de ontwikkelingen meer dan 10 jaar zullen duren en veel belanghebbenden raken, is het van belang vanuit heldere kernwaarden te werken. De kernwaarden hebben als doel: het werken aan vertrouwen en bij te dragen aan de participatie-doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 5.2.1.

Onderstaande kernwaarden sluiten aan bij de Leidraad Burgerparticipatie zoals vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van het Beleidskader Participatie (2021).

- **Tijdig:** we betrekken stakeholders tijdig in een periode dat stakeholders mee kunnen praten.
- **Zinvol:** de input die opgehaald wordt in de participatie wordt daadwerkelijk meegenomen in de besluitvorming en het project.
- **Transparant:** als we weten wat er speelt dan vertellen we het. We nemen de omgeving mee in de te nemen stappen. Zoveel als mogelijk delen we documenten en kunnen er ook voor kiezen om documenten te delen die nog niet definitief zijn als dat het proces helpt.
- **Open en eerlijk:** we zijn toegankelijk en beschikbaar voor vragen en opmerkingen (open luiken).
- **Duidelijk zijn over kaders:** stakeholders weten waar wel en niet over kan worden meegepraat en op welke manier.
- **Navolgbaar:** we hanteren een helder proces waar de gemeente zich ook aan houdt.
- **Belangen staan centraal:** stakeholders met de grootste belangen krijgen de meeste aandacht en waar we kunnen wegen we belangen mee in het project.
- **Kwaliteit verhogen:** we benutten kennis en kunde van de omgeving om de kwaliteit van het project te vergroten.
- **Actief werken aan betrokkenheid:** we zullen ons blijvend, actief inspannen om de betrokkenheid van de omgeving te vergroten.
- **Werken aan vertrouwen:** we werken aan het realiseren van het project maar ook aan het lange termijn vertrouwen tussen gemeente en stakeholders.
- **Leuk en toegankelijk:** meepraten met het project doen we op een manier waar stakeholders energie van krijgen en waarvan de vorm geen groepen uitsluit, maar juist bij betrekt.

5.2.4 Participatiecyclus

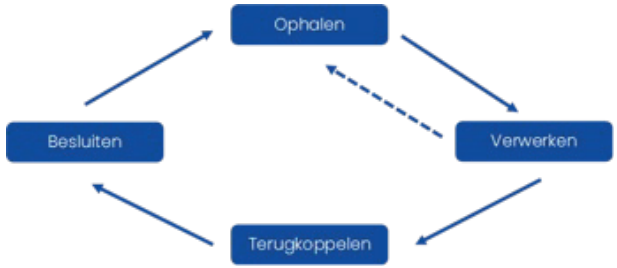
De participatie van een deelproject doorloopt een participatiecyclus. Het organiseren van alleen bijeenkomsten – hoeveel dat er ook mogen zijn – is niet genoeg. Juist een goed doordacht totaal-participatieproces voegt waarde toe, en daar zijn misschien zelfs minder participatiemomenten of bijeenkomsten voor nodig. We richten ons op doorlopende participatie. Want participatie met de omgeving eindigt niet aan het eind van een bepaalde fase of project, maar kan zelfs de start zijn van een proces waar belanghebbenden zelf verantwoordelijk worden voor het vormgeven, inrichten en beheren van hun omgeving. Deze cyclus bestaat uit de volgende stappen:

1. **Ophalen.** In deze stap worden belangen van betrokkenen uit de omgeving geïnventariseerd. Daarnaast worden meningen, ideeën en wensen voor verdere planontwikkeling opgehaald. Hoe verder in de planvorming, hoe meer de nadruk op het laatste komt te liggen omdat de meeste belangen dan geïnventariseerd zijn.

2. **Verwerken**. In deze stap wordt afgewogen welke belangen, ideeën en wensen een plek krijgen in het plan en welke niet of verder moeten worden onderzocht. Deze afweging wordt goed onderbouwd en vastgelegd. Zie voor meer informatie hierover het kopje ‘belangenafweging: waarom en hoe?

3. **Terugkoppelen.** De conceptplannen worden aan de omgeving gepresenteerd waarbij wordt aangegeven welke belangen, ideeën en wensen zijn meegenomen, welke niet en welke verder worden onderzocht met bijbehorende onderbouwing. De omgeving geeft hierop een reactie.

4. **Besluiten.** De plannen worden ter besluitvorming aan de bestuurders voorgelegd. Onderdeel hiervan is de onderbouwing welke belangen en input uit de omgeving zijn meegenomen, en de reacties van de omgeving op het plan. Het besluit wordt vervolgens gecommuniceerd naar deelnemers en belanghebbenden.



5.2.5 Participatieniveau vernieuwing Stadscentrum Osdorpplein

Het toekennen van het niveau voor participatie hangt af van het issue, het belang en ook de mate van invloed van de belanghebbende. Daarnaast is het van belang hoe haalbaar en ook zinvol participatie is. De kansen voor participatie binnen het gehele projectgebied Osdorpplein liggen bij het informeren en meedenken (raadplegen) en adviseren voor specifieke projectonderdelen.

Met informeren wordt de omgeving in de project-omgeving meegenomen in de inhoud van het project en wat er gaat gebeuren. In principe is de participatie binnen dit projectgebied gericht op informeren als het onderhouds- en vervangingswerkzaamheden in de openbare ruimte betreft. Er is weinig tot geen ruimte voor het uitoefenen van invloed of zeggenschap voor inwoners. Straten en stoepen moeten eenmaal van tijd tot tijd onderhouden of vervangen worden. Dit geldt ook als het gaat om kaders en beleidsuitgangspunten, zoals het autoluw maken van het gebied of ingevoerde parkeernorm. De gemeente informeert de omgeving over de stedenbouwkundige kaders (stedenbouw-kundig plan) voor nieuwbouw.

Er liggen ook kansen voor meedenken (raadplegen). Met meedenken worden de plannen voorgelegd aan de omgeving, dit kan een (concept) ontwerp zijn of variantenstudie. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om meningen, ervaringen en ideeën naar voren te brengen of voorkeuren aan te geven. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.

Tot slot liggen er kansen om advies van de omgeving te vragen. De belanghebbenden worden in een vroeg stadium betrokken waar er ideeën en suggesties opgehaald worden. Deze ideeën spelen een volwaardige rol om het plan vorm te geven. In Stadscentrum Osdorpplein is de gemeente verant-woordelijk voor o.a. de inrichting van de openbare ruimte en daarmee de invulling van de openbare verblijfs- en recreatieplekken met groen, voorzieningen en kunst. Juist om de kwaliteit te borgen voor de inrichting van de openbare ruimte liggen hiervoor kansen.

Omdat elk deelproject een andere context kent, verschilt het specifieke participatieniveau ook per deelproject. Het is hierbij van belang om de duidelijk te hebben wat de kaders zijn en hoeveel ruimte er is om belangen uit de omgeving mee te nemen. Aan de hand van een strategisch omgevingsmanagement (SOM) Quick Scan wordt voor elk deelproject een participatie aanpak opgesteld en worden de issues, stakeholders en hun belangen stapsgewijs geïnventariseerd en geanalyseerd. Aparte participatieaanpakken bij deelprojecten zijn o.a.:

- Integrale opgave inpassing de Nieuwe Meervaart / zuidwestoever
- Kop van de Nieuwe Osdorpergracht;
- Inrichting Nicolaas Anslijnstraat;
- Openbare ruimte Tussen Meer Zuid;
- Buurtpark SuHa3.

Participatieniveau bij ontwikkeling door derden

In het projectgebied Stadscentrum Osdorpplein worden gebouwde ontwikkelingen niet alleen vanuit het project geïnitieerd. Er zijn projecten van de gebiedspartners die zich binnen de fysieke scope bevinden of de scope raken zoals de vernieuwing Tussen Meer I en II (deel buiten Osdorppleingebied), herinrichting Lelylaan en de nieuwbouw en transformatieprojecten van eigenaars. Het is belangrijk om afstemming met deze projecten te hebben en waar nodig en mogelijk een gezamenlijke participatie uitgangspunten op te zetten. Hoewel de gemeente de omgeving informeert over de stedenbouwkundige kaders, nemen de vastgoedpartijen het voortouw om participatie en communicatie te organiseren voor eigen geïnitieerde projecten, zoals de ontwikkeling van de gebouwen en bijbehorende binnentuinen. De gemeente trekt samen op met de eigenaars en houdt regie op de overkoepelende participatie uitgangspunten, zodat de samenhang tussen de verschillende projecten geborgd blijft.

5.2.6 Vervolgproces investeringsnota en bijbehorende plannen

De Nota van Beantwoording en de aangepaste plannen worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna neemt de gemeenteraad een besluit over de plannen van fase 2a. Iedereen die een inspraakreactie heeft gestuurd, ontvangt de nota

van beantwoording en wordt geïnformeerd over de vergadering van de raadscommissie waarin de plannen worden besproken. In deze vergadering is er een mogelijkheid om de inspraakreactie mondeling toe te lichten aan de raadscommissie.

Bewoners, ondernemers en andere betrokkenen worden ook uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst waar een verdere toelichting wordt gegeven op de plannen en wat er met de inspraakreacties is gebeurd. Daarnaast worden bijeenkomsten voor de belanghebbenden rondom de gebiedsontwikkeling SuHa 3 en Tussen Meer Zuid georganiseerd omdat hier de grootste wijzigingen in het stedenbouwkundig plan zijn.

Meer informatie over de plannen is te vinden op amsterdam.nl/osdorpplein en in de huis-aan-huis verspreide speciale editie van de Vernieuwingskrant over het stedenbouwkundig plan en investeringsnota.

Op de hoogte blijven

Op de website www.amsterdam.nl/osdorpplein en de BouwApp Stadscentrum Osdorpplein wordt het laatste nieuws gedeeld over de voortgang van de vernieuwing van Stadscentrum Osdorpplein. Hier zijn ook alle belangrijke documenten te downloaden. Ook kan men zich hier inschrijven voor de digitale nieuwsbrief ‘Osdorpplein’. Minimaal drie keer per jaar verschijnt de Vernieuwingskrant, die op ruim 17.000 adressen huis-aan-huis wordt bezorgd in en rondom Stadscentrum Osdorpplein.

De ‘Bouwapp’ omvat de laatste informatie over het project. Deze is voor iedereen te downloaden. Onder de naam ‘Stadscentrum Osdorpplein’ is het project terug te vinden.





6. Organisatie

Veel partijen werken samen aan de transformatie van Stadscentrum Osdorpplein: gemeente, eigenaren en erfpachters (eigenaren van gebouwen op in erfpacht uitgegeven grond), ondernemers en sociaal culturele en maatschappelijke organisaties.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden door de gemeente zijn het projectteam Stadscentrum Osdorpplein en het projectteam Nieuwe Meervaart opgericht. Daarin zitten vertegenwoordigers van de betrokken diensten van de gemeente Amsterdam en stadsdeel Nieuw-West. Zij voeren de taken uit die van gemeentekant nodig zijn om de transformatie mogelijk te maken.

Het projectteam Stadscentrum Osdorpplein is verantwoordelijk voor het maken van de plannen voor de vernieuwing van Stadscentrum Osdorpplein, zoals deze investeringsnota en bijlagen. Dit in samenwerking met het projectteam Nieuwe Meervaart. Ook heeft het projectteam Stadscentrum Osdorpplein contact met bewoners, gebruikers, eigenaren en erfpachters uit het gebied en de omgeving. Omdat fase 1 van de transformatie nog volop in uitvoering is, gaat dat contact deels over de lopende werkzaamheden en deels over de plannen voor fase 2a.

Na de vaststelling van de definitieve investeringsnota door de gemeenteraad, zetten de projectteams Stadscentrum Osdorpplein en Nieuwe Meervaart hun werkzaamheden voort. Het projectteam Nieuwe Meervaart werkt verder aan het plan voor het nieuwe gebouw voor de Meervaart. Het projectteam Stadscentrum Osdorpplein begeleidt initiatiefnemers bij het uitwerken van hun plannen, zorgt voor de communicatie met de buurt en treedt op als opdrachtgever voor ontwerp en uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte, kunst en de nieuwe gracht met bijbehorende bruggen.

Daarnaast zorgt zij indien nodig voor het bouwrijp maken van de grond en het verleggen van kabels en leidingen. Belangrijk aandachtspunt voor het projectteam bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden is het zoveel mogelijk beperken van de overlast die onvermijdelijk is bij bouwwerkzaamheden. Alle plannen worden daarom getoetst op de gemeentelijke eisen voor bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van omliggende functies. Daarnaast worden activiteiten ondernomen in het kader van placemaking en gebiedsmarketing.



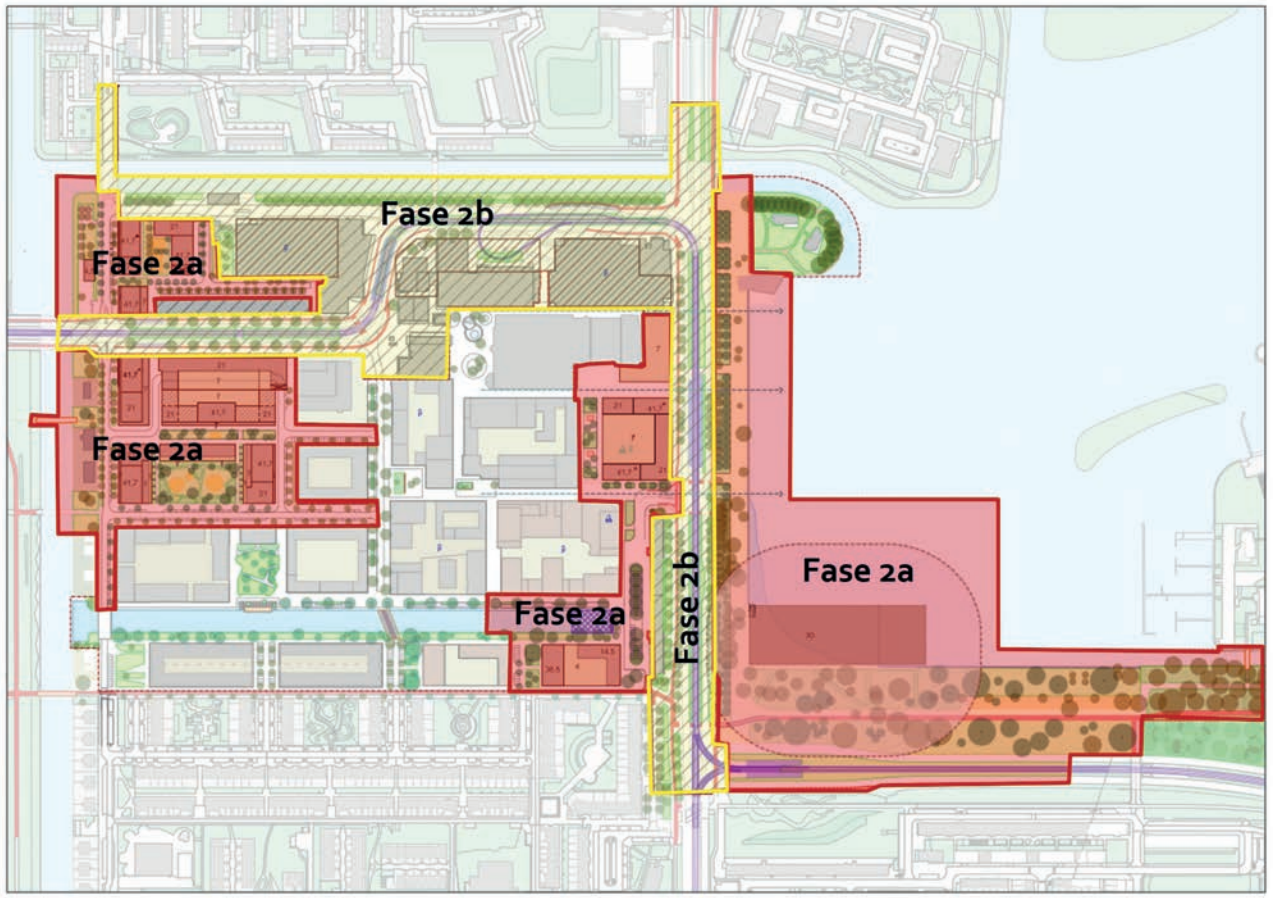
7. Financiën

Een groot deel van het stedenbouwkundig plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2a heeft betrekking op transformaties van bestaande gebouwen. Voor de uitvoering is de gemeente afhankelijk van de medewerking en investeringsbereidheid van de huidige erfpachters. Vandaar de verwachting dat het gebied zich ‘organisch’ zal ontwikkelen.

De ruimtelijke uitwerking van fase 2a wordt financieel getoetst aan de grondexploitatie. Voor de investeringen wordt bij de investeringsnota krediet aangevraagd bij de gemeenteraad. Voor fase 2b wordt dat nog niet gedaan.

Investeringen
De belangrijkste investeringen in fase 2a betreffen de begeleiding en uitvoering van de herinrichting van de zuidwestoever vanwege de inpassing van een nieuwe gebouw voor de Meervaart in de Sloterplas, het bouwrijp maken van de ontwikkellocaties en de herinrichting van de openbare ruimte.

Opbrengsten
Het programma uit het stedenbouwkundig plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2a is vertaald naar opbrengsten in de grondexploitatie. Deze vallen uiteen in drie categorieën. Voor kavels in particulier eigendom (1), moet de gemeente aantonen dat het kostenverhaal verzekerd is. De ‘Wet op de ruimtelijke ordening’ verplicht de gemeente kosten die ze maakt te verhalen op alle grondeigenaren. De gemeente streeft ernaar om deze kosten op vrijwillige basis te regelen door met particulieren ‘Anterieure Overeenkomsten’ te sluiten. Lukt dit niet, dan is de gemeente verplicht een exploitatieplan te laten vaststellen en zo het kostenverhaal te verzekeren. Bij de herziening van erfpachtrechten (2) zullen de investeringen in de openbare ruimte worden gedekt uit de meeropbrengsten van de transformatie. Dit kan zodra de nieuwe bestemming een economisch hogere waarde heeft dan de oude functie en het verschil ten goede komt aan de grondexploitatie. En bij nieuwe uitgiftes (3) komende volledige grondopbrengsten ten gunste van de grondexploitatie.



Resultaat
De opbrengsten van het project zullen niet opwegen tegen de kosten. De grondexploitatie van fase 2a kent een negatief saldo. Vanwege de vernieuwingsopgave zijn de ambities hoog ten aanzien van de openbare ruimte. Door de grote transformatieopgave in het gebied stromen grotendeels alleen meeropbrengsten uit erfpacht naar de grondexploitatie. Deze zullen over het algemeen lager liggen dan grondopbrengsten bij volledig nieuwe uitgifte.

De totale nominale kosten van fase 2a zijn begroot op zo'n € 67,8 mln en de nominale opbrengsten op afgerond € 53 mln. Per saldo kent fase 2a daarmee een negatief nominaal saldo van € -14,8 mln. Op contante waarde (prijspeil 01-01-2023) bedraagt het negatief saldo € -16,7 mln.

Doorkijk naar fase 2b

In fase 2b staan aanpassingen aan de verkeersstructuur voorzien (Meer en Vaart, Tussen Meer, keerlus tram en bus) en de transformatie van enkele kavels aan de noordzijde van het Osdorpplein. De totale investeringen in fase 2b worden begroot op zo'n € 38 mln. De opbrengsten zijn voorlopig doorgerekend op zo'n € 18 mln, waarmee fase 2b uitkomt op een negatief nominaal saldo van € 20 mln. Voor fase 2b zal op een later moment een apart investeringsbesluit voorgelegd worden, waarin krediet aangevraagd wordt voor de investeringen.

Risico's

De medewerking van de vastgoedpartijen in het gebied vormt het belangrijkste risico binnen het hele project, omdat de gemeente medewerking niet kan afdwingen. Daarnaast staan in fase 2a een tweetal hotelontwikkelingen voorzien. Er zal binnen de kaders van het stringente Amsterdamse hotelbeleid gekeken worden hoe hier invulling aan gegeven kan worden. En tot slot vormt de inpassing van de Nieuwe Meervaart nog een belangrijke uitdaging. Gebouw en omgeving zullen aansluiting op elkaar moeten vinden.

De kosten die dit investeringsbesluit met zich meebrengen voor beheer, afvalinzameling en maatschappelijke voorzieningen zijn benoemd en zullen door de betreffende gemeentelijke directies separaat ter besluitvorming worden voorgelegd. Voor bovenplanse ingrepen die samenhangen met de ontwikkeling van fase 2a zal cofinanciering worden gezocht binnen de gemeente en de stadsregio. Eventuele bijdragen en subsidies zijn nog niet ingecalculeerd, maar bieden kans op een positiever financieel resultaat.



Bijlage 1: Advies Kwaliteitsteam de Nieuwe Meervaart, zuidoever Sloterplas en omgeving

Hieronder de volledige tekst van het advies van het Kwaliteitsteam de Nieuwe Meervaart, zuidoever Sloterplas en omgeving over Locatiekeuze Nieuwe Meervaart van 30 november 2022.

Advies: 2022-2
Status: definitief

Onderwerp:	Locatiekeuze Nieuwe Meervaart
Datum en plaats:	30 november 2022, Meervaart, Blauwe Zaal
Kwaliteitsteam:	Han Michel (voorzitter), Annuska Pronkhorst, Yttje Feddes, Ton Schaap, Robert Winkel
Secretaris:	Paul Rosenberg, Eric Snoeck
Toelichting:	Roy Berents (R&D), Yassine Boussaid (de Meervaart)
Overige deelnemers:	Openbare vergadering

Het Kwaliteitsteam de Nieuwe Meervaart, Zuidoever Sloterplas en omgeving is ingesteld door het College van B&W om de bouw van een nieuw theater in alle stadia van ontwikkeling te stimuleren en van een onafhankelijk advies te voorzien. Het team functioneert onder verantwoordelijkheid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Achtergrond
De locatie voor de Nieuwe Meervaart is opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor Centrum Nieuw West, fase 2 en is een onderdeel van de concept-investeringsnota die op 18 oktober jl. is vrijgegeven voor inspraak.
Het kwaliteitsteam heeft het afgelopen jaar in overleg met Ruimte en Duurzaamheid en met het projectteam voor het theater meegedacht en geadviseerd over de mogelijke locaties. In het najaar van 2021 was het programma van eisen voor het gebouw in concept gereed en konden zalen, foyers, kantoor, talentenhuis en makersstudio's op basis van vierkante meters worden uitgewerkt tot een ruimtelijk model.

Op basis van deze volume-studie werd duidelijk dat de aanvankelijk aangewezen locatie middenvoor in de plas vanwege de omvang van het gebouw niet haalbaar was. Op basis van dit inzicht is een nadere stedenbouwkundige analyse gedaan van drie mogelijke locaties, waarvan nu de zuidelijke hoek van de plas bij de Cornelis Lelylaan als 'meest passende locatie' in het concept stedenbouwkundig plan is opgenomen.

Advies
De locatie in de zuidelijke hoek van de plas bij de Lelylaan is in de ogen van het kwaliteitsteam van de drie voorgestelde locaties de enige mogelijke plek voor een theater dat alle beloftes kan inlossen die met dit project zijn verbonden (multifunctioneel, grensverleggend, iconisch, duurzaam). Het gebouw is geen theater in de klassieke zin van het woord. Het biedt naast intensief bespeelde theaterzalen onderdak aan een talentenhuis, zelfstandige horeca en makersstudio's. De mogelijkheid tot interactie tussen de verschillende disciplines in hetzelfde huis is een van de hoofduitgangspunten van het concept. Een gebouw van 14.000 vierkante meter met toneeltorens van dertig meter hoog past niet middenvoor aan de boulevard, die als uitnodigende wandelpromenade inhoud moet geven aan de verbinding tussen het Osdorpplein en de Sloterplas. Een gebouwencomplex op deze plaats blokkeert juist het zicht op de plas en komt met de achterkant naar het Osdorpplein te staan. Op deze locatie zou alleen een bescheiden paviljoen denkbaar zijn dat zich in maat en schaal voegt naar de beschikbare ruimte.

Het kwaliteitsteam ondersteunt om die reden de hoeklocatie bij de Cornelis Lelylaan en adviseert deze plek als enige optie in de bestuurlijke besluitvorming en in het maatschappelijk debat in te brengen. De argumenten daarvoor zijn zowel ruimtelijk als praktisch van aard. Het plaatsen van het theatergebouw in de hoek bij de Lelylaan houdt zowel de lange zichtlijnen over de plas vanaf de noordoever als vanaf de zijde van het Osdorpplein in stand, waarmee voldaan kan worden aan de voorwaarden die voortvloeien

uit de mogelijke aanwijzing van het gebied tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Samen met het horecaeiland aan de ene kant van de baai en het watersporteiland aan de andere kant geeft een theater op die plek programmatische invulling aan de zuidoosthoek van het park. Praktisch gezien biedt de hoeklocatie het voordeel dat de zijde met de hoofdingang zich kan richten op de doorgetrokken wandelboulevard, terwijl de kant van de Lelylaan (zuidoost) beschikbaar komt voor logistieke afwikkeling (loading docks). De plaszijde is daarbij geheel beschikbaar voor foyers en terras.

Tegelijk ziet het kwaliteitsteam een aantal stevige uitdagingen die met de keuze voor deze locatie zijn verbonden en komt met de volgende aanbevelingen.

1. *Maak het zoekgebied voor het gebouw ruimer en betrek de hele zuidoosthoek van het park tot aan de Cornelis Lelylaan bij het projectgebied.*

Op basis van het voorgestelde programma is het gebouw van de Nieuwe Meervaart zo groot dat het over een vrij grote lengte de hoek dichtzet. Om te passen in de principes van het AUP zou deze hoekoplossing veel transparanter moeten zijn en wandelaars en fietsers juist een bijzondere beleving van de plas moeten bieden. Dat vraagt om een ruimer plangebied waarin ontwerpers de mogelijkheid wordt geboden om groen (park), blauw (plas) en gebouw optimaal in samenhang te brengen. Ook de buitenprogrammering van het theater vraagt om een goede landschappelijke inbedding. Wanneer het onderwerp van de uitvraag (aan architecten) wordt beperkt tot een theatergebouw binnen een afgegrensd bouwvlak in de plas dan blijft een optimale landschappelijke en ruimtelijke inpassing bij voorbaat buiten bereik. Het argument dat met bouwen in de plas de hoofdgroenstructuur niet wordt geraakt is zuiver theoretisch en klopt niet met de essentie van de eenheid van Sloterpark en Sloterplas. Het kwaliteitsteam bepleit dus uit te gaan van een groter zoekgebied voor de plaatsing van het theater, een zoekgebied dat zich uitstrekt tot aan de Cornelis Lelylaan. In de herinrichting van de openbare ruimte moet de hele ‘zuidbaai’ van de Sloterplas worden betrokken.

2. *Teken een realistisch voorstel voor de infrastructuur rond het gebouw.*

De aan- en afvoer van decorstukken en de bevoorrading van kantoor en theater leiden, in aanvulling op de reguliere bezoekers, tot een flink aantal verkeersbewegingen in het park. Dat blijft tot nu toe, zoals ook in de openbare vergadering naar voren werd gebracht, ‘the elephant in the room’ maar is voor deze locatie wel de ‘conditio sine qua non’. Zorg dus voor een verkeerscirculatieplan waarin alles wat loopt, fietst en rijdt is opgenomen. Hoe kruisen vrachtwagens de fiets- en wandelpaden? Kan een tunnel naar de loading docks van het theater een oplossing zijn en is dat realistisch? Waar stoppen de taxi’s en waar is gelegenheid tot het stallen van fietsen? Hoe kan de continuïteit van het Rondje Sloterplas langs de oever worden geborgd? Het kwaliteitsteam adviseert hier een tussenstap in te bouwen voor nadere studie, waarbij ook de afdeling Verkeer en Openbare Ruimte van de gemeente wordt betrokken.

3. *Betrek bewoners en belanghebbenden beter bij de uitwerking van de locatie.*

De bouw van een nieuwe Meervaart is een verrijking voor Centrum Nieuw West en biedt een unieke gelegenheid om een prachtige nieuwe voorziening toe te voegen aan het Amsterdamse aanbod van cultuurgebouwen. Daarover bestaat vrij weinig verschil van mening. Draagvlak voor de locatie kan alleen groeien door een transparant proces waarin duidelijk wordt uitgelegd waarom bepaalde keuzes worden gemaakt en waarbij het kennisniveau van burgers en overheid in balans is. Cruciaal daarin is het proces van de ontwerpuitvraag, architectenselectie en de uiteindelijke beoordeling van bouwplannen. Het kwaliteitsteam adviseert dat proces zoveel mogelijk in openbaarheid vorm te geven.

Amsterdam, 30 november 2022
Kwaliteitsteam Nieuwe Meervaart en omgeving,

Han Michel, voorzitter

Bijlage 2: Advies Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Hieronder de volledige tekst van het advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur Investeringsnota en Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 - Nieuwe Meervaart van 13 februari 2023.

Onderwerp: TAC-advies Investeringsnota en Stedenbouwkundig Plan Stadscentrum Osdorpplein fase 2 - Nieuwe Meervaart

Geachte heer Berents,

Op 2 november 2022 heeft u een advies gevraagd voor de concept Investeringsnota en het Stedenbouwkundig Plan 'Stadscentrum Osdorpplein fase 2' in Amsterdam Nieuw West. Aangezien het gaat om een initiatief met doorwerking in de Hoofdgroenstructuur is een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) ingewonnen. Dit advies vormt een noodzakelijk onderdeel van de toetsing aan de uitgangspunten van de Structuurvisie door B&W. De TAC is gehouden haar adviezen te baseren op de richtlijnen die zijn vastgelegd in het nog vigerend instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur van de Structuurvisie Amsterdam 2040 – 'Economisch Sterk en duurzaam'. Voor de Sloterplas en omgeving geldt in verband daarmee nog als primair toetsingskader het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark (vastgesteld 5 juni 2002). Meest recentelijk heeft de TAC op 12 december 2019 gepreadviseerd over de nieuwbouw Meervaart. In een eerder stadium adviseerde ze over het bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving (31 januari 2013), over de aanleg van een heuvel Sloterplas zuidwestoever (25 oktober 2012) en over het bestemmingsplan Sloterplas en omgeving (11 augustus 2016).

Beleidskader
Het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark heeft als doel gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Een aantal beleidsintenties is als kern van de opgave voor Sloterpark benoemd:

- De kracht van het verbindende netwerk opvoeren.
- De onbepaaldheid van de ruimte doorbreken door een meer formele afbakening en organisatie van de ruimte.
- Een goed beheer, onderscheidend voor de verschillende deelgebieden.

Voor een aantal thema's (water, recreatieve routes, parkeren, kunstwerken en voorzieningen) zijn uitgangspunten en streefbeelden opgesteld.

In het visiedeel van de Structuurvisie staat de ambitie voor de Sloterplas met als hier relevante elementen:

- Recreatieve attracties toe te voegen en andere functies met een breed publiek en reikwijdte. In de integrale beleidsvisie voor het gebied is voor de zuidoever een specifiek profiel beschreven: stedelijk, shopping en vermaak; tegenover de westoever: sport, leisure, adventure en groen.
- Sloterplas en -park in samenhang te ontwikkelen met centrumontwikkeling Osdorpplein.

Stadspark	
Gebruik, gewenste beleving	Een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context. Specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen zijn aanwezig. Natuurlijke elementen en tuin- en landschapsarchitectonische kwaliteiten vormen bijzondere attracties.
Gewenste zonering	Entreezone, parkzone met intensief en extensief gebruikte delen. Extensief gebruikte delen bij voorkeur met natuurlijk karakter (natuurzone).
Type beheer	Intensief tot extensief.
Ontsluiting	Maximaal.
Bezoekersdruk	Intermediair tot hoog.
Voorbeelden	Erasmuspark, Eendrachtspark, Baanakkerspark, Gijsbrecht van Aemstelpark, Sloterpark, Noorderpark, Westerpark, Vondelpark.
Beleidsintentie	Hoge bezoekersaantallen en een hoge gebruiksintensiteit. De voorzieningen en de ontsluiting moeten erop afgestemd zijn zoveel mogelijk mensen te bedienen, zonder dat het groene karakter verloren gaat. Binnen de randvoorwaarden van het recreatieve gebruik moet het beheer erop gericht zijn dat het park zoveel mogelijk verschillende soorten planten en dieren herbergt. Parken mogen niet opgevuld worden met verspreide, maar dominante bebouwing. Het cultuurhistorisch karakter moet in stand blijven. Het gebied moet zorgvuldig beheerd worden volgens een goedgekeurd beheerplan. Evenementen die aansluiten bij de mogelijkheden, het karakter, de omvang en de opzet van het park (bijvoorbeeld culturele en muzikale voorstellingen, sportevenementen en manifestaties).
Inpasbare voorzieningen	Entree- en parkzone: Informatieborden, kiosk of andere kleinschalige horecavoorziening, kleine sport/spel voorzieningen zoals kinderspeelplaats, speelweide, kinderbadje, fitnesstoestellen, kinderboerderij, centrum milieueducatie, verhard basketbalveld, kunstwerken e.d.. Tijdelijke toiletten (bijvoorbeeld bij evenementen of in de zomer bij de kinderbadjes). Grootte en uitvoering van de voorzieningen is afhankelijk van de grootte en de gebruiksintensiteit van het park. Natuurzone: Groene attracties zoals een natuurpad, rosarium of kruidentuin. Natuurlijke elementen mogelijk, zoals een natuurvriendelijke oever of bloemenweide. Geen parkeervoorzieningen. Oplossingen voor parkeren ten behoeve van voorzieningen moeten buiten het park worden gevonden. In totaal mag maximaal 5% van het stadspark verhard en/of bebouwd zijn. Voorkomen dat parken een overmaat aan voorzieningen krijgen. Nieuwe infrastructuur alleen als dat een recreatieve meerwaarde geeft.

Het Plan

De voorliggende concept investeringsnota met bijbehorend concept stedenbouwkundig plan beschrijft het plan voor en de aanpak van fase 2 van de verdere transformatie van winkelgebied Osdorpplein naar een stedelijk centrumgebied voor Nieuw-West. Onderdeel daarvan is de ruimtelijke inpassing van de Nieuwe Meervaart en de daarmee samenhangende integrale herinrichting van de zuid- en westoever van de Sloterplas.

De Meervaart is uit zijn jasje gegroeid en voldoet niet meer aan de huidige technische eisen. Een nieuw, groter en minder gesloten gebouw wordt gewenst. Van de drie onderzochte opties voor plaatsing in de Sloterplas (Noord, Midden en Zuid), komt de zuid-optie (in het water ter hoogte van de hoek Lelylaan-Meer en Vaart) als voorkeurslocatie naar voren. Het groen op de zuidoever maakt onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur. De Nieuwe Meervaart wordt alzijdig en groter dan de huidige, met een oppervlak van 14.000 m^2 op een footprint van minimaal 6.600 m^2 en maximaal 9.000 m^2.

De maximale bouwhoogte is 30 meter. In de Nieuwe Meervaart komt:

- Een theater
- Ruimte voor talentontwikkeling en educatie
- Ruimte voor productie en repetitie: studio's voor theatermakers en huisgezelschappen
- Ruimte voor evenementen in combinatie met gebruik van omliggende openbare ruimte
- Multifunctionele ruimtes (ook voor congresfunctie en ondergeschikte zakelijke verhuur)
- Kantoren voor bovenstaande functies
- Horeca ondersteunend en passend bij bovengenoemde functies (voorstellingshoreca, daghoreca, evenementen, zakelijke verhuur e.d.).

Op het dak komen dakterras(sen) en daktuin(en). Een relatie tussen binnen en buiten wordt nagestreefd met een open foyer en horeca met terrassen, transparante studio's en podia en tribunes voor buitenprogrammering.
De ontsluiting voor laad- en losverkeer vindt plaats vanaf de Lelylaan of vanaf de Meer en Vaart via een toegangspad. De los- en laadruimtes zullen inpandig zijn. Een mogelijkheid voor kort-parkeren voor touringcars, taxi's of mensen met een beperking wordt nog onderzocht. Parkeren van fietsen en scooters vindt plaats in de omliggende openbare ruimte. Er wordt nog onderzocht of een inpandige fietsenstalling onderdeel kan worden van de ontwerpopdracht. Auto parkeren kan in de publieke parkeergarages aan het Osdorpplein.

De Nieuwe Meervaart moet de nieuwe 'publiekstrekker' in de Sloterplas worden. Dit stelt hoge eisen aan de architectuur en duurzaamheid van het gebouw. Eén ervan is 'alzijdigheid': het gebouw zal geen achterkant hebben.

Voor de bouw van de Nieuwe Meervaart moet water worden gedempt en wordt een deel van wat nu onverhard is bebouwd. Uitgaande van de maximale footprint van 9.000 m^2, zal 2.454 m^2 groen worden verhard en wordt 6.546 m^2 water gedempt en bebouwd. Bij de minimale footprint van 6.600 m^2, zal eveneens 2.454 m^2 groen worden verhard, en wordt 4.146 m^2 water gedempt en bebouwd. In alle gevallen wordt 912 m^2 water extra gegraven aan de westoever van de Sloterplas. Welk aandeel van het te verharden groen onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur is in de plannen niet zichtbaar gemaakt.

In samenhang met deze ontwikkeling zijn voor de zuid- en westoever van de Sloterplas hoge ambities opgenomen. Op de westoever wordt de groene promenade – als onderdeel van het rondje Sloterplas – doorgetrokken vanaf het horeca-eiland naar de hoek Meer en Vaart/ Lelylaan en gaat daar de hoek om tot aan het watersporteiland. Er komt een geleidelijke, architectonisch vormgegeven overgang tussen de oever en het water, bijvoorbeeld met watertrappen. Aan de waterzijde van de Nieuwe Meervaart komt een steiger of omloop annex balkon annex terras, zodat ook daar een doorgaande wandelroute en een verblijfsplek aan het water wordt gecreëerd. Voor de zuidoever aan de Lelylaan (onderdeel van de Hoofdgroenstructuur) is de ambitie gericht op weelderig groen en een parkachtige inrichting, met (grote) nieuwe bomen, nieuwe (oever)- beplanting, meer zitplekken en ruimte om te liggen en te spelen in het gras. Ook komen er speelplekken, een urban sport strip en kunst aan de promenade. Wanneer in de komende jaren de maximumsnelheid op de Meer en Vaart verlaagd wordt naar 30 kilometer per uur en van Meer en Vaart een éénrichting verkeersweg gemaakt kan worden, wordt de Sloterplasoever toegankelijker voor de voetganger. Het plan is de weg te transformeren tot een weelderige bomenlaan met meer voetgangersruimte. Te kappen bomen voor de planvorming worden op deze wijze gecompenseerd.

Advies
Dit advies van de TAC bestaat uit vier onderdelen: een toetsing aan het vigerende beleidskader, een daaruit voortkomend advies om het plangebied aan te passen, een toetsing aan het (nog niet vastgestelde toekomstige beleidskader, en een conclusie met aanbevelingen voor randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling.

Toetsing aan het vigerende beleidskader Hoofdgroenstructuur
Allereerst: vanuit de Hoofdgroenstructuuropgave heeft localisering van de Nieuwe Meervaart op de huidige locatie op het Osdorpplein verre onze voorkeur.

Op grond van de door u verstrekte informatie (concept Stedenbouwkundig Plan en concept Investeringsnota Stadscentrum Osdorpplein fase 2 inspraakversie van oktober 2022) constateert de TAC dat in alle drie de locatieopties in het water de bebouwing van de Nieuwe Meervaart buiten de Hoofdgroenstructuur ligt. De zuidelijke voorkeursoptie ligt er tegenaan; op deze variant richt zich dit deel van ons advies. De TAC deelt de conclusie dat van de drie onderzochte locaties de locatie ter hoogte van de hoek Lelylaan-Meer en Vaart de voorkeur heeft – vanwege het behoud van openheid en weidsheid van plas en oevers, maar ook omdat deze optie mogelijkheden biedt voor een landschappelijke inpassing van het gebouw in het park. Bovendien sluit deze locatie het best aan op het oorspronkelijke ontwerp van het Sloterpark als compositie met groene flanken en stedelijke koppen, vormgegeven om de ruimtelijke beleving van oneindigheid te wekken.

Formeel toetsend is de aantasting van de Hoofdgroenstructuur in oppervlakte relatief gering; deze bestaat uit de doorsnijding ten behoeve van de ontsluiting van het gebouw vanaf de Lelylaan. In haar preadvies constateerde de TAC echter al dat de invloed van het gebouw op de omgeving zo groot is, dat van het plan verwacht mag worden dat gebouw en omgeving in de ontwerpopgave met elkaar in verband worden gebracht. De Nieuwe Meervaart vraagt om een zorgvuldige inpassing in het Sloterpark en een integrale aanpak met de opwaardering van de openbare ruimte van de oevers van de Sloterplas. Daarbij gaat het niet alleen om meer groen, maar ook om meer gebruiksmogelijkheden. Het preadvies definieert de opgave op deze locatie in het landschappelijk opnemen van het gebouw, als onderdeel van een visie op de oevers als geheel. Daarbij gaat het om:

- Het groen en water en de Hoofdgroenstructuur in dit gedeelte van het Sloterpark;
- De aansluiting daarvan op het programma van de Nieuwe Meervaart, en omgekeerd de aansluiting van het gebouw op zijn omgeving – zowel functioneel als visueel;
- De ontsluiting en de verkeersaccommodaties.

Voor de hoek van Meer en Vaart – Lelylaan ligt er de opgave hier een groene kwalitatieve entree en schakel tussen de west- en zuidoever te maken in plaats van een achterkant. In het preadvies heeft de TAC zelfs de (nieuwe) optie van een theater (gedeeltelijk) op de oever in de Hoofdgroenstructuur niet uitgesloten – juist om deze inpassing mogelijk te maken.

De TAC is blij om te zien dat deze aandachtspunten in het voorliggend Stedenbouwkundig Plan ter harte zijn genomen. Het plan gaat uit van een veelzijdig programma gericht op de stad en buurt, een ‘transparant’ gebouw en versterking van de gebruikskwaliteit van de oevers. Voorgestelde ingrepen voor intensivering van gebruik en versterking van boulevardfunctie ondersteunen we. Dat er optimaal wordt ingezet op vergroening en verduurzaming van het gebouw is mooi, al geven we mee dat een groen dak geen compensatie kan zijn voor groen in de Hoofdgroenstructuur dat wordt opgeofferd aan bebouwing of verharding.

Tegelijkertijd baart het voorliggende voorstel de TAC ook zorgen:

- De functie van de Nieuwe Meervaart (theater) is naar zijn aard naar binnen gericht; ook een deel van de programmaonderdelen die (ten opzichte van de bestaande Meervaart) aan de Nieuwe Meervaart zijn toegevoegd heeft dat introverte karakter. Er is spanning tussen deze naar binnen gerichtheid en de ruimtelijkheid van de plek aan de Sloterplas. Er is zorg over de mogelijkheid om een open gebouw te ontwerpen waarin de relatie tussen functie en omgeving (de weidsheid van de plas, het aanliggende groen) vorm krijgt, en die daardoor ook een bijdrage levert aan de belevingswaarde in en vanuit de Hoofdgroenstructuur – het gebouw maakt immers deel uit van het decor van de Hoofdgroenstructuur.
- Het voorgestelde bouwprogramma van de Nieuwe Meervaart is heel omvangrijk (circa 2 keer zo groot als de huidige Meervaart). Dat werkt door in de belevingskwaliteit van dit gedeelte van het Sloterpark: hetzij positief (een iconisch en graag bezocht gebouw met meerwaarde voor de stad en buurt) hetzij negatief (een onaanvaardbare aantasting, door een kolos, van de ruimtelijke ervaring van het Sloterpark).
- De keuze om de Nieuwe Meervaart geheel buiten de Hoofdgroenstructuur te situeren – iets wat we vanuit de doelstelling van de Hoofdgroenstructuur formeel ondersteunen – leidt tot een oplossing die op gekunstelde wijze aansluit bij de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet van het Sloterpark en de Sloterplas.
- In het stedenbouwkundig plan worden nog slechts vrij globale inrichtingsambities voor de zuid- en westoever van de Sloterplas benoemd. De ontwerpopgave voor de groenkwaliteit van de zuidoever is wat de TAC betreft nog onvoldoende uitgewerkt, en geeft daardoor onvoldoende houvast voor vertrouwen dat het goed komt.

Formeel toetsend zijn de feitelijke aantasting en de bovengenoemde zorgen aanleiding voor de TAC om een negatief advies te verbinden aan het voorliggende Stedenbouwkundig Plan.

Plangebied aanpassen?

Echter, graag zou de TAC een stap verder gaan. We zien mogelijkheden voor een alternatief dat tot een daadwerkelijke kwaliteitsimpuls van de Hoofdgroenstructuur en deze hoek van het Sloterpark kan leiden. Het zijn deze mogelijkheden.

De TAC stelt voor in een ontwerpexercitie te beproeven wat het ruimtelijk en functioneel oplevert om de Meervaart niet strak tegen de huidige Hoofdgroenstructuur grens aan te leggen – maar bijvoorbeeld in de richting van de Lelylaan te schuiven, om vervolgens de Hoofdgroenstructuur *om* het gebouw heen te leggen en de Hoofdgroenstructuur daarmee de facto te vergroten. Dat creëert natuurlijk een nieuwe ontwerpopgave – namelijk om het gebouw naar alle kanten open te laten zijn (open deuren, geen blinde gevels op maaiveld). Zo kan de Nieuwe Meervaart een logisch onderdeel van de Hoofdgroenstructuur worden. Concreet kan dit door het plangebied te vergroten en de hoek tot en met de Lelylaan-Meer en Vaart te betrekken bij de ontwerpopgave en daarbij ook deze optie te onderzoeken.

Het nieuwe beleidskader

Ware het nieuwe (nog niet van kracht zijnde) beleidskader Hoofdgroenstructuur al geldend, dan zou de TAC het bovengenoemde voorstel in haar advies op kunnen nemen. In het nieuwe beleid is immers opgenomen dat aanpassingen in de Hoofdgroenstructuur als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen tot een *verbetering* van de Hoofdgroenstructuur moeten leiden. Volgens dit nieuwe beleid valt de voorkeurslocatie voor herontwikkeling van de Nieuwe Meervaart namelijk onder de gebiedsontwikkeling 'Centrum Nieuw-West'. Hier geldt enige flexibiliteit om met het groen van de Hoofdgroenstructuur te schuiven, mits aan de randvoorwaarden voldaan kan worden dat de omvang van het groen in het projectgebied gelijk blijft, onvervangbaar groen behouden blijft en de kwaliteit van de Hoofdgroenstructuur daar toeneemt. Dat kan bijvoorbeeld zijn door herschikking van functies, verbetering van de openbaarheid of verbetering van de toegankelijkheid en bruikbaarheid. Allemaal elementen die ook in het stedenbouwkundig plan genoemd zijn, maar nog te weinig gewicht hebben en aangescherpt kunnen worden. Problematisch blijft wel dat het uitwerkingsniveau van de plannen met betrekking tot de aanraking en inname van de Hoofdgroenstructuur zo laag is, dat er ook in een toets aan het nieuwe beleid geen aanknopingspunt voor de TAC is om erop te vertrouwen dat het wel goed komt. Vereiste vanuit toetsing aan een Fase 3 Plaberum voorstel is immers dat 'het groen vastligt in een integraal ontwerp, waarin de groenstructuur en de Hoofdgroenstructuur groentypen verder zijn uitgewerkt. Vereist onderdeel van het besluit is een concreet uitgewerkte opgave/aanpassing voor de Hoofdgroenstructuur welke in het investeringsbesluit is opgenomen en gedekt'.

Conclusie
Wanneer ondanks dit formele negatieve advies van de TAC de plannen om de Meervaart naar de zuidwesthoek van de Sloterplas te verplaatsen worden doorgezet, adviseert de TAC daarbij een reeks randvoorwaarden in acht te nemen.
Rand voorwaardelijk voor een goede inpasbaarheid van voorliggend stedenbouwkundig plan is om te beginnen dat er een landschapsarchitect betrokken wordt bij de verdere uitwerking – iemand die vanuit landschappelijke deskundigheid en betrokkenheid meewerkt met de landschappelijke en architectonische opgave tot en met de Lelylaan, met als elementen en uitgangspunten:

- Uitwerking van een coulisseontwerp voor de hoek Lelylaan- Meer en Vaart om hier door toevoeging van kwalitatief groen een aangenaam groen verblijfsklimaat te creëren en van de weg af te schermen en zo de binnen-buitenrelatie van de Nieuwe Meervaart en gebruikers van de openbare ruimte te versterken.
- Hierbij de terrasachtige openbare ruimte op de zon goed te benutten, alsmede de openbare toegankelijkheid van de openbare ruimte via het ontwerp blijvend te garanderen.
- Terughoudendheid te betrachten met extra verharding of bebouwing (omdat het Sloterpark als geheel de 5% regel van maximaal toegestane verharding/bebouwing voor stadsparken al ruimschoots overschrijdt). Dat geldt met name in het voorstel tot verleggen en verbreden van het voetpad (promenade) en de ontsluitingsweg Nieuwe Meervaart. De toe te voegen verharding kan via een groene routing voor de Meervaart langs worden teruggegeven aan het park.
- Het rondje Sloterplas zowel voor en achter de Nieuwe Meervaart door te laten lopen in een groene kwalitatieve setting. Zo voorkom je dat deze voorziening onbedoeld resulteert in een prop in het park en het rondje Sloterplas. Bovendien biedt dit potentie om bij een hoogwaardige groene invulling de Hoofdgroenstructuur hier richting toekomst uit te breiden samen met een gedeelte van het water dat nu buiten de Hoofdgroenstructuur is gehouden. Ook kan zo het rondje Sloterplas hier ter plaatse met rechtstreeks contact met het water gecontinueerd worden. De routing door het water heeft hierbij prioriteit boven het verleggen van voetpaden in de hoek tot aan de Cornelis Lelylaan.
- De gehele promenade te vergroenen en met name bij de westoever in te zetten op een sterke bomenstructuur (met de ambitie om de promenade op termijn aan de Hoofdgroenstructuur toe te voegen).
- Wat de aantasting van de Hoofdgroenstructuur betreft: de ontsluiting van de Nieuwe Meervaart te realiseren zonder de Hoofdgroenstructuur aan te raken. Dat kan bijvoorbeeld door de ontsluiting hoger dan het maaiveld in de Hoofdgroenstructuur te leggen – op een viaduct. Of om de aantasting van de Hoofdgroenstructuur door de ontsluiting minimaal te maken. Dat kan bijvoorbeeld door de ontsluiting smal te maken en inrit en uitrit op verschillende plaatsen te leggen.
- Specifieke aandacht moet hierbij uitgaan naar een optimalisering van de kruising waar recreatieve gebruikers en leveranciers elkaar met enige frequentie zullen tegenkomen. Dit alles vraagt om een kwalitatieve oplossing die verder gaat dan ‘gemakkelijk’ en de Hoofdgroenstructuur waarden hier respecteert.

De TAC adviseert om, wanneer de plannen doorgaan, vanuit gemeentezijde randvoorwaarden, zoals hierboven opgesomd, te verbinden aan de verdere uitwerking, alvorens het ontwerp uit handen te geven aan een private partij. Het resultaat daarvan krijgen we – evenals als vervolgproducten (VO en DO) – graag voor advies voorgelegd, om zo de kwaliteit van de Hoofdgroenstructuur richting toekomst te kunnen borgen.

Graag worden we binnen een termijn van drie maanden geïnformeerd hoe met dit negatieve advies zal worden omgegaan.

Hoogachtend,

Dr. M.C. van Schendelen,
Voorzitter Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur

Drs. ing. N. Bosch,
Secretaris TAC

Bijlage 3: motie 112 inzake kiezen voor cultuur en groen in Nieuw-West

In de raadsvergadering van 27 maart 2024 is motie 112 aangenomen van de leden Veldhuyzen, Koyuncu, Kabamba, Moeskops, Van der Veen en Minderhoud inzake kiezen voor cultuur en groen in Nieuw-West: om bij het inpassingsgebied van de Nieuwe Meervaart te kiezen voor een grotere inpassing (variant B) om zo te zorgen voor een kwaliteitsimpuls van de Hoofdgroenstructuur en de zuidwesthoek Sloterplas en daarbij de randvoorwaarden zoals geformuleerd door de Technische Advies Commissie onderdeel te maken van de verdere uitwerking.

