

A photograph of a paved path leading through a lush green field towards a village with several houses and a large barn in the background. A person is walking a dog on the path. The sky is clear and blue.

Nieuwe samenhang in de polder



Business Park
Amsterdam Osdorp

**Stedenbouwkundig plan
BPAO fase 2**

Amsterdam, 2 november 2020
www.must.nl

Inhoud

STEDENBOUWKUNDIG PLAN  Bussines Park Amsterdam Osdorp fase 2

1. Opgave **3**
2. Groene Amsterdamse stadsrand **7**
3. BPAO fase 2 wordt anders **16**
4. Nieuwe samenhang in de polder **25**



1. Opgave

Het Business Park Amsterdam Osdorp (BPAO) ligt in de droogmakerij van de voormalige Lutkemeer. De eerste fase, langs de Etnastraat, is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Daarom zal nu gestart worden met de realisatie van de tweede fase, achter de Lutkemeerweg. De kaders voor de planvorming zijn echter meer dan twintig jaar oud en passen niet meer bij de gemeentelijke doelstelling om een impuls te geven aan de transitie naar een circulaire economie.

Daarom is besloten om de kaders goed tegen het licht te houden en waar nodig te herzien. De doelstelling om dit bedrijventerrein volledig te ontwikkelen op basis van circulaire principes is de belang-

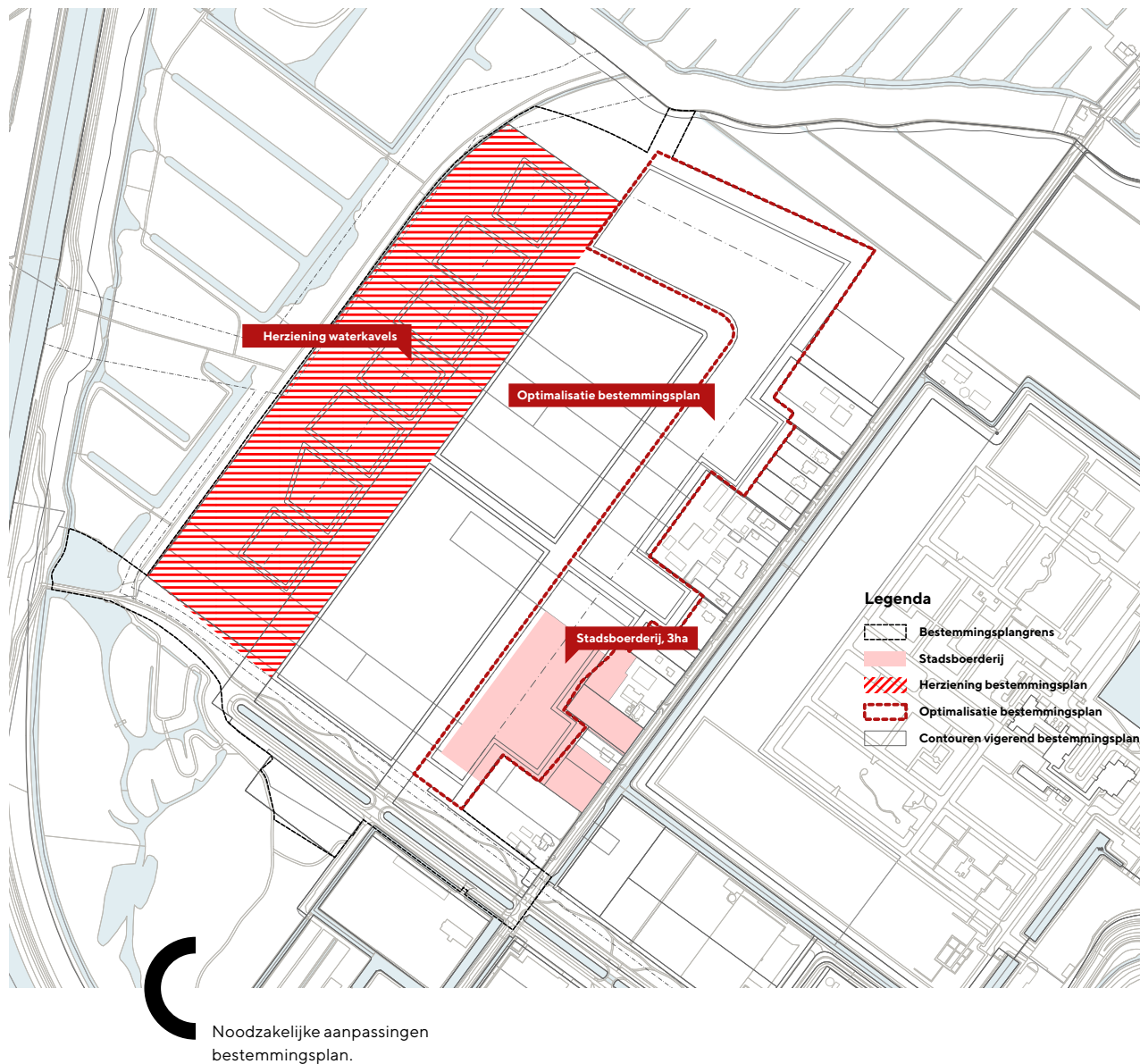


Vigerend bestemmingsplan

rijkste aanleiding voor de herziening van de kaders. Maar er zijn meer redenen. In de afgelopen twintig jaar is de markt voor bedrijventerreinen enorm veranderd, waardoor de ligging, ontsluiting en maatvoering van de kavels geactualiseerd moet worden. En ook de ontwikkelingen in de omgeving hebben niet stilgestaan. En tenslotte zijn de normen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein behoorlijk gewijzigd, vooral op het gebied van klimaatadaptatie en watermanagement.

Een nieuw bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan is gebaseerd op de plannen van ruim 20 jaar geleden. Als de plannen voor de tweede fase van BPAO geactualiseerd worden zal dus ook het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Daarmee ontstaat ook de kans om actuele ontwikkeling mee te nemen. Dit zijn de belangrijkste randvoorwaarden die meegenomen worden in de planherziening:

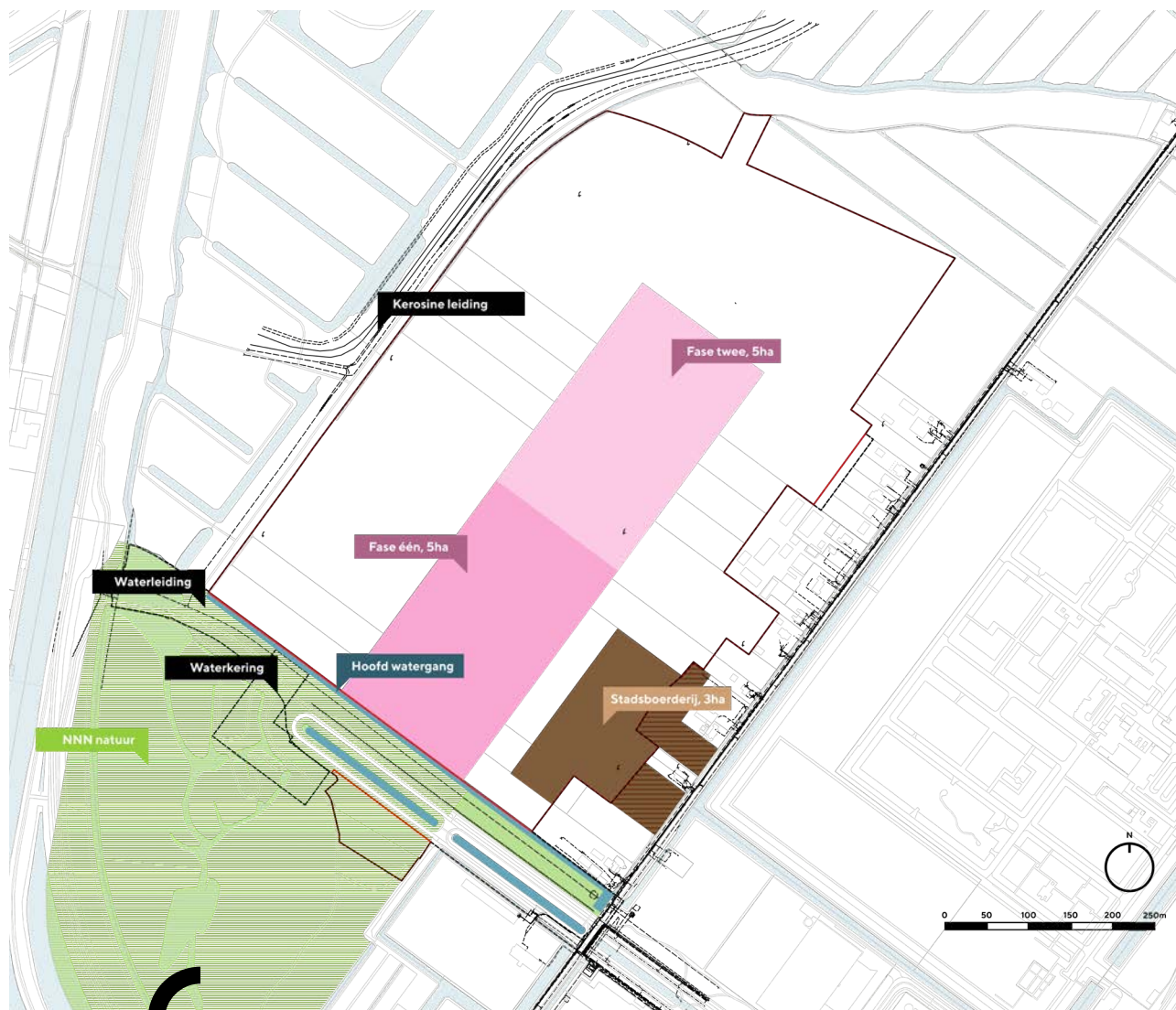


1. Er zijn twee kavels voor uitgifte vrijgegeven op basis van het vigerend bestemmingsplan. Deze dienen dus als een vaststaand gegeven meegenomen te worden.

2. Er moet rekening worden gehouden met een reservering voor een Stadsboerderij (voorheen de Boterbloem) met 3 hectare grond (waarvan 2 hectare binnen plangebied).

3. De 'Waterkavels' met de bijbehorende waterpartij moeten geheel herzien worden. De kavels zijn te klein voor de hedendaagse markt. En de waterpartij is te groot waardoor er het risico kan ontstaan dat de kleibodem 'opbreekt' waardoor ongewenst kwelwater de polder in zal stromen.

4. De hoofwatergang aan de zuidzijde, langs de Etnastraat moet behouden blijven. Dit betekent dat het bestemmingsvlak aan deze zijde moet worden aangepast.



Randvoorwaarden voor de actualisatie van het stedenbouwkundig plan.

5. De zijde die grenst aan de kavels langs de Lutkemeerweg moet herzien worden omdat de huidige situatie afwijkt van de situatie zoals weergegeven in het bestemmingsplan.

Inspelen op de omgeving

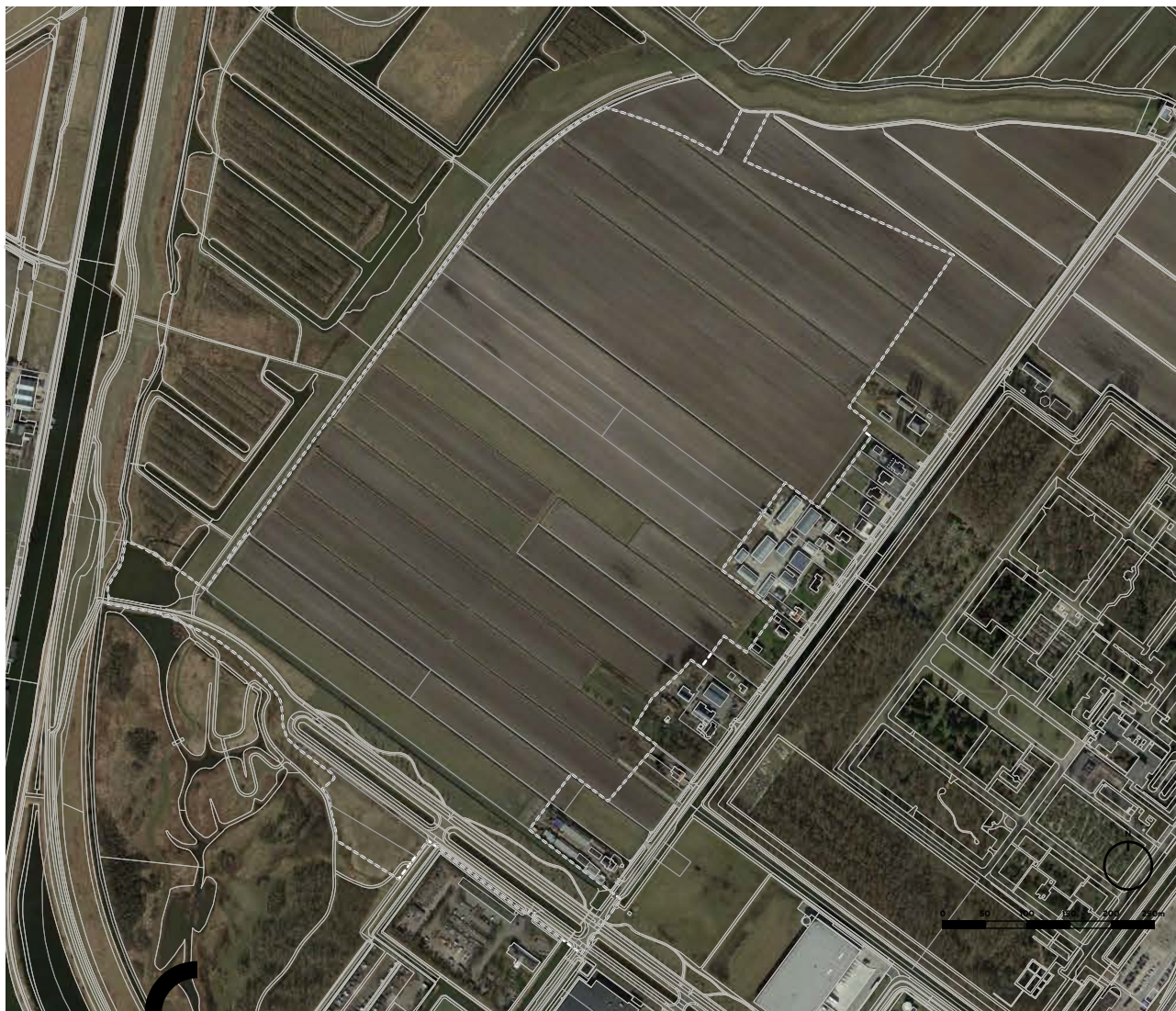
Naast de noodzakelijke aanpassingen binnen het plangebied is het ook noodzakelijk om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen in de omgeving. Denk aan de natuurontwikkeling langs de Ringvaart van de Haarlemmermeer en nieuwe recreatieve netwerken in de Tuinen van West.



2. Groene Amsterdamse stadsrand

Het Business Park Amsterdam Osdorp (BPAO) ligt in de droogmakerij van de voormalige Lutkemeer. Door verschillende stedelijke ontwikkelingen, sinds de jaren vijftig, is de oude ronde vorm van de droogmakerij niet langer zichtbaar. Sinds de realisatie van de Westrandweg en de Tuinen van West is veel geïnvesteerd in het verbeteren van de ecologische en recreatieve structuren in en rondom de Lutkemeer. Met de ontwikkeling van de tweede fase van BPAO kunnen deze structuren nog verder verbeterd worden.

Het plangebied voor de tweede fase van het BPAO is het sluitstuk van de vernieuwing van de Lutkemeerpolder. Het is een



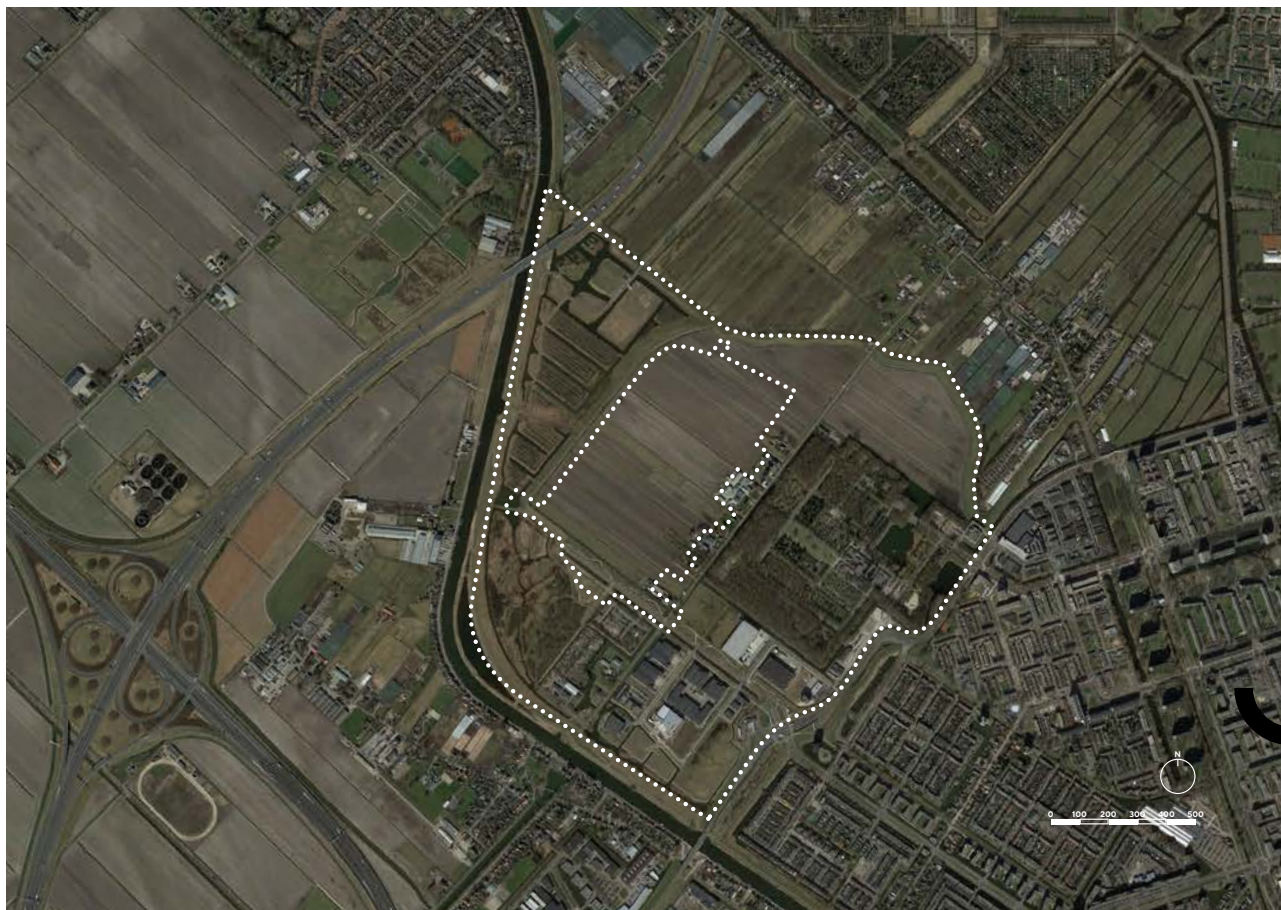
Projectie van het plangebied op de huidige situatie

gebied van ruim 45 hectare achter de kavels langs de Lutkemeerweg en ten noorden van de Etnastraat. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Groene As, een natuurlijke zone langs de Ringvaart die een belangrijke rol heeft in de regionale ecologische systemen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door akkerland en de oude middeleeuwse dijk van de Lutkemeerpolder, de Wijsentkade.

Markant detail is de kleine uitstulping aan de noordzijde van het plangebied. Dit was een strategische reservering voor een nieuwe ontsluitingsweg die gerealiseerd zou worden als Osdorp een eigen aansluiting op de Westrandweg zou krijgen. Dit is niet gebeurd.

In groter historisch perspectief

De contouren van de oude Lutkemeerpolder zijn nog steeds herkenbaar op de luchtfoto. Maar het is ook duidelijk te zien dat de polder in de afgelopen honderd jaar steeds verder versnipperd is geraakt.



De omtrek van de voormalige Lutkemeerpolder, op de luchtfoto, met in het midden het plangebied.

De geschiedenis van de Lutkemeerpolder begint met de drooglegging van de Haarlemmermeer in 1852. Na deze drooglegging verkocht het Rijk in 1863 het aangrenzende Lutkemeer aan de gebroeders Rutgers van Rozenburg. In 1864 lieten zij

het meer droogleggen. Door de polder werd de Lutkemeerweg aangelegd met enkele boerderijen.

De eerste grote verandering is de realisatie van de begraafplaats Westgaarde in 1971

die als een grote terp de polder insteekt. De tweede grote verandering was de realisatie van de eerste fase van het BPAO en de aanleg van het natuurgebied de Groene As langs de dijk van de Ringvaart.

1850



1900



1970



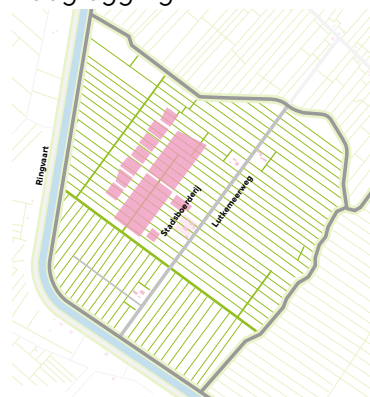
2017



Water



Drooglegging



Eerste grote aantasting



Fragmentatie



De historische ontwikkeling van het Lutkemeer; een proces van steeds grotere versnippering.



Landschapsvenster op de Lutkemeerpolder vanaf de centrale vijver op Westgaarde.

Meerdere kwaliteiten

De Lutkemeer is in de afgelopen decennia steeds verder versnipperd geraakt, maar heeft daardoor ook verschillende landschappelijke kwaliteiten erbij gekregen. Deze vormen een dankbare basis om op door te bouwen.

Westgaarde

De oudtse aantasting van de oorspronkelijke polder is begraafplaats Westgaarde. Deze is als een enorme terp de polder ingeschoven. Inmiddels zijn de bomen volgroeid en maken veel mensen er gewoon een boswandeling. In het hart van het terrein ligt een diepliggende vijver met fontein, kunstwerken en bruggen waarlangs mooie wandelpaden liggen. Dit is ook de enige plek vanwaaruit de bezoeker zicht heeft op het open akkerlandschap van de Lutkemeerpolder.

De Groene As

Langs de dijk van de ringvaart van de Haarlemmermeer is de afgelopen jaren hard gewerkt aan een robuuste ecologische verbindingszone van Spaarnwoude naar het Nieuwe Meer. Dit is de Groene As. Aan de rand van de Lutkemeerpolder is het een waterrijk natuurgebied geworden met veel riet en dichte opgaande bossages. Het is een erg populair gebied om hard te lopen, te fietsen en de hond uit te laten.



Het natuurlandschap van de Groene As langs de Ringvaart, ter hoogte van de Etnastraat.

De Tuinen van West

Het voormalige landbouwgebied aan de westrand van de stad is de afgelopen jaren de Tuinen van West geworden. Een stedelijk buitengebied met veel ruimte voor buitenrecreatie en stadslandbouw. Ook een aantal oude boerenerven langs de Lutkemeerweg hebben een meer stedelijke functie gekregen. Denk aan enkele hovenierbedrijven die veel groen in de stad aanleggen en onderhouden.



De oude boomgaard langs de Lutkemeerweg past goed bij de Tuinen van West.

Het open polderlandschap

Aan weerszijden van de Osdorperweg liggen twee van de oudste polders van Amsterdam: de Osdorper Binnenpolder en Osdorper Bovenpolder. De Wijsentkade (de oude dijk) scheidt de laatste van de Lutkemeerpolder. Kenmerkend van dit landschap is de typische Hollandse openheid met mooie vergezichten. Ook is mooi het hoogteverschil tussen de laaggelegen Lutkemeerpolder (klei) en de hoger gelegen en veel nattere veenpolders te zien.



Zicht op de Osdorper Bovenpolder met rechts de Wijsentkade. Achter deze dijk ligt de Lutkemeerpolder.

Nieuwe routes

Met de realisatie van verschillende nieuwe bestemmingen en recreatieve functies is ook een netwerk van fiets- en wandelpaden ontstaan. Er is nu bijvoorbeeld een nieuwe voetgangersbrug gerealiseerd vanaf Westgaarde naar de Lutkemeerweg. En op de Wijsentkade is een struinp pad aangelegd. Maar er zijn nog best veel ontbrekende schakels waardoor de verschillende bestemmingen in de Tuinen van West nog niet zo goed met elkaar verbonden zijn.



Doorgaand struinp pad over de Middeleeuwse Wijsentkade, de historische dijk tussen de Osdorper Bovenpolder en de Lutkemeer.



3. BPAO fase 2 wordt anders

De eerste fase van het BPAO is grotendeels voltooid op basis van plannen van 20 jaar geleden. Met de herijking van de tweede fase kan nu ingespeeld worden op veranderingen in de economie, maar ook op veranderde maatschappelijke behoeften en wensen. Voor BPAO fase 2 zijn er twee dominante veranderingen die een belangrijke rol spelen: de opkomst van nieuwe stadslogistiek en de transitie naar een circulaire gebiedsontwikkeling.

Door de verlegging van de A9 en de nieuwe, rechtstreekse aansluiting via de Ookmeerweg is het BPAO een strategische schakel tussen de stad en het nationale



De stadsdistributie verandert op dit moment erg snel.

wegennet geworden. Hoewel het gebied aanvankelijk is ontwikkeld als onderdeel van de bedrijventerreinen rondom Schiphol is het profiel van het BPAO steeds meer verschoven richting Amsterdam. De snelle veranderingen in de stadsdistributie draagt

hier zeker aan bij.

De nieuwe pakhuizen van de stad

Op dit moment vinden er enorme veranderingen plaats in de stadsdistributie van producent tot consument. Dit heeft ook effect op de tweede fase van het BPAO.

Vijf factoren spelen een grote rol:

1. All electric. Binnen enkele jaren zijn de meeste bedrijven voor de stadsdistributie overgestapt op elektrisch aangedreven transportmiddelen. Dit betekent dat de actieradius van de voertuigen kleiner

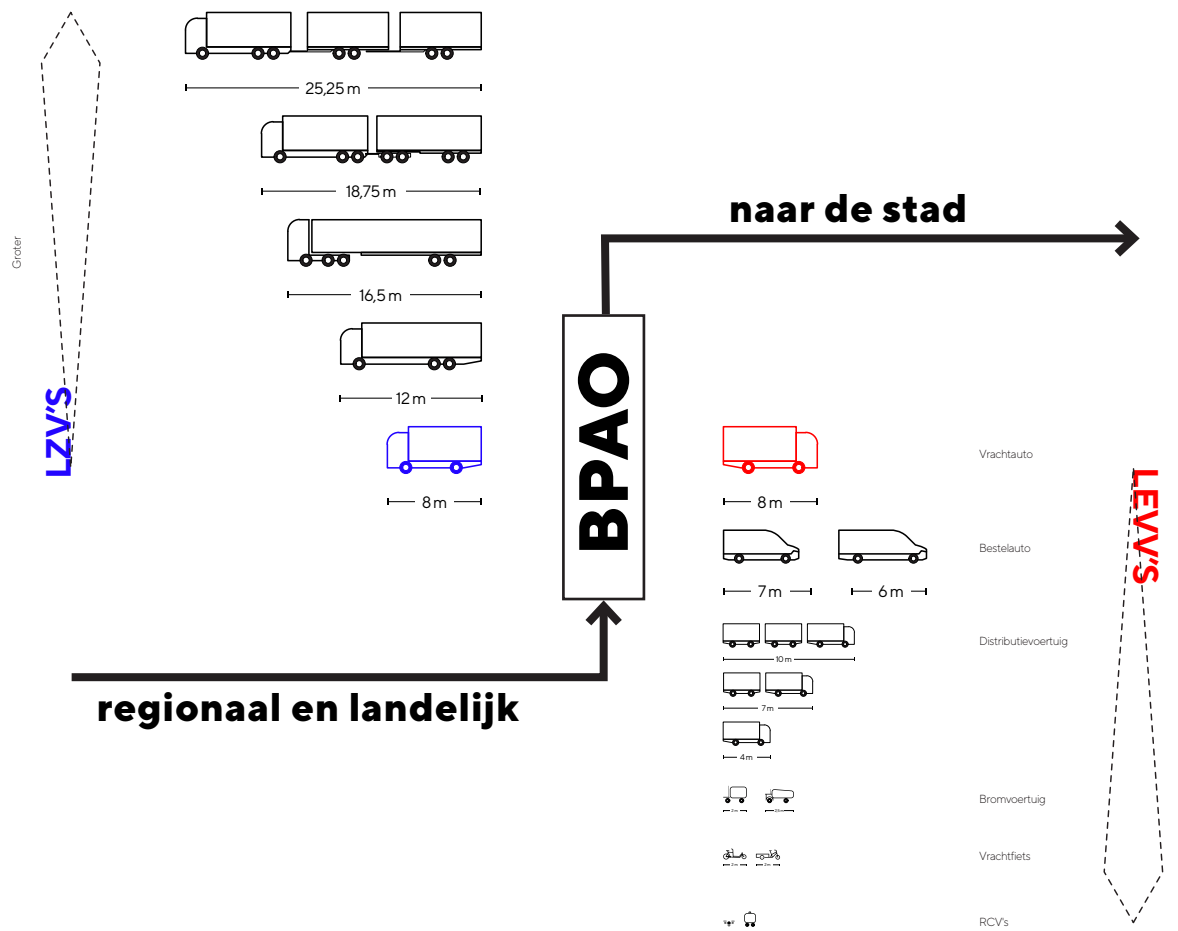


Er is nu veel behoefte aan ruimte voor online supermarkten, toeleveranciers van horeca en de mode industrie.

wordt en het steeds belangrijker wordt om in de directe nabijheid van de stad nieuwe overslagcentra te maken van waaruit elektrische voertuigen de stad inrijden. De tweede fase BPAO is zo'n plek.

2. Business to consumer. Door voortgaande ontwikkeling van online winkelen groeien de bedrijven die rechtstreeks bij de klant leveren. Dit kan een particuliere klant zijn, maar ook bijvoorbeeld horeca, de-

tailhandel of bedrijven. Dit leidt tot veel meer vervoersbewegingen door de hele stad. Door de logistieke centra slim te positioneren ten opzichte van het stedelijke stratenet kan het aantal onnodige vervoersbewegingen beperkt worden.



Schematische weergave van de schaalvergroting van het (inter)nationale transport en de schaalverkleining van stedelijke distributie.

3. Bigger & smaller. Distributie van (inter)nationale goederenstromen gaat steeds meer met grote vrachtwagencombinaties, te groot om nog in de stad toe laten. Tegelijkertijd worden voertuigen voor de stadsdistributie steeds kleiner om goed bij alle klanten te kunnen komen. Wendbaarheid en minimaal ruimtebeslag zijn belangrijker dan volume. Zeker voor kleine elektrische voertuigen en cargo bikes is het van belang dat de routes tussen het vervoerscentrum en de stad kort zijn.

4. Fast delivery. Automatisering van de bestellingen en verwerking in de distributiecentra maakt het mogelijk om steeds sneller te kunnen leveren. Daarbij wordt de betrouwbaarheid van het tijdstip van levering een cruciale factor voor een klant om voor een bepaald bedrijf te kiezen. Hoe dichter de nieuwe pakhuizen van de stad bij de bestemming zijn, hoe sneller de bestelling geleverd kan worden en hoe betrouwbaarder de timing.



De circulaire nieuwe
pakhuizen van de stad.
Groen, schoon en slim.

5. Circulaire stromen. Afvalstromen worden steeds vaker retourstromen. Voor bedrijven wordt het belangrijk om ook de retourstromen van gebruikte goederen, verpakkingsmateriaal en afval goed te organiseren omdat deze weer ingezet

kunnen worden als grondstof. Dit betekent dat het voor bedrijven lonend is ook te proberen om de inzameling en sortering van retourstromen te organiseren waardoor er zo min mogelijk lege transportmiddelen rondrijden.

Circulaire gebiedsontwikkeling

Niet alleen de bedrijfsvoering van de toekomstige ondernemingen zal steeds meer volgens circulaire principes werken, ook in de gebiedsontwikkeling is dit de komende jaren een belangrijk vraagstuk.



Overzicht van circulaire opgaven die een rol kunnen spelen bij de gebiedsontwikkeling.

Voor de tweede fase van het BPAO zijn door de GEM Lutkemeer hoge ambities geformuleerd voor een circulaire gebiedsontwikkeling. Bij dit onderwerp is het echter van groot belang om goed te bedenken op welk schaalniveau circulariteit de meeste waarde heeft. Sommige kringlopen hebben namelijk een (inter) nationale voetafdruk, andere kringlopen kunnen juist heel goed op locatieniveau gesloten worden.

Het zuiveren van rioolwater, het verwerken van afval en het produceren van bouwmaterialen zijn bijvoorbeeld processen die niet op de schaal van de Lutke-meerpolder gerealiseerd kunnen worden. In het Westelijk Havengebied staat een moderne Rioolwaterzuiveringsinstallatie en een Afvalcentrale die de transitie naar een circulaire economie voor de hele stad mogelijk maken. De productie van bouwmaterialen is een internationaal proces. Wel zal er gestuurd worden op het toepassen van circulaire bouwmaterialen en bouwprocessen.



Overzicht van circulaire opgaven die een rol kunnen spelen binnen Tuinen van West.

De kringloop van Tuinen van West

Op het schaalniveau van de Tuinen van West liggen enkele kansen om kringlopen van het BPAO te verbinden met andere ondernemers en partijen in dit gebied. Op het gebied van sociaal maatschappelijke processen kunnen er allerlei verbindingen gelegd worden met zorgondernemers, leerwerkplekken, het verenigingsleven en natuureducatie. Ook het GFT-afval kan een goede bestemming krijgen in de Tuinen van West. En tenslotte liggen er kansen om te voorzien in de warmtebehoefte in de Tuinen van West op het moment dat er binnen de tweede fase van het BPAO een warmteoverschot is.

De kringloop op de locatie

BPAO biedt allerlei kansen om binnen het plangebied kringlopen te sluiten. De eerste heeft alles te maken met de plek zelf: de kleipolder. Het is mogelijk het gebied bouwrijp te maken door gebruik te maken van de aanwezige klei. Ophogen met zand moet vermeden worden



Hemelwater



Grijswater



Zwartwater



Elektriciteit



Sociaal maatschappelijk



Bouwmaterialen



Afval



Groenland



Mobiliteit



Voedsel



Klei



Warmte



Overzicht van circulaire opgaven die een rol kunnen spelen bij de gebiedsontwikkeling.

en schone gecertificeerde klei kan in het gebied hergebruikt worden voor stadslandbouw. Ook voor het regenwater kan een circulair systeem ontwikkeld worden. Door zoveel mogelijk regenwater af te vangen en te bergen in waterbassins krijgt het regenwater ook een functie in het gebied. Bijvoorbeeld als drager voor een aantrekkelijk waterpark of als bron voor een grijswatersysteem.

In het gebied ligt een zorgboerderij die zich zou kunnen verbreden tot een van de partijen die het onderhoud van de buitenruimte doet, of zelfs in de openbare ruimte een deel van de voedselproductie realiseert. De naburige hoveniers kunnen hier ook een belangrijke rol spelen en het terrein als proeftuin voor circulaire beheer inzetten.

Omdat er waarschijnlijk veel logistieke bedrijven zullen komen liggen er volop kansen om samen te werken aan een duurzame en efficiënte stedelijke distributie en mobiliteit. Deelautosystemen, gedeelde stallingsruimte, collectief



Overzicht van circulaire opgaven die een rol kunnen spelen bij de kavelontwikkeling.

openbaar vervoer, gebundelde vracht en gezamenlijke opslag en opwekking van elektriciteit zijn een aantal kansrijke mogelijkheden die op het niveau van het gehele plangebied voldoende kritische massa hebben om te doen slagen.

Circulaire bedrijfsvoering

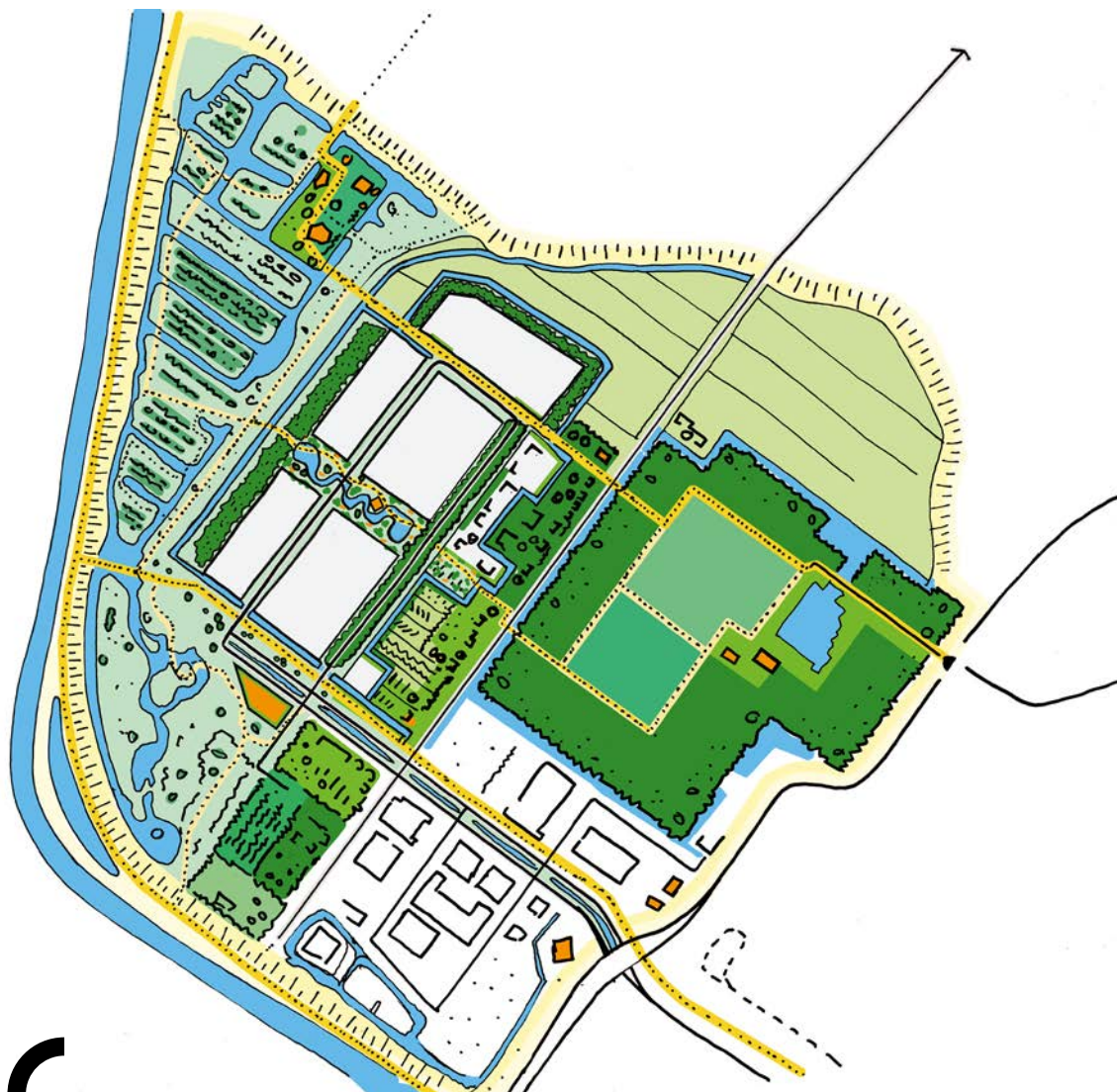
Op het niveau van de kavelontwikkeling is ook een aantal belangrijke circulaire thema's te benoemen. Om te beginnen komt er heel veel dakvlak beschikbaar dat uitermate geschikt is voor opwekking van zonne-energie. Daarmee kan worden voorzien in de elektriciteitsbehoefte van het bedrijf, maar waarschijnlijk ook voor een veel groter gebied. Met het sturen op circulaire bouwmaterialen is een hele grote slag te slaan. Dit gaat niet alleen om de materiaalkeuze, maar vooral ook of de gebouwen zo worden ontworpen dat de materialen straks weer gemakkelijk te oogsten zijn. En tenslotte liggen er natuurlijk veel kansen om de afvalprocessen binnen de bedrijven circulair te maken. Steeds meer bedrijven doen dit al.



4. Nieuwe samenhang in de polder

De kwaliteiten van de Lutkemeerpolder, met alle toevoegingen en veranderingen en de transitie naar een circulaire economie vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan voor BPAO fase 2. Het doel is niet alleen een goed functionerend bedrijventerrein maar ook een goed ingepast bedrijventerrein dat, als sluitstuk van de transformatie van de Lutkemeerpolder, verbindingen legt en nieuwe samenhang realiseert.

Met dit stedenbouwkundig plan wordt een duurzame hoofdstructuur voor het bedrijventerrein vastgelegd. Maar tegelijkertijd is het ook een plan dat nieuwe ruimte realiseert voor recreatief gebruik en ecologische netwerken.



Het fijnmazige netwerk van recreatieve verbindingen zorgt voor de samenhang tussen alle verschillende bestemmingen in en om het gebied.

Verbindingen en bestemmingen

Naast een goede inpassing van de randen versterken nieuwe verbindingen en bestemmingen de samenhang in de Lutkemeerpolder. De Etnastraat is voor het autoverkeer de enige ontsluiting. Een nieuwe ruime rondweg ontsluit vanaf de Etnastraat alle bedrijven. De overige verbindingen zijn voor fietsers en voetgangers. Vanaf de Lutkemeerweg komen twee nieuwe doorsteken die via het plangebied verbonden worden met het natuurgebied aan de Ringvaart. Door deze te verbinden met Westgaarde ontstaat een prachtige netwerk dat de belangrijkste plekken van de Tuinen van West met dit gebied en Osdorp verbindt.

Langs deze verbindingen liggen nieuwe bestemmingen. Aan het einde van de Etnastraat is ruimte voor horeca, aan de Lutkemeerweg komt een nieuwe Zorgboerderij en in het Waterpark is ruimte voor kleinschalige daghoreca. Bovendien komt er mogelijk langs de Wijsentkade een nieuwe Stadsboerderij.



Vogelvluchtperspectief van het plangebied, vanuit het noorden, met op de voorgrond de Groene As en op de achtergrond Westgaarde.

Nieuwe samenhang in de polder

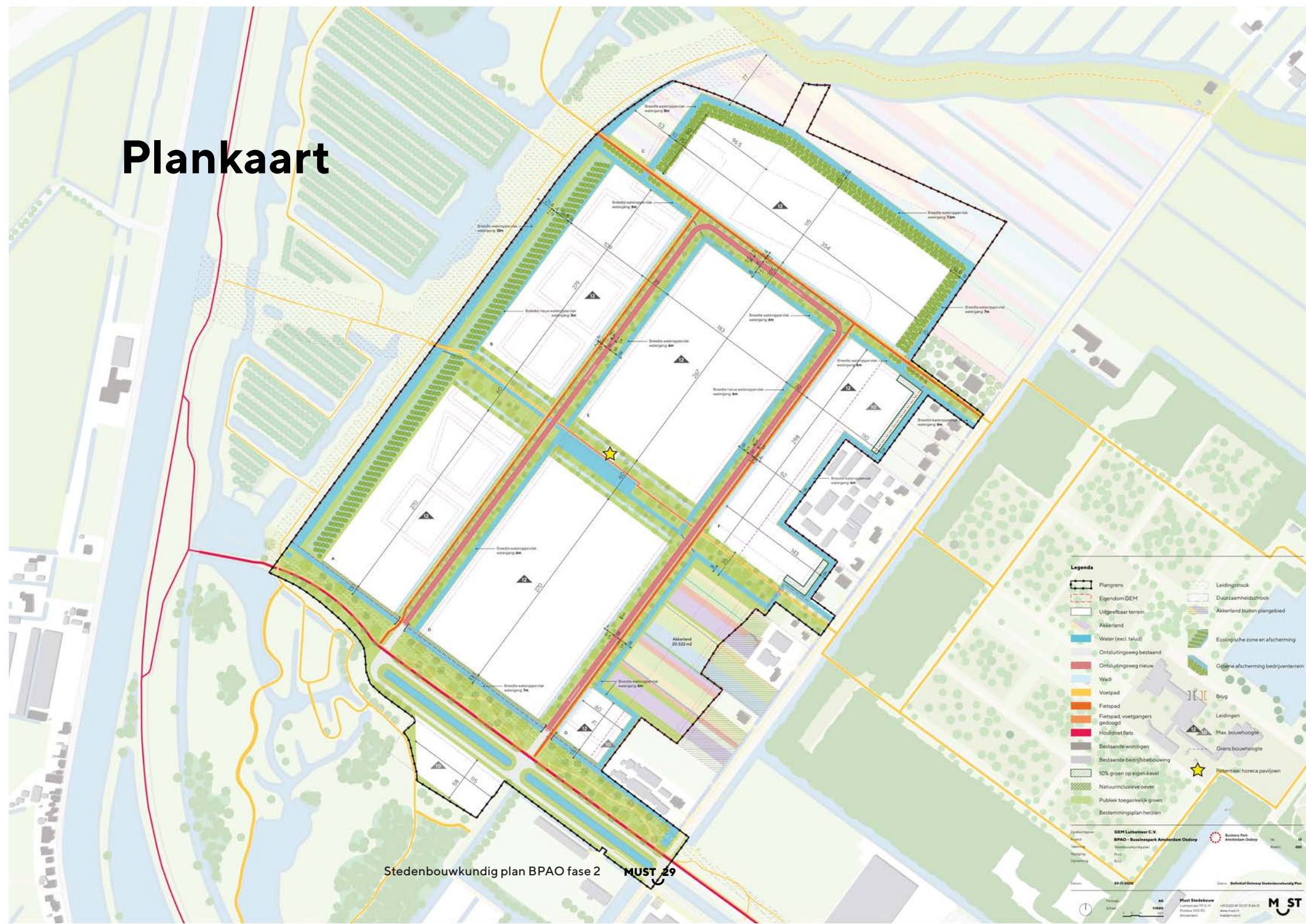
Het aansluiten op de omgeving en het toevoegen van verbindingen en bestemmingen zijn de twee belangrijkste voorwaarden om de nieuwe samenhang in de Lutkemeerpolder te kunnen realiseren.

Zo ontstaat er een robuust raamwerk dat ruimte biedt aan de ontwikkeling van een hoogwaardig circulair bedrijventerrein.

In de navolgende paragrafen worden de verschillende onderdelen van het steden-

bouwkundig plan nader toegelicht. Deze vormen tezamen de basis voor de uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan Openbare Ruimte die nog nader uitgewerkt zullen worden.

Plankaart



4.1 De natuurrand

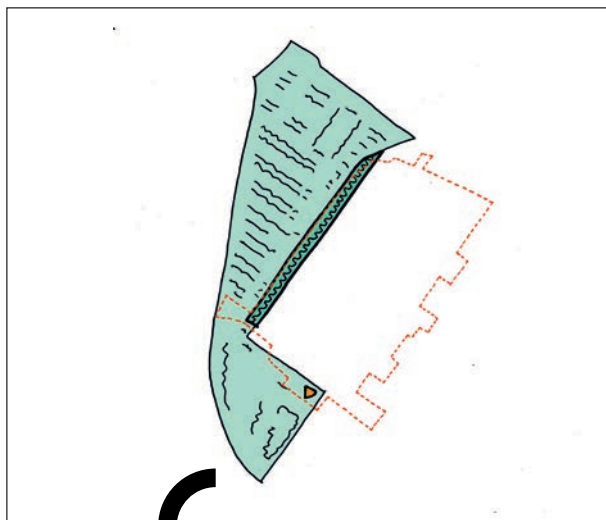
BPAO FASE 2 Stedenbouwkundig plan

De Groene As is een belangrijke doorgaande ecologische verbinding tussen Spaarnwoude en het Amsterdamse Bos. Met de landschappelijke inrichting van de westrand van het bedrijvenpark wordt deze ecologische zone vergroot en wordt het zicht op het bedrijventerrein weggenomen, waardoor de belevingswaarde van het natuurgebied zo min mogelijk wordt aangetast.

De westrand van het bedrijventerrein bestaat achtereenvolgens uit een brede watergang en een nieuwe hoogopgaande groenzone met veel ecologische waarde. De bomen worden gemengd met een rijke onderbegroeiing. Daardoor is er vanuit het natuurgebied nauwelijks zicht op het bedrijventerrein. Ook de gevels van de bedrijfsgebouwen langs deze rand worden groen uitgevoerd waardoor er een robuuste en gelaagde groene zone tussen het bedrijventerrein en de natuur ontstaat.

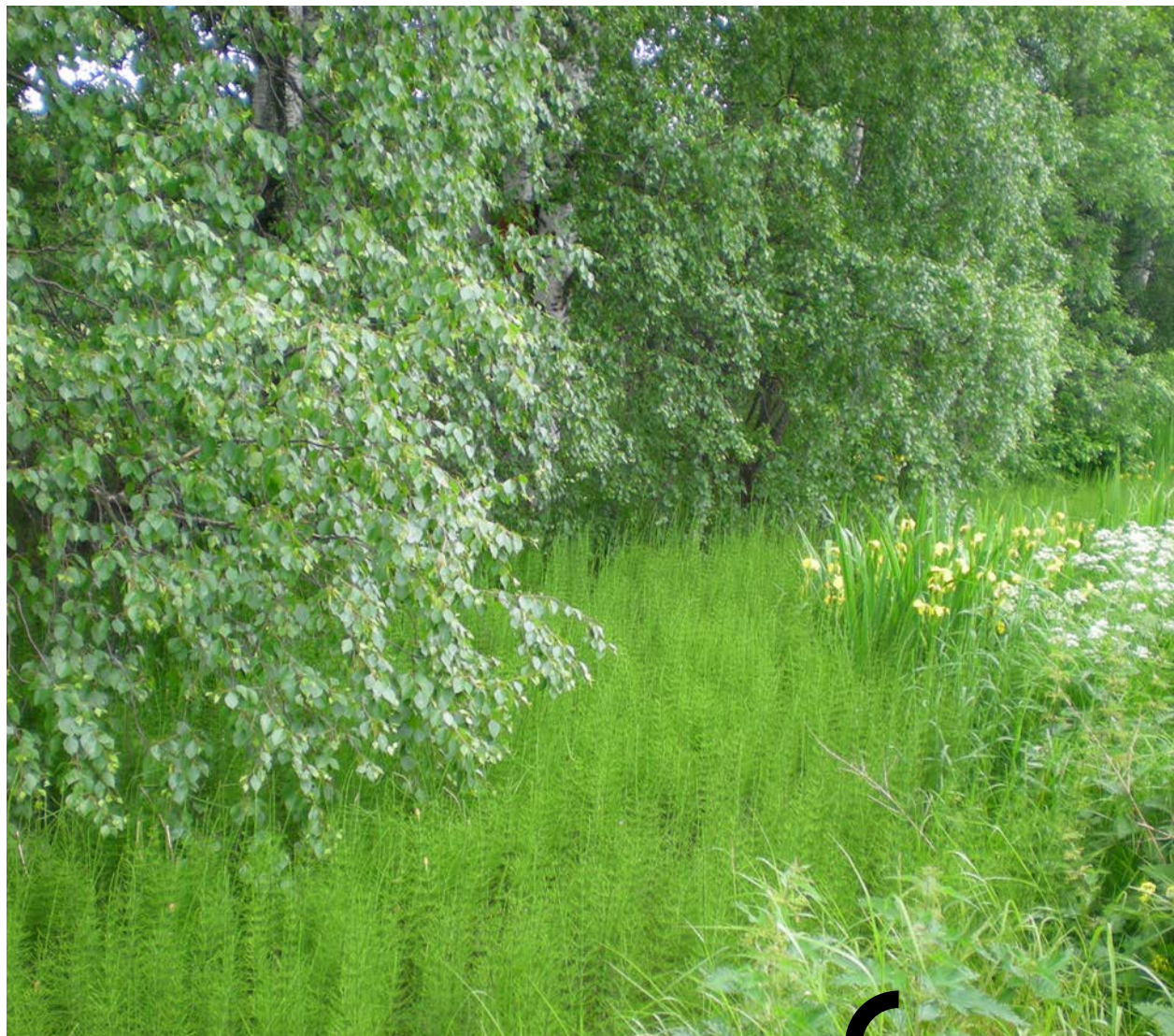
De natuurrand loopt vanaf het water ongeveer 1,5 meter omhoog waardoor het aantrekkelijk wordt voor natte en droge flora en fauna. Omdat de ecologische waarden van de natuurrand belangrijk zijn is deze niet toegankelijk voor mensen.

Aan de zijde van de Etnastraat komt alleen een watergang, die het bedrijventerrein scheidt van de Etnastraat en het natuurgebied. Ook aan deze zijde krijgen de bedrijfsgebouwen een groene gevel



Natuurrand aan de Westzijde

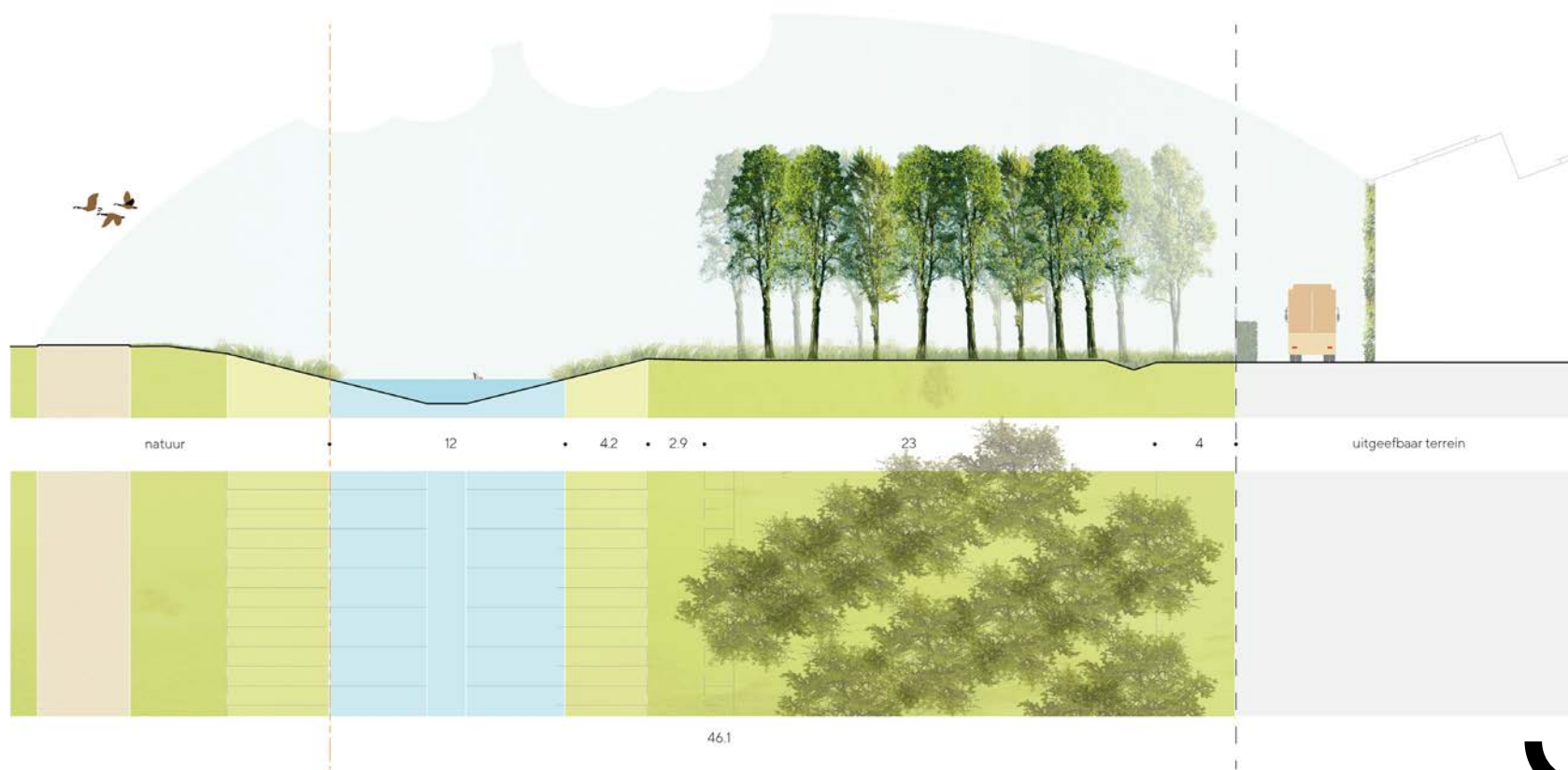
zodat het gebied een groen uitstraling krijgt. In dit gebied ligt ook een locatie om een voorziening te realiseren. Denk aan een uitvalsbasis met horeca voor het natuurgebied of een goed restaurant met prachtig zicht op de ruime en groene omgeving.



Mogelijk beeld van de natuurrand met natte en droge gronden.



Mogelijk beeld van
de natuurrand en
de aangrenzende
watergang.



Principedoorsnede
van de Natuurrand.

4.2 Erven van de Lutkemeer

BPAO FASE 2 Stedenbouwkundig plan

De boeren erven liggen van oudsher langs de Lutkemeerweg. Het nieuwe bedrijventerrein sluit aan de achterzijde aan op deze erven. Het is van oudsher een afwisselende reeks van groene kavels, boomgaarden en kleinschalige bedrijvigheid. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op deze gevarieerde historische structuur.

Een nieuwe watergang scheidt het bedrijventerrein van de verschillende kavels langs de Lutkemeerweg. Dit is een slingere

rende watergang die zich aanpast aan de maat van de kavels, zowel aan de zijde van het bedrijventerrein als de Lutkemeerweg.

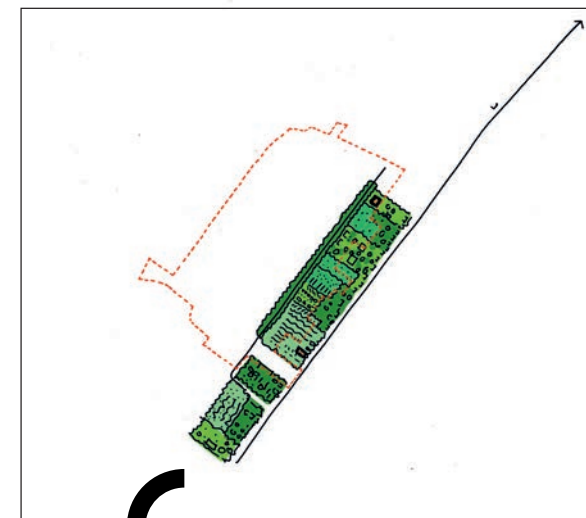
Een aantal kavels krijgt een bedrijfsbestemming met de verplichting dat er een stevige groene buffer naar de achterliggende kavels wordt gerealiseerd. De meeste kavels behouden hun bestaande inrichting met deels vrijstaande bebouwing en deels kleinschalige bedrijvigheid.

De grootste verandering is de herontwikkeling van het kavel rondom boerderij de Boterbloem. Hier wordt 3 hectare gereserveerd voor een nieuwe Zorgboerderij, met behoud van de bestaande historische boomgaard. Een vergelijkbare functie is voorstelbaar voor de vervallen boerderij 'Tijd is Geld'. Maar deze valt net buiten het plangebied.

Door de ligging aan de Lutkemeerweg en de tweede fase van BPAO is de Zorg-



Kleine evenementen, vergelijkbaar met de Fruittuinen van West, garanderen ook in het weekeinde enige levendigheid in het gebied.

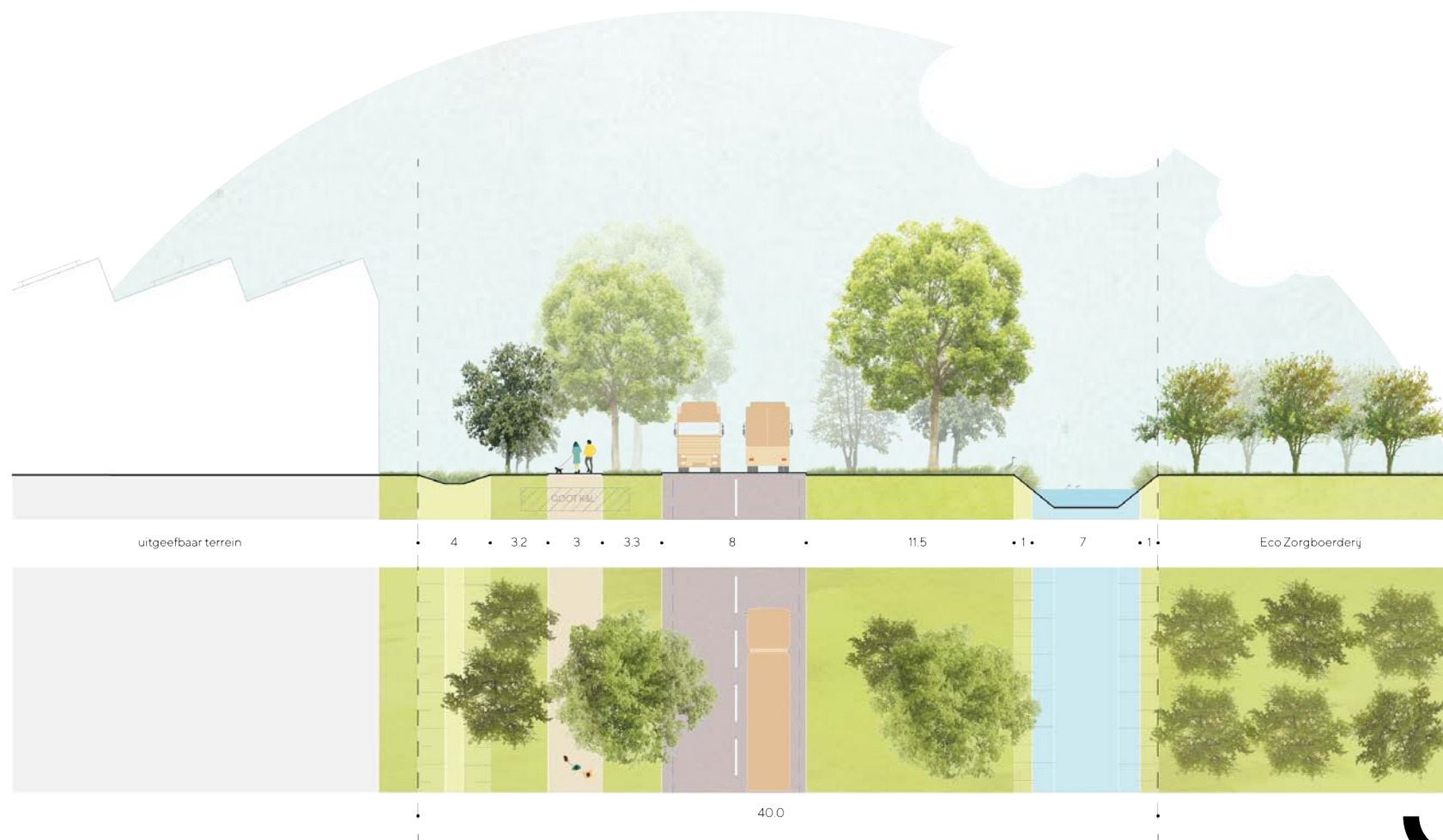


Versterking van de erven aan de oostrand van het plangebied.

boerderij een belangrijke landschappelijke drager in het plan en levert het ook kansen op om in de weekeinden enige reuring in het gebied te krijgen. De Fruittuinen van West zijn hiervoor een mooi voorbeeld. Daarnaast liggen er natuurlijk kansen om de producten te leveren aan de bedrijven en eventueel leerwerkplekken te combineren.



Hoveniersbedrijf van der Tol en de boomgaard bij de Boterbloem zijn mooie voorbeelden van bestaande erven.



Principedoorsnede
ostrand ter
hoogte van de
Zorgboerderij.

4.3 Het open polder landschap

BPAO FASE 2 Stedenbouwkundig plan

Het deel van de Lutkemeer langs de Wijsentkade blijft akkerland. Maar het echt open landschap ligt aan de andere kant van deze middeleeuwse dijk; de Osdorper Bovenpolder. Omdat deze hoger ligt dan de Lutkemeer heb je een mooi weids zicht op de hele omgeving. Met de bouw van het bedrijventerrein zal het vergezicht deels verdwijnen.

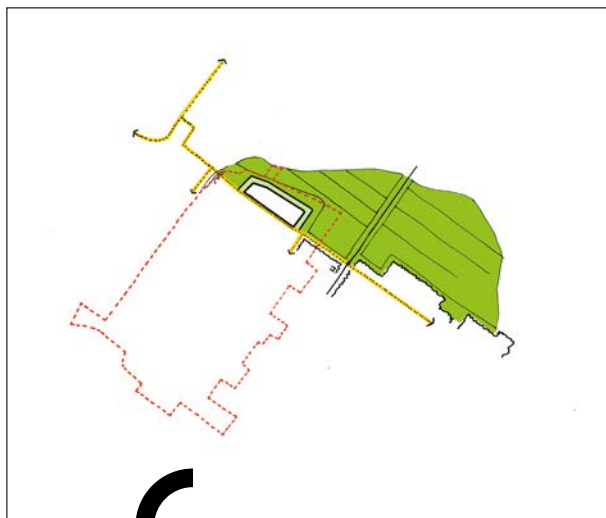
Omdat het landschapsbeeld en het aanzicht van de Wijsentkade vanuit de Osdor-

per Bovenpolder heel kwetsbaar is zal het bedrijventerrein zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken worden door een Polderscherm.

Het polderscherm is een smalle strook beplanting met hoogopgaande bomen en onderbegroeiing die in alle seizoenen het zicht op de gevels afschermt. De bomen voegen zich in het orthogonale lijnenspel van de polder. Alleen in de noordoosthoek wijkt de bomenrij naar binnen toe

om voldoende afstand te houden van de Wijsentkade en ruimte voor het doorzicht over de akkerlanden op deze plek te behouden.

Langs het polderscherm ligt een watergang die het bedrijventerrein scheidt van het akkerland. Ook deze watergang voegt zich zo veel als mogelijk in de orthogonale verkaveling van de polder.

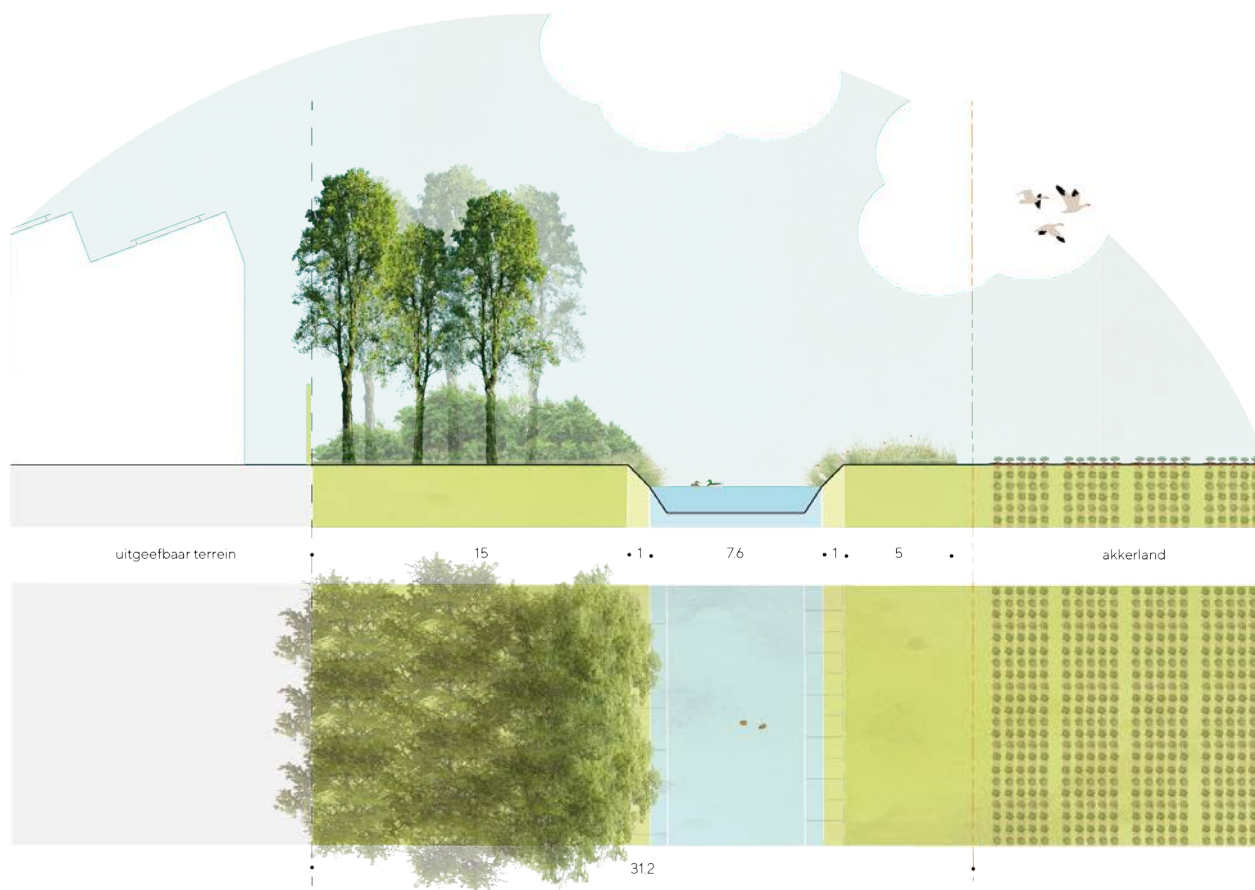


Behoud van het open venster langs de Wijsentkade met erfbeplanting die de bedrijven aan het zicht onttrekt.

Om eventueel zicht op achtergevels van gebouwen te verzachten worden alle gevels die in dit deel van het plangebied gericht zijn op de polder uitgevoerd als groene gevels.



Het open polderlandschap met een bomenscherm die de bebouwing aan het zicht onttrekt.



Principedoorsnede
noordrand met het
polderscherm.

4.4 Het Waterpark in het hart

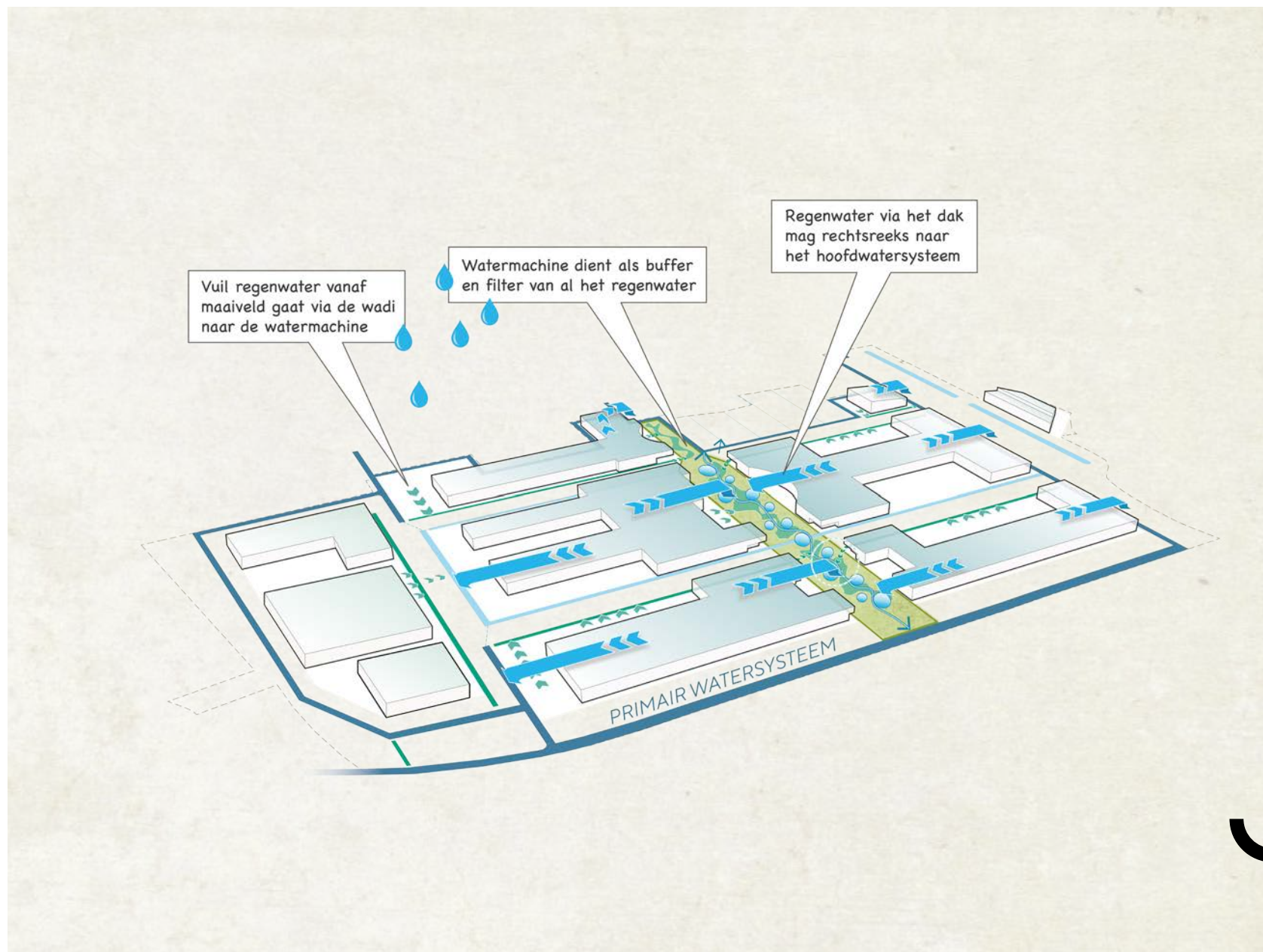
BPAO FASE 2 Stedenbouwkundig plan

Centraal in het plangebied komt een nieuw landschap: het Waterpark. Een aantrekkelijke plek voor de werknemers om een rondje te lopen en te lunchen. Een representatieve plek waar een belangrijk deel van de entrees van de bedrijven is gesitueerd. En een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers die graag een ommetje willen maken.

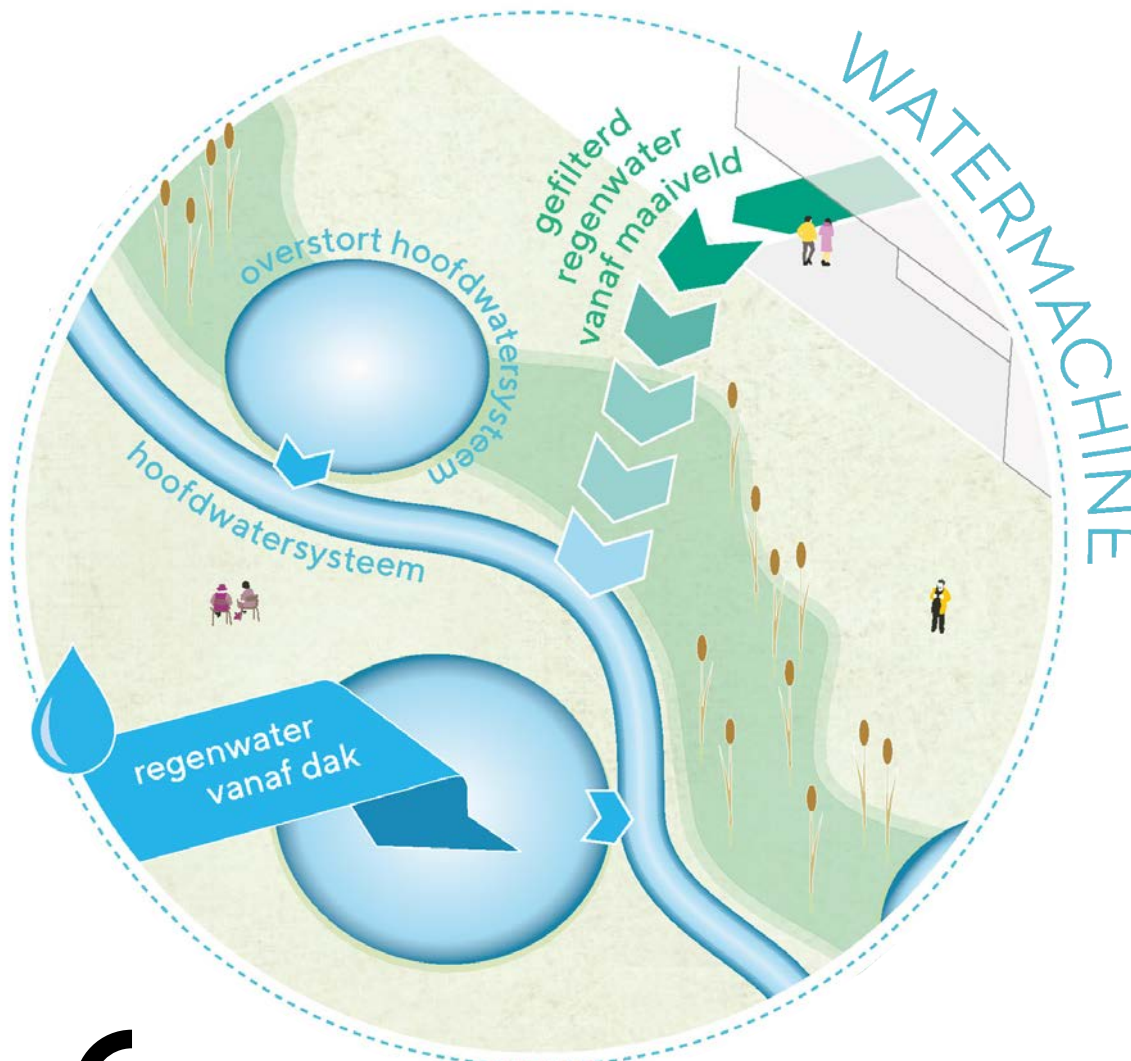
In het park komen grote vijvers waar het regenwater, dat op de daken van de omlig-

gende bedrijven valt, wordt opgevangen. Om het water naar de waterbassins te brengen moet er vanaf de daken van de bedrijven een verzamelsysteem gerealiseerd worden dat via goten of aquaducten het regenwater transporteert. Op droge dagen zijn het vooral verbijzonderingen van de gebouwen en het maaiveld. Bij een regenbui komt het hele systeem tot leven en klatert er overal water naar de vijvers.

Naast de vijvers komen er ook wadi's in het Waterpark. Deze infiltratiezones zijn nodig om het licht verontreinigde regenwater dat op het maaiveld valt op te vangen, te zuiveren en af te voeren. Deze wadi's zijn ook nodig om het overtollige regenwater op te vangen en af te voeren als de vijvers overstromen. Dit betekent dat er in het park een gevarieerd landschap ontstaat met nattere en drogere delen. Conform de richtlijnen wordt het water in de wadi's binnen 24 uur afge-



Het circulaire watersysteem waarbij het middengebied als watermachine fungeert.



De watermachine als motor van het circulaire regenwatersysteem binnen het plangebied

voerd waardoor eventuele overlast van muggen wordt voorkomen en de lager gelegen delen goed onderhouden kunnen worden.

Een aantrekkelijke identiteitsdrager

Rondom de vijvers wordt een aantrekkelijk park aangelegd met veel verblijfsplekken en waar mogelijk kleine collectieve voorzieningen voor de bedrijven. Denk aan een lunchbar of een gemeenschappelijk vergadercentrum.

Om de levendigheid van het Waterpark te vergroten zullen alle aangrenzende bedrijven hun hoofd- en bezoekersentree langs het Waterpark situeren. Hierdoor komen er niet alleen zoveel mogelijk mensen langs het park, maar tonen de bedrijven aan het park ook de meest representatieve gevel. Hierdoor wordt het Waterpark als identiteitsdrager van het bedrijventerrein versterkt. En daardoor wordt het ook een aantrekkelijke plek voor bezoekers om naar het park toe te gaan, ook in het weekeinde.



Voorbeeld van een hoge waterstand in de vijver.



Fluctuerend waterpeil maakt het verschil tussen de seizoenen goed zichtbaar.



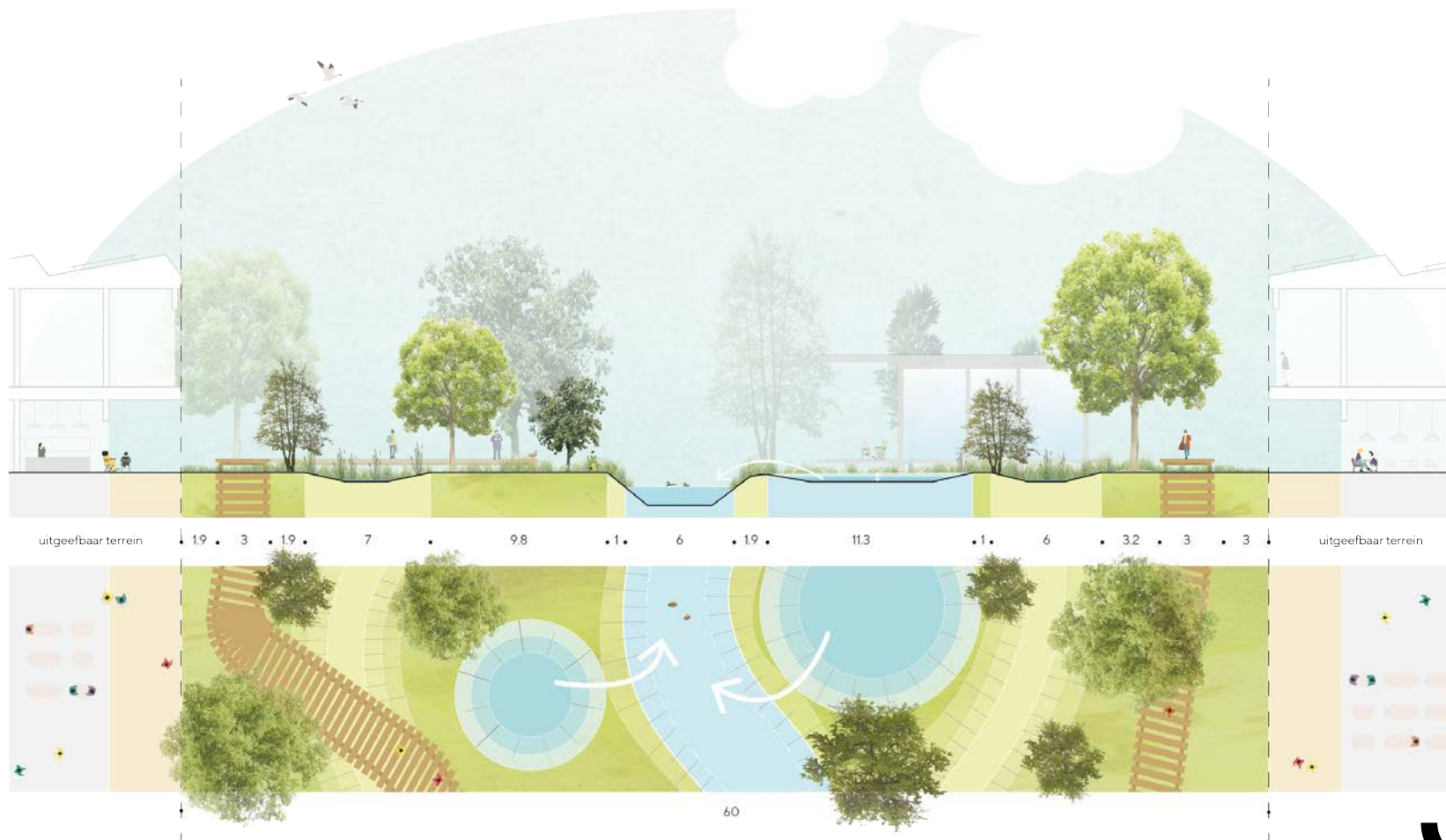
Een aantrekkelijke verblijfsplek in het Waterpark met een publieke voorziening. Bijvoorbeeld een lunchcafé voor de bedrijven.

Ecologische waarden

De grote hoeveelheid aan verschillende gradiënten tussen nat en droog levert veel nieuwe ecologische waarden op in dit gebied. De vegetatie is erg gevarieerd en voor zoogdieren, vogels, amfibieën en insecten ontstaat een prachtige conditie om te nestelen of te fourageren.

Het Waterpark heeft vooral voor vleermuizen een bijzondere betekenis. Ze slapen en nestelen in de bomen van Westgaarde en fourageren in de natuurzone langs de Ringdijk. Met het Waterpark blijft de verbinding tussen deze twee landschappen behouden, ondanks de bouw van een groot bedrijventerrein. Mogelijk wordt deze zelfs beter omdat de bomen in het

park ervoor zorgen dat de vleermuizen beter kunnen navigeren.



Principedoorsnede van het Waterpark.

4.4 Routes en verbindingen

BPAO FASE 2 Stedenbouwkundig plan

Een bedrijvenpark moet een goede ontsluiting hebben voor autoverkeer. Maar dit bedrijvenpark krijgt ook een aantrekkelijk netwerk van routes en verbindingen waardoor verschillende bestemmingen in en rondom het plangebied goed bereikbaar worden voor voetgangers en fietsers.

Het bedrijvenpark vraagt om een ruime opzet van de ontsluitingsstructuur. Dit komt enerzijds door de grote draaicirkels van het vrachtverkeer en anderzijds door

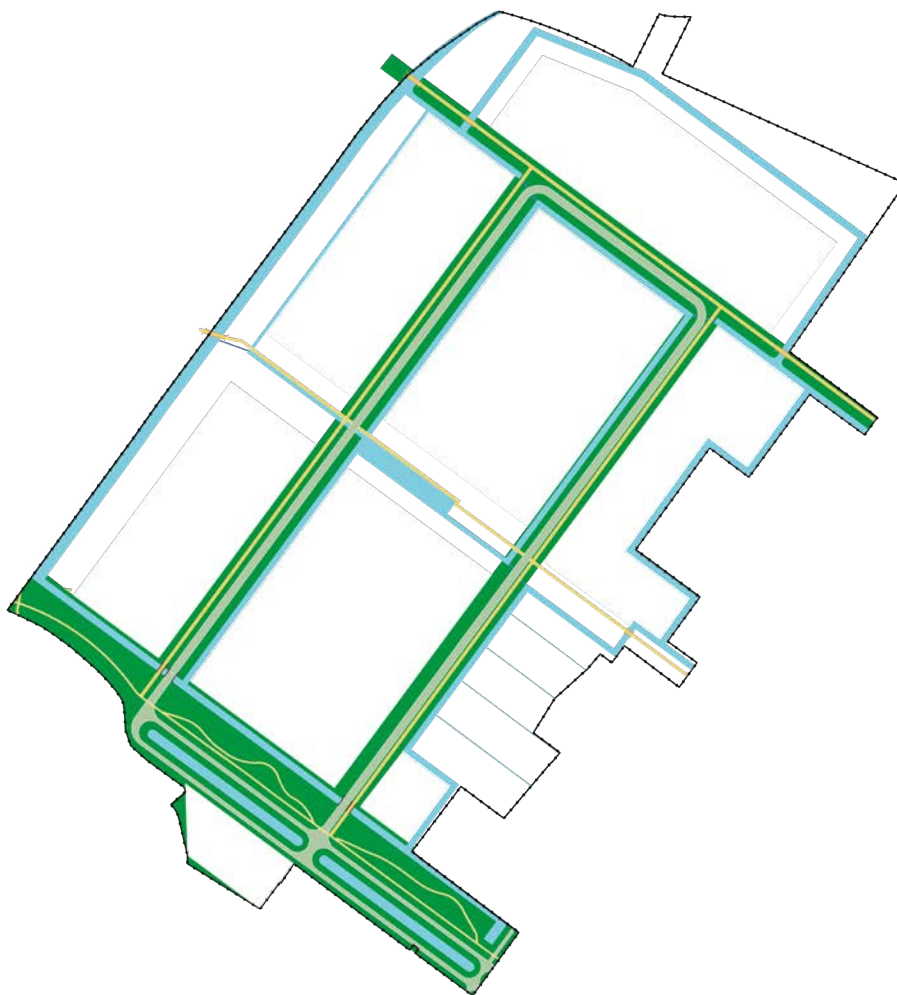
de noodzakelijke ruimte voor de opvang en afvoer van regenwater. Deze ruime opzet biedt de kans om een ontsluitingsstructuur te ontwikkelen als een groen raamwerk voor het gehele bedrijvenpark.

Er is voldoende ruimte voor een robuuste groenstructuur met vrijliggende wandelpaden zodat er ook kansen liggen voor recreatief medegebruik. Misschien liggen er zelfs kansen om de groene ruimte rondom de ontsluiting in te zetten voor voedsel-

productie, bijvoorbeeld in samenwerking met een van de gespecialiseerde partijen uit de Tuinen van West. Of de groene ruimte kan door de hoveniers uit de omgeving gebruikt worden om te laten zien wat je allemaal kunt bereiken met ecologisch groenbeheer.

Fiets- en wandelpaden

Naast de ontsluitingsweg voor het autoverkeer komt er ook een meer fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden. Twee



Schematische weergave van de hoofdstructuur van de ontsluiting.

nieuwe routes verbinden de Lutkemeerweg met de natuur langs de Ringvaart. De eerste is een gecombineerd wandel- en fietspad door het Waterpark, in het hart van het plangebied. De tweede is een fietsroute aan de noordzijde van het plangebied, langs de boerderij 'Tijd is Geld' naar het kavel van de mogelijke nieuwe Stadsboerderij op de voormalige slobvelden ten westen van BPAO.

Het padenstelsel langs de Etnastraat blijft overigens gehandhaafd. Dit blijft voor fietsers de snelste doorsteek naar de Ringdijk en maakt deel uit van het Hoofdnets Fiets. Wat wel flink verbeterd moet worden is de verbinding via Westgaarde. De huidige achteringang ligt niet op de meest handige plek. Het zou mooi zijn als deze entree verplaatst kan worden zodat deze goed aansluit op de route naar het Waterpark.



Must Stedebouw

Tea Hadzizulfic
Wouter Veldhuis
Alvise Moretti
Serena Salvi
Bram van Ooijen

Lutmastraat 191 G+H
Postbus 16631
1001 RC Amsterdam
T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl
www.must.nl

Deze rapportage is in opdracht van GEM
Lutkemeer opgesteld, door MUST in nauw
overleg met de Gemeente Amsterdam,
SADC en Tauw.

Voor meer informatie:

Projectdirecteur BPAO 2
SADC
info@sadc.nl

MUST