Nummer VN2019-016268

Directie

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 05 november 2019

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Openbare Ruimte en Groen (24)

Agendapunt

Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Definitief ontwerp openbare ruimte CNW

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

1. In te stemmen met het definitief ontwerp voor de openbare ruimte van het projectgebied Centrum Nieuw-West fase 1, als weergegeven in bijlage 1 bij dit voorstel en daarmee de uitvoering van het definitief ontwerp mogelijk te maken.
2. In te stemmen met de wijziging van de materialisatie van de basisvloer van natuursteen naar beton met natuursteen-topping.
3. Kennis te nemen van de bij het definitief ontwerp van de openbare ruimte horende raming, inclusief beheerkostentoets, als weergegeven in bijlage 2 bij dit voorstel.
4. De onder beslispunt 3 genoemde raming kabinet te behandelen

Kernboodschap

De vernieuwing van Centrum Nieuw-West is in volle gang. Veel nieuwe woningen, winkels en voorzieningen zijn inmiddels opgeleverd of in aanbouw. De volgende stap is de transformatie van de openbare ruimte. Met het definitief ontwerp is de inrichting van de openbare ruimte van Centrum Nieuw-West vastgelegd en dit zorgt ervoor dat de openbare ruimte straks aansluit bij de nieuwe ontwikkelingen en bestaande gebouwen. Het DB heeft kennis genomen van het definitief ontwerp en de daarbij horende inrichtings- en beheerkosten. Verwachting is dat het definitief ontwerp bij een positief besluit van het DB vanaf het eerste kwartaal van 2021 tot uitvoering kan worden gebracht.

Bestuurlijke achtergrond

In 2005 is het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West vastgesteld als kader voor de planontwikkeling, gevolgd in 2007 door het "Regieplan Centrum Nieuw-West". In deze documenten zijn de uitgangspunten vastgelegd om het bestaande winkelgebied Osdorpplein, de daar omliggende woongebieden en de oever aan de Sloterplas te vernieuwen door zowel stedelijke voorzieningen als woningen toe te voegen. Op 26 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Osdorpplein en omgeving' vastgesteld door het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West, waarna voor de verschillende deelgebieden investeringsbesluiten zijn genomen en bijbehorende grondexploitaties zijn vastgesteld.

Eind 2017 zijn Eigen Haard en Stadgenoot gestart met de bouw van het Combiblok. In maart 2018 volgde IC met de bouw van het Don Bosco blok en in mei 2018 is Lebo gestart met de bouw van blok C. In totaal worden er 1.751 woningen, 5 parkeergarages en ca. 30.000 m2 aan overige voorzieningen zoals commerciële ruimte, leisure, maatschappelijk (stadsloket) en horeca gerealiseerd in Centrum Nieuw-West.

In een eerder stadium zijn reeds definitieve ontwerpen van de openbare ruimte vastgesteld en uitgevoerd voor Suha I, de tramkeerlus (d.d. 22 november 2016), het zuidelijk deel van de Anslijnstraat (d.d. 7 februari 2018) en het combiblok (d.d. 3 juli 2018). Deze ontwerpen zijn één op één overgenomen in dit definitief ontwerp.

In 2018 heeft het dagelijks bestuur kennis genomen van het voorlopig ontwerp en ingestemd met de ambitie om het projectgebied, tussen het Hoekenespad in het zuiden, de Hoekenesgracht in het westen, de Osdorpergracht in het noorden en de Sloterplas in het oosten, als centrum gebied te beschouwen en bijzondere materialen toe te passen zodat het gebied naar een hoger niveau wordt getild. Dit voorlopig ontwerp is verder uitgewerkt.

Naar verwachting zal in Q1 2021 gefaseerd gestart worden met het aanleggen van de openbare ruimte van Centrum Nieuw-West. De start van de realisatie van de openbare ruimte is mede afhankelijk van de voortgang van reeds gestarte vastgoedontwikkelingen alsmede van de nog te starten vastgoedontwikkelingen.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Hoofdstuk 1 en 2 van de Takenlijst behorende bij de Verordening op het lokaal bestuur.

Onderbouwing besluit

1. Het definitief ontwerp openbare ruimte is de uitwerking van de vernieuwing van inrichting van de openbare ruimte van Centrum Nieuw-West en zorgt ervoor dat de openbare ruimte straks aansluit bij de nieuwe ontwikkelingen, bestaande gebouwen en het gewenste kwaliteitsniveau. Het doel is om van Centrum Nieuw-West een divers centrumgebied te maken voor het stadsdeel Nieuw-West. Centrum Nieuw-West moet een hoogwaardig, bereikbaar, onderscheidend en leefbaar gebied worden voor zowel bewoners, ondernemers als bezoekers. Dit betekent dat de openbare ruimte van een ander en hoogwaardiger niveau zal zijn dan de openbare ruimte in de omgeving. In het voorliggende definitieve ontwerp openbare ruimte sluit het kwaliteitsniveau aan op deze ambities. Met de vaststelling van het definitief ontwerp kan het inkoopproces worden gestart. Verwachting is dat het definitief ontwerp in het eerste kwartaal van 2021 tot uitvoering zal worden gebracht.
2. In het voorlopig ontwerp is voorgesteld om in het gehele nieuwe centrumgebied bijzonder materiaal toe te passen zodat het gebied naar een hoger niveau wordt getild. Dit sluit aan bij de ambitie die is geformuleerd dat Centrum Nieuw-West hét centrum voor het stadsdeel wordt. Door meer hoogwaardige materialen toe te passen wordt het gebied herkenbaar, aantrekkelijk en onderscheidend gemaakt. De Puccinicommissie staat achter deze ambitie en heeft voor dit gebied akkoord gegeven om af te mogen wijken van de standaard Puccini methode. De voorkeur voor het bestratingsmateriaal gaat uit naar natuursteen. Vanwege de hoge kosten van natuursteen is besloten de basisvloer niet in natuursteen uit te voeren maar met een betontegel met een natuursteen-topping. Hiermee wordt de beoogde kwaliteit en herkenbaarheid bewerkstelligd en is het gebied onderscheidend maar tegen een lagere investering dan bij het voorlopig ontwerp voorzien. De pleinen worden echter wel verbijzonderd met natuursteen.
3. Van het definitieve ontwerp is raming opgesteld, inclusief een beheerkostentoets. De SSK-raming geeft de inrichtingskosten weer voor de herinrichting van de

openbare ruimte. Deze inrichtingskosten passen binnen de grondexploitatie. Daarnaast is in de raming een beheerkostentoets opgenomen. Ten aanzien van beheer zijn de levensduurkosten onderverdeeld in dagelijks beheer en groot onderhoud en vervanging. Dagelijks beheer komt ten laste van Stadswerken en groot onderhoud en vervanging komen ten laste van V#.In het definitief ontwerp is gezocht naar een balans tussen het vereiste kwaliteitsniveau en aanvaardbare bijbehorende beheer- en onderhoudskosten. De beheerkostentoets voor het voorliggende ontwerp openbare ruimte komt uit op een toename van € 5.1,2,b per jaar t.o.v. de huidige situatie. Gezien de hoge ambitie voor het centrumgebied met een hoogwaardige openbare ruimte is deze toename aan beheer- en onderhoudskosten te rechtvaardigen. De afdeling Beheer heeft akkoord gegeven op de beheerkostentoets. De belangrijkste wijzigingen zijn:Grijs (verhardingen en elementen)- Dagelijkse beheerkosten voor grijs nemen af met € 5.1,2,b per jaar.- Groot onderhoud en vervanging voor grijs neemt in de nieuwe situatie toe met € 5.1,2,b De meerkosten zitten met name in de wijziging van betontegels naar bestrating bestaande uit betonsteen met een natuursteen topping. De oppervlakte verharding neemt toe van 27.500 m2 (betontegels) naar 32.400 m2 (betonsteen met natuursteen-topping).Groen- Dagelijkse beheerkosten voor groen per jaar nemen af met € 5.1,2,b De kosten voor groot onderhoud en vervanging nemen af met 5.1,2,b .Bruggen en kademurenDeze kosten zijn niet aan de orde in de bestaande situatie en gelden dus als toename.- De kosten voor dagelijks onderhoud van de bruggen en kademuren zijn € 5.1,2,b De kosten voor groot onderhoud en beheer zijn € 5.1,2,b

4. Omdat de raming van het definitief ontwerp van de openbare ruimte aanbestedingsgevoelige informatie is, wordt deze als kabinet behandeld.

Advies / afstemming

Afgelopen jaar zijn er diverse momenten geweest waarop de bewoners het voorlopig ontwerp, maar ook het concept definitief ontwerp van de openbare ruimte gepresenteerd hebben gekregen. Op deze dagen zijn de bewoners ook in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het ontwerp. Uitleg over het ontwerp stemde de bewoners tevreden en leidde niet tot aanpassing van het ontwerp.

Onlangs zijn de ontwikkelaars individueel benaderd met het ontwerp en zijn al hun vragen doorgenomen. Daarnaast zijn er twee avonden geweest waarin het ontwerp aan de BIZ is gepresenteerd. Deze bijeenkomsten hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp.

Het voorlopig ontwerp is aan de stadsdeelcommissie gepresenteerd. Daar is een aantal vragen uit voortgekomen, in de vorm van een ongevraagd advies. Middels een schouw zijn de meeste vragen beantwoord en beantwoording van resterende vragen van de SDC volgt op korte termijn.

Het voorlopig ontwerp is getoetst door het team rainproof. In deze toets zijn een aantal bevindingen gedaan die in het definitief ontwerp van de openbare ruimte zijn verwerkt. Hertoetsing van het concept definitief ontwerp heeft aangetoond dat het huidige ontwerp voldoet aan de eis om buien van 60mm/uur neerslag te kunnen verwerken, binnen de daarvoor gestelde eisen.

Het definitief ontwerp is in concept al gepresenteerd aan de vastgoedeigenaren in het vastgoedoverleggen positief ontvangen.

Financiële onderbouwing

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Instemming met het Definitief ontwerp openbare ruimte CNW fase 1 leidt tot inrichtingskosten voor de openbare ruimte. Daarnaast leidt dit tot interne en externe begeleidingskosten (proceskosten en V&T). De totale inrichtingskosten (incl. V&T excl. objectoverstijgend risico) zijn begroot op ruim 20 mln euro. Na oplevering van het werk zullen de aanpassingen in de openbare ruimte leiden tot extra beheerkosten (zie toelichting besluitpunt 3).

De inrichting van de openbare ruimte conform het definitief ontwerp en de begeleiding hiervan worden gedekt vanuit de grondexploitaties 222.01 CNW Osdorpplein SuHa en 222.12 CNW Zuidwestoever. Voor de inrichting is een SSK-raming opgesteld, welke is getoetst aan de beschikbare middelen vanuit de grondexploitatie.

Overige toelichting:

Dagelijks beheer moet gedekt worden vanuit Stadswerken en Groot onderhoud en vervanging komt ten laste van V#.

Conform de SSK-systematiek is in de kostenraming een bedrag opgenomen voor objectoverstijgende risico's (2,5 mln euro

). Belangrijkste risico's die kunnen spelen ten aanzien van de inrichting openbare ruimte zijn:

- Uitloop werkzaamheden i.r.t. bereikbaarheid
- Stagnatiekosten aannemer door invloed derden
- Onvoorziene aanpassingen kabels en leidingen nabij brug Hoekenes
- Uitloop fasering ontwikkelaars

Objectoverstijgende risico's worden afgedekt vanuit het Vereveningfonds Gemeente Amsterdam.

Conclusie:

Conclusie is dat er vanuit beide grondexploitaties voldoende dekking beschikbaar is voor de inrichting van de openbare ruimte conform het definitief ontwerp en dat de risico's voldoende afgedekt zijn vanuit het Vereveningsfonds Gemeente Amsterdam.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Met het definitief ontwerp is de inrichting van de openbare ruimte van Centrum Nieuw-West vastgelegd en dit zorgt ervoor dat de openbare ruimte straks aansluit bij de nieuwe ontwikkelingen en bestaande gebouwen. In het proces van het ontwerp van de openbare ruimte hebben meerdere participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren. Heeft afstemming plaatsgevonden over praktische zaken ten aanzien van het ontwerp zoals inritten, locatie van bomen, zitelementen, lantarenpalen etc. De input die is opgehaald is meegenomen in het uiteindelijke definitief ontwerp.

Buiten de gemeente

Het DB heeft kennis genomen van en ingestemd met het definitief ontwerp. Verwachting is dat het definitief ontwerp in het eerste kwartaal van 2021 tot uitvoering zal worden gebracht

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2019-093851	DO CNW_klein.pdf (pdf)
AD2019-088327	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2019-093591	def DO raming osdorplein en omgeving dd 7-10-19 incl beheer prob get.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1,2,e projectmanager CNW fase 2 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl 5.1,2,e
5.1,2,e projectmanager CNW 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl 5.1,2,e
assistent projectmanager CNW 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl

Uitslag