



**Voorlopig ontwerp openbare ruimte
deelgebied Pieter Braaijweg
Werkstad Overamstel**

Colofon

Opdrachtgever:

Auteur:

Versie dd.:

Informatie

Website:

Grond en ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam

04-06-2025

www.amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

Inhoud

Voorlopig plan openbare ruimte deelgebied, Pieter Braaijweg, Werkstad Overamstel / 2025-06-04

	Inleiding	2
1	Gebiedscontext	4
	- bestaande situatie	
	- stedenbouwkundig kader	
2	Uitgangspunten	6
--	visie	
	- programma	
	- ontwerpuitgangspunten	
3	Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte	12
	- verkeer (auto, fiets, voetgangers, parkeren auto en fiets)	
	- materialen (Puccini, afwijkend, afwatering, peilmaten, etc.)	
	- groen (bomen, bomen, plantvakken, etc.)	
	- water (steigers, drenkelingentrap, hellingbanen, toegangstrap)	
	- waterberging (wadis, afwateringsrichting, etc.)	
	- ligplaatsen woonboten (walkasten, looplanken, etc.)	
	- ecologie (bovengronds, fundering kademuur, deksloof, FUP, etc.)	
	- kabels en leidingen; wenstracé	
	- verlichting & terrassen	
	- voorzieningen (afvalinzameling, afzetpaaltjes, hekken, etc.)	
4	Deelgebieden	22
	- rondom Kavel 1	
	- onderdoorgang	24
	- tussen BMW en Kavel 3	24
	- ligplaatsen woonboten	26
	- kop insteekhaven	28
5	Beheer	

Inleiding

In 2017 heeft de gemeente Ouder-Amstel de *Ruimtelijk-economische visie* vastgesteld met de titel *Werkstad OverAmstel*, het gebied dat op dat moment bekend stond als Amstel Business Park Zuid: het gebied globaal gelegen ten zuiden van de bocht in de Amstel, tussen de A2 en de spoorlijn Amstelstation-Duivendrecht.

Het gebied ten zuiden van de A10 verkleurt langzaam van een traditioneel bedrijventerrein naar een 'werkstad', waarin een divers pallet aan bedrijven en kantoren een plek vindt. G-Star, The Joan en DPG Media zijn hiervan een voorbeeld, net als de kleinschalige bedrijfsnieuwbouw op de Pieter Braaijweg. De transformatie van het gebied vraagt om ingrepen in de openbare ruimte. Daar wordt in dit ontwerp vorm aan gegeven voor het deelgebied Pieter Braaijweg.

De ruimtelijk-economische visie heeft de ambitie om het gebied deel van de stad te maken, als schakel in het economische stelsel. Het gebied bestaat uit een verzameling gebieden die verschillen in condities, gebruik en dynamiek. De visie geeft hoofdlijnen waarbinnen het gebied zich tot 2040 kan ontwikkelen.

De visie is uitgewerkt in *Richtlijnen voor Ontwikkeling* (2019). Deze bieden handvatten voor de transformatie van werkgebied naar een gemengd stedelijk gebied. De richtlijnen geven inzicht in programma's, bouwhoogtes, dichtheden etc. die vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal wenselijk zijn om het gebied te transformeren naar Werkstad Over- Amstel. Eind 2021 heeft de gemeente Ouder-Amstel het derde document vastgesteld dat kader stellend is voor de ontwikkeling van Werkstad OverAmstel: *het beeldkwaliteitsplan voor bebouwing en openbare ruimte*.

Met deze documenten biedt de gemeente het kader voor nieuwe ontwikkelingen en de zo gewenste kwaliteitsimpuls. De werkstad moet dag en nacht prettig zijn om te verblijven en doorheen te wandelen of fietsen. Herinrichting van de openbare ruimte is hiertoe een belangrijk

middel. Belangrijke locaties waar verloedering wordt tegengegaan zijn bijvoorbeeld de metrohaltes, maar ook de Duivendrechtsevaart waar de kadebebouwing van de woonboten het beeld bepaalt. Daarbij hoort ook de ambitie om meer openbare ruimte te maken, hekken te verwijderen en de toegankelijkheid te vergroten. Voor fietser en voetganger kan langs de Duivendrechtsevaart een nieuwe autoluwe route worden gemaakt tussen het metrostation Overamstel en Spaklerweg. Het deel van deze route tussen het viaduct A10 en de Spaklerweg ligt in het deelgebied Pieter Braaijweg.

Als eigenaar van de openbare ruimte is de gemeente Amsterdam verantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie en het beheer van de openbare ruimte. Met het schetsontwerp voor de herinrichting van het deelgebied Pieter Braaijweg wordt de beoogde kwaliteitsimpuls in concreet inrichtingsplan uitgewerkt.





huidige situatie Duivendrechtsevaart met uitzicht op drukkerij DPG



huidige situatie Pieter Braaijweg langs de insteekhaven met bedrijven



huidige situatie kop insteekhaven met twee ligplaatsen woonboten



huidige situatie kop Duivendrechtsevaart met drie ligplaatsen woonboten

1 Gebiedscontext

Bestaande situatie

Het deelgebied Pieter Braaijweg ligt ten zuiden van de A10 en wordt begrensd door de Duivendrechtsevaart, het talud van de snelweg en de Spaklerweg. De Pieter Braaijweg is voor het autoverkeer de enige ontsluitingsweg van het gebied. Zowel autoverkeer als langzaam verkeer maken gebruik van deze straat. Het profiel van de straat is functioneel. Aan de zijde van de Duivendrechtsevaart kent de straat verschillende profielen, met zowel langsparkeren als haaksparkeren. Langs de kade ligt een groenstrook met bomen afgescheiden van de rijweg.

Het westelijke deel van de Pieter Braaijweg is een gebied dat volop in transformatie is. Het gebied bestaat uit verschillende kavels, die op den duur één samenhangend geheel moeten gaan vormen en die wat betreft maat en schaal ten opzichte van de andere bebouwing aan de Pieter Braaijweg een nieuw elan aan dit gebied zal geven.

Voorbeeld hiervan is het gebouw BMW & MINI. De hoogte maakt het gebouw goed zichtbaar vanaf de snelweg. Rondom het gebouw bevindt zich nauwelijks openbare ruimte. Het gebouw staat dicht op de kade en de straat.

Ten zuiden van BMW & MINI ligt Kavel 1. Deze kavel is altijd onbebouwd geweest en diende als gemeentewerf van de gemeente Amsterdam. Kavel 1 wordt herontwikkeld met een multifunctioneel gebouw *De Centrale* met kleinschalige werkruimtes, restaurant en parkeergarage in de eerste vier bouwlagen en een hotel in de hoogbouw. Voor deze ontwikkeling wordt kademuur rond de kavel vernieuwd.

Ten oosten van Kavel 1 ligt Kavel 2 aan de Pieter Braaijweg en de insteekhaven. Deze kavel was ook in gebruik als gemeentewerf, maar is recent herontwikkeld met zes kleinschalige bedrijfsgebouwen met een eigen architectuur en typologie.

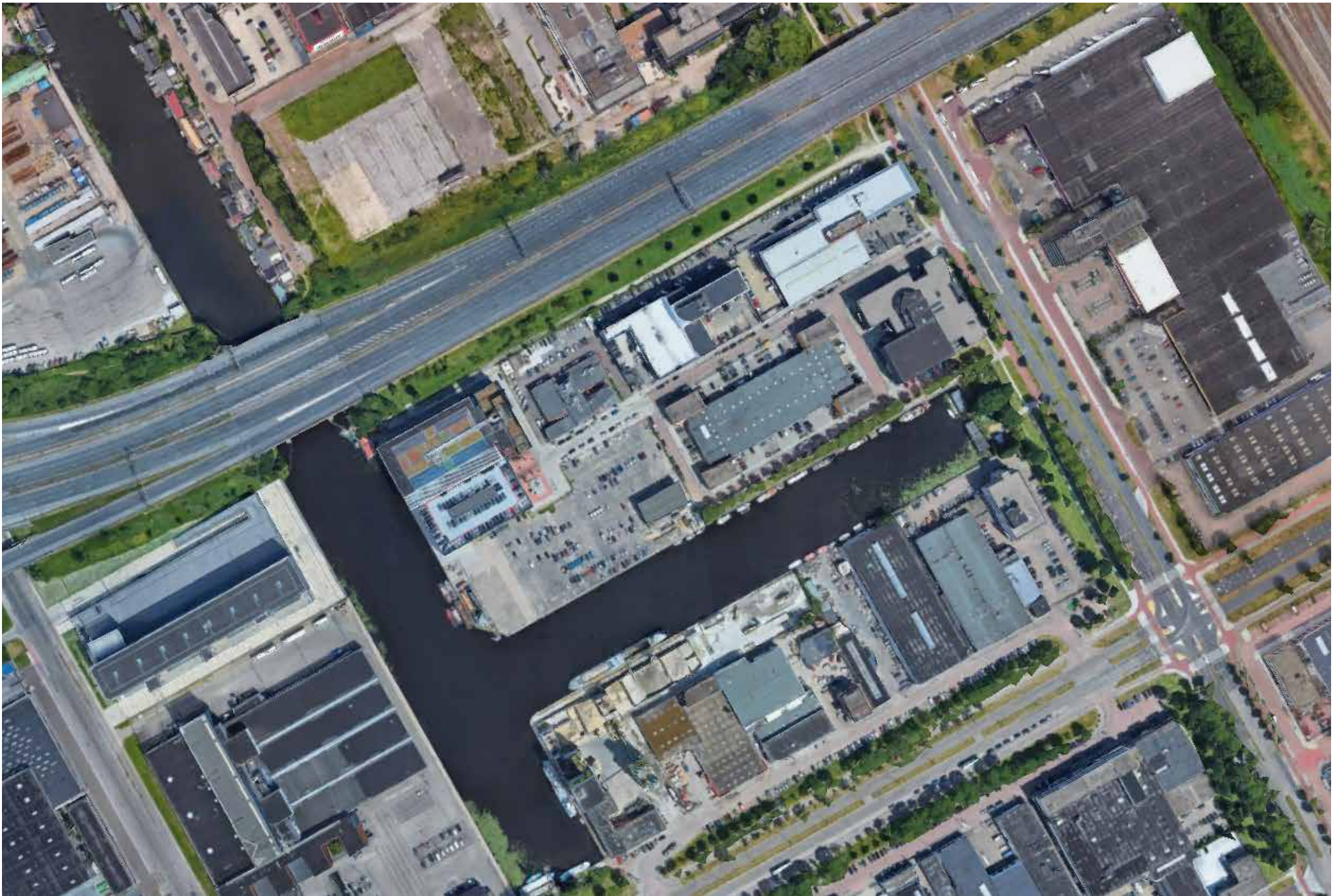
Ten noorden van Kavel 2 en ten oosten van het BMW

& MINI, aan de snelweg, ligt kavel 3. Hier staat op dit moment nog een bedrijfsgebouw met parkeerterrein van de gemeente Amsterdam. Op termijn wordt de kavel herontwikkeld.

De overige bebouwing kenmerkt zich door de aanwezigheid van vooral autobedrijven. De kavels zijn grotendeels ingericht met parkeren en bestaan overwegend uit tweelaagse bebouwing, functioneel georganiseerd ten dienste van een optimale bedrijfsvoering.

Ten noordwesten van BMW & MINI bij het A10-viaduct over de Duivendrechtsevaart ligt een woonboot. De ruimte rondom de boot is in gebruik als tuin.

In de Visie, de Richtlijnen en het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Ouder-Amstel zijn de algemene uitgangspunten voor Werkstad OverAmstel en de meer specifieke uitgangspunten voor deelgebied Pieter Braaijweg beschreven wat betreft de (her)inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk worden deze samengevat beschreven. De uitgangspunten voor het ontwerp openbare ruimte bestaan naast het beleid van de gemeente Ouder-Amstel uit het beleid van de gemeente Amsterdam voor openbare ruimte, zoals het Beleidskader Puccinimethode.



luchtfoto plangebied Pieter Braaijweg / huidige situatie

2 Uitgangspunten

Ruimtelijk-economische visie

Om *Werkstad Overamstel* een intensiever, toekomstbestendig onderdeel van de stad te laten worden zijn een aantal aanpassingen nodig. De hoofdstraten en het water hebben de potentie uit te groeien tot de stedelijke dragers: de entrees, de hoofdstructuur en de kwaliteitselementen van de werkstad. Het netwerk moet herkenbaarder worden gemaakt en worden uitgebreid om transformatie en verdichting de komende decennia te kunnen accommoderen

De werkstad moet dag en nacht prettig zijn om te verblijven en doorheen te wandelen of fietsen. Herinrichting van de openbare ruimte is hiervoor een belangrijk middel. Belangrijke locaties waar verloedering moet worden tegengegaan zijn bijvoorbeeld de metrohaltes, maar ook de Duivendrechtsevaart waar de kadebebouwing van de woonboten het beeld bepaald. Daarbij hoort ook de ambitie om meer openbare ruimte te maken, hekken te verwijderen en de toegankelijkheid te vergroten.

Richtlijnen voor ontwikkeling

In de *Richtlijnen voor ontwikkeling* zijn onder meer de volgende uitgangspunten voor duurzame stedelijke ontwikkeling opgenomen om van Werkstad Overamstel een aantrekkelijk en leefbaar gebied te maken:

- Maak leefbare en klimaatadaptieve openbare ruimte en gebouwen;
- Meer straten, groene straten, ruimte om water te bergen en aantrekkelijke verblijfsplekken. waarmee de belevingswaarde en ecologische verbindingen van de Amstelscheg naar de Werkstad wordt gehaald;

- Om wateroverlast te voorkomen kan de openbare ruimte bij nieuwe ontwikkelingen tenminste 75 mm regenwater per uur verwerken.
- Rondom de vaart is alle openbare ruimte gericht op het water en is het een prioriteit de kades openbaar te maken. Dit zal niet in één keer gebeuren omdat de kades nog grotendeels door bedrijven in gebruik zijn;
- De koppen aan de vaart zijn plekken waar een initiatief gewenst is om de plek te activeren.

Positionering straten

- Zo goed mogelijk aansluiten op bestaande routes;
- Toegankelijk maken en verbinden aantrekkelijke plekken: openbare kades en routes naar water;
- Routes bij voorkeur aan twee zijden actief, dus niet langs de dijken van spoor en snelweg;
- Voor de nieuw aan te leggen doorgaande straten naar het water wordt een maat van minimaal twintig meter voorgesteld. Bestaande gebouwen kunnen soms aanleiding zijn om op specifieke smaller te moeten gaan. Dwarsstraatjes die geen doorgaande functie vervullen, hebben een minimale maat van vijftien meter breed. Deze kunnen ook uitsluitend voor langzaam verkeer zijn;
- Openbare kades en nieuw aan te leggen straten dwars op het water bieden ruimte voor groen;
- Er zijn twee manieren waarop een fietsbrug zou kunnen worden toegevoegd: over de insteekhaven of over de hoofdvaart, een brug over de insteekhaven heeft hierbij de voorkeur. Wat het meest kansrijk is hangt af van betonfabriek Mebin. Zolang de betonfabriek er zit en gebruik maakt van de kades en transport over water, is een brug niet haalbaar;





luchtfoto plangebied Pieter Braaijweg / huidige situatie

Groen in de openbare ruimte

- Ruimte voor groen op de kades en langs de hoofdinfrastructuur;
- Ruimte voor groen in de straten dwars op het water;
- Ecologisch Groen aanplant en beheer van spoor- en snelwegtaluds;
- Voeg verblijfsplekken toe zoals een bankje, of een mooie boom. Deze werken als rustpunt in de stad;
- Zoek de combinatie op tussen herkenbare plek en publiek programma;

Beeldkwaliteitsplan

De toekomstige buitenruimte van Werkstad OverAmstel is met zorg ontworpen, passend bij een samenhangende beeldtaal. De buitenruimte maakt van het huidige bedrijventerrein een Werkstad: een plek waar werken samen gaat met wonen en ontspannen. Dit betekent dat de menselijke maat wordt geïntroduceerd, zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte. Ruimtelijk en programmatisch wordt verblijfskwaliteit toegevoegd aan de buitenruimte. De buitenruimte geeft houvast en oriëntatie binnen het gebied. Er wordt een afleesbaar onderscheid gemaakt tussen de verschillende profielen binnen het gebied. De vergroening en materialisatie van de buitenruimte geldt als belangrijk middel bij het aanbrengen van dit onderscheid.

Bij de transformatie van de Werkstad gaan verdichting en vergroening hand in hand. In de overwegend stenige omgeving van de huidige Werkstad zorgt vergroening van de buitenruimte voor een beter microklimaat. De herinrichting van de buitenruimte vermindert de hittestress en verbetert de waterberging. Daarnaast wordt bij het inrichten van de buitenruimte bewust omgegaan met de impact op de biodiversiteit.

De aanplant versterkt de biodiversiteit. Insectvriendelijke, gevarieerde beplanting verbetert de soortenrijkdom, waarmee de belevingswaarde en ecologische verbanden van de Amstelscheg naar de Werkstad wordt gehaald.

Schegprikkers

De Schegprikkers markeren met name de oost-west georiënteerde profielen en maken de nabijheid van de Amstelscheg voelbaar in de Werkstad. Het zijn ecologische corridors die Amstelscheg en Werkstad met elkaar verbinden met ruigere beplanting zoals te vinden in de Amstelscheg. Pionierssoorten, struikgewassen, hoge grassen en wilde bloemen geven samen een onaangeharkt, wild en natuurlijk karakter aan de berm en taluds. Ze geven vorm aan de identiteit van de Werkstad als groen adres aan de Amstelcorridor, waar stevige bebouwing gepaard gaat met een stevige groenstructuur. Het Scheggroen transformeert het hoofdzakelijk door infrastructuur gedomineerde landschap tot een ruig groen gebied. De expliciete groenstructuur levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van het microklimaat van de openbare ruimte; de ruim aanwezige infrastructuur krijgt een prettige verblijfskwaliteit en zachtere uitstraling. Langs ventwegen en in de binnengebieden kent het scheggroen een kleinere schaal met een meer menselijke maat. Op plekken waar de schegprikkers infrastructuur kruist, zoals Spaklerweg, Duivendrechtsevaart, Joan Muyskenweg en de A2 worden bij herinrichtingen faunapassages en faunauittrede (FUP) passages opgenomen.

Stadsstraten

De koppen van de vaart zijn bijzondere plekken aan de Spaklerweg en Van der Madeweg, oriëntatiepunten en ontmoetingsplekken. De groenstructuur van de stadsstraten heeft een meer stedelijk en aangeharkt karakter dan de schegprikkers. De beplanting en bestrating zijn zorgvuldig ontworpen. Het profiel heeft een formeel karakter met

een heldere, ritmische beplanting. De laanstructuur blijft behouden en wordt waar nodig versterkt. Een duidelijke begrenzing in de beplantingsvakken zorgt voor strakke lijnen. Er is een duidelijk onderscheid tussen onder- en bovenbeplanting waarbij er vrij zicht blijft op ooghoogte. De bomen in de laan hebben een hoge kroon op vaste hoogte. Differentiatie in boomsoorten om de biodiversiteit te vergroten is wenselijk. De onderbeplanting is goed onderhouden en zorgt voor een aantrekkelijk beeld door de seizoenen heen.

Vaarten

Het stedenbouwkundig weefsel van de Werkstad ontleent haar oriëntatie in grote mate aan de vaarten. De Duivendrechtsevaart geldt als bijzondere recreatieve verbinder. Met name de oostzijde is een belangrijke fietsroute in wording. Daarnaast is de vaart een aantrekkelijke verblijfs- en woonplek. Aan de oostzijde is de kade tevens ligplaats voor woonboten. De kade wordt hier vrijgemaakt van privétuinen, zodat er publieke ruimte ontstaat. De westzijde is nu nog voor een groot deel geprivatiseerd, bij ontwikkeling wordt de kade stukje bij beetje openbaar. Dit tweeledige karakter wordt vertaald naar een asymmetrisch profiel met een formele, stedelijke kade met verkeersverbinding aan de oostzijde en een informele, groene oever aan de westzijde. Op deze wijze weerspiegelt het profiel het gebruik van het aangelegen programma. De vaarten en kades functioneren als doorgaande verbindingen en zijn daarom een eenduidig en herkenbaar.

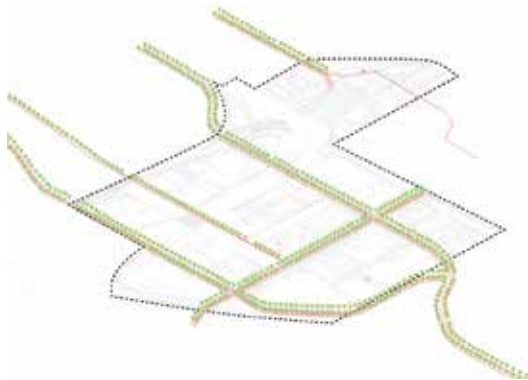
Binnengebieden

De binnengebieden omvatten deels bestaande straten zoals de Pieter Braaijweg en de Ellermanstraat, en deels uitgegeven gebied dat zal transformeren naar publieke ruimte. In de Richtlijnen voor ontwikkeling is per deelgebied het minimale aantal straten aangegeven dat nodig is om de gebieden niet alleen goed bereikbaar te maken,



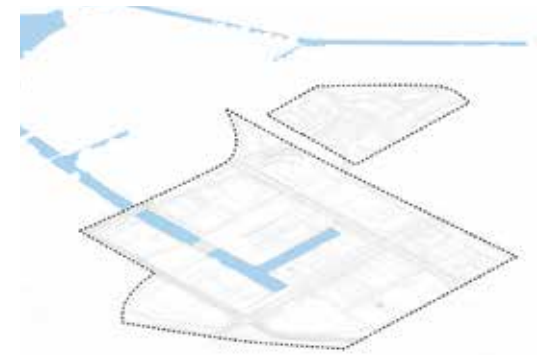
1 Schegprikkers

Ruige groene profielen maken de nabijheid van de Amstelscheg voelbaar



2 Stadsstraten

De stadsstraten vormen de representatieve publieke hoofdasen



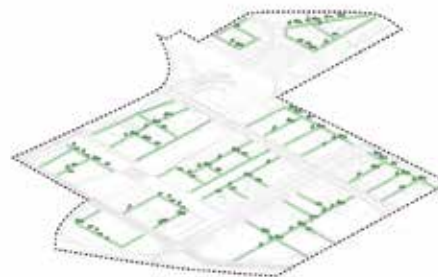
3 Vaarten

De Duivendrechtsevaart als drager van het gebied



4 Binnengebieden

De menselijke maat in het stedelijk netwerk van de Werkstad



5 Kavels

Verdichting en vergroening in balans in de private buitenruimte



6 Oriëntatiepunten

Markante punten voor oriëntatie en gebiedsmarketing

Bron afbeeldingen: *Beeldkwaliteitsplan Werkstad Overamstel*

maar ook ruimte te maken voor vergroening en het blok te transformeren tot een levendig stuk stad. Eigenaren moeten samenwerken om te komen tot aaneengesloten doorgaande structuren die de toegankelijkheid en verblijfskwaliteit vergroten.

De binnengebieden zorgen voor extra verbindingen voor langzaam verkeer, ze verkleinen de schaal van de stadsblokken en stimuleren daarmee het gebied te voet te ontdekken. De intieme wereld in het stedelijke blok levert een belangrijke bijdrage aan het brengen van de menselijke maat in de Werkstad. Daarnaast is openbare ruimte nodig om ruimte te bieden aan ondergrondse infrastructuur. De binnengebieden relateren zich aan de schegprikkers in de beplantingsstructuur, zij het in kleinere schaal. Grassen, wilde bloemen en (meerstammige) bomen maken van de binnengebieden een informeel verblijfsgebied. Verharding van logistieke ruimte maakt op slimme wijze ruimte voor vergroening, bijvoorbeeld door toepassing van halfverharding. De binnengebieden leveren een bijdrage aan de verbetering van het microklimaat door de waterberging te bevorderen en de hittestress te verminderen. Het groen in de binnengebieden is gebruiksgroen en biedt ruimte om te wandelen en te zitten.

Oriëntatiepunten

De leesbaarheid van het gebied wordt verbeterd door de inrichting van de openbare ruimte, de zichtbaarheid van de Duivendrechtsevaart en herkenbaarheid van de entrees: poorten onder de doorgaande infrastructuur. Op de knooppunten van landschap en infrastructuur komt het meervoudig perspectief samen; daarmee gelden ze als belangrijke punten ter oriëntatie. Oriëntatiepunten zijn erop grote en kleine schaal: de viaducten functioneren als entreepoorten naar het gebied, de knooppunten van openbaar vervoer worden beter vindbaar en verblijfsplekken en inrichtingselementen herinneren op kleinere schaal

aan de Werkstad-identiteit. Bij de viaducten is speciale aandacht voor sociale veiligheid: doorzicht en verlichting spelen daarbij een belangrijke rol.

Inrichtingselementen en signage zijn zorgvuldig ontworpen en waar mogelijk onderdeel van de architectuur. Inrichtingselementen worden altijd gecombineerd met de ter plekke geldende groenstructuur: formele beplanting of scheggroen. De inrichtingselementen vergroten de verblijfskwaliteit en dragen bij aan een prettig microklimaat: plekken zijn luw, uit de wind en bieden voldoende schaduw.

Plangebied Pieter Braaijweg

Hier voor zijn de uitgangspunten voor de openbare ruimte voor Werkstad OverAmstel in het algemeen beschreven. Specifiek voor het plangebied van dit schetsontwerp is in het beleid beschreven dat er voor langzaam verkeer een fantastische nieuwe autoluwe route mogelijk is: langs de vaart. In Kauwgomballenkwartier (Amstel Business Park Noord) wordt gewerkt aan een brug over het zijkanaal. De kade is dan volledig toegankelijk tot aan de A10. Onder en naast de A10 is al een bestaande kade met voldoende breedte voor voetgangers en fietsers. Deze is nu nog niet openbaar maar in gebruik als tuin en opslag bij de woonboot. Ook langs BMW & MINI bestaat al een kade die onderdeel kan worden van de route. Om voldoende breedte te creëren kan er langs deze kade een zit- en wandelsteiger gemaakt worden, die richting het zuiden doorloopt tot en met de hoek in de kade bij Kavel 1. Deze hoek kan een bijzondere verblijfsplek worden, zowel door de ligging op de zon en aan het water als door het gemengde gebouw De Centrale met o.a. een restaurant in de plint.

De kop van de zijtak van de vaart aan de Spaklerweg is in potentie ook een aantrekkelijke verblijfsplek. Hier liggen

woonboten met een tuin op de kade, waardoor het water nu onbereikbaar is. Een belangrijke verbetering is het zichtbaar, bruikbaar en toegankelijk maken van het water vanaf de Spaklerweg. De kop kan worden verlevendigd met bijvoorbeeld een horecapaviljoen. De realisatie van zo'n paviljoen maakt geen deel van dit ontwerp openbare ruimte, maar in het ontwerp wordt er wel rekening mee gehouden dat het er op termijn kan komen. Daar zal te zijner tijd een wijziging van het omgevingsplan voor nodig zijn. In het ontwerp wordt wel ingezet op het faciliteren van een foodtruck op de kop.

Een doorgaande route langs de kade voor langzaam verkeer verbindt de gebieden beter en maakt de kade beter bruikbaar. Met die verbinding ontstaat een korte en aantrekkelijke loop- en fietsroute naar de metrohalte Overamstel. Het netwerk moet herkenbaarder worden gemaakt en worden uitgebreid om transformatie en verdichting de komende decennia te kunnen accommoderen.



3 Voorlopig Ontwerp

Op hoofdlijnen bestaat het voorlopig ontwerp uit de volgende planonderdelen:

- Een openbare onderdoorgang onder de A10 langs de Duivendrechtsevaart, die veilig en geschikt is voor langzaam verkeer en aansluit op de Willem Fenengastraat;
- Een nieuwe langzaamverkeerverbinding vanaf de onderdoorgang, die langs de noordzijde en de oostzijde van BMW & MINI aansluit op de bestaande Pieter Braaijweg;
- Een fiets- en wandelverbinding over de bestaande kade verbreed met een wandelsteiger van 4,00m breed, die zuidwaarts loopt vanaf de onderdoorgang tot en met de hoek van de vaart bij Kavel 1;
- Een verblijfsplek aan de west- en zuidzijde van kavel 1, die aansluit bij de nieuwbouw op Kavel 1 (De Centrale) en de ligging aan het water benut;
- De aansluiting van de entree en expeditiestraat aan de westzijde van Kavel 1 op de Pieter Braaijweg;
- Zes ligplaatsen voor woonboten aan de kade van de Pieter Braaijweg;
- Een verbeterde langzaamverkeerverbinding langs het water tussen de kade en de Spaklerweg;
- Een verblijfsplek die de kop van de insteekhaven van de Duivendrechtsevaart aan de Spaklerweg activeert. Haaks op de kop komt tussen de waterplanten een drijvende steiger van 2,50m breed. Op de kade wordt ruimte gereserveerd voor een mogelijk horecapaviljoen met terras.

Verkeer en parkeren

- De bestaande kade onder het A10-viaduct wordt openbaar gemaakt en ingericht als nieuwe route voor voetgangers en fietsers. De route loopt langs het water door naar het zuiden en

wordt verbreed met een steiger. Langs de noord- en oostzijde van BMW & MINI wordt een nieuw pad aangelegd dat de onderdoorgang verbindt met de bestaande straat;

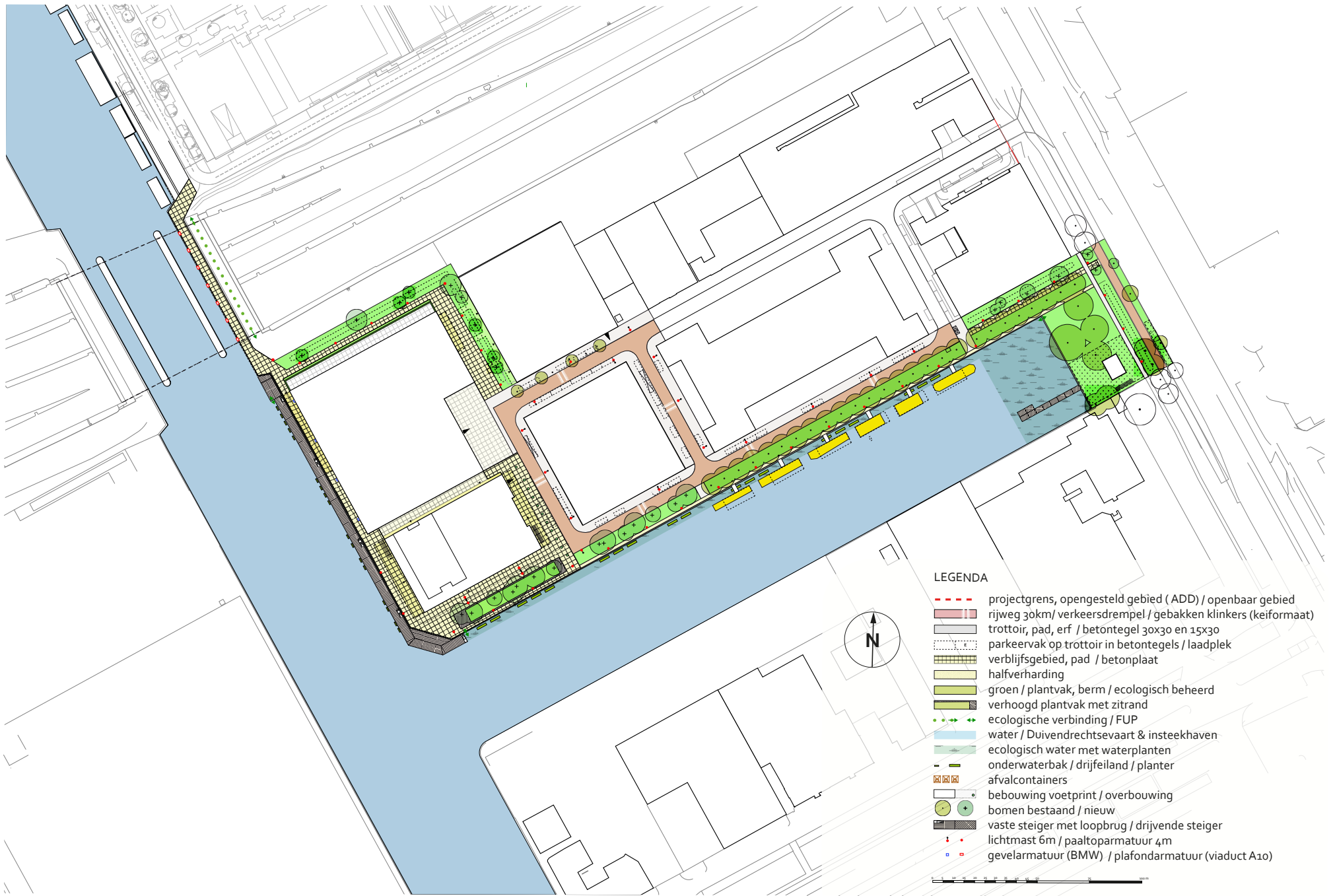
- De straat is een 30 km-zone. Waar auto's niet kunnen komen wordt het maaiveld ingericht als *shared space* voor voetgangers en fietsers. Dit is het geval bij de onderdoorgang onder de A10, de kade aan de westzijde, de noordzijde van BMW & MINI en de omgeving van Kavel 1;
- Aan de zuidzijde wordt de bestaande rijbaan versmald van 7,00 m naar 5,50 m. Op dit moment parkeren auto's hier op de rijbaan buiten de vakken. Dit is niet toegestaan en wordt met de versmalling voorkomen. Hierdoor komt er meer ruimte voor groen en voetgangers;
- Langs de strook met woonboten worden aan de gevelzijde 9 parkeerplaatsen gemaakt; 4 hiervan zijn bestemd voor de hier gevestigde garagebedrijf met buffervergunning;
- De 12 parkeervakken bij de kop van de insteekhaven worden verwijderd en groen ingericht. Per saldo komen er 7 parkeervakken te vervallen.
- Fietsparkeervakken worden gemaakt aan de zuidzijde, bij de kop van de insteekhaven en onder de overstekken van De Centrale;
- De laad- en losplaats voor de Centrale bevindt zich op eigen terrein in de steeg aan de noordzijde;
- Op de pleinruimte van de Centrale is aan de straatzijde ruimte gereserveerd voor K&R-strook voor gasten.

Inrichting

- De openbare ruimte wordt ingericht conform het Beleidskader Puccinimethode en het Handboek

Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Omdat het gebied buiten Amsterdam ligt is het niet opgenomen op de Puccinvloerkaart. Voor de inrichtingsprincipes wordt Zone C gehanteerd, net als in het aangrenzende Kauwgomballenkwartier;

- De rijweg wordt gestraat met gebakken klinkers in keiformaat. Het trottoir wordt bestraat met betontegels formaat 30x30 en 15x30;
- De parkeervakken en laad- en losplaatsen liggen op trottoirniveau en zijn voorzien van lage straatbanden;
- De routes voor voetgangers en fietsers onder de A10, over de westelijke kade, rondom BMW & MINI en rondom De Centrale worden als *shared space* ingericht. Het Beeldkwaliteitsplein stelt voor deze plekken een inrichting voor op één niveau en met betonnen verhardingsmaterialen. In afwijking van de Puccinistandaard zijn de gekozen materialen betonplaten (zonder stalen rand) en gebakken klinkers in keiformaat boven de ondergrondse kabels en leidingen. De toepassing van deze materialen dragen bij aan de cultuurhistorie van het gebied. De identiteit van de historie van voormalig industrieel gebied wordt hiermee versterkt. De al aanwezige materialen kunnen mogelijk worden hergebruikt;
- De voorruimte van de BMW kavel is eigen terrein. Een herinrichting met soortgelijk materiaalgebruik zoals rondom Kavel 1, BMW en Kavel 3 zal dit gebied tot één geheel kunnen smeden;
- De expeditiestraat tussen De Centrale en BMW & MINI is in erfpacht uitgegeven en maakt geen deel uit van het openbaar gebied. De expeditiestraat wordt wel openbaar toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De inrichting sluit aan op het openbaar deel met betonplaten en gebakken klinkers ter plekke van leidingen in de ondergrond.



Groen en ecologie

- De groenstrook aan de zuidzijde van de A10 met aansluitend de groenstrook aan de westzijde van Kavel 3 is onderdeel van de schegprikker, zoals benoemd in het BKP. De beplanting heeft een landschappelijk karakter met inheemse bomen en kruidachtige ondergroeiing. De beplanting is onderdeel van de ecologische corridor aan weerszijden van de A10;
- De bestaande groenstrook met platanen langs de insteekhaven wordt verbreed en verlengd; zowel aan de westzijde bij kavel 1, als aan de oostzijde aansluitend op de Spaklerweg. Deze groenstrook verbreedt zich tussen de kop van de insteekhaven en Spaklerweg tot een parkachtig verblijfsgebied aan het water. Met de aanplant van verschillende soorten nieuwe bomen wordt de biodiversiteit vergroot. De onderbegroeiing bestaat deels uit beloopbaar gras en deels uit kruiden en siergrassen;
- De waterbodem bij de kop van de insteekhaven wordt over een groot oppervlak opgehoogd tot ca. 30 cm onder de waterlijn. Deze plek wordt omgevormd tot een watertuin met moeras- en waterplanten. De waterkwaliteit en biodiversiteit wordt hiermee vergroot;
- Langs de kademuuren van de Duivendrecht sevaart en de insteekhaven worden ecologische oeverzones aangelegd voor water- en moerasplanten in de vorm onderhoudsarme onderwater plantbakken en drijvende eilanden;
- Bij de onderdoorgang van de A10 en bij het begin, halverwege en einde van de insteekhaven worden fauna-uittredepassages (FUP's) voor vogels en kleine dieren aangebracht. In principe geldt een onderlinge afstand van ca. 50 tot 70 m. Ook

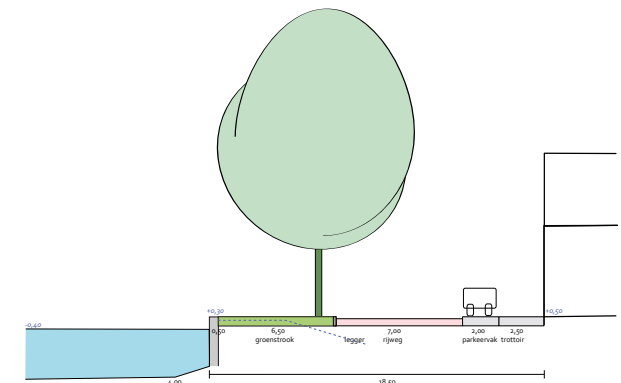
- worden extra FUP's aangebracht aan de steigers; Aan de pijlers van de steigers worden onderwater voorzieningen opgenomen die aanhechting van o.a. mosselen vergemakkelijken. In de nieuwe kademuuren worden aan de voet van de fundering speciale schuilplekken voor de rivierdonderpad aangebracht in de vorm van betonbanden met uitsparingen van verschillende diameter.

Ligplaatsen woonboten

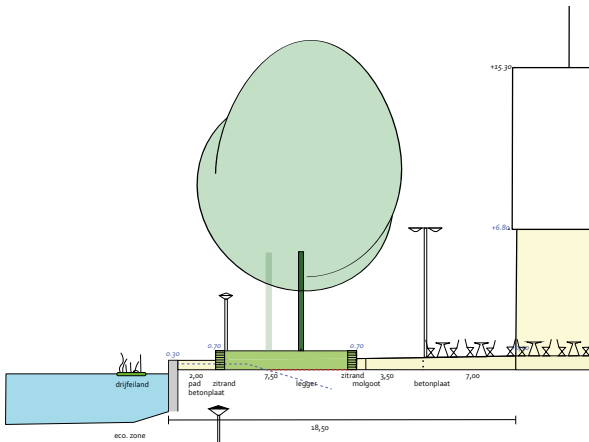
- Aan de kade van de insteekhaven worden zes ligplaatsen voor woonboten gemaakt. Deze zijn bedoeld voor de woonboten die nu in de Duivendrechtsevaart ten zuiden van de A10 liggen;
- De woonboten komen op een afstand van 4,00m van de kademuur te liggen. Hierdoor wordt de beleving van het water vanaf de kade geoptimaliseerd en tegelijkertijd wordt privacy en sociale veiligheid voor woonbootbewoners vergroot;
- De woonboten worden met twee stalen pijlers verankerd;
- De woonboten zijn bereikbaar via stalen loopplanken van ca. 1,50 m breed. De loopplanken worden als één ontwerp vormgegeven. Onderling zijn er kleine verschillen vanwege de ongelijke hoogtes van aansluiting van de woonboten op de kade. Het ontwerp van de loopplanken worden in de volgende planfase nader uitgewerkt;
- De woonboten zijn bereikbaar via een openbaar pad van 1,50 m breed langs het water;
- De walkasten voor de woonboten komen bij elke loopplank in de groenstrook langs het pad;
- De huidige bomen langs de kade vormen een groene begrenzing van de insteekhaven met het bedrijfsmatige karakter van de Pieter Braaijweg. Door de weg te versmallen komt ruimte vrij

voor extra openbaar groen en wordt de verblijfskwaliteit vergroot. Er ontstaat een groene verbinding tussen Spaklerweg en de kade langs de Duivendrechtsevaart;

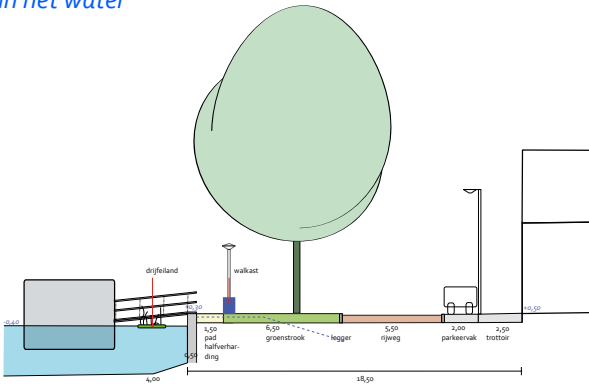
- Er is geen opslag of ander privégebruik toegestaan op de kade; de kade is openbaar gebied. Fietsen van woonbootbewoners worden op de loopplank of eigen terrein geparkeerd. Ook de zone tussen kade en boot blijft openbaar gebied. Eventuele drijvende terrassen bevinden zich aan de zuidzijde;
- Op enkele plekken tussen de woonboten en de kade komen drijfeilanden met moerasplanten die de biodiversiteit in het water vergroten.



huidig profiel kade insteekhaven



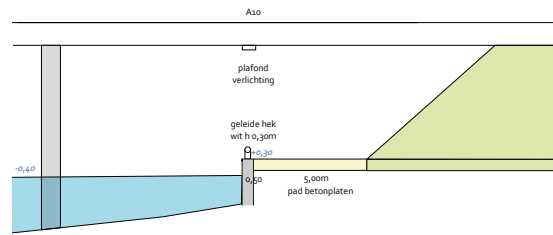
voorstel profiel kade insteekhaven tpv De Centrale met pleinruimte, verhoogd plantvak met bomen en drijfeilanden in het water



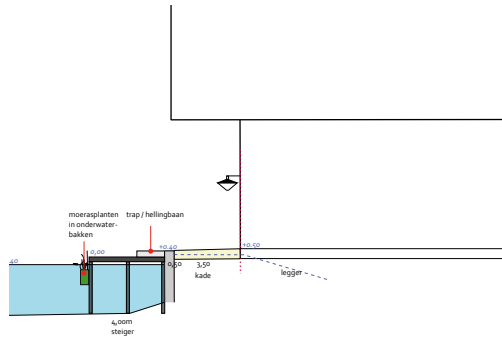
voorstel profiel kade insteekhaven

verbrede groenstrook met bestaande bomen / halfverhard pad langs het water / ligplaatsen woonboten met loopbruggen / drijfeilanden in het water

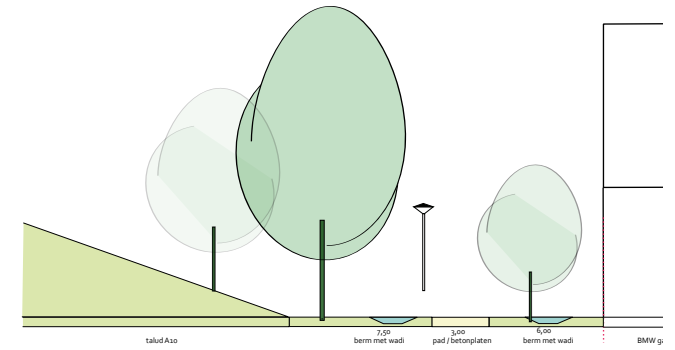
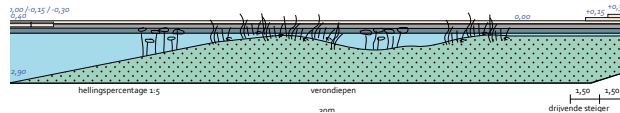
> voorstel dwarsprofiel kop insteekhaven Duivendrechtsevaart met drijvende steiger en ecologisch verontdiept water en terras met horecapaviljoen



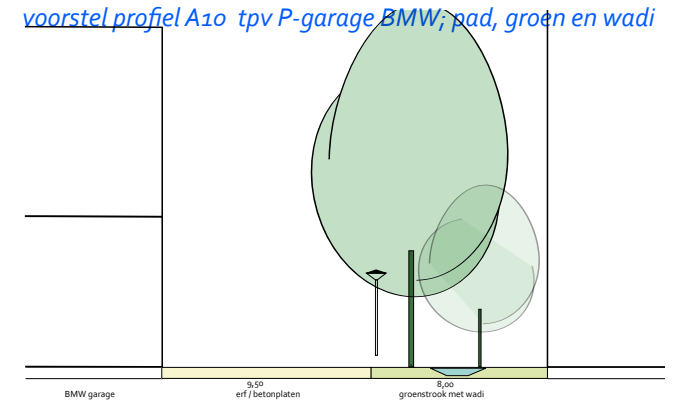
voorstel profiel Duivendrechtsevaart tpv onderdoorgang A10; shared space



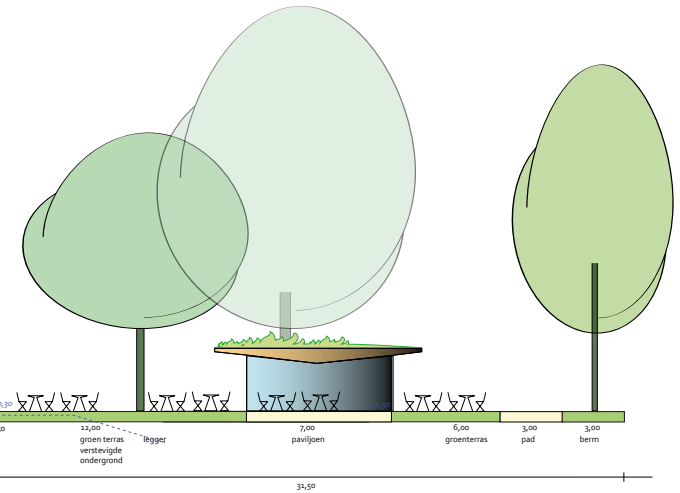
voorstel profiel kade Duivendrechtsevaart tpv BMW met vaste steiger met plantenbakken met waterplanten

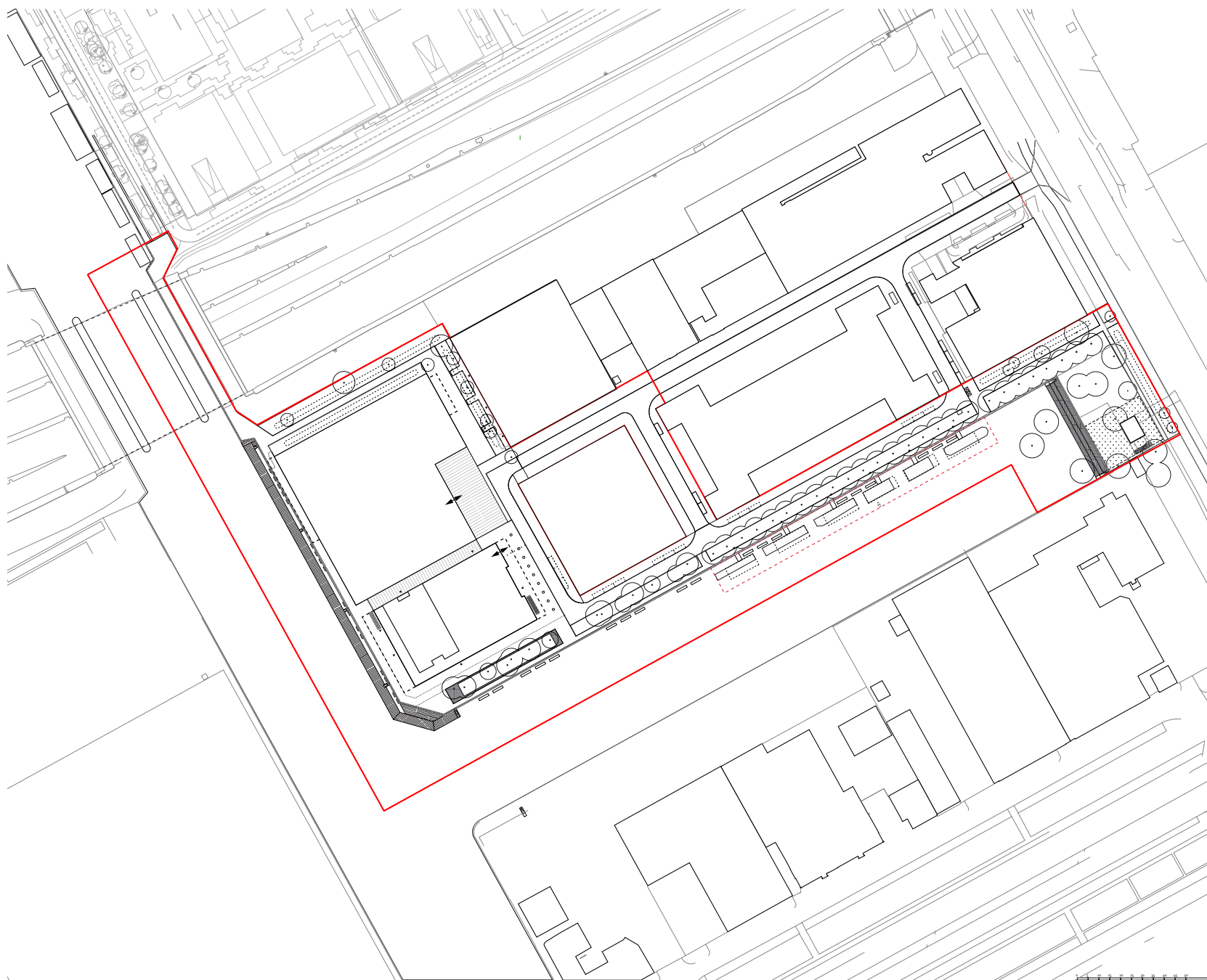


voorstel profiel A10 tpv P-garage BMW; pad, groen en wadi





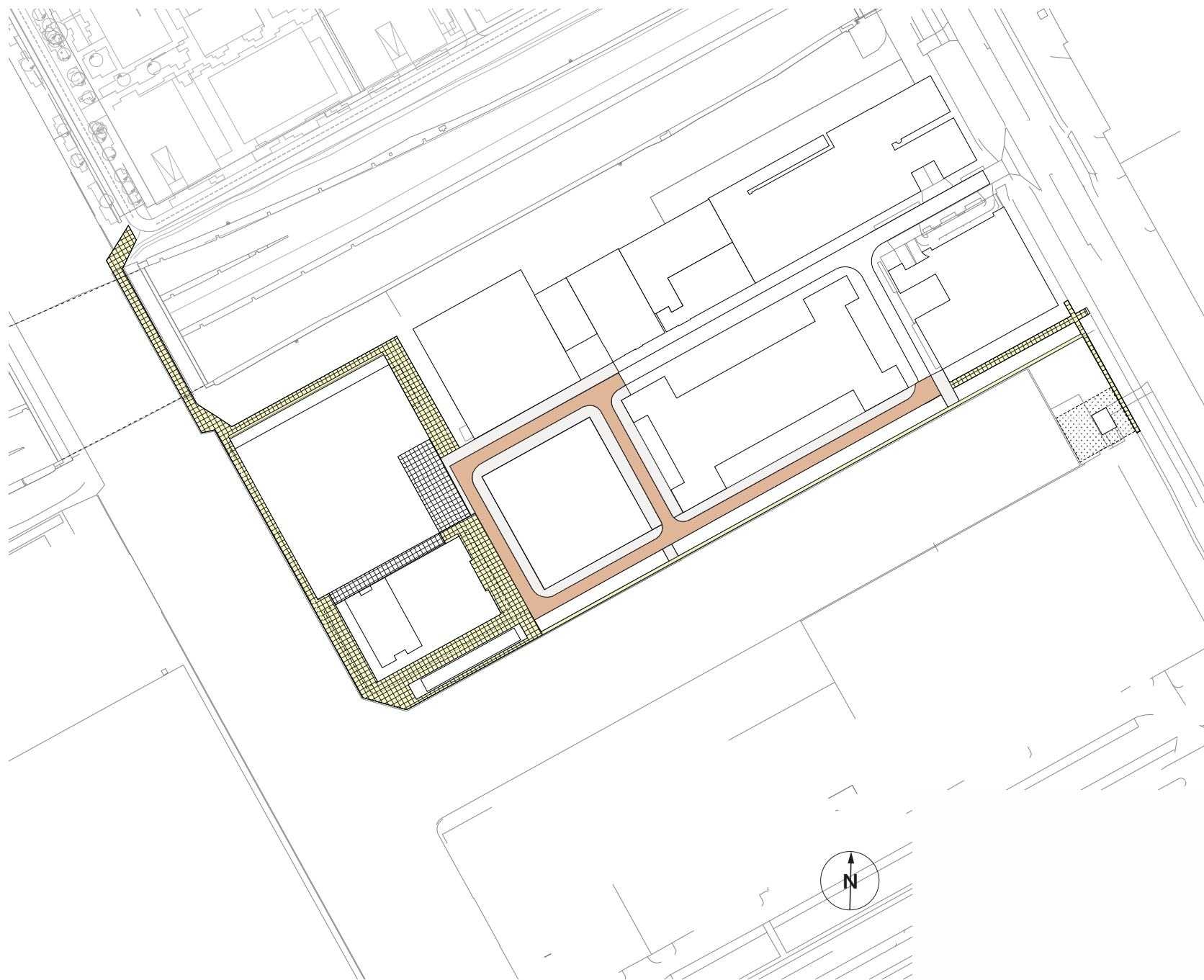
voorstel profiel tussen BMW en Kavel 3; erf groen en wadi





plangebied

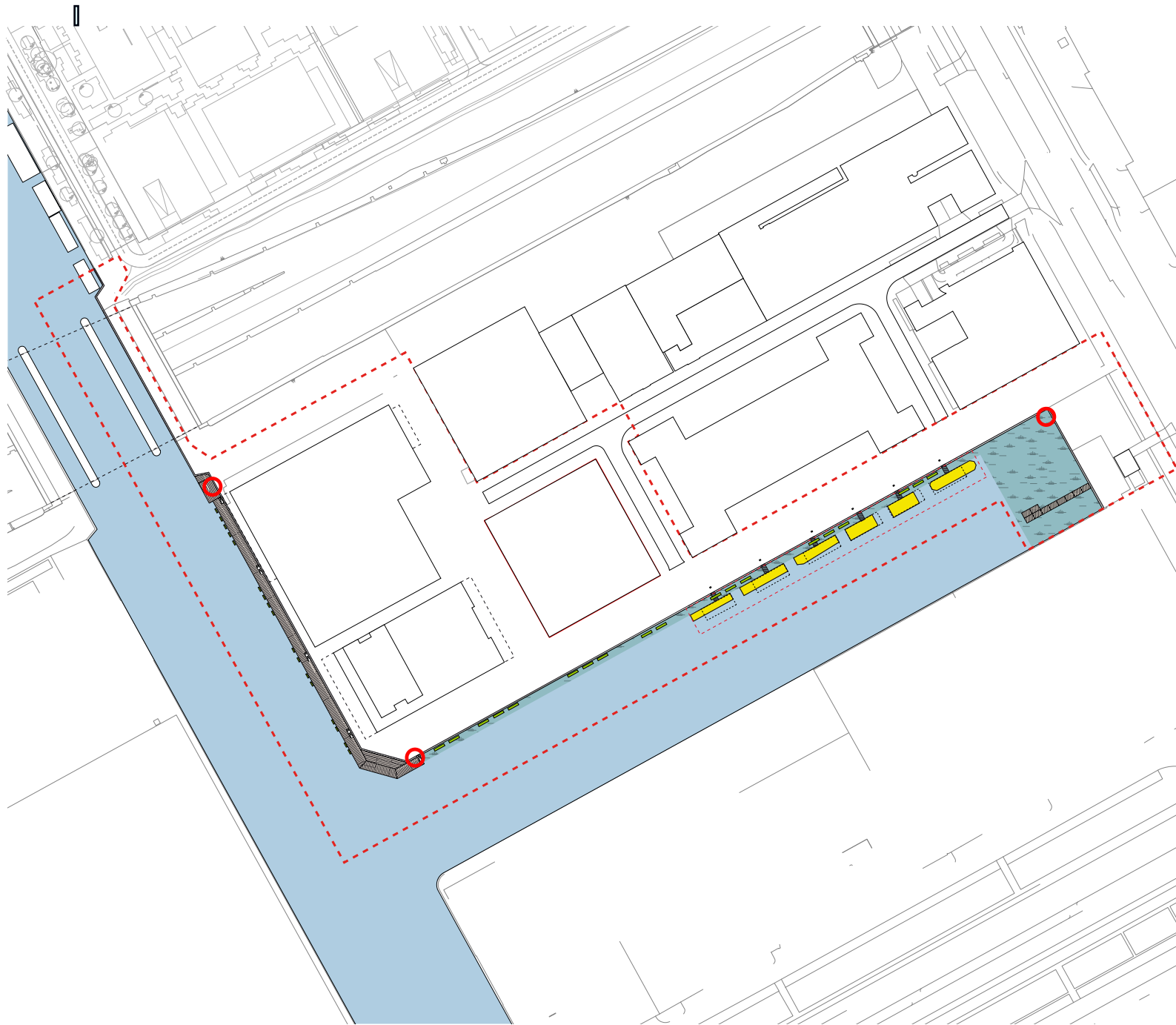
-  *projectgebied*
-  *bestemmingsvlak woonboten*



verhardingen

-  *rijweg
klinkers, keiformaat*
-  *trottoir
betontegels 30 x 30*
-  *pleinruimte / kade
betonplaten 200 x 200
klinkers, keiformaat*
-  *prive kavels
voorstel betonplaten
200 x 200 en
klinkers keiformaat*
-  *terras kop insteekhaven
gestabiliseerd gras*





water

- 
steiger Duivendrechtvaart
recycle kunststof zwart,
stalen constructie, b 4,00m,
afstand kade / steiger 1,75m

- 
steiger kop insteekhaven
trapvormige opbouw;
h 0,00/ 0,20 / 0,40
b 2,50/ 1,25/ 1,25m

- 
loopplanken steiger
staal, persroosters, anti-
slib,gecoat: dek zwart / re-
ling wit

- 
woonboten

- 
loopplanken woonboten
staal, persroosters, anti-slib
gecoat,dek zwart / reling wit

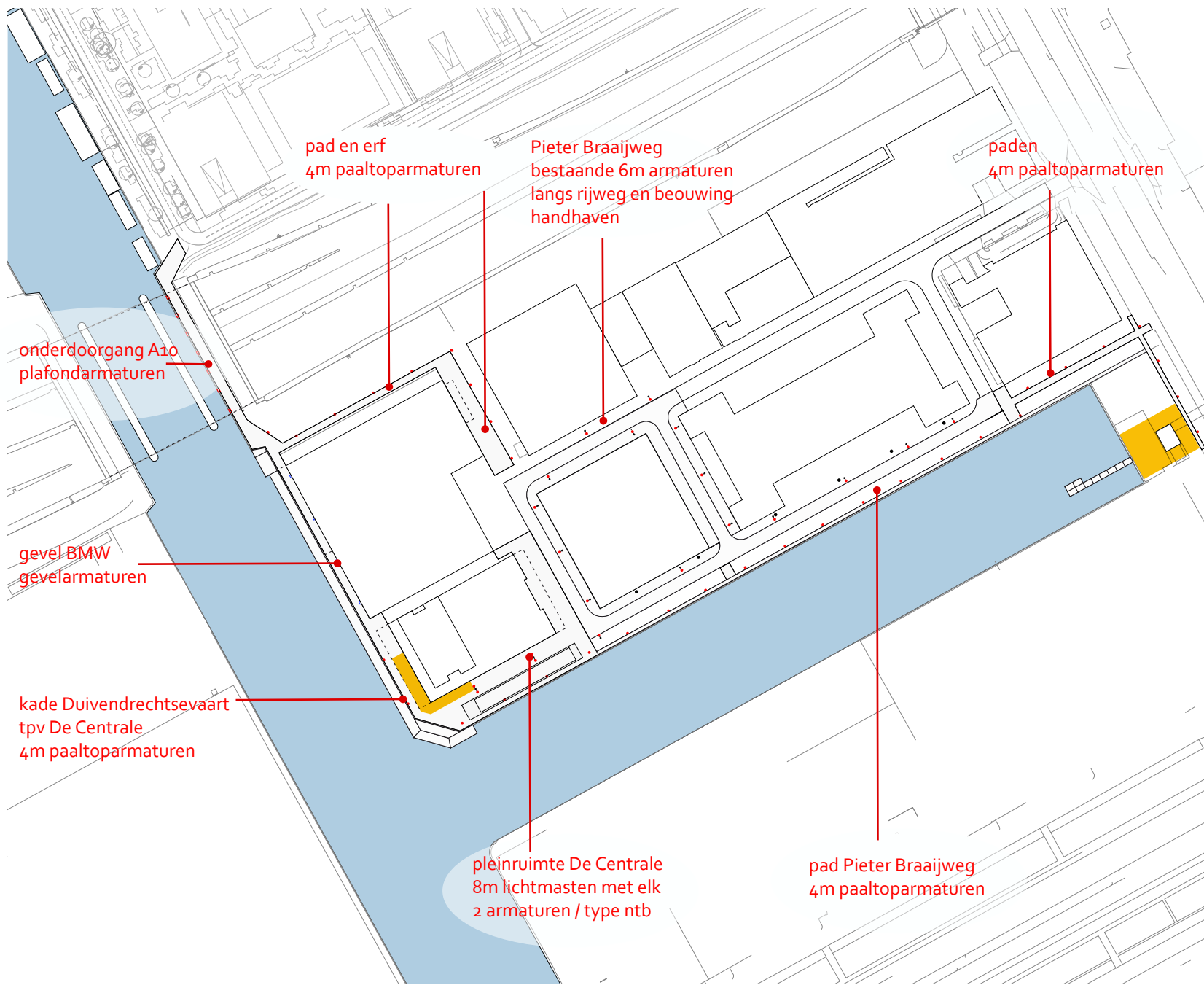
- 
walkasten woonboten
type minimaal afmeting

- 
onderwaterbakken
Duivendrechtvaart
l 2,00m/ b 0,50m d -0,60
25% lengte kade

- 
drijvende eilanden
insteekhaven
l 4,00m / b 1,00
25% lengte kade

- 
Fauna vittrede passage

- 
verondiepen bodem, flauw
aflopend, moerasbomen



terrassen & verlichting

- mast met uithouder
standaard hoogte 6,00m
- dubbele lichtmast
hoogte 8,00m type ntb
- paaltoparmatuur
hoogte 4,00m
- plafondverlichting
viaduct A10
- gevelverlichting
BMW type
- terras De Centrale
gekoppeld aan restaurant
deels overbouwd
betonplaten 200 x 200
- terras kop insteekhaven
gekoppeld aan mogelijk
toekomstig paviljoen
op verstevigd grasperk

pad en erf
4m paaltoparmaturen

Pieter Braaijweg
bestaande 6m armaturen
langs rijweg en beouwing
handhaven

paden
4m paaltoparmaturen

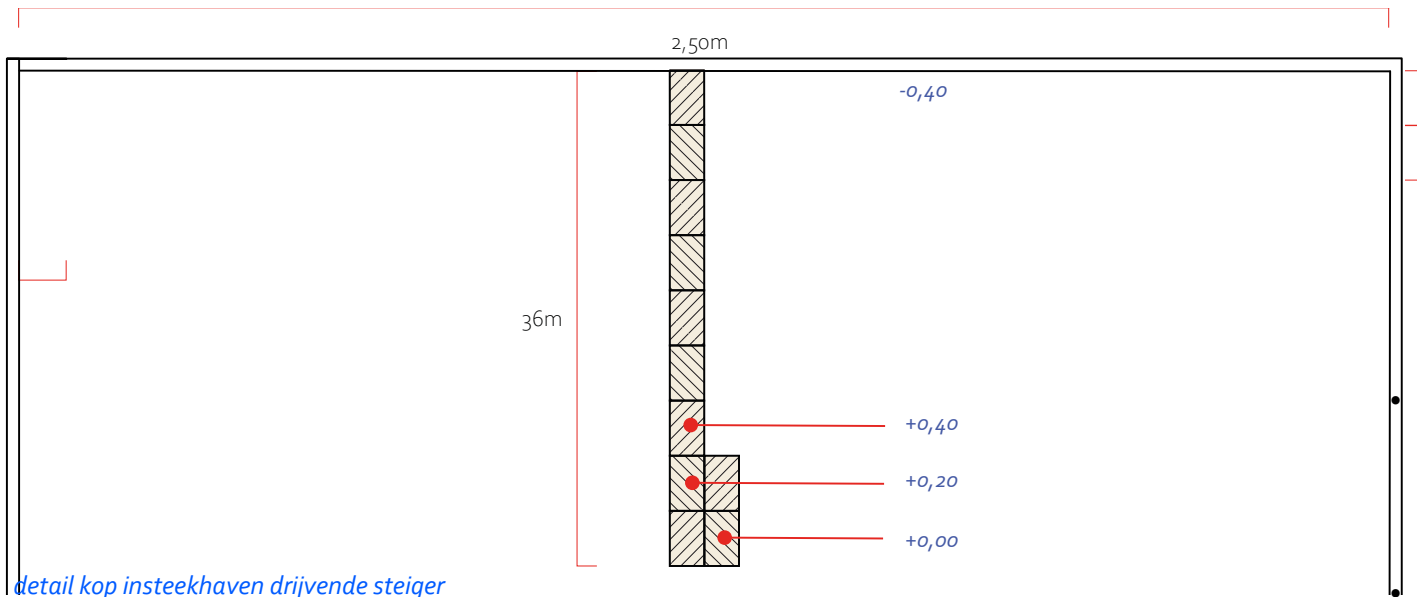
onderdoorgang A10
plafondarmaturen

gevel BMW
gevelarmaturen

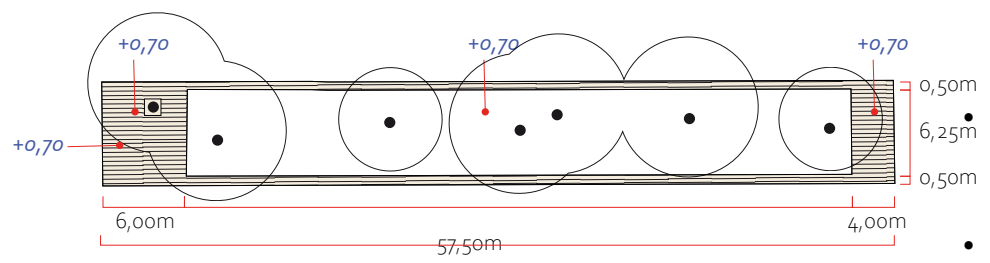
kade Duivendrechtsevaart
tpv De Centrale
4m paaltoparmaturen

pleinruimte De Centrale
8m lichtmasten met elk
2 armaturen / type ntb

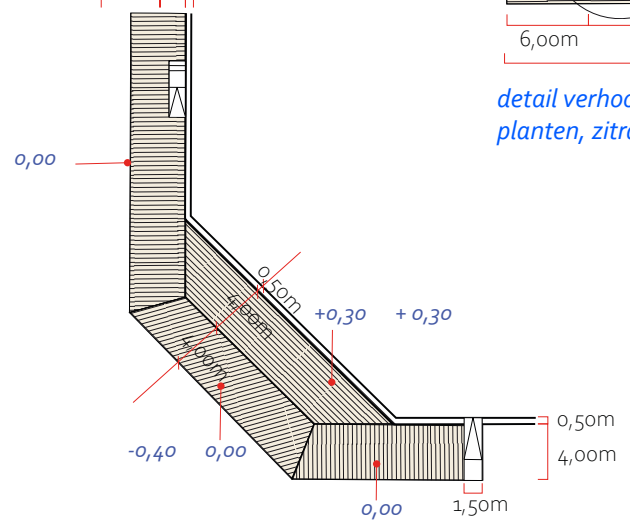
pad Pieter Braaijweg
4m paaltoparmaturen



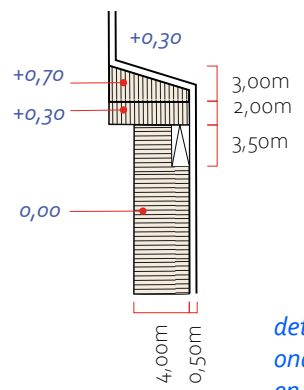
detail kop insteekhaven drijvende steiger



detail verhoogd plantvak h 0,40m met bomen, inheemse planten, zitranden en vlonders



detail vaste steiger hoek Duivendrechtsevaart / insteekhaven met een markant zitelement op de afgeschuinde hoek.



detail vaste steiger ten zuiden van onderdoorgang A10 met zitelement en hellingbaan

bijzondere verblijfsplekken Duivendrechtsevaart en insteekhaven

Vanaf de zuidzijde van de onderdoorgang van de A10 wordt een doorgaande steiger voorgesteld, die doorloopt tot en met de hoek van de insteekhaven. De steiger wordt 4,00m breed en ligt tegen de kademuur aan;

De schuine hoek van Duivendrechtsevaart en insteekhaven wordt verbijzonderd door een trap-partij;

Vanaf de kade liggen op regelmatige afstand loopplanken naar de steigers. Op een aantal plekken zijn de steigers voorzien van een FUP;

De grote boombak op de pleinruimte ligt verhoogd (40cm) tov het maaiveld. Zodoende is er voldoende ruimte voor bomen om te wortelen. Er worden verschillende soorten inheemse bomen aangeplant en de onderbegroeiing bestaat uit inheemse kruiden en grassen. In de wanden van de bakken zijn op een aantal plekken uitsparingen aangebracht zodat kleine dieren zich vrij kunnen bewegen;

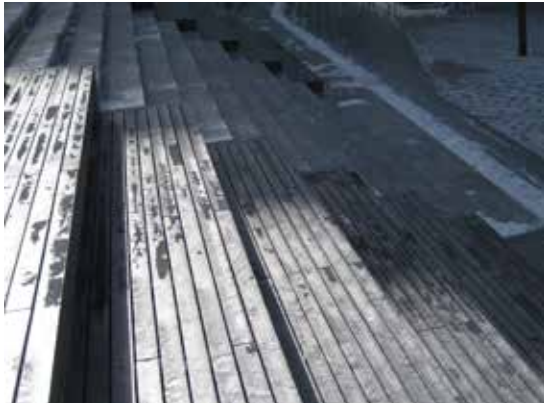
De steigers worden uitgevoerd met toekomstbestendige materialen, zoals massieve planken van recycled kunststof en met een stalen onderconstructie van staal

4 Deelgebieden

Omgeving Kavel 1

- Op de hoek van Duivendrechtsevaart en insteekhaven wordt de steiger verbreed tot een royale verblijfsplek, die de ligging aan het water en op de zon optimaal benut;
- De ruimte rondom het hotel wordt ingericht als verblijfsgebied ; fietsers zijn hier te gast;
- De huidige groenstrook langs de insteekhaven wordt hier doorgezet, sterk verbreed en aangeplant met verschillende soorten bomen, kruiden en siergrassen;
- Langs de gevel is ruimte voor terrassen; deels onder de overbouw. Ook de verbrede steiger op de hoek leent zich voor een informele uitbreiding van het terras;
- De kade wordt verbreed met een steiger van 4,00m breed. Uitgegaan wordt van een verlaagde steiger, waardoor de verblijfskwaliteit het meest wordt gehonoreerd. Vanuit toegankelijkheid en sociale veiligheid worden meerdere trappen en hellingbanen aangebracht;
- Op de kop met de insteekhaven is de steiger extra breed. Deze plek ligt in de zon en heeft ruim uitzicht naar alle kanten;
- Aan de Pieter Braaijweg bevindt zich hoofdingang van het gebouw. Op het plein en langs de straat is voor ruimte om gasten af te zetten en af te halen;
- Langs de rijweg op het plein is een strook voor auto's om gasten af te zetten en op te halen. De strook wordt gemarkeerd door plantenbakken





*voorbeeld tribunebank van hergebruikt kunststof
Stationsplein, Utrecht*



voorbeeld plantenbakken



voorbeeld waterplanten



*voorbeeld vlonder van hergebruikt kunststof
Stenen Hoofd, Amsterdam*



ecologische kademuur, Utrecht



*spontane groei waterplanten insteekhaven
Duivendrechtsevaart*



voorbeeld trapvormige steiger, Kopenhagen



voorbeeld plein verharding met betonplaten

Onderdoorgang A10

- De bestaande kade onder het A10-viaduct onder de Duivendrechtsevaart wordt openbaar gemaakt. Hierdoor krijgt de Pieter Braaijweg een tweede ontsluiting. De onderdoorgang maakt deel uit van de recreatieve route voor langzaam verkeer tussen metrostation Overamstel, de Pieter Braaijweg en de Spaklerweg en mogelijk in de toekomst naar de Van der Madeweg. De openbare onderdoorgang onder A10 langs de Duivendrechtsevaart dient veilig en geschikt te zijn voor fietsers en voetgangers en dient verbeterd te worden;
- De langzaam verkeerroute tussen Van Marwijk Kooijstraat en Pieter Braaijweg wordt als één geheel ingericht en wel als shared space voor fietsers en voetgangers. De onderdoorgang maakt hiervan deel uit;
- De onderdoorgang is ca 6,00 m breed en 5,00 m hoog. Dit is voldoende voor een gecombineerd gebruik voor fietsers en voetgangers. De deksloof van de kademuur wordt voorzien van een wit gecoate lage reling om valgevaar zo veel mogelijk te voorkomen;
- Er wordt openbare verlichting aangebracht, die ook overdag de onderdoorgang extra verlicht. De verlichting wordt bevestigd aan het plafond van het viaduct;
- De brugpijlers, plafond wegdek etc. worden 's avonds extra aangelicht. Dit kan ook in de vorm van een lichtkunstproject. De verlichting is natuurinclusief;
- De onderdoorgang kan verder verbeterd worden door een verbijzondering van de viaduct/brug-

- constructie met kunsttoepassingen;
- In het talud van het landhoofd van de brug wordt een ecologische verbinding aangebracht met bijvoorbeeld boomstobben of keien, die dekking bieden aan kleine dieren die zich tussen de taluds van de A10 kunnen bewegen. In het verlengde van de taluds van de A10 wordt in de kademuur van de Duivendrechtsevaart een FUP (Faunautredelaats) aangebracht;



huidige situatie onderdoorgang



voorbeeld spiegelend en reflecterend oppervlak / overdag onderdoorgang A10 Sloterdijk (HOH Architecten)



voorbeeld spiegelend en reflecterend oppervlak / nacht onderdoorgang A10 Sloterdijk (HOH Architecten)



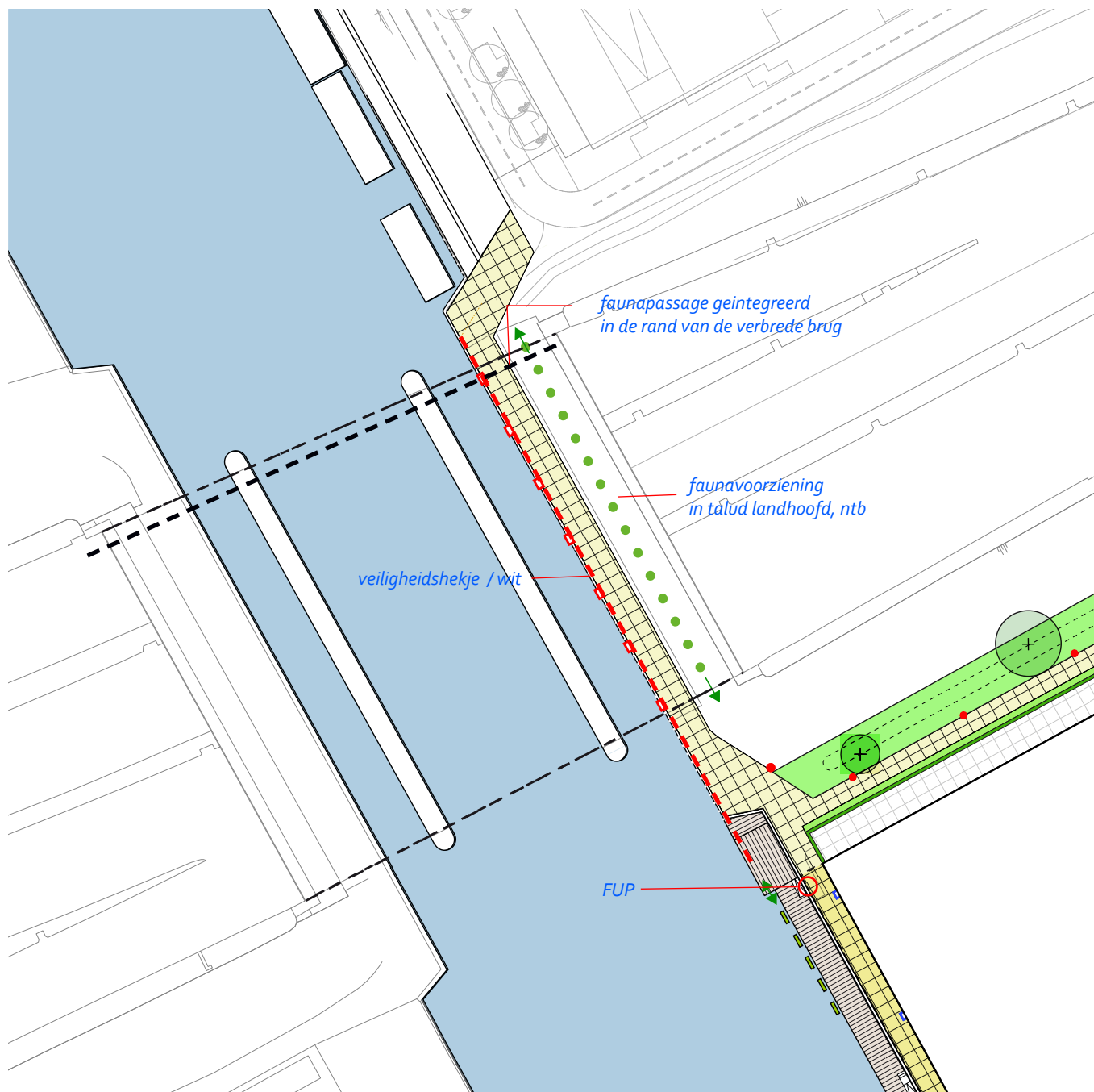
voorbeeld laag hekwerk op kademuur, Leiden



verlichtingslijn met plafondarmaturen, Muntbergweg, ZO



voorbeeld van faunavoorziening met keien in landhoofd onderdoorgang



cortenstalen ecologische brughoofd

Omgeving BMW & MINI / Pieter Braaijweg 10

- Pieter Braaijweg 10 wordt op termijn herontwikkeld. Hierbij wordt de huidige ontsluiting van de BMW & MINI omgevormd naar een openbare erfachtige inrichting; een binnengebied - conform BKP - dat via een pad langs de A10 aansluit op de onderdoorgang;
- Bij het opstellen van het kavelpaspoort van Pieter Braaijweg 10 wordt extra aandacht besteed dat de plintzone een uitstraling heeft naar zowel de Pieter Braaijweg als naar dit erfgebied. Dit wordt bereikt door het maken van glazen puien en toegangen naar het gebouw;
- De langzaam verkeerroute langs de Duivendrechtsevaart vertakt zich vanaf de onderdoorgang in twee delen naar de Pieter Braaijweg: een deel langs de kade van de Duivendrechtsevaart, de ander via het nieuwe pad ten noorden van de BMW & MINI. Door het maken van alternatieve routes zal de route als minder onveilig worden ervaren;
- De opslagruimte van de BMW & MINI en van Pieter Braaijweg 10 plint wordt afgeschermd door een haag of vervangen door een bloemrijk grasland met een wadi, waar de strook één geheel vormt met de omringende bermen en het talud van de A10. Het bloemrijk grasland wordt afgewisseld met enkele inheemse bomen en groepe heesters;
- De voorruimte van de BMW & MINI is een pleinachtige ruimte, die fungeert als entreegebied en showruimte voor auto's. De ruimte heeft een eigen inrichting. Wensbeeld is dat de inrichting van dit gebied gaat aansluiten op die van het binnengebied en op het gebied rondom Kavel 1;
- Waar mogelijk wordt in samenspraak met BMW & MINI beplanting toegevoegd aan de gevels;





bloemrijke bermen en groenstroken



extensief beheer gericht op versterken biodiversiteit



landschappelijke heesters noordzijde BMW kavel / Kavel 3



referentie pleinruimte met betonplaten (Strijp-S, Eindhoven)



referentie pad uitgevoerd in asfaltbeton



voorbeeld landschappelijke wadi



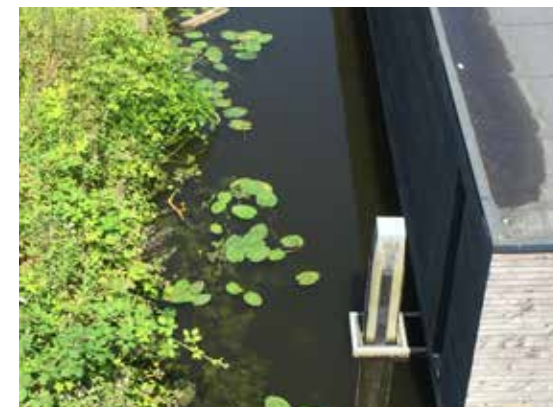
landschappelijke bomen passend bij de schegprikkers

Ligplaatsen woonboten

- Aan de kade van de insteekhaven worden zes ligplaatsen voor woonboten gemaakt. Deze zijn bedoeld voor de woonboten, die o.a. nu in de Duivendrechtsevaart ten zuiden van de A10 liggen en op de kop van de insteekhaven;
- De woonboten komen op een afstand van 4,00m van de kademuur te liggen. Hierdoor wordt de beleving van het water langs de kade geoptimaliseerd en tegelijkertijd wordt privacy en sociale veiligheid voor woonbootbewoners vergroot;
- De woonboten worden met twee stalen pijlers verankerd;
- De woonboten zijn bereikbaar via stalen loopplanken van ca. 1,50 m breed. Alle loopplanken worden als één ontwerp vormgegeven. Onderling zijn er kleine verschillen vanwege de ongelijke hoogtes van aansluiting van de woonboten op de kade. Het ontwerp van de loopplanken worden in de volgende planfase nader uitgewerkt;
- De woonboten zijn bereikbaar via een openbaar pad van 1,50 m breed langs het water;
- De walkasten voor de woonboten worden geplaatst tegenover elke loopplank in de groenstrook langs het pad;
- De huidige bomen langs de kade vormen een groene begrenzing van de insteekhaven met het bedrijfsmatige karakter van de Pieter Braaijweg. Door de weg te versmallen komt ruimte vrij voor extra openbaar groen en wordt de verblijfskwaliteit vergroot. Er ontstaat een groene verbinding tussen Spaklerweg en de kade langs de Duivendrechtsevaart;
- Er is geen opslag of ander privégebruik toegestaan op de kade; de kade is openbaar gebied. Fietsen van woonbootbewoners worden op de loopplank of op de boot geparkeerd. Ook de zone tussen kade en boot blijft openbaar gebied. Eventuele drijvende terrassen bevinden zich aan de zuidzijde;
- Op enkele plekken tussen de woonboten en kade komen drijfeilanden met moerasplanten; zij vergroten de biodiversiteit van het water;
- Voor de inzameling van het huishoudelijk afval worden in totaal één ondergrondse restafvalcontainer en één bovengrondse gft-container in straat ingepast;
- Parkeerplaatsen bevinden zich in bestaande parkeervakken in de Pieter Braaijweg. Hiervoor kan een parkeervergunning voor worden aangevraagd; in principe één vergunning per ligplaats.



ligplaatsen op 4,00m van de kade met loopplanken



woonboten liggen vast aan meerpalen



standaard walkast woonboten



voorbeeld drijfeiland met moerasplanten



voorbeeld van een faunauitbredeplaats (FUP)



landschappelijke onderbegroeiing bomen



Kop insteekhaven

- Het gebied tussen de Spaklerweg en de kop van de insteekhaven heeft een unieke ligging: te midden van groen, ruim uitzicht over het water en een ligging op de zon. Nadat de twee hier gelegen woonboten verplaatst zijn naar de nieuwe ligplaatsen, wordt de kop ingericht als een parkachtige zone die naadloos aansluit op het water en zichtbaar is vanaf de Spaklerweg. Met drijvende steigers ontstaat een uitnodigende verblijfsplek aan het water;
- In het water wordt een watertuin aangelegd met moeras- en waterplanten. Hiervoor wordt de bodem onregelmatig verondiept tot ca. 30 cm onder de waterlijn, zodat een mooie zonering ontstaat voor de groei van verschillende soorten moeras- en waterplanten. De biodiversiteit en de waterkwaliteit van de Duivendrechtsevaart wordt hiermee sterk verbeterd;
- De plek heeft potentie als terras. Mogelijk kan met een eenvoudige *food truck* als placemaker voor deze plek een eenvoudige start zijn. T.z.t. zou dit verder uitgebouwd kunnen worden tot een vast paviljoen. Het terras krijgt een goed drainerende ondergrond, die zowel met gras of grind kan worden afgewerkt;
- Het huidige parkeerterrein tussen de Pieter Braaijweg en Spaklerweg wordt vervangen door groen. Het pad langs de kade wordt doorgetrokken naar de Spaklerweg en vanaf de rijweg van Pieter Braaijweg komt een parallel pad dat met name door fietsers gebruikt zal worden. In principe zijn alle paden *shared space*. Hier is ruimte voor faciliteiten voor urban sport;
- De bestaande bomen worden aangevuld met nieuwe bomen.





informele buitensport



verblijfsplek op brede steiger



watertuin met moeras- en waterplanten



foodtruck met terras



drijvende steiger Nieuwe Meer



watertuin met moerasbomen



paviljoen met terras aan het water



drijvende zwemsteiger



watertuin aantrekkelijk voor watervogels

5 Beheer

Werkstad OverAmstel ligt in de gemeente Ouder-Amstel, maar de openbare ruimte is eigendom van de gemeente Amsterdam.

De gemeente Ouder-Amstel is als bevoegd gezag en juridisch wegbeheerder verantwoordelijk voor bestuurlijke besluitvorming over het ontwerp openbare ruimte, vergunningsbesluiten, verkeersbesluiten, handhaving op wetten en regels, en voor de inzameling van huishoudelijk afval.

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de realisatie en beheer en onderhoud van de wegen, paden, openbare verlichting, groenvoorzieningen, ligplaatsvoorzieningen en civiele constructies. Dit betekent dat deze assets na realisatie worden overgedragen aan de directie Stadsbeheer van de gemeente Amsterdam.

Een deel van het plangebied (onderdoorgang A10, omgeving Kavel 1) is op dit moment nog niet openbaar, waardoor er een areaaluitbreiding nodig zal zijn.

De openbare ruimte zal beheerd worden op het kwaliteitsniveau sober.

Waternet is bevoegd gezag voor besluiten over watervergunningen en is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De groenvoorzieningen in het water van Duivendrechtsevaart en insteekhaven worden daarom na realisatie voor beheer en onderhoud overgedragen aan Waternet.

