

5.1,2,e

Centrum Nieuw West

Uitwerkingsplan Plein Zuid *[concept, 21 juni 2013]*

Leeswijzer

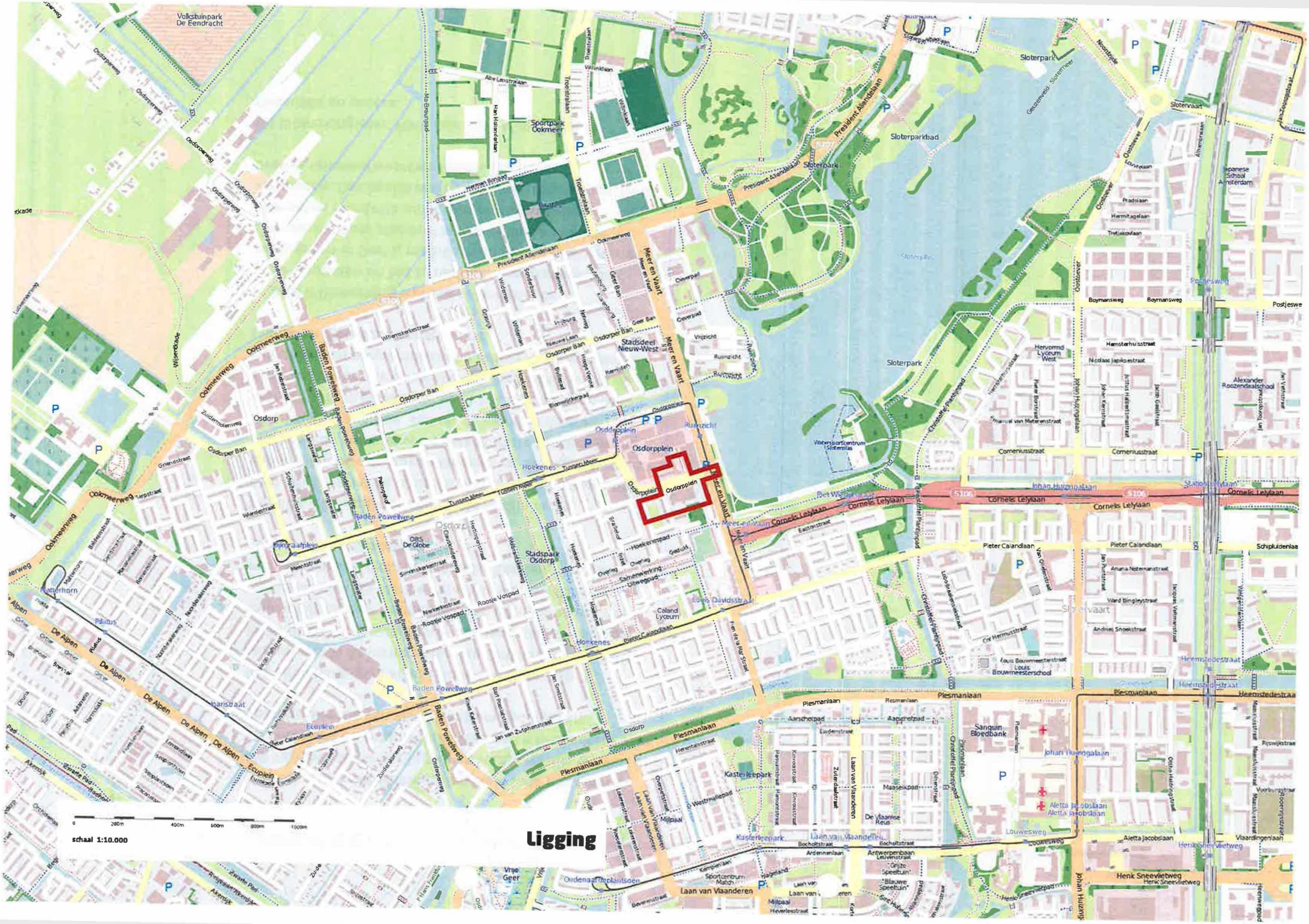
Onder de naam **Uitwerkingsplan Plein Zuid** presenteren ASR Vastgoed Ontwikkeling NV en Stadsdeel Nieuw-West in dit document de gezamenlijke visie op en het concept voor de transformatie van winkelcentrum Osdorpplein.

Het Uitwerkingsplan Plein Zuid is een forse stap voorwaarts in de vernieuwing van Centrum Nieuw-West. In dit Uitwerkingsplan komen alle aspecten aan bod die samen het concept vormen voor de uitbreiding van het winkelcentrum tot sterk en krachtig stadsdeelcentrum, middels een veelzijdig programma. Kaarten, foto's en 3D-beelden verduidelijken de visie.

Het Uitwerkingsplan is opgedeeld in drie delen.
Deel I Visie vormt de basis van het Uitwerkingsplan. Het behandelt kort de plangeschiedenis en de uitgangssituatie. Ook komt de markt voor de belangrijkste functies [wonen en winkelen] aan bod. Zonder de markt in de plan-, en visievorming te betrekken, komt het immers nooit tot een marktconforme ontwikkeling. Per functie wordt de ruimtelijke en programmatische basis gelegd voor het te realiseren nieuwbouwprogramma.

In **Deel II Uitwerking** worden de ambitie, de uitgangspunten en het te realiseren programma zoals aangegeven in Deel I, realistisch en haalbaar uitgewerkt. Een overzicht per plandeel maakt duidelijk hoe alle elementen ruimtelijk uitwerken en zich tot elkaar verhouden. Ook beeldkwaliteit, milieu-uitgangspunten en overige randvoorwaarden komen aan bod.

Dit Uitwerkingsplan Plein Zuid sluit af met **Deel III Financiën en proces**.


Volkstuinpark De Eendracht
Sportpark Ookmeer
Sloterpark
Sloterparkbad
Osdorp
Osdorpplein
Stadsdeel Nieuw-West
Stadspark Osdorp
Oas De Globe
Caland Lyceum
Hervormd Lyceum West
Alexander Roozendaalschool
Louis Bouwmeesterschool
Sanquin Bloedbank
Ookmeerweg
Baden Powellweg
Cornelis Lelylaan
Johan Huizingalaan
Pieter Calandlaan
Plesmanlaan
Meer en Vaart
Osdorper Ban
Hoekenes
Tussen Meer
Slotervaart
Louwesweg
Henk Sneevlietweg
Laan van Vlaanderen
Kasteelpark
Aletta Jacobslaan
Postjesweg
Boymansweg
Hamsterhuisstraat
Comeniusstraat
Schipluidenlaan
Heemstedestraat
Piesmanlaan
Aalsmeerplein
Esculaplein
Ruiterhorn
Plutus
De Alpen
Osdorpplein
schaal 1:10.000
Ligging

Inhoudsopgave

DEEL I: VISIE 3

A Geschiedenis 4
A.1 Inleiding 4
A.2 Het Vernieuwingsplan 4

B Uitgangssituatie 6
B.1 Huidige situatie 6
B.2 Ruimtelijk kader Centrum Nieuw-West 8
B.3 De winkelmarkt 10
B.4 De woningmarkt 11

C Visie 14
5.1.2.b Winkel- en verblijfsgebied 14
C.2 Wonen en doelgroepen 16
C.3 Maatschappelijke functies 18
C.4 Horeca en leisure 18
C.5 Parkeren 18
C.6 Nieuwbouwprogramma voor Plein Zuid 20
C.7 Ruimtelijke planvisie 22
C.8 Plein Zuid in vogelvlucht 26

DEEL II: UITWERKING 37

D Voorbeelduitwerking 38
D.1 De nieuwe winkelstraat 38
D.2 Het ASR-blok 40
D.3 De Zuidblokken 44
D.4 De Nieuwe Osdorpergracht 56
D.5 Entreegebieden 58

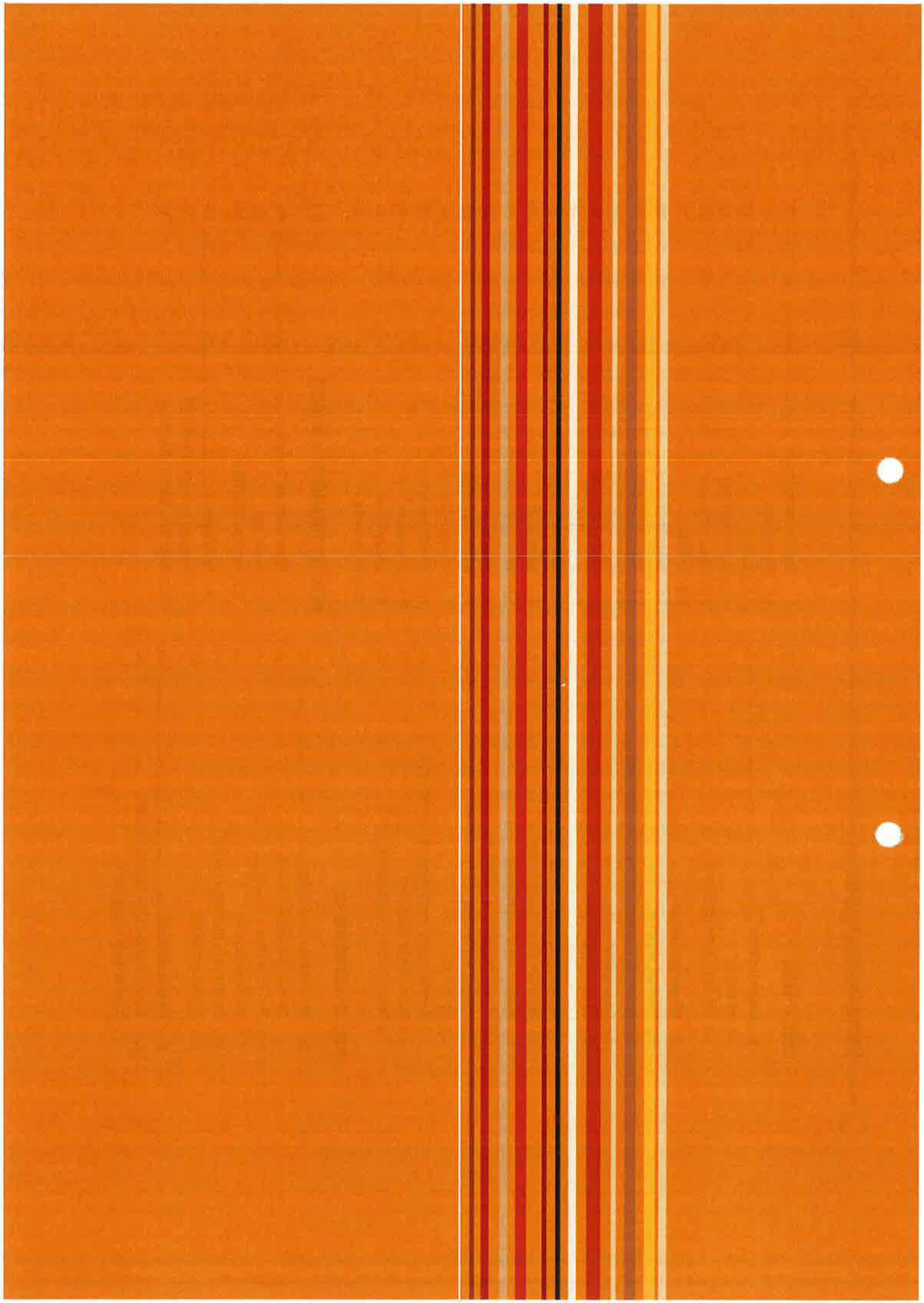
E Beeldkwaliteit 62
E.1 Beeldkwaliteit en Welstandsnota 62
E.2 Beeldkwaliteitscriteria 64

F Randvoorwaarden 72
F.1 Watertoets 72
F.2 Bodem 72
F.3 Luchtkwaliteit 72
F.4 Flora en fauna 72
F.5 Geluid 74
F.6 Energievisie 74
F.7 Bestemmingsplan 75
F.8 Luchthaven-indelingsbesluit 75
F.9 Cultuurhistorie 75
F.10 Archeologie 78
F.11 Beschikbaarheid van de te ontwikkelen kavels 78
F.12 Nutstracés 78
F.13 Verkeer en parkeren 78
F.14 Aanpasbaar en duurzaam bouwen 80
F.15 Herhuisvesting 80
F.16 Interim-beheer 80
F.17 Afvalinzameling 80
F.18 Brandweer 81
F.19 Windhinder 81
F.20 Bezonning 81

DEEL III: FINANCIËN + PROCES 83

G Financiën en fasering 84
G.1 Fasering 84
G.2 Grondexploitatie 84

H Participatie 86
H.1 Verslag inspraakavond dd.... 86
H.2 Nota van Beantwoording 86





Deel I: Visie

A Plangeschiedenis

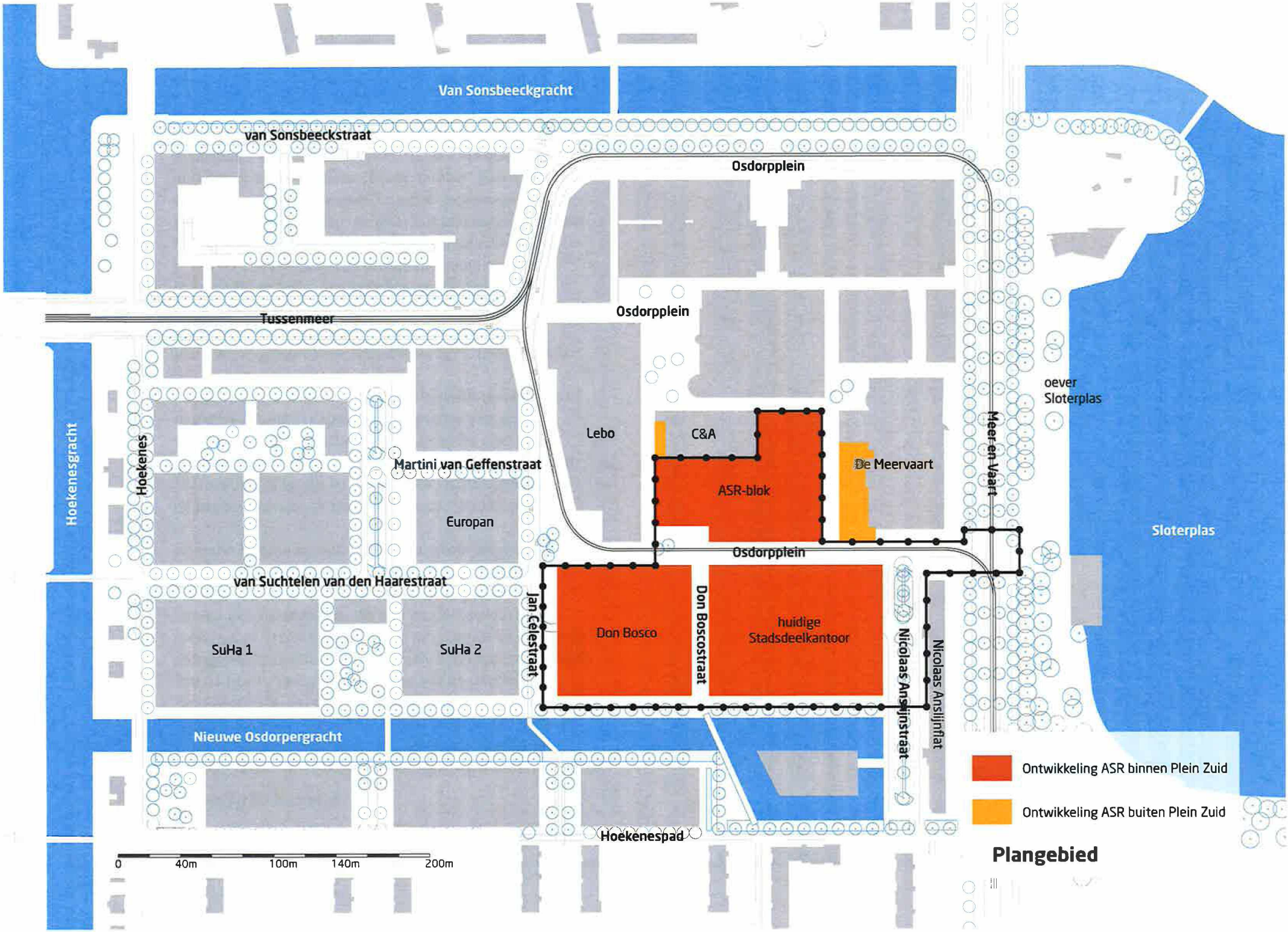
A.1 Inleiding

Stadsdeel Nieuw-West in Amsterdam is volop in beweging. De dynamiek is op verschillende plekken in het stadsdeel voelbaar. De transformatie van winkelcentrum Osdorpplein, tot een echt stadsdeelcentrum voor winkelen, wonen, werken en recreëren staat centraal in dit Uitwerkingsplan Plein Zuid.

Dit Uitwerkingsplan Plein Zuid dient meerdere doelen: Het is een onderlegger voor het Fase 3-besluit, dient als input voor het nieuwe bestemmingsplan en is uiteindelijk mede toetsingskader voor de concrete bouwplannen. Het Uitwerkingsplan is opgesteld door en onder verantwoording van ASR Vastgoed Ontwikkeling NV, ontwikkelaar van het plangebied en binnen het ASR concern verbonden aan ASR Vastgoed Vermogensbeheer, eigenaar van winkels in het ASR-blok.
In het hele proces is nauw samengewerkt met het Stadsdeel. Dat heeft randvoorwaarden aangegeven, meegedacht, meegelezen en opmerkingen geplaatst tijdens de totstandkoming van het Uitwerkingsplan en heeft het concept-Uitwerkingsplan ambtelijk getoetst.
Daarom zien zowel ASR Vastgoed Ontwikkeling als Stadsdeel Nieuw-West de hier gepresenteerde gezamenlijke visie op de revitalisering van het Osdorpplein als een valide en passende uitwerking van het geldende Vernieuwingsplan.
Het plan richt zich op Uitwerkingsgebied 2 uit het Vernieuwingsplan. Dit omvatte vier blokken: Don Bosco, Stadsdeelkantoor, het ASR-blok [exclusief de C&A] en het blok van De Meervaart. Voor het Meervaartblok is een apart Uitwerkingsplan opgesteld; het blok is dus niet in dit plan meegenomen.

A.2 Het Vernieuwingsplan

Het Uitwerkingsplan Plein Zuid staat niet op zichzelf. Al jaren geleden is de vernieuwing in Nieuw-West in gang gezet. Een geschiedenis van onderliggende visies, plannen en processen gaat aan het Uitwerkingsplan vooraf. Het Vernieuwingsplan Parkstad|Amsterdam Nieuw-West vormt de basis van dit Uitwerkingsplan Plein Zuid. Dat Vernieuwingsplan is door Stadsdeel Osdorp in september 2005 vastgesteld.
Dit plan wil Centrum Nieuw-West tot een levendige, stedelijke, kleurrijke plek maken met een Amsterdamse uitstraling. Een plek waar oude en nieuw Amsterdammers zich thuis voelen. Een bruisend centrum waar je niet alleen kunt winkelen, maar ook recreëren, uitgaan, ontmoeten, eten, kijken en bekeken worden. Een plaats voor markten en festivals, voor mensen uit heel Nieuw-West.
Het nieuwe centrum komt pas echt tot volle ontwikkeling met een optimale bereikbaarheid voor alle bezoekers. Dat betekent: duidelijke loop- en fietsroutes binnen en buiten het gebied, beter openbaar vervoer, stallingsmogelijkheden voor fiets en scooter en goede, relatief goedkope en toegankelijke parkeergelegenheid.
Het Vernieuwingsplan spreekt vooral over ambities en hoofdlijnen, en niet over specifieke functies of exacte stedenbouwkundige oplossingen. Zo blijft er flexibiliteit om, tijdens de ontwikkeling en uitwerking, deelgebieden op een andere manier in te vullen, naar gelang de actuele situatie en inzichten op dat moment.


Van Sonsbeeckgracht
van Sonsbeeckstraat
Osdorpplein
Tussenmeer
Osdorpplein
oever
Sloterplas
Hoekenesgracht
Hoekenes
Martini van Geffenstraat
Lebo
C&A
De Meervaart
Meer en Vaart
ASR-blok
Europan
Sloterplas
Osdorpplein
van Suchtelen van den Haarestraat
Jan Celestraat
Don Bosco
Don Boscostraat
huidige
Stadsdeelkantoor
Nicolaas Anslijnstraat
Nicolaas Anslijnflat
SuHa 1
SuHa 2
Nieuwe Osdorpergracht
Hoekenespad
0
40m
100m
140m
200m
Ontwikkeling ASR binnen Plein Zuid
Ontwikkeling ASR buiten Plein Zuid
Plangebied

B Uitgangssituatie

B.1 Huidige situatie

Winkelcentrum Osdorpplein is een sterk winkelcentrum in Amsterdam-West. Het heeft een stadsdeel-overstijgend verzorgingsbereik. Het totale winkelcentrum van circa 140 winkels is ongeveer 26.000 m² groot, waarvan ± 4.000 m² aan de Tussen Meer. Aan die straat ligt de nadruk op dagelijkse goederen; het Osdorpplein zelf richt zich meer op shopping en recreatieve functies. Het huidige zwaartepunt binnen het winkelgebied ligt aan de noordzijde. Daar bevinden zich ook de beide grote parkeergarages, het overdekte winkelcentrum Shoperade en de grootste trekkers, waaronder een AH XL, met eigen parkeerdek.

De bebouwing aan de zuidkant van het Osdorpplein bestaat hoofdzakelijk uit het huidige Stadsdeelkantoor, de Meervaart en de Don Boscoflat. De complexen hebben oninteressante, dichte plinten. De zuidkant mist mede daardoor sociale activiteit en ontbeert de kracht om winkelend of recreërend publiek te trekken en te binden.

Rond het winkelcentrum Osdorpplein staat hoofdzakelijk woonbebouwing uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Deze is ruim opgezet, waardoor de omgeving ruim en groen oogt. De nabijheid van de Sloterplas is een unieke kwaliteit. De woonbebouwing bestaat grotendeels uit middel- en hoogbouwflats afgewisseld met eengezinswoningen. De kwaliteit laat veelal te wensen over. Deze omringende buurten zitten midden in een ingrijpend, gefaseerd transformatieproces. Enerzijds sloop/nieuwbouw en anderzijds renovatie van gebouwen die toekomstbestendig zijn vullen elkaar aan.



huidige kantoor van het Stadsdeel



Osdorpplein-Oost



Nicolaas Anslijnstraat



Osdorpplein-Zuid gezien richting Europangebouw

B.2 Ruimtelijk kader Centrum Nieuw-West

Het Vernieuwingsplan vormt, samen met het door het toenmalige Stadsdeel Osdorp opgestelde Regieplan uit 2007, het belangrijkste plankader vanuit Stadsdeel Nieuw-West. Deze plannen bevatten zogeheten 'vaste waarden'-kaarten. Deze ruimtelijke kaarten geven gedurende het planproces op hoofdlijnen richting aan de herstructurering, zonder veranderende inzichten op lagere schaalniveaus in de weg te staan. De kaarten hebben daarom een behoorlijke mate van abstractie. De meest recente versie van de Ruimtelijke Kaart Centrum Nieuw-West dateert van maart 2012 en is op de rechterpagina afgebeeld. Deze kaart laat de ruimtelijke essentie zien van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West en toont in essentie de volgende hoofdlijnen:

- Het stadsdeelcentrum transformeert zich tot een herkenbaar, levendig centrum met een stedelijk karakter;
- Het centrumgebied onderscheidt zich zowel ruimtelijk als programmatisch van haar omgeving;
- De begrenzing van het centrum is duidelijk vormgegeven, onder andere door middel van water [bijv. een gracht];
- Het centrum krijgt compacte bebouwing, in een hoge stedelijke dichtheid. De basis bouwsteen is het gesloten bouwblok met een hoogte van 3-5 lagen. Incidenteel worden er hoogteaccenten in het bouwblok opgenomen om de programmatische verdichting te bereiken;
- De architectuur heeft een levendig, stedelijk karakter. De architectuur is divers, maar wel binnen bepaalde randvoorwaarden;
- Zowel binnen het centrumgebied als binnen de bouwblokken, is een intensieve menging van functies uitgangspunt;
- De openbare ruimte zal scherper gedefinieerd en duidelijker begrensd zijn dat elders in Nieuw-West. Zodoende wordt het gebruik ervan gestimuleerd en geïntensiveerd.
- Het oppervlak aan openbare ruimte wordt kleiner, de kwaliteit ervan beter. Routes worden duidelijker en overzichtelijker;
- De relatie met de Sloterplas wordt verbeterd;
- Een optimale bereikbaarheid voor zowel voetgangers, fietsers, scooters, OV-passagiers en automobilisten staat voorop.

Als kader voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het Masterplan Openbare Ruimte. Dit plan geeft een visie met randvoorwaarden voor de openbare ruimte.
De beweegredenen voor de keuze van deze visie, een indicatie van de materialen en de wijze waarop deze worden toegepast, worden in het plan toegelicht.
Het Masterplan Openbare Ruimte vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het maaiveld tot een concreet ontwerp.



stedelijke, compacte en gevarieerde bebouwing

Vaste waarden - ruimtelijke kaart

Deze kaart geeft de ruimtelijke essentie van het Centrum Nieuw - West weer. Het belangrijkste ruimtelijke uitgangspunt is dat de openbare ruimte duidelijk wordt begrensd door de gebouwen. De bebouwing heeft een duidelijke voorgevel/rooilijn. Daar waar geen duidelijke rooilijn is voorgeschreven [bijv. langs het Hoekenespad], moeten wel voorkanten komen.

Ten opzichte van het vernieuwingsplan is de ruimtelijke kaart op de volgende 4 punten aangepast:

1. Op de oever van de Sloterplas is ruimte voor met name recreatieve [buiten]activiteiten. De activiteiten worden ondergebracht in paviljoen-bebouwing waarvan het aantal en de exacte locatie en vorm nader bepaald zal worden.
2. Het grote driehoekige plein is kleiner en intiemer geworden en past beter bij het netwerk van straten en pleinen in CNW.
3. De nieuwe gracht krijgt een nadrukkelijke beëindiging binnen het plangebied. De exacte vorm van de beëindiging moet nader onderzocht worden. Langs de oever van de Nieuwe Gracht zal voornamelijk gewoond worden.
4. Het profiel van de winkelstraat Osdorpplein [ten zuiden van De Meervaart] is versmald. Dit moet een intieme gezellige winkelstraat worden, waar voetgangers aan twee zijden kunnen winkelen.

Legenda ruimtelijke kaart

- Bestaande gebouwen
- Bebouwing met een voorgevelrooilijn
- Paviljoens aan oever, positie en vorm n.t.b.
- Voorkant van nieuwe bebouwing
- Zichtlijn exacte positie te bepalen
- Supertoren exacte positie nader te bepalen
- Bomenlaan
- Openbare tuin, exacte positie nader te bepalen
- Plein met schakelfunctie tussen woongebied en winkelgebied
- Thematische pleinen/ knooppunten in het winkelgebied
- Recreatie oever
- Woongebied aan kade
- Gehandhaafd groen
- HOV-verbinding
- Noodspoor tram
- Stedenbouwkundig accent, exacte positie en hoogte n.t.b.
- Stedenbouwkundig accent, exacte positie n.t.b.
- Beëindiging van de gracht n.t.b.
- Passage, onderdeel van winkelroute



B.3 De winkelmarkt

Het huidige centrumgebied Osdorpplein functioneert asymmetrisch met het zwaartepunt aan de noordzijde. Hier bevindt zich de belangrijkste winkelstraat, twee grote parkeergarages en de Shoperade. Het winkeloppervlak van Osdorpplein is te klein voor de verzorgingsfunctie die het heeft voor heel Nieuw-West. In vergelijking met referentiecentra valt de ondervertegenwoordiging in het segment mode en luxe op. Vooral het aandeel warenhuizen is verhoudingsgewijs laag. In de dagelijkse voorzieningen is de categorie levensmiddelen ruim aanwezig, het aandeel supermarkten is gemiddeld en de persoonlijke verzorging ondervertegenwoordigd [Bron: BRO].
Bovendien is ruimtelijk gezien de routing niet optimaal. Vanuit het druk belopen noordelijke deel is geen aantrekkelijk winkelrondje te maken. Het toevoegen van winkelruimte aan de zuidkant zou deze onbalans in volume, aanbod en aantrekkelijkheid kunnen opheffen.

De nieuwe branchering zal optimaal inspelen op het specifieke verzorgingsgebied. In de dagelijkse sector is een vierde supermarkt noodzakelijk, bij voorkeur complementair aan de bestaande supermarkten en nog niet als formule aanwezig in het Stadsdeel. In de niet-dagelijkse artikelensector is een aanvulling in de warenhuis- en modebranche noodzakelijk voor het optimaal functioneren.
'Couleur locale' en lokaal ondernemerschap zijn belangrijk. Lokale ondernemers geven sfeer en iets eigens aan een centrum en zijn noodzakelijk voor de gewenste identiteit. Ze gaan prima samen met gefilialiseerde formules in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse branches.

Voor de onderbouwing van het nieuw te realiseren winkelareaal zijn er in het verleden twee marktstudies verricht [door WPM en BRO]. Ook volgens het meeste recente Randstad Koopstromenonderzoek 2011 [I&O Research, in opdracht van de betrokken provincies, gemeentes en de KvK] functioneert winkelcentrum Osdorpplein in de huidige situatie als één van de sterkste stadsdeelcentra van de Randstad. Consumenten in Nieuw-West zijn sterk op het eigen stadsdeelcentrum gericht en waarderen het centrum bovendien bovengemiddeld.

Qua extra winkelvolume in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector zijn de uitbreidingsmogelijkheden als volgt berekend:
- dagelijkse sector: 2.200 – 2.700 m² winkelvloeroppervlak;
- niet-dagelijkse sector: 9.300 – 11.600 m² winkelvloeroppervlak.

In totaal dus 11.500 – 14.350 m² winkelvloeroppervlak [wvo], hetgeen bij een omrekenfactor van circa 1.25 neerkomt op 15.000-19.000 m² bruto vloeroppervlak [bvo] uitbreidingsruimte voor het hele Osdorpplein.

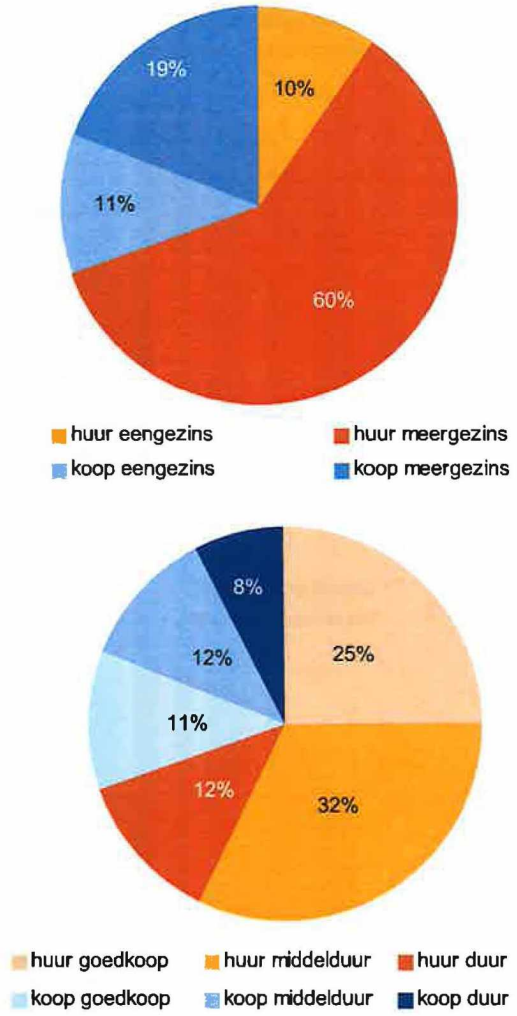
Het door ASR toevoegen van circa 11.500 m² bvo aan de zuidkant van het Osdorpplein zorgt voor meer winkeldynamiek, en leidt tot een aantrekkelijk en goed functionerend centrumgebied. Belangrijk element hierbinnen is de realisatie van een nieuwe supermarkt van ruim 2.000m².

B.4 De woningmarkt

Door het toevoegen van een groot aantal woningen aan het winkelcentrum ontstaat een meer stedelijke en gevarieerde omgeving. Om een marktconform woningbouwprogramma te kunnen realiseren, is het van belang de lokale markt goed te kennen. Mede daartoe heeft ABF Research in 2011 in opdracht van ASR Vastgoed Ontwikkeling de woningbehoefte onderzocht. Bekeken zijn de wijken van het voormalige stadsdeel Osdorp - in relatie tot andere stadsdelen van Amsterdam en in relatie tot andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer, Haarlem en Zaanstad.
Het onderzoek van ABF is gebaseerd op wensen van woonconsumenten met hun vraag naar bepaalde woningen en bepaalde woonmilieus als uitgangspunt. Die consument zoekt niet alleen in een bepaalde buurt, maar al snel op het niveau van Amsterdam en regio. Ook zijn gesprekken met makelaars gevoerd en is een woonbeeldenonderzoek gehouden in geheel Nieuw-West.
Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Eenzijdig opgebouwde woningvoorraad

In het onderzochte gebied is 60% van de bestaande voorraad een huurappartement in de sociale sector. Slechts 21% is een grondgebonden woning waarvan de helft een huurwoning betreft [zie bovenste cirkeldiagram]. In het huursegment overheersen de goedkope [tot €348 per maand] en middeldure prijssegmenten [tot €535 per maand]. Het dure huursegment vormt slechts 12% van de totale woningvoorraad. In de huursegmenten maakt ABF geen onderscheid tussen sociale huur en vrije-sector huur.



Huidige woningvoorraad Osdorp [ABF 2011]

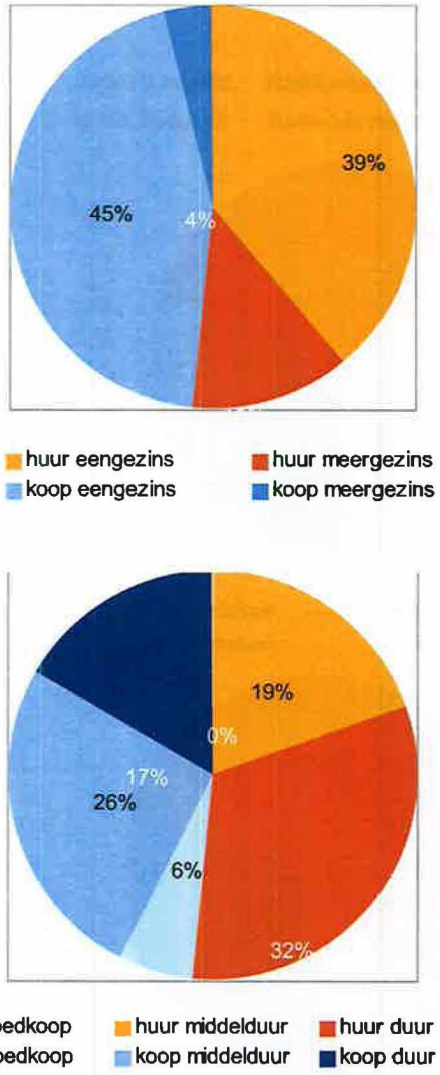
Het bedrag is gebaseerd op wat de huurder zich wil of kan veroorloven per maand. Van de woningvoorraad behoort slechts 11% tot het goedkope koopsegment [tot €215.000]. Om tot meer differentiatie te komen, zal de nieuwbouw [voor zover mogelijk] onderscheidend moeten zijn.

Bevolkingsgroei

De bevolking van het onderzochte gebied is de afgelopen jaren verhoudingsgewijs harder gegroeid dan in de rest van Amsterdam. Dit wordt met name veroorzaakt door het geboorte-overschot en de groei van de allochtone bevolkingsgroepen. Daar staat tegenover dat uit gegevens van het CBS [2011] blijkt dat meer mensen dit gebied verlaten dan dat er naar toe verhuizen. Het heeft zowel een vertrekoverschot met andere stadsdelen in Amsterdam als met gemeenten buiten Amsterdam. Ook binnen het gebied zelf zijn er grote interne verhuisstromen. Met een op deze verhuizers toegesneden nieuwbouwprogramma kan het vertrekoverschot mogelijk beperkt worden.

Vergrijzing, kleinere huishoudens en meer allochtone bevolkingsgroepen

De verwachting is dat bevolkingsgroepen van niet-westerse komaf de toekomstige vraag gaan bepalen. Ook op andere punten wijkt de bevolkingsontwikkeling af van die van Amsterdam als geheel. Zo vergrijst de bevolking hier harder dan gemiddeld. Ook neemt de leeftijdsgroep 30-44 jaar verhoudingsgewijs sterk af. Het gebied kent bovendien een grotere afname van [echt]paren zonder kinderen en gezinnen en een sterkere groei van de alleenstaanden.



Gewenst woningtype en prijssegment huidige bewoners Osdorp [ABF 2011]

De inkomensontwikkeling is negatief: Osdorp laat een toename van het laagste inkomensgroep zien en een afname van de overige inkomensgroepen. In Amsterdam blijven de hoogste twee inkomensgroepen constant en nemen de overige groepen toe.

Woningbehoefte

Naast de kennis van de huidige opbouw van de bevolking en de kenmerken van de woningvoorraad heeft ABF ook gekeken naar de woningbehoefte. De volgende trends zijn zichtbaar geworden:
- een afname van de vraag naar kleine huurappartementen;
- een afname van de vraag naar goedkope en middeldure [tot €550] huurappartementen;
- een toename van de vraag naar eengezinswoning in het goedkope en middeldure koopsegment;
- een toename van de vraag naar eengezinswoning in de dure huur sector [boven de €550];
- een toename van de vraag naar koopappartementen in met name het middeldure segment [€215.000 – €350.000];
- een toename van de vraag naar dure huurappartementen [boven de €550].

De nadruk in de nieuwbouw zal moeten liggen op het toevoegen van hoogwaardige en moderne woningen in een stedelijke omgeving; woningen die ook bewoners van andere delen van Amsterdam aanspreken. Huren blijft voor Osdorp gewilder dan koop. Ondervraagden gaven aan dat goede en ruime privé-buitenruimte van belang is, evenals beperkte bouwhoogtes en een afwisseling in zowel bouwhoogte als gevelbeeld.

Aansluiting op beleid

Woningbouwmonitor
In Nieuw-West is in Parkstadverband de ondergrens voor het percentage sociale huurwoningen op 45% vastgesteld. Binnen Plein Zuid is 30% van het aantal woningen een sociale huurwoning. Hiervan is in principe 20% een grote woning, dat wil zeggen een 5-kamerwoning. Het overige deel van de huurwoningen is voorlopig gebaseerd op 20% kleine woningen met 2 kamers en 60% op 3-kamer en 4-kamerwoningen. In overleg met de betrokken corporatie zal een meer op maat gesneden programma uitgewerkt worden.

Nota Wonen in Nieuw-West
Bij de uitwerking van de speerpunten [diversiteit woningaanbod, zelfbouw, kwaliteit en flexibiliteit, kleinschalige vernieuwing en particulier initiatief] in verschillende deelgebieden wil het stadsdeel de bestaande woonkwaliteiten verder uitbouwen. Hierdoor zal er een sterker onderscheid komen in woonmilieus.
Plein Zuid is aantrekkelijk voor huishoudens uit alle windrichtingen en uit Nieuw-West zelf. Plein Zuid beoogt het vertrekoverschot te keren door studenten te huisvesten en betaalbare woningen in het nieuwe centrum aan te bieden aan de vertrekkende huishoudens zonder kinderen. Voor de vergrijzende bevolking is er eveneens een betaalbare woning, die aangepast is aan de met het voortschrijden van de leeftijd optredende belemmeringen. Hierdoor ontstaat een ommekeer in de trend van de bevolkingssamenstelling van Centrum-Nieuw-West naar een grotere diversiteit van groepen en milieus.

C Visie

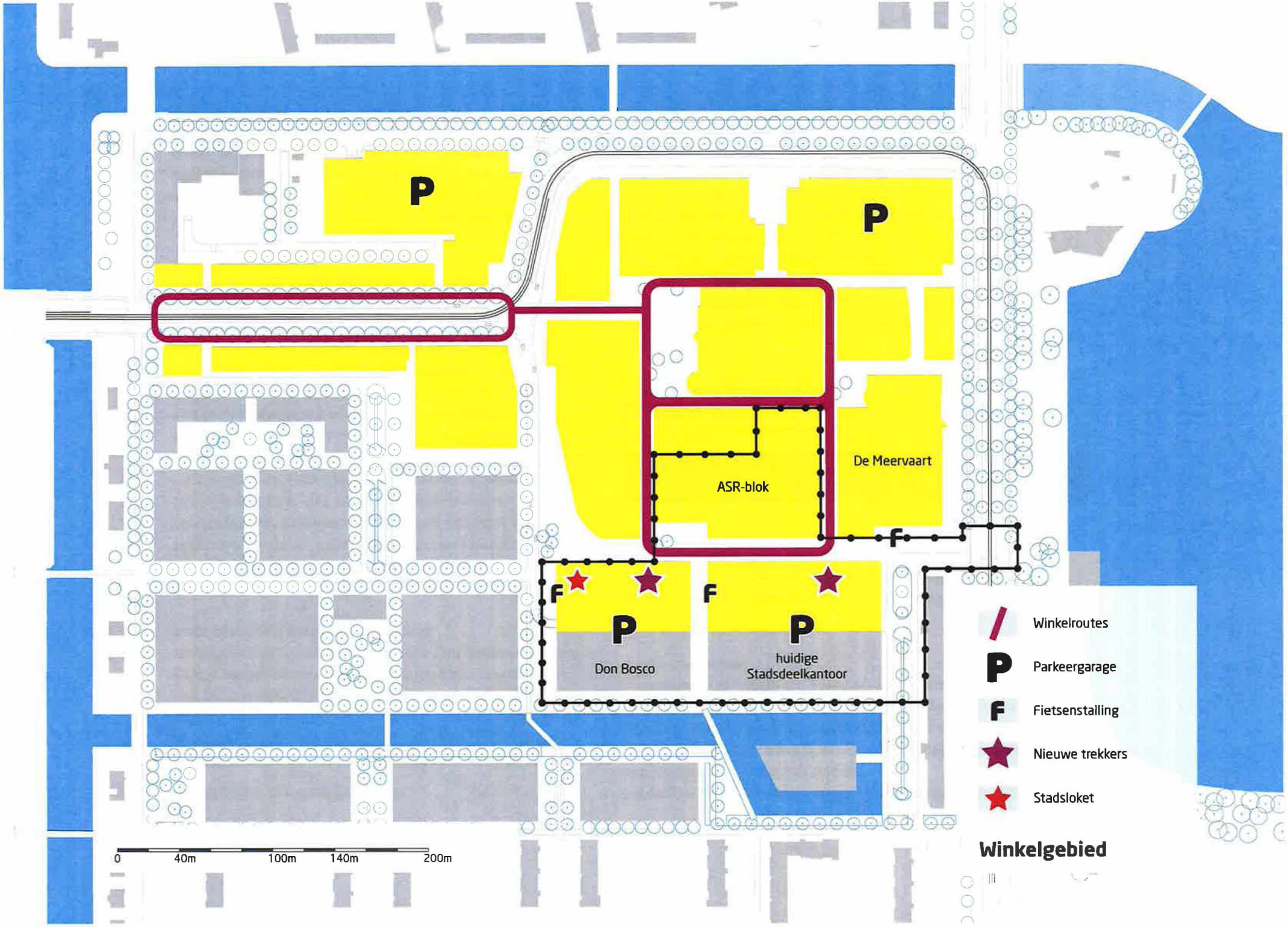
C.1 Winkel- en verblijfsgebied

Winkelcentrum Osdorpplein zal zich moeten ontwikkelen tot hét hart van Centrum Nieuw-West. Door het toevoegen van nieuwe functies en meer winkelareaal zal winkelcentrum Osdorpplein uitgroeien tot het grootste en aantrekkelijkste centrumgebied van Amsterdam Nieuw-West. Winkelen, leisure, horeca, cultuur, werken en wonen in een hoogwaardig stedelijk milieu.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
- Het winkeloppervlak wordt aangepast op de beoogde verzorgingsfunctie voor heel Nieuw-West en daarbuiten. Dat betekent een kwantitatieve en kwalitatieve uitbreiding van het winkelareaal;
- Het hele centrumgebied is afgestemd op de voetganger. Automobilisten, scooters en fietsers parkeren aan de randen van het stadsdeelcentrum. Duidelijke, gastvrije en hoogwaardig vormgegeven looproutes vormen de ruggengraat van het Osdorpplein. Bestaande, te brede straten worden versmald.
- Het publieksprogramma concentreert zich rond een 'winkel-achtje'. In Plein Zuid worden twee nieuwe parkeergarages gebouwd die een aanvulling vormen op de twee noordelijke bestaande garages. Het achtje wordt zodoende gevoed door in totaal vier strategisch gelegen parkeergarages, en goede openbare fietsenstallingen.
- Twee grote winkeltrekkers verleiden de bezoekers van het Osdorpplein naar het nieuwe zuidelijke winkelgebied en dragen zo bij aan een langer verblijf in Centrum Amsterdam Nieuw-West. De kleinere units daar omheen zijn ook uitstekend geschikt voor lokale ondernemers die hun eigen sfeer, identiteit en 'couleur locale' bijdragen.
- De meeste nieuwe winkelruimte komt op de begane grond; een kleiner deel op de verdieping. Dit maakt meer oppervlak, meer variatie in grootte en type en meer differentiatie in huurniveau mogelijk. Plaatsing van grote formules op de verdieping voorkomt bovendien saaie straatwanden met weinig voordeuren.
- De branchering wordt afgestemd op de nieuwe positie van het winkelcentrum. Dat betekent een vergroting van het aanbod in mode en luxe, plus een vierde supermarkt. De invulling van de twee trekkers is echter essentieel.

ASR heeft een goede reputatie in duurzaamheid voor winkelvastgoed. Voor het Osdorpplein zijn al concrete ideeën en ambities geformuleerd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om lokale energieopwekking, energiemanagement en een hoge bouwkwaliteit met duurzame materialen.

Op basis van deze visie en de meer theoretische en kwantitatieve onderzoeken, de in het gebied fysiek beschikbare ruimte en de plannen van de overige eigenaren en ontwikkelaars in het gebied wordt in dit Uitwerkingsplan ingezet op 11.500 m² bvo detailhandel. Dit is inclusief de nieuwe supermarkt van ruim 2.000m². en exclusief de 1.000 m² bvo die in het aangrenzende Meervaartblok door ASR wordt gerealiseerd.


P
P
ASR-blok
De Meervaart
F
F
F
P
Don Bosco
P
huidige
Stadsdeelkantoor
0
40m
100m
140m
200m
Winkelroutes
Parkeergarage
Fietsenstalling
Nieuwe trekkers
Stadsloket
Winkelgebied

C.2 Wonen en doelgroepen

Met het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen in het centrumgebied kan tegemoet gekomen worden aan de hedendaagse woningvraag en ontstaat er een gevarieerde mix aan functies die het centrum tot een echt levendig en aantrekkelijk gebied gaan maken. Een stadsdeelcentrum waar niet alleen wordt gewinkeld maar waar ook wordt gewoond en geleefd.

Op basis van de marktonderzoeken en de ruimtelijke eisen en uitgangspunten is de visie op het wonen in Plein Zuid tot stand gekomen. De visie kan worden samengevat als: toevoegen wat de markt wil, rekening houdend met de stedelijke setting. Met als belangrijkste ambities:

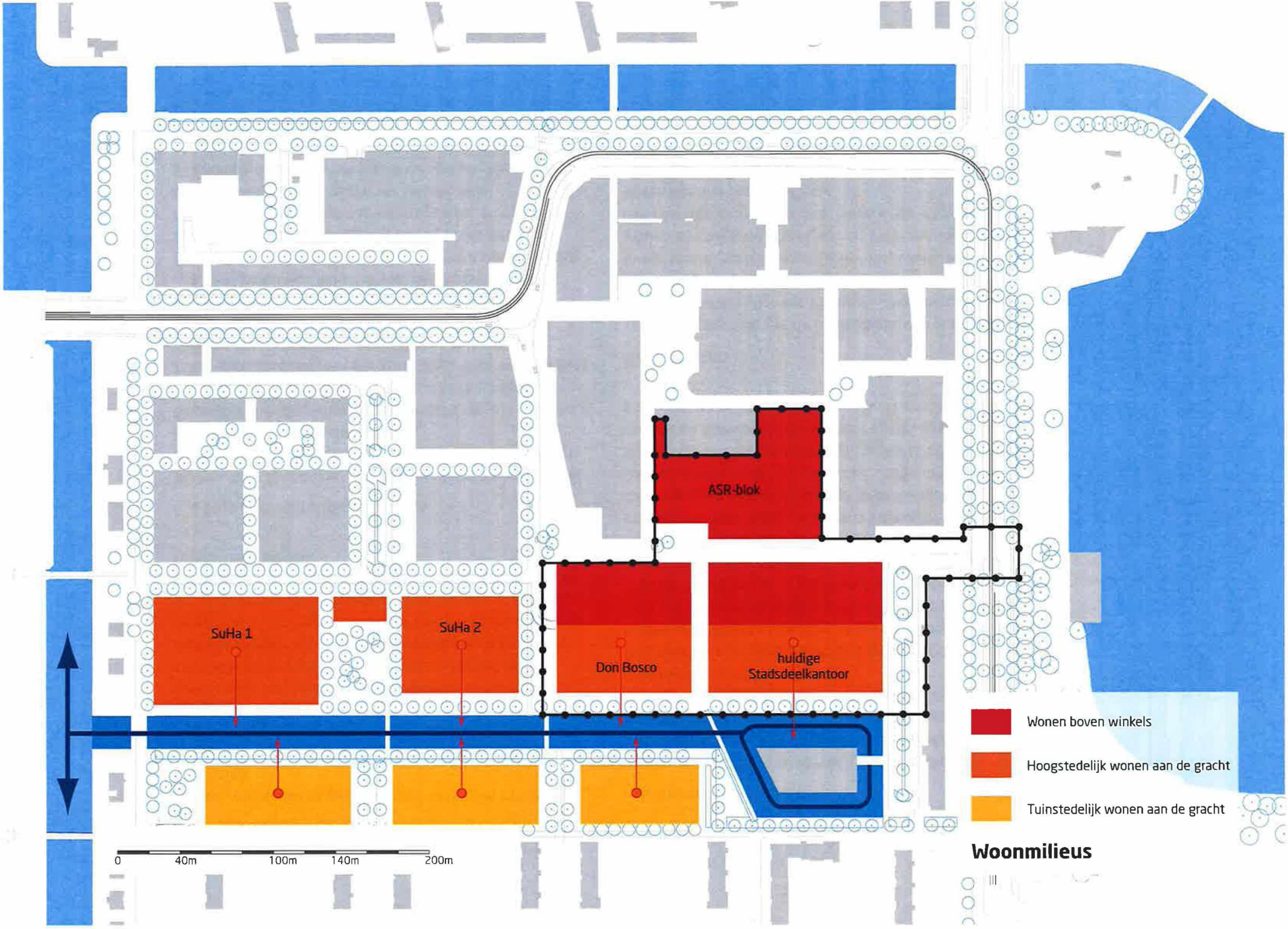
- Gevarieerd en aanvullend nieuwbouwaanbod genereren voor stedelijke doelgroepen uit geheel Amsterdam om zo te breken met de huidige demografische ontwikkelingen;
- Specifiek aansluiten op de wensen van groeiende doelgroepen zoals allochtone huishoudens en senioren;
- Aansluiten bij de wensen van huishoudens die het stadsdeel nu nog verlaten omdat er geen geschikt woningaanbod is;
- Zorgen voor kwalitatieve, hoogwaardige en duurzame woningen in stedelijke omgeving waar veel aandacht is voor groen en water;
- Het wonen staat niet op zichzelf; de relatie met de overige functies in het nieuwe centrumgebied dient enerzijds benut te worden en anderzijds niet te veel met elkaar te worden vermengd. Dat houdt in dat het wonen veilig, herkenbaar, kleinschalig moet zijn en dat tevens bijvoorbeeld vanuit de woningen zicht moet bestaan op de openbare ruimte of het winkelgebied. Ook het benutten en toevoegen van water en groen in het plangebied kan van extra waarde zijn voor het wonen;
- In de nieuwe woonwereld komen de kenmerken van de tuinstad [groen en water] terug. Dit leidt tot verschillende stedelijke woonmilieus die in woningtypologie, ligging en oriëntatie op bijvoorbeeld groen en water onderling van elkaar verschillen.

Op basis van het uitgangspunt om ±340 woningen toe te voegen is het onderstaande programma gedefinieerd. In de tabel is een indicatieve onderverdeling naar huur en koop gemaakt.

Woningtype	*Grootte in m2 bvo*	*Band-breedte*	*Aandeel*
Sociale huur	±60-90 m²	±90-105 won.	≥30%
Vrije sector [koop/huur]	±70-110 m²	±145-170 won.	±50%
Vrije sector [koop]	±100-140 m²	±55-75 won.	±205

Doelgroepen

Belangrijkste doelgroep voor het stedelijk wonen in Centrum Nieuw-West zijn huishoudens zonder kinderen. Dit is een gevolg van het feit dat gezinnen veelal op zoek zijn naar een grondgebonden woning met een tuin. Dat product zal in Plein Zuid niet gerealiseerd kunnen worden, omdat het niet past in een hoog-stedelijke setting. Wel zal ingezet worden op een alternatieve eengezinswoning. Door een tweede maaiveld op het dak van de nieuwe winkels te creëren ontstaat een divers milieu voor woningen die kunnen concurreren met de specifieke aantrekkelijkheden van een eengezinswoning: dektuin, voordeur aan de


ASR-blok
SuHa 1
SuHa 2
Don Bosco
huidige
Stadsdeelkantoor
0
40m
100m
140m
200m
Wonen boven winkels
Hoogstedelijk wonen aan de gracht
Tuinstedelijk wonen aan de gracht
Woonmilieus

'straat', wonen op de begane grond en slapen op de verdieping.
De beoogde doelgroepen zijn jonge [echt]paren [nog] zonder kinderen, oudere echtparen zonder kinderen of waarvan de kinderen het huis uit zijn, jonge en oudere alleenstaanden. Deze doelgroepen vinden het aantrekkelijk om gelijkvloers te wonen [appartement] met alle winkel- en gemaks-voorzieningen in de directe nabijheid. De reuring van de stad ervaren zij als prettig en het centrum van Amsterdam en uitvalswegen is dichtbij. Hier in Stadsdeel Nieuw-West kan men nog betaalbaar en comfortabel wonen.

C.3 Maatschappelijke functies

Binnen Plein Zuid wordt ten eerste gedacht aan realisatie van circa 600 m² bvo aan voorzieningen, in te vullen met bijvoorbeeld poliklinische functies.
Daarnaast is er de gemeentelijke ambitie om per 1 januari 2015 alle baliedienstverlening in de stad te groeperen in zeven Stadsloketten [één per stadsdeel]. Deze ontwikkeling sluit aan bij de landelijke doelstelling om in 2015 de gemeenten de ingang voor de overheid te laten zijn.
Het Stadsloket is één van de vier speerpunten in het coalitieakkoord van Nieuw-West. Het Stadsloket is een Amsterdams concept voor de persoonlijke dienstverlening aan de balie. Het uitgangspunt hierbij is dat de burger hier voor het merendeel van de producten, diensten en voorzieningen van de gemeente terecht kan.
De totale omvang van het Stadsloket Nieuw-West in het nieuwe centrumgebied is maximaal 3.500 m² bvo.
ASR Vastgoedontwikkeling onderzoekt of deze functie binnen Plein Zuid een passende plek geboden kan worden.

C.4 Horeca en leisure

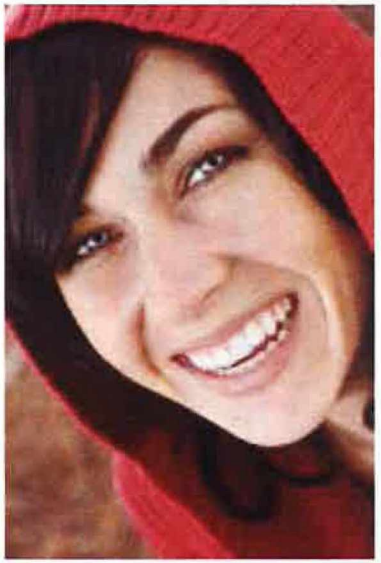
Horeca en leisure zijn onontbeerlijk voor een goed stadsdeelcentrum. Ze verlengen de verblijfsduur van bezoekers in het nieuwe stadsdeelcentrum, en zorgen bovendien voor aanloop en levendigheid buiten de openingstijden van de winkels.
Er is daarom ± 3.000-4.000m² bvo gereserveerd voor leisure zoals fitness, bioscoop, casino en entertainment. De juiste omvang en invulling van het horecaprogramma is vooraf moeilijker in te schatten dan bijvoorbeeld detailhandel. Uitgangspunt is echter een mix van deels dag-, deels avondzaken in verschillende vormen en prijsklassen. Een moderne trend is bovendien dat steeds meer mengvormen ontstaan van detailhandel en horeca. Recente inzichten zetten daarnaast sterker in op de Sloterplasoever als horecalocatie, in plaats van Plein Zuid. Voorlopige aanname is dat er een beperkt oppervlak, circa 500 tot 1.500 m² bvo, aan horeca wordt gerealiseerd.

C.5 Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het specifiek voor het Osdorpplein eo. vastgestelde parkeerbeleid. De parkeerbehoefte is berekend voor de in dat beleid gedefinieerde Cluster Plein Zuid, een ruimer gebied dan het plangebied van dit UWP. Ook de Anslijnflat valt hier bijvoorbeeld binnen. Enige extra uitleg hierover is opgenomen in paragraaf F.12.
Uitgangspunt binnen de cluster is het realiseren van 723 plaatsen. Daarnaast blijven binnen de Cluster Plein Zuid ruim 160 parkeerplekken op maaiveld gehandhaafd.
Er is nog een integrale inventarisatie van de huidige









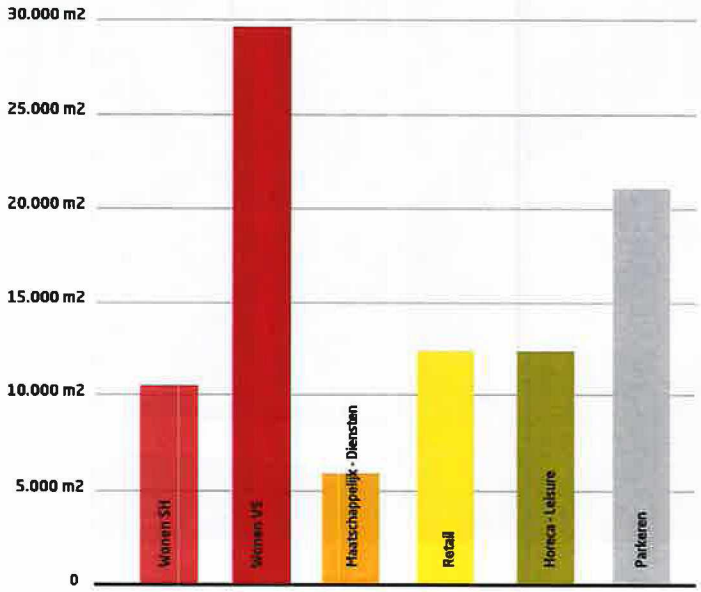


parkeersituatie rond het Osdorpplein gepland. Deze kan tot bijstelling van de parkeeropgave aanleiding geven.
Dat is belangrijk, omdat de parkeervoorziening alleen haal- en betaalbaar lijkt bij een bovengrondse oplossing.
De in dit UWP genoemde bouwhoogtes en overige randvoorwaarden laten nog diverse concrete inpassingen van de parkeeropgave toe.
De 723 plekken worden verdeeld over twee, onderling verbonden parkeergarages, van 3 à 4 bouwlagen, waarbij de onderste bouwlaag misschien half verdiept zou kunnen liggen. De garages worden omzoomd door winkels, woningen en andere kwalitatieve voorzieningen. Op plekken waar dat niet mogelijk is, wordt een groene gevelbegroeiing toegepast. Streven is een prettige, lichte en veilige garage met veel openheid, daglicht en natuurlijke ventilatie.
Realisatie van gebouwd parkeren is aanzienlijk duurder dan van maaiveldparkeren. Tussen Stadsdeel en ASR zijn nadere afspraken gewenst, oa. over de tarieven voor omwonenden|vergunninghouders in de garage, en over de relatie tussen het hebben van een parkeerabonnement binnen en een parkeervergunning buiten.

Ook fietsen en scooters wordt voldoende plekken geboden. In de huidige situatie staan er op het piekmoment - koopavond - zo'n 250 fietsen en 30 scooters op straat. Voor Plein Zuid is het uitgangspunt dit min of meer te verdubbelen, door nog eens 200 fiets- en 50 scooterplekken aan te bieden.

C.6 Nieuwbouwprogramma voor Plein Zuid

De grafiek hieronder en tabel hiernaast geven het totale, nu voorziene programma weer. Het is belangrijk om rekening te blijven houden met een bepaalde mate van flexibiliteit. Dit geldt met name voor de functies detailhandel, horeca en leisure. Binnen het daarvoor gestelde maximum zal geschoven moeten kunnen worden tussen deze drie functies. Ruimtes worden daarom op flexibiliteit gebouwd en maken het mogelijk zowel voor als na realisatie het aanbod optimaal op de marktvraag af te stemmen.
Ook het nieuw vast te stellen bestemmingsplan moet die flexibiliteit, binnen de grenzen van het redelijke, mogelijk maken teneinde een duurzaam vitaal centrum te waarborgen.



NIEUWBOUWPROGRAMMA OSDORPPLEIN UWP PLEIN ZUID dd. 3 februari 2013

ASR-BLOK	aantal	bvo	gbo
• woningbouw vrije sector	6	690	497
• woningbouw sociale huur	36	2.160	1.426
• detailhandel		1.000	
• horeca		500	

DON BOSCOBLOK	aantal	bvo	gbo
• woningbouw VS	74	8.510	6.127
• woningbouw 5.1.2.b	28	3.220	2.318
• detailhandel		5.000	
• leisure		2.600	
• maatschappelijk		3.500	
• diensten		250	
• parkeren	268	8.040	

SDK-BLOK	aantal	bvo	gbo
• woningbouw VS	160	18.400	13.248
• woningbouw 5.1.2.b	36	4.140	2.981
• detailhandel		5.500	
• leisure		1.000	
• diensten		250	
• parkeren	455	13.650	

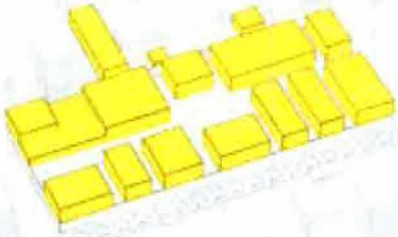
TOTAAL PLEIN ZUID		78.410	

C.7 Ruimtelijke planvisie

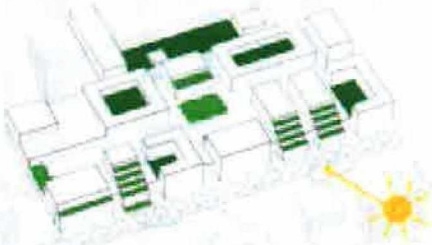
De ruimtelijke planvisie voor Plein Zuid laat zich in 6 stappen uitleggen.



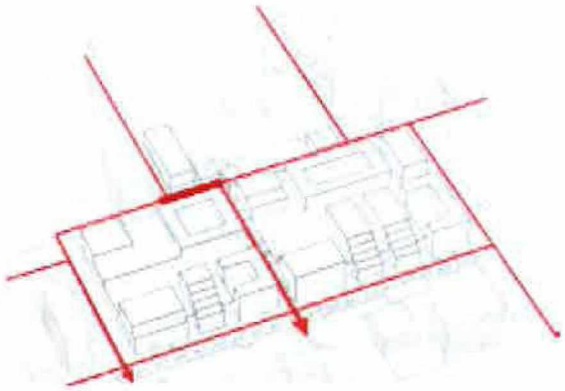
1. WINKELCIRCUIT
Het winkelcentrum wordt uitgebreid. Met deze uitbreiding ontstaat een goed werkend winkelcircuit: het zogenaamde winkel-achtje.
Direct achter het winkelgebied komt een ruime parkeergarage. Het parkeren en de winkels vormen samen de basis van dit plan.



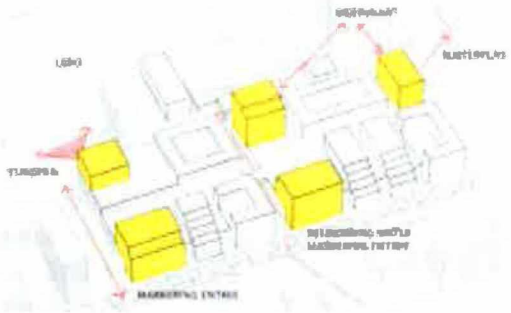
2. DIVERSITEIT aan WONINGEN
Op deze basis komen de woningen. De mix van appartementen, terraswoningen en hofwoningen zorgt voor een kleinschalig en divers woonmilieu.



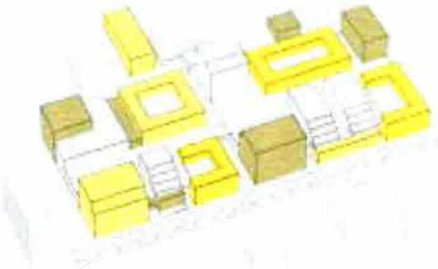
3. GROEN ALS KWALITEIT
De woningen krijgen grote privé buitenruimten, goed georiënteerd op de zon en met zo veel mogelijk zicht op de gracht.
Een combinatie van diverse private en publieke groene buitenruimten geven dit plan een zachte en groene uitstraling.



4. VERBINDING en MENSELIJKE SCHAAL
De kleinere straatjes en pleintjes laten het plan aansluiten op zijn omgeving.
De maat van de bouwblokken wordt tot een wenselijke, menselijke schaal teruggebracht.



5. SILHOUET en MARKERING
Door een aantal blokken te verhogen ontstaat een divers stadssilhouet. Deze hoge bebouwing markeert belangrijke plekken in het centrum.

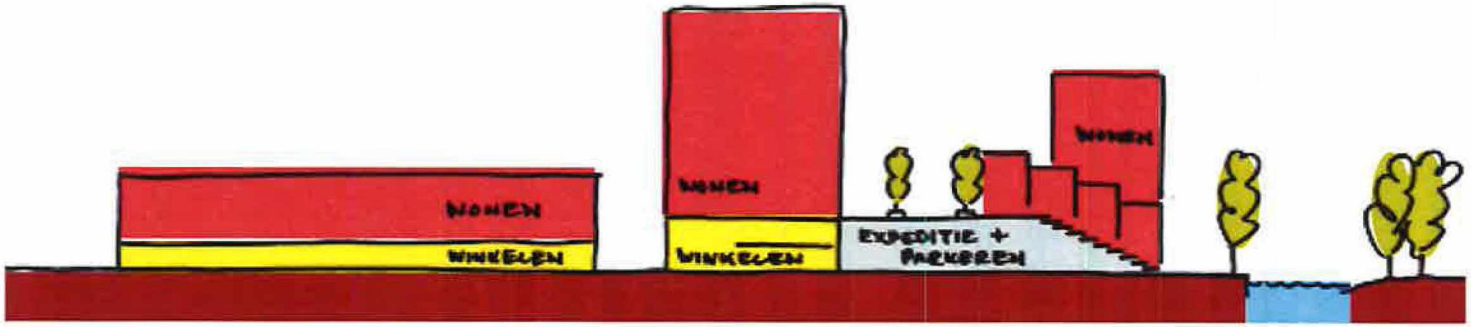


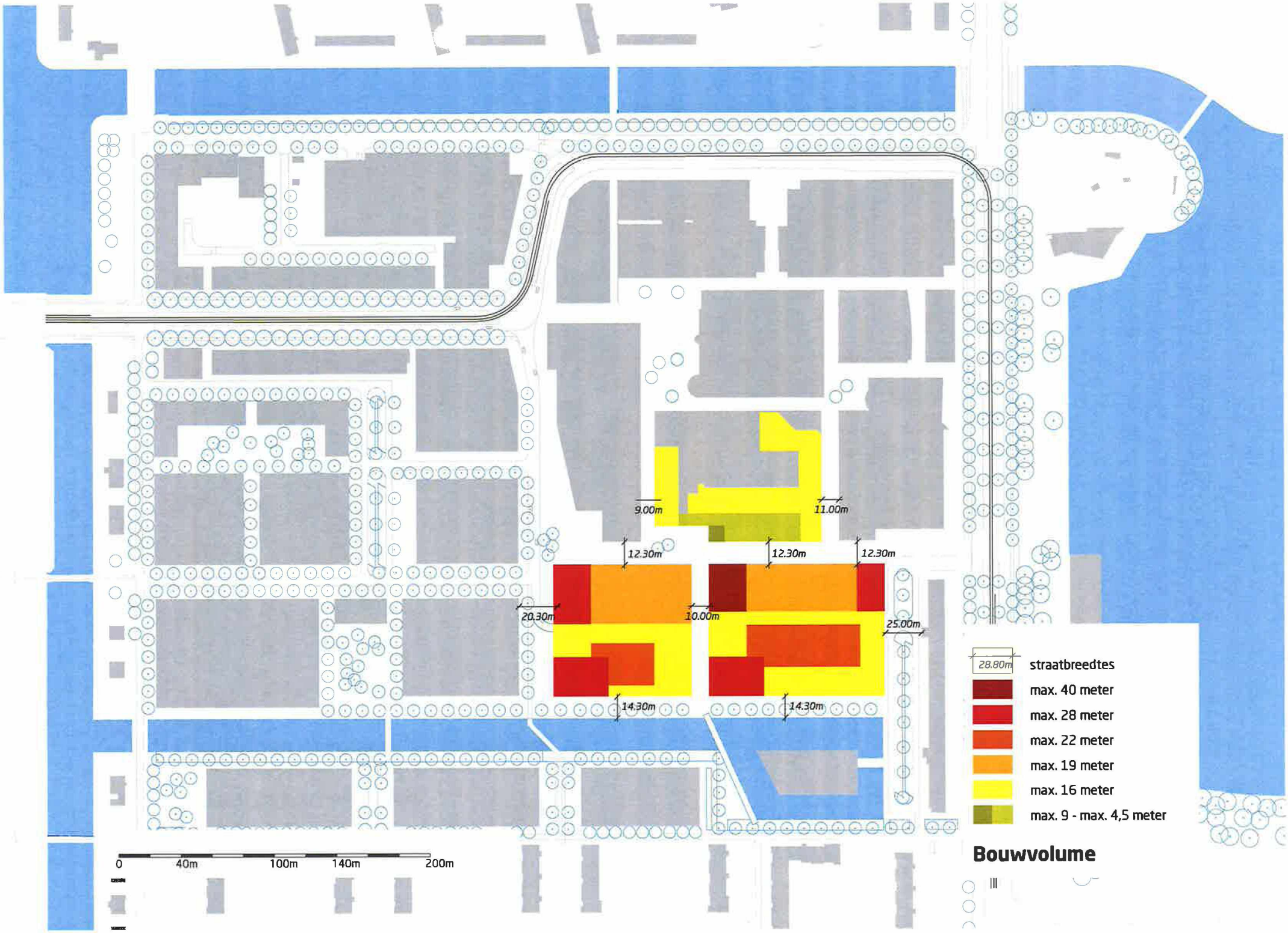
6. GEORDENDE CHAOS
Divers kleur- materiaalgebruik en nuancering van de bouwvolumes maakt dit plan rijker.

Zo wordt in zes stappen de stedenbouwkundig gewenste 'geordende chaos' bereikt.

In onderstaande, noord-zuid genomen principe-doorsnede over het hele plangebied is het basisidee nogmaals te zien:
• Een winkelstraat van optimale breedte met aan weerszijden één of twee lagen winkels;
• Onzichtbaar achter die winkels een bovengrondse parkeergarage in drie of vier lagen;
• Deze wordt afgedekt met een aantrekkelijk, verhoogd 'tweede maaiveld';
• Zowel op de winkels als op|aan het tweede maaiveld staat een veelheid aan sterk gevarieerde woningbouw.
• In de Zuidblokken is aan alle zijden de 'basis' met een hoogte van 3 tot 5 bouwlagen herkenbaar, met daar boven uit rijzend in 8 tot 12 lagen de hoogteaccenten.
• Hierbij zijn de woonlagen als elk 3 meter hoog gerekend en de winkelruimtes [in de Zuidblokken] als maximaal 5 meter hoog. Tussen basis en accenten zit dus 9 meter hoogteverschil.

Bij de toetsing van toekomstige bouwplannen is voor het maximale bouwvolume uiteindelijk het bestemmingsplan leidend. De kaart hiernaast geeft in vereenvoudigde vorm de in het Ontwerp Bestemmingsplan voorgestelde maximale bouwhoogtes weer.



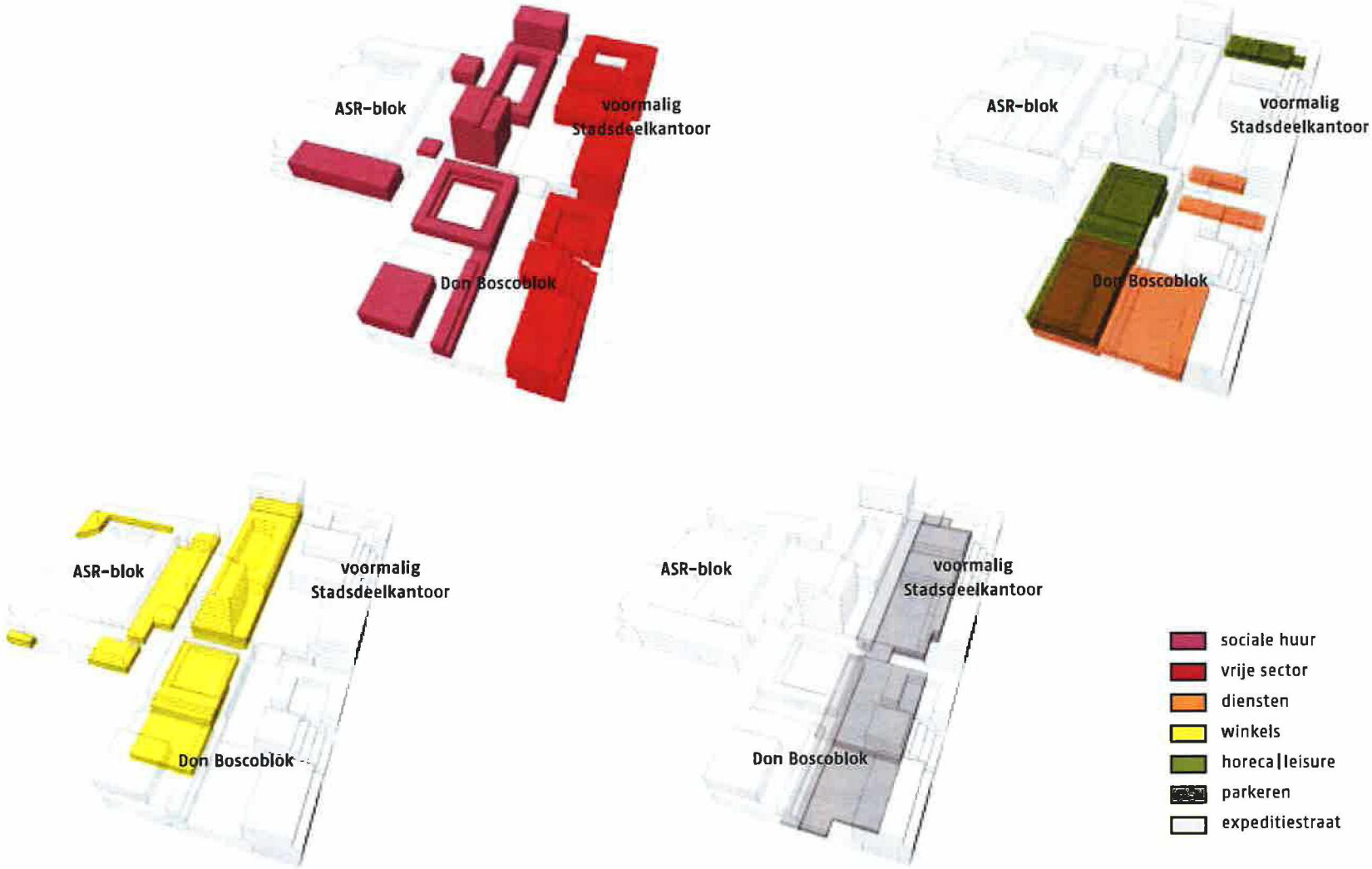

9.00m
11.00m
12.30m
12.30m
12.30m
20.30m
10.00m
25.00m
14.30m
14.30m
28.80m
straatbreedtes
max. 40 meter
max. 28 meter
max. 22 meter
max. 19 meter
max. 16 meter
max. 9 - max. 4,5 meter
0
40m
100m
140m
200m
Bouwvolume

C.8 Plein Zuid in vogelvlucht

Zoals in de vogelvlucht van het programma te zien is, kent Plein Zuid drie hoofdelementen: winkelen, wonen en parkeren.



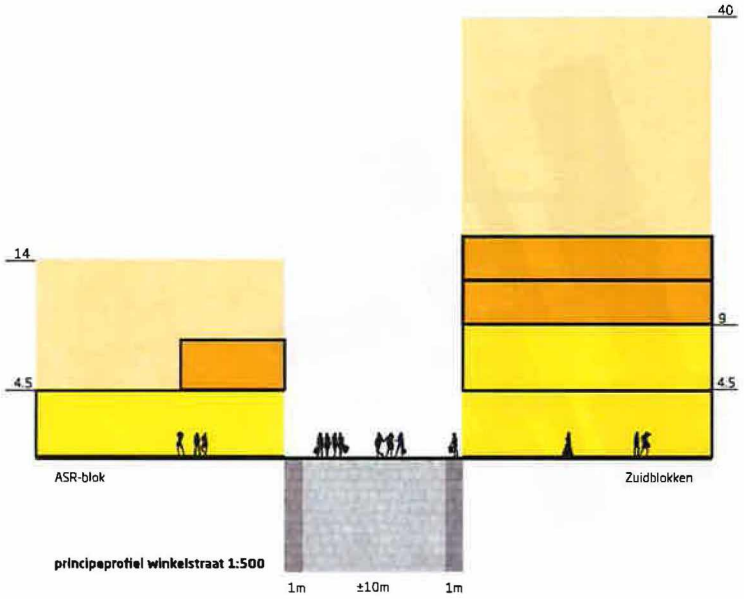
vogelvlucht van Plein Zuid, gezien vanuit het zuiden



vogelvlucht van het beoogde programma, verdeeld over de drie blokken binnen Plein Zuid

Winkelen, horeca en leisure
Het winkelgebied is het levendige domein van de voetganger. Straten worden sterk versmald. Hierdoor voelt het loop- en winkelgebied veel intiemer en prettiger aan. Looproutes krijgen duidelijker vorm en de voetganger krijgt een sterker gevoel van beschutting en geborgenheid.
De eerste [en soms ook tweede] bouwlaag is gereserveerd voor een mix van winkels, horeca, diensten en leisure. Deze functies hebben een verdiepingshoogte van circa 4,5 tot 5 meter, waardoor flexibiliteit gewaarborgd is.

Aan het nieuwe winkelcircuit komt in totaal ± 11.500 m² bvo nieuw winkelvolume, voornamelijk aan de nieuwe hoofdwinkelstraat: Aan de zuidzijde vooral de grotere units en in het ASR-blok vooral de kleinere winkelunits.
Langs de winkelstraat komt, als aanvulling op het aanbod in De Meervaart, een bioscoop. De exacte locatie aan de straat van deze functie zal te zijnertijd worden afgestemd tussen ASR, exploitant en de Gemeente.



principeprofiel winkelstraat 1:500


traditionele smalle winkelstraat





dubbele winkelplint



Leidsestraat: winkelstraat van 12m breedte

Wonen

Bovenop de winkels en de parkeergarage ontstaat een divers woonmilieu met een variëteit aan woningtypes. Een fijnmazig weefsel van straatjes en ruime trappartijen verbindt dit woonmilieu op niveau met het openbare hoogstedelijke centrumgebied op het maaiveld. Deze straatjes zijn publiekstoegankelijk, maar zullen vrijwel uitsluitend gebruikt worden door bewoners zelf. 's Avonds kunnen ze afgesloten worden. De woningen hebben hun voordeur aan deze straatjes, maar zijn eveneens ontsloten met lift en trappenhuis vanuit de parkeergarage.
In de voorbeelduitwerking zijn drie basiswoningtypes te onderscheiden: het appartement, de terraswoning en de hofwoning. Daarnaast komen er studentenwoningen.



straatjes zijn toegeëigend door de bewoners



moderne hof [Ypenburg]



terraswoning met uitzicht en privacy



appartement met goede buitenruimte [Bennekom]

Parkeren

Het nieuwe winkelgebied met bijbehorende parkeergarage is makkelijk te bereiken. De hoofdentree ligt aan de oostzijde, bereikbaar vanaf Meer en Vaart. Aan de westzijde ligt een secundaire toegang, bereikbaar vanaf Tussen Meer. Zo wordt aan- en afrijdend verkeer gespreid.
In de garage zelf is gemengd gebruik door zowel bewoners als bezoekers uitgangspunt. Voor hen is de garage de entreehal tot de woning of het winkelgebied. De garage is daarom op een aantrekkelijke wijze vormgegeven en verbonden met zowel de winkels als met de woningen. Op diverse manieren worden daglicht en frisse lucht de garage binnengehaald.
De parkeergarage is omkleed door levendige gevels met publieksprogramma, woningen of groen.



licht, ruimte en overzicht



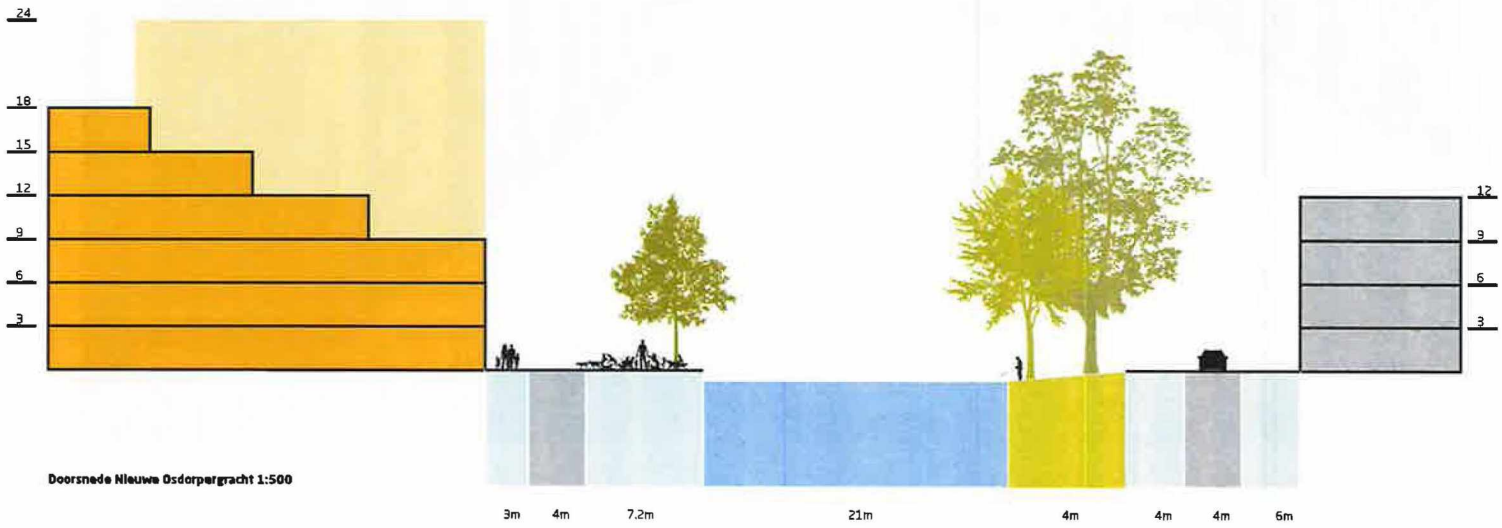
open verbinding tussen dek en garage

Openbare ruimte
Het nieuwe winkelgebied krijgt een intiem karakter. De straatbreedtes in het plan variëren tussen 12 meter voor de hoofdwinkelstraat tot 8 meter voor de zijstraten. Dit zijn in een voetgangersgebied optimale straatbreedtes.
Het winkelgebied wordt zeer consequent vormgegeven, met overal een bestrating in grijze natuursteen. De entrees tot de winkelstraat en de kruisingen met de zijstraten krijgen elk een kleine of grote verbijzondering: een kiosk, een boom of een kleine verbreding of afschuining.

De oever van de Sloterplas en het winkelgebied worden nauw met elkaar verbonden. De bestrating van het winkelgebied loopt daarom door tot aan de oever van de Sloterplas. Speciale aandacht verdient daarbij het nieuwe Entreegebied; autoverkeer mag hier niet gaan domineren en looproute en zichtlijn over en weer tussen plas en winkelstraat moeten zeer zorgvuldig ontworpen worden.

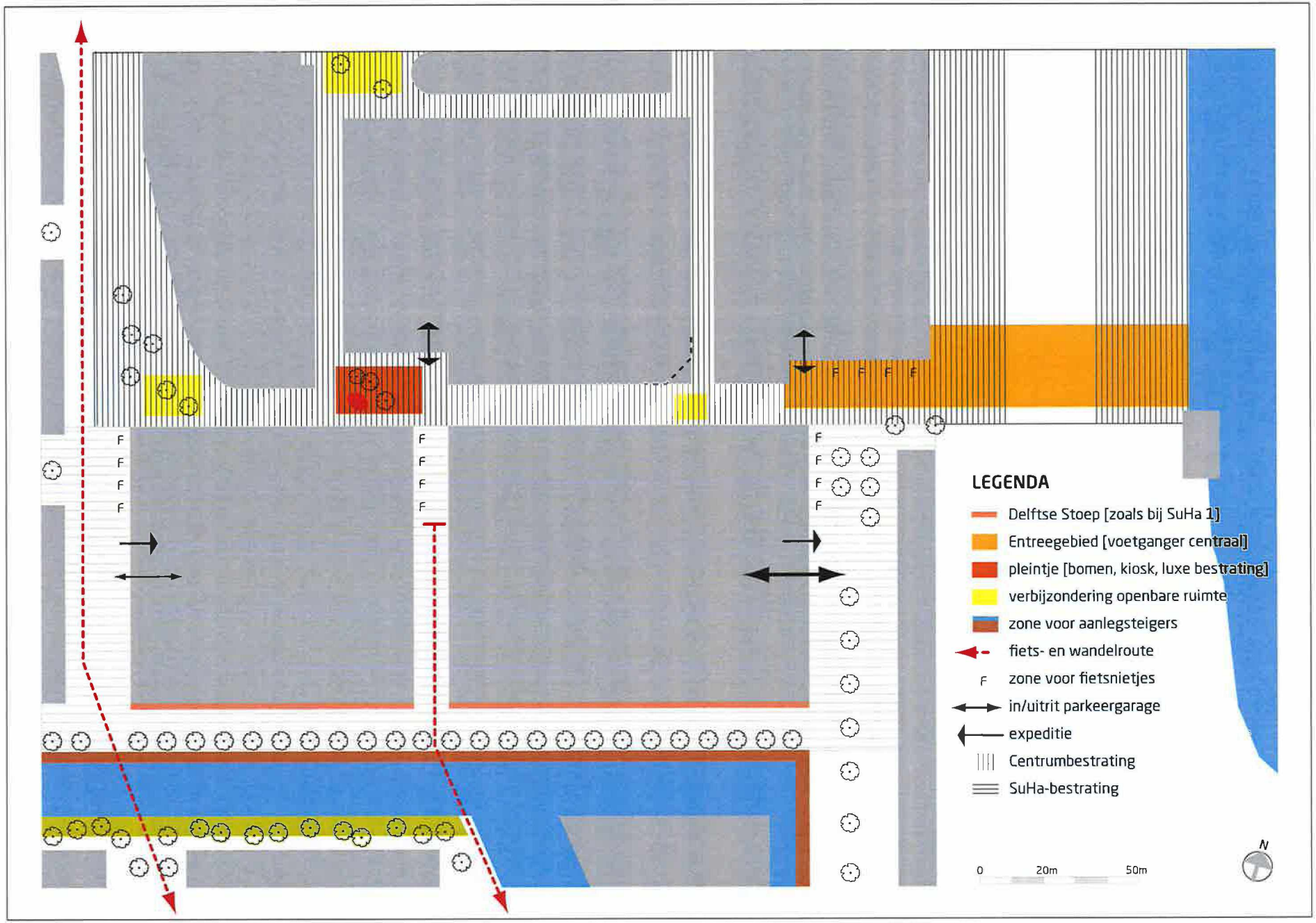
Bij alle entrees tot het winkelgebied komen stallingsmogelijkheden voor fietsers. Binnen Plein Zuid is de belangrijkste fietsentree de Don Boscostraat; de aansluitende fietsbrug verbindt deze straat direct met het noordzuid-fietspad aan de overkant van de gracht en moet daarom schuin over het water liggen.

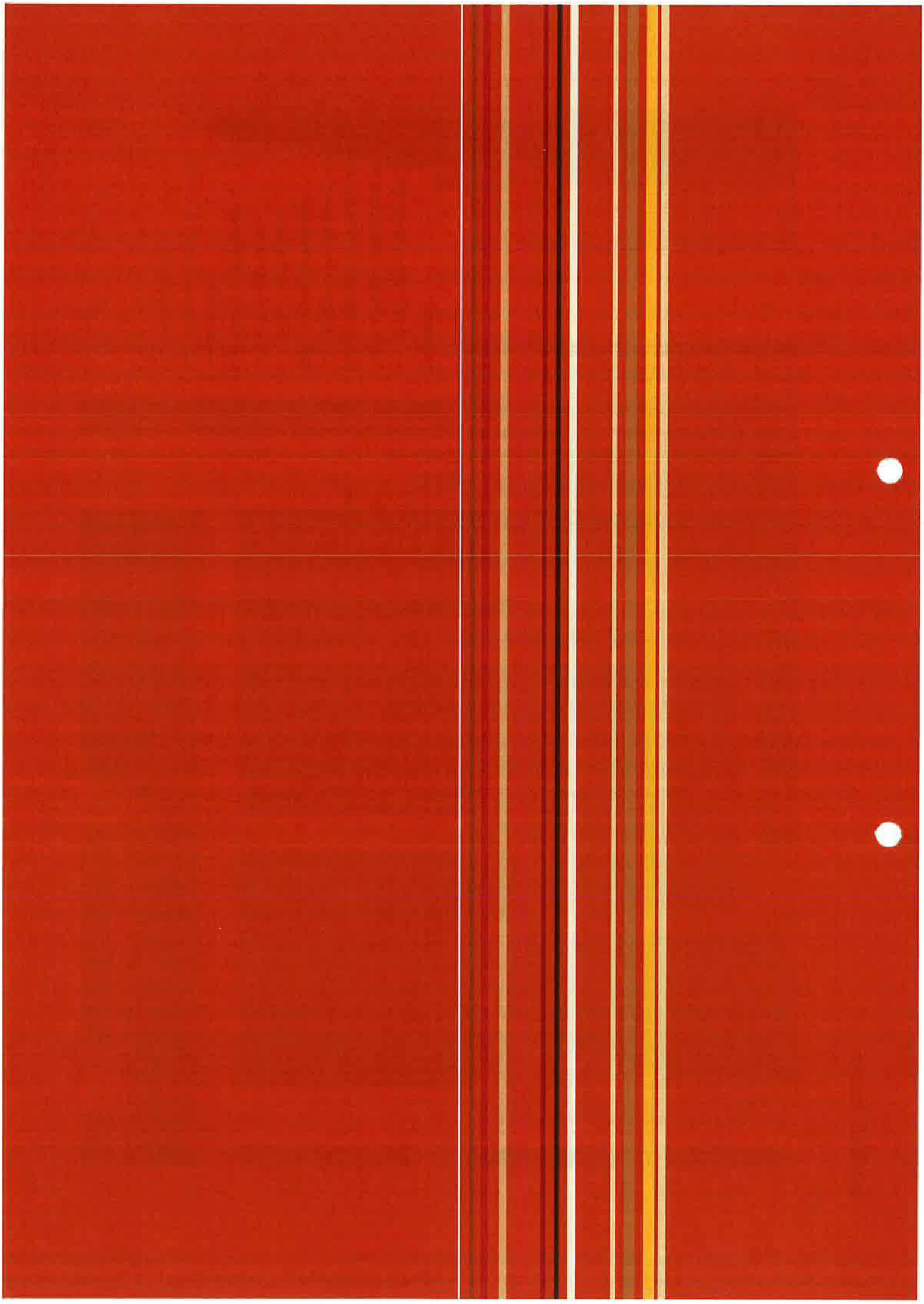
De Nieuwe Osdorpergracht is de belangrijkste drager voor een aantrekkelijk woonmilieu. Gracht en woningbouw moeten daarom tegelijkertijd worden opgeleverd.
De noordelijke kade wordt stedelijk ingericht met een Delftse stoep, een doorlopende bomenrij, steigers voor verblijf en aanlegplekken voor bootjes van bewoners.



Doorsnede Nieuwe Osdorpergracht 1:500

Openbare Ruimte







Deel II: Uitwerking

D Voorbeelduitwerking

Op basis van de in het eerste deel beschreven ruimtelijke visie en het nieuwe programma is een voorbeelduitwerking gemaakt. Deze geeft een goede indruk hoe het plan voor het nieuwe stadsdeelcentrum er uiteindelijk uit zou kunnen zien. En omdat een plan natuurlijk nooit op zichzelf staat, is ook over de grenzen van het uitwerkingsgebied gekeken. Met name aantakking op de rest van het centrum en op de oever van de Sloterplas, en de verkeersontsluiting zijn van essentieel belang voor een optimaal functioneren van heel Centrum Nieuw-West.
Deze voorbeelduitwerking is precies wat de naam aangeeft. Hij biedt in ruimtelijke en kwalitatieve zin een heldere doorkijk van de huidige mogelijkheden. De onderliggende planvisie is in die zin flexibel en toekomstbestendig:
Een andere, geoptimaliseerde uitwerking kan evengoed binnen de kaders van dit Uitwerkingsplan passen.

D.1 De nieuwe winkelstraat

De nieuwe straat oogt als een stedelijke winkelstraat: Intiem, met een optimale breedte van maximaal 12½ meter en geflankeerd door bebouwing met een gevarieerd ontwerp, diversiteit aan materialen en sterke afwisseling in bouwhoogte.
Grote en kleinere vestigingen wisselen elkaar af. Hier komt een supermarkt als één van de trekkers aan de hoofdwinkelstraat, aangevuld met wit|bruingoed-zaak en andere middelgrote filiaalbedrijven in mode en kleding. Fitness en andere leisure komen aan de dwarsstraat, zodat ook daar tot in de avond 'ogen op straat' zijn.

Rechterpagina: De nieuwe winkelstraat gezien richting het Europangebouw


MS
40%
15%
20%
SSS
26
LS
St
150/

D.2 Het ASR-blok

Aan de noordzijde van de winkelstraat staat het ASR-blok. Dit blok zit complex in elkaar. Het heeft min of meer de traditioneel-stedelijke hoofdopzet van een gesloten bouwblok: Winkels op de begane grond [en soms de eerste laag] en woningen op de bovengelegen verdiepingen.
De gefaseerde transformatie van het blok houdt rekening met de aanwezigheid van bestaande huurders en versnipperd eigendom: Het pand van C&A en de zorgwoningen van Woonzorg Nederland blijven ongemoeid.

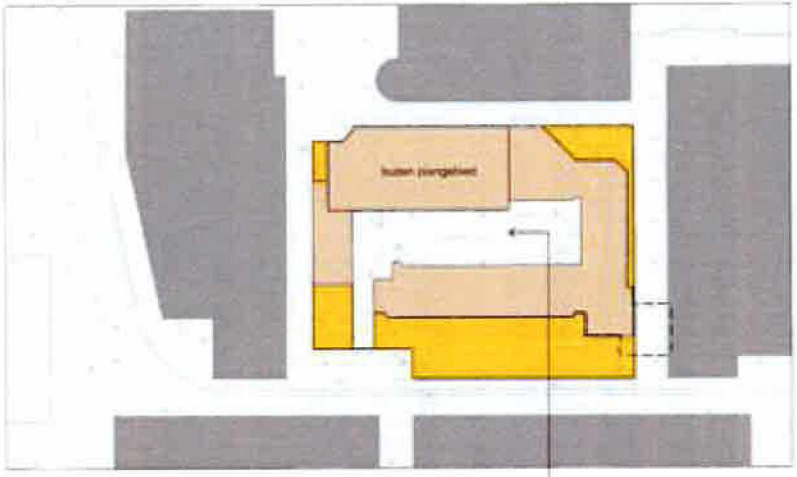
In de eerste fase van de transformatie wordt de volledige winkelplint gebouwd, met daarop aan de westzijde en op de zuidoosthoek drie woonverdiepingen. Dit betreft deels studentenwoningen en/of starterswoningen.
Aan de zuidzijde wordt in eerste instantie geen woningbouw op de winkelplint toegevoegd, om daglicht en uitzicht van de zorgwoningen niet te hinderen. Wel komt hier een gemeenschapsruimte voor Woonzorg, in de vorm van en paviljoentje met uitzicht over het levendige winkelgebied.
Stedebouwkundig is de wens om in een tweede fase op de middellange termijn ook aan de zuidzijde woningen in drie lagen op de winkelplint toe te voegen, zodat een echte stadsstraat ontstaat. Woonzorg staat hier niet afwijzend tegenover, maar heeft de eerstkomende jaren financieel gezien geen investeringsruimte. Daarnaast zal de uitdaging met name liggen in het waarborgen van de kwaliteit van de bestaande woningen.
De detailhandel in het ASR-blok zal voornamelijk bestaan uit kleinere winkelunits die ook geschikt zijn voor lokale winkelpartijen in kleding|mode en persoonlijke verzorging.



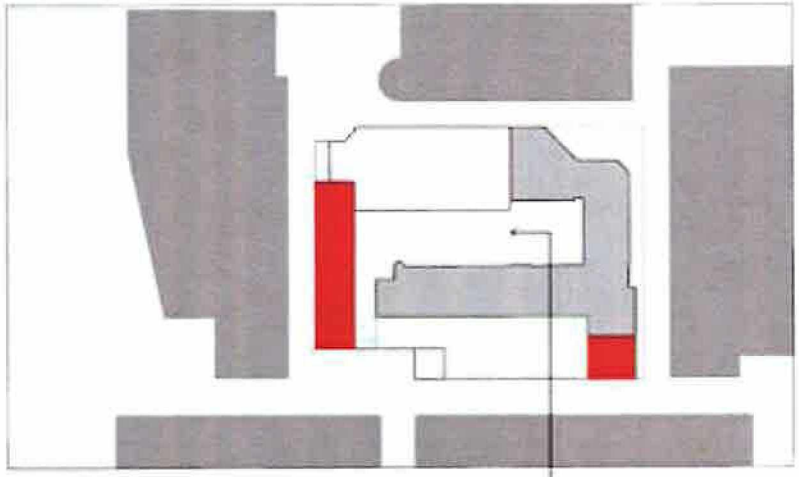
Het ASR-blok vanuit de lucht



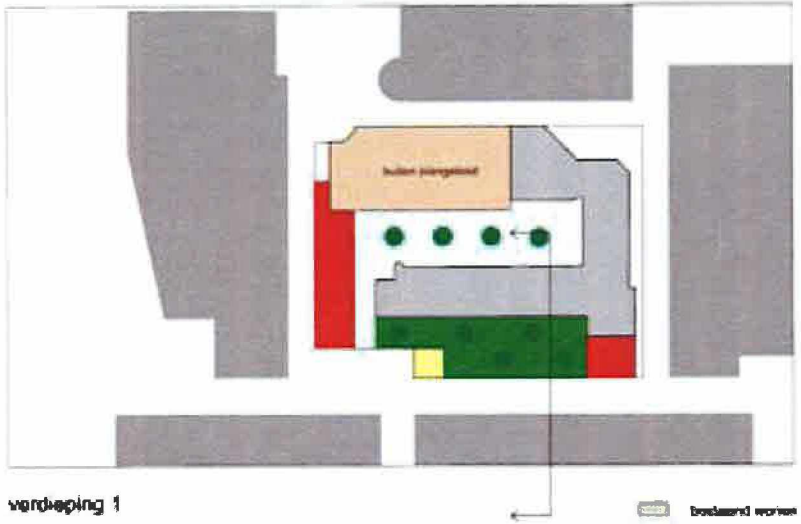
Het ASR-blok in de toekomst



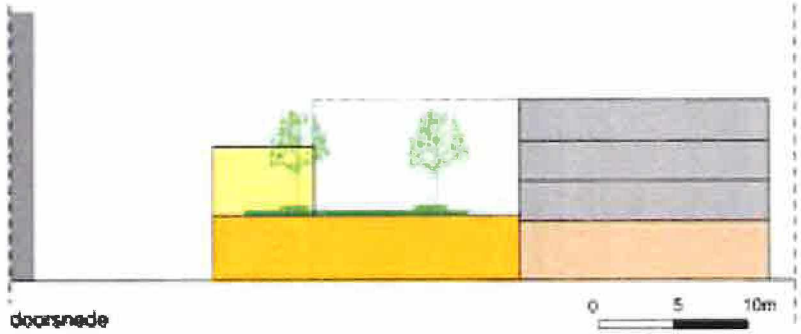
begane grond



verdieping 2 en 3



verdieping 1



doorsnede





De nieuwe winkelstraat met linksmidden de nieuwe winkelplint vóór het huidige ASR-blok.

D.3 De Zuidblokken

Het Don Bosco-blok en het blok met het huidige stadsdeelkantoor staan ten zuiden van de winkelstraat. Zij worden, vanwege hun gelijksoortige ruimtelijke opbouw, hier samen behandeld als de *Zuidblokken.*

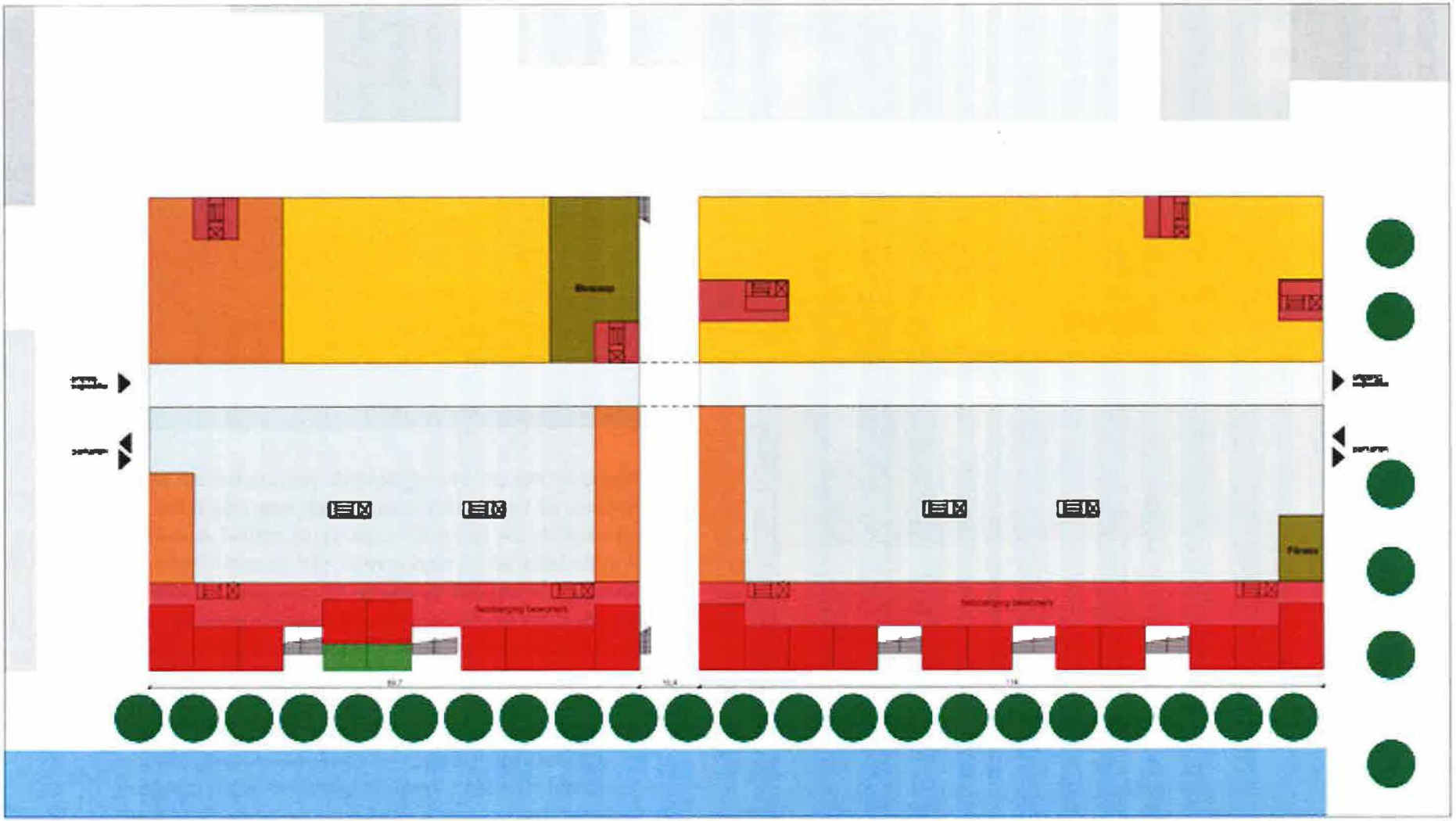


- sociale huur
- vrije sector
- diensten
- winkels
- horeca | leisure
- parkeren
- expeditiestraat

verdieping 03

0 10 50m

noord



begane grond

0 10 50m

noord

Op de beide kavels komt een omvangrijk nieuw stedelijk volume met een gevarieerde opbouw. Van bovenaf gezien bieden de Zuidblokken een variatie aan ruimtes: wonen in allerlei typen en maten, publieke en private ruimtes met verschillende status en inrichting. De plattegrond [op blz.44] van de 3e verdieping geeft een indruk van dit dichtbebouwde, maar groene en kleinschalige 'stadje'.

Onder het niveau van het wonen ligt, in het hart van het blok, de nieuwe parkeergarage. Naar buiten toe is het hart omgegeven door winkels, wonen en publieksvoorzieningen [zie plattegrond blz.45]. In deze plint wordt voorzien in de vraag naar grotere winkelunits. Zo wordt het parkeren aan het oog onttrokken. Ook de bevoorrading van de winkels wordt binnen het blok opgelost en aan het oog onttrokken.



sierhek maakt woonstraatjes afsluitbaar



trapstraat in Seoul



zicht omlaag richting de Nieuwe Osdorpergracht

Boven de expeditie ligt een nieuwe opgetilde woonstraat. Hieraan liggen pleintjes, de collectief private groene hoven met de hofwoningen en de trapstraatjes die op maaiveld uitkomen bij de nieuwe Osdorpergracht. In dit opgetilde woongedeelte in de Zuidblokken komt een grote diversiteit aan woningtypen voor. In de hoogteaccenten zijn dat vooral appartementen. Ook aan de verhoogde binnenstraat bevinden zich appartementen; zij het in lagere bouwblokken. De woningen hebben een goede, grote privé buitenruimte die de woonkwaliteit vergroot. Te denken valt bijvoorbeeld aan hoekbalkons. Deze appartementen zijn ruim 80m² gbo. De doelgroep voor deze woningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit huishoudens zonder kinderen.



buitenruimte met woonkwaliteit



appartementen met grote buitenruimte

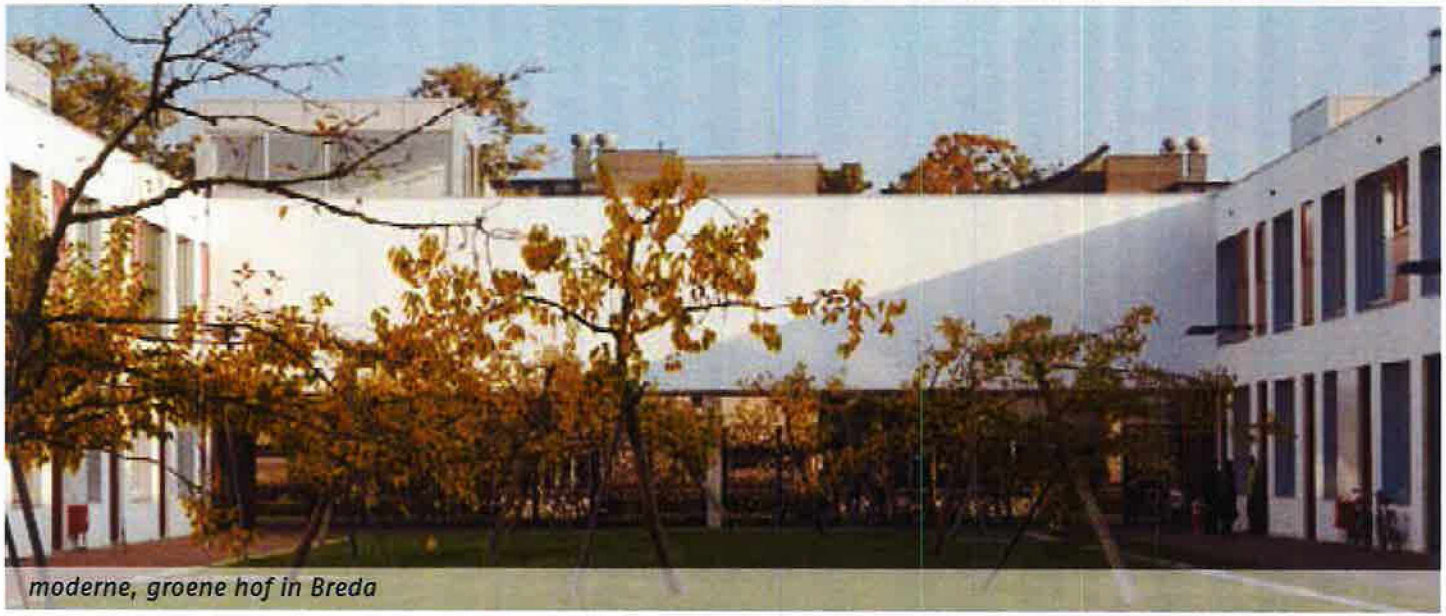


de woonstraat bovenop de parkeergarage, met daaraan onder andere enkele appartementengebouwen

Aan de verhoogde binnenstraat bevinden zich ook de hofwoningen [roze op de plattegrond op blz.44]. Deze brede doorzonwoningen liggen rondom een collectief groen hof. Alle hofwoningen hebben hier hun voordeur. Een deel van de hofwoningen heeft zicht op de lager gelegen hoofdwinkelstraat zodat daar ook in de daluren ogen op het openbare ruimte zijn gericht. De ontsluiting met lift en trap komt [op een minst storende wijze voor de eronder gelegen detailhandel] op het maaiveld en in de parkeergarage uit. De hofwoningen hebben veel kwaliteiten van een reguliere eengezinswoning waardoor deze woningen aantrekkelijk worden voor gezinnen.



klassieke hof [Karthuizerhof, Amsterdam]

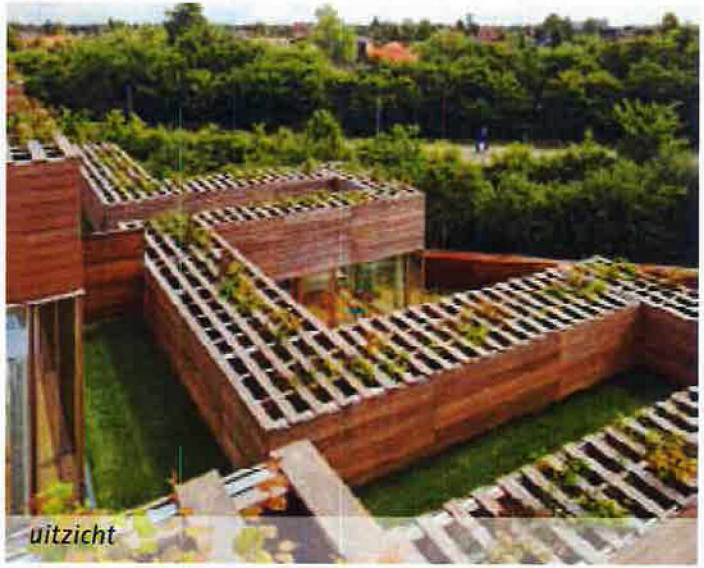


moderne, groene hof in Breda



één van de hofjes bovenop de winkels

Rustiger gelegen, in de luwte van het nieuwe winkelgebied, komt een terras-appartementencomplex. Deze woningen lopen trapsgewijs omhoog, waardoor elke woning zich fraai richt op de zonnige zuidzijde van Plein Zuid en een mooi uitzicht over de gracht heeft.
De terraswoningen zijn ook binnendoor via een lift toegankelijk, dus ook voor mindervaliden.
De grote [± 125 m² gbo] terrasappartementen kenmerken zich door een ruim dakterras aan de zonzijde. Vanaf het terras is zicht op de nieuwe gracht. Ook bij dit type wordt gestreefd naar een opzet die de essentiële kenmerken van een eengezinswoning in zich heeft: de verschijningsvorm, een grote en brede woning, zeer flexibel indeelbaar, een royale buitenruimte en een eigen voordeur aan de straat.


uitzicht


ruime terrassen


Op Zuid, Amsterdam



zicht op het verhoogde maaiveld

Binnenin elk blok ligt over drie lagen een parkeergarage. Deze garages hebben elk hun eigen in|uitrit, en zijn bovendien onderling doorverbonden middels een brug op de derde bouwlaag. Beide garages functioneren zo samen als één grotere garage, zodat de openbare ruimte niet met zoekverkeer wordt belast.

De garage is zowel voor bewoners als voor bezoekers een belangrijke ruimte, en de eerste ervaring bij binnenkomst in Plein Zuid. Daarom is de opzet ruim en overzichtelijk en wordt zoveel mogelijk daglicht naar binnen gehaald. De bovengrondse ligging van de garage is daarbij een zegen.

Dubbel gebruik van parkeerplaatsen door zowel bewoners als bezoekers vergroot niet alleen de ruimtelijke en financiële efficiency, maar verhoogt ook de sociale veiligheid op tijdstippen die anders minder druk zouden zijn.

Een deel van de winkels kan eventueel direct vanuit de garage bereikbaar gemaakt worden, en hebben daardoor ook uitstraling naar die garage. Dit draagt verder bij aan de sociale veiligheid.



licht in de garage via openingen [Terbregge, R'dam]



licht in de garage via trappenhuis [Chassé, Breda]



zicht omhoog vanuit de parkeergarage naar de woonstraat op de 3e verdieping

D.4 De Nieuwe Osdorpergracht

Deze nieuwe gracht is bedoeld als symbolische en ruimtelijke begrenzing van Centrum Nieuw West. Daarbovenop vormt hij ook de cruciale drager voor een aantrekkelijk woonmilieu in Plein Zuid: Mensen kopen een woning met de mogelijkheid een bootje neer te leggen. De gracht moet daarom verbonden zijn aan het Amsterdamse grachtenstelsel, en tegelijkertijd met de woningbouw in Plein Zuid worden opgeleverd.
De aansluiting op de Hoekenesgracht is doorvaarbaar, dus géén duiker. Deze brede aantakking en aanvullend een pomp|fontein aan het oostelijke uiteinde helpen stilstaand, dood water te voorkomen.

Het profiel van de nieuwe gracht is in hoofdopzet over de volledige lengte gelijk: asymmetrisch, met een hoogstedelijke noordzijde en een groenstedelijke zuidzijde. Om de gebruiks- en belevingswaarde van de kade en het water te vergroten, wordt er op veel plekken een verlaging van de kade toegepast, in de vorm van steigers op een iets lager niveau. Hier kunnen bewoners verblijven in de zon, wandelen en hun bootje aanleggen. Kinderen gebruiken de steigers 's zomers als platform om vanaf te zwemmen.
De rooilijnen van de nieuwe Zuidblokken liggen in lijn met het naastgelegen SuHa-blok.





de Nieuwe Osdorpergracht, met links de bebouwing van Plein Zuid, tegen de achtergrond van de Anslijnflat

D.5 De Entreegebieden

Hoofdentree vanaf Meer en Vaart
Het nieuwe winkelgebied met bijbehorende parkeergarage is makkelijk te bereiken en goed zichtbaar. De automobilist krijgt vanaf Meer en Vaart een logische route naar de parkeergarage en er ontstaat een duidelijke relatie tussen het nieuwe winkelgebied en de omgeving [Sloterplasoever, Meer en Vaart]. De ingrediënten hiervoor zijn:
- een brede, zoveel mogelijk in een rechte lijn lopende en consequent vormgegeven looproute tussen winkelgebied en Sloterplasoever;
- het afzwakken van de groene barrières in de zichtlijn tussen Plein Zuid en Sloterplas, zodat zowel het zebrapad, de nieuwe OV-halte, de Sloterplas als de nieuwe horeca vanuit de winkelstraat goed zichtbaar zijn;
- een nieuwe toegangsweg vanaf Meer en Vaart naar de parkeergarage en de expeditie, niet visueel gedomineerd door verkeersmaatregelen en duidelijk gescheiden van het parkeerterrein bij de Anslijnflat;
- realisatie van horeca aan de Sloterplas, gelijktijdig met de oplevering van Plein Zuid;
- versterking van het Meervaartcomplex als hèt visuele symbool aan het entreegebied;

Secundaire entree vanaf Tussenmeer
Aan de westzijde van het plangebied blijft de Jan Celestraat de grens tussen de SuHa-woonbuurt en het winkelgebied. De ruime straat wordt zo ingericht dat verkeer van en naar de nieuwe garage niet via de SuHabuurt rijdt. Hiervoor staan nog diverse opties mogelijk: bv. het aanbrengen van een smalle berm in de Jan Celestraat, die verkeer de Van Suchtelen van de Haarestraat in onmogelijk maakt.



ruimte en zicht vanuit de winkelstraat richting Sloterplas



zicht vanuit de Anslijnflat op de oostzijde van Plein Zuid


Laden & lossen
Winkels
Fietsen
Scooters
Winkels
Fietsen
Fietsen
Winkels
ingang expeditie
Laden & lossen
Laden & lo
in/uitgang
parkeergarage
Parkeergarage
Parkeergara
60
Nieuwe Osdorpergracht

Laden & lossen
Fietsen
Scooters
Fietsen
ssen
uitgang expeditie
rage
in/uitgang
parkeergarage
Sloterplas

E Beeldkwaliteit

E.1 Beeldkwaliteit en actualisatie Welstandsnota

Bij de realisatie van Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West wordt gestreefd naar een hoogwaardige beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving. In samenhang met het Vernieuwingsplan C[A]NW is in 2005/2006 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis van uitgangspunten daarin zijn de eerste bouwplannen gerealiseerd in de Suhabuurt.

De afgelopen twee jaar heeft de Gemeente Amsterdam gewerkt aan een nieuwe Welstandsnota voor de hele stad: 'De Schoonheid van Amsterdam.'
Doel daarvan is om het beoordelingskader en de wijze van toetsing voor de gehele stad op een eenduidige manier te vast te leggen. De Amsterdamse Welstandsnota wordt medio 2013 vastgesteld door deelraad en Gemeenteraad van Amsterdam. Daarnaast is de afgelopen 2 jaar ook de stedenbouwkundige hoofdopzet van het gebied op een aantal punten aangepast. Deze zijn ook verwerkt in dit Uitwerkingsplan Plein Zuid. Deze twee gegevens waren voor het stadsdeel aanleiding om voor dit gebied de welstandscriteria te actualiseren.

In de 'Schoonheid van Amsterdam' is de stad ingedeeld in 'Ruimtelijke Systemen en Deelgebieden'. Uitwerkingsplan Plein Zuid valt binnen het deelgebied Winkelgebied van het ruimtelijk Systeem 'AUP en Post - AUP'. Hiervoor zijn in de welstandsnota criteria opgenomen.
Echter, dit deelgebied is ook aangeduid als 'Transformatiegebied'. Binnen Transformatiegebieden is een ruimtelijke verandering gaande waarvoor de welstandscriteria van het Ruimtelijk systeem geen passend kader vormen. Deze gebieden moeten worden beoordeeld aan de hand van criteria op maat.

In onderstaande paragraaf wordt het gewenste beeld in het uitwerkingsplangebied geschetst.
Vervolgens zijn nieuwe Welstandcriteria opgenomen. Daarbij is de systematiek gehanteerd uit 'De Schoonheid van Amsterdam' en zijn de criteria uit deze nota, die wel aansluiten bij de plannen voor dit Uitwerkingsgebied, overgenomen.



levendig winkelgebied met hoogstedelijke uitstraling

E.2 Welstandscriteria

Uitgangspunten

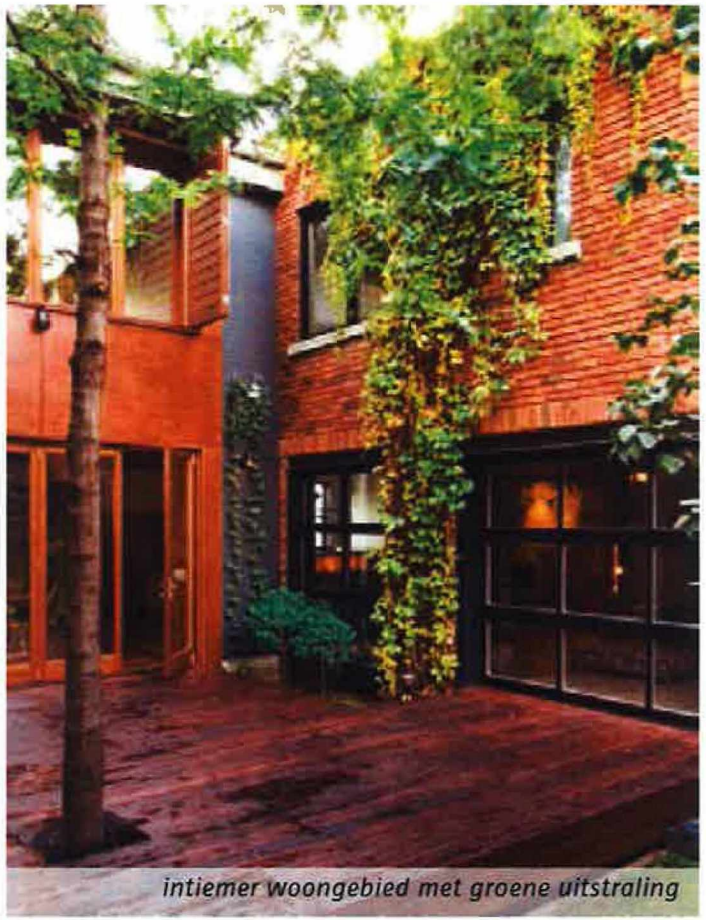
In Centrum Nieuw West ontstaat een nieuw centrumgebied dat anders is dan de omliggende woonomgeving. Het centrumgebied kenmerkt zich door een grote variatie aan functies. Er wordt gewinkeld, gewerkt, gewoond en er is horeca en leisure. Het stedelijk karakter staat centraal. De parkeergarage is hiervan onlosmakelijk en publiek onderdeel.
De architectuur moet divers en afwisselend zijn, maar wel binnen een zekere eenheid. Ondanks de bebouwingsdichtheid moet het centrum een menselijke schaal en een groene uitstraling krijgen. De semi-openbare binnenwereld vormt daartoe een welkome tussenstap, tussen het privédomein en het hoogstedelijke winkelgebied. Hier heerst een stedelijke, intieme en informele woonsfeer. Groen geeft het een zachte uitstraling. Het geheel van eisen en middelen biedt de bewoner de mogelijkheid zich een stukje openbare ruimte rondom de woning 'toe te eigenen'.

Waardering

De waarde ligt vooral in het afwisselende beeld van smalle, levendige straatjes, intensief gebruikte pleintjes, ruime kade, en het verrassende binnengebied, alles bezien vanuit het perspectief van de voetganger.

Beoordeling

Het beleid is gericht op het bereiken en beheren van dit afwisselende beeld, zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling en het wensbeeld voor het centrum als geheel: Eenheid in verscheidenheid.



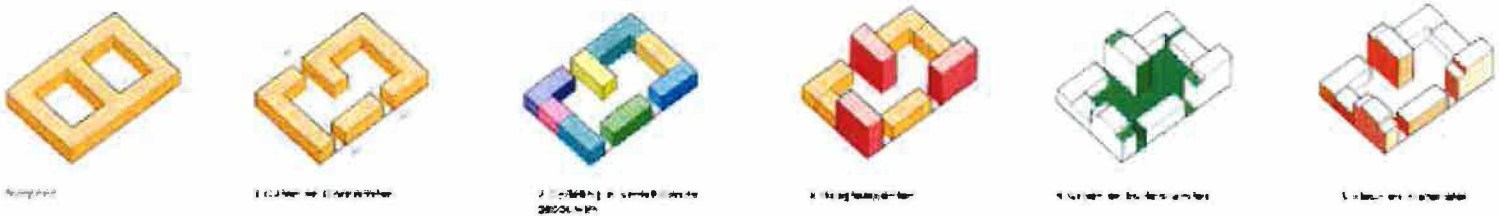
intiemer woongebied met groene uitstraling

Ligging

• De gesloten bouwblokken vormen duidelijk begrensde openbare ruimtes met consequente rooilijnen, waarop de bebouwing duidelijk georiënteerd is.
• Achterkantsituaties worden vermeden. Grote winkelunits met weinig etalage worden deels omzoomd door kleinere units. Expeditie en opslag zijn inpandig.
• De nieuwbouw creëert doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende groenstructuren en waterpartijen.

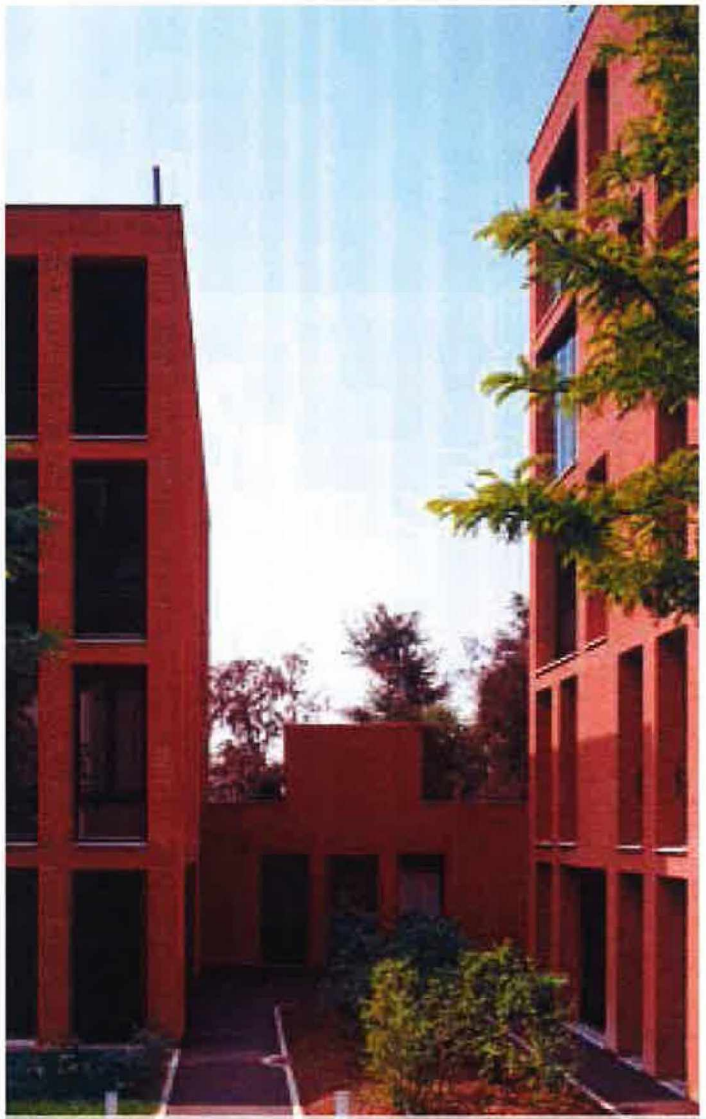
Massa

• Het gesloten bouwblok bestaat uit een basis en hoogbouwelementen.
• De individuele woning of winkel is onderdeel van het bouwblok.
• De bebouwing van het nieuwe centrum bestaat uit gesloten, orthogonale bouwblokken met een basishoogte van 3-5 lagen.
• Waar bestaande gebouwen gehandhaafd blijven kan de onderste laag naar voren springen om de openbare ruimte te vormen. De basishoogte wordt dan niet bereikt.
• Hoogbouwelementen tellen 8-12 lagen.
• Deze staan direct op de grond en zijn op het eerste gezicht willekeurig verdeeld.
• Minimaal één gevel ligt in de rooilijn van het gesloten bouwblok.
• Hoogbouw heeft een helder silhouet, eventuele opbouwen of installaties spelen hierin een ondergeschikte rol.



Architectonische uitwerking

- De gesloten bouwblokken zijn onderverdeeld in verschillende 'gebouwen'.
- Deze gebouwen staan stevig op de grond, met zo veel mogelijk interactie met de straat.
- De afmetingen van de gebouwen zijn onregelmatig.
- Bij voorkeur een portiekentree per bebouwingseenheid.
- Gebouwen, met name direct aangrenzende, variëren in hoogte, daklijn, kleur en materialisering.
- De gevelindeling is overwegend verticaal.
- Naast elkaar staande gebouwen krijgen een van elkaar verschillende gevelindeling.
- De vier op de kaart op blz.67 met een * gemarkeerde hoeken krijgen een bijzondere uitwerking.
- De gevel heeft royale [raam]openingen, met verfijnde detaillering. De openingen zijn overwegend als gaten in een massa.
- Balkons steken max. 2½ meter uit de gevel en zijn niet horizontaal aaneengesloten. In de winkelstraten worden uitkragende balkons tot het minimum beperkt.
- Het daklandschap, inclusief installaties, vormt onderdeel van de ontwerpopgave.
- De minimale hoogte van de begane grond bedraagt 4½ langs winkelstraten, en 3½ meter in het woongebied.
- De garage ligt op de begane grond minimaal 5 meter terug ten opzichte van de voorgevel.
- Enkele woningen aan de gracht kunnen bij wijze van uitzondering een voortuin krijgen.
- Luifels worden zoveel mogelijk vermeden.
- Zonneschermen worden per gebouw aangebracht.
- Reclame staat haaks op de gevel [met een maximum van 1 meter] of dicht op de gevel.
- Reclame op de gevel bestaat uit losse letters.



verticale gevelindeling tot op het maaiveld



balkons met omlijsting



zonneschermen per gebouweenheid



groene gevel



gaten in een massa met verfijnde detaillering



bloembakken voor de gevel

architectonisch kader



Semi-openbaar binnengebied

- De woningen hebben hun entree en een aantal verblijfsruimtes aan de trap en/ of verhoogde straat en het verhoogde maaiveld.
- Een vormgeving die bewoners uitnodigt zich zich een zone rond de eigen voordeur toe te eigenen.
- Trappen differentiëren door plantenbakken, luifels bij woningentrees en sfeervolle verlichting
- Gebied indien nodig afsluitbaar maken met sierlijke en transparante hekwerken.
- Zo veel mogelijk woningen met een eigen voordeur aan het verhoogde maaiveld.
- Waar mogelijk zowel daglicht als zicht vanuit woningen in de garage.
- De garage heeft een open en publiek karakter.



combinatie van plantenbak en zitelement



zicht vanuit de woning op garage



publieke uitstraling van garage

stedenbouwkundig kader binnengebieden



Materiaal en kleur

• Duurzaam, mooi verouderend steenachtig materiaal [eventueel gestuukt] dat bestaat uit metselwerk, natuursteen of hoogwaardig beton. Ondersteuning middels lichte materialen als hout, staal en glas.
• Aangrenzende gebouwen krijgen een andere materialisering.
• Gevels in het binnengebied, van een gebouw dat geen plint op de begane grond heeft, worden overwegend in lichte materialen qua kleur en uitstraling uitgevoerd. Zo krijgen de bouwblokken een duidelijke begrenzing van solide steenachtige materialen, met daarbinnen de meer informele woonwereld.
• De materialisering van de hoogbouwelementen is gelijk aan de lagere eenheden.



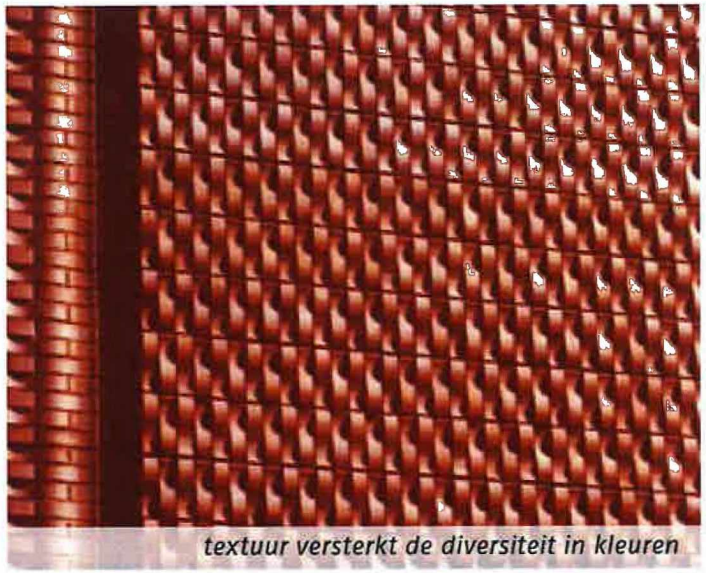
hoofdkleurenpalet

• Straatgevels overwegend baksteenachtige, roodbruine kleuren.
• Langs de waterzijde overwegend lichte tinten zoals wit, zand en lichtgrijs.
• In het binnengebied eveneens lichtere tinten.
• Aangrenzende gebouwen krijgen een andere kleurgebruik.

• In elk bouwblok is groen duidelijk aanwezig. Mogelijke middelen zijn doorzichten naar groene binnenhoven, begroeide gevels en boom- en bloembakken.
• Ook de individuele groene inrichting van dakterrassen draagt bij aan een groene omgeving.



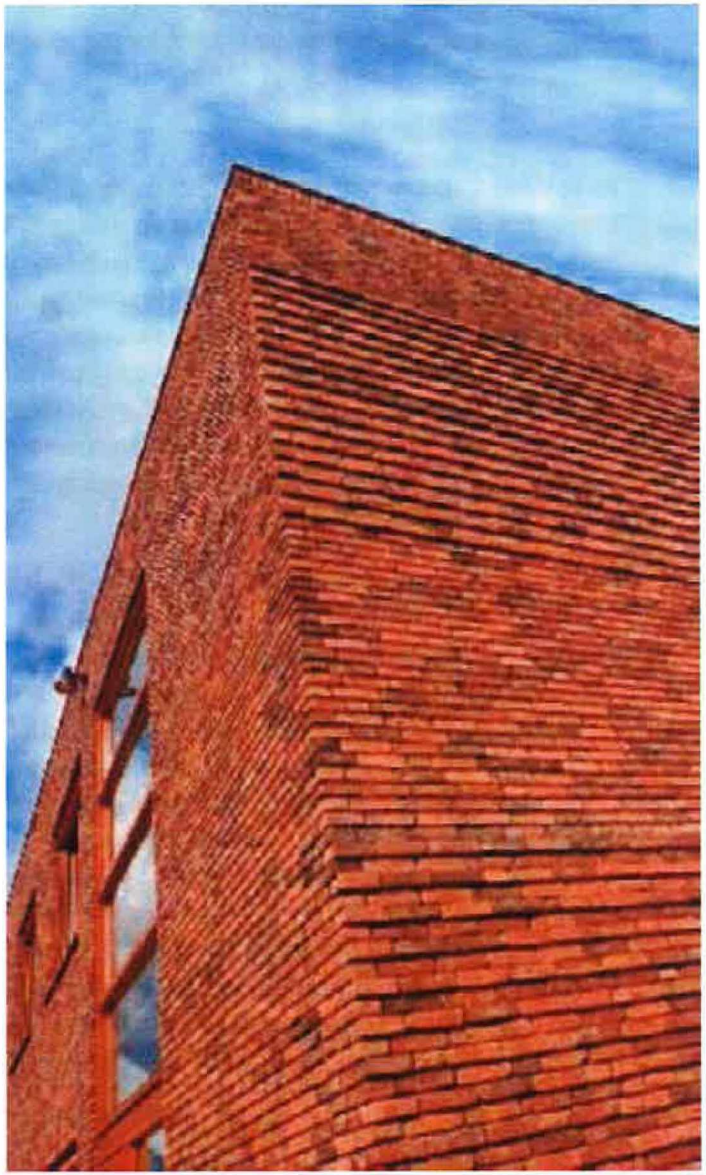
binnengebied met overwegend lichte materialen



textuur versterkt de diversiteit in kleuren



mooi verouderend steenachtig materiaal



F Randvoorwaarden

F.1 Watertoets

Eerste uitgangspunt is het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, bijvoorbeeld door vegetatiedaken en daktuinen. Tweede uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen van elkaar worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut voor toiletspoeling en besproeiing van daktuinen. Dit grijze water mag rechtstreeks via het regenwaterriool naar het oppervlaktewater of grondwater worden afgevoerd.
Er worden zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.
De hoeveelheid verharding in het gebied neemt licht toe. De gelijktijdige aanleg van de Nieuwe Osdorpergracht compenseert dit echter ruimschoots.
De gemiddelde grondwaterstand in het uitwerkingsgebied ligt binnen NAP -2,10 meter aan de westzijde tot NAP -0,80 meter aan de oostzijde. Het plan voorzien niet in nieuwe kelders. Geohydrologisch onderzoek is daarom niet nodig.

F.2 Bodem

ARVO bodem- en verhardingenonderzoek [2012] heeft geen ernstige bodemverontreiniging [grond en grondwater] aangetoond.
In het kader van het opstellen van het nieuwe Bestemmingsplan is vooronderzoek verricht door Royal HaskoningDHV [2013]. Daarbij blijkt dat rond de uiterste westrand van het plangebied van Plein Zuid op twee plekken oriënterend onderzoek noodzakelijk is, vanwege activiteiten die uit het vooronderzoek naar voren zijn gekomen.

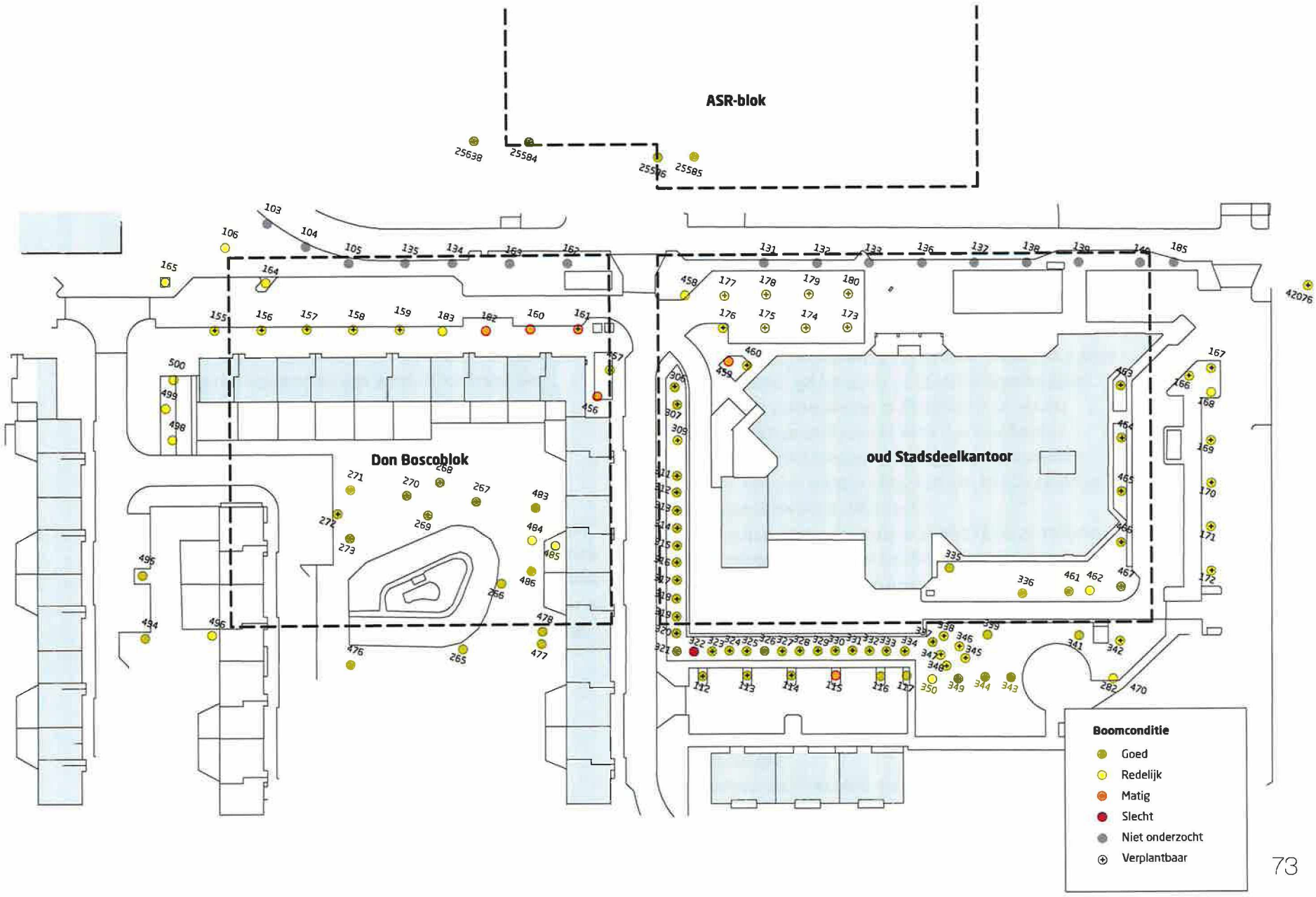
F.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitsonderzoek is recent in het kader van het Bestemmingsplan verricht door Royal HaskoningDHV [2013]. Gebleken is dat zich in zowel de huidige situatie, de autonome ontwikkeling als ook de plansituatie nergens overschrijdingen voor zullen doen van de grenswaarden die voor luchtkwaliteit van kracht zijn.
Uit de resultaten van de gehanteerde toetsingsjaren valt tevens op te maken dat de luchtkwaliteit zich naar de toekomst toe in algehele zin verder zal verbeteren. Dit wordt veroorzaakt doordat de achtergrondconcentraties geleidelijk lager worden en emissies vanuit het locale wegverkeer in de toekomst afnemen.

F.4 Flora en fauna

Bomen
Ten behoeve van de planvorming rond het Osdorpplein zijn twee onderzoeken verricht naar de conditie en verplaatsbaarheid van de aanwezige bomen [Bomenwacht 2010]. Binnen Plein Zuid staan circa 120 bomen. Het overgrote deel van deze bomen is in redelijke tot goede gezondheid, maar staat op plekken waar gebouwd gaat worden. Een deel is verplantbaar. De redelijk gezonde bomen middenin de Nicolaas Anslijnstraat kunnen mogelijk behouden blijven. Datzelfde geldt voor enkele bomen in de Jan Celestraat.

Dieren
In 2004 is de Natuurtoets Centrum Amsterdam Nieuw-West vastgesteld. Dit onderzoek richtte zich op broedvogels, plantensoorten, zoogdieren en vleermuizen en vond plaats


ASR-blok
Don Boscoblok
oud Stadsdeelkantoor
Boomconditie
Goed
Redelijk
Matig
Slecht
Niet onderzocht
Verplantbaar

op verschillende momenten in 2004 en in verschillende delen van het uitwerkingsgebied. In het uitwerkingsgebied zijn toen geen beschermde soorten aangetroffen.
In de ecologische atlas van de Dienst Ruimtelijke Ordening komen als beschermde planten en dieren alleen de huismus en het tongvaren voor. Op de site www.waarneming.nl staan meldingen van solitaire dwergvleermuizen, foeragerend boven het plangebied.
In 2005 zijn de bestaande gebouwen geïnspecteerd. Deze bleken alle toegankelijk voor vleermuizen, via spleten in de spouwmuren, ventilatieroosters en dergelijke. Er is daarom in het vliegseizoen [april-september] een nadere inspectie noodzakelijk, omdat nu niet definitief is uit te sluiten dat de genoemde gebouwen vleermuizen huisvesten. [B&D Natuuradvies 2006]

F.5 Geluid

Behalve Meer en Vaart zijn alle straten in en om het plangebied in de toekomstige situatie ofwel 30-kmgebied, ofwel autovrij. De geluidcontour van Meer en Vaart ligt mogelijk over de woningbouw op de noordoosthoek van het oostelijke Zuidblok. Dit wordt nader onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. Mogelijk is vaststelling van een hogere waarde noodzakelijk.

F.6 Energievisie

Het streven is zoveel mogelijk klimaatneutraal te bouwen. De eerste maatregel daarbij is het omlaag brengen van de energievraag, bij zowel de woningbouw als de andere functies. Behalve een optimale isolatie is er nog de mogelijkheid van betonkern-activering, warmte-terugwinning bij ventilatie en douche, LED-verlichting en hotfill aansluitingen voor wasmachine en vaatwasser. De resterende energievraag moet vervolgens duurzaam worden ingevuld.
In Plein Zuid wordt in de openbare ruimte geanticipeerd op de aansluiting op stadsverwarming. Studies naar de kosten en opbrengsten hebben vooralsnog niet geleid tot de conclusie dat Plein Zuid daadwerkelijk aangesloten gaat worden. De reden hiervoor is dat andere energiemaatregelen beter renderen en daarom de voorkeur hebben. Stadsverwarming kan bovendien niet in koeling voorzien, zodat die extra maatregelen sowieso getroffen moeten worden. Warmte- en koudeopslag in de bodem lijkt vooralsnog de beste oplossing.
Aanvullend worden waar mogelijk daken in het centrum voorzien van zonnepanelen. Klimaatneutraal bouwen betekent een grote inspanning voor alle betrokken partijen, zowel financieel als organisatorisch, en zal niet vanzelf gaan. De partners in Centrum Nieuw-West hebben nog geen gezamenlijk standpunt ingenomen welk ambitieniveau zij nastreven.

ASR Vastgoed Ontwikkeling hanteert voor woningbouw de Nederlandse GPR-methodiek en voor retailvastgoed de internationale Breeam-methode. De GPR-methodiek geeft een kwaliteitsoordeel over verschillende duurzaamheidsthema's. De methode wordt voornamelijk gebruikt voor woningbouw en biedt een basis voor prestatieafspraken tussen gemeenten en ontwikkelaars. Een score van 6.0 [op een schaal van 1 tot 10] staat gelijk aan het voldoen aan het Bouwbesluit. ASR wil binnen Plein Zuid voor de woningbouw een GPR-gebouw score halen van 7.5 of zelfs hoger.

Breeam is wereldwijd de meest gebruikte beoordelings-methode van de duurzaamheidsprestatie van vastgoed. Internationaal zijn ruim 10.000 gebouwen inmiddels gecertificeerd. Voor het retailprogramma is het streven een Breeam-score van 3 sterren ['very good'] te halen. ASR loopt op dit gebied voorop in Nederland door reeds voor drie nieuwe winkelcentra deze score bereikt te hebben.

F.7 Bestemmingsplan [BP]

Voor Centrum Nieuw-West is een nieuw bestemmingsplan in procedure. Dit wordt ook voor de realisatie van Plein Zuid het planologisch-juridisch kader. Het UWP en het Ontwerp BP zijn reeds grotendeels op elkaar afgestemd. Idealiter biedt het BP enige speelruimte om te schuiven met volumes en functies, om optimaal inspelen op actuele omstandigheden mogelijk te maken.

F.8 Luchthaven-indelingsbesluit

Het Luchthaven-indelingbesluit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Nieuwbouw van woningen is binnen het uitwerkingsgebied toegestaan. Er geldt wel een hoogtebeperking. De maximale bouwhoogte is circa 41 meter + NAP. Daarnaast zijn zogenaamde vogelaantrekkende bestemmingen verboden. Plein Zuid voorziet noch in gebouwen hoger dan 41 meter, noch in vogelaantrekkende bestemmingen.

F.9 Cultuurhistorie

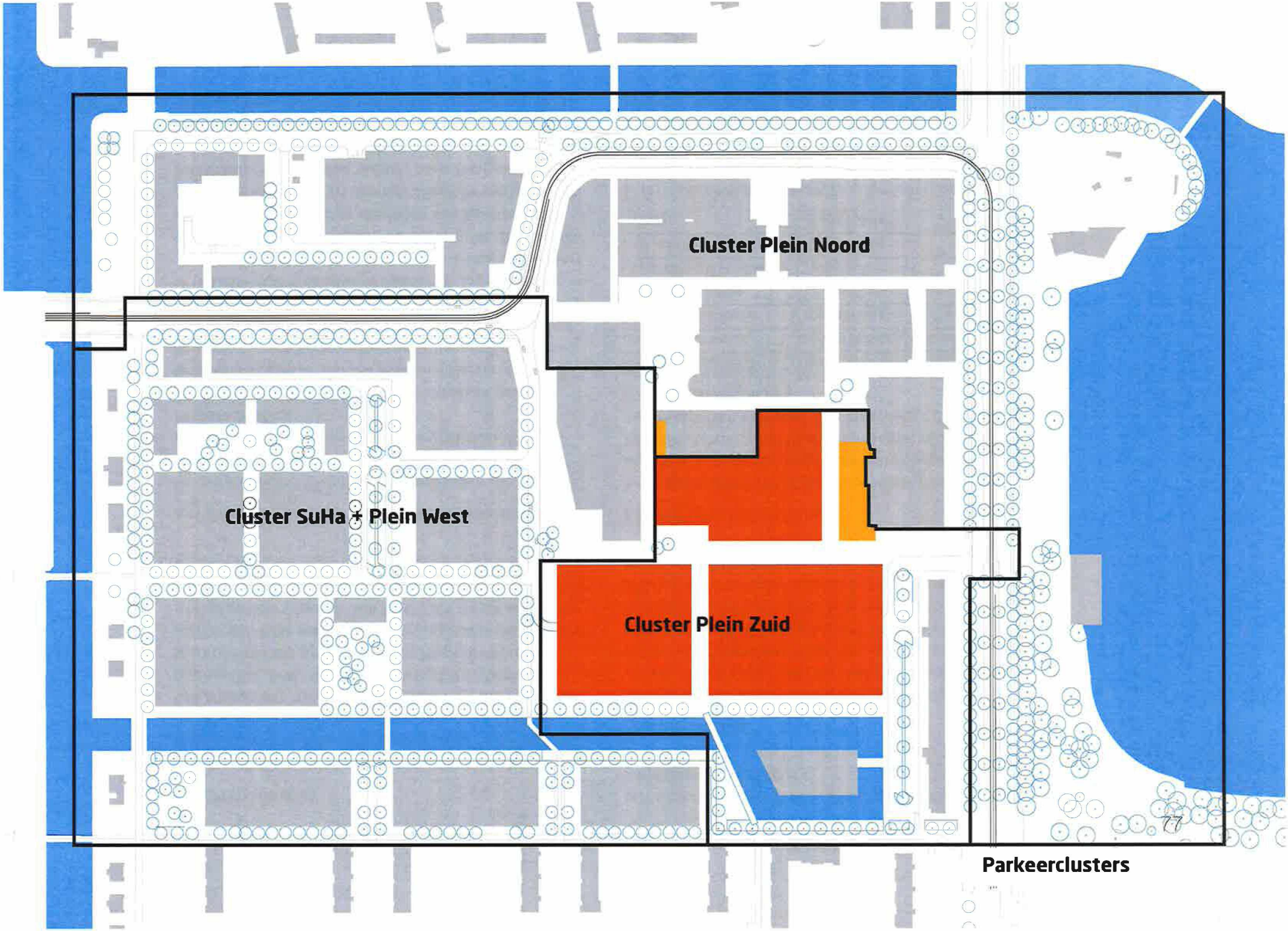
Historisch perspectief
De grond waarop Osdorp en het Osdorpplein zijn gebouwd behoorde bij de Gemeente Sloten. In 1921 werd deze zelfstandige gemeente geannexeerd door de Gemeente Amsterdam. Zo kwam een uitgebreid poldergebied aan de westkant van Amsterdam beschikbaar voor verdere groei van de stad. In 1935 werd het Algemeen Uitbreidingsplan vastgesteld als uitwerking van de Woningwet uit 1901 met in de jaren 50 diverse deeluitwerkingen. In 1958 was de ophoging van het gebied met circa 1,5 meter zand voltooid en aansluitend werd gestart met de bouw van het gebied. Het Osdorpplein was ontworpen als hoofdwinkelcentrum van Osdorp met woningen en kantoren erboven en later ook voorzieningen zoals het theater de Meervaart.
De vorm waarin in de jaren '50 het Osdorpplein is gerealiseerd wijkt af van de oorspronkelijke opzet in het AUP. Volgens toentertijd nieuwe opvattingen is deze vormgegeven volgens de opzet van het 'shopping Center', naar Amerikaans voorbeeld.
Ook was ruimte gereserveerd voor een toekomstige hoofdwegverbinding (Geer Ban) die als viaduct over het Osdorpplein zou worden gerealiseerd. Deze verbinding is er niet gekomen. In de jaren '80 en '90 is de wegreservering losgelaten en deze ruimte bebouwd.
Binnen het Uitwerkingsgebied Plein Zuid is in de jaren '80 is onder andere het nieuwe stadsdeelkantoor voor Osdorp gerealiseerd in deze groenstrook. In de jaren '90 is het Osdorpplein uitgebreid met woon- en winkelprogramma. Onder andere door de huidige Shoperade en woontoren Mirador.
In 2005 hebben deelraad en gemeenteraad het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw West vastgesteld, onderdeel van het Stedelijk Vernieuwingsprogramma Richting Parkstad 2015 voor heel Nieuw West.
Daarin wordt gekozen voor een verdere verdichting van het Osdorpppplein en omgeving.

Stedenbouwkundige relatie met de omgeving
Vanuit het oogpunt van algehele stedenbouwkundige kwaliteit is het behouden van bestaande kwaliteiten van het Osdorpplein en het goed verankeren van de nieuwe plannen in de grotere omgeving voorwaardelijk. Het nieuwe centrum moet op een vanzelfsprekende wijze blijven passen in 'De Schotse Ruit'. Het voor de Westelijke Tuinsteden kenmerkende systeem van bebouwingsvelden langs de dragende blauw|groene structuurelementen. Dit zoals in het Algemeen Uitbreidingsplan en de deeluitwerking Osdorp al was vastgelegd.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van Centrum Nieuw West vormt geen aantasting op deze bestaande structuur, maar bouwt daarop voort en versterkt onderdelen.
Het gebied blijft als een bebouwingsveld aan de 'Schotse ruit' herkenbaar. De ligging aan de Sloterplas is een grote kwaliteit die het gebied uniek maakt. Ook beëindigd het Osdorpplein de belangrijke oost-west as Tussenmeer.
Ook grenst het gebied aan de noord en de westkant aan krachtige dragers Osdorpergracht en Hoekenesgracht.
Om dit gegeven de plannen voor Centrum Nieuw West te versterken wordt de Zuidwestoever Sloterplas opnieuw ingericht voor een intensiever gebruik, Ook wordt in het zuidelijk deel van het gebied een nieuwe gracht aangelegd. Dit betekent een extra versterking van de totale waterstructuur met een centraal aan de Sloterplas gelegen stedelijk centrum en daaromheen gebieden met een herkenbaar tuinstedelijk karakter.
De nieuwe stedenbouwkundige opzet binnen het bebouwingsveld gaat uit van een dicht verkaveld gebied. Daarvoor moet bestaande bebouwing worden gesloopt. Onder andere de portieketageflats in SuHa buurt en het Don Boscoblok van Van Vreeswijk. De cultuurhistorische betekenis van deze woningen beperkt zich tot het gegeven dat ze in de jaren '50 gebouwd zijn als een door de overheid ondersteund experiment om in korte tijd acceptabele woningen te bouwen door een gecombineerde baksteen - montage bouw. De woningen voldoen zowel bouwtechnisch als bouwfysisch niet meer aan de hedendaagse eisen.

In de nieuwe situatie worden gesloten bouwblokken gerealiseerd van 3 tot 5 bouwlagen, met daarbinnen circa 8 hoogbouwelementen van 8 tot 13 lagen. Centrum Nieuw-West wordt daarmee op grotere afstand als gevarieerd en hoogstedelijk centrum herkenbaar gemaakt.
De maximale hoogte van de hoogbouwelementen is 42 meter en de maximale footprint 700 m^2. Dat betekent dat voldoende 'afstand' wordt gehouden tot de breedte van de Anslijnflat of de hoogte van Mirador.
Beeldbepalende bebouwing in de omgeving zoals ook Torenwijck, Blomwijkerpad en de reeks van 5 Van Goolflats aan de Geer Ban wordt niet overschreeuwd, maar opgenomen in een rijker stadssilhouet.

Uitwerkingsplangebied Plein Zuid
Binnen de plangrenzen van het Uitwerkingsplan Plein Zuid bevinden zich geen bouwwerken die voorkomen op de Amsterdamse ordekaarten van beeldbepalende gebouwen. Direct grenzend aan dit gebied bevind zich de Anslijnflat. Deze is in de plannen van de transformatie van het gebied opgenomen.


Cluster Plein Noord
Cluster SuHa + Plein West
Cluster Plein Zuid
Parkeerclusters

F.10 Archeologie

Het plangebied in ruimer verband heeft een archeologische verwachting. Er kunnen sporen aanwezig zijn die verband houden met de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis van Amsterdam: het oudste dorp Sloten en het zogeheten Oud Kerkhof. Deze verwachting betreft met name de strook tussen het Hoekenespad en Tussenmeer, ten westen van Plein Zuid. De plannen van ASR omvatten geen werkzaamheden [anders dan heien] die dieper reiken dan 2 meter onder maaiveld. Een waardestellend archeologisch bodemonderzoek is daarom vooralsnog niet nodig.

F.11 Beschikbaarheid van te ontwikkelen kavels

De te ontwikkelen [delen van] bouwblokken zijn momenteel nog in gebruik bij diverse partijen. Het hele plangebied is dus niet in één keer beschikbaar voor herontwikkeling.
Wat betreft het Don Boscoblok zijn afspraken gemaakt wanneer het gebied aan ASR worden opgeleverd.
De kavel van het Stadsdeelkantoor krijgt eerst nog een tijdelijke bestemming als Stadsloket, waardoor deze later wordt opgeleverd.
In het ASR-blok is de situatie aanzienlijk ingewikkelder, doordat het eigendom is versnipperd. De C&A is niet voor herontwikkeling beschikbaar. Datzelfde geldt de komende jaren ook voor de huidige woningen van Woonzorg. Dit alles betekent dat op dit moment alleen de westzijde, de zuidoosthoek en de begane grond vóór Woonzorg voor herontwikkeling in aanmerking komen.
Indien Woonzorg over een aantal jaren investeringsruimte weet te vinden, kan in samenwerking met ASR eventueel een aanpaksvoorstel geformuleerd worden voor het nu te handhaven Woonzorgbezit.

F.12 Nutstracés

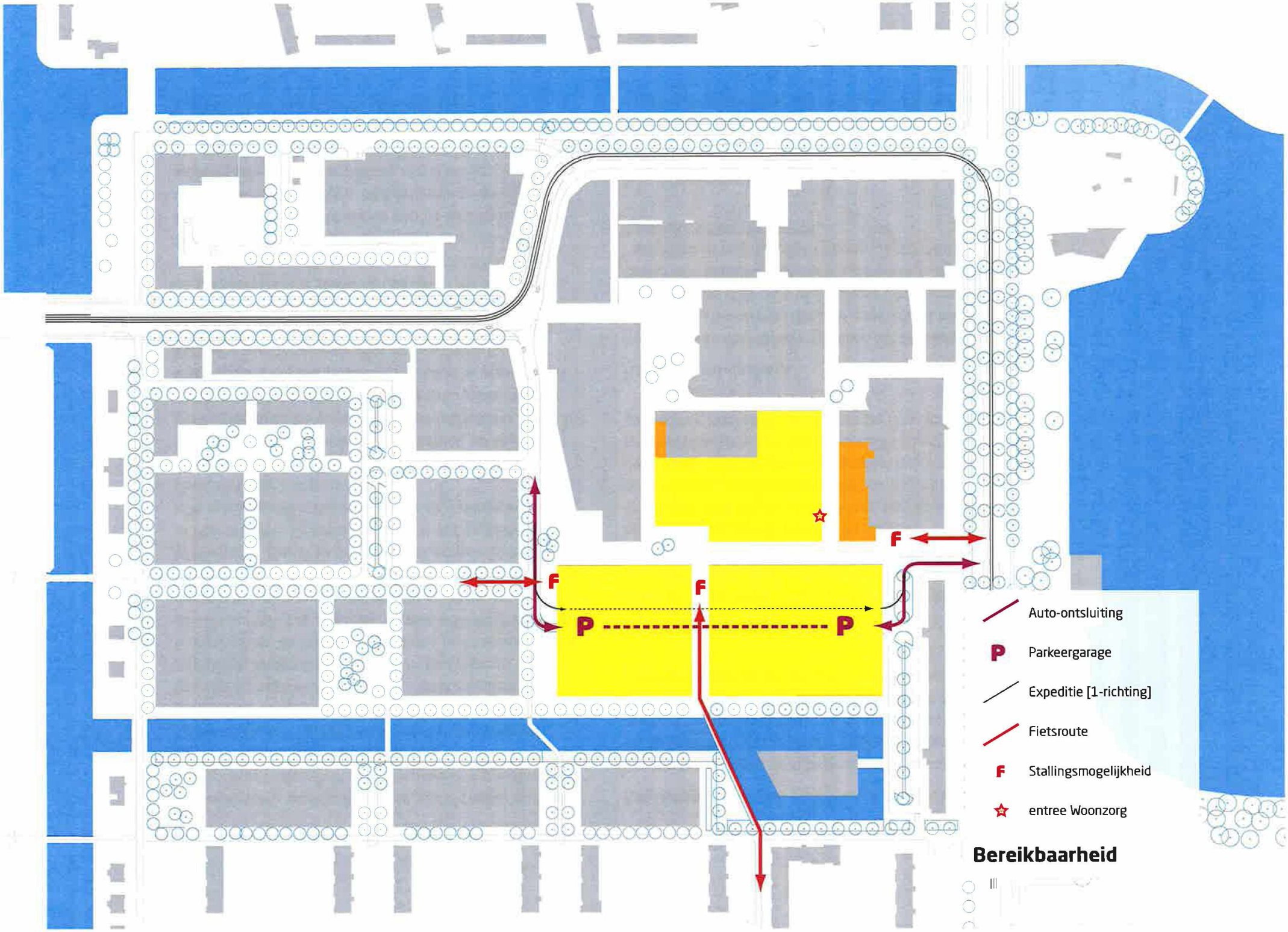
Het Osdorpplein is een bestaande stedelijke omgeving waarin straten doelbewust versmald gaan worden. Door middel van het gemeentelijke Planvormingsoverleg en een daarop volgende Klic-melding zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Deze conflicteren op enkele plekken met de nieuwe rooilijnen. In het maaiveldontwerp zullen vervangende tracés worden opgenomen.

F.13 Verkeer en parkeren

In de Parkeerbalans Centrum Nieuw-West [december 2012] zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen. Op basis hiervan is het theoretisch aantal te realiseren, parkeerplaatsen berekend. De belangrijkste gehanteerde normen per functie zijn:

Functie	*Norm*
Wonen vrije sector	1,25 pp|woning [incl. bezoekers]
Wonen sociale huur	0,95 pp|woning [incl. bezoekers]
Studentenwoning	0,1 pp|woning [incl. bezoekers]
Detailhandel|Supermarkt	2,5 pp|100 m² bvo
Leisure|Horeca	4,0 pp|100 m² bvo
Hotel	0,4 pp|kamer

Er is uiteraard dubbelgebruik door bewoners en hun bezoekers enerzijds en bezoekers van de winkels, voorzieningen en kantoren anderzijds. Middels aanwezigheidstabellen is daarvan een inschatting gemaakt. Hiervoor is heel Centrum Nieuw-West opgedeeld



Bereikbaarheid

in drie clusters, waarbij Plein Zuid onder Cluster Zuid valt. Binnen deze Cluster Zuid is de koopavond het moment dat de meeste parkeerplekken nodig zijn.
De parkeernorm is gehanteerd voor het te realiseren programma in zowel UWP Plein Zuid als UWP Meervaart. Ook zijn de bestaande woningen in met name de Anslijnflat, Woonzorg Nederland en Bladergroen meegenomen. De totale, theoretische piekbelasting komt dan uit op circa 723 plaatsen. In de voorbeelduitwerking is daarom een garage van die grootte opgenomen.
Het Regieplan biedt de mogelijkheid om het daadwerkelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen pragmatischer te beredeneren. De reden hiervoor is dat onduidelijk is in hoeverre theoretische normen en daadwerkelijk parkeergedrag overeenkomen.

Bij de bouwplanontwikkeling zal daarom, op basis van parkeertellingen en een globale exploitatieberekening, het optimale aantal te realiseren plaatsen bepaald worden. Uitgangspunt is geen tekort aan plekken te veroorzaken, maar ook niet te bouwen voor de leegstand.
Belangrijk voor de haalbaarheid van het project is met name het vermijden van een dure ondergrondse kelder. De parkeergarage is zowel van de west- als de oostzijde bereikbaar. De hoofdentree is aan de oostzijde, vanaf Meer en Vaart. De Zuidblokken krijgen een inpandige expeditiestraat, met de entree aan de westzijde en de uitrit aan de oostzijde. Dit heeft voordelen qua verkeersveiligheid. Voor fietsers zijn stallingszones aangegeven. Bewoners van Woonzorg krijgen ontheffing om tot hun voordeur te rijden en daar kortdurend te staan. Parkeren doen ook zij in de parkeergarage.

F.14 Aanpasbaar en duurzaam bouwen

Om goede woningen te maken voor mindervaliden en rolstoelgebruikers kunnen alle éénlaagse woningen die zonder trap bereikbaar zijn, aanpasbaar worden gebouwd. In de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam [2011] staan hiervoor richtlijnen en subsidiemogelijkheden.

F.15 Herhuisvesting

Het eerst uit te voeren blok is het Don Boscoblok. Op deze plek staan op het moment nog woningen, die bewoond zijn. Eigenaar Eigen Haard draagt zorg voor de herhuisvesting van de zittende bewoners.
In het ASR-blok blijven de woningen van Woonzorg gehandhaafd. Herhuisvesting is hier niet nodig.
Het huidige kantoor van het Stadsdeel huisvest nog altijd enkele afdelingen. Het Stadsdeel werkt aan tijdelijke huisvesting hiervan in het Tuinstadhuis op Plein '40-'45.

F.16 Interim-beheer

Realisatie van Plein Zuid zorgt voor allerlei tijdelijke problemen en overlast. Om deze overlast tot het noodzakelijke minimum te beperken zijn afspraken tussen alle betrokken partijen noodzakelijk. Deze worden vastgelegd in een BLVC-plan: Beheer, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.

F.17 Afvalinzameling

De nieuwe winkels dragen zelf zorg voor afvoer van hun afval. Zij kunnen aansluiten op bestaande afspraken aangaande afvalinzameling van de winkeliersvereniging

van het Osdorpplein. Huisvuil van woningen wordt middels ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte ingezameld. Gemiddeld delen niet meer dan 40 huishoudens eenzelfde container. De maximale loopafstand van voordeur naar container is 75 meter.

F.18 Brandweer

Op basis van de in dit UWP Plein Zuid opgenomen voorbeelduitwerking is vooroverleg gevoerd met de brandweer. Hieruit is gebleken dat de innovatieve verkaveling en de omvang van de garage niet leiden tot bijzondere problemen. Voor het project volstaat het voldoen aan de standaard brandweereisen.

F.19 Windhinder

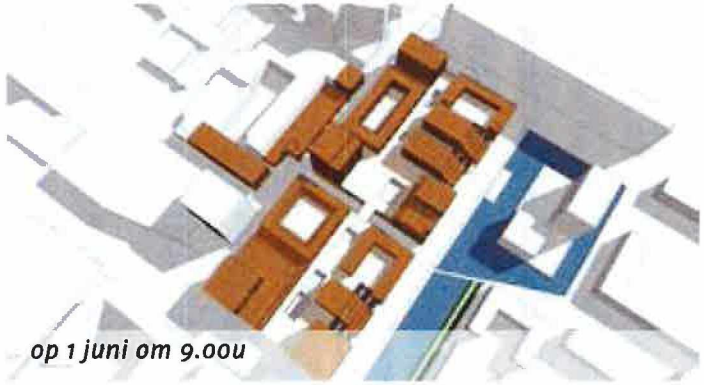
Er is in het kader van dit UWP geen windhinderonderzoek verricht. Windhinderonderzoek per uitwerkingsgebied zou namelijk de effecten missen van bebouwing in het ene gebied op nieuwe bebouwing en openbare ruimte in het belendende uitwerkingsgebied, en omgekeerd. Bovendien zijn het BP en het UWP te globaal van karakter. Windhinderonderzoek wordt nu gekoppeld aan het opstellen van elk individuele bouwplan. Op die manier is gewaarborgd dat voor dat onderzoek altijd de actuele stand van zaken de basis is.

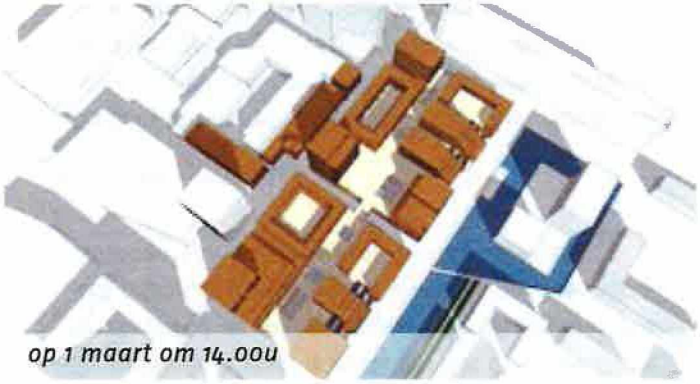
F.20 Bezonning

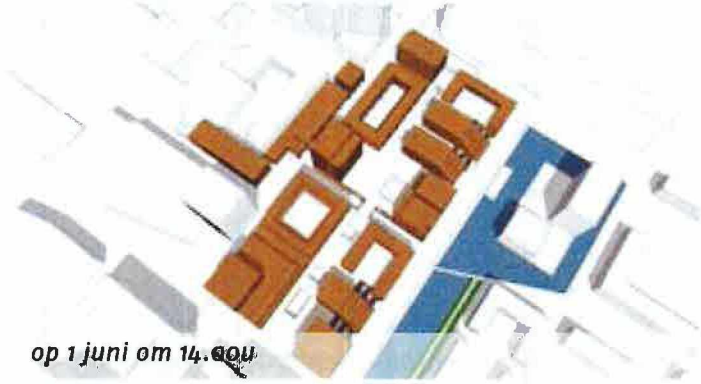
Er is een verkennende studie verricht naar de schaduweffecten van de nieuwbouw op bestaande en nieuwe woningen en openbare ruimtes.

Bij de beoordeling van de schaduweffecten is de situatie op 21 maart en 21 september maatgevend, omdat de zonnestand dan gemiddeld tussen de hoogste zonnestand [21 juni] en de laagste zonnestand [21 december] is.
Op de toetsdagen is de schaduwwerking op drie tijdstippen weergegeven: 09:00 uur, 14:00 en 18.00 uur. Zie ook de afbeeldingen op de volgende bladzijden.
De conclusie is dat een aantal woningen in het noordelijke deel van de Anslijnflat kans op zon verliezen, 's middags vanaf ongeveer 16.00u uur. Datzelfde geldt voor woningen in het Europangebouw, 's ochtends tot circa 10.00u.

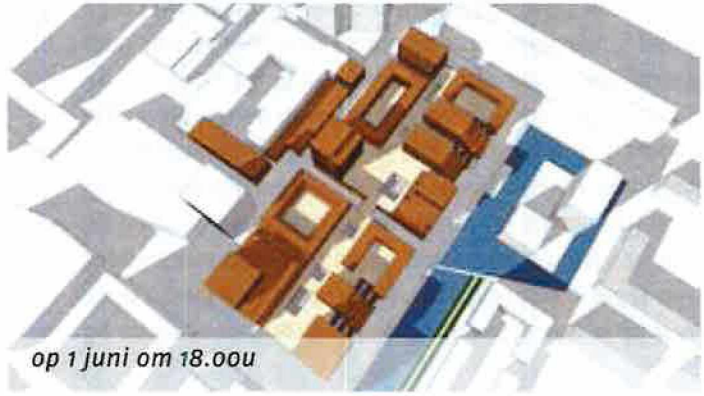

op 1 maart om 9.00u

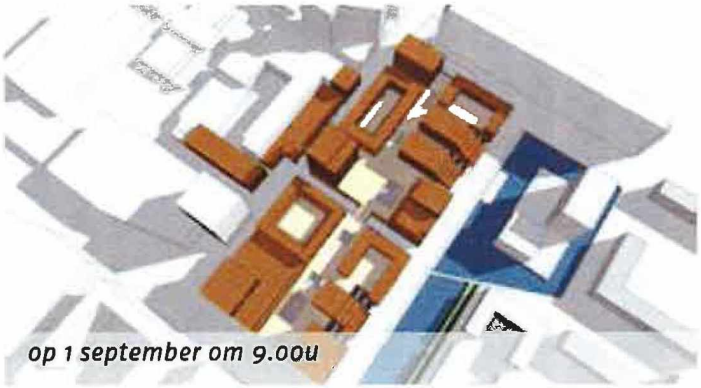

op 1 juni om 9.00u


op 1 maart om 14.00u


op 1 juni om 14.00u


op 1 maart om 18.00u

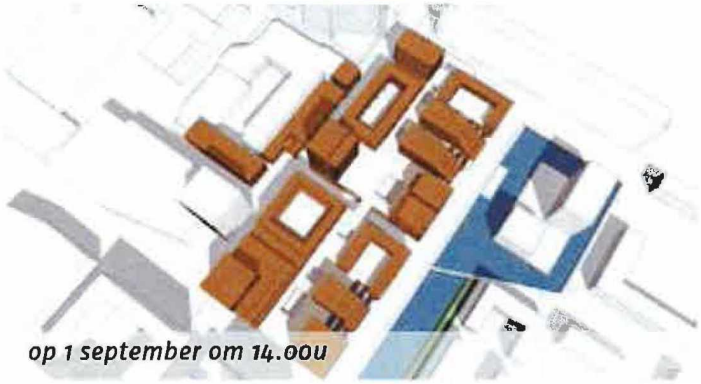

op 1 juni om 18.00u



op 1 september om 9.00u



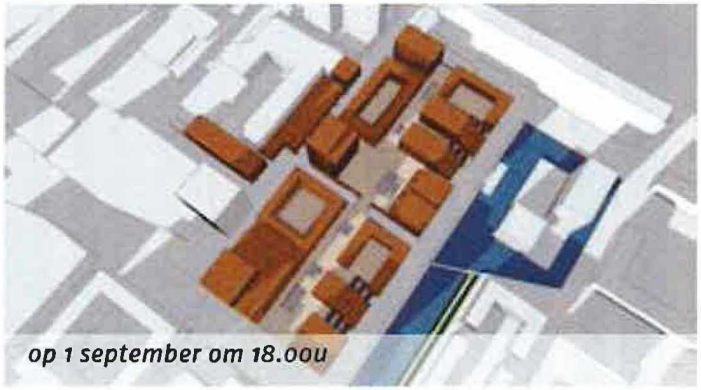
op 1 december om 9.00u



op 1 september om 14.00u



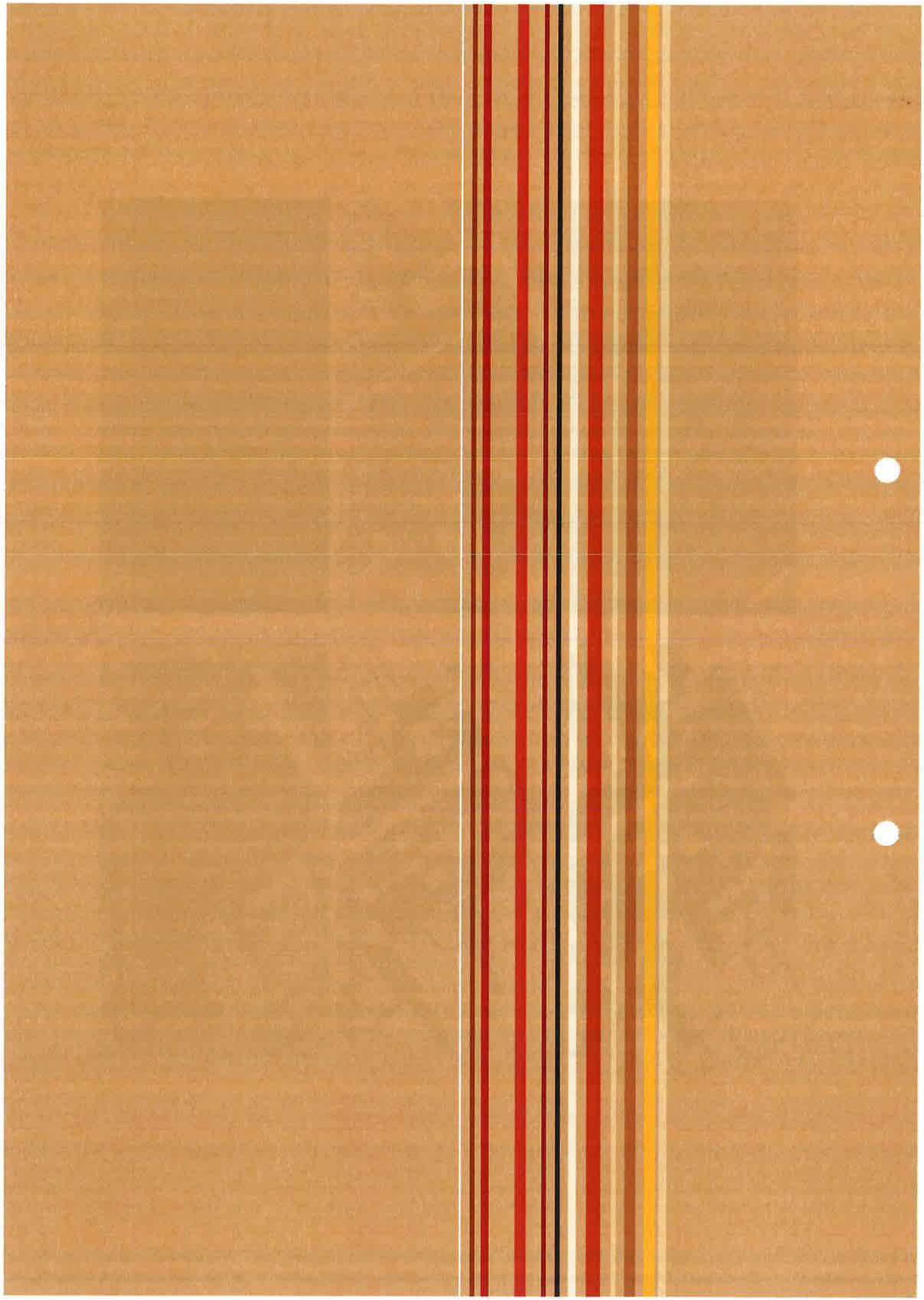
op 1 december om 14.00u



op 1 september om 18.00u



op 1 december om 18.00u





Deel III: Financiën + proces

G Financiën en proces

G.1 Fasering

Aan de grondexploitatie liggen het te realiseren programma, het grondprijzenbeleid, de aan te houden fasering en het maaiveldontwerp ten grondslag. Hiernaast is de fasering globaal weergegeven.

Fase 01: Winkelstraat-West [eind 2015]
De bouw gaat aan de westkant van start, met winkels en woningen en daarachter een tijdelijk parkeerterrein.

Fase 02: Winkelstraat-Oost [begin 2016]
Daarna volgt de oostkant van de nieuwe winkelstraat inclusief de plint van het ASR-blok, met daarachter ruimte voor een tijdelijk parkeerterrein.

De volgorde van en exacte scheiding tussen Fase 01 en Fase 02 wordt mede bepaald op basis van het criterium dat meer dan 70% van de winkelruimtes verhuurd is.

Fase 03: Bouw Garage-West [eind 2016]
De westelijke garage wordt dan gebouwd.

Fase 04: Woningbouw-West [2017]
Vervolgens komen de westelijke woningen langs de gracht aan de beurt.

Fase 05: Garage-Oost [2017]
Daarop volgt de oostelijke garage.

Fase 06: Woningbouw Oost [2018]
Het bouwproces wordt afgesloten met de oplevering van de woningen langs de oostzijde van de gracht.

In de Fases 04 en 06 kan een fijnere fasering worden aangebracht om optimaal op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in te kunnen spelen.

G.2 Grondexploitatie

De financiële paragraaf [waarin ook de grondexploitatie is opgenomen] wordt apart en vertrouwelijk ter besluitvorming aangeboden. Op het moment dient beoordeeld te worden in hoeverre in de grondexploitatie wordt voldaan aan de taakstelling zoals vastgelegd in de financiële paragraaf van het Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw-West. Verder moet in het geval van een tekort op een plandeel dekking voor dat tekort worden aangewezen in een ander gedeelte van het Vernieuwingsplangebied.