

# VAN BEDRIJVENTERREIN NAAR WERKSTAD OVERAMSTEL

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE VISIE AMSTEL BUSINESS PARK ZUID



21 november 2016

opgave

# AANPAK



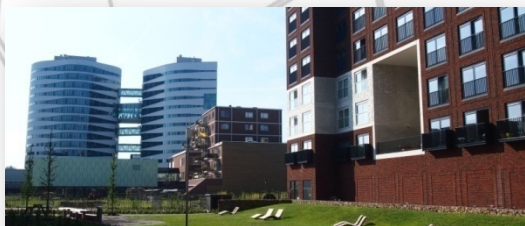
**STAP 1: ANALYSE EN KANSEN**  
13 oktober 2015

**STAP 2: IDENTITEIT EN  
ONTWIKKELRICHTING**  
1 december 2015

**STAP 3: STRATEGIE EN  
VERBLIJFSPLEKKEN**  
26 januari 2016

**Eerste kwartaal 2017**

# DYNAMIEK IN DE ZUIDOOSTLOB



**Amstelkwartier**

**Verkoop  
Bijlmerbajes**

**Creatieve industrie  
tussen zijkanaal  
en metrolijn**



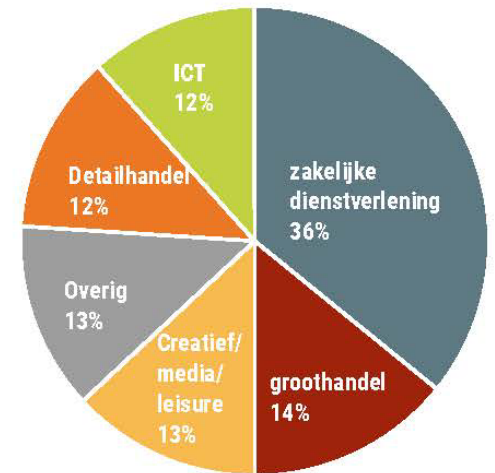
**De nieuwe  
kern**



# HET ECONOMISCH PROFIEL VAN HET ABP



Verdeling werkgelegenheid over de sectoren





# DYNAMIEK: A10 ZONE EN NOORDELIJK DEEL

**Dynamiek is hoog**

**Gemiddelde bedrijfsgrootte was 19,5 is 16,5**

**Toename:**

- ICT en zakelijke diensten
- Facilitaire diensten
- Creatieve industrie



Televisieproducent Blue Circle naar Amsterdam



# DYNAMIEK: VESTIGINGSPLAATSFACTOREN

## **Bedrijven zitten hier vanwege:**

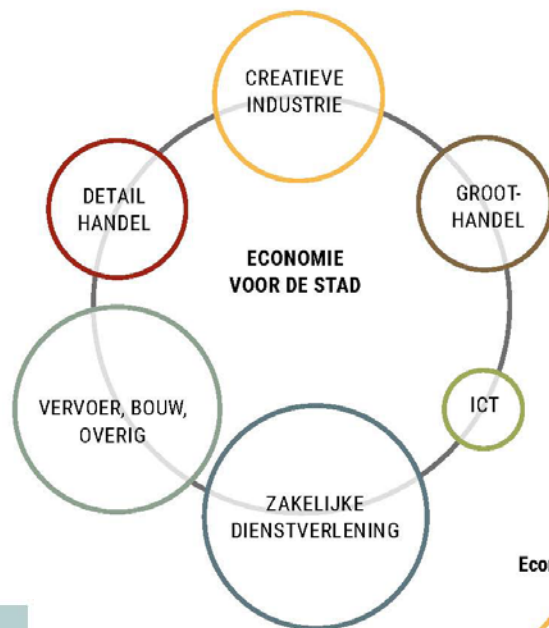
- Goede bereikbaarheid
- Toegang tot een groot verzorgingsgebied
- Zichtlocatie
- Vastgoedprijzen

## **Verbeterpunten die genoemd worden:**

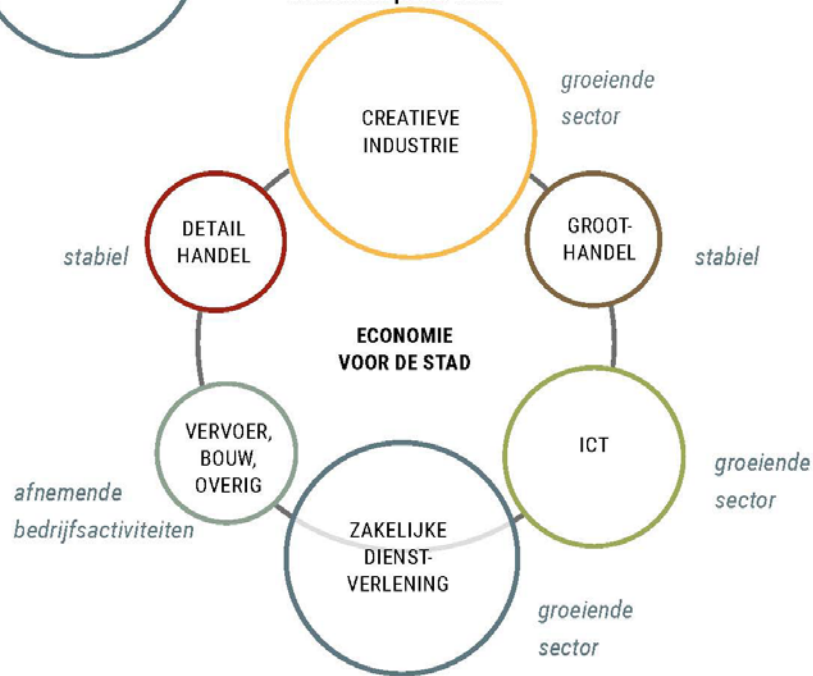
- Kwaliteit openbare ruimte
- Herkenbaarheid en toegankelijkheid

# DYNAMIEK ECONOMIE VOOR DE STAD

Economisch profiel nu



Economisch profiel straks



## Verwachte groei werkgelegenheid per sector

	AEB	AEB Intern.
	Global Giants	Alliances
Zakelijke dienstverlening	34%	8%
Handel	34%	-10%
Informatie en communicatie	34%	28%
Bouw en industrie	2%	4%
Financiële dienstverlening	-7%	-17%
Onderwijs	14%	36%
Vervoer en opslag	32%	1%
Horeca	36%	14%
Cultuur, sport en recreatie	32%	4%
Gezondheids- en welzijnszorg	14%	16%

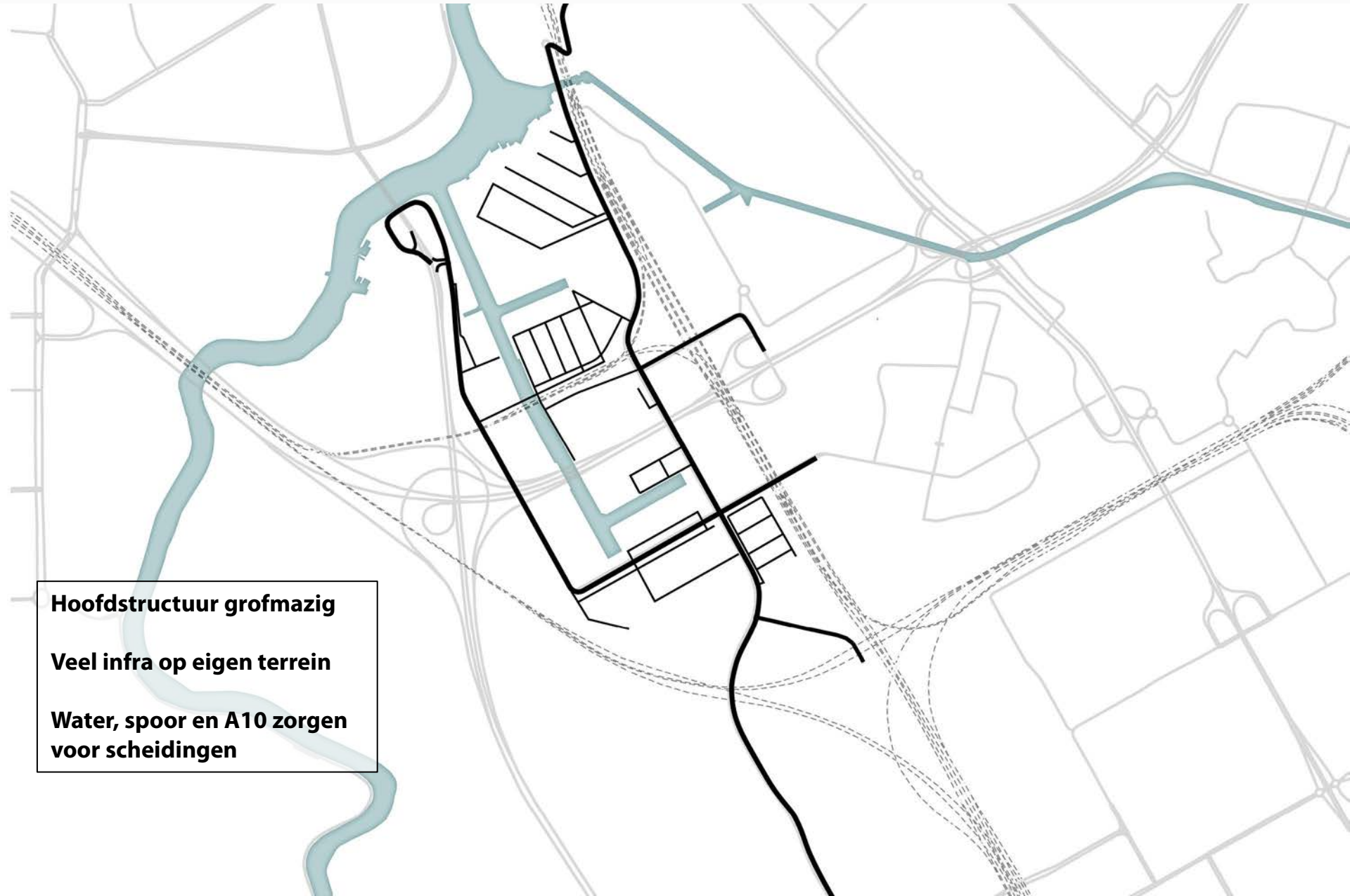


# DYNAMIEK ECONOMIE VOOR DE STAD

Ruimtelijke vertaling:

- Meer kantoorgerelateerde werkgelegenheid
- Grotere mix aan bedrijfsactiviteiten
- Hogere dichtheid van activiteiten
- Hogere toegevoegde waarde
  
- Grondprijzen stijgen
  
- Vraagt om:
  - Betere uitstraling gebied
  - Hogere kwaliteit openbare ruimte
  - Veiliger gebied
  - Grotere functiemix

# GROF RAAMWERK

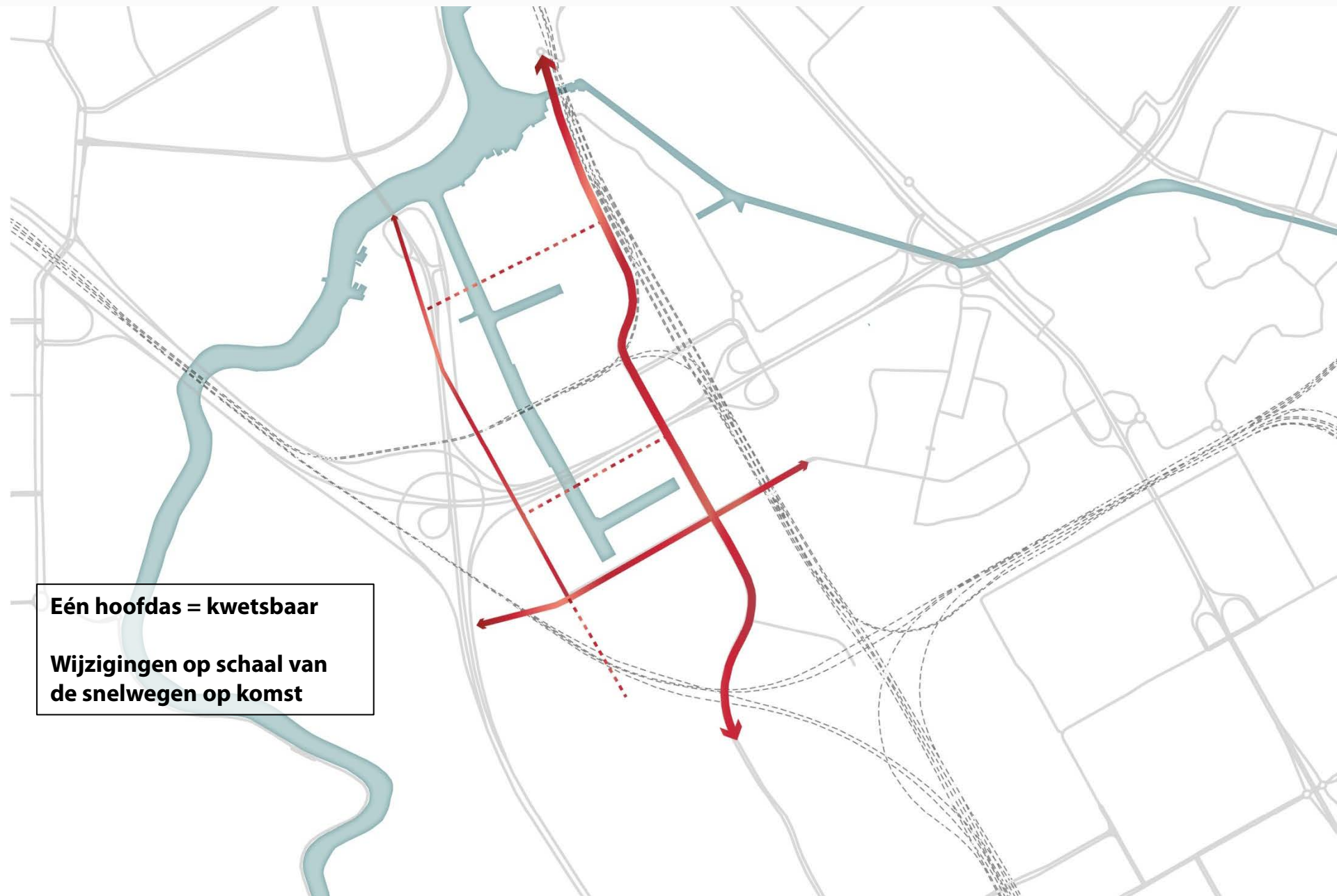


**Hoofdstructuur grofmazig**

**Veel infra op eigen terrein**

**Water, spoor en A10 zorgen  
voor scheidingen**

# NETWERK OP STEDELIJKE SCHAAL



**Eén hoofdas = kwetsbaar**

**Wijzigingen op schaal van  
de snelwegen op komst**



# UITSTRALING BEDRIJVENTERREIN OF WERKSTAD?



ambitie

# VAN BEDRIJVENTERREIN NAAR WERKSTAD

## Identiteit = Werkstad Overamstel

- Stedelijk: levendig met ruig randje
- Economie van de stad: oud en nieuw werken in balans
- Maken: permanent in verandering
- Hoofdstraten en water: ruimtelijke dragers

## Aanpak

- Bereikbaarheid/netwerk: **VERBINDEN** op stedelijke schaal
- Ontwikkelmogelijkheden vergroten: **VERDICTEN, VERKLEUREN**
- **VERBETEREN** openbare ruimte, gebouwen, milieu





Zurich west



*Coca-Cola*



Täglich  
frische Menüs  
ab Fr. 18.<sup>50</sup>

CONTACT met de STRAAT



Hamburg



CONTACT met het WATER



Zurich west



**CONTRAST: INDUSTRIE** naast **SCHOON WERKEN**



Nantes



STEDELIJKE MIX:bedrijven, kantoor,  
creatieve industrie en wonen



Zurich west



VERDICHTEN



Zurich west

PULS 5

VERBLIJVEN





BARCELONA district 22@



verbeterde HOOFDSTRUCTUUR

strategie

# GELEIDELIJK GROEIEN

- Groeien vanuit het bestaande: werken blijft de basis
- Altijd af en nooit klaar; stap voor stap ontwikkelen
- Hoofdinfrastructuur is opgave gemeente; uitvoering gekoppeld aan stedelijke opgaven zoals de A2.
- Deelgebieden met verschillende dynamiek vragen om een andere aanpak. Initiatief van de ondernemer is uitgangspunt.

strategie

# TWEE **SCHAALNIVEAU'S**

## **Stedelijk raamwerk**

Gemeente is aan zet

Hoofdinfrastructuur

Programma

Duurzaamheid

## **Deelgebieden met een samenhangend karakter**

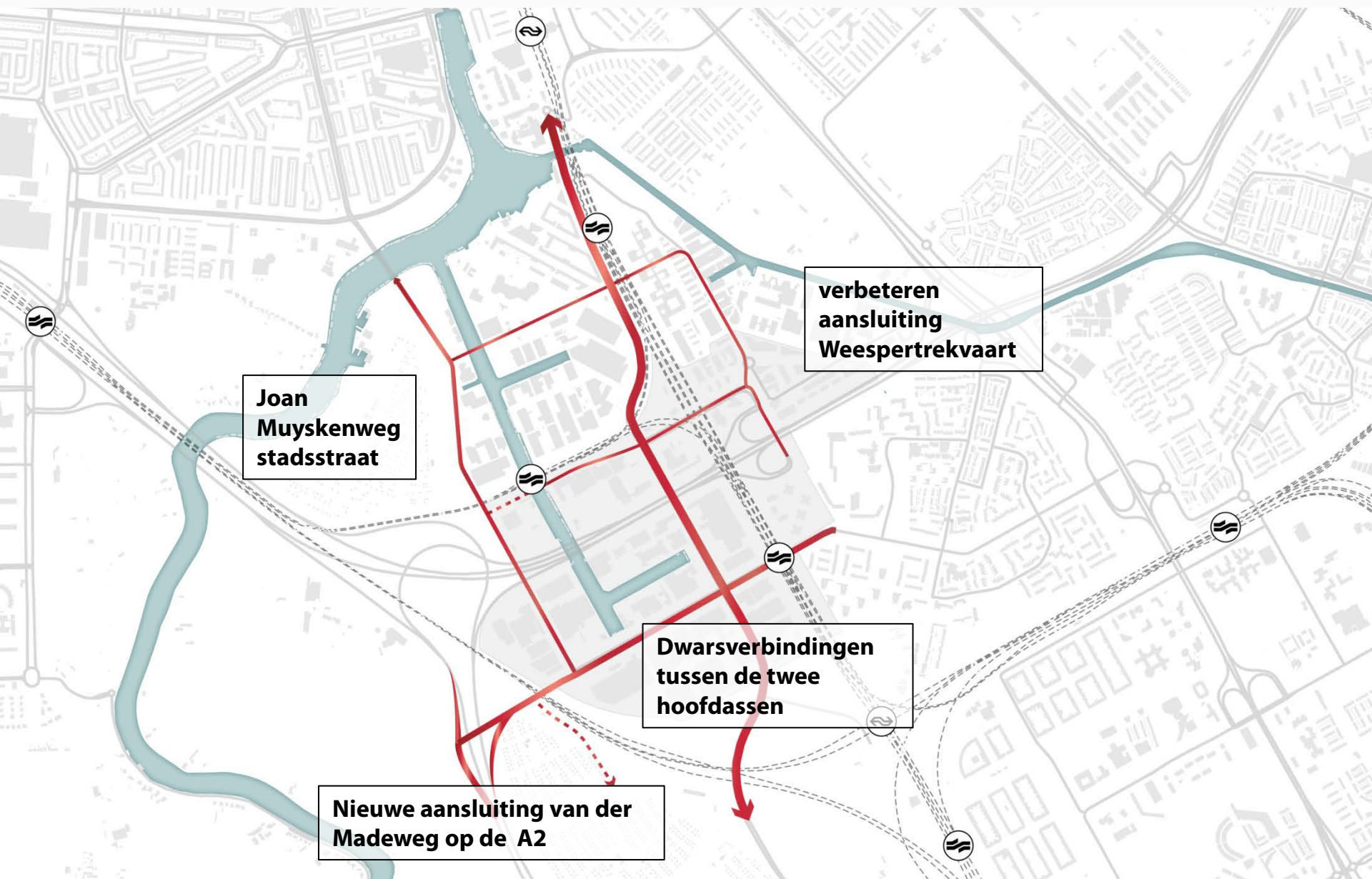
Per deelgebied verschilt de dynamiek

Initiatief ondernemers staat voorop



Stedelijk raamwerk

# HOOFDINFRASTRUCTUUR



Joan  
Muyskenweg  
stadsstraat

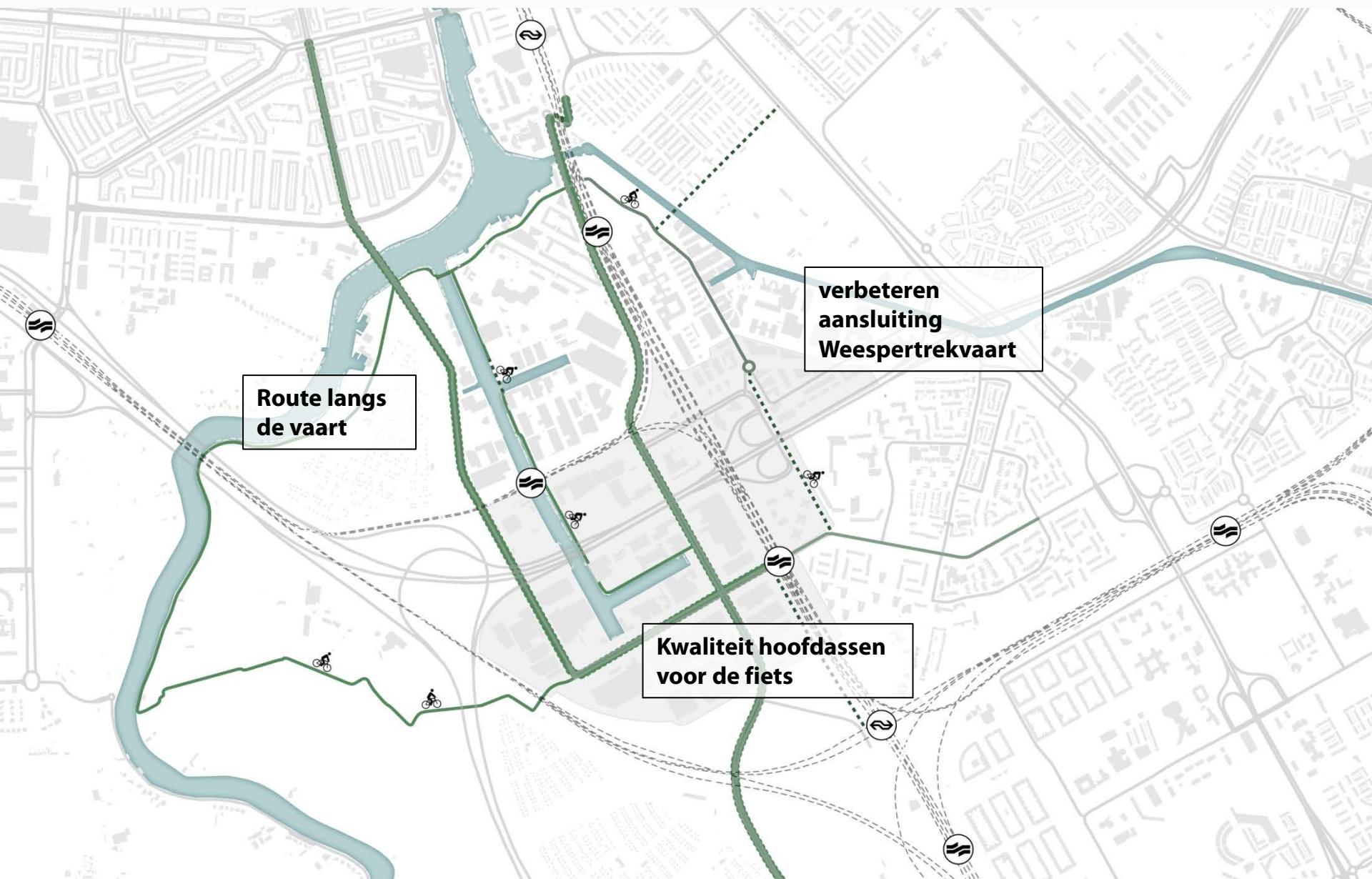
verbeteren  
aansluiting  
Weespertrekvaart

Dwarsverbindingen  
tussen de twee  
hoofdassen

Nieuwe aansluiting van der  
Madeweg op de A2

Stedelijk raamwerk

# HOOFDINFRASTRUCTUUR



Route langs  
de vaart

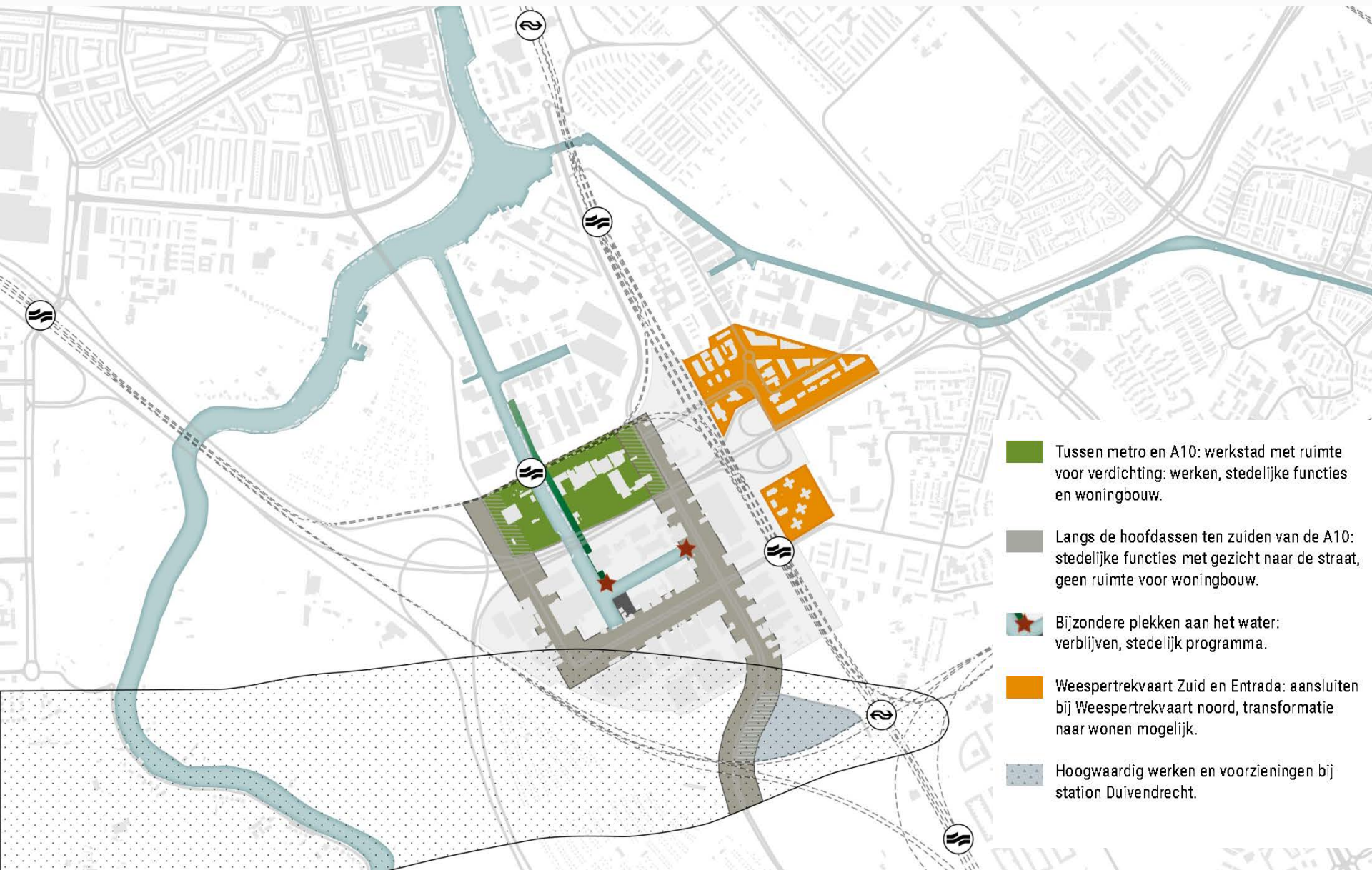
verbeteren  
aansluiting  
Weespertrekvaart

Kwaliteit hoofdassen  
voor de fiets



Stedelijk raamwerk

# PROGRAMMA



-  Tussen metro en A10: werkstad met ruimte voor verdichting: werken, stedelijke functies en woningbouw.
-  Langs de hoofdassen ten zuiden van de A10: stedelijke functies met gezicht naar de straat, geen ruimte voor woningbouw.
-  Bijzondere plekken aan het water: verblijven, stedelijk programma.
-  Weespertrekvaart Zuid en Entrada: aansluiten bij Weespertrekvaart noord, transformatie naar wonen mogelijk.
-  Hoogwaardig werken en voorzieningen bij station Duivendrecht.

# DUURZAAMHEID

## Gebiedsniveau:

- **Mobiliteit** > omgeving stations en fietspaden
- Water
- **Groen** > hoofdinfra als linear park
- Grondstoffen
- Energie
- **Ruimtegebruik** > verdichten en mengen
- Sociaal

## Kavelniveau:

- Keuze passend bij onderneming
- Voorbeeld lijst als inspiratie
- Bedrijven leren van elkaar

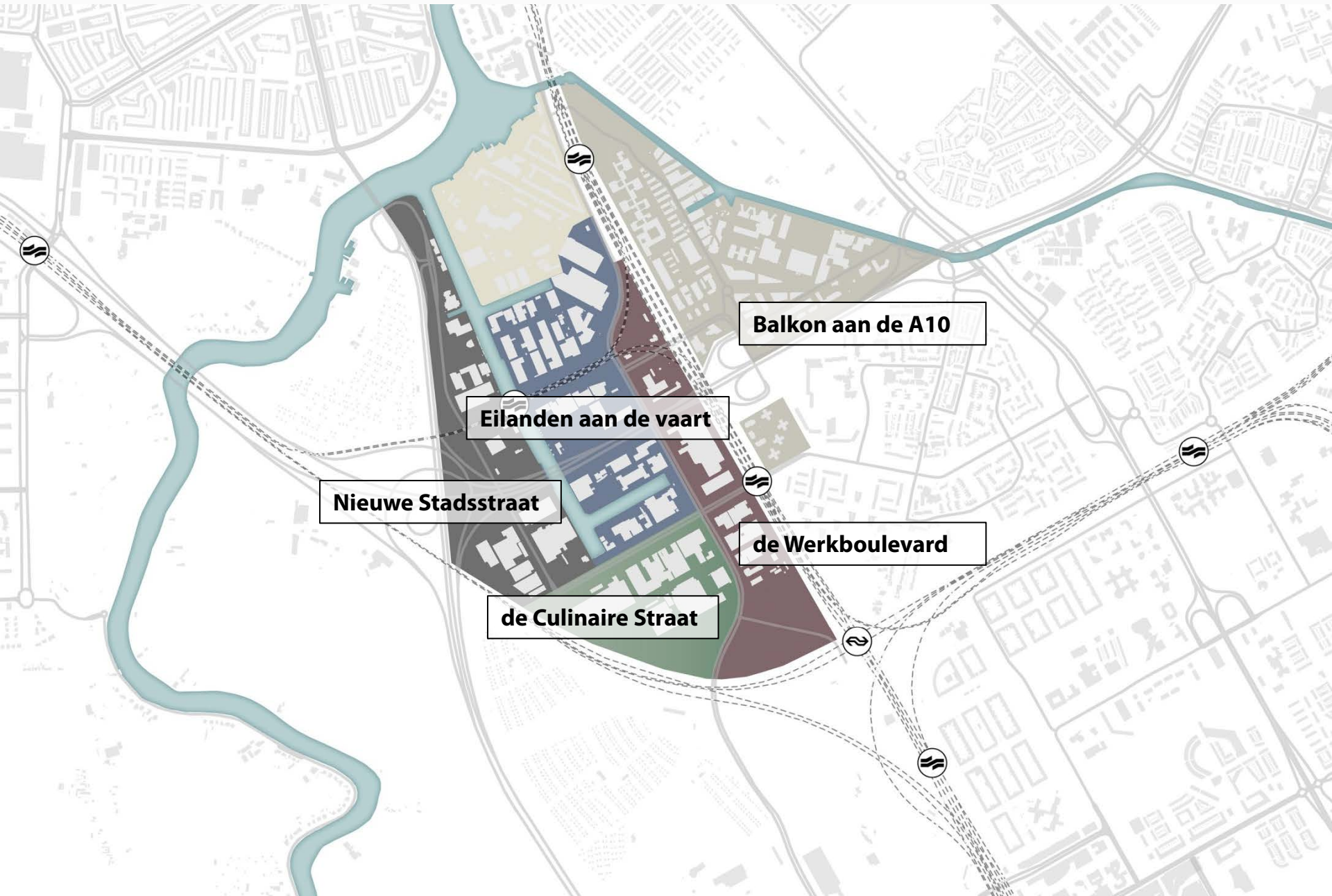


uitgangspunten

# DEELGEBIEDEN

- **Initiatief ondernemer is leidend:**
  - > Geen *initiatief*, geen *investering* van de gemeente
- **Ondernemer wordt beloont voor initiatief door:**
  - > Investering in infrastructuur/openbare ruimte en/of
  - > Vergroten mogelijkheden op de kavel ( ruimtelijk/programmatisch)

# VIJF GEBIEDEN MET VERSCHILLENDE OPGAVEN



**Balkon aan de A10**

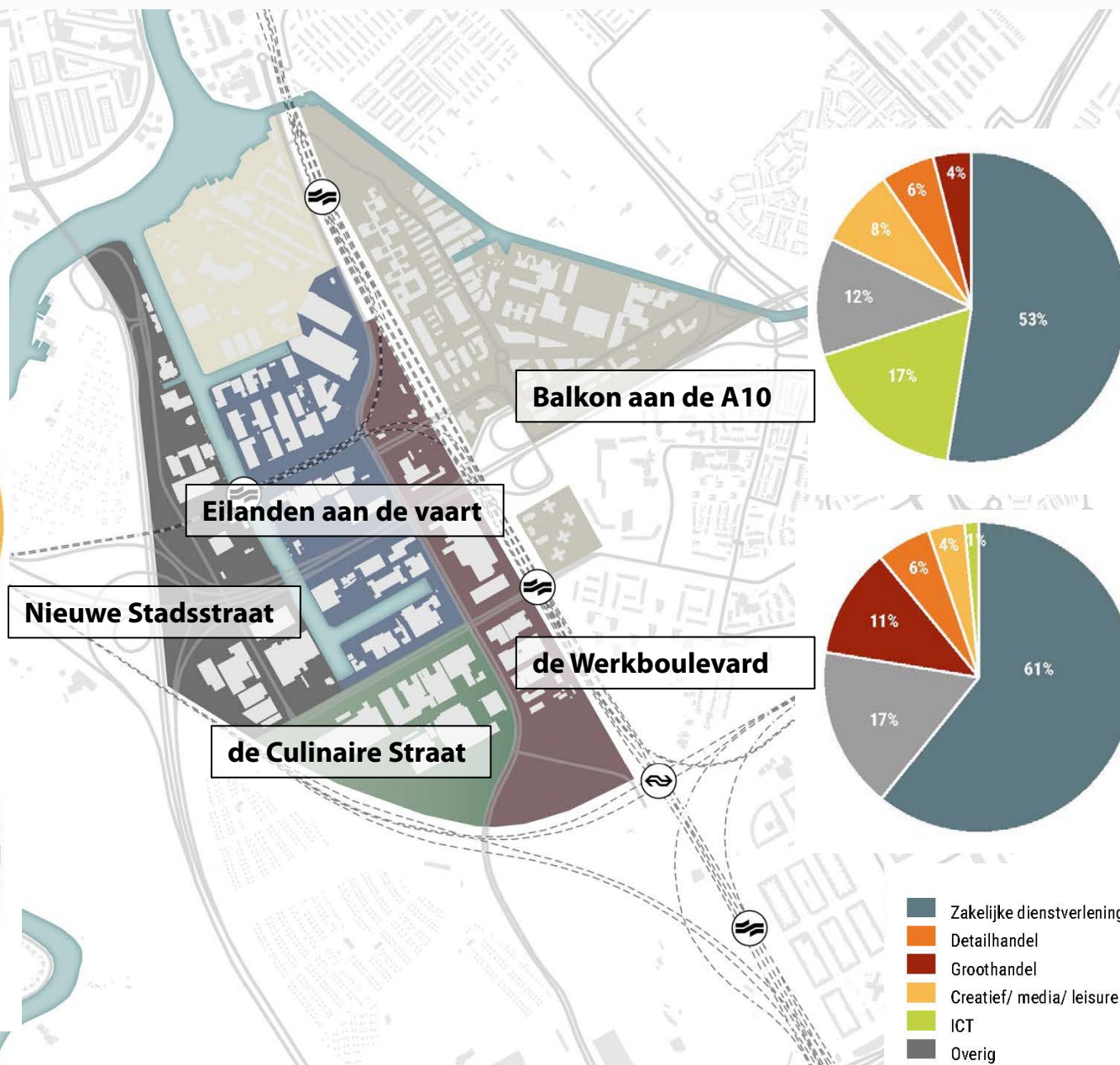
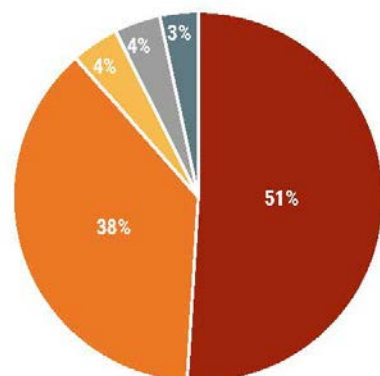
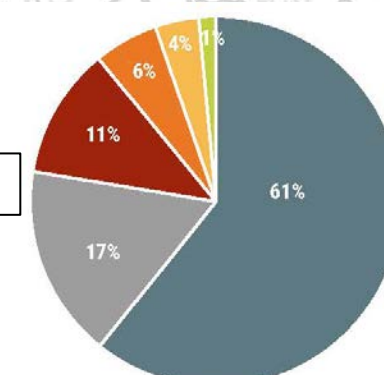
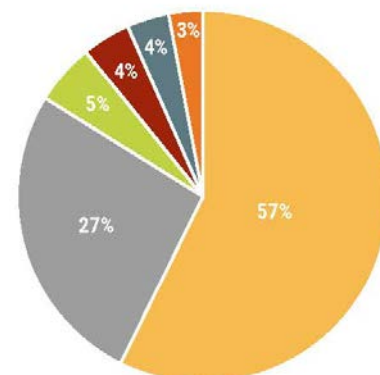
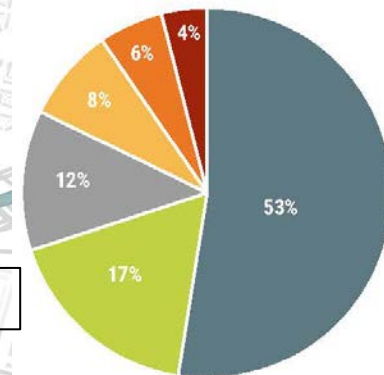
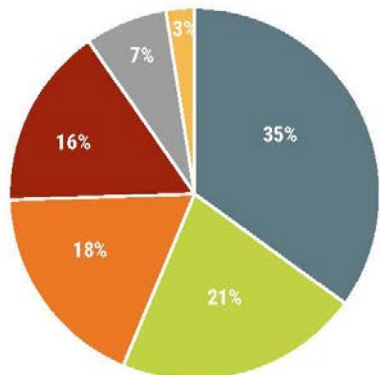
**Eilanden aan de vaart**

**Nieuwe Stadsstraat**

**de Werkboulevard**

**de Culinaire Straat**

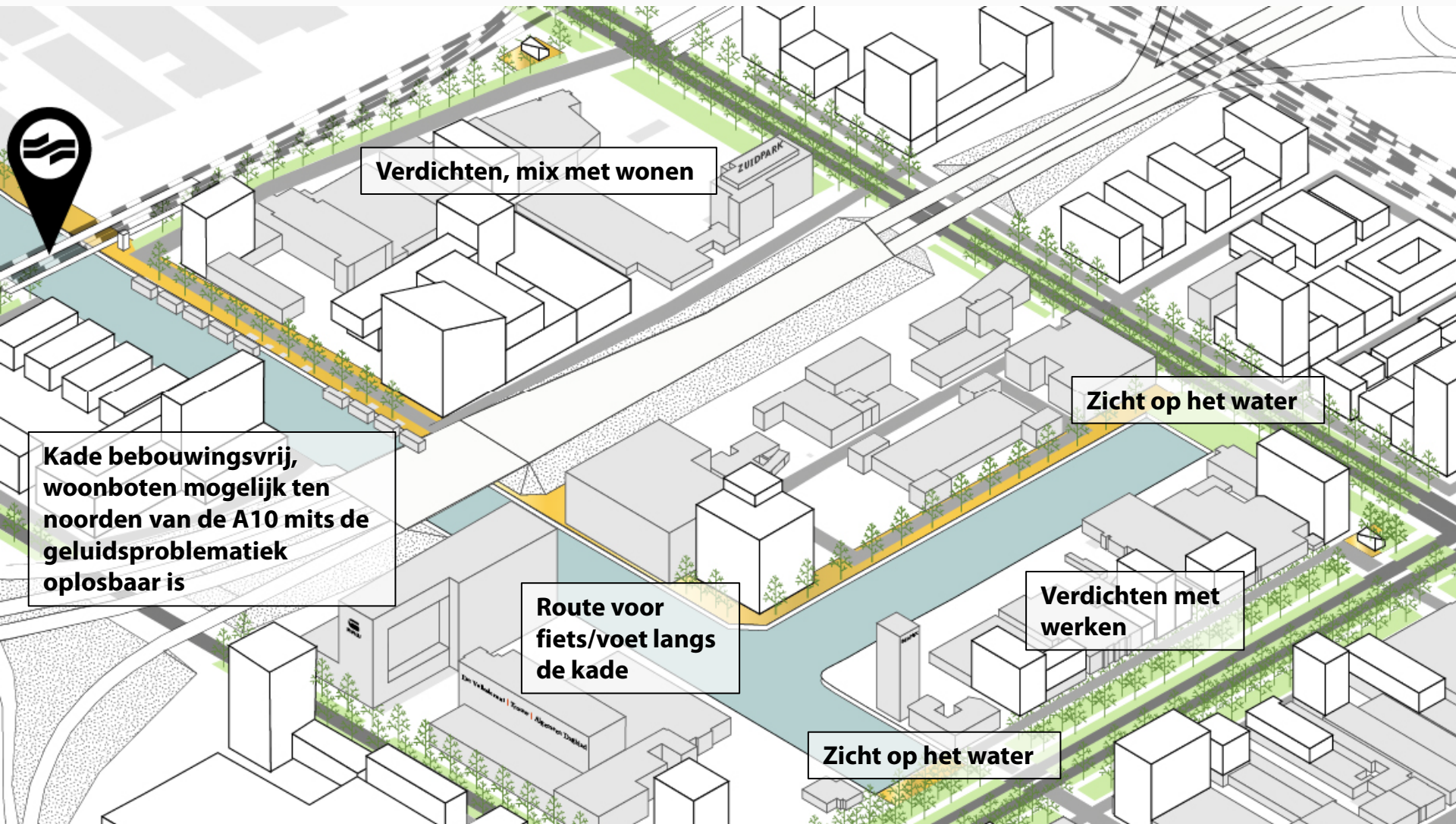
# VIJF GEBIEDEN HUIDIG ECONOMISCH PROFIEL



- Zakelijke dienstverlening
- Detailhandel
- Groothandel
- Creatief/ media/ leisure
- ICT
- Overig



# Duivendrechtsevaart oost: DE EILANDEN



# DE EILANDEN



Canal de l'Ourq,  
Parijs



# Spaklerweg: DE WERKBOULEVARD

ruimte voor  
verdichting en  
hoogteaccenten

schaalverkleining, diversiteit

ventweg als  
ontsluitingsprincipe,  
adres aan de straat

mix werken,  
leisure,  
maatschappelijke  
voorzieningen



# DE WERKBOULEVARD

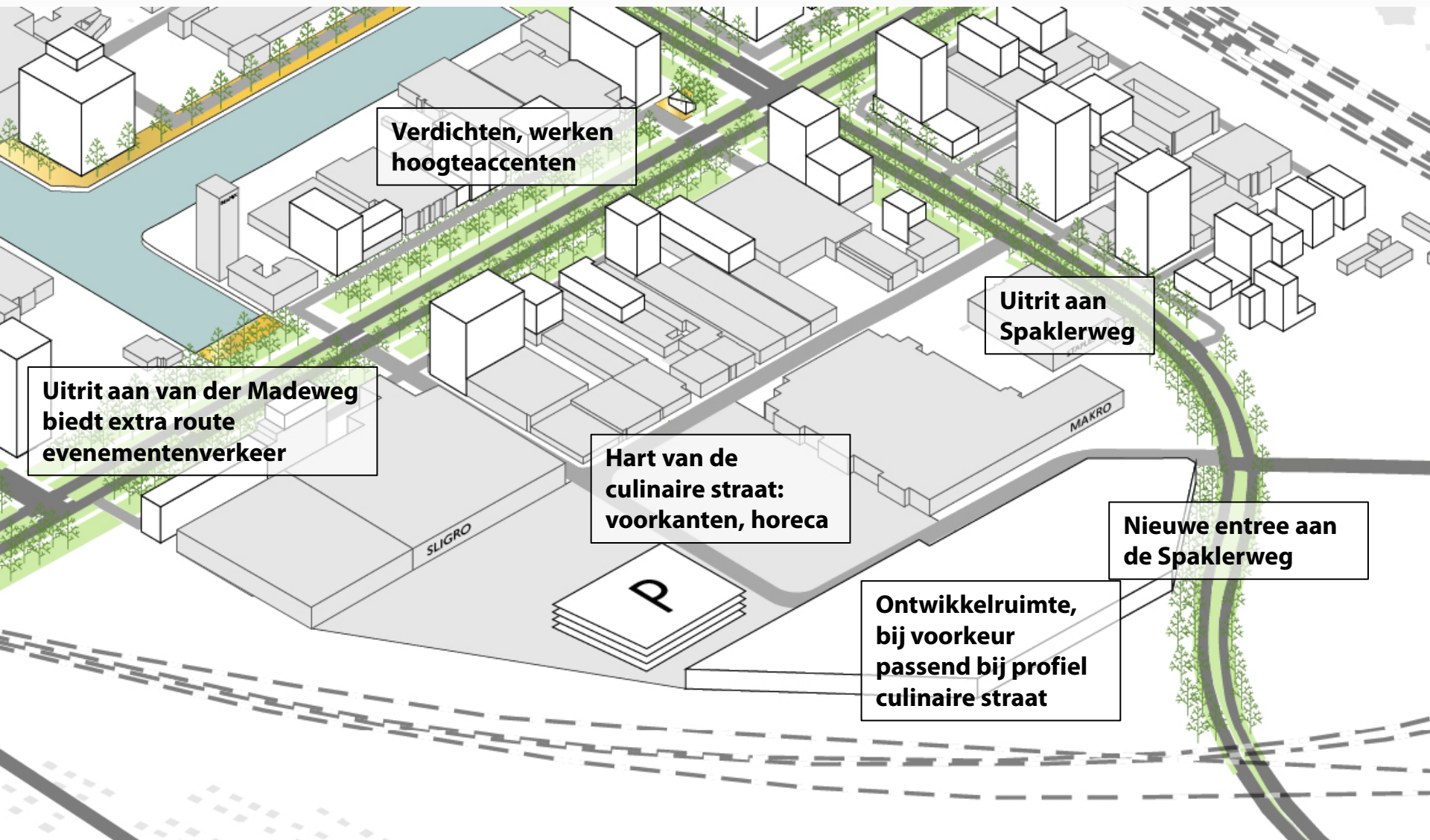


King Spadina,  
Toronto

597-6911



# De Flinesstraat: **CULINAIRE STRAAT**



**Verdichten, werken  
hoogteaccenten**

**Uitrit aan van der Madeweg  
biedt extra route  
evenementenverkeer**

**Hart van de  
culinaire straat:  
voorkanten, horeca**

**Uitrit aan  
Spaklerweg**

**Nieuwe entree aan  
de Spaklerweg**

**Ontwikkeldruimte,  
bij voorkeur  
passend bij profiel  
culinaire straat**

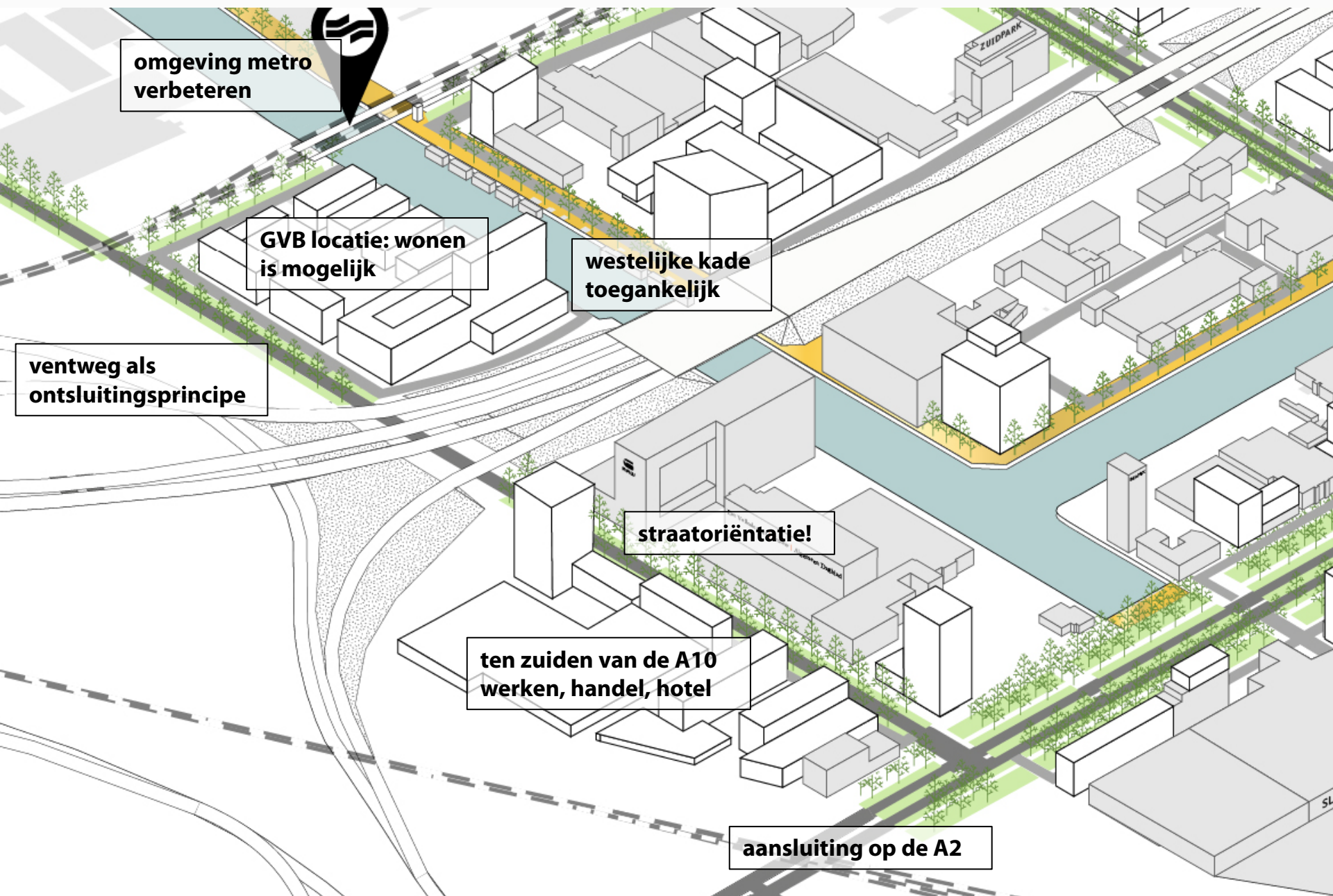
# CULINAIRE STRAAT



Wynwood,  
Miami



# Joan Muyskenweg: DE NIEUWE STADSSTRAAT



omgeving metro verbeteren

GVB locatie: wonen is mogelijk

westelijke kade toegankelijk

ventweg als ontsluitingsprincipe

straatorientatie!

ten zuiden van de A10 werken, handel, hotel

aansluiting op de A2

# DE NIEUWE STADSSTRAAT



Cruquius,  
Amsterdam



# Weespertrekvaart + Entrada: **BALKON AAN DE A10**

wonen rukt op in het  
Amsterdamse deel

verbeteren  
aansluiting lokale  
netwerk

Stedelijke verbinding  
van der Madeweg-  
Wenckebachweg  
tenminste voor fiets

transformatie  
Entrada, verbeteren  
openbare ruimte





# BALKON AAN DE A10



Kopenhagen



vervolg

# Bestemmingsplan

## Uitwerking op

- **beleid tav horeca, (detail)handel, hotels en leisure nader uitwerken**
- **programma mix / percentages**
- **(maximale) bouwhoogtes**
- **duurzaamheid nader uitwerken?**
- **parkeren**

vervolg

# Beeldkwaliteitplan

## Ruimtelijke samenhang per deelgebied

In eerste instantie voor de te verdichten deelgebieden:

**Werkboulevard, Eilanden, Nieuwe Stadsstraat**

Principes uit de visie concreet maken:

- **straatoriëntatie**
- **variatie in gebouwen, korrelgrootte**
- **kwaliteitsniveau en materialisatie gebouwen**
- **groen en openbare ruimte**

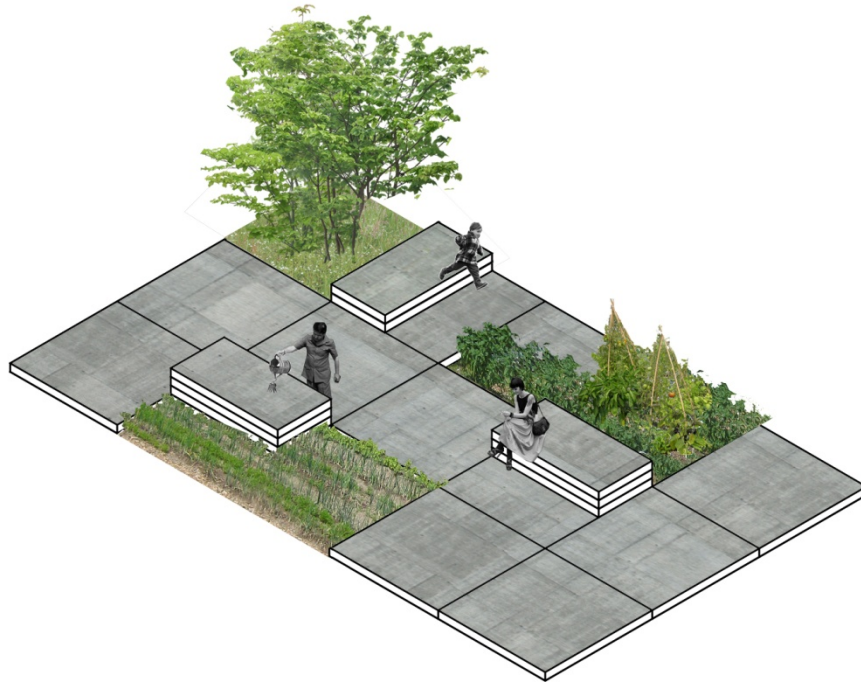


vervolg

# Ontmoetings/verblijfsplekken

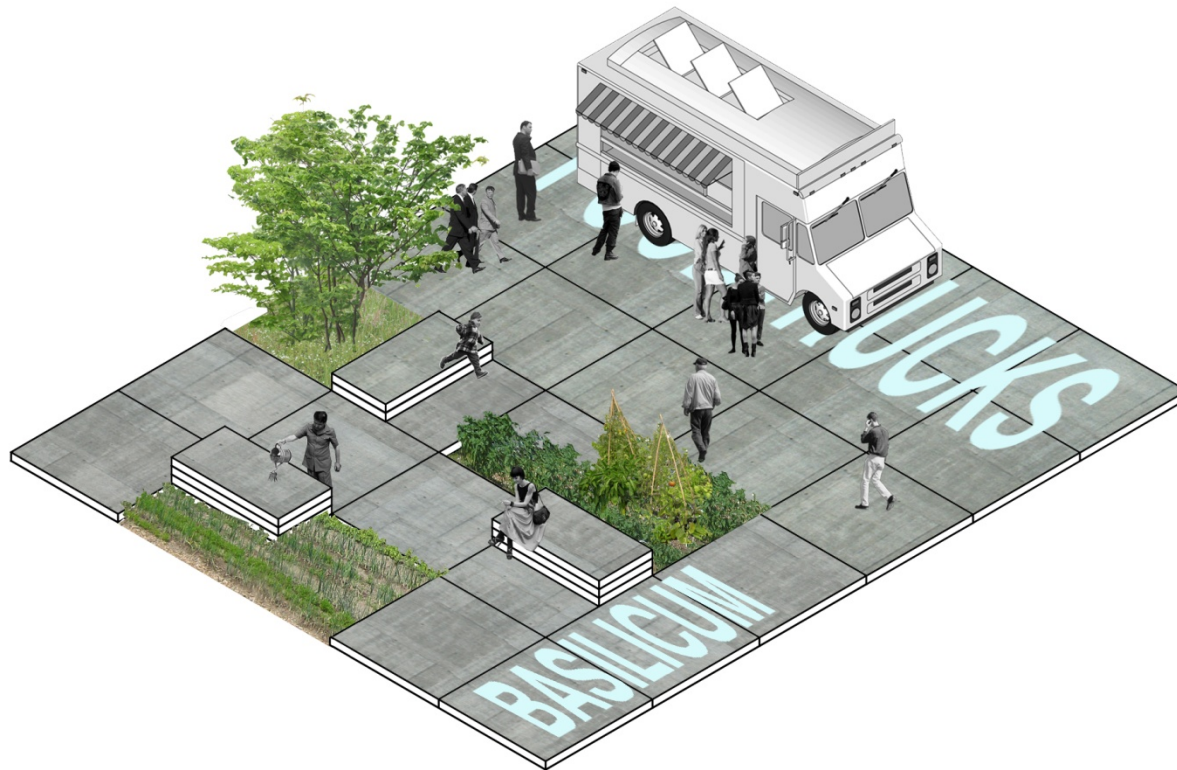
- **Postzegel verblijfsplekken**
- **Budget vanuit de Provincie: 3 grotere verblijfsplekken à € 10.000,- en 12 kleinere plekken à € 5.000**

concept: **VERBLIJVEN**





concept: **ACTIVEREN**



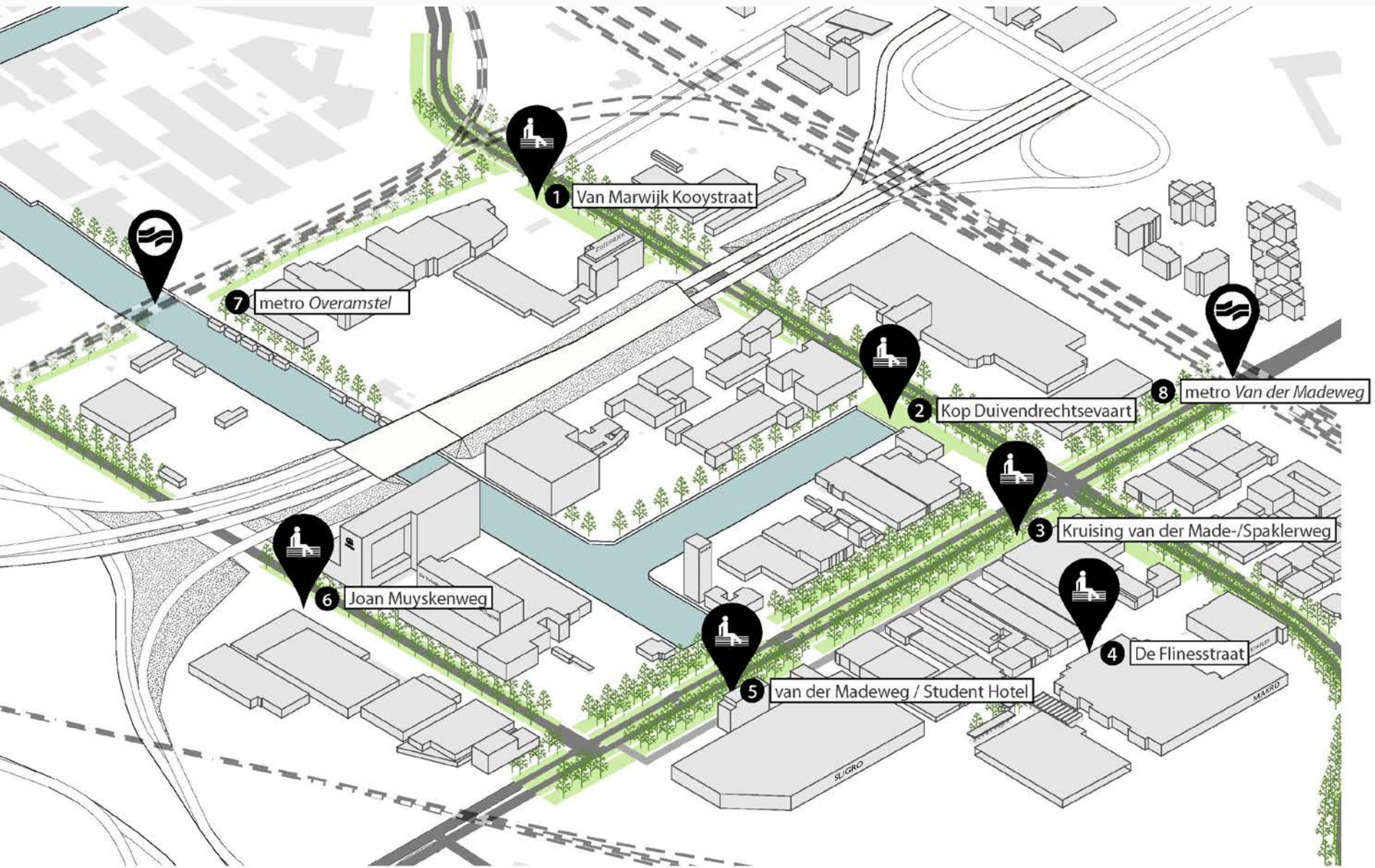


inrichting: **STRIJP S ALS VOORBEELD**





# locatie: STRATEGISCHE PLEKKEN





# DOORGROEI OP LOCATIE





# DOORGROEI OP LOCATIE





# WERKSTAD OVERAMSTEL

- Bereikbaarheid/netwerk: **VERBINDEN** op stedelijke schaal
- Ontwikkelmogelijkheden vergroten: **VERDICTEN, VERKLEUREN**
- **VERBETEREN** openbare ruimte, gebouwen, milieu

