SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

19 dec 2019

Kavelpaspoort

Kaveltype:	gemengd programma in centrumstedelijke omgeving
Kavelgrootte (uitgeefbaar terrein):	9.890 m² (kavel wordt volledig uitgegeven)
Max. bebouwingsoppervlak:	footprint maximaal 100% van uitgeefbaar terrein (vrijhouden van 3,5 x 26,5m tbv zuidkant tussenstraat)
Indicatief vloeroppervlak:	minimaal 40.000 m² BVO, maximaal 54.000 m² BVO, (bovengronds, exclusief m2 auto parkeren en tram trafo en uitgaande van oppervlakte OBA van 3.000 m2. Indien de OBA meer is dan 3000m2, dan worden de extra meters opgeteld bij het maximum).
Woonprogramma:	maximaal 500 woningen (max 34.000 m2 gbo, 30% in sociale segment, waarvan 20% voor grote gezinnen).Max imaal 30 % van 500 woningen kleiner dan 60 m2 (gbo). Plus ter compensatie van vrije sector woningen op De Os 12 sociale huurwoningen en 16 middendure huur woningen. Totaal is zo max 528 woningen.
Niet-woonfuncties (BVO):	1. Ondergrondse fietsenstalling met circa 450 openbare fietsparkeerplaatsen inclusief werkplaats voor de functies in de plint aan de noordzijde, de OBA en het Osdorpplein e.o. conform de 'Afspraken Realisatie Casco OBA/Verhalenhuis en Turnkey Fietsenstalling', welk hierbij als nieuwe bijlage wordt toegevoegd. 2. Eerste verdieping Noordzijde kan tevens functies kantoor, cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen (incl. sportschool) bevatten. 3. Parkeergarage met minimaal 355 parkeerplaatsen onder voorwaarde dat de parkeergarage in combinatie met de parkeergarage Don Bosco als eenheid functioneert, hetgeen betekent dat de parkeergarages onderling verbonden en bereikbaar zijn en dat de exploitatie van beide garagedelen bij 1 partij ligt. Indien dit (commercieel) niet mogelijk is, zal de Ontwikkelaar schriftelijk een alternatief voorstel indienen bij de Gemeente, waaruit blijkt dat de garage als eenheid functioneert. De Gemeente toetst dit voorstel aan de bijzondere voorwaarden in de erfpachtuitgifte alsook aan het vigerende verkeers- en parkeerbeleid. Ter waarborg hiervan wordt een nader te formuleren kettingbeding opgenomen in de erfpachtovereenkomst. 4. Gelijkrichtersstation: Voorafgaand aan de erfpachtuitgifte wordt een recht van opstal gevestigd tussen de Gemeente en de eindgebruiker ten behoeve van het gelijkrichtersstation en zal een nader door de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk te bepalen deel van de retributie die de opstaller aan de Gemeente betaalt, aan de Ontwikkelaar toekomen, ter volledige

Commented [5.1.2.e]: Aansluiten bij ruimtelijke onderbouwing

aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

19 dec 2019

vergoeding van de stichtingskosten van de ruimte voor de functie.

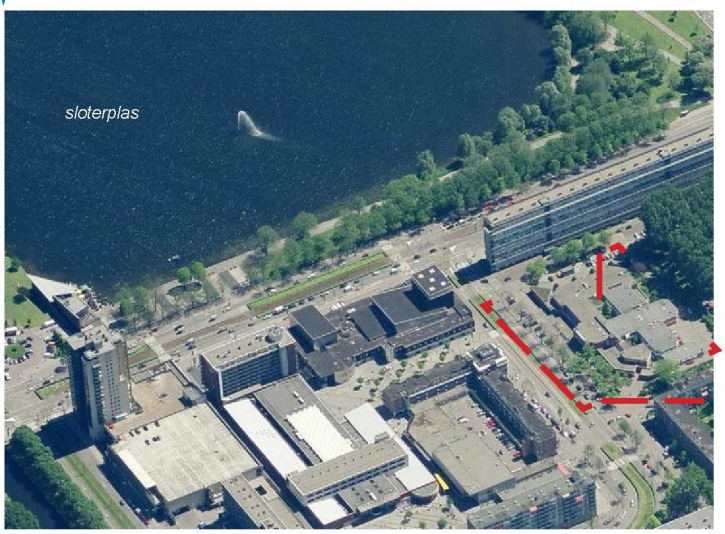
5. Waterberging: Het SDK-blok dient zelfvoorzienend in waterberging (rainproof) te zijn en de Ontwikkelaar is verplicht het hemelwater op eigen perceel te bergen. Daarbij dient minimaal 60 liter hemelwater te worden opgevangen per m2 bebouwd oppervlak en dient deze hoeveelheid hemelwater binnen 60 uur weer te worden afgevoerd met een maximum lozing op het riool van 1 liter per m2 bebouwd oppervlak. De Ontwikkelaar spant zich in om de realisatie van het SDK-blok volgens dit principe zoals dat thans in de concept-Hemelwaterverordening gemeente Amsterdam is vastgelegd te laten plaatsvinden. Indien de Hemelwaterverordening van kracht wordt vóór de datum van indiening Bouwaanvraag, dient de Bouwaanvraag op dit punt volledig aan de Hemelwaterverordening te voldoen.

Noordkant: circa 4.600 m2 detailhandel en minimaal 2.500 m2 cultuur en ontspanning (ingevuld met OBA XL).

Overig: inpandige openbare fietsenstalling (conform vigerend Nota Parkeernormen fiets en scooter Amsterdam) plus 180 extra parkeerplekken tbv Osdorplein/ centrum. En een tramtrafo van ongeveer 45 m2.

Planning: start bouw 2021 - 2022.

Luchtfoto van de locatie in de huidige situatie Osdorpplein met projectie van de locatie



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

19 dec 2019

Locatie & ambitie

De SDK-locatie is gelegen binnen het Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West. Dit gebied ligt ten westen van de Sloterplas en is het winkelcentrum voor de 150.000 inwoners van het stadsdeel.
De ambitie is om van het Osdorpplein en omgeving het kloppende hart van Nieuw-West te maken. Het Centrumgebied Nieuw-West maakt de komende jaren een grote transformatie door. Het bestaande winkelcentrum wordt uitgebreid met straatjes met nieuwe winkels, horeca en ontspanning plus voorzieningen op het cultureel en maatschappelijk vlak. De nieuwe winkelstraten sluiten wat breedte betreft aan bij de bestaande winkelstraten. Deze opzet en vernieuwing zorgen voor een centrumgebied met binnenstedelijk allure. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt aangepakt zodat dit past bij de nieuwe omgeving. In en rondom het winkelgebied komen nieuwe woningen. Zowel grondgebonden woningen als appartementen in hoogbouw.
Aan de nieuwe 23,5 meter brede gracht aan de zuidkant van het winkelcentrum ontstaat een prettig woongebied met verkeersluwe kades.
Ook de oever van de nabij gelegen Sloterplas is opnieuw ingericht. Door het realiseren van horeca op de oever en landtong wordt het een aantrekkelijker verblijfsgebied. Het openbaar vervoer naar het centrumgebied Nieuw-West breidt zich uit. De zogenaamde Westtangent (snelle busverbinding naar Schiphol) wordt aangelegd.
De ambitie is verwoord in de herziening van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West dat door de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West eind 2013 en door de Gemeenteraad op 22 januari 2014 is vastgesteld.
Op de SDK-locatie is een bouwblok met een mix van functies voorzien: winkels, woningen, horeca, cultuur, ontspanning en parkeren. Recentelijk zijn de OBA XL, tram trafo en openbare fietsenstalling toegevoegd. Het basisplan is toegelicht in het Uitwerkingsplan Plein Zuid. Aan de zuidkant van het bouwblok komt hoogwaardige openbare ruimte en aan de noordkant een nieuwe winkelstraat. De winkels en cultuur/ontspanning komen vooral in twee lagen aan de noordkant. Plint (eerste laag) is minimaal 4,5 meter) en het wonen is aan de zuidkant gesitueerd. Het bouwblok heeft een belangrijke parkeerfunctie voor de nieuwe functies alsmede voor de omgeving.

Locatie centrum Nieuw-West in de stad ▼



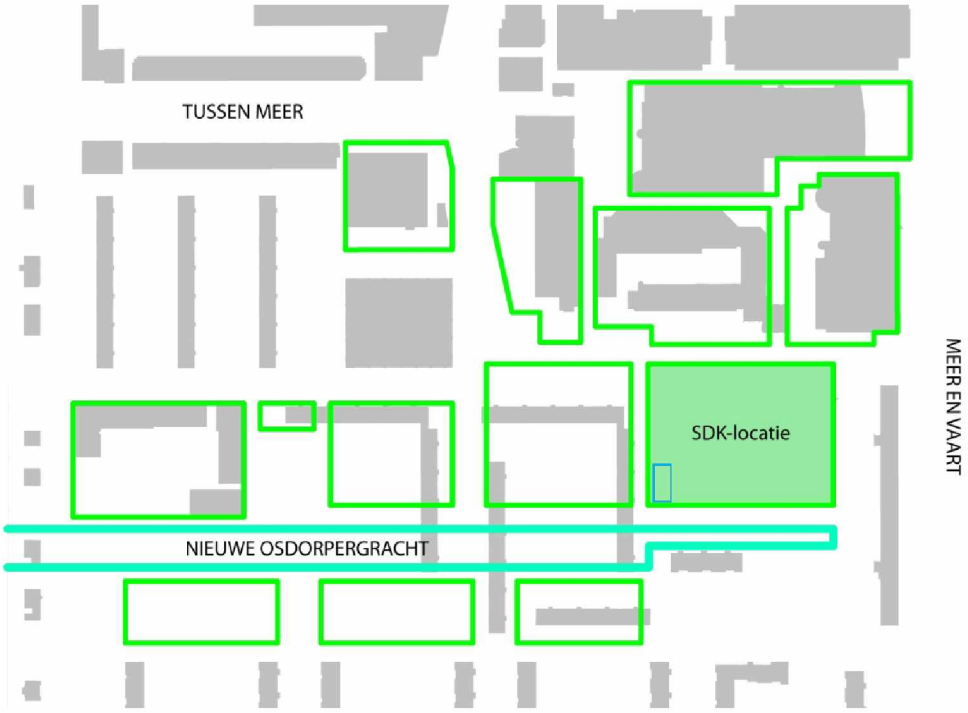
aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

CONCEPT

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

19 dec 2019

▼ *De SDK-locatie en omliggende projecten*



▼ *Impressie toekomstige winkelstraat aan de noordzijde*



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

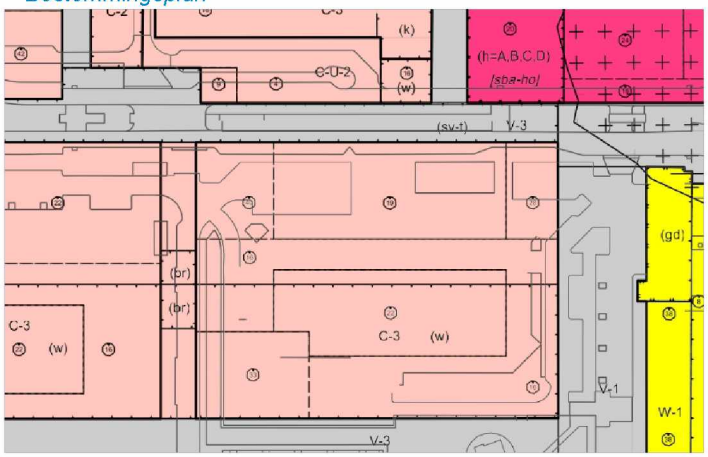
SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

19 dec 2019

Bouwregels

- Alzijdig **Het gebouw heeft geen achterzijde**
- Bouwhoogten gebouwen zijn maximaal ongeveer 42 m (afhankelijk van LIB grenzen) en mogen (in overleg) afwijken van het vigerend bestemmingsplan. Hoogte/ rooilijnen in het bestemmingsplan: aan de zuidwestkant (33 meter), aan noordwestkant (40 meter) en aan noordoostkant (28 meter) en basishoogten aan de zuidkant van 16 meter (en 22 meter) en aan de noordkant 19 meter
- Plint De winkelplint heeft een transparante uitstraling. De overige plint is zo min mogelijk gesloten met blinde muren (max 10 meter aaneengesloten dicht) voor een sterke relatie met binnen en buiten. De plinthoogte van de functies in de winkelstraten is minimaal 4,5 meter. De entree op de begane grond moet aansluiten op het peil van het aangrenzende maaiveld. Plint is maximaal twee lagen.
- Vertikale geleding De gebouwen hebben hun eigen architectuur en zijn vertikaal ontworpen
- Binnenterrein is zo groen mogelijk uitgevoerd en is een toevoeging van het stedelijk weefsel als verblijfsplek.
- Aan- en uitbouwen Alle schotels, trafohuisjes, verdeelstations, afvalpunten voor winkeliers en voorzieningen, etc. worden inpandig mee ontworpen of ingepast.
- Margestrook De openbare ruimte nodigt de bewoners uit om een strook voor de woningen te gebruiken voor allerlei verplaatsbare zaken: bv bankje, bloempotten, etc. Deze strook zal niet uitgegeven worden en blijft onderdeel van het openbare areaal.
- Energie, natuur inclusief en klimaatbestendig bouwen Minimale eisen conform bouwbesluit. **Ambitie van gemeente ligt hoger Gemeente wenst maximale toepassing op daken en binnenterreinen van groen (beplanting in aarde), waterberging (volgens richtlijn water neutraal ontwikkelen) en energie opwekking (volgens de richtlijnen van duurzaam bouwen).**
- Stadsverwarming De SDK locatie ligt in het concessiegebied van stadswarmte. Aansluiting op stadsverwarming wordt aangeboden en is verplicht, tenzij er betere alternatieven zijn. **WKO (warmte / koude opslag) of de Sloterplas/ oppervlakte water kunnen helpen bij het realiseren van optimalere alternatieven.**

Bestemmingsplan



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

19 dec 2019

Programma

- Wonen Het maximale totale woningbouwprogramma is 500 woningen. Minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma zal in het sociale segment gerealiseerd moeten worden. Hiervan moet 20% van de woningen geschikt zijn voor grote gezinnen. Het sociale woningbouwprogramma moet conform het vigerend grondprijsbeleid afgenomen worden. 12 sociale - en 16 middenduur huurwoningen worden extra ter compensatie van het tekort op de Woonzorglocatie gerealiseerd.
- Niet- wonen Minimaal 90% van de begane grond van de noordgevel moet bestaan uit detailhandel/horeca/ maatschappelijke voorzieningen/ cultuur en ontspanning. In de noord/ oostkant is minimaal 2.500 m2 cultuur en ontspanning (ingevuld met OBA XL) opgenomen. In een inpandige openbare fietsenstalling van de OBA worden 180 plekken extra voor het centrum gemaakt, die openbaar toegankelijk moeten zijn (liefst op begane grond of in parkeergarage met een inpandige verbinding met de bibliotheek). Er wordt een tramtrafo/ gelijkrichterstation van ongeveer 45 m2 gerealiseerd.
- Parkeren / bergingen Nieuwbouw moet minimaal voldoen aan de actuele parkeernormen inclusief inzetten van deelauto's conform.nota Parkeernormen Auto d.d. 29 11- 2017. Parkeren van auto's en fietsen/scooters inpandig oplossen, zowel voor bezoekers als voor bewoners. Tevens 159 inpandige parkeerplaatsen realiseren ter compensatie verdwijnen maaiveldparkeren huidige situatie. Maximaal 15.000 m2 BVO parkeren en maximaal 2-laags verdiept (ivm grondwaterstromen) en conform bestemmingsplan minimaal 10 m vanaf bestemming V1/V3 (geldt op begane grond) met uitzondering van de entree. Er is betaald parkeren in het centrumgebied ingevoerd. Conform de Amsterdamse bouwbrief bergingen realiseren t.b.v. de woningen. Ter bevoorrading van de winkeliers binnen kavelgrenzen (inpandig) een laad- en losstrook realiseren vanaf 36 meter achter de noordgevel en op laag -1 een verbinding realiseren tussen de parkeergarage SDK-locatie en die van de naastgelegen Don Bosco-locatie.

▼ *Impressie mogelijke bebouwing*

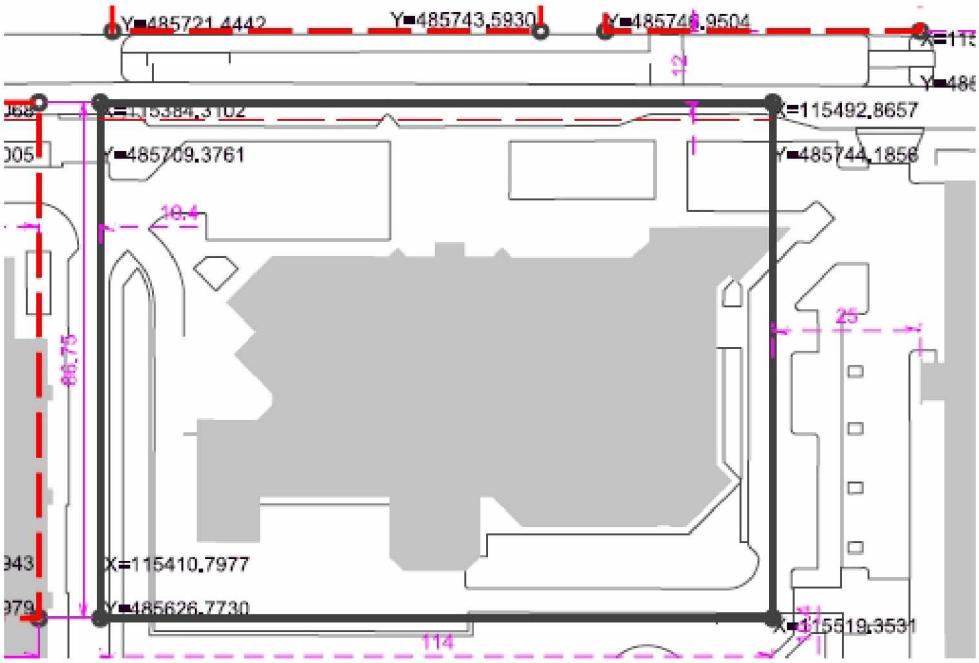


aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

19 dec 2019

Matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten



Plan openbare ruimte



De SDK-locatie ligt tussen het huidige winkelcentrum en de Nieuwe Osdorpergracht. Aan de noordzijde grenst het aan het voetgangersgebied in de vorm van een winkelstraat en een pleintje. De winkelstraat is 12 meter breed en is voorzien van één materiaal. Aan de zuidzijde ligt de Nieuwe Osdorpergracht. De bestrating van de kade wordt uitgevoerd in één materiaal liefst gelijk aan winkel gedeelte. Langs de kade staan bomen. Direct tegen de bebouwing aan is een openbare margestrook, waar bewoners potten en bankjes op mogen zetten. De tussenstraat is 10 m en13,5 m breed aan de grachtkant. Zie impressie mogelijke bebouwing.

aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend