Beheerparagraaf Asterpad Buiksloterham

Beheeromschrijving en beheertoets

1 september 2023

Versiebeheer

Versie	Auteur	Samenvatting van de wijzigen	Datum
1.0	R. van der Weij	Versie voor VO BAP toets	16 juni 2023
2.0	R. van der Weij	Versie voor projectgroep OW – update beheerkosten	1 september 2023

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Beheergebied en planning 5
2.1 Locatie en functie 5
2.2 Huidig beheerareaal 6
2.3 Toekomstig beheerareaal 6
2.4 Toelichting ontwerp 7
2.5 Beheerobjecten 8
2.6 Beheerniveau 9
2.7 Beheer en onderhoud 9
2.7.1 Algemeen 9
2.7.2 Beheer en onderhoud 9
2.7.3 Overdracht van beheer 10
2.7.4 Aanspreekpunten 10
2.7.5 Beheeroverleg 10

3 Beheertoets 12
3.1 Inleiding 12
3.2 Uitgangspunten 12
3.3 Beheerkosten 13

Bijlage 1: VO ontwerp Brug 14

Bijlage 2: VO ontwerp maaiveld 15

Bijlage 3: Beheerplan Brug 16

Bijlage 4: Tabel met beheer en onderhoudspakket 17

Bijlage 5: LCC analyse brug 18

Bijlage 6: LCC analyse maaiveld 19

1 Inleiding

Deze beheerparagraaf is opgesteld voor het Voorlopig Ontwerp (VO) van de openbare ruimte bij Asterpad en heeft als doel om voor de verschillende partijen (het bestuur, de ambtelijke organisatie, de burgers) inzichtelijk te maken hoe de openbare ruimte (na herinrichting) beheerd zal worden en wat er nodig is om de komende jaren het openbare gebied op het gewenste kwaliteitsniveau in stand te houden.

De openbare ruimte ligt in de Buiksloterham, een gebied dat transformeert van een bedrijventerrein naar een hoogstedelijk gebied voor wonen en werken. Hieruit volgt de behoefte aan de aanleg van een duurzame openbare ruimte met meer groen en verblijfskwaliteit. Er komt een nieuwe verbinding tussen Grasweg en Asterweg: het Asterpad. Dit heeft consequenties voor de jaarlijks benodigde onderhoudsbudgetten voor het beheer van de openbare ruimte.

Onderdeel van de beheerparagraaf is de beheertoets, welke duidelijkheid geeft over de kosten van het in stand houden van de openbare ruimte op het gewenste kwaliteitsniveau. Aangegeven wordt op welk niveau de openbare ruimte beheerd moet worden na herinrichting (Top, Verzorgd of Sober) en wat dit betekent voor de beheerkosten: of deze duurder worden, gelijk blijven of lager worden.

2 Beheergebied en planning

2.1 Locatie en functie

Het Asterpad ligt in de Buiksloterham en is een nieuwe voet/fietsverbinding, zie figuur 1.
Het gebied bestaat uit 3 delen; te weten:

- de "groene driehoek" naast kavel 72, ten westen van het Tolhuiskanaal.
- De brug over het Tolhuiskanaal
- kavel 52, ten oosten van het Tolhuiskanaal.



Figuur 1; locatie Asterpad

2.2 Huidig beheerareaal

Binnen het huidige beheergebied van de toekomstige openbare ruimte rondom het Asterpad is nog geen areaal aanwezig. Het betreft hier om een areaaluitbreiding. Het areaal dat wel reeds aanwezig is waarop wordt aangesloten wordt her geprofileerd en/of verlegd. Hierdoor ontstaat geen wijziging aan het bestaande areaal.



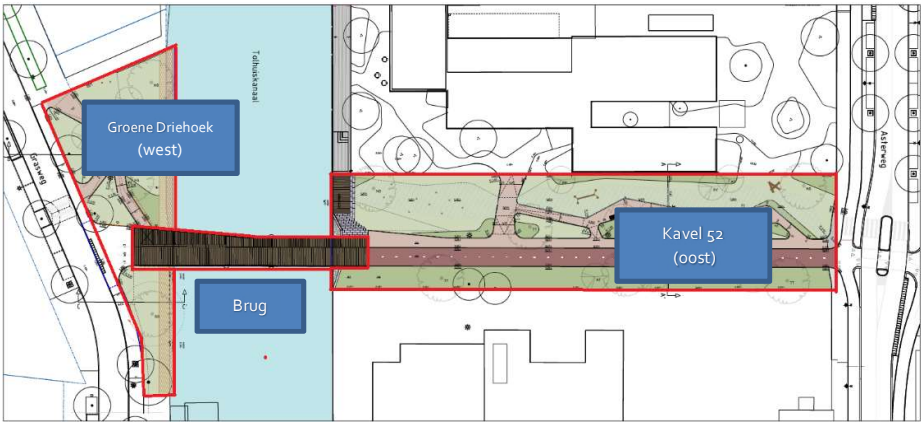
Figuur 2; huidig beheerareaal (parkeerplaats / op luchtfoto 2022)

2.3 Toekomstig beheerareaal

In onderstaande figuur is het VO Asterpad weergegeven dat bestaat uit een toevoeging / uitbereiding van de openbare ruimte van tussen Grasweg en Asterweg ten gevolgen van de ontwikkeling van het fiets/voetpad Asterpad te Buiksloterham. Ten behoeve van de beheertoets wordt de uitbereiding van de openbare ruimte aangehouden als het toekomstig beheerareaal. Het bestaande areaal wordt hoogstens verlegd of her geprofileerd.

Het aantal m2 aan beheer areaal dat wordt toegevoegd is 3794 m2. Bestaande uit 2730 m2 aan de Asterweg zijde en 1064 m2 langs de Grasweg zijde.

De toevoeging aan het beheerareaal is 2 ledig. Er is een nieuwe brug welke in beheer komt bij civiele constructies en er is openbare inrichting in beheer bij groen, water, wegen en licht.



Figuur 3; toekomstig beheerareaal, met de brugconstructie en openbare inrichting.

2.4 Toelichting ontwerp

In bijlage 1 is het VO openbare ruimte en VO brug opgenomen waarop de toekomstige inrichting van de openbare ruimte staat weergegeven. De brug is ca 35 m lang en ca. 6 tot 7,7 m breedte.

De openbare ruimte kent drie delen: de westzijde, met aansluiting op de Grasweg, de oostzijde met aansluiting op de Asterweg en een middendeel met de brug over het Tolhuiskanaal.

De oostzijde krijgt onder het fiets/voetpad een waterberging (bufferbloks). Onder het voetpad komt een drainage-infiltratie riool welke zorgt voor afvoer van water vanuit Asterweg naar Tolhuiskanaal. Tot slot komt tussen voetpad en het hotel (Yotel) een greppel welke ervoor zorgt dat in geval van stortregens er een overstroomvoorziening op maaiveld is vanuit Asterweg naar Tolhuiskanaal (run off over maaiveld).

Het groen aan de oostzijde wordt verder ingericht met twee speelelementen, bomen, bloemrijk gras en heesters en vaste planten.

Vanaf de brug komt een natuurstenen trap richting Tolhuiskanaal met een steiger langs het water vanaf Yotel tot aan de brug, deze steiger loopt in het verlengde van de steiger van Yotel. Onder de steiger bevind zich een damwand, vergelijkbaar met Yotel, de damwand wordt aangebracht over de hele breedte van de kavel. Damwanden waarbij de bovenzijde in het zicht zit worden afgewerkt met een dek sloof van cortenstaal.

Het fietspad zal bestaan uit asfalt, en het voetpad gebakken klinkers dikfromaat.

Aan de westzijde, de "groene driehoek" wordt gewerkt met een natuurvriendelijke oever, met een vrijstaande damwand onder water en een flauw talud met een natuurlijk vooroever.

Kenmerkend voor de groene driehoek is de hellingbaan die in het groen ligt. Deze hellingbaan zorgt voor toegang tot de brug met een wandelwagen, rollator of rolstoel. Langs de hellingbaan is een ruimte voor 2 bankjes om te zitten. Bij de bakjes zal een afvalbak geplaats worden om zwerfvuil tegen te gaan.

De groen driehoek wordt bij de natuurlijke oever voorzien van (water)planten. Verder bestaat de inrichting uit bomen, heesters en gras.

De brug is opgebouwd uit 2 landhoofden van beton en 2 pijlers van staal, met daarvoor een aanvaarbescherming (Basralocus palen). De hoofddraagconstructie bestaat uit staal. Het dek en de balustrade/railing bestaat uit hout waarin verlichting is verwerkt. Meer informatie over het onderhoud van de brug staat in bijlage 3.

Bij elke ontwerpfase (VO, DO) en bij het opstellen van het bestek zal via het Beheerloket met de gebiedscoördinatoren van V&OR en Stadswerken het ontwerp worden afgestemd.

2.5 Beheerobjecten

De beheerobjecten zijn in grote lijnen als volgt:
- Fietspad bestaande uit asfalt;
- Trottoirs bestaande uit gebakken klinkers;
- Gebied tussen Grasweg en brug met dikke betontegels.
- Vaste planten, gras, heesters en bomen.
- Oevers langs het Tolhuiskanaal, inclusief steiger, en onderwaterbiotoop..
- Speelelementen, banken en afvalbakken.
- Openbare verlichting
- Brug over Tolhuiskanaal

De gebruikte verhardingsmaterialen zijn op basis van Puccini, waarbij gestreefd wordt naar hergebruik. Alle elementverhardingen worden zoveel mogelijk in circulaire materialen uitgevoerd. Waarbij de materialen door Stadswerken (Materiaalbureau)worden geleverd conform de kwaliteitseisen die we als gemeente stellen aan onze assets. Daarmee zijn op dit vlak geen extra aandachtpunten zijn voor beheer en onderhoud. Uit het gebied vrijkomende meerpalen van Basralocus worden hergebruikt bij Asterpad als elementen in het maaiveld.

De vaste beplanting dient nader te worden bepaald. Het type bomen is opgenomen in het VO.

2.6 Beheerniveau

Door de gemeente Amsterdam worden de volgende beheerniveau's gehanteerd:
- Sober
- Verzorgd
- Top

Om de openbare ruimte langdurig in stand te houden is het gewenst om deze te onderhouden op het kwaliteitsniveau Verzorgd. Dit gehanteerde beheerniveau sluit aan op de bestuurlijke ambities die gelden ten aanzien van het onderhoud van de openbare ruimte in woon(werk)gebieden.

2.7 Beheer en onderhoud

2.7.1 Algemeen

Bij beheer en onderhoud wordt onderscheid gemaakt in dagelijks beheer/(klein) onderhoud en groot structureel onderhoud. Dagelijks beheer/(klein) onderhoud is het dagelijks schoon en heel houden van de openbare ruimte en uitvoeren van kleine reparaties in verband met de veiligheid. Groot structureel onderhoud is dat wat meer is dan klein onderhoud zoals vervanging en het onderhoud dat noodzakelijk is voor het behoud van de beheerobjecten.

2.7.2 Beheer en onderhoud

V&OR is asset eigenaar van de beheerobjecten en verantwoordelijk voor groot onderhoud en eventuele vervanging van deze objecten in het beheergebied. Binnen het beheergebied verzorgt Stadswerken het dagelijkse beheer van de beheerobjecten.

Ten aanzien van de objecten in het beheergebied geldt:

- Elementen verharding en objecten Puccini (fietsvakken, openbare verlichting):
  Beheer, onderhoud en vervanging door V&OR conform niveau 'Verzorgd'.

- Groen:
  Beheer, onderhoud en vervanging door V&OR conform niveau 'Verzorgd'. Er is altijd een verzorgd beeld, er groeit geen onkruid en de beplanting staat er gezond bij. Onkruidbeheersing, snoeien, voeding en watergeven zijn de vier belangrijkste werkgangen voor het dagelijks beheer. Vervanging en inboeten beplanting zijn jaarlijkse posten. Het groen dient natuurlijk beheerd te worden, waarbij gemaaid wordt in verschillende fasen en er hoog gras aanwezig mag zijn.

De exacte invulling van de beplanting wordt nog nader bepaald in overleg met de groenadviseurs en beheerders van de gemeente. Groenprojecten krijgen standaard drie jaar nazorg en plantgarantie om zo een goede kwaliteit groenvoorziening over te dragen aan V&OR en stadswerken.

Uitgangspunt is dat de objecten op een zo efficiënt mogelijke wijze een hoogwaardige uitstraling behouden. De objecten moeten schoon, heel en veilig gehouden worden zodat monitoring wenselijk is. Partijen hebben de voorgeschreven kwaliteit vastgelegd op 'Verzorgd'.

Voor Schoon zal Stadswerken de onderhoudskwaliteit monitoren aan de hand van kwaliteitsbeelden op twee meetpunten. De schouw wordt besproken tijdens het (nog op te zetten) beheeroverleg (zie § 2.7.5).

Voor de onderdelen Heel en Veilig zal de gemeente de objecten schouwen en inspecties uitvoeren conform de wettelijke regelgeving. Deze schouw wordt door Toezichthouders van Stadswerken periodiek uitgevoerd en besproken tijdens het beheeroverleg.

2.7.3 Overdracht van beheer

Tijdens de (her)inrichtingswerkzaamheden is de projectorganisatie Buiksloterham verantwoordelijk voor het onderhoud van de openbare ruimte binnen de projectgrenzen, met uitzondering van de publieke taken zoals de werking van de openbare. Dit dagelijks onderhoud is ondergebracht bij Stadswerken. Vanaf het moment van overdracht ligt de volledige verantwoordelijkheid voor groot onderhoud en vervanging in de openbare ruimte bij V&OR Afdeling Stedelijk Beheer.

2.7.4 Aanspreekpunten

Zowel V&OR (asset eigenaar, uitvoerder projecten en groot onderhoud) als Stadswerken (uitvoering dagelijks beheer) hebben een aanspreekpunt met betrekking tot beheer, onderhoud en gebruik van het beheergebied. Bij vragen met betrekking tot het groen is voor de eerste drie jaar na oplevering vanuit Buiksloterham de groenadviseur IB Buiksloterham aanspreekpunt. Na deze drie jaar worden dit de eigenaren van de assets (V&OR) en de dagelijks beheerder van het gebied (Stadswerken). Voor de overige objecten geldt dat direct na overdracht in beheer (direct na oplevering bij einde onderhoudstermijn) zowel V&OR als Stadswerken in hun rol als eigenaar van de assets respectievelijk dagelijks beheerder van het gebied aanspreekpunt zijn.

2.7.5 Beheeroverleg

De verantwoording van het dagelijks beheer ligt bij Stadswerken. De gebiedsbeheerder is hier het eerste aanspreekpunt en schakelt partijen uit zijn organisatie in om het dagelijks beheer op het

afgesproken niveau te houden. Als het om vervanging van objecten gaat wordt de eigenaar (V&OR assets) betrokken.

Op korte termijn zal in overleg met de diverse partijen (o.a. gebiedsbeheerder, toezichthouder groen, bouwlogistiek manager en technisch projectmanager Buiksloterham) een beheeroverleg worden ingesteld om periodiek bij elkaar te komen voor een beheeroverleg met als doel:

- elkaar op de hoogte te houden van ontwikkelingen en agenda's;
- het kwaliteitsniveau van de objecten te borgen en te monitoren en waar nodig bij te sturen.

Daarnaast zullen bij dit Beheeroverleg afspraken met betrekking tot controle op naleving, looptijd, gebruik, aansprakelijkheid en schade ten aanzien van het beheergebied getoetst worden.

3 Beheertoets

3.1 Inleiding

Om de openbare ruimte rondom Asterpad na de (her)inrichting in beheer over te kunnen dragen aan V&OR en Stadswerken dient een beheertoets te worden uitgevoerd waarin de huidige en de toekomstige beheerkosten voor de openbare ruimte blijken. Op deze manier wordt duidelijk welke budgetwijziging jaarlijks structureel nodig is om de nieuwe openbare ruimte rondom Asterpad na herinrichting langdurig in stand te houden op kwaliteitsniveau Verzorgd.

3.2 Uitgangspunten

Het beleidskader 1Amsterdam Heel & Schoon" is 8 juni 2017 vastgesteld. De gemeente kiest met hoogwaardig beheer voor één stedelijk systeem waarmee de openbare ruimte zo duurzaam en zo kosten efficiënt mogelijk beheerd kan worden, met oog voor en waar mogelijk samen met de buurt, zodat de functionaliteit en aantrekkelijkheid geborgd wordt en blijft.
Amsterdams hoogwaardig beheer bestaat uit vijf principes:

A. Functionaliteit: het beheren van de assets heeft als primair doel de functionaliteit van de openbare ruimte te waarborgen;
B. Duurzaamheid: de openbare ruimte wordt beheerd voor de toekomst waarmee bijgedragen wordt aan de sociale en duurzaamheidsambities van Amsterdam
C. Aantrekkelijkheid: Overal in Amsterdam wordt de openbare ruimte op niveau Verzorgd beheerd en wordt het achterstallig onderhoud aangepakt;
D. Participatie: het beheer biedt ruimte voor lokaal maatwerk en medebeheer
E. Kostenefficiency: bij het beheren van de assets wordt gewerkt volgens één stedelijk systeem waarbij gezocht wordt naar de optimale balans tussen de kosten, prestaties en risico's en wordt de voorspelbaarheid hiervan verhoogd.

In het beleidskader zijn op het financiële vlak twee type verbeteringen doorgevoerd:

1) Voldoende middelen voor de gehele levenscyclus
2) Onderscheid tussen instandhoudingsbudget en budget voor nieuwe opgave en verbetering

Planmatig werken gedurende de gehele levensduurcyclus van een asset vraagt om de beschikbaarheid van de volledige onderhoudsbudgetten maar ook de vervangingsbudgetten bij het einde van de levensduur. Om inhoudelijk en financieel te kunnen sturen op het onderhoudsniveau en de mate van inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen dient duidelijk het volgende onderscheid bij investeringen in ogenschouw te worden genomen:

a. Instandhouding (dagelijks onderhoud, groot periodiek onderhoud en vervanging);

b. Nieuwe opgave en verbetering.

In deze beheerkostentoets gaat het niet over nieuwe opgave en verbetering maar over de instandhouding (dagelijks onderhoud, groot periodiek onderhoud en vervanging). Hierbij zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De kosten die inzichtelijk zijn gemaakt in de beheerraming zijn de theoretische levensduurkosten per jaar. Hierbij is conform het beleidskader "1Amsterdam Heel & Schoon" onderscheid gemaakt in Dagelijks Onderhoud (DO), Groot Onderhoud (GO) en Vervanging (VV);
- De periode van Groot Onderhoud voor de verhardingen is 1x per 15 jaar;
- De periode van Vervanging voor de verhardingen is 1x per 50 jaar;

3.3 Beheerkosten

Op basis van het VO Asterpad Maaiveld, en VO Brug zijn de toekomstige jaarlijkse beheerkosten bepaald (zie bijlage 2). In de tabel in bijlage 1 zijn de jaarlijkse toekomstige beheerkosten aangegeven, onderverdeeld per asset.

De totale jaarlijkse beheerkosten voor het dagelijks onderhoud, groot onderhoud en vervanging van het toegevoegde beheerareaal van de openbare ruimte rondom Asterpad bedragen ca. 132.000,- voor de brug en ca. 24.000,- voor het maaiveld. Bedragen worden in DO beheerparagraaf geupdate).

Bijlage 1: VO ontwerp Brug

Bijlage 2: VO ontwerp maaiveld

Bijlage 3: Beheerplan Brug

Bijlage 4: Tabel met beheer en onderhoudspakket

Bijlage 5: LCC analyse brug

Bijlage 6: LCC analyse maaiveld