VN2025-005619

rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 06 mei 2025

Portefeuille: Openbare Ruimte en Groen (33)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen Definitief Ontwerp openbare ruimte project Ottho

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

1. Het definitief ontwerp openbare ruimte Project Ottho vast te stellen;
2. In te stemmen met de meerkosten voor het beheer en onderhoud;
3. In te stemmen met de uitvoering van het definitief ontwerp.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het definitief ontwerp openbare ruimte Project Ottho vast te stellen, in te stemmen met de meerkosten voor het beheer en onderhoud en in te stemmen met de uitvoering van het definitief ontwerp.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad het investeringsbesluit voor de gebiedsontwikkeling Plesman Plaza (naam is later gewijzigd naar Ottho), aan de Ottho Heldringstraat, vastgesteld. In januari 2022 is gestart met de sloop van de kantoorpanden en in mei 2022 is gestart met de bouw van de 5 woontorens (382 woningen). In 2024 zijn de eerste 3 woontorens opgeleverd. Begin 2025 zijn ook de laatste 2 gebouwen opgeleverd. De woontorens zijn in eigendom van A.S.R. en Rochedale en het zijn huurwoningen. Het naastgelegen gemeentelijk monument, De Centrale heeft de gemeente op 16 december 2024 gekocht om in te richten als maatschappelijke voorziening waaronder een jongerencentrum. Vanwege de nieuwbouw is het nodig de openbare ruimte opnieuw in te richten, dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Op 16 mei 2022 heeft een eerste participatiebijeenkomst over het schetsontwerp van de openbare ruimte plaatsgevonden. Er is een verslag gemaakt van de bijeenkomst (zie bijlage 4) en is op de projectwebsite gedeeld. De opmerkingen van de buurt zijn verder uitgewerkt. Op 23 maart 2023 is een tweede buurtbijeenkomst georganiseerd over het voorlopig ontwerp (zie bijlage 5). De opmerkingen van de buurtbewoners en de stakeholders zoals de eigenaren van de woontorens zijn waar mogelijk verwerkt in het voorlopig ontwerp. Op 20 juni 2023 heeft het dagelijks bestuur het voorlopig ontwerp vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.

Het voorlopig ontwerp heeft van 21 juni tot en met 15 augustus 2023 ter inzage gelegen voor inspraak. Het voorlopig ontwerp heeft fysiek ter inzage gelegen op het Stadsloket en heeft op de projectwebsite van de Staalmanpleinbuurt gestaan, bewoners en ondernemers zijn hierover geïnformeerd per brief. Er is één zienswijze ontvangen (zie bijlage 1). Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging in het ontwerp.

Op 16 juli 2024 is het voorgestelde definitief ontwerp besproken in het beheertoetsoverleg Nieuw-West. Het advies was eerst negatief, omdat een aantal stukken nog ontbraken en individueel met collega's besproken diende te worden, waaronder het beplantingsplan. Het beplantingsplan is per mail toegestuurd aan de beheerders en het ontvangen advies van beheer is verwerkt in het beplantingsplan en akkoord bevonden. Ook zijn de tekeningen van de keerwand afgestemd met beheer. Beheer is akkoord met het ontwerp.

Het voorgestelde definitief ontwerp is ook op 16 juli 2024 besproken in het verplichte Toetsteam Openbare Ruimte en Mobiliteit. Het Toetsteam oordeelt positief op de hoofdlijnen van het ontwerp en negatief op het afschot in het trottoir. Het advies van het Toetsteam over het afschot is vervolgens verwerkt in het ontwerp. Het beplantingsplan is later per mail toegestuurd en het Toetsteam heeft hier positief advies op gegeven. Het Beheer Acceptatie Proces (BAP) is doorlopen en beheer is akkoord met het ontwerp.

Vanwege de aankoop van De Centrale door de gemeente zijn in diverse overleggen in 2024 met Maatschappelijke Voorzieningen een aantal wijzigingen in het ontwerp doorgevoerd, zo zijn onder andere de plantvakken op het plein aangepast om de nieuwe entree van het monument beter zichtbaar en toegankelijk te maken. Maatschappelijke voorzieningen is akkoord met het voorgestelde definitief ontwerp.

Op 8 april jongstleden is het voorliggende definitief ontwerp besproken in de staf openbare ruimte met de bestuurder. De bestuurder is akkoord met het ontwerp.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022. Bijlage 2, Takenlijst, artikel 2.1: het inrichten van de openbare ruimte, groen, parken binnen de beleidskaders.

Onderbouwing besluit

1. **Vaststellen van het ontwerp openbare ruimte project Ottho;**

Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging in het ontwerp. Wel is het ontwerp op de volgende punten aangepast:

- Er is een hoogteverschil geconstateerd tussen het vloerpeil en het maaiveld. Om dit probleem op te lossen zodat de woningen wel toegankelijk zijn, is in overleg met het Toetsteam Openbare Ruimte & Mobiliteit besloten om de Ottho Heldringstraat om te draaien en is een nieuwe inrichting van de stoep aan de Ottho Heldringstraat uitgewerkt;
- Vanwege de aankoop van De Centrale door de gemeente zijn in overleg met Maatschappelijke Voorzieningen een aantal wijzigingen in het ontwerp doorgevoerd, zo zijn onder andere de plantvakken op het plein aangepast om de nieuwe entree van het monument beter zichtbaar te laten zijn.

Het definitief ontwerp is voor een groot deel het resultaat van de opgehaalde wensen van omwonenden en de eigenaren van de gebouwen tijdens twee participatiebijeenkomsten voorafgaand aan de inspraakperiode (zie kopje 'advies, afstemming en participatie'). De belangrijkste wensen zijn:

- Bomen en groen
- Versterken van de kwaliteit van het monument
- Ruimte voor ontmoeting op het pleintje
- Verbeteren fietsvoorzieningen

In bijlagen 2 en 3 is het ontwerp openbare ruimte project Ottho weergegeven. Begin 2025 zijn de laatste woonblokken opgeleverd en binnenkort dient de openbare ruimte rondom de woontorens opnieuw ingericht te worden. Het definitief ontwerp ligt daarom voor ter vaststelling.

2. Instemmen met de meerkosten voor het beheer en onderhoud;

Een belangrijk onderdeel van dit project is het nieuwe plein dat als entree voor de woningen en De Centrale een belangrijke functie heeft. Hierdoor is het areaal openbare ruimte toegenomen en daarmee ook de beheerkosten. De beheerkosten bedragen € 21.843,- per jaar. De groenaannemer krijgt een opdracht voor de nazorg van het groen en de bomen voor de drie respectievelijk vier jaar na oplevering. Daarna wordt het beheer overgedragen en overgenomen door Stadswerken (Gemeente Amsterdam).

3. Akkoord te gaan met de vervolgstappen;

- Na vaststelling wordt het definitief ontwerp gepubliceerd op de projectwebsite en wordt de Staalmanpleinbuurt hierover per mail en brief geïnformeerd;
- Het definitief ontwerp wordt uitgewerkt tot een technisch ontwerp (bestektekeningen) waarbij beperkte ontwerpwijzigingen mogelijk zijn;
- De openbare ruimte rondom project Ottho wordt in 2025 en 2026 gefaseerd ingericht.

Advies, afstemming en Participatie

Afstemming heeft plaatsgevonden met:

- Beheertoetsoverleg
- Toetsteam Openbare Ruimte & Mobiliteit
- Maatschappelijke Voorzieningen
- Portefeuillehouder op 8 april jongstleden

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De inrichtingskosten voor de openbare ruimte project Ottho worden gedekt door de grondexploitatie 406.13. De inrichtingskosten (inclusief engineeringskosten) zijn geraamd op € 1.025.497 (exclusief btw). De beheerkosten zijn geraamd op € 21.843,- per jaar. Het Beheer Acceptatie Proces (BAP) is doorlopen en de afdeling Stedelijk Beheer van Verkeer & Openbare Ruimte is akkoord. Het toekomstig beheer wordt betaald vanuit Programma Stadsbehoud.

Conclusie:
Conclusie wordt automatisch ingevuld door Andreas, indien een juiste toelichting is gegeven.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-022860	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-022863	Bijlage 1_Nota van beantwoording Ottho.pdf (pdf)
AD2025-022864	Bijlage 3_Toelichting ontwerp Ottho.pdf (pdf)
AD2025-022865	Bijlage 2_Plankaart Ottho.pdf (pdf)
AD2025-022866	Bijlage 4_Verslag participatie 16-05-2022.pdf (pdf)
AD2025-022867	Bijlage 5_Verslag participatie 23-03-2023.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord