SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

6 september 2016

Kavelpaspoort - I

Kaveltype:	gemengd programma in centrumstedelijke omgeving
Kavelgrootte (uitgeefbaar terrein):	9.890 m^2 (kavel wordt volledig uitgegeven)
Max. bebouwing oppervlak:	footprint maximaal 100% van uitgeefbaar terrein
Indicatief vloeroppervlak:	minimaal 40.000 m^2 BVO, maximaal 51.000 m^2 BVO (boven gronds)
Woonprogramma:	maximaal 500 woningen/34.000 m2 gbo, waarvan max 30 % éénpersoons huishoudens, 30% in sociale segment, waarvan 20% voor grote gezinnen
Niet-woonfuncties (BVO):	maximaal 4.200 m^2 detailhandel /horeca/ leisure , waarvan minimaal 2.500 m^2 leisure (indien leisure op de Meervaart locatie wordt gerealiseerd, dan detailhandel/ horeca)
Planning:	start bouw 2019/ 2020
Informatie:	www.centrumnieuwwest.nl

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



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

6 september 2016

Locatie & ambitie

De SDK-locatie is gelegen binnen het Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West. Dit gebied ligt ten westen van de Sloterplas en is het winkelcentrum voor de 140.000 inwoners van het stadsdeel.
De ambitie is om van het Osdorpplein en omgeving het kloppende hart van Nieuw-West te maken. Het Centrumgebied Nieuw-West gaat daarom de komende jaren een grote transformatie doormaken. Het bestaande winkelcentrum wordt uitgebreid met nieuwe straatjes met nieuwe winkels, horeca en leisure. De nieuwe winkelstraten sluiten wat breedte betreft aan bij de bestaande winkelstraten. Deze opzet en vernieuwing zorgen voor een centrumgebied met binnenstedelijk allure. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt aangepakt zodat dit past bij de nieuwe omgeving. In en rondom het winkelgebied komen nieuwe woningen. Zowel grondgebonden woningen als appartementen in hoogbouw. Aan de nieuwe 23,5 meter brede gracht aan de zuidkant van het winkelcentrum ontstaat een prettig woongebied met verkeersluwe kades.
Ook de oever van de nabij gelegen Sloterplas wordt opnieuw ingericht waarbij de relatie met het winkelgebied verbetert. Door het realiseren van horeca op de oever wordt het een aantrekkelijker verblijfsgebied. Het openbaar vervoer naar het centrumgebied Nieuw-West breidt zich uit. De zogenaamde Westtangent (snelle busverbinding naar Schiphol) is in ontwikkeling.
De ambitie is verwoord in de herziening van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West dat door de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West eind 2013 en door de Gemeenteraad op 22 januari 2014 is vastgesteld.
Op de SDK-locatie komt een bouwblok met een mix van functies: winkels, woningen, leisure en parkeren. Dit is toegelicht in het Uitwerkingsplan Plein Zuid. Aan de zuidkant van het bouwblok komt de nieuwe gracht en aan de noordkant een nieuwe winkelstraat. De winkels en leisure komen vooral in de tweelaagse plint aan de noordkant en het wonen is aan de zuidkant gesitueerd. Het bouwblok heeft een belangrijke parkeerfunctie voor de nieuwe functies alsmede voor de omgeving.

Locatie centrum Nieuw-West in de stad ▼

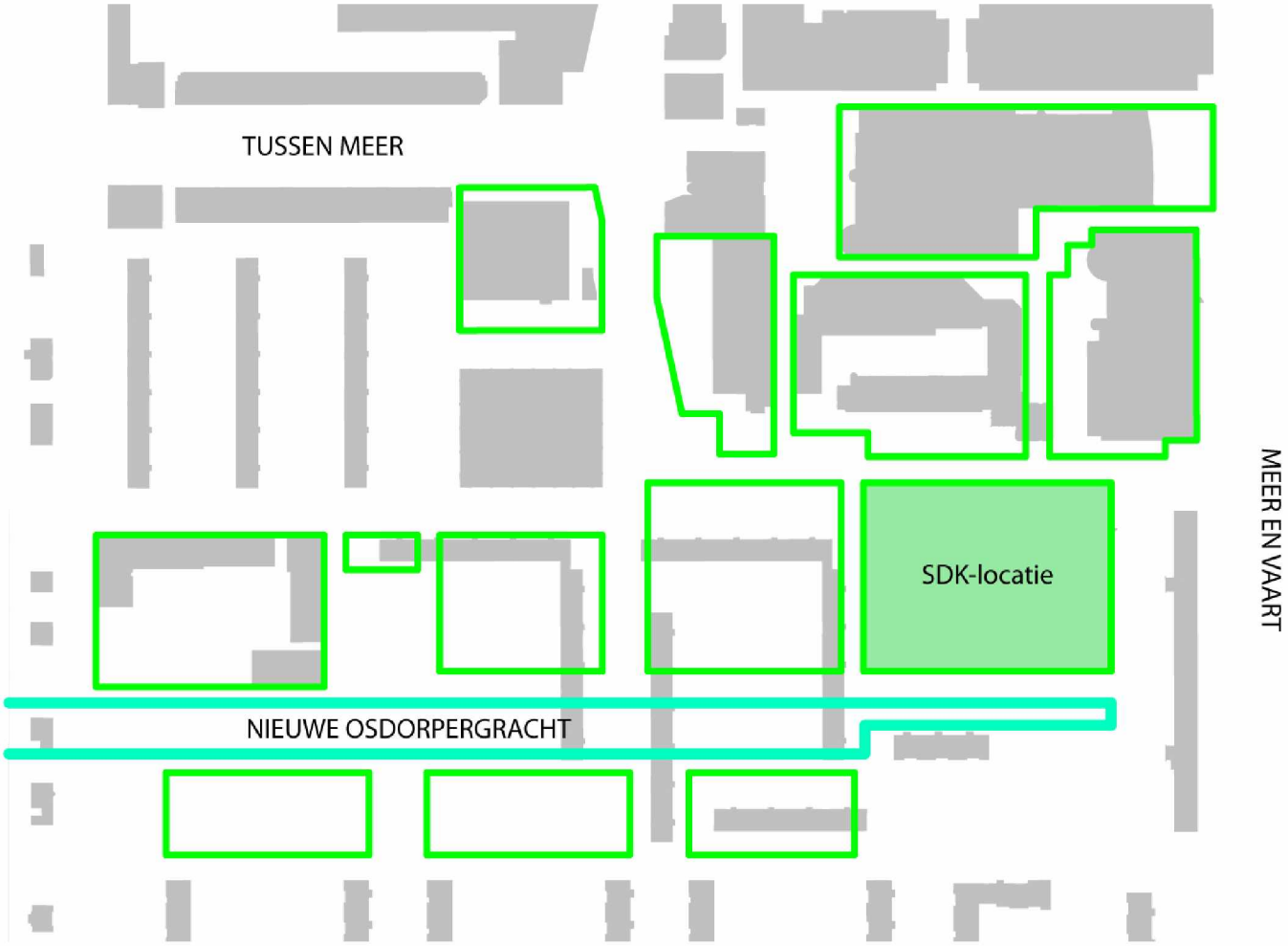


aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

6 september 2016

De SDK-locatie en omliggende projecten



Impressie toekomstige winkelstraat noordzijde (vastgesteld uitwerkingsplan plein zuid 2013)



aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

6 september 2016

Bouwregels

- Bouwhoogten

Conform het bestemmingsplan hoogte accenten aan de zuidwestkant (33 meter), aan noord-westkant (40 meter) en aan noordoostkant (28 meter) en basishoogten aan de zuidkant van 16 meter (en 22 meter) en aan de noordkant 19 meter

- Plinthoogte

De plinthoogte van de functies in de winkelstraten is minimaal 4,5 meter.
De entree op de begane grond moet aansluiten op het peil van het aangrenzende maaiveld.

- Aan- en uitbouwen

Alle schotels, trafohuisjes, verdeelstations, afvalpunten voor winkeliers en voorzieningen, etc. worden inpandig mee ontworpen of ingepast.

- Margestrook

De openbare ruimte nodigt de bewoners uit om een strook voor de woningen te gebruiken voor allerlei verplaatsbare zaken: bv bankje, bloempotten, etc. Deze strook zal niet uitgegeven worden en blijft onderdeel van het openbare areaal.

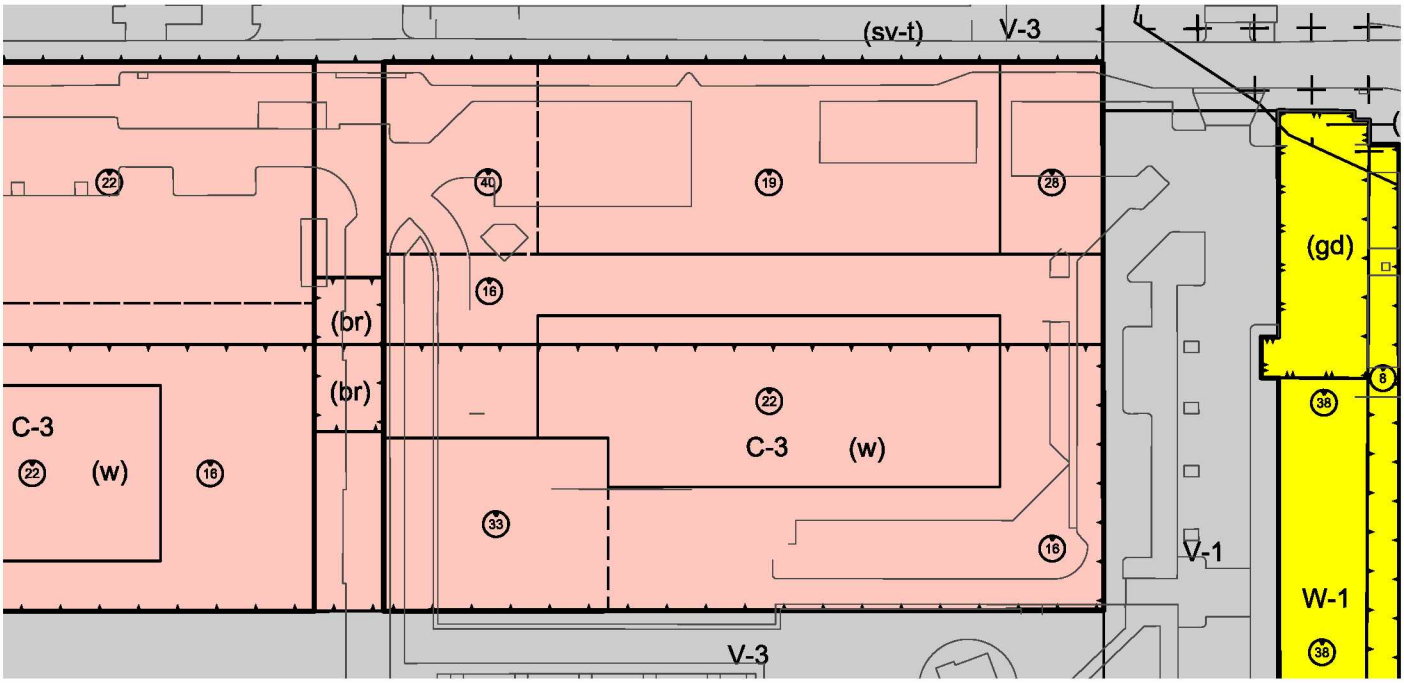
- Klimaatneutraal bouwen

Per 01/01/2015 moet voldaan worden aan het Bouwbesluit met een EPC-norm van 0,4.

- Stadsverwarming

De SDK locatie ligt in het concessiegebied van stadswarmte. Aansluiting op stadsverwarming wordt aangeboden en is verplicht, tenzij er betere alternatieven zijn.

▼ Bestemmingsplan



SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

6 september 2016

Programma

- Wonen

Het maximale totale woningbouwprogramma is 500 woningen. Maximaal 30 % daarvan zijn bestemd voor éénpersoonhuishoudens (ts. 40- 60m2). Minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma zal in het sociale segment gerealiseerd moeten worden. Hiervan moet 20% van de woningen geschikt zijn voor grote gezinnen. Het sociale woningbouwprogramma moet conform het vigerend grondprijsbeleid afgenomen worden. De vrije sector woningen zijn gemiddeld 80 m2 (bvo).

- Niet- wonen

De begane grond van de noordgevel moet bestaan uit detailhandel/horeca/leisure. Maximaal 4.200 m2 is detailhandel/horeca/leisure waarvan 2.500 m2 leisure minus het aantal m2 leisure gerealiseerd op de Meervaart locatie.

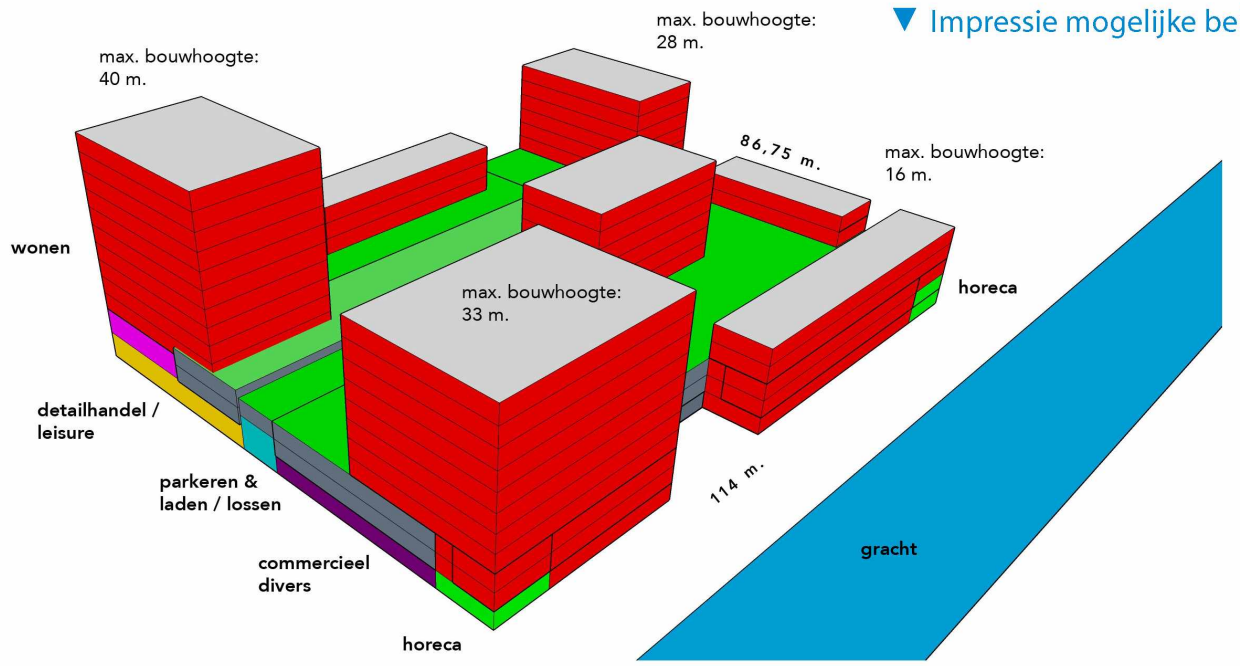
- Parkeren / bergingen

Nieuwbouw moet minimaal voldoen aan vastgestelde parkeerbalans CNW (februari 2013) en geldende parkeernormen, tenzij door nieuw beleid of onderzoek een nieuwe parkeerbalans kan worden vastgesteld. Parkeren inpandig oplossen, zowel voor bezoekers als voor bewoners. Tevens 153 inpandige parkeerplaatsen realiseren ter compensatie verdwijnen maaiveldparkeren huidige situatie. Maximaal 15.000 m2 BVO parkeren en maximaal 2-laags verdiept (ivm grondwaterstromen) en conform bestemmingsplan minimaal 10 m vanaf bestemming V1/V3 (geldt op begane grond). Er komt betaald parkeren. Conform het bouwbesluit bergingen realiseren t.b.v. de woningen. Ter bevoorrading van de winkeliers binnen kavelgrenzen (inpandig) een laad- en losstrook realiseren vanaf 36 meter achter de noordgevel en een verbinding realiseren tussen parkeren SDK-locatie en naastgelegen Don Bosco-locatie.

- Verevening

Bij afname van meerdere bouwenveloppen mag er, binnen de contouren van het matenplan en bestemmingsplan, verevening plaatsvinden tussen de programma's van de verschillende bouwenveloppen.

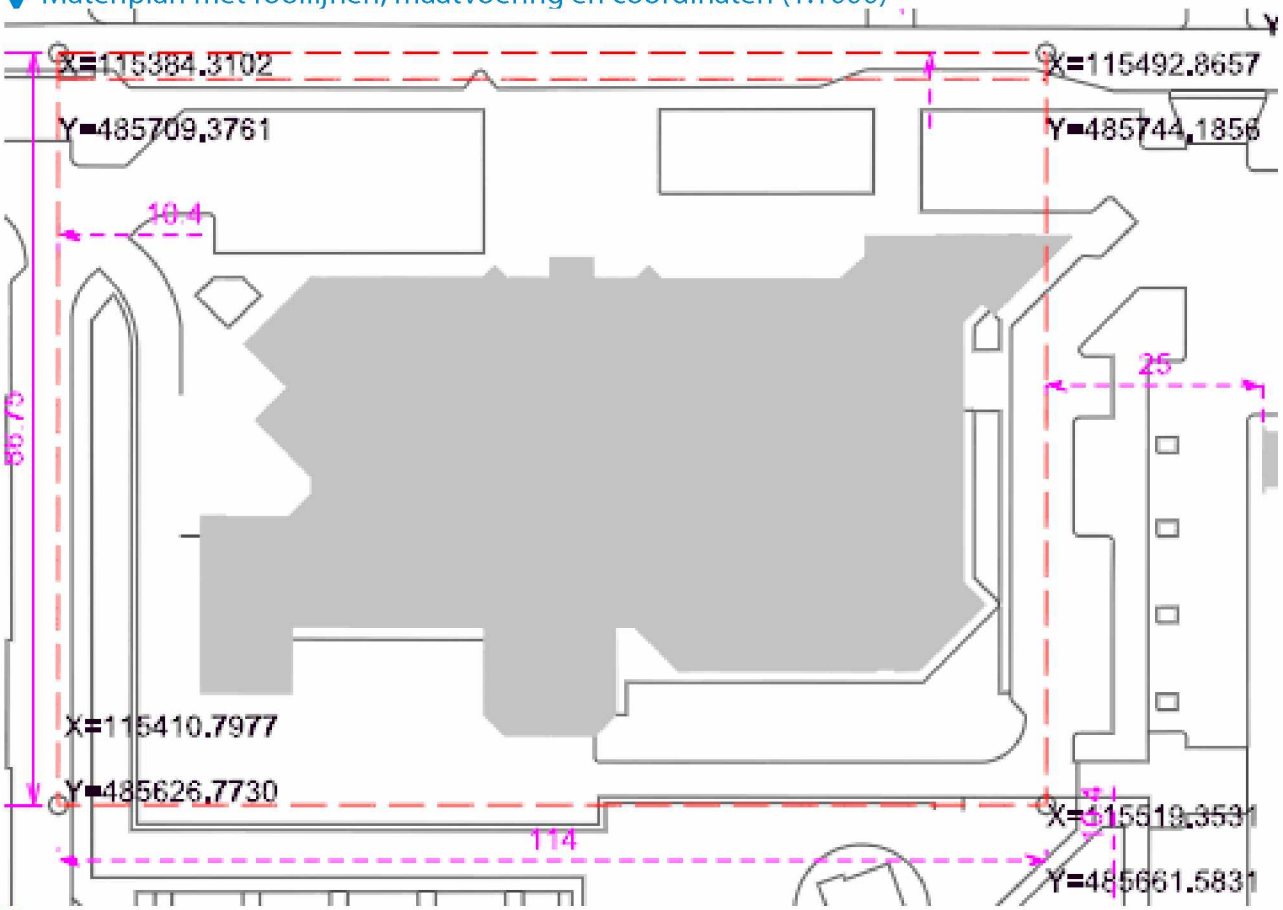
▼ Impressie mogelijke bebouwing



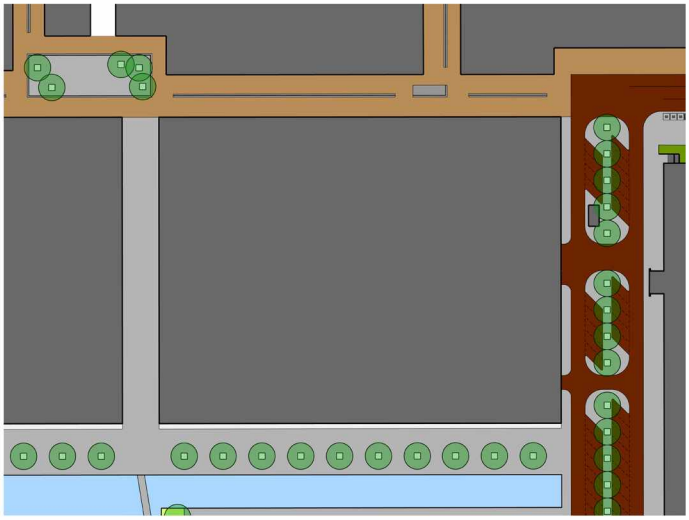
SDK-locatie - Centrum Nieuw-West

6 september 2016

▼ Matenplan met rooilijnen, maatvoering en coördinaten (1:1000)



▼ Plan openbare ruimte



De SDK-locatie ligt tussen het huidige winkelcentrum en de Nieuwe Osdorpergracht. Aan de noordzijde grenst het aan het voetgangersgebied in de vorm van een winkelstraat en een pleintje. De winkelstraat is 12 meter breed en is voorzien van één materiaal: gebakken klinkers. Aan de zuidzijde ligt de Nieuwe Osdorpergracht. De bestrating van de kade wordt uitgevoerd in grijze betontegels. Langs de kade staan bomen. Direct tegen de bebouwing aan is een openbare margestrook aanwezig van kleine betontegels in de kleur Lavaro Wit waar bewoners potten en bankjes op mogen zetten.

aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend