

Toelichting in het kader van de vergunningaanvraag Nieuwe Osdorpergracht fase 1 bij het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Projectteam Stadscentrum Osdorpplein, gemeente Amsterdam, 5 februari 2026

Deze memo is opgesteld in het kader van de vergunningaanvraag voor fase 1 van de Nieuwe Osdorpergracht, als onderdeel van het project Stadscentrum Osdorpplein. Het project Stadscentrum Osdorpplein wordt grofweg begrensd door de Osdorpergracht aan de noordzijde, de Hoekenesgracht aan de westzijde, het Hoekenespad (fietspad) aan de zuidzijde en de Sloterplas aan de oostzijde.

In de memo is te lezen hoeveel nieuw oppervlaktewater er in fase 1 (en fase 2) van de Nieuwe Osdorpergracht wordt gerealiseerd. Dit nieuwe oppervlaktewater wordt vanuit het project Stadscentrum Osdorpplein als watercompensatie aangewend voor de extra verharding van een aantal eerdere en toekomstige bouwprojecten van project Stadscentrum Osdorpplein.

Medio 2028 wordt volgens planning de eerste fase van de Nieuwe Osdorpergracht opgeleverd. Daarmee wordt 5.926 m² wateroppervlakte toegevoegd aan het waterpeilgebied van de Sloterbinnenpolder. De gracht wordt aan de westkant verbonden met de Hoekenesgracht. De gracht krijgt een groene zuidoever op een talud en een harde kade aan de noordzijde. Eind 2032 is de afronding van de realisatie het tweede deel van de gracht gepland, waarmee nog eens circa 3.780 à 4.880 m² water wordt toegevoegd. De exacte hoeveelheid water van fase 2 van de nieuwe gracht hangt af van het uiteindelijke ontwerp van de oostkop van deze gracht, waarbij de gracht iets korter of langer kan worden. In overleg met Waternet / waterschap Amstel, Gooi en Vecht krijgt de Nieuwe Osdorpergracht een natuurvriendelijke groene zuidoever en komt er een grindbed op de bodem van de gracht om de ontwikkeling van de (waterzuiverende) driehoeksmossel te stimuleren.

Het extra wateroppervlak van de Nieuwe Osdorpergracht wordt in eerste instantie gebruikt voor de (water)compensatie van de toename aan verhard oppervlakte door bebouwing en bestrating bij het project Stadscentrum Osdorpplein, inclusief de (mogelijke) onttrekking van oppervlaktewater in de Sloterplas voor de bouw van theater de Nieuwe Meervaart.

Fase 1 van de Nieuwe Osdorpergracht wordt allereerst gebruikt voor de watercompensatie van de bouwprojecten die tot dan toe gerealiseerd zijn in stadscentrum Osdorpplein. Voor deze projecten wordt tot de realisatie van fase 1 van de nieuwe gracht gebruik gemaakt van een overschot in de watercompensatiebank Amsterdam Nieuw-West namelijk het nieuwe oppervlaktewater van de in 2015 aangelegde Sloterparkbadsingel aan de Sloterplas. Bij realisatie van fase 1 van de Nieuwe Osdorpergracht wordt 'deze lening' medio 2028 weer afgeschreven van Sloterparkbadsingel. Het water van de Sloterparkbadsingel kan dan elders in Nieuw-West als compensatie gebruikt worden bij stedelijke verdichting.

In Stadscentrum Osdorpplein zijn de volgende deel(bouw)projecten vóór 2026 gerealiseerd: SUHA 1 A, SUHA 1B, SUHA 2A, SUHA 2B, SUHA Combiblok, Don Bosco, European, Lebo B, Lebo C, The HUB, Westmarket en MIX (in aanbouw). Vóór medio 2028 wordt ook gestart met de bouw van Bladergroen en Suha2c (Twins) en NWH3.

Door deze deel(bouw)projecten is het verhard oppervlak tot medio 2028 met 23.428 m² toegenomen. Dit moet gecompenseerd worden met extra wateroppervlak ter grootte van 10% van die toename, oftewel **2.343 m²** nieuw water.

*Met de realisatie van fase 1 van de Nieuwe Osdorpergracht vergroot het wateroppervlak in het peilgebied met **5.926 m²**. Daarmee blijft er **3.583 m²** extra wateroppervlak van fase 1 van de nieuwe gracht over voor de watercompensatie van latere bouwprojecten van Stadscentrum Osdorpplein.*

Bijgevoegd zijn een kaart van stadscentrum Osdorpplein uit 2009 (referentiekader: de situatie voor start van de vernieuwing), een kaart van de situatie medio 2028 en de bijbehorende legenda. Op deze beide kaarten zijn de bestaande bebouwing en nieuwe bouwblokken en de verharde en onverharde openbare ruimte opgenomen. Ook private tuinen zijn aangeduid in geelgroen.

Bij privétuinen wordt uitgegaan van 50% verharding. Bouwblokken (en daktuinen of tuinen op P-garages), wegen, parkeervakken, voet- en fietspaden en andere verharding in de openbare ruimte tellen allemaal als 100% verharding mee.

LEGENDA

VERHARD oppervlak:

	bebouwing bestaand (van voor het vernieuwingsproject)
	bebouwing nieuw gerealiseerd (svz betreffende jaar)
	bebouwing nieuw in aanbouw (svz betreffende jaar)
	verharding/ bestrating
	muurtjes, kades ed

HALFVERHARD oppervlak:

(50% toegekend aan verhard - 50% aan onverhard)

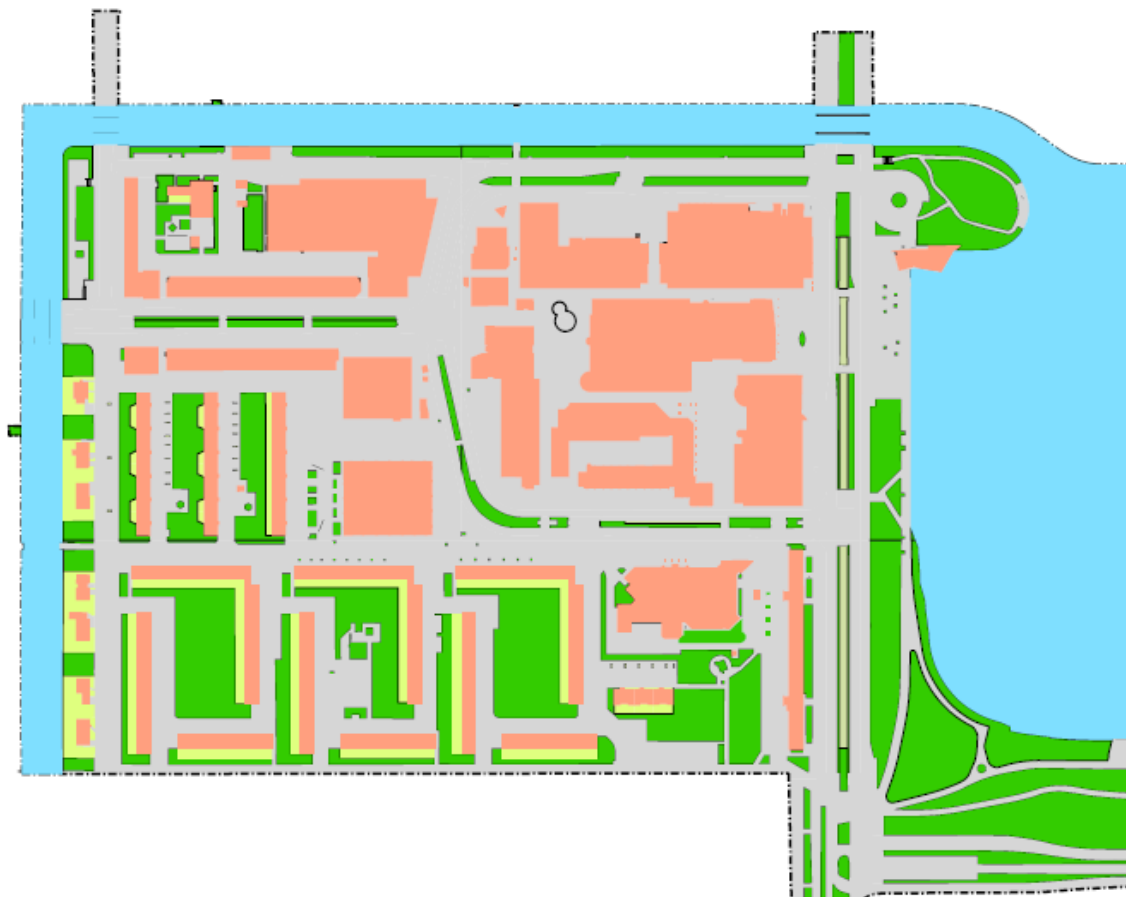
	tuinen/ erven (als verdeling verhard-onverhard niet bekend)
	halfverharding, plus overig (bijv. speel- en sportvelden waarvan on-/verhard niet bekend)

ONVERHARD oppervlak:

	groen
	onverhard overig
	water bestaand
	water nieuw

De legenda bij de kaarten (2009 en medio 2028)

0-situatie (<2009)



Plangebied: 484374 m2

Verhard oppervlak:

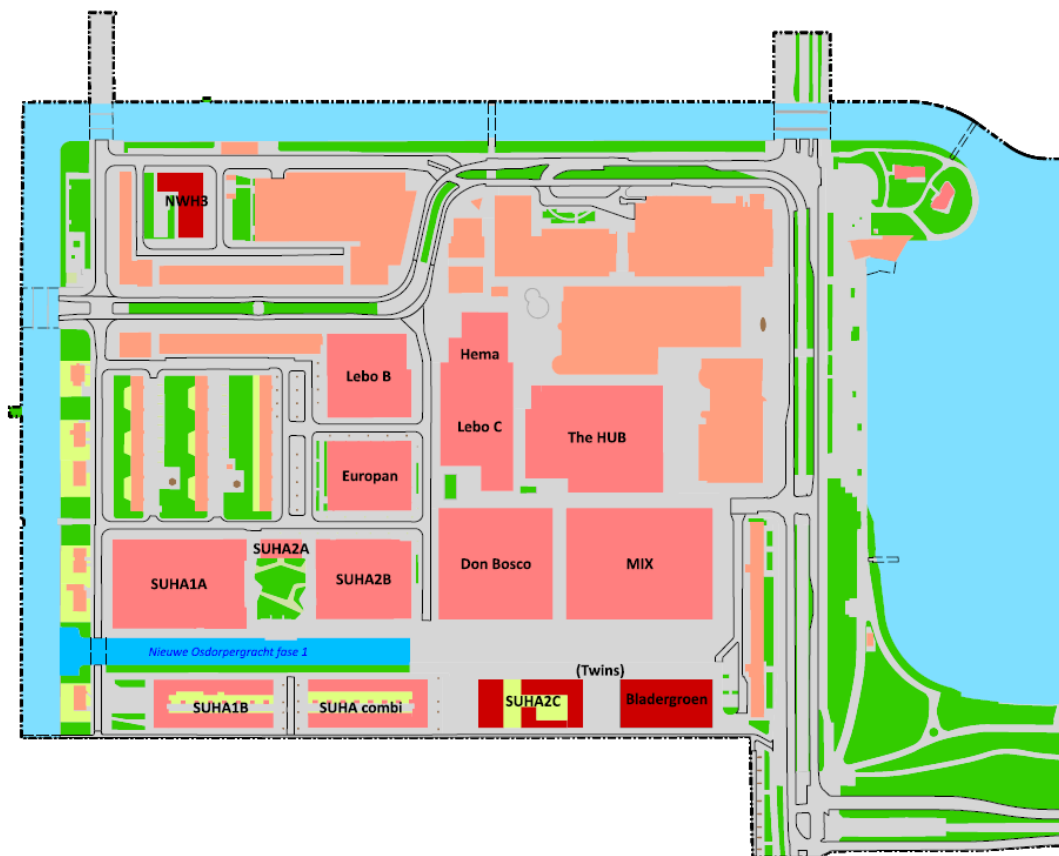
- bestaande bebouwing	75013 m2
- bestrating, muurtjes, kades, ed	172510 m2
- half verhard, incl. achtertuinen	7148 m2
TOTAAL verhard	254671 m2

Onverhard oppervlak:

- openbaar groen en overig onverhard	94739 m2
- water bestaand	127816 m2
- half verhard, incl. achtertuinen	7148 m2
TOTAAL onverhard	229703 m2

Kaart en oppervlaktes van de situatie van stadscentrum Osdorpplein in 2009

Situatie 2028-06



Plangebied: 484374 m²

Verhard oppervlak:

- bestaande bebouwing	45735 m ²
- nieuwbouw	64334 m ²
- bestrating, muurtjes, kades, ed	164646 m ²
- half verhard, incl. achtertuinen	3384 m ²
TOTAAL verhard	278099 m²

Onverhard oppervlak:

- openbaar groen en overig onverhard	69158 m ²
- water bestaand	127816 m ²
- water nieuw	5926 m ²
- half verhard, incl. achtertuinen	3384 m ²
TOTAAL onverhard	206284 m²

Toename verhard oppervlak 23428 m²

Vraag watercompensatie 2343 m²

Toename wateroppervlak 5926 m²

Verschil toename water - vraag water +3583 m²

(meetverschil totaal: +9 m²)

Kaart en oppervlakttes van de situatie van stadscentrum Osdorppelein medio 2028, inclusief fase 1 van de Nieuwe Osdorpergracht