Herziening Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West

2013



Inhoudsopgave

1 Aanleiding

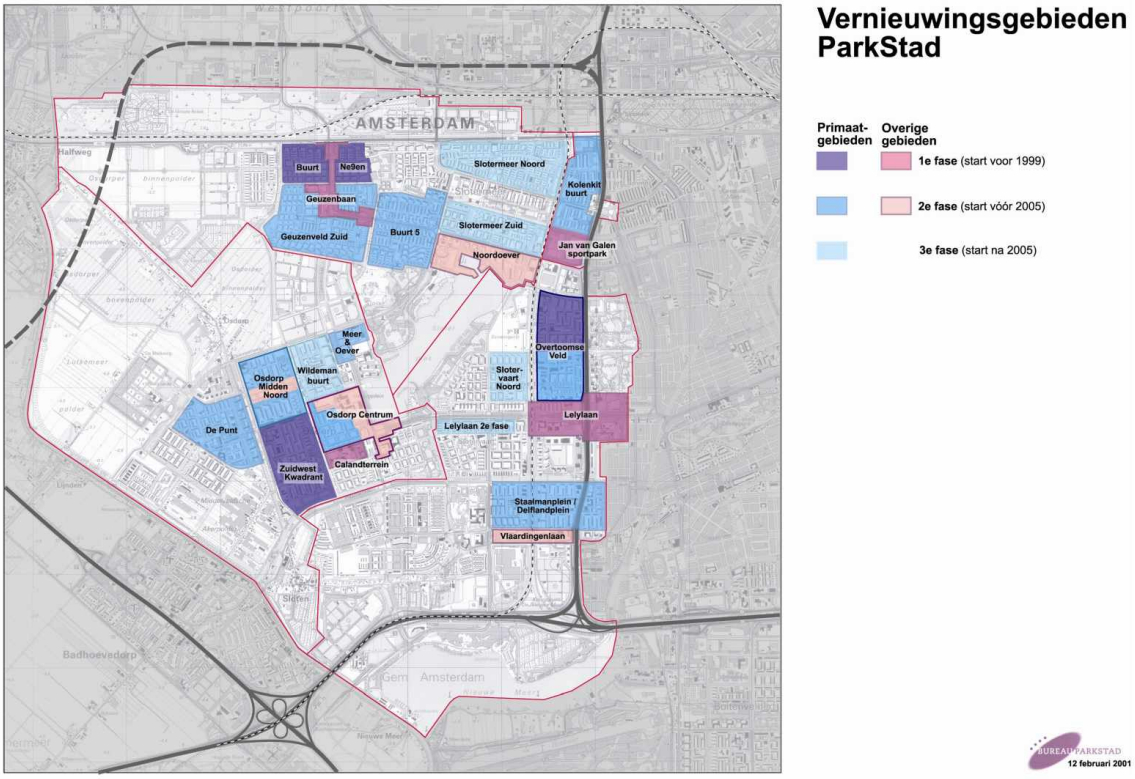
2 Uitgangspunten Herziening Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West
2.1 Doelstelling
2.2 Woonprogramma
2.3 Winkelprogramma
2.4 Kantoorprogramma
2.5 Leisure
2.6 Sociale en maatschappelijke voorzieningen
2.7 Parkeren
2.8 Ruimtelijke bouwstenen

3 Programmatische uitgangspunten per deelgebied.

4. Financiele actualisatie VNP 2005

1 Aanleiding

In 2005 is voor het Osdorpplein en omgeving het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West inclusief het bijbehorende Financieel Kader vastgesteld door de deelraad van Osdorp, het college van B&W en de Gemeenteraad van Amsterdam.
Het project Centrum Nieuw-West geeft uitvoering aan 'Richting Parkstad 2015' en is aangewezen tot het kloppende centrum van Nieuw-West. Deze ambitie is in de evaluatie van RPS2015 nogmaals herbevestigd in 2010.
Door de schaalgrootte, geografische ligging, goede bereikbaarheid, een diverse mix aan voorzieningen, culturele instellingen en winkels heeft juist dit gebied potentie voor grootschalige stedelijke vernieuwing.

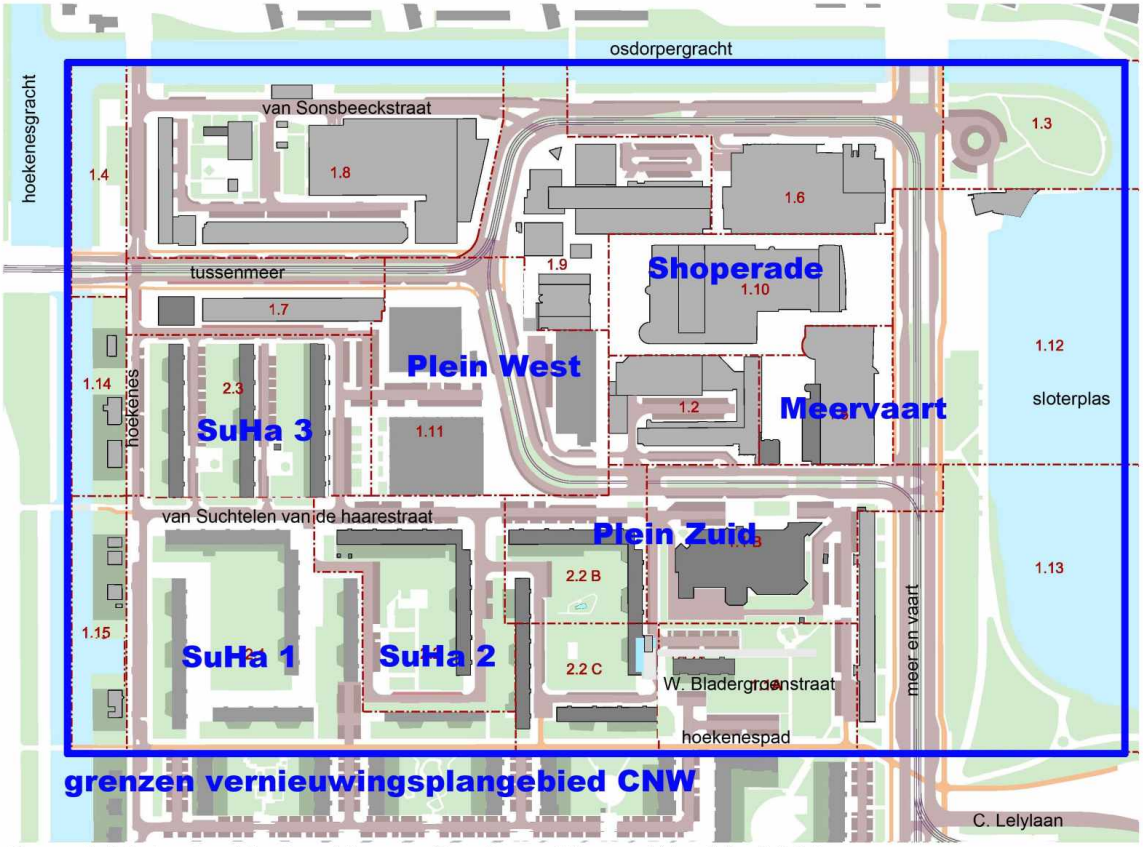


Door de stedelijke vernieuwing van gebieden in heel Nieuw-West verandert gaandeweg de bevolkingssamenstelling in het stadsdeel. Deze wordt veel gevarieerder. Er worden meer woningen gebouwd en er komen nieuwe doelgroepen bij. Deze mensen hebben andere wensen en stellen nieuwe eisen aan het voorzieningenniveau in Nieuw-West.

Belangrijke opgave bij de stedelijke vernieuwing van heel Nieuw-West is om het voorzieningenniveau op peil te brengen en te laten aansluiten bij deze nieuwe wensen. Het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West geeft hier voor een belangrijk deel invulling aan.

Bij de vaststelling van het Vernieuwingsplan in 2005 waren de belangrijkste speerpunten voor de ontwikkeling van Centrum Nieuw West:

- Het Osdorp Centrum als centrum laten fungeren voor heel Amsterdam Nieuw-West
- In de van Suchtelen van de Haarebuurt sloop-nieuwbouw te plegen
- Winkels en leisure functies in Osdorp Centrum aan te passen en uit te breiden
- Een nieuw te bouwen stadsdeelkantoor van ca. 8000 m2.



Overzicht deelgebieden binnen Centrum Nieuw-West in 2005.

Ontwikkelingen 2005-2012
Na het vaststellen van het VNP is het stadsdeel begonnen aan de uitwerking van de verschillende deelprojecten met zowel corporaties als ontwikkelaars. Partijen die in dit gebied ontwikkelen zijn Stadgenoot (Suha I), Eigen Haard (Suha II en Suha III), ASR Vastgoed (Plein Zuid), Lebo (Plein West), Kroonenberg (Shoperade) en de Meervaart.

Suha I is inmiddels in uitvoering, voor Suha II is een investeringsbesluit afgegeven door B&W in december 2011 en is het uitwerkingsplan voor de Zuidwest Oever vastgesteld door de deelraad op 29 mei 2013. Voor Plein Zuid, de Meervaart en Plein West zijn uitwerkingsplannen in de besluitvormingsprocedure. Hoe de plannen eruit zien wordt, in hoofdstuk 3 getoond.

Gaandeweg de uitwerking van de deelplannen zijn nieuwe inzichten en wijzigingen opgetreden die vroegen om aanpassing van de plannen. Dit kwam door veranderde uitgangspunten nav deelstudies, bestuurswisselingen en vernieuwde inzichten bij ontwikkelende partijen.

Deze planaanpassingen waren in eerste instantie vooral van ruimtelijke aard en vielen binnen de bevoegdheden voor besluitvorming van de deelraad (en B&W). Het ruimtelijk kader is voor de 1e keer op punten aangepast zonder daarbij de algemene strekking van het Vernieuwingsplan uit het oog te verliezen. Deze aanpassingen zijn verwoord in het "Regieplan" dat is vastgesteld door de deelraad van Osdorp in april 2007. De ruimtelijke wijzigingen hadden geen gevolg voor de vastgestelde financiële kaders van het Vernieuwingsplan en zijn daarom niet ter vaststelling voorgelegd aan de Gemeenteraad.

In 2012 werd duidelijk dat het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West en het bijbehorende Financieel Kader uit 2005 zowel programmatisch als financieel door de actualiteit was ingehaald. Lagere afzet betekent lagere productie, lagere prijzen en langere doorlooptijden (opgerekt naar 2023).
Hierdoor dient het plan zowel inhoudelijk als financieel te worden herzien. De grootste veranderingen tov het VNP uit 2005 zijn:

- Suha II wordt, in overleg met het stadsdeel, Eigen Haard en het OGA programmatisch op een andere manier ingevuld dan het programma zoals vastgesteld in het fase III besluit.
- Suha III wordt niet meer gerealiseerd in het kader van project Centrum Nieuw-West
- Deelgebied 1.1A (Wilhelmina Bladergroenstraat e.o) wordt niet gerealiseerd in het kader van project Centrum Nieuw-West
- Het noodspoor wordt tijdelijk verwijderd en terug geplaatst op een andere plek.
- Het winkelprogramma wordt geoptimaliseerd
- Het kantoorprogramma van 29.320 m2 (inclusief een nieuw stadsdeelkantoor van 8.000 m2 voor Nieuw-West) vervalt.
- Er wordt ca. 3010m2 opgenomen voor toekomstige stadsloketten
- Het financiele saldo van Centrum Nieuw-West komt uit op een lager (positief) saldo dan ten tijde van het vaststellen van het VNP

De opzet van de herziening en de financiele consequenties zijn in een vroeg stadium reeds voorbesproken met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) en wordt door het OGA ondersteund.

2 Uitgangspunten Herziening Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West

Hieronder zijn de uitgangspunten van de herziening van het vernieuwingsplan Centrum Nieuw West beschreven, en wordt per programmadeel beknopt benoemd welke wijzigingen zijn opgetreden ten opzichte van het Vernieuwingsplan uit 2005.

2.1 Doelstelling

Vernieuwingsplan 2005
De opgave bij het opstellen van het VNP in 2005 was het vernieuwen en uitbreiden van het centrum van Nieuw-West zodat het voorzieningenniveau opnieuw gaat aansluiten bij de nieuwe bevolkingssamenstelling. Deze vernieuwing bestaat uit verschillende onderdelen. Ten eerste veel aandacht voor wonen. Nieuwe, eigentijdse woningen trekken nieuwe bewoners aan die op hun beurt nieuwe kansen scheppen voor voorzieningen. Ten tweede is het belangrijk om het aanbod in het winkelcentrum uit te breiden met diverse nieuwe formules. Deze nieuwe formules combineren vaak allerlei vormen van winkelen en ontspanning. Het centrum zal straks ook meer ruimte gaan bieden aan horeca en leisure. De opgave vraagt wel om een verbetering van de routing. De wijze waarop de openbare ruimte is ingericht maakt, van het centrum een rijkere belevenis.

Herziening 2013:
De algemene doelstelling uit 2005 geldt nog steeds. De noodzaak om een nieuw en levendig stadscentrum te maken voor heel Nieuw-West dat de komende jaren verder zal transformeren tot een nieuw woon- en leefgebied, is onveranderd actueel. Met alle (programmatische en financiële) veranderingen staan wonen, winkelen en vrijetijdsbesteding nog steeds op nummer 1 om het Osdorp Centrum als centrum voor heel Nieuw-West te laten fungeren.

2.2 Woonprogramma

Vernieuwingsplan 2005:
Het centrum kende in het VNP 2005 twee verschillende leefmilieus. Het winkelcentrum is 'centrum/hoogstedelijk'en de Suha buurt is 'stedelijk'. In het VNP 2005 is een nieuwbouw woonprogramma opgenomen van 230.000m2 (bvo)
Het merendeel van deze woningen wordt gerealiseerd in de Suha buurt. In beginsel wordt voor het hele vernieuwingsgebied uitgegaan van een verdeling in 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector. Van de sociale huurwoningen moet minimaal 20% geschikt zijn voor grote gezinnen en een deel voor mindervaliden. Binnen het programma moet ruimte zijn voor specifieke doelgroepen. In het VNP werd uitgegaan van 1971 woningen.

Herziening 2013:
Aan bovenstaande verdeling (30%/40%/30%) wordt ook met de herziening van het VNP nog steeds vastgehouden. Het uitgangspunt om delen van het Osdorpplein te transformeren naar de dichtheid van een 'Centrum/hoogstedelijk leefmileu' is met het oog op de marktvraag nu naar beneden bijgesteld naar 'Stedelijk'.

Ondanks dat het aantal te slopen woningen is teruggeschroefd door het schrappen van ontwikkelingen, blijft de ambitie bestaan om gedifferentieerd en kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren voor het centrum. Het huidige woonprogramma in de herziening gaat uit 1107 woningen.

2.3 Winkelprogramma

Vernieuwingsplan 2005:
Het huidige winkelcentrum voldoet niet meer aan de eisen en wensen die bewoners en consumenten aan een modern winkelcentrum stellen. Het aanbod van winkels is te eenzijdig en te voorspelbaar. Bij het opstellen van het VNP in 2005 is door onderzoek aangetoond dat het centrum zich nadrukkelijker op Nieuw West zou moeten richten. Een dergelijke schaalsprong kan ervoor zorgen dat nieuwe, grootschalige formules zich hier willen vestigen. Tegelijkertijd moet er voldoende aandacht zijn voor kleinere ondernemers die zorgen voor een uniek aanbod.
In het VNP2005 is een winkelprogramma opgenomen van 23.151 m2 (bvo). Uitgangspunt hierbij is dat het centrum alleen kan uitbreiden door toevoeging van kwalitatief hoogwaardige modezaken en enkele grootschalige formules.

In 2007 werd duidelijk dat door veranderende marktomstandigheden de vraag naar winkels en overig vastgoed niet meer zo vanzelfsprekend was en dat risico's anders gewogen moeten worden dan in 2005 bij de start van het project. Mede op advies van de commissie Winkelplanning heeft het stadsdeel een detailhandelsvisie opgesteld aan de hand van het onderzoek "marktruimte in de MRA" van Bureau Stedelijke Planning. De visie is vastgesteld op 27 februari 2013.
De visie gaat in op de verschillende winkelcentra binnen Nieuw- West en wijst het Osdorpplein aan als het ontwikkelgebied van Nieuw- West. De detailhandelsvisie gaat in op de concentratie van winkelcentra, brengt een hierarchie aan en past het "nieuw voor oud" principe toe. Een van de gevolgen hiervan is dat de overige winkelcentra in Nieuw-West niet of slechts marginaal zullen groeien (max. 1500m2 WVO.

Om in aanvulling op het onderzoek "marktruimte in de MRA" meer specifiek inzicht te krijgen in de ontwikkelruimte voor Nieuw-West is er door Bureau Stedelijke Planning een aanvullend onderzoek in juli 2012 verricht. Een van de uitkomsten van dit onderzoek is dat er voor heel Nieuw- West een uitbreidingsruimte voor detailhandel is van ca. 18.000 tot 28.0000 m2 (bvo)

Herziening 2013:
De voorziene uitbreiding van de detailhandel in Centrum Nieuw-West bedraagt nu ca 19.504 m2 WVO en bevindt zich daarmee aan de onderzijde van de geconstateerde uitbreidingsruimte. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de geplande ontwikkelingen gefaseerd op de markt gebracht dienen te worden tot ca 2023. Op deze wijze worden mogelijke risico's beperkt. De ontwikkelende partijen in CNW ontwikkelen de plannen zelf binnen de door het stadsdeel afgegeven kaders en zetten hierbij hun eigen expertise van de detailhandelsmarkt in.

2.4 Kantoorprogramma

Vernieuwingsplan 2005:
In het VNP werd nog uitgegaan van een kantoorprogramma van 29.320 m2 BVO inclusief 8.000 m2 ten behoeve van de nieuwbouw van een stadsdeelkantoor.

Het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam heeft in 2012 kritische kanttekeningen gezet betreffende de haalbaarheid en de relatie met de grote leegstand op de kantorenmarkt. In het kader van het Plabeka heeft het stadsdeel de kantoormeters geschrapt.

Herziening 2013:
De herziening gaat nu alleen nog uit van "stadsloketten". Vanuit de Centrale Stad is de ambitie om per 1 januari 2014 alle baliedienstverlening in de stad te groeperen in zeven stadsloketten (een per stadsdeel). Het stadsloket is een van de vier speerpunten in het coalitieakkoord van Nieuw-west. Het uitgangspunt is dat de burger voor het merendeel van de producten, diensten en voorzieningen van de gemeente terecht kan. In de herziening wordt een programma opgenomen van ca. 3.010 m2 BVO.

2.5 Leisure/Horeca

Vernieuwingsplan 2005
Leisure is een verzamelnaam voor alles wat met vrijetijdsbesteding te maken heeft. Het gaat om verschillende voorzieningen die zijn gericht op diverse doelgroepen. Leisure in het centrum richt zich in de eerste plaats op horeca, uitgaan, cultuur en congres- en hotelfaciliteiten.
In het VNP van 2005 was een leisureprogramma opgenomen: van 20.700 m2 (bvo)

Herziening 2013
In de herziening is een programma opgenomen van 13.590 m2 (bvo). Dit is inclusief een hotel en een bioscoop.

2.6 Sociale en maatschappelijke voorzieningen

Vernieuwingsplan 2005
Aan de randen van het centrum zijn al veel sociale voorzieningen te vinden. Het is dan ook niet noodzakelijk om in het centrumgebied nieuwe (gebouwde) sociale voorzieningen te situeren. In de Suha- buurt wordt wel in een zo vroeg mogelijk stadium rekening gehouden met speelgelegenheid voor kinderen en jongeren. Er komen speelterreinen in de binnenterreinen voor de allerkleinsten en er komt speelruimte op straat. Verdere detaillering is opgenomen in het uitwerkingsplan voor de Suha buurt.

Herziening 2013
Er zijn geen nieuwe gebouwde sociale voorzieningen opgenomen in het programma. Wel worden andersoortige sociaal- maatschappelijke initiatieven ontplooid om de betrokkenheid van bewoners en bezoekers van het gebied te vergroten. Bijvoorbeeld het organiseren van evenementen zoals festivals, themamarkten en

braderieen in Centrum Nieuw West hebben een belangrijke functie om de sociaal-maatschappelijke samenhang te versterken.

2.7 Parkeren

Vernieuwingsplan 2005:
Ten tijde van het VNP werden voor Centrum Nieuw-West dezelfde regels en normen gehanteerd als in de rest van Nederland. Voor extra parkeerruimte voor het winkelcentrum dient een nieuwe garage te worden gebouwd aan de zuidkant van het centrum. Deze garage kan geïntegreerd worden met een mogelijke invulling van dat gebied met een nieuwe winkelformule. Voor bewoners dienen voldoende parkeervoorzieningen gebouwd te worden. Er wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,25 pp per woning. Naast de gebouwde parkeervoorzieningen wordt een beperkt aantal pp in de openbare ruimte gerealiseerd. Op straat moet een maximale parkeernorm van 0,25 per woning worden gerealiseerd. In het VNP waren 4.181 gebouwde pp opgenomen.

Herziening 2013:
Inmiddels is er meer en beter inzicht in een groot aantal deelplannen. De voortgang van de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West staat bovendien onder druk. De economische crisis heeft zijn weerslag op de woningmarkt, op de financiële positie van de ontwikkelende partijen en de gemeente en daarmee ook op het tempo en programmering van de vernieuwing in het centrumgebied. Tegelijkertijd blijkt dat veel gebouwde parkeervoorzieningen in met name de stedelijke vernieuwingsgebieden niet vol staan. De ervaring leert dat het autobezit van bewoners veelal lager uitvalt dan dat in de plannen werd voorzien.

Op basis van deze verbeterde inzichten is in de zomer van 2012 door een extern adviesbureau een parkeerbalans opgesteld voor het hele stadsdeel Nieuw-West. Deze balans bevat een wijziging in het programma van meerdere projecten in het stadsdeel en een aanscherping van de uitgangspunten die door het adviesbureau zijn gehanteerd bij het opstellen van hun parkeerbalans. De deelraad Nieuw-West heeft op 30 mei 2012 de '*Nota Parkeernormen NW*' vastgesteld. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de in deze nota opgenomen parkeernormen in acht worden genomen. De nota kent een algemene strekking maar bij grootschalige gebiedsontwikkelingen (zoals het CNW) blijft maatwerk noodzakelijk en/of wenselijk. De normen fungeren in deze nota daarom als ijkpunt.

Op 22 januari 2013 is de (maatwerk)parkeerbalans Centrum Nieuw-West vastgesteld. Twee grote veranderingen ten opzichte van het Vernieuwingsplan hierbij zijn:

- het aandeel bezoekersparkeren bedraagt per woning 0,25 in plaats van 0,3 . Dit vanwege de beperkte ruimte op maaiveld, de centrale ligging binnen het stadsdeel en de goede OV-ontsluiting. Deze norm wordt overigens binnen de Ring veelal standaard gehanteerd – de in Nieuw-West gehanteerd norm van 0,3 pp per woning is kortom aan de hoge kant.
- De functie "Leisure" is toegevoegd. In de ontwikkelingen is nog niet exact duidelijk hoe dit vertaald gaat worden. In de praktijk zal dit een mix zijn van Horeca, sportvoorzieningen en functies die een toevoeging zijn voor het

stadsdeelcentrum. Gekozen is voor een gemiddelde parkeernorm van deze functies, namelijk 4 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter BVO.

In de herziening wordt uitgegaan van 1.890 gebouwde pp.

De effecten van alle programmatische wijzigingen tov het Vernieuwingsplan worden hieronder weergegeven:

Effecten programmatisch

Nieuwbouw M2 BVO:	VP 2005	Herziening VP 2013	Verschil
Wonen	230.422	121.022	109.400-
Kantoor	29.320	-	29.320-
Winkels (incl. expeditie)	23.151	28.007	4.856
Congres	-	714	714
Horeca/Hotel/Leisure	20.700	13.590	7.110-
Maatschappelijk/Overig	315	4.573	4.258
Totaal bvo functies	**303.908**	**167.906**	**136.002-**
Aantallen:			-
Woningen vrije sector	1.382	804	578-
Woningen sociale huur incl. studenten	589	303	286-
Totaal aantal woningen	**1.971**	**1.107**	**864-**
Aantal parkeerplaatsen (incl. gebouwd)	**4.781**	**1.890**	**2.891-**

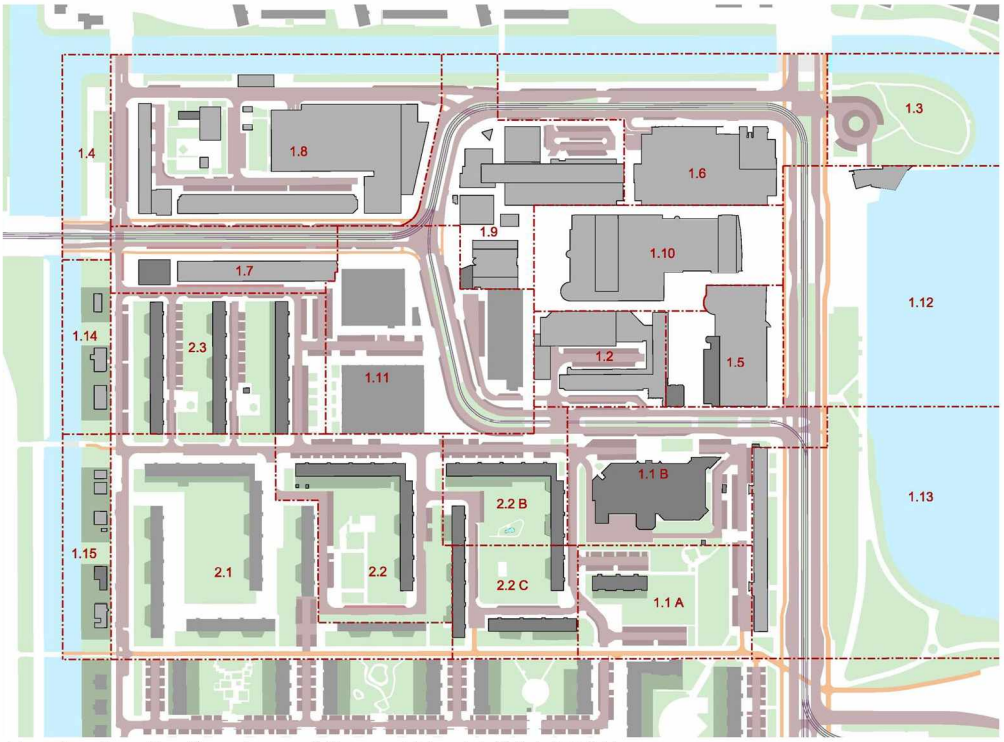
2.8 Ruimtelijke Randvoorwaarden

Vernieuwingsplan 2005:
Het uitgangspunt van het VNP van 2005 is dat het centrum zich van de omgeving zal moeten onderscheiden, zowel ruimtelijk als programmatisch. Hiervoor is een zestal voorwaarden opgesteld voor een levendig, stedelijk centrum.

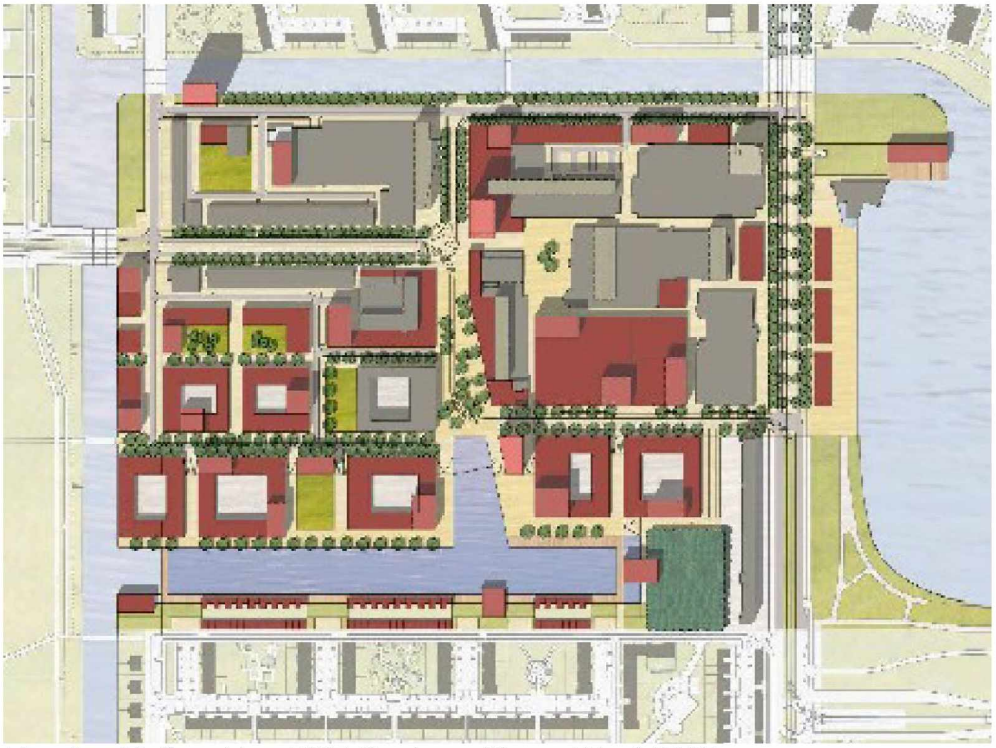
- Compact bouwen met een hoge dichtheid. Compact bouwen geeft een stedelijke sfeer met een dichtheid die past bij een centrumlocatie. Door een fors en gedifferentieerd bouwprogramma toe te voegen en de hoeveelheid openbare ruimte te beperken, zullen meer mensen gebruik gaan maken van het gebied. Hierdoor neemt de levendigheid toe op meerdere momenten van de dag en wordt beter gebruik gemaakt van de (kleinere) openbare ruimte.
- Duidelijk aangeven van grenzen. Het centrum wordt beter herkenbaar wanneer de overgang met de omgeving duidelijk is. Dit kan bijvoorbeeld door het centrum te omlijsten met water waardoor een fysieke begrenzing ontstaat. Binnen deze grenzen kan de hogere dichtheid worden gerealiseerd en meer bouwhoogte. Buiten deze grenzen minder dicht en minder hoog.
- Begrenzen van de openbare ruimte. Door de openbare ruimte te begrenzen en te concentreren op bijzondere locaties, wordt het gebruik ervan gestimuleerd en verbeterd. We streven naar zo veel mogelijk voorkanten aan het openbaar gebied om zo de levendigheid en sociale controle te versterken.
- Nastreven van een intensieve menging van functies zowel binnen het centrumgebied als binnen de bouwblokken. Wanneer binnen de beschikbare ruimte verschillende functies worden geconcentreerd, ontstaat de juiste basis voor een stedelijk gebied. Dit kan door wonen, werken, ontspannen, winkelen en uitgaan te combineren.

- Verbeteren van de relatie met de Sloterplas. Bij de keuze van nieuwe functies en bebouwing langs de Sloterplas moet worden bekeken of dit de relatie met het centrum verbetert.
- Optimaal gebruikmaken van de (nieuwe) randen van het centrum. Er komen verschillende soorten oevers in het centrum die vanwege hun oriëntatie en ligging geschikt zijn voor specifieke stedelijke activiteiten zoals horeca langs de Sloterplas, wonen langs de nieuwe gracht of een hotel als markant hoekpunt. De nieuwe waterpartij aan de zuidzijde van het centrum kan een stedelijke inrichting krijgen met levendige kades en zodoende een nieuwe sfeer toevoegen aan het centrum.

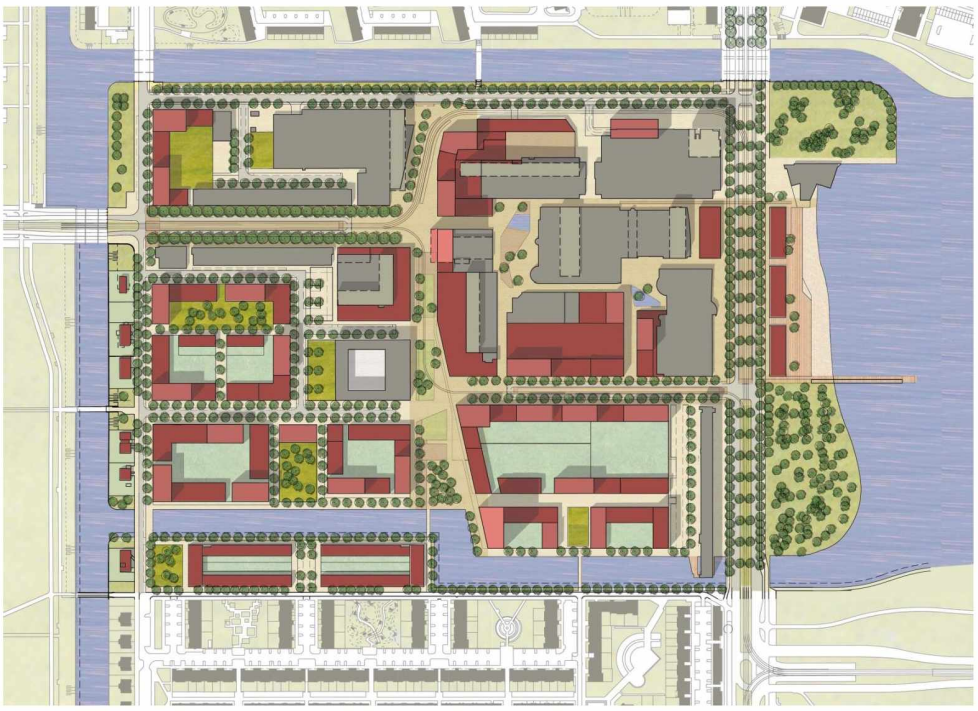
Met deze ingrediënten kunnen verschillende eindbeelden ontstaan. Het doel van het VNP is om een kader te scheppen waarbinnen de ontwikkelingen vorm moeten krijgen. In het VNP zijn randvoorwaardenkaarten opgenomen waarop de belangrijkste uitgangspunten getekend en toegelicht staan.
Op basis van deze randvoorwaardenkaarten zijn voorbeelduitwerkingen opgenomen van een mogelijk eindbeeld.



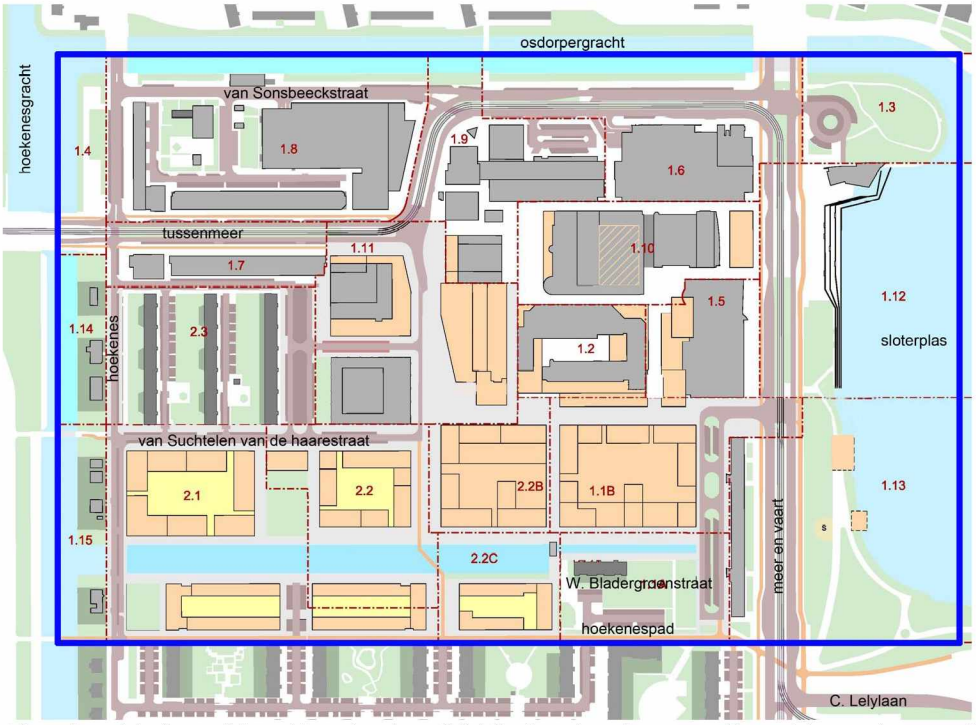
Beginsituatie Centrum Nieuw West VNP 2005



Voorbeelduitwerking VNP Centrum Nieuw West 2005.



Voorbeelduitwerking Regieplan 2007.

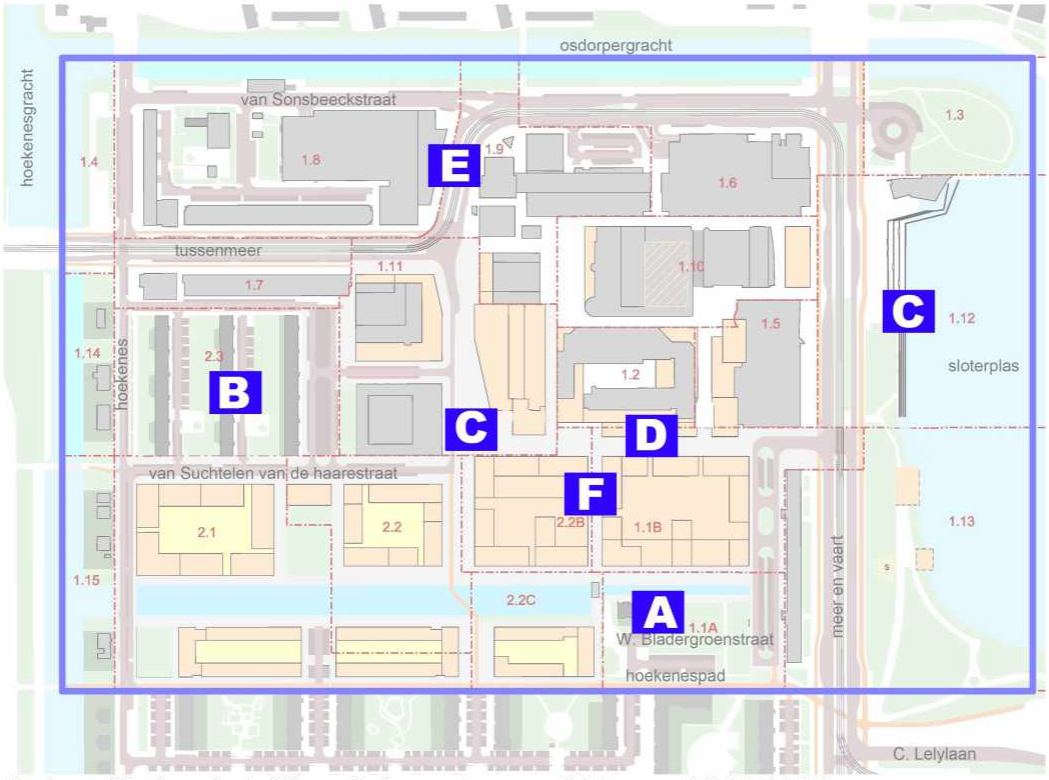


Voorbeelduitwerking Herziening 2013. (op basis van uitwerkingsplannen)

Wijzigingen in Herziening 2013 t.o.v. Vernieuwingsplan 2005 en Regieplan 2007

Bij de herziening van dit VNP zijn ook de ruimtelijke uitgangspunten geactualiseerd. Daarbij heeft een nauwe samenwerking plaatsgevonden door de verschillende vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen in het gebied. Zij hebben parallel aan de planvorming van het stadsdeel meegetekend en gerekend aan de eigen deelplannen.

De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten die in deze herziening zijn aangepast ten opzichte van het Vernieuwingsplan uit 2005 zijn:



Belangrijkste ruimtelijke wijzingen ten opzichte van VNP 2005

- A: Deelgebied 1.1A wordt uit het Vernieuwingsplan genomen. Het wordt niet meer gerealiseerd in het kader van dit project. Binnen dit deelgebied staat aan de Wilhelmina Bladergroenstraat nog een woonblok dat nog niet is afgeschreven. Daarvan is gebleken dat het onhaalbaar is dit nu al mee te nemen in de ontwikkeling voor heel CNW. Bij het uitwerken van de directe omgeving wordt er rekening mee gehouden dat binnen dit deelgebied op langere termijn het water verder verlengd wordt en, in combinatie met een woongebouw, de beeindiging van de gracht gaat worden.

- B Deelgebied 2.3 (Suha III): Ook dit deelgebied van de Van Suchtelen van de Haarebuurt wordt uit het Vernieuwingsplan gehaald. De planuitwerking voor dit deelgebied was nog niet gestart. Voor de komende jaren zijn in de andere deelgebieden van Centrum Nieuw-West en de SuHabuurt voldoende woningen gepland om aan de vraag voor de komende jaren te voldoen.

- C: In het VNP was op de locatie C ten westen van het Osdorpplein een groot driehoekig plein ontworpen waar horeca en leisure zijn plek zou kunnen vinden. De deelraad heeft in 2008 besloten dat voor deze functies juist meer ruimte op de Zuidwest Oever van de Sloterplas zou moeten komen. Daarvoor is voor de Zuidwest Oever een uitwerkingsplan gemaakt. De afmetingen van het plein zijn vervolgens verkleind, passend bij de nieuwe functie.

- D: Versmalling van dit wegprofiel van ca 24 meter in het VNP 2005 naar ca 15 meter. Het (bestemmings)autoverkeer dat in het VNP nog op dit wegvak mogelijk was wordt hier weggehaald en direct bij de Nicolaas Anslijnstraat in een parkeergarage geleid. Het nieuwe wegprofiel wordt integraal onderdeel van de winkelrouting binnen het woon-winkelgebied. Het noodspoor wordt tijdelijk verwijderd en op een andere plek terug gelegd.

- E: Op dit wegvak ten noordwesten van het Osdorpplein wordt autoverkeer toegelaten. Dat is in de huidige situatie niet mogelijk. Hiermee wordt voorkomen dat Tussenmeer (met voornamelijk winkels met dagelijks aanbod) een doodlopende winkelstraat wordt waar autoverkeer moet keren.

- F: De grote integrale ontwikkeling op Osdorpplein Zuid die in VNP 2005 en Regieplan 2007 was voorzien op Osdorpplein Zuid is in meerdere stedenbouwkundige massa's opgedeeld. Hierdoor wordt een gefaseerde uitvoering mogelijk. Het karakter van de bebouwing aan de nieuw te graven gracht verandert naar een hoogwaardig woonmilieu aan het water.

3. Programmatische uitgangspunten per deelgebied.

Het beoogd programma voor de verschillende deelgebieden binnen Centrum Nieuw-West bestaat in de Herziening van het VNP uit:

Suha I (SuHa = van Suchtelen van de Haarebuurt)

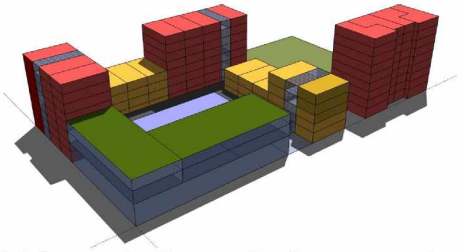
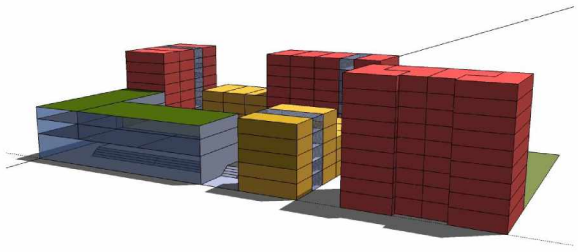
- Sloop van ca 240 portieketagewoningen.
- De nieuwbouw van twee bouwblokken met ruim 300 woningen, maatschappelijke voorzieningen en gebouwd parkeren.
- Aanleg van een deel van de Nieuwe Osdorpergracht.
- Delen van deze ontwikkeling zijn inmiddels opgeleverd.
- Ontwikkeling van Stadgenoot.




Scheepvaartkwartier in SuHa 1. (door Stadgenoot) opgeleverd 2011.

Suha II

- Sloop van ca 80 portieketagewoningen.
- De nieuwbouw van 3 bouwblokken met samen 188 woningen, maatschappelijke voorzieningen (waaronder het Retailconcept 3010 m2 BVO voor een stadswinkel) en gebouwde parkeervoorzieningen.
- Ontwikkeling van Eigen Haard.

Volumestudie woningbouw en stadsloket Nieuw-West

Plein Zuid

- Sloop van ca 160 woningen en het voormalig stadsdeelkantoor Osdorp.
- Sloop van ca 360 m2 winkelruimte.
- Nieuwbouw van 2 grote gebouwen met woon-winkelvoorzieningen en gebouwd parkeren.
- Uitbreiding van het bestaande woonzorg-ASR blok met winkelruimte.
- Ca 340 woningen, ca 12.127 m2 BVO winkelruimte en ca. 700 gebouwde parkeerplaatsen.
- Ontwikkeling van ASR-Vastgoed.




Impressies van Plein Zuid (Door ASR Vastgoed)

Shoperade

- Aanpassen en uitbreiden van bestaande Shoperade (overdekte markthal met kleine winkelunits).
- Realisatie van een passage ter verbetering van de routing.
- Optimalisatie van bestaande winkelopervlak Shoperade.
- In totaal: toevoeging van ca 2.000 m2 winkels aan de westzijde.
- Ontwikkeling van Kroonenberg Groep (eigenaar)




Impressies uitbreiding Shoperade (door: Kroonenberg Groep)

Plein West

- Betreft een ontwikkeling van 2 gebouwen door eigenaar.
- 1 gebouw wordt uitgebreid met 1800 m2 BVO winkeloppervlak in combinatie met ruimte voor expeditie.
- Sloop van het 2e gebouw (met 65 woningen en ca 2200 m2 BVO winkelruimte).
- Nieuwbouw van ca 9.470 m2 winkelruimte en ca 171 woningen en gebouwde parkeervoorzieningen.

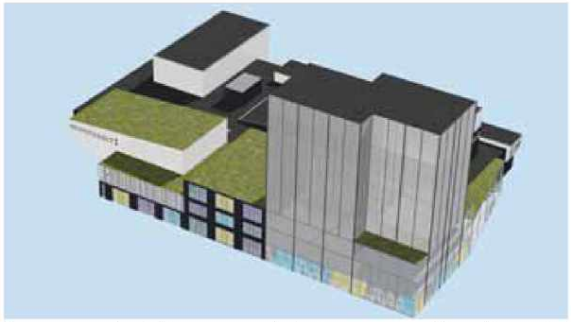




Impressie nieuwe situatie Blok C (door Lebo Vastgoed).

De Meervaart

- Betreft uitbreiding van het bestaande Meervaartcomplex.
- Sloop van een gedeelte van het bestaande gebouw (ca 1.200 m2).
- Nieuwbouw van ca 1.445 m2 winkeloppervlak, 714 m2 vergadercentrum, een hotel van 6.000-8.000 m2 en een ruimtelijke reservering voor een extra congres- en theaterzaal voor de Meervaart.




Impressie Meervaartplein na realisatie winkels, congres- en theaterzaal (door Stadsdeel Nieuw-West)

Zuidwest Oever

- Realisatie van een horecagebouw van 1200 m2 BVO.
- Opnieuw inrichten van delen van de Oever van de Sloterplas.
- Verbeteren van de oversteken van de Meer en Vaart.



Impressie Zuidwest Oever van de Sloterplas met nieuwe inrichting en paviljoens

4. Financiele actualisatie VNP 2005

Het vernieuwingsplan is in 2005 (ruim voor de crisis) door de gemeenteraad vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling van het VNP was het financiële saldo positief en bood voldoende basis. De gemeenteraad van Amsterdam heeft destijds op voorhand laten weten dat het gehele project Centrum Nieuw-West een positief of tenminste neutraal resultaat dient op te leveren en dat de gemeente geen financiele bijdrage aan het project zal geven.
Door veranderde uitgangspunten, deelstudies, en vernieuwde inzichten bij ontwikkelende partijen heeft stadsdeel Nieuw-West het plan geactualiseerd en geoptimaliseerd. Programma en grondopbrengsten zijn naar beneden bijgesteld, het nieuw te bouwen stadsdeelkantoor van 8000 m2 is geschrapt en de ruimtelijke randvoorwaarden zijn aangescherpt.
Het Financieel Kader behorende bij de herziening Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West is de financiele vertaling van het vernieuwingsplan en omvat alle investeringen en opbrengsten die binnen het vernieuwingsgebied van toepassing zijn. Met de vaststelling van de herziening Centrum Nieuw-West, inclusief het financieel kader worden de plangrenzen van de deelgebieden en actieve grondexploitaties opnieuw vastgesteld.

Met deze herziening van het programmatisch en financieel kader sluit het plan aan bij de actuele marktsituatie en wordt nog steeds het doel bereikt namelijk het Osdorpplein tot het kloppend hart van Nieuw West te maken.

Het Financieel Kader herziening Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West wordt ter besluitvorming KABINET aangeboden aan de deelraad van Nieuw-West en de gemeenteraad die het financieel kader dient vast te stellen.

Deze Herziening is opgesteld door:

5.1,2,e (ambtelijk opdrachtgever Centrum Nieuw West)

5.1,2,e (projectmanager Centrum Nieuw West)

5.1,2,e (financieel projectleider Centrum Nieuw West)

5.1,2,e (stedebouwkundige Centrum Nieuw West)

Juni 2013