Gemeente Amsterdam

Beheertoets Overhoeks, Odessaplein (werknaam De Knoop), BAP nr. 1130

Van	Ank Brand, Dennis van der Weijden (Ingenieursbureau, Maaiveld Noord)
Datum	28 augustus 2025

Inleiding

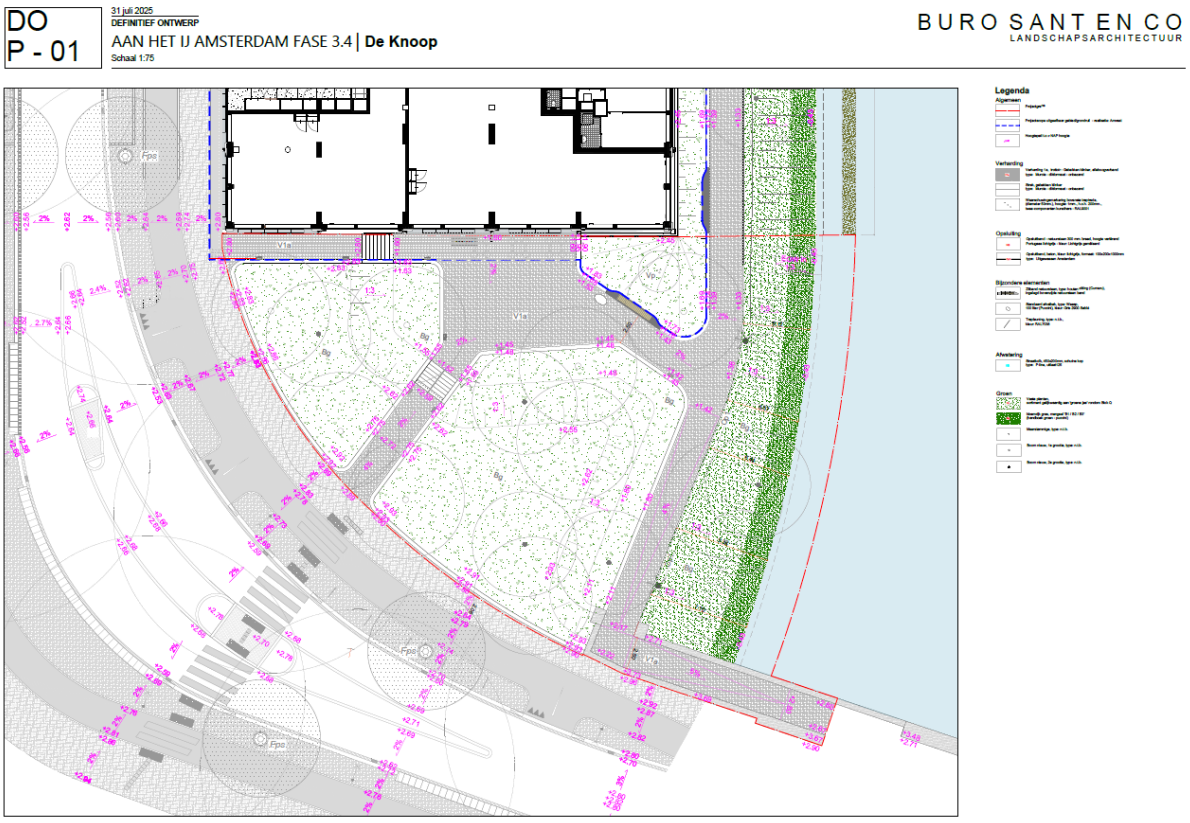
Sinds 2005 wordt op het voormalige Shell-terrein de stedelijke wijk Overhoeks gerealiseerd. Overhoeks wordt een moderne, duurzame en leefbare wijk waar mensen wonen, werken, uitgaan en naar school gaan. Hier worden voorzieningen zoals restaurants, cafés en culturele instellingen gerealiseerd. Inmiddels wordt gebouwd aan de laatste fase van Overhoeks. Er komen hier 4 woongebouwen met op de begane grond een invulling met diverse voorzieningen. Het Odessaplein ligt ingesloten tussen de Docklandsweg, woongebouw De Johanna, de Van der Pekbrug en het Buiksloterkanaal.

Doel van de beheertoets

De beheertoets is een toets van het ontwerp dat gemaakt is met als doel het projectteam Overhoeks te adviseren over de mate van beheerbaarheid, kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte met betrekking tot het voorliggend ontwerp. Tevens wordt een voorlopige inschatting gemaakt van de beheerkosten die nodig zijn om de openbare ruimte langdurig in stand te houden.

Uitgangspunten

Vanuit het projectteam Overhoeks is het Definitief Ontwerp – De Knoop (inmiddels Odessaplein genoemd), d.d. 20-5-2025 ter toetsing aangeboden aan het BAP plantoetsoverleg en het toetsteam OR&M, en d.d. 9-9-‘25 voor een tweede keer aan het BAP plantoetsoverleg. In beide gremia is het ontwerp akkoord bevonden.
Deze beheertoets heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte van het Odessaplein. In onderstaande afbeelding is met de rode lijn de plangrens aangegeven.



Het Ontwerp

Het DO betreft de inrichting van een pleintje met groenvakken en een groen talud aan het Buiksloterkanaal met kruidenrijk grasmengsel en bomen. Het pleintje is vanaf de Docklandsweg toegankelijk d.m.v. een natuurstenen trap en een mindervalidentoegankelijke route vanaf de Van der Pekbrug. Vanaf het pleintje is er toegang naar het wandelpad langs het kanaal. Langs het woongebouw De Johanna is een strook van 2.50 m (w.o. trap) en een groenvak met vaste planten uitgegeven (op tekening aangegeven met een blauwe stippellijn). Het beheer en onderhoud hiervan vindt plaats door de VVE.

Inrichtingselementen en areaalgegevens

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de inrichtingselementen met de bijbehorende hoeveelheden.

Areaalgegevens van definitief ontwerp, hoeveelheden opgesteld in *LEVENSDUURKOSTEN-LCC-29-7-2025-SSK-DO MVI Knoop*

Facet/inrichtingselement	Hoeveelheid	Eenheid
Verharding		
Gebakken klinkers	246	m^2
Asfalt	15	m^2
Straatmeubilair		
bank	1	st
prullenbak	1	st
Groen		
Gazon bloemrijk mengsel	720	m^2
Bomen	14	st
Openbare verlichting		
Lichtmasten	2	st

Beheerkosten

De beheerkosten voor de toekomstige inrichting zijn uitgewerkt in een SSK raming. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- De levensduurkosten betreffen de wijziging van de jaarlijkse kosten op basis van categorie-normkosten en niveau als bijdrage aan de totale kosten van de gemeente Amsterdam op het gebied van (dagelijks en groot) onderhoud en vervanging van de openbare ruimte. Deze kosten zijn niet object-specifiek maar op basis van de bijbehorende categorie waar de asset binnenvalt.
- Als uitgangspunt voor de instandhouding is het kwaliteitsniveau verzorgd gehanteerd, dat voor het grootste deel van de openbare ruimte in Amsterdam gangbaar is. Voor groen wordt kwaliteitsniveau sober gehanteerd.

De totale instandhoudingskosten voor het Odessaplein bedragen € 5.573,- per jaar, excl. BTW.

In totaal bedragen de levensduurkosten voor de toekomstige inrichting voor dagelijks onderhoud (DO) € 2.807,- per jaar excl. BTW.

In totaal bedragen de levensduurkosten voor de toekomstige inrichting voor groot onderhoud en vervanging (GO & VV) € 2.766 per jaar excl. BTW.