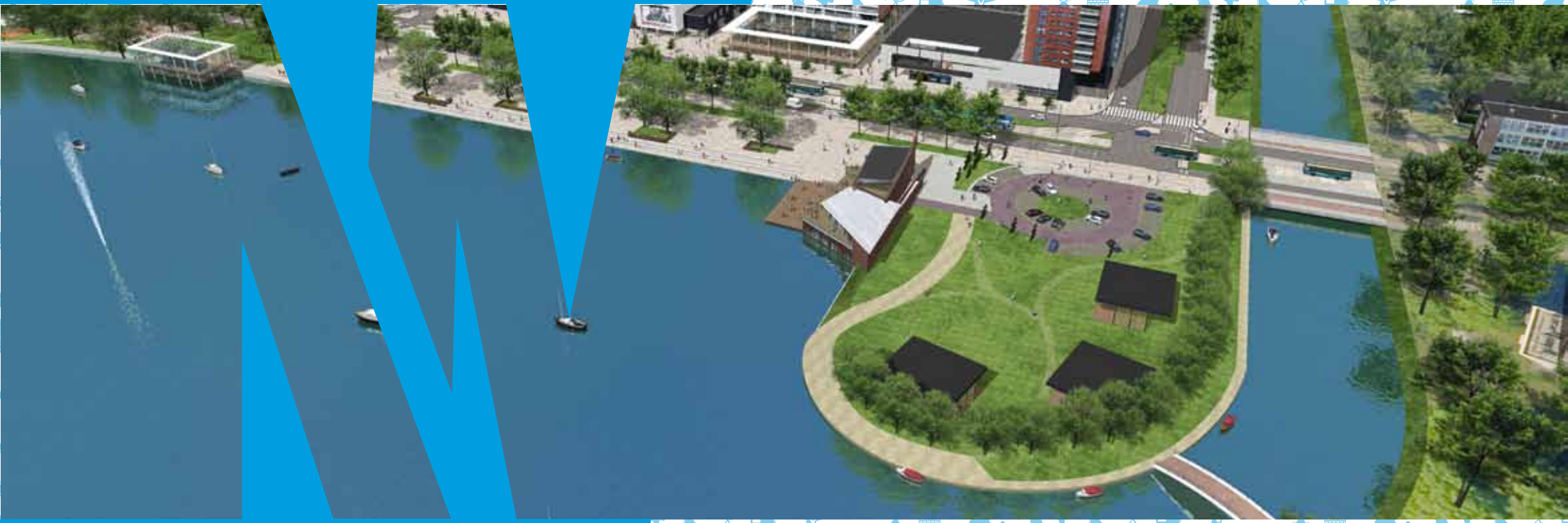


Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas

Deelgebieden 1.3, 1.12 en 1.13

Vastgesteld in de vergadering van de deelraad op 29 mei 2013

www.nieuwwest.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

CENTRUM NIEUW WEST

Inhoudsopgave

1. Inleiding	05
2. Beleidsmatige context	07
3. Stedenbouwkundige uitwerking	13
4. Openbare ruimte	19
5. Verkeer en parkeren	25
6. Onderzoeken	27
7. Kabels en leidingen	33
8. Bouwenvelop	35
9. Kwaliteitseisen Provincie	43
10. Financiën	45
11. Proces	47
Bijlage 1: WIOR	49

Afb. 1: Plangebied Uitwerkingsplan Zuidwestoever

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De Zuidwestoever van de Sloterplas maakt deel uit van het centrum van Nieuw-West (CNW). Hierover is in januari 2005 het Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw-West (Vernieuwingsplan CANW) vastgesteld, door de deelraad van Osdorp (bekrachtigd door de gemeenteraad van Amsterdam in september 2005).

Binnen de kaders van het Vernieuwingsplan CANW zijn de ontwikkelaars en het stadsdeel verder gegaan met de planvorming van de verschillende onderdelen, zoals het stadsdeel met de Zuidwestoever.
Opdat die uitwerking op elkaar is afgestemd, heeft de deelraad van Osdorp het Regieplan Centrum Amsterdam Nieuw-West vastgesteld, in april 2007.

Daarna is in de Osdorp Oever Visie in Hoofdlijnen (OOVH) uit 2008 nader ingezoomd op de kansen en mogelijkheden voor de Zuidwestoever. Het voorliggende Uitwerkingsplan is een geactualiseerde en nader uitgewerkte vertaling van deze visie.

1.2 Osdorp Oever Visie op Hoofdlijnen

In 2008 heeft de deelraad van Osdorp de Osdorp oever – visie op hoofdlijnen vastgesteld. Hierin wordt de visie gegeven op de ontwikkeling van de Zuidwestoever tot recreatief gebied als onderdeel van Centrum Nieuw-West. In de visie wordt onder meer aangegeven waar definitieve bebouwing kan komen en waar ruimte is voor experimenten. De deelraad van Osdorp heeft vervolgens in november 2009 besloten om vooruitlopend op de realisatie van definitieve bebouwing een aantal financiële reserveringen in de vereveningsreserve te doen ten behoeve van ontwikkelingen zoals het vernieuwen van het Balkon (het centrale deel van de Zuidwestoever) en de aanleg van de speeltuin.

1.3 Ontwikkelingen

Sinds het vaststellen van OOVH heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de inhoud van dit Uitwerkingsplan. De eerste ontwikkeling is de aanleg van een speeltuin aan de oever in 2013. Een tweede ontwikkeling is de nieuwe inrichting van de openbare ruimte van *het Balkon* in 2013. Als tijdelijke invulling van het leisureprogramma is gekeken naar de ontwikkeling van een tijdelijk gebouw met filmzalen en culturele activiteiten op *De Landtong*. Inmiddels is gebleken dat dit op *De Landtong* niet haalbaar is.

1.4 Bestemmingsplan

Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het gebied van Osdorp Centrum e.o. Dit bestemmingsplan wordt naar verwachting medio 2013 door de deelraad vastgesteld. Ook de Zuidwestoever maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.
Voor de realisatie van bebouwing voor langer dan vijf jaar is het nodig om in een bestemmingsplan het daarvoor benodigde juridisch-planologische kader te scheppen.
De in dit Uitwerkingsplan opgenomen randvoorwaarden zullen dientengevolge in het bestemmingsplan worden vertaald waarna ontwikkeling van de beoogde voorzieningen juridisch mogelijk wordt. Daarnaast is het Uitwerkingsplan een te nemen stap binnen de stedelijke vernieuwingssystematiek van de gemeente Amsterdam. Hierbij wordt aan B&W een investeringsbesluit gevraagd en worden stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

De opbouw van het boekje is als volgt: allereerst wordt de beleidsmatige context geschetst met onder meer aandacht voor de uitgangspunten van OOVH zoals deze zijn vastgesteld in 2008. Ook wordt aandacht besteed aan relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. In Hoofdstuk 3 worden de bebouwingsmogelijkheden van de Zuidwestoever in kaart gebracht welke worden gekoppeld aan de resultaten van ruimtelijk-economisch onderzoek. Eén en ander mondt uit in een ruimtelijk-economische strategie. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voor openbare ruimte van belang zijnde onderwerpen; Hoofdstuk 5 gaat over Verkeer en Parkeren. In Hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de uit te voeren onderzoeken ten behoeve van de juridisch-planologische procedures; onderzoeken die overigens al in het kader van het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Vervolgens komen in Hoofdstuk 7 aandachtspunten en knelpunten met betrekking tot de ondergrondse infrastructuur aan de orde. Hoofdstuk 8 bevat de bouwenvelop en de daarmee samenhangende welstandscriteria. In Hoofdstuk 9 wordt beschreven hoe de inhoud van het Uitwerkingsplan zich verhoudt met de ruimtelijke toetsingscriteria van de Provincie Noord-Holland. Afgesloten wordt met de financiële aspecten van het plan (Hoofdstuk 10) en Procesmatige aspecten (Hoofdstuk 11).

Afb. 2: Kaartbeeld Osdorp Oever Visie in Hoofdlijnen (OOVH 2008)

2. Beleidsmatige context

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen meest relevante beleidsmatige kaders aan de orde. In het Masterplan Sloterplas, toetsingskader Sloterplas (2006) en de Ambitienota van de Sloterplas 'Venster van mogelijkheden' (2010) wordt de Zuidwestoever geplaatst in de context van het hele Sloterplas- en -parkgebied. De Zuidwestoever wordt hierin aangeduid als stedelijke kop met een verhard plein of boulevard. De programmatische invulling wordt omschreven als "stedelijk shoppen en vermaak". Het gebied moet geschikt zijn voor evenementen met gebouwde voorzieningen in de vorm van paviljoens, theehuizen of kiosken. De bestuurlijk vastgestelde kaders vanuit Stadsdeel Osdorp zijn:Vernieuwingsplan Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw-West (CANW 2005), Regieplan 2007 en Osdorp Oever Visie in Hoofdlijnen 2008.

2.2 Vernieuwingsplan CANW 2005

In het Vernieuwingsplan CANW 2005 is het Osdorp-centrum in zijn geheel aangewezen als stedelijk Vernieuwingsgebied. Dit Vernieuwingsplan omvat een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen waarin is vastgelegd dat het centrum van Nieuw-West zich kan ontwikkelen tot een centrum voor het hele stadsdeel. Naast nieuwe woon- en winkelfuncties moeten ook nieuwe leisurefuncties worden toegevoegd aan het centrum. De oever van de Sloterplas wordt daarbij benoemd als locatie waar een deel van deze leisurefuncties gerealiseerd kan worden. Aan het Vernieuwingsplan is een grondexploitatie gekoppeld. Binnen de grenzen van deze vastgestelde grondexploitatie werkt Nieuw-West aan meer gedetailleerde Uitwerkingsplannen voor deelgebieden, die opnieuw door de deelraad en B&W moeten worden vastgesteld. Uitwerkingsplan Zuidwestoever is één van die Uitwerkingsplannen.

2.3 Regieplan 2007

Het Regieplan vormt een tussenproduct tussen het in 2005 vastgestelde Vernieuwingsplan en de in de toekomst nog te maken Uitwerkingsplannen. In het Regieplan is een aantal grote ruimtelijke wijzigingen en verfijningen in het programma ten opzichte van het Vernieuwingsplan verwerkt. Bij vaststelling van dit Regieplan is door de deelraad aangegeven dat er voor het plangedeelte aan de Osdorp-Oever een nadere visie moest worden opgesteld (in samenwerking met participanten) om nauwkeurig de mogelijkheden en functies van de Osdorp-Oever te bepalen.

2.4 Osdorp Oever, Visie op Hoofdlijnen (OOVH) (BVR, mei 2008)

De visie is een verfijning van het Vernieuwingsplan CANW, het Regieplan en het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark.
De visie op de oever, zoals neergelegd in OOVH, is de volgende:

De oever wordt ontwikkeld als een ruimtelijke compositie van het stedelijk park en wordt dé ontmoetingsplek van Osdorp. Hier vinden verschillende activiteiten plaats die aansluiten bij de uiteenlopende behoeftes van de bewoners van Osdorp en Nieuw-West. De openbare ruimtes verschillen in inrichting en sfeer. Op de oever is er zodoende plek voor vele leefstijlen en leeftijden en zijn er plekken om van de rust te genieten of juist van lokale activiteiten of grootse evenementen. De oever moet met deze ingrediënten kunnen uitgroeien tot een centrale plek in het stadsdeel die een positieve bijdrage levert aan het imago van Osdorp.

Afb. 3: Sloterplas, Venster van Mogelijkheden 2009

Bij de uitwerking van de hiervoor genoemde punten, zoals omschreven in OOVH zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De oever van nu moet het collectieve geheugen voeden en verder uitbouwen met bijzondere collectieve belevenissen, waarin de Sloterplas als ontmoetingsplaats een belangrijke rol speelt;
- De oever krijgt het karakter van een echt stedelijk park. Vanaf het stedelijk balkon ervaart men het weidse uitzicht over de Sloterplas. De oever vormt de eerste linie van de stedelijke kop, met op de achtergrond het nieuwe centrum van Nieuw-West;
- Het Sloterpark geeft op een eigentijdse manier invulling aan zijn oorspronkelijke functie als ruimte voor recreatie en speelt in op de veranderende eisen die aan een park worden gesteld. Dit vereist een flexibele invulling van de oever;
- In het stedelijk park is ruimte voor horeca, (water)recreatie, cultuur, sport, spel en avontuur. Woningen, kantoren en winkels passen niet binnen het concept van de oever. Evenementen en andere vormen van tijdelijk gebruik bieden een duidelijke meerwaarde en zetten Osdorp op de kaart van Amsterdam;
- De nieuwe bebouwing op de oever wordt ingepast in de parkachtige inrichting van de oever, heeft een beperkt volume en kan een afwijkende vorm hebben;
- Op de oever komt een continue doorgaande route voor voetgangers en fietsers die onderdeel uitmaakt van het Rondje Sloterplas. Op de oever moeten

nieuwe verbindingen worden gemaakt, in ieder geval een brugverbinding over de Osdorpergracht en over de nieuw aan te leggen zuidelijke gracht. Langs de route komen voldoende zitgelegenheden;
- Waar mogelijk wordt gezocht naar verbeteringen van de ecologische kwaliteit en waterkwaliteit. Daarnaast is de belevingswaarde van de natuur, het beleven van de seizoenen een belangrijk aanknopingpunt bij de inrichting van het park en de oevers;
- De verbindingen tussen het centrum en de Sloterplas moeten helder worden vormgegeven met goede oversteekplaatsen in het verlengde van de hoofdwinkelroutes en een duidelijke markering van de tramhalte.

Eén en ander is vervolgens uitgewerkt in visies per deelgebied. In par. 3.2 wordt hier nader op ingegaan. Overigens is de visie uit 2008 op een aantal punten al weer achterhaald. Zo werd in 2008 nog uitgegaan van een nieuw te graven zuidelijke gracht welke zou uitmonden in de Sloterplas. Dit laatste is inmiddels losgelaten.

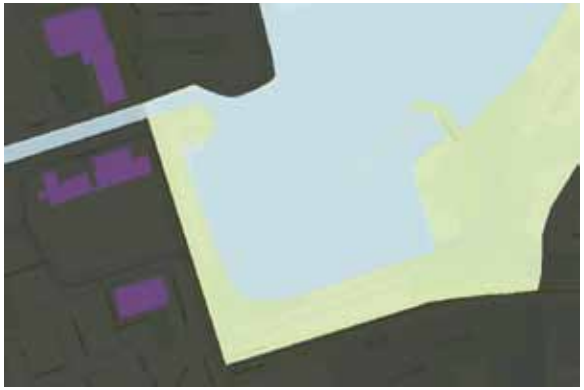
2.5 Provinciale Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening staat, net als in de geldende provinciale verordening, dat bebouwing gezocht moet worden binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijke gebied.
Het Osdorpplein ligt in het BBG. De west- en zuidoever van de Sloterplas zijn niet binnen het BBG gelegen. Alleen het bestaande restaurant aan de oever is onderdeel van het BBG.
Om nieuwe bebouwing op de Zuidwestoever te kunnen realiseren hoeven gemeenten geen ontheffingsverzoek meer in te dienen, maar moeten zij zelf beoordelen of ze binnen de afwijkingsregels blijven. De nut en noodzaak moeten aangetoond kunnen worden. Gedeputeerde Staten zullen uiteraard beoordelen of de gemeenten zich aan de verordening houden. Als de provincie de gemeentelijke onderbouwing van nut en noodzaak positief beoordeelt, vindt er vervolgens een integrale beoordeling plaats van allerlei verschillende beleidsaspecten, zoals: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, wonen, bedrijventerrein en kantoren, detailhandel, natuur, water, recreatie, etc.
Als een gemeente met een bestemmingsplan niet binnen de afwijkingsregels blijft, dan kunnen Gedeputeerde Staten een zienswijze indienen en zo nodig tot een reactieve aanwijzing overgaan. Gedeputeerde Staten laten zich over de ruimtelijke kwaliteit adviseren door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).
Aan de hand van respectievelijk OOVH en het concept Uitwerkingsplan is reeds tweemaal pré-advies aan de provincie gevraagd. De strekking van het eerste advies was dat nog onvoldoende aandacht wordt besteed aan de wederkerigheid: niet alleen in hoeverre de ontwikkeling van de Zuidwestoever het centrumgebied kan versterken, maar ook in hoeverre de Zuidwestoever het park kan versterken. Tevens had de provincie vraagtekens bij het 'laadvermogen' van het groen. De bouwvolumes werden nog steeds vrij fors bevonden.
Bij de tweede keer dat het uitwerkingsplan aan de provincie werd voorgelegd, werd aan beide kritiekpunten van de provincie tegemoet gekomen. De hoeveelheid aan bebouwing is beperkt en er wordt meer aandacht besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de Zuidwestoever als onderdeel van het Sloterpark.

2.6 Structuurvisie Amsterdam 2040

Algemeen

Een van de meest omvangrijke groen- en waterprojecten is de Sloterplas en omgeving. Het heeft de potentie een grotere betekenis te hebben als één van de stedelijke park- en recreatiegebieden binnen Amsterdam. Mede gezien de strategische ligging op luttele kilometers van de binnenstad. De ambitie bestaat uit de transformatie van de "naoorlogse nieuwbouwplas" naar een attractieve en goed bezochte "stadsplas en stadspark" met een goede waterkwaliteit, met een duidelijke betekenis voor de hele stad en Nieuw-West in het bijzonder. Dit alles onder de gezamenlijke noemer "levendigheid aan het water".
Het doel is om de Sloterplas en omgeving onderdeel te laten zijn van het collectief geheugen van de metropool. Daarbij moet de Sloterplas en het Sloterpark steviger worden



Afb. 4: Fragment kaart Ruimtelijke Structuurvisie: Bestaand bebouwd Gebied

Afb. 5: Fragment kaart Hoofdgroenstrucuuur van Amsterdam (Structuurvisie Amsterdam 2040). Donkergroen is hierbij Hoofdgroenstructuur groentype Stadspark; lichtgroen is groen buiten de Hoofdgroenstructuur. De overige groentinten zijn niet relevant voor de Zuidwestoever

Stadspark	
Gebruik, gewenste beleving	Een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context. Specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen zijn aanwezig. Natuurlijke elementen en tuin- en landschapsarchitectonische kwaliteiten vormen bijzondere attracties.
Gewenste zonering	Entreezone, parkzone met intensief en extensief gebruikte delen. Extensief gebruikte delen bij voorkeur met natuurlijk karakter (natuurzone).
Type beheer	Intensief tot extensief.
Ontsluiting	Maximaal.
Bezoekersdruk	Intermediair tot hoog.
Voorbeelden	Erasmuspark, Eendrachtspark, Baanakkerspark, Gijsbrecht van Aemstelpark, Sloterpark, Noorderpark, Westerpark, Vondelpark.
Beleidsintentie	Hoge bezoekersaantallen en een hoge gebruiksintensiteit. De voorzieningen en de ontsluiting moeten erop afgestemd zijn zoveel mogelijk mensen te bedienen, zonder dat het groene karakter verloren gaat. Binnen de randvoorwaarden van het recreatieve gebruik moet het beheer erop gericht zijn dat het park zoveel mogelijk verschillende soorten planten en dieren herbergt. Parken mogen niet opgevuld worden met verspreide, maar dominante bebouwing. Het cultuurhistorisch karakter moet in stand blijven. Het gebied moet zorgvuldig beheerd worden volgens een goedgekeurd beheerplan. Evenementen die aansluiten bij de mogelijkheden, het karakter, de omvang en de opzet van het park (bijvoorbeeld culturele en muzikale voorstellingen, sportevenementen en manifestaties).
Inpasbare voorzieningen	Entree- en parkzone: Informatieborden, kiosk of andere kleinschalige horecavoorziening, kleine sport/spel voorzieningen zoals kinderspeelplaats, speelweide, kinderbadje, fitnesstoestellen, kinderboerderij, centrum milieueducatie, verhard basketbalveld, kunstwerken e.d.. Tijdelijke toiletten (bijvoorbeeld bij evenementen of in de zomer bij de kinderbadjes). Grootte en uitvoering van de voorzieningen is afhankelijk van de grootte en de gebruiksintensiteit van het park. Natuurzone: Groene attracties zoals een natuurpad, rosarium of kruidentuin. Natuurlijke elementen mogelijk, zoals een natuurvriendelijke oever of bloemenweide. Geen parkeervoorzieningen. Oplossingen voor parkeren ten behoeve van voorzieningen moeten buiten het park worden gevonden. In totaal mag maximaal 5% van het stadspark verhard en/of bebouwd zijn. Voorkomen dat parken een overmaat aan voorzieningen krijgen. Nieuwe infrastructuur alleen als dat een recreatieve meerwaarde geeft.

Afb. 6: Toetsingscriteria Stadspark (Structuurvisie Amsterdam 2040)

verweven met de omliggende buurten, zodat het ook gaat functioneren als het recreatieve hart van Nieuw-West. Daarvoor is het nodig om recreatieve attracties toe te voegen en andere functies met een breed publiek en reikwijdte. In de Integrale Beleidsvisie voor het gebied is voor elk van de vier oevers een specifiek profiel beschreven: Noordoever – stedelijk, cultuur en wonen; Oostoever – ontspannen en groen; Zuidoever – stedelijk, shopping en vermaak; Westoever – sport, leisure, adventure en groen. Daarnaast wordt gestreefd om de Sloterplas en het Sloterpark in samenhang te ontwikkelen met de centrumontwikkeling Osdorpplein. Tenslotte wordt de bereikbaarheid vanuit het metropolitane kerngebied met het openbaar vervoer verder verbeterd, alsmede de parkeervoorzieningen voor auto's.
De ambitie voor de Zuidwestoever zoals verwoord in de Structuurvisie, is in dit Uitwerkingsplan vertaald door naast groenvoorzieningen tevens te voorzien in recreatieve voorzieningen en bijbehorende horeca. Op deze wijze wordt levendigheid aan het water gerealiseerd en wordt de relatie tussen de oever en het winkelcentrum versterkt.

Hoofdgroenstructuur

De Zuidoostoever is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur (Groentype Stadspark). Ook de hoek Lelylaan - Meer en Vaart behoort tot de Hoofdgroenstructuur, welke tevens onderdeel is van de Zuidwestoever. Het overige deel van de Zuidwestoever behoort dus niet tot de Hoofdgroenstructuur (zie afb. 5). De toetsingscriteria voor Stadspark staan weergegeven in afbeelding 6.

2.7 Groenvisie

In 2012 is de Groenvisie van Stadsdeel Nieuw-West vastgesteld. De Zuidwestoever van de Sloterplas is daarin benoemd als deel van een Sloterpark waar een kwaliteitsimpuls wordt geambieerd.

2.8 Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is aangegeven dat voor het Sloterpark de regels gelden die zijn opgenomen in het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark uit 2002. Voor de Zuidwestoever zijn destijds echter geen nadere inpassingsregels en ontwerpregels vastgesteld, in afwachting van het destijds in 2002 nog vast te stellen Vernieuwingsplan Osdorpplein.

2.9 KaderRichtlijn Water (2015-2025)

Kader Richtlijn Water is een Europese richtlijn waarin gesteld wordt dat de waterkwaliteit van de Sloterplas verbeterd moet worden tot zwemwaterkwaliteit in 2025. Hiertoe zijn richtlijnen opgesteld: het afvalwater moet op een vuilwaterriool lozen; alleen het water van trappen direct aan het water mag lozen op de plas.

2.10 Sloterplas, Venster van Mogelijkheden

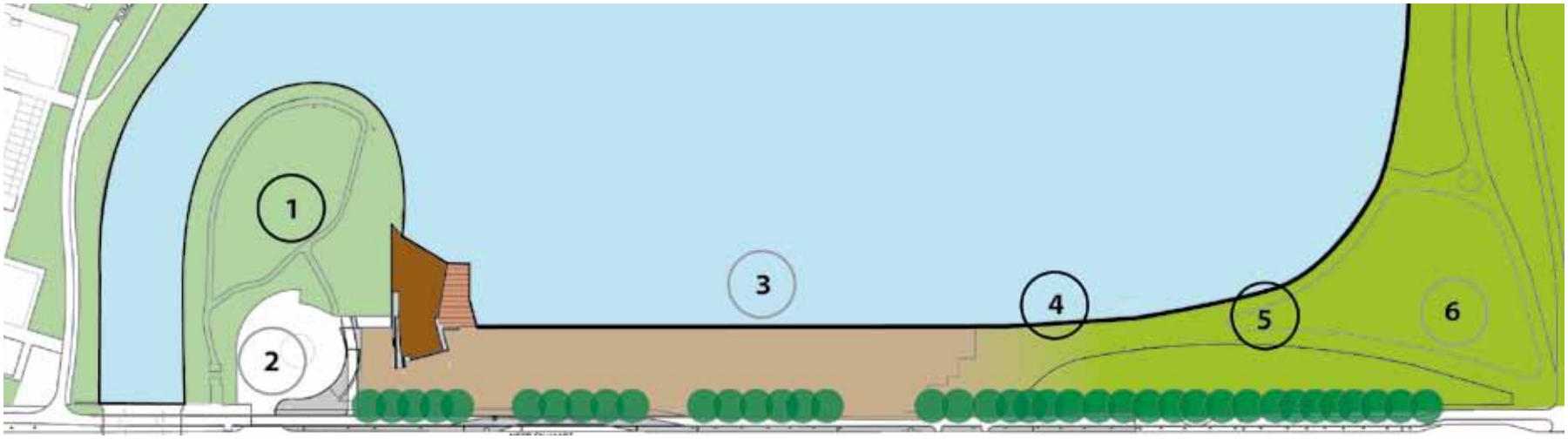
In 2009 is het document Sloterplas, Venster van Mogelijkheden gemaakt. Dit document is bedoeld als inspiratiekader en is als zodanig vastgesteld door betrokken deelraden en B&W. Uitgangspunt is het toevoegen van kwaliteitsimpulsen. De uitgangspunten voor de Zuidoever staan verbeeld op afbeelding 3.

2.11 Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)

Voor de inrichting van de openbare ruimte heeft stadsdeel Nieuw-West het Handboek Inrichting Openbare Ruimte vastgesteld (HIOR, 2010). In het handboek worden de standaard materialen genoemd, voor bestrating en straatmeubilair in Nieuw-West. Er zijn echter in het HIOR uitzonderingen benoemd, namelijk de bijzondere plekken, waar bestrating en/of straatmeubilair mogen afwijken. Het project CNW van welk project de Zuidwestoever deel uit maakt, is als zo'n 'bijzonder gebied' genoemd.

Afb. 7: onderscheid rust en dynamiek (OOVH 2008)

Afb. 8: Landtong - Balkon - Terras (Bron: Definitief Ontwerp Zuidwestoever Sloterplas 2002)



Afb. 9: Onderzochte locaties

3. Stedenbouwkundige uitwerking

3.1 Algemeen

OOVH geldt als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige verfijning in dit Uitwerkingsplan.Tegelijkertijd wordt OOVH geactualiseerd. Dit gebeurt mede aan de hand van ruimtelijk-economisch onderzoek. Aan de orde komt allereerst een visie op de gehele oever, gevolgd door een beschouwing van de verschillende ontwikkellocaties zoals genoemd in OOVH en latere vervolgscenario's.
Eén en ander mondt vervolgens uit in een ruimtelijk-economische strategie voor de ontwikkeling van de Zuidwestoever.
Indien de uitkomst van de ruimtelijke analyse en de uitkomst van het ruimtelijk-economisch onderzoek met elkaar worden verbonden leidt dit tot een drietal conclusies. Ten eerste worden de locaties 3 en 6 als bouwlocaties niet geschikt geacht. Ten tweede leent locatie 6 zich uitermate goed voor de aanleg van een uitzicht- en/of speelheuvel. Locatie 2 ten slotte wordt geschikt geacht als reservering voor de bouw van een horeca-/leisurevoorziening, mits eerst het parkeervraagstuk wordt opgelost.

3.2 Positie Zuidwestoever aan de Sloterplas

De Sloterplas wordt omsloten door twee groene flanken met daarbij op de koppen en ontmoeting tussen stad en park . De Zuidoever (Zuidwestoever met Zuidoostoever) is één van de plekken waar de stad het park ontmoet. Voor de bebouwing van deze oever wordt een eerste en tweede linie onderscheiden: de eerste linie, waarbij het park kan relatief kleinschalige, veelal paviljoenachtige bebouwing in zich opnemen. De tweede linie, het feitelijke centrumgebied, vormt het stedelijke front aan de plas. Dit principe is bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden van dit Uitwerkingsplan. De Noordoever is de andere stenige kop, waar dezelfde inrichtingprincipes gelden. De flanken blijven groen.

3.3 Ruimtelijk-economisch onderzoek

In juni 2012 is voor het Centrum Nieuw-West (inclusief Zuidwestoever) een ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning. Uit het onderzoek komt primair naar voren dat er in algemene zin een tekort is aan horeca aan het Osdorpplein e.o. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen horeca die ondersteunend is aan de winkelfunctie en horeca die een autonome functie vervult. Ondersteunende horeca dient een plaats te krijgen op het Osdorpplein en autonome horeca op de oever. Verder is van belang een aantrekkelijke invulling van de Zuidwestoever en een goede ruimtelijk-functionele koppeling tussen Zuidwestoever en Osdorpplein.
Deze aantrekkelijke invulling bestaat behalve uit een aantrekkelijke openbare ruimte, uit horeca waarbij de kwaliteit en het onderscheidende vermogen centraal staat, dus niet zozeer het volume. Flexibiliteit, tijdelijkheid en attractiviteit zijn belangrijker dan volume en doelmatigheid. Een metrage van 2.000 m2 b.v.o. verdeeld over een beperkt aantal locaties is daarbij passend.
De onderlinge verbindingen kunnen op de volgende manier worden verbeterd:

- Toevoegen van horeca en/of leisure zodat de oever een doelbestemming kan worden. Ook tijdelijke functies (zoals evenementen of seizoensgebonden horeca) kunnen de aantrekkingskracht vergroten en er voor zorgen dat de oever bij de inwoners van Nieuw-West (en daar buiten) op het netvlies komt te staan;
- Binnen de oever accent leggen op een beperkt aantal ontwikkelingslocaties waarbij de invulling van elke locatie afhangt van de specifieke kwaliteiten van die locatie. Dat betekent kleine units op de Landtong, een paviljoenachtig gebouw aan de zuidzijde van de oever, in de zichtlijn van de Plein-Zuidontwikkeling en een kioskachtige voorziening bij de te realiseren speeltuin. Het verdient voorts de aanbeveling een reservering te maken voor de ontwikkeling van een horeca-unit met zelfstandige trekkracht op een steigerachtige constructie in het water.

3.4 OOVH bijgewerkt

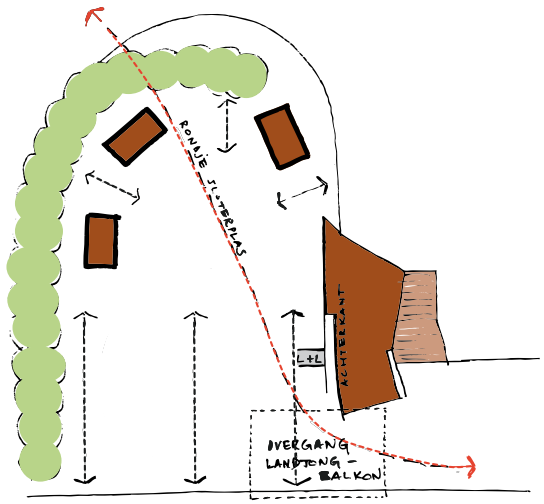
Zoals eerder aangegeven moet OOVH op een aantal punten worden bijgesteld. De noodzaak hiertoe is met name ingegeven vanuit actuele economische ontwikkelingen. De bijstelling betreft dan ook de programmatische kant van de visie. De ruimtelijke uitgangspunten blijven overeind:

- Onderscheid tussen enerzijds een dynamisch deel en anderzijds een rustiger deel (zie afb. 7);
- Een door aantrekkelijke horecagebouwen geflankeerd stedelijk balkon (waarvan het Horecaverzamelgebouw er reeds één van is). Dit balkon, gelegen in het verlengde van het kernwinkelgebied, is geschikt voor tijdelijke evenementen;
- Een stedelijk terras met een meer parkachtig karakter dan *Het Balkon*, met ruimte voor onder meer een speeltuin;
- Kleine horecapaviljoens op de Landtong;
- Markeringspunten aan begin en einde van de oever, zowel aan de zijde van de Osdorpergracht als aan de zijde van de Lelylaan;
- Rondje Sloterplas voor hardlopers/ voetgangers volgt een zo kort mogelijke route langs het water (optimum tussen ligging langs de plas, directheid, logica en verblijfskwaliteit).

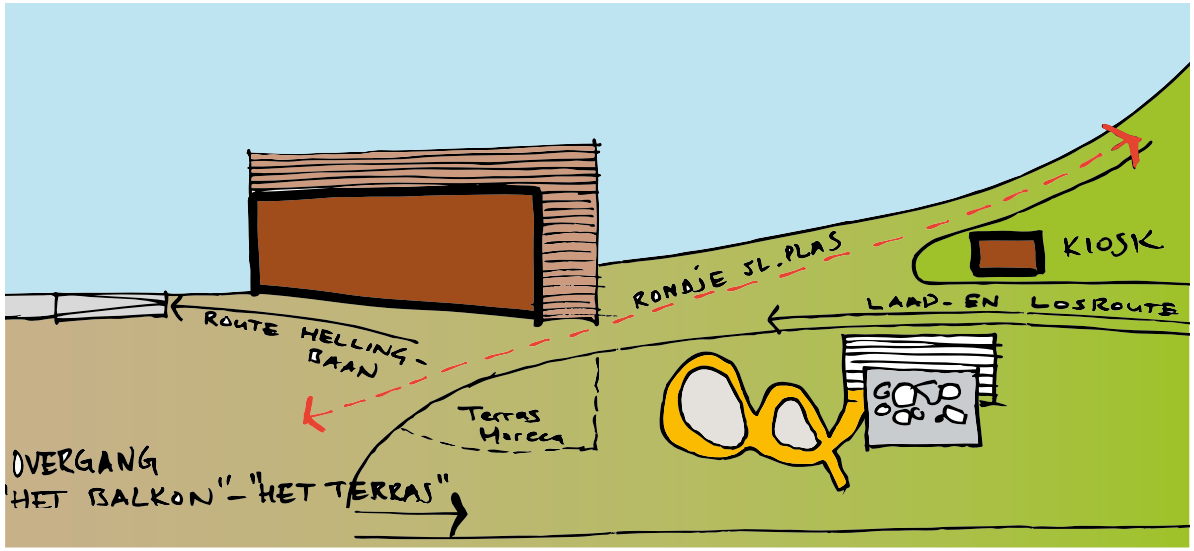
3.5 Landtong

Locatie 1: De Kop van de Landtong

Het uitgangspunt van OOVH dat de topfuncties op deze toplocatie niet in één keer gerealiseerd kunnen worden maar moet groeien, blijft gehandhaafd. Daarom is er op de kop van de Landtong, overeenkomstig OOVH, ruimte voor maximaal drie paviljoentjes van 150 m2. In deze paviljoentjes is ruimte voor experiment (en eventueel geleidelijke groei waar functies die succesvol blijken uiteindelijk definitief kunnen worden). Andere mogelijkheden zijn bijvoorbeeld twee paviljoens waarvan één van 150m2 en één van 300 m2 ofwel slechts één paviljoen van 450 m2.



Afb. 10: Analyse Locatie 1 en 2



Afb. 11: Analyse Locatie 4 en 5

Locatie 2: Parkeerterreinlocatie Landtong

In OOVH wordt op deze plek (grofweg betreft deze locatie het parkeerterrein van het Horecaverzamelgebouw) een gebouw voorgesteld met een grondoppervlak van 1.000 m2 in drie lagen gecombineerd met een ondergronds bouwvolume van 5.000 m2 ten behoeve van horeca en/of leisure. Locatie 2 wordt als ontwikkellocatie in het kader van dit Uitwerkingsplan geschrapt. Eventueel is ontwikkeling op de lange termijn (dat wil zeggen na 2023) nog mogelijk, maar dan wel in een aanzienlijk kleiner volume dan waar in OOVH nog van werd uitgegaan.

Ontwikkeling van locatie 2 kan alleen als er een oplossing wordt gevonden voor de parkeerplaatsen voor het horecaverzamelgebouw die met de bouw van locatie 2 verdwijnen én als er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt voor de parkeerbehoefte die uit locatie 2 zelf voortvloeit. In beide wordt in dit uitwerkingsplan niet voorzien. Indien aan de parkeervoorwaarden kan worden voldaan, is ontwikkeling van locatie 2 in principe mogelijk. Wat de ruimtelijke mogelijkheden dan zijn, is onder meer afhankelijk van de vraag hoe locatie 1 zich te zijner tijd heeft ontwikkeld. Ook moet aan nog een aantal andere ingewikkelde voorwaarden worden voldaan. Zo moet worden voorkomen dat het gebouw het zicht op de Landtong vanaf de Meer en Vaart geheel blokkeert. Ook ruimte voor het hardlooprondje Sloterplas (toeleidende pad naar brug over Osdorpergracht) is nodig. Tot slot is de achterzijde van het Horecaverzamelgebouw met nagenoeg blinde gevel en halfverdiepte laad- en losruimte een factor die de ontwerpopgave al met al zeer complex maakt.

3.6 Balkon

Het Balkon is de centrale ontmoetingsruimte van de oever met ruimte voor tijdelijke voorzieningen, initiatieven en evenementen. Dit principe blijft gehandhaafd en is inmiddels uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte (zie afb.12).

Locatie 3: De Steiger

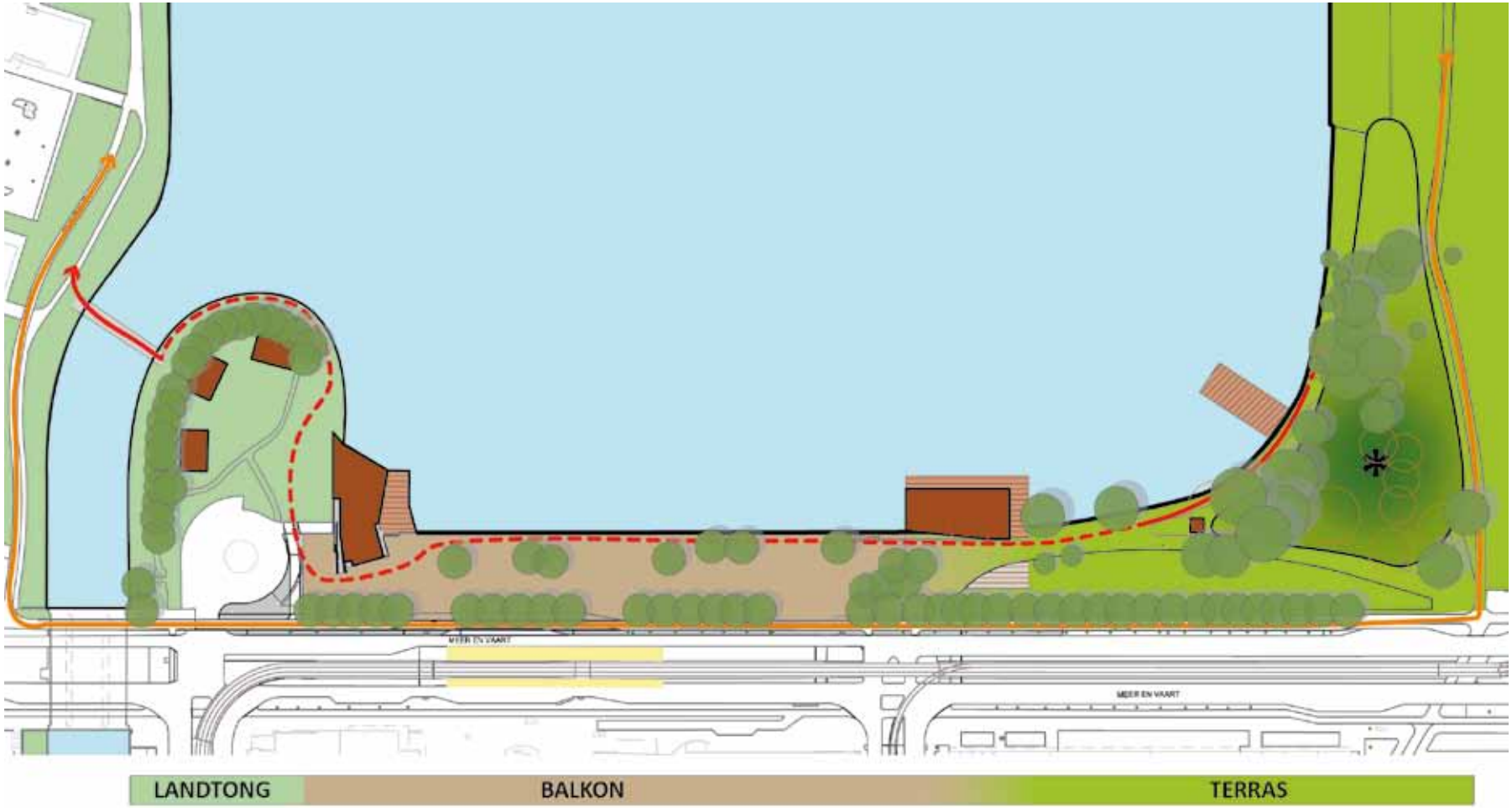
Locatie 3 is een horecavoorziening aan het Balkon. Het is feitelijk een afgeslankte en in noordelijke richting verschoven variant van de Steiger uit OOVH, maar is wel nadrukkelijk in strijd met het OOVH, omdat het zicht op de plas vanaf *Het Balkon* met deze ontwikkeling wordt geblokkeerd. De aanleiding voor locatie 3 was ingegeven vanuit het idee dat horeca- / leisurevoorzieningen op regelmatige afstand van elkaar nodig zijn om synergie-effecten te kunnen bereiken. Echter, op grond van recente inzichten blijkt dit principe voor goed economisch functioneren niet noodzakelijk te zijn. Bovendien draagt locatie 3 door zijn beperkte programma niet noemenswaardig bij aan de totaalambitie voor de oever. Locatie 3 wordt daarom als bouwlocatie niet geschikt geacht.

3.7 Terras

Het Terras, het deel tussen *Het Balkon* en de Zuidoostoever, wordt een rustiger deel van de Zuidwestoever. Hier komt een speeltuin met een aantal bijzondere speelobjecten (zie afb. 11). Een loopsteiger, waarmee de oever vanaf het water kan worden beleefd, kan de ontspannen recreatieve sfeer van Het Terras verder versterken.

Locatie 4: Balkon Zuid

Locatie 4 is als plek zeer interessant: het vormt de beëindiging van *Het Balkon* en geeft *Het Balkon* samen met het Horecaverzamelgebouw een “kop en staart”. Tegelijkertijd markeert deze plek het begin van het Terras. In tegenstelling tot OOVH komt dat gebouw niet op een steiger over de volle diepte van de oever te staan, maar als los gebouw in de oeverlijn. Hiermee worden Balkon en Terras meer met elkaar vervlochten en vindt een soepele overgang tussen beide sferen plaats. Uiteraard is het wel mogelijk (en wenselijk!) dit gebouw te voorzien van een bijbehorende vlonder ten behoeve van een terras op het water. In OOVH wordt op deze plek een gebouw voorgesteld van drie lagen met een grondoppervlak van 500 m2 (=1.500 m2 bvo). Echter, zowel ruimtelijk als economisch gaat de voorkeur uit naar een gebouw van één of eventueel twee lagen. Ruimtelijk, omdat een gebouw van twee lagen zich nog redelijk soepel kan voegen in het parkachtige karakter van de oever en economisch, omdat een horeca-/ leisuregebouw met drie lagen op deze plek moeilijk exploiteerbaar is. De overgang van het Balkon naar het Terras kan het beste worden



Afb. 12: Weergave van mogelijk eindbeeld

gemarkeerd met een ikonisch gebouw met een neutrale doch krachtige vorm. Belangrijk daarbij is de wijze waarop het gebouw zich verhoudt tot het water.

Locatie 5: Kiosk

Locatie 5 is bedoeld voor een kioskachtige ontwikkeling ten behoeve van de nabijgelegen te ontwikkelen speeltuin. Overigens bestaat ook de mogelijkheid om de functie van kiosk onder te brengen in het volume van Locatie 4 (bijv. middels een uitgiftepunt aan de zijde van de speeltuin). De grootte van de kiosk is maximaal 50 m2 bvo.

Locatie 6: Van Horeca naar Heuvel

In OOVH wordt voor deze plek uitgegaan van een volume van circa vijf lagen met daarin een speciaal programma op het gebied van horeca en/of leisure. Met bebouwing op deze plek wordt het begin van de oever gemarkeerd en wordt rugdekking geboden aan de oever tegen het verkeerslawaai rondom het kruispunt. Locatie 6 is echter gelegen binnen de Hoofdgroenstructuur. Bebouwing op Locatie 6 moet dan ook worden getoetst door de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De TAC gebruikt hiervoor de toetsingscriteria zoals deze zijn opgenomen in de Structuurvisie Amsterdam 2040 (zie ook afb. 6, pag. 10 van dit Uitwerkingsplan). Aan de hand van deze criteria wordt nu al een aantal knelpunten zichtbaar, indien er gekozen wordt voor een groot bouwvolume:

- Inpasbare bebouwing: Volgens de toetsingscriteria zijn alleen kleinschalige vormen van bebouwing mogelijk, bijvoorbeeld een kiosk of kleinschalige horeca. Deze voorzieningen moeten er op gericht zijn zo veel mogelijk mensen te bedienen, zonder dat het groene karakter van het gebied verloren gaat. Een gebouw van vijf lagen voldoet hier niet aan.
- Parkeervoorzieningen: Bijbehorende parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de Hoofdgroenstructuur.
- Nieuwe infrastructuur: Nieuwe infrastructuur is nodig om het gebouw bereikbaar te maken. Voor de ingewikkelde en indirecte aansluiting die hiervoor nodig is, moet veel (Hoofdgroenstructuur-)groen worden opgeofferd. Echter, nieuwe infrastructuur is binnen de Hoofdgroenstructuur alleen toegestaan indien deze een recreatieve meerwaarde heeft. Dit is bij een functionele verbinding voor een groot horeca- en/of leisureprogramma niet het geval.

Daarom wordt voorgesteld om de ruimtelijke opgave van deze locatie (markering begin Zuidwestoever enerzijds en verbeteren verblijfskwaliteit achterliggende gebied anderzijds) niet op te lossen met een gebouw maar met een *markante heuvel*. Deze heuvel markeert de oever en het centrumgebied bij het kruispunt Lelylaan - Meer en Vaart en biedt rugdekking tegen het verkeer voor het achterliggende parkgebied. Het kan bovendien tezamen met de speeltuin het recreatieve karakter van dit deel van de oever versterken (zie verder par. 4.6). Vanaf de heuvel heeft men prachtig uitzicht over de Sloterplas. De TAC heeft inmiddels positief geadviseerd over de heuvel.

3.8 Ruimtelijk-economische strategie

Uit de analyse komt een drietal locaties naar voren dat geschikt is voor ontwikkeling, namelijk Kop van de Landtong (1) en Balkon Zuid (4) en eventueel aangevuld met Kiosk (5). Zoals ook in het ruimtelijk-economisch onderzoek is aangegeven, is een grote ontwikkeling met een aantrekkelijk programma in het verlengde van Plein Zuid (Locatie 4) essentieel. Met het bestaande Horecaverzamelgebouw en de ontwikkeling van Locatie 4 krijgt *Het Balkon* bovendien een kop en staart. Daarom moet er worden ingezet op ontwikkeling van Locatie 4 op de korte termijn. Deze ontwikkeling dient minimaal een oppervlakte te krijgen van 200 m2 bvo en maximaal 1.200 m2. Een oppervlakte van 800 m2 zou ideaal zijn voor deze locatie.
Voor experimentele voorzieningen is Locatie 1 geschikt. Indien wenselijk kunnen geslaagde experimenten op de Kop van de Landtong een permanent karakter krijgen. Wat één en ander betekent voor het totaalprogramma aan de oever, staat weergegeven in tabel 1.
Locatie 2 geldt als mogelijke reservering voor de toekomst.

	Kort/middellang
Locatie 1	450 m2
Locatie 4	1.200 m2
Locatie 5	50 m2
TOTAAL	**1.700 m2**

Tabel 1: Programma

Afb. 13: Continuïteit en samenhang

4. Openbare ruimte

4.1 Algemeen

De voor de openbare ruimte van belang zijnde thema's zijn weergegeven in een randvoorwaardenkaart openbare ruimte (zie afb. 14). In dit hoofdstuk komen, als toelichting op deze kaart betreffende thema's aan de orde. De meeste van de hier genoemde thema's zullen in latere stadia verder moeten worden uitgewerkt.

4.2 Continuïteit en samenhang

De lange lijnen en het zicht op de plas zijn de elementen die de drie sferen (Landtong, Balkon, Terras) aan elkaar verbinden. De lange lijnen worden bepaald door de continue bomenrijen aan de zijde van Meer en Vaart en de kademuur aan de zijde van de Sloterplas. Door deze lijnen zoveel mogelijk te respecteren en zo mogelijk te versterken, wordt de eenheid op zowel het hogere schaalniveau alsmede binnen de plangrenzen gewaarborgd (zie afb. 13).

4.3 Rondje Sloterplas

Voor het Rondje Sloterplas is een route zo dicht mogelijk langs de plas uitgangspunt. Dit principe was gehanteerd bij de aanleg van het rondje en is opnieuw bevestigd in OOVH. Onderdeel van de Zuidwestoever-ontwikkeling is de bouw van een brug over de Osdorpergracht waardoor het Rondje direct over de Landtong richting Torenwijk kan gaan lopen in plaats van via de bestaande verkeersbrug van Meer en Vaart. Uitgangspunt hierbij was oorspronkelijk om in principe de fiets- en looproute te koppelen hetgeen betekent dat er een gecombineerde fiets-voetbrug zou moeten komen. Echter, het overgrote deel van de gebruikers van het Rondje Sloterplas bestaat uit wandelaars en hardlopers. Fietsers die van het Rondje gebruik maken, gebruiken slechts een deel, meestal om van A naar B te komen (en niet primair recreatief). Vanuit dat oogpunt is het niet voor de hand liggend om een extra fietsverbinding over de Osdorpergracht te leggen. De functionele meerwaarde ontbreekt terwijl de ruimtelijke impact op de Landtong aanzienlijk is. Voor de hardloper heeft een brugverbinding wel een meerwaarde. De hardloper wordt niet geconfronteerd met de verkeersdrukte van Meer en Vaart en bovendien voegt een looppad zich gemakkelijker in de bestaande padenstructuur van de Landtong. Daarom wordt de brug niet uitgevoerd als gecombineerde fiets-voetbrug, maar slechts als voetbrug. Bij de uitwerking is het daarbij wel van belang om te voorkomen dat de daarmee smallere brug toch wordt gebruikt door fietsers en brommers (zie afb. 14).

4.4 De Landtong

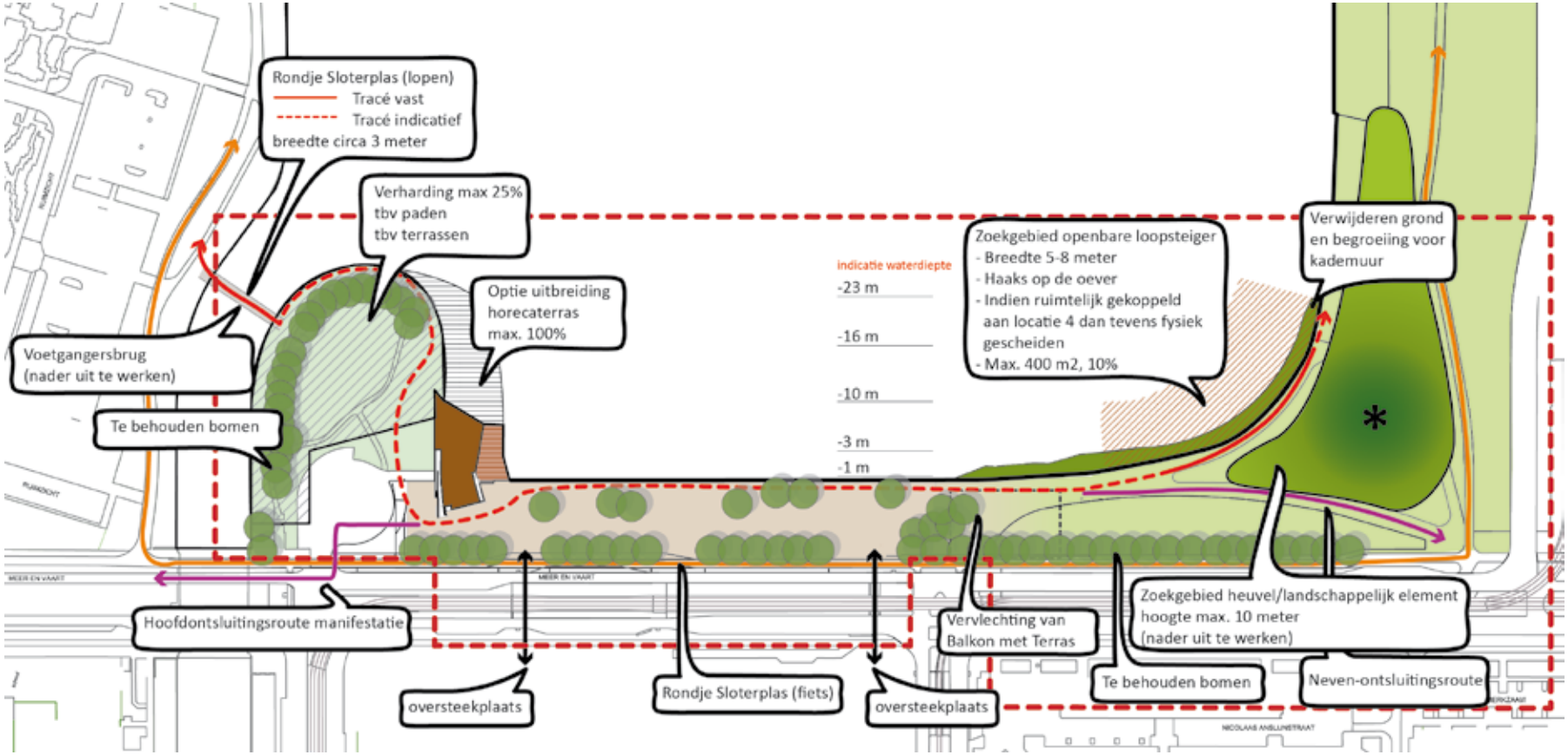
De Landtong vormt de overgang van Torenwijk naar het centrumgebied. Kenmerkend zijn de bomenrand, het open en groene karakter en het glooiende landschap. Het (Hardloop) Rondje Sloterplas wordt over de Landtong geleid en moet worden ingepast in een nieuwe situatie waarbij er plaats is voor maximaal drie horecapaviljoens. Om het karakter zo veel mogelijk te behouden, dient de toe te voegen verharding (ten behoeve van terrassen, paden en Rondje) beperkt te blijven. De overgang tussen Balkon en Landtong moet vorm krijgen ter hoogte van het Horecaverzamelgebouw. Een interessant idee is om op termijn het horecaterras bij de Landtong uit te breiden. De ligging op de zon, het zicht op de oever en het aanwezige en te ontwikkelen horecaprogramma maken deze plek daarvoor kansrijk.

Materialisering de Landtong

Het ligt voor de hand om de inrichting en uitstraling van de Landtong te laten aansluiten bij het Sloterpark. Dat betekent afgestrooid asfalt voor de paden, waaronder het Rondje Sloterplas. Voor de horecaterrassen moeten nog nadere keuzes worden gemaakt.

4.5 Het Balkon

Voor de openbare ruimte van het Balkon is een ontwerp vastgesteld. Dit ontwerp wordt in 2013-2014 uitgevoerd. De overgang van het Balkon naar het Terras is daar nog niet in definitieve vorm in meegenomen en kan pas worden vormgegeven in samenhang met de ontwikkeling van Locatie 4.



Afb. 14: Randvoorwaardenkaart openbare ruimte

Betekenis van het water

Het hoogteverschil van de onderste trede van het Balkon tot de waterlijn bedraagt slechts 30 cm. Dit biedt de mogelijkheid om met kleine bootjes aan te leggen. De waterdiepte voor het Balkon is nu slechts ca. 30cm en zal dan wel tot ca. 50cm uitgediept moeten worden. Ook bevinden zich onder water obstakels, zoals restanten van de voormalige loopsteiger, die verwijderd moeten worden.

4.6 Het Terras

Het Terras is het parkachtige deel van de Zuidwestoever. In tegenstelling tot het Balkon is er voor het Terras nog geen uitgewerkt maaiveldontwerp. Wel wordt er in 2013 een bijzondere speeltuin aangelegd en wordt er in dit Uitwerkingsplan een aantal randvoorwaarden meegegeven voor latere uitwerking. Eén en ander moet uiteindelijk worden verenigd in een maaiveldontwerp voor het gehele Terras.

Verwijderen grond kademuur

Vanaf het horecaverzamelgebouw tot aan de Zuidoostoever wordt de grens tussen land en water bepaald door een lage, continue kademuur. Deze kademuur geeft de grens van de plas op een overtuigende manier aan en is daarmee een subtiel landschapsarchitectonisch element dat teruggaat naar de oorsprong van de Sloterplas en de uitvoering van het AUP.
In de "oksel" tussen de Zuidwestoever en de Zuidoostoever bevindt zich sinds de jaren 70 een smal grondlichaam tegen de kademuur. In de jaren 70 strekte dit grondlichaam zich uit over vrijwel de gehele Zuidwestoever maar anno 2013 resteert nog zo'n 55 m (zie afb. 14 en 15). Dit grondlichaam is in de loop der jaren begroeid geraakt met bosplantsoen en inmiddels een aantal forse wilgen. Door dit grondlichaam met begroeiing te verwijderen wordt de eenheid tussen Zuidwestoever en Zuidoostoever hersteld. Bovendien komt het horecagebouw van Locatie 4 vrij in de oeverlijn te staan, waardoor deze zich duidelijker kan manifesteren. Waarschijnlijk is de kademuur achter het grondlichaam nog intact maar of dit werkelijk het geval is, zal nog onderzocht moeten. De grond van dit grondlichaam zal wellicht hergebruikt kunnen worden bij het oprichten van de heuvel. Deze werkzaamheden kunnen pas in gang gezet worden, nadat hiervoor opbrengst is gegenereerd uit de erfpachtuitgifte van Locatie 4.

Openbare Loopsteiger

Toevoegen van een openbare loopsteiger levert een grote meerwaarde op voor de beleving van de oever en de plas. Deze steiger kan op verschillende manieren worden uitgewerkt, maar dient een plek te krijgen ter hoogte van het Terras. Tevens is van belang dat men het gevoel krijgt het water op te lopen; maximaal contact met het water is daarbij van belang. Bepalend voor de (technische) uitwerking is daarbij de diepte van de plas, die vanaf de oeverlijn snel toeneemt.
Ook is het denkbaar de steiger ruimtelijk te relateren aan locatie 4, al is een fysieke scheiding met een bijbehorend horecaterras daarbij wel van belang.

Heuvel

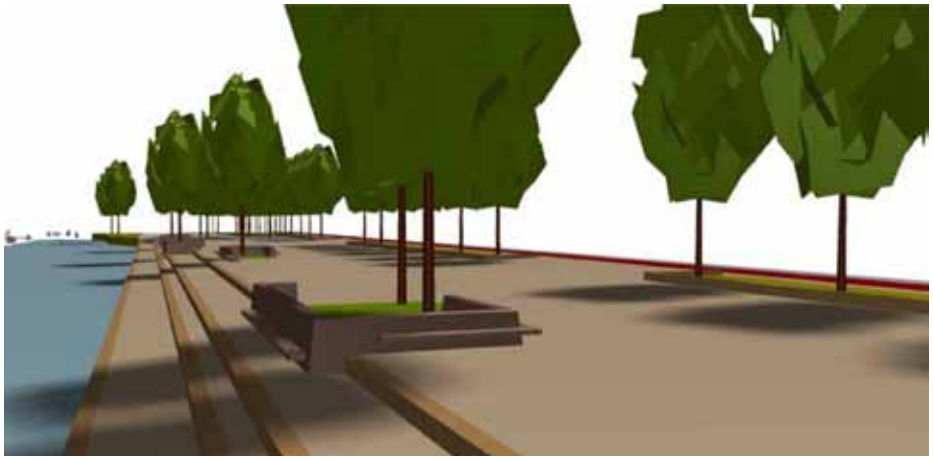
De heuvel heeft een hoogte van maximaal 10,00 m, de top ligt in de nabijheid van de kruising Meer en Vaart - Lelylaan en vormt daarmee een oriëntatiepunt voor het centrumgebied. Tevens heeft de heuvel een afschermende functie voor het nabije verkeer. Ook vormt de heuvel letterlijk en figuurlijk een scharnierpunt tussen de Zuidwestoever en de Zuidoostoever. Enerzijds behoort de heuvel tot het Terras met stadspark en speeltuin en anderzijds tot de grotere schaal van de Zuidoostoever met kenmerken als openheid, Lelylaan en het zicht op de plas en de Zuidwestoever. De Zuidoostoever is door zijn schaal een "stoere plek" die geschikt is voor bijvoorbeeld een skatebaan. Deze skatebaan zou kunnen worden geïntegreerd in de zuidoostzijde van de heuvel.
Omwille van veiligheid dient tussen de voet van de heuvel enerzijds en de waterlijn, verkeerswegen etcetera anderzijds een afstand in acht te worden genomen van 10,00 m.
Alvorens uitvoering van de heuvel ter hand kan worden genomen, moet het idee van de heuvel worden uitgewerkt in een landschapsarchitectonisch plan. Omwonenden krijgen de gelegenheid actief in dit proces te participeren.
Dit zal in gang gezet worden, nadat hiervoor opbrengst is gegenereerd uit de erfpachtuitgifte van Locatie 4.

Afb. 15: De Zuidwestoever in 1976

Afb. 16 en 17: Referentie heuvel: Park Hoge Weide te Utrecht. De afgebeelde heuvel is 11 m hoog

Afb. 18: Sloterberg: Een "Sloterplasdidee"; acht weken ideëen prikken rond de Sloterplas , 2012

Afb. 19: Referentie Steiger aan de oever



Afb. 20: Definitief Ontwerp Zuidwestoever Sloterplas, 2012

Afb. 21: Referentiebeeld bank zoals beoorgd in Definitief Ontwerp Zuidwestoever 2012

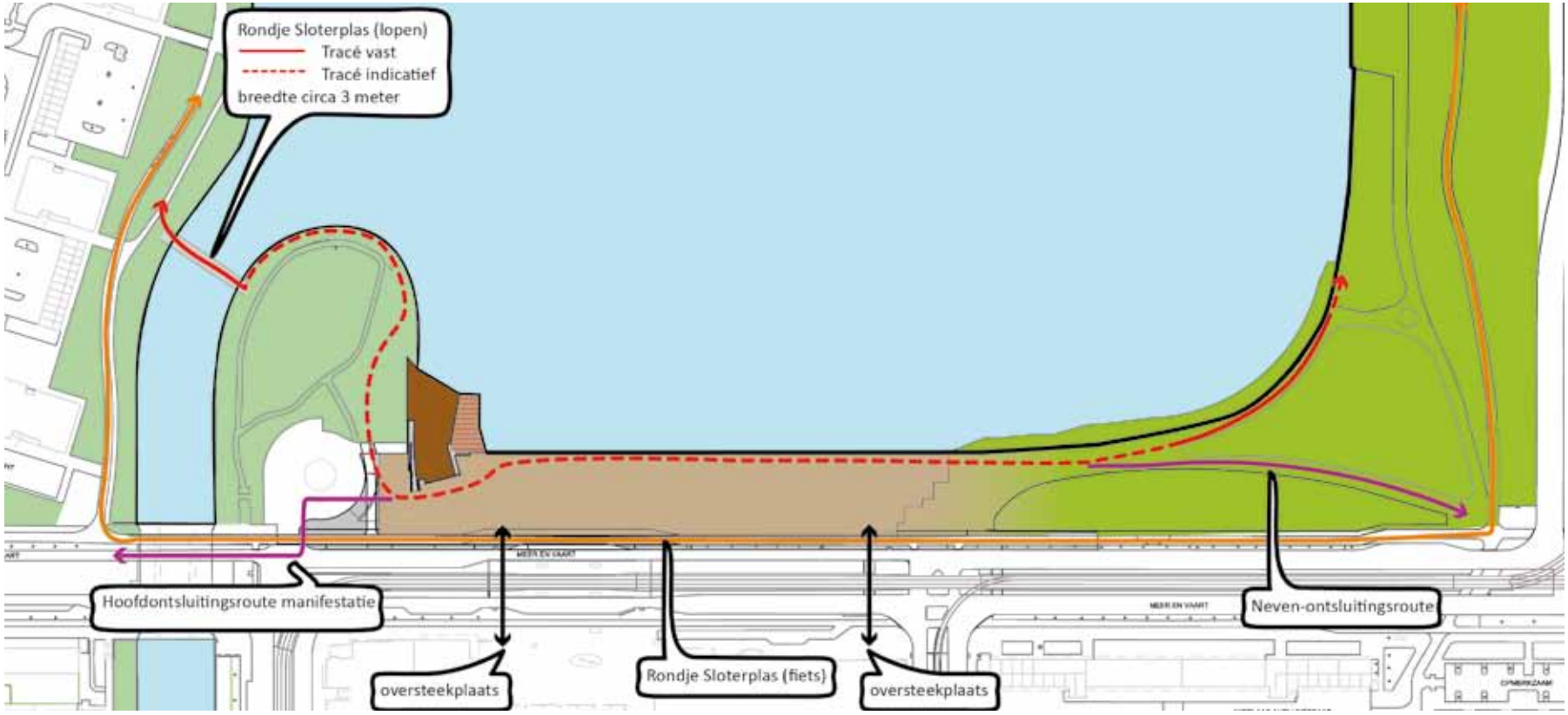
Afb. 22: Ontwerp voor de Speeltuin (naar ontwerp van Bureau CARVE)

Materialisering Het Terras

Het ligt voor de hand om de inrichting en uitstraling van het Terras te laten aansluiten bij het Sloterpark. Dat betekent afgestrooid asfalt voor de paden. Ter plaatse van de aansluiting op Het Balkon zal in relatie tot het nieuwe horecagebouw moeten worden bekeken hoe de overgang Terras-Balkon gecombineerd met de aanwezige bomen precies moet worden vormgegeven. Overige materiaalkeuzes moeten worden gemaakt in onder meer de nadere uitwerking van de heuvel en omgeving.

Afb. 23: Oversteek ter plaatse van Plein-Noord (= de meest gebruikte oversteek)

Afb. 24: Oversteek ter plaatse van Plein-Zuid



Afb. 25: Routes

5. Verkeer en parkeren

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt een aantal verkeerskundige thema's aan de orde.

5.2 Ontsluiting bebouwing en het Balkon (laden en lossen)

De Zuidwestoever moet toegankelijk zijn voor laden en lossen en voor nood- en hulpdiensten. Dit laden en lossen geldt zowel voor de (nieuwe) horecapaviljoens als voor evenementen op het Balkon. In het kader van het openbare ruimteplan voor het Balkon is al aandacht besteed aan dit onderwerp. Het in oost-westrichting gelegen pad vanaf het kruispunt Meer en Vaart in noordwestelijke richting is bedoeld voor verkeer richting Het Balkon. Via het parkeerterrein bij het Horecaverzamelgebouw kan het verkeer vervolgens de oever weer verlaten. Een andere mogelijkheid is dat het bevoorradingsverkeer via het parkeerterrein komt en gaat.
De bevoorradingsroutes kunnen ook worden gebruikt voor de bevoorrading van de horeca alsmede voor nood- en hulpdiensten en afvalinzameling. (zie afb. 25).
Gezien de ligging aan het water zijn er kansen om bevoorrading via duurzaam vervoer over water te laten plaatsvinden. De mogelijkheden hiertoe zullen worden onderzocht en vervolgens zo mogelijk worden geïmplementeerd.

5.3 Parkeren

Parkeerplaatsen voor bezoekers van de Zuidwestoever worden gerealiseerd binnen het Centrumgebied als geheel. De Zuidwestoever hoeft dus qua parkeerplaatsen niet zelfvoorzienend te zijn. Volgens de vastgestelde parkeerbalans voor Centrum Nieuw-West geldt voor leisure de norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m2 b.v.o. en voor horeca de norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m2 b.v.o.

5.4 Westtangent

De weg Meer en Vaart maakt onderdeel uit van het beoogde voorkeurstracé voor de nieuwe hoogwaardig openbaar vervoersverbinding Schiphol – Sloterdijk, de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Westtangent, ook wel genoemd R-Net. Het begrip "hoogwaardig" houdt in dat de buslijn punctueel en betrouwbaar is. Om dit te bereiken, heeft de HOV Westtangent onder andere een vrijliggende busbaan, prioriteit op kruispunten met verkeerslichten en zo min mogelijk kruisingen en oversteken. De haltes worden vormgegeven conform de eisen van het R-Net. Voor Meer en Vaart betekent dit dat de wens om meerdere oversteken te realiseren op gespannen voet staat met de uitgangspunten van HOV Westtangent.

Kansen:
- door de komst van de Westtangent ontstaat er ruimte voor verdergaande profielaanpassingen en aanpassingen in de afstelling van de verkeerslichten;
- er ontstaat een snelle verbinding vanaf Osdorpplein met Schiphol en Sloterdijk;
- de halte Ruimzicht biedt mogelijkheden de diverse haltes te bundelen en kan beter en met meer uitstraling worden vormgegeven.

De HOV Westangent heeft haltes op knooppunten en veelal gecombineerd met oost-west verbindingen. Dit heeft naar verwachting een positief effect op de ov-bereikbaarheid van het centrumgebied Osdorp.

Afb. 26: Westtangent

6. Onderzoeken

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de onderzoeken aan de orde die benodigd zijn voor de juridisch-planologische procedures. Deze onderzoeken zijn veelal primair ten behoeve van het parallel lopende bestemmingsplanproces uitgevoerd. De in dit hoofdstuk opgenomen teksten zijn voor het belangrijkste deel ontleend aan het *voorontwerp-bestemmingsplan Osdorpplein e.o.* dat eind 2012 terinzage heeft gelegen en waarvoor nu een traject van bestuurlijke vaststelling is ingegaan.

6.2 Water

6.2.1 Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2010-2015

Het Waterschap AGV verricht zijn taken in de stroomgebieden van de Amstel, de Vecht en in het Gooi. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan Waternet. Medeopdrachtgever van Waternet is de gemeente Amsterdam, waarvoor Waternet de drinkwaterproductie en -distributie, het rioleringsbeheer, de (drijf)vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorgtaak uitvoert. Het waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus.
Op dit moment werkt Waternet aan een nieuw Watergebiedsplan (beschrijving van de 'watersituatie' voor Nieuw-West). Naast het watergebiedsplan wordt gelijktijdig en in samenwerking met het stadsdeel Nieuw-West gewerkt aan het opstellen van een Waterplan Nieuw-West. In het Waterplan Nieuw-West wordt naast het functioneren van het watersysteem ook gekeken naar de ruimtelijke inrichting, beleving en gebruik van water en energie. Ook wordt een efficiënter beheer en onderhoud van de openbare ruimte (oevers) en watergangen nagestreefd.

6.2.2 Watertoets

Door een toename van het verharde oppervlak is meer open water noodzakelijk om het waterbergende vermogen in stand te houden. Uitgangspunten bij het nieuwe oppervlaktewater zijn dat dit in verbinding moet staan met het omliggende watersysteem en dat er waar mogelijk infiltratiemogelijkheden getroffen moeten worden. Door het intensiveren van de bebouwing neemt het bebouwde en verharde oppervlakte toe.
Op grond van de Keur 2011 dient een forse toename (>1.000 m²) van het bebouwde en verharde oppervlak te worden gecompenseerd in nieuw open water.
In dit Uitwerkingsplan wordt uitgegaan van een toename van verharding en bebouwing ten opzichte van de huidige situatie met circa 1.700 m2 (locatie 1, 4 en 5). De nieuw te graven gracht heeft een oppervlakte van 8.375 m². De toename van bebouwing en verharding in het gehele centrumgebied (oever en winkelgebied) wordt met de nieuwe gracht ruimschoots gecompenseerd, waarmee aan de bepalingen uit de Keur wordt voldaan.

6.3 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De Milieueffectrapportage (MER) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm, artikel 7.1 tot en met artikel 7.42). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de mer-procedure moet worden doorlopen. Een mer of mer-beoordeling kan aan de orde zijn in geval recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd of het bestemmingsplan een "stedelijk ontwikkelingsproject" betreft.

Recreatieve voorzieningen
In het Besluit mer is aangegeven dat een mer-beoordeling uitsluitend voor de volgende recreatieve voorzieningen met een bezoekersaantal van meer dan 250.000 per jaar vereist is: skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken. Op de Zuidwestoever worden dergelijke

voorzieningen niet mogelijk gemaakt, waardoor er voor de recreatieve voorzieningen geen mer-beoordeling nodig is.

Stedelijk ontwikkelingsproject
In het Besluit mer is aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen MER beoordelingsplichting is (onderdeel D, punt 11.2) in gevallen waarin de ontwikkeling betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Tengevolge van een uitspraak van het Europese Hof is het Besluit mer aangepast en zijn de grenswaarden niet langer absoluut, maar nog slechts indicatief.
Het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" is als volgt gedefinieerd: "een woningbouw-project met een bebouwde vloeroppervlakte van ten minste 20.000 m2 en overige projecten zoals winkelcentra, parkeerterreinen, bioscopen, theaters en sportcentra met een vloeroppervlakte van ten minste 1.200 m2."
Aangezien er op en rond het Osdorpplein "overige projecten" worden gerealiseerd die groter zijn dan 1.200 m², is er op het niveau van het Centrumgebied Nieuw-West als geheel sprake van een "stedelijk ontwikkelingsproject".

Milieubeoordeling

De CNW-ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum met winkels, maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen, horeca en woningen. In totaal worden circa 500 woningen en circa 90.000 m² stedelijke voorzieningen toegevoegd. Op grond van de grenswaarden uit het Besluit mer is daardoor strikt genomen geen mer-beoordelingsplicht. Echter, de grenswaarden zijn indicatief en dus zal een milieubeoordeling in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, waarbij wordt aangegeven of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In de in het Besluit mer genoemde bijlage III staan drie hoofdcriteria voor een milieubeoordeling centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Het project CNW behelst de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Osdorpplein. Bestaande gebouwen worden daarbij vervangen door nieuwe bebouwing die in hogere dichtheden wordt gebouwd, zodat meer voorzieningen per vierkante meter worden gerealiseerd. De extra parkeervraag wordt daarbij veelal in of onder de nieuwe gebouwen opgelost. De hoofdinfrastructuur rond het winkelcentrum blijft gelijk. De vernieuwing van het bestaande stedelijke gebied is conform de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam waar intensivering van bebouwing en stedelijke voorzieningen uitgangspunt is. De omvang van de ontwikkelingen in het plangebied is, gerelateerd aan de stedelijke omgeving waarin zij plaatsvinden, niet zodanig dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen leidt evenmin tot bijzondere omstandigheden. De kwaliteit van de gebouwde en te bouwen voorzieningen en woningen zal minimaal voldoen aan het wettelijke kader van het Bouwbesluit. De wijziging van functies zal niet leiden tot ernstige verontreiniging of hinder dan wel risico van ongevallen. Er is in dit opzicht dan ook geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Plaats

De plaats van de activiteit kan een bijzondere omstandigheid zijn. Dit speelt bijvoorbeeld wanneer een activiteit gepland is in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of wanneer een gebied deel uitmaakt van de Habitat- of Vogelrichtlijn. Voor het plangebied Osdorpplein is er geen sprake van de ligging in of aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of vergelijkbare gevoelige gebieden. Het plangebied ligt in het bestaande (sterk) verstedelijkte gebied van Amsterdam. Op en rond het Osdorpplein zijn in de huidige situatie al diverse stedelijke voorzieningen (culturele voorzieningen, winkelcentrum, horeca) gemengd met woningen. Het vernieuwen van het bestaande stadsdeelcentrum waarbij winkels, horeca, recreatieve voorzieningen en woningen worden toegevoegd, leidt tot de conclusie dat er door voorgenomen activiteiten

geen bijzondere nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Effecten

Ten aanzien van de effecten van de geplande activiteiten zelf, de bouw van voorzieningen en woningen en de wijzigingen van functies wordt geconcludeerd dat geen sprake is van bijzondere milieugevolgen.

Geluid

Bestemmingen die als geluidsbron of hinderbron kunnen functioneren, kunnen onderverdeeld worden in:

- geluidsbronnen in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh);
- geluidsbronnen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De Wgh is van toepassing bij de aanleg/wijziging van wegen (geen 30 km wegen of woonerven), spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen.
In het geval van horeca wordt in de Wro geen lijst van geluidsbronnen gegeven, het leidmotief is "een goede ruimtelijke ordening". Naast de geluidsbronnen uit de Wgh zullen onder de Wro meer bestemmingen in het voorkomende geval als geluidsbron beschouwd dienen te worden.
Regelmatig komt het voor dat een bepaald bedrijf zich op een bepaald (niet volgens Wgh gezoneerd) perceel wil vestigen, waarbij deze vestiging in strijd is met het geldende bestemmingsplan. In deze situatie is de Wgh niet van toepassing. Als het bevoegd gezag medewerking wil verlenen (er zijn geen andere niet-akoestische bezwaren), dan zal moeten worden beoordeeld of (na de wijziging) het akoestisch klimaat bij bestaande geluidsgevoelige bestemmingen nog aanvaardbaar is. Daarnaast moet natuurlijk gekeken worden of het akoestisch mogelijk is om het desbetreffende bedrijf daar te realiseren, kortom, of het bedrijf zich daar kan vestigen zonder vergaande voorschriften in het milieuspoor. De brochure van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)"bedrijven en milieuzonering" is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dan kan worden aangenomen dat het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemming(en) voldoende is en dat het bedrijf zich daar kan vestigen zonder vergaande voorschiften in het milieuspoor (vergunning of maatwerk in het Activiteitenbesluit).

6.4 Flora en Fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Gelet op de voorgenomen ontwikkelingen wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

6.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. Op basis van het verkeersonderzoek (met bijbehorende verkeersintensiteiten) wordt luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarbij zal worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De resultaten van dit onderzoek worden binnen enkele maanden verwacht.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. Op of rondom het Osdorpplein zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Externe veiligheid transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de "Nota Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" (Ministeries van V&W en VROM, 2004) kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding. De hoofdroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg (A10), spoor en water liggen ver buiten het plangebied. Overschrijding van het individuele (plaatsgebonden) risico is daarmee in het plangebied nergens aan de orde.

6.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt in de ontwikkeling van Amsterdam en het stadsdeel Nieuw-West een hoofdrol. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO2 te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Het uitgangspunt is om de 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 alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. De volgende aanpak zal bij het plangebied Osdorpplein e.o. worden gehanteerd:
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, laagtemperatuurverwarming, e.d.
Stap 2: Duurzame warmte-/ koudevoorziening. Uitgangspunt is een duurzame warmte en koudevoorziening. Stadswarmte komt als eerste in aanmerking voor het leveren van duurzame warmte omdat het stadswarmtenet nabij het plangebied ligt. In het plangebied is ook een substantiële koudevraag (o.a. vanuit theater, winkels en horecavoorzieningen). Het is van belang om hier op een duurzame wijze in te voorzien, bijvoorbeeld in de vorm van koudeopslag in de bodem. Het energieconcept voor de thermische energievoorziening dient voor het gehele plangebied verder te worden uitgewerkt op basis van een warmte en koudebalans. Hierbij dient met het optimaliseren van het schaalniveau van de voorzieningen en de projectfasering rekening gehouden te worden.
Stap 3: Lokaal opwekken duurzame elektriciteit om in de resterende gebouwgebonden elektriciteitsvraag te voorzien. In het plangebied komen zonnepanelen hiervoor het meest in aanmerking. Bij voorkeur wordt de toepassing van zonnepanelen integraal onderdeel van het ontwerp van gebouwen.

Overige duurzaamheidsmaatregelen

De volgende overige duurzaamheids-maatregelen komen in aanmerking:

- Groene daken. Deze bieden verschillende voordelen wat betreft 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.
- Er zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en er mag geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater.
- In de openbare ruimte zullen duurzame materialen worden gebruikt en er zal voldoende fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.

6.8 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 Hoekenespad en Tussenmeer. Binnen het Uitwerkingsplangebied van de Zuidwestoever zijn geen archeologische verwachtingen. In geval in bovengenoemde zone bodemverstorende werkzaamheden worden gepland die dieper reiken dan 2 meter onder maaiveld, dan dient in de verdere planvorming rekening gehouden te worden met een waardestellend archeologisch bodemonderzoek.

6.9 Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen monumenten.

7. Kabels en Leidingen

7.1 Algemeen

Het Uitwerkingsplan voorziet in drie bouwlocaties en de aanleg van een heuvel. In dit hoofdstuk komen de eventuele consequenties voor de ondergrondse infrastructuur aan de orde. Daarnaast wordt aangegeven in hoeverre met de aanleg van het Balkon op de komst van nieuwe bebouwing kan worden geanticipeerd.

7.2 WIOR

In de WIOR zijn afspraken gemaakt over de toedeling van kosten indien kabels en/of leidingen verlegd moeten worden. In het kort komt het er op neer dat de eigenaar van de kabels en leidingen in principe de kosten draagt indien verlegging nodig is voor door het stadsdeel gewenste ontwikkelingen, behalve indien het gaat om recent vernieuwde kabels en leidingen. In dat geval worden de kosten geheel of gedeeltelijk door het stadsdeel gedragen. Uitzondering hierop is riolering: kosten voor verlegging worden in principe geheel door het stadsdeel gedragen (uitgezonderd afschrijvingsaspecten).

7.3 Ontwikkellocaties

De Zuidwestoever is één keer behandeld in het Planvormingsoverleg. Daarnaast heeft er nog een aanvullend gesprek plaatsgevonden met Waternet-Afvalwater. De belangrijkste bevindingen zijn in deze paragraaf opgenomen.

Locatie 1: Locatie 1 kan voor de aansluiting op riolering gebruik maken van de aansluiting die ook voor het Horecaverzamelgebouw is gemaakt. Dit riool, dat vanaf de pleinzijde komt en Meer en Vaart kruist, dient ten behoeve van de verlenging echter wel verdiept te worden.

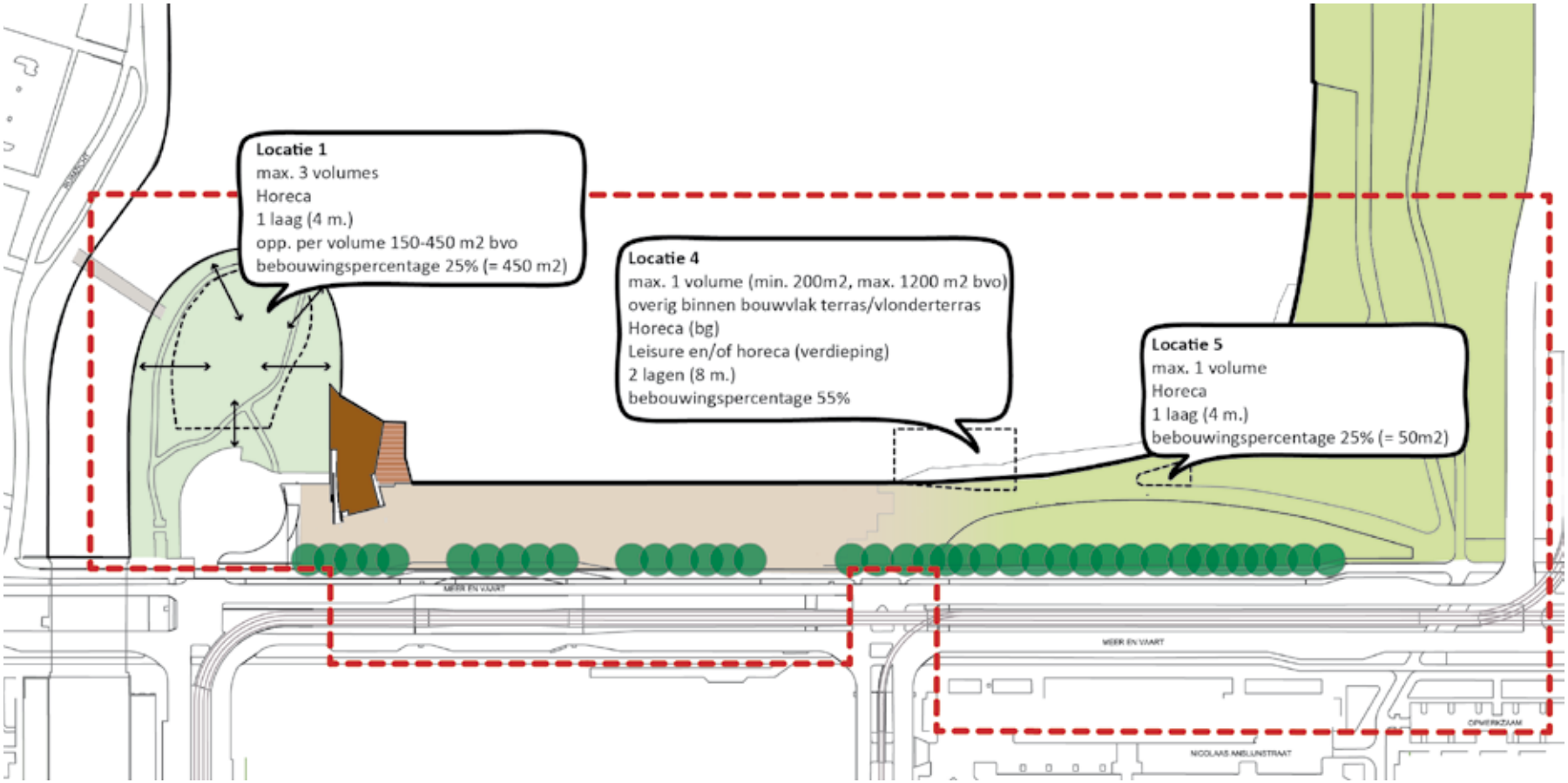
Locatie 4: Langs locatie 4 ligt een rioolpersleiding. De voorgevelrooilijn van het gebouw dient zich op ten minste 3,00 m van deze persleiding te bevinden. Hiermee is rekening gehouden bij de maatvoering en positionering van het bouwvlak. In de directe omgeving bevindt zich geen riool waarop kan worden aangesloten. De meest voor de handliggende oplossing is om vanaf de Plein-Zuidontwikkeling een verbinding te maken onder Meer en Vaart naar locatie 4.

Locatie 5: Rondom locatie 5 bevinden zich geen kabels en leidingen. Dit betekent dat er (waarschijnlijk vanaf locatie 4) lange huisaansluitingen zullen moeten worden gemaakt voor water, riool, electra etc.

Locatie 6 (Heuvel): Voor de heuvel moet een groot aantal kabels en leidingen worden verlegd, waaronder: hoge druk gasleiding, 2x electra middenspanning, riool (regenwateruitlaat), rioolpersleiding, drinkwatertransportleiding.

7.4 Bouwlocaties i.r.t. het Balkon

Geen van de locaties ligt binnen de projectgrenzen van het Balkon. Desalniettemin is van belang na te gaan in hoeverre eventuele voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van kabels en leidingen voor de bouwlocaties binnen de projectgrenzen van het Balkon noodzakelijk zijn. Dit om te voorkomen dat de nieuw opgeleverde sierbestrating moet worden opgebroken vanwege werkzaamheden aan kabels en leidingen die met de nieuwbouw samenhangen.



Afb. 27: Bouwenvelop

8. Bouwenvelop

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige uitgangspunten vertaald naar een randvoorwaardenkaart die dient als input voor het bestemmingsplan. Ook bevat dit hoofdstuk de welstandscriteria voor de nieuwe bebouwing.

8.2 Bouwenvelop

De bouwenvelop-tekening geeft de stedenbouwkundige marges aan waarbinnen het plan kan worden gerealiseerd. Dit gebeurt door middel van bouwvlakken, bouwhoogtes, bestemmingen etc. Per locatie wordt de bedoeling van de bouwenvelop achtereenvolgens uiteengezet.

Locatie 1: Kop van de Landtong

Voor de kop van de Landtong wordt uitgegaan van maximaal drie horecapaviljoens bestaande uit één laag met maximaal 150 m2. Deze paviljoens dienen zich te voegen in de landschappelijke context. Daarom moet de bomenrij langs de rand van De Landtong worden gespaard en dient de verharding tot een minimum te worden beperkt. Bij de oriëntatie van de paviljoens dient bovendien rekening te worden gehouden met het voorkomen van geluidsoverlast richting Torenwijk, één en ander zonder de alzijdigheid van de bebouwing uit het oog te verliezen. Tot slot is het van belang dat er doorzichten blijven tussen de afzonderlijke paviljoens en dat de architectuur van afzonderlijke paviljoens op elkaar is afgestemd. Overigens behoort de realisatie van één paviljoen van maximaal 450m2 (of twee paviljoens van gemiddeld 225 m2), in plaats van drie afzonderlijke paviljoentjes, ook tot de mogelijkheden. Ingeval van één groter paviljoen is het van belang dat het ontwerp ervan recht doet aan de gewenste doorzicht van Meer en Vaart op de Sloterplas. De route naar de voetgangersbrug over de Osdorpergracht, onderdeel van het (hardloop) Rondje Sloterplas, heeft op de Landtong prioriteit en de paviljoentjes/het paviljoen moeten/moet zich daarnaar voegen.
De eerder geschetste experimenten, alsmede kleinschalige initiatieven, zouden ook in één groter paviljoen onderdak moeten kunnen vinden.

Locatie 4: Balkon Zuid

Locatie 4 ligt op een knooppunt en dit dient in de architectuur tot uitdrukking te komen: Een markant gebouw met een eenduidige hoofdvorm, waarbij het markante mede tot uitdrukking komt in een overtuigend samenspel tussen vorm en materialisering. Locatie 4 vormt niet alleen samen met het Horecaverzamelgebouw de kop en staart van het Balkon; het ligt ook in het verlengde van de nieuw te ontwikkelen winkelstraat "Plein Zuid", zoals het bestaande Horecaverzamelgebouw in het verlengde ligt van het zgn. Kalverstraatje. Tot slot is het feit dat het gebouw door zijn prominente ligging vanaf de Noordzijde eveneens te zien is een belangrijk gegeven om rekening mee te houden bij de architectonische uitwerking.
Het uit één of twee lagen bestaande alzijdige gebouw van maximaal 1.200 m2 bvo wordt deels op de oever geplaatst en komt deels boven het water. De afstand tussen waterpeil en onderkant vloer van het gebouw komt voort uit randvoorwaarden van Waternet-Waterbeheer. Het gebouw heeft tenminste een terras aan de waterzijde en zo mogelijk ook op de oever zelf, om daarmee de connectie met de speeltuin te maken. In de begrenzing van het bouwvlak is rekening gehouden met de toegankelijkheid van de hellingbaan in de trap van Het Balkon en de nabijheid van een gastransportleiding waarvoor een afstand van 3,00 m in acht moet worden genomen. Langs het gebouw loopt tot slot een laad- en losroute voor activiteiten op Het Balkon en het hardlooprondje Sloterplas.

Locatie 5: Kiosk

Bij de speeltuin kan een kleine alzijdige kiosk worden gebouwd van maximaal 50 m2 en maximaal 4,00 m hoog. Gezien de locatie in een groene context, de nabijheid van van het Balkon-Zuidgebouw en het ondersteunende karakter van het gebouw, is terughoudende architectuur op zijn plaats.

8.3 Supervisie

Bij de verdere uitwerking van deelplannen binnen CNW is het van groot belang dat de in de plannen beoogde ruimtelijke kwaliteit van de individuele deelplannen daadwerkelijk wordt behaald, en dat dit gebeurt in samenhang met de ontwikkelingen in de omgeving.
Supervisie vormt een belangrijke bijdrage aan de zekerheid hierover. Namens de betrokken partijen is daarom een stedenbouwkundig supervisor aangesteld.
De supervisor heeft in het algemeen als taak:

- voorbespreking met de Welstandscommissie (schrijven preadvies);
- de kwaliteit van de individuele ontwerpen bewaken;
- de stedenbouwkundige samenhang tussen de verschillende projecten en ontwerpen waarborgen;
- de kwaliteit en eenheid van de inrichting van het maaiveld en de openbare ruimte waarborgen;
- afstemming tussen stedenbouw, architectuur en inrichting van het maaiveld bewaken;
- de architecten begeleiden.

8.4 Welstand

Omdat Centrum Nieuw-West tezamen met de oever in de Welstandsnota staat benoemd als transformatiegebied, is het noodzakelijk om gebiedsspecifieke welstandscriteria te formuleren.
Behalve dat de Zuidwestoever onderdeel is van het centrumgebied, is het evenzeer onderdeel van het Sloterpark. Om die reden wordt er bij de Welstandscriteria nauwgezet aangesloten bij de criteria uit de Welstandsnota die voor het Sloterpark van toepassing zijn. Zo wordt een stedelijk-recreatief programma gekoppeld aan de architectuur en sfeer van een stadspark.

Visie op architectuur

De Zuidwestoever maakt onderdeel uit van het Sloterpark. Op de oever ontmoet het Sloterpark het Centrum Nieuw-West. De Zuidwestoever en de Noordoever zijn de twee 'versteende koppen' van de Sloterplas. De Oost- en Westoever vormen de groene flanken. De ligging leidt ertoe dat bebouwing aan de Zuidwestoever over grote afstanden te ervaren is. De bebouwing aan de Sloterplas is geen familie van elkaar en dit wordt ook bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk niet nagestreefd. De architectonische opgave is dan ook per locatie verschillend. De kleinschalige paviljoens op de Landtong zijn nadrukkelijk ingetogen en sober van architectuur. Indien er één wat groter paviljoen wordt gebouwd, is overigens een expressievere architectuur mogelijk.
Locatie 4 is een zeer strategisch gelegen horeca-ontwikkeling: het ligt in het verlengde van een te ontwikkelen winkelstraat (Plein Zuid), zoals het bestaande Horecaverzamelgebouw in het verlengde ligt van de bestaande, succesvolle winkelstraat van Centrum Nieuw-West. Maar samen met het Horecaverzamelgebouw vormt Locatie 4 ook de kop en staart van het Balkon. Ook markeert locatie 4 de overgang van het Balkon naar het Terras. Tot slot is Locatie 4 dankzij zijn prominente ligging over de gehele plas te ervaren. Dit vraagt alles om een expressief gebouw met een eenduidige en heldere vorm.
Locatie 5, als plek voor een ondersteunde kiosk voor de speeltuin dient met een eenvoudige, sobere architectuur juist op te gaan in zijn omgeving.

Relatie met bouwenvelop

De welstandscriteria dienen in samengang met de op de bouwenvelopkaart aangegeven randvoorwaarden ten aanzien van bouwhoogtes, footprints en bebouwingspercentages te worden bezien.

Ligging (algemeen)

- gebouwen liggen vrij in de openbare ruimte en zijn alzijdig
- rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar
- bouwwerken staan op een logische plek aan de Zuidwestoever met aandacht voor doorzichten en zichtlijnen

Locatie 1

Ligging

- gebouw(en) neemt/nemen een zelfstandige positie in ten opzichte het Horecaverzamelgebouw
- gebouw(en) reageert/reageren qua ligging en oriëntatie expliciet op de Landtong met zijn karakteristieke landschappelijke kenmerken zoals de glooiing in het terrein en de bomenrij

Massa
- bouwmassa en gevelopbouw is evenwichtig
- gebouw(en) is/zijn vrijstaand en individueel
- gebouw(en) heeft/hebben een plat, paviljoenachtig dak of eventueel een lessenaarsdak.

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gebouw(en) heeft/hebben een op het modernisme geïnspireerd gevelbeeld
- gebouwen hebben een sober en hoofdzakelijk transparant karakter, indien er twee of drie kleine paviljoens worden geraliseerd; indien er één groter paviljoen wordt gerealiseerd is een meer expressieve architectuur wenselijk
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel geplaatst
- eventuele opbergruimte voor terrasmaterialen (stoelen, tafels etc) is geïntegreerd in de hoofdmassa van het gebouw/de gebouwen
- opslag van af te voeren en aangevoerde materialen (karren, kratten etc) vindt inpandig plaats
- indien zonnepanelen worden toegepast, dienen deze te worden opgenomen in de architectuur van het gebouw/de gebouwen

Materiaal en kleur
- materialen zijn duurzaam, hebben bij voorkeur een structuur en verouderen mooi
- gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in glas, met daarbij ondersteunende materialen zoals stucwerk, natuursteen, hout, baksteen of vergelijkbare materialen
- kleuren zijn ingetogen en afgestemd op de omgeving

Locatie 4

Ligging
- gebouw ligt in schakelzone van Balkon en Terras enerzijds en ligt in verlengde van nieuwe winkelstraat "Plein Zuid" anderzijds
- gebouw bevindt zich deels boven het water en deels op de oever

Massa
- bouwmassa is krachtig, eenvoudig en autonoom; het gevelbeeld is expressief
- gebouw is vrijstaand en individueel
- gebouw heeft een plat of paviljoenachtig dak of eventueel een lessenaarsdak

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gebouw heeft een hoofdzakelijk transparant karakter
- gebouw opent zich naar zowel de oever als de Sloterplas
- achterkantsituatie met dominante laad- en losruimte aan de oever dient te worden voorkomen
- gebouw heeft een op het modernisme geïnspireerd gevelbeeld
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel geplaatst
- ontwerp van het terras aan het water is als onderdeel van het gebouw integraal deel van de ontwerpopgave. De samenhang met een mogelijk te maken terras aan het land is hierbij eveneens van belang
- opbergruimte voor terrasmaterialen (stoelen, tafels etc) is geïntegreerd in de hoofdmassa van het gebouw
- opslag van af te voeren en aangevoerde materialen (karren, kratten etc) vindt inpandig plaats
- indien zonnepanelen worden toegepast, dienen deze te worden opgenomen in de architectuur van het gebouw

Materiaal en kleur
- materialen zijn duurzaam, hebben bij voorkeur een structuur en verouderen mooi
- gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in glas, stucwerk, natuursteen, hout of vergelijkbare materialen
- baksteen wordt niet of slechts beperkt toegepast
- kleuren zijn expressief, maar afgestemd op de omgeving (de oever) alsmede de Sloterplas als geheel

Afb.28: Transparante kiosk met terughoudende, natuurlijke uitstraling (Julianapark Utrecht)

Afb.29: Alzijdig paviljoen met een natuurlijke uitstraling (Café Plein 40-45, Slotermeer)

Afb.30: Terrasmeubilair niet zoals hier buiten opslaan

Afb.31: Transparant en alzijdieg kiosk met terughoudende natuurlijke uitstraling

Locatie 5

Ligging
- de kiosk heeft een ondersteunende functie voor de speeltuin. De architectuur van het gebouwtje is terughoudend

Massa
- bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig
- gebouw is vrijstaand en individueel
- gebouw heeft een plat of paviljoenachtig dak of eventueel een lessenaarsdak

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gebouw heeft een hoofdzakelijk transparant karakter
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel geplaatst
- opbergruimte voor terrasmaterialen (stoelen, tafels etc) is geïntegreerd in de hoofdmassa van het gebouw
- opslag van af te voeren en aangevoerde materialen (karren, kratten etc) vindt inpandig plaats
- indien zonnepanelen worden toegepast, dienen deze te worden opgenomen in de architectuur van het gebouw

Materiaal en kleur
- materialen zijn duurzaam, hebben bij voorkeur een structuur en verouderen mooi
- gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in glas, stucwerk, natuursteen, hout of vergelijkbare materialen
- baksteen wordt niet of in sterk ondergeschikte mate toegepast
- kleuren zijn ingetogen en afgestemd op de omgeving

Afb. 32: Transparante en alzijdig paviljoen (Grand Café Fossa, Bos en Lommer)

Afb. 33: Een eenduidige vorm, die zowel overdag als in de avond in zijn omgeving opvalt

Afb. 34: Sterke samenhang tussen gebouw en terras aan water. Iconisch gevelbeeld (Westlandgracht Amsterdam)

Afb. 35: Krachtige eenduidige vorm. Transparant en eenduidig gevelbeeld

Afb.36: Impressie van de oever vanaf de Sloterplas

Afb.37: Impressie van de oever vanaf Meer en Vaart

9. Kwaliteitseisen Provincie

9.1 Algemeen

Omdat de Zuidwestoever buiten de zogenaamde rode contour ligt, is het toevoegen van bebouwing aan de Zuidwestoever volgens het beleid van de Provincie Noord-Holland in principe niet toegestaan (zie ook par. 2.5). Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Afwijkingen dienen echter door de Provincie Noord-Holland te worden getoetst aan de daarvoor geldende criteria. In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd in hoeverre aan de toetsingscriteria van de Provincie wordt voldaan.

9.2 Bestaande kwaliteiten – openbare ruimte

In essentie is de Zuidwestoever de plek waar het Sloterpark/-plas het centrumgebied van Nieuw-West ontmoet. Het is een parkachtige doch zeer stedelijke ruimte en daarmee van grote meerwaarde voor het centrumgebied als geheel. Het uitzicht op de plas is hierbij bepalend. De verblijfskwaliteit van het gebied wordt versterkt door horecabebouwing toe te voegen. Deze bebouwing wordt zodanig geplaatst dat het zicht over de plas (een belangrijke kwaliteit) niet wordt aangetast. Tevens krijgt het zicht over de plas een nieuwe dimensie door de heuvel op de hoek Meer en Vaart – Lelylaan. Vanaf deze maximaal 10 m hoge berg heeft *iedereen* de mogelijkheid voor een prachtig uitzicht over plas en park.

9.3 Architectuur

De verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing wordt getoetst aan de hand de voor de Zuidwestoever opgestelde welstandscriteria. Deze welstandscriteria zijn gebaseerd op de reguliere criteria voor het Sloterpark uit de Welstandsnota. Op deze manier wordt de nieuwe bebouwing ook in architectonisch opzicht ingebed in zijn omgeving.

9.4 Stedenbouw en ordeningsprincipes van het landschap

Ordeningsprincipe voor de Sloterplas dat sinds de stedelijke vernieuwing wordt gehanteerd, is het concept van de versteende koppen en de groene flanken: de stad manifesteert zich hierbij aan de noord- en de zuidoever. De west- en de oostzijde van de oever blijven hierbij groen (Zie: Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark). Nader inzoomend verdient het beeld van de versteende koppen enige nuancering: het park omsluit wel degelijk de gehele plas, al heeft deze aan de koppen een meer stedelijke uitstraling. Aan de koppen manifesteert zich een 1e en 2e linie: in de 1e linie is hooguit paviljoenachtige bebouwing denkbaar, bebouwing die zich nadrukkelijk voegt in het park waarvan het programma een meerwaarde heeft voor de verblijfskwaliteit van het park. De 2e linie is veel stedelijker, zowel qua schaal, massa als qua programma. In de 2e linie mag een front naar het park worden gemaakt en is in principe iedere vorm van (centrum)stedelijk programma mogelijk. Met de paviljoenachtige horeca- en leisurebebouwing op de Zuidwestoever (=1e linie) wordt nadrukkelijk bij bovengenoemde principes aangesloten.

9.5 Ontwikkelingsgeschiedenis

In de eerste aanleg bestond er geen ruimtelijke en functionele relatie tussen winkelcentrum Osdorpplein en de Zuidwestoever van de Sloterplas. Het winkelcentrum keerde zich van de plas af. De weg Meer en Vaart scheidde ook toen al het centrumgebied van de oever, maar de fysieke afstand tussen oever en winkelcentrum was toen nog veel groter doordat zich tussen het winkelcentrum en Meer en Vaart een enorm parkeerterrein bevond. De enige bebouwing aan Meer en Vaart (Theater De Meervaart) had bovendien zijn entree aan het winkelplein en niet aan de oeverzijde. Daarbij moet echter worden aangetekend dat de oorspronkelijke plannen een nog grotere scheiding tussen winkelgebied en oever tot gevolg zouden hebben gehad: het nooit geheel uitgevoerde Geerbantracé zou immers tussen Meer en Vaart en Zuidwestoever komen te liggen. Vanaf de jaren 80 is het winkelcentrum in stappen uitgebreid. Door met name de uitbreiding op de plaats van het parkeerterrein ontstond er een bescheiden winkelfront aan de Meer en Vaart en werd de ruimtelijke relatie met de plas gelegd. Deze ontwikkeling werd versterkt door de bouw van het Horecaverzamelgebouw in de jaren 00 tegen de Landtong. In de jaren 00 werd ook het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West vastgesteld welke in verdere uitbreiding van het centrumgebied voorziet en het verder uitbouwen van het centrumfront aan de Meer en Vaart. Het versterken van recreatieve betekenis van de Zuidwestoever was onlosmakelijk verbonden met het versterken van de centrumfunctie.

Dit Uitwerkingsplan voorziet (als uitwerking van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West) in het vergroten van de recreatieve en verblijfskwaliteit middels het toevoegen van horeca- en leisurebebouwing. De bestaande kwaliteiten van de oever worden daarmee in samenhang versterkt.
De bovenstaande beschrijving maakt duidelijk dat er in de tijd een ontwikkeling is vanaf een situatie waarin oever en winkelgebied ‘met de rug naar elkaar toestaan’ via steeds sterker wordende samenhang naar synergie, echter zonder daarbij de unieke kwaliteiten van de oever uit het oog te verliezen.

10. Financiën

De financiële aspecten worden apart vertrouwelijk ter besluitvorming aangeboden. Daarin is de grondexploitatie opgenomen. Nu dient beoordeeld te worden in hoeverre in de grondexploitatie wordt voldaan aan de taakstelling, zoals vermeld in de financiële paragraaf van het Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw West. Verder moet in het geval van een tekort op een plandeel dekking voor dat tekort worden aangewezen in een ander gedeelte van het Vernieuwingsplangebied. Het saldo van dit plandeel laat op basis van de gemaakte berekeningen een op nul sluitend beeld zien. De verwachting is dat de betrokken partijen het project conform de taakstelling zoals in de financiële paragraaf van het Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw West (CANW, 2005), zullen realiseren. Het projectdeel wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij de grootste kosten zoveel mogelijk naar achteren toe verplaatst worden. De noodzakelijke dekking wordt gevonden in het te ontwikkelen commerciële gedeelte van het Vernieuwingsgebied.

11. Proces

11.1 Fasering

Reeds voorafgaand aan vaststelling van dit Uitwerkingsplan heeft over een tweetal ingrepen in de Zuidwestoever reeds besluitvorming plaatsgevonden. De speeltuin is reeds aanbesteed en wordt in 2013 opgeleverd. De uitvoering van het Balkon zal in het najaar van 2013 plaatsvinden. Voor de locaties 1, 4 en/of 5 wordt ingezet op ontwikkeling binnen vijf jaar.

11.2 Interim beheer

Interim beheer heeft tot doel het uitwerkingsgebied leefbaar te houden tijdens de vernieuwing.
Voor het uitwerkingsgebied wordt een actieplan Interim Beheer opgesteld.Voor de uitvoeringsfase van de sloop en de maaiveldinrichting, zal voor een goede bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatieplan (BLVC plan) opgesteld worden door de ontwikkelende partijen. Het uitwerkingsgebied vormt de recreatieve zone van het grootste winkelgebied van Nieuw West. Dit stelt specifieke eisen aan het interim beheer, in het bijzonder aan:

- Schoon, heel en veilig: het gebied en de aanwezige horeca is sterk afhankelijk van bezoekersbinding en daarmee van het imago en gevoel van veiligheid en leefbaarheid;
- Bereikbaarheid van het gebied als geheel. Het plangebied ligt langs twee verkeersaders die belangrijk zijn voor de bereikbaarheid van CNW;
- Toegankelijkheid van reeds bestaande horeca en de oever voor zowel bevoorrading als voor bezoekers;
- Overlastbeperking voor bewoners;
- Uitstraling: de Zuidwestoever vormt immers het visitekaartje van CNW. Tijdens de ontwikkeling zal daarom extra aandacht nodig zijn voor de presentatie van de ontwikkeling.

Deze punten worden meegenomen in het BLVC plan.

11.2.1 Fysiek interim beheer

Tijdens de vernieuwing blijven mensen in het omliggende gebied wonen, blijven ondernemers hun bedrijf voortzetten en wordt er nog steeds gebruik gemaakt van de oever. Doel van het interim beheer is om het gebied leefbaar en bereikbaar te houden tijdens de herstructurering. Als algemeen concept kan dan worden gesteld dat het gebied gedurende 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 en is gericht op het schoon, heel en bereikbaar houden van de buurt.

11.2.2 Fasering

Binnen 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

11.2.3 Actoren

Er zijn verschillende partijen betrokken bij de totstandkoming van interim-beheer. In eerste instantie zijn dit het stadsdeel en de ontwikkelaar. Zij zijn bij de totstandkoming van de concrete plannen ook verantwoordelijk voor de financiële dekking van interim beheer. Bij de inhoudelijke totstandkoming van maatregelen worden ook onder andere omwonenden, ondernemers, vastgoedeigenaren, politie en reeds aanwezige horeca-ondernemers betrokken.

11.3 Communicatie en participatie

De basis voor dit Uitwerkingsplan is Osdorp Oever Visie in Hoofdlijnen (OOVH). Over dit plan is in 2008 uitgebreid participatie gevoerd. Vervolgens wordt in het kader van dit Uitwerkingsplan twee keer per jaar overleg gevoerd met bewonersverenigingen (o.a. VVE's) en belangengroepen. Uiteraard wordt dit Uitwerkingsplan ook vrijgegeven voor inspraak.

Tijdens de vernieuwing moet er goed met de betrokken partijen worden gecommuniceerd. Onder andere over wat er gaat gebeuren (zoals sloopwerkzaamheden en bouw), wie er bij betrokken zijn, de planning, de mogelijke overlast, bereikbaarheid, interim beheer activiteiten en bij wie mensen terecht kunnen met vragen. Na goedkeuring van het Vernieuwingsplan CANW 2005 door de stadsdeelraad van Osdorp, is dit uitwerkingsplan de volgende stap. Medio 2013 neemt de stadsdeelraad een besluit over dit uitwerkingsplan. Daarna wordt het plan ter goedkeuring verstuurd naar het college van B&W.

Alvorens uitvoering van de heuvel ter hand kan worden genomen, moet het idee van de heuvel worden uitgewerkt in een landschapsarchitectonisch plan. Omwonenden krijgen de gelegenheid actief in dit proces te participeren.
Dit zal in gang gezet worden, nadat hiervoor opbrengst is gegenereerd uit de erfpachtuitgifte van Locatie 4.

Bijlage 1: WIOR

De WIOR staat voor Verordening Werken in de Openbare Ruimte. In de WIOR is ondermeer geregeld hoe kostenverdeling van om te leggen kabels en leidingen tussen diensten en bedrijven enerzijds en gemeente anderzijds plaatsvindt.

Artikel 24: Verplaatsen van kabel- en leidinginfrastructuur
De vergunninghouder is verplicht om ten aanzien van zijn kabel- en leidinginfrastructuur op eigen kosten over te gaan tot het nemen van maatregelen, waaronder het verplaatsen van de kabel- en leidinginfrastructuur, indien dit nodig is voor het uitvoeren van gemeentelijke werkzaamheden waaronder wordt verstaan het aanbrengen, in stand houden, wijzigen en verwijderen van gemeentewerken en het bouwrijp maken van grond.
In afwijking van het eerste lid komen de kosten geheel of gedeeltelijk voor rekening van de gemeente, als;

a. dat in de nadere regels als bedoeld in artikel 26 is bepaald;
b. een vergoeding in redelijkheid niet achterwege kan blijven.

Artikel 26: Nadere regels herstel, verplaatsing en kostenberekening

Het college kan nadere regels vaststellen over:

c. de wijze waarop de openbare ruimte na afloop van de werkzaamheden wordt hersteld;
d. de wijze waarop de berekening en eventuele verdeling van de kosten voor het herstel van de openbare ruimte worden vastgesteld;
e. welke kosten voor het nemen van maatregelen ten aanzien van kabel- en leidinginfrastructuur voor vergoeding in aanmerking komen en de omstandigheden waarin deze kosten door de gemeente worden vergoed;
f. de wijze waarop bij gecombineerde werkzaamheden de BLVC-kosten wor den verdeeld. Uitgangspunt hierbij is dat ieder de kosten draagt die toe te rekenen zijn aan de eigen werkzaamheden.

Nadere regels WIOR

4.5 Verlegregeling Amsterdam (ex Artikel 26 verordening WIOR)

4.5.1 Afbakening en begripsomschrijving

Deze verlegregeling beschrijft de kosten die de gemeente, ter uitvoering van artikel 24 lid 2a van de verordening Werken in de Openbare Ruimte, aan de kabel- en leidingbeheerder vergoedt voor het uitvoeren van gedwongen verleggingen, waaronder wordt verstaan het nemen van maatregelen, zoals het verplaatsen van kabel- en leidinginfrastructuur, die nodig zijn voor het uitvoeren van gemeentewerken.
Deze verlegregeling geldt voor alle kabel- en leidinginfrastructuur in de openbare ruimte in de gemeente Amsterdam met uitzondering van

- gemeentelijke riolering en toebehoren zoals putten en kolken, deze vallen onder de definitie van gemeentewerk. Verplaatsing hiervan komt voor rekening van de veroorzaker;
- kabel- en leidinginfrastructuur die ligt op basis van een gedoogplicht op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht;
- kabel- en leidinginfrastructuur waar voor een specifieke wettelijke regeling, zoals de Telecommunicatiewet, voorziet in een kostenregeling voor het verleggen hiervan;
- kabel- en leidinginfrastructuur waarvoor een nog niet beëindigde overeenkomst tussen de kabel- of leidingbeheerder en de gemeente voorziet in een kostenregeling voor het verleggen hiervan.

4.5.2 Inspanningsverplichting

De gemeentelijke planvoorbereider en de kabel- en leidingbeheerder spannen zich gezamenlijk in ten einde gedwongen verleggingen zo veel mogelijk te voorkomen door het zoeken naar alternatieven. De gemeentelijke planvoorbereider en de kabel- en leidingbeheerder spannen zich gezamenlijk in teneinde de (maatschappelijke) kosten van gedwongen verleggingen zoveel mogelijk te beperken middels uitvoeringswijze en planning, bijvoorbeeld door rekening te houden met het stookseizoen.

Voor stedenbouwkundige en grote infrastructurele plannen vindt deze afstemming plaats in het Plan vormingsoverleg, gedurende fase 1 en 2 van het Plaberum of PBI. De afspraken over de kostenverdeling van verleggingen worden uiterlijk in fase 3 gemaakt. De gemaakte afspraken en de kosten van benodigde verleggingen worden door de planvoorbereider in het fase 3 besluit verwerkt. Voor overige projecten vindt de afstemming plaats gedurende de voorbereidingscoördinatie, tijdens de wenstracéprocedure. De afspraken over de kostenverdeling van verleggingen worden voorafgaand aan het Definitief Tracé Akkoord (DTA) gemaakt.

Colofon

Uitwerkingsplan Zuidwestoever
Opdrachtgever: Stadsdeel Nieuw-West

Het uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas, de nota van beantwoording en de financiële paragraaf (kabinet) zijn ter behandeling aan de deelraad van stadsdeel Nieuw-West aangeboden en in de vergadering op 29 mei 2013 met een amendement vastgesteld.
Dit amendement betreft de laatste alinea van paragraaf 5.2.

Informatie: Stadsdeel Nieuw-West, directie Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon: 14020
Vormgeving en opmaak: Stadsdeel Nieuw-West, Jan Spaans en Ronald Rijntjes

Redactie: Stadsdeel Nieuw-West

Oplage: 300 exemplaren

Amsterdam, 31 mei 2013

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Bezoekadres Pieter Calandlaan 1 / Postbus 2003 / 1000 CA Amsterdam / **Telefoon** 020 - 25 36 333
www.nieuwwest.amsterdam.nl