Voortgangsrapportage

Betreft: Stadsdeelkantoor locatie, Centrum Nieuw-West

Datum: 29-8-2016

Van: 5.1,2,e / 5.1,2,e

Ten behoeve van de ontwikkeling Centrum Nieuw West heeft MRP Development (MRPD) voor het zomerreces van 2016 drie bouwenvelop overeenkomsten gesloten met de gemeente Amsterdam. Dit betreffen de drie overeenkomsten voor de locaties Don Bosco, Fly-Inn en Woonzorg. Er resteren nog twee uit te werken locaties. Dit betreffen de locatie waar het huidige stadsdeelkantoor is gevestigd (SDK locatie) en de Meervaart locatie.

Voor de SDK locatie is door de gemeente Amsterdam aan MRPD eind 2015 een (prijs)aanbieding gedaan. In de periode daarna tot aan het zomerreces is er door beide partijen intensief gewerkt aan de totstandkoming van de drie gesloten bouwenvelop overeenkomsten. Na overleg is besloten om de gesprekken over de SDK locatie weer op te pakken na de ondertekening van de drie bouwenvelop overeenkomsten.

Uiterlijk 1 oktober 2016 willen de gemeente en MRPD overeenstemming bereiken over de bouwenvelop overeenkomst voor de SDK locatie. De inhoud van deze overeenkomst zal uiteindelijk ook van invloed zijn op het leisure programma op de Meervaart locatie. MRPD is momenteel het programma van eisen aan het inventariseren voor zowel het hotel als leisure programma, om deze te vertalen in een schetsontwerp.

Onderstaand geven we de tussenstand van de uitwerking van het programma en de planning als opmaat voor de bouwenvelop overeenkomst van de SDK locatie. De bouwovereenkomst zelf is reeds in ver gevorderd stadium doordat deze grotendeels overeenkomt met die van de Don Bosco locatie.

1. Toelichting op Programma SDK locatie

Het programma op de SDK locatie zal bestaan uit de functies wonen, detailhandel en horeca/leisure.

Bij het ontwikkelprogramma wordt een parkeeropgave doorgerekend die zoveel mogelijk op de praktijk gericht is. Tevens worden de 153 plaatsen, in de parkeerberekening meegenomen ter compensatie van het verdwijnen van het maaiveld parkeren in de huidige situatie.

Wonen

De ambitie voor de woonfuncties in het SDK blok komt neer op een combinatie van verschillende woningtypologieën. Het uitgangspunt daarbij is het maximum van 500 wooneenheden en passend binnen een bruto vloeroppervlak van ca. 65.000 m2. Waarbij rekening is gehouden met een of meerdere ondergrondse parkeerlagen. Wat MRPD wil bereiken is onder meer een wooncarrière binnen het SDK blok / (Centrum) Nieuw West. Interessante doelgroepen, zoals starters in de koop en huursector, en (grote) gezinnen blijven op die manier behouden voor stadsdeel Nieuw West. De

woninggroottes variëren van 45 m2 gbo voor 1-persoonshuishoudens tot aan 150 m2 gbo voor gezinnen. Onderstaand een verdere toelichting op de woningdifferentiatie.

Starters woningen

Op de SDK locatie is MRPD voornemens een niet-dominante positie te reserveren met woningen voor starters. Dit zullen de kleinste (vanaf ca. 45 gbo) woningen binnen het programma zijn, voor de doelgroep student en/of young professional, waarvoor gezamenlijke buitenruimten zullen worden voorzien. Dit zullen maximaal 250 eenheden betreffen.

Vrije sector woningen

In dit programma houden we rekening met circa 100 woningen voor de vrije sector. Dit kan zowel koop als huur zijn. De huurwoningen zullen voornamelijk aangeboden worden in het middensegment, en zullen qua grootte varieren van 60 tot 90 m2 gbo.

In het programma voor de koopwoningen worden zogenaamde *Generatie Woning* aangeboden. Dit betreffen woningen die aan elkaar te koppelen zijn d.m.v. een interne doorgang met een naastgelegen woning. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor grote gezinnen, doordat er 3 tot 5 slaapkamers mogelijk zijn, respectievelijk een hoofdwoning en een aanleunwoning.

Voor de *Generatie Woning* zien wij een belangrijke doelgroep, zijnde de (alleenstaande) ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en niet naar een verzorgingshuis willen of kunnen. Deze ouderen kunnen nu in de kleinere (aanleun)woning gaan wonen die gekoppeld is aan de grotere woning waar hun kinderen of andere familieleden wonen.

Sociale huurwoningen

In het bouwprogramma dienen minimaal 30% sociale woningen te worden voorzien, en waarvan 20% geschikt zijn voor grote gezinnen. In het beoogde woningbouwprogramma zijn maximaal 150 woningen aanwezig die een huurniveau hebben, met huur onder de liberaliseringsgrens. In het onderhavige programma zijn 30 woningen opgenomen die in aanmerking komen voor de grote gezinnen.

Verder wordt onderzocht (dit onderzoekt MRPD op meerdere projecten) of er zogenaamde *Thema Woningen* ontwikkeld kunnen worden binnen het woningbouwprogramma. Dit kunnen bijvoorbeeld woningen zijn voor specifieke doelgroepen, zoals Moslims, waarbij meer aandacht wordt besteed bij het ontwerpen van de woning voor het belijden van hun geloof.

Detailhandel

Op de begane grond wordt aan de winkelstraat een retail en horeca programma gerealiseerd. De winkels waar aan gedacht wordt zal minimaal 1 grotere anchor store worden, omdat die het winkelrondje moeten 'aanjagen' vanaf de noordkant van het centrum. Hierdoor wordt de winkelstraat tussen het Woonzorg blok en het Meervaart blok een belangrijke verbindingsstraat voor het winkelen, waaraan het noordelijke horecaplein gelegen is en een aantrekkelijk leisure programma op de Meervaart locatie. MRPD wil de grotere anchor store afzomen met kleinere winkelunits om zodoende voldoende diverse winkel fronten te krijgen wat de winkelstraat aantrekkelijk maakt. De kleinere winkels worden ook gevuld met lokale ondernemers zodat de 'couleur locale' gewaarborgd blijft. Via de nieuwe eigenaar van MRPD zijn er tevens goede relaties met nieuwe exploitanten van retailconcepten uit o.a. Marokko en Turkije.

Horeca / Leisure

Binnen het gehele Centrum Nieuw West is de wens van de gemeente om maximaal 2.500 m2 leisure te ontwikkelen. MRPD heeft de ambitie om dit programma (grotendeels) op de Meervaart locatie te realiseren. Onder de vlag van een leisure programma ziet de gemeente graag een bioscooppartij naar het Centrum Nieuw West komen. De meest geschikte locatie zou zijn op de Meervaart, zodat het cultuurcluster wordt van Centrum Nieuw West. Waarvan het theater, de bioscoop (of ander leisure programma), de bibliotheek en o.a. de dansstudio deel van uitmaken. Het stadsdeel heeft aangeven hiervoor open te staan en de Meervaart is ook enthousiast. MRPD heeft de wens de Meervaart locatie in planning naar voren te halen (wat ook de wens van de Meervaart is), zodat de winkelstraat tussen de Shoperade en de SDK locatie eerder opgeleverd kunnen worden en daarmee de gebiedsontwikkeling in tijd gezien beter op elkaar aansluit wat voor de retailers en horeca exploitanten wenselijk is.

Het tot stand brengen van het leisure programma op de Meervaart locatie zal vergezelt gaan met voldoende garanties, waardoor het onderhavig beoogde programma op de SDK locatie ka doorgaan.

2. Parkeeropgave

Ten tijde van acceptatie van de eerste grondprijsaanbieding van MRPD in november 2015 werd uitgegaan van 385 parkeerplaatsen. Dit betrof een 1-laagse parkeergarage onder de grond met 312 parkeerplaatsen. En 1 laag boven de grond met 73 plaatsen. Met deze oplossing kon voor de winkels en het niet-sociale woningbouw programma worden voorzien in de parkeerbehoefte.

In de parkeeropgave was er sprake van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening in relatie tot de stedenbouwkundige noodzaak. In deze berekening werd rekening gehouden dat het parkeren voor de sociale woningbouw in principe op straat zou kunnen plaatsvinden.

In ruil voor het niet realiseren van parkeervoorzieningen op straat (in praktijk voornamelijk benut voor sociale huurwoningen) worden er 153 bebouwde parkeerplaatsen gerealiseerd t.b.v. de parkeervraag voortkomend uit het verdwenen straat parkeren. Deze plekken kunnen worden toegewezen aan het sociaal huurprogramma in de parkeerbalans.

Het schetsontwerp wordt nu tevens herzien op basis van de bijgestelde parkeernorm (Gemeenteblad 29 maart 2016) en het aangepaste woonprogramma. Dit is als volgt opgebouwd:

Functie	**Parkeernorm**	**Aantal Parkeerplaatsen**
Woningen studenten / starters	0,1 plaats per woning	25
Woningen sociale huur	onderdeel van toewijzing gebiedsparkeren	153
Woningen middensegment	1,0 plaats per woning	100
Detailhandel / Horeca	2,2 plaats per 100 bvo	92
		370 plaatsen

Verder onderzoekt MRPD de optimalisaties voortkomend uit het koppelen van de ondergronds parkeergarages van de Don Bosco en SDK locatie. Hierdoor wordt het optimum bereikt van dubbelgebruik voor beide garages. Daarbij wordt besproken of het niet benutte kelderdeel onder het Don Bosco blok bij de parkeergarage betrokken kan worden, waardoor de onrendabele 2e parkeerlaag onder de SDK locatie voorkomen kan worden.

Gelet op alle veranderingen die er de laatste jaren hebben plaatsgevonden in de programmatie op het 'Osdorpplein' stelt MRPD voor om de totale gebiedsparkeeroplossing opnieuw tegen het licht te houden, parallel aan het ontwikkelen van de SDK locatie, mede omdat er nog sprake is van beleidswijzigingen en de nog steeds ondervonden leegstand van parkeergarages in het Centrum Nieuw West.

3. Programma tabel

Het programma wordt uitgewerkt in een aangepast schetsplan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe het programma is gedifferentieerd binnen het blok, de aansluiting van de totale maatvoering in de (totale) gebouwmassa en de kwaliteit van de plattegronden.

Onderstaand het beoogde programmaschema dat wordt verwerkt in het schetsplan.

Beoogd Programma Kavelpaspoort

Functie	**Aantal**	**M2**	
Woningbouw:			
- Starters	250	..... m2 gbo	
- vrije sector	100	..... m2 gbo	
- sociale huur	150	..... m2 gbo	
Detailhandel		4.200 m2 bvo	(excl. expeditiestraat)
Parkeren	370	..... m2 bvo	

4. Planning

De planning zoals die nu voorligt is de datum voor het sluiten van de bouwenvelopovereenkomst voor de SDK locatie op 1 oktober 2016.

De levering van de bouwrijpe grond door de gemeente is gekoppeld aan de verplaatsing van het Stadsloket van de SDK locatie naar het nieuwe Woonzorg blok. Deze zal, zoals het er nu naar uitziet medio 2019 plaatsvinden. In de tussenliggende periode werkt MRPD het project uit naar een ontvankelijke bouwaanvraag. Voorafgaand aan de uitwerking van het programma wordt het Meervaart programma verder uitgewerkt met een leisure programma en zal daarvoor een bouwenvelop overeenkomst tot stand moeten komen. Hiervoor zal een maatwerk grondprijs moeten worden opgesteld gelet op de leisure en hotel functie.