

Uitwerkingsplan

Uitbreiding Meervaartcomplex

www.nieuwwest.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

21 juni 2013

Uitwerkingsplan

Uitbreiding Meervaartcomplex

www.nieuwwest.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Vastgesteld door de deelraad
van stadsdeel Nieuw-West dd...

Inhoud

1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Leeswijzer	7
2	**Context**	**8**
2.1	Plangebied	9
2.2	Plankaders	10
2.3	Plankaders Centrum Nieuw-West	11
2.4	Uitwerkingsplangebied Meervaartcomplex	13
2.5	Plankader en planologisch juridisch kader	16
3	**Meervaartcomplex: de opgave**	**18**
3.1	Uitbreidingswens van de Meervaart	19
3.2	Sociaal- en welzijnsprogramma	20
3.3	Economisch programma	22
4	**Het plan**	**24**
4.1	Uitbreiding Meervaartcomplex	25
4.2	Bouwkundig programma	28
4.3	Bouwenvelop	29
4.4	Impressies uitbreiding Meervaartcomplex	30
4.5	Supervisie en welstand	33
4.6	Beeldkwaliteit bij Meervaartcomplex	33
4.7	Openbare ruimte	38
4.8	Verkeer en parkeren	41
5	**Technische uitwerking**	**43**
5.1	Verordening Werken In de Openbare Ruimte (WIOR)	44
5.2	Beheer en onderhoud	46
6	**Milieuaspecten en uitvoerbaarheid**	**47**
6.1	Wettelijke milieueisen en beheer	48
6.2	Ecologie en de flora- en faunawet	48
6.3	Bodemonderzoek	48
6.4	Waterparagraaf	49
6.5	Cultuurhistorie	49
6.6	Archeologie	50
6.7	Luchtkwaliteit	50
6.8	Geluid	51
6.9	HoogbouwEffectRapportage	51
6.10	Windhinderonderzoek	52
6.11	Bezonningsstudie	52
6.12	Energie en duurzaamheid	55
7	**De financiën**	**56**
8	**Het proces**	**58**
8.1	Uitvoeringsplanning	59
8.2	Herhuisvesting	59
8.3	Interim beheer	59
8.4	Communicatie en participatie	60
	Bijlage	**61**
	Bouwenvelop	62

1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Stadsdeel Nieuw-West krijgt er een nieuw stadshart bij. Het Osdorpplein wordt samen met de omringende woonbuurten omgevormd tot Centrum Nieuw-West. Het Osdorpplein heeft nu nog het karakter van een winkelcentrum, met twee publiekstrekkers, theater- en congrescentrum de Meervaart en de Shoperade, als belangrijke extra's. Maar het gebied heeft veel meer mogelijkheden. De ligging van Centrum Nieuw-West is uniek: centraal in het stadsdeel en goed bereikbaar. Het ligt direct aan de Sloterplas waar nog veel onbenutte kansen liggen voor ontspanning en recreatief gebruik. In de omgeving worden veel na-oorlogse woongebieden vernieuwd. Gaandeweg ontstaat er in dit gebied een nieuwe bewonerssamenstelling die om nieuwe en andersoortige voorzieningen vraagt. Centrum Nieuw-West beantwoordt aan die vraag. Begin 2005 heeft de deelraad van Osdorp het startsein gegeven voor het Vernieuwingsplan Centrum (Amsterdam) Nieuw-West. De nieuwe deelraad heeft dit plan na de verkiezingen in 2006 op een aantal punten gewijzigd en vastgelegd in het Regieplan 2007. De plannen voor deelgebieden worden beschreven in meerdere uitwerkingsplannen.

Een uitwerkingsplan is geen juridisch stuk, maar een beleidsstuk van het stadsdeel waarin omschreven wordt hoe het gebied er ruimtelijk uit komt te zien. Zo wordt er in een uitwerkingsplan omschreven welk bouwvolume er mogelijk wordt gemaakt (bouwenvelop), aan welke architectonische eisen nieuwbouw moet voldoen en hoe de openbare ruimte in het gebied eruit komt te zien. Uitwerkingsplannen zijn ook nodig voor het nemen van investeringsbesluiten door de gemeente Amsterdam.

Voor een aantal deelprojecten in Centrum Nieuw-West worden uitwerkingsplannen gemaakt die aan de deelraad ter vaststelling zullen worden aangeboden.
In 2013 zijn dit er naar verwachting vijf, te weten: Plein Zuid, Shoperade en Omgeving, Plein West, Zuidwestoever en Uitbreiding Meervaartcomplex.
De uitbreiding is gepland aan de westzijde van het huidige gebouw van Theater de Meervaart. Het is de bedoeling dat hier winkels, sociaal-culturele organisaties, bedrijven, een hotel en andere horeca en Leisure komen. Functies die een meerwaarde zullen hebben voor heel Nieuw-West én daarbuiten. Tegelijk wordt de openbare ruimte op deze plek verkleind en de kwaliteit ervan verbeterd.

De uitbreiding biedt in de toekomst ook nieuwe mogelijkheden voor de eigenaar van het huidige gebouw, Theater en congrescentrum de Meervaart. Stichting de Meervaart heeft op termijn behoefte aan een extra congres en theaterzaal en enkele andere congresfaciliteiten. Deze middenzaal past met een capaciteit van circa 500 stoelen tussen de grote Rode Zaal (800 stoelen) en de kleine Blauwe Zaal (280 stoelen). Met deze extra faciliteiten kan de Meervaart haar commerciële activiteiten verder uitbreiden en beter exploiteren. Het stadsdeel heeft het bedrijfsplan dat de Meervaart hiervoor heeft uitgewerkt, opgenomen in de ruimtelijke opgave van dit uitwerkingsplan voor het Meervaartcomplex. Vanwege het huidige economische klimaat zal de middenzaal in de laatste fase van het project worden gerealiseerd.



Entree Theater en Congrescentrum De Meervaart.

1.2 Leeswijzer

In dit uitwerkingsplan worden veel maten, afstanden enzovoort weergegeven. Deze maatvoeringen zijn bij benadering. Er kunnen daardoor bij realisatie kleine afwijkingen optreden.

In hoofdstuk 2 bespreken we de context van het uitwerkingsplan voor de uitbreiding van het Meervaartcomplex. We beschrijven het plangebied en schetsen de juridisch-planologische kaders. In dit hoofdstuk omschrijven we ook kort de ambities in Centrum Nieuw-West en benoemen de afgesproken plankaders die voor dit uitwerkingsplan van belang zijn.

In hoofdstuk 3 gaan we in op de plannen voor het Meervaartcomplex zelf. Hierin wordt het bestaande gebouw beschreven en een toelichting gegeven op de toekomstige uitbreidingswens van Stichting de Meervaart en de noodzaak om de uitbreiding gefaseerd uit te voeren.

In hoofdstuk 4 lichten we het nieuwe plan voor het Meervaartcomplex toe. We gaan in op het project en de uitgangspunten in samenhang met de plannen voor heel Centrum Nieuw-West. In dit hoofdstuk is ook de bouwenvelop opgenomen voor de uitbreiding van de Meervaart en een paragraaf over beeldkwaliteit. Verder beschrijven we in dit hoofdstuk de voorstellen voor de ingrepen in de openbare ruimte en de bereikbaarheid.

In hoofdstuk 5 gaan we in op een aantal technische aspecten bij de uitwerking van dit plan. Het geeft informatie over bouw- en woonrijp maken. Over nieuw aan te leggen kabels en leidingen. We gaan in op diverse beheeraspecten.

In hoofdstuk 6 worden verschillende onderwerpen beschreven die verband houden met de milieuregelgeving. Zoals de waterparagraaf, geluid- en luchtkwaliteit, bezonning en regelgeving binnen de Flora- en faunawet.



Uitwerkingsgebied Meervaartcomplex binnen vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West.

Hoofdstuk 7 beschrijft op hoofdlijnen de financiën van dit project.

In hoofdstuk 8 beschrijven we het vervolgproces tot de realisatie van de uitbreiding.

2 Context



2.1 Plangebied

Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West

Het gebied van het uitwerkingsplan Meervaartcomplex valt binnen het stedelijke Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West. Centrum Nieuw-West ligt, zoals de naam al aangeeft, midden in stadsdeel Nieuw-West. Het wordt aan drie zijden begrensd door water: aan de noordzijde de Osdorpergracht, aan de oostzijde ligt de Sloterplas en aan de westzijde de Hoekenesgracht. Alleen aan de zuidzijde wordt Centrum Nieuw-West begrensd door het vrij liggende fietspad Hoekenespad.

De Meer en Vaart en Tussen Meer zijn de belangrijkste ontsluitingen van het gebied. Deze wegen zorgen voor directe verbindingen – via de Baden Powellweg, de Ookmeerweg en de Cornelis Lelylaan – met heel Nieuw-West, maar ook met de A9, de ringweg A10 en de rest van Amsterdam.



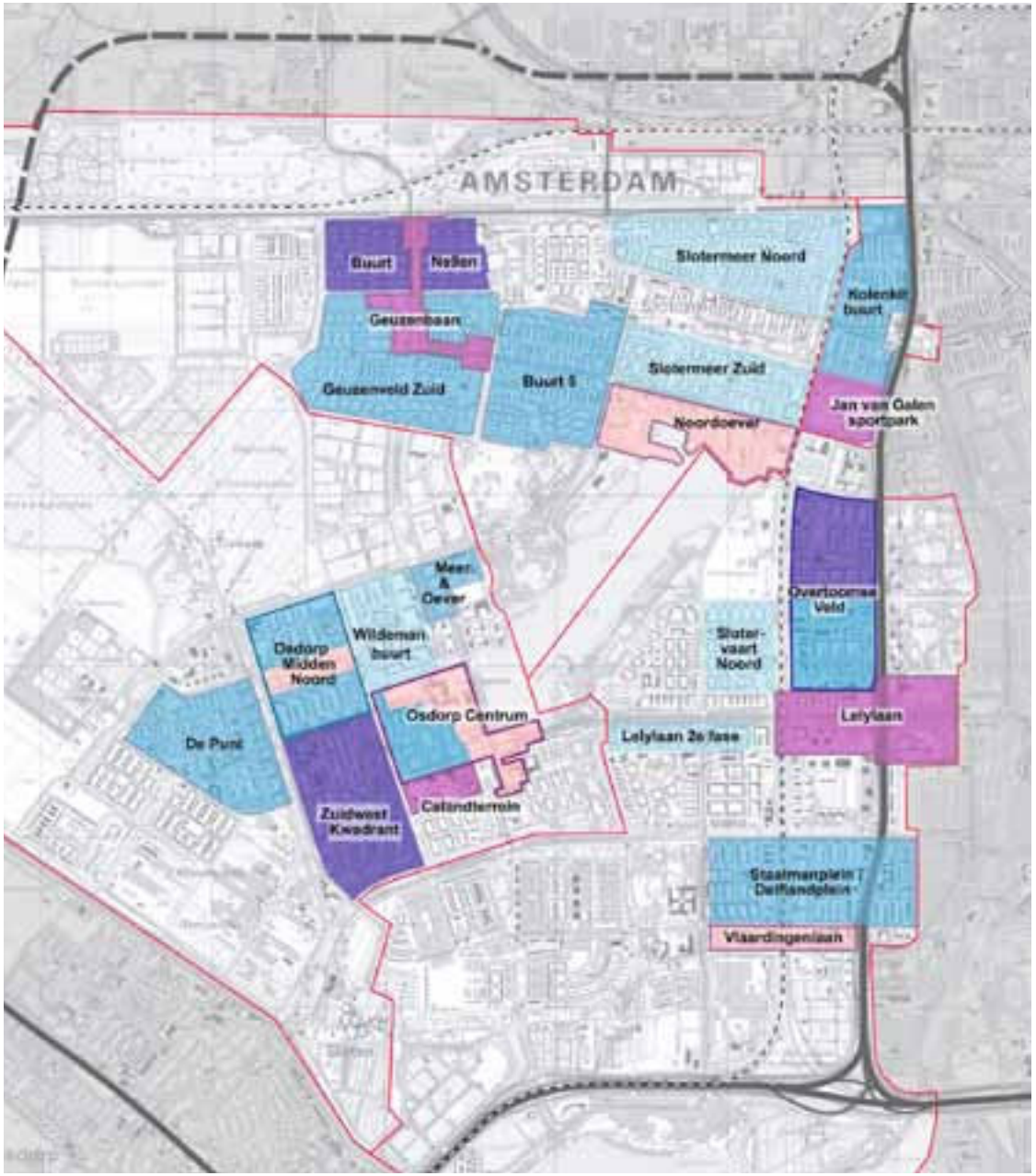
Stedelijk Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West binnen stadsdeelgrenzen.



Grenzen uitwerkingsgebied Meervaartcomplex binnen Centrum Nieuw-West.

Uitwerkingsplangebied Meervaartcomplex

Het Meervaartcomplex ligt aan de oostkant van het Osdorpplein, direct aan de Meer en Vaart, tegenover de Sloterplas. Binnen het plangebied valt alleen het Meervaartcomplex zelf en een kleine uitbouw die onderdeel is van het aangrenzende ASR-blok.
Dit Uitwerkingsplan heeft alleen betrekking op deze twee gebouwen en de direct aangrenzende openbare ruimte rondom het Meervaartcmplex.
Aan de noordzijde van het Meervaartcomplex ligt het winkelcomplex Shoperade. Aan de zuidzijde liggen de Anslijnflat en het voormalig stadsdeelkantoor Osdorp. Aan de westzijde het ASR-blok met daarboven woningen van Woonzorg.



Stedelijke vernieuwingsgebieden uit Richting Parkstad 2015.

2.2 Plankaders

Richting Parkstad 2015

De stedelijke vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden in zijn geheel geldt als het grootste herstructureringsproject van West-Europa. In de nota Richting Parkstad 2015 (2001) zijn de uitgangspunten en de ambities voor alle stedelijke vernieuwingsprojecten binnen de Westelijke Tuinsteden geformuleerd. Het gaat om een groot aantal gebieden waar, gefaseerd, grootschalige stedelijke vernieuwingsprojecten uitgevoerd zullen worden. Eén daarvan is Centrum Nieuw-West, in Osdorp Centrum.

Belangrijke doelen van Centrum Nieuw-West zijn:

- versterking van de regionale en stedelijke positie;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- behoud van kwaliteit groen en water;
- aanbod van verschillende woon- en werkmilieus;
- verbetering van het grondgebruik.

Het Ruimtelijke Kwaliteitskader ParkStad

Voor de ontwikkeling van vernieuwingsgebieden zijn regels opgesteld in het Ruimtelijke Kwaliteitskader ParkStad. Die regels zijn ervoor om de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing in hun ruimtelijke en functionele samenhang te waarborgen, met respect voor bestaande bebouwing en structuren. Specifiek voor dit plangebied is bepaald dat het Osdorpplein het kloppende hart van Nieuw-West moet worden. Dat wil zeggen dat er een recreatief woon- en winkelgebied moet ontstaan met een dusdanige uitstraling waarvan heel Nieuw-West profijt heeft. Daarvoor moet er fors meer ruimte bijkomen voor nieuwe winkels en voor andersoortig gebruik. Met de uitbreiding van de theater en congresfaciliteiten van de Meervaart zoals in dit uitwerkingsplan wordt omschreven; met het toevoegen van circa 1000 - 1500 m2 aan winkeloppervlak en door het toevoegen van hotel en leisurefuncties wordt voor een gedeelte invulling gegeven aan deze opgave.

Structuurvisie Amsterdam 2040

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 staat de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam beschreven en hoe deze kan bijdragen aan de verbetering van de welvaart en het welzijn van de bewoners en ondernemers van Amsterdam.

Voor het uitwerkingsplan van de uitbreiding van het Meervaartcomplex is het volgende in de Structuurvisie van belang:

- De Sloterplas en het Sloterpark worden in samenhang met het Osdorpplein ontwikkeld.
- Het Sloterplasgebied moet uitgroeien tot een gebied met een meer grootstedelijk karakter, waarbij tegelijkertijd de buurtfunctie blijft behouden. Een betere benutting van recreatieve mogelijkheden rondom de Sloterplas en meer winkels en gebouwen voor andersoortig gebruik dragen hieraan bij.
- Verspreid door de stad zijn en komen solitaire torens om een stedenbouwkundig plan te accentueren en/of ter markering van een bijzondere locatie, zoals een winkelcentrum. Herkenbaar in het stadslandschap zijn/worden hoogbouwensembles als bijvoorbeeld rond het Osdorpplein. Hier zijn afwijkende bouwhoogten te overwegen.

2.3 Plankaders Centrum Nieuw-West

Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West

Centrum Nieuw-West wordt het nieuwe culturele en economische hart van stadsdeel Nieuw-West. Begin 2005 heeft de gemeenteraad van Amsterdam hiervoor het Vernieuwingsplan Centrum (Amsterdam) Nieuw-West vastgesteld. Hierin zijn de plannen voor de vernieuwing van het hele Osdorpplein en omgeving op hoofdlijnen vastgelegd, met een beschrijving van de fysiek-ruimtelijke, sociale en economische doelstellingen. Ook zijn, in combinatie met dit Vernieuwingsplan, de grondexploitatiedoelstellingen op hoofdlijnen vastgesteld.

In dit Vernieuwingsplan zijn in vijf kaarten zogeheten ‘vaste waarden’ opgenomen. Deze waarden vormende criteria voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in de groen- en bomenstructuur, de verkeersontsluitingen, de bebouwingsenveloppen en de minimaal en maximaal toegestane bouwlagen. De waardenkaarten bepalen de grote stedenbouwkundige lijnen.

Het gaat in Centrum Nieuw-West om een grootschalig, complex vernieuwingsproject, waarvan de uitvoering zodoende tijd vergt. Bij het vaststellen van het Vernieuwingsplan ging men uit van een tijdsbestek van circa vijftien jaar. De plannen zijn gemaakt met het besef dat er in zo’n tijdsbestek nieuwe inzichten kunnen ontstaan en de manier waarop de plannen (vaste waarden) worden uitgewerkt kan wijzigen. Daarom is er geen definitief eindbeeld vastgesteld, maar is de uitwerking van de plannen flexibel gehouden. In de uitwerkingsplannen bestaat daarmee dan ook de mogelijkheid om nog wijzigingen door te voeren die zijn ingegeven door nieuwe ontwikkelingen of door voortschrijdend inzicht.



Vernieuwingsplan 2005



Regieplan 2007



Uitwerkingsplan 2013?

Ontwikkeling van Centrum Nieuw-West gaat in stappen. De uitwerking is flexibel.

Regieplan

In 2007 vond, mede op verzoek van een nieuw dagelijks bestuur en een nieuwe deelraad een eerste aanpassing van de plannen plaatst, echter zonder dat de essentie van het plan is gewijzigd.
De stedenbouwkundige wijzigingen zijn opgenomen in het Regieplan, dat de deelraad van Osdorp in datzelfde jaar heeft vastgesteld. Omdat het om wijzigingen ging die nog steeds binnen de eerder vastgestelde grondexploitatiekaders van het Vernieuwingsplan pasten, hoefde de gemeenteraad het Regieplan niet vast te stellen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Vernieuwingsplan bevonden zich aan de zuidzijde van het plangebied, op de plaats van het voormalige stadsdeelkantoor Osdorp en de nieuw te realiseren gracht. In het Regieplan verschenen voor het eerst ook de plannen voor de aanbouw/uitbreiding van de Meervaart.



Artist Impression stedelijke vernieuwing Centrum Nieuw-West.

2.4 Uitwerkingsplangebied Meervaartcomplex

Huidige situatie plangebied Meervaartcomplex

Uit gebiedsanalyses van het Osdorpplein is naar voren gekomen dat het huidige Meervaartplein aan de westzijde van het Meervaartcomplex niet voldoet, om verschillende redenen:

Het Meervaartplein is nu geen onderdeel van een logische winkelrouting. De huidige winkels trekken zelf niet voldoende mensen. Hierdoor lopen de winkels op het Meervaartplein en in de toeloopstraatjes niet goed.

De uitstraling van de winkels op de begane grond van het Woonzorg-ASR blok is matig. De winkels zijn relatief ondiep en hebben een beperkte verdiepingshoogte. De puien onder de lage galerijen met bogen liggen iets terug van de gevel. Dit maakt dat de winkels klein en donker overkomen. Ook de open arcade op de noordwesthoek van het ASR-blok is onprettig en grauw.

Het Meervaartplein zelf is te groot om goed te kunnen functioneren als onderdeel van een winkelroute. De breedte van 26 meter is daarvoor te groot. Ook is het plein onduidelijk begrensd. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verschillende kleine en lage bouwmassa's rondom het plein, zoals de GGZ-uitbouw, het lage Studio West en de technische ruimte van het Meervaartcomplex.

Op de begane grond van het Meervaartcomplex is nu Studio West gehuisvest. Deze ruimten zijn ooit ontworpen als winkelruimten, maar naar de huidige maatstaven zijn ook deze ruimten te klein van oppervlak en te laag om hier goede winkelfuncties in onder te brengen. Zowel Studio West als ook GGZ hebben ook een enigszins naar binnen gekeerde uitstraling, Door het ontbreken van goede (uitnodigende) centrumfuncties aan weerszijden trekt het plein niet veel mensen.





Grenzen uitwerkingsgebied Meervaartcomplex binnen Centrum Nieuw-West.



Oostzijde Meervaartcomplex



Noordzijde met bibliotheek en Muziekschool



Zuidwestgevel met Studio West



Gesloten karakter bibliotheekgevel



Pleinmaat te groot voor intieme sfeer



Onduidelijke routing en weinig uitstraling



Onduidelijke toegang naar Shoperade



Onaantrekkelijke winkelplinten ASR-blok



Donkere arcades

Wijziging uitgangspunten ten opzichte van Vernieuwingsplan en Regieplan

Van Vernieuwingsplan naar Regieplan

In het Vernieuwingsplan en het Regieplan voor Centrum Nieuw-West was al vastgelegd dat het bestaande brede Meervaartplein versmald moet worden tot een winkelstraatje van circa tien meter breedte met aan weerszijden winkels.
In het Regieplan waren voor het Meervaartcomplex twee nieuwe inzichten van belang.

Ten eerste dat de positie van het nieuwe winkelstraatje beter gepositioneerd kon worden recht tegenover de zuidelijke toegang van de Shoperade. Deze positie, in combinatie met een verbeterde voetverbinding of passage door de Shoperade zelf, moet de winkelrouting in het centrumgebied sterk verbeteren.
Het tweede inzicht was dat de huidige winkelruimten op de begane grond van het Meervaartcomplex een te klein oppervlak hebben, te ondiep en te laag zijn voor goede winkelfuncties. Deze argumenten zijn doorslaggevend geweest voor het stadsdeelbestuur om het bestaande Meervaartcomplex uit te willen breiden met een nieuw bouwvolume dat diep genoeg is om op de begane grond commerciële ruimten te kunnen realiseren die voldoen aan de eisen van deze tijd en die op de bovenliggende lagen een andersoortig gebruik mogelijk maken, zoals bijvoorbeeld een bioscoop.

Wijzigingen ten opzichte van het Regieplan

In het Vernieuwingsplan en Regieplan is het idee opgenomen om minder verkeer over het Osdorpplein Zuid te laten rijden zodat dit gebied meer een onderdeel van het centrum wordt. Het doorgaande verkeer tussen de Meer en Vaart en Tussen Meer langs deze zijde wordt geknipt. Er wordt vanaf de Meer en Vaart alleen bestemmingsverkeer toegelaten. Er werd in het Regieplan een profielbreedte van 24 meter voor Osdorpplein zuid aangehouden.

In dit uitwerkingsplan voor het Meervaartcomplex, en parallel ook in het uitwerkingsplan voor het aangrenzende plangebied Plein Zuid, wordt hier een aanpassing in aangebracht. Namelijk om ook Osdorplein Zuid een volwaardig functionerend onderdeel van het winkelgebied te laten worden, waar aan twee zijden gewinkeld kan worden, blijkt een straatprofiel van 24 meter zoals in het regieplan was opgenomen te breed. Ook is het voor het functioneren van deze straat zeer gewenst om auto's volledig uit dit straatprofiel te weren. Daarom is er in de uitwerkingsplannen voor gekozen om het wegprofiel aan de zuidzijde van de Meervaart te versmallen van circa 24 meter naar 12-15 meter. De aanscherping van deze uitgangspunten zal met name zijn beslag gaan krijgen in het uitwerkingsplan van het aangrenzende Uitwerkingsplan Plein Zuid. Met het Uitwerkingsplan Meervaartcomplex wordt hierop aangesloten.
Concreet betekent dit voor het Meervaartcomplex dat de zuidelijke gevel van de nieuwe uitbreiding circa 7,5 meter verder naar voren komt ten opzichte van de bestaande zijgevel van de Meervaart. Deze ruimtelijke keuze moet ertoe bijdragen dat de nieuwe kop van de uitbreiding van de Meervaart een meer open, meer uitnodigende uitstraling gaat krijgen.

Een tweede wijziging in het uitwerkingsplan is de keuze om het Meervaartplein bij de Shoperade nog iets kleiner te maken ten opzichte van de afmetingen in het Regieplan. Daarmee wordt in de gevelrooilijnen betere aansluiting gezocht met het bestaande winkelstraatje met C&A en Dixons. Door de ruimte kleiner te maken en de nieuwe stevige volumes van de nieuwbouw worden de begrenzingen duidelijker. Door die nieuwe schaal ontstaat een intiemere sfeer en wordt het winkelstraatje aantrekkelijker.



Vernieuwingsplan



Regieplan



Uitwerkingsplan

2.5 Plankader en planologisch juridisch kader

Status van een bestemmingsplan

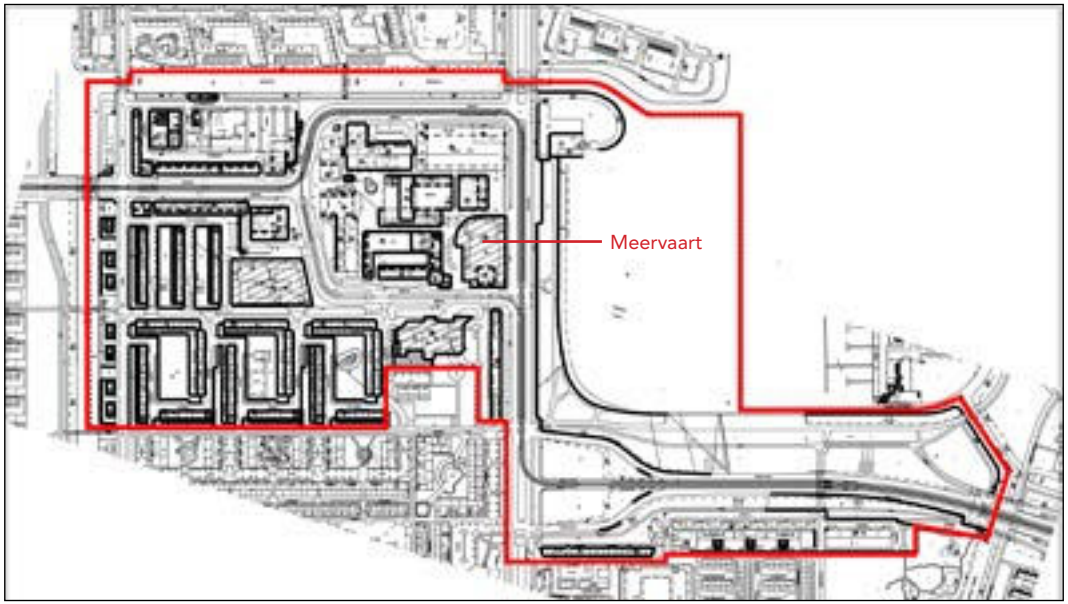
In een bestemmingsplan staan regels van het stadsdeel beschreven over het gebruik van grond en gebouwen en voorschriften voor het (ver)bouwen van de gebouwen op deze grond. Een bestemmingsplan is een juridisch stuk. Er wordt in omschreven waar wel en waar niet mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden. Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan waar zich bijvoorbeeld woningen, winkels, bedrijven of horeca mogen bevinden en welke grond bedoeld is voor wegen en groen. Het geeft dus, zoals de naam al aangeeft, aan welk gebied welke bestemming heeft of mag krijgen.

Het huidige bestemmingsplan voor het Meervaart complex

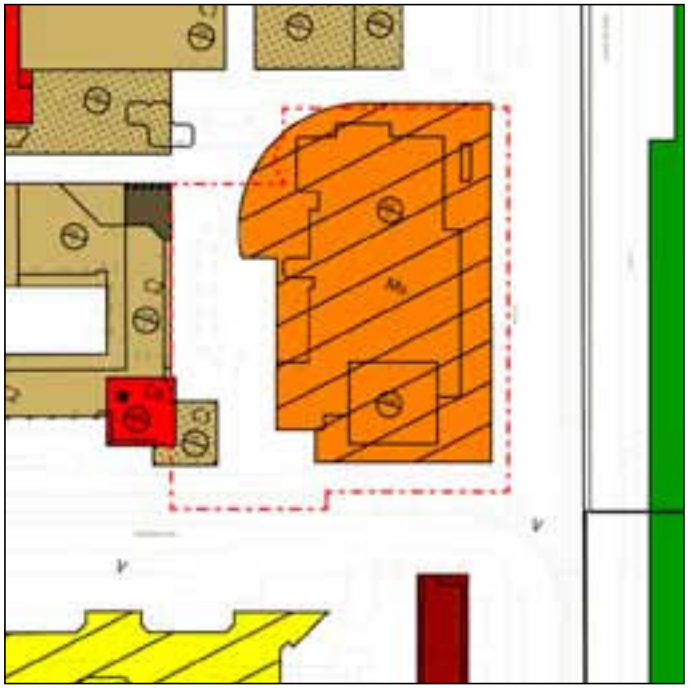
Op dit moment is voor het uitwerkingsgebied nog het bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving/Zuidwestoever Sloterplas van kracht. Het stadsdeel heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 16 november 1994 en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland heeft dit op 17 januari 1995 goedgekeurd. De bouwmogelijkheden voor het Meervaart-complex zijn in dit plan nog afgestemd op de afmetingen van de oorspronkelijke bebouwing.

Het huidige Meervaartcomplex is van latere datum dan het vigerende bestemmingsplan. Het complex is opgeleverd in 1999 en wijkt in volume en in hoogte af van de voorschriften en de plankaart. Het stadsdeel heeft voor de huidige Meervaart in 1997 een vrijstelling van het bestemmingsplan afgegeven.

Op de bestemmingsplankaart heeft de Meervaart de bestemming sociaal-culturele voorzieningen (Ms). De maximale bouwhoogte varieert van gemiddeld 8 tot 16 meter voor de toneeltoren. Het nieuwe plan wijkt daar op meerdere punten vanaf.



Huidig bestemmingsplan Osdorpplein e.o./ Zuidwestoever Sloterplas.



Fragment huidig bestemmingsplan



Projectie uitbreiding Meervaartcomplex op huidig bestemmingsplan

grens UWP-gebied 1.5
bestaande bebouwing Meervaart
nieuwbouw fase Noord
nieuwbouw fase Zuid
bestemming cultuur
bestemming wonen
bestemming stadsdeelkantoor
bestemming winkels
bestemming groen

Nieuw bestemmingsplan

Voor het Osdorpplein en een deel van de omgeving bereidt het stadsdeel een nieuw bestemmingsplan voor. Deze treedt volgens planning in juli 2013 in werking.

Het stedelijke vernieuwingsgebied Centrum Nieuw-West valt in zijn geheel binnen de grenzen van dit nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan vormt straks het juridisch-planologisch kader voor een groot deel van de ontwikkelingen in het gebied. De delen van Centrum Nieuw-West waarvoor het stadsdeel inmiddels omgevingsvergunningen heeft afgegeven, worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is het de bedoeling om hierin ook andere delen waarover inmiddels al bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, direct op te nemen.

Dit geldt bijvoorbeeld voor de uitbreiding van het Meervaartcomplex. In het bestemmingsplan wordt dezelfde bouwenvelop opgenomen die ook uitgangspunt is in dit uitwerkingsplan. Nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, kan het stadsdeel dan een omgevingsvergunning afgeven die hiermee overeen komt.

3 Meervaartcomplex: de opgave



3.1 Meervaart nu en uitbreidingswens

Meervaart nu

Het vernieuwde Centrum Nieuw-West moet levendig worden en divers. Kenmerkend voor het gebied zijn de vele verschillende functies. In het klein geldt dit ook voor de uitbreiding van het Meervaartcomplex. Door de combinatie van winkels, congresfaciliteiten, theater en een talentontwikkelingscentrum voor jongeren draagt de uitbreiding van het Meervaartcomplex bij aan een levendige buurt. Daarnaast zorgt deze uitbreiding voor een grotere samenhang tussen het theatergebouw en het omliggende gebied. Het winkelgebied krijgt door de uitbreiding nieuwe allure. Stichting de Meervaart/ Meervaart Studio, de bibliotheek en de muziekschool zijn en blijven belangrijke ontmoetingspunten van mensen, jong en oud, met verschillende sociale en culturele achtergronden.

De Meervaart, Meervaart Studio, de bibliotheek en de muziekschool bieden een uitgebreid kunst- en cultuuraanbod in Centrum Nieuw-West. Het netwerk de Meervaart / Studio West is onmisbaar om jongeren in contact te brengen met cultuur en met andere culturele instellingen in de stad. De Meervaart speelt zo een belangrijke rol in de ontwikkeling van talenten. De Meervaart is ook opgenomen in het kunstenplan 2013-2016[1]. Hiernaast heeft zij niet alleen een belangrijke buurtfunctie, maar ook een grootstedelijke uitstraling. Om deze reden wordt er in dit uitwerkingsplan rekening gehouden met een toekomstige groei van de Meervaart. Daarin o.a. extra congres- en vergaderfaciliteiten en een theaterzaal.

1 Het kunstenplan verdeelt de reguliere gemeentelijke subsidies voor kunst en cultuur over de verschillende kunst- en cultuurinstellingen in Amsterdam. Het plan geldt voor een periode van vier jaar



Uitbreidingswens

Het Meervaartcomplexproject bestaat uit een uitbreiding van het bestaande gebouw aan de westzijde:

- die in algemene zin aansluit en bijdraagt aan de ambitie uit het Vernieuwingsplan voor Centrum Nieuw-West om een compact, gevarieerd en levendig centrum voor heel Nieuw-West te realiseren;
- die strookt met de uitbreidingswensen van de Meervaart op de langere termijn;
- die gefaseerd kan worden uitgevoerd zodat de Meervaart tijdens de verbouwing open kan blijven;
- die past binnen de voorgestelde bouwenvelop in dit uitwerkingsplan;
- waarbij het bestaande Meervaartplein wordt versmald tot een winkelstraat met aan weerszijden aantrekkelijke winkelruimten en een klein vierkant plein bij de Shoperade;
- waarbij afmetingen van de nieuwe commerciële ruimten voldoen aan de eisen van deze tijd;
- die voldoet aan de programmatische regels die zijn opgesteld in samenhang met het grondexploitatieplan.

3.2 Sociaal- en welzijnsprogramma

De Meervaart is dertig jaar geleden ontstaan uit een bewonersinitiatief. Sinds die begintijd is de omgeving sterk veranderd: van een rustige, groene tuinstad met 80.000 inwoners in een multicultureel stadsdeel met 140.000 inwoners. Nieuw-West is, met zijn etnisch zeer diverse bevolkingssamenstelling, uitgegroeid tot het grootste stadsdeel van Amsterdam. De Meervaart paste zich aan de veranderde omstandigheden aan. Stonden in de jaren tachtig nog vooral de oudere bewoners centraal in de organisatie die vooral door vrijwilligers werd bestierd, in het daaropvolgende decennium is de Meervaart zich in de buurt steeds meer gaan richten op activiteiten die een bijdrage leveren aan de creatieve ontwikkeling van bewoners, lokale makers en projecten in het Stadsdeel. Eind jaren negentig transformeerde de Meervaart daarnaast in een volwaardig schouwburg- en congrescentrum met twee zalen met respectievelijk 800 en 280 stoelen en een grootstedelijke uitstraling. Met circa 60 procent aan eigen inkomsten opereert de Meervaart sindsdien in de voorhoede van het cultureel ondernemerschap.







De theaterfunctie

De Meervaart is het tweede theater van Amsterdam. De basisprogrammering (70 tot 80 procent) wijkt niet af van een gemiddeld regiotheater in Nederland. De theaters in Hoofddorp, Amstelveen en Zaandam zijn vergelijkbaar. De Meervaart gaat de komende jaren inzetten op scherpere programmering die aansluit op behoeften en wensen van het publiek. Dit betekent het oude publiek verleiden met nieuw repertoire en juist ook meer incidenteel publiek aan zich binden door op korte termijn voorstellingen te programmeren gericht op de culturele achtergrond van bewoners.

Congrescentrum de Meervaart

Naast een theater is De Meervaart ook een congrescentrum. Bij de laatste verbouwing van het theater (1999) is er rekening mee gehouden dat het gebouw een dubbelfunctie heeft: zowel een hedendaags theater als een vergader- en congrescentrum. Met die combinatie laat de Meervaart zien dat ze cultureel ondernemer zijn.











Meervaart studio

In en met Studio West wordt het begrip talentontwikkeling, 'potentieel aanboren, motiveren, behouden en ontwikkelen van talent', in de breedste zin het woord vormgegeven. Cultuureducatie en talentontwikkeling zijn dan ook de ruggengraat van De Meervaart. Nieuw-West is het jongste stadsdeel van Amsterdam, waarin relatief veel (grote) gezinnen wonen en veel scholen zijn gehuisvest. Daarom bestaat de wens om een bijdrage te leveren aan de culturele carrière van de bewoners van Nieuw-West.

Bibliotheek en muziekschool

De bibliotheek huurt een ruimte van De Meervaart. Het filiaal van de Openbare Bibliotheek Amsterdam in Osdorp biedt een laagdrempelige toegang tot informatie. Ze biedt uiteenlopende diensten aan ter bevordering van educatie, participatie, ontmoeting en cultuurbeleving.

Ook de muziekschool huurt ruimte van De Meervaart. Op de muziekschool, onderdeel van de Muziekschool Amsterdam, worden kinderen en jongeren in contact gebracht met uiteenlopende muziek en kunnen ze hun muzikale talent ontwikkelen.

3.3 Economisch programma

Los van de uitbreidingswensen van Stichting de Meervaart zelf, is er in de uitbreiding van het Meervaartcomplex ruimte opgenomen voor economisch programma. Doel is een gevarieerd economisch programma te realiseren bestaande uit winkels, horeca / leisure[2] en een hotel. Dit economisch programma zal worden gerealiseerd in Fase Zuid.
Het economisch programma is te verdelen in ca. 1000 -1500m2 BVO voor winkelruimte en/of Horeca op de begane grond, en ca. 6000m2 – 8400m2 BVO voor een hotel, te realiseren gedeeltelijk op de begane grond en verder op de verdiepingen in een hoogteaccent.

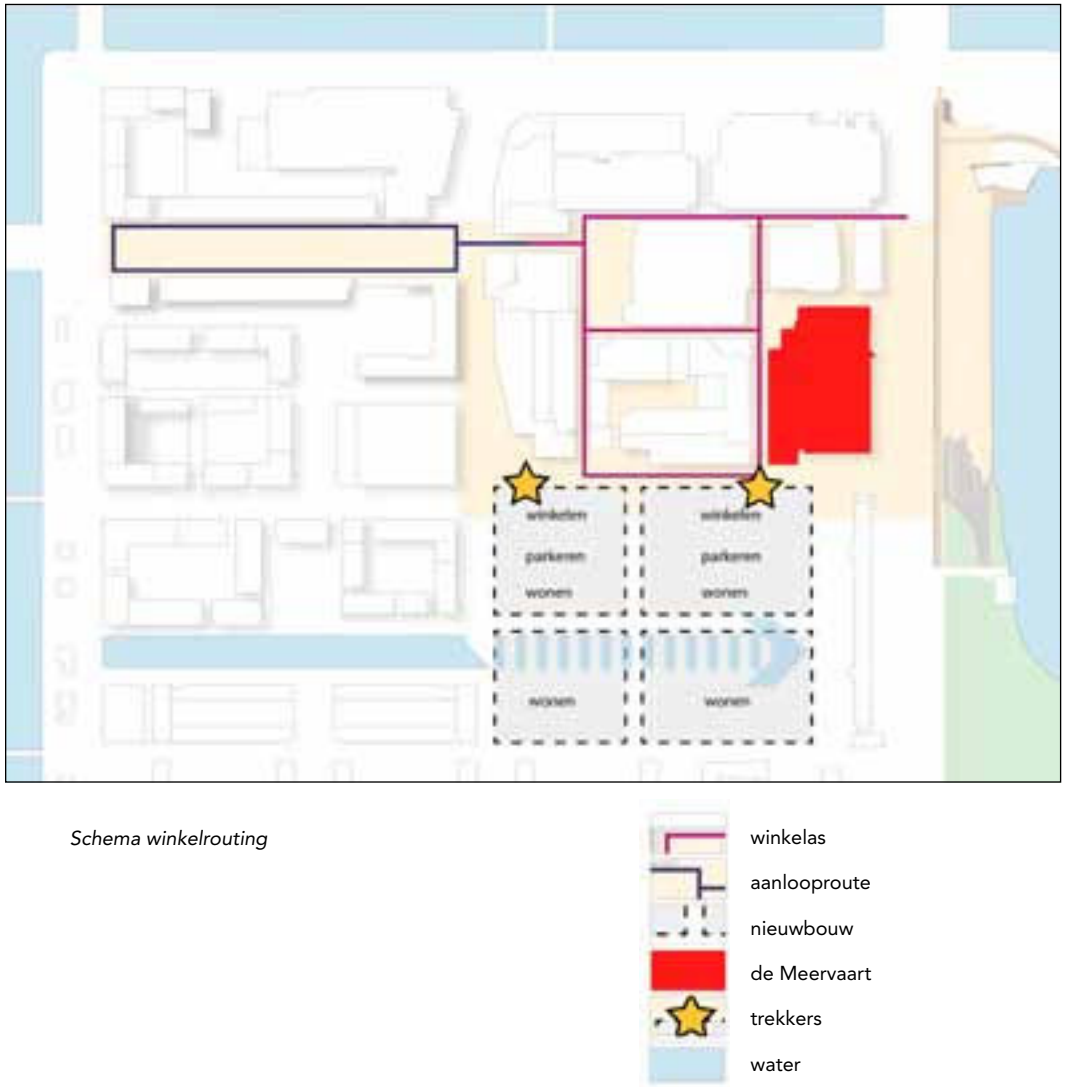
2 Een verweving van horeca, retail en amusement

Dit economisch programma valt ruimschoots binnen de contouren van zowel het Regieplan als de verschillende onderzoeken die zijn gedaan naar marktruimte en behoeften in Osdorp.[3] Omdat de winkelruimte ook een kwalitatieve aanvulling moet zijn op het bestaande winkelgebied, wordt er rekening gehouden met mogelijk een aantal specifieke eisen.

3 BRO en Zakenexpert

Winkelroute

Voor een goed functionerend winkelcentrum is het nodig om een goede looproute te realiseren. In het Regieplan is uitgegaan van een doorgaande winkelroute in een 8-vorm, langs het Osdorpplein Zuid, waarlangs winkels en ondersteunende horeca komen. Het winkelprogramma in dit uitwerkingsplan is een eerste stap naar de realisatie van deze route. Door de ontwikkeling van winkels en horeca aan de Meervaart wordt een impuls gegeven aan de relatie met de Shoperade, alsmede het gebied tussen de twee pleinen in het winkelgebied.



Schema winkelrouting

Kwalitatieve eisen winkelruimte

Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat er op het Osdorpplein nu vooral behoefte is aan mode- en luxewinkels. Deze winkels, en dan met name landelijke ketenbedrijven, stellen specifieke eisen aan het formaat van de ruimte. Om aan deze eisen te voldoen, en daarmee de vestiging van deze winkels mogelijk te maken, kunnen de winkelpanden een diepte krijgen van circa 25 meter. In dit uitwerkingsplan wordt dan ook uitgegaan van een toename van ca. 1000 tot 1500m2 winkelruimte geschikt voor detailhandelsvoorzieningen.

Horecaprogramma (exclusief hotel)

Naast de toevoeging van winkels, is ook de verbreding van het horeca-aanbod in het centrumgebied een speerpunt. Dit omdat horeca een belangrijke winkelondersteunende functie heeft. Een deel van het economisch programma in de uitbreiding van het Meervaartcomplex kan daarom ook ingevuld worden met horeca. Dit horeca-aanbod moet in relatie staan tot de omvang van het aanbod aan detailhandel. Verschillende horecavormen zoals lunchrooms, cafetaria's, broodjeszaken en restaurants vergroten de aantrekkelijkheid en verlengen de verblijfsduur van het winkelgebied.
Uitgangspunt in dit Uitwerkingsplan is dat er in de uitbreiding van het Meervaartcomplex ca 250 m2 BVO aan Horecaprogramma zal worden ingepast. Dit kan in de vorm van 1 grote horecaunit, maar ook in de vorm van twee kleinere units worden gerealiseerd.

Leisureprogramma

De attractiviteit van het centrumgebied en daarmee dus ook het Meervaartcomplex kan nog verder worden versterkt door ook een leisurefunctie zoals een bioscoop of hotel toe te voegen. In dit uitwerkingsplan wordt alleen het hotelprogramma verder uitgewerkt

Hotelprogramma

In dit uitwerkingsplan is een hotelprogramma opgenomen. Wij gaan uit van een toename van minimaal 6.000 m2 (ca 120 bedden) en maximaal 8.400 m2 bvo (ca 200 bedden), afhankelijk van de uiteindelijke hotelexploitant. De hotelfunctie zal in de uitbreiding van het Meervaartcomplex worden gerealiseerd door middel van een hoogteaccent van minimaal 8 bouwlagen en maximaal 13 bouwlagen.
Er is in Amsterdam nog altijd een tekort aan hotelkamers. En een hotel met een restaurant en congresfaciliteiten draagt bij aan een levendig plein. De entree van het nieuwe hotel kan aan de zuid of westzijde van het Meervaartcomplex worden gesitueerd. De met dit hotel verbonden publieksfuncties en horeca worden zoveel mogelijk gesitueerd op de begane grond aan de nieuwe openbare ruimte.

Economische meerwaarde van de hotel- en congresmarkt

De metropoolregio Amsterdam behoort tot de top tien van toeristische bestemmingen binnen Europa en heeft een sterke positie op de internationale congresmarkt. Het cluster is goed voor 6,4 miljard euro aan directe bestedingen per jaar en 60.000 arbeidsplaatsen. De grote kracht van het cluster zit in Amsterdam zelf. De metropolitane verscheidenheid van de stad heeft een belangrijke aantrekkingskracht op buitenlandse toeristen en zakelijke bezoekers. Zo ook voor de Meervaart.

Hotels hebben economisch een grote meerwaarde in een centrumgebied, zeker in combinatie met een congresfunctie als de Meervaart. Congresbezoekers geven over het algemeen behoorlijk veel geld uit. Daardoor zorgen de congressen vaak voor een aanzienlijke economische spin-off in de directe omgeving. Door de koppeling van een hotel aan de Meervaart krijgt het gehele winkelgebied een enorme impuls. Een nieuw hotel in Centrum Nieuw-West moet er ook voor zorgen dat congresbezoekers zoveel mogelijk worden gespreid over de stad.

4 Het plan



4.1 Uitbreiding Meervaartcomplex

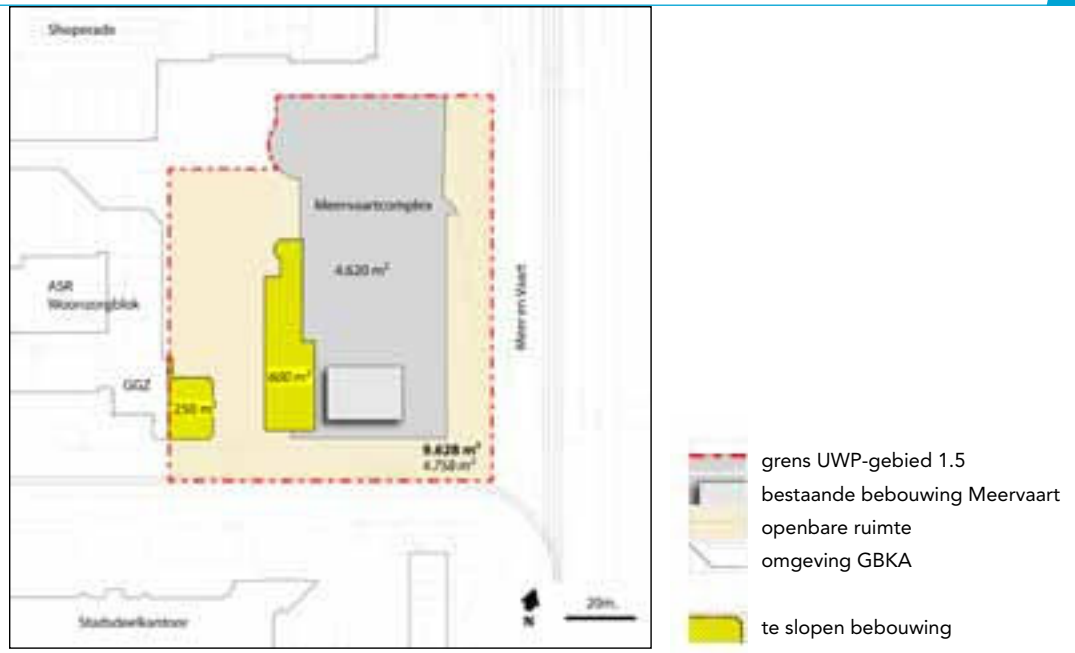
Delen slopen en aanbouwen

Het uitbreiden van het Meervaartcomplex is een ingewikkelde opgave om een aantal redenen. Het nieuwe bouwvolume moet fysiek worden aangebouwd aan het bestaande gebouw. Dat maakt het bouwkundig complex. Een gedeelte van de nieuwbouw, te weten de extra theaterzaal en een uitbreiding van het vergadercentrum, wordt eigendom van de Meervaart en moet ook functioneel een vanzelfsprekend onderdeel worden van de bestaande Meervaart. Nieuwe functies moeten logisch gaan aansluiten op het gebruik van het bestaande gebouw. Een ander gedeelte wordt na oplevering eigendom van een derde partij en moet juist geheel zelfstandig kunnen functioneren, en dus volledig gescheiden zijn van de Meervaart.

Om voldoende ruimte te creëren voor een volwaardige uitbreiding waarin de nieuwe functies kunnen worden uitgevoerd naar de nieuwste inzichten en maatstaven, moet een gedeelte van het bestaande Meervaartgebouw worden gesloopt. Het gaat om Studio West en een belangrijk deel van de daarboven liggende vergaderzalen van de Meervaart. Ook moet de bestaande 'technische toren' (met onder andere een hoogspanningsruimte, gaskast en andere installaties) worden verplaatst ten behoeve van de nieuwbouw.



Het GGZ gebouw, met een hoog deel en een lage uitbouw.



Te slopen delen zijn aangegeven in geel.

Sloop deel GGZ-gebouw

De uitbreiding van het Meervaartcomplex heeft een aanzienlijk grotere voetprint dan het bestaande gebouw. Dit betekent dat de nieuwe gevel van het Meervaartcomplex op circa 11 meter afstand van de huidige gevel van het Woonzorggebouw komt te liggen. Het winkelstraatje wordt daarbij uiteindelijk circa 10 meter breed. Om voldoende ruimte te hebben voor de uitbreiding is het nodig om de lage uitbouw van het bestaande GGZ-gebouw te slopen en het hoge deel weer 'aan te helen'. De uitbouw heeft een bruto bouwoppervlak van circa 250 m2 en is één bouwlaag hoog. Over de vrijge-komen ruimte van deze uitbouw is de nieuwe winkelstraat geprojecteerd. De uitbouw van het GGZ-gebouw valt binnen de plangrenzen van het uitwerkingsgebied. De sloop van deze uitbouw maakt integraal onderdeel uit van het uitwerkingsplan.

Noodzaak tot faseren

Tijdens de planvoorbereiding is gebleken dat de vergaderzalen onmisbaar zijn voor de bedrijfsvoering van de Meervaart. Het congrescentrum genereert een belangrijk deel van de inkomsten voor De Meervaart. 'De winkel moet dus openblijven tijdens de verbouwing.'
Ook wordt er in dit plan rekening mee gehouden dat de nieuwbouw van extra congres- en theaterfaciliteiten pas over enkele jaren zal worden uitgevoerd, en dat deze dus als zelfstandige fase in de plannen opgenomen zal moeten worden. Dit heeft er in de planvorming toe geleid dat de uitbreiding van het Meervaartcomplex in drie fasen zal worden gerealiseerd.



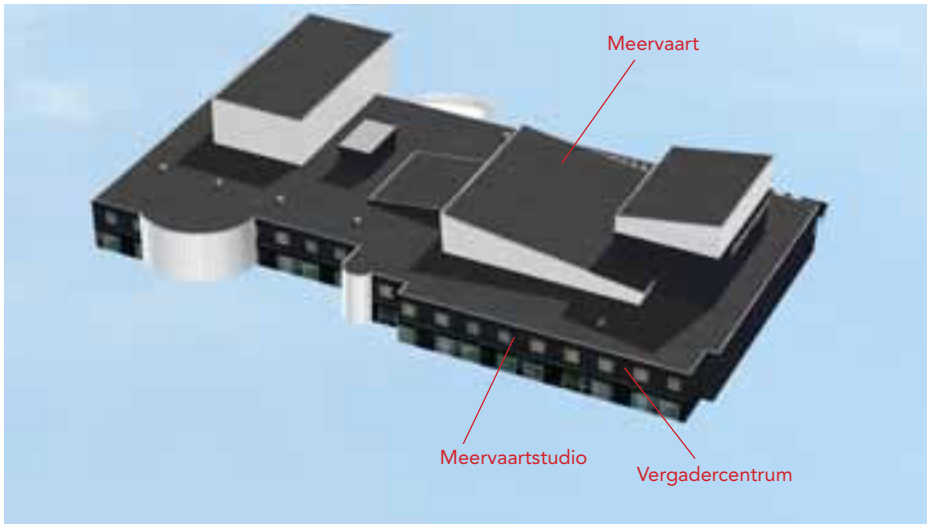
Luchtfoto Meervaartcomplex

Vooruitlopend op de start van de bouwwerkzaamheden aan de westzijde zullen eerst tijdelijke voorzieningen getroffen voor de bestaande functies die moeten worden verwijderd ten behoeve van de nieuwbouw. Voor het vergadercentrum wordt daarbij gedacht aan het plaatsen van vergaderzalen in een tijdelijk gebouw. Deze zal aan de oostzijde van de Meervaart tegen het bestaande gebouw geplaatst zal worden en intern worden ontsloten. Ook voor Studio West zal tijdelijk verplaatst worden.

Zodra de tijdelijke vergaderruimte is opgeleverd, kunnen de bestaande vergaderzalen hier tijdelijk in worden ondergebracht. De huidige ruimten worden dan vrijgemaakt en kunnen worden gesloopt. In de nieuwbouw van fase Zuid krijgt zowel het Vergadercentrum als Studio West een definitieve ruimte in het Meervaartcomplex terug.

Naar verwachting zal aan de westzijde van de Meervaart Fase Zuid als eerste gerealiseerd worden. In fase Zuid wordt op de begane grond een winkel- en horecaprogramma gerealiseerd. Op de verdiepingen daarboven komen het nieuwe vergader- en congrescentrum voor De Meervaart en Studio West.
Ook is op de bovenliggende lagen het hotel voorzien.

Na realisatie van Fase Zuid, kan op elk passend moment Fase Noord gerealiseerd worden als een zelfstandige ontwikkeling. Fase Noord betreft het realiseren van circa 540m2 economische voorzieningen op de begane grond. Daar bovenop komen de extra congres- en theaterzaal voor de Meervaart zelf. Deze zaal moet sowieso op de eerste verdieping worden gerealiseerd om de interne organisatie (routing) en aansluiting op het bestaande gebouw optimaal te krijgen.



A: *Bestaande situatie*



B: *Uitbreiding fase Zuid*



C: *Uitbreiding fase Zuid*



D: *Uitbreiding fase Noord en Zuid*

4.2 Bouwkundig programma

In onderstaande schema's is het bouwkundig programma weergegeven van de westelijke uitbreiding. Dit is de hoeveelheid vierkante meters dat in totaal kan worden gerealiseerd in de uitbreiding van het Meervaartcomplex. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen fase Zuid en Noord.

Het gewenste bouwkundig programma voor de Meervaart zelf is al gedetailleerd door Stichting de Meervaart in beeld gebracht. In beide bouwfasen worden delen van dit programma gerealiseerd.

Het programma voor fase Noord is al gedetailleerd bekend en opgenomen. Deze zal door de Meervaart zelf gerealiseerd worden. Zij hebben de eigen uitbreidingsbehoefte voor de toekomst exact in beeld en dat is in dit schema verwerkt.

Het programma voor fase Zuid is globaler opgenomen. Hierin is aangegeven hoeveel programma er binnen het totale volume (ofwel de ruimtelijke bouwenvelop) maximaal te realiseren is. Fase Zuid zal worden gerealiseerd door een ontwikkelaar. Deze zal het exacte programma later uitwerken.

Bouwkundig Programma Fase Noord

Totaal
- Voetprint Begane grond Fase Zuid: 705 m^2
- Voetprint Begane Grond incl. projectie Congres- en theaterzaal 875 m^2
- Bouwkundig programma Fase Noord 1690 m^2 BVO

Waarvan voor theater- en congrescentrum de Meervaart 950 m^2 BVO
- Congres- en Theaterzaal
- Kleed en overige nevenruimten
- Installatieruimte

Commercieel 540 m^2 BVO
- Economische functies (winkelruimte/Horeca)

Overig programma ca 200 m^2
- Aanpassing Entree bibliotheek en Muziekschool
- Aanpassing Foyerzone en keuken bestaand gebouw

Bouwkundig Programma Fase Zuid

Totaal
- Voetprint Begane grond Fase Zuid: 1.890 m^2 BVO
- Bouwkundig Programma Fase Zuid 8.930 uitbreidbaar tot 11.330 m^2 BVO

Waarvan voor theater- en congrescentrum de Meervaart 1100 - 1700 m^2
- Congres- en vergaderruimte
- Sociaal-maatschappelijke functies

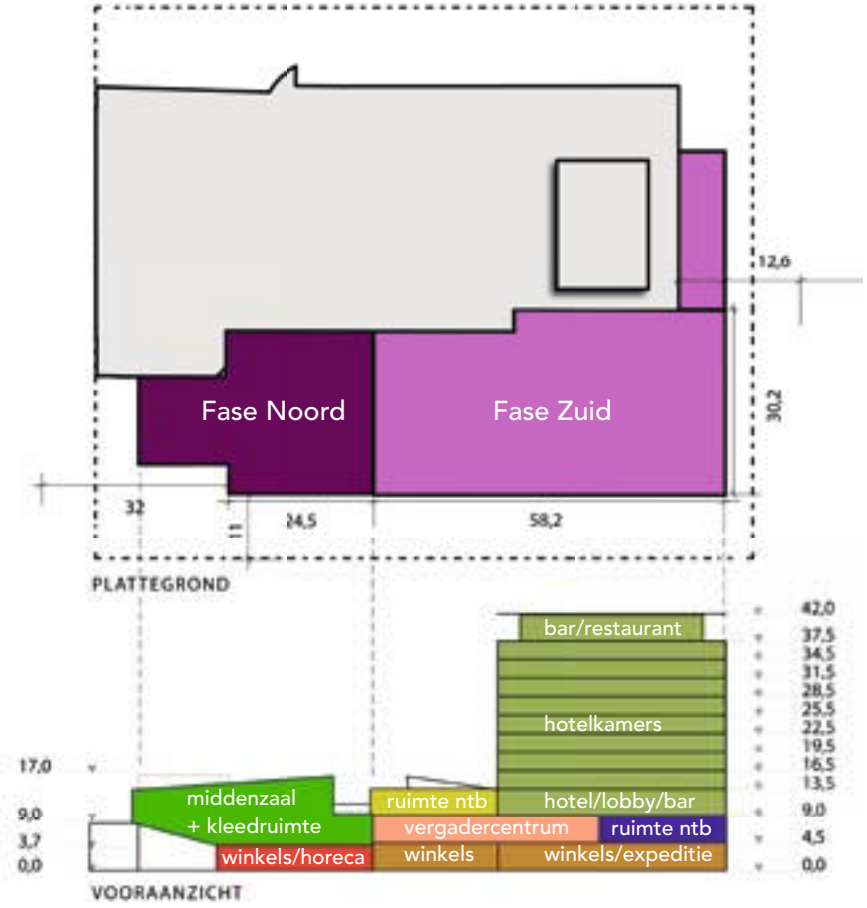
Commercieel 7230 m^2 BVO uitbreidbaar tot 9630 m^2 BVO
- 1000 - 1500 m^2 BVO Economische functies (winkelruimte/Horeca)
- 6000 m^2 BVO Hotel (ca 120 kamers)
- 230 m^2 Distributieruimte (laden&lossen)

- NB: Hotel is binnen bouwenvelop uitbreidbaar d.m.v. extra bouwlagen tot max 8400 m^2 BVO (200 kamers)

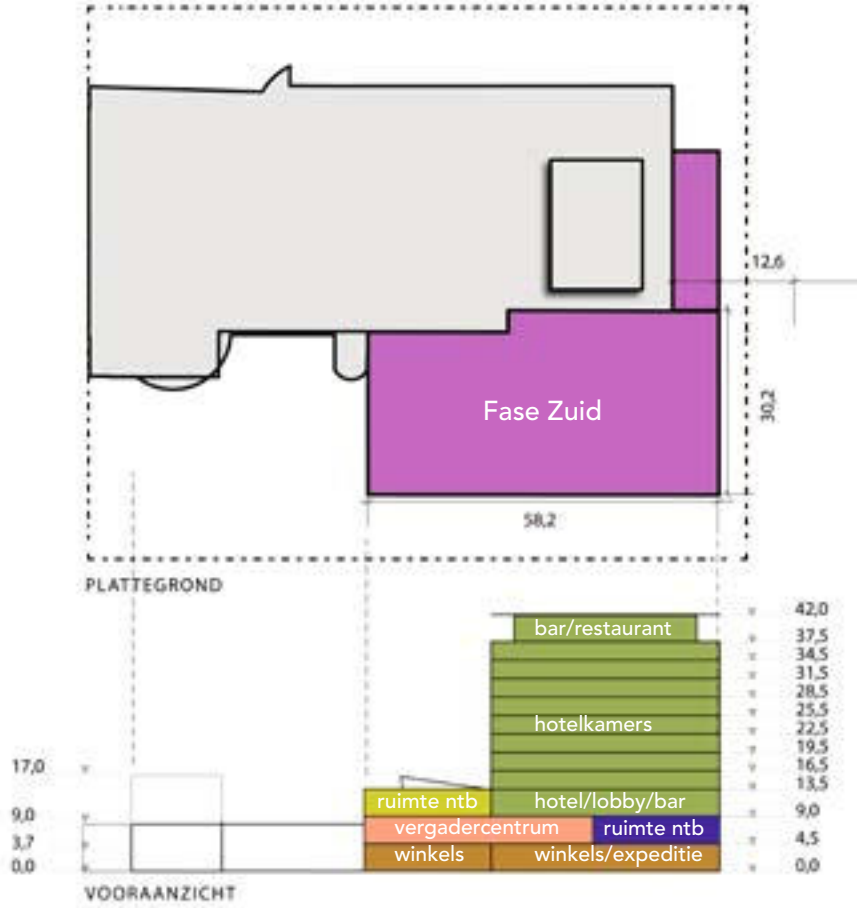
4.3 Bouwenvelop

Voor de uitbreiding van het Meervaartcomplex is een zogenaamde bouwenvelop opgesteld. Een bouwenvelop bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een bouwproject. Deze specifieke bouwenvelop is het resultaat van een aantal aangescherpte stedenbouwkundige uitgangspunten voor de plannen van heel Centrum Nieuw-West. In combinatie met het bouwkundig programma en de grondprijs vormt de bouwenvelop de basis voor het te nemen 'fase 3-besluit' door burgermeester en wethouders (conform de Amsterdamse Planvormingsystematiek Plaberum).

Op de afbeeldingen zijn de belangrijkste principes van de bouwenveloppen voor de 2 fasen schematisch weergegeven. Voor een meer uitgebreide omschrijving van de verschillende onderdelen van de bouwenvelop wordt verwezen naar de bijlage achter in dit boekje.



Bouwenvelop fase Noord en Zuid



Bouwenvelop fase Zuid

4.4 Impressies uitbreiding Meervaartcomplex

4.4.1 Overzicht uitbreiding in 2 fasen



Impressie bestaande situatie



Impressie uitbreiding fase Zuid



Impressie uitbreiding fase Noord en Zuid

4.4.2 Impressies uitbreiding fase Zuid



1: *Impressie Meervaartplein na realisatie programma in fase Zuid Twee geschakelde bouwmassa's met daarin winkelruimte/horeca vergadercentrum en achteraan in het hoogteaccent, het hotel.*



Projectie huidig gebouw en uitbreiding Meervaart met standpunten van 3D beelden.



2: *Impressie winkelstraatje en uitbreiding fase Zuid vanuit de zuidzijde.*



3: *Impressie verbijzonderde kop vanuit het oosten en toegang naar nieuwe winkelstraat Centrum Nieuw West.*

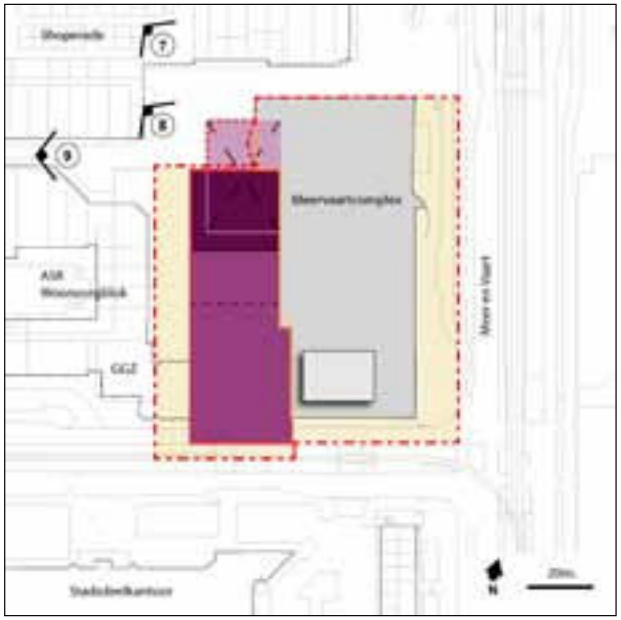
4.4.3 Impressies uitbreiding fase Noord en Zuid



4: *Impressie Meervaartplein na realisatie winkelruimte in fase Noord Op de verdieping wordt de congres- en theaterzaal gerealiseerd.*



5: *Impressie Meervaartplein na realisatie winkels, congres- en theaterzaal in fase Noord. De zaal kraagt gedeeltelijk over het plein.*



Projectie huidig gebouw en uitbreiding Meervaart met standpunten van 3D-beelden.



6: *Impressie zicht op fase Noord vanuit westzijde, vanuit het bestaande winkelstraatje. De zaal vormt markant element en geeft Meervaartplein eigen karakter.*

4.5 Supervisie en welstand

4.5.1 Supervisorschap

Bij de verdere uitwerking van de deelplannen binnen Centrum Nieuw-West is het belangrijk dat de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit van de afzonderlijke deelplannen wordt bereikt en dat dit gebeurt in samenhang met de ontwikkelingen in de omgeving. Daarom is supervisie vereist. Het stadsdeel stelt hiervoor een stedenbouwkundig supervisor aan. De supervisor heeft in het algemeen tot taak:

- voorbesprekingen te voeren met de Welstandscommissie;
- het schrijven van een pre-advies bij individuele bouwplannen;
- de kwaliteit van de individuele ontwerpen te bewaken;
- de stedenbouwkundige samenhang tussen de verschillende projecten en ontwerpen te waarborgen;
- de kwaliteit en eenheid van de inrichting van het maaiveld en openbare ruimte te waarborgen;
- de afstemming tussen stedenbouw, architectuur en inrichting van het maaiveld te bewaken.

4.5.2 Welstandscommissie

De welstandscommissie is een deskundige en onafhankelijke commissie die bouwplannen toetst aan de Redelijke Eisen van Welstand. Dat doen ze aan de hand van een toetsingkader dat de deelraad formeel heeft vastgesteld. Het gaat om welstandscriteria, vaak een welstandsnota, een beeldkwaliteitplan of, zoals bij het Meervaartcomplex, een beeldkwaliteitparagraaf als onderdeel van dit uitwerkingsplan. De welstandscommissie adviseert het dagelijks bestuur van Nieuw-West bij Wabo-aanvragen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

4.6 Beeldkwaliteit bij Meervaartcomplex

Beeldkwaliteit en actualisatie welstandcriteria

Bij de realisatie van Vernieuwingsgebied Centrum Nieuw West word 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 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 Uitbreiding Meervaartcomplex. 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 Uitbereiding Meervaartcomplex 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 "Tranformatiegebied".
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 Uitwerkinggebied overgenomen.

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 zijn horeca- en leisurevoorzieningen. In Centrum Nieuw West staat het stedelijk karakter centraal. De architectuur moet divers en afwisselend zijn, maar wel binnen bepaalde randvoorwaarden. Ondanks de bebouwingsdichtheid moet het centrum een groene uitstraling krijgen.
Het basiselement voor de vernieuwing van het centrum is het gesloten bouwblok, bestaande uit drie tot vijf bouwlagen, met incidentele hoogteaccenten die onderdeel uitmaken van de massa. Voor de nieuwe uitbreiding van De Meervaart wordt deze systematiek dan ook aangehouden.

Het Meervaartcomplex betreft een bijzondere situatie omdat het bestaande gebouw een forse uitbreiding krijgt. Daarom zijn specifieke welstandscriteria nodig die ervoor moeten zorgen dat de uitbreiding op een vanzelfsprekende manier één geheel gaan vormen met het bestaande theater gebouw en ook in het beeld van het centrum past.

Waardering

De waarde ligt vooral in de functionaliteit en het afwisselende beeld van de versmalde voetgangersstraat waaraan de uitbouw komt te liggen. De voetgangersstraat heeft wanden met bebouwing van verschillende schalen. De uitbereiding is een representatieve toevoeging aan deze straat.

Beoordeling

Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselend beeld, zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling.
Bij de advisering op de uitbreiding van de Meervaart zal er op gelet worden of de architectonische taal en het materiaalgebruik duidelijk aansluit bij het bestaand gebouw, maar tegelijk ook een brug slaat naar het nieuwe beeld van het centrum.



Het bestaande gebouw, waarbij de verschillende functies binnen het gebouw zichtbaar zijn in bijv de 'zilveren koektrommels'. Het hoofdmateriaal van het bestaande gebouw is donkere baksteen.

Welstandscriteria

Ligging

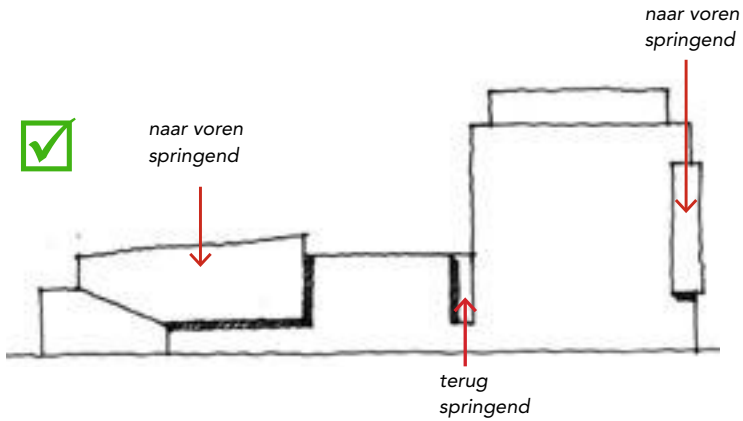
- het gebouw vormt de openbare ruimte, met name de nieuwe straat
- het gebouw is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n), met name de nieuwe straat, het pleintje bij de bibliotheek en Plein Zuid
- nieuwbouw inpassen in de structuur, waarbij aandacht uitgaat naar de zichtlijn tussen de Shoperade en de ontwikkeling op Plein Zuid
- expeditie zal inpandig plaatsvinden, waarbij blinde gevels niet zijn toegestaan
- opslag vindt uit het zicht plaats

Massa

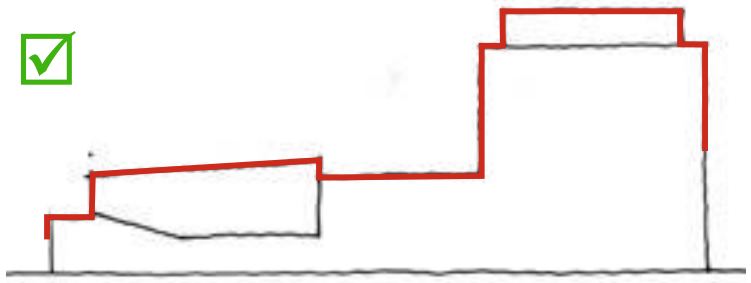
- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het basiselement van het centrum, het gesloten bouwblok
- het gebouw heeft een duidelijke geleding van de massa en is afwisselend door bijv naar voren of terug springende geveldelen
- de geleding kan op een vanzelfsprekende manier gerelateerd zijn aan de functionele opzet van het gebouw
- het gebouw heeft meerdere lagen, met wisselende hoogtes en in beginsel een plat dak
- één van de zijdes van de hoogbouw staat op de zuidelijke rooilijn aan Plein Zuid
- de hoogbouw heeft een helder silhouet, eventuele opbouwen of installaties spelen hierin een ondergeschikte rol
- de hoogbouw is minimaal 8 , maximaal 12 bouwlagen of is maximaal 42 meter hoog
- de individuele winkel is onderdeel van het blok
- entreepartijen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten



Geleding van de massa
geen lange wanden van zich repeterende gevel openingen.



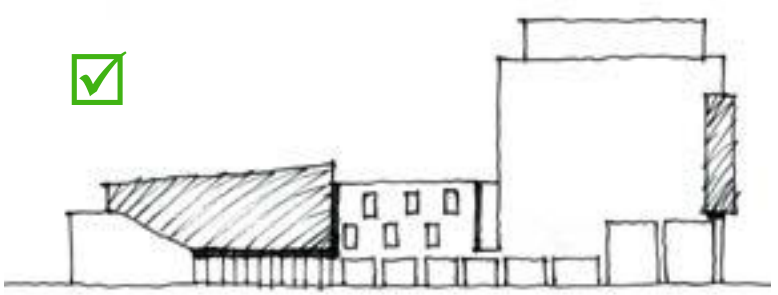
Geleding van de massa
duidelijke geleding van de massa door bijv. naar voren springende geveldelen of terugspringende geveldelen.



Het gebouw heeft meerdere lagen met wisselende hoogtes.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering verzorgd en evenwichtig
- samenhang in ontwerp bebouwing en openbare ruimte creëren
- Op de begane grondlaag zitten bij voorkeur de publieksfuncties
- begane grondlaag kan twee lagen hoog zijn
- begane grondlaag is open en transparant, maar staat wel stevig op de grond, doordat enkele penanten doorlopen tot het maaiveld
- ook de hoogbouw begint vanaf het maaiveld, en niet als object op een onderbouw
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel en straatwand
- begane grondlaag heeft een minimale verdiepingshoogte van 4,50 m, met uitzondering van die delen die een directe functionele relatie hebben met het theater. Hier geldt een minimale verdiepingshoogte van 3,50 m
- bouwvolume kan aan de zijde van Meer en Vaart een bijzondere expressie krijgen, als markering van entree Centrum nieuw West
- de gevelindeling is meer verticaal dan horizontaal
- balkons kunnen worden ingezet om de gewenste verticaliteit te versterken, eventuele balkonhekken zijn donker of voegen zich naar de kleurstelling van het gebouw
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- ramen krijgen vorm als ‘gaten in de muur’, niet als grote glasvlakken
- het is wenselijk dat bij een aantal gebouwdelen de ramen een omlijsting krijgen in een duidelijk te onderscheiden materiaal en/of kleur, bijvoorbeeld door de uitstekende raamkaders, zoals in het bestaande gebouw te zien is, te herhalen
- voorzieningen boven de winkels worden bij voorkeur middels separate entrees per bouwdeel ontsloten
- het daklandschap, inclusief installaties, is een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Alle installaties moeten worden ingepast in het architectonische beeld.



Voorbeeld begane grondlaag en gevelindeling
open begane grondlaag en een gevarieerd gevelbeeld dat meer verticaal dan horizontaal is.



Accenten in metaal.



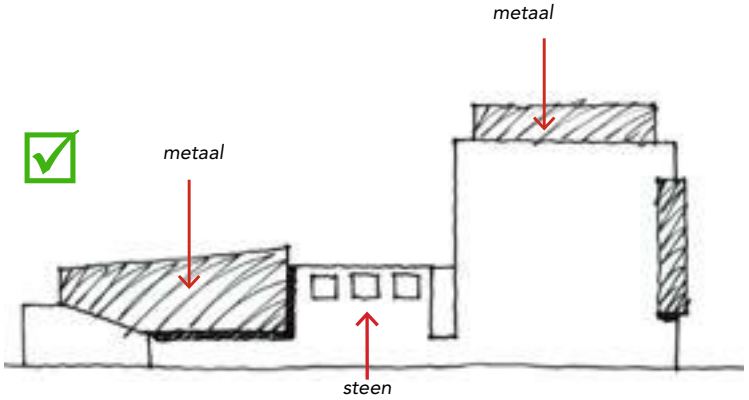
Eigentijdse vormen van decoratie versterken herkenbaarheid en identiteit van de gebouwen.



Het bestaande gebouw is opgebouwd uit zwart mestelwerk en grijs metalen accenten. De ramen zijn omlijst.

Materiaal en kleur

- het bestaande gebouw van De Meervaart is opgebouwd uit zwart metselwerk en grijs metalen verbijzonderingen. Voor de uitbreiding dienen kleuren en materialen te worden gebruikt die een logische verbinding creëren tussen bestaand en nieuw.
- donkergekleurde baksteen van het bestaande gebouw wordt bij de uitbreiding toegepast.
- daarnaast worden ook de bruine tinten van het centrum subtiel in de gevel verwerkt
- de kenmerkenden lichte metalen elementen van het bestaande gebouw komen ook in de nieuwbouw terug.



Voorbeeld materiaalgebruik met een combinatie van metaal en steen.

4.7 Openbare ruimte

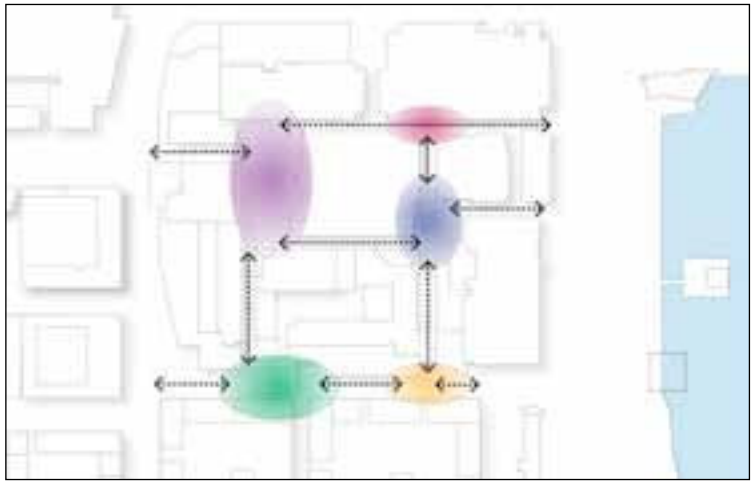
Masterplan openbare ruimte Centrum Nieuw-West

Het masterplan bevat een visie op de openbare ruimte met randvoorwaarden. De beweegredenen voor de keuze van die visie, een indicatie voor de gekozen materialen en de wijze waarop deze worden toegepast, worden in het masterplan toegelicht. Het masterplan is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het maaiveld.

De openbare ruimte in het winkelcentrum wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van straten en pleinen. De winkelstraten zijn relatief smal, zonder bomen, en vormen de zichtassen tussen de pleinen. De pleinen vormen de knooppunten tussen de winkelstraten. Elk knooppunt krijgt een eigen thema, zodat de bezoekers zich makkelijk kunnen oriënteren. Door de uitbreiding van het Meervaartcomplex wordt het bestaande plein aan de westzijde versmald. Op de kruispunten van deze straat met de bestaande oost-west lopende straten accentueren kleine pleinen de knooppunten in de winkelroute. De pleinen worden geaccentueerd door bomen, bijzondere bestratingsvlakken en bankjes.



Principe van materialisering rond Meervaartcomplex.

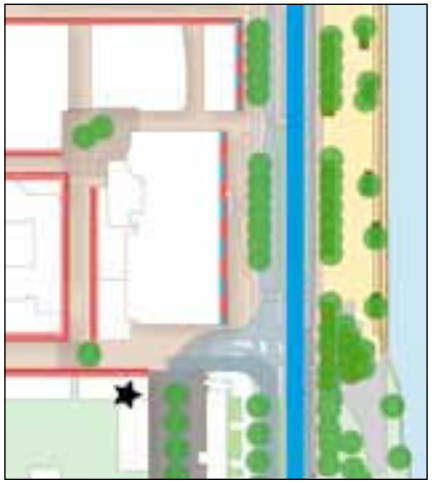


Netwerk van winkelstraten en pleinen.

De basisprincipes voor de inrichting van de openbare ruimte van Nieuw-West zijn vastgelegd in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). De doelstelling van het HIOR is om meer eenheid te scheppen in de toepassing van bestratingsmaterialen en straatmeubilair in het stadsdeel. Doordat het winkelcentrum tot een van de bijzondere gebieden binnen Nieuw-West behoort en een buurtoverschrijdende functie heeft, mag echter afgeweken worden van de standaardinrichting en kan worden gekozen voor meer hoogwaardige materialen.



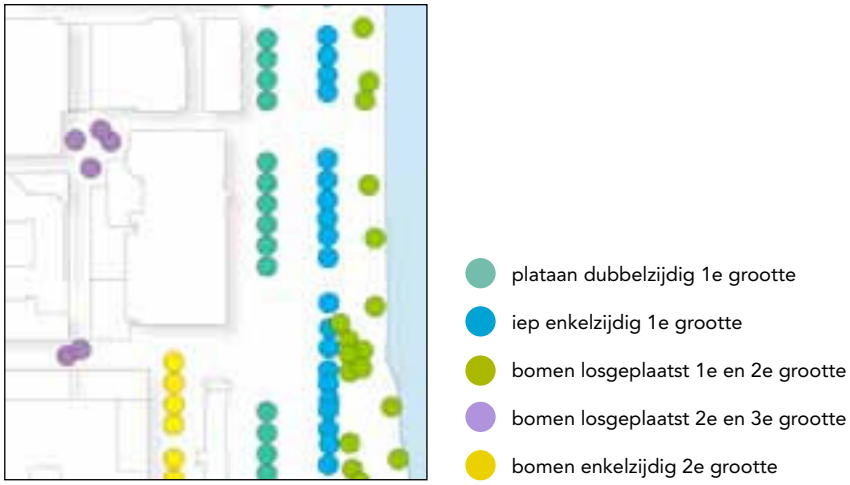
Bijzondere belijning accentueert routes.



Ruimtelijke randvoorwaardenkaart Openbare ruimte.

Het Meervaartcomplex wordt in de toekomst in zijn geheel omsloten door straten en pleinen in hoogwaardig bestratingsmateriaal. In de winkelstraten is een patroon van lijnen en vlakken herkenbaar in een afwijkend bestratingsmateriaal, zodat een bijzondere routing en detaillering ontstaat. Dit patroon van lijnen en vlakken verbindt alle straten met elkaar en geeft zo een sterke routesuggestie naar delen die wat afgelegen lijken te liggen. Deze speciale routebegeleidende lijn verdikt zich op de pleinen tot een vlak, zodat ieder plein verschillend wordt. De lijn loopt ook over de Meer en Vaart en verbindt het Osdorpplein zo met de nieuw in te richten oever van de Sloterplas. (uitwerkingsplan Zuid-Westoever).

De boomstructuur van Centrum Nieuw-West kent een hiërarchische opbouw die ligt ingebed in de karakteristieke gridstructuur van de tuinstad. De lange lijnen die de omgeving met Centrum Nieuw-West verbinden, worden ondersteund door bomenlanen die onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur van het stadsdeel. De Meer en Vaart wordt geflankeerd door een dubbelzijdige laan platanen die ter hoogte van het plangebied aan de oeverzijde wordt onderbroken. De oever ligt daardoor direct aan de Meer en Vaart en benadrukt zo de verbinding tussen de oever en Centrum Nieuw-West. Op de pleinen in het winkelgebied worden bomen met een exotisch karakter los geplaatst.
Het gaat hierbij vooral om kleinere boomsoorten die passen binnen het nieuwe stedelijke karakter van het gebied. Langs de oever van de Sloterplas blijven de bestaande inheemse bomen zoveel mogelijk gehandhaafd. Daar gaat het ook om grotere boomsoorten.



Principe toepassing bomen.

Toegankelijkheid openbare ruimte

Net als alle openbare gebouwen dient ook de openbare ruimte toegankelijk, bruikbaar en bereikbaar te zijn voor iedereen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet dan ook rekening worden gehouden met gehandicapten. Bij de uitwerking van het maaiveld dient te worden voldaan aan de zogeheten CROW-publicatie nr. 177, Richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte, van oktober 2002.

4.8 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

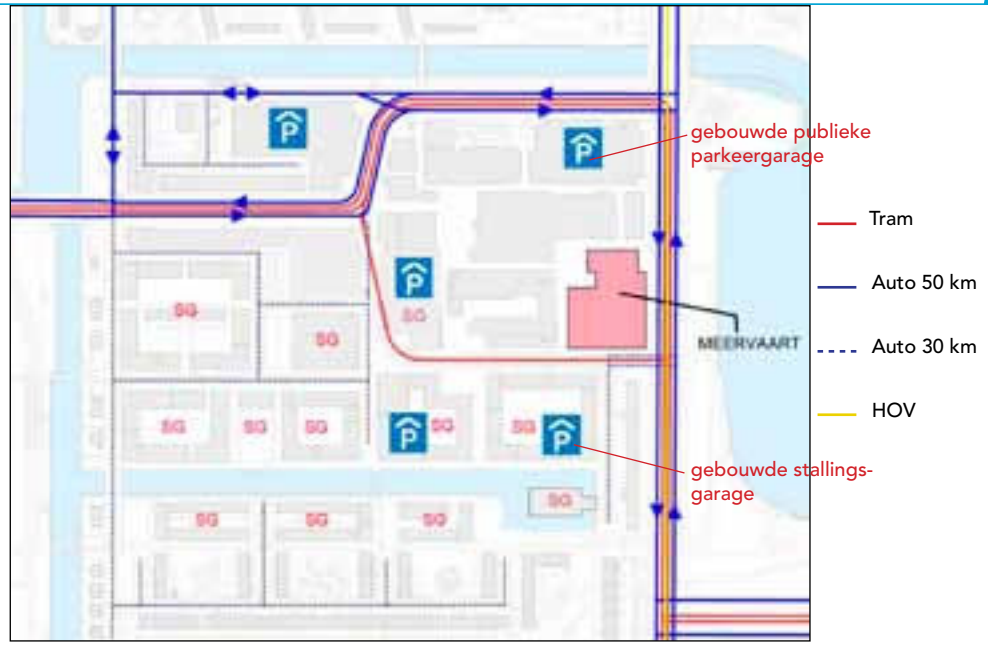
Het Meervaartcomplex is goed bereikbaar voor alle soorten verkeer. Het complex ligt aan de kruising van de Meer en Vaart met het Osdorpplein. De ingang van bibliotheek en muziekschool zit aan het Meervaartplein. De hoofdingang van het Theater en congrescentrum ligt aan de Meer en Vaartzijde. Aan de zijde van het Meervaartplein liggen de entrees van de bibliotheek en de muziekschool. Dat is in de huidige situatie het geval en dat zal in de nieuwe situatie ook zo blijven.

Het complex is goed bereikbaar met de auto. Parkeren gebeurt nu gedeeltelijk op straat maar vooral in de ParkKing parkeergarage in de buurt. Speciaal voor het theater is aan de oostzijde een kleine ventweg aangelegd. Deze wordt gebruikt voor het laden en lossen van toneelattributen naar de bovenzaal, en bij bijzondere gelegenheden voor het brengen van belangrijk bezoek.

Het streven is om de ventweg in zijn huidige vorm weg te halen en ook aan deze zijde helemaal in te richten als voetgangersgebied. Dit volgens de uitgangspunten voor de inrichting van heel Centrum Nieuw-West. Daarbij wordt dan wel de mogelijkheid geboden om incidenteel over dit voetgangersgebied te rijden voor bijvoorbeeld expeditie.

Aan de oostzijde van het Meervaartcomplex bevinden zich de tramhalte van lijn 17 en enkele bushaltes voor meerdere lijnen. De komende jaren wordt daar aan toegevoegd de Westtangent, een snelle busverbinding van station Sloterdijk naar Schiphol op een vrij liggende busbaan, waardoor de bereikbaarheid van De Meervaart per openbaar vervoer verder verbeterd.

Ook voor fietsers is het complex goed bereikbaar. Langs de Meer en Vaart liggen fietspaden die onderdeel zijn van het Amsterdamse 'Hoofdnet Fiets'. Centrum Nieuw-West is sowieso vanuit alle richtingen goed bereikbaar via een uitgebreid netwerk van vrijliggende fietsroutes, zoals bijvoorbeeld Hoekenespad, Dijkwegpad Uitwegpad en ook via het Stadspark Osdorp.



Ontsluitingsprincipe CNW voor autoverkeer

Bij het laden en lossen van het uitgebreide Meervaartcomplex wordt ook onderscheid gemaakt tussen de Meervaartfunctie zelf, de nieuwe winkel- en leisurefuncties en het hotel. De bestaande laad-losdocks voor De Meervaart blijven gehandhaafd. Aan de zuidzijde komt een nieuw laad-losdock. Deze kan gecombineerd gebruikt gaan worden voor het hotel (in fase Zuid) en voor de extra zaal in fase Noord.
Deze laad- en losdock zal volledig inpandig uitgevoerd worden. De zijde van het Meervaartplein wordt volledig voetgangersgebied. Tijdens venstertijden is deze zijde ook bereikbaar met auto's voor laden en te lossen bij de winkels.

Parkeren

Parkeernormen

Het bestaande Meervaartcomplex heeft geen eigen parkeervoorzieningen. Bezoekers maken nu gebruik van de publieke parkeergarages in de omgeving of van de openbare parkeerplaatsen in de buurt. Een uitbreiding van het Meervaartcomplex met winkelruimte, theater- en vergaderfaciliteiten en

eventueel horeca brengt echter veel meer bezoekers met zich mee. Hiervoor moeten volgens wet- en regelgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
De stadsdeelraad voor donorstadsdeel Osdorp heeft in 2007 het Regieplan met daarin ook parkeernormen vastgesteld. In februari 2012 zijn algemene parkeernormen vastgesteld voor heel Nieuw-West, ingedeeld naar functie.
In de vastgestelde parkeernormennota voor heel Nieuw West staat aangegeven dat voor Stedelijke Vernieuwingsgebieden aanvullend aan de algemene Parkeernormen maatwerkoplossingen kunnen worden opgesteld. Deze maatwerkoplossing is recent voor Centrum Nieuw-West gemaakt en wordt gelijktijdig met dit uitwerkingsplan vastgesteld door de deelraad. De volgende normen komen hier per functie uit naar voren:

- Winkels/detailhandel 2,5 pp per 100 m^2 BVO
- Leisure 4,0 pp per 100 m^2 BVO
- Café, bar, discotheek, cafetaria 5,0 pp per 100 m^2 BVO
- Restaurant 5,0 pp per 100 m^2 BVO
- Maatschappelijk overig 2,0 pp per 100 m^2 BVO
- Bioscoop/Theaterzaal 0,1 pp per stoel
- Hotel 0,4 pp per kamer

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Het is belangrijk dat in Centrum Nieuw-West de parkeerplaatsen optimaal worden gebruikt. Dat geldt voor de bestaande parkeerplaatsen, maar ook voor de nieuw te realiseren plekken. Parkeerplaatsen die bijvoorbeeld overdag gebruikt worden door winkelend publiek kunnen in de avonduren weer gebruikt worden door bezoekers van de horeca en leisurefuncties in het gebied zoals het theater.
Het berekenen van het daadwerkelijk benodigde aantal parkeerplaatsen in het gebied op basis van optimaal dubbelgebruik van plekken gebeurt door het opstellen van een ‘Parkeerbalans’.
Hierbij wordt het oppervlak aan nieuwbouwprogramma met de daarbij behorende parkeernormen verrekend met de aanwezigheidspercentages op basis van kengetallen.
Het stadsdeel stelt voor heel Centrum Nieuw-West een integrale parkeerbalans op. Daarin wordt de parkeerbehoefte voor het Meervaartcomplex meegerekend.

Wanneer door middel van deze parkeerbalans wordt aangetoond dat de extra bezoekers van een bepaalde functie gebruikmaken van de bestaande parkeervoorzieningen, dan kan van de normen worden afgeweken. Zo is het bijvoorbeeld aannemelijk dat bezoekers van de extra theaterzaal die met de auto komen, voor een belangrijk deel gebruik kunnen maken van de parkeerplekken in al gerealiseerde parkeergarages.

Er zal geen eigen parkeervoorziening worden gerealiseerd direct aan het Meervaartcomplex. Daarvoor is het uit te breiden oppervlak te klein. Daarnaast is het bouwtechnisch bijzonderlastig en kostbaar om parkeervoorzieningen direct tegen eenbestaand pand aan te leggen. Eventueel extra te realiseren parkeerplaatsen kunnen worden opgenomen/toegevoegd in een nieuwe parkeervoorziening in de omgeving.
Voor de uitbreiding van De Meervaart zelf wordt er van uitgegaan dat het extra benodigde parkeren opgelost kan worden in de bestaande parkKing garage. Daar wordt verder gebruikgemaakt van de mogelijkheden van dubbelgebruik.

De extra parkeerplaatsen die nodig zijn voor het extra winkel- en leisureprogramma en voor het hotel in Fase Zuid zullen worden toegevoegd in de nieuw te ontwikkelen locatie Plein Zuid, op de plaats van het voormalig stadsdeelkantoor Osdorp. In de plannen voor deze locatie is al een grotere publieke parkeergarage voorzien.

Fietsparkeren

Het Meervaartcomplex heeft nu geen eigen fietsparkeervoorzieningen en zal deze in de nieuwe situatie ook niet zelf realiseren. Uitgangspunt in het nieuwe inrichtingsplan voor Centrum Nieuw-West is dat bij de toegangen van het (voetgangers)winkelgebied voldoende fietsparkeervoorzieningen zullen worden geplaatst. Hiervan kunnen ook bezoekers van de Meervaart gebruikmaken.

5 Technische uitwerking



5.1 Verordening Werken In de Openbare Ruimte (WIOR)

In 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Verordening Werken in de openbare ruimte vastgesteld (WIOR). Die verordening is van toepassing op werkzaamheden aan zowel bovengrondse als ondergrondse infrastructuur en is daarnaast van toepassing op alle objecten die voor deze werkzaamheden benodigd zijn, zoals afzettingen, containers, materiaal en materieel dat nodig is ten behoeve van deze werkzaamheden Doel van de WIOR is om werkzaamheden in de openbare ruimte te laten plaatsvinden met zo min mogelijk hinder voor de mensen in de stad. Onderlinge afstemming en coördinatie is daarbij van cruciaal belang: het coördinatiestelsel. Het coördinatiestelsel kent verschillende overleggen die elk op verschillende aspecten van het werk ingaan:

- planvormingoverleg: vanaf de initiatieffase worden de consequenties van bouw- en infraprojecten voor de ondergrondse infrastructuur besproken;
- voorbereidingsoverleg: partners van het stelsel stellen in hoofdlijnen de planning van projecten vast;
- Werkgroep Werk in Uitvoering (WWU): deze toetst plannen en geeft adviezen over de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) tijdens uitvoeringswerkzaamheden.

Uitwerkingsplan De Meervaart in planvorming- en voorbereidingsoverleg

In het planvormingoverleg zijn de volgende elementen besproken:

- huidige situatie wat betreft ondergrondse infrastructuur. Check of alle gegevens compleet zijn;
- sloop van een gedeelte van het bestaande gebouw en de contour van de nieuwbouw;
- de benodigde fasering in de nieuwbouwfase (Fase Noord theaterzaal en casco winkelruimte, Fase Zuid winkelruimte en daarboven vergadercentrum en overig sociaal-economisch programma);
- het bouwrijp te maken terrein;
- voorstellen voor nieuw aan te bieden kabel- en leidingentracés voor nieuwe ondergrondse infrastructuur. Deze nieuwe tracés zijn getekend en besproken voor de twee bouwfasen apart.

In het planvormingoverleg is positief geadviseerd op de door het stadsdeel aangeleverde stukken. Na vaststelling van het uitwerkingsplan kan het voorstel verder worden behandeld in het voorbereidingsoverleg (voorheen: Cocuwo) voor de uitvoering.

In zijn algemeenheid hanteert het stadsdeel als eis dat gebouwde nutsvoorzieningen in de toekomstige bebouwing worden opgenomen. Afstemming over specifieke eisen voor deze voorzieningen dient met de verschillende nutsbedrijven te gebeuren.



Bereikbaarheid en veiligheid (WWU)

Ook de bereikbaarheid en de veiligheid tijdens de uitvoeringswerken valt binnen de verordening WIOR en is een onderdeel voor besprekingen in het coördinatiestelsel. Dit vindt plaats in onder andere het voorbereidingsoverleg, de werkgroep WWU. Het stadsdeel maakt een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) voor de openbare ruimte. De ontwikkelende partij maakt ook een BLVC-plan, maar dan voor de effecten van de sloop- en bouwactiviteiten in de openbare ruimte. Uitgangspunt voor de maatregelen is het ZWWIA (Zo Werken Wij In Amsterdam).

Met de volgende punten dient ten minste rekening gehouden te worden bij de uitvoering:

- een blijvende en onbelemmerde bereikbaarheid van winkels en woningen, met name ook voor rolstoel- en rollatorgebruikers;
- een onbelemmerde toegankelijkheid van het gebied voor nood- en hulpdiensten;
- een goede afscheiding tussen bouwplaats en verblijfs- / toegangsruimtes;
- goede en hoogwaardige verwijsborden bij omleidingen en/of afsluitingen;
- vlotte afwikkeling bouwverkeer aan de buitenzijde van het gebied en (waar nodig) inzet van verkeersregelaars;
- heldere informatiepanelen over het bouwproject rondom de bouwplaats;
- bouw- en directieketen bij voorkeur inpandig of aan de Meer en Vaartkant buiten het winkelgebied;
- parkeren voor de bouw (liefst dwingend via onder/aanneemcontracten) regelen om de omgeving te ontlasten;
- waar nodig alternatieve afvallocaties (huisvuil, bedrijfsafval) bepalen;
- ondernemers/bewoners in de omgeving (ruim) tevoren informeren over sloop/bouwplannen, planning en te treffen maatregelen, en (liefst al vooraf) te betrekken bij het interim beheer/BLVCH-plan, eventueel in de vorm van een klankbordgroep;
- (zo nodig) het reguliere onderhoud/beheer van winkelcentrum en omgeving intensiveren ter compensatie voor de bouwoverlast;
- interim beheer vóór, tijdens en na de bouw op de agenda houden via periodieke schouwen, bouwvergaderingen, planteamoverleggen en andere vaste overleggen voor/over dit gebied;
- zorgen voor naleving van parkeer-, bouw- en milieuvoorschriften en een juist gebruik van de openbare ruimte rond de bouwplaats te realiseren via Handhaving, BWT en politie.

5.2 Beheer en onderhoud

Financiële beheertoets

Voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte van het totale Centrum Nieuw-West gebied is een financiële beheertoets uitgevoerd. De openbare ruimte wordt in de nieuwe situatie voorzien van een hoogwaardige inrichting die intensiever beheerd moet gaan worden Dit zou leiden tot een hogere kosten voor beheer per vierkante meter openbare ruimte. Echter, het totale oppervlakte aan openbare ruimte, ten opzichte van de huidige situatie, neemt door verdichting van het gebied fors af. Dit leidt vervolgens tot een daling van de totale beheerkosten voor dit gebied ten opzichte van de huidige situatie in Centrum Nieuw-West.
Ditzelfde gegeven is van toepassing op het Uitwerkingsplangebied Meervaartcomplex. Door de forse uitbreiding van het Meervaartcomplex wordt het areaal openbare ruimte flink kleiner en daarmee de beheerskosten lager.



Beheerkwaliteitsplan

De openbare ruimte van Nieuw-West bestaat uit verschillende gebieden die elk hun eigen functie, karakteristieke opbouw en gebruiksintensiteit hebben. Elk gebied vraagt dan ook een eigen beheerinspanning om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken en te behouden.
De benodigde maatregelen per gebied zijn door het stadsdeel vastgelegd in een beheerkwaliteitsplan.
Hierin is het Osdorpplein, en dus ook het uitwerkingsgebied Meervaartcomplex opgenomen onder de categorie Winkelgebieden (winkelcentra, winkelpleinen).

Afvalzorg

Grootschalige functies zoals het Meervaartcomplex zijn verplicht zelf zorg te dragen voor het afvoeren van hun afval. Stichting de Meervaart verzamelt zowel van zichzelf als van de andere gebruikers van het gebouw (muziekschool, bibliotheek en Meervaartstudio) het afval, scheidt dit en laat het ophalen. Ze maken geen gebruik van de ondergronds afvalcontainers voor bewoners in de omgeving. Ook in de nieuwe situatie, na uitbreiding, blijft dit zo. De nieuwe winkels en andere functies bij de uitbreiding van het Meervaartcomplex zorgen verplicht zelf voor een verantwoorde afvoer van hun afval. Zij kunnen de afspraken voor afvalinzameling navolgen die zijn gemaakt door de winkeliersvereniging op het Osdorpplein.

6 Milieuaspecten en uitvoerbaarheid



6.1 Wettelijke milieueisen en beheer

In dit hoofdstuk komen onderwerpen aan de orde die te maken hebben met de wettelijke milieueisen en wat het stadsdeel daarbovenop nog nastreeft op het gebied van duurzaamheid. Het eerste gaat over flora, fauna, geluid, luchtkwaliteit en water, het tweede over energiegebruik. In 2009 heeft het stadsdeel een Energievisie voor Centrum Nieuw-West opgesteld. Daarin is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om klimaatneutraal te bouwen.

6.2 Ecologie en de flora- en faunawet

Terwijl van het Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw-West werd opgesteld, is bureau B&D een onderzoek gestart naar de natuurwaarden in het uitwerkingsgebied. De uitkomsten van dit onderzoek dienden als input voor de opmerkingen over natuurwaarden die zijn opgenomen in het Vernieuwingsplan.
Na de voorjaarstoets heeft bureau B&D het onderzoek voortgezet. De resultaten van dit onderzoek zijn in december 2004 vastgelegd in het rapport Natuurtoets Centrum Amsterdam Nieuw-West. Doel van deze natuurtoets is in eerste instantie om te voldoen aan de wettelijke taak van soortenbescherming. Tegelijkertijd dient het onderzoek als aanknopingspunt bij het creëren van nieuwe woonomgevingen voor ecologische aspecten. Bewoners hechten immers ook veel waarde aan een groene en natuurlijke woonomgeving. Het onderzoek concentreerde zich op broedvogels, plantensoorten, zoogdieren en vleermuizen en vond plaats op verschillende momenten en in verschillende delen van het uitwerkingsgebied in heel 2004. In het uitwerkingsgebied voor het Meervaartcomplex zijn geen van deze soorten aangetroffen. Er zijn dan ook geen effecten te verwachten voor de (beschermde) dier- en plantensoorten. Bij het ontwerp van nieuwe bouwvolumes is het van belang dat er voldoende nieuwe broedgelegenheden voor vogels en vleermuizen in gevels en daken worden gecreëerd. Geïntegreerde oplossingen in gevelstenen en dakpannen hebben steevast de voorkeur. Daarnaast is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de eisen en wensen van de verschillende soorten (vleermuizen, gierzwaluw, ekster en kauw).

6.3 Bodemonderzoek

Op basis van het archiefbodemonderzoek Centrum Nieuw-West van 8 oktober 2009 valt te concluderen dat op basis van de resultaten de locatie niet verdacht is.
Als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen) kan er worden volstaan met een indicatief bodemonderzoek dat voldoet aan de Amsterdamse richtlijn verkennend onderzoek (ARVO, januari 2004). Een indicatief onderzoek bestaat uit het reeds uitgevoerde archiefbodemonderzoek uit 2009 en een chemisch-analytisch onderzoek. Voor het project Meervaartcomplex wordt het chemisch-analytisch onderzoek nu uitgevoerd. Mocht tijdens dit onderzoek blijken dat er een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het archiefbodemonderzoek, moet de onderzoeksstrategie of de vrijstelling hiervan opnieuw worden beoordeeld.

6.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Hierin hebben zij vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' uitvoeren op alle ruimtelijke plannen met consequenties voor de waterhuishouding. Met de watertoets wordt de mate getoetst waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).
Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft daarnaast voor dat bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan alle betrokken waterbeheerders worden geraadpleegd.

Verharding

Binnen het uitwerkingsgebied is in de huidige situatie geen wateroppervlak aanwezig. Ook neemt in de plannen de hoeveelheid verharding niet toe. Een deel van wat nu maaiveld is (verhard) zal straks dakoppervlak worden (ook verhard).

Omdat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, is er ook geen compensatie met extra aan te leggen oppervlaktewater nodig.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (verduurzaamd hout), lood, (onbehandeld) zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.
Regenwater; scheiden van schoon- en vuilwaterstromen
Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen en dergelijke) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd. Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende 'beslisbomen', opgenomen in de beleidsnotitie Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater, door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht opgesteld.

6.5 Cultuurhistorie

Historisch perspectief

De grond waarop Osdorp en het Osdorpplein zijn gebouwd behoorde bij de gemeente Sloten. In 1921 werd de zelfstandige gemeente Sloten onderdeel van Amsterdam.
Er ontstond een uitgebreid poldergebied aan de westkant van Amsterdam geschikt 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 ca 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 wijze (vorm) waarop in de jaren '50 het Osdorpplein is gerealiseerd wijkt af van de oorspronkelijke opzet in het AUP. Volgens toenmalige nieuwe opvattingen is deze vormgegeven volgens de opzet van het "shopping Center" naar voorbeeld uit de VS. Ook was ruimte gereserveerd voor een toekomstige hoofdwegverbinding (Geer Ban) die als viaduct over het Osdorpplein zou worden gereailseerd. Die is er niet gekomen. In de jaren '80 en '90 is deze wegreservering losgelaten en deze ruimte bebouwd.
In deze zone is in de jaren '80 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 beeindigd 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 bouwtechnisch en bouwfysisch niet meer aan de moderne 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 m2. Dat betekent dat voldoende 'afstand' wordt gehouden tot de breedte van de Anslijnflat of de hoogte van Mirador.
Beeldbepalende bebouwing in de omgeving zoals 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 Uitbreiding Meervaartcomplex bevinden zich geen bouwwerken die voorkomen op de Amsterdamse ordekaarten van beeldbepalende gebouwen. Direct grenzend aan dit gebied bevind zich de Anslijnsflat (Nicolaas Anslijnstraat) Deze is in de plannen van de transformatie van het gebied opgenomen.

6.6 Archeologie

Het plangebied van Centrum Nieuw West in ruimer verband heeft een archeologische verwachting. Er kunnen sporen aanwezig zijn die verband houden met de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis van Amsterdam en omgeving en met name het oudste dorp Sloten en het zogeheten Oud Kerkhof. Deze verwachting betreft met name de strook tussen het Hoekenspad en Tussenmeer.
Binnen het Uitwerkingsplangebied van het Meervaartcomplex zijn geen archeologische verwachtingen.
De bouwplannen omvatten geen werkzaamheden (Anders dan heien) die dieper reiken dan 2 meter onder maaiveld. Een waardestellend archeologisch bodemonderzoek is daarom niet nodig.

6.7 Luchtkwaliteit

Voor de luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, de norm. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gemaakt met ruimtelijke plannen. Dat betekent dat tijdens de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of de plannen ertoe leiden dat er grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, tot een verdere overschrijding leiden. Dit kwaliteitsonderzoek is verplicht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vanaf vijfhonderd extra woningen. Daarvan is hier geen sprake.

6.8 Geluid

Autoverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder moet onderzoek worden gedaan wanneer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen etc.) mogelijk worden gemaakt, nieuwe wegen worden gerealiseerd of bestaande wegen worden gereconstrueerd. Binnen 30 km/u-zones geldt deze verplichting niet. In het plangebied van de Meervaart zijn echter geen woningen gepland. Akoestisch onderzoek voor het uitwerkingsgebied Meervaartcomplex is zodoende niet noodzakelijk.

Vliegverkeer

Op het plangebied is het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) van toepassing. Het LIB vormt geen belemmering voor de uitvoering van de plannen, omdat er geen sprake is van nieuwbouw van woningen. Daarnaast zijn vogelaantrekkende bestemmingen verboden. Het project voorziet daar niet in.

Hindercirkels

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur of ze moeten beschikken over een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een bedrijf waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende woningen. Milieuhinder in woongebieden wordt zoveel mogelijk voorkomen door milieuwet- en regelgeving.
Bij het bestemmen van bedrijven en instellingen houdt het stadsdeel rekening met de aanwezige hindergevoelige functies: enerzijds mogen hinderveroorzakende functies geen overlast veroorzaken voor hindergevoelige functies en anderzijds moeten hindergevoelige functies geen belemmering zijn voor het uitoefenen van hinderveroorzakende functies. In de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) staan richtlijnen voor het in acht te nemen afstanden. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. In deze publicatie staat welke hindercirkel moet worden aangehouden ten opzichte van een gevoelige functie (meestal wonen).

De beoogde functies van theater en mogelijk een bioscoop die in het Meervaartcomplex zijn voorzien, produceren binnen zelf ook geluid. Ook voor de geluidsisolatie van binnen naar buiten gelden regels. Omwonenden mogen daar geen hinder van ondervinden. De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft richtlijnen opgesteld voor de inpassing van deze functies in diverse typen gebieden.
Verder zijn wettelijke regels met betrekking tot geluidsisolatie vastgelegd in het Bouwbesluit. Bij de bouwkundige uitwerking van de uitbreiding van de Meervaart zal aan deze regels voldaan worden.

6.9 HoogbouwEffectRapportage

Voor gebouwen die hoger zijn dan 30 meter, of meer dan 50% hoger dan de omgeving, dient volgens het Structuurplan Amsterdam 2040 een HoogbouwEffectRapportage (HER) te worden gemaakt. In de HER worden de gevolgen van de hoogbouw onderzocht.
Er wordt onder meer naar stedenbouwkundige gevolgen, vliegverkeer, straalpaden, windhinder, schaduwwerking en privacy gekeken.
In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zal een hoogbouweffectrapportage worden opgesteld voor alle bouwwerken in het plangebied van Centrum Nieuw West die deze afmetingen overschrijden. Hierin zal de uitbreiding van de Meervaart, met het hoogteaccent voor een hotel worden meegenomen.

6.10 Windhinderonderzoek

De uitbreiding van De Meervaart krijgt een hoogte van ca 30 tot maximaal 42 meter, afhankelijk van het exacte programma in het hoogteaccent. Bij nieuwe bouwplannen van deze schaal is het gewenst om windhinderonderzoek te verrichten.
Om een goed beeld te kunnen krijgen van de windeffecten van de uitbreiding van De Meervaart moet dit onderzoek gebeuren in samenhang met meerdere bouwplannen in de omgeving. De volumes van deze plannen zijn nog niet voldoende in beeld.

Het stadsdeel zal een integraal windhinderonderzoek laten uitvoeren in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor heel Centrum Nieuw-West en omgeving. Daarin zal de Uitbreiding van het Meervaartcomplex worden meegenomen. Daarmee wordt gegarandeerd dat er goed zicht is op de windeffecten bij een omgevingsvergunningsprocedure.

6.11 Bezonningsstudie

Er is een verkennende bezonningsstudie verricht. 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 vier tijdstippen weergegeven: 09.00 uur,12.00 uur, 15.00 en 18.00 uur. Zie ook de afbeelding hiernaast.

De conclusie is dat de direct omliggende (woon)bebouwing alleen direct tegenover het hoogteaccent enige negatieve effecten zal ondervinden door de uitbreiding. De uitbreiding bevindt zich aan de oostzijde van de bestaande woningen. Wij achten dit effect acceptabel, gezien het feit dat er alleen sprake is van enige schaduwwerking in de ochtenduren en er later op de dag geen schaduwwerking meer bestaat door de uitbreiding van De Meervaart.



21 maart *9.00 uur*



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur



21 juni *9.00 uur*



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur



21 september *9.00 uur*



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur



21 december *9.00 uur*



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur



Groene daken op de uitbreiding.



Zicht op nieuwe middenzaal en plein.

6.12 Energie en duurzaamheid

Duurzaamheid speelt in de ontwikkeling van Amsterdam en het stadsdeel Nieuw-West een hoofdrol. Het stadsdeel werkt actief mee om de Amsterdamse doelstelling te realiseren om in 2015 40 procent minder CO2 te produceren ten opzichte van 1990. Het uitgangspunt is zodoende om nieuwbouw en renovatie zo energiezuinig mogelijk uit te voeren. Stadsdeel Nieuw-West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat op alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel dat deze duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Bij het project uitbreiding Meervaartcomplex worden op het gebied van duurzaamheid de volgende punten nagestreefd.

Stap 1:
Besparen door middel van een 'duurzaam casco' door onder meer goede isolatie (gevel, dak, vloer, deur), toepassen van energiezuinige ventilatie en verlichting, het werken met overstekken, laag temperatuur verwarming, e.d.

Stap 2:
Duurzame warmte/koudevoorziening. Dat is het uitgangspunt. Het stadswarmtenet ligt nabij het plangebied. Daar kan gebruik van worden gemaakt. De voorzieningen zijn dus beschikbaar. Maar tegelijk moet er worden gekeken naar de huidige situatie. De bestaande installaties binnen het Meervaartgebouw zijn afgestemd op verwarming door middel van gas. Het is nog niet zeker of het financieel haalbaar is om deze installaties om te bouwen naar stadswarmte.
In de uitbreiding van De Meervaart komen ook verschillende functies, zoals congresruimte, winkels en overige economische voorzieningen die ook een substantiële vraag naar koeling hebben. Dus is ook een duurzame koudelevering van belang. Hiervoor komen zowel koudeopslag in de bodem als ook warmte/koudeopslag (WKO) in aanmerking.

Bij de uitwerking van de bouwplannen moet installatietechnisch verder worden uitgezocht of er een optimale combinatie te maken is tussen stadswarmte met koudeopslag of met warmtekoudeopslag (WKO). Het energieconcept voor de thermische energievoorziening dient voor het gehele plangebied verder te worden uitgewerkt op basis van een warmte- en koudebalans. Het schaalniveau van de voorzieningen en de projectfasering moet daarbij zo optimaal mogelijk worden gemaakt.

Stap 3:
Lokaal opwekken van duurzame elektriciteit om te kunnen voorzien in de resterende elektriciteitsvraag. In het plangebied komen zonnepanelen het meest in aanmerking. Bij voorkeur worden zonnepanelen integraal toegepast in het ontwerp van de gebouwen.

Beoordelingsmethode Breeam
Breeam is de meest gebruikte beoordelingmethode van duurzaamheidprestaties van vastgoed. Voor de kwaliteitsbeoordeling van de duurzaamheid bij de uitbreiding van de Meervaart wordt deze methode ook toegepast. Er wordt binnen deze methodiek gestreefd naar een Breeamscore van 3 sterren ("Very Good").

Overige duurzaamheidsmaatregelen
Overige duurzaamheidmaatregelen zijn groene daken. Deze hebben verschillende voordelen: waterberging, isolatie (vooral tegen opwarming), luchtkwaliteit en ecologie. Stadsdeel Nieuw-West heeft voor de periode tot en met 2014 een eigen subsidieregeling voor groene daken.
Verder zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en mag er geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater.
In de openbare ruimte worden duurzame materialen gebruikt.

7 De financiën



De financiële paragraaf wordt apart ter besluitvorming aangeboden. Daarin is ook de grondexploitatie opgenomen. Beoordeeld moet worden in hoeverre in de grondexploitatie wordt voldaan aan de taakstelling, zoals vastgelegd in de financiële paragraaf van het Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw-West. In het geval van een tekort op een plandeel moet naar een alternatieve dekking worden gezocht.
Het saldo van dit plandeel laat op basis van de gemaakte berekeningen echter een kleine plus zien. De verwachting is dan ook dat de drie betrokken partijen, het stadsdeel, De Meervaart en de toekomstige ontwikkelaar, het project conform de afspraken in de financiële paragraaf van het herziene Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West (2013) zullen realiseren. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij de grootste kosten zoveel mogelijk naar achteren worden verplaatst. De noodzakelijke dekking wordt gevonden in het te ontwikkelen commerciële gedeelte in het project Meervaartcomplex.

Bij vaststelling van dit uitwerkingsplan en bijbehorende grondexploitatie gelden de financiële uitgangspunten die daarin zijn opgenomen bij de verdere realisatie van het project Meervaartcomplex.



8 Het proces



8.1 Uitvoeringsplanning

Om te voorkomen dat er een te groot aanbod van winkelruimte en commerciële functies op de markt komt zullen de verschillende deelgebieden binnen Centrum Amsterdam Nieuw-West (waaronder de Meervaart) gefaseerd worden ontwikkeld. Hiermee wordt ook voorkomen dat de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden elkaar uitvoeringstechnisch belemmeren. Het stadsdeel heeft hierin een belangrijke regierol. Daarom is in het herziene vernieuwingsplan een globale planning opgenomen voor de ontwikkeling van het centrumgebied. De ontwikkelingen uit het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex vallen in de vierde fase van de planning. Dit betekent dat de startbouw van het Meervaartcomplex wordt voorzien vanaf 2017. Het stadsdeel gaat in gesprek met ontwikkelpartners ASR Vastgoed bv. en Stichting de Meervaart om deze planning verder vorm te geven.

8.2 Herhuisvesting

Herhuisvesting van bewoners is niet aan de orde. Er worden geen woningen gesloopt. Wel zal Studio West opnieuw een plek moeten krijgen. Ook zal tijdens de verschillende bouw- en sloopwerkzaamheden voor de bibliotheek en muziekschool overlast ontstaan.

8.3 Interim beheer

Tijdens de vernieuwing blijven mensen in het omliggende gebied wonen, blijven ondernemers hun bedrijf voortzetten en wordt er nog steeds gebruikgemaakt van de bibliotheek, de muziekschool, Studio West en De Meervaart. Het interim beheer heeft tot doel om het gebied leefbaar en bereikbaar te houden tijdens de herstructurering. Als algemeen concept geldt dat het gebied tijdens de hele vernieuwingsperiode ‘schoon, heel en veilig’ moet blijven. Om de negatieve gevolgen van de herstructurering zoveel mogelijk te beperken zijn extra inspanningen nodig. Het interim beheer is een aanvulling op het reguliere beheer van de openbare ruimte en gebouwen. Voor het interim beheer wordt een actieplan opgesteld. Voor de uitvoeringsfase van de sloop en de maaiveldinrichting stellen de ontwikkelende partijen daarnaast een bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatieplan (BLVC-plan) op.

Aangezien het uitvoeringsgebied de entree van het grootste winkelgebied van Nieuw-West betreft en naast het gebied ouderenhuisvesting is gelegen, gelden specifieke eisen voor het interim beheer, vooral voor de aspecten:

- schoon, heel en veilig. Een winkelgebied is sterk afhankelijk van bezoekersbinding en daarmee van het imago, het veiligheidsgevoel en de leefbaarheid;
- bereikbaarheid van het gebied als geheel. Het plangebied ligt langs twee verkeersaders die belangrijk zijn voor de bereikbaarheid van Centrum Nieuw-West;
- toegankelijkheid van individuele winkels, Meervaart en andere omliggende functies zowel voor bevoorrading als voor bezoekers;
- overlastbeperking voor bewoners;
- uitstraling. Het Meervaartcomplex is immers het visitekaartje van Centrum Nieuw-West. Tijdens de ontwikkeling zal daarom extra aandacht nodig zijn voor de uitstraling hiervan.

Deze punten worden meegenomen in het BLVC-plan.



Fasering van interimbeheer tijdens bouw en sloop

In het interim beheer van dit uitwerkingsgebied zijn verschillende fasen te onderscheiden. De start begint al bij de eerste fysieke werkzaamheden in het gebied en eindigt een half jaar na oplevering. Na oplevering is onder andere behoefte aan extra vuilophaal en maatregelen om sociale cohesie te creëren. De invulling van de verschillende fasen is maatwerk.
Fase A: vanaf start bouwvoorbereiding tot sloop
Fase B: van braakliggend terrein tot start bouw
Fase C: van start bouw tot oplevering en maaiveld
Fase D: half jaar na oplevering laatste pand en maaiveld

Actoren

Er zijn verschillende partijen betrokken bij de totstandkoming van interim beheer. Allereerst zijn dit het stadsdeel en de ontwikkelaar(s). Zij zijn bij de totstandkoming van de concrete plannen ook verantwoordelijk voor de financiële dekking van interim beheer. Bij de verdere inhoudelijke totstandkoming van maatregelen worden ook onder andere omwonenden, ondernemers, vastgoedeigenaren, politie, de bibliotheek, de muziekschool, Studio West, De Meervaart en de ontwikkelaar(s) betrokken.

8.4 Communicatie en participatie

In 2005 heeft de deelraad van Osdorp en de gemeenteraad van Amsterdam het Vernieuwingsplan vastgesteld. Opgevolgd door het Regieplan in 2007, dat door alleen de deelraad van Osdorp is vastgesteld. Als vervolg op deze twee producten is een verdere uitwerking van het project Meervaartcomplex opgenomen in het nu voorliggende uitwerkingsplan. De inspraakprocedure voor dit uitwerkingsplan start in het eerste kwartaal van 2013. Na de zomer van 2013 neemt de stadsdeelraad over dit uitwerkingsplan een besluit. Waarna het ook ter informatie aan B&W wordt gestuurd.

Tijdens de vernieuwing moet er goed met alle betrokken partijen worden gecommuniceerd over wat er gaat gebeuren (zoals sloopwerkzaamheden en bouw), wie hierbij betrokken zijn, over de planning, de mogelijke overlast, de bereikbaarheid, interim beheeractiviteiten en bij wie mensen terechtkunnen met vragen. Hiervoor worden verschillende informatieavonden georganiseerd door betrokken ontwikkelaar(s) en het Stadsdeel.



Bijlage





Bouwenvelop

Principe van een bouwenvelop

Een bouwenvelop bevat de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een bouwproject. De bouwenvelop omvat een plattegrond van de kavel en met een aanduiding van de rooilijnen, de minimale en maximale bouwhoogte en bebouwingspercentages.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouwenvelop van het Meervaartcomplex is in deelkaarten opgesplitst. Hieronder zijn deze deelkaarten weergegeven en staat per deelkaart een korte toelichting bij de randvoorwaarden.

Plangrenzen en oppervlakken in huidige en nieuwe situatie

Op deze 2 kaarten staan de plangrenzen van het uitwerkingsplangebied voor het Meervaartcomplex weergegeven en de oppervlakken van het plangebied, verdeeld in bebouwd en onbebouwd.
Op een kaart is dit weergegeven voor de bestaande bebouwing en op de andere kaart na de uitbreiding van het Meervaartcomplex. In de nieuwe situatie is in verschillende tinten het onderscheid tussen de fases 1, 2 en 3 weergegeven, per fase met de oppervlakte van de footprint.



Plangrenzen en oppervlakken huidige situatie



Legenda oppervlaktes huidige situatie

grens UWP-gebied 1.5
bestaande bebouwing Meervaart
openbare ruimte
omgeving GBKA

4.620 oppervlakte bebouwd
4.285 oppervlakte onbebouwd (openbare ruimte)
9.155 totaal oppervlak plangebied

Plangrenzen en oppervlakken nieuwe situatie



Legenda oppervlaktes nieuwe situatie

- grens UWP-gebied 1.5
- bestaande bebouwing Meervaart
- openbare ruimte
- omgeving GBKA
- grens bouwenvelop
- aansluiting op bestaand gebouw

- 4.020 oppervlakte bebouwd
- 2.565 oppervlakte onbebouwd
- **9.155** totaal oppervlak plangebied
- nieuwbouw fase Noord
- nieuwbouw fase Zuid

Rooilijnenkaart

De westelijke rooilijn vormt de winkelstraat die de Shoperade met Osdorpplein Zuid moet verbinden. De positie is bepaald op basis van drie belangrijke uitgangspunten.

- Voldoende diepte van de nieuwe winkelunits 22 tot 25 meter;
- Een verkleining van de openbare ruimte. De pleinmaat met een breedte van 25 meter wordt teruggebracht tot een winkelstraat. Deze nieuwe straat krijgt een breedte van circa 11 meter gemeten van nieuwe Meervaartgevel tot de buitenste gevel van bestaande bebouwing, het Woonzorg-ASR-blok.
- Versterking winkelachtje. Door de nieuwe positionering van de rooilijn komt de nieuwe winkelstraat in lijn te liggen met een in het Regieplan opgenomen toekomstige doorsteek door de Shoperade. Het winkelachtje is cruciaal voor het functioneren van het hele winkelgebied.

De zuidelijke rooilijn van de Meervaart vormt samen met de nieuwe zuidelijke rooilijn van het naastgelegen deelgebied 1.2 (ASR-blok) de nieuwe winkelstraat Osdorpplein Zuid.
De zuidelijke rooilijn is circa 7,5 meter buiten de bestaande gevel van de Meervaart gelegd. Het nieuwe volume dijt dus flink uit. Deze nieuwe ligging houdt verband met het nieuwe inzicht dat de winkelstraat langs Osdorpplein-Zuid aanzienlijk smaller moet worden dan in Vernieuwingsplan en in Regieplan was opgenomen, namelijk maximaal 15 in plaats van 24 meter. Deze rooilijn sluit aan op de zuidgevel van de geplande uitbreiding/nieuwbouw van het naastgelegen deelgebied 1.2 (het Woonzorg-ASR-blok). De zuidzijde van de Meervaart wordt straks een belangrijke entree van Centrum Nieuw-West. De bestaande gevel van de Meervaart aan deze zijde heeft een gesloten karakter. Door de kop van de uitbreiding te laten uitdijen of ‘uitkragen’ en in dit bouwgedeelte een publieke functie onder te brengen met grote glaspartijen krijgt deze entree van het gebied een meer open en uitnodigend karakter.

De noordelijke rooilijn vormt de begrenzing van het nieuwe Meervaartplein. Deze rooilijn is op de begane grond in lijn geplaatst met de bestaande noordelijke rooilijn van deelgebied 1.2 Woonzorg ASR-blok. Daarboven is in de bouwenvelop ruimte opgenomen voor een grote vrij hangende overkraging van de bovenverdieping. Hier is de derde theaterzaal gepland. De overkraging is niet volledig horizontaal. De vrije ruimte onder de overkraging verandert van minimaal 3 naar 6,70 meter. De nieuwe rooilijn, in combinatie met de overkragende theaterzaal, is bepalend voor de afmetingen van het nieuwe Meervaartplein. Deze wordt kleiner, duidelijker begrensd, en daarmee intiemer.
De oranje lijn op de Plangrenzen en Rooilijnenkaart toont de plek waar de nieuwbouw moet worden aangesloten op het bestaande gebouw van de Meervaart. Deze begrenzing is vrij nauwkeurig en in overleg met de architect van de Meervaart bepaald. De bouwenvelop omvat een plattegrond van de kavel, met een minimale en maximale bouwhoogte, en een minimaal en maximaal aantal bouwlagen

Maatvoeringskaart

Op deze kaart zijn de belangrijkste afmetingen van de uitbreiding van het Meervaartcomplex weergegeven. De belangrijkste afmetingen van de footprint van het bouwvolume zelf en ook de nieuwe afstanden ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Rooilijnen



Legenda rooilijnen

- grens UWP-gebied 1.5
- bestaande bebouwing Meervaart
- openbare ruimte
- omgeving GBKA
- grens bouwenvelop
- aansluiting op bestaand gebouw

- nieuwbouw fase Noord
- nieuwbouw fase Zuid

- vaste rooilijn
- indicatieve rooilijn
- overbouwing; vrije hoogte minimaal 2,8 meter
- 32 maatvoering

Maatvoering



Legenda maatvoering

- grens UWP-gebied 1.5
- bestaande bebouwing Meervaart
- openbare ruimte
- omgeving GBKA
- grens bouwenvelop
- aansluiting op bestaand gebouw
- 32 maatvoering in meters
- nieuwbouw fase Noord
- nieuwbouw fase Zuid

RD-coordinaten

Bij het maken van ruimtelijke plannen in Amsterdam is afgesproken dat rooilijnen en hoekpunten van nieuwe gebouwen digitaal worden vastgelegd. Dit gebeurt door het vastleggen van de belangrijkste hoekpunten van een bouwwerk in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoekmeting.
Deze Rijks Driehoekcoordinaten (ofwel RD-coordinaten) worden op nationaal niveau gebruikt als grondslag voor geografische aanduidingen, op allerlei kaarten zoals De Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN) en in documenten van het Kadaster. Er worden een X, en een Y coordinaat vastgesteld ten opzichte van een centraal punt in Europa. De waarde van de x-coördinaat loopt van west naar oost, die van de y-coördinaat loopt van zuid naar noord.

Bij de start van de bouwwerkzaamheden kunnen de contouren van het nieuwe gebouw ook digitaal worden uitgezet zodat de kans op afwijkingen wordt verkleind.
Ook is de gemeente Amsterdam verplicht om deze RD coördinaten op te nemen in Erfpachtovereenkomsten en grondaanbiedingen. Voor de Meervaart zijn zowel de RD-coordinaten voor het bestaande gebouw als voor de geplande uitbreiding bepaald en op tekening gezet als onderdeel van de bouwenvelop. Bouwmassa
Voor wat betreft de bouwmassa van de uitbreiding is in de bouwenvelop aansluiting gezocht bij de uitgangspunten die al in het Vernieuwingsplan waren genoemd. Het bouwvolume moet een basismassa krijgen van minimaal drie en maximaal vijf bouwlagen.

De nieuwe zuidelijke kopgevel steekt ca 7,5 meter uit ten opzichte van de zuidgevel in de bestaande situatie. Dit gebouwdeel wordt uitgevoerd als een hoogteaccent van minimaal 8 bouwlagen tot maximaal 13 bouwlagen, afhankelijk van de uiteindelijke exploitant. Door deze nieuwe kop een open en uitnodigende uitstraling te geven ontstaat hierdoor een bijzondere kop die de entree van Centrum Nieuw-West accentueert.
De overkragende congres- en theaterzaal vormt een ander markant element in de te realiseren uitbreiding. Deze verbijzondering past bij de bouwmassa van het bestaande gebouw. Daarin zijn namelijk meerdere uitstekende en overkragende elementen opgenomen. Deze uitbreiding is hiermee in lijn.

Bebouwingspercentage

Uitgangspunt is dat de geprojecteerde uitbreiding voor 100% zal worden bebouwd, met uitzondering van het gedeelte waar de overkragende theaterzaal komt.

Bouwlagen en bouwhoogtes

Op de bouwmassatekening zijn de bouwhoogtes zowel in bouwlagen als in minimale en maximale bouwhoogtes weergegeven. Door beide op te nemen hebben de ontwikkelaars en architecten meer vrijheid om binnen de bouwmassa om nog met functies te schuiven. De maximale hoogte voor zowel Fase Noord is circa 22 meter. De basismassa voor Fase Zuid is ook maximaal 22 meter. Het hoogteaccent kan een hoogte krijgen ergens tussen 27 meter en de 42 meter.

RD-coordinaten



Legenda RD-coordinaten

nieuwbouw fase Noord
nieuwbouw fase Zuid

RD-coordinaten

A	X= 115494.7717, Y= 485866.9821
B	X= 115524.4860, Y= 485774.8030
C	X= 115513.5242, Y= 485771.2819
D	X= 115515.8264, Y= 485764.1055
E	X= 115462.1703, Y= 485746.9466
F	X= 115437.0357, Y= 485825.6954
G	X= 115448.9542, Y= 485852.2629

Bouwmassa



Legenda bouwmassa

- grens UWP-gebied 1.5
- bestaande bebouwing Meervaart
- openbare ruimte
- omgeving GBKA
- grens bouwenvelop
- aansluiting op bestaand gebouw
- nieuwbouw fase Noord
- nieuwbouw fase Zuid
- begane grondhoogte minimaal
- begane grondhoogte maximaal
- bouwhoogte maximaal / minimaal
- bouwlagen maximaal / minimaal
- maximale footprint hoogteaccent
- overbouwing vrije hoogte minimaal 2,8 meter

Belangrijkste entrees



Legenda entrees

- grens UWP-gebied 1.5
- bestaande bebouwing Meervaart
- openbare ruimte
- omgeving GBKA
- grens bouwenvelop
- aansluiting op bestaand gebouw
- nieuwbouw fase Noord
- nieuwbouw fase Zuid
- entree bestaand (vernieuwen)
- entree bestaand laden / lossen
- entree laden / lossen nieuw
- entree nieuw hotel

Kadastrale grenzen



Legenda kadastrale grenzen

- grens UWP-gebied 1.5
- bestaande bebouwing Meervaart
- openbare ruimte
- omgeving GBKA
- grens bouwenvelop
- aansluiting op bestaand gebouw

- kadastrale grenzen
- (1) STN02 E 7037
- (2) STN02 E 3871
- (3) STN02 E 7036
- nieuwbouw fase Noord
- nieuwbouw fase Zuid

Colofon

Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex
Opdrachtgever Stadsdeel Nieuw-West
i.s.m. Stichting de Meervaart en ASR vastgoedontwikkeling

Informatie:
Stadsdeel Nieuw-West, directie Stedelijke Ontwikkeling,
telefoon 020 2537714

Vormgeving en opmaak: Neon ontwerpers, Amsterdam
Redactie: Duidelijke Taal tekstproducties, Patricia Kersbergen
Oplage: 300 exemplaren

Amsterdam, juni 2013



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West