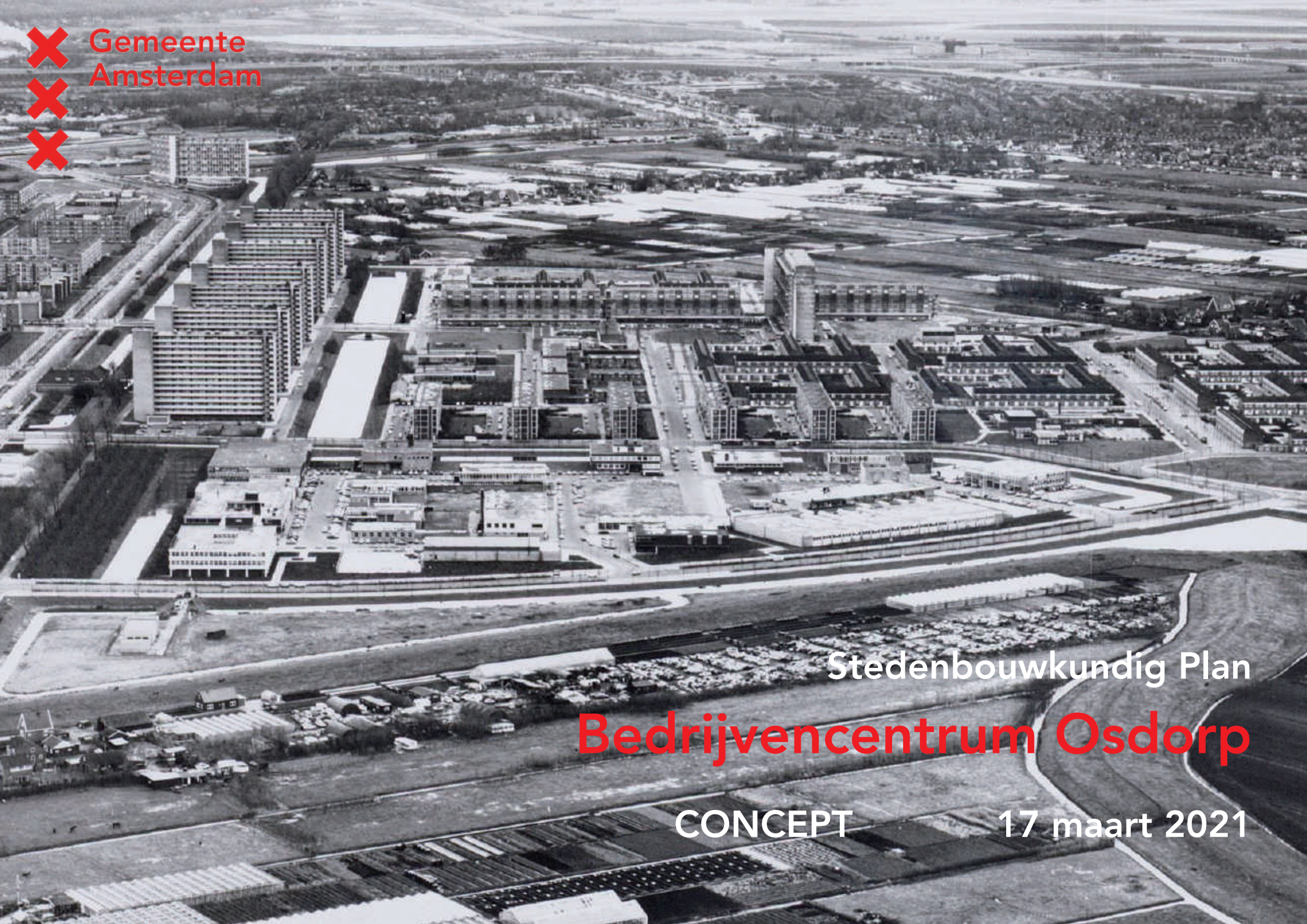


XXXX Gemeente
XXXX Amsterdam



Stedenbouwkundig Plan
Bedrijvencentrum Osdorp

CONCEPT

17 maart 2021

Colofon

Gemeente Amsterdam
Ronald Rijntjes (stedenbouwkundige)

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's

Beeldbank Amsterdam

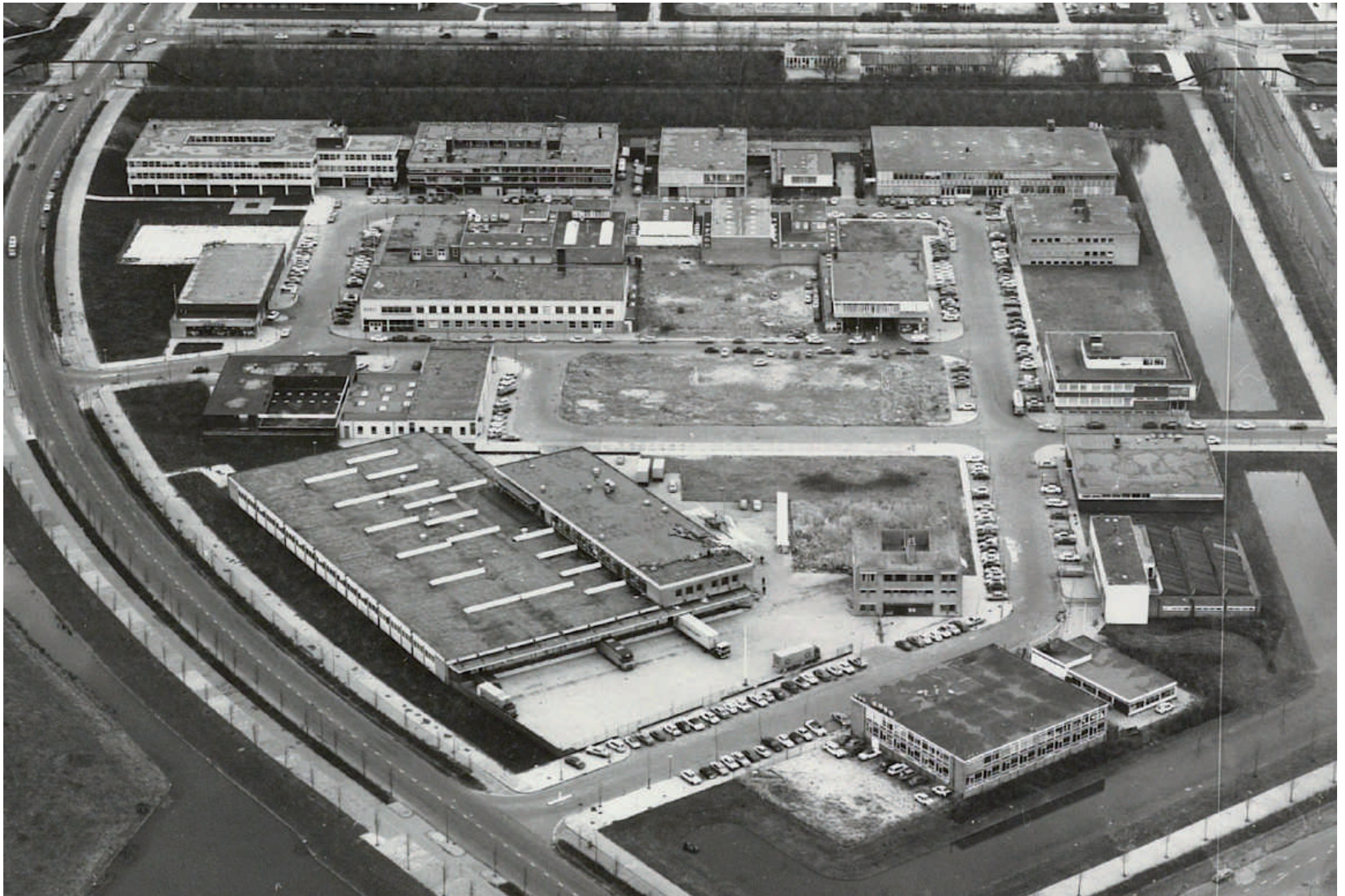
Collectie kaarten & foto's, gemeente Amsterdam
architecten

Alle impressies en tekeningen zijn indicatief en hier kunnen
geen rechten aan ontleend worden.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Context	7
3.	Stedenbouwkundig Plan	10
4.	Duurzaamheid & Milieu	14
5.	Proces, middelen & planning	19



Bedrijvencentrum Osdorp in aanbouw, begin jaren '70

1. Inleiding

Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor het plangebied bedrijvent centrum Osdorp (BCO) in Osdorp, Amsterdam Nieuw-West. Het bedrijventerrein is eind jaren '60 ontwikkelt toen het gebied nog vrij in de polder lag. In de jaren '90 toen de Aker, het woongebied, ontwikkelt werd kreeg het bedrijventerrein een tweede leven en veel aantrekkingskracht. Er ontstond een mix van bedrijven en voorzieningen.

Maar om een bedrijventerrein vitaal en dynamisch te houden is er in 2019 een ruimtelijke verkenning door het BCO gemaakt. Hieruit blijkt dat de bedrijven die er zitten open staan voor ontwikkelingen. Dit zal betekenen dat het gebied intensiever gebruikt zal gaan worden met een nieuwe manier van verdichten.

Hierbij zijn vijf uitgangspunten benoemd:

- Verdichten: Er zijn mogelijkheden voor het verdichten van het gebied door het optoppen van de bestaande gebouwen (hoger dan 15 meter);
- Verbreden: Introduceer nieuwe typologiën in het BCO op het grensvlak van maken, ondernemen en verkopen. Draag zorg voor een mix van functies en levendigheid gedurende de dag en nacht;
- Verbinden: De verbinding met de wijk verbeteren met aandacht voor voetgangers en fietsers en behoudt van ruimte voor de auto en vrachtverkeer op het maaiveld. Introductie van een tweede maaiveld om te verblijven;
- Verduurzamen: De daken van het BCO vergroenen en verder inzetten voor de productie van zonne-energie. Vergroening van het maaiveld met het oog op de bereikbaarheid;
- Verbeteren: Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit & leefbaarheid gaan hand in hand.

Meerdere functies kunnen dan een plek krijgen en de bebouwing zal daarbij een hogere dichtheid krijgen voorzien door te intensiveren.

Proces, fasen en programma

Er is door het BCO en de gemeente een ruimtelijke verkenning voor het gehele plangebied gemaakt. Dit vormt de basis voor het voorliggende plan. Hierin wordt de vernieuwing vormgegeven door het intensiveren van het bedrijventerrein en functies te stapelen.

Fase 1: Dit plangebied betreft het intensiveren van bestaande bedrijfspanden. Er is in 2019 voor dit plangebied een intensieverklaring door het BCO opgesteld en door de ondernemers in 2020 ondertekend.

Fase 2: PM

Fase 3: PM

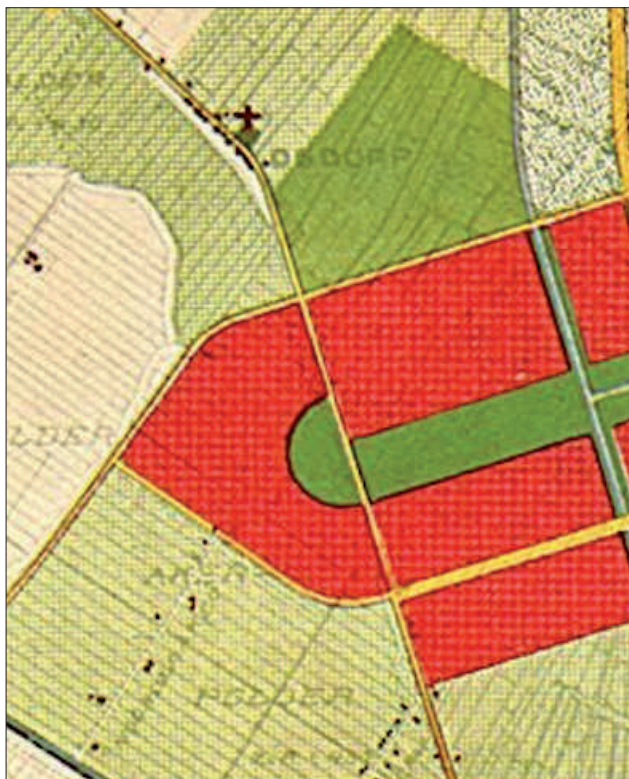
Na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad begint voor het deelgebied fase 1 de uitvoeringsfase van de vernieuwing.

Planvorming

Voor het plangebied is er geen principenota opgesteld. Voorgesteld wordt om direct het stedenbouwkundig plan/investeringsbesluit op te stellen. De reden hiervoor is de voortgang van de vernieuwing van het BCO zodoende versneld wordt.

Bewonersoverleg

Het stedenbouwkundig plan zal tijdens de inspraakperiode aan de buurt, bewoners en belanghebbenden voorgelegd worden.



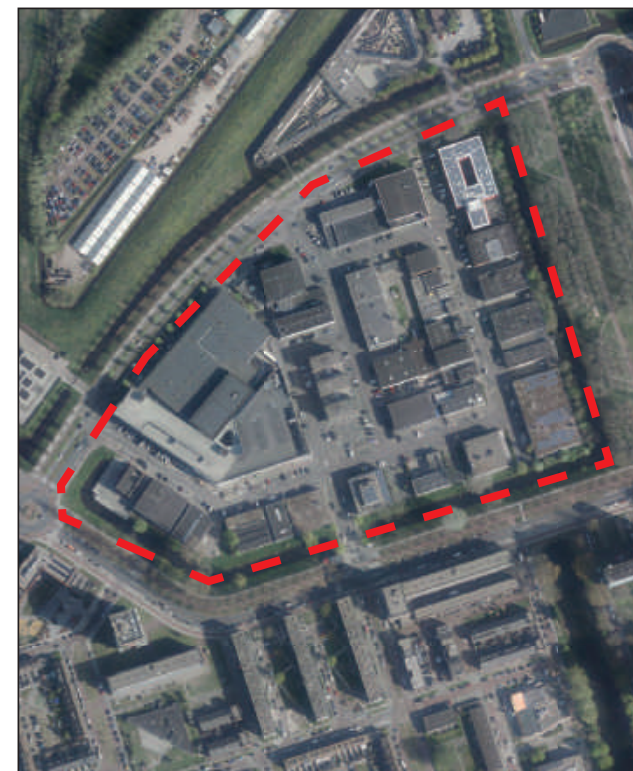
Uitsnede uit het AUP 1937



Situatie Bedrijvencentrum Osdorp, 1965



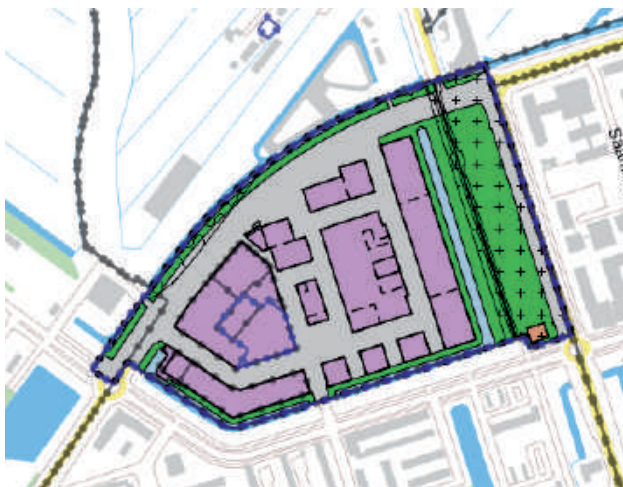
Fragment situatie Bedrijvencentrum Osdorp 2020



Plangebied Bedrijvencentrum Osdorp



Luchtfoto gezien vanuit de Lutkemeerpolder eind jaren '60



Vigerend bestemmingsplan met de bestemming bedrijventerrein-1 en 2

2. Context

Ligging

Het BCO wordt aan de noordkant begrensd door de Ookmeerweg, aan de oostkant de Baden Powellweg, aan de zuid- en westkant de Osdorper Ban. Deze hoofdontsluitingswegen van Osdorp zorgen voor een goede bereikbaarheid van het gebied.

Historie

De polder is opgehoogd met een laag zand, waardoor een nieuwe onbeschreven landschap ontstond. Alleen de groenstructuur ten oosten van het BCO refereert nog aan de oude polderstructuur; hier lag de verbindingsweg tussen de voormalige kernen Osdorp en Sloten.

De eerste bebouwing op het Bedrijvencentrum Osdorp dateert uit het einde van de jaren zestig als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Het gebied is ontwikkeld als tabula rasa. De locatie heette toen nog 'Keurenplein-gebied'. Het was gelegen aan het westelijke uiteinde van Amsterdam, met Westgaarde als laatste rustplaats. In het gebied vestigde zich een distributiecentrum van de C&A en andere logistiek- en maakbedrijven.

In de jaren negentig breidde de stad sterk uit. De Aker werd een nieuwe woonwijk. De Ookmeerweg kreeg een aansluiting op de A9. Amsterdam Nieuw-West werd op heel veel plaatsen vernieuwd met ruim 30.000 nieuwe woningen. Het 'Keurenplein-gebied' kreeg in 2002 een facelift met nieuwe bestrating. Het kreeg ook de nieuwe naam: Bedrijvencentrum Osdorp, kortweg BCO.

Het BCO ligt nu op een aantrekkelijke, goed bereikbare locatie, omringd door woonwijken en de Tuinen van West. Veel van de oude bedrijfsnamen zijn verdwenen, hun gebouwen zijn gebleven en



omgebouwd tot broedplaatsen, kleine kantoren, wooneenheden. De gunstige ligging maakte het BCO aantrekkelijk voor publieksfuncties, zoals detailhandel, horeca, zalencentra e.d.

Die transitie ging niet vanzelf. In 2009 richtten ondernemers de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp op. Dat had een bittere noodzaak: op dat moment stond maar liefst 53% van de gebouwen leeg. Door intensieve onderlinge samenwerking nam de leegstand heel snel af; nu ligt deze onder de 5%. Veel van de oude bedrijven zijn inmiddels verdwenen en vervangen door nieuwe spelers. De gebouwen zijn veelal omgebouwd tot kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, retail of kantoren.

Verbindingen

Aan de noordzijde van het BCO loopt de Ookmeerweg, aan de zuidzijde de Osdorperban. Beide wegen zijn onderdeel van de hoofdontsluitingswegen van Nieuw-West. Met het OV is het gebied bereikbaar met bus 63, deze loopt van Station Lelylaan naar De Aker. Tram 1 begint bij Amsterdam Centraal en heeft als eindhalte Dijkgraafplein, deze ligt op loopafstand van het BCO een grote variëteit in gebouwen. Veel van de oorspronkelijk gebouwen van het BCO zijn in de loop van de jaren (intern) verbouwd. Hierdoor is een scala aan gebouwen in omvang en functies ontstaan: van een groot retailcentrum met internationale ketens tot een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw met diverse zelfstandige creatieve ondernemers. De meeste gebouwen hebben 2 à 3 bouwlagen een uitgestrekt maaiveld waar de auto centraal staat

Bijna 50% van het oppervlakte van het gebied is onbebouwd. Vrijwel alle ruimte op het maaiveld, zowel publiek als privaat, is openbaar toegankelijk en verhard. Hierdoor is er vrij baan voor de auto, vrachtverkeer en andere activiteiten

van ondernemers. Je vindt er reclame-uitingen, geparkeerde auto's, zeecontainers of (tijdelijke) stalling van allerhande items.

Cultuurhistorie

Binnen het gebied zijn een drietal bedrijfspanden aangewezen als hoogwaardige kwaliteit en hebben een Ord-2 waardering vanuit de Cultuurhistorische waarde bepaling. Het gaat hierbij om de panden aan het Keurenplein 9, Ingelandenweg 1 en 2. Hier wordt in het stedenbouwkundigplan rekening gehouden. Door deze panden te behouden om de historie van het gebied te laten zien.

Kaders

Relevante kaders voor deze opgave zijn;

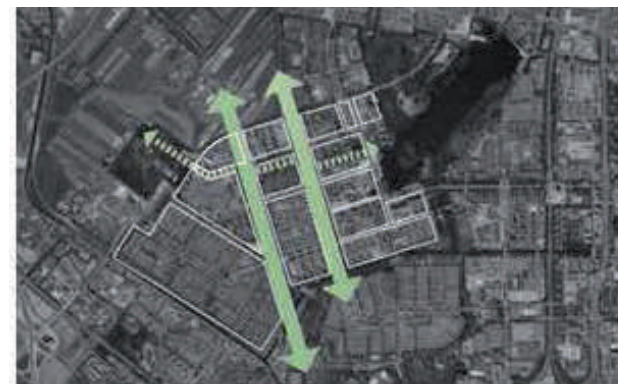
- Bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (2013)
- Nota Cultuurhistorie NW (Erfgoedverordening) (2013)
- Koers 2025 - Ruimte voor de Stad 2015)
- Schoonheid van Amsterdam (CRK) (2016)
- Routekaart Klimaatneutraal 2050 (2020)
- Nota Parkeernormen (2017)
- Nota Fietsparkeren (2018)
- Circulair 2020 – 2025 (2020)

Sociale veiligheid

Overdag is er voldoende reuring binnen het gebied. In de avonduren is dit gebied niet geheel veilig te benoemen. Wel is er camera-beveiliging. Dit kan verbeterd worden door meer zichtlijnen toe te voegen in het gebied. Waardoor er meer relatie met de omliggende gebieden ontstaat.

Eigendomsverhoudingen

Het projectgebied is in eigendom van verschillende partijen, waaronder de verschillende bedrijfs eigenaren en gemeente Amsterdam.



Groene verbindingen



Onsluitingswegen in het gebied



Omliggende voorzieningen

Richtlijnen Bedrijventerreinen

Uitgangspunten

De gemengde bedrijventerreinen zijn in zichzelf besloten gebieden, die in hoofdzaak vlak tegen of buiten de ring liggen. De verkaveling is in de regel rechttoe rechtaan met individuele gebouwen en enkele ensembles die in de rooilijn staan langs rechte wegen. De gebouwen hebben meestal een eenvoudig opgebouwd volume van één of twee lagen met een plat dak of flauw hellende kap. Veel achtererven zijn in gebruik voor stalling en opslag. De bouwmassa en architectonische uitwerking variëren per gebouw. Er zijn weinig bijzondere elementen of accenten. De detaillering en het materiaalgebruik zijn bij de oudere terreinen vooral functioneel, bij de recente bebouwing is meer aandacht geschonken aan het detailniveau en is het materiaalgebruik verfijnder.

Waardering

De waarde van deze terreinen ligt voornamelijk in hun functioneren.

Op een enkel historisch gebouw na zijn er nauwelijks cultuurhistorische waarden.

Criteria

Plannen

worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitsel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per kavel is er één hoofdmassa;
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte;
- gebouwen in de rooilijn plaatsen;
- representatieve en publieksfuncties naar de straat richten;

- dockshelters niet direct aan de openbare ruimte plaatsen, maar terugliggend of aan de achterzijde;
- opslag en stalling achter de bebouwing situeren.

Massa

- gebouwen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden zonder grote onderlinge contrasten of maken deel uit van een ensemble;
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa;
- gebouwen hebben een onderbouw van één of enkele bouwlagen met een plat of flauw hellend dak;
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding;
- uitbreidingen tegen het hoofdvolume plaatsen (geen aanbouwen aan aanbouwen, deze zo nodig vergroten in dezelfde vorm en architectuur).

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd met accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies;
- entreepartijen en kantoren vormgeven als accent;
- gevels aan de straat zijn in beginsel voorzien van ramen;
- op recente terreinen en in herstructureringsgebieden maakt de detaillering deel uit van de architectonische uitwerking;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen, plaatmateriaal, staal, aluminium met glas of beton;
- grote vlakken hebben een zichtbare structuur
- kleuren zijn gedekt zonder grote onderlinge contrasten;
- materialen en kleuren van aanbouwen en bijge-

bouwen zijn afgestemd op het hoofdvolume.

Netwerken

- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits hiërarchie in stand blijft;
- Alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd;
- Toepassen Bomentaal Nieuw-West;
- Straatprofielen zijn asymmetrisch.

3. Stedenbouwkundig Plan

Doordat het bedrijvencentrum zichzelf wil profileren van de omliggende gebieden met de daarbij aanwezige voorzieningen is men vanuit het BCO gaan nadenken hoe dit tot een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden. Hiervoor kan bestaand vastgoed opnieuw ontwikkeld worden door functie te gaan stapelen. In dit stedenbouwkundig plan is de mogelijkheid getoond waar deze verdichting kan plaatsvinden binnen het gebied. Hierdoor wordt niet alleen massa toegevoegd, maar zal de openbare ruimte ook van hoogwaardige kwaliteit worden ingevuld.

3.1 Bedrijvencentrum Osdorp

Het BCO is omzoomd met enkele groenstructuren. In het noorden wordt het BCO begrenst door de S106. Hier ervaar je het 'einde van Amsterdam'. De groenstructuur ten westen van het BCO volgt de historische route tussen de voormalige kernen Osdorp en Sloten en is een van de hoofdgroenstructuren van het AUP. In de oost-westrichting kruist een van de secundaire groenstructuren van het AUP het BCO. voorzieningenclusters

De Tussen Meer is de belangrijkste as met voorzieningen tussen het Dijkgraafplein en het Osdorplein. Het BCO is verbonden met het Dijkgraafplein via de Ingelandenweg. De Osdorper Ban en het centrum de Aker (met Tuincentrum Osdorp) vullen deze voorzieningenclusters aan met elk hun eigen profiel.

Ruimtelijke stedenbouwkundige uitgangspunten

- Nieuw-West kent een sterk raamwerk bestaande uit een groen-blauw netwerk en de belangrijke hoofdinfrastructuur. Deze vormen zowel verbinders als 'scheiders' (in de richting haaks hierop);
- De infrastructuur kent een sterke hiërarchie,

waarbij de secundaire/lokale wegen erg zijn afgekeerd van de hoofdweg (weinig verbindingen met de hoofdweg, laat staan kruisingen);

- Het raamwerk vormt de structuur en bepaalt de leesbaarheid van het gebied;
- De barrière werking van de hoofdstructuur moet waar kan verminderd worden;
- Binnen het raamwerk van wegen en de groen-blauw structuur bevinden zich velden (wijken). Deze zijn opgebouwd uit ensembles van ruimtelijke eenheden die de samenhang binnen de buurt vormen.

Op basis hiervan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald:

- De groenstructuur rondom het gebied kan op bepaalde plekken tussen de gebouwen het gebied in komen. Op die manier wordt het groene raamwerk en daarmee de leesbaarheid en inbedding van de bebouwing in zijn omgeving versterkt. Dit zorgt voor een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Voor de bebouwing worden de voorgevelrooilijn gesitueerd aan de straat. en de achterrooilijn van het groen.

Bouwhoogtes en rooilijnen

Aan de randen en in het centrum van het bedrijvencentrum zijn er kansen om deze plekken te verdichten. En meer ruimtelijke kwaliteit te geven. Hier kunnen functies gestapeld worden en het gebied een nieuwe impuls geven. Aan de zuidkant is bebouwing met 3 tot 5 lagen mogelijk. Aan de oostkant 6 tot 8 lagen en in het middengebied 1 tot 4 lagen. Door de verdichting biedt dit de mogelijkheid om een groene zone te introduceren in het centrum van het gebied. Hier kan ontmoeting plaatsvinden.

In de nieuwe ontwikkeling zal er circa 93.311 bvo toegevoegd worden. In het totale gebied zal er dan circa 141.579 m2 bvo bedrijfsvloer gerealiseerd zijn. Dat is een toename van circa 39.581 m2 bvo ten opzichte van het bestaande 101.998 m2 bvo.

Voor de inpassing van de blokken spelen nog een aantal aspecten een rol:

- Waar mogelijk worden bestaande gebouwen gecombineerd met de nieuwbouw;
- De entrees van de blokken zijn gesitueerd aan de ontsluitingsweg;
- Het zijn alzijdige bouwblokken;
- Parkeren op eigen terrein, eventueel halfverdiept;
- Duurzaam ontwerp;
- Gestapelde functies die een toevoeging zijn voor het gebied;
- Doorzichten tussen de gebouwen naar de omliggende bestaande woonwijken en groen;
- Hoogwaardige openbare ruimte;
- Levendige plinten.

Programma

Bij de verdichtingsopgave is het mixen van diverse soorten bedrijven en leisure mogelijk. Dit om het gebied te onderscheiden van andere bedrijfsterreinen in de nabije omgeving. Er ontstaat een dag- en avond aanbod, waardoor het gebied ook in de avonden levendig is.

Detailhandel en maatschappelijke functies

- Een plek bieden voor een huis van de wijk;
- Culturele instellingen;
- Leisure in de vorm van bijvoorbeeld een bowlingcentrum, klein theater, speelparadijs;
- Aanvullende functie voor bewoners;
- Ruimte voor creatieve broedplaatsen.



Parkeren

Parkeren auto

Er is op dit moment geen parkeerregime in het plangebied. In het bestemmingsplan zal er een parkeereis worden gesteld voor parkeren op eigen terrein

Het huidige parkeernormenbeleid voor bedrijven (uit: Nota Parkeernormen Auto) stelt dat; Bij nieuwbouw geldt de norm voor parkeren op eigen terrein voor 30m² 0,1 parkeerplaats per m², bij 30-60m² geldt 0,3 parkeerplaats per m² en bij woningen groter dan 60m² geldt de norm 0,6 parkeerplaats per m². Er zal geen vergunning op straat worden verstrekt.

In de buurt wordt veel informeel geparkeerd rondom de het bestaande kantoorpand in de aanliggende straten. Er geldt nog geen parkeerregime in deze buurt. De huidige parkeerdruk is 75% in de avond. De OV ontsluiting is optimaal, Bus .. rijdt door de buurt en de tram is op loopafstand te bereiken. Er is tevens een parkeergarage in het projectgebied.

Parkeren Fiets

Het fietsparkeren dient op het eigen terrein gerealiseerd te zijn. Er wordt daarom uitgegaan van voldoende fietsparkeerplaatsen op het maaiveld van het eigen terrein conform bouwbrief. Conform de vastgestelde Nota Parkeernormen voor fietsen en scooters, wordt per m² kantoor/bedrijfsruimte van de totale ontwikkeling 0,5 fietsparkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte gefaciliteerd.

3.2. Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte is het van belang dat de aansluiting van de bedrijfsgebouwen prive-openbaar helder is. De panden dienen goed bereikbaar te zijn voor bezoekers en werknemers. Er dient goede toegankelijkheid te zijn voor

langzaamverkeer en voetgangers. Waarbij er plek is voor groenvoorzieningen en ontmoetingsplekken.

In de volgende fase van het plan openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met voldoende ruimte voor o.a. parkeren, leidingen, oplaadpunten, fietsparkeren (incl. bakfietsen en scooters), klimaatadaptiviteit, waterberging en ondergrondse afvalcontainers. Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het beleid Puccini Rood. In de Puccinimethode is een visie opgenomen voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze is ook voor het plangebied van toepassing.

Watercompensatie

Aangezien het aantal m² verhard oppervlak toeneemt (.....) zal er watercompensatie moeten plaatsvinden. Deze toename zal in de omgeving en in het peilgebied van het plangebied dienen te worden gerealiseerd. Deze realisatie is onderdeel van het project.

3.3. Beeldkwaliteit

De nieuwbouw zal moeten aansluiten in de bestaande context. Het moet voldoen aan de eisen die gesteld zijn aan de Schoonheid van Amsterdam en de Nota Cultuurhistorie. Daarnaast dient de bebouwing van hoogwaardige en passende kwaliteit te zijn. Er worden nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen toegevoegd in verticale manier. Hierbij zal het in materialisering moeten passen in de bestaande context.

3.4. Welstand - de schoonheid van Amsterdam 2016 (september 2016)

In de Nota 'De Schoonheid van Amsterdam' zijn de criteria opgenomen, aan de hand waarvan wordt gekeken of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De bouwplannen worden getoetst aan dit kader. De volgende hoofdstukken in de nota zijn relevant:

- hoofdstuk 8, pagina 204 en 205

De locatie maakt formeel deel uit van een gebied waarvoor het welstandniveau 'gewoon' geldt. Dit zijn gebieden, waar het beleid inzet op beheer van de bestaande kwaliteit en is het welstandsbeleid ondersteunend aan de gangbare kwaliteit van het gebied. Het plangebied behoort tot het 'ruimtelijk systeem' AUP en Post-AUP (gebied 6).

Voor een effectieve sturing en resultaat is de totale keten van kwaliteitsbegeleiding essentieel: stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, bouwaanvraag, supervisie en welstandstoetsing. Architectonische kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, programmering van de plint, verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en duurzaamheid zijn onderdelen van de integrale ruimtelijke kwaliteit.

Zowel beeldkwaliteit als programmatische invulling, met name van de plint, is daar onderdeel van. In het gebied is een supervisor actief. Hij fungeert als voorportaal richting welstand en hij doet dit door middel van het schrijven van een preadvies. Het is verplicht om de verschillende ontwerpfasen aan de supervisor voor te leggen.

3.5. Nota Cultuurhistorie Nieuw-West (2013)

De Nota Cultuurhistorie is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld. De doelstelling van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West is om de hooggewaardeerde architectonische objecten en stedenbouwkundige structuren van de Westelijke Tuinsteden te beschermen zonder daarbij de stedelijke ontwikkeling en de stedelijke vernieuwing in het bijzonder op slot te zetten. De nota bevat richtlijnen hoe om te gaan met cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen en formuleert verschillende beschermingsregimes die per gebied in mate van bescherming kunnen variëren.

De Cultuurhistorische Waarderingskaart Nieuw-West vormt de basis voor het erfgoedbeleid binnen Amsterdam Nieuw-West en bepaald deze verschillende beschermingsregimes. De kaart is gebaseerd op:

- 'Waarderingskaarten AUP-gebieden 2013'
- Ordekaart uit de 'Cultuurhistorische Verkenning 2007, Dorpskern Sloten en Osdorperweg'.
- Ordekaart uit de Welstandsnota Slotervaart



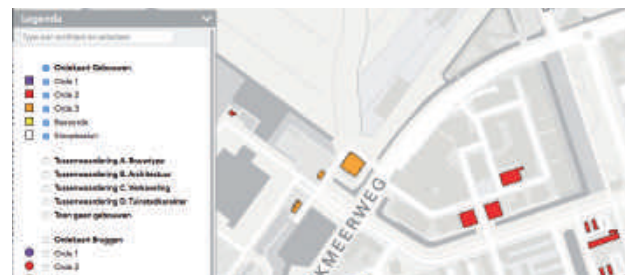
Kaart Nota Cultuurhistorie

BEBOUWING AUP-GBIEDEN	
Beschermingsregime Object	
	Orde 1 en/of Architectuur Top (Monumentwaardig)
	Stedenbouw Top
Beschermingsregime Buurt	
	AUP Tuinstad Uitzonderlijk
	AUP Tuinstad Bijzonder
	AUP Tuinstad Standaard
	AUP Basis

(2004).

Er zijn in totaal vier beschermingsregimes op buurtniveau van toepassing waarvoor richtlijnen voor vernieuwing zijn geformuleerd. Dit zijn respectievelijk: AUP Tuinstad Uitzonderlijk, AUP Tuinstad Bijzonder, AUP Tuinstad Standaard en AUP Basis. De richtlijnen voor de regimes zijn zo geformuleerd dat ze van 'streng' naar 'mild' aflopen. Wat in een streng regime mag, wordt in de minder strenge regimes per definitie ook toegestaan. Het Bedrijvencentrum Osdorp hoort in de beschermingsregime AUP Tuinstad Basis. Dat leidt tot de volgende richtlijnen voor bebouwing:

- Bebouwing heeft een individueel karakter;
- Nieuwbouw situeren in samenhang met de historische verkavelingsrichting;
- Behoud bestaande doorzichten vanaf wegen naar achterland;
- Bebouwing blijft minimaal twee meter uit de oeverlijn;
- Ruimte tussen bebouwing in Oud-Osdorp handhaven;
- Binnen de dorpskern Oud-Osdorp de rooilijn handhaven;
- Bouwplannen voldoen aan de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2013.



Welstandscriteria

Daarnaast geeft de Cultuurhistorische Waarderingskaart Nieuw-West het groene, blauwe en grijze Raamwerk (de zogenaamde Schotse Ruit) weer. Deze is ontleent aan de studie De Groene Kracht van Ytje Feddes e.a., de Groenvisie Nieuw-West en aanvullend onderzoek.

De richtlijnen voor de omgang met het groene, blauwe grijze netwerk op lagere schaalniveaus hangt af van het beschermingsniveau op buurtniveau. Hoe hoger de waarden op buurtniveau zijn, hoe richtinggevoender de richtlijnen zijn. Voor het Bedrijvencentrum Osdorp zijn dat:

- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaande slotenpatroon blijft in hoofdlijnen gehandhaafd;
- Verkavelingsrichting is leidend bij nieuwe ontwikkelingen;
- Hoogteverschillen (o.a. kades, dijken, polders) blijven zo veel mogelijk in tact;
- Behoud van groene oevers van de sloten, een houten beschoeiing kan wel;
- Aandacht voor boombeplanting rondom (nieuw aan te leggen) grootschalige bedrijfsgebouwen of -terreinen;
- Nog bestaande bruggen worden niet door een dam vervangen; aanleg brug heeft voorkeur;
- Kavels mogen niet geheel verstenen (bebouwing en verharding);
- Vóór de voorgevelrooilijn dient minimaal 50% van het erf groen te blijven;
- Inheemse, historisch voorkomende boomsoorten toepassen.

De Nota Cultuurhistorie is met het vaststellen van de Erfgoedverordening Amsterdam op 16 december 2015 opnieuw bekrachtigd.

4. Duurzaamheid & Milieu

Bodem

De hoogstens matige verontreinigingen welke op de onderzoekslocatie zijn aangetroffen vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dergelijke diffuse matige verontreinigingen zijn inherent aan ophooglagen. Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Ecologie & Natuurinclusief bouwen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur of Ecologische Hoofdstructuur. In het plan is een goed en gezond vestigingsklimaat voor mens en dier wenselijk. Een mogelijkheid is broedkasten in de gevels te integreren voor de huismus, spreeuw en gierzwaluw en verblijfplaatsen voor de vleermuis.

Een van de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam is het versterken van de biodiversiteit in de stad. Natuurinclusief bouwen en groen toevoegen aan de openbare ruimte dragen beide bij aan leefbare stad voor dier en mens. De kavel ligt tegen een watergang aan en in de nabijheid van een groen strook. Met deze ligging kan de invulling van de kavel als een natuurverbinding bijdragen door het ontwikkelen van groen op kavels, gevels en daken.

Groen draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en het klimaatbestendig maken van ontwikkelingen. Het is wenselijk om op enige wijze

op de kavel of in het gebouw voor veel, intensief en hoogwaardig groen toe te passen. Dit kan in de vorm van binnenterreinen, gevels en daken. Niet alleen de flora is van belang maar ook de fauna. De ontwikkelende partij licht in het plan toe hoe omgegaan wordt met natuurinclusief bouwen.

De ingepaste natuurmaatregelen moeten aansluiten op de omgeving van het terrein en zowel de biodiversiteit in als de klimaatbestendigheid van de hoogbouwkavel helpen te verhogen. Het terrein moet niet alleen voor mensen zijn ontworpen maar ook planten en dieren moeten de mogelijkheid krijgen er op/aan/in te leven. Het Amsterdamse handboek 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen' van Blokker en Timmermans (2018) kan als inspiratiebron dienen.

Natuurwaarden

Er zal een Quickscanrapport, naar effecten op natuurwaarden, worden uitgevoerd. Bij de uitvoering van het plan is het volgende aandachtspunt van belang: Uitvoering van werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied bij voorkeur in het najaar en in ieder geval niet in het voorjaar. Verder wordt verder voorgesteld om de natuurwaarden in het plangebied te verbeteren door aandacht te besteden aan het creëren van plekken voor hollenbroeders (vogels die in hollenbroeden) en toepassing van gevelbegroeiing.

Flexibel en circulair bouwen

Amsterdam wil in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 volledig circulair zijn. Adaptief en demontabel bouwen en het gebruik van klimaatneutrale, biobased, en hernieuwbare materialen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. Bij de ontwikkeling

van nieuwe gebouwen in het plangebied dagen we de ontwikkelaars uit op dit duurzaamheidsthema. Circulair bouwen bestaat hier uit twee onderdelen: flexibel ontwerp en materiaalgebruik.

Voor de bebouwing is een slim ontwerp belangrijk voor een langere levensduur. Een van de aspecten van slim ontwerpen is een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen. Voor de gebouwplinten wordt om deze reden uitgegaan van een verhoogde bruto verdiepingshoogte van 4 meter, zoals opgenomen in het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan, zodat uitwisselbaarheid van functies in de toekomst mogelijk blijft.

Bij circulair bouwen worden de gebouwen zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming. Het hergebruik van materialen voor een transformatiegebied is vaak een uitgangspunt. Partijen worden uitgedaagd om de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van gebouwen tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en eventueel de sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. Door een grondstoffenpaspoort toe te passen kan het gebruik van duurzame materialen worden gestimuleerd en de transparantie worden vergroot. De onderstaande eis met betrekking tot materiaalgebruik is (landelijk) vastgesteld:

- Een minimale MPG-score van $\leq 0,8$
De wettelijk verplichte MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieube-

lasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) en om nieuwbouwwoningen. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik is. Marktpartijen worden daarom ook uitgedaagd om tot een zo laag mogelijke MPG-berekening te komen.

In geval er wordt gekozen voor het gebruik van hout, wordt er alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. In het beeldkwaliteitsplan komen veel verschillende materialen aan bod. De ontwikkelingen kunnen gebruik maken van de laatste kennis over houtbouw. Het is een robuuste manier van bouwen die goed past in het beeldkwaliteitsplan. Ook de toepassing van biobased bouwmaterialen kan hierin een rol spelen. Materialen als staal en beton zijn minder duurzaam en zouden in mindere mate toegepast moeten worden. Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink.

Watercompensatie & Waterhuishouding

Indien er meer dan 1.000 m² verharding toegevoegd wordt ten opzichte van de huidige situatie is watercompensatie noodzakelijk.

Conclusie is dat er meer dan 1.000 m² verharding wordt toegevoegd en zal hier in de uitwerking van het plan gekeken moeten worden waar watercompensatie in het peilgebied te realiseren valt. In het plangebied is er geen wateroverlast bekend.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie omvat onderwerpen als rainproof, hitte en droogte. Door klimaatverandering zal het

vaker warm en droog zijn terwijl korte maar zware buien druk uitoefenen op de bestaande riolering. Deze ontwikkelingen vragen ook om een bijdrage op particulier terrein.

Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen zoals beschreven in de Amsterdamse Hemelwaterverordening. Op het platform Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl) wordt dit nader toegelicht en ter inspiratie verscheidene voorbeelden aangereikt. Een verscheidenheid van oplossingen is hierbij mogelijk (dak, gevel, waterzuilen, waterkelders), waarbij een combinatie met andere opgaven voor de hand ligt (koeling gebouw, benutting hemelwater voor bevoeiing van groenvoorzieningen of toiletspoeling).

De binnentuinen van de voorgenomen ontwikkelingen hebben een belangrijke functie in het tegengaan van hittestress. De inrichting van een binnentuin met hoogwaardig kwalitatief vegetatie draagt ook bij aan de mate van regenbestendigheid van de kavel.

Duurzame mobiliteit

Voor het halen van de ambitie om vanaf 2030 alleen nog uitstootvrije mobiliteit toe te staan moeten duurzame vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. In het bouwbesluit is sinds 10 maart 2020 het onderstaande opgenomen met betrekking tot laadpalen bij parkeerplaatsen op de kavels zelf.

Voor de te realiseren parkeervakken geldt:

1. Minimaal 10% moet zijn voorzien van een laadpaal (en bijbehorende borden voor het alleen parkeren van elektrische voertuigen);
2. 20% moet elektrisch zijn voorbereid, maar hoeft nog geen laadpaal te hebben (wel

leiding en aansluitcapaciteit);

3. 100% van de parkeervakken moet zijn voorbereid door middel van kabelgoten, en de technische ruimte is groot genoeg voor alle aansluitingen).

Naast deze verplichtingen is de ambitie fietsgebruik te stimuleren. Fietsen is gezond, draagt bij aan schonere lucht en aan een leefbaar en bereikbaar Amsterdam. Het is dan ook belangrijk om goed toegankelijke fietsparkeerplekken met voldoende (inpandige) ruimte voor scooters en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers te realiseren. Deze en andere normen en richtlijnen zijn opgenomen in de nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter'.

Duurzame Energie

Conform 'Amsterdam Aardgasvrij' en de Wet VET (Voortgang energietransitie) is bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegestaan. De nieuwbouwwoningen vallen in het concessiegebied voor stadswarmte. Contractueel is hierbij vastgelegd dat woningen in het plangebied worden aangesloten op het warmtenet. Er zal met de concessiebeheerder onderzocht worden of er alternatieve (laagtemperatuur) watersystemen mogelijk zijn. De gemeente Amsterdam heeft als doel om de CO₂-uitstoot met 55% terug te dringen in 2030 en met 95% in 2050. Daarnaast streeft de stad naar 100% gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn uitgewerkt in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Voor nieuwbouw betekent dit dat er wordt ingezet op zeer goed geïsoleerde, en het liefst energieleverende gebouwen, die ook optimaal profiteren van de zon, zodat dit vanzelf al zorgt voor een prettig woonklimaat. Onderstaande eisen gelden hiervoor:

Nieuwbouw moet voldoen aan de BENG-eisen

Vanaf 1 januari 2021 wordt de energieprestatie van nieuwbouw bepaald aan de hand van de nieuwe BENG-normering (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) conform de NTA 8800. In plaats van één EPC-norm worden bij de BENG normen gesteld aan: de energiebehoefte (BENG 1), het primair fossiel energieverbruik (BENG 2) en het aandeel van hernieuwbare energie (BENG 3). Aandachtspunt is dat deze hernieuwbare energie op het eigen perceel opgewekt moet worden. Inschrijvende partijen worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op alle drie de onderdelen.

Nieuwbouw moet voldoen aan de TOjuli grenswaarde

Door de goede isolatie van nieuwbouwwoningen ontstaat er het risico op oververhitting in de zomer. Voor woningen zonder koelmogelijkheid wordt een grenswaarde gesteld aan de temperatuuroverschrijdingseis, TOjuli . TOjuli staat voor Temperatuur Overschrijding (in) juli en is een indicator waarmee per oriëntatie van het gebouw inzicht wordt gegeven in het risico op oververhitting. De grenswaarde per 1 januari 2021 is: 1,20. Hiermee wordt hittestress ook een integraal onderdeel van een gebouwonwerp en de keuze voor een energiesysteem.

Aardgasvrij & Warmtenet

Gemeentelijk en landelijk beleid schrijven aardgasvrije nieuwbouw voor. De agenda duurzaamheid wil warmte uit andere, duurzame bronnen betrekken. Het bedrijvencentrum Osdorp valt in het concessiegebied voor stadswarmte. Contractueel is hierbij vastgelegd dat panden in het plangebied worden aangesloten op het warmtenet. Er zal met de concessiebeheerder onderzocht worden of er alternatieve (laagtemperatuur) watersystemen mogelijk zijn.

Grondwater

De lage grondwaterstand -1,40 meter, heeft impact op de keuze voor bepaalde soorten groen. Advies is om in de openbare ruimte hier rekening mee te houden indien de grondwaterstand niet wordt aangepast.

Specifieke selectiecriteria waar op ingezet kan worden voor tender fase 2

- Inzetten op een zo laag mogelijke BENG en TOjuli score. Het verlagen van energiegebruik, en het stimuleren van duurzaam energiegebruik en opwekking dragen allen bij aan de doelstellingen van aardgasvrij en energieneutraal 2050. De grenswaarde voor de TOjuli per 1 januari 2021 is: 1,20. Hiermee wordt hittestress ook een integraal onderdeel van een gebouwonwerp en de keuze voor een energiesysteem.
- Inzetten op het gebruik van duurzame materialen die passen bij de uitstraling van het gebied. Dit kan worden bereikt door een open uitvraag op MPG-score toe te passen. Hiermee wordt bijgedragen aan de circulaire doelstelling van 2050.
- Gezien de ligging van de ontwikkeling biedt de transformatie kansen om met groen en natuurmaatregelen de biodiversiteit in de stad te versterken en tegelijkertijd de stad klimaatadaptief te maken, het hitte-eiland effect te verminderen en bewoners te stimuleren tot beweging. Hiervoor kan er een open uitvraag worden gedaan op de natuurinclusiviteits-score, met een minimum van 30 punten. Naast een ingevuld puntensysteem dient de ontwikkelaar de kwaliteit en diversiteit van maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit en toekomstbestendigheid van de omgeving toe te lichten in een groenplan. Deze maatregelen dragen bij aan de doelstellingen geformuleerd op de Routekaart Klimaatneutraal 2050.

Drempelwaarden (wettelijk beleid of eisen)

Hemelwaterverordening:

1. Een hemelwaterberging:
 - a. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m2 bebouwd oppervlak;
 - b. loost maximaal 1 liter per m2 bebouwd oppervlak per uur op een openbaar riool; en
 - c. is na 60 uur leeg.
2. Een hemelwaterberging met hergebruikstelsel:
 - a. heeft ten minste een capaciteit van 90 liter per m2 bebouwd oppervlak;
 - b. loost maximaal 1 liter per m2 bebouwd oppervlak per uur op een openbaar riool;
 - c. is na 60 uur voor ten minste 30% leeg; en
 - d. leegt het restant op basis van het gebruik van het hergebruikstelsel.
3. Voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste uit het eerste lid, onder a.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op een vergunningsvrij bouwwerk met een groen dak.
5. Het geborgen hemelwater wordt in de ondergrond geïnfiltreerd. Als dat niet of maar deels mogelijk is, kan in het openbare riool worden geloosd.
6. Het hemelwater dat na toepassing van het eerste, tweede of derde lid niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of op de openbare ruimte.

Laadpalenbeleid bouwbesluit:

- Minimaal 10% moet zijn voorzien van een laadpaal (en bijbehorende borden voor het alleen parkeren van elektrische voertuigen);
- 20% moet elektrisch zijn voorbereid, maar hoeft nog geen laadpaal te hebben (wel leiding en aansluitcapaciteit);
- 100% van de parkeervakken moet zijn voorbereid door middel van kabelgoten, en de technische ruimte is groot genoeg voor alle aansluitingen).

Kabels & Leidingen

Er liggen diverse kabels en leidingen in het plangebied. Bij ontwikkeling van het gebied wordt rekening gehouden met de ligging van deze kabels en leidingen en de positie van de nieuwbouw en het ramen van verleggingskosten.

Geluid

Het plangebied is geluidbelast door het verkeerslawaaï op de Ookmeerweg, de Osdorper Ban en de Baden Powellweg. Voor geluidsgevoelige bestemmingen zal dan een geluidsonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Afvalinzameling

De gemeente wil het scheidingspercentage voor huishoudelijk afval omhoog brengen van 19% in 2013 naar 65% in 2020. Daarvoor zijn gemeentelijke richtlijnen voor nieuwbouwprojecten in de maak. De essentie van het nieuwe beleid is dat bewoners hun glas, papier, plastic, karton en blik dichtbij de woning kwijt kunnen in ondergrondse containers, en het dan resterende afval ergens in de wijk kunnen brengen. Het is de bedoeling dat ook grofvuil naar een inzamelpunt wordt gebracht. Er zullen nieuwe locaties voor ondergrondse afvalinzamelingspunten worden gerealiseerd. Dit zal onderdeel worden van het plan voor de openbare ruimte.

Monumenten en Archeologie

Monumenten & Archeologie Amsterdam ziet geen aanleiding om voor het plangebied een cultuurhistorisch onderzoek te laten uitvoeren. In de Wet op archeologische monumentenzorg (Wamz) is opgenomen dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat leidt tot bodemverstoring, verantwoordelijk is voor de planologische en de financiële inpassing van archeologisch onderzoek. Voor de huidige gebouwen in het plangebied geldt dat er nog geen vastgestelde orde/cultuurhistorische waarde n zijn toegekend

Cultuurhistorische waarden

Er is door Monumenten en Archeologie een onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarden in het gebied. Hier is verder geen cultuurhistorische waarde aangetroffen.

Luchtkwaliteit

De planontwikkeling zal meer bedrijfsfuncties kunnen toevoegen in het gebied. De verwachting is dat de luchtkwaliteit gelijk zal blijven door verwachte verkeerstoename.

Externe veiligheid

In plangebied zijn geen externe veiligheidscontouren van bedrijven, transportroutes gevaarlijke stoffen of hoge druk aardgasleidingen.

Luchthavenindelingsbesluit

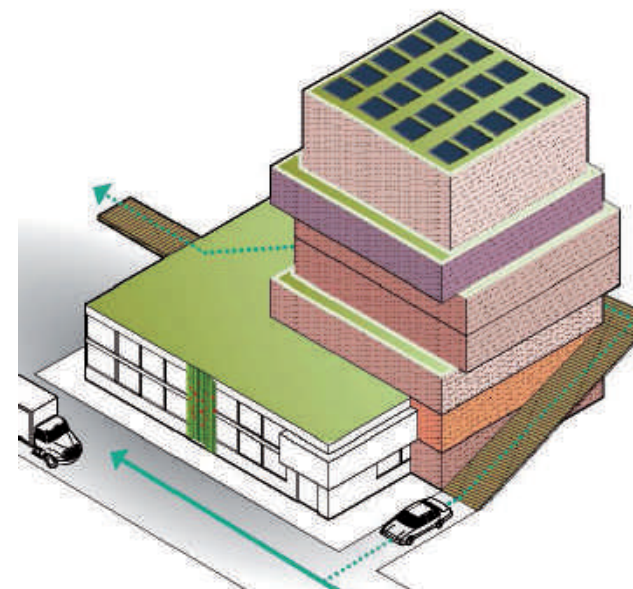
Met de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol in 2003 (LIB 2003) zijn ruimtelijke beperkingen opgelegd aan de omgeving van Schiphol. In het LIB zijn beperkingen opgenomen voor geluidsgevoelige bestemmingen om mensen die wonen rondom Schiphol te beschermen tegen geluidshinder en externe veiligheidsrisico's. Dit plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde "20Ke gebied". Toekomstige ondernemers zullen door de woningcorporatie/ontwikkelaar vooraf en actief worden geïnformeerd over mogelijke geluidshinder.



Het huidige BCO



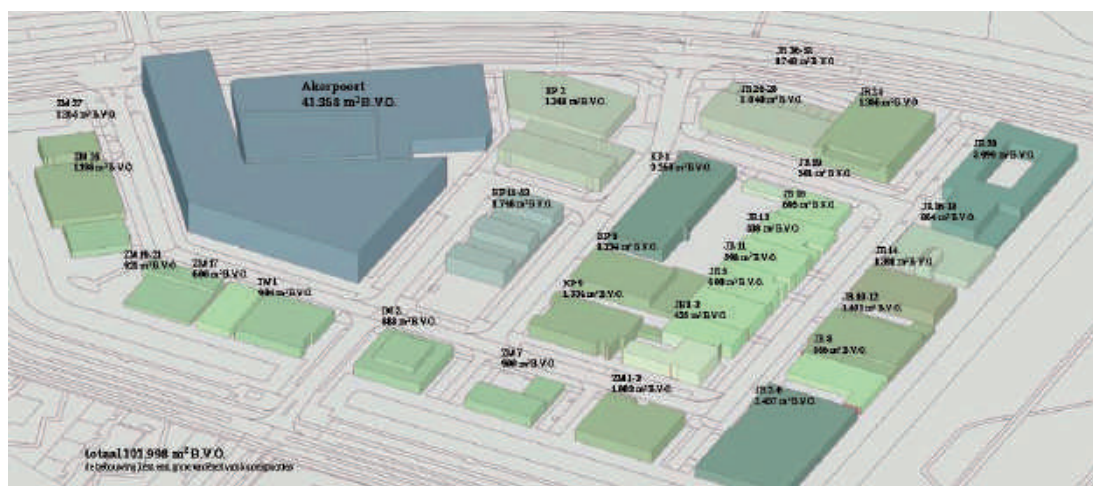
De entree van het BCO vanaf de Ingelandenweg



Verticale bedrijfsgebouwen, de nieuwe vorm van functiemenging



Mogelijke fasering binnen het gebied



Aantal bestaande vierkante meters bruto vloeroppervlak



Aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak in de nieuwe situatie

5. Proces, middelen en planning

Juridische voorbereiding

Het voorgestelde plan wijkt af van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenscentrum Osdorp (2013). Er zal dan een uitgebreide procedure volgen bij het indienen van de vergunningaanvraag.

Financiële uitvoerbaarheid

Het stedenbouwkundig plan is niet doorgerekend. De bijbehorende financiële paragraaf en de risicoanalyse zijn kabinet.

Planning besluitvorming

Het besluitvormingsproces ziet er als volgt uit:

1. Inspraak

PM

2. Nota van beantwoording

Na de inspraakperiode worden de inspraakreacties vastgelegd in een Nota van Beantwoording. De eventuele aanpassingen van het stedenbouwkundig plan worden daarin benoemd en doorgevoerd in het plandocument zelf.

3. Bestuurlijke besluitvorming

PM

Communicatie

De omgeving wordt via verschillende kanalen geïnformeerd over de plannen voor het gebied. Naast informeren is er ook sprake van consultatie en dialoog met de omgeving doormiddel van een informatieavond. Tijdens de informatieavond krijgen omwonenden en ondernemers informatie over het stedenbouwkundig plan. Reacties worden in de vorm van een verslag verzameld en als bijlage toegevoegd aan het concept stedenbouwkundig plan. Officiële bezwaren zijn gebundeld en voorzien van een reactie via een nota van beantwoording.

Participatie

Voor het stedenbouwkundig plan wordt een informatieavond georganiseerd. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, kunnen omwonenden/ ondernemers mee denken over het verdere ontwerp voor de openbare ruimte. Voor het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte volgt ook een informatie- en inspraakavond.

Beheer openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte bestaat uit een goede inrichting en goed beheer. Dit zijn geen twee op zichzelf staande elementen. De inrichting bepaalt of er goed beheer kan worden uitgevoerd en de mate van beheer is toonaangevend voor de uitstraling van de inrichting. Om tot een goede inrichting te komen is het daarom van groot belang bij het ontwerpen rekening te houden met toekomstig beheer (en handhaving). Dit wordt "beheerbewust ontwerpen" genoemd. Na oplevering wordt een gebied aan de beheerder, stadsdeel Nieuw-West overgedragen. De inrichting dient, ook na overdracht aan het stadsdeel, te passen bij de middelen die voor onderhoud worden gereserveerd.

Bereikbaar, toegankelijk & bruikbaar

Bij het uitgeven van de werkterreinen voor de ontwikkeling is een normale bereikbaarheid het Bedrijvenscentrum Osdorp in de nabijheid goed te regelen zonder aanvullende maatregelen. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt een plan opgesteld, waarin de eisen voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC-plan) tijdens de uitvoering worden vastgelegd.

