Gemeente Amsterdam



Locatievergelijking

Nieuwbouw De Meervaart CNW

CONCEPT - 8 februari 2017

Gemeente Amsterdam

Colofon

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Met bijdrage van:

[redacted]

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Locatievergelijking 9

1. CNW 11
2. Locaties en uitgangspunten 13
3. Locatie 0 Huidige locatie 15
4. Locatie 1 Waterpaviljoen 17
5. Locatie 2 Landtong 21
6. Locatie 3 Zuidwesthoek 25
7. Locatie 4 Stadsdeelkantoor 29

3. Conclusie 33

Beoordeling 35

Bijlagen 37

Analyse Sloterplas 39





1.

Inleiding

Criteria locatie vergelijking			
Inpassing stedelijk weefsel	**Inpassing landschap**	**Massa/ gebouw etc.**	**Algemeen**
Toevoeging/ uitbreiding van het centrumgebied	Zichtbaarheid/ zichtlijnen (Lelylaan, oostkant plas)	Inpasbaarheid van programma	Kosten indicatie / €
Verkeersafwikkeling (auto, OV, fiets)	Toevoegen / versterken / kans op openbare ruimte/ op openbaar toegankelijke ruimte	Mogelijkheid voor bijzondere architectuur	Passend in SP/BP/ HGS
Nabijheid halte OV	Respecteren oeverkade/ (als cultuur historische waarde/ aansluiten op ideeën van V Eesteren	Expeditie / laden en lossen	
Parkeren (bezoekers)		Duurzaamheid (energie, afstanden OV, slopen, etc.)	
Fysieke koppeling met het centrum (voetgangers)		Duurzaamheid: Transformeerbaarheid	
Verbeter mogelijkheden/ Bestaande doorkijken vanaf Osdorpplein			
Som van complexiteit			

Tabel criteria vergelijking mogelijke locaties

Centrum Nieuw-West

Centrum nieuw west (voortaan CNW genoemd) is volop in ontwikkeling. De planvorming is rond 2005 gestart. Het regieplan geeft de eerste ideeën aan hoe men de ontwikkeling van CNW voor ogen had. Diverse locaties zijn verder uitgewerkt meestal met vastgoed eigenaren van het bestaande bezit. Door de crisis en planrealisme is het regieplan bijgesteld. Het bijgestelde vernieuwingsplan van 2011/ 12 is ook de onderlegger van het Bestemmingsplan Osdorpplein geweest. Daarin zijn vooral de uitwerkingen in het zuidelijk deel van CNW mogelijk gemaakt.

Ook voor De Meervaart is een uitwerkingsplan opgesteld met daarin de bestaande Meervaart plus een derde zaal, uitbreiding/ verplaatsing van andere onderdelen en toevoeging van een hotel en detailhandel. De toevoeging wordt ontwikkeld door een derde partij.

In 2018 is ontwikkeling van infrastructuur en van vijf grote kavels in volle gang en ook heir en daar gestart. Eind 2018 is ongeveer het hele zuidelijk deel van CNW in aanbouw.

De Meervaart op huidige locatie

Ondanks dat er een uitwerkingsplan ligt voor De Meervaart op de huidige locatie (de 0-variant) is van het theater/ congrescentrum De Meervaart niet tevreden over de bereikbare resultaat op huidige locatie. Belangrijk hierbij is het verdienmodel van De Meervaart. Naast theater kent de De Meervaart een congres activiteit. Dat levert de noodzakelijke inkomsten op.

Er zijn architecten die verbeter voorstellen hebben getekend. Die hebben nog niet het optimale ontwerp opgeleverd: het blijft rommelen met de expeditie (van theatervrachtauto's). Het huidige gebouw is een samenraapsel van ontwerpen uit diverse periodes en de Sloterplaskant is nu een achterkant van de Meervaart. Dit vraagt om verbetering. Vandaar het verzoek van het theater alternatieven te onderzoeken; aan/ in de Sloterplas en elders. De voorkeur van De Meervaart is aan/ in de Sloterplas.

De opgave en werkwijze

De opgave is te verkennen welke locatie stedenbouwkundig/ ruimtelijk optimaal is.

Voor 5 locaties is een vergelijking samengesteld. Daarbij spelen de inpasbaarheid van het programma, de stedenbouwkundige – en landschappelijke inpassing een rol. De scores per criteria geven een indicatie (zie tabel bladzijde hiernaast).

Toelichting criteria

Met een aantal criteria worden de locaties vergeleken. We richten ons vooral op ruimtelijke criteria.

Dat wil niet zeggen dat andere aspecten niet van belang zijn. Denk daarbij aan de wens van De Meervaart om in of aan de Sloterplas gesitueerd te worden, bestaande contracten (stadsdeelkantoor locatie/ land tong) een andere prioritering/ waardering aan de score lijst te geven (bijvoorbeeld zichtbaarheid), financiële redenen, juridisch-planologisch redenen, tijds factor, politiek, etc.

De inpasbaarheid van het programma in het stedelijk weefsel, inpassing in het landschap en de massa/ gebouw staan centraal.

Programma van Eisen

Het Programma van Eisen is van de het theater / congrescentrum De Meervaart. Het betreft het huidige programma en een aantal toegevoegde wensen zoals een derde zaal. Huidige gebruikers zoals bibliotheek en muziekschool. ICK (dans gezelschap) is nieuw en is toegevoegd. Opvallend bij een theater is de toneeltoren van 22 m hoogte.

Het totaal van 13.000 m2 is fors. In de locatievergelijking in het volgende hoofdstuk is met een massastudie de inpasbaarheid van het PvE onderzocht.

In de tabel staan de wensen/ eisen voor elk onderdeel van het theater/ congrescentrum.

Functie	bvo m2	Netto hoogte m
Foyer incl. entree en keuken (huidig)	2300	3
foyer t.b.v. 3e zaal	1045	
Theater incl. kleedkamers en artiesten foyer (huidig)	2400	22
3e zaal (500)	1100	
Uitbreiding toneeltoren	150	
Extra opslag	100	
Expeditie	350	4,5
Kantoren incl. personeelsruimte (huidig)	500	3
Congresruimten incl. foyer	1500	3
Meervaart Studio	1250	4,5
ICK	500	4,5
OBA (huidig)	1100	3
Muziekschool (huidig)	550	3
Totaal	**12845**	

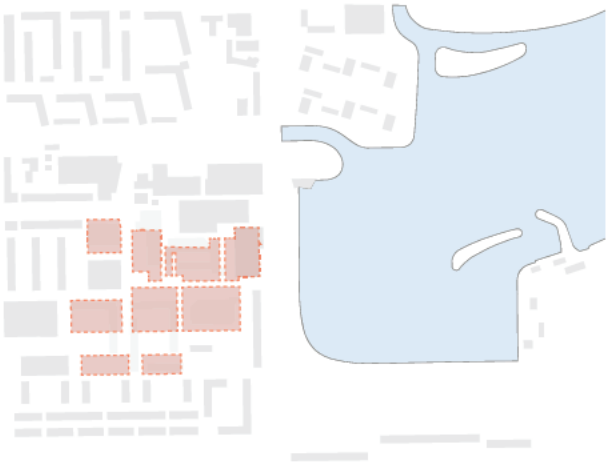
Programma van Eisen De Meervaart



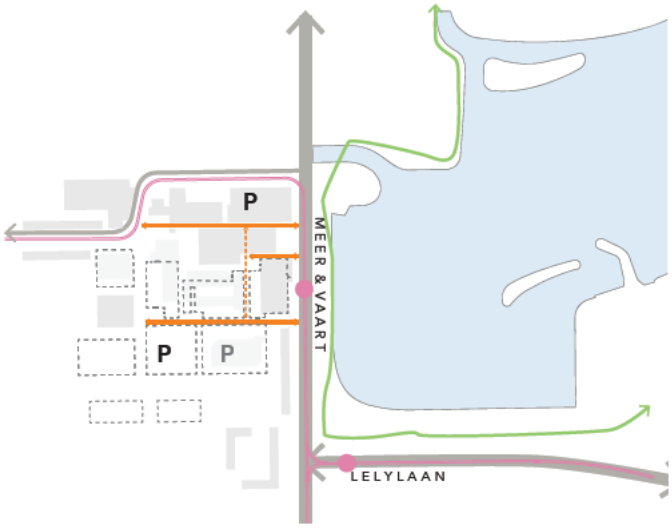


2.

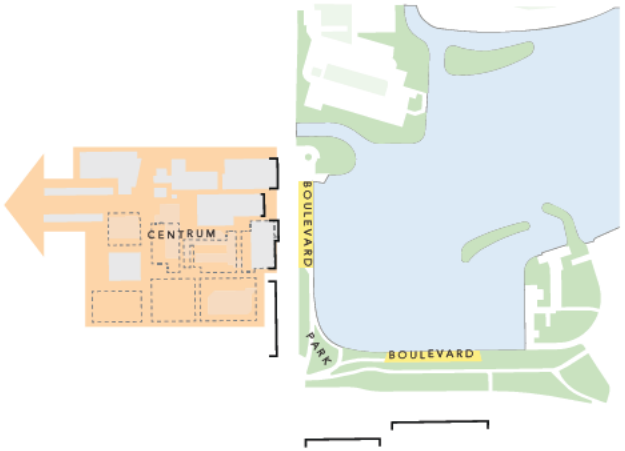
Locatievergelijking



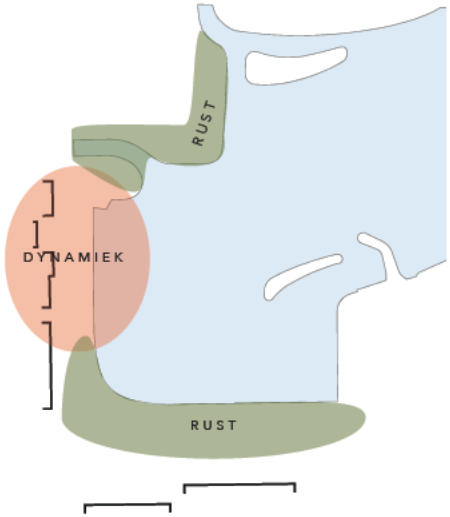
Recente bouwplannen



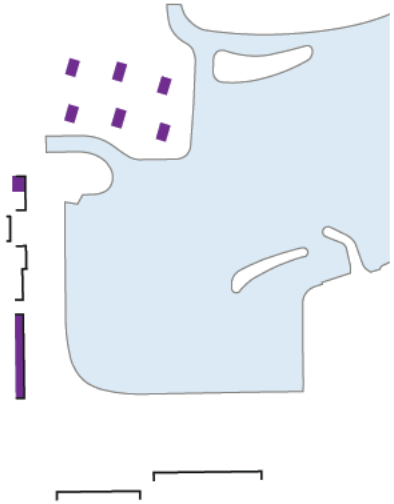
Ontsluiting: verkeersaders, entrees CNW en rondje Sloterplas



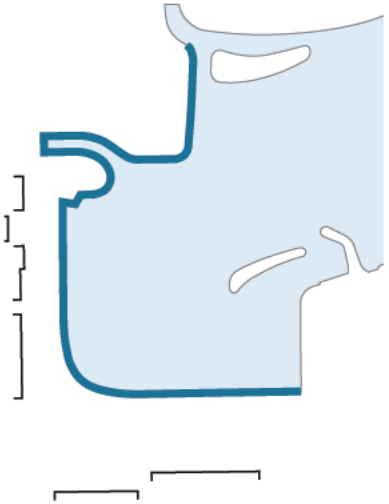
Zones: centrum, boulevard en park



Sferen: dynamiek en rust



Bestaande hoogte-accenten



Oeverlijn Sloterplas

2.1 CNW

Bouwplannen

Met de ambities van Centrum Nieuw west en de grootse bouwplannen, waarvan er zes projecten in 2018 starten, verandert het zuidelijk deel van het gebied geheel. De bouw betreft minstens 1000 woningen, meerdere supermarkten, meerder winkels en horeca gelegenheden. En ruimte voor zo'n 600 inpandige parkeerplaatsen. De bouwplannen variëren van multifunctionele gebouwen tot volledige woonblokken. De huidige Meervaartlocatie en het oude stadsdeelkantoorlocatie zijn bestempeld als multifunctionele gebouwen.

Ontsluiting

Stadsdeel Nieuw west is gelegen tussen een aantal grote infrastructurele bundels in het oosten, noorden en zuiden. Ten noorden van het stadsdeel liggen de havens, aan de oostkant intensiveert de stad richting het centrum, aan de zuidkant ligt het nieuwe Meer en begint Schiphol en aan de westkant ligt Badhoevedorp en het landelijk gebied. De Meer en Vaart en Lelylaan zijn de belangrijkste ontsluitingen van het gebied. Op deze verkeersaders bevinden zich de OV-haltes voor bus-en tramlijnen richting Osdorp en de stad. Vanaf de Meer en Vaart is het centrumgebied te betreden via de entrees: twee winkelstraten richting het Osdorpplein, en langs de huidige Meervaartlocatie en het voormalig stadsdeelkantoor naar het zuiden van het gebied. Het Sloterpark bevindt zich aan de andere kant van Meer en Vaart. Dit park kent een 'Rondje Sloterplas', die de voetganger en fietser via een recreatieve route verder het park in leidt.

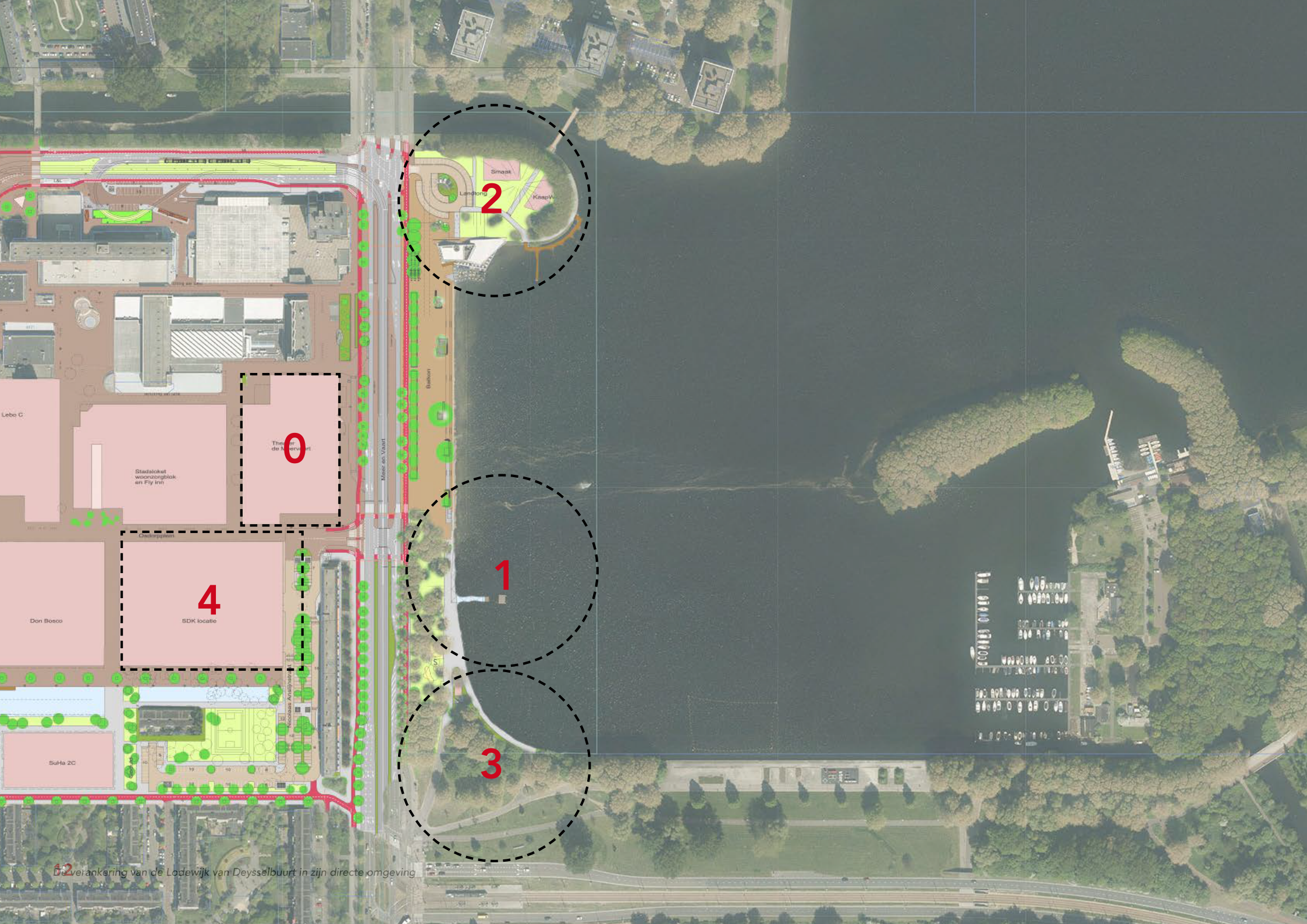
Zones en sferen

Centrum Nieuw-West en Sloterplas kennen een duidelijk onderscheid in zones in verschillende sferen. Het centrum biedt programma als detailhandel, cultuur, grootschalige horeca en heeft daarbij een winkelstraten -en pleinenstructuur. Het centrum Nieuw west bestaat grotendeels uit het Osdorpplein; een winkelcentrum die vooral van lokaal belang is en vooral een groot aantal ketens kent. De West market vormt een uitzonderlijk. In de Westmarket zijn enkele tientallen kleine (horeca) ondernemers gevestigd en geven kleur aan het geheel. De dinsdagmarkt op het Tussenmeer is ook veel bezocht.

In de naaste omgeving is de Sloterplas het meest imposant. Het water en groen hebben grote maten. Met mooi weer wordt daar intensief van gebruik gemaakt.De wens is om de dynamiek van het centrum geleidelijk over te laten lopen in een boulevard aan de Sloterplas, die vervolgens weer overloopt in de parkachtige sfeer aan weerszijden van het balkon. Ook aan de Lelylaan bevindt zich een boulevard, maar deze is beduidend anders vormgegeven en is niet meteen verbonden met Centrum Nieuw-West.

Ruimtelijke kenmerken

De Sloterplas wordt omsloten door twee groene flanken met daarbij op de koppen een ontmoeting tussen stad en park . De Zuidwestoever is één van de plekken waar de stad het park ontmoet. Het centrumgebied vormt het stedelijke front aan de plas. De oeverlijn van de Sloterplas heeft een uitgesproken vorm en is nog in de oorspronkelijke staat. Aan de stedelijke oevers zijn meerdere hoogte-accenten te vinden. Deze zijn deels ook in de oorspronkelijke plannen van het AUP zo gepland. Bij ed Zuidwestoever vormen ze het silhouet van Centrum Nieuw-West en zijn deels zichtbaar vanuit de Noordoostoever. Deels wordt het zicht geblokkeerd door bomenrijen.



De verankering van de Lodewijk van Deysselbuurt in zijn directe omgeving

2.2 Locaties en uitgangspunten

De locaties

De locaties voor een Nieuwe Meervaart zijn makkelijk aan te geven:

0. Huidige Meervaart
1. Waterpaviljoen aan/ in Sloterplas bij de huidige steiger
2. De bestaande landtong
3. In de zuid westhoek van de Sloterplas.
4. Voormalig stadskantoorlocatie

Alleen locatie 1 en 2 zijn onbebouwd en kennen geen ontwikkel contracten.
Bij de beoordeling van de locaties (met de uitgangspunten als basis) gaan we verder in op karakteristieken van de locaties.

Er zijn twee lijsten met uitgangspunten opgesteld. Eén voor de nieuwe Meervaart, en één voor nieuwbouw op de huidige locatie.

Uitgangspunten voor de verplaatsing van de Meervaart aan de Sloterplas

- Het gebouw en programma heeft grote betekenis voor het stadsdeel en hebben ook een grootstedelijke aantrekkingskracht en worden niet verspreid over meerdere locaties.
- Het programma (ong. 13.000 m2) opgesteld door de Meervaart moet ruimtelijk passen (globaal: theaterzalen (3x), congres faciliteiten, ICK, bibliotheek, muziekschool, talenten huis, studio west, foyer, horeca, etc.)
- Het programma (ong. 13.000 m2) opgesteld door de Meervaart moet ruimtelijk passen
- Gebouw moet alzijdig (locatie A)
- Inpasbaar in het stedelijk weefsel (verkeerroutes, lopende ontwikkelingen, etc.)
- Hoger dan 40 meter bouwen is niet toegestaan (locatie B) en op locatie (A) kan dit omlaag zijn bijgesteld.
- De expeditie (voor theater optredens) moet geregeld zijn (toegankelijkheid voor 16 m lange vrachtauto's)
- Ruimtes voor congres, werkplekken, bibliotheek, muziekschool moeten bovengronds, andere ruimtes mogen ondergronds/ onderwater.
- Meervaart blijft onderdeel uitmaken van het huidige en beoogde centrum Nieuw West
- De locatie aan de Sloterplas wordt benut voor het programma van de Meervaart (geen achterkanten aan de Sloterplas kant) .
- Het gebouw is zichtbaar vanaf de aanrijroutes en vanaf de Noordoever van de Sloterplas.
- Respecteer de Sloterplas met omliggend landschap en versterk het daar waar mogelijk.
- Het water van Sloterplas is onderdeel van het warmte/ koude plan en hierdoor wordt de kwaliteit van het water verbeterd.
- De Meervaart blijft optimaal bereikbaar voor OV (tram en Westtangent)
- Parkeren (van auto's van werknemers en bezoekers) vindt elders plaats en maakt geen onderdeel uit van het programma van eisen.
- De locatie maakt een architectuur mogelijk dat bij draagt aan de aantrekkelijkheid van het centrum (het gebouw heeft een grote herkenbaarheid , is bijzonder en trekt kijkers en bezoekers)
- Het gebouw voegt openbaar toegankelijk ruimte toe

Uitgangspunten voor bebouwing en programma van de huidige Meervaart-locatie

- De ambities van Centrum nieuw west: voorstel is een programma met hotel, bioscoop/ leisure, wonen, winkels en horeca.
- Het programma versterkt de aantrekkelijkheid van het centrumgebied
- Inpasbaar in het stedelijk weefsel (verkeerroutes, lopende ontwikkelingen, etc.)
- Gebruik maken van de locatie: nabijheid OV halte, etc. Het zicht / relatie met de Sloterplas wordt vergroot
- Het water van Sloterplas wordt gebruikt voor het warmte/ koude plan en daarmee werken aan water kwaliteit.
- Er wordt rekening gehouden met maximale hoogtes (vanwege Schiphol invloeden)
- De architectuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum
- Het complex is alzijdig en heeft een open/ levendige plint (van minimaal 4 meter hoog).
- Met nieuwbouw op de locatie wordt het voetgangersgebied versterkt (beschutting, plintfuncties, looplijnen/locatiegrenzen)
- De bestaande paralelweg (aan de Meer en Vaart) blijft behouden, zodat er een boulevard kan ontstaan
- Parkeren en expeditie moeten op eigen terrein/ inpandig plaats vinden. Niet alleen het bezoekers parkeren, maar ook van bewoners.
- Plint aan de westkant: winkels, oostkant: horeca en aan de zuidkant: expeditie
- Expeditie ingang/ toegang van de parkeergarage is aan de zuidkant



Locatie



Variant UWP De Meervaart



Uitwerking model UWP de Meervaart



Uitwerking Hotel, UWP de Meervaart

2.3 Locatie 0 huidige Meervaart

Ondanks dat er een uitwerkingsplan ligt voor De Meervaart op de huidige locatie (de 0-variant) is van het theater/ congrescentrum De Meervaart niet tevreden over de bereikbare resultaat op huidige locatie. Belangrijk hierbij is het verdienmodel van De Meervaart. Naast theater kent de De Meervaart een congres activiteit. Dat levert de noodzakelijke inkomsten op.

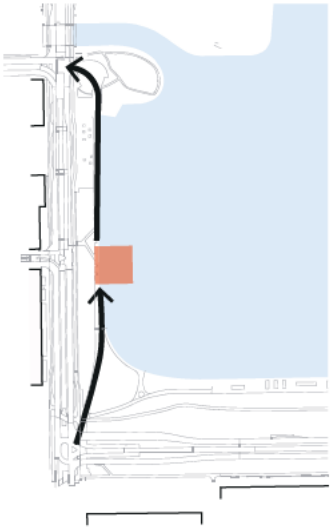
Er zijn architecten die verbeter voorstellen hebben getekend. Die hebben nog niet het optimale ontwerp opgeleverd: het blijft rommelen met de expeditie (van theatervrachtauto's). Het huidige gebouw is een samenraapsel van ontwerpen uit diverse periodes en de Sloterplaskant is nu een achterkant van de Meervaart. Dit vraagt om verbetering. Vandaar het verzoek van het theater alternatieven te onderzoeken; aan/ in de Sloterplas en elders. De voorkeur van De Meervaart is aan/ in de Sloterplas.



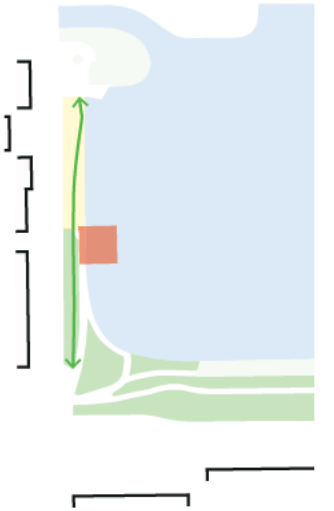
Locatie



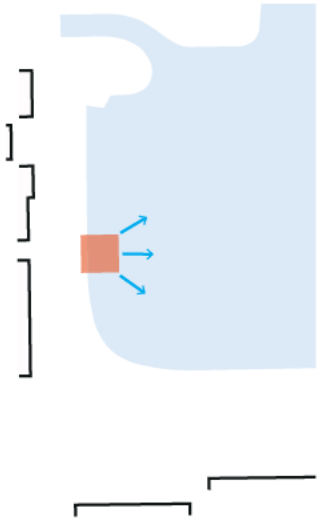
Huidige situatie



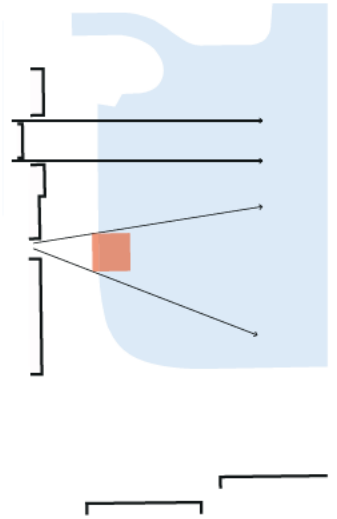
Expeditie



Gecombineerd gebouw



Geïntergreerd in het CNW netwerk



Nieuwe entree CNW

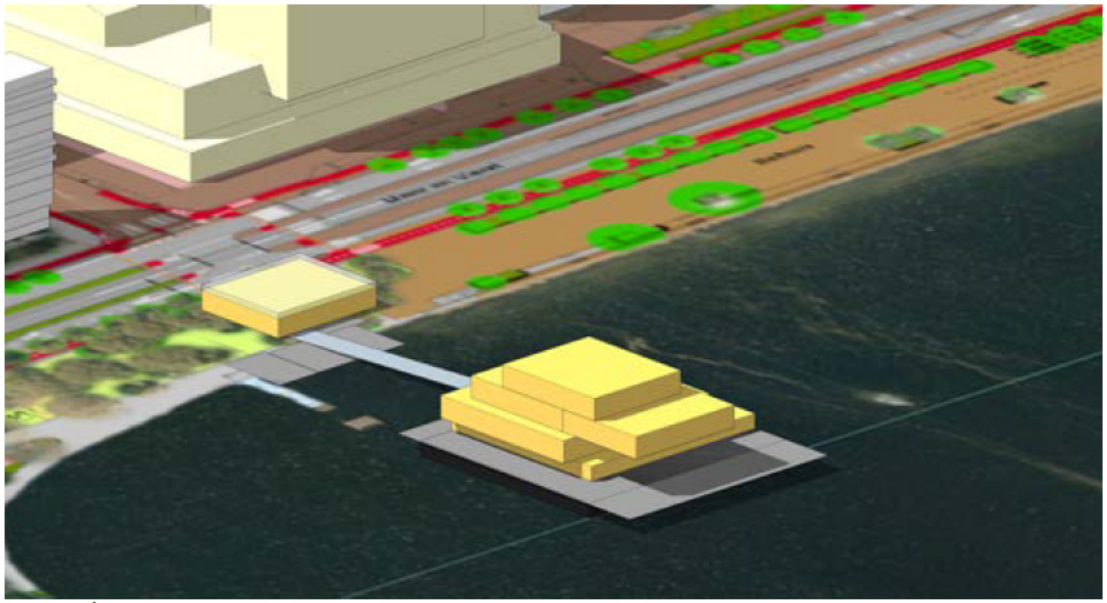
2.4 Locatie 1 Waterpaviljoen

Locatie waterpaviljoen is in kleine vorm al opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

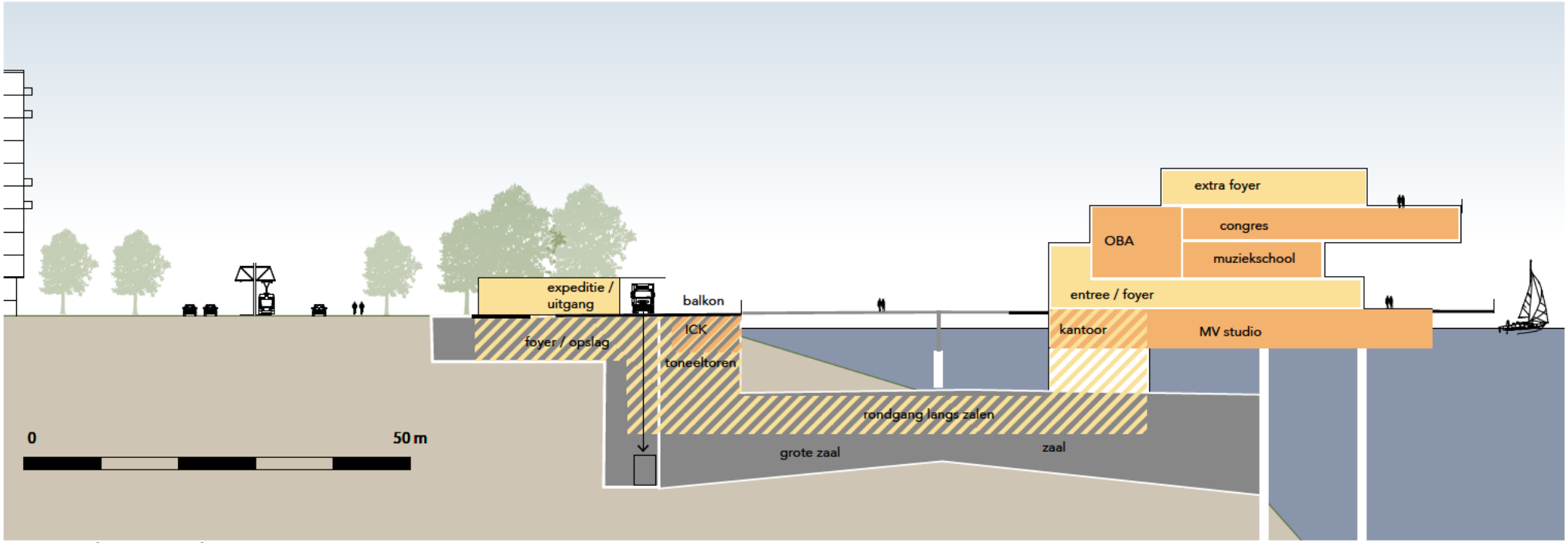
- Om 13.000 m2 aan/ in de Sloterplas te realiseren is en grote opgave; een deel zal onder maaiveld moeten plaats vinden (tenzij de architectuur een groot gebouw kan hebben)
- De architectonische uitdaging is groot
- Deze locatie levert grote zichtbaarheid op (zowel vanaf de Lelylaan, als vanaf de noord- oost oever)
- De locatie grenst aan het centrumgebied en ondersteunt daardoor een verbinding tussen de Sloterplas en het centrumgebied
- OV halte is dichtbij en bezoeker -parkeren vindt plaats op de stadskantoorlocatie.



Bovenaanzicht massastudie



Massastudie



Organisatieschema massastudie

Organisatie programma en opgave

Deze locatie vraagt om een tactische verdeling van programma om aantakking op CNW, zichtlijnen, daglichttoetreding en interne logistiek te organiseren. Het volledige volume van het PVE is te groot om op deze locatie bovengronds danwel boven water te plaatsen, zonder de oever en de Sloterplas aan te tasten. De iconische waarde wordt gezocht in de waterbeleving, openbaarheid en de zichtbaarheid van de locatie.

In deze massastudie zijn de 'dichte dozen' van de theaterzalen met expeditie en toneeltoren onder maaiveld geplaatst. De expeditie komt in een Meervaart paviljoen aan de oeverlijn. Met een lift wordt de lading omlaag naar het toneel gebracht. Ruimten zoals IKC of een dansstudio kunnen wellicht toe met hoge ramen of daklichten. Overig zichtbaar programma bevindt zich op het Meervaart eiland. Integraal onderdeel van ontwerpen voor deze locatie zijn openbaar toegankelijke looproutes en terrassen op het water.

Referenties en thema's

- locatie
- aan het water
- eiland
- waterbeleving
- loopbrug
- tweedelig
- onder water
- ondergronds
- iconisch
- openbare ruimte



The Building on the Water , Huai'an, China, Alvaro Siza + Carlos Castanheira



Leisure Center, Teruel, Spanje, Mi5 Arquitectos + PKMN



Bosjes Chapel, Witzenberg, Zuid-Afrika, Steyn Studio



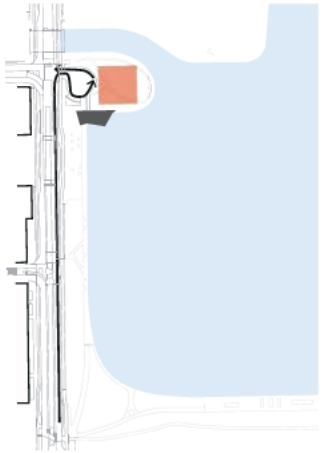
Technology Museum, Beijing, China, BL/KLM Architects + BIAD



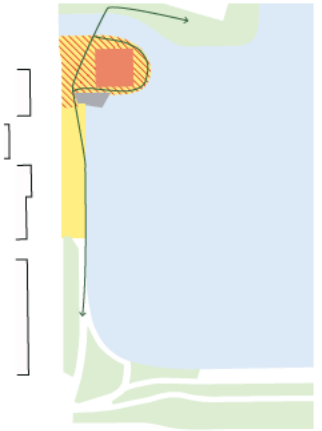
Locatie



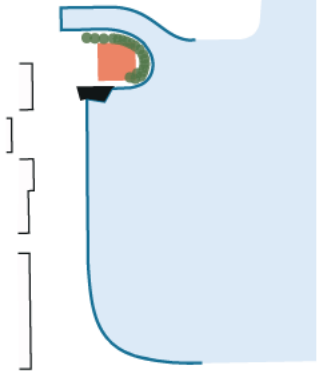
Huidige situatie



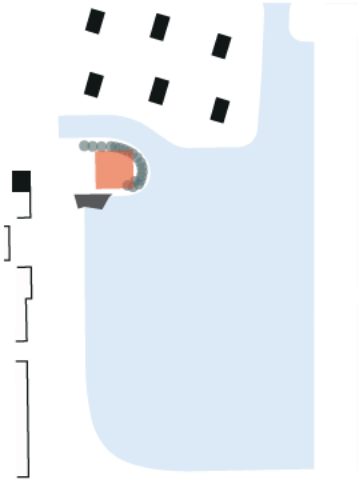
Expeditie



Doortrekken boulevard en route rondje Sloterplas



Behoud oeverlijn bastion en behoud bomenrij



Ondergeschikt aan bestaande hoogte-accenten, maar zichtbaar boven bomenrij

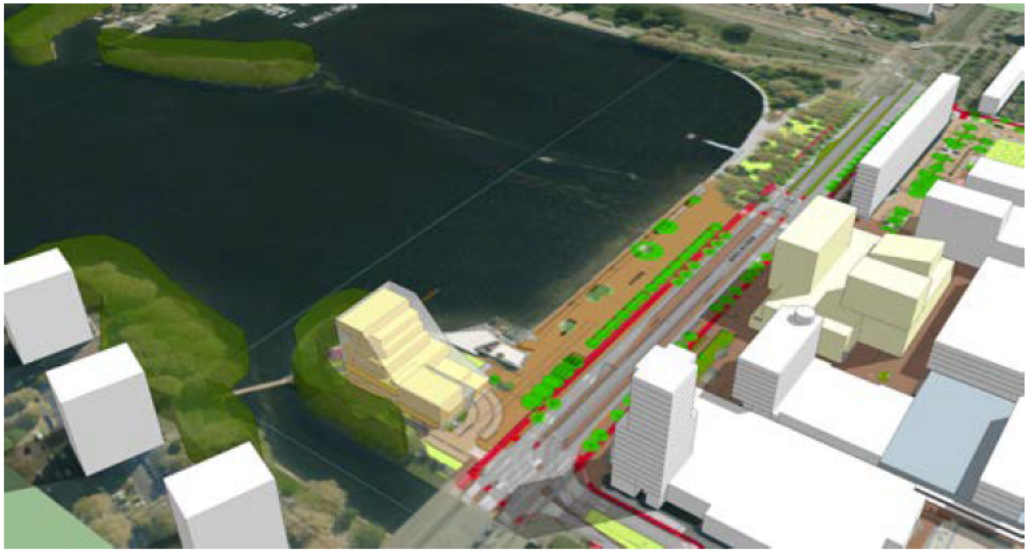
2.5 Locatie 2 Landtong

De landtong locatie ligt aan de Sloterplas ten zuiden van de woonbuurt Ruimzicht.

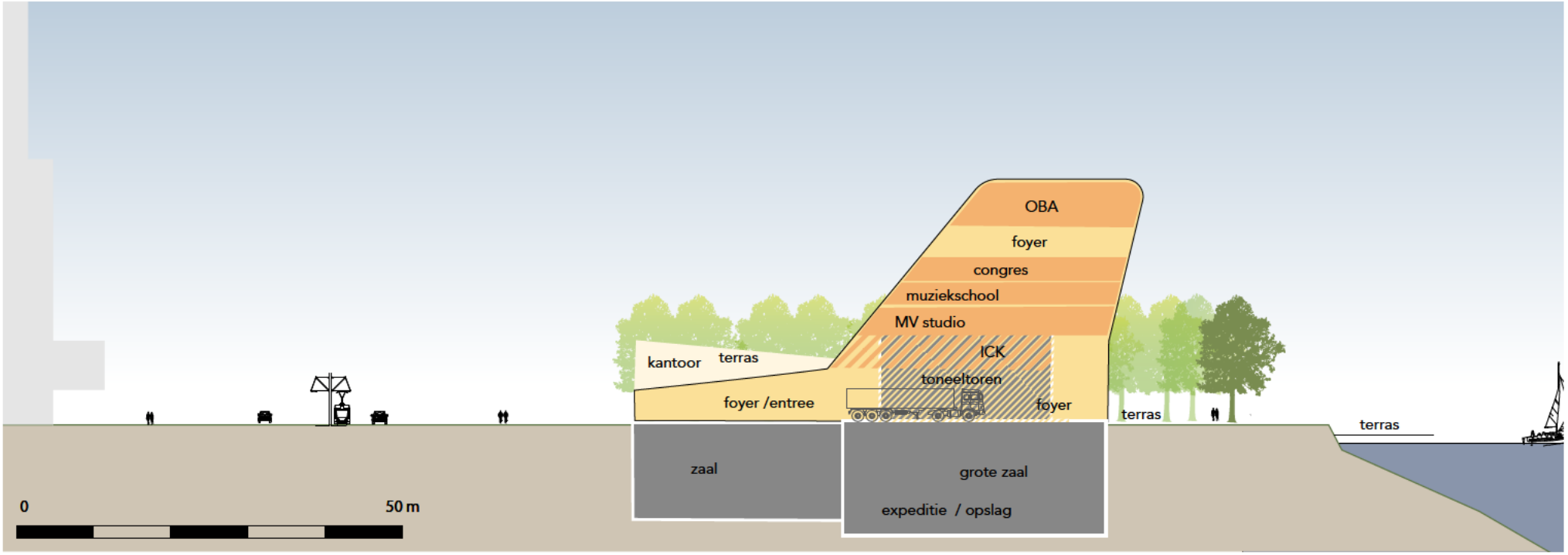
- Op de landtong is al een horecaverzamelgebouw
- De bomen aan de rand van d elandtong zijn karakteristiek voor de locatie en waardevol om te behouden
- De 13.000 m2 is een hele opgave hier in te passen. Om het bovengrondse volume te beperken kan wellicht een aantal delen ondergronds gerealiseerd worden.
- OV halte is wat verder weg; bezoekersparkeren kan plaats vinden in de parkeergarage aan de Osdorpergracht.
- Zichtbaarheid vanaf de lelylaan groot en vanaf de noordoost oever is nihil
- Contracten met lopende projecten (twee horeca gebouwen van 225 m2) moeten worden open gebroken



Bovenaanzicht massastudie



Massastudie



Organisatieschema massastudie

Organisatie programma en opgave

Om het karakter van de Landtong en de cultuurhistorische waarde van Torenwijck te behouden, is beperking van het volume uitgangspunt van deze massastudie. Met stapeling van functies wordt daarnaast openbaar toegankelijk uitzicht boven de bomen van de Landtong en overige oevers als kwaliteit toegevoegd aan CNW. De kade met de huidige bomenrij kan dan openbaar blijven voor het rondje Sloterplas en voor terrassen van de Meervaart.

De donkere functies expeditie en de theaterzalen zijn grotendeels ondergronds geplaatst, waarbij de toneeltoren wordt geabsorbeerd in de bovengrondse bebouwing. Wanneer de expeditie op maaiveld wordt gehouden, zal ook de zaal bovengronds zijn en daarmee neemt het totale volume flink toe. Vrachtwagens rijden in vanaf de Meer en Vaart en draairuimte wordt vrijgehouden in het voetgangersgebied.

Referenties en thema's

- alzijdig
- schiereiland
- waterbeleving
- uitzicht



Musis Sacrum, Arnhem, Hendrik Willem Fromberg



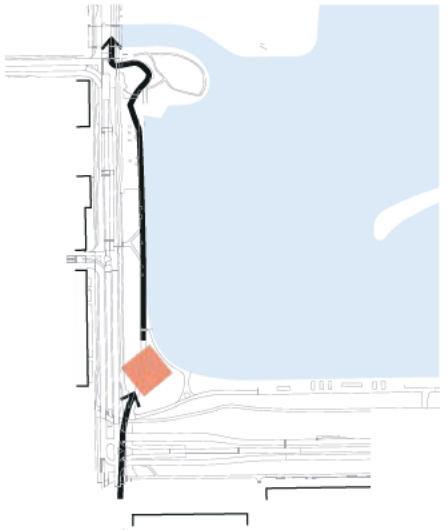
Zhejiang, China, Artech Architects



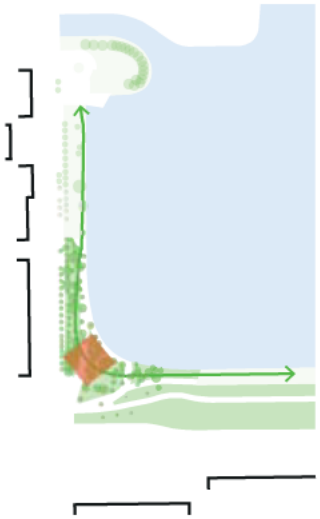
Locatie

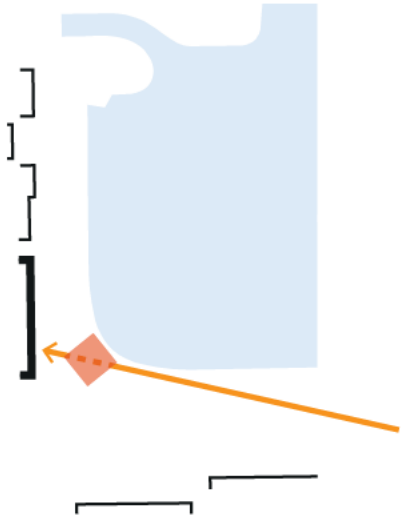


Huidige situatie

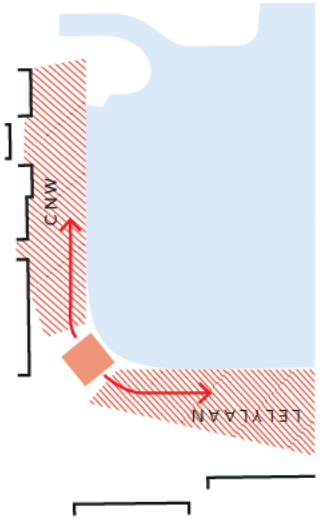


Expeditie





Zichtlijn Lelylaan

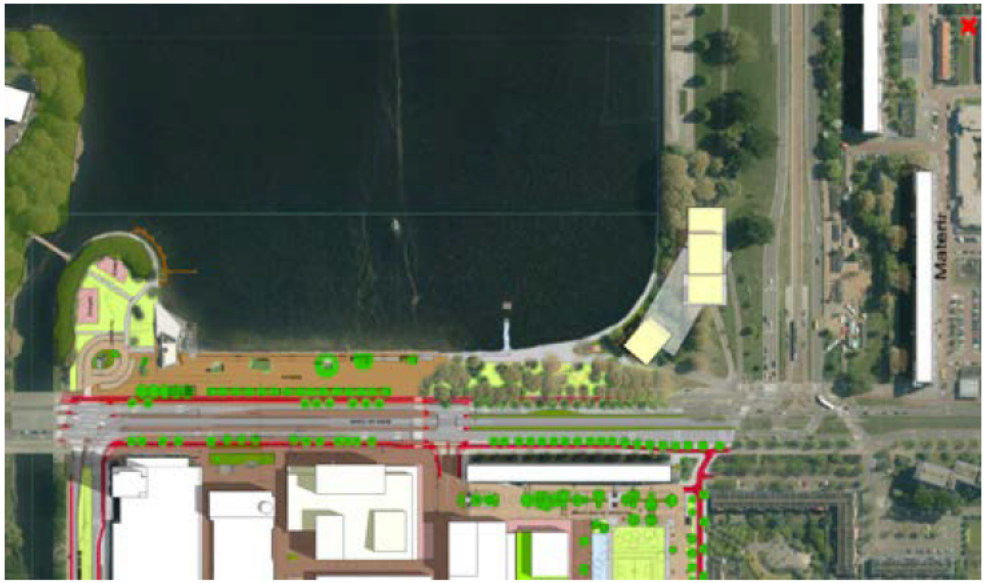


Nieuw entree en ankerpunt
Lelylaan en CNW

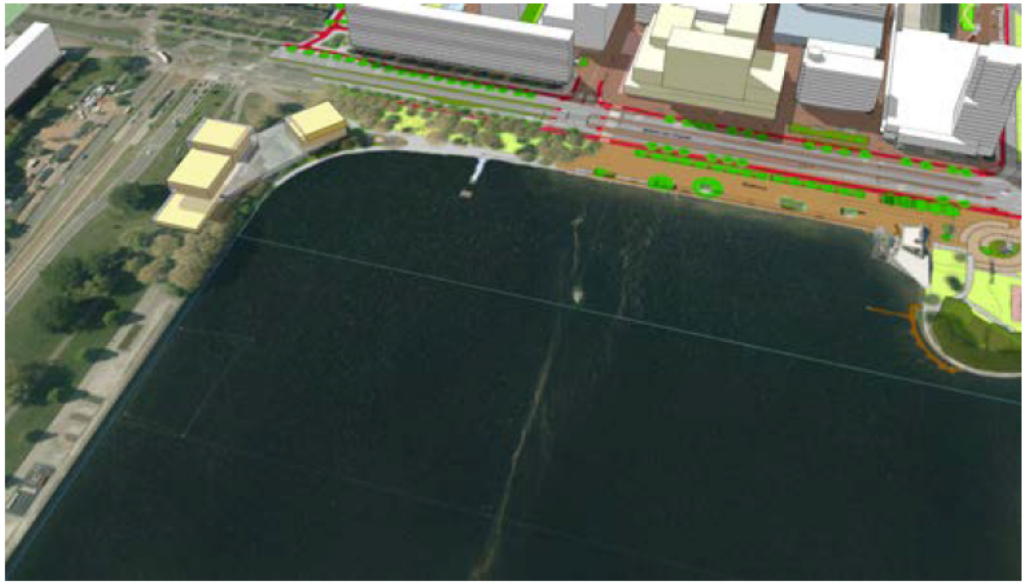
2.6 Locatie 3 Zuidwesthoek

Deze locatie ligt aan de Sloterplas en is ten noorden van de Lelylaan

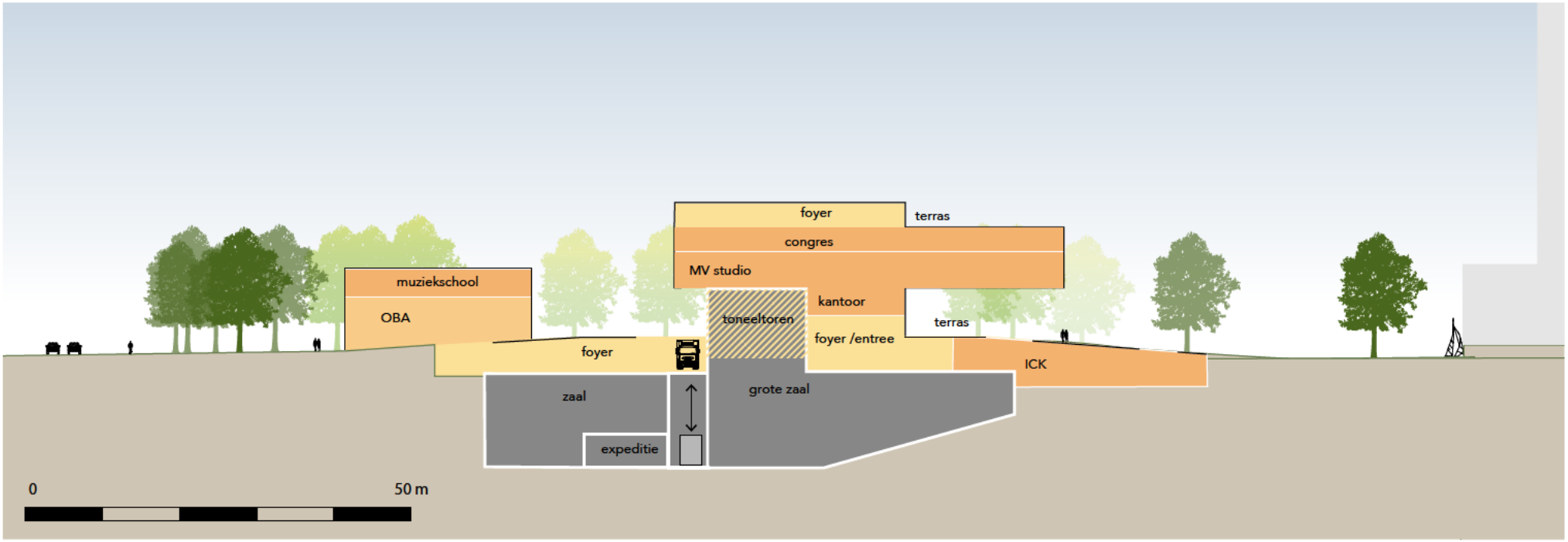
- Deze locatie is een groene hoek met veel invloed van verkeersstromen van de Lelylaan en Meer en Vaart
- De Lelylaan is ook een druk OV ader en wellicht van een toekomstig metro tracé
- De locatie bevat zwaardere kabels en leidingen.
- Aan de oever is er ruimte voor boven en ondergrondse delen van het Meervaart complex
- Parkeren van bezoekers op locatie is waarschijnlijk niet haalbaar; OV halte is dichtbij



Bovenaanzicht massastudie



Massastudie



Organisatieschema massastudie

Organisatie programma en opgave

Deze massastudie gaat uit van de landschappelijke inpassing van de Meervaart op deze locatie. Functies zoals zalen en zelfs foyer en verenigingsruimten kunnen deels onder het landschap worden geplaatst om openheid, toegankelijkheid en integratie met groen aan de Sloterplas te faciliteren. Daklichten, patio's of open zijdes naar het water zorgen hier voor daglichttoetreding.

De bovengrondse functies zijn in deze studie verdeeld over twee gebouwen. Afhankelijk van de gewenste vormentaal en identiteit van de programmaonderdelen kan dat ook in één hoofdmassa, in meerdere delen of nog meer geïntegreerd met het landschap worden geplaatst.

Referenties en thema's

- landschappelijk
- organisch
- openbare ruimte
- groen
- ondergronds
- terras
- verweven
- toegankelijk
- knooppunt
- niveauverschil
- waterbeleving



Namur, Belgium, 3XN



Geneva, Zwitserland, Poé Matteo George + Bogdan Peric



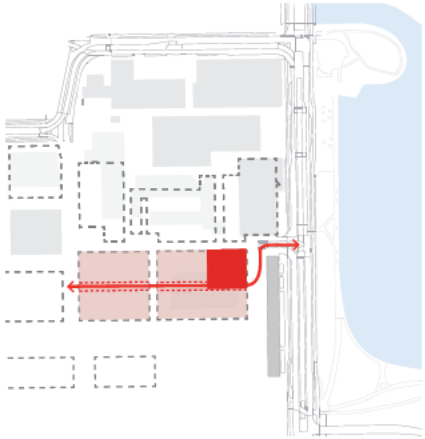
Eye, Amsterdam, Delugan Meissl Associated Architects



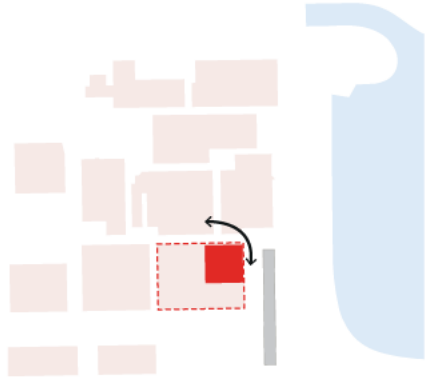
Locatie



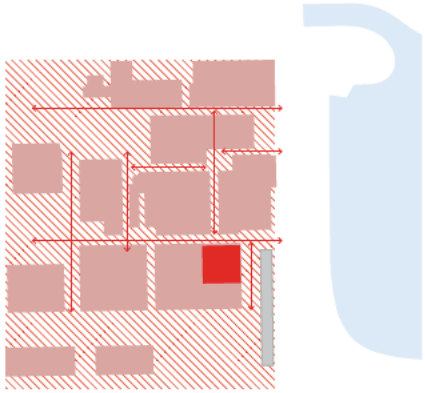
Huidige situatie



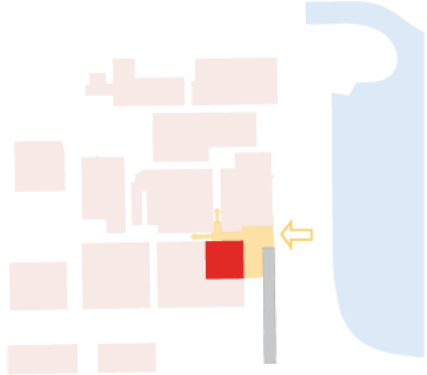
Expeditie



Gecombineerd gebouw



Geïntregreerd in het CNW netwerk



Nieuwe entree CNW

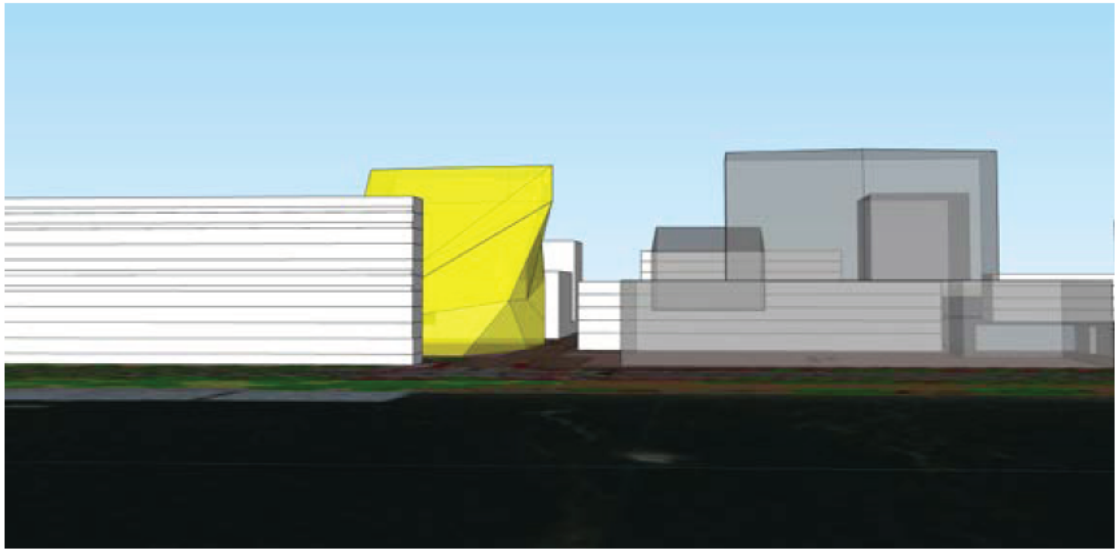
2.7 Locatie 4 Voormalig stadsdeelkantoor

Deze locatie kan benut worden wanneer het huidige stadsloket verhuist naar de nieuwbouw aan de overkant.

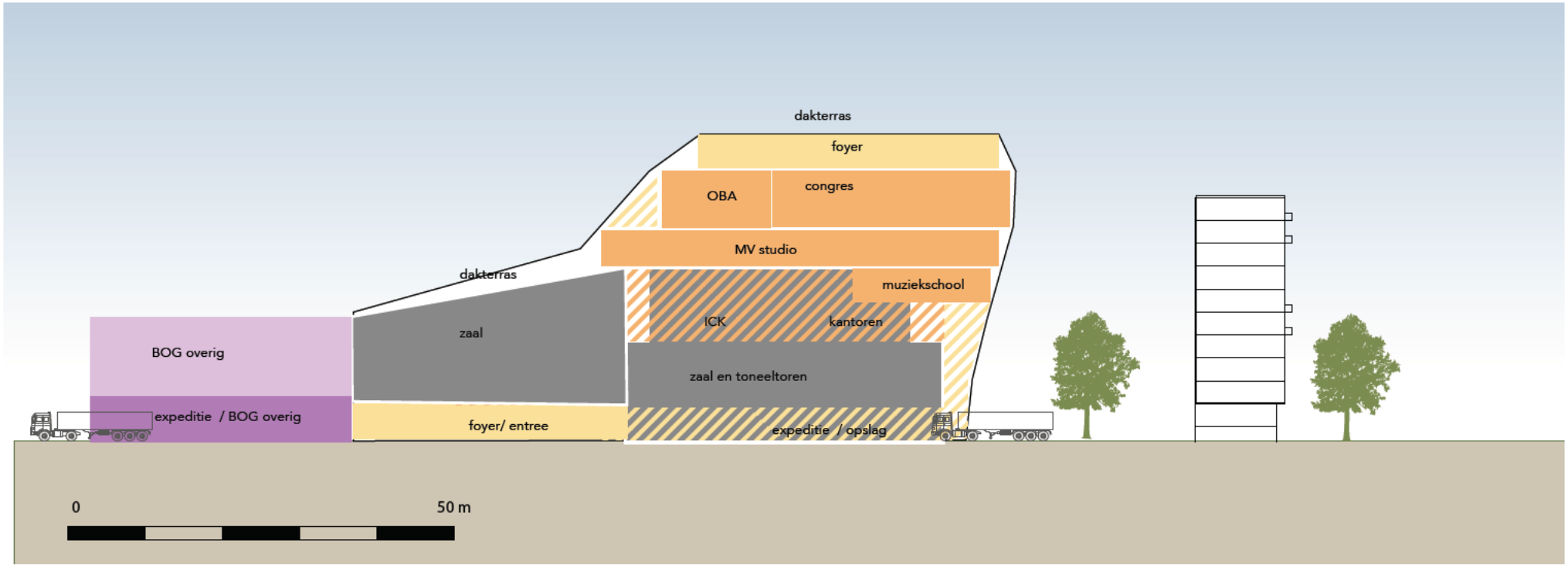
- Op de vrijgekomen locatie is al een kavelpaspoort (die gekoppeld aan een westelijk bouwdeel dat eerdaags gebouwd gaat worden) . In de kavelpaspoort zijn een ondergrondse parkeergarage en een expeditie straat voorzien. Dus expeditie is inpandig geregeld.
- Op deze locatie is ruimte voor nieuwbouw tot 40 m hoogte mogelijk
- Door sloop van de oude Meervaart kan ruimte gecreëerd worden voor entreeplein en zicht vanuit het gebouw op de Sloterplas.
- De zichtbaarheid vanaf de Lelylaan, Meer en Vaart en noordoost oever is minimaal
- Complex blijft in het centrumgebied en wellicht ooit dichtbij metro station
- Nabijheid OV halte en bezoekersparkeren is dichtbij.
- Huidige woningbouwplannen kunnen verschoven worden naar de Meervaart locatie
- Contracten met lopende projecten moete open worden gebroken



Bovenaanzicht massastudie



Massastudie



Organisatieschema massastudie

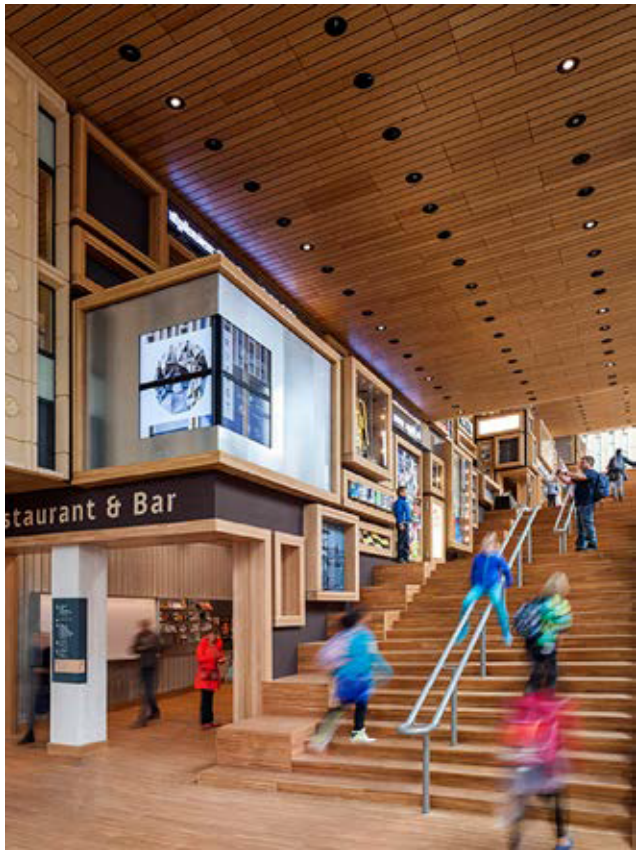
Organisatie programma en opgave

De interne doorlopende expeditiestraat, al in het CNW plan opgenomen, organiseert de logistiek van de Meervaart binnen het gehele bouwblok. In dit bouwblok komen namelijk ook woningbouw aan de grachtzijde en afhankelijk van de organisatie van de Meervaart andere BOG ruimten in CNW.

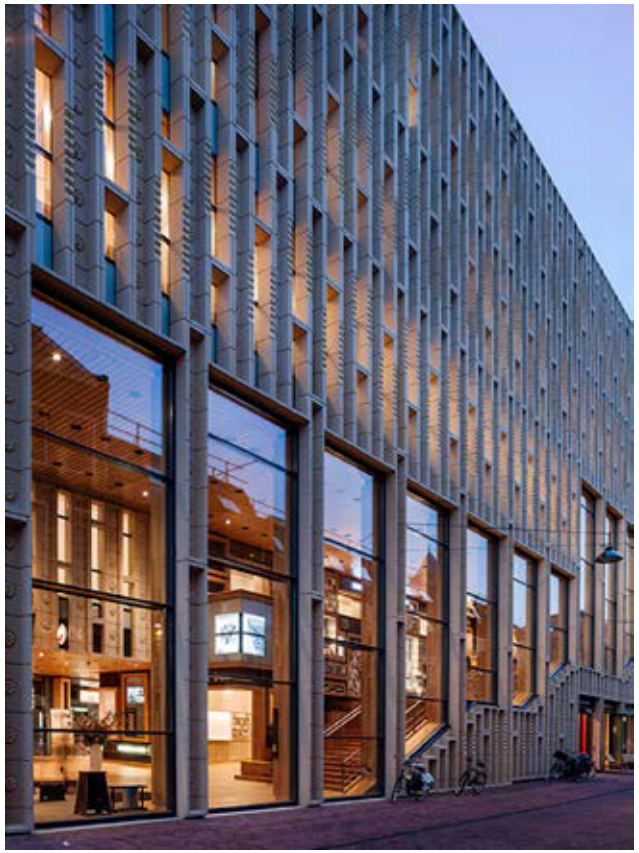
Het toevoegen van open ruimte op de begane grond ligt niet voor de hand, uitgangspunt is hier een gevulde plint. In deze massastudie vergroten maximale stapeling (tot de 40 meter) en overkraging richting de kruising de zichtbaarheid en het uitzicht van de Meervaart. Dakterrassen aansluitend op openbaar gebied, de woningen en/of juist bovenop zijn een mogelijke kwaliteitsimpuls. De locatie zal in samenhang met de nieuwbouw op de huidige Meervaart een compositie vormen en de tussenliggende openbare ruimte vormen.

Referenties en thema's

- complex
- multifunctioneel
- uitzicht
- panorama
- hoogte
- dek
- continuïteit ruimtes
- transparante entree
- plein
- straat



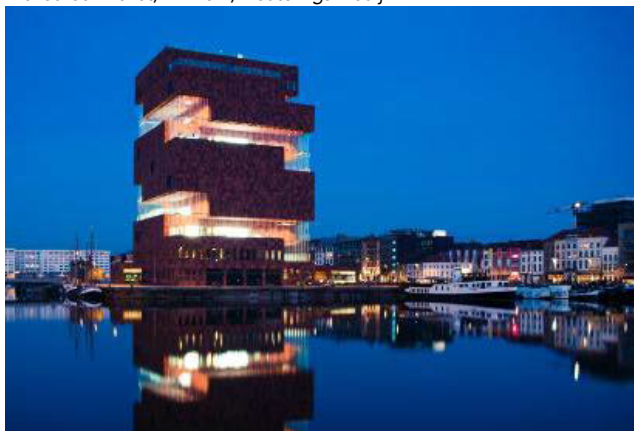
Bibliotheek Rozet, Arnhem, Neutelings Riedijk



Bibliotheek Rozet, Arnhem, Neutelings Riedijk



Cultuurcomplex (in aanbouw), Denhaag, Jo Coenen + HH Architecten



MAS, Antwerpen, België, Neutelings Riedijk





3.

Conclusie

Toelichting op scores

De uitkomst van de score per locatie is:

1. Stadsdeelkantoor locatie
2. Huidige locatie
3. Locatie waterpaviljoen

4/5 Zuidwesthoek en Landtong

Dat locatie Stadsdeelkantoor hoog scoort is niet verrassend: je kan (op papier overnieuw beginnen en alles goed regelen, zonder extreme kosten en een complex concept. Waardeer je de zichtbaarheid en potentie voor bijzondere architectuur hoger dan wordt de score anders. Niet betrokken is dat de bestaande contracten open gebroken moeten worden.

0 optie/ Locatie van huidige Meervaart scoort op veel criteria best goed. Maar niet op alle punten. Vooral expeditie en de bestaande verzameling van oude gebouwen (met een achterkant aan de Sloterplas kant) waren een stimulans om alternatieve locatie te verkennen.

Locatie Waterpaviljoen scoort van de drie locaties aan/ in de Sloterplas het best. De afstand tot parkeergelegenheid, ov halte en het centrumgebied speelden daarbij een positieve rol. Ook zichtbaarheid en architectonische potentie dragen positief bij.

Vervolg

De scores lijst gaat voorgelegd worden aan een R&D toetsingsclub. Zij gaan samen een eigen score bepalen. Deze score vormt de ruimtelijke voorkeur van R&D. Ook is denkbaar dat er nieuwe criteria ontstaan. In deze locatie vergelijking zijn de ruimtelijke aspecten gebruikt. Zoals aangegeven bij de uitgangspunten zijn er ook niet ruimtelijke aspecten die een rol spelen.

Tot die tijd gebruiken we de bestaande score om locatie ruimtelijk te beoordelen.

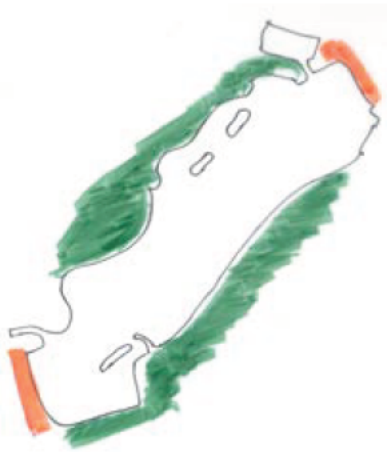
Criteria	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
	Huidige meervaart	Locatie waterpaviljoen	ZW Hoek bij Lelylaan	Landtong	Stadsdeelkantoor locatie
Inpasbaarheid van programma	3	1	2	2	4
Mogelijkheid voor bijzondere architectuur	1	4	4	3	2
Expeditie / laden en lossen	1	1	1	2	4
Duurzaamheid	4 Geen sloop	3	2 iets verder van OV halte	2 iets verder van OV halte	3
Duurzaamheid: Transformeer baarheid	?	?	?	?	?
Inpassing stedelijk weefsel/ som van complexiteit	Neutraal	Zeer neg/ groot	Minder neg/ moeilijk	Neg/ minder complex	Pos/ niet complex
Toevoeging/ uitbreiding van het centrumgebied	2	4	3	3	3
Verkeersafwikkeling (auto, OV, fiets)	4	4	3	4	4
Nabijheid halte OV	4	4	4	3	3
Parkeren (bezoekers)	4	3	2	3	4
Fysieke koppeling met het centrum (voetgangers)	4	4	2	4	4
Verbeter mogelijkheden/ Bestaande doorkijken vanaf Osdorpplein	2	3	3	3	3
Inpassing landschap	4	3	3	2	4
Zichtbaarheid/ zichtlijnen (Lelylaan, oostkant plas)	2	4	3	3	1
Toevoegen / versterken / kans op openbare ruimte/ op openbaar toegankelijke ruimte	1	4	4	2	2
Respecteren oeverkade/ (als cultuur historische waarde/ aansluiten op ideeën van V Eesteren	4	1	2	1	4
Kosten indicatie / €	4	1	2	2	3
Passend in SP/BP/ HGS	4	2	1	1	3
Totaal	**51**	**46**	**42**	**42**	**57**



Bijlagen

Analyse Sloterplas

Tekst volgt.



STEDELIJKE KOPPEN
&
PARALLELLIGE LANGE ZIJDEN



DOORLIJK CNW



GROENE
EILANDEN



RANDJE SLOTERPLAS



ZICHTLIJNEN



BEBOUWING KOPPEN DUIDELIJK ZICHTBAAR