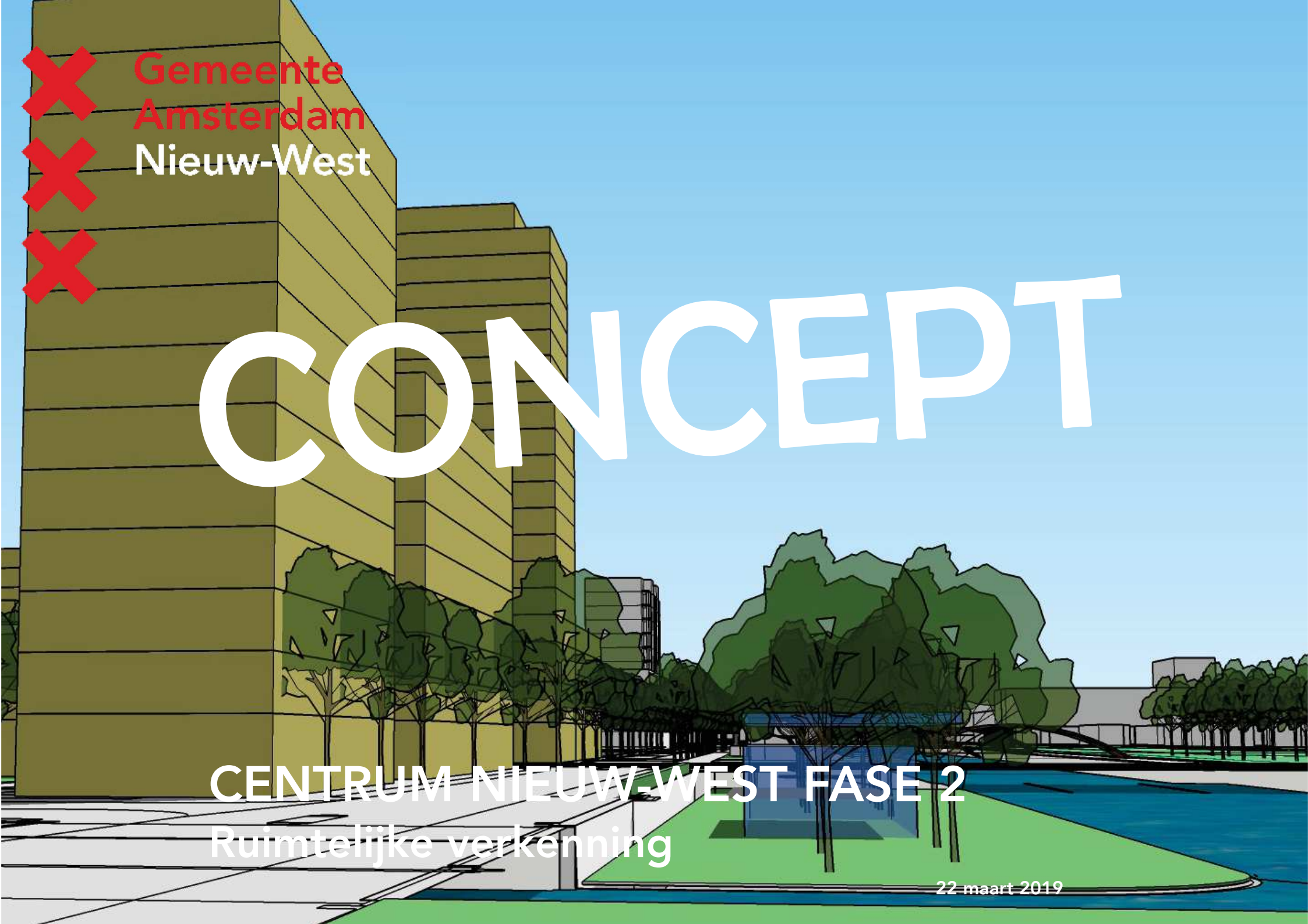
Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

CONCEPT

CENTRUM NIEUW-WEST FASE 2

Ruimtelijke verkenning

22 maart 2019





2

RUIMTELIJKE VERKENNING

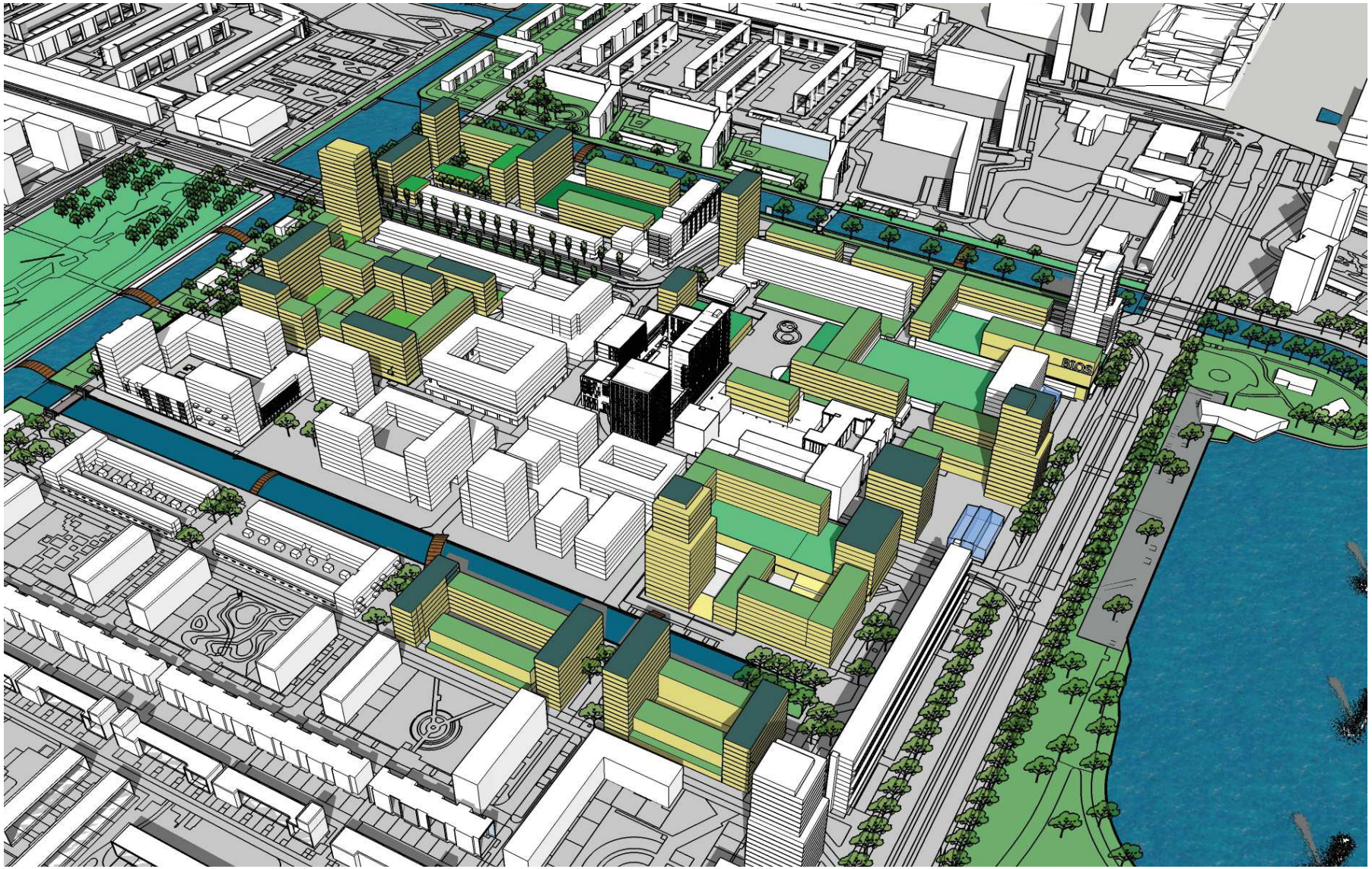
CENTRUM NIEUW-WEST

FASE 2

Maart 2019

Status

De ruimtelijke verkenning is een volume studie.
In de ruimtelijke verkenning zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd.
Op basis van de uitgangspunten is een proefverkaveling gemaakt.
In de proefverkaveling is uitgegaan van verhuizing van De Meervaart.
De studie heeft geen formele status maar vormt de basis voor een SPvE.


BIOS

Inhoudsopgave

Samenvatting 07

1. De opgave 11

1.1. Aanleiding 13
1.2. Huidige situatie/ plangebied 14
1.3. Opgave 16
- kernwaarden
- ambitie

1.4. Ruimtelijke analyse 18
- historie en huidige situatie
- CNW en relatie tot Osdorp
- aanloop naar het winkelcentrum
- structuur en hoogte
- bebouwing
- openbare ruimte
- mobiliteit en toekomstig ov
- conclusie analyse
- opgave

2. Het Plan 29

2.1. Ruimtelijke opzet 30
- visiekaart ruimtelijke opzet

2.2. Ruimtelijk concept 32
- CNW als eigentijds eiland
- compositie van bouwblokken
- groen en blauw als drager
- structuur van verbonden ruimtes

2.3. Openbare ruimte 36
- plan openbare ruimte 2018
- verkeer
- parkeren
- ondergrond
- gezondheid en bewegen

2.4. Programma 38
- wonen
- sociaal medische voorzieningen
- onderwijs
- detailhandel en horeca
- culturele voorzieningen
- kantoren
- berekening aantal woningen

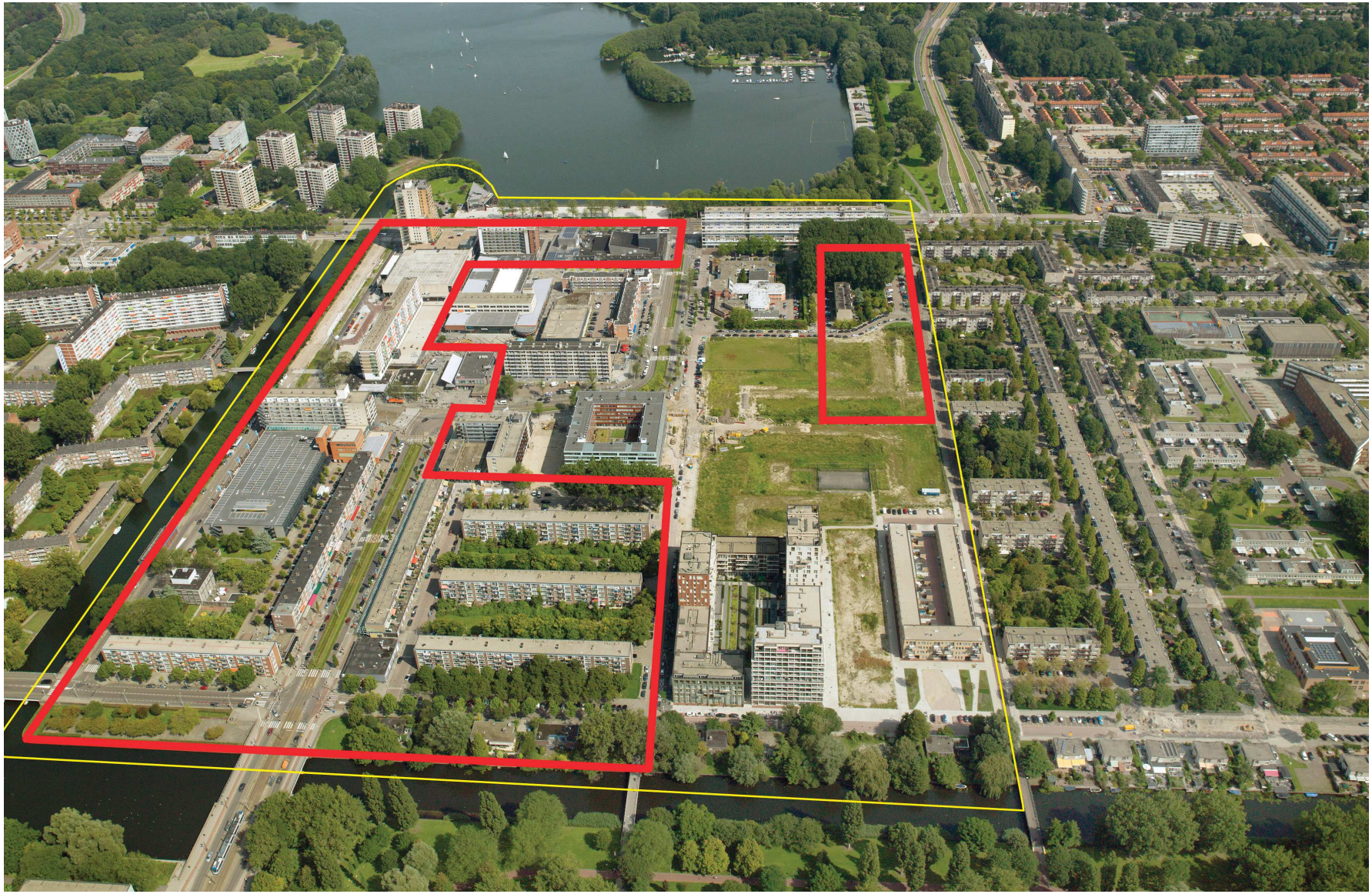
2.5. Klimaat estendig/ duurzaamheid.....40
- aanpak 2.0
- energie/ aardgasloos
- rainproof en hittestress
- circulair
- natuurinclusief bouwen

3. Planuitwerking 43

3.1. Voorbeeldverkaveling 44
3.2. Uitgangspunten per deelgebied 46
- Tussen Meer.....46
- Osdorpplein.....50
- Meervaartlocatie.....54
- zuidzijde.....58
- Suha III 62
- noordzijde.....66

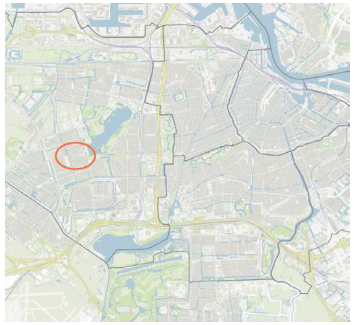
4. Bijlagen 71

- overzicht bijlagen



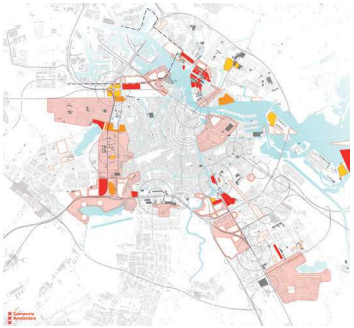
Centrum Nieuw-West gekeken naar het oosten. In rood de deelgebieden die in fase 2 worden toegevoegd aan het plangebied

Samenvatting



Locatie

Centrum Nieuw-West (CNW) ligt in het hart van stadsdeel Nieuw-West, aan de Sloterplas. Verbonden met Schiphol en Sloterdijk met de West-Tangent, verbonden met de stad en de omringende wijken via bus en tram. Het huidige centrum heeft inclusief de reeds vergunde dan wel in aanbouw zijnde projecten 3000 woningen en 20.000 m2 aan overige functies.



Ruimtelijk kader

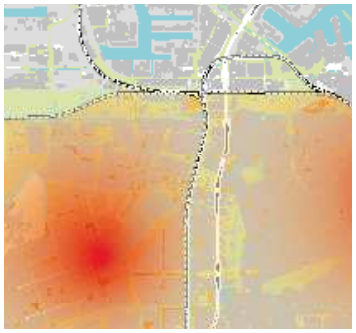
Amsterdam heeft een enorme bouwopgave. De komende jaren is de ambitie om 7.500 woningen per jaar bij te bouwen. In Koers 2025 wordt met name ingezet op gebieden rondom ov- knooppunten zoals Centrum Nieuw-West. Voor CNW is het huidige bestemmingsplan kader voor huidige ontwikkelingen. Voor verdere bouwinitiatieven is in de huidige ruimtelijke kaders geen direct te benutten ruimte.



Opgave

Nieuw-West is een deelgebied van Amsterdam met zo n 155.000 inwoners. In het gebied zijn grote ontwikkelgebieden zoals ringzone West, de Sloterdijken en Havenstad en het Schinkelkwartier. Centrum Nieuw-West zal een nieuw stadscentrum worden voor bestaande en nieuwe inwoners, met woningen, voorzieningen, winkels, horeca en leisure in een compact gebied. Op basis van deze opgave gaan we uit van het toevoegen van 1360 woningen en 34.000m2 overige functies op deze locatie in fase 2.

Plan (fase 1 en 2) in hoofdlijnen



City Nieuw-West

Centrum Nieuw-West is een hoogstedelijke plek, waar door het intensieve gebruik, de diverse functies, en de grote dichtheid, mensen elkaar kunnen ontmoeten.



Nieuwe mobiliteit

In de huidige situatie is de locatie goed bereikbaar met ov: de Westtangent, tram 17 en verscheidene bussen raken het gebied. In de toekomst is er sprake van een Oost-West metrolijn. Het maakt van het gebied een ov-hotspot.



Kwaliteit

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit heeft het centrum van Nieuw-West hoge ambities.
Een centrum is de plek waar de meeste mensen samenkomen en de ruimtelijke kwaliteit ervaren.



Voetganger centraal

Het centrumgebied is allereerst ingericht op de voetganger. Routes vanaf de ov-haltes zijn aantrekkelijk. Fietsers kunnen tot aan het voetgangersgebied komen en worden dan zo snel mogelijk naar fietsparkeergarages geleid.



Omringd door groen

Het hoogstedelijke centrum wordt aan alle kanten omringd door groen. De Sloterplas is een van de belangrijkste natuur- en recreatiegebieden van Nieuw-West. Ook de bestaande en nieuwe grachten die het gebied omringen geven een unieke meerwaarde.



Programma

In fase 2 wordt 157.000m2 aan woningen en 34.000m2 aan overige functies gerealiseerd. Detailhandel zal niet of nauwelijks worden uitgebreid, hiervan is reeds voldoende aanwezig. Leisure functies zoals een XLarge bibliotheek, een bioscoop en een museum krijgen hun plek.



Duurzaamheid

In Centrum Nieuw-West ligt een collectief warmte- en energienetwerk.Naast aandacht voor energie is er nadrukkelijk aandacht voor CO2 neutrale bouwmaterialen. Lage daken zijn altijd groen, hogere daken fabriceren energie. Aardgasvrij, klimaatbestendig en rainproof bouwen zijn basisuitgangspunten.



Gebouwen

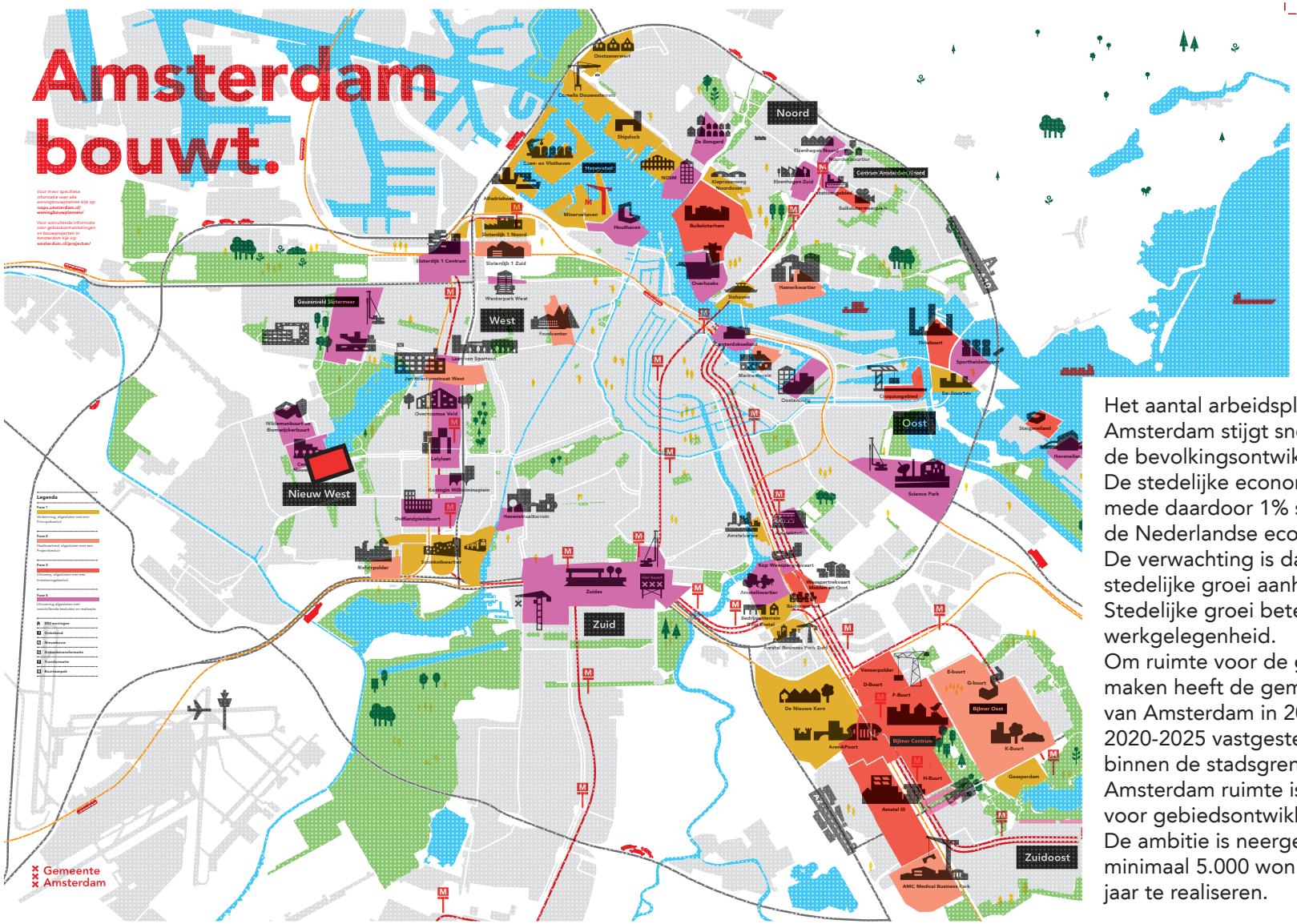
Het transformeren van een bestaande en functionerende wijk betekent een precies voortborduren op bestaande kwaliteiten. Er wordt ingezet op samengestelde bouwblokken met semi-openbare binnenterreinen die een weefpatroon gaan vormen met de openbare ruimte.



Aanzicht noordzijde CNW, mogelijke toekomstige situatie.

1. DE OPGAVE





Op de Kaart Amsterdam bouwt, gemeente amsterdam, 2017, is de intensieve bouwperiode duidelijk te zien.

Het aantal arbeidsplaatsen in Amsterdam stijgt sneller dan de bevolkingsontwikkeling. De stedelijke economie groeit mede daardoor 1% sneller dan de Nederlandse economie. De verwachting is dat deze stedelijke groei aanhoudt. Stedelijke groei betekent meer werkgelegenheid.
Om ruimte voor de groei te maken heeft de gemeenteraad van Amsterdam in 2016 Koers 2020-2025 vastgesteld waarin binnen de stadsgrenzen van Amsterdam ruimte is gevonden voor gebiedsontwikkeling. De ambitie is neergelegd om minimaal 5.000 woningen per jaar te realiseren.

1.1 Aanleiding

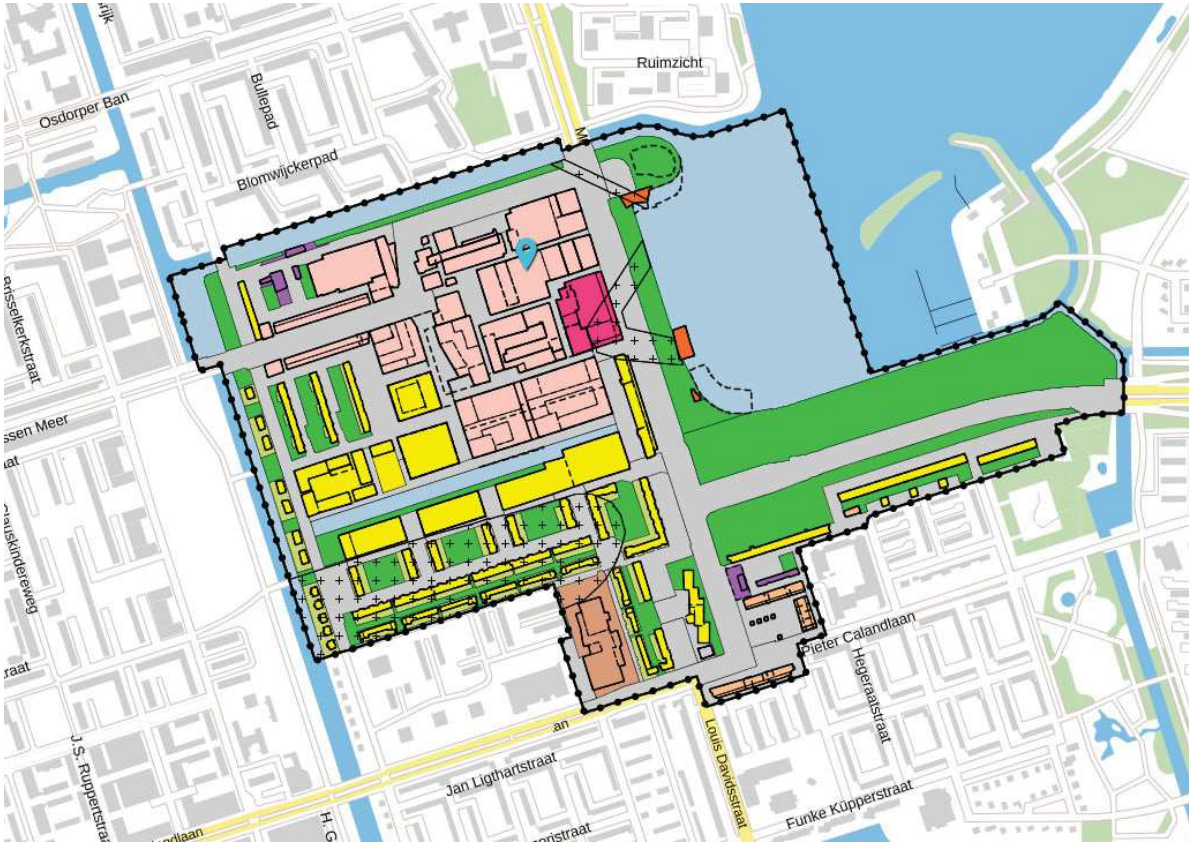
Centrum Nieuw-West (CNW) is geopend in 1964 als het winkelcentrum Osdorpplein. Sindsdien is er veel veranderd. Veranderingen veroorzaakt door de groei van Osdorp en de korte levenscycli van commerciële functies. Er is een 'patchworkdeken' ontstaan van verschillende bouwstijlen en verschillende stedenbouwkundige inzichten. Toch hebben diverse plekken in het centrum de tand des tijds doorstaan.

In Centrum Nieuw-West wordt op dit moment druk gebouwd. Verscheidene vergunningen zijn verleend en de eerste palen zijn de grond in. In het bestemmingsplan 'Osdorpplein en omgeving' uit 2013 zijn de plannen voor Centrum Nieuw-West vastgelegd. Het bestemmingsplan vormt op dit moment het ruimtelijk kader voor lopende ontwikkelingen.

Inmiddels komen ook de overige locaties in aanmerking voor ontwikkeling. Bovendien staan eigenaren klaar om het gebied verder te brengen. Er is gekozen om deze initiatieven te bundelen zodat komende plannen leiden tot een kwaliteitsverhoging van het hele gebied.

Voorliggende ruimtelijke verkenning tracht eenheid in het centrum te brengen vanuit het uitgangspunt dat de diversiteit die er nu is, wordt gezien als een enorme kwaliteit.

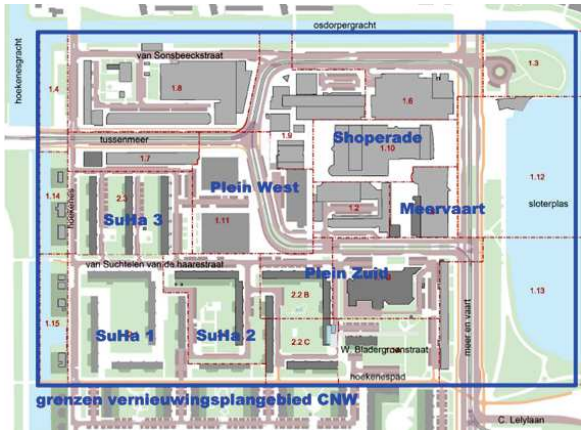
De opgave (voor fase 2) voor het vernieuwen van het centrum is voor een deel hetzelfde als voorheen: de doelstelling van de hele CNW-ontwikkeling is een levendig stadscentrum voor Nieuw-West door te vernieuwen en uit te breiden zodat het voorzieningenniveau gaat aansluiten bij de nieuwe bevolkingssamenstelling. Het aantakken op het ov netwerk en het groen-blauwe netwerk rond de plas versterken zijn daarbij belangrijke deelopgaven.



Bestemmingsplan Osdorp en omgeving uit 2013 vormt de basis voor de huidige plannen.

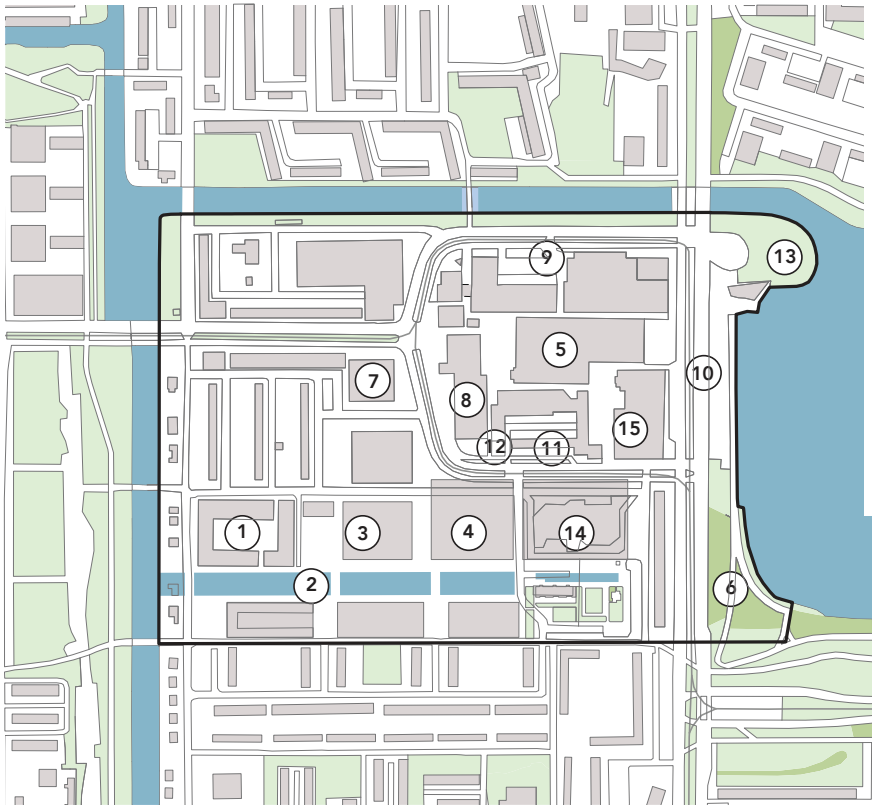
1.2 Huidige situatie/plangebied

De eerste aanzetten voor de vernieuwing van Osdorpplein en omgeving zijn van rond 2005. In het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West (2005) zijn de eerste contouren getekend en vastgesteld. Het vernieuwingsplan geeft uitvoering aan Richting Parkstad 2015. Later in 2007 toont Het Regieplan de stedenbouwkundige uitwerkingen per gebied.



Door diverse ontwikkelingen zijn het plangebied en de scope veranderd en was men in 2013 toe aan een Herziening. In deze Herziening 2013 is een aantal uitwerkingen vastgelegd, is het plangebied verkleind en is het programma gewijzigd. Deze Herziening vormde de basis voor het bestemmingsplan ‘Osdorpplein en omgeving’, dat eveneens in 2013 is vastgesteld.

In de laatste jaren is de nieuwbouw van diverse uitwerkingen in volle gang en dat inspireert nieuwe partijen om met initiatieven te komen. Nieuwe inzichten en ambities hebben ook invloed op reeds lopende planontwikkelingen. De voorliggende ruimtelijke verkenning is een eerste stap om het gehele plangebied Centrum Nieuw-West en vooral de plandelen die nu buiten de grondexploitatie vallen, onder de loep te nemen en een ruimtelijke visie te formuleren. De ruimtelijke verkenning is het resultaat van een vernieuwde ruimtelijke analyse en van nieuwe inzichten over het gebied.



Opgeleverd/ in aanbouw:
1. SuHa I
2. Nieuwe Osdorpergracht
3. SuHa II
4. Don Bosco locatie
5. Shoperade/ Westmarket
6. Horeca op ZW oever Sloterplas
7. Lebo blok B
8. Lebo blok C
9. Verplaatsing calamiteitenspoor tram
10. Zuid west oever Sloterplas
    Westtangent (snelle bus verbinding)

Vergaande planvorming:
11. Woonzorglocatie
12. Fly-inn
13. Horeca Landtong

In ontwikkeling:
14. Voormalig stadsdeelkantoor locatie
15. Meervaartlocatie

(Regionale) ontwikkelingen

Op stedelijk niveau is CNW één van de vele ontwikkelingen in de stad en regio. De ontwikkeling van de haven, Schiphol en de Zuid–as hebben hun effecten op stadsdeel Nieuw-West en op CNW (zie kaart bladzijde 12). Op stedelijk niveau kan je stellen dat CNW gesitueerd is aan de Sloterplas en gelegen is aan de oost-west- as (de Lelylaan) en aan de noord-zuid-as (Meer en Vaart). Dat betekent dat de huidige plangrenzen van CNW gaan knellen. Het betekent ook dat op niveau van de Amsterdamse structuurplan/ omgevingsvisie er een update van de ruimtelijke betekenis van CNW en omgeving aan te bevelen is.
De aanleg van de Westtangent (snelle busverbinding tussen Schiphol en Sloterdijk) is een eerste stap naar die nieuwe positie. Het nadenken over een oost- west metroverbinding met een halte ten zuiden van het huidige CNW is daarbij belangrijk.

Ten noorden van het plangebied van CNW worden plannen gemaakt voor vernieuwing voor de Blomwijckerbuurt (zie Ruimtelijke verkenning - Blomwijckerbuurt) en voor transformatie van het gebied rondom het politiebureau aan de Meer en Vaart.

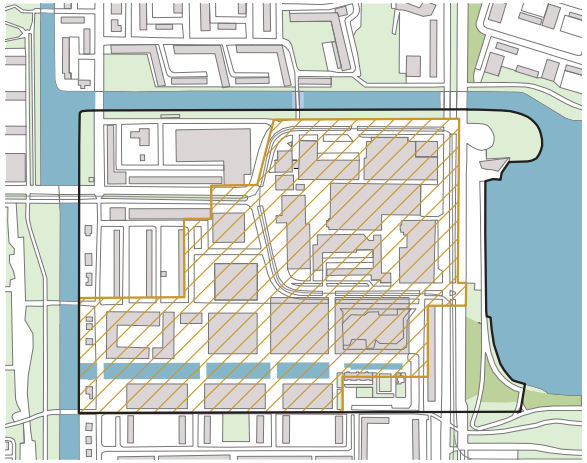
Plangebied CNW fase 1 en 2

Het huidige plangebied van CNW is begrensd door de Sloterplas, Osdorpergracht, Hoekenes gracht en Hoekenespad. Er zijn twee fases te onderscheiden: fase 1 (reeds in uitvoering en tevens grondexploitatiegrens) en fase 2. Fase 2 betreft de huidige verkenning. Deze ruimtelijke verkenning overlapt voor een deel fase 1, daar waar nieuwe inzichten leiden tot nieuwe uitgangspunten.
Op de luchtfoto (bladzijde 6) is duidelijk de huidige situatie te zien en het beoogde transformatiegebied (fase 2).

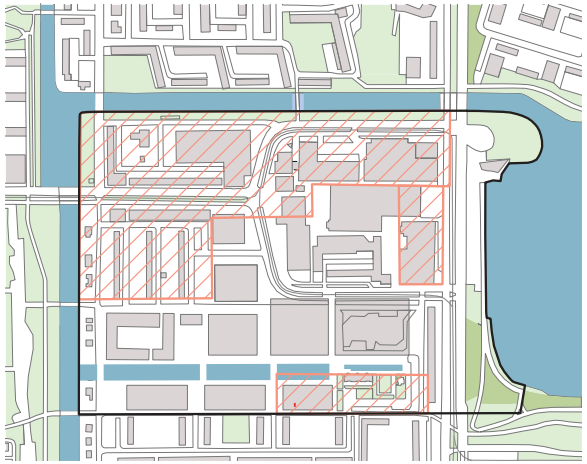
Vervolgstappen

De ruimtelijke verkenning is primair een ontwerpdocument dat ingaat op bouwmassa's en het gebruik van de ruimte. In 2019 zal dit worden uitgebreid tot een Stedenbouwkundig programma van eisen en een stedenbouwkundig plan met een grondexploitatiebegroting. Daarnaast worden een warmte- en een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, die samen onderdeel vormen van een te nemen Investeringsbesluit.

De vaststelling van het Investeringsbesluit in de Gemeenteraad is gepland in het vierde kwartaal van 2019.



Plangebied CNW (zwarte omlijning) en (gearceerd) plangebied fase 1 (tevens grondexploitatie gebied).



Plangebied CNW fase 2 (gearceerd).

Kernwaarden



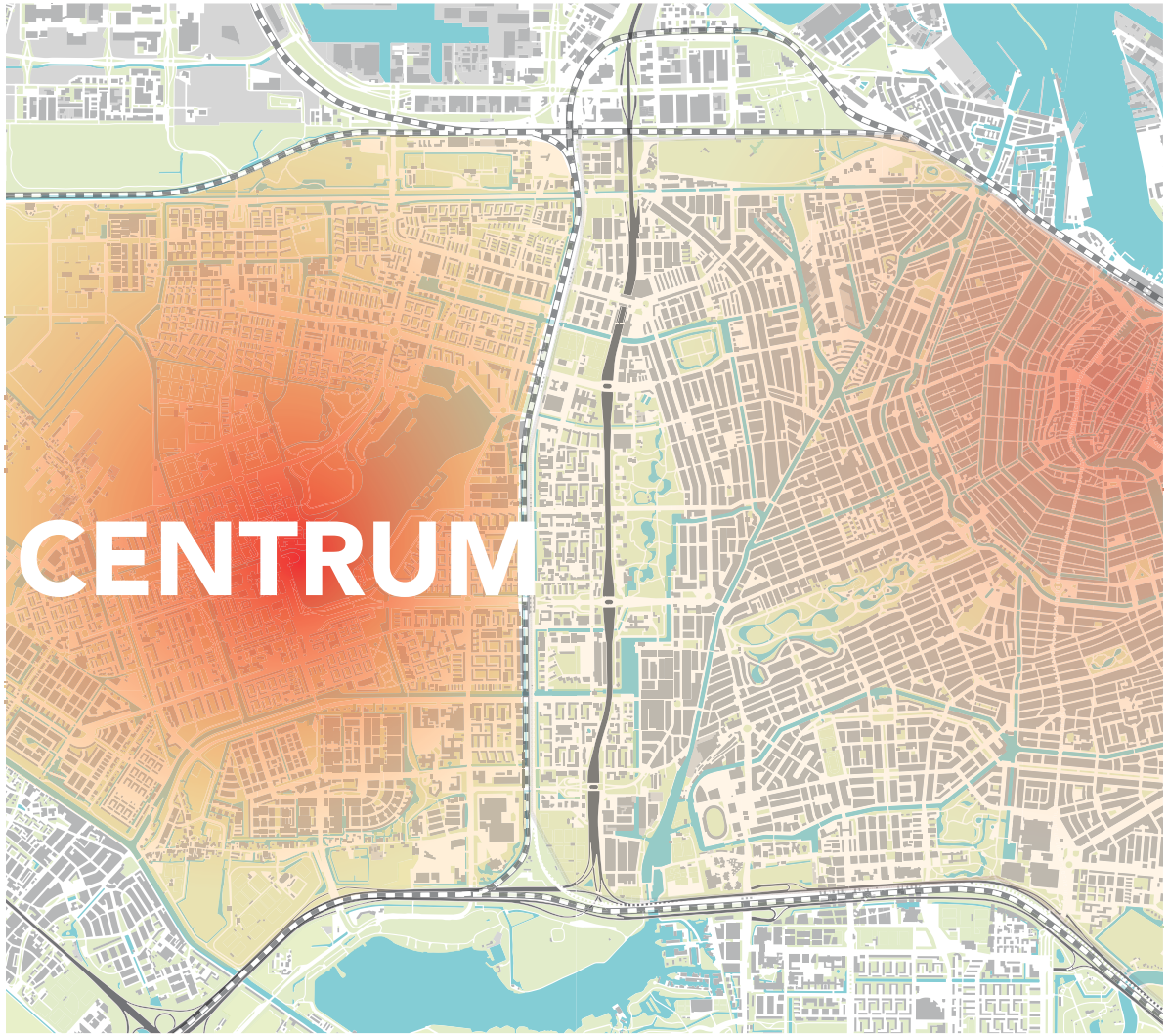






In het afgelopen jaar zijn voor het centrum een aantal kernwaarden en ambities aangescherpt en opgesteld. Centrale thema's zijn ontmoeten, en diversiteit, een hoogstedelijk milieu in een prachtige groene omgeving. Het zijn thema's die zowel de fysieke ruimte als de programmering betreffen.
Meer ruimte voor wonen, commerciële voorzieningen, groen en blauw betekent eveneens een ruimtelijke verdichting. Verdichting (het bouwen van meer volume in het huidige centrum) is geen doel op zich maar wel een hulpmiddel om de ambities (zoals verlevendiging, meer voorzieningen, meer kwaliteit) te bereiken.

1.3 Opgave



Ambities

De kernwaarden hebben geleid tot de volgende ambities:

- woonwensen van diverse groepen (van huidige en toekomstige bewoners) te realiseren in een hoogstedelijk milieu met 1500 - 2000 nieuwe woningen (zie ook blz 39)

- de openbare ruimte tot ruimtelijke drager te maken (zowel bestaande pleinen en straten, als oevers van de Sloterplas en de omliggende grachten)

- de centrale functie van het winkel- en leisurecentrum voor heel Nieuw-West te versterken; meer inwoners betekent een hoger niveau van voorzieningen

- de commerciële voorzieningen te verbeteren en de sociaal-medische voorzieningen op orde te brengen

- op grotere schaal duurzame maatregelen te kunnen nemen

- betere ov verbindingen in het stadsdeel, met het centrum en in de regio

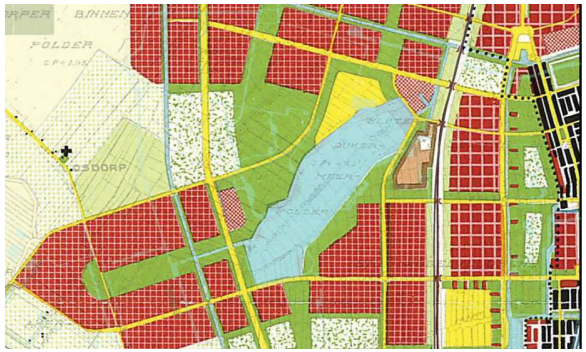
1.4 Ruimtelijke analyse

Analyse Historie en huidige situatie

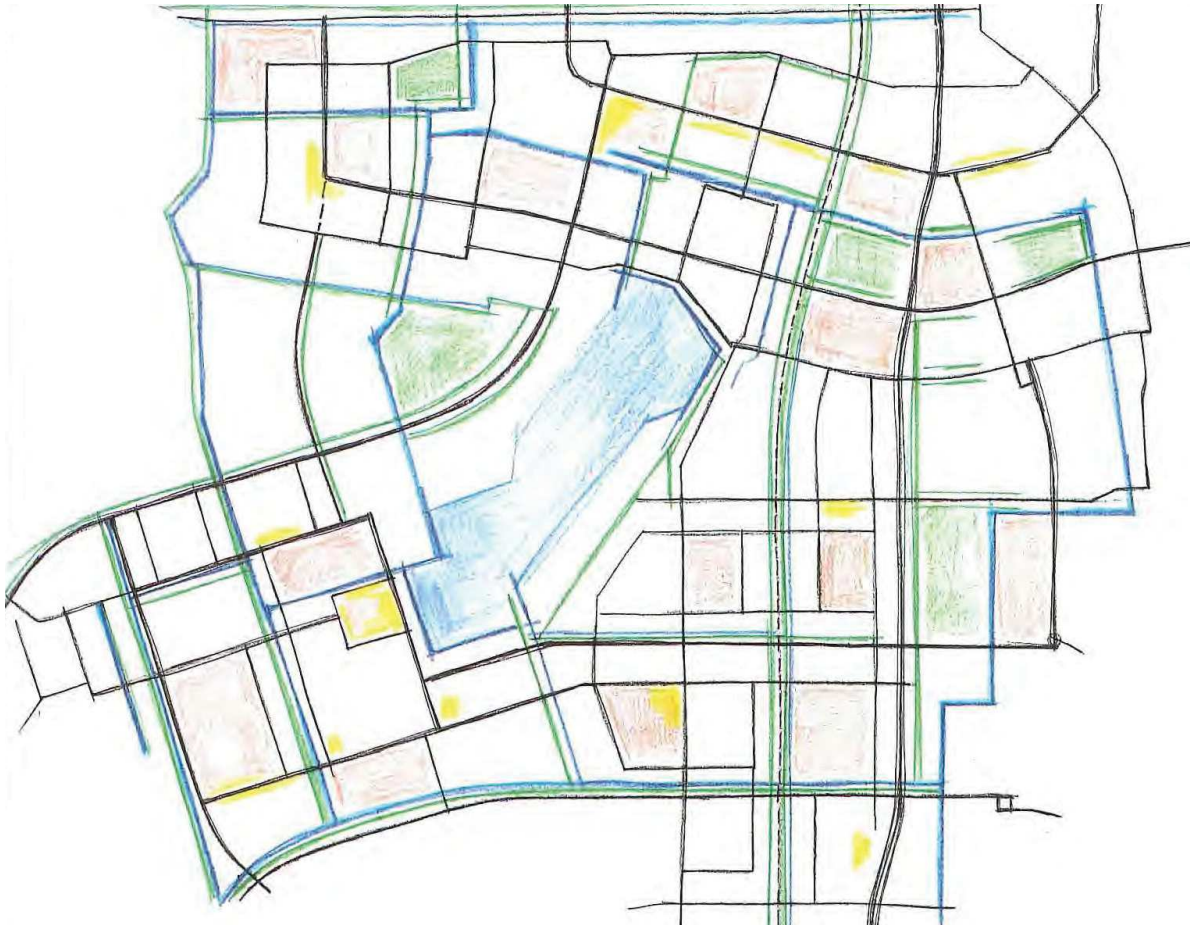
Centrum Nieuw-West in de huidige situatie is een plek waar gewinkeld en gewoond wordt, terwijl er tegelijkertijd gebouwd wordt en plannen worden gemaakt. Dat betekent dat we voortborduren op een bestaande situatie, die zowel kwaliteiten als mindere kanten heeft. Het voortborduren kan naast deze beperkingen ook diepgang en gelaagdheid betekenen.

De eerste vermeldingen van Osdorp dateren uit omstreeks het jaar 1100. In 1921 werd het gebied door Amsterdam geannexeerd.

De eerste paal van de ontwikkeling in Osdorp werd geslagen in 1957. In 1958 konden de eerste woningen in gebruik genomen worden. In 1964 werd het winkelcentrum Osdorpplein geopend. De omringende wijken bestaan uit een mengeling van laag-, middel- en hoogbouw in het groen.



Uitsnede AUP van CNW.

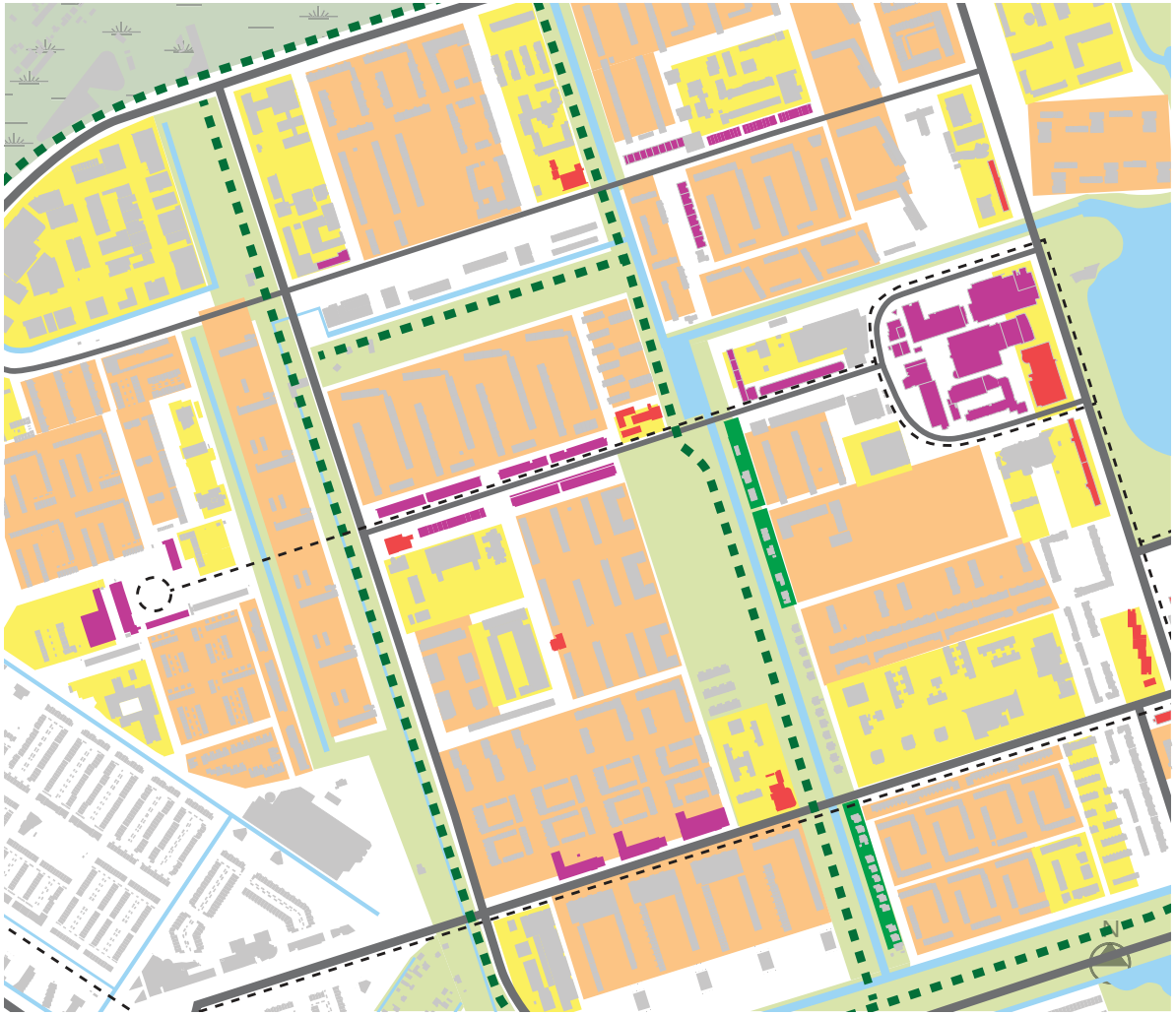


Schotse ruit (Hellinga).

Analyse CNW en relatie tot Osdorp

CNW is een bijzondere plek in Osdorp. Het winkelgebied rondom Osdorpplein is ooit opgesteld naar voorbeeld van de Amerikaanse shoppingmall. Daarmee week het bij het begin van de bouw al af van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals deze in het Algemeen Uitbreidingsplan waren vastgelegd. Een meer naar binnen gekeerde grootschalig winkelcentrum, tegenover een wijk waar de gebouwen los in het groen geplaatst zijn. Daarmee vormt het een speciale plek in de Schotse ruit van Osdorp.

Een voor Nieuw-West bijzonder voorbeeld van een lange zichtlijn is Tussen Meer. Over de gehele lengte van het Dijkgraafplein tot aan het Osdorpplein is deze as opvallend continu. Opgemerkt wordt dat de bouwhoogte aan weerszijden van de straat voortdurend verschilt en een asymmetrisch profiel heeft. De winkelstraat ligt tussen Dijkgraafplein en Osdorpplein in. De straat heeft naast aanlooproute tevens een buurtwinkelfunctie.

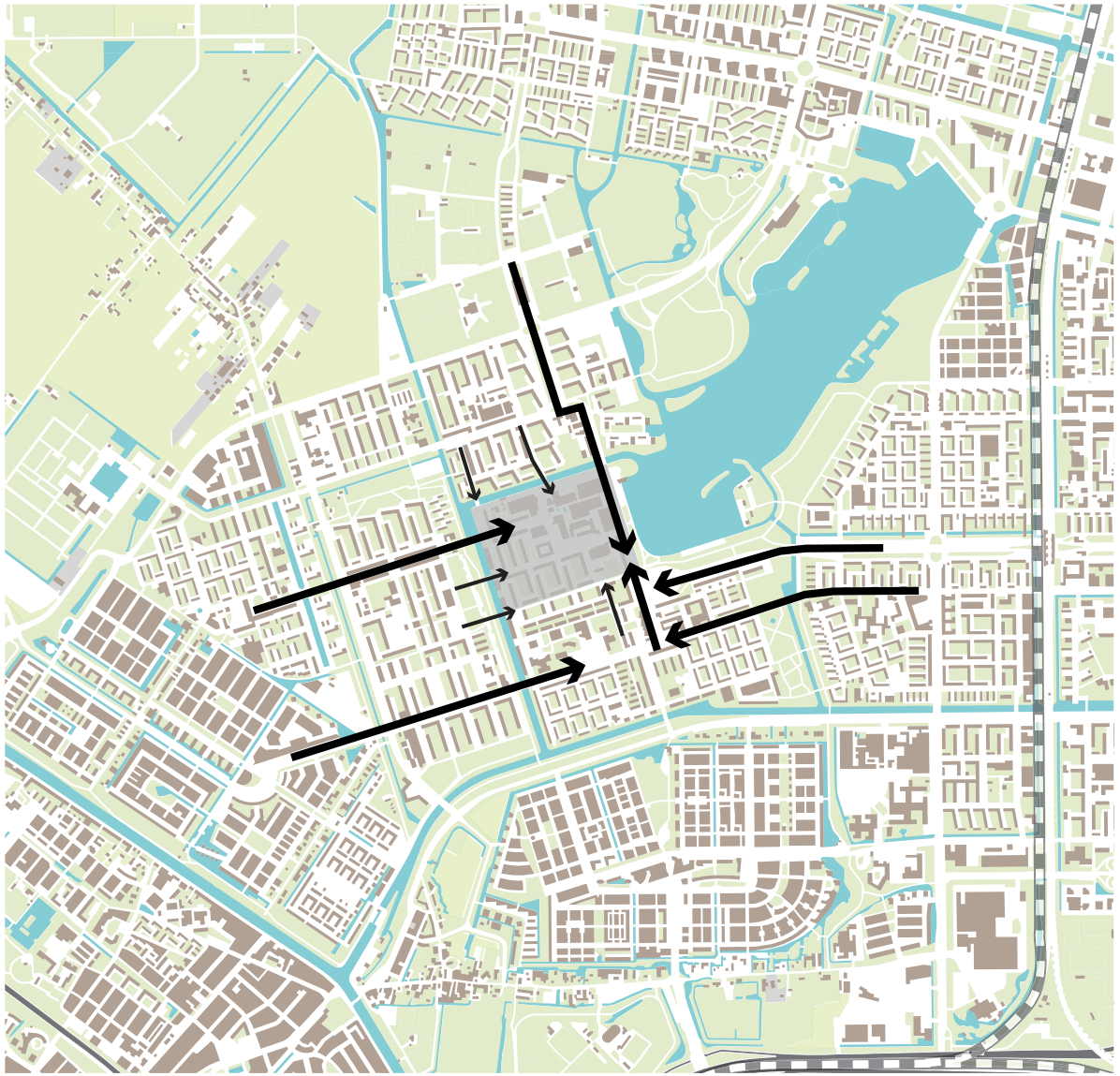


Analyse van de aanloop naar het winkelcentrum

Winkelcentrum Osdorpplein is een relatief goed functionerend winkelcentrum. Dit is extra bijzonder aangezien het de afgelopen tien jaren voortdurend in staat van verbouwing verkeerde.

Een van de belangrijke elementen die daarin een rol speelt, zijn de aanlooproutes, de levendige straten richting het centrum. Het meest in het oog springende voorbeeld is Tussen Meer, maar ook de Calandlaan, de Meer en Vaart en verschillende wandelroutes spelen hier een belangrijke rol. Ze verbinden het ‘eiland’ met de omliggende wijken.

Ook Meer en Vaart, toch vaak gezien als barrière, brengt levendigheid en vormt een aanvoerroute.

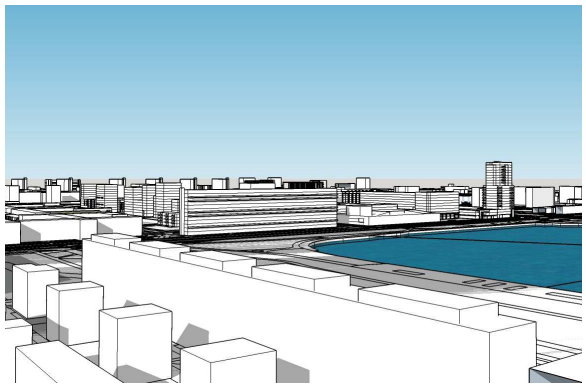


Huidige aanlooproutes geven CNW levendigheid en toevoer van mensen.

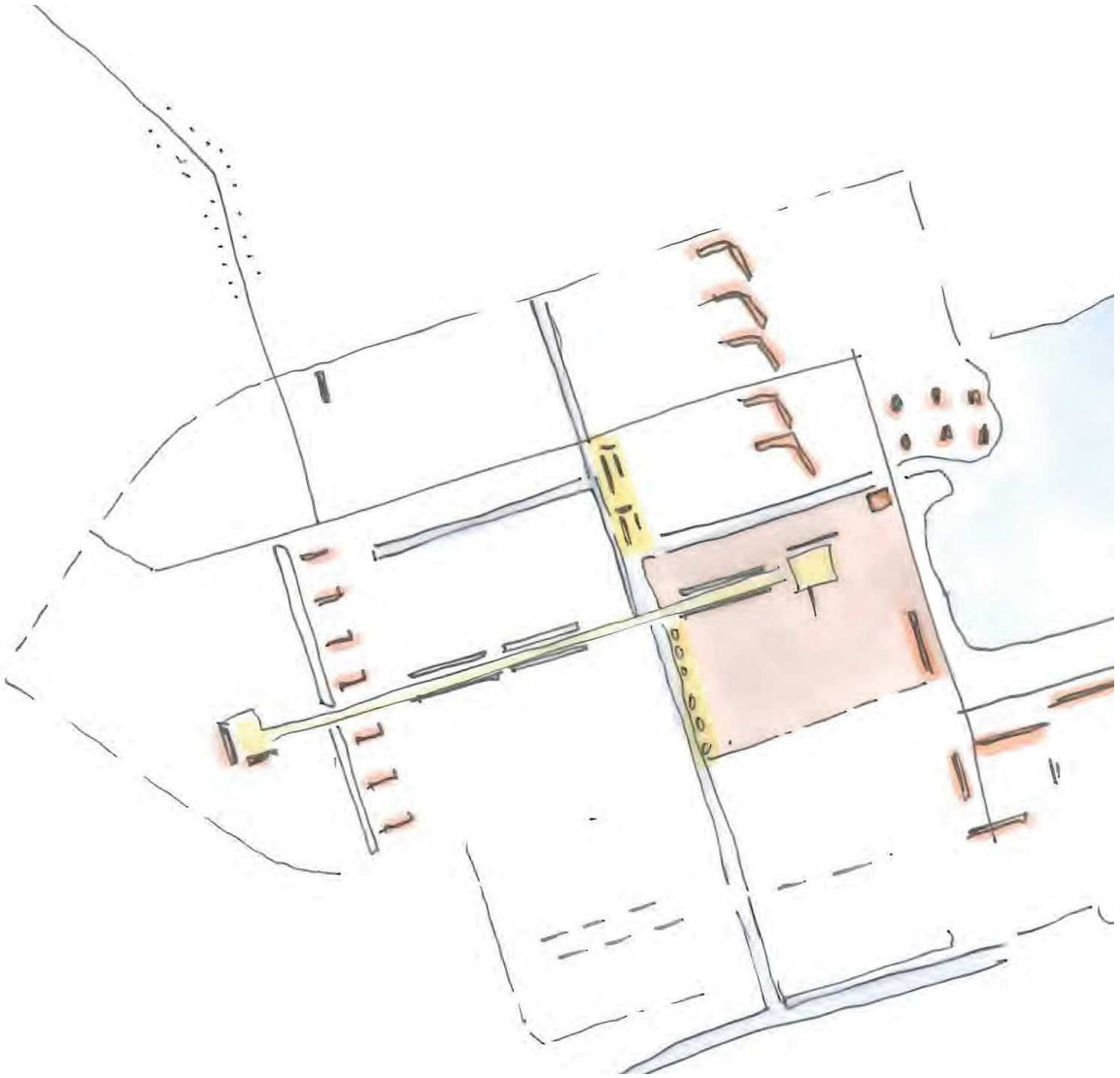
Analyse structuur en hoogte

De structuur van Osdorp

Osdorp heeft een robuuste, rastervormige structuur van oost-west stadstraten (Osdorper Ban, Tussen meer, Calandlaan) en noordzuid gericht groen-blauwnetwerk (Baden Powellweg, Hoekenesgracht, Meer en Vaart/ Sloterplas). Er zijn zeer lange zichtlijnen die vaak monumentaal worden beëindigd of juist ruimte laten voor de oneindige ruimte van het landschap.
Als begeleiding van het netwerk zijn op verschillende plekken reeksen ingezet. Zowel in hoogbouw (maximaal 40 meter) als in laagbouw (1 à 2 lagen). De hoogbouw is in Osdorp in vergeleken met andere AUP-gebieden formeler toegepast als stedenbouwkundig element.
Dit maakt het makkelijk je te oriënteren in de omgeving. Centrum Nieuw-West wordt aan de westzijde begrensd door een lage reeks (de villareeks langs Hoekenesgracht).



Oorspronkelijke hoogbouw (40m) is standaard geworden.



Hoog- en laagbouwreeksen ondersteunen structuur Osdorp.

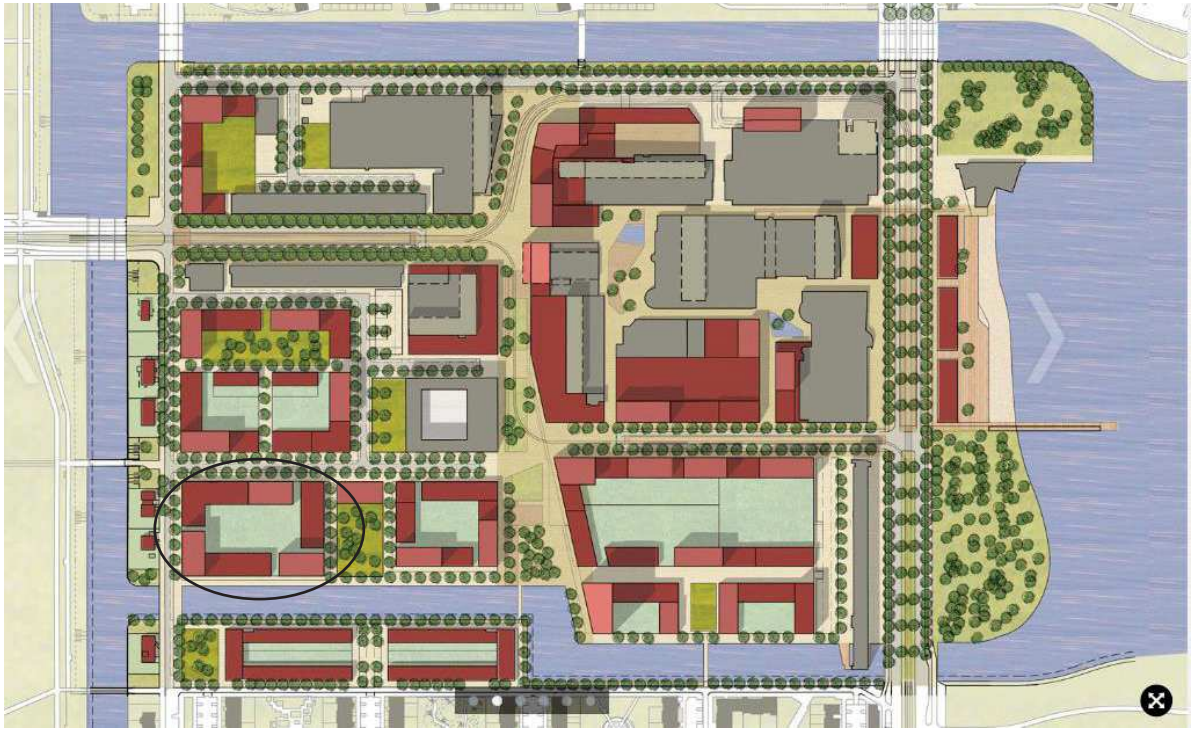
Analyse huidige bebouwing

Samengestelde bouwblokken

Een van de grote veranderingen die is ingezet sinds de vernieuwingsplannen voor CNW is de introductie van samengestelde bouwblokken; bouwblokken met vaak een functionele plint en een gemeenschappelijke groene binnenterrein, met afzonderlijke woontorens tussen 5 en 12 lagen hoog. Deze opzet van de samengestelde bouwblokken sluit aan bij de winkelfunctie in het gebied waarbij de begane grond een commerciële functie heeft met daarboven woonfuncties.



Suha I is gerealiseerd als een gesloten bouwblok.



Plan Khandekar, 3

Analyse van de openbare ruimte

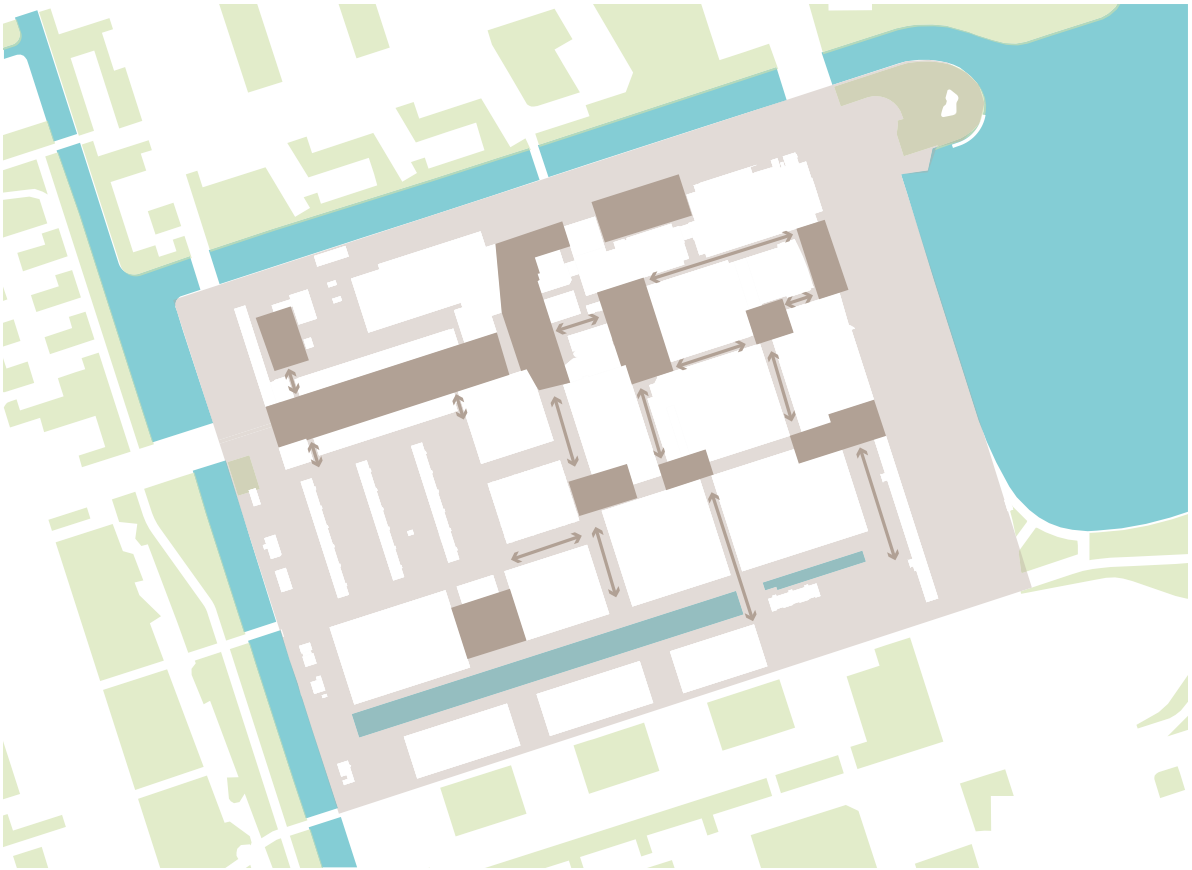
De openbare ruimte van het Centrum Nieuw-West is smal en intiem, de openbare ruimte wordt gevormd door de omringende gebouwen. Intieme stegen, overdekte passages en smalle straten vormen de schakels tussen kleinere en grotere pleinen. Het is een stedenbouw die eerder lijkt terug te grijpen op de Italiaanse renaissance, dan op de uitgangspunten van het AUP. Elke nieuwe plek heeft een verrassing in zicht, een nieuw doorzicht op de plas, een verbinding met een ander plein. Het licht dat verandert naar mate men meer bij de Sloterplas komt, speelt hierin een belangrijke rol.

Het Osdorpplein ofwel Lammetjesplein is het centrale plein van het winkelcentrum. Het zonnige plein met als centrale focus de fontein met de lammetjes is een geliefde plek om te vertoeven.

In het AUP is veel aandacht besteed aan de groene en blauwe structuren van de wijk. Het water is vormgegeven in een carré met dwarsverbindingen en de Sloterplas. Het groen is op alle schaalniveaus een cruciaal element, de ordening en samenhang geven het gebied continuïteit en transparantie.

CNW (het winkelgedeelte) aan de Sloterplas vormt een gesloten blok waar het water en groen op dit moment nauwelijks een rol speelt. Een synergie de meerwaarde van de directe ligging aan de plas is op dit moment minimaal, en heeft veel kansen tot verbetering.





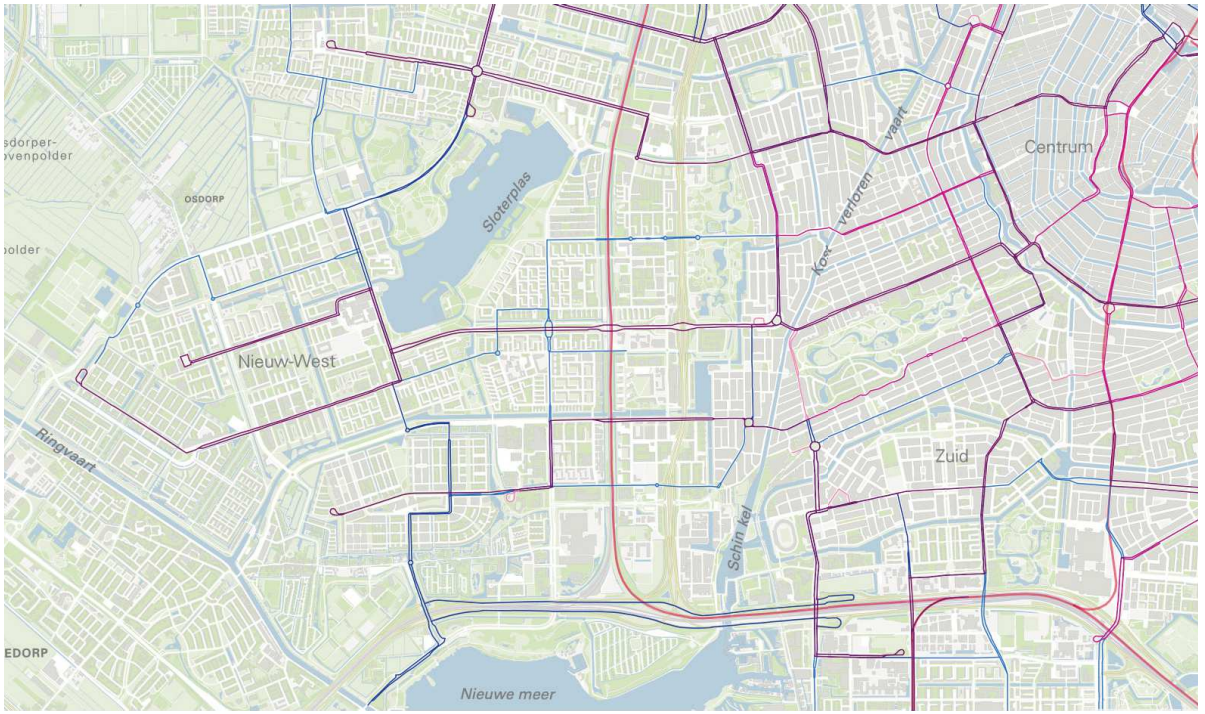
Kaart openbare ruimte.

Analyse mobiliteit

Openbaar vervoer
Het openbaar vervoer kent twee belangrijke verbindingen; nl tram 17 naar station Lelylaan en het centrum van Amsterdam en buslijn 69 (straks opgewaardeerd naar een snelle busverbinding de Westtangent) van Sloterdijk naar Schiphol. De OV verbindingen naar Centrum Nieuw West zijn redelijk, maar kennen veel kansen voor verbetering, zowel binnen het stadsdeel als naar het centrum. Om van het winkelcentrum Osdorpplein tot centrum van Nieuw West te verworden is de huidige ov bereikbaarheid niet voldoende.

Fiets
Osdorpplein is goed aangesloten op plus- en hoofdnet fiets. Van noord naar zuid loopt de route langs Meer en Vaart en van west naar oost is het Hoekenespad de hoofdroute.

Auto
Het autoverkeer is geconcentreerd op de Meer en Vaart en Tussen Meer. Via de Lelylaan is er een snelle verbinding met de A10- west. Meer en Vaart is onderdeel van hoofdnet auto. Op het Osdorpplein zijn nu twee parkeergarages, elk met een capaciteit van 480 plaatsen. In de nieuwbouw van fase 1 komen daar twee openbare parkeergarages met een totale capaciteit van ongeveer 800 plaatsen bij. Aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zal na voltooiing van fase 1 ongeveer 800 plaatsen zijn.



Openbaar vervoer verbindingen: bus, tram en metro.

Toekomstige verbindingen

In de toekomst is een metroverbinding oost – west op structuurplanniveau opgenomen. Met een halte ten zuiden van het plangebied wordt nu rekening gehouden. Deze halte leidt tot een hogere dichtheid in de buurt van de beoogde halte.

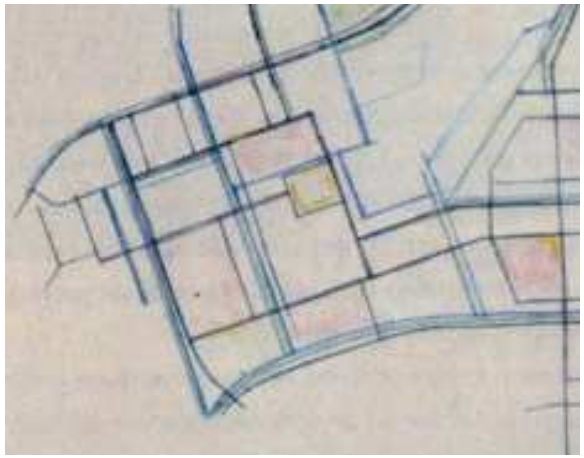


Structuurvisiekaart, met oost-west metro daarop aangegeven



Ultsnede structuurvisiekaart, structuurplan 2025, waarin de oost-west metrolijn is aangegeven

Conclusies analyse

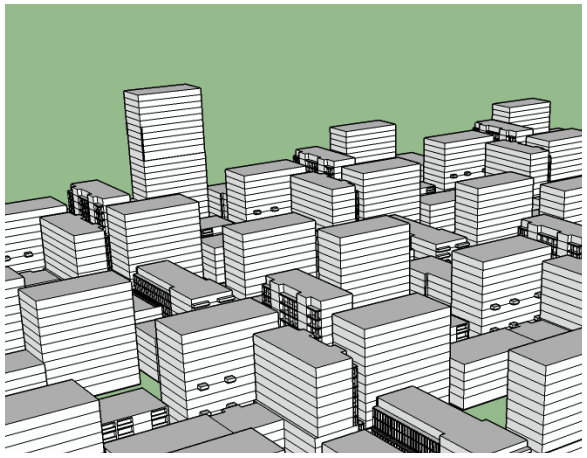


Structuren

CNW vormt een bijzondere plek in de schotse ruit van Osdorp.

Tussen Meer vormt een zorgvuldig vormgegeven opmaat naar het Osdorpplein. Ook andere toegangswegen zoals met name Meer en Vaart brengen levendigheid en verbondenheid met de stad.

De structuur van Osdorp wordt zorgvuldig ondersteund door reeksen van laagbouw en hoogbouw langs de belangrijke lijnen. Nieuwe hoogbouw (meer dan 40m) kan dan ook slechts in zeer geringe mate en alleen wanneer zij zeer zorgvuldig wordt ingepast in het weefsel van de stad.



Typologie en bebouwing

In CNW wordt de basis gevormd met een zeer gevarieerde bebouwing tussen de 4 en 40 meter. Hoogbouw met een maat van 65 meter komt op een enkele plek voor en vormt hier een duidelijke markering. Hoger dan 65 meter is niet gewenst. Hoger dan 65 meter komt in Osdorp niet voor.

Samengestelde bouwblokken vormen de belangrijkste bouwsteen. Waar het AUP uitgaat van gebouwen in de vrije ruimte, heeft CNW als bouwsteen de zeer gevarieerde samengestelde bouwblokken, die de wanden vormen van pleinen en straten.



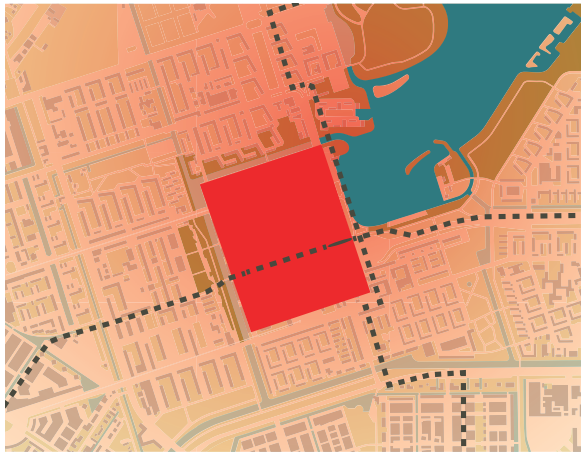
Openbare ruimte

Rond de Tussen Meer en het lammetjesplein is de AUP-as met bijbehorende bebouwing nog aanwezig en heeft kwaliteit.
Het blauw- groene netwerk geeft CNW extra kwaliteit.

De openbare ruimte is een verzameling van verrassingen, zichtlijnen en verbindingen.

Bepaalde plekken in de openbare ruimte functioneren goed vanwege het feit dat ze goed bezond zijn.

Het geliefde centrale deel van het Osdorpplein (plein met de lammetjes) kan versterkt worden waarbij huidige kwaliteiten zoals ontmoeting, zon en water het uitgangspunt vormen.



Mobiliteit

Met het realiseren van de oost-west metrolijn, in combinatie met de Westtangent is CNW zowel op lokaal als regionaal niveau goed ontsloten met het openbaar vervoer. De locatie is een ov-hotspot waar grote verdichting mogelijk is.

Opgave

- Het centrum verstevigen en herkenbaar maken, en tegelijkertijd de verwevenheid met de direct aangrenzende buurten versterken door het de stadstraten en aanlooproutes naar het centrum toe
- De bereikbaarheid vergroten met name op het gebied van openbaar vervoer. Zowel binnen Nieuw West als de verbinding naar de stad
- De groen-blauwe omzoming versterken en de recreatieve functie versterken
- Stedelijke plekken in CNW versterken
- Verschillende sferen in deelgebieden versterken



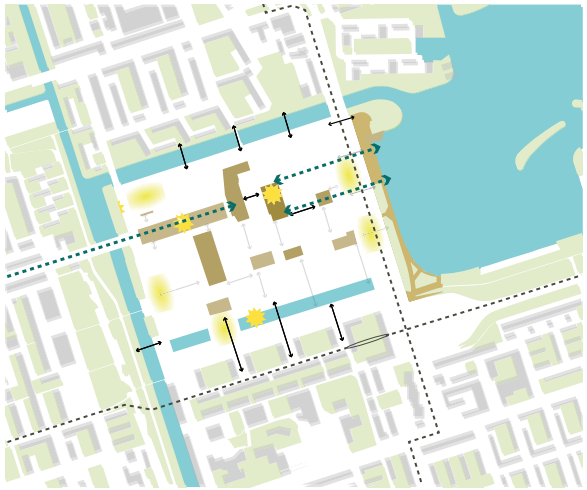
Aanzicht westzijde CNW, mogelijke toekomstige situatie.

2. HET PLAN



2.1 Ruimtelijke opzet

Verbindingen en plekken



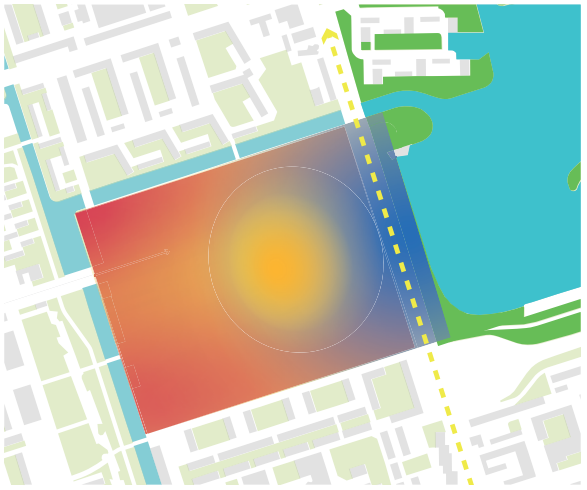
Het goed functioneren van het centrum van Nieuw-West hangt nauw samen met de bereikbaarheid. In het gebied staat de voetganger op de eerste plaats. Bruggen, aantrekkelijke aanloopstraten en hogere markeringspunten zijn hierbij belangrijk. Hoogwaardig openbaar vervoer heeft een belangrijke rol om het gebied te verbinden met de directe omgeving en de regio. Pleinen en levendige functies aan de rand nodigen uit om het centrum binnen te treden. De volledige publieke ruimte is gevarieerd maar vormt een eenheid. Een aantal verblijfsplekken is aangemerkt als sunspot.

Hoogstedelijke bouwblokken



Centrum Nieuw-West krijgt in zekere zin een afwijkende positie binnnen het uitbreidingsplan van Nieuw-West. Semigesloten bouwblokken met daarin publieke ruimte vormen de wanden van de openbare ruimte. Het geheel vormt een hoogstedelijke omgeving die van veraf te herkennen is als een stedelijke eenheid. Tegelijkertijd is het van belang het centrum goed te verankeren in de omgeving via routes en aanlooproutes met levendige functies.

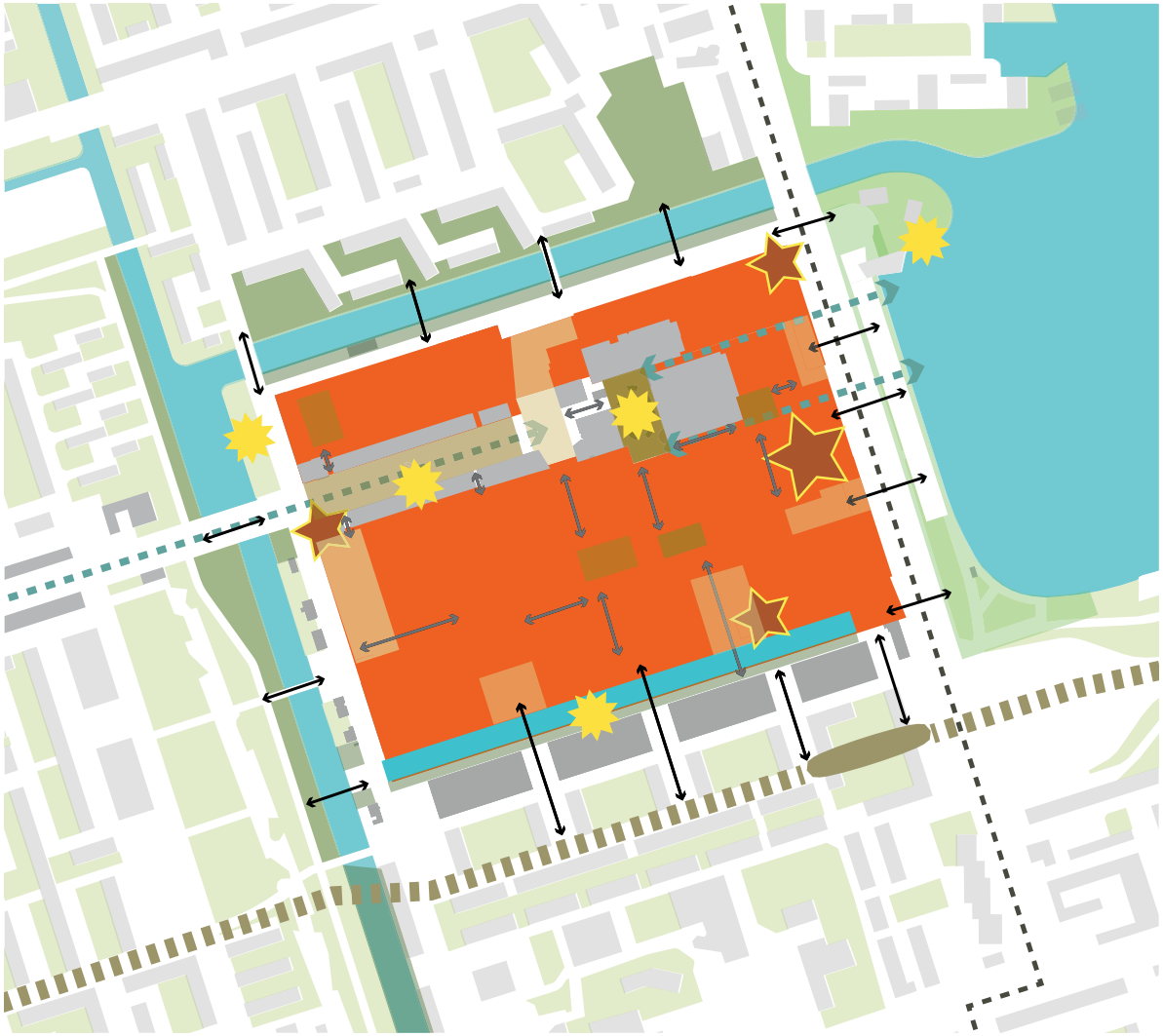
Zonering



Het centrum biedt ruimte aan een grote verscheidenheid van functies. De zonering geeft de accenten weer:

- Cultuur, leisure, recreatie, horeca zone
- Winkelgebied met daghoreca
- Hoogstedelijk gemengd wonen

Visiekaart ruimtelijke opzet

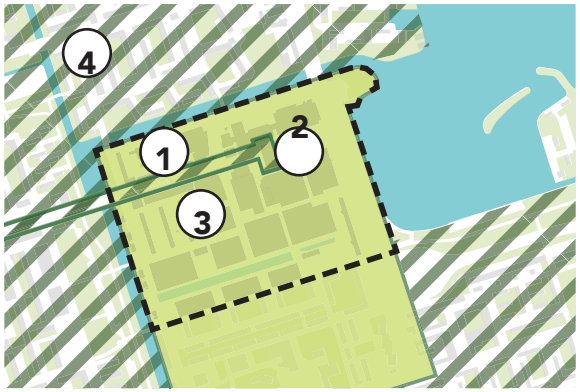


In de visiekaart zijn de volgende uitgangspunten zichtbaar:

- Het versterken van de entrees
- Groen en blauw versterken
- Fijnmazige openbare ruimte
- Het versterken van de historische as Tussen Meer als opmaat naar het Osdorpplein
- AUP-compositie rond Osdorpplein
- Sun spot
- toekomstige metrolijn

2.2 Ruimtelijk concept

CNW als eigentijdse zone



Verschillende invloedsferen

Binnen CNW zijn er verschillende invloedsferen:
1. de AUP-as van Tussen Meer en Osdorpplein
2. het winkelcentrum
3. het centrum met overwegend woonfunctie
en
4. de tuinstad Osdorp



Het versterken van de as Tussen Meer

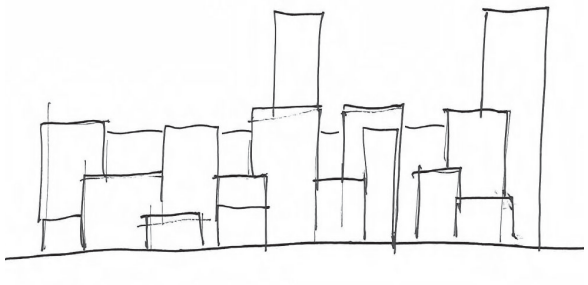
De as tussen Dijkgraafplein en de lammetjes fontein verbindt het tuinstedelijke Osdorp met een hedendaags centrum. De historische as Tussen Meer kan versterkt worden door de zichtlijnen open te houden en waar nodig te versterken.



Een hoogstedelijke vlek

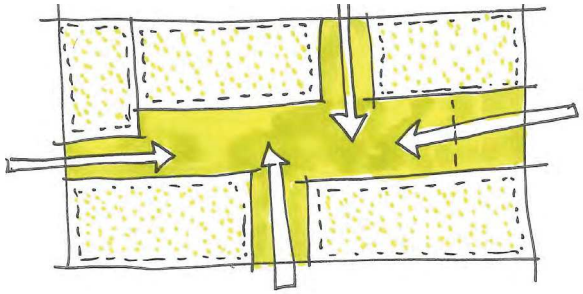
Om het CNW een centrale plek te geven binnen de westelijke tuinsteden is het belangrijk naar buiten hoogstedelijkheid uit te stralen.
Het markeren van de randen van het centrum door hogere bebouwing in de rooilijn, waarbij alle zijden een uitnodigend front maken, zowel naar de Sloterplas als naar de woonwijken, speelt daarbij een belangrjike rol.

Compositie van bouwblokken



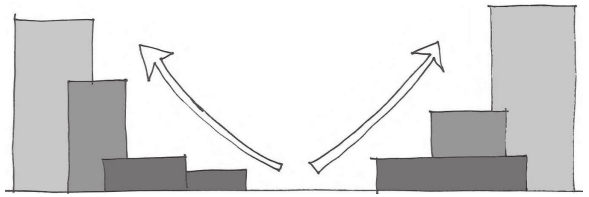
De afwisseling van vier bouwhoogten.

De basishoogte binnen Centrum Nieuw-West variëren tussen 1 en 12 lagen. Dit in een weloverwogen compositie. Boven die hoogte zijn slechts enkele hoogtemarkeringen van maximaal 65 meter hoog mogelijk. Hoger dan 65 meter is niet wenselijk vanwege de nadelige effecten op de bezonning van de omgeving en vanwege de footprint (denk hierbij aan parkeren).



Samengestelde blokken rond binnenterreinen.

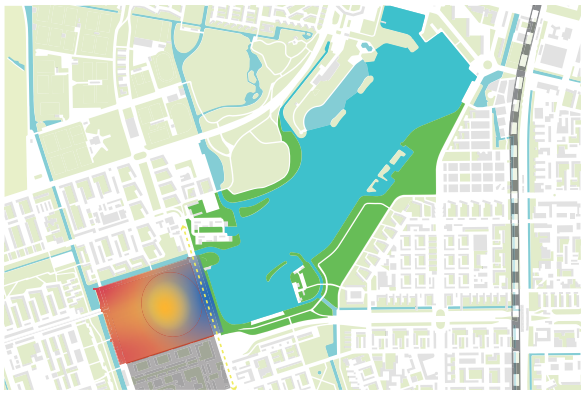
Zelfstandig functionerende gebouwen zijn gegroepeerd rondom publieke binnenterrein. De gebouwen staan op een gemeenschappelijke plint waar andere functies dan wonen een plek kunnen krijgen en waar nodig, onder de grond parkeergarages zitten. Alle lage daken en het binnenterrein zijn groen ingericht. De hoge daken hebben vooral zonnepanelen.



Compositiestad rondom Osdorpplein en Tussen Meer.

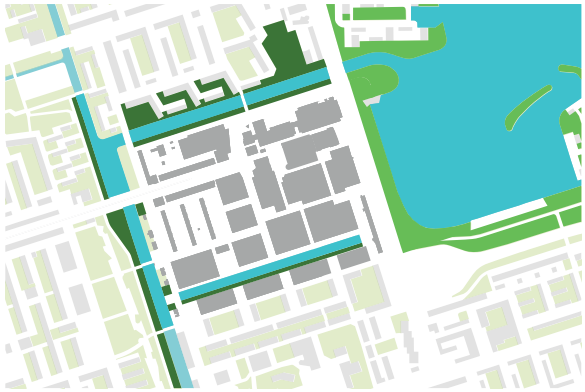
Tussen Meer en Osdorpplein hebben binnen Centrum Nieuw-West een speciale positie. Zij vormen een overblijfsel van het AUP-gedachtegoed, waarbij een weloverwogen compositie van losse volumes de openbare ruimte omringt. Het Osdorpplein heeft een opbouw van lage volumes rond het plein die naar achteren steeds oplopen.

Groen en blauw als drager



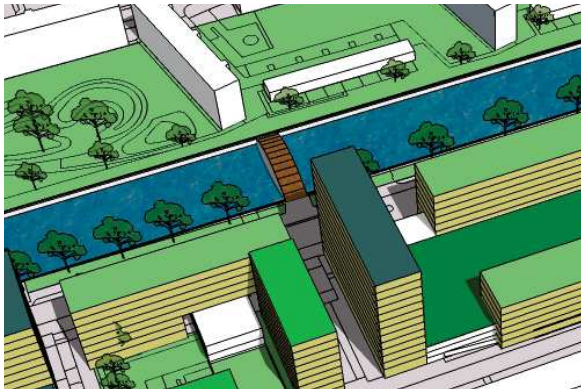
CNW aan de hoofdstructuur Sloterplas

Het Centrum Nieuw-West heeft als bijzondere waarde haar nabije ligging aan de Sloterplas. De Sloterplas is het belangrijkste element in de tuinstad Osdorp. CNW ligt aan de plas, waardoor de status als Centrum van Nieuw-West versterkt wordt. Door de invloedsferen van het Centrum te mengen met de invloedsfeer van de Sloterplas ontstaat een zone waar cultuur, leisure, horeca en recreatie elkaar ontmoeten.



Groen en blauw versterken

Het Centrum Nieuw-West heeft als bijzondere waarde haar nabije ligging aan de Sloterplas. Deze groen-blauwe verbinding kan worden versterkt door het omringende water en groen te verbeteren. Door het toevoegen van voetgangersbruggetjes wordt de toegankelijkheid van groen vergroot.



Groen in alle variaties

Om de vervlechting tussen CNW en de groene omgeving te verstevigen zijn de pleinen blauw en groen en de daken groen of bedekt met zonnepanelen.

Een structuur van verbonden ruimtes

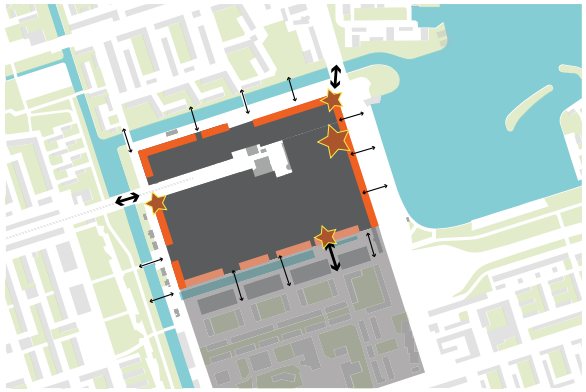


Fijnmazige openbare ruimte

Gebouwen vormen de wanden van de fijnmazige openbare ruimte. Smalle, intieme straten geven altijd zicht op een pleintje of een wijds uitzicht zoals de plas. Elk plein heeft een eigen identiteit. Ook helpen nieuwe voetgangers bruggetjes de bereikbaarheid te vergroten.

Sunspots

Om goede verblijfsplekken te garanderen, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar kinderen spelen en waar mensen van verschillende achtergronden natuurlijkerwijs samenkomen, zijn er sunspots gecreëerd. Het zijn plekken waar op gezette tijden (bij voorbeeld tussen 10 en 16 uur) gebouwen geen schaduw op de openbare ruimte mogen werpen.



Het versterken van de entrees.

Centrum Nieuw-West (het winkelgedeelte) is ooit ontworpen met de achterzijden naar buiten. De entrees naar het winkelgebied zijn dan ook niet goed te vinden en vaak van weinig kwaliteit. Aan alle zijden moeten de entrees verbeterd worden. Dit kan door gevels een voorzijde en gebouwen een functie te geven langs de belangrijke toegangen. Hogere gebouwen bij de entrees van het gebied maken een herkenbaar baken. Ook de openbare ruimte speelt een belangrijke rol.

2.3 Openbare ruimte

Plan openbare ruimte 2018

Voor het gehele plangebied is vooraf aan de Ruimtelijke Verkenning in 2018 een Plan openbare ruimte opgesteld (van Visie naar Voorlopig ontwerp). Op hoofdlijnen correspondeert de ruimtelijke verkenning met de uitgangspunten van dit plan . Zo staan de voetganger en het ontmoeten centraal. De hoofdgedachte van blauwe/groene omlijsting vormt in beide visies een belangrijk uitgangspunt en één heldere eenduidige inrichting voor het hele `centrumeiland'. Echter is het plan voor de openbare ruimte een plan voor de aankomende 10-40 jaar, terwijl de ruimtelijke verkenning ver vooruit kijkt. Op het niveau van deelgebieden kunnen er daarom verschillen optreden.

Openbare ruimte

In het voorlopig ontwerp openbare ruimte worden het ambitieniveau en de uitwerkingen van het hele CNW-eiland vastgelegd. De uitwerking kan in de verschillende fases verder worden uitgewerkt.
De basis voor de inrichting van de openbare ruimte is de centrumvloer en de bijzondere verblijfplekken. Deze loopt als het ware 'onder' de bebouwing door, van gevel tot gevel en van de Sloterplas tot de grachten. Hierdoor ontstaat een vanzelfsprekende samenhang die samenvloeit met de 'pleinen', die lucht geven aan de verdichting die de bouwblokken met zich mee brengen en zijn, waar mogelijk, zo groen mogelijk ingericht. Naast de verdichting zijn de open(bare)ruimtes belangrijk in de ruimtelijke verkenning.

Verkeer

De ruimtelijk verkenning houdt rekening met bestaande bus- en tramverbindingen en met de komst van Westtangent. Daarnaast zou een verlenging tram 13 naar CNW een goede aanvulling zijn. De tramhalte op het Osdorp-plein kan verschuiven naar het begin van Tussen Meer. Een oost- west metrolijn met een halte in het verlengde van de Lelylaan kan de verbinding van CNW met andere delen van de stad structureel verbeteren.
Aan het wegennet (hoofdnet auto) verandert niets. Ten zuiden van Tussen Meer verandert de wegenstructuur wel. Dit zijn secundaire wegen. Ook het fietspadennet verandert niet.

Parkeren

Door toevoeging in fase 2 van woningen, commerciële en culturele voorzieningen zal met huidige normen de parkeerdruk veranderen. Grotendeels zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Het bezoekersparkeren van woningen (met de norm 0,1 pp per woning) betekent een toename van ongeveer 160 parkeerplekken in de openbare ruimte. Berekend is dat bij gehele (100%) uitvoering van de ruimtelijke verkenning het aantal bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte met 275 plekken zal afnemen. Er blijven dan ongeveer 500 parkeerplaatsen over in de openbare ruimte. De afname wordt gecompenseerd door de bouw van parkeerplaatsen op eigen terrein of inpandig. In de eindsituatie zijn er totaal ongeveer 1700 openbare inpandige parkeerplekken voorzien in centrum Nieuw-West

Fietsparkeren is een ander aandachtspunt. De bakfietsen, scooters en nieuwe type fietsen (elektrische bijvoorbeeld) vragen om een nieuwe aanpak van het fietsparkeren. Bewoners hebben bergruimtes, maar bezoekers niet. Bij de entrees van het gebied zijn nieuwe (gebouwde) fiets-parkeervoorzieningen voorzien.

Ondergrond

In de ruimtelijk verkenning is nog niet uitgezocht wat de exacte mogelijkheden en opgaves in de ondergrond zijn. Onderzoek is nodig naar ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, rioolgemalen, wateropslag, afvalopslag, bodemvervuiling, archeologie, grondwaterstanden/ maaiveldhoogte, etc.). Daarnaast kan een energie/warmte plan met warmte/ koudeopslag en waterpompen betekenen dat er daarvoor ruimte nodig is. Ook voor bomen en groen is het belangrijk om op voorhand ruimte te reserveren.


Legenda
Centrumvloer
Centrumvloer rijbaan
Centrumvloer fietspad
Asfalt
Gebakken klinker
Trottoir tegel
Fietspad asfalt
Asfalt Sloterplas
Centrumvloer
Centrumvloer
Steiger
Zitelementen
Containers
Fietsparkeren
Hagen
Beplanting bijzonder
Beplanting basis
Openbaar groen
Privé groen
Daktuinen
Speelvijver
Open water
Centrum Nieuw-West Amsterdam
Voorlopig ontwerp openbare ruimte, definitief
N
Gemeente Amsterdam Nieuw-West
Formaat: A1
0 10 50 100
Datum: 29-11-2018
Bieke Van Hees tuin- en landschapsarchitectuur + JenS ontwerpers

Gezondheid en bewegen

Ruimte om te bewegen is een belangrijk aspect voor de gezondheid van de bewoners. Het liefst in een aantrekkelijke groene omgeving met en zonder waterpartijen.
Het rondje Sloterplas is met de brug bij de Landtong afgemaakt en wordt uitgebreid met de route langs de grachten met sport - en spelaanleidingen en verbonden met het Stadspark.
In de ruimtelijke verkenning is de blauw/ groene omlijsting een centraal onderdeel van de verkenning, daarbij gebruikmakend van bestaand water en groen om het CNW. De verkenning zoekt een evenwicht tussen verdichten en aantrekkelijkheid houden van de openbare ruimte. Te veel hoogbouw veroorzaakt veel schaduw en wind. Dat is soms fijn, maar meestal niet. De verkenning richt zich op behoud van zonnige pleinen en verblijfsplekken.

In de verkenning is ruimte opgenomen om te spelen en te bewegen, waarbij het de ambitie is de openbare ruimte optimaal te benutten (bijvoorbeeld met ruimte voor urban sports). Open gebieden (bijvoorbeeld bij Hoekenes) blijven onbebouwd en soms moeten daarvoor voorzieningen verdwijnen (bijvoorbeeld de autowasserij aan de Sonsbeeckstraat) om plaats te maken voor wandelpaden en kleine spel/oefenapparaten.

2.4 Programma

Wonen
De vraag naar woningen is groot. Aan alle type woningen is een tekort. De ruimtelijke verkenning heeft dan ook een programma waarin 90% van de toe te voegen ruimte woonruimte is.

Algemeen stedelijk beleid is een verdeling 40- 40-20 (40% sociale huur, 40 % middel dure woningen en 20 % vrije sector). Dit uitgangspunt wordt per project bezien. Veelal zal er maatwerk nodig zijn om aan de specifiek woonwensen te voldoen en het gebied in de gewenste balans te houden.

Enkele woonvormen moeten een plekje krijgen: CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is een interessante vorm voor dit gebied. Aansluitend kunnen vormen van coöperaties geschikt zijn voor het gebied. Een coöperatie kan een complex ontwikkelen, kopen of huren en het beheer van het complex voor lange tijd voor haar rekening nemen.

Sociaal-medische voorzieningen
Op dit moment (2018) is berekend dat er behoefte is aan sociaal-medische voorzieningen. Denk daarbij aan huisartsen, fysiotherapeuten, etc. Afhankelijk van de komst vanuit de medische hoek in de komende jaren in opgeleverde gebouwen zal er een nog grotere vraag op langere termijn ontstaan (zie bijlage).

Buurtcentra/ opvang/ ontmoeting
Ruimte (voor jongeren, ouderen) is eveneens een aandachtspunt.

Onderwijs
Er is een bassischool extra nodig voor de ontwikkelingen in CNW fase 2.

Hotel
Het beleid van Amsterdam voor overnachtingen is veranderd. Mogelijkheden voor verdere uitbreiding van het aantal bedden is beperkt. Alleen zeer onderscheidende formules zijn nog welkom. Bestaande rechten blijven bestaan.

Detailhandel en horeca
In de bestaande plannen voor CNW zit veel ruimte voor detailhandel. De ruimtelijke verkenning sluit voor detailhandel aan bij bestaande locaties (Tussen Meer en Osdorpplein en omgeving).
Het DPO onderzoek (2019) is uitgangspunt voor verdere stappen.
In de bestaande plannen staan allerlei horeca voorzieningen. In fase 2 wordt gezocht naar aanvullende horeca, die het gebied aantrekkelijk kunnen maken.

Culturele voorzieningen
In het centrum zijn culturele voorzieningen welkom. Op dit moment zijn er in CNW weinig smaakmakers. Het theater De Meervaart is bezig met het maken van (nieuwbouw)plannen. Naast een nieuwe Meervaart zijn allerlei andere voorzieningen denkbaar.

Maatschappelijke voorzieningen
De huidige bibliotheek (OBA) wil vernieuwen en werkt aan een OBA XL. Dat is een positieve ontwikkeling.

Kantoren
In CNW is weinig kantoorruimte en weinig dienstverlening. Om meer dienstverlening dan wel werkruimte te creëren is meer kantoorruimte een aandachtspunt. Veel kleine bedrijfjes zoeken (tijdelijk) werkruimte. Bij CNW passen door de komst van veel jonge mensen nieuwe werkvormen.
Recent zijn er voorstellen gedaan aan de wethouder om locaties voor de bouw van kantoren te reserveren voor de periode 2022-2026. Nieuwe kantoren passen heel goed in het plangebied.

Berekening woningen

De Ruimtelijk Verkenning levert 191.000 m2 (bvo = bruto vloer oppervlak) op. Op te splitsen in: 157.000 m2 wonen en 34.000 m2 andere functies.
Een grove berekening geeft aan dat er 1.570 woningen van 75 m2 (gbo = gebruiks-oppervlak) gerealiseerd kunnen worden. Het aantal te slopen woningen (Suha III en de noord-westzijde van het plangebied) bedraagt ongeveer 210 eenheden. Op deze wijze stijgt het aantal woningen in fase 2 met ongeveer 1.360 eenheden.

Globaal overzicht programma					
		wonen gbo	60 m2	75 m2	90 m2
oppervlak	functies	aantal won	1962	1570	1308
157.000 m2 bvo	wonen sh	40%	785	628	523
	wonen middelduur	40%	785	628	523
	wonen vs	20%	392	314	262
34.000 m2 bvo	winkels, horeca, kantoor, hotel, boscoop, leisure, dienstverlening		x	x	x

2.5 Klimaatbestendig/ duurzaamheid

Algemeen (AANPAK 2.0)

Gezien de verwachte klimaatveranderingen kunnen we niet gedachteloos verder gaan met ontwikkelen. De ruimtelijke verkenning wil een aanzet leveren voor een verbeterstap. Een verbeter stap met verdere uitwerkingen voor aardgasloos, energiegebruik, behoud en compensatie van groen en bomen en waterelementen.
Dat betekent nadenken over een andere inrichting van de openbare ruimte, inrichting van daken, betere ontwerpen van gebouwen, parkeergarages met deelauto's en oplaadmogelijkheden voor 100% van de plaatsen, betere inpassing van zonnepanelen, andere beeldkwaliteiteisen, kavelpaspoorten, andere tenders, andere grondexploitaties, etc. In de lopende projecten vindt dat ook plaats, maar het moet nog beter in de nieuwe projecten. Dit proces moet tot AANPAK 2.0 leiden.

Energie/aardgasloos

Nieuwbouw in Centrum Nieuw-West wordt nu al niet meer aangesloten op aardgas. De meest gebruikte verwarmingsbron is stadswarmte (met hoge temperaturen, HT).
Met een verdere verlaging van de epc-norm (energieprestatiecoëfficiënt) ligt het voor de hand een energie/ warmteplan voor het gebied op te stellen. In goed geïsoleerde nieuwbouw is toepassing van LT/ lage verwarmingstemperaturen passender. De naastgelegen Sloterplas biedt mogelijkheden voor warmte en koude die extra bijdragen als koude- en warmtebronnen.

Rainproof en hittestress

Te veel regen in korte periodes, te weinig regen, warmteperiodes, etc. zijn weer- en klimaateffecten waar we rekening mee moeten houden. Het water en groen/ bomen moeten nog meer 'ruimte' krijgen in de ruimtelijke verkenning. De voorliggende verkenning zet in op de blauw/ groene omlijsting van het gebied en haalt daar waar het kan water en groen naar binnen.
De daken van bestaande en nieuwe parkeergarages en gebouwen worden groener dan nu het geval is. En zijn geschikt voor het bufferen van water. (Zie notitie: Basisniveau Duurzame Gebiedsontwikkeling.)

Circulair

In verschillende delen van Amsterdam is men actief met het herformuleren van circulaire doelen bij bouwactiviteiten. Corporatie Eigen Haard (vastgoedeigenaar in CNW) is ook daarmee aan het werk (zoals bij de locatie Fridtjof Nansenhof in stadsdeel West). Die resultaten zijn nuttig voor CNW.

Natuurinclusief bouwen

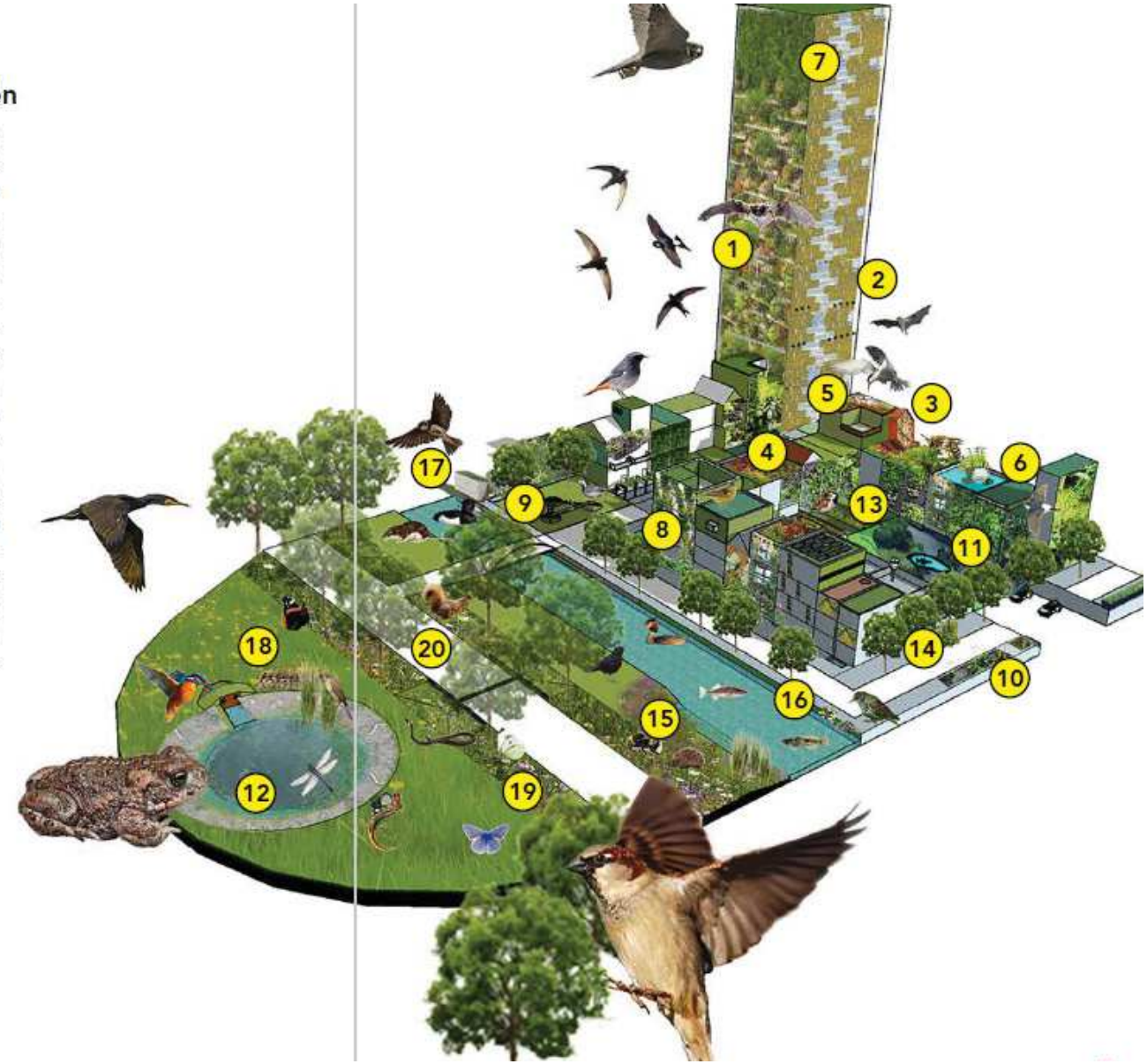
Zie plaatje met twintig natuurinclusieve ideeën.

CO2-neutraal bouwen

Nader uit te werken.

Twintig natuurinclusieve ideeën

1. Neststenen voor vogels 9
2. Kasten voor vleermuizen 12
3. Hotels en stenen voor insecten 14
4. Groen dak 16
5. Bruin dak 18
6. Waterdak 19
7. Groene gevel 20
8. Geveltuin 22
9. Natuurspeelplaats 25
10. Waterafvoer door infiltratie (wadi) 26
11. Vijver 28
12. Rugstreeppaddenpoel 30
13. Haag 31
14. Bloemrijke boomspiegel 32
15. Ecologische oever 34
16. Groene kademuren 36
17. Oeverzwaluwwand en ijsvogelwand 38
18. Muur van wildernis 40
19. Vlinder- en bijenidylle 41
20. Aansluiting op ecologische structuur 42



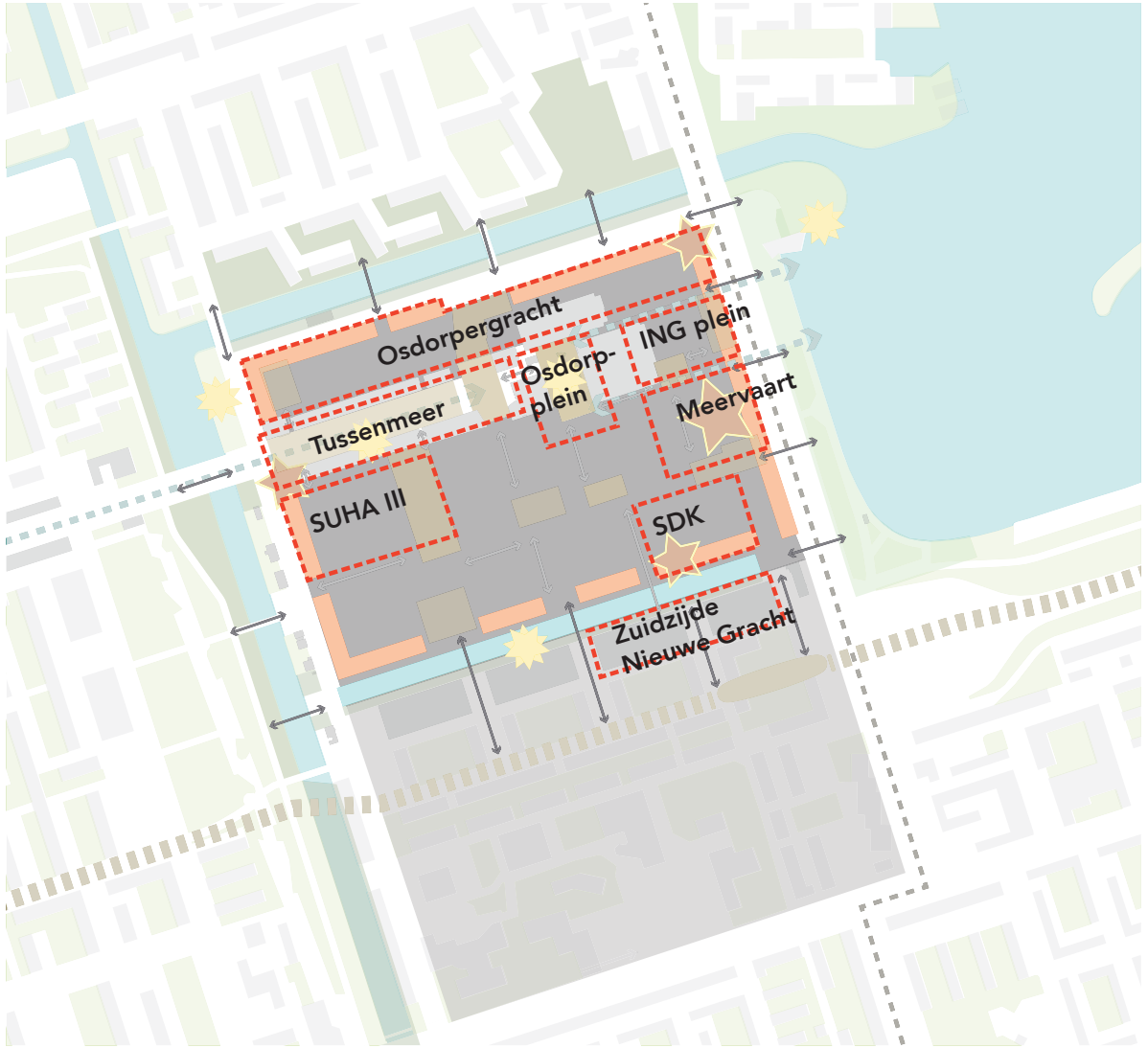
3. PLANUITWERKING

3.1 Voorbeeldverkaveling



Inleiding en leeswijzer

Na analyse van het gebied en na het opstellen van de opgave worden binnen de uitgangspunten voor Centrum Nieuw-West proefverkavelingen gepresenteerd. Het zijn mogelijkheden en de verkaveling kan veranderen door nieuwe inzichten.
Voor de verschillende deelgebieden worden in het volgende hoofdstuk de uitgangspunten specifieker gemaakt en wordt een voorbeeldverkaveling getoond.

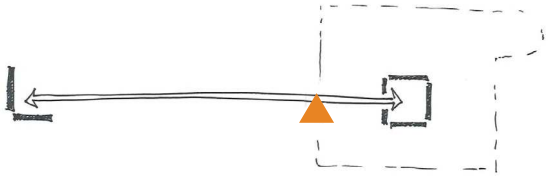


3.2 Uitgangspunten deelgebieden

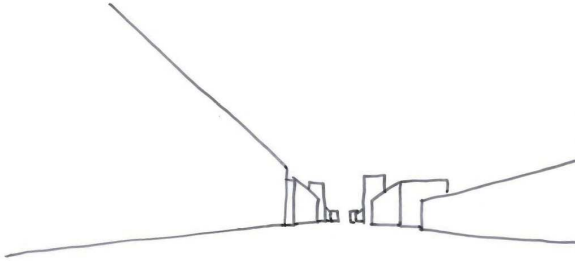
Tussen Meer

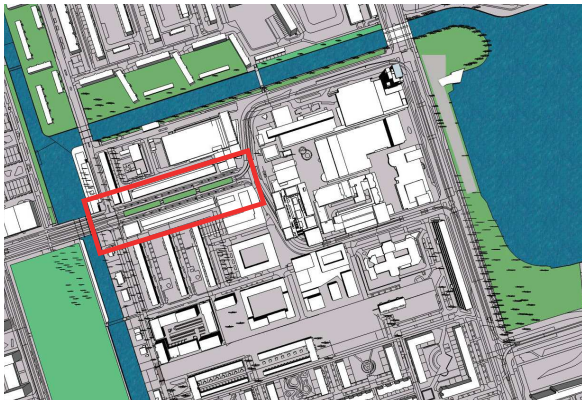
Het belangrijkste uitgangspunt voor de Tussen Meer is het instandhouden van de historische structuur, startend bij het Dijkgraafplein, eindigend op het Osdorpplein met oorspronkelijke doorzichten naar de Sloterplas. Daarvoor worden de volgende gereedschappen ingezet:

A. Lange as, waarbij op de rand van het centrumgebied een baken, verhoogd accent de entree van het centrum markeert

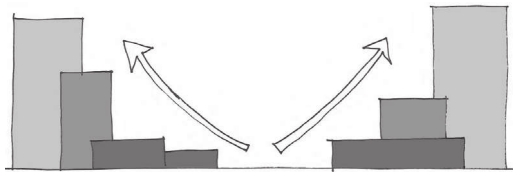


B. Coulissenwerking; lange, lage horizontale volumes afgewisseld met hogere torens en schijven

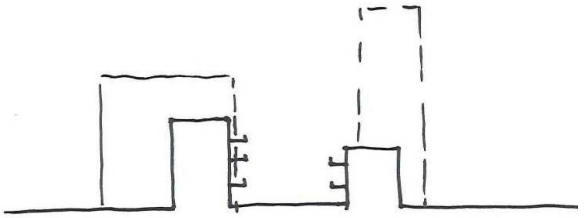




C. Uitgangspunten van de AUP-compositiestad hebben betrekking op Tussen Meer.

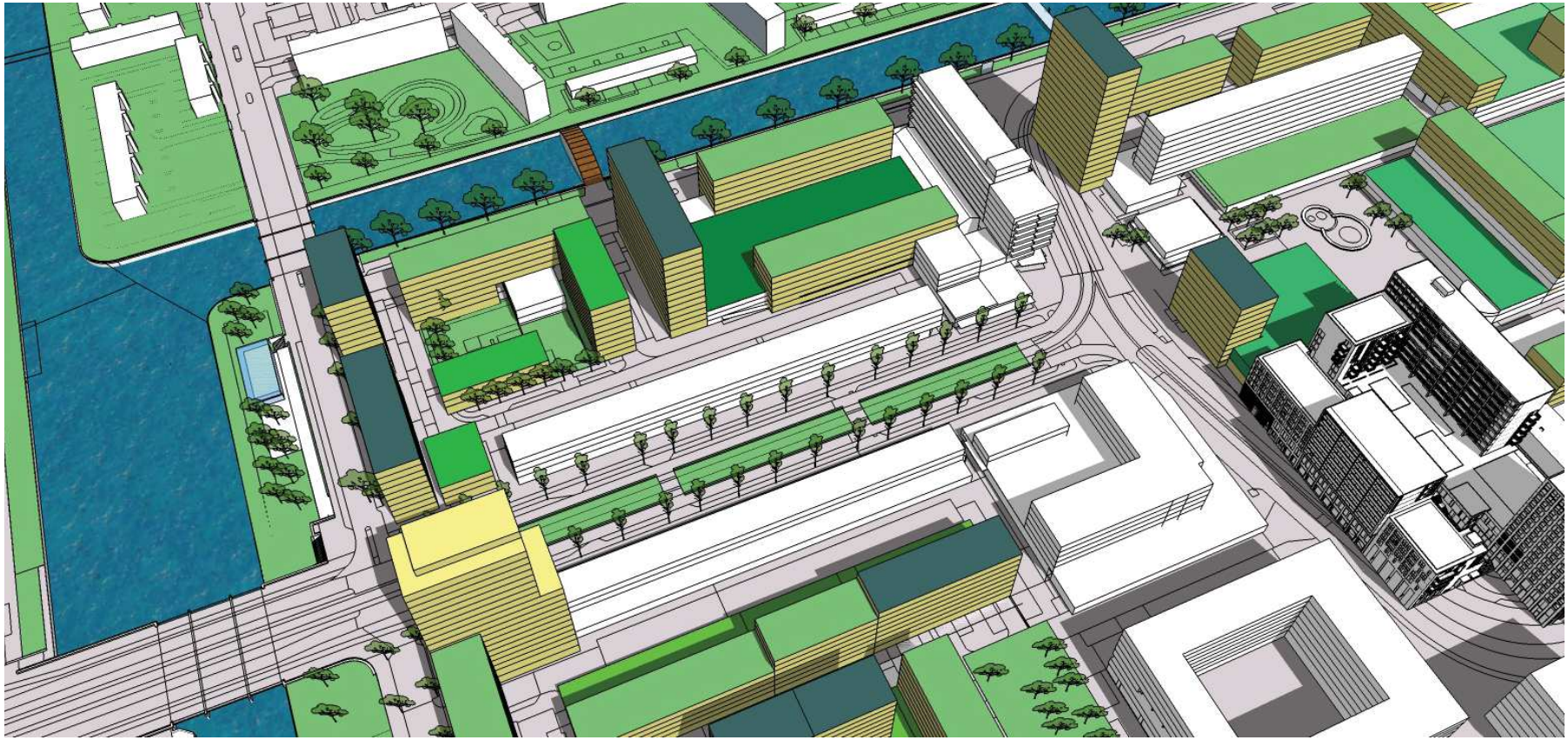


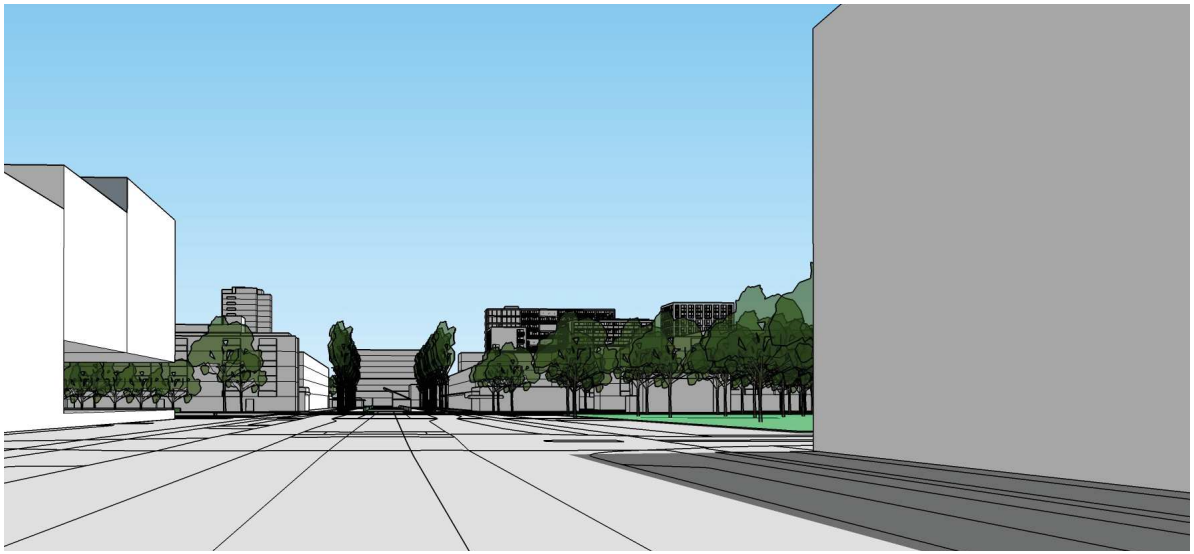
D. Een continu profiel met vaak asymmetrische bebouwing



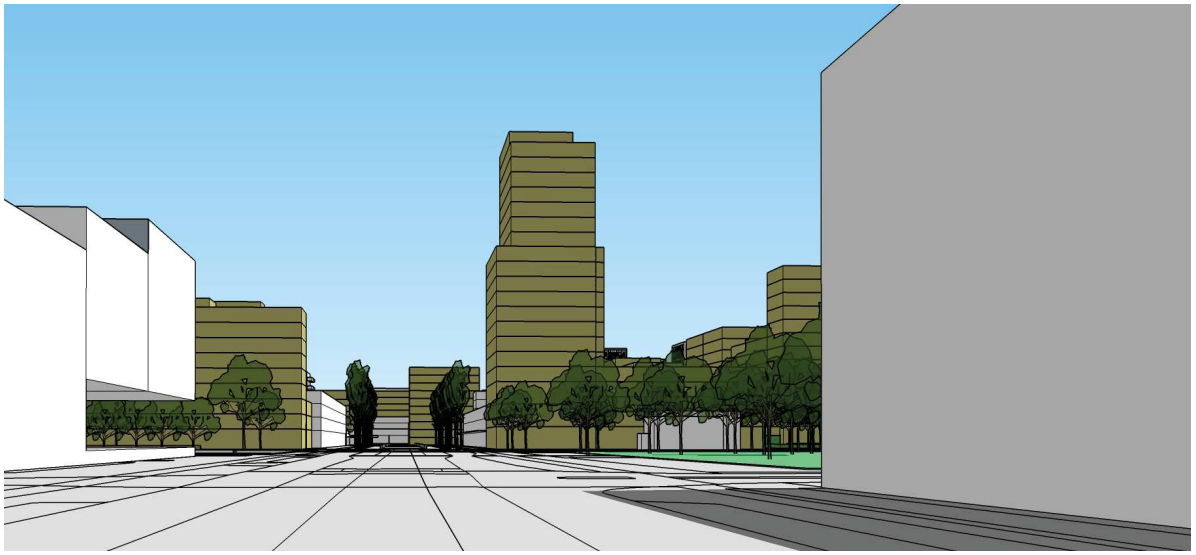
Concept

Tussen Meer heeft een AUP-insteek met een continu profiel in het stedelijk en eigentijdse centrum van Nieuw-West. Een baken als hoogteaccent geeft de overgang tussen het stedelijk centrum en Osdorp aan. Bebouwing is veelal asymmetrisch.





Bestaande situatie
Zicht vanaf Tussen Meer.



Toekomstige situatie
Zicht vanaf Tussen Meer..



Bestaande situatie
Zicht vanaf Hoekenes.



Toekomstige situatie
Zicht vanaf Hoekenes..

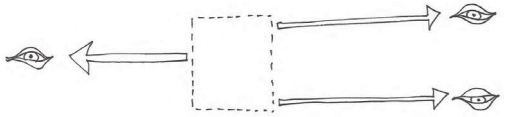
Osdorpplein

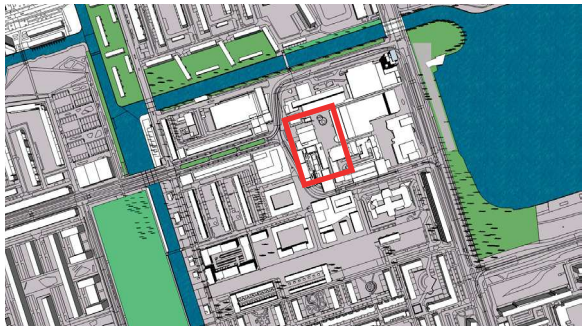
Het huidige plein met de Lammetjesfontein heeft men in het hart gesloten. Bij ontwikkeling van de naastgelegen kavels is het belangrijk deze waarde in takt te laten en aan te wijzen als een sunspot. Een sunspot is een locatie waarop binnen bepaalde tijden geen schaduwvorming van gebouwen is.

A. Sunspot Osdorpplein
De fontein heeft tussen 10 uur en 15 uur zon op 21 september en het plein wordt in oppervlakte vergroot.

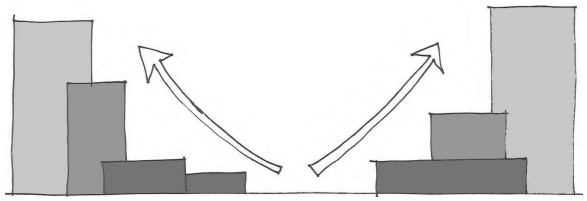


C. zicht op plas en Dijkgraafplein

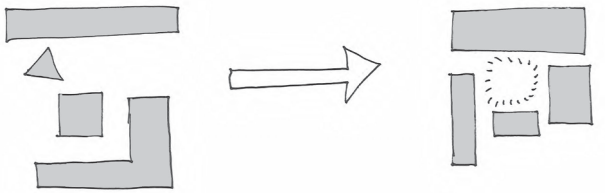




B. Lage volumes rondom plein bouwen zich op naar achteren in een compositie

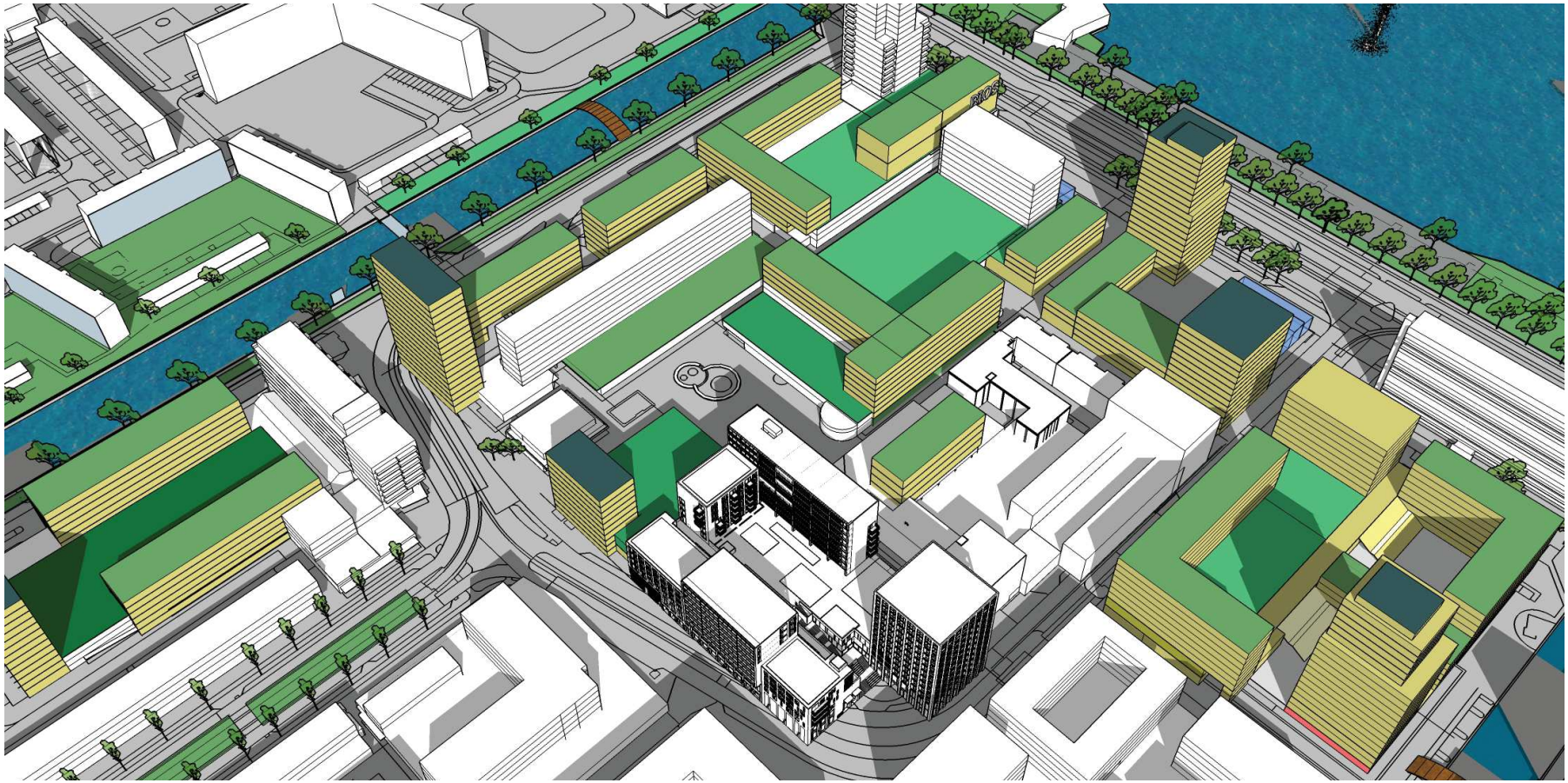


D. Heldere openbare ruimte, geen versnippering, maar wel intieme plekken

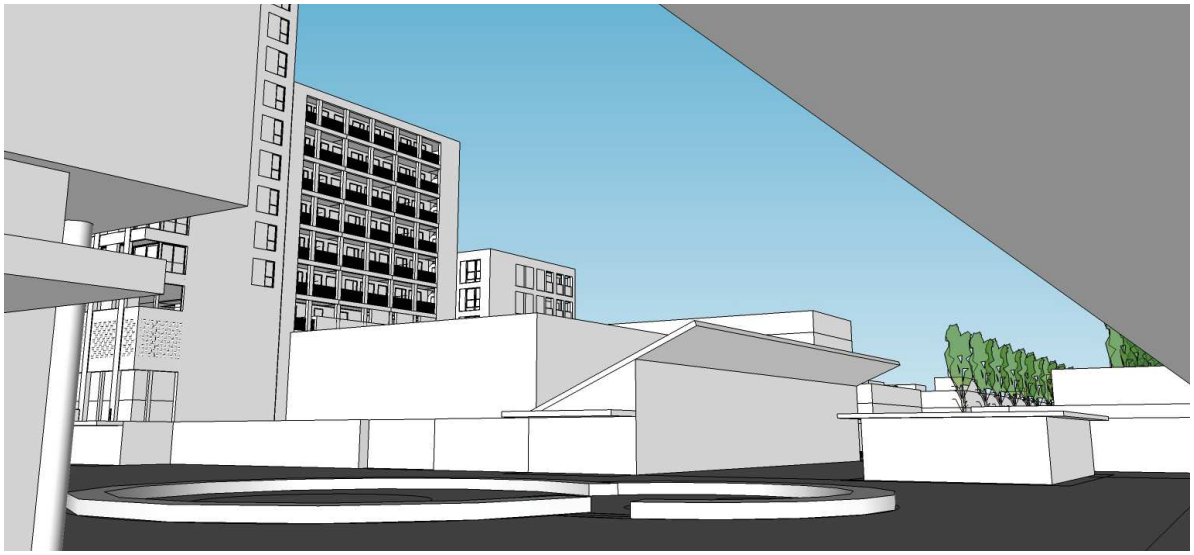


Proefverkaveling

Concept
Rond het zonnige plein is een compositie van lage en daar achter hogere gebouwen. Vanuit het plein is zicht op de plas en op het Dijkgraafplein.



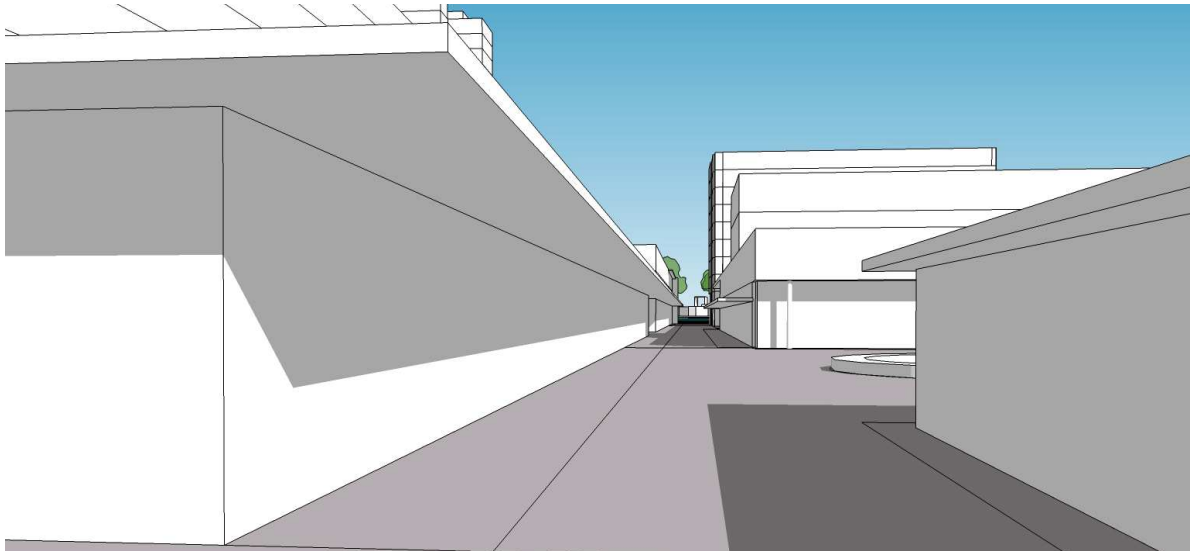
Proefverkaveling



Bestaande situatie (plus bouw Lebo Blok C)
Zicht vanaf Osdorpplein.



Toekomstige situatie
Zicht vanaf Osdorpplein.



Bestaande situatie
Zicht vanaf Osdorpplein.



Toekomstige situatie
Zicht vanaf Osdorpplein.

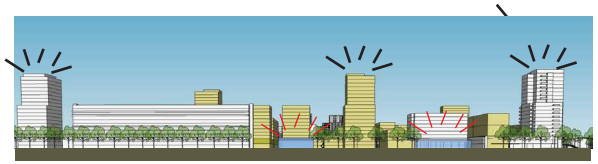
Meervaartlocatie

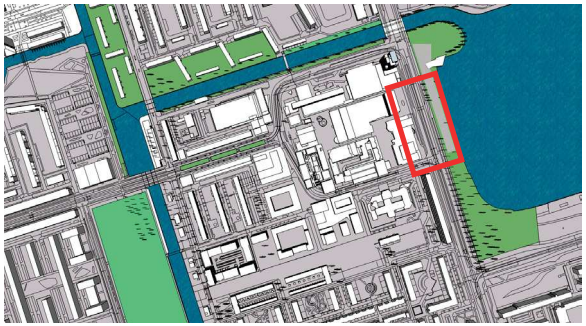
Uitgangspunt in deze Ruimtelijke Verkenning is dat de Meervaart verhuist, hoewel daar op dit moment geen sprake van is.
Het verhuizen van het theater De Meervaart naar een andere locatie biedt ruimte aan de aloude wens om het Centrum Nieuw-West beter te verbinden met de Sloterplas. Ontwikkelingen op deze locatie zijn dan ook vooral gericht op zichtlijnen tussen de plas en het centrum. Een zonnige openbare ruimte aan de centrumzijde kan de verbinding nog beter maken.
In 2019 wordt een locatieonderzoek uitgevoerd naar de optimale locatie voor een nieuwe Meervaart. Twee locaties worden onderzocht: de huidige locatie en een locatie aan de Sloterplas dichtbij de Lelylaan.

A. Zicht op Sloterplas verbeteren

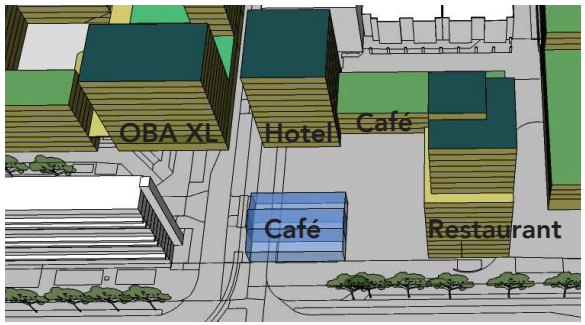


C. Torens aan Meer en Vaart als visitekaartje, met twee plekken die zich openen naar groene oevers

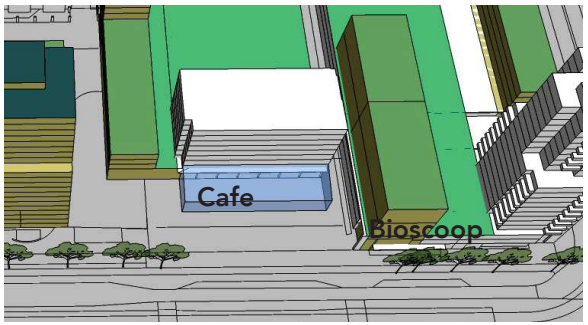




B. Op huidige Meervaartlocatie komen levendige functies en terras dat zich opent naar de plas



D. Voor de ING is ruimte voor een frans paviljoen en boven de winkels een bioscoop



Proefverkaveling

Concept



Proefverkaveling



Bestaande situatie
Zicht vanaf Sloterplas.



Toekomstige situatie
Zicht vanaf Sloterplas.

Proefverkaveling



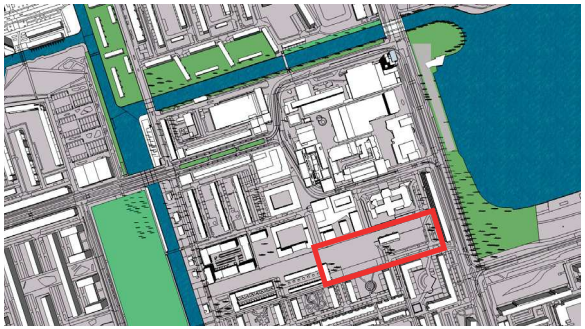
Bestaande situatie
Zicht vanaf Meer en Vaart.



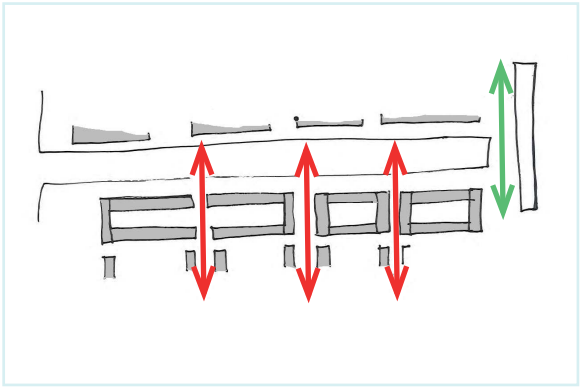
Toekomstige situatie
Zicht vanaf Meer en Vaart.

Zuidzijde

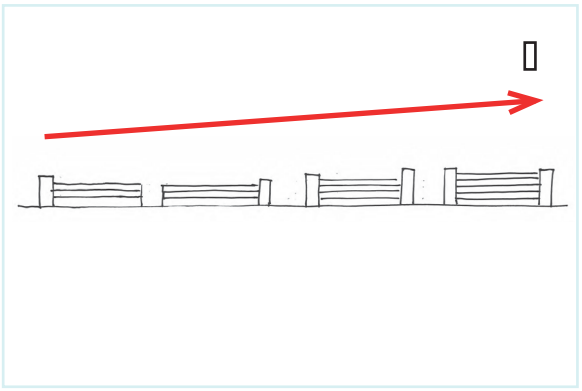
De locatie Zuidzijde ligt aan de rand van het centrum in een woonmilieu. Er moet hier echter ook rekening worden gehouden met de mogelijke plaatsing van een metro dan wel tramstation op lange termijn. Dit betekent dat de locatie dan een van de belangrijke toegangen van het centrum wordt.



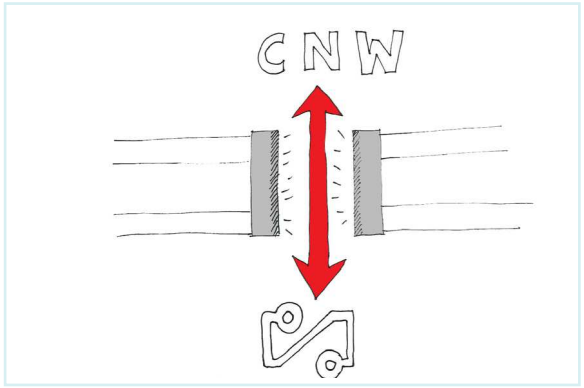
A. Voorzetten structuur zuidzijde gracht
Noord-zuidverbindingen zoals bestaand in de wijk doorzetten. Ruimte achter de flat van architect Staal in standhouden.



B. Dichtheid woningen loopt op richting station



C. Zijgevels liggen langs route en zijn voorkant
De noordzuidblokken vormgeven als voorkant omdat dit mogelijk toegangsroute vormt vanaf metro/ tram in toekomst

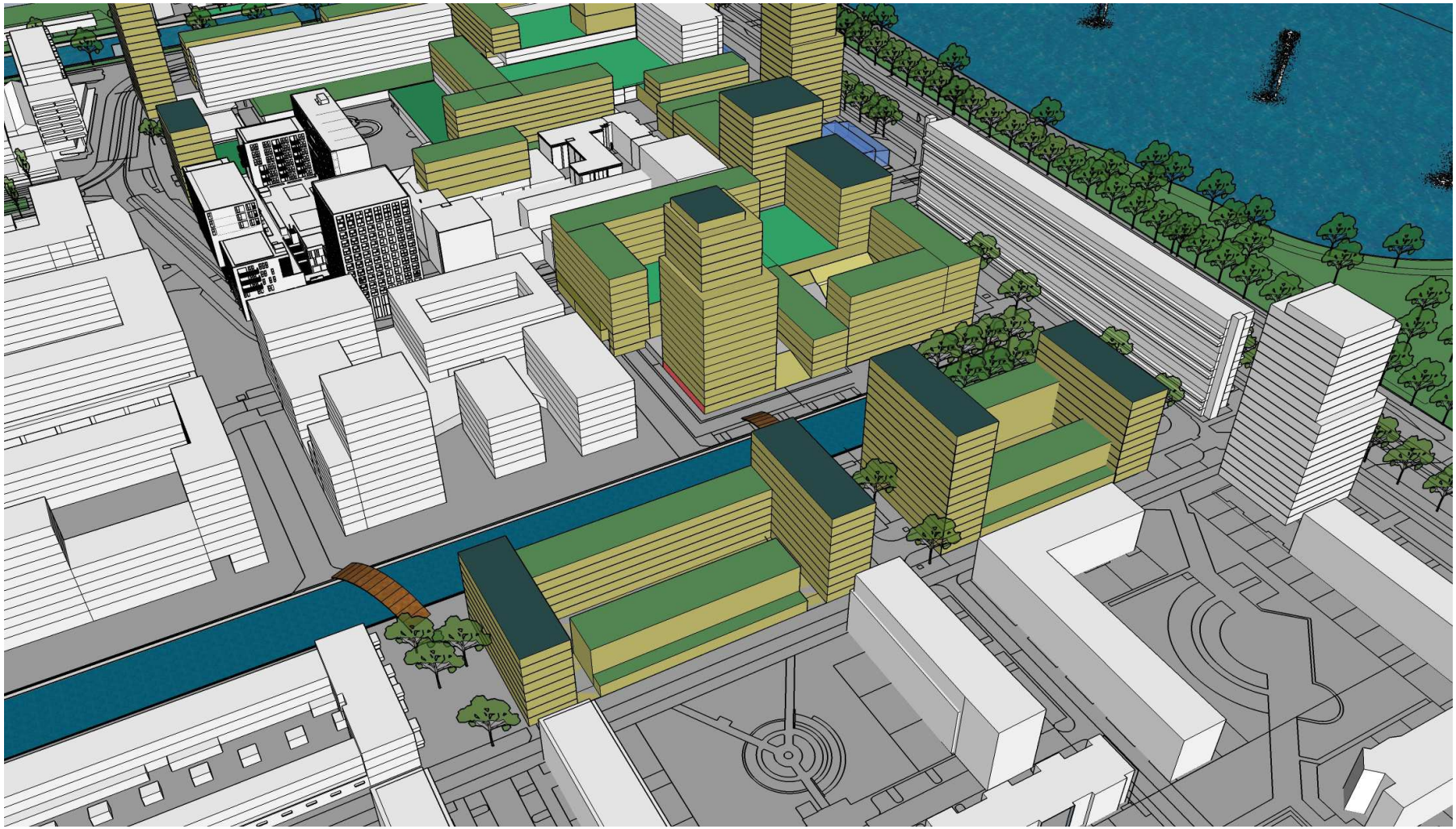


D. Mogelijk metrotracé uitgangspunt



Proefverkaveling

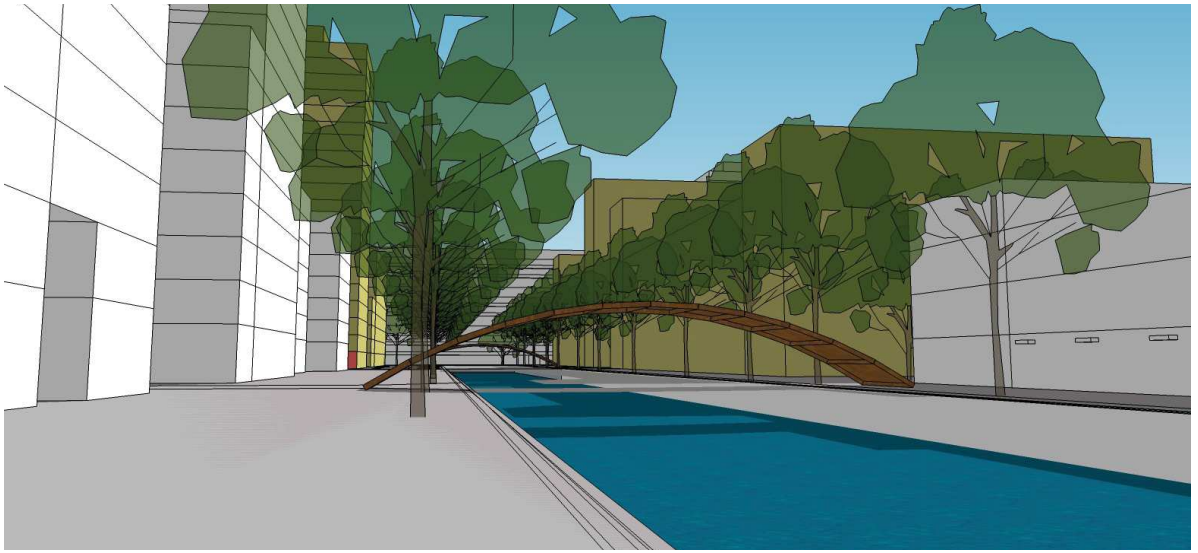
Concept



Proefverkaveling



Bestaande situatie
Zicht vanaf bouwplaats.



Toekomstige situatie
Zicht vanaf nieuwe brug.

Proefverkaveling



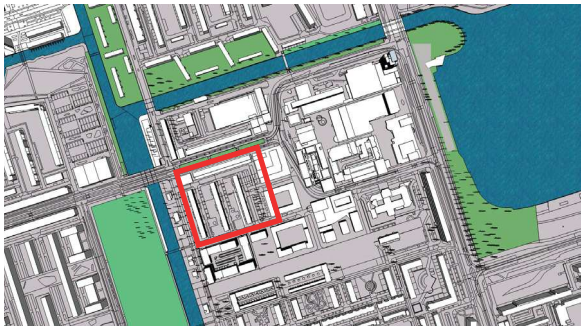
Bestaande situatie
Zicht vanaf Geduld.



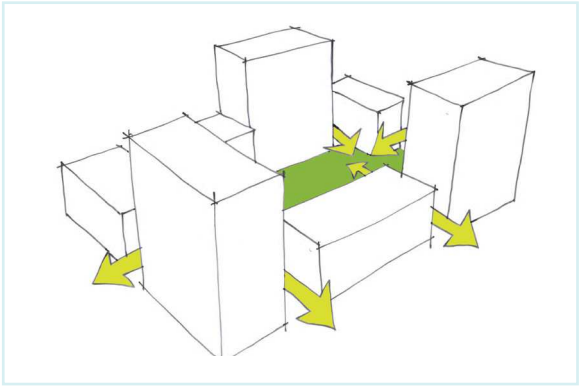
Toekomstige situatie
Zicht vanaf Geduld.

Suha III

De locatie Suha III zal verdicht worden volgens het principe van het semi-open bouwblok. De huidige verkaveling van het AUP wordt losgelaten.



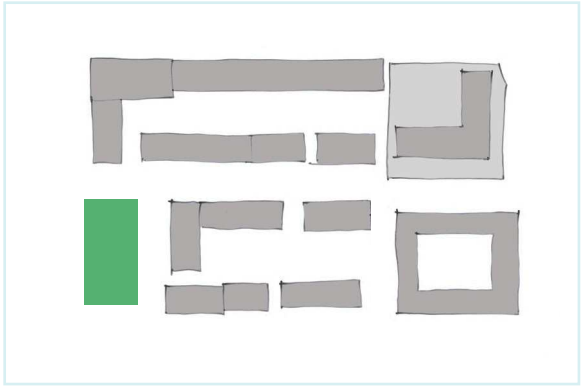
A. Voorzetten structuur woongebied centrum
Samengestelde blokken



B. Afwisselende gevelwand aan westzijde CNW



C. Twee semi-gesloten bouwblokken
De semi-gesloten bouwblokken bieden ruimte voor gemeenschappelijk groen en een weg

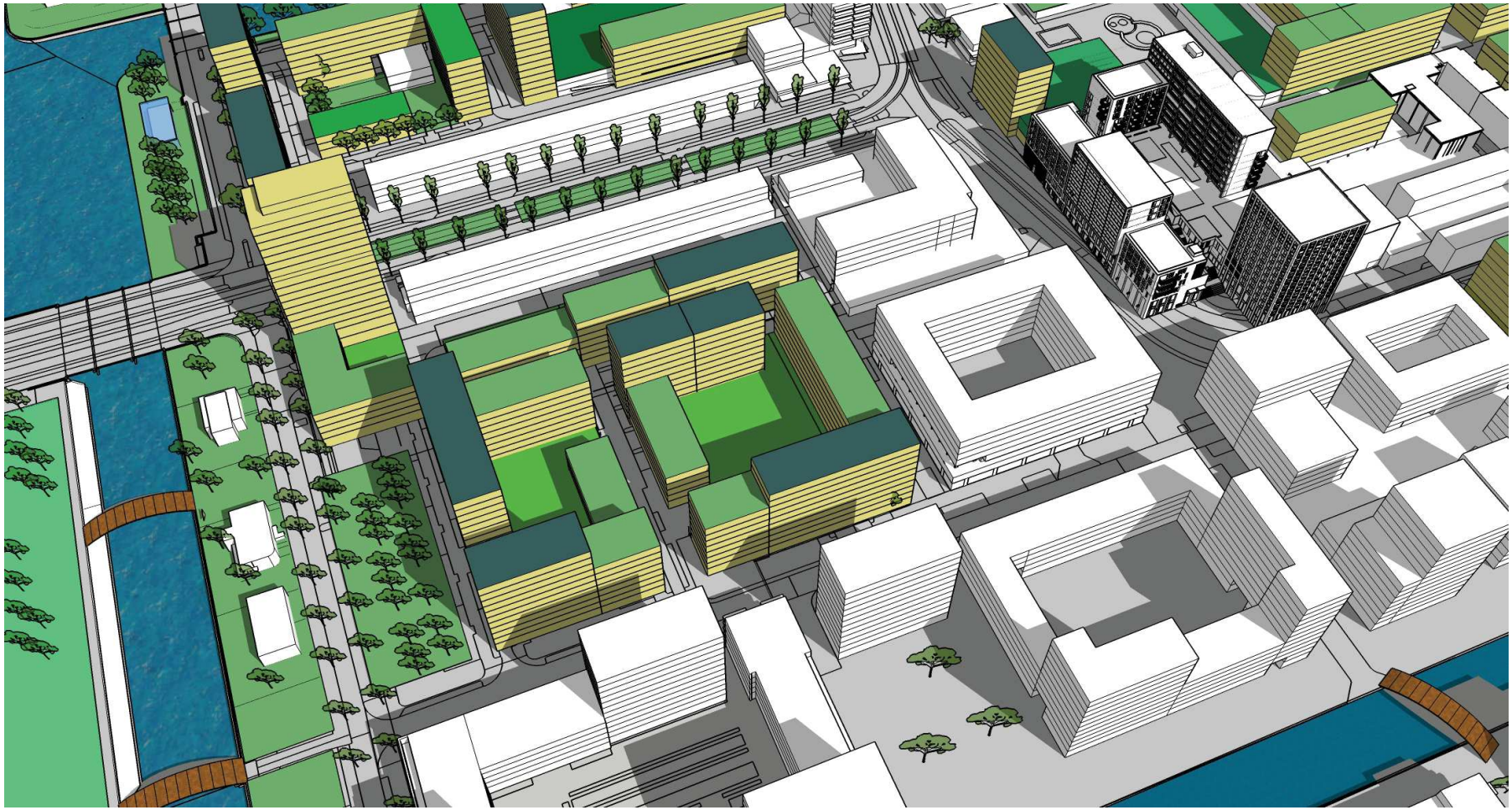


D. Semi-openbare binnengebieden bieden ruimte voor groen en toegang garages



Proefverkaveling

Concept



Proefverkaveling



Bestaande situatie
Richting westen vanaf Suchtelen van de Haarestraat.



Toekomstige situatie
Richting westen vanaf Suchtelen van de Haarestraat

Proefverkaveling



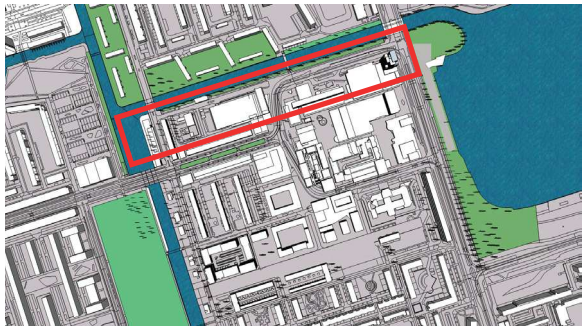
Bestaande situatie
Hoekenes.



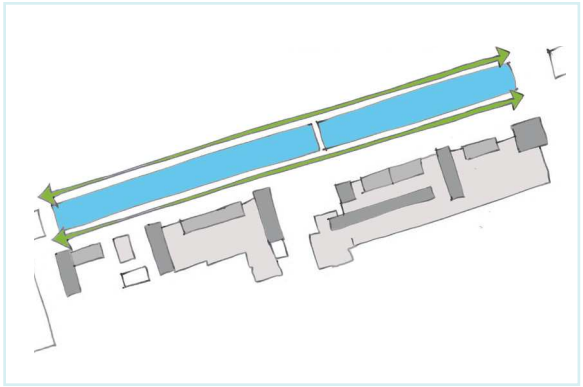
Toekomstige situatie
Hoekenes.

Noordzijde/ Osdorpergracht

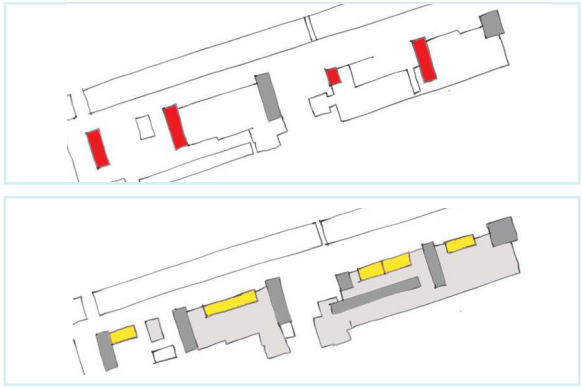
Aan de Osdorpergracht worden volumes toegevoegd. Hierdoor krijgt de gracht een heldere wand en kunnen gebouwen een voorzijde naar deze zijde krijgen. Ook kan er volume worden toegevoegd.



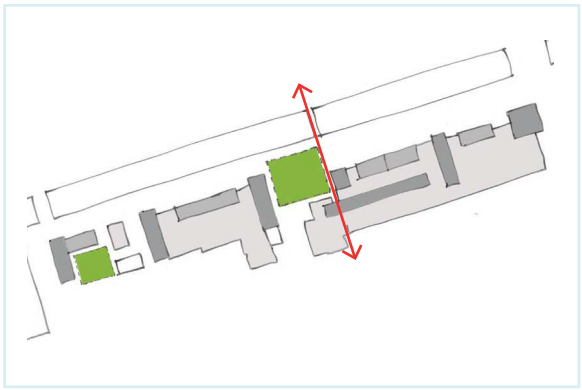
A. Versterken groene randen gracht



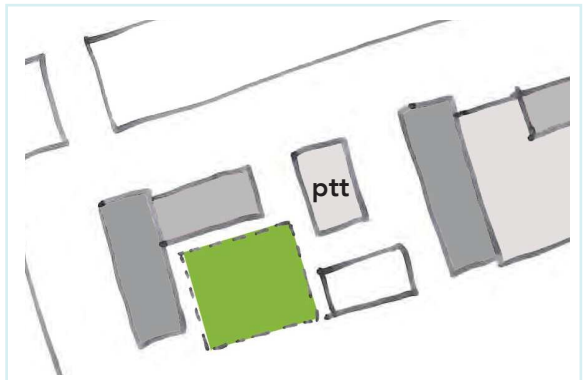
C. Hoge dwarsblokken en lage langsblokken toevoegen



B. Betere entree aan noordzijde plein

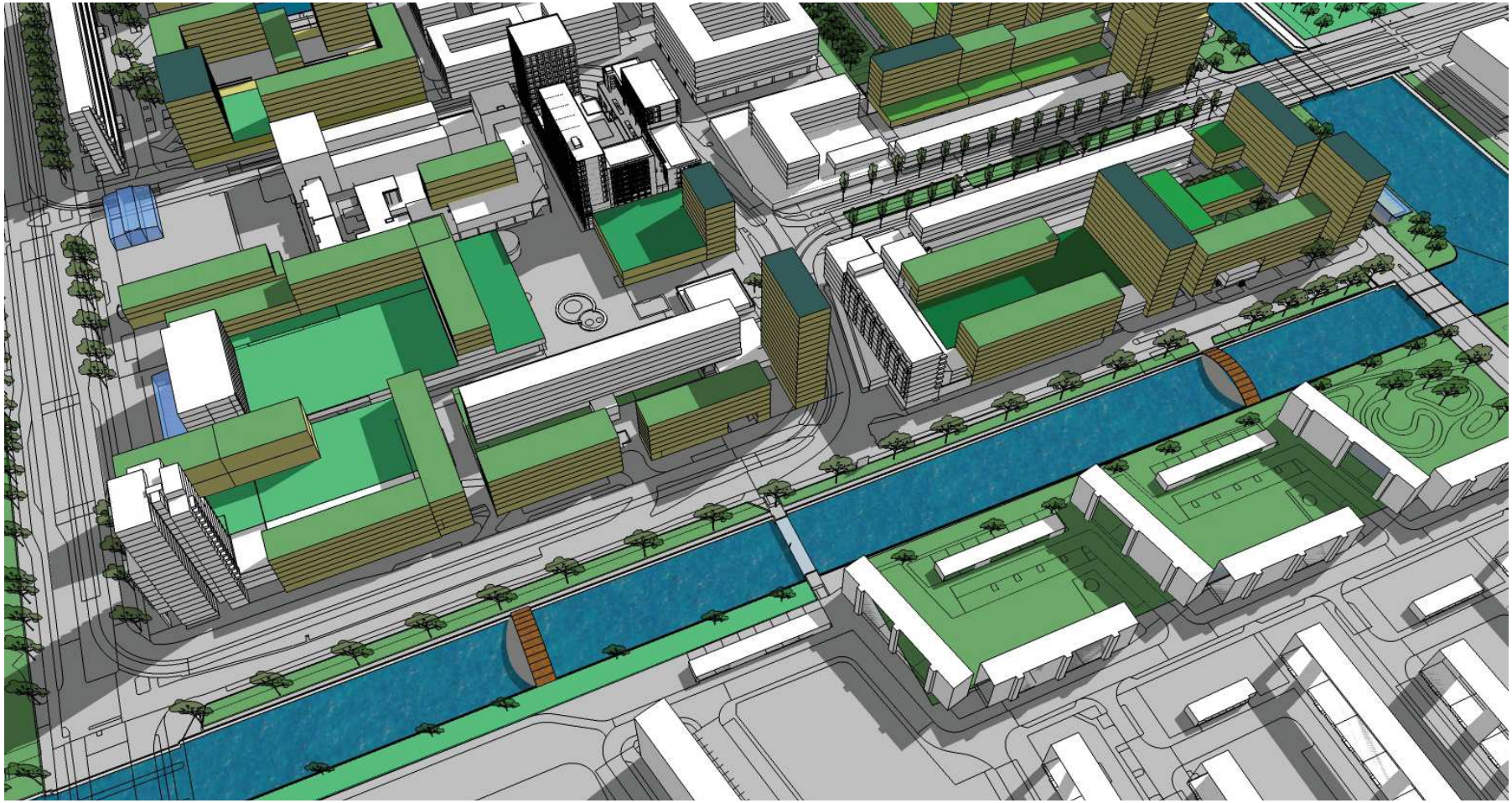


D. Speelplein meer beschut icm ptt-gebouw



Proefverkaveling

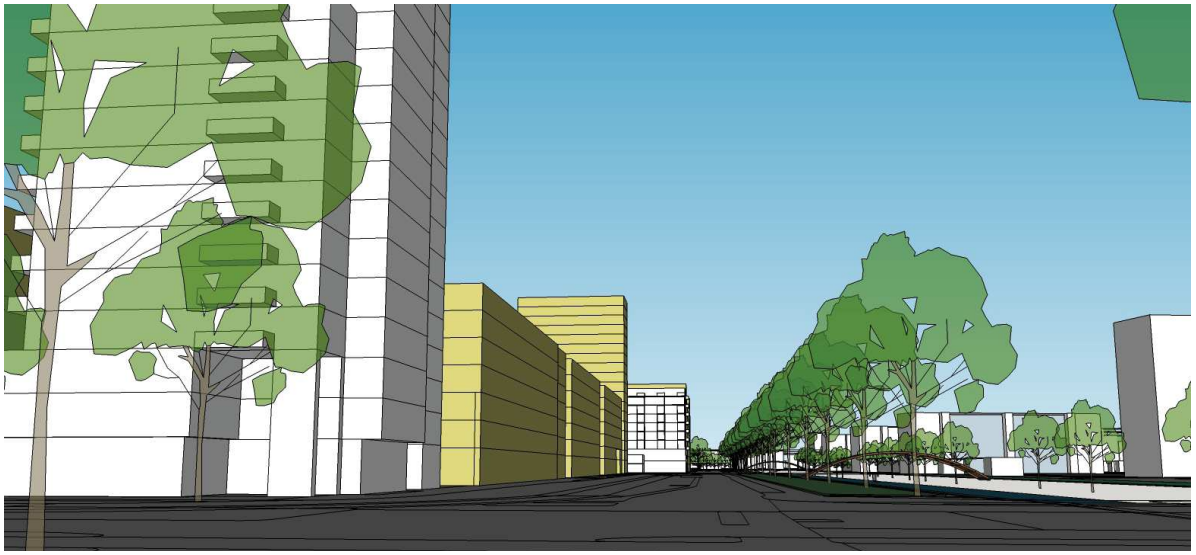
Concept



Proefverkaveling



Bestaande situatie
Zicht vanaf Meer en Vaart richting westen.



Toekomstige situatie
Zicht vanaf Meer en Vaart richting westen.

Proefverkaveling



Bestaande situatie
Zicht vanaf Hoekenesgracht.



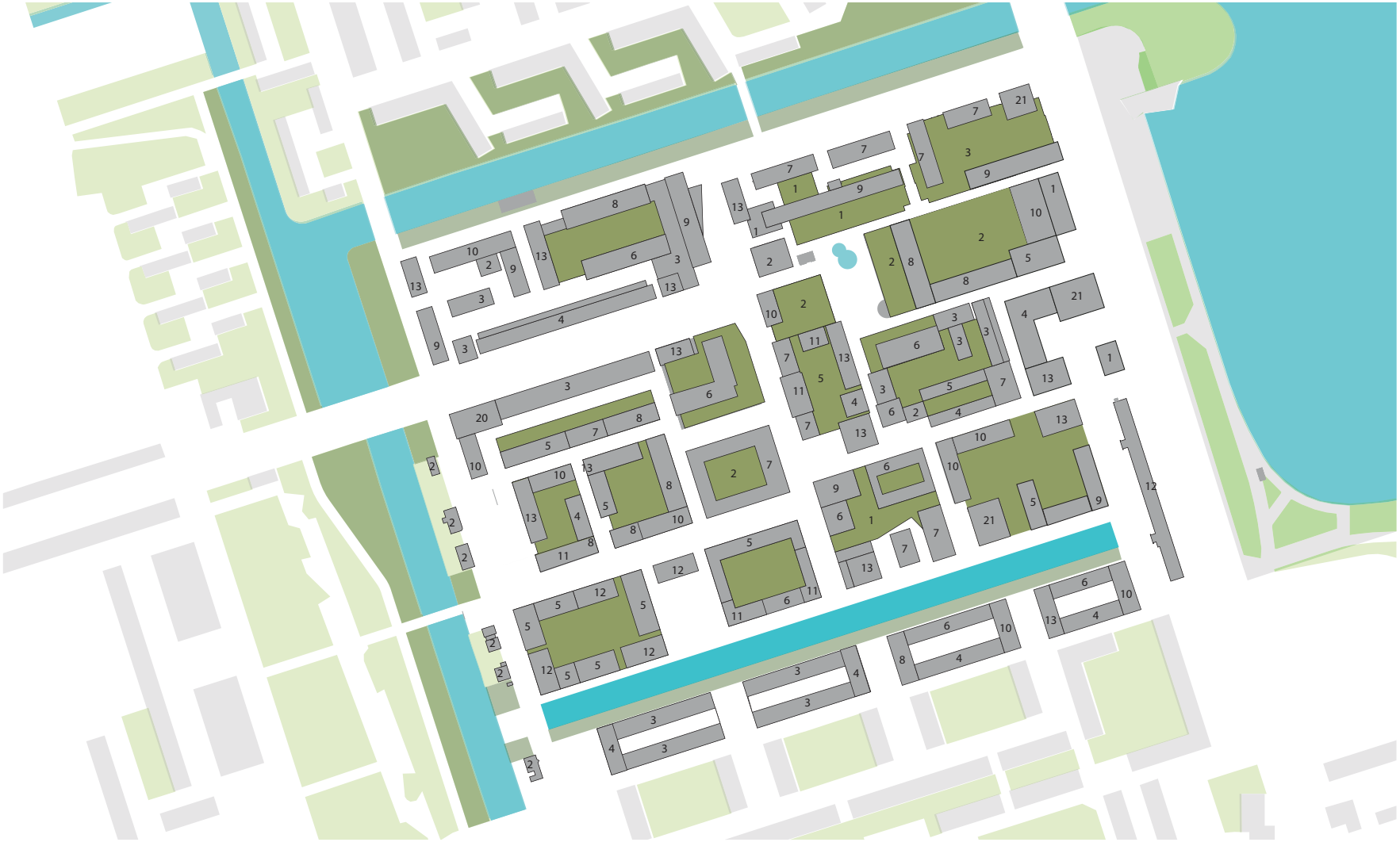
Toekomstige situatie
Zicht vanaf Hoekenesgracht.

4. BIJLAGEN

1 hoogten en proefverkaveling
2 dichtheidsstudie
3 woonprogramma
4 maatschappelijke voorzieningen
5 ambitiedocument
6 oppervlaktes en woningaantallen
7 vastgoed- en grondeigendom

8 kunst en cultuur PM
9 parkeren en fietsparkeren PM
10 grond PM
11 water PM
12 ecologie PM
13 wind, geluid, bezonning PM
14 uitgangspunten beeldkwaliteit PM

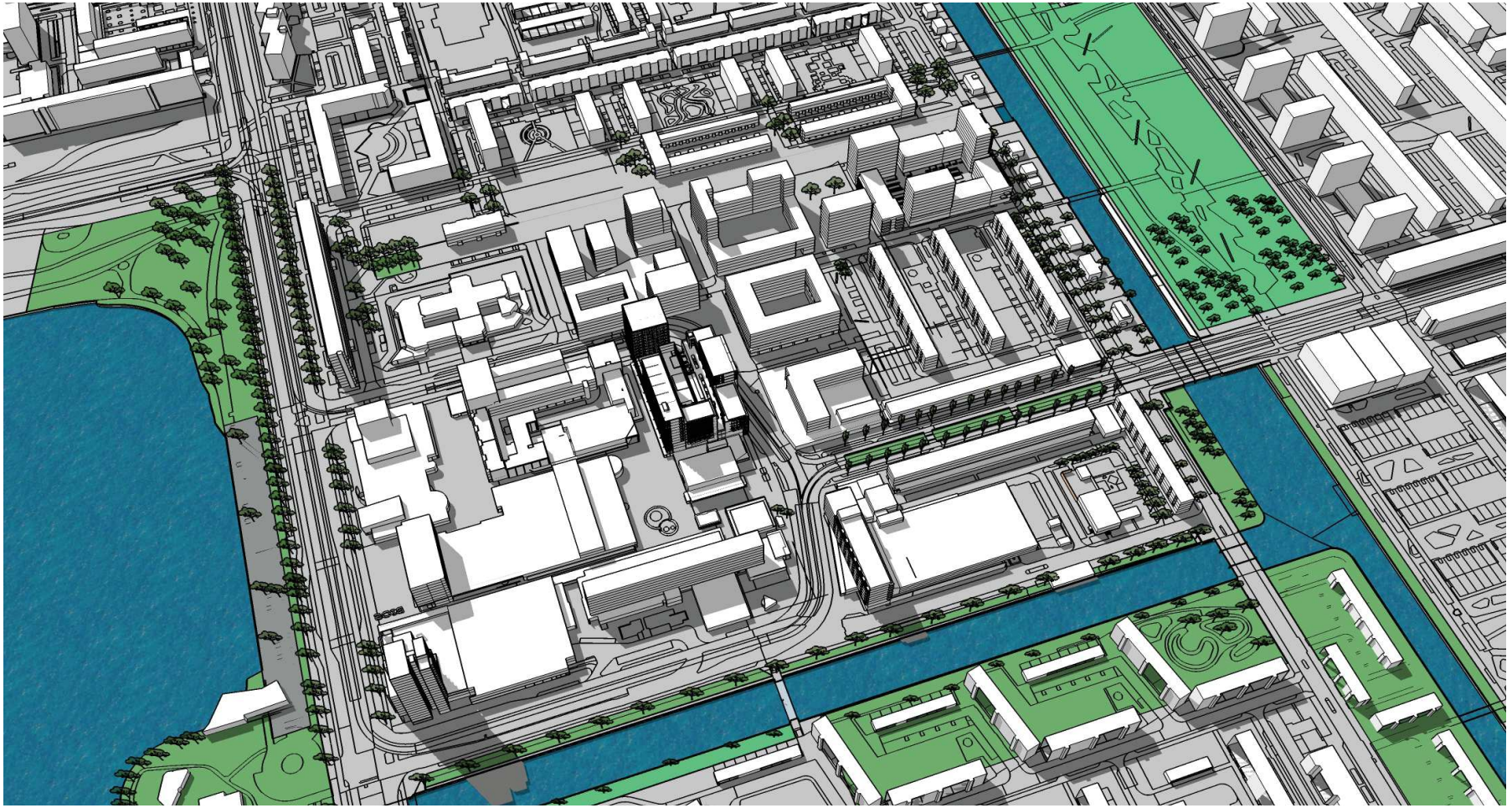
1. Bouwhoogten op proefverkaveling



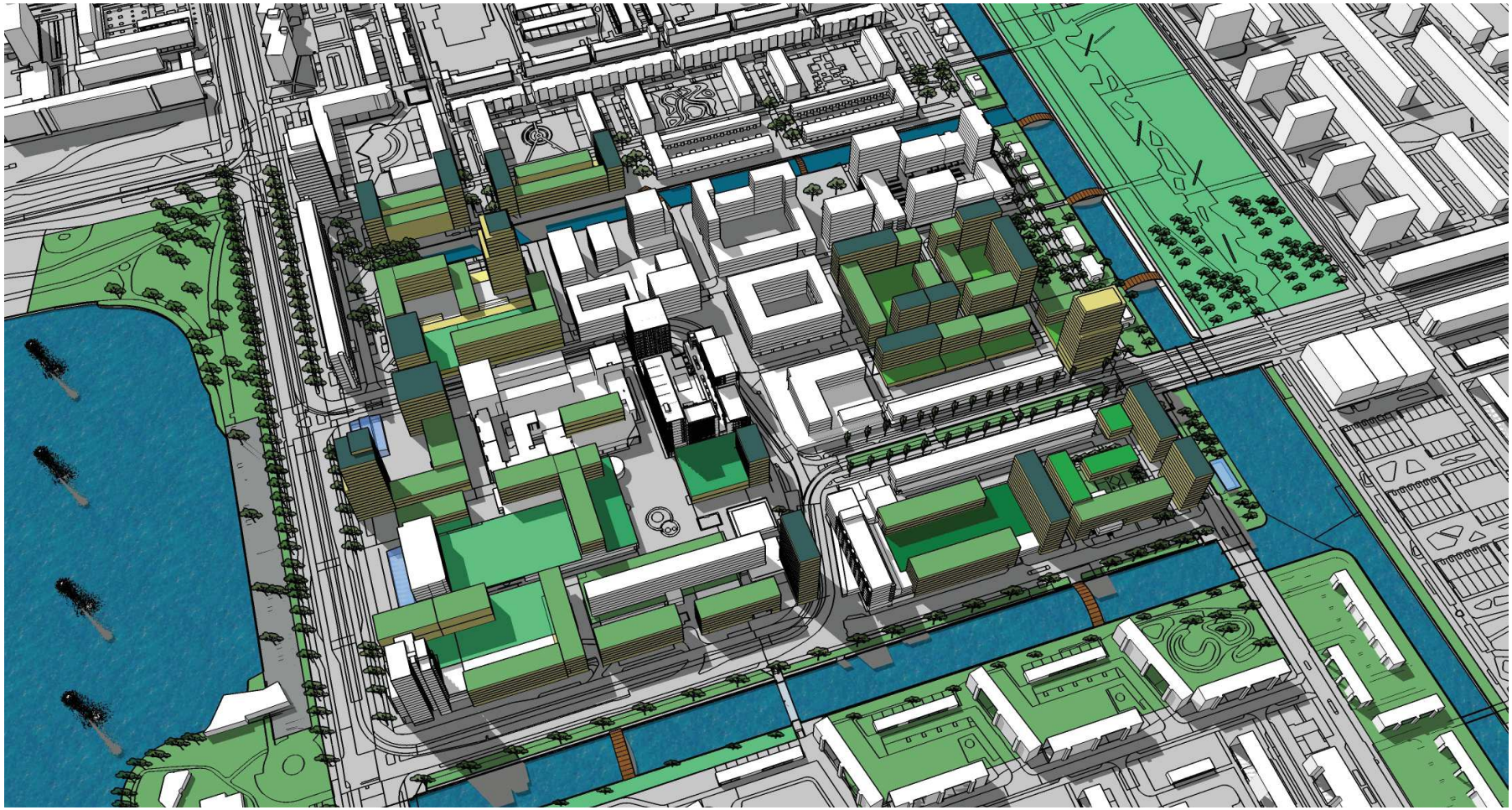
2. Dichtheidsstudie

Locatie	vrije sector	sociale huur	Totaal	
Bestaand	728	595	1323	(43 won/ha)
Perc vs/ sh	55%	45%		
Nieuwbouw fase 1	1071	520	1591	raming
Perc vs/sh	67%	33%		
Totaal in 2020	1799	1115	2914	(96 won/ha)
Perc vs /sh	62%	38%		
Nieuwbouw fase 2	942	415	1357	Raming
Perc vs /sh	69%	31%		
Totaal in 2025/30	**2741**	**1530**	**4271**	(140 won /ha)
Perc vs /sh	64%	36%		

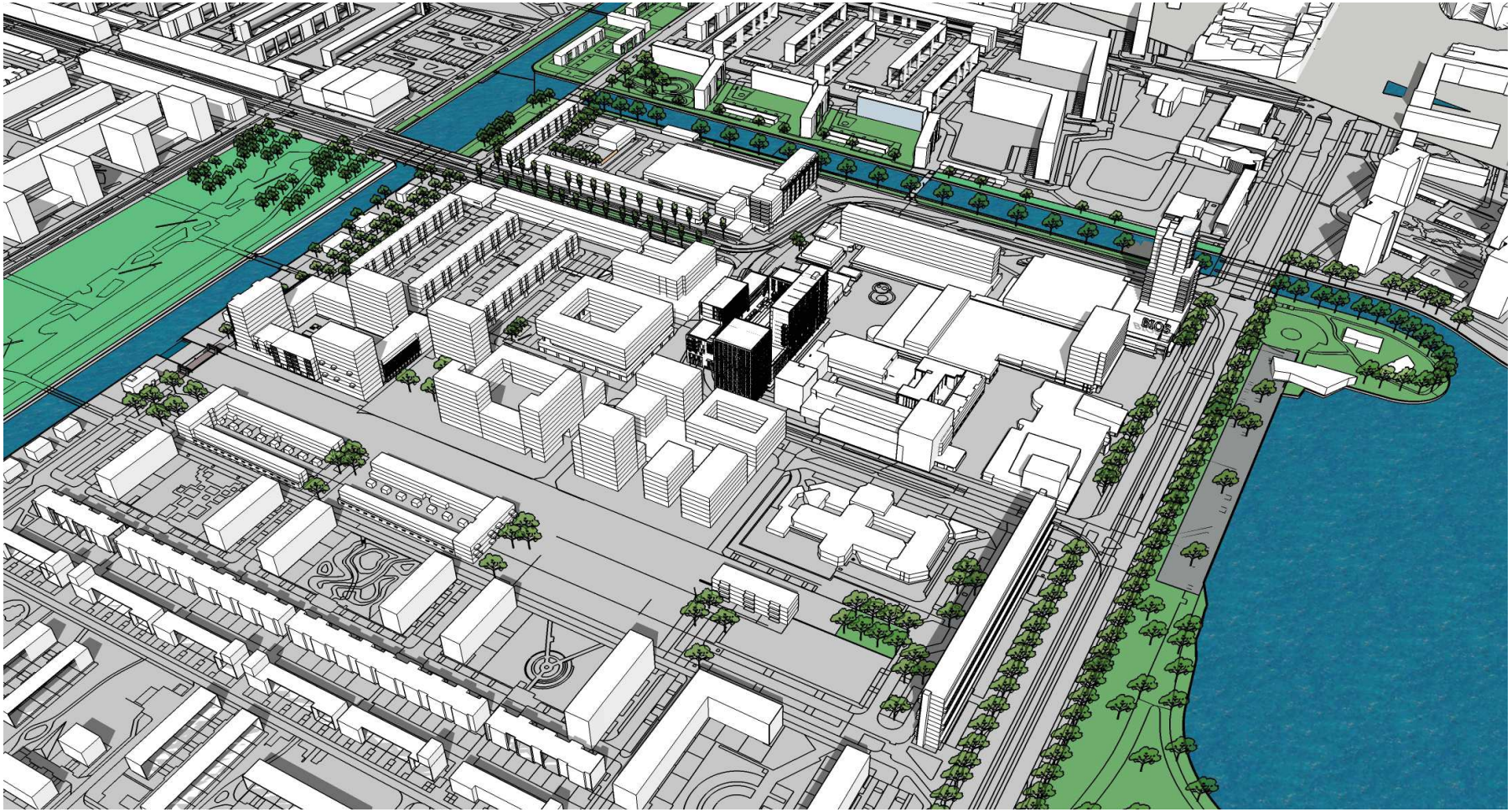
CNW bestaand



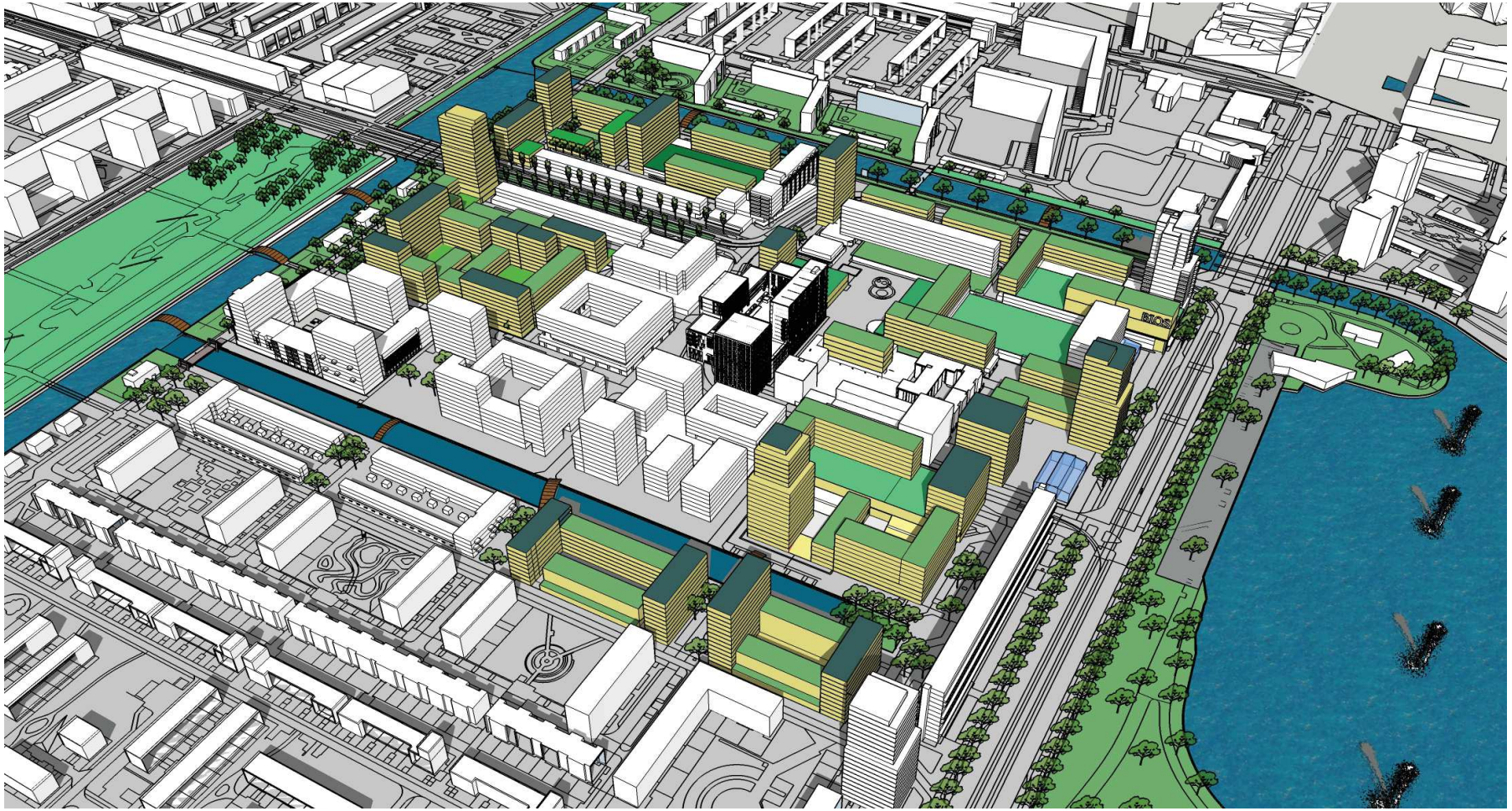
CNW nieuw



CNW bestaand



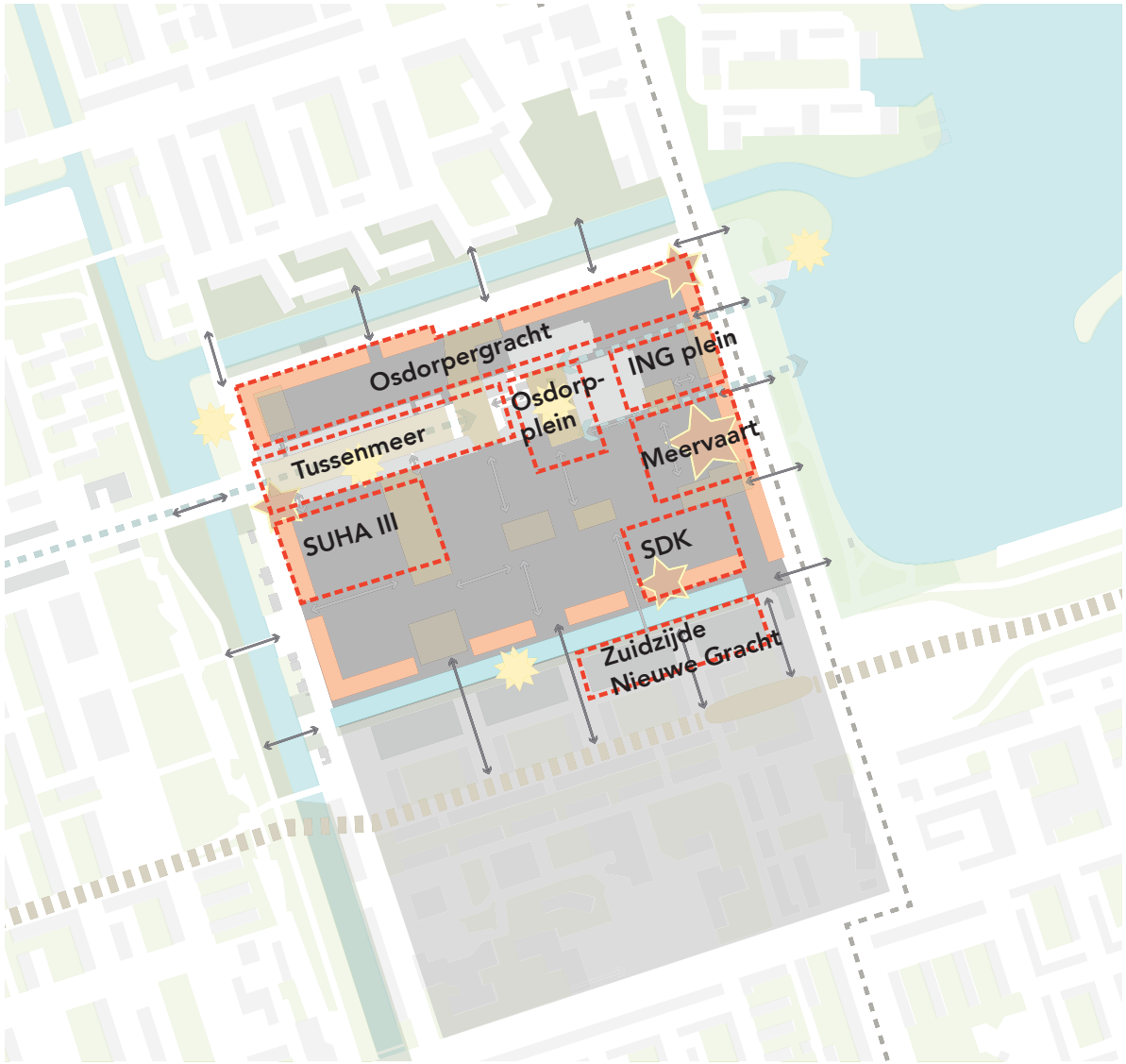
CNW nieuw



3.Woonprogramma

Locatie	VS(vrije sector)	SH (soc huur)	Totaal	
Bestaand				
Bladergroen		21	21	te slopen in fase 2?
Suha 1 A en B	129	103	232	
Suha 1 C	15	29	44	
Europan	175		175	
Woonzorglocatie		57	57	bestaand
Suha 3		144	144	te slopen in fase 2
NW hoek		48	48	te slopen in fase 2
Boven A&H	61		61	
Boven K max		24	24	
Mirador	88		88	
Boven Winkels en hotel	1	84	85	
Tussenmeer nrd	49		49	
Tussenmeer zd	25		25	
Ing gebouw	80		80	
Lebo blok B	5	85	90	
Anslijnflat	100		100	raming
Sub totaal	728	595	1323	(43 won/ha)
Perc vs/ sh	55%	45%		
Nieuwbouw fase 1				
Suha 2 A en B	146	96	242	
Suha combi blok		44	44	
Suha 2C	80	40	120	Raming
Lebo blok C	119	52	171	
Don bosco	291	138	429	Verdeling is raming
SDK	350	150	500	Verdeling is raming
Woonzorglocatie/ Fly in	85		85	Extra woningen
Subtotaal	1071	520	1591	
Perc vs/sh	67%	33%		
Totaal in 2020	1799	1115	2914	(96 won/ha)
Perc vs /sh	62%	38%		
Nieuwbouw fase 2	942	628	1570	Raming (40/40/20)
sloop fase 2 (suha 3, nw hoek, bladergroen)		-213	-213	
subtotaal	942	415	1357	
Perc vs /sh	69%	31%		
Totaal in 2025/30	2741	1530	4271	(140 won /ha)
Perc vs /sh	64%	36%		

Locatie	vrije sector	sociale huur	Totaal	
Bestaand	728	595	1323	(43 won/ha)
Perc vs/ sh	55%	45%		
Nieuwbouw fase 1	1071	520	1591	raming
Perc vs/sh	67%	33%		
Totaal in 2020	1799	1115	2914	(96 won/ha)
Perc vs /sh	62%	38%		
Nieuwbouw fase 2	942	415	1357	Raming
Perc vs /sh	69%	31%		
Totaal in 2025/30	2741	1530	4271	(140 won /ha)
Perc vs /sh	64%	36%		


Osdorpergracht
Osdorp-
plein
ING plein
Tussenmeer
Meervaart
SUHA III
SDK
Zuidzijde
Nieuwe Gracht

4. Maatschappelijke voorzieningen

Vanuit maatschappelijke voorzieningen is een voorlopige verwachting uitgesproken vooral gebaseerd op de ontwikkelingen van CNW fase 1. Fase 2 is hierin nog onvoldoende verwerkt. Uitgangspunt is: een gemengd stedelijk woonmilieu waarbij de woonbezetting 2,37 is.

Onderwijs
Volgens het model ontstaat er een leerlingengroei van 471. Onderwijshuisvesting heeft aangegeven dat de huidige leegstand in de direct omringende scholen de groei tot 2023 kan opvangen, Na 2023 is er onvoldoende ruimte. We onderzoeken nu met de schoolbesturen hoe we de groei na 2023 kunnen opvangen. In 2019 volgt meer informatie.

Zorg
Wat betreft de zorgvoorzieningen is het belangrijk dat huisartsen de kans krijgen zich zelf te vestigen. Met de ontwikkeling van Lebo blok C is reeds een initiatief gaande voor een gezondheidscentrum. De precieze uitkomst moet duidelijk maken of in deze planvorming ook buurtgerichte dan wel maatschappelijke dienstverlening wordt betrokken. Een gezondheidscentrum is in onze ogen een hub voor ontmoeting en samenwerking door medewerkers in de eerstelijnszorg en preventieve zorg. Hier bovenop heeft afdeling Zorg de wens voor een dagbestedingslocatie van 200 m2, dit is een bovenwijkse voorziening welke is gebaseerd op goede spreiding over de gehele stad. Zij zien op dit moment een tekort aan dagbesteding in Osdorp.

Basisvoorziening
Gezien de huidige populatie ouderen is het de vraag of Woonzorg Nederland een ontmoetingsruimte opneemt in haar bouwplannen. Het referentiemodel geeft namelijk aan dat er 265 m2 ruimte nodig is voor buurtfuncties. In april 2018 is de behoefte aan basisvoorzieningen voor Osdorp besproken, dit zal nogmaals plaatsvinden aangezien de groei en populatie in dat gesprek niet goed zichtbaar was.

Jeugd
Vanuit Jeugd is er de wens om een ‘woonbehandellocatie’ te realiseren van 200 m2. Er is een dringend tekort aan plekken waar pleeggezinnen jongeren kunnen begeleiden in hun ontwikkeling en opvoeding. Dit kan ook een toegewezen woning zijn vanuit het sociale woningprogramma, zolang het maar grondgebonden is met eigen tuin en vijf tot zes slaapkamers heeft. Het kan zijn dat een jeugdzorgaanbieder deze woning huurt, maar deze aanbieder kan de woning ook kopen.

PM Wordt bijgesteld tweede kwartaal 2019



Osdorpplein: het centrale plein met fontein en lammetjes

5. Ambitiedocument

Begin 2018 zijn met een aantal interne en externe stakeholders de ambities neergelegd voor de volgende fase.
Centrale thema's zijn ontmoeten, diversiteit en een hoogstedelijk milieu in een prachtige groene omgeving. Het zijn thema's die zowel de fysieke ruimte als de programmering betreffen.
Meer ruimte voor wonen, commerciële voorzieningen, groen en blauw betekent eveneens een ruimtelijke verdichting.



6. Oppervlaktes en woningaantallen

Centrum Nieuw-West										75 m2	75 m2	75 m2	
Tussenmeer	*Totaal*	*wonen*	*detail/ horeca / voorzien.*	*hotel / bioscoop*	*wonen*	*omvorming co 0.75*	*aantal won 90 m2*	*aantal won 75 m2*	*aantal won 60 m2*	*aantal pp, norm 0,4*	*aantal pp, norm 0,5*	*aantal pp, norm 0,6*	*aantal pp bezoekers 0,1*
	30.120	24.890	5.230		**24.890**	**18668**	**207**	**249**	**311**	100	124	149	25
Osdorpplein													
	12.820	12.820	0		**12.820**	**9615**	**107**	**128**	**160**	51	64	77	13
Meervaartlocatie													
	27.125	16350	3275	7500	**16.350**	**12263**	**136**	**164**	**204**	65	82	98	16
zuidzijde													
	17.909	14860	3049		**14.860**	**11145**	**124**	**149**	**186**	59	74	89	15
suha 3													
	53.010	46980	7530		**46.980**	**35.235**	**392**	**470**	**587**	188	235	282	47
Osdorpergracht													
	51.600	41090	5410	2000	**41.090**	**30818**	**342**	**411**	**514**	164	205	247	41
		156.990	**24.494**	**9.500**	**156.990**	**117.743**	**1.308**	**1.570**	**1.962**	**628**	**785**	**942**	**157**


31
30
29b
31b
28
5
6a
10
27a
24b
24a
27b
26a
26b
6b
7
26c
8
2
3
4
11a
11b
11c
12
1
17
16b
16a
15
19
20
18b
19b
18a
22b
22a
21a
21b
14b
14d
14a
14e
14c
13d
13b
13
13a
13c

7. Vastgoed- en grondeigendom

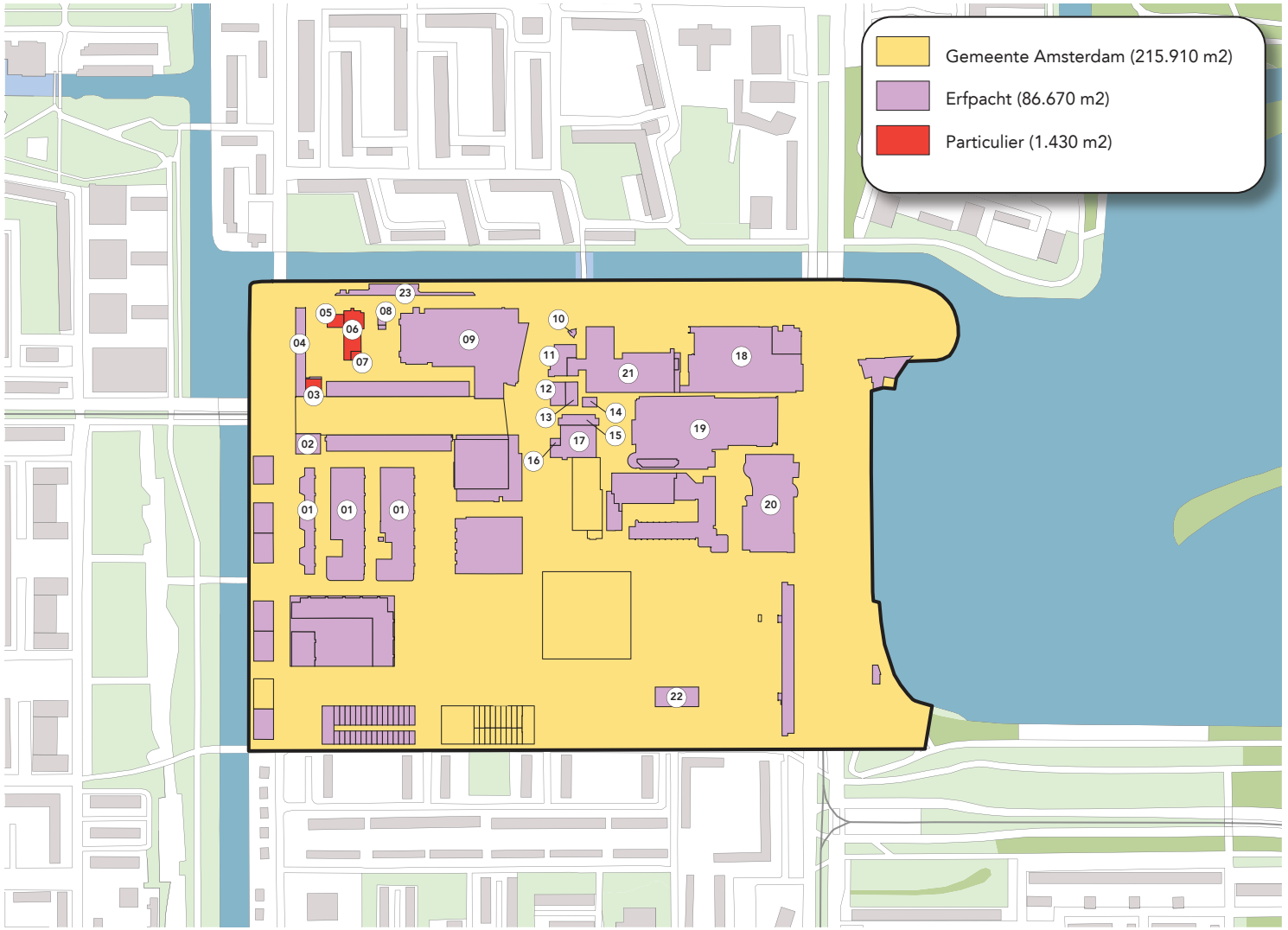
Het grootste deel van de grond is gemeente-eigendom. Er zijn enkele kavels in particulier bezit.
De meeste gebouwen staan op in erfpacht uitgegeven terrein. Het vastgoedbezit is verdeeld over diverse partijen.
Door het verdeelde bezit is snelle transformatie alleen mogelijk, wanneer er samengewerkt wordt.



Hoekenespad: fietspad (zuidkant van plangebied)

Lijst met vastgoedeigenaren

1. Eigen Haard
2. City Upgrade group
3. Lebo (plus grond)
4. Eigen Haard
5. Nieuw Amsterdam Ontwikkelmaatschappij (plus grond)
6. KPN - Cheops (grond)
7. KPN (plus grond)
8. a.Gemaal – waterschap b.Trafo – Liander
9. VVE (Stadgenoot , Montecorona)
10. Marijbo/ Lebo
11. RABO
12. ABN AMRO
13. Blokvast
14. Montecorona
15. Montecorona
16. Home Amsterdam
17. Home Amsterdam
18. VVE (Montecorona)
19. VVE (Montecorona, bewoners)
20. VVE (Meervaart)
21. VVE (Montecorona, Stadgenoot)
22. Eigen Haard
23. Maantbeheer





- Hoge dichtheid genereert veel mensen
- Grootstedelijke functies trekken mensen aan
- Drukte, reuring



- Ruimte voor de voetganger
- Zonnige pleinen en zitplekken
- Pleinen worden afgewisseld met straten
- De hoven binnen woonbebouwing zijn publieke ruimtes
- Plinten zijn levendig en uitnodigend
- Horeca en maatschappelijke voorzieningen worden uitgebreid



- CNW is een lappendeken met bebouwing uit allerlei tijden
- Elk plein heeft zijn eigen identeit
- Elk plein heeft kunst
- Functies heel verscheiden



- Grasdaken
- Ecologisch en co2 neutraal bouwen
- Blauwe pleinen
- Groene toegankelijke oevers
- Groene looprondjes
- De Sloterplasoever is groen gebied