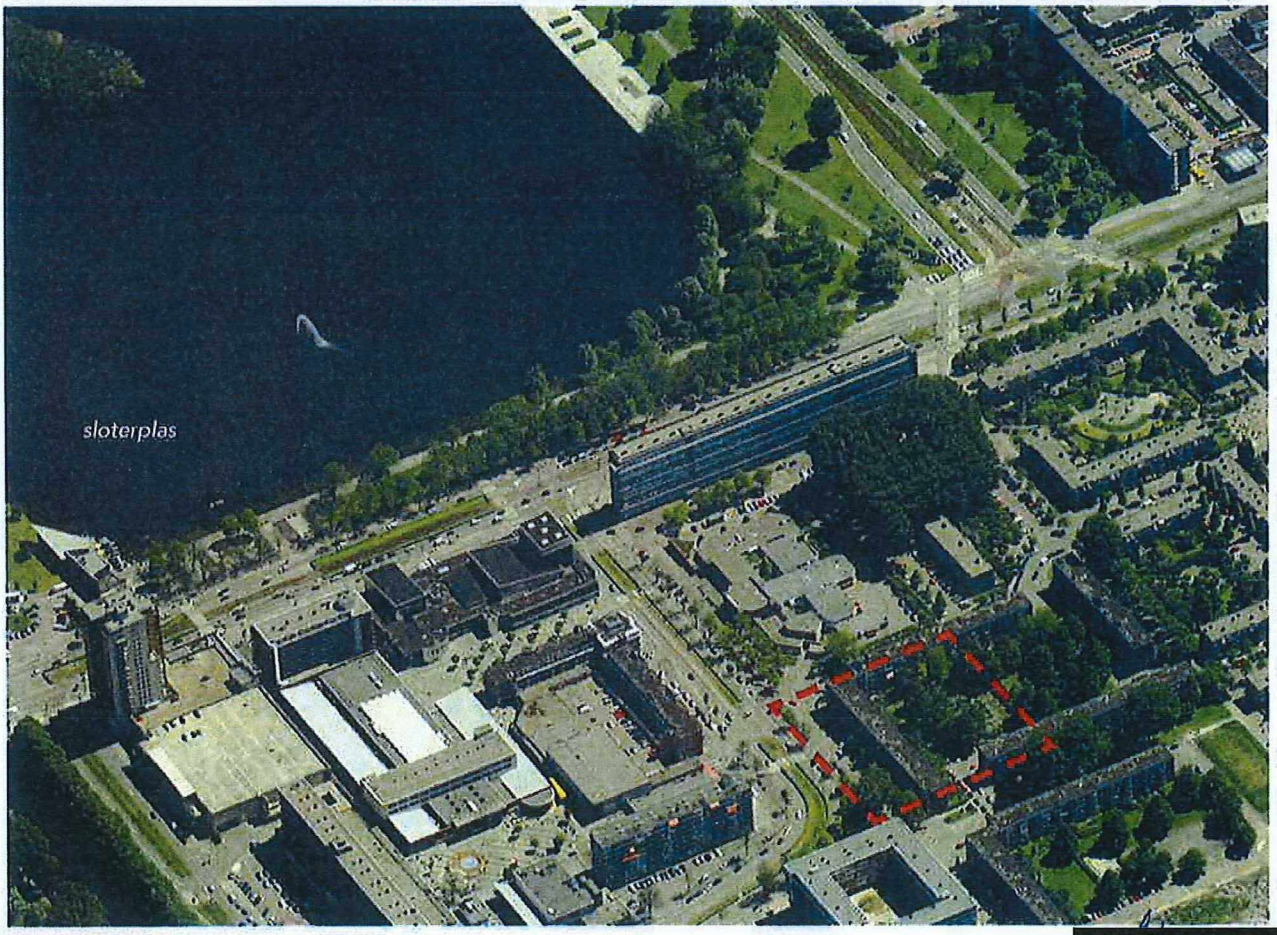
Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Kavelinformatie

Kaveltype:	gemengd programma in centrumstedelijke omgeving
Kavelgrootte (uitgeefbaar terrein):	7.720 m² (kavel wordt volledig uitgegeven)
Max. bebouwing oppervlak:	footprint maximaal 100% van uitgeefbaar terrein
Indicatief vloeroppervlak:	minimaal 30.000 m² BVO, maximaal 43.000 m² BVO
Woonprogramma:	circa 415 huurwoningen
Niet-woonfuncties (BVO):	maximaal 5.200 m² detailhandel maximaal 1.500 m² horeca / leisure
Planning:	start bouw in 2017/18, oplevering bouw in 2019/20
Informatie:	www.centrumnieuwwest.nl

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



aan deze brochure kunnen geen rechter

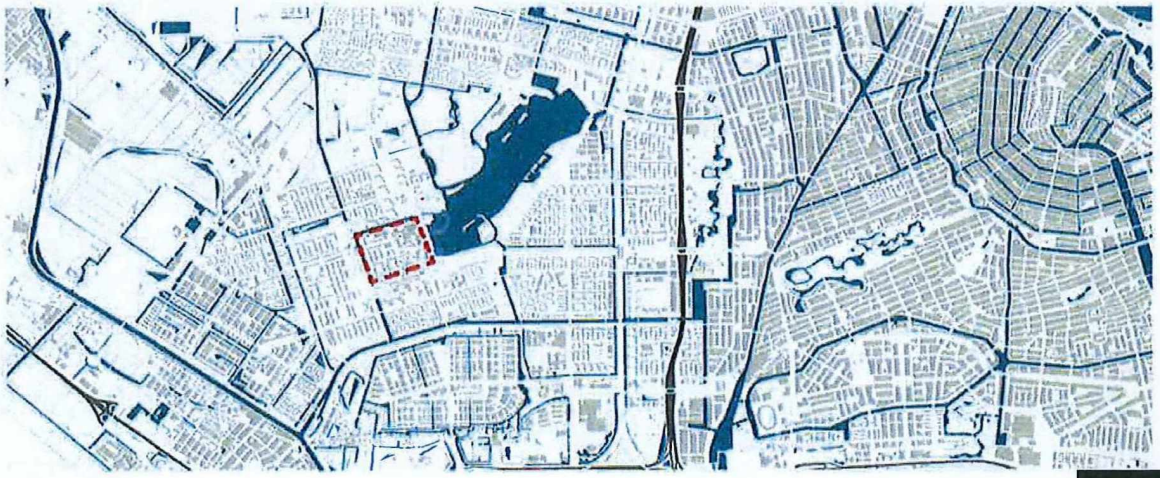
Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Locatie & ambitie

De Don Boscolocatie is gelegen binnen het Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West. Dit gebied ligt ten westen van de Sloterplas en is het winkelcentrum voor de 145.000 inwoners van het stadsdeel.
De ambitie is om van het Osdorpplein en omgeving het kloppende hart van Nieuw-West te maken. Het Centrumgebied Nieuw-West gaat daarom de komende jaren een grote transformatie doormaken. Het bestaande winkelcentrum wordt uitgebreid met nieuwe straatjes met nieuwe winkels, horeca en leisure. De nieuwe winkelstraten sluiten wat breedte betreft aan bij de bestaande winkelstraten. Deze opzet en vernieuwing zorgen voor een centrumgebied met binnenstedelijk allure. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt aangepakt zodat dit past bij de nieuwe omgeving. In en rondom het winkelgebied komen nieuwe woningen. Zowel grondgebonden woningen als appartementen in hoogbouw. Aan de nieuwe 23,5 meter brede gracht aan de zuidkant van het winkelcentrum ontstaat een prettig woongebied met verkeersluwe kades.
Ook de oever van de nabij gelegen Sloterplas wordt opnieuw ingericht waarbij de relatie met het winkelgebied verbetert. Door het realiseren van horeca op de oever wordt het een aantrekkelijker verblijfsgebied. Het openbaar vervoer naar het centrumgebied Nieuw-West breidt zich uit. De zogenaamde Westtangent (snelle busverbinding naar Schiphol) is in ontwikkeling.
De ambitie is verwoord in de herziening van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West dat door de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West eind 2013 en door de Gemeenteraad op 22 januari 2014 is vastgesteld.
Op de Don Bosco-locatie komt een bouwblok met een mix van functies: winkels, woningen, leisure en parkeren. Dit is toegelicht in het Uitwerkingsplan Plein Zuid. Aan de zuidkant van het bouwblok komt de nieuwe gracht en aan de noordkant een nieuwe winkelstraat. De winkels en leisure komen vooral in de plint aan de noordkant en het wonen is aan de zuidkant gesitueerd. Het bouwblok heeft een belangrijke parkeerfunctie voor de nieuwe functies alsmede voor de omgeving.

Locatie centrum Nieuw West in de stad

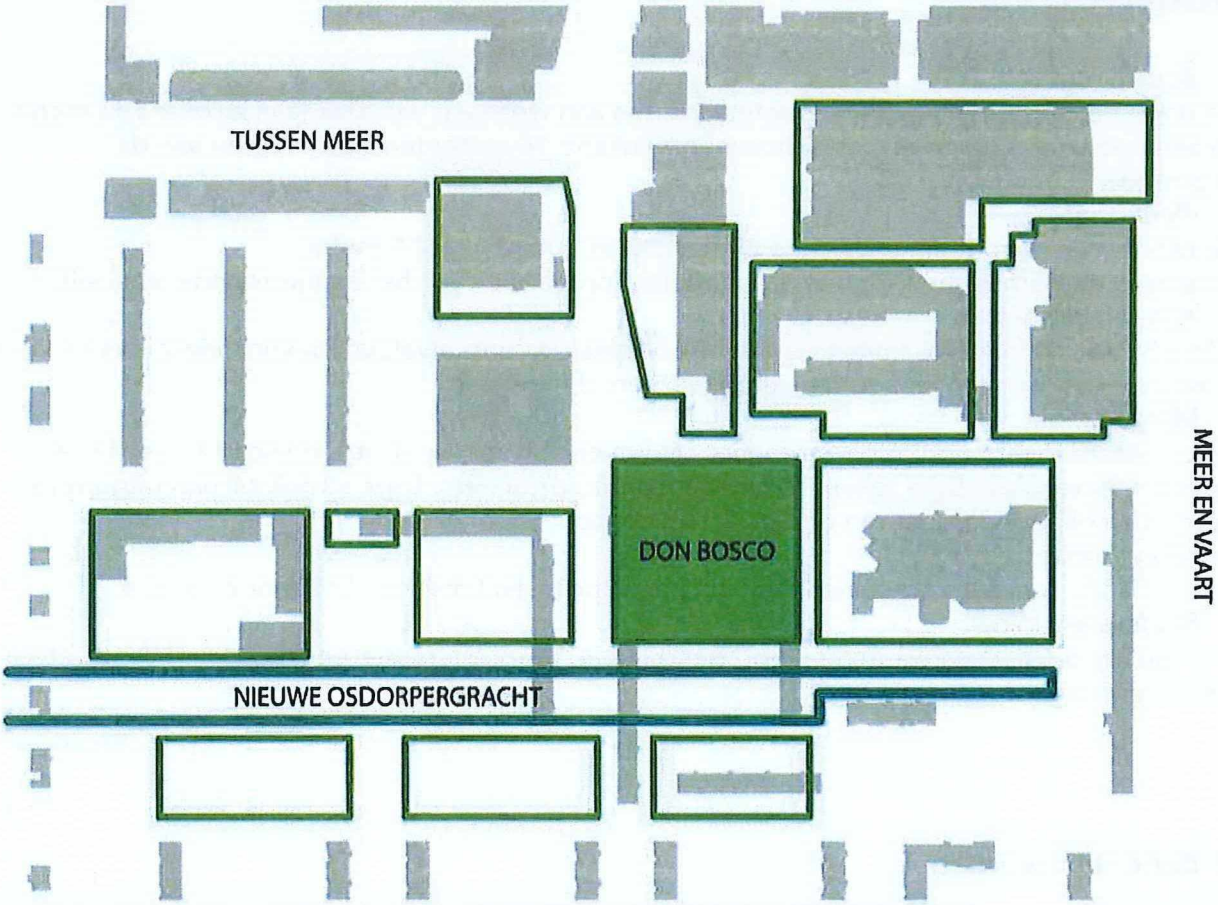


aan deze brochure kunnen geen rechten w

Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

▼ *Don Bosco en omliggende projecten*



▼ *Impressie toekomstige winkelstraat noordzijde (vastgesteld uitwerkingsplan plein zuid 2013)*



5.1,2,e

aan deze brochure kunnen geen rechten v

Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Bouwregels

- Bouwhoogten

Conform het bestemmingsplan hoogte accenten aan westkant van blok (aan zuidkant 33 meter en aan noordkant 28 meter); basishoogten zuidkant: 16 meter (en 22 meter) en aan de noordkant: 22 meter

- Plinthoogte

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

- Aan- en uitbouwen

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

- Margestrook

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

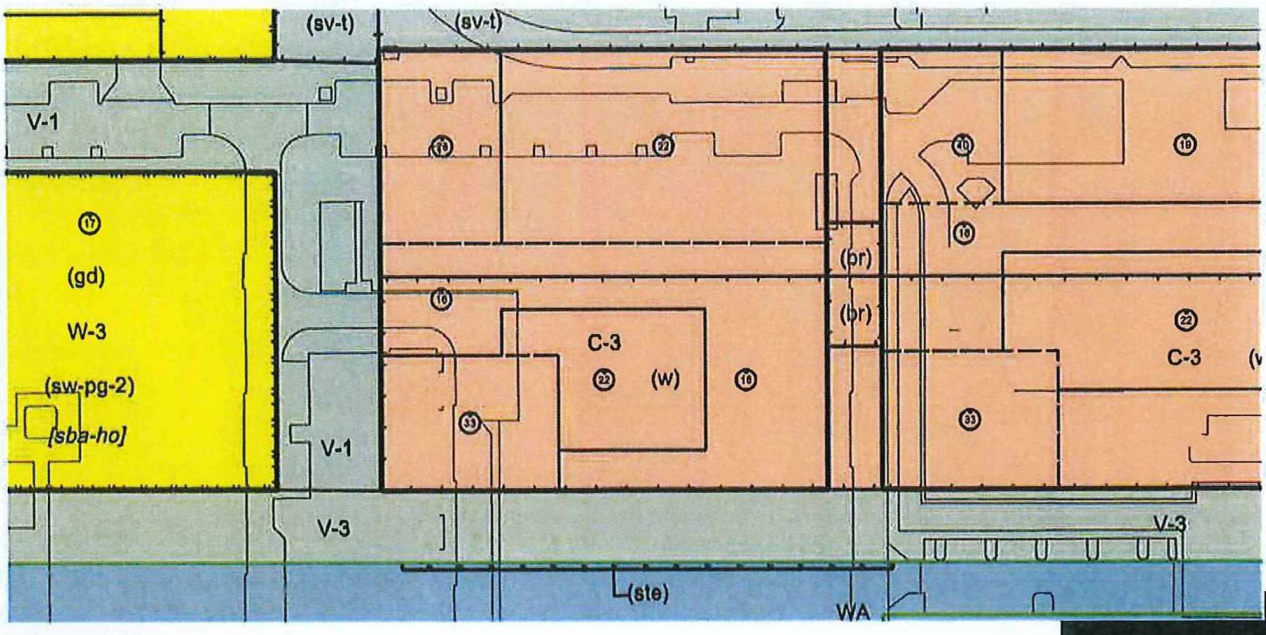
- Klimaatneutraal bouwen

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

- Stadsverwarming

Aansluiting op stadsverwarming is voorgeschreven, tenzij alternatieven (zoals wko) voor betere resultaten zorgen.

▼ *Bestemmingsplan*



aan deze brochure kunnen geen rechte

Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

Programma

- Wonen (programma 1- wens van ontwikkelaar)

Het maximale totale woningbouwprogramma is circa 415 kleine woningen. De ontwikkelaar moet hiervoor wel toestemming vragen dmv een omgevingsvergunning. Deze huurwoningen zijn bestemd voor young professionals en pas-afgestudeerden. Minimaal 135 van de gerealiseerde woningen moet op basis van het DO (definitief ontwerp) een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben.

- Wonen (programma 2 - conform bestemmingsplan)

Het maximale totale woningbouwprogramma is 140 woningen. Minimaal 30 % van de gerealiseerde woningen op basis van het DO moet een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben.

- Niet- wonen

Minimaal 90% van de begane grond noordgevel moet bestaan uit detailhandel/horeca.
Er kan één supermarkt in het totale centrumgebied toegevoegd worden, mits complementair aan bestaande voorraad supermarkten binnen centrumplan.
Maximaal 5.200 m2 detailhandel (bvo) en max. 1.500 m2 horeca/leisure (bvo).

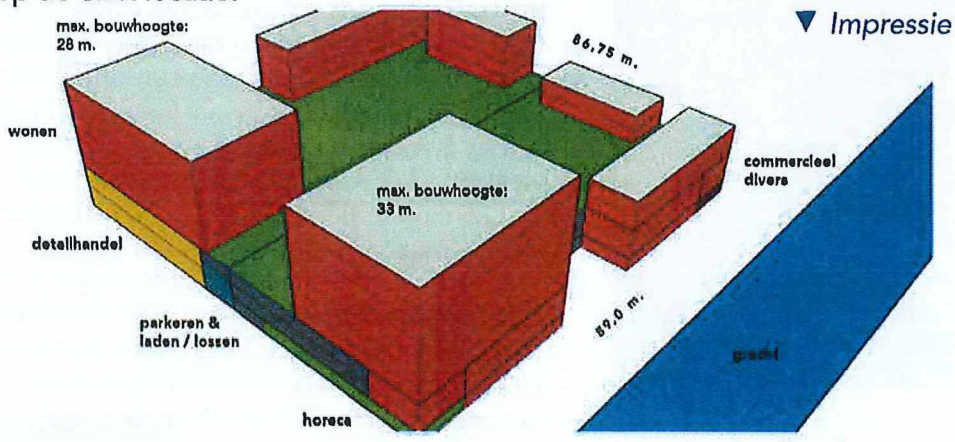
- Parkeren / bergingen (programma 1 en 2)

Nieuwbouw moet minimaal voldoen aan de vastgestelde parkeerbalans CNW (februari 2013). Parkeren inpandig oplossen, zowel voor bezoekers als voor bewoners. Voor parkeren (progr 1) dient de ontwikkelaar een verzoek in voor andere parkeernormen, maar realiseert min. 190 parkeerplaatsen. Parkeren (progr 2) volgt de parkeerbalans. Dat is inclusief 45 inpandige parkeerplaatsen ter compensatie verdwijnen maaiveldparkeren huidige situatie. Maximaal 11.000 BVO m2 parkeren en maximaal 2-laags verdiept (ivm grondwaterstromen) en conform bestemmingsplan minimaal 10 meter vanaf bestemming V1/V3 (geldig op begane grond). Er komt betaald parkeren. Conform het bouwbesluit bergingen realiseren t.b.v. de woningen. Ter bevoorrading van de winkeliers binnen kavelgrenzen (inpandig) een laad- en losstrook realiseren vanaf 36 meter achter noordgevel en op verdieping een verbinding realiseren tussen parkeren Don Bosco-locatie en naastgelegen SDK-locatie.

- Verevening

Bij afname van meerdere bouwenveloppen mag er, binnen de contouren van het matenplan en bestemmingsplan, verevening plaatsvinden tussen de programma's van de verschillende bouwenveloppen. Een Omgevingsvergunningsaanvraag voor een hoger aantal woningen (dan in het Bestemmingsplan) op de Don Boscolocatie mag niet ten koste gaan van het aantal woningen op de SDK locatie.

▼ *Impressie mogelijke bebouwing*

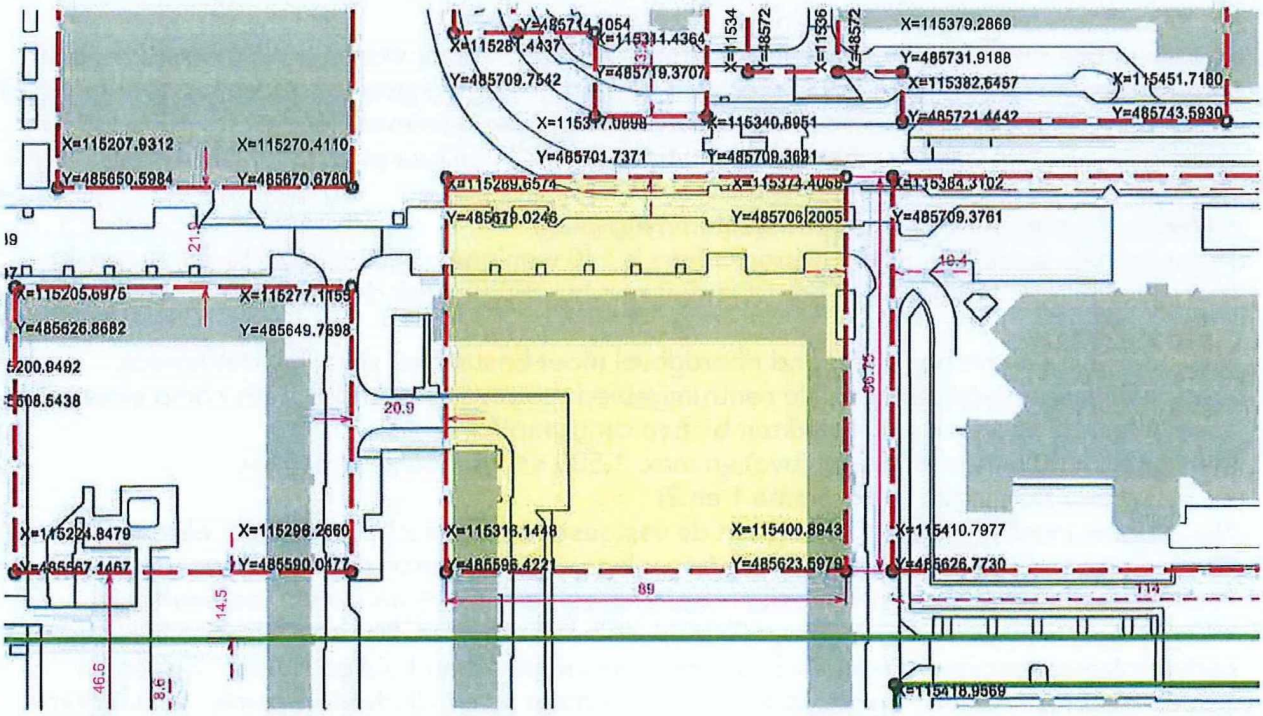


aan deze brochure kunnen geen rechte

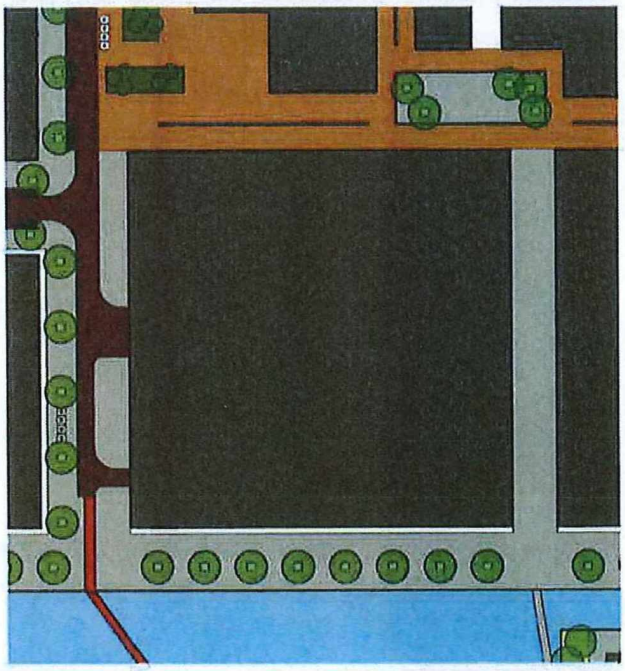
Don Bosco - Centrum Nieuw-West

1 juni 2016

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



▼ *Plan openbare ruimte*



De Don Bosco-locatie ligt tussen het winkelcentrum en de Nieuwe Osdorpergracht. Aan de noordzijde grenst het aan het voetgangersgebied in de vorm van een winkelstraat en 2 pleintjes. De winkelstraat is 12 meter breed en is voorzien van één materiaal: gebakken klinkers. Aan de zuidzijde ligt de Nieuwe Osdorpergracht. De bestrating wordt uitgevoerd in grijze betontegels. Langs de kade staan bomen. Direct tegen de bebouwing aan is een openbare margestrook aanwezig waar bewoners potten en bankjes op mogen zetten. Aan de westzijde ligt een 30km/u-straat in gebakken klinkers ten behoeve van de ontsluiting van de expeditiestraat en de parkeergarage. In het verlengde van deze straat is een doorgaande fietsverbinding over de gracht. Precieze locaties voor fietsnietjes, banken, lantaarns en andere voorzieningen in de openbare ruimte worden later bepaald.

aan deze brochure kunnen geen rechte