Bedrijven Centrum Osdorp

ruimtelijke verkenning

versie 01, dd. 23 oktober 2019

Personal Architecture | SVP stedenbouw & architectuur

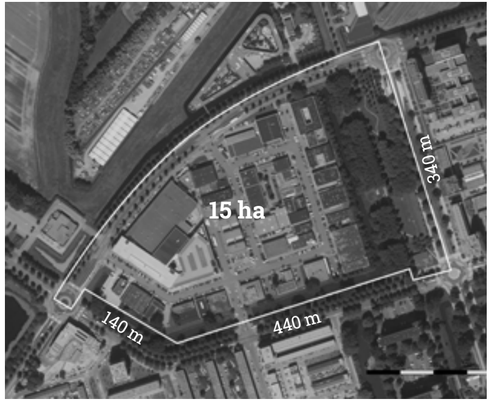
SVP P·A

I. introductie

Deze ruimtelijke verkenning is een toekomstperspectief op het bedrijvencentrum Osdorp. Deze verkenning is uitgevoerd door een team van Personal Architecture en SVP Stedenbouw & Architectuur. De focus ligt op het definiëren van ruimtelijke en programmatische kansen voor het gebied. Met andere woorden: hoe kunnen we het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) in haar huidige vorm als gevarieerd werkgebied versterken en intensiveren?

Het doel van deze verkenning is het aanzwengelen de herontwikkeling van het BCO. Hoe komen we tot een veerkrachtig bedrijventerrein? Wat is een goede mix van functies? Of, hoe kunnen we het gebruik van de ruimte op een duurzame manier intensiveren?

Deze ruimtelijk verkenning is ontwikkeld in samenhang met een draagvlakmeting en advies van Bureau Stedelijke Planning en in overleg met enkele stakeholders uit het gebied en medewerkers van de gemeente Amsterdam. Vertrekpunt voor deze ruimtelijk verkenning was de startnotitie "BCO als proeftuin van Amsterdam" door de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp.



"Het BCO zou als proeftuin moeten dienen voor Amsterdam - een veerkrachtig bedrijventerrein klaar voor de toekomst"

Klaas Bakker - voorzitter van de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

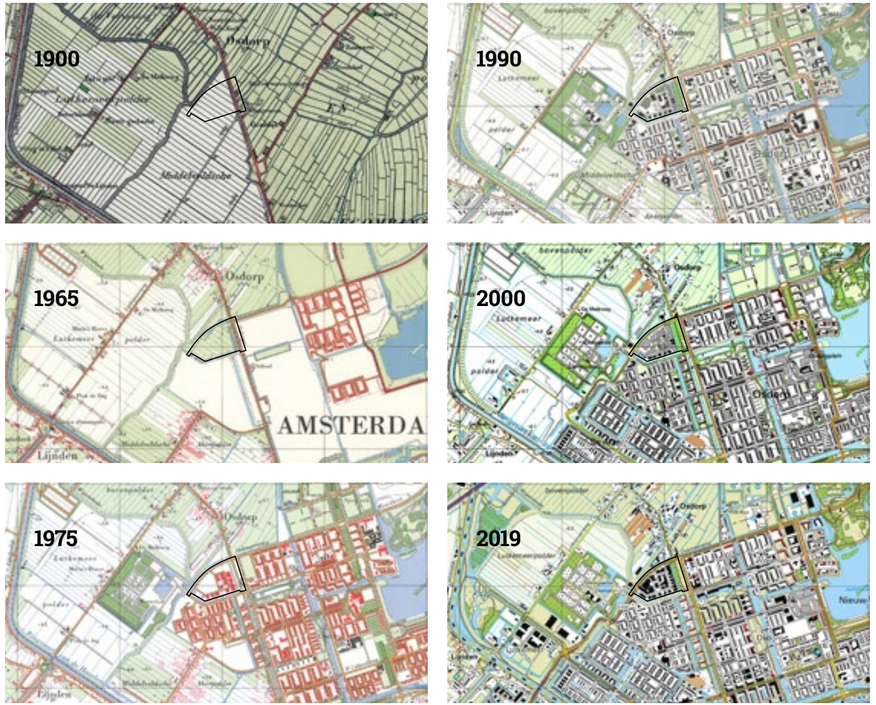
II. locatie & geschiedenis

De eerste bebouwing op het Bedrijvencentrum Osdorp dateert uit het einde van de jaren zestig als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Het gebied is ontwikkeld als tabula rasa. De polder is opgehoogd met een laag zand, waardoor een nieuwe onbeschreven landschap ontstond. Alleen de groenstructuur ten oosten van het BCO refereert nog aan de oude polderstructuur; hier lag de verbindingsweg tussen de voormalige kernen Osdorp en Sloten. In het gebied vestigde zich een distributiecentrum van de C&A en andere logistiek- en maakbedrijven.

In de jaren '90 kreeg het BCO een nieuwe impuls met de ontwikkeling van de naburige wijk De Aker. Het gebied groeit en biedt ruimte voor nieuwe functies: zalenverhuur, horeca, kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en retail doen hun intrede. Veel van de oude bedrijven zijn inmiddels verdwenen en vervangen door nieuwe spelers. De gebouwen zijn veelal omgebouwd tot kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, retail of kantoren.

.

bouwjaar
- voor 1965
- 1965 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1990
- 1990 - 2000
- 2000 - 2010
- na 2010



BCO door de jaren heen

III. ruimtelijke analyse

Het BCO voelt als een plek vol onontdekte mogelijkheden. Wat maakt het BCO nu aantrekkelijk en welke kansen wil je meenemen naar de toekomst? Op basis van deze ruimtelijke analyse zijn een aantal kernwaarden voor het gebied opgesteld (IV. kernwaarden): wat zijn ruimtelijk en programmatisch plekspecifieke eigenschappen van het BCO die het zijn huidige kracht geven? Hierna worden enkele kansen voor het versterken van gebied op basis van deze kernwaarden benoemd (V. kansen).

oriëntatie en structuur

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

voorzieningenclusters

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

groenstrucutren van het AUP

voorzieningenclusters

hoofdgroenstructuur van het AUP ten oosten van het BCO volgt de oude route tussen Osdorp en Sloten

secundaire groenstructuur van het AUP ten zuiden van het BCO

ten noorden van het BCO eindigt de stad

wegenstructuur rondom het BCO

totaal 101.998 m² B.V.O.

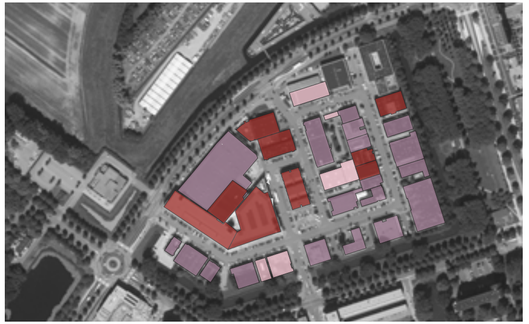
de bebouwing kent een grote variëteit van korrelgroottes

luchtfoto van het gebied met op de voorgrond koopcentrum Akerpoort

de Ingelandenweg verbindt het BCO met de omringende woonwijken

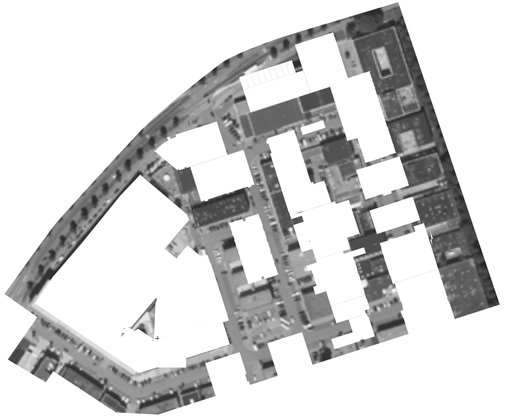
programma

- opvang
- vakschool / rijschool
- sportvoorziening
- kantoor
- horeca
- bedrijf
- parkeren
- retail



bouwlagen

- één bouwlagen
- twee bouwlagen
- drie of meer bouwlagen



een open terrein

ontsluitingen en verbindingen

Aan de noordzijde van het BCO loopt de Ookmeerweg, aan de zuidzijde de Osdorperban. Beide wegen zijn onderdeel van de hoofdontsluitingswegen van Nieuw-West. Met het OV is het gebied bereikbaar met bus 63, deze loopt van Station Lelylaan naar De Aker. Tram 1 begint bij Amsterdam Centraal en heeft als eindhalte Dijkgraafplein, deze ligt op loopafstand van het BCO.

een grote variëteit in gebouwen

Veel van de oorspronkelijk gebouwen van het BCO zijn in de loop van de jaren (intern) verbouwd. Hierdoor is een scala aan gebouwen in omvang en functies ontstaan: van een groot retailcentrum met internationale ketens tot een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw met diverse zelfstandige creatieve ondernemers. De meeste gebouwen hebben 2 à 3 bouwlagen.

een uitgestrekt maaiveld waar de auto centraal staat

Bijna 50% van het oppervlakte van het gebied is onbebouwd. Vrijwel alle ruimte op het maaiveld, zowel publiek als privaat, is openbaar toegankelijk en verhard. Hierdoor is er vrij baan voor de auto, vrachtverkeer en andere activiteiten van ondernemers. Je vindt er reclame-uitingen, geparkeerde auto's, zeecontainers of (tijdelijke) stalling van allerhande items.

IV. kernwaarden

1. een eiland in de buurt

Het BCO is zowel ruimtelijk als programmatisch een eiland. Het is een enclave voor bedrijvigheid met een duidelijke afbakening door water en groen. Deze functionele scheiding is oorspronkelijk ontworpen voor het AUP en nog steeds voelbaar.

2. het maaiveld als vrijplaats

Het maaiveld biedt ruimte voor de auto en een scala aan activiteiten van de verschillende ondernemers. Het is een onbregrensde ruimte vol mogelijkheden. De buitenruimte is er op ingericht dat (zwaar)verkeer gefaciliteerd wordt. Zo zijn er geen stoepbanden of andere obstakels toegepast.

3. een diverse mix

Het BCO wordt gekemerkt door gebouwen van verschillende korrelgrotes. Er is een diverse groep ondernemers gehuisvest die een breed publiek trekken. Van grote voordelige retails in de fashion tot zaalverhuur voor bruiloften en partijen.

4. een uitgestrekt daklandschap

Het BCO heeft een uitgestrekt, plat daklandschap. Een aantal daken worden al ingezet voor de productie van zonne-energie of het organiseren van evenementen. Zo is er een aantal keer per jaar een kofferbakmarkt op het dak van koopcentrum Akerpoort.

V. kansen

Mekelpark, Delft

1. een levendige groenstructuur

Herstel en versterk de groenstructuur langs het BCO. Voeg programma toe om de gebruikswaarde te verhogen. Introduceer een tweezijdige oriëntatie van (bestaande) panden.

Zürich-West, Zürich

2. een sterke vrije ruimte

Verduurzaming en het verhogen van de gebruikswaarde van het gebied gaan hand in hand met het versterken van de vrijplaats - met ruimte voor de auto. De auto houdt ruim baan, de robuuste vormgeving van de openbare ruimte en gebouwen draagt hier aan bij.

Zuidpark, Amsterdam

3. nieuwe typologiën

Nieuwe typologieën, met een grotere en kleinere korrel zorgen voor meer variatie en daarmee neemt de diversiteit en veelzijdigheid in het BCO ook toe. Hiermee kan het BCO zich ook sterker profileren ten opzichte van de andere voorzieningenclusters in Nieuw-West.

daken van kantoren in de buurt van Station Sloterdijk, Amsterdam

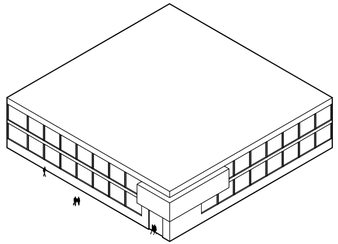
4. een actief daklandschap

Het maaiveld van het BCO is volop ingebruik. Het daklandschap biedt mogelijkheden voor andere (publieke) ruimtes: wellicht groener, informeler, stoerder. Dit verhoogt de levendigheid in het gebied. Niet alleen overdag, maar ook 's avonds en in het weekend.

VI. visie

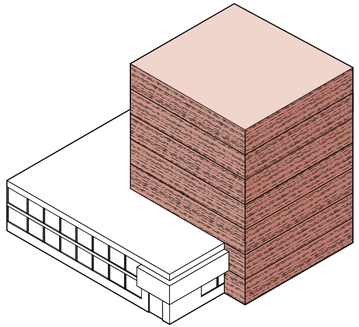
Op basis van de kernwaarden en kansen én het onderzoek door Bureau Stedelijke Planning is een visie opgesteld voor het BCO. Deze visie bestaat uit vijf V's: verdichten, verbreden, verbinden, verduurzamen en verbeteren. Deze V's zijn hier nader uitgewerkt en geïllustreerd aan de hand van één van de gebouwen uit het gebied.

Vervolgens is de visie vertaald naar een plankaart (VII. mogelijke uitwerking). De plankaart is niet zozeer een blauwdruk voor de toekomst, maar biedt een prikkelend beeld van hoe de benoemde ingrepen uit de visie kunnen worden uitgewerkt.



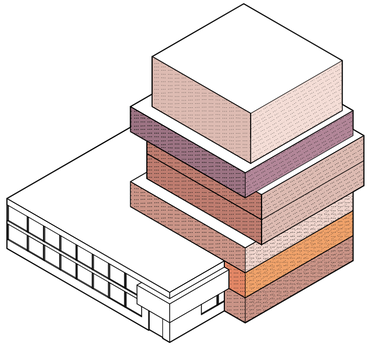
huidige situatie

Bedrijfspand uit de jaren '60 is intern verbouwd tot creatieve broedplaats met kleinschalige kantoorunits.



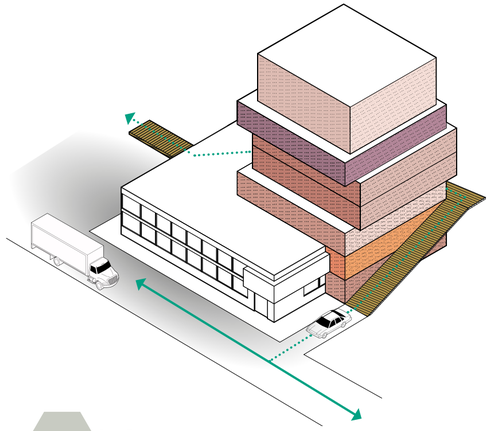
verdichten

Er zijn mogelijkheiden voor het verdichten van het gebied door het optoppen van de bestaande gebouwen (hoger dan 15 meter).



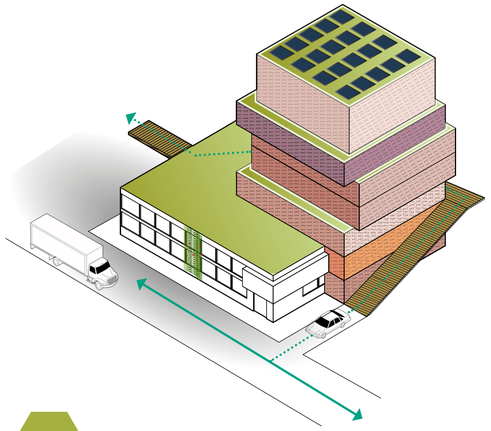
verbreden

Introduceer nieuwe typologiën in het BCO op het grensvlak van maken, ondernemen en verkopen. Draag zorg voor een mix van functies en levendigheid gedurende de dag en nacht.



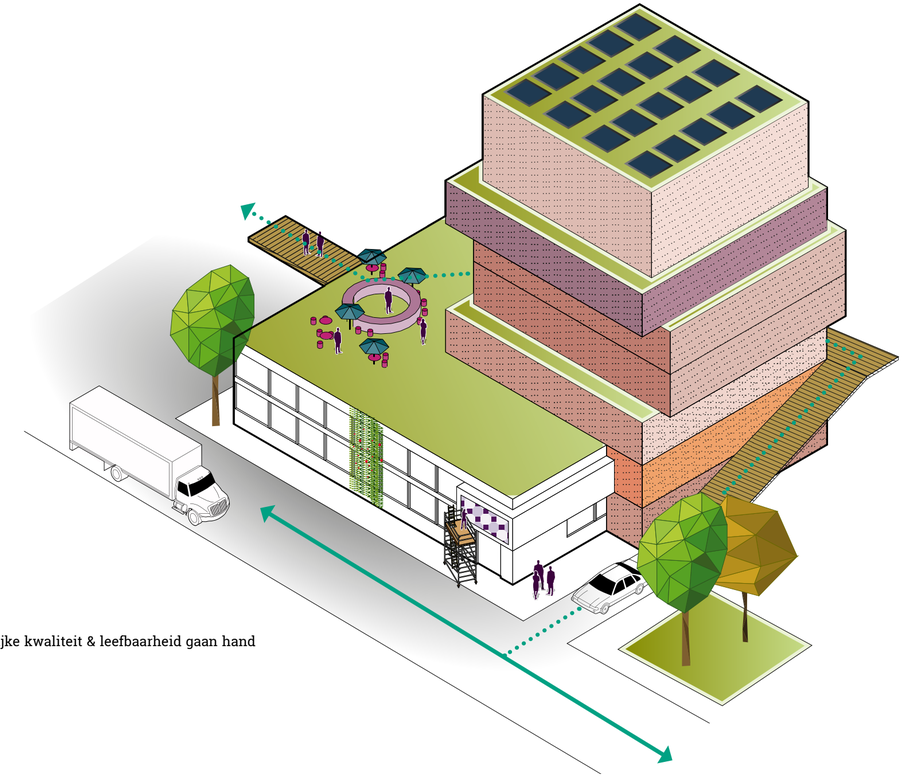
verbinden

De verbinding met de wijk verbeteren met aandacht voor voetgangers en fietsers en behoudt van ruimte voor de auto en vrachtverkeer op het maaiveld. Introductie van een tweede maaiveld om te verblijven.



verduurzamen

De daken van het BCO vergroenen en verder inzetten voor de productie van zonne-energie. Vergroening van het maaiveld met het oog op de bereikbaarheid.



verbeteren

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit & leefbaarheid gaan hand in hand.