BEELDKWALITEITSPLAN OP HOOFDLIJNEN

Bloemendalerpolder

Projectbureau Bloemendalerpolder april 2015











Wonen in een

Nieuw Buiten aan de Vecht



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 5

Introductie

Hoofdstuk 2 15

Identiteit Bloemendalerpolder

Hoofdstuk 3 25

Landschapsontwikkeling

Hoofdstuk 4 59

DNA Bloemendalerpolder

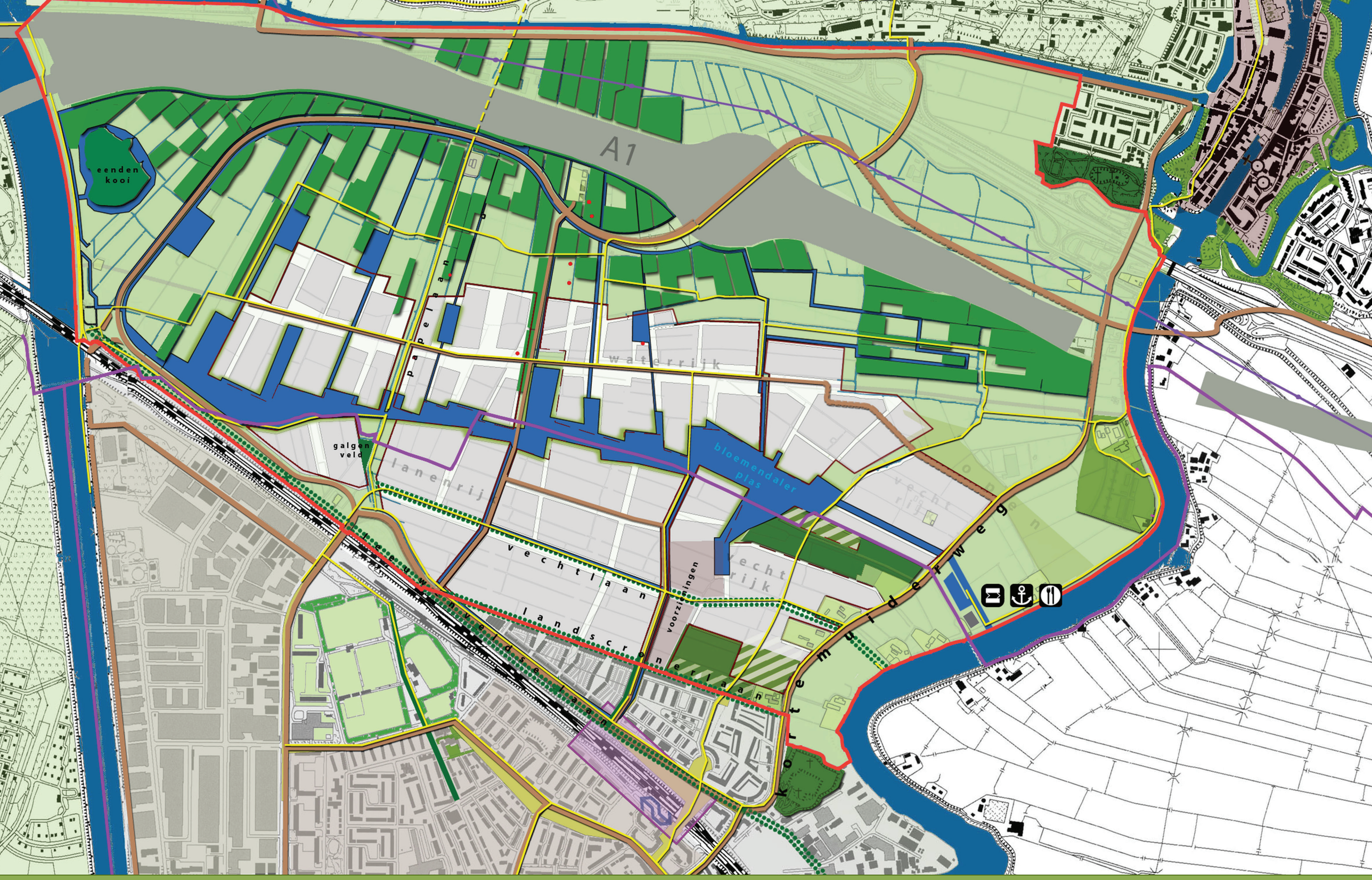
Hoofdstuk 5 75

DNA per Woonsfeer

Hoofdstuk 6 89

Kenmerkende plekken
en thema's

Colofon 109


A1
eenden kooi
papelaan
waterrijk
galgen veld
lanenrij
bloemendaler plas
vechtlaan
landscronerlaan
voorzieningen
vecht rijk
kortemuiderweg

Hoofdstuk 1

INTRODUCTIE

1.1 PROCES

In de SUOK (samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst) van de Bloemendalerpolder is vastgelegd dat er een Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (BKPoH) door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan is niet het juridische middel om te sturen op de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Een beeldkwaliteitplan is dat wel. Een dergelijk plan wordt onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota's. Het BKPoH kan globaal blijven omdat in de SUOK tevens is afgesproken dat per deelgebieduitwerking een beeldkwaliteitparagraaf wordt opgesteld die eveneens door de gemeente zal worden vastgesteld. Dat is ook de uitdrukkelijke wens van partijen zodat het BKPoH gedurende een hele lange periode bruikbaar moet blijven. Naast een duidelijke richting moet je tegelijkertijd voldoende flexibiliteit kunnen borgen om in de toekomst in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.

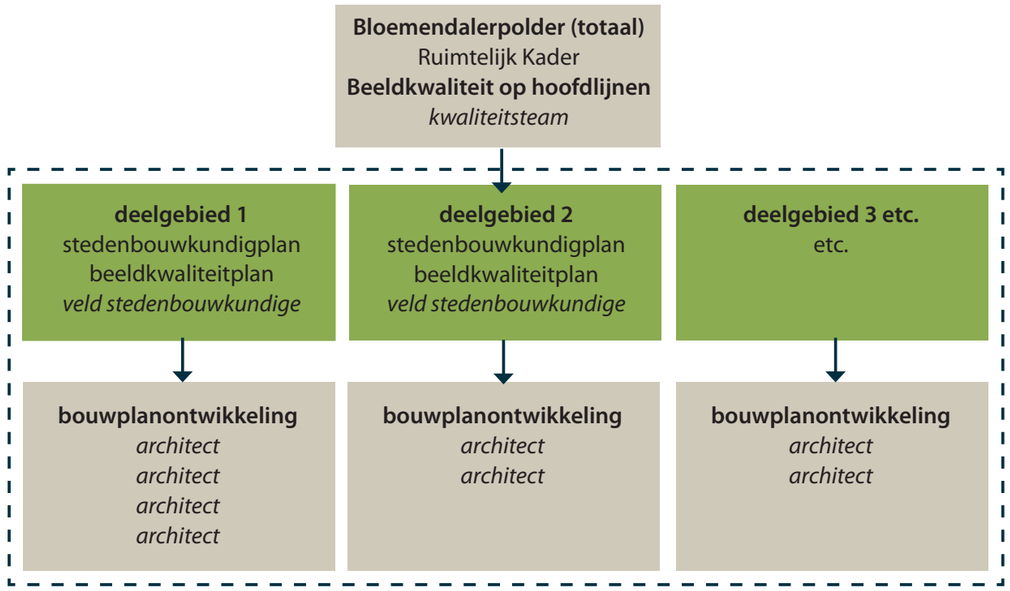
Integraal denken, in de tijd denken
Bij het maken van een BKPoH moeten we integraal nadenken over de samenhang van de ruimtelijke aspecten, hoe gaat het gebied zich in de tijd ontwikkelen, welke woonproducten en voorzieningen zijn nodig, hoe beïnvloeden de plannen elkaar in kwaliteit en wat zijn daarbij verantwoorde keuzes. Alleen dan kan een kwalitatief hoogstaand plan worden gerealiseerd dat ook nog betaalbaar is. Het is daarbij van belang om net als bij een landschapsontwikkelingsplan de fasering van de ontwikkeling te verbeelden. Dit is gezien de verwachte lange doorlooptijd van de ontwikkeling een belangrijk aspect. Op elk moment dient het gebied "af" te zijn en aantrekkelijk om in te wonen en te leven. Het BKPoH geeft dus niet alleen richting aan de gewenste eindkwaliteit maar biedt tevens een houvast bij de fasering.

Focussen op een krachtige herkenbare passende identiteit
De identiteit wordt ontleend aan het beeldmerk met daaraan gekoppeld een centraal ontwerpthema en daarbij aansluitende deelthema's. Bij het maken van het BKPoH is daarom van belang te focussen op de opbouw van een beeldmerk voor de Bloemendalerpolder. Dit moet worden vertaald in ontwerpthema's die daarbij goed aansluiten. Met behulp van 'storytelling en sensemaking' (dromen vangen) is een goede gemeenschappelijk gedragen basis gelegd om een keuze te maken voor een aantrekkelijke identiteit en daaraan gekoppeld, het gewenste beeldmerk van de Bloemendalerpolder te bepalen. Bij de storytelling zijn aan de hand van hun leefstijlen en associaties, de gewenste woonsferen benoemd. Dit is uitgewerkt om als basis in het BKPoH te worden opgenomen. Er is de conclusie getrokken dat de Vechtidentiteit en de Vecht zelf als emotionele drager centraal moeten staan in het beeldmerk van de Bloemendalerpolder en niet de rationele goede centrale ligging en goede bereikbaarheid met trein, bus en auto. Het centrale ontwerpthema dat daarbij is geïdentificeerd is struinen in het 'landschap'. Voor Waterrijk kan dit vertaald worden in "wonen aan het water in het landschap', voor Lanenrijk voor 'het brengen van het landschap in het woongebied' en voor Vechtrijk in 'het wonen aan het park in het landschap '. In het BKPoH zijn het beeldmerk van de Vechtidentiteit samen met de hoofdontwerpthema's van de deelgebieden en het landschap de leidraad voor de nadere uitwerking. Dit BKPoH moet leiden tot een gebied met een zeer krachtige duidelijk herkenbare eigen identiteit.

Inhoud en format BKPoH
Het BKPoH is een plan op hoofdlijnen dat in principe de DNA bouwstenen levert voor de opeenvolgende fases en daarmee een horizon biedt waar we naartoe kunnen werken. Enerzijds moet het BKPoH voldoende houvast bieden om de kwaliteit te kunnen borgen, anderzijds moet het voldoende ruimte bieden om de plannen flexibel aan de vragen uit de markt aan te kunnen passen en onvoorziene omstandigheden het hoofd te kunnen bieden. Het BKPoH loopt gelijk op met het maken van een bestemmingsplan dat daardoor zeer globaal en flexibel kan blijven. Voor enkele locaties in het gebied zal wel een meer gedetailleerde uitwerking noodzakelijk zijn. Soms vanwege het bieden van voldoende rechtszekerheid aan huidige bewoners (bijvoorbeeld de delen nabij Leeuwenveld of rondom de bestaande woonkavels), soms vanwege de afgesproken essenties zoals het borgen van voldoende zichtlijnen naar de Vecht langs de Korte Muiderweg.

Het Kwaliteitsteam
De kwaliteit van de planontwikkeling van de Bloemendalerpolder wordt bewaakt door een Kwaliteitsteam en bestaat uit drie leden: 1x namens de provincie Noord-Holland, 1x namens de beide gemeentes (Muiden en Weesp) en 1x namens de private partijen. Dit Kwaliteitsteam is tevens op inhoudelijk niveau de schakel tussen de uitvoerende organisatie (projectbureau BDP) en de provinciale en gemeentelijke organisatie.
Het Kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van het geheel. De verschillende deelplannen onderscheiden zich van elkaar in ligging, de relatie met het landschap, de stedenbouwkundige structuur en (architectuur-)beeld. Het Kwaliteitsteam zorgt er dan voor dat de afzonderlijke deelplannen in samenhang met elkaar ontworpen worden. 'Eenheid in verscheidenheid'. Tevens bewaakt het Kwaliteitsteam de kwaliteit van de ontwikkelingen die buiten de deelgebieden vallen. Dit betreft de hoofdgroenstructuur, de bruggen en duikers (en overige kunstwerken), speelplekken, bovenwijkse ontsluiting, etc.

Rol en bevoegdheid gemeenteraden
De raden hebben met de vaststelling van het Ruimtelijk Kader inhoudelijk de basis gelegd van het bestemmingsplan. Het vaststellen van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitplan is een exclusieve bevoegdheid van de raden.



	stedenbouwkundig	beeldkwaliteit
Ruimtelijk Kader	**essentiekaart** ruimtelijk: intenties en ruimtelijke essenties	**Beeldkwaliteitsparagraaf** algemene uitgangspunten en principes
Ruimtelijk Kader	**stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen** hoofdstructuur landschap hoofdstructuur water hoofdstructuur verkeer woonvelden woonvelden essentiële deeluitwerking	**Beeldkwaliteitsparagraaf** algemene uitgangspunten en principes DNA water DNA verkeersstructuur DNA openbare ruimte DNA bebouwing DNA specials/voorzieningen
uitwerking per deelgebied	**stedenbouwkundig verkavelingsplan** **plankaart 1:500**	

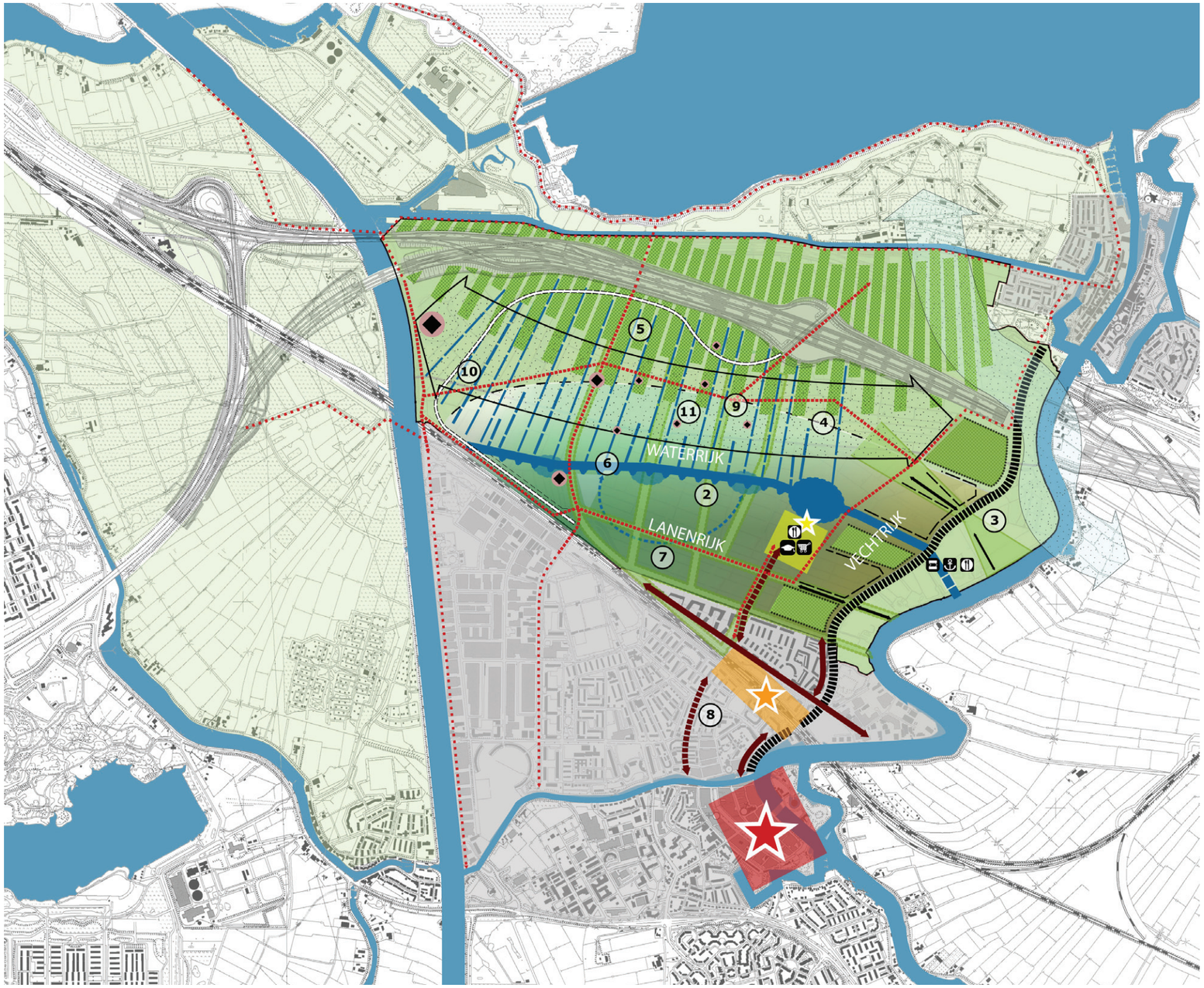
1.2 WAT VOORAF GING

SUOK en Ruimtelijk Kader
Sinds 2005 werken overheden en marktpartijen samen aan de planontwikkeling voor de Bloemendalerpolder. Dit alles heeft er aanvankelijk voor gezorgd dat partijen in het voorjaar van 2010 gezamenlijk tot een concept-Masterplan zijn gekomen. Onder andere door veranderende marktomstandigheden ontstond onzekerheid over de haalbaarheid van het plan en zijn de plannen herzien wat heeft geleid tot een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK). De basisafspraak voor de ontwikkeling is dat tweederde deel van het plangebied wordt ingericht als groen/ blauw. en eenderde deel van het plangebied wordt ingericht als woongebied. De afspraken zijn verbeeld in een essentiekaart. In het Ruimtelijk Kader zijn daarnaast de ruimtelijke aspecten van de afspraken van de SUOK nader uitgewerkt als voorbeeld. Het Ruimtelijk Kader laat zien dat het totale proces geresulteerd heeft in een samenhangend plan.

De Essentiekaart
De essentiekaart benoemt de belangrijkste thema's van het plan en de ontwerpafspraken, die gezamenlijk zijn vastgesteld. De kaart laat daarmee de ruimtelijke essenties zien zonder dat de locatie en omvang exact zijn vastgelegd. De getekende planelementen zijn richtinggevend voor de nadere planuitwerking.

DEZE ESSENTIES ZIJN:

1. Bestaande landschappelijke structuur als basis
2. Integratie van wonen en landschap
3. De Vecht als identiteitdrager
4. Open landschap
5. Landschappelijk inpassen van de snelweg
6. Uitbouw van de bestaande waterstructuur
7. Rijkdom in woonsferen
8. Verbinden van centra
9. Routes door het landschap
10. Nieuwe entree van Weesp
11. Gebruik van cultuurhistorie



De Essentiekaart

1.3 HET RUIMTELIJK RAAMWERK VERKLAARD

Het Ruimtelijk Raamwerk
De kaart met het Ruimtelijk Raamwerk is de ruimtelijke drager voor het plan. Nadere uitwerkingen worden daarop gebaseerd. De dragers geven de Bloemendalerpolder identiteit en sfeer. Ze zorgen voor de verbinding tussen het nieuwe woongebied, het landschap, het station en het centrum van Weesp. De Ruimtelijk Raamwerkkaart heeft de bedoeling om naast de Essentiekaart de principes vast te leggen, met dien verstande dat binnen het raamwerk de flexibiliteit bestaat om woonvelden te ontwikkelen. Flexibele uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk vindt plaats binnen de exploitatiegrenzen onder de volgende voorwaarden:

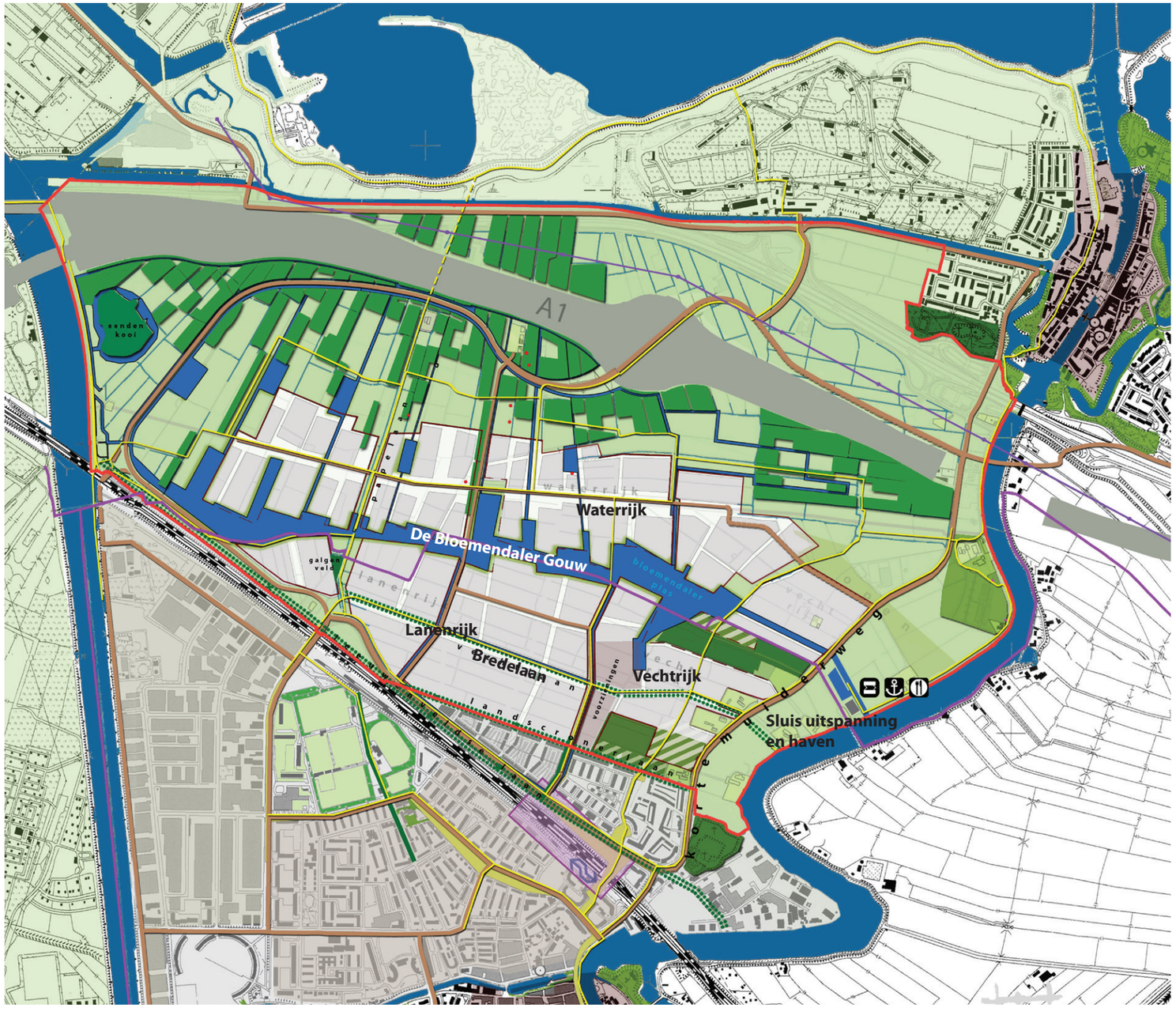
- De uitwerking voldoet aan de Essenties
- De uitwerking blijft binnen de weergegeven grenzen. Daar binnen wordt circa 125 ha rood (inclusief buurtgroen < 50 m) gerealiseerd.
- De hoofdontsluitingsstructuur wordt conform Ruimtelijk Raamwerkkaart vormgegeven
- De grens aan de noordkant krijgt een vertanding in een waaiervormige structuur.

Uitgangspunten
De planessenties uit het Ruimtelijk Raamwerk dienen als houvast voor het BKPoH. Doordat de ontwikkeling en realisatie van de Bloemendalerpolder nog vele jaren zal duren, is in het Ruimtelijk Kader reeds gekozen voor beeldregie op hoofdlijnen.

De paragraaf “beeldregie op hoofdlijnen” in het Ruimtelijk Kader gaat uit van het landschap en de lokale condities binnen het raamwerk als basis voor de woonmilieus. Er is voor gekozen om vanuit drie sferen en thema’s te werken, die passen binnen de inspiratie van het wonen in de Vechtstreek. Per woonmilieu worden de belangrijkste thema’s van het landschap, de openbare ruimte en de ontwerpopgave voor de architectuur weergeven. In het kort worden de woonsferen als volgt omschreven:

- Vechtrijk ontleent zijn identiteit aan de diverse woonmilieus die er in de Vechtstreek bekend zijn: Vechtdorpen of -stadjes, buurtschappen en landgoederen.
- In Lanenrijk wordt een klassieke structuur opgezet met lanen en singels in combinatie met een bijzondere architectonische identiteit
- De woongebieden van Waterrijk hebben een meer landelijk karakter en volgen de bestaande structuur van het landschap.

De kaart met het ruimtelijk raamwerk is een mogelijke nadere uitwerking van de essentiekaart. In de Ruimtelijk raamwerkkaart zijn de belangrijke landschappelijke dragers vastgelegd. Deze dragers geven de Bloemendalerpolder identiteit en sfeer. Ze zorgen voor de verbinding tussen het nieuwe woongebied, het landschap, het station en het centrum van Weesp. De Ruimtelijk raamwerkkaart heeft de bedoeling om naast de Essentiekaart de principes vast te leggen, met dien verstande dat binnen het raamwerk de flexibiliteit bestaat om woonvelden te ontwikkelen.



Het Ruimtelijk Raamwerk

Deze ontwerpvrijheid wordt beperkt door de grenzen rondom de woonvelden, maar de exacte ligging van woonvelden daarbinnen kan variëren. Daarbij gelden drie belangrijke andere randvoorwaarden:

- Het strategisch groen- blauw is 2/3 van de oppervlakte van het Plangebied (zie de afbeelding op pagina 11) minus de nieuw te realiseren rijksweg A1. Het resterende oppervlak van het plangebied, 1/3 deel is bestemd als woonveld, te handhaven woonkavels en de infrastructurele werken.
- Het tracé van de hoofdontsluitingsweg binnen het woongebied dient te worden uitgewerkt conform de hoofdlijn van uitgangspunten van de Ruimtelijke raamwerkkaart en de verkeersstructuurkaart op pagina 61 van het Ruimtelijk Raamwerk
- De bebouwingsgrens aan de noordkant wordt uitgewerkt met een vertanding in een waaiervormige structuur gebaseerd op de verkavelingstructuur.

Hieronder wordt beschreven hoe de ruimtelijke essenties in de Ruimtelijk raamwerk-kaart concreet zijn uitgewerkt. Een aantal essenties, zoals de inrichting van de Waterlandtak en het versterken van de (zicht)relaties met de Vecht, zijn niet uitgewerkt. De Waterlandtak , het groen/blauwe gebied ten noorden van de nieuwe rijksweg A1, wordt conform afspraak gerealiseerd in opdracht van Rijkswaterstaat. Een verbinding naar de Vecht kan worden gecreëerd door in het gebied tussen de Korte Muiderweg en de Vecht een sluis te realiseren met een horecavoorziening en een haven met circa 30 ligplaatsen. Andere voorzieningen om de relatie met de Vecht te versterken of toegankelijk te maken zouden mogelijk gemaakt kunnen worden door inzet van het zogenaamde kwaliteitsfonds. Het kwaliteitsfonds zal in samenspraak tussen de samenwerkende partijen worden ingezet met de bestaande landschappelijke structuur als basis. Het bestaande verkavelingspatroon is de basis voor de belangrijkste structuren in het plan. In het ruimtelijk raamwerk is dat als volgt vertaald:

- De afwisseling van de boskavels, open ruimtes en water aan de zuidkant van de rijksweg A1 is gebaseerd op het bestaande verkavelingspatroon.
- De beplante dijken die het landschap en de noordelijke woongebieden (Waterrijk) verbinden volgen de hoofdrichtingen in het huidige landschap.
- De afwisseling van woonbuurten en parken zijn haaks op de Korte Muiderweg gelegen. Deze afwisseling sluit aan bij het beeld langs de Vecht en zorgt voor de gewenste uitstraling en sfeer.
- De lange oost-west gerichte lanen in de zuidelijke woongebieden (Lanenrijk) zijn daarvan ook een voorbeeld. Deze lanen zorgen voor zichtlijnen met de Vechtzone en geven de richting aan van de huidige landschappelijk verkaveling van dit gebied.

Integratie van wonen en landschap

Door de woongebieden te dooraderen met landschappelijke dragers, ontstaan verbindingen met het landschap. De landschappelijke dragers sluiten aan bij de beoogde woonsferen en zijn als volgt uitgewerkt:

- In Waterrijk zijn dit beplante dijken en daarnaast liggende brede sloten.;
- In Lanenrijk zijn dit singels en de Lommerrijke laan;
- In Vechtrijk zijn dit parken waar omheen wordt gewoond;
- De Bloemendaler Gouw, de centrale waterpartij van het plan, verbindt de drie woongebieden met het landschap.

Rijkdom in woonsferen

Er zijn drie woonsferen, die gebaseerd zijn op de landschappelijke context, te weten Vechtrijk, Lanenrijk en Waterrijk. Het onderscheid tussen de woonsferen is de oriëntatie, compactheid en relatie met het landschap:

- Vechtrijk is georiënteerd op de Vecht, een afwisseling van landgoedachtige parken en woonbuurten;
- Lanenrijk is een klassiek compacte woonbuurt met een stelsel van singels en lanen;
- Waterrijk wordt gevormd door een reeks losse buurten, die in het landschap zijn opgenomen door middel van watergangen en beplante dijkjes.

Uitbouw van de bestaande waterstructuur

De Bloemendaler Gouw is de centrale waterpartij van het plan. Het is mogelijk via een sluis dit water te verbinden met de Vecht. Met name Waterrijk is door het maken van lange oeverlengtes met water dooraderd. De randen van de Bloemendaler Gouw zijn ‘zacht’ en bestaan her en der uit rietoevers. Singels verbinden de Bloemendaler Gouw met Lanenrijk. In het landschap speelt water een belangrijke rol: sloten worden her en der verbreed en er komen brede waterkavels.

Verbinden van centra

De Stationssingel verbindt het voorzieningencentrum van de Bloemendalerpolder en het station van Weesp met het historische centrum van Weesp. Het voorzieningencentrum krijgt een plek aan de centrale waterpartij (Bloemendaler Gouw). Vanaf de Leeuwenveldseweg worden ruimtelijke relaties gelegd met het landschap en de Bloemendaler Gouw. Daarnaast worden Leeuwenveld III en IV vanzelfsprekend aangesloten.

Routes door het landschap

In de Ruimtelijke Raamwerkkaart is het recreatieve hoofdroutesysteem weergegeven. Door hierbij onder andere gebruik te maken van de singels, lanen en dijkjes die woongebieden en landschap verbinden, is het landschap vanuit de woongebieden goed bereikbaar. Bestaande routes via de Papelaan, de Korte Muiderweg en de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal zorgen voor de verbinding met de omgeving. Verder is het de ambitie om het plangebied via een nieuwe brug over de rijksweg A1 te verbinden met de Muidertrekvaart die zich aan de noordzijde van de A1 bevindt.

Recreatieve zonering

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen intensieve recreatie en extensieve recreatie. Intensieve recreatie vindt plaats binnen de woongebieden of in de directe omgeving daarvan. In de woongebieden zelf zijn speelvoorzieningen te vinden voor diverse leeftijdscategorieën. Daarnaast krijgen de parken in Vechtrijk voorzieningen voor intensief gebruik, zoals trapvelden, trimroutes, speelvoorzieningen en een skatebaan. In het landschap gaat het om beleving en extensieve recreatie. In het landschap worden voorzieningen aangelegd voor bijvoorbeeld wandelen en struinen, fietsen, kanoën, vogels spotten en vissen.

Nieuwe entree van Weesp

De nieuwe ontsluitingsweg van de rijksweg A1 naar Weesp wordt als volgt landschappelijk ingepast:

- Door het viaduct over de A1 diagonaal te leggen, komen de grondlichamen van de afritten parallel aan de A1 te liggen. Dit beperkt de impact op het landschap.
- Het deel van het wegtracé dat parallel aan de A1 loopt, staat haaks op de landschappelijke hoofdrichting en is een route door het bos.
- Als de weg vervolgens naar het zuiden het open veld indraait, volgt het wegtracé de landschapsstructuur en loopt deze parallel aan een beplante dijk. Vanuit het woongebied bezien bevindt de weg zich achter de dijk.
- Vervolgens loopt de weg parallel aan het spoor, waar de weg overgaat in een met bomen beplante stadsboulevard.

Gebruik van cultuurhistorie

De eendenkooi wordt in het plan een verstilde plek, omgeven door water en riet. De Papelaan wordt een belangrijke langzaam verkeersroute. Het Galgenveld wordt een groene schakel aan de Papelaan tussen twee woonbuurten. De restanten van het Radarstation Seeadler zijn als bijzondere autonome plekken in het landschap en in de woonbuurten opgenomen.



Verbeelding en onderbouwing van 2/3 strategisch groen/blauw



Door de woongebieden te dooraderen met landschappelijke dragers, ontstaan verbindingen met het landschap.

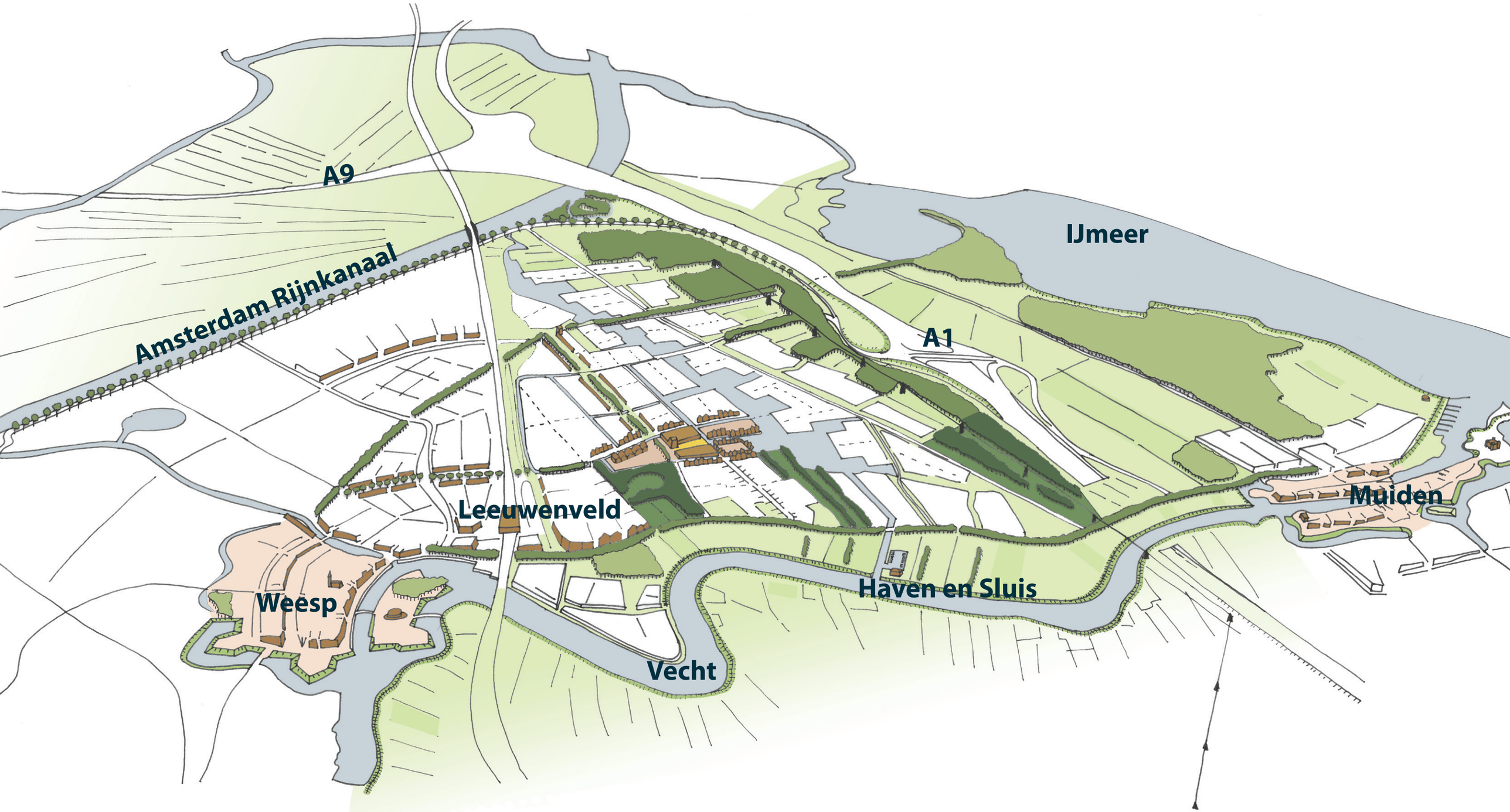
1.4 DUURZAAMHEID

Het uitgangspunt van duurzaam ontwikkelen op gebieds- en gebouwniveau staat centraal. Daarbij wordt de triple P benadering van people, planet en profit gehanteerd. Concreet gaat het dan om een waardevolle invulling van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Milieu en duurzaamheid staan daarbij niet op zichzelf. Milieu en duurzaamheid hebben steeds een directe relatie met andere elementen van de ontwikkeling zoals ruimtelijke aspecten als programma, ontwerp en inrichting alsmede financieel economische aspecten. In dit Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen wordt richting gegeven (en kaders gesteld) voor de toekomstige inrichting met perspectief en toekomstwaarde. Voor het energievraagstuk wordt vooralsnog geen oplossingen voorgeschreven maar worden binnen de kaders van het lenteakkoord vooral doelen gesteld. Dat heeft te maken met de termijn waarop de Bloemendalerpolder wordt ontwikkeld en de periode die nog voor ons ligt waarin de energieprestatie doelstelling steeds scherper wordt. Dit geeft tevens de ruimte om in te spelen op de snelheid waarmee technologische ontwikkelingen voortschrijden. Naast de inmiddels optimaal geïsoleerde woningen zal in de toekomst zeker energie opgewekt moeten gaan worden om aan de gewenste doelstellingen te voldoen. In principe staan alle (toekomstige) technologische mogelijkheden nog open, waaronder de inzet van biogas van de RWZI, restwarmte van de Diemercentrale, zonnepanelen op het dak of in het gebied op grasland, geluidswal etc.Bij de beoordeling van een duurzame energieoplossing zal een oplossing integraal worden beoordeeld op flexibiliteit, gebruikswaarde, (ruimtelijke) belevingswaarde en (financiële) toekomstwaarde.








A9
Amsterdam Rijnkanaal
IJmeer
A1
Leeuwenveld
Muiden
Weesp
Haven en Sluis
Vecht

Hoofdstuk 2

IDENTITEIT BLOEMENDALERPOLDER

2.1 CONTEXT

In de regio Amsterdam
De Bloemendalerpolder ligt op de grens van stad en land. Het heeft daardoor twee gezichten. Het maakt enerzijds deel uit van de regio Amsterdam, een stedelijk netwerk dat zich de komende decennia economisch zal blijven ontwikkelen als een van de sterkste regio's van Nederland. Binnen deze regio ligt de Bloemendalerpolder in een overgangszone tussen Amsterdam, Almere en het Gooi. Bovendien ligt de Bloemendalerpolder tussen het landschap van het Groene Hart en het plassengebied met onder andere het IJmeer.
Weesp en Muiden zijn kleine steden, die onder de rook van Amsterdam liggen maar desondanks hun eigen karakter hebben kunnen handhaven. Deze situatie geeft ook de Bloemendalerpolder, een unieke positie. Het profiteert enerzijds volledig van de nabijheid van de grote stad maar heeft anderszijds een eigen identiteit en een zekere mate van afzondering. Ten gevolge daarvan heeft het een sterke aantrekkingskracht op mensen die aan Amsterdam gebonden zijn maar die kleinstedelijk willen wonen.

Tussen Muiden en Weesp
De omliggende steden Weesp en Muiden hebben op verschillende manieren invloed op de inrichting en gebruik van de Bloemendalerpolder. De toekomstige woonwijk ligt tussen de oude kernen van Weesp en Muiden in. Het grondgebied van het plangebied ligt tevens in beide gemeenten. Daarnaast vormt de stedenbouwkundige opzet en de aanwezige architectuur van de binnensteden van Weesp en Muiden een belangrijke referentie voor de nieuwbouw in Vechtrijk. Qua voorzieningen zullen de nieuwe bewoners van de Bloemendalerpolder ook grotendeels aangewezen zijn op de bestaande centra. In de Bloemendalerpolder zelf komt immers alleen een voorzieningencentrum op wijkniveau. De verbindingen van de Bloemendalerpolder zijn gericht op een goede aanhechting met Weesp en via de Korte Muiderweg, met Muiden.

Verbindingen
Wat betreft bovenregionale en regionale verkeersverbindingen is het gebied goed bedeeld. De A1 loopt langs de noordrand van het plangebied en krijgt een nieuwe afslag richting Weesp en Muiden. Daarnaast is station Weesp reeds een belangrijk overstapstation tussen Amsterdam, Schiphol, Utrecht, het Gooi en Almere/Lelystad. Het belang van station Weesp zal op korte termijn nog verder toenemen wanneer het een intercitystation wordt en de stationsomgeving wordt heringericht. Dat maakt de Bloemendalerpolder nog aantrekkelijker als woonlocatie.


Amsterdam CS

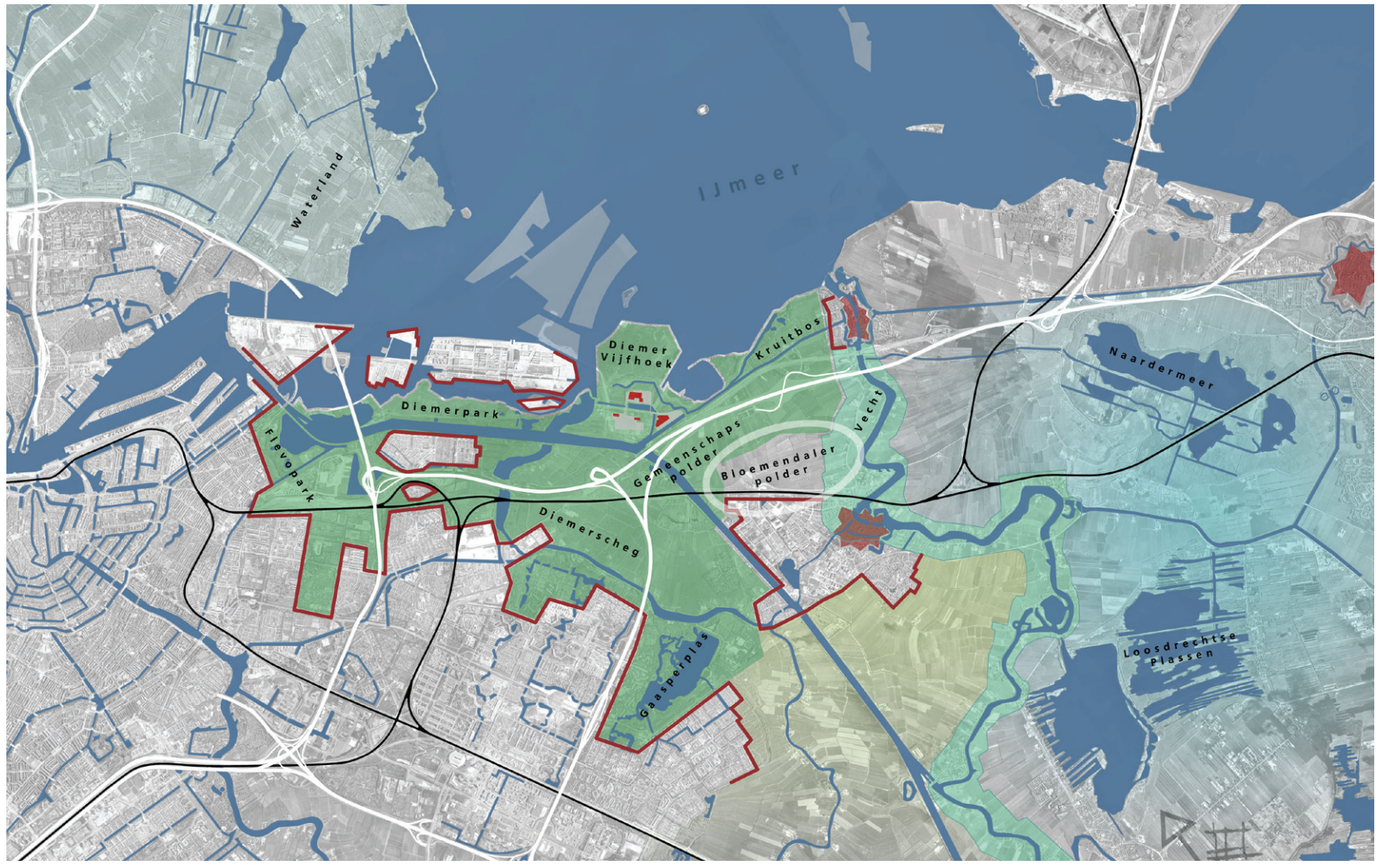

Snelweg A1


Muiderslot


De Vecht


Weesp centrum


Naardermeer



2.2 WONEN IN HET LANDSCHAP

Eén hoofstructuur, drie woonsferen

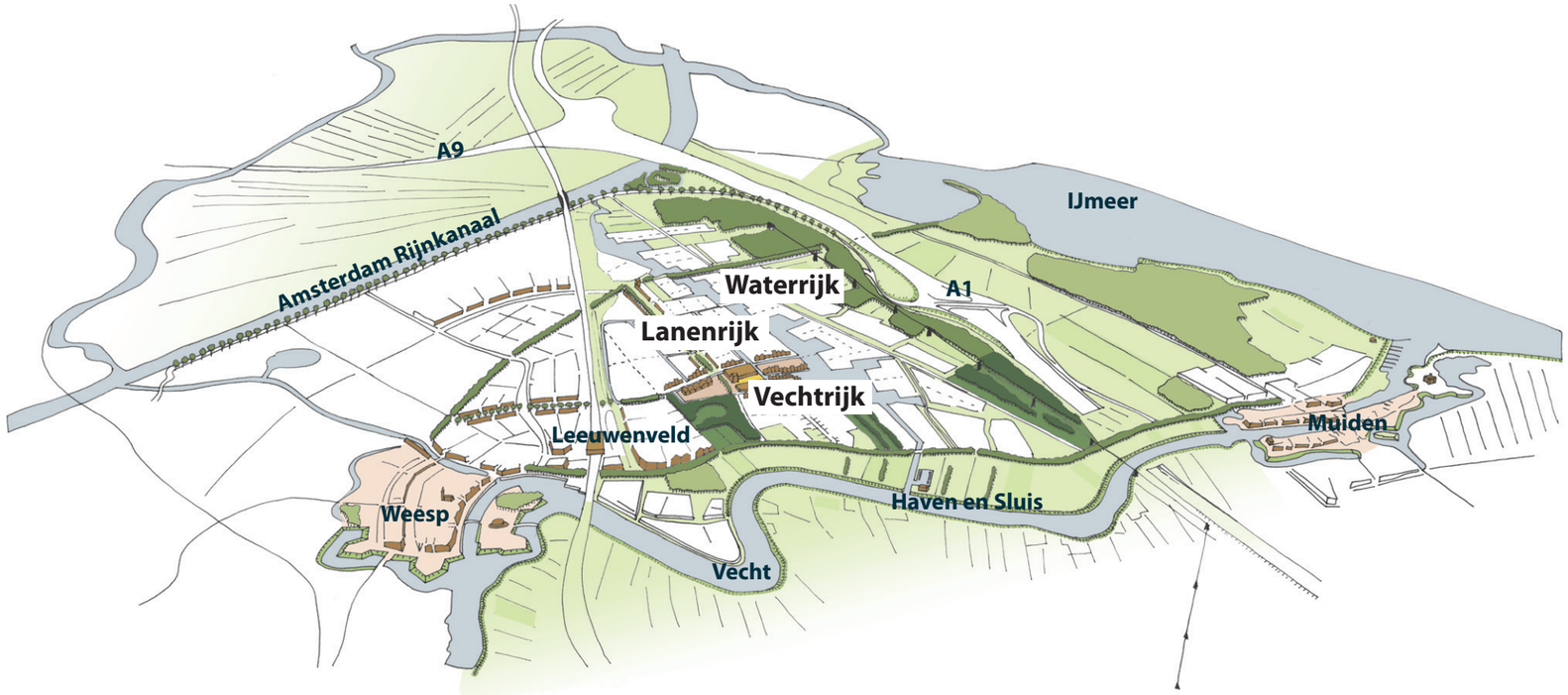
De Bloemendalerpolder is in eerste instantie belangrijk voor de huidige bewoners uit Muiden en Weesp. Daarnaast ligt de Bloemendalerpolder op het kruispunt van drie regio's, met aan de noordkant de metropoolregio Amsterdam en Almere en aan de zuidoostkant de Gooi- en Vechtstreek.

In de stadsregio Amsterdam (SRA) is met ruim 110.000 woningen een sterke woningbehoefte tot 2030. Het aantal harde plannen is echter te weinig om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien. In de SRA is daarbij tevens een grote discrepantie tussen vraag- en aanbod. Met name grondgebonden woningen zijn te weinig in de plannen opgenomen, terwijl het aandeel appartementen groot is. In de plannen van de SRA voor de periode 2012-2019 bestaat 61% uit appartementen en 27% uit grondgebonden eengezinswoningen. Ter illustratie: de plannen van Amsterdam bestaan voor 76% uit appartementen, voor Almere is dit 64% en voor Amstelveen ligt dit percentage op 75%. Al met al kan daarom geconcludeerd worden dat er onvoldoende grondgebonden woningen in stedelijke en suburbane milieus zijn gepland om in de behoefte te kunnen voorzien.

Grondgebonden woningtypen in de Bloemendalerpolder voorzien in een toekomstige woonbehoefte. Wat daarbij in het voordeel spreekt is dat lokaal in Weesp/Muiden en omgeving weinig doorstroomproducten in de vorm van tweekappers en vrijstaande woningen aanwezig zijn, of dat deze een hoog prijsniveau hebben ('t Gooi). De Bloemendalerpolder vormt daarom een aantrekkelijk en betaalbaar alternatief voor o.a. doorstromers.

De Bloemendalerpolder kan tegemoetkomen aan de grote vraag naar eengezinswoningen uit Weesp en Muiden, Amsterdam en omliggende gemeenten, in een suburbaan (landelijk dorps) milieu nabij Amsterdam. Woonmilieus in subsferen van groenstedelijk, dorps en villawijk-achtig sluiten aan op de vraag. In groen-blauwe woonmilieus is wonen met tuinen direct grenzend aan het water of aan groen een sterk selling point. De directe nabijheid van Amsterdam en het station zijn aantrekkelijke vestigingsmotieven en zal mogelijk leiden tot minder files in dit deel van Nederland.

Voor de Bloemendalerpolder is gekozen voor een landelijke setting met veel groen en water. De Vechtidentiteit wordt uitgevoerd in verschillende woonsferen die in elkaar overvloeien, te weten Vechtrijk, Lanenrijk en Waterrijk.



2.3 LEVEN AAN DE VECHT

De ontwikkeling van Vechtrijk sluit aan op wonen aan het landschap en kleinschalig Vechts wonen. Het deelgebeid speelt in op het dorps- en verenigingsgevoel. Dit dorpse milieu past bij de doelgroep van creatieve starters en doorstromers uit Weesp, Muiden en de Gooi- en Vechtstreek. De doelgroep is op zoek naar creatieve uitdagingen, toneel, schilderen, keramiek, ballet, opera en een eigen individuele identiteit. Vechtrijk kent rondom de voorzieningen ten opzichte van de andere gebieden een relatief hogere dichtheid met kleinere eengezinswoningen en eventueel mandeligheden in gemeenschappelijk onderhoud. Aan de randen,
de stadsparken en het water komen ook woningen in de duurdere segmenten.

Lanenrijk onderscheidt zich door het wonen aan singels. Het landschap wordt op een aantal strategische plekken de wijk in gebracht.
De belangrijkste doelgroepen in Lanenrijk zijn de hardwerkende tweeverdieners met gezinsuitbreiding, uit Weesp/Muiden en de metropoolregio, Amsterdam, Almere en het Gooi. De nadruk ligt op een eengezinsprogramma met ruime rijwoningen, afgewisseld met kleinere en middelgrote tweekappers. Lanenrijk kenmerkt zich door rijke romantische architectuur met veel rust en symmetrie in een kindvriendelijke omgeving. Een deel van de woningen is gelegen aan het groen of het water en krijgt bovendien de mogelijkheid een bootje aan te meren.

Meer naar de noord- en noordwestzijde vloeien de woonsferen over in Waterrijk.
Waterrijk is royaal wonen in het landschap met bos en weide en wonen aan de Gouw. Vooral gesettelde ondernemers, doorstromers uit Weesp/Muiden, Gooi- en Vechtstreek en Amsterdam willen zich in dit milieu vestigen.
De grootste doelgroep is veeleisend en behoort tot de hogere inkomens.
Het woningaanbod loopt uiteen van hier en daar korte rijen met grote rijwoningen, luxe tweekappers tot riante villa's op ruime kavels aan het water of bos.

Men wil zich kunnen identificeren met de woning. Geen eenheidsworst, geen lange rijen met anonieme woningen. Daarnaast wil men graag duidelijkheid over de directe woonomgeving. Langere tijd pionieren of onduidelijkheid is niet gewenst.



VECHTRIJK



LANENRIJK



WATERRIJK



2.4 DOELGROEPEN

BINNEN DE HOOFDVERDELING VAN HET PROGRAMMA IS EEN SUBVERDELING TE ZIEN;

STARTENDE GEZINNEN

Zo zijn er de startende gezinnen, die op zoek zijn naar een ruimere woning met voldoende slaapkamers. Hun opgroeiende kinderen zorgen ervoor dat deze doelgroep zich oriënteert op woonmilieus waarbij voorzieningen zoals scholen en kinderdagverblijven op loopafstand of korte fietsafstand gelegen zijn.

Deze doelgroep woont nu voornamelijk in Weesp, Muiden en de huursector in Amsterdam. Hun ideale woonomgeving bestaat uit een ruime woning, met parkeermogelijkheden voor de deur, een goede basisschool, compleet met de gezelligheid en de voorzieningen van de grote stad om de hoek.

Bloemendalerpolder kan deze doelgroep aantrekken door een woonmilieu te bieden, mét de genoemde ruimtelijke voordelen van een nieuwbouwwijk. Het feit dat er een station naastgelegen is, dat binnen 12 minuten de Amsterdamse binnenstad bereikbaar maakt, helpt mee. Vechtrijk zal naar alle waarschijnlijkheid het meest aanspreken, met name als de openbare voorzieningen, zoals de horeca aan de sluis met de bijbehorende sfeer al van te voren gecreëerd worden. Maar ook Lanenrijk kan aantrekkelijk zijn voor deze doelgroep.



DOORSTROMENDE GEZINNEN

De doelgroep doorstromende gezinnen verwachten we met name uit bestaande nieuwbouwwijken te trekken, zoals bijvoorbeeld IJburg. Deze doelgroep is vooral op zoek naar een grotere grondgebonden woning op een ruimere kavel. Het feit dat Bloemendalerpolder gelegen is in een groot natuurlandschap kan deze doelgroep over de streep trekken. Belangrijk is hierbij wel dat dit natuurlandschap al vanaf het eerste moment 'gevoeld' kan worden. Zowel Lanenrijk als Waterrijk is aantrekkelijk voor deze doelgroep.



ACTIEVE SENIOREN

De doelgroep actieve senioren is het minst verhuis geneigd, maar is wel degelijk in de markt aanwezig. Zij zoeken een grondgebonden gelijkvloerse woning in een suburbane omgeving, niet te ver van de voorzieningen. De woonwensen concentreren zich op meer leefruimte op de begane grond, nu de kinderen de deur uit zijn. Woningtypes die deze doelgroep aanspreken zijn twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en patiobungalows. Deze doelgroep wil graag inspraak in de indeling.

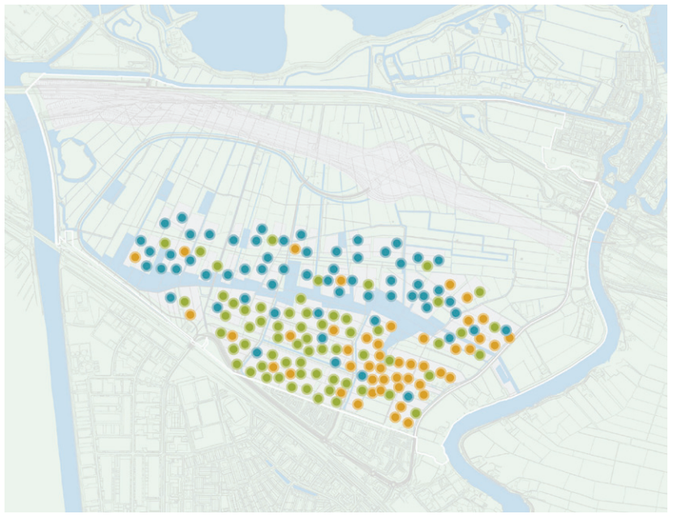


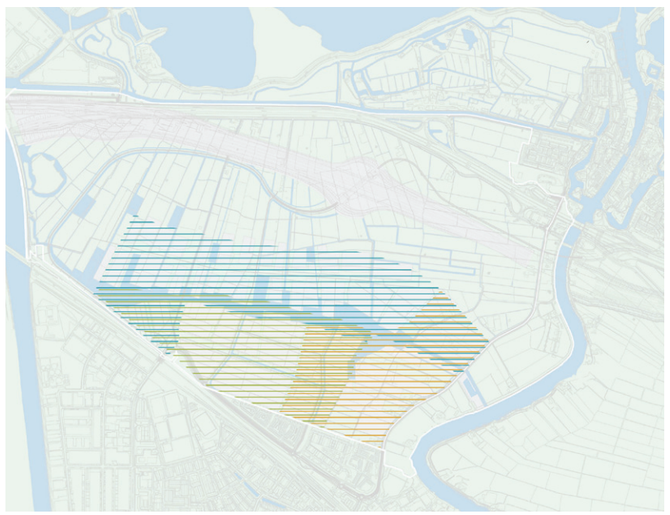
Belangrijke aanvulling op de bestaande woningvoorraad
Voor Muiden en Weesp geldt dat woningvoorraad veelal verouderd is. Recent gebouwde, kwalitatief goede woningen zijn schaars in de woningvoorraad. Dit is het gevolg van de nieuwbouw die in beide gemeenten beperkt heeft plaatsgevonden. Dit geldt het sterkst voor Muiden, waar vrijwel geen nieuwbouw is opgeleverd. Ook in Weesp blijft de nieuwbouw beperkt en de nieuwbouw die er wel is, is vooral opgeleverd in 2008 (koopappartementen) en 2010 (grondgebonden koopwoning). De huidige woningvoorraad in Weesp is relatief eenzijdig met veel gestapelde woningbouw in de lagere prijssegmenten.

Het nieuwbouwprogramma in de Bloemendalerpolder is in belangrijke mate aanvullend op de bestaande voorraad en richt zich vooral op eengezinswoningen. Daarbij krijgen, naast het inspelen op het vasthouden van de jongeren en jonge gezinnen in het starterssegment, vooral ook woningen in de hogere prijssegmenten een plaats. Hierdoor ontstaat een evenwichtige samenstelling van Weesp, omdat woningen in de duurdere segmenten voornamelijk ontbreken.

Bloemendalerpolder goed voor behoud van de vitaliteit van Weesp en Muiden
De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder heeft belangrijke effecten in sociaal economisch opzicht. De woningbouw zorgt voor aantrekkelijke woonmilieus voor een breed publiek, die daardoor in Weesp kunnen blijven of er naartoe trekken. De bevolking kan zich verjongen ten opzichte van de prognoses. Zonder de Bloemendalerpolder neemt het draagvlak voor veel basisvoorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, etc. snel af. Met de toestroom van extra huishoudens kan het draagvlak voor de basisvoorzieningen in Weesp en Muiden behouden blijven. Ook de waardeontwikkeling van de lokale woningmarkt kan hierdoor behouden blijven.

Door het aantrekken van nieuwe draagkrachtige bevolkingsgroepen zal het huidig gemiddeld opleidings- en inkomensniveau van de Weesper bevolking stijgen. De toename van een hoger opgeleide bevolking zal tevens een positief effect hebben op het behoud van de lokaal gevestigde bedrijven en de werkgelegenheid.





Doelgroepen lopen in elkaar over:

- **Blauwe leefwereld (Waterrijk)**
- **Gele en groen leefwereld (Lanenrijk)**
- **Rode leefwereld (Vechtrijk)**

Woonsferen

WONEN IN VECHTRIJK

Creatieve Starters uit Muiden en Weesp en Amsterdammers die iets groter willen wonen. Voor deze groep is het buurt-gevoel belangrijk en dat voorzieningen dicht in de buurt zijn. De omgeving voelt dorps en gezellig aan.













WONEN IN LANENRIJK

Gezinnen uit het Gooi, Amsterdam en doorstromers uit Muiden en Weesp. De wens van deze groep is een veilige en kindvriendelijke woonomgeving met een goede school.
De omgeving is groen en met voldoende recreatie mogelijkheden.













WONEN IN WATERRIJK

Groep met hogere inkomens uit het Gooi, Amsterdam en de rest van Nederland. Het zijn stellen met oudere kinderen of de kinderen zijn het huis uit. Er is een sterke behoefte aan veiligheid, rust en vrijheid.















Hoofdstuk 3

LANDSCHAPSONTWIKKELING

3.1 INLEIDING

Voortbouwen op het voorafgaande
De Bloemendalerpolder bevindt zich in de fase van het uitwerken van de afspraken, die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SUOK). In het kader van deze uitwerking is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld.

De basis voor dit LOP zijn de uitgangspunten zoals ze in het Ruimtelijk Raamwerk en de SUOK zijn geformuleerd. Daarnaast zijn de programma's van eisen Rood, Groen, Blauw en Grijs belangrijke bouwstenen.

Een belangrijk toetsingskader is oppervlakte rood en groen zoals die is vastgelegd in de SUOK.

Op basis van deze uitgangspunten is een ontwerp gemaakt voor het landschap. Een ontwerp waarin ruimte en flexibiliteit zit, maar waarin ook de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten en de toekomstige identiteit van de Bloemendalerpolder zijn vastgelegd.

Gedragen visie én het resultaat van een integraal proces
In de periode van planvorming is er uitvoerig gesproken met veel van de bij de Bloemendalerpolder betrokken partijen. Dit heeft een rijke oogst opgeleverd van wensen en ideeën. Daarnaast is een gemeenschappelijk beeld ontstaan van hoe het nieuwe landschap er uit moet gaan zien en hoe het te gebruiken is. Bovendien is het plan tijdens de gesprekken getoetst aan de randvoorwaarden, die hiervoor beschreven zijn.
De volgende overleggen hebben de afgelopen periode plaatsgevonden:

- Startoverleg met marktpartijen, stedenbouwkundigen en civiele techniek;
- Startoverleg met de provincie Noord-Holland;
- Diverse gesprekken met het Kwaliteitsteam Bloemendalerpolder;
- Een werksessie met de intergemeentelijke adviesgroep, de vertegenwoordiging van de raden van de gemeenten Muiden en Weeps om wensen en ideeën te inventariseren;
- Een presentatie van het schetsontwerp aan dezelfde intergemeentelijke adviesgroep;
- Een expertmeeting met de provincie Noord-Holland, de gemeenten Muiden en Weesp, Recreatie Noord-Holland, Stichting Waterrecreatie, en een extern ecoloog;
- Een bespreking van de faseringsmogelijkheden met de marktpartijen;
- Afstemming van de aangepaste woonvlekken met Atelier Dutch;
- Een overleg met een extern ecoloog;
- Een overleg met het waterschap AGV.

Het resultaat van deze gesprekken is dat het LOP een gedragen visie is als resultaat van een integraal proces.



Verbeelding en onderbouwing van 2/3 strategisch groen uit het Ruimtelijk Kader

Leeswijzer hoofdstuk 3
In **3.2** wordt het Landschappelijk Raamwerk op hoofdlijnen toegelicht. Vervolgens wordt in **3.3** dieper op het plan ingegaan aan de hand van een aantal thema's.

In hoofdstuk 3 worden af en toe namen zoals " Weesperpark" en "Gouw" gebruikt om delen van het plan te duiden. Dit zijn werknamen. Het is uiteindelijk aan de gemeenten om de officiële namen van straten, parken en overige plandelen vast te stellen.

TOTAAL PLANGEBIED	**4.915.466 m2**		**491,5 ha.**			
Totaal plangebied berekening	**4.361.556 m3**		**436,2 ha.**	(plangebied minus snelweg A1)		
A	**682.487 m2**		**68,2 ha.**		**2,9%**	
snelweg A1	553.910 m2		55,4 ha.		--	
grijs	2.668 m2		0,3 ha.		0,1%	
groen	125.909 m2		12,6 ha.	**12,6 ha.**	2,9%	**2,9%**
B	**805.445 m2**		**80,5 ha.**		**18,5%**	
grijs	42.207 m2		4,2 ha.		1,0%	
huiskavels	3.095 m2		0,3 ha.		0,1%	
groen	760.143 m2		76,0 ha.	**76,0 ha.**	17,4%	**17,4%**
C	**368.259 m2**		**36,8 ha.**		**8,4%**	
grijs	25.131 m2		2,5 ha.		0,6%	
huiskavels	50.738 m2		5,1 ha.		1,2%	
sluis (erf en bebouwing)	7.805 m2		0,8 ha.		0,2%	
groen	284.585 m2		28,5 ha.	**28,5 ha.**	6,5%	**6,5%**
D	**1.135.157 m2**		**113,5 ha.**		**26,0%**	
grijs	24.152 m2		2,4 ha.		0,6%	
huiskavels	8.675 m2		0,9 ha.		0,2%	
groen	1.102.330 m2		110,2 ha.	**110,2 ha.**	25,3%	**25,3%**
E	**1.924.118 m2**		**192,4 ha.**		**44,1%**	
grijs	37.335 m2		3,7 ha.		0,9%	
rood	1.029.857 m2		103,0 ha.		23,6%	
groen tussen rood (<50m)	160.758 m2		16,1 ha.		3,7%	
groen	672.674 m2		67,3 ha.	**67,3 ha.**	15,4%	**15,4%**
huiskavels	23.494 m2		2,3 ha.		0,5%	
Totaal strategisch groen/blauw				**294,6 ha.**		**67,5%**





De foto's hierboven geven een beeld van het huidige landschap van de Bloemendalerpolder en haar omgeving

3.2 LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Verdiepingsslag landschap als uitwerking van het ruimtelijk kader
Op basis van de essenties, die in het Ruimtelijk Kader zijn vastgelegd, is een verdiepingsslag gemaakt voor het landschap. Het vertrekpunt hierbij is de verkavelingstructuur van het huidige landschap.
De kavelrichting en kavelmaten, de grilligheid van de verkaveling en de ´slordige´ lijnen die in het landschap te vinden zijn, zijn vertaald in het landschapsontwerp. Hierbij is gestreefd naar het inpassen en behouden van het bestaande patroon van sloten en kavels.
Hierdoor ontstaat een verbetering van de verweving van het landschap met het wonen, door het openhouden van kavels aan de noordkant van het plangebied en het verbeteren van de dooradering met lanen, singels en parken aan de oost en zuidkant. Dit is in de plankaart die op de volgende pagina's te zien is, uitgewerkt.

Landschappelijk raamwerk: samenhang en flexibiliteit voor de toekomst
De verdiepingsslag heeft geresulteerd in een landschappelijk raamwerk, waarin bosmassa's, de waterstructuur, lanen, fiets- en voetpaden, autowegen, dijken en paden zijn vastgelegd. Dit raamwerk is het samenbindende kader voor de woningbouwontwikkeling op het niveau van het hele plangebied.
Daarnaast is er veel ruimte voor invullingen in het landschap zelf in een later stadium van de planvorming. Die ruimte zit vooral in de open delen van het landschap. Ruimte om te bepalen wat voor recreatieve functies een plek kunnen krijgen en waar. Ruimte om te bepalen op welke manier het beheer zal plaatsvinden en door wie.

In de uitwerking van de plannen zal bijvoorbeeld worden bepaald waar intensieve en extensief begraasde weides komen, en waar rietvelden en bloemrijke hooilanden een plek krijgen.

Toekomstig gebruik
Het toekomstig landschap van de Bloemendalerpolder krijgt een belangrijke gebruiksfunctie als dagelijks uitloopgebied voor de duizenden bewoners van deze nieuwe wijk. Daarnaast vormt het landschappelijke raamwerk de schakel in het infrastructurele netwerk (incl. recreatieve verbindingen) tussen Amsterdam en 't Gooi/ Vechtstreek, en tussen Weesp en Muiden. Tenslotte heeft het de (sub)functie om een storend element als de A1 zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Dan is er ook nog een ecologische functie, als habitat voor diverse planten- en diersoorten, en als onderdeel van een natuurlijk netwerk met bijbehorende ecologische verbindingen waarmee dieren zich kunnen verplaatsen door en naar het plangebied en de aangrenzende gebieden. In dat kader wordt geïnvesteerd in faunapassages.

LOP en MER
Parrallel aan de ontwikkeling van het LOP heeft een Milieueffectrapportage (MER) plaatsgevonden. In het kort wordt hieronder de conclusies uit de MER (eindconcept februari 2015) weer gegeven en wat dat voor het LOP betekent. Daarbij wordt ingegaan op de aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie.

In de MER wordt uitgebreid beschreven hoe belangrijke karakteristieken van het huidige landschap, de kenmerkende richting en verkavelingsstructuur, herkenbaar blijven in het plan. Het vormt de basis vormt voor het nieuwe landschap en de situering van de woonvlekken. Volgens de MER gaan echter fijnmazigheid van water- en verkavelingspatronen deels verloren door de verdichting van het plangebied door woningbouw, gedeeltelijke bosaanplant en de verbreding en verplaatsing van de A1. Ook de herkenbaarheid van deze patronen wordt verminderd. Het plan voor de Bloemendalerpolder voorziet echter wel in de op het provinciale beleid gestelde doelen voor dit gebied, o.a. doordat het nieuwe stadslandschap goed wordt geïntegreerd met het nieuwe groenblauwe raamwerk, er aansluiting op de Vechtzone plaatsvindt en door de landschappelijke inpassing van de A1 en de aansluiting (zie p. 125 van de MER).
In verband met de opmerkingen over de vermindering van openheid is in het LOP voorzien in een variant die de mogelijkheid biedt bij de planuitwerking een aantal bospercelen achterwege te laten en zo meer openheid te bieden.

De MER beschrijft dat historische elementen Papelaan, eendenkooi en Galgenveld behouden blijven en worden ingepast in de toekomstige ruimtelijke structuur. De herkenbaarheid van deze elementen blijft volgens de MER behouden en wordt deels versterkt. De eendenkooi wordt omgeven door water en riet. De Papelaan wordt een belangrijke langzaam verkeersroute. Het Galgenveld wordt een groene schakel aan de Papelaan tussen twee woonbuurten. De restanten van het Radarstation Seeadler zijn als autonome plekken in het landschap en in de woonbuurten opgenomen.
De aanleg van de jachthaven vormt volgens de MER een aantasting van cultuurhistorische waarden omdat dit plaats vindt aan de Vecht, dus in de stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinie (zie MER p.126 en verder).
De MER beschrijft dat de groen-blauwe inrichting van het noordelijk en westelijk deel van het plangebied maakt dat een nieuwe, omvangrijke ecologische bouwsteen wordt toegevoegd aan de ecologische hoofdstructuur. De ecologische samenhang tussen de gebieden rondom het plangebied wordt daarmee vergroot. Er zal geen sprake zijn van een relevante toename van verstoring binnen de EHS als gevolg van het plan. Voor veel soortgroepen (waaronder planten, amfibieën, reptielen, vissen en zoogdieren) leidt het plan tot kansen voor nieuwe leefgebieden en in de eindsituatie naar verwachting tot positieve effecten. Voor de weidevogels, ganzen en zwanen is sprake van een negatief effect (zie MER p. 141). Het verlies aan foerageergebied in de vorm van agrarisch grasland heeft echter geen gevolgen voor de kwalificerende vogelsoorten uit de omliggende Natura 2000- gebieden die op dergelijke graslanden foerageren (zie MER p. 111).


Raamwerk en ruimte: afwisseling van bos, lanen, singels en open ruimte



De structuur van het huidige landschap is de basis voor het landschapsontwerp

Landschapsontwikkelingsplan
Op de pagina hiernaast is de plankaart van het LOP afgebeeld.
Op hoofdlijnen gaat het in het LOP om het volgende:

- Samenhang aanbrengen tussen de woonvelden op het niveau van het hele gebied;
- Woonkwaliteit ontlenen aan het landschap, optimale verweving van wonen en landschap;
- De gebruikswaarde van het landschap is extensief recreatief zoals slootje springen, struinen, kanoën. Het gebied heeft naast een functie voor de bewoners van de Bloemendalerpolder een belangrijke functie als recreatiegebied voor de bewoners van Muiden en Weesp;
- Vastleggen van het landschappelijk raamwerk: bosmassa's, de waterstructuur, lanen, dijken en paden;
- Ruimte voor toekomstige invulling van vooral de open landschapsdelen, samen met betrokken partijen;
- Beheer wordt daarbij ingezet als inrichtingsinstrument doordat tijdens de beheerfase het beeld en gebruik van het landschap binnen in het LOP vastgelegde kaders nog kan veranderen.

Als we verder inzoomen op de plankaart onderscheiden we vier plandelen:

- Bos, half open landschap en landschapsvingers aan de noordkant
- Parken , lanen en gracht aan de oostkant;
- Lanen en singels aan de zuidkant
- De Gouw als centrale waterpartij.

Het 'Rondje Gouw' is de centrale route van ca. 6,5 km die landschap en woonvelden met elkaar verbindt. Het Rondje is rood aangegeven.

De vier plandelen woorden op de volgende pagina's nader toegelicht.

Groen en water

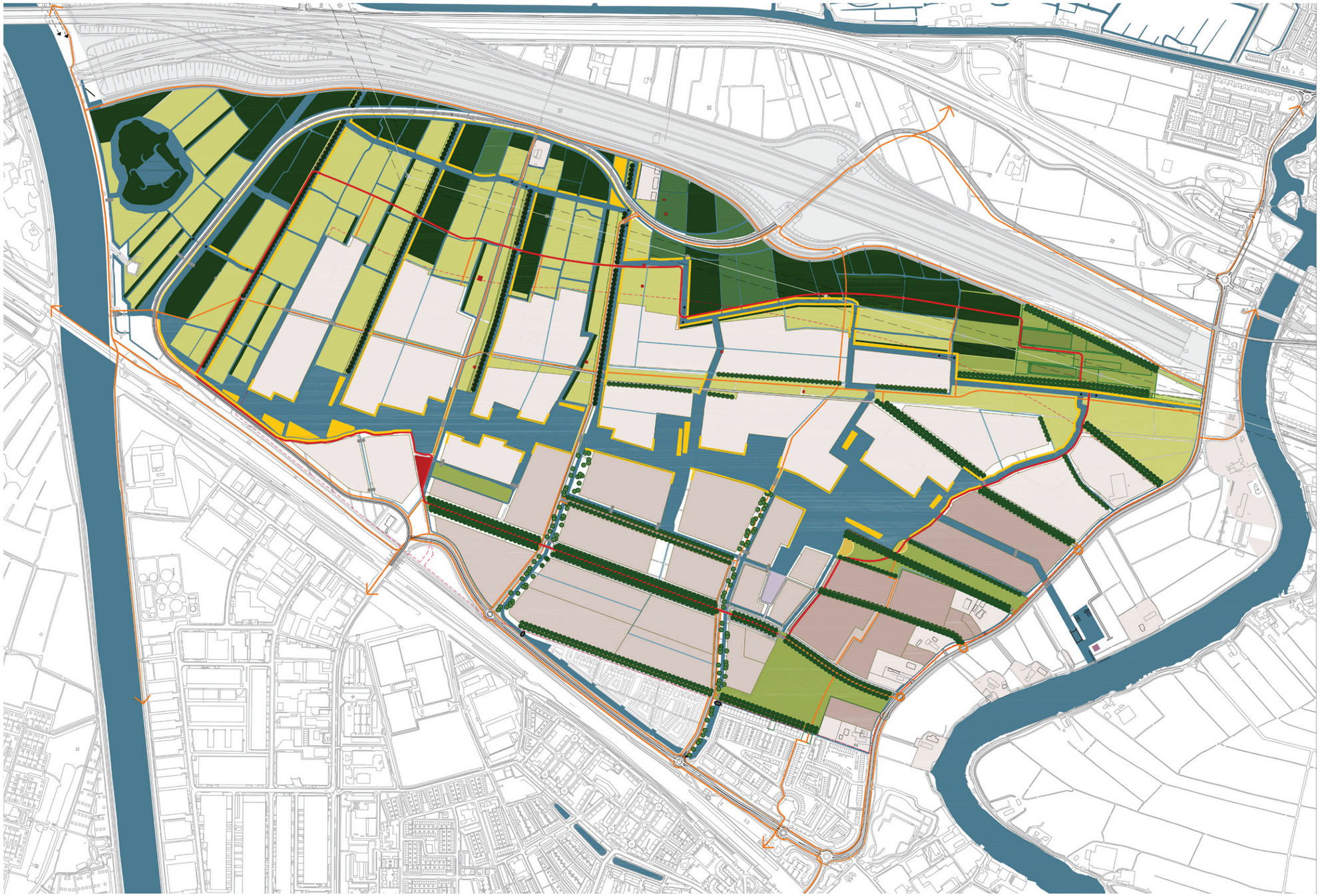
- weide/vochtig hooiland/ bloemrijke moerasruigte/rietland/ invulling n.t.b.
- broekbos (niet opgehoogd)
- vochtig bos (opgehoogd met veen)
- park (opgehoogd met klei of veen)
- elzensingel /rij knotwilgen
- dijk (hoogte 1,50 meter, opgehoogd met klei)
- bomenrij op dijk, inheemse soort,
- singel / bomenlaan, parkbomen, strand
- watergang
- passage voor boten, inlaat
- gemaal
- stuw
- rietkragen, rieteilanden
- faunapassage ecologische verbindingszone

Ontsluiting

- Rondje Gouw
- fietsroute
- halfverhard pad, breedte 1 meter
- rijbaan autoverkeer, 30 of 50 km/h of 80 km
- bruggen en duikers / dammen

Overig

- cultuurhistorisch element (radarstation Seeadler, galgenveld)
- woonvelden Waterrijk
- woonvelden Lanenrijk
- woonvelden Vechtstad
- hoogspanningsleiding
- rode contour SUOK
- horeca



Plankaart Landschapsontwikkelingsplan

Bos, half open landschap en landschapsvingers aan de noordkant
De grootste bospercelen liggen tegen de snelweg. Naar het zuiden toe wordt het landschap opener zodat een afwisseling van bos en open ruimten ontstaat. Hier is gezocht naar lange zichtlijnen, een opeenvolging van grote en kleine ruimten en een op de oude verkaveling gebaseerd ritme van beboste en open delen. Naast vochtig bos en broekbos is er in een aantal delen ruimte voor boomgaarden (beheerd door derden/boeren).

Vanaf de ontsluitingsweg is er af en toe een doorkijk het gebied in, en er ontstaan open ruimten direct grenzend aan de woonvelden. Een doorlopende boskavel begeleidt de ontsluitingsweg in zuidelijke richting. De ruimte rondom eendenkooi wordt grotendeels opengemaakt, om deze weer herkenbaar te maken.
De open kavels, 'de landschapsvingers' scheiden de woonvlekken van elkaar, en bieden zicht op de Gouw. De maat van deze vingers is gebaseerd op de onderliggende verkaveling. In de vingers liggen lage dijken, die beplant zijn met bomenrijen. Zij benadrukken de lange zichtlijnen uit het huidige veenweidelandschap. Het toekomstig beheer bepaalt het beeld van de open delen.
De Papelaan behoudt zijn historische profiel, er komen geen bomen. Het Galgenveld wordt ingepast, de contouren van de eendenkooi worden hersteld en de Seeadler, een complex van bunkers en andere gebouwen uit WO II, is in het plan opgenomen.













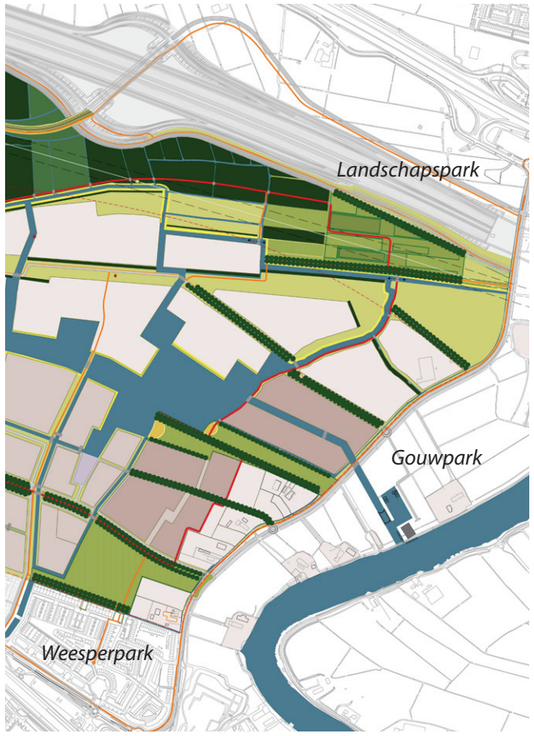
Parken, lanen en een gracht aan de oostkant
Aan de oostkant is er een zone met een afwisseling van woonvelden met parken, lanen en een gracht die het plan verbinden met de Vechtzone. Het is van cruciaal belang dat deze groenelementen aan beide kanten contact hebben met landschap en dat deze randen worden vrijgehouden van woonbebouwing. Aan de zone aan de oostkant zijn parken en lanen verbonden met de Vechtzone. Aan de zone aan de westkant met de Gouw, de noordelijke boszone en de lanen- en singelstructuur in Lanenrijk. De lanen worden ingericht met parkbomen.

Het Landschapspark is ten zuiden van de A1 gesitueerd en krijgt een stoere inrichting met veel reliëf. Hier zijn actieve vormen van vrijetijdsbesteding mogelijk, zoals een fitnessplek in de openlucht, mountainbiken of een terrein voor avontuurlijk spelen. Deze voorzieningen voorzien in de behoefte van de wijk en hebben tevens een functie voor Muiden en Weesp. Er is rekening gehouden met het eco-aquaduct van de verbrede A1 en er is rekening gehouden met de zichtlijnen ter plaatse.

In het ontwerp voor het middelste park, het Gouwpark, wordt voorgesteld om een strakke symmetrische stijl te hanteren met een publieksfunctie op de kop. De breedte van dit park is zo'n 50 meter aan de Korte Muiderweg. Door de geringe breedte wordt voorgesteld in het midden een laan aan te leggen met aan weerszijden bomenrijen en op het einde van de laan, vlak voordat de Gouw begint, een gebouw te realiseren waar een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld een uitspanning of een kano- en botenverhuur) zich kan vestigen. Aan de Gouw zijn 2 strandjes en een steiger opgenomen.

In het ontwerp voor het Weesperpark, het meest zuidelijke park, wordt voorgesteld een stadspark refererend aan de vormentaal van de Engelse landschapstijl, aansluitend op de Vechtstad-sfeer van de bebouwing, te realiseren. Het is een uitloopmogelijkheid en ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners van het deel Vechtrijk en de Bloemendalerpolder, en ook voor de Weespers zelf, omdat Weesp nog niet over een stadspark beschikt.

Het functioneel programma voor het stadspark is niet te zwaar, zodat ruimte wordt geboden aan spontane initiatieven. Om dit mogelijk te maken, zijn de volgende elementen geprogrammeerd: ontmoetingsplekken voor jong en oud, een evenemententerrein, wandelpaden door het park, open plekken die aanleiding geven tot verblijf en/of om een bal te trappen, een picknick te houden, een frisbee te gooien. De schetsen onderaan de bladzijde zijn indicatief.







Voorbeelduitwerking Landschapspark



Voorbeelduitwerking Gouwpark

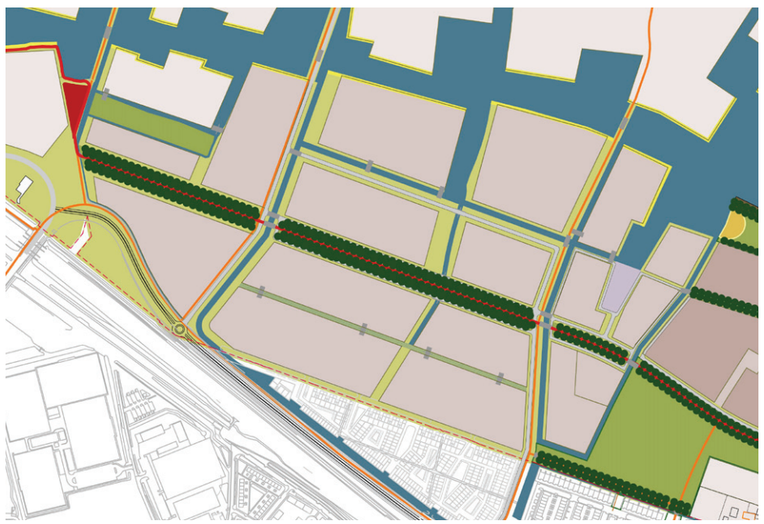


Voorbeelduitwerking Weesperpark

Lanen en singels aan de zuidkant
Lanenrijk wordt doorsneden door de Bredelaan en een aantal singels die het plandeel verbinden met de Vecht en de Gouw. De Bredelaan verbindt het Weesperpark met de Papelaan en krijgt een 50 m breed profiel met vier rijen laanbomen waarin de hoofdroute door het landschap, het Rondje Gouw, is opgenomen. Dit wordt een robuuste stedelijke groene ruimte van formaat, met de voorkanten van de aangrenzende bebouwing erop georiënteerd. De Bredelaan zal functioneren als buurtpark voor de aanliggende woongebieden. Aan het westelijk einde van de laan komt een kopgebouw dat de stedelijke groene ruimte afschermt van de Papelaan.

Het Galgenveld is momenteel een rustig bosje aan de rand van de polder. In het huidige landschap valt de plek nauwelijks op. In de vernieuwde Bloemendalerpolder neemt het Galgenveld een strategische plek in, door de ligging aan de Gouw, aan de Papelaan met een brug en aan de hoofd-recreatieve route, het Rondje Gouw. Het Galgenveld krijgt een hernieuwde betekenis: een besloten verstilde plek in de wijk, waarin de vorm van het veld ruimtelijk herkenbaar wordt.

De brede singels, die Lanenrijk dooraderen zijn deels openbaar en deels privé. Deze worden in de volgende fase verder uitgewerkt.



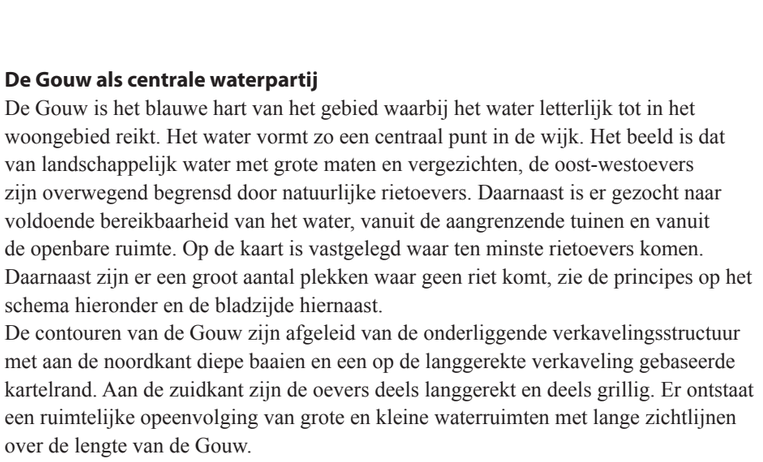




De Gouw als centrale waterpartij

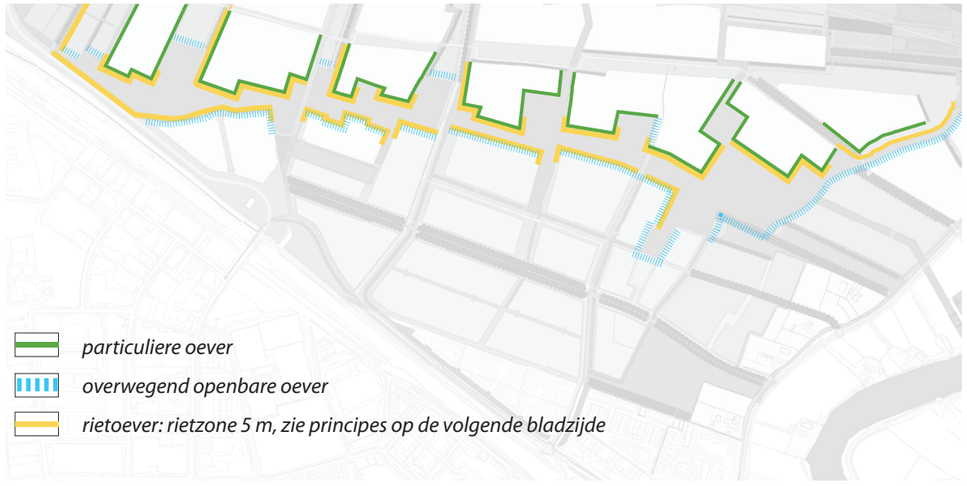
De Gouw is het blauwe hart van het gebied waarbij het water letterlijk tot in het woongebied reikt. Het water vormt zo een centraal punt in de wijk. Het beeld is dat van landschappelijk water met grote maten en vergezichten, de oost-westoevers zijn overwegend begrensd door natuurlijke rietoevers. Daarnaast is er gezocht naar voldoende bereikbaarheid van het water, vanuit de aangrenzende tuinen en vanuit de openbare ruimte. Op de kaart is vastgelegd waar ten minste rietoevers komen. Daarnaast zijn er een groot aantal plekken waar geen riet komt, zie de principes op het schema hieronder en de bladzijde hiernaast.
De contouren van de Gouw zijn afgeleid van de onderliggende verkavelingsstructuur met aan de noordkant diepe baaien en een op de langgerekte verkaveling gebaseerde kartelrand. Aan de zuidkant zijn de oevers deels langgerekt en deels grillig. Er ontstaat een ruimtelijke opeenvolging van grote en kleine waterruimten met lange zichtlijnen over de lengte van de Gouw.

De noordkant van de Gouw bestaat grotendeels uit privé-oevers. Van deze oevers hebben 50% , gelegen in de “baaien”, een open oever. Over de gehele breedte van de tuin is er direct watercontact.
De overige 50% , gelegen op de “koppen”, krijgen rietoevers, waarin aanlegplaatsen en zichtlijnen zijn uitgespaard, zodat er ook hier direct watercontact is (zie kaartje rechtsonder en principes op de bladzijde hiernaast).
Op de plekken waar de landschapsvingers het water raken komen openbare oevers. Hier is ruimte voor onder andere visplekken, een strandje en ligweiden.
Aan de zuidkant van de Gouw zijn de oevers grotendeels openbaar. Het Rondje Gouw loopt er voor een deel langs. Vanuit de achterliggende wijk voegt de toegankelijkheid, bruikbaarheid en bereikbaarheid van het water een grote woonkwaliteit toe. Hier kunnen openbare paden en steigers worden afgewisseld met uitgegeven overtuinen.

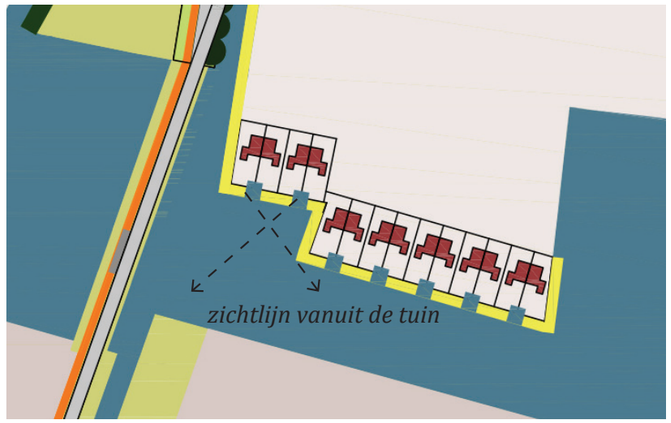




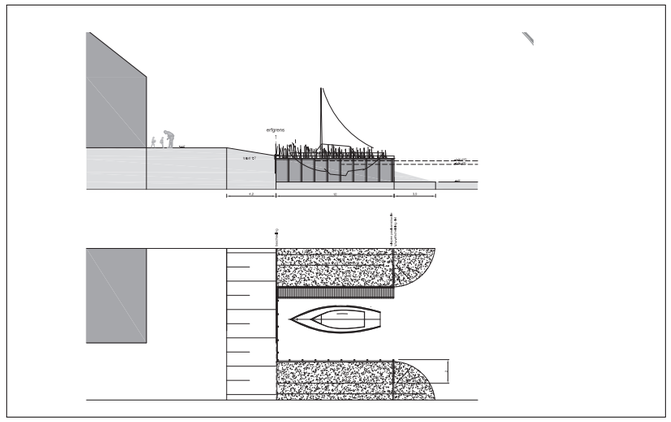




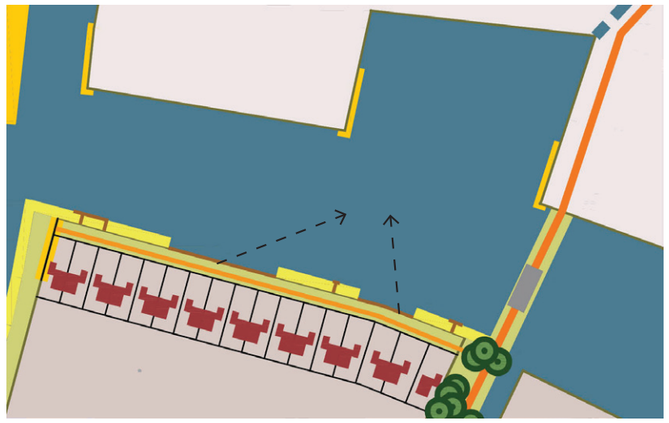
Inrichtingsprincipes oevers Gouw, zie uitwerking op de volgende bladzijde



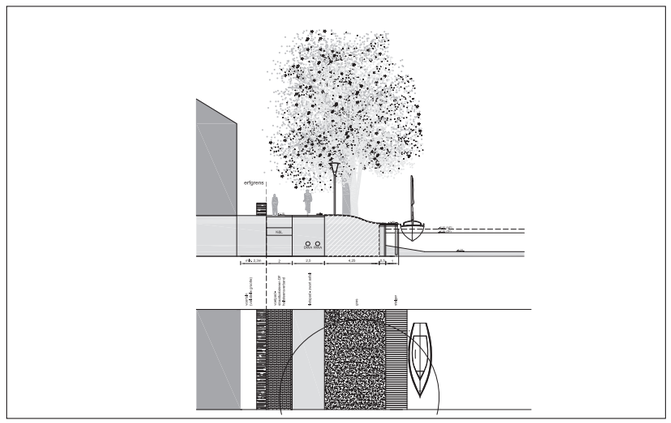




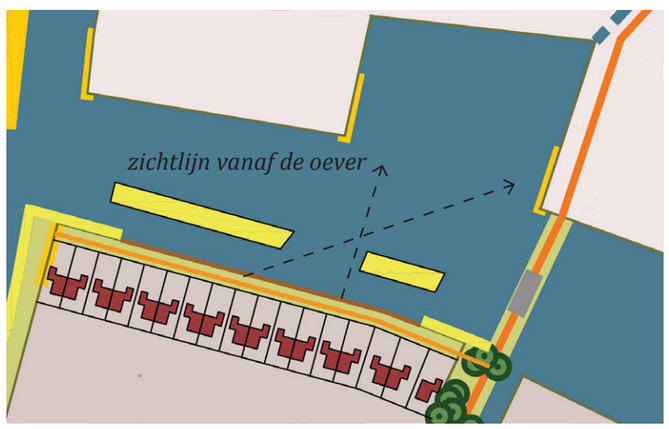
Principe voor de privé-oevers waar riet komt: kopse kant minimaal 65% riet, maximaal 35% open, eventueel in te vullen met insteekhavens op de erfgrens, haakse kant 30 meter 100% riet



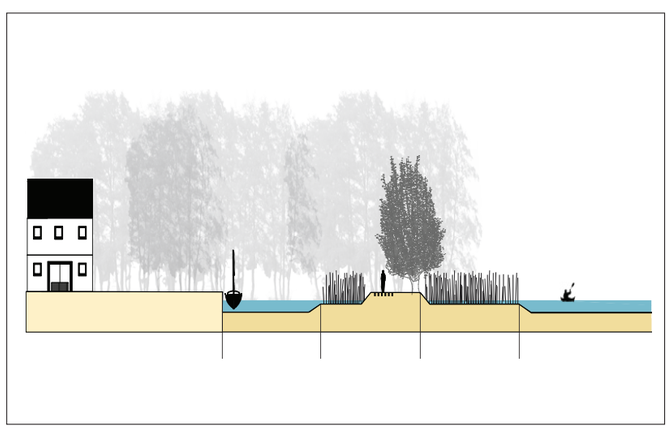




Principe voor openbare oevers 1: minimaal 75% riet, maximaal 25% open, eventueel in te vullen met een openbare steiger







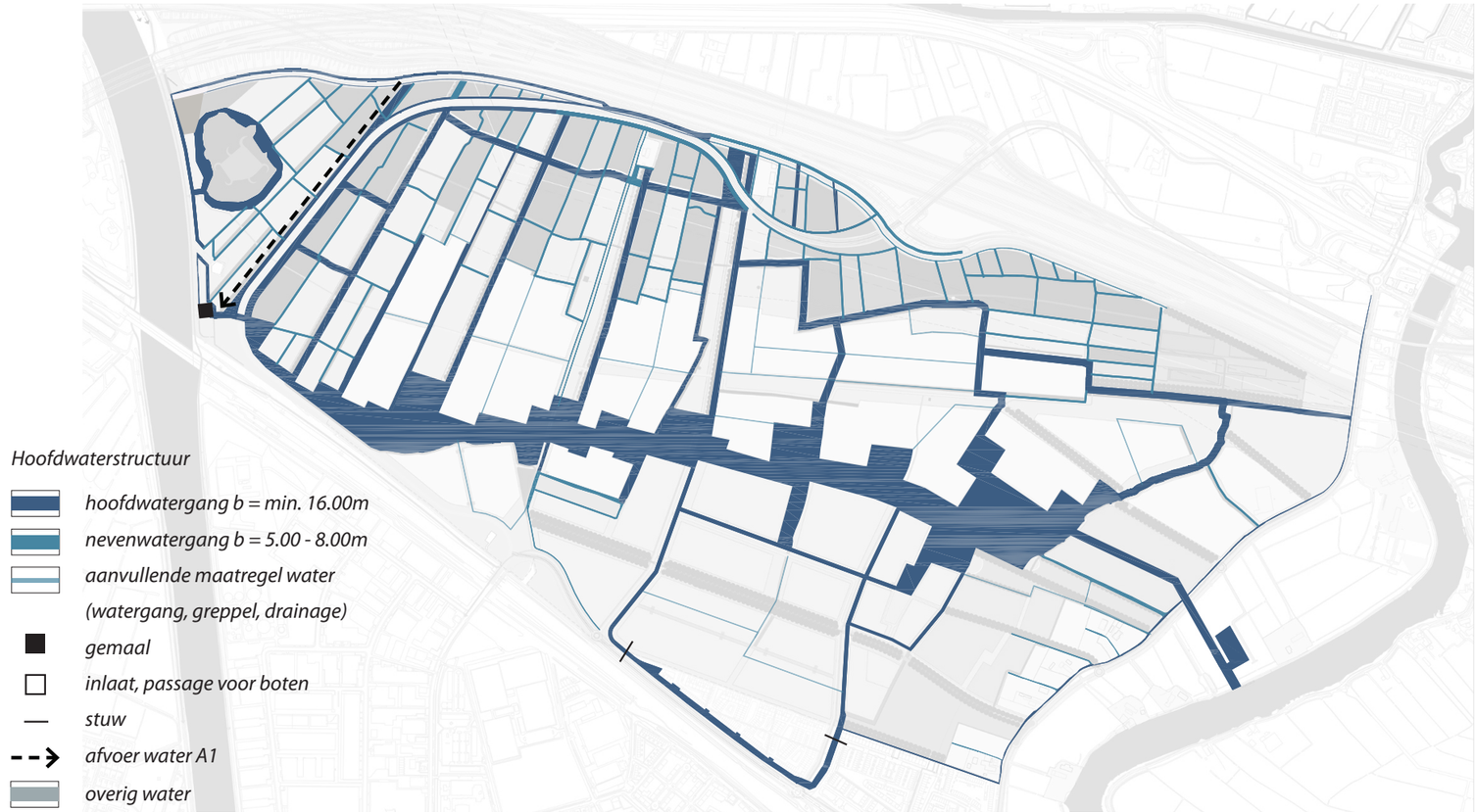
Principe voor openbare oevers 2: minimaal 75% riet inclusief voor de oever gelegen rieteilanden, eventueel in te vullen met een openbare steiger



3.3 TOELICHTING PER THEMA

Hoofdwaterstructuur

Het waterschap AGV stelt speciale eisen aan de maatvoering en de inrichting van de primaire waterstructuur in het kadervan het beheer en onderhoud dat zij plegen. Deze zijn in het plan verwerkt.
Het belangrijkst is de hoofdwatergang. Deze is minimaal 16 m breed, met een minimale aanlegdiepte van 1,00 m, en wordt grotendeels voorzien van doorlopende rietoevers. Daarnaast zijn er nevenwatergangen met een breedte van 5.00 tot 8.00 m en een minimale aanlegdiepte van 1 m. die zorgen voor voldoende afwatering in het gebied.
Het bestaande gemaal aan de westkant zorgt voor de afwatering van het gebied op het Amsterdam Rijnkanaal.
Naast de hoofdwaterstructuur is er meer water in het gebied, op de kaart aangegeven als overig water. Dit zijn bestaande sloten die in het plan zijn opgenomen. Zij worden uiteindelijk beheerd door de provincie.









Hoofdwaterstructuur

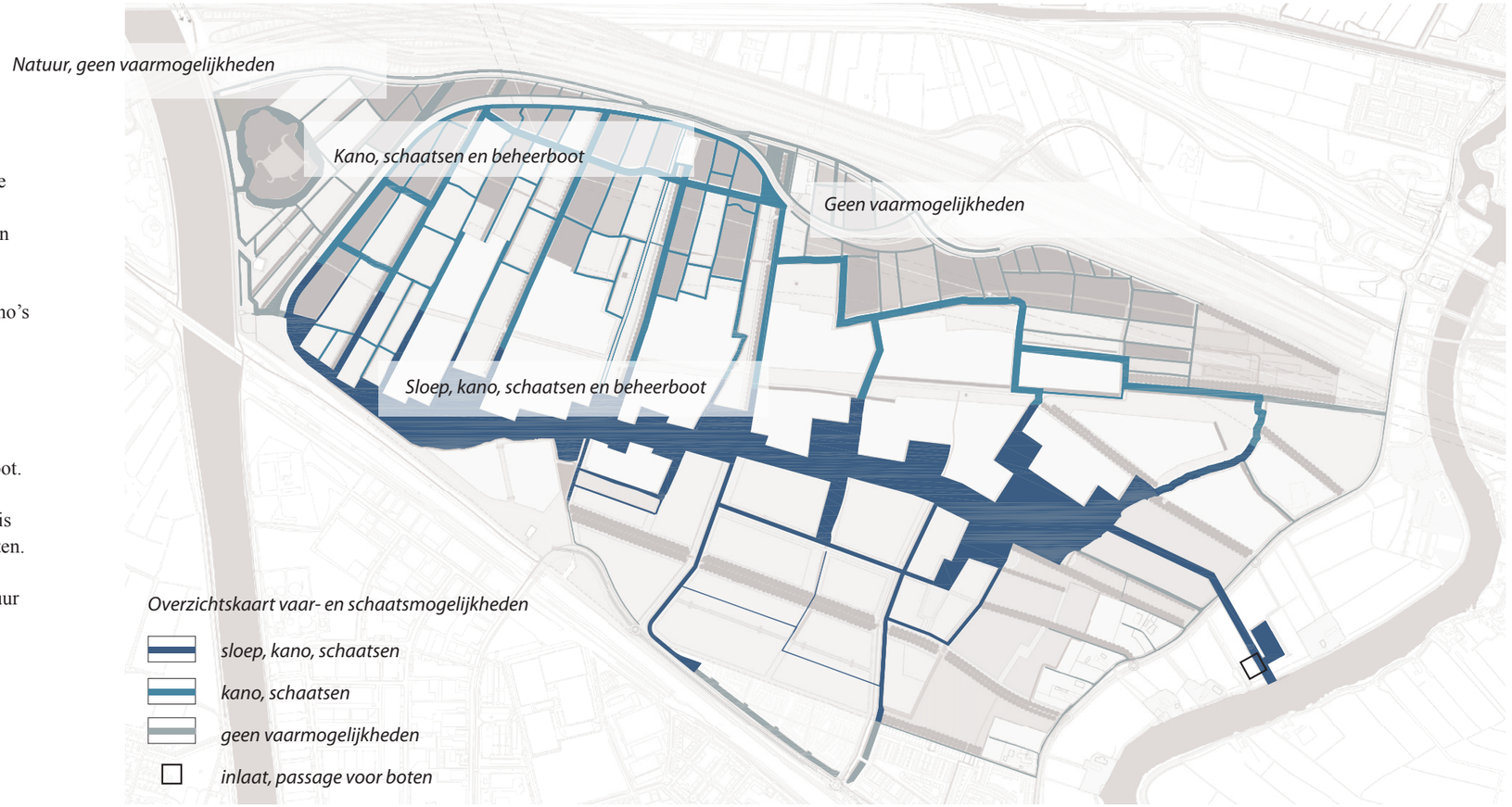
Varen

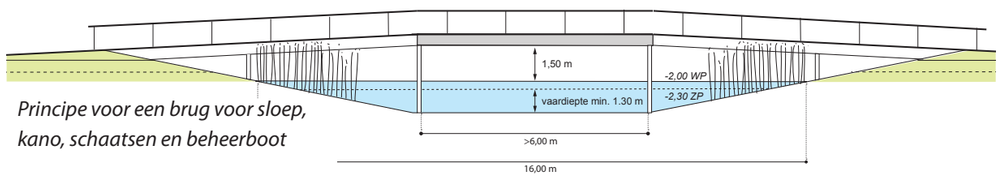
De bevaarbaarheid valt uiteen in twee zones. Deze zonering wordt bepaald door de doorlopende gasleiding en hoge drukpersleiding, die de noordelijke woonvlekken in oost-westrichting doorsnijden. De zinkers die onder de huidige sloten liggen zijn overvaarbaar voor kano's en niet door sloepen.

Het noordelijk deel is daardoor bevaarbaar voor kano's, het zuidelijk deel voor kano's en sloepen.
Het zuidelijke deel inclusief de Gouw is bevaarbaar door kano's en sloepen.
De aanlegdiepte is hier 1.30 m.
Het noordelijk deel is alleen bevaarbaar door kano's. Aanlegdiepte is 1 m.

De ambitie is om het water vanuit het water te beheren met een bagger- en maaiboot. Het water is daarom op een minimale breedte van 5 m en diepte van 0,80 m gedimensioneerd. Bij woonvlekken die niet aan een hoofdwatergang zijn gelegen is een breedte van 8 m gehanteerd i.v.m. passeerbaarheid en parkeerbaarheid van boten.

In het schema hieronder is de relatie tussen de dimensionering van de waterstructuur en bevaarbaarheid te zien.





Principe voor een brug voor sloep, kano, schaatsen en beheerboot

	breedte	diepte		
noordelijk deel		1.30 m	1.00 m	0.80 m
hoofdwatergang	16 m		**kano, beheerboot**	
nevenwatergang	5 en 8 m		**kano, beheerboot**	
overig water	var.			**kano, beheerboot**
zuidelijk deel				
hoofdwatergang	16 m	**kano, sloep, beheerboot**		
nevenwatergang	5 en 8 m	**kano, sloep, beheerboot**		
overig water	var.			**x**

Overzicht dimensionering waterstructuur en bevaarbaarheid

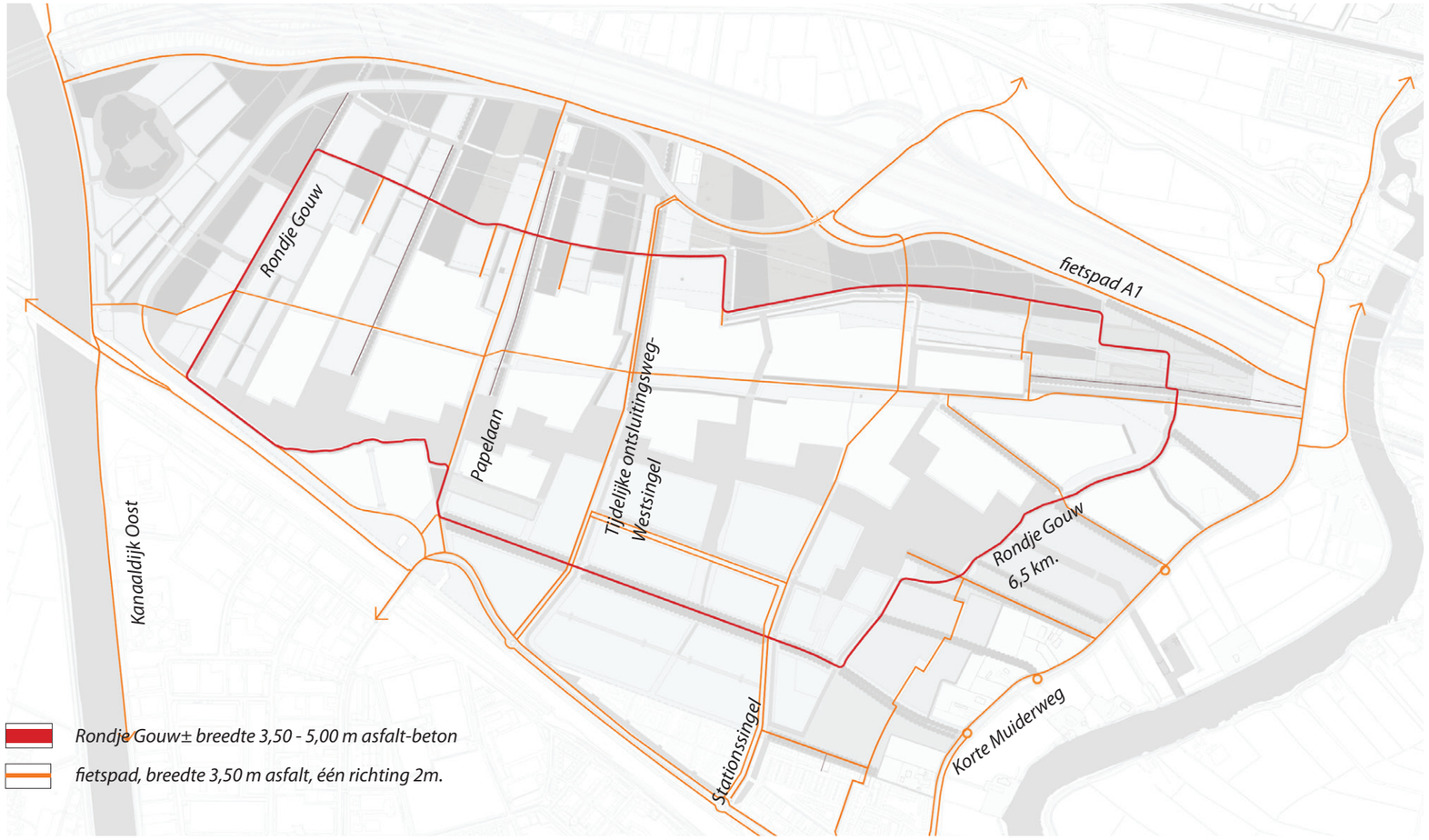


Recreatieve routes

De recreatieve routestructuur zorgt er voor dat het landschap altijd dichtbij is. Het Rondje Gouw is de hoofdroute, een 3,5 tot 5 meter brede asfaltbaan die door de woonvlekken en het landschap loopt. De lengte is ca. 6,5 km. Het Rondje Gouw is geschikt om op te wandelen, hardlopen, skeeleren en fietsen.
Het Rondje is vanuit de omliggende kernen makkelijk bereikbaar en heeft aansluitingen op het recreatieve netwerk in de regio. Daarnaast zijn er diverse kleinschaliger verbindingen met de woonvlekken en is het landschap toegankelijk via de dijken, wandelpaden en struinpaden.
Een aantal van de paden kunnen mede worden gebruikt voor onderhoud.







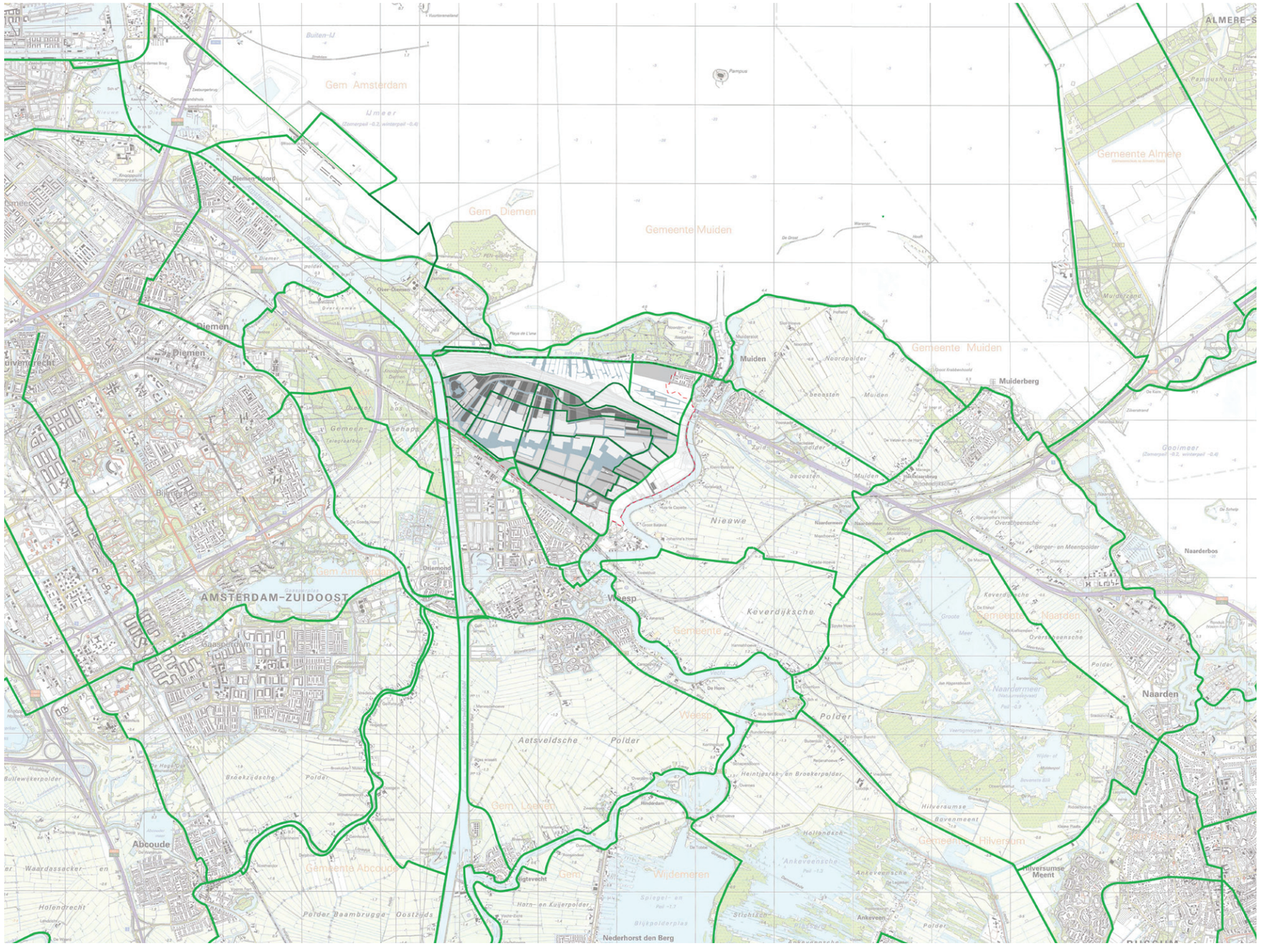
Aansluiten op de omgeving

Op de kaart hiernaast is te zien hoe het interne langzaam verkeersnetwerk aansluit op de omgeving. De padenstructuur die in het kader van de verbreding en verlegging van de A1 worden aangelegd zijn hierin meegenomen.
Aan de noordkant sluiten de paden aan op routes richting Muiden, IJboulevard en Amsterdam.
Aan de zuidkant sluiten de paden aan op routes richting Weesp en wordt het Amsterdam Rijnkanaal in zuidelijke richting gevolgd.









De recreatieve routes van de Bloemendalerpolder sluiten aan op het regionale fietsroutenetwerk

Recreatieve functies

De gebruikswaarde van het landschap is extensief recreatief zoals struinen, hardlopen, fietsen en kanoën. Het gebied heeft naast een functie voor de bewoners van de Bloemendalerpolder een belangrijke functie als recreatiegebied voor de bewoners van Muiden en Weesp;
Het gaat hierbij ondermeer om vissen, varen, een speelbos, schaatsen, een beheerboerderij en een kampvuurplaats.

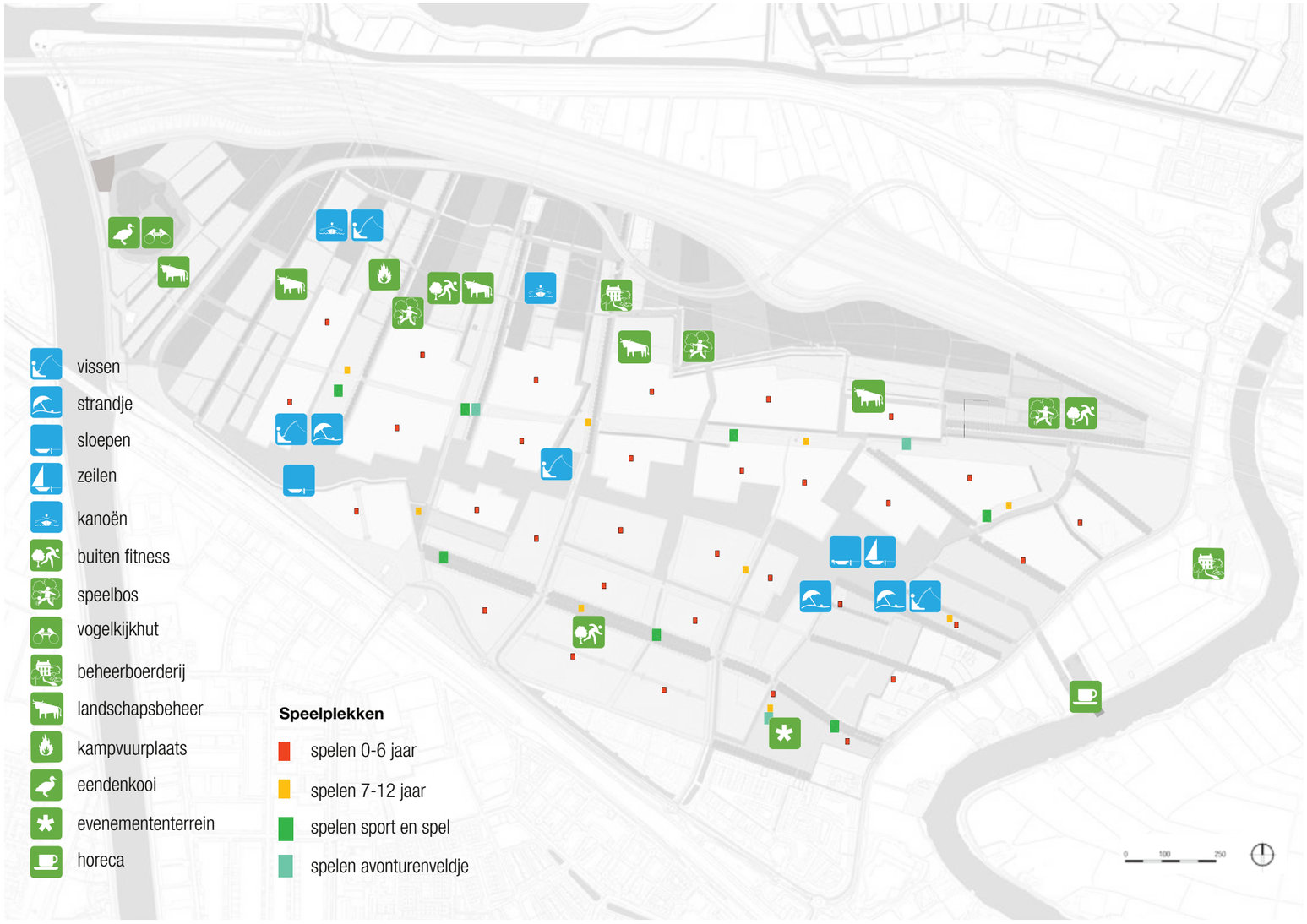
Direct grenzend aan de woongebieden is er ruimte voor een deel van het speelprogramma uit de wijken. Om het beeld te complementeren is dit ook op de kaart weergegeven.
Het gaat om de speelplekken voor de oudere jeugd in de leeftijd vanaf een jaar of 8. De speelplekken voor de allerkleinsten worden in de woonbuurten gerealiseerd.

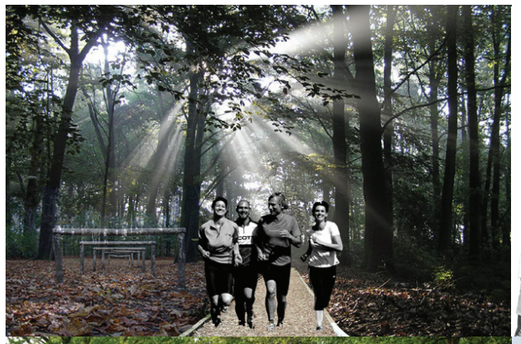
Op de kaart is een voorstel gedaan voor locaties van deze functies, dit is een indicatie, die nog nader moet worden uitgewerkt en ook afhankelijk is van partijen die zich aandienen.







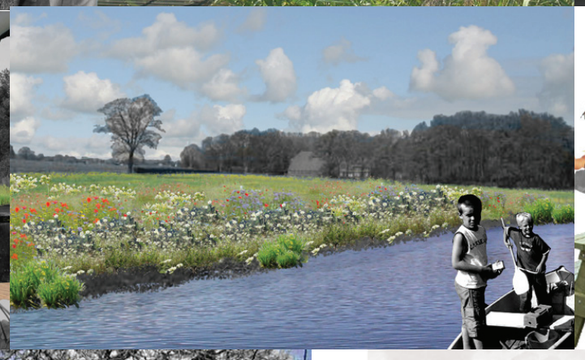















Beheer als inrichtingsinstrument

Het toekomstig beheer is zeer bepalend voor het uiteindelijke beeld van het landschap, vooral in de open plandelen. Afhankelijk van de beheerintensiteit (hoe vaak) en de manier waarop wordt beheerd (begrazing, machinaal, handmatig, enz.) krijgt een gebied een meer of mindere natuurlijke inrichting.
Bijvoorbeeld begraasde weide, bloemrijk hooiland, riet, ruigte of broekbos. Hiernaast is een successiereeks afgebeeld die de bandbreedte bestrijkt van intensief graas- of maaibeheer tot spontane ontwikkeling. Deze successiereeks legt de relatie tussen beheerintensiteit en het te verwachten beeld. Per deelgebied zal in de toekomst een nadere uitwerking plaatsvinden in samenwerking met de toekomstige beheerders.
De successiereeks heeft in de verschillende bouwstenen een plek gekregen.



Water beeldbepalend



Droog bos



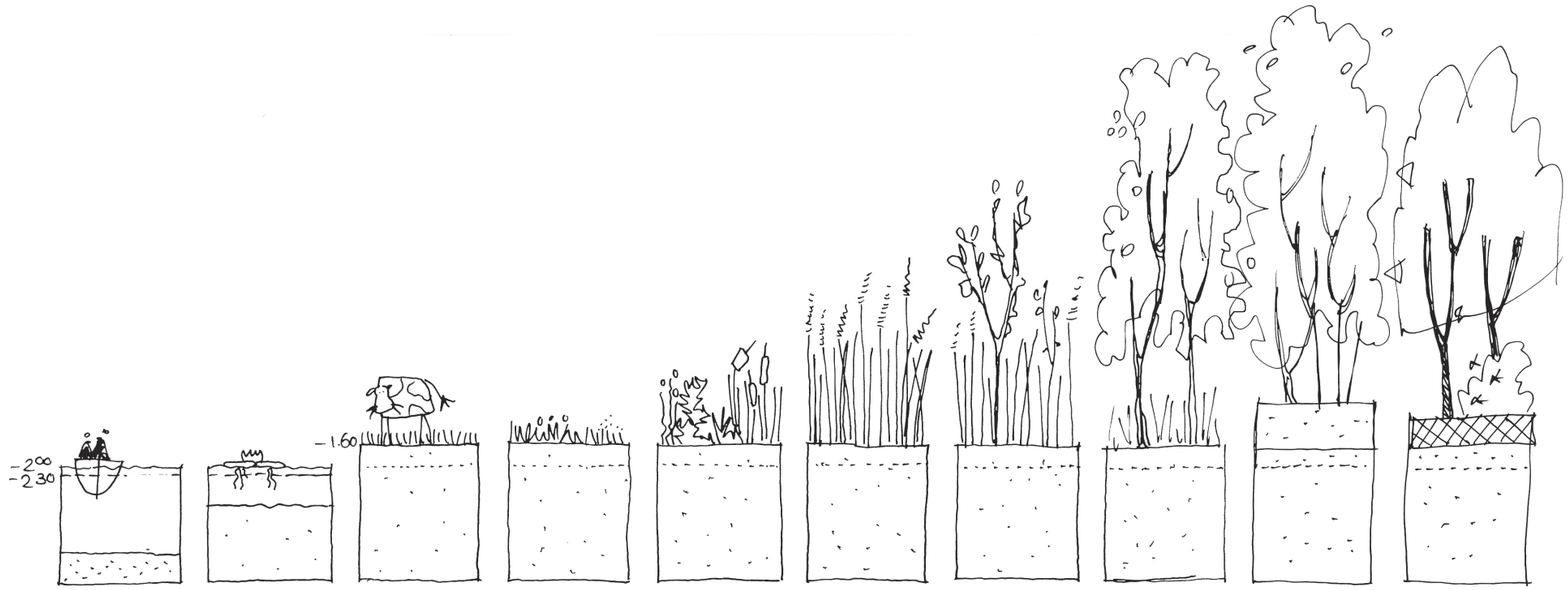
Broekbos



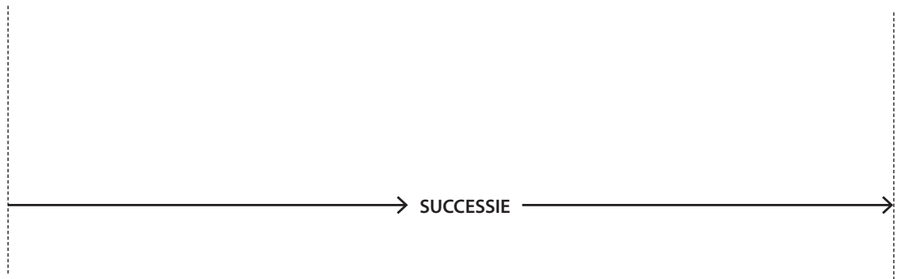
Extensief beheer



Gebiedseigen soorten



	Vaarwater	Bestaande sloot	Weide	Hooiland	Ruigte	Riet	Riet, opslag	Broekbos	Vochtig bos	Droog bos
BEELD										
MAAIVELD	1.30 diep, zand-bodem	Ondiepe veensloot	Huidig maaiveld	Huidig maaiveld of plaggen	Huidig maaiveld of plaggen	Huidig maaiveld	Huidig maaiveld of plaggen	Huidig maaiveld of plaggen	Maaiveld ophogen	Maaiveld 0,50m. ophogen met klei
BEHEER	Schonen	Schonen	Begrazing	Maaien en afvoeren, 2x jaar	Maaien en afvoeren, 1x /2 jaar	Maaien en afvoeren, 1x /5 jaar	Maaien en afvoeren, 1x /5 jaar	Ontstaat na successie, door aanplant of mbv horsten Boskavels	Aanplant (successie duurt lang, tussenfase niet interessant) Parkbos en en-kele boskavels	Aanplant ten behoeve van intensief recreatief gebruik 2 zuidelijke parken



De successiereeks legt het verband tussen het beheer en het te verwachten beeld (maaifrequentie is indicatief)

Landschapsbeheer gekoppeld aan een beheerboerderij

Op de kaart hiernaast is aangegeven op welke locaties ruimte is voor alternatief landschapsbeheer binnen het landschappelijk raamwerk. Naast de beschikbare ruimte (in open ruimte en bosdelen) zijn mogelijke locaties voor eventueel benodigde agrarische bebouwing aangegeven.
De locatie is mede bepaald door een goede bereikbaarheid.



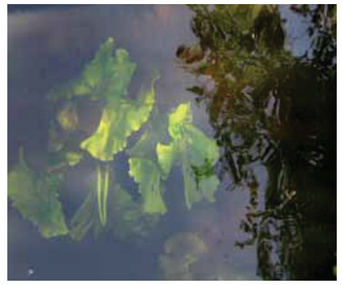
Bloemenweide



Bloemenweide



Extensief beheer

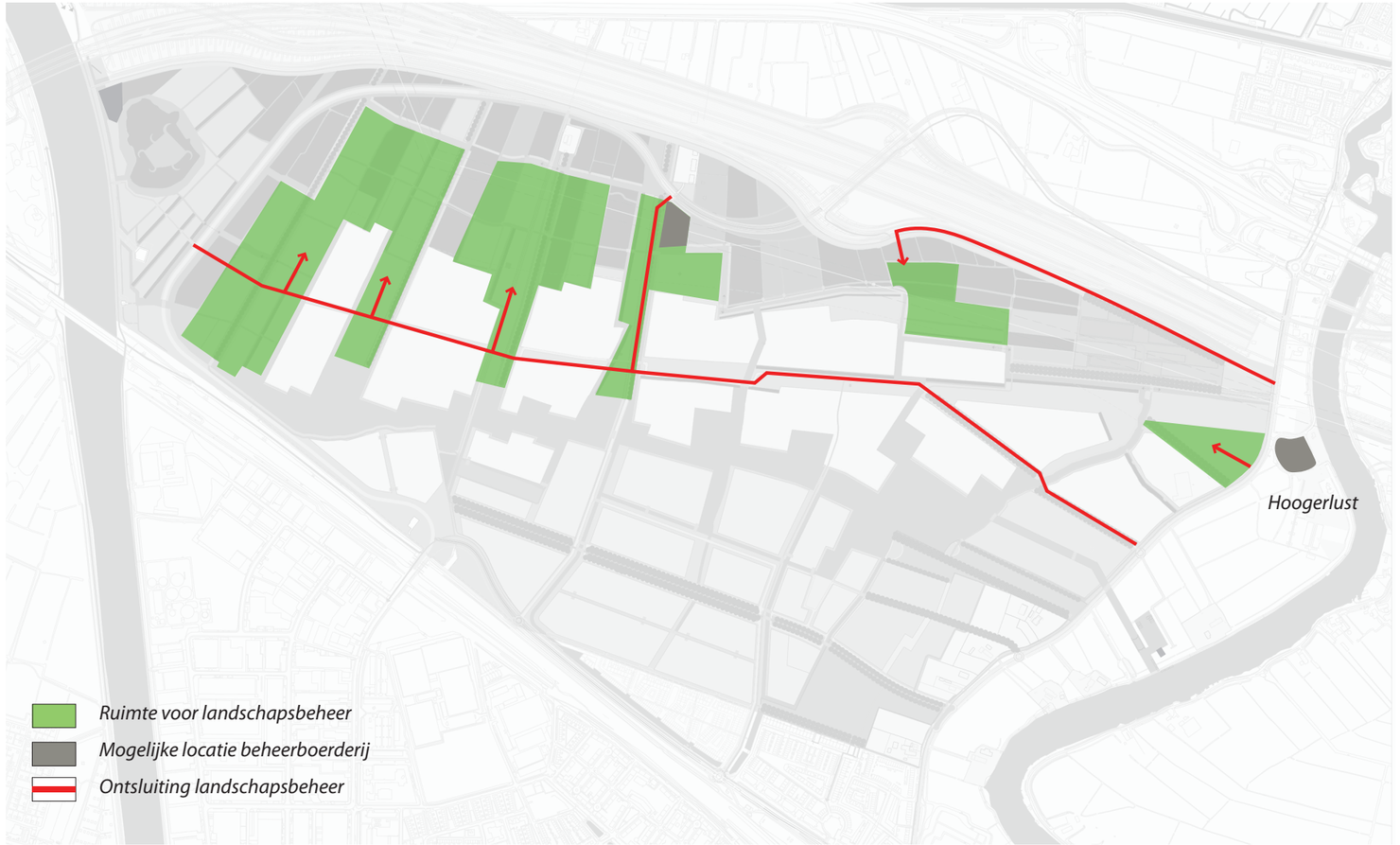


Singels

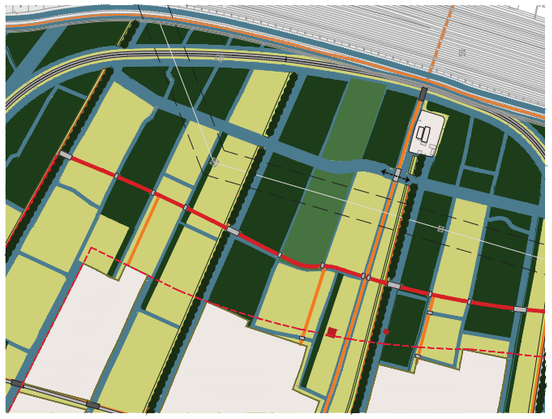


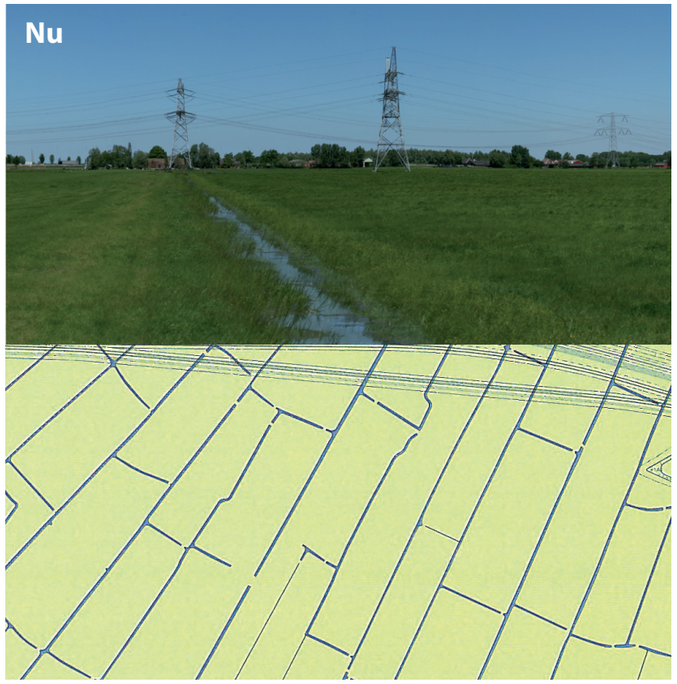
Nat bos: broekbos





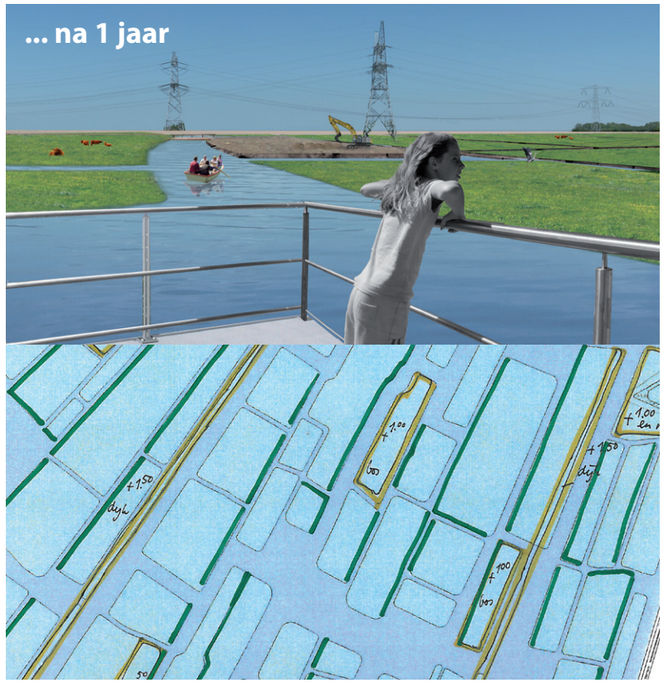
Verbeelding van de transformatie van het landschap
In de beeldenreeks hiernaast is te zien hoe het landschap van de Bloemendalerpolder zich in de tijd zou kunnen ontwikkelen.Daarvoor is een indicatieve uitsnede uit het gebied genomen. Het gaat om een indicatieve verbeelding.
Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen spontane ontwikkeling en (deels) aangeplante delen. De geleidelijke transformatie van natuur in het noorden en westen van de polder moet er aan bijdragen dat soorten als ringslang, heikikker en rugstreeppad hier hun optimale leefgebied vinden. Het zwaartepunt van hun verspreiding zal daarmee geleidelijk verschuiven van het zuidelijk deel naar het noordelijk deel van de polder.





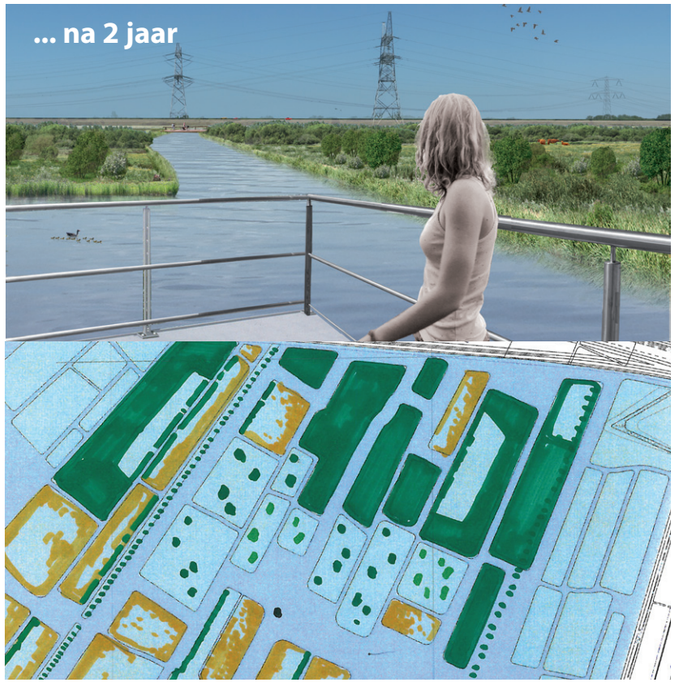
Huidige situatie
- Zicht op de A1 en het hoogspanningstracé
- Weiland met agrarisch gebruik
- Agrarisch peilbeheer

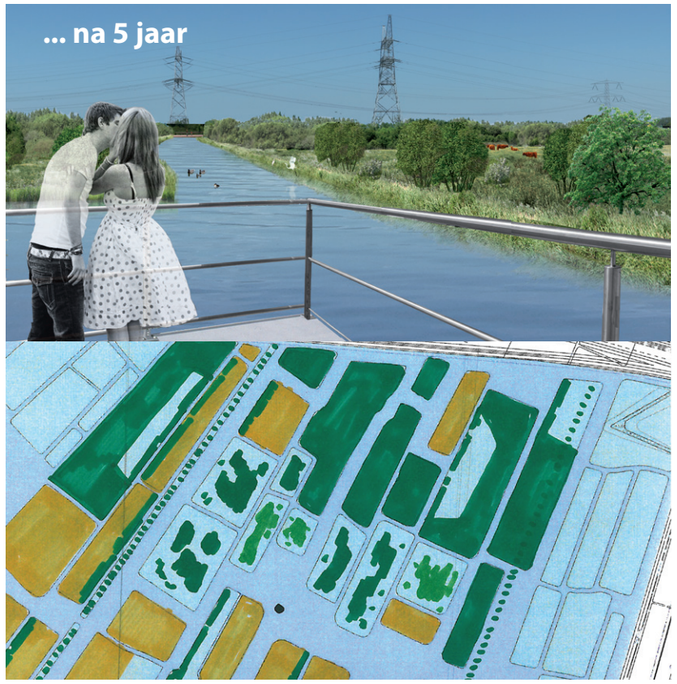
Het gebied bestaat grotendeels uit weiland met agrarisch gebruik. Er is een waterpeil ingesteld t.b.v. agrarisch gebruik: een hoger winterpeil van -2,00 m NAP, een lager zomerpeil van -2,30 NAP. De hoogspanningsleiding loopt aan de zuidzijde van de snelweg A1. De snelweg loopt parallel aan de Weespertrekvaart, aan de noordkant van het gebied. De hoek Amsterdam-Rijnkanaal/A1 bestaat uit broekbos, deels een restant van de eendenkooi, deels aangeplant.

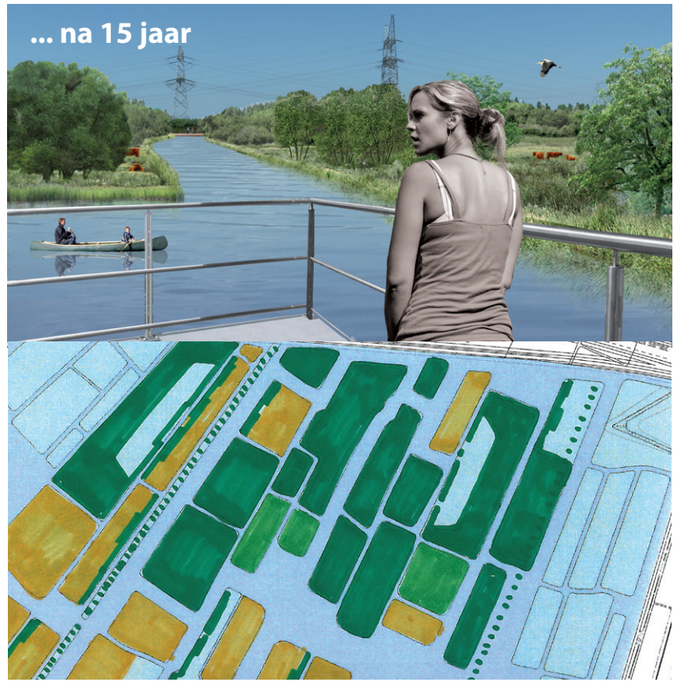


Civieltechnische werkzaamheden
- Verbreden watergangen en incidenteel ophogen van kavels
- Aanleg van dijken, paden, bruggen en duikers

Er wordt gestart met het verleggen en verbreden van de snelweg A1 in zuidelijke richting, te beginnen met het maken van de benodigde grondlichamen. Er wordt gestart met de aanleg van de nieuwe brug over het Amsterdam-Rijnkanaal. De bestaande watergangen worden grotendeels aan één zijde verbreed als basis voor het nieuwe landschap. Met de vrijgekomen grond worden onder andere incidenteel percelen opgehoogd. De noord-zuid gesitueerde dijken worden aangelegd. De paden, bruggen en duikers die in het plan zijn opgenomen worden aangelegd. Zo wordt het gebied voor recreanten en bewoners ontsloten.







Bosaanplant en start natuurlijke ontwikkeling

- Aanplant van delen van het broekbos en vochtig bos, laanbeplanting en elzensingels/knotwilgen
- Aanplant van horsten voor natuurlijke bosontwikkeling
- Start verruiging rietlanden
- Instellen natuurlijk peilbeheer

Na het grondwerk wordt begonnen met de aanplant van de bossen. Een deel van het vochtig bos op de opgehoogde delen wordt in zijn geheel geplant. Naast es en iep wordt onder andere els, wilg, populier, linde en zomereik aangeplant. Niet in een regelmatig plantage verband, maar in een meer natuurlijk, “willekeurig” patroon. Ook de grote delen van het broekbos worden aangeplant. De laanbeplanting op dijken en de elzensingels worden aangeplant. Er worden horsten aangeplant op delen waar natuurlijke ontwikkeling gaat plaatsvinden. Horsten zijn groepen van pionierssoorten, die de natuurlijke ontwikkeling en de biodiversiteit van bos stimuleren. Dit gebeurt zowel in de gebieden waar nat broekbos gedacht is als in de gebieden waar vochtig is gepland. Vervolgens wordt er een natuurlijk peilbeheer voor het water ingesteld. Bij een natuurlijk peilbeheer zakt het water ‘s-zomers uit en staat het water ’s-winters hoger. De gehanteerde peilen zijn een winterpeil van -2.00 m NAP en een zomerpeil van -2,30 m NAP. Er vindt verruiging van de weilanden plaats naar extensief grasland, rietland en broekbos, afhankelijk van het beheer. Langs het open water ontwikkelen zich oevervegetaties. De beplanting langs de gehandhaafde oeverlijnen fungeert als katalysator.

Natuurlijke ontwikkeling en beheer

- Groei en ontwikkeling struiklaag aangeplant Essen-Iepenbos
- Groei en verdichting van de met horsten aangeplante bossen
- Start beheer bloemweiden, rietvelden en ruigtes

De aangeplante vochtige bospercelen en broekbossen groeien. Er ontwikkelt zich een rijke onderbegroeiing en zoombeplanting van onder andere vlier, gelderse roos, lijsterbes en zwarte bes. De elzensingels groeien en worden waar nodig uitgedund.
Er vindt groei en verdichting van de met horsten ingeplante bospercelen plaats. De groepen pionierssoorten groeien en dijen uit, en er ontwikkelen zich ondoordringbare ruigtes van distel, brandnetel en braam. Daarin worden laarzenpaden uitgemaaid.
Er wordt begonnen met de beheercyclus van de rietvelden.
Er wordt begonnen met het beheer van de extensieve graslanden, bij voorkeur met grote grazers zoals Konikspaarden of Gallowayrunderen. Deze bevorderen de biodiversiteit door het trappen van gaten en butsen vooral aan de oevers.

Eindbeeld

- Doorontwikkeling vochtig bos, na 15 jaar eerste dunning
- Aaneengesloten broekbos
- Continuering beheercyclus rietvelden, ruigten en bloemweiden.

De vochtige bospercelen groeien door, de rijkdom met verschillende vegetatielagen neemt toe. Na een jaar of 15 vindt de eerste dunning plaats, de snelgroeiende wijkers worden gekapt, waardoor de langzaam groeiende blijvers meer ruimte krijgen.
Het natte broekbos is inmiddels aaneengesloten en bevindt zich in verschillende groeistadia. De elzensingels en dijkbeplanting zijn volgroeid, het gewenste beeld wordt door beheer in stand gehouden.
De beheercyclus van de rietvelden en het beheer van de extensieve graslanden wordt voortgezet.


Nu

...na 15 jaar



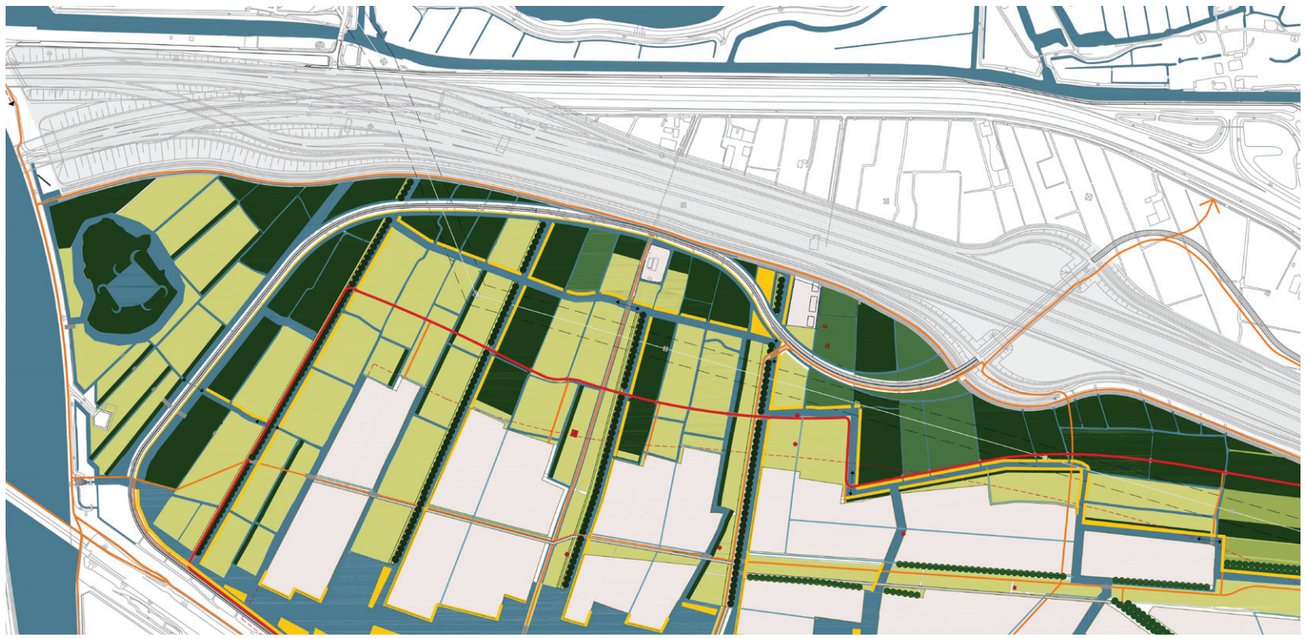
Openheid en spontane ontwikkeling van het bos

Om tijdens de aanleg- en beheerfase te kunnen inspelen op actuele wensen en ontwikkelingen t.a.v. beheer en gebruik zijn er een minimale en maximale bosvariant ontwikkeld. Daarnaast is er een onderscheid gemaakt tussen aan te planten bos delen en spontane ontwikkeling met horsten.

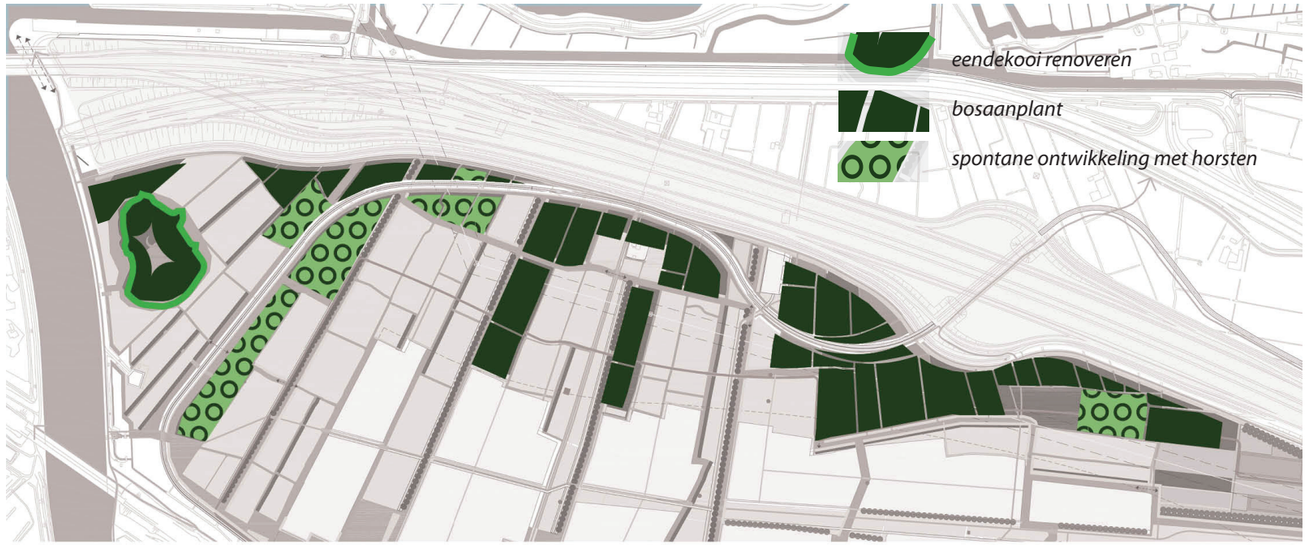
De maximale bosvariant heeft een groter aantal kleine open ruimtes en heeft daardoor een grotere afwisseling in het landschapsbeeld en een grotere opname capaciteit m.b.t. het aantal recreanten. Je ziet elkaar wat minder snel, er is meer te beleven. De maximale bosvariant geniet de voorkeur vanuit de wens om een robuust landschappelijk raamwerk te maken.

De minimale bosvariant met grotere open ruimten heeft minder bos. In deze variant blijft het bos boven de hoofdwatergang gehandhaafd als afscherming van de A1(niet getekend). Het landschap is opener en overzichtelijker.De gebruiksmogelijkheden voor agrariërs wat groter: er zijn meer aaneengesloten begrazingsmogelijkheden.

Het deel van het bos dat tegen de snelweg aanligt wordt ingeplant. Daarnaast is er een aanzienlijk deel waar natuurlijke successie mogelijk is. Op de kaart hiernaast is dat weergegeven.



bosvariant



open variant met afwisseling tussen spontaan en aanplant

Ecologische verbindingen

De Bloemendalerpolder ligt vlak langs een belangrijke natuurverbinding die het Naardermeer met het IJmeer verbindt. Boven de verlegde A1 zal als onderdeel van deze natuurzone een natuurgebied komen. Om de Vecht en het Amsterdam – Rijnkanaal voor dieren passeerbaar te maken komen er fauna-uittreedplaatsen. Bovenop het dak van de verlegde A1, langs de Vecht, wordt een ecologische zone aangelegd, zodat dieren ook de A1 kunnen passeren. Deze maatregelen maken onderdeel uit van de verlegging en verbreding van de A1 door RWS.

De ambitie is dat de Bloemendalerpolder met zijn natuurlijke inrichting ook een belangrijke schakel wordt in het natuurnetwerk. Een gebied waar natuurlijke inrichting samengaat met recreatie. In het gebied is daarom een natuurverbinding gepland. De verbinding loopt in oost-westelijke richting, valt samen met een van de hoofdwatergangen en verbindt het Amsterdam Rijnkanaal met de Vecht. Doelsoorten zijn de hermelijn en de ringslang. De verbinding loopt parallel aan de hoofdwatergang en heeft een brede open ecologische oever aan de noordkant van het water, op de goed bezonde oever. Een aantal eco-passages completeren de verbinding. Gezien de toename van het aantal bevers en otters in het algemeen, is het waarschijnlijk dat ook deze dieren op een gegeven ogenblik door het gebied zullen trekken. De ecopassages zijn dan ook voor deze dieren geschikt.





ecologische oever



eco-passage (eco-duiker)



de ringslang is de doelsoort voor het inrichtien van de ecologisch verbinding



fauna uittreedplaats t.b.v. reeën

Principes voor de overgang tussen landschap en wonen

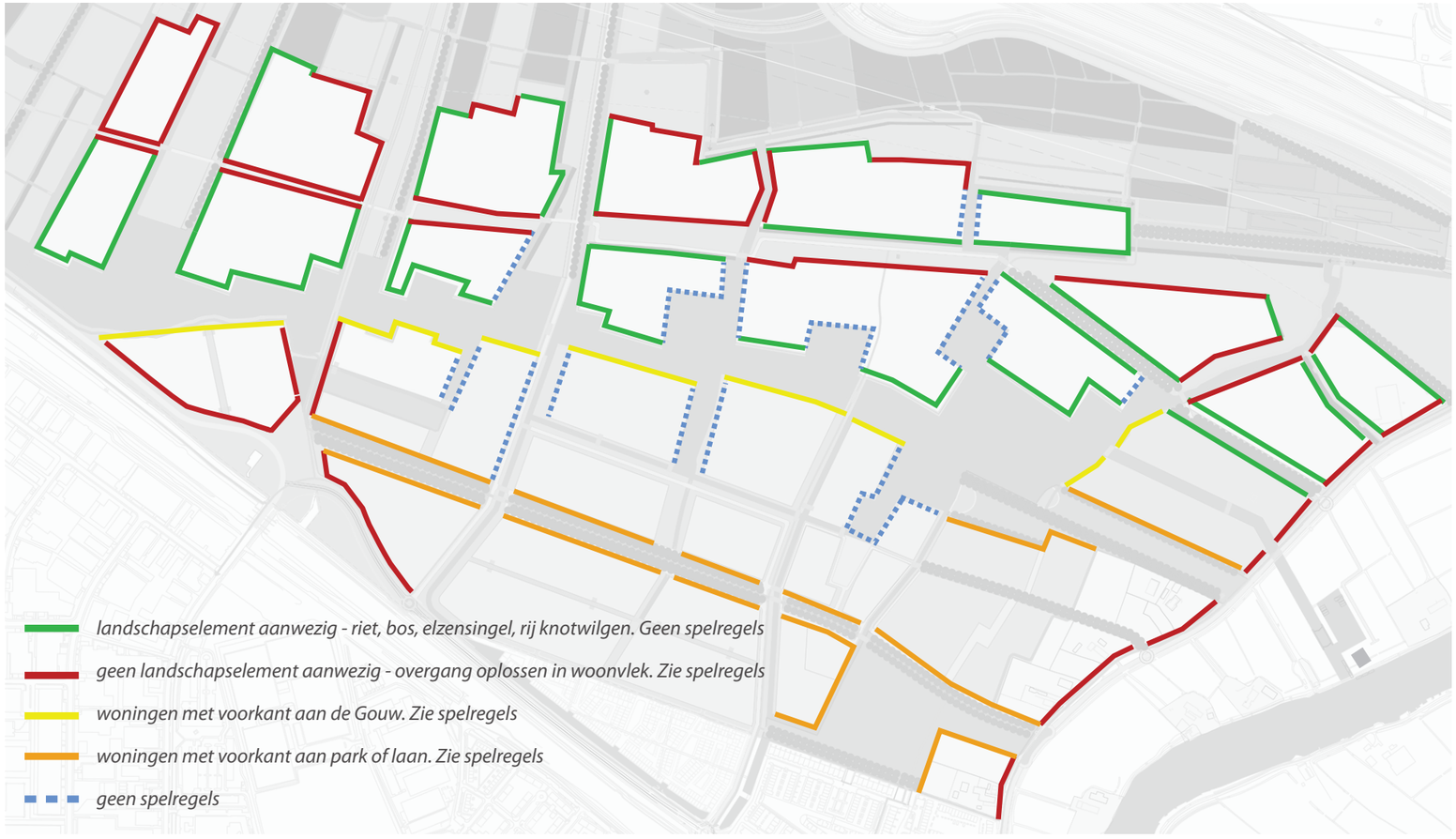
Bij het ontwikkelen van principes voor de overgang tussen landschap en woonomgeving is de ruimtelijke werking van landschapselementen het vertrekpunt. Doel is een goede overgang van bebouwing naar landschap. Er wordt daarbij gestreefd naar zo min mogelijk regels en naar keuzevrijheid voor de vormgeving van overgangen voor uitgeefbaar gebied. Daar waar het landschap open is zijn er echter spelregels nodig voor de inrichting van de woonvlekken.

Bij opgaande groenelementen als dijken met bomen, singels, bomenrij en bos zijn er geen eisen. Op de kaart is dit groen aangegeven. Ook voor plekken die minder kwetsbaar zijn voor de algehele ruimtelijke kwaliteit van het gebied zijn er geen regels. Dit zijn onder andere de baaien aan de Gouw. Dit is blauw aangegeven.

Voor de resterende situaties zijn er een aantal spelregels ontwikkeld. Op de bladzijden hiernaast is een overzicht van deze oplossingen weergegeven. Voor een aantal kwetsbare locaties worden specifieke oplossingen voorgeschreven. Het gaat hierbij om de parken en lanen (oranje) en de zuidkant van de Gouw (geel).
In rood is aangegeven voor welke plekken verschillende oplossingen mogelijk zijn.



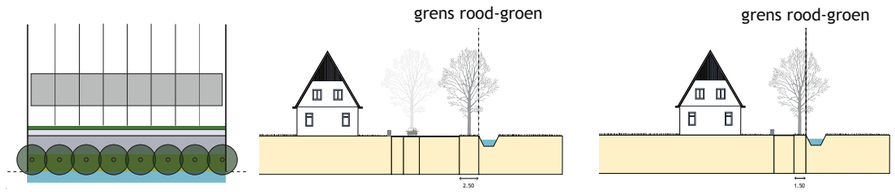
Landschapselement aanwezig, geen spelregels voor het wonen



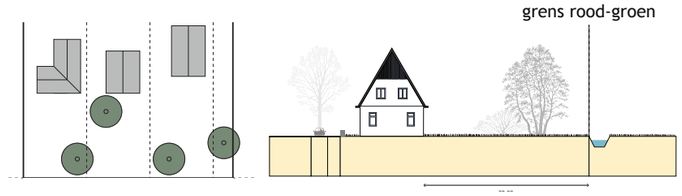
Principes voor overgangen tussen wonen en landschap



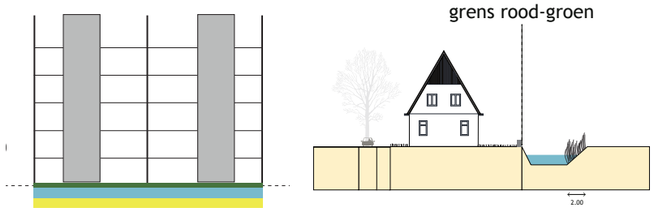
geen landschapselement aanwezig, overgang oplossen in woonvlek



voorkanten: tuin met haag, straat met enkelzijdigparkeren aan de woningkant, boom aan de landschapskant.

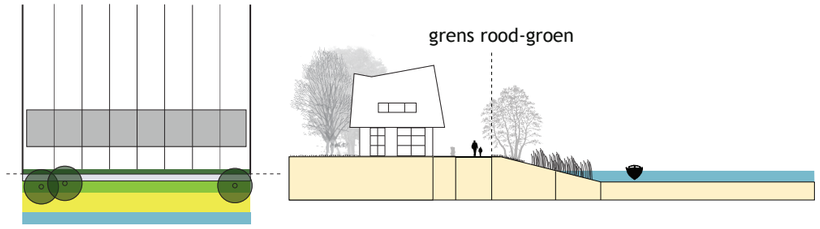


diepe tuinen: woningen met diepe (>17,5 meter) achtertuinen: stimuleren van privé-groen.



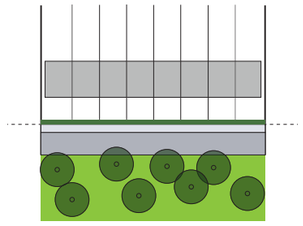
zijtuinen en achtertuinen: woningen met ondiepe (<17,5 meter) achter- of zijtuinen: haag op erfgrens, rietzone in het landschap.





zuidkant Gouw: woningen met voorkant naar het water, voortuin, haag, openbaar pad, grastalud met bomen en rietoever.





bij parken en lanen: woningen met voorkant aan park: geen erfafscheidingen hoger dan 1 m, openbare weg of pad.

Flexibiliteit van de grenzen van de woonvlekken

In het LOP en het stedenbouwkundig plan zijn de grenzen van de woonvelden nauwkeurig bepaald. Om bij de ontwikkeling van de velden toch flexibel te kunnen zijn is er enige speelruimte voor het bepalen van de uiteindelijke grenzen ingebouwd.

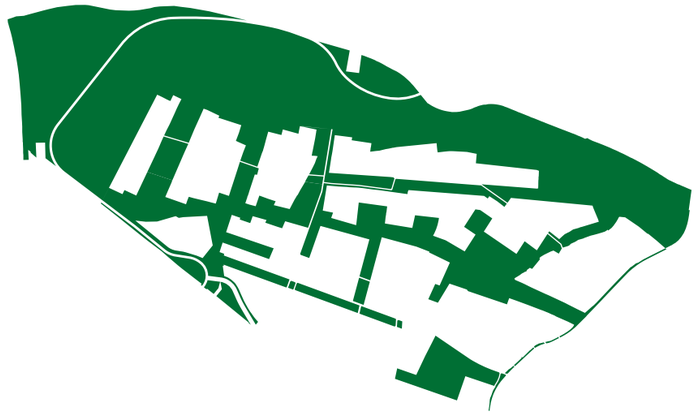
Op de kaart hiernaast en op de bijbehorende legenda zijn de spelregels uitgelegd en zijn de uitgangspunten opgenomen.

De zwarte lijnen geven aan waar de meeste flexibiliteit zit en waar bij voorkeur geschoven mag worden. Langs de Gouw is onder andere de randvoorwaarde dat de specifieke vertanding en de minimale breedtemaat van 40 m inclusief de rietzones bewaard blijft.

De zwarte gestippelde lijnen geven andere flexibele grenzen aan. Daar waar pijlen getekend zijn mag alleen de gehele kavelgrens worden aangepast.
De rode lijnen geven gefixeerde kavelgrenzen aan.



Spelregels flexibiliteit van de grenzen van de woonvlekken



Strategisch groen blauw met een minimale breedte van 50 mtr

Flexibiliteit

Flexibele grens 5 m.
naar weerszijden over de gehele lengte mogelijk, gehanteerde vertandingafstand bewaren; verschuiven van deze grens geniet de voorkeur

Flexibele grens 2 m.
naar weerszijden over de gehele lengte mogelijk; verschuiven van deze grens geniet niet de voor-keur

Vaste grens; geen verschuiving mogelijk

Flexibiliteit woonvlekken

Uitgangspunten

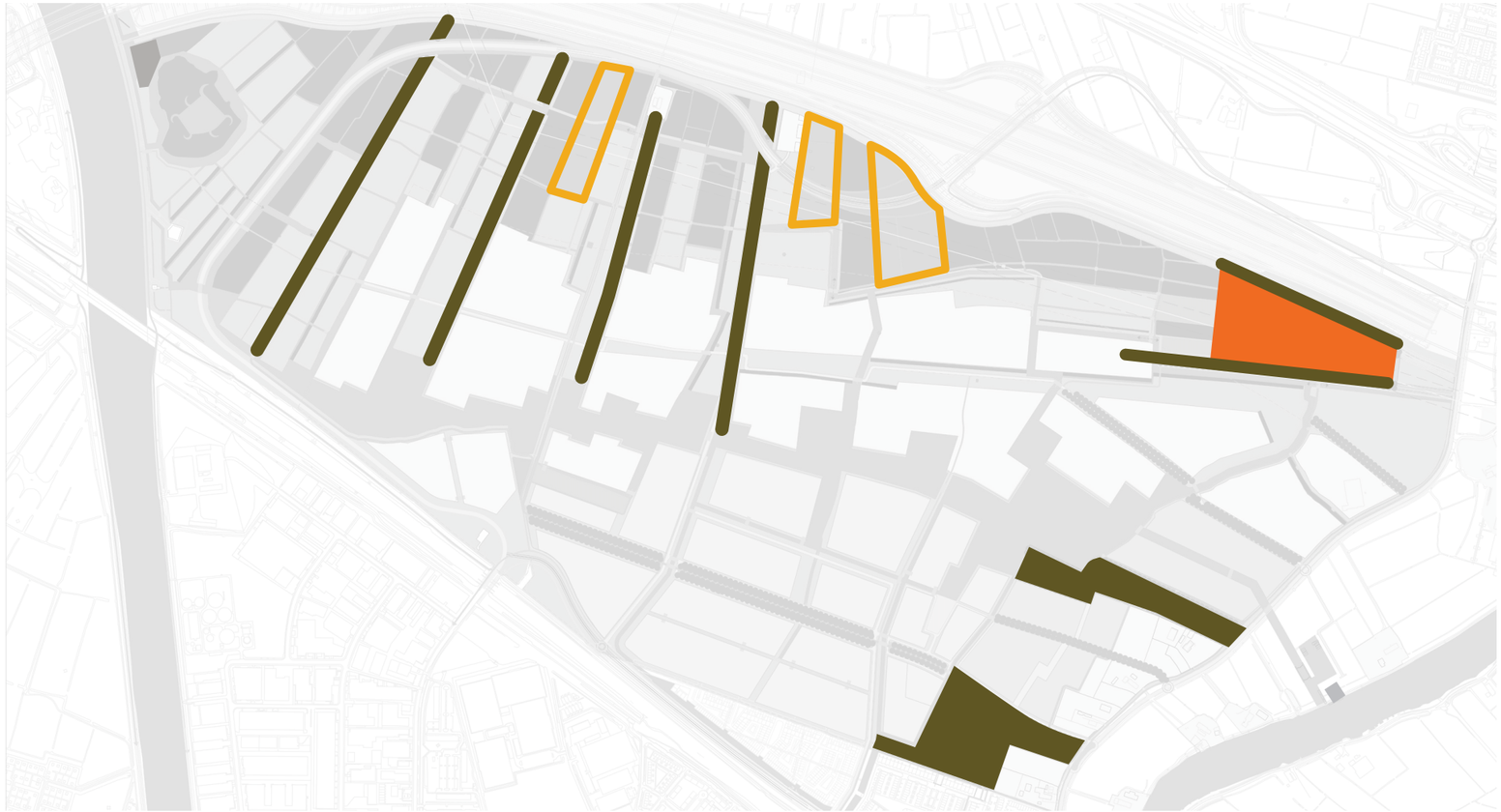
- breedte robuust groen minimaal 50 m.
- breedte Gouw minimaal 40 m.
- breedte hoofdwatergang 16 m.
- breedte hoofdwaterstructuur minimaal 5 m.

Grondverzet

Naar verwachting komt er bij het graven van de centrale waterpartij zo'n 500.000 m3 klei en veen vrij, die in het gebied wordt verwerkt.
De verhouding klei en veen is op dit moment globaal bepaald, dit is een eerste grove inschatting die nader moet worden onderzocht.

Op basis van deze gegevens is er een mogelijke verdeling van vrijkomende grond over het plangebied gemaakt. In de bijgevoegde schema's zijn de gehanteerde uitgangspunten en de verdeling opgenomen. Ook de verwachte klink van het veen is hierin meegenomen.

In het plan wordt voorgesteld om de stadsparken en de dijken met klei op te hogen, en het parkbos langs de A1 met klei en veen. Aanvullend daarop is een aantal op te hogen boskavels opgenomen. In het vervolgproces moet dit samen met de betrokken civiel- en cultuurtechnici worden uitgewerkt.



klei

klei / veen

aanvullende locatie klei / veen

Indicatieve Fasering

Het landschap wordt gelijktijdig met de realisatie van de woningen ontwikkeld. Dit is vastgelegd in de SUOK Bloemendalerpolder. Na de vaststelling van het LOP wordt een uitvoeringsplanning opgesteld waarin inzichtelijk wordt gemaakt in welke volgorde de onderdelen waaruit landschap bestaat zullen worden gerealiseerd. Bij het opstellen van deze planning wordt onder meer rekening gehouden met de kwalitatieve, markttechnische en technische voorwaarden. Ter illustratie betekent dit dat wordt beoordeeld wat de wenselijke en mogelijke planning is op basis van de volgende criteria:

- branding
- (woon)kwaliteit
- functioneren van het landschap
- recreatief gebruik
- de natuurlijke ontwikkeling van het landschap (successie)
- minimale omvang die nodig is voor kostenefficiënt beheer
- (civiel)technische uitvoerbaarheid in relatie tot bodem, water(kwaliteit), grondstromen en planning van onder meer het ophogen.

De kernopgave is te bepalen welke onderdelen van het nieuwe landschap in de verschillende fasen van de ontwikkeling worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat rood en groen-blauw complementair en door de betrokken partijen onderling afgestemd worden gerealiseerd. Flexibiliteit in het tempo van de woningbouw en de omvang van de deelgebieden betekent zo ook flexibiliteit in het tempo en de volgordelijkheid van de realisatie van het groen-blauw. Het volledig vastleggen van een vaste planning is daarom op het moment van het opstellen van het LOP niet mogelijk. Bij het vaststellen van een deelgebied moet echter zekerheid bestaan over de betreffende rode, infrastructurele en groen-blauwe onderdelen die in die fase zullen worden uitgevoerd. Dit om te borgen dat de afspraak over de gelijktijdige realisatie van rood en groen-blauw wordt gegarandeerd.

De onderdelen die samen het groen-blauwe landschap gaan vormen binnen en buiten de bebouwingscontour zijn:

- maatregelen aan de noordelijke rand van het gebied, de inpassing van de A1;
- recreatieve verbindingen (fietspaden, verbinding met de Vecht);
- maken van het landschap in het gebied: recreatief gebied (incl. stadslandbouw), parken, omgeving eendenkooi en landschappelijke vingers;
- hoofdstructuur water (o.a. Gouw en sluis).

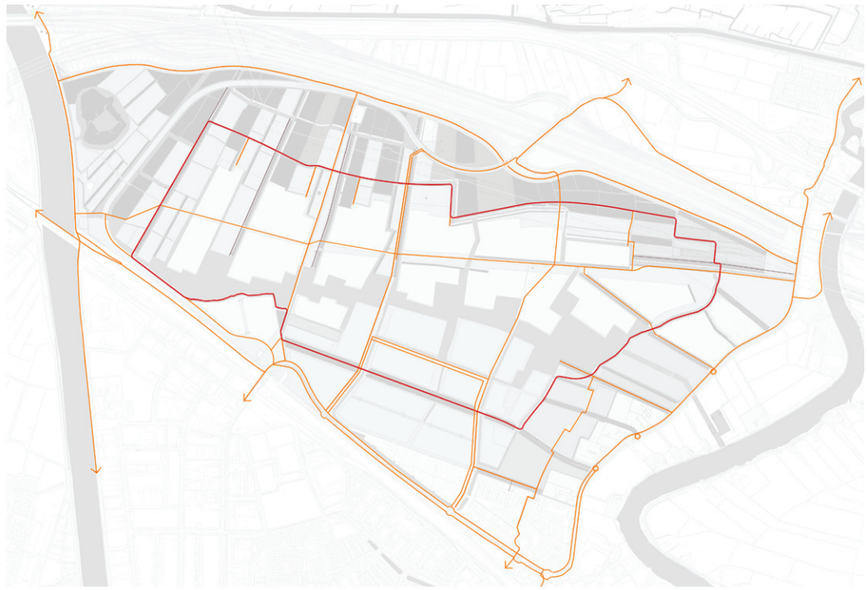
De overgang van het huidige naar het nieuwe landschap verloopt in vijf fasen. Dit gegeven is mede bepalend voor de verdere uitwerking van de realisatie van het groen-blauwe landschap en vooral het huidige en toekomstige beheer. Deze fasen zijn:

- huidige situatie;
- (tijdelijk) beheer anticiperend op de toekomstige functies waaronder mogelijk initiatief stadslandbouw;
- transformatiefase;
- voortgezet beheer, waarin onder meer het nieuwe groen tot wasdom komt;
- eindbeheer.

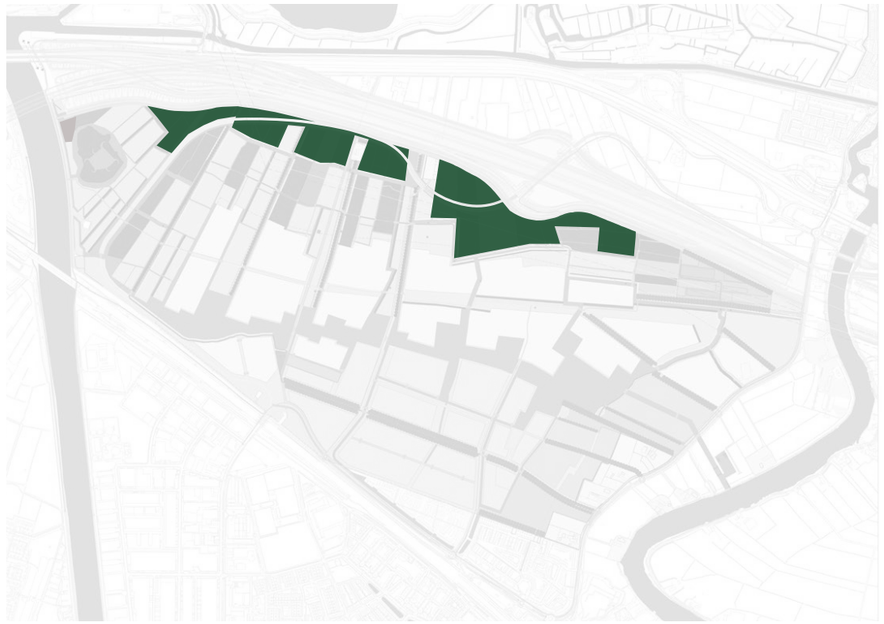
De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud gedurende de verschillende fasen wijzigt, waarbij grondeigendom van partijen vóór de transformatie leidend is, verantwoordelijkheid tijdens de transformatie bij private partijen berust en na de transformatie conform de afspraken in SUOK is belegd. Stadslandbouw en agrarisch medegebruik zijn nadrukkelijk mogelijkheden voor de uitvoering van het beheer en onderhoud voor en na de transformatiefase.



Hoofdstructuur water (o.a. Gouw en sluis)



Recreatieve verbindingen (fietspaden)



Maatregelen aan de noordelijke rand van het gebied, de inpassing van de A1



Maken van het landschap in het gebied: recreatief gebied (incl. stadslandbouw), parken, omgeving eendenkooi en landschappelijke vingers



Hoofdstuk 4

DNA BLOEMENDALERPOLDER

4.1 INSPIRATIE

Referentiemilieus voor de Bloemendalerpolder

Vechts bouwen
De bebouwing in de Bloemendalerpolder ontleent zijn identiteit aan de Vechtstreek. Dat kent vier woonmilieus die als referentie dienen:
- De Vechtse stadjes en dorpen
- De landschappelijke milieus langs de oever van de Vecht zoals landgoederen en boerenerven
- De groene singelgebieden die op de voormalige stadsbolwerken zijn gebouwd
- Landelijke lintbebouwing

De compactheid en stenigheid van de dorpen contrasteert op het eerste oog met de groene sfeer van de landschappelijke bebouwingsmilieus. Toch kennen de milieus ook veel gemeenschappelijke karakteristieken: kleinschalige bebouwingseenheden, grillige structuren, menging van kavel- en bebouwingsgrootte en variatie in architectuur en materialisering. Over het algemeen kennen de Vechtse woonmilieus een grote variatie aan bebouwing, maar daarbij toch repetitie: Is de kaprichting anders dan is de kapvorm hetzelfde, zijn de materialen hetzelfde, dan is de toepassing anders. Deze ritmiek is typisch Vechts.

Vechtdorpen - en steden
De bouwkundige kenmerken van de diverse Vechtsteden en -dorpen komen overeen. De stedenbouwkundige opzet typeert zich in hoofdzaak door een beperkte grachtenstructuur en een grillig stratenpatroon dat daar haaks op staat. De bebouwing is compact en bestaat in hoofdzaak uit panden en soms groepen van panden, die twee tot drie lagen hebben met kap die in goot- en nokhoogte verspringen. Bij uitzondering wordt dit afgewisseld met drie- of vierlaagse bebouwing zonder kap. Bij de (kleine) steden zijn de gevelwanden vaker aaneengesloten terwijl dit bij de dorpen vaker onderbroken is door vrijstaande bebouwing. Ook in de breedte bestaat een grote variatie en zijn er verspringingen in de rooilijn; soms staat de gevel bijna aan de straat, soms zit er een stoepenzone of een voortuin tussen. De materialisering is klassiek: baksteen, houten kozijnen en deuren, gebakken dakpannen en bij uitzondering natuursteen. Over het algemeen is de detaillering en ornamentiek in de dorpen bescheiden.

Landschappelijke Vechtmilieus
De landschappelijke bebouwingsmilieus zijn onder andere: de landgoederen, boerderijen en individuele huizen (villa's). De Belvédère Vecht/ en Plassengebied spreekt van 'korrels'. De korrel is het geheel van gebouw en buitenruimte. Die korrels variëren per type in oriëntatie, bebouwingstypologie en beplantingsvorm.
De oriëntatie is meestal gericht naar de weg of de oever, maar grote korrels zoals de boerderijen en landgoederen zijn meestal ook op het achterland georiënteerd. De bebouwing is meestal vrijstaand, maar er kunnen meerdere diverse gebouwen op het terrein staan. In principe geldt: hoe groter de buitenruimte in verhouding tot de bebouwing, hoe groener de uitstraling. De type korrels komen gemengd voor langs de gehele Vecht, maar er doet zich wel een soort verloop voor van zuid naar noord; van landgoederen naar boerderijen. Daarom spreekt men ook van de Herenvecht of de Boerenvecht.

Singelbuurten
De identiteit van Lanenrijk grijpt terug naar de laat 19e, - / vroeg 20e eeuwse architectuur, zoals die bijvoorbeeld in de Stationsingelgebieden als in Utrecht is te vinden. In deze buurten werden grote villa's en herenhuizen neergezet met een eclectische architectuur, waarbij vaak houtwerk in de gevel voorkomt. Dezelfde architectonische ingrediënten werden in die tijd ook toegepast in minder dure buurten, zoals de tuindorpen. In de Bloemendalerpolder zijn de Singelbuurten dan ook evenzeer een referentie voor buurten met rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen. De beeldtaal van deze romantische periode is ontleed en vertaald naar ontwerpprincipes.

Linten
Linten zijn landelijke woongebieden die de structuur van het landschap volgen. De karakteristieken van de linten uit de omgeving vormen de referentie. Ze bestaan meestal uit een langgerekte straat met losse woningen eraan, die aan de achterzijde grenzen aan het landschap. Vanaf de straat zijn er doorzichten naar het landschap mogelijk, doordat de bebouwing niet aaneengesloten is. De woningen variëren sterk in architectuur, ligging van de rooilijn, hoogte etc.. Op deze wijze ontstaat een los en informeel beeld. De structuur van losse bebouwing kan worden afgewisseld door korte reeksen van rijenwoningen. Op een aantal knooppunten in de Linten (rondom bruggen en kruispunten) clustert zich de bebouwing tot buurtschappen.

4 referentiemilieus

Landschappelijk Vechtmilieu







Vechtdorpen en -steden







Singelbuurten







Linten







4.2 BEBOUWING

DNA Bloemendalerpolder

Bebouwing voor de gehele Bloemendalerpolder
Het DNA van de bebouwing bestaat zowel uit aspecten die voor de Bloemendalerpolder als geheel gelden, als aspecten die typisch zijn voor de individuele woonmilieus. Hieronder worden vier aspecten genoemd waaruit het DNA voor de gehele Bloemendalerpolder is opgebouwd. Onderstaande aspecten van de bebouwing zullen de drie milieus gemeenschappelijke hebben:

1. Toepassing baksteen voor de gevel. Te kiezen uit het Vechts kleurenpalet (in combinatie met houtwerk in gevel bij Lanenrijk)
2. Kleurstelling van de kozijnen en deuren uit het Vechts kleurpalet
3. Een divers dakenlandschap door overwegend zadeldaken en afwisseling te realiseren door verschillende kaprichtingen en dakkapellen
4. Detaillering inzetten om een rijk beeld te creëren: zoals rollagen, dorpels, gemetselde schoorstenen

Verscheidenheid
Dat betekent dat er op veel andere gebieden onderscheid gemaakt kan worden tussen de woonsferen. De verscheidenheid tussen de 3 milieus kan onder andere worden gezocht op de volgende aspecten:
– De stedenbouwkundige eenheid: wat is de eenheid van stedenbouwkundige ontwerp: het bouwblok, de straat of het buurtschap
– De architectonische eenheid: wat wordt als grootste individuele architectonische eenheid ontworpen: het pand, alle bebouwing binnen een aaneengesloten gevel of het gebouw
– De bebouwingstypologie: grachtenpand, rijtjeswoning, villa, twee-onder-één-kap etc.
– De beukbreedte van de panden
– De manier van detaillering

Een DNA voor de hele `Bloemendalerpolder'





1 *Het gebruik van baksteen uit het Vechts kleurpalet (fig.1)*

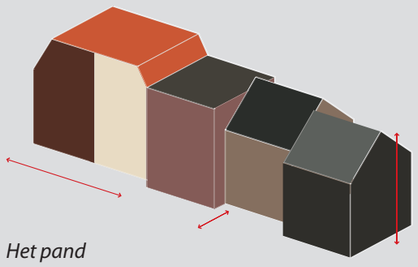
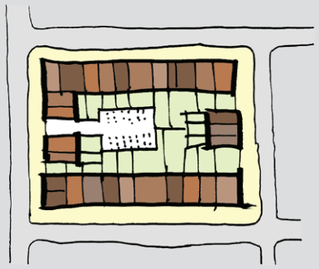
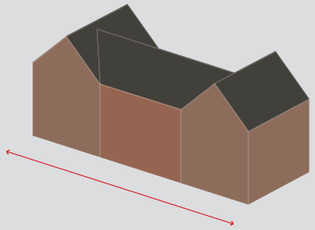
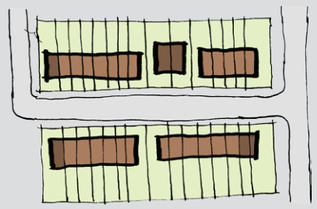
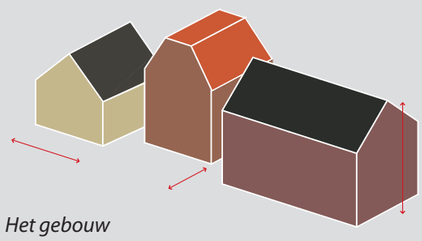
2 *Kleurstelling van de kozijnen en deuren uit het Vechts kleurpalet. Toepassen kleur onder voorwaarde verkrijging fabrieksgarantie (fig.2)*





3 *Het toepassen van kappen (hoofdzakelijk zadeldaken) en afwisseling door verschillende kaprichtingen en dakkapellen (fig.3)*

4 *Aandacht voor detaillering d.m.v. bijvoorbeeld rollagen, relief in de gevel, dorpels, gemetselde schoorsteen, voordeur-huisnummer-deurbel, etc. (fig.4)*

	ARCHITECTONISCHE EENHEID:	STEDENBOUWKUNDIGE EENHEID:
Vechtrijk: Individualiteit in uitstraling	 *Het pand*	 *Het bouwblok*
Lanenrijk: De straatwand als één ontwerp	 *Het ensemble*	 *De straat*
Waterrijk: Vrijheid en informaliteit	 *Het gebouw*	 *Het buurtschap of lint*

4.2 BEBOUWING

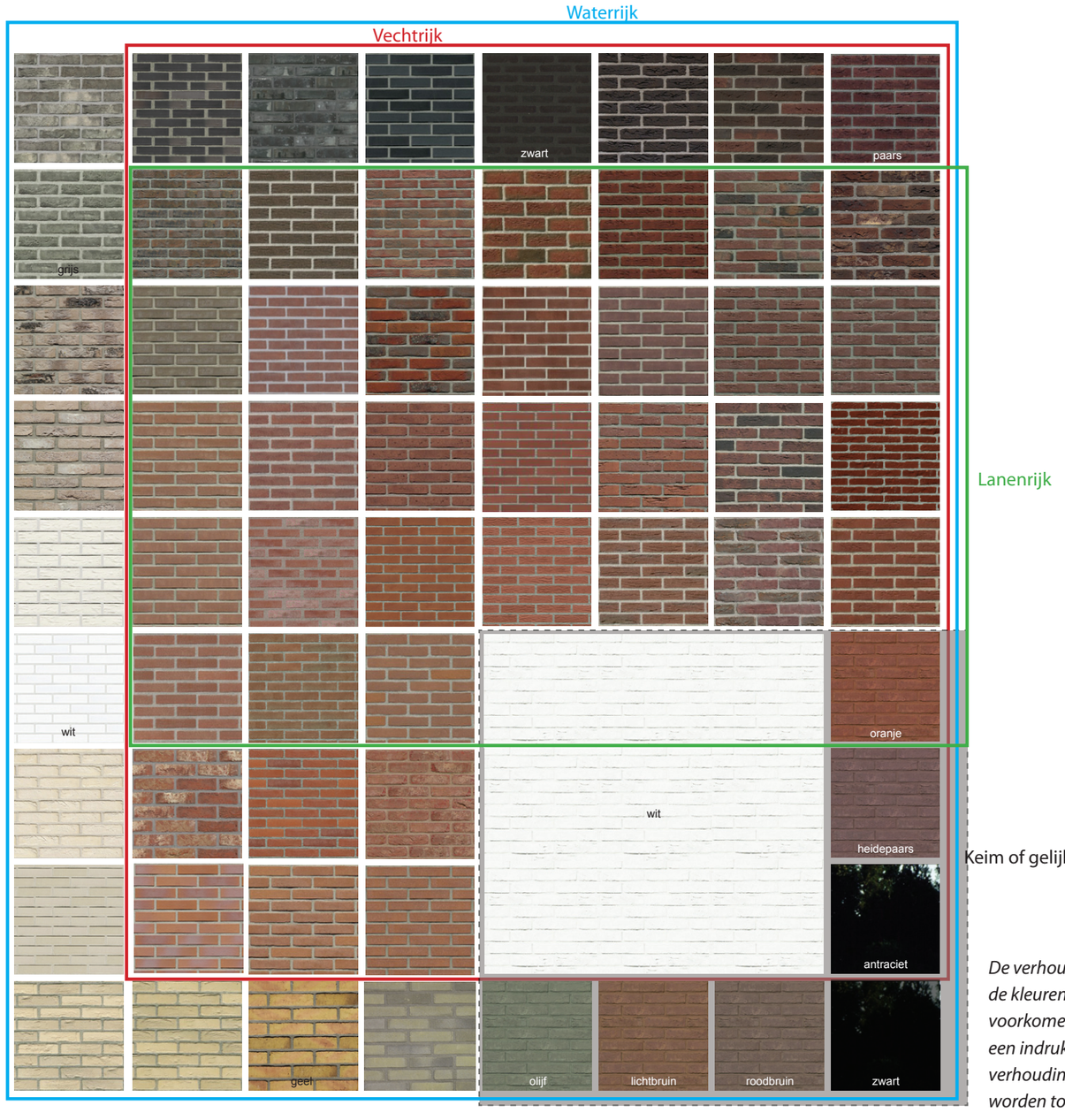
Vechts palet baksteen

Hoofdzakelijk baksteen
In de Bloemendalerpolder wordt hoofdzakelijk baksteen toegepast. Dit past in het Vechtse karakter. Er kan afgewisseld worden met keimwerk. De keuze van de steenkleur dient gemaakt te worden uit het Vechtse kleurpalet. In Lanenrijk wordt baksteen gecombineerd met houtwerk in het gevelbeeld. Bij Waterrijk is dit optioneel.

Kleurenpalet
Een analyse van het kleurgebruik in de bebouwing van de oude stadskernen van Weesp en Muiden en andere Vechtdorpen levert een beeld op van een gemeenschappelijk kleurenpalet. Dit wordt gedomineerd door rode baksteen met nuanceverschillen zoals oud rood, oud roze, zalm, rood-bruin, paars bruin. Wit keimwerk wordt zeer frequent toegepast als contrast. Bij uitzondering, doch regelmatig, wordt een zwarte, grijze, gele of witte baksteen toegepast of wordt keimwerk in de kleuren antraciet, oranje, heidepaars, roodbruin, en olijfgroen toegepast. Daarmee is naastliggend palet van de Bloemendalerpolder samengesteld.

Voor de drie woonsferen is binnen het palet een spectrum aangegeven. Het spectrum is voor Waterrijk het grootst omdat daar de meeste vrijheid gepermitteerd kan worden. Voor Lanenrijk is dit juist het kleinst, om meer sturing te geven en ook omdat er veel hout in de gevel wordt verwerkt. Voor Vechtrijk zijn vooral de witte en gele stenen uitgesloten om aan te sluiten bij het historisch beeld.

Vechts palet (gevelsteen)



De verhouding waarin de kleuren in het palet voorkomen geeft een een indruk van de verhouding waarin ze worden toegepast.

Referenties Vechts kleurpalet



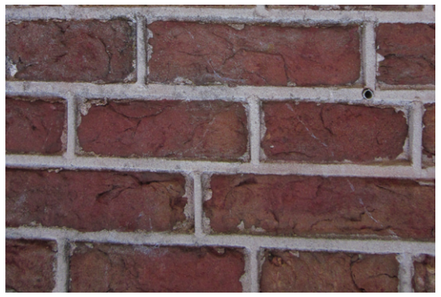


















4.2 BEBOUWING

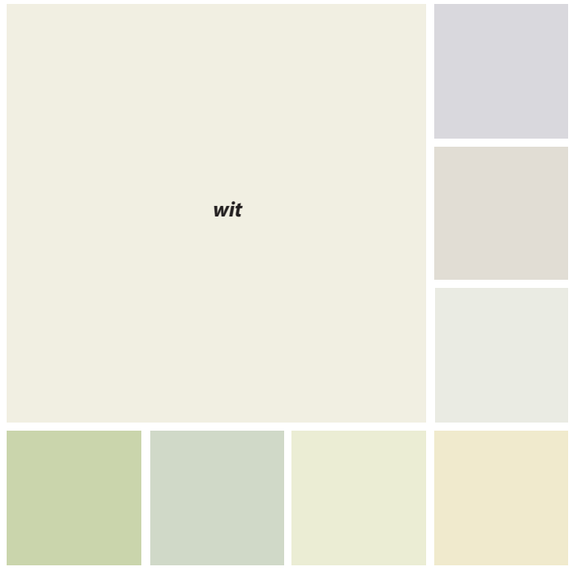
Vechts palet kozijnen en deuren

Voor kozijnen en deuren wordt een palet gebruikt van gedekte kleuren. De hoofdkleuren in de Vechtse dorpen zijn heel dominant: wit voor de vaste delen (kozijnen, dakgoten etc.) en donkerblauw richting grijs antraciet) voor de draaiende delen (ramen en deuren). Wat in mindere mate voorkomt is donkerrood en groen, voor de draaiende delen. De vaste delen zijn over het algemeen wit of wit met een lichte tint. Dit palet wordt gehanteerd voor de Bloemendalerpolder. Het geldt voor zowel hout als andere materialen. De kleurkeuze is overigens mede afhankelijk op het krijgen van fabrieksgarantie op bepaald kleurgebruik.

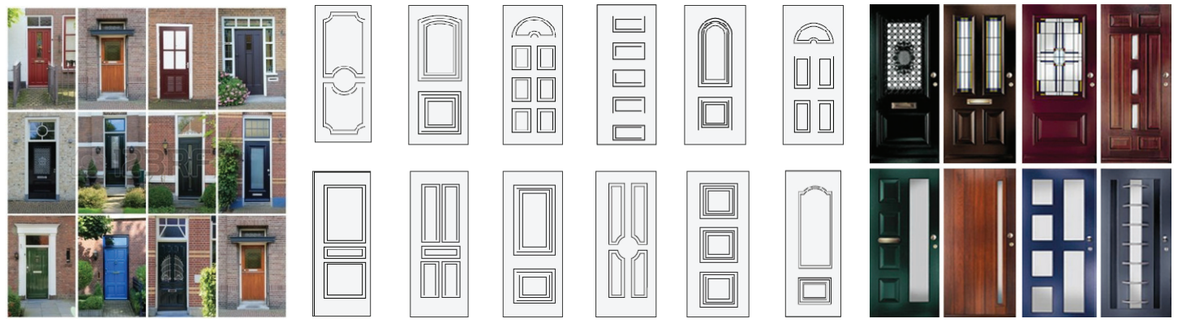
Draaiende delen



Vaste delen



De verhouding waarin de kleuren in het palet voorkomen geeft een een indruk van de verhouding waarin ze worden toegepast.



1. **2.** **3.**

Voordeuren: (1.) inspiratie voor (2.) mooie deuren in (3.) mooie kleuren
Omlijsting deuren - aandacht voorhang- en sluitwerk - individueel - reliëf - ornament

Referenties Vechts palet

- *Kleinschalig*
- *Reliëf en ornament*
- *Individualiteit*
- *Omlijsting deuren*
- *Aandacht voor hang en sluitwerk*



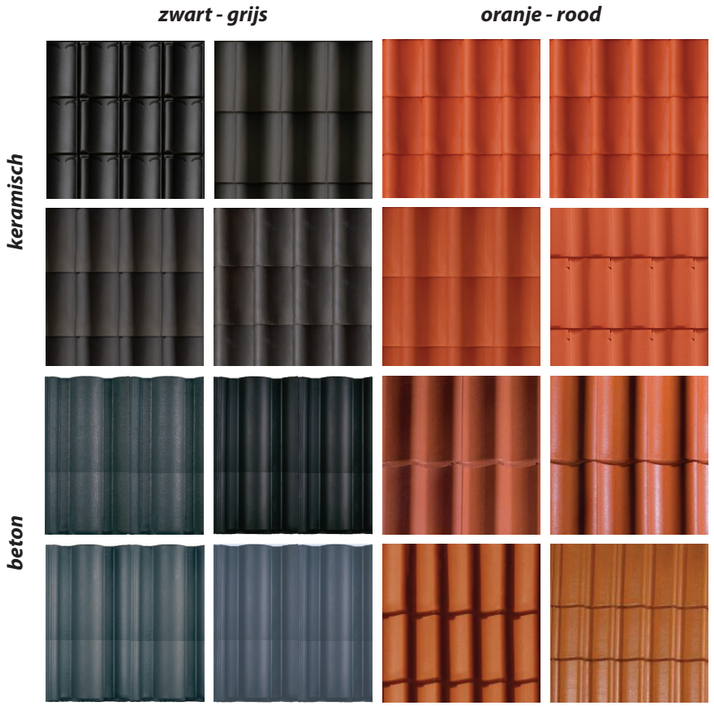
4.2 BEBOUWING

Daken

Kappen
Een divers en speels dakenlandschap hoort bij het Vechtse DNA van de Bloemendalerpolder. Dat betekent ten eerste dat er verschillende kaprichtingen gehanteerd gaan worden. Het dakenlandschap zal hoofdzakelijk uit zadeldaken bestaan omdat deze het meest voorkomen in Vechtse milieus. Andere kappen met minstens twee hellingen, zoals mansardes of schilddaken zijn een welkome afwisseling. Platte daken kunnen bij uitzondering worden toegepast wanneer dat past in het gewenst beeld. Daarnaast wordt variatie bereikt door wisselende toepassing van dakkapellen.

Dakpannen
De toegepaste dakpannen in de dorpen langs de Vecht zijn over het algemeen gebakken. Betonnen pannen met een oppervlaktebehandeling die zorgen voor een traditionele uitstraling vormen een goed alternatief voor de gebakken pan. De kleuren zwart/grijs en rood worden net zo vaak toegepast in de Bloemendalerpolder.

Dakpannen



Vechtse daken
- *Kleinschalig*
- *Afwisselende richtingen kap*
- *Verschil goothoogtes*











4.2 BEBOUWING

Detaillering

Aanvullend aan drie bovengenoemde DNA ingrediënten zal het Vechtse karakter van de Bloemendalerpolder versterkt worden door gebruik te maken van een rijke detaillering. Per woonsfeer en per architectonische opgave kan bepaald worden aan welke elementen extra aandacht en budget wordt besteed om een onderscheidende identiteit te realiseren in aansluiting op het Vechtse karakter. Er kan gedacht worden aan:
rollagen, reliëf in de gevel, dorpels, gemetselde schoorsteen, voordeur-huisnummer-deurbel, daklijsten, penanten, vensterbanken, bijzondere ramen, gevellampen, lateien etc.











Beelden: AM concepts

Referenties Vechtse detaillering
- *Ornamentiek*
- *Detail*
- *Kunst en versiering*
- *Ambacht*
- *Reliëf*
- *Individueel*











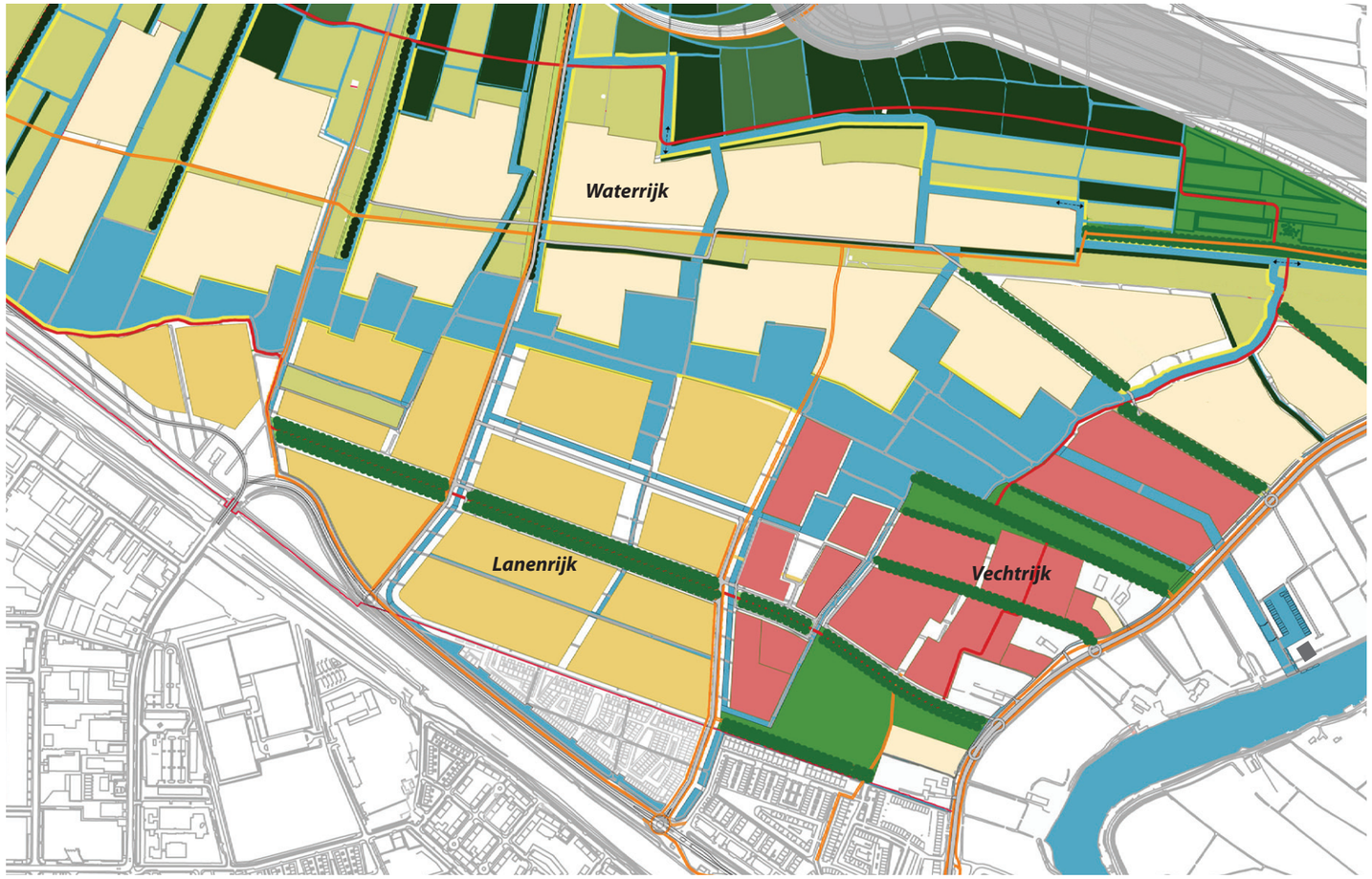


4.3 OPENBARE RUIMTE

DNA en woonsferen

Het DNA van de Bloemendalerpolder
De openbare ruimte van de drie woonmilieus van de Bloemendalerpolder (Vechtrijk, Lanenrijk en Waterrijk) zullen voldoende eenheid moeten hebben om tezamen de identiteit van de Bloemendalerpolder te vormen en tegelijk voldoende onderscheidend moeten zijn om kleinschaligheid en menselijke maat te realiseren.
Een aantal principes van de openbare ruimte wordt over de gehele Bloemendalerpolder toegepast. Ze moeten bijdragen aan het Vechtse karakter van de openbare ruimte. Dat kenschetst zich in algemene zin als: landschappelijk, ongedwongen, informeel en afwisselend. Deze principes zijn dan ook:
1. Groen waar het kan, verhard waar het moet
2. Zorgvuldige overgangen tussen privé en openbaar terrein
3. Natuurlijke, informele en afwisselende parkeeroplossingen

Woonsferen
Het karakter van de drie woonmilieus wordt mede bepaald door het type openbare ruimte en de manier van inrichten. Deze staan daarom ook in dienst van het creëren van die sfeer. Het is dus noodzakelijk een aantal bouwstenen van de openbare ruimte juist te laten verschillen per woonsfeer. Per woonmilieu komt een aantal type openbare ruimtes één of meerdere keren voor die kenmerkend zijn voor dat woonmilieu (bijv. de gracht voor Vechtrijk, het lint voor Waterrijk). De verscheidenheid in de openbare ruimte tussen de drie milieus wordt gezocht op de volgende 3 aspecten:
1. De manier waarop de relatie met het landschap wordt gelegd
2. Toe te passen types openbare ruimte
3. Principe profielen



Woonsferen/ woonmilieus

4.3 OPENBARE RUIMTE

DNA voor de hele Bloemendalerpolder

Bloemendalerpolder integraal
1. Groen waar het kan, verhard waar het moet
2. Zorgvuldige overgangen tussen privé en openbaar terrein
3. Natuurlijke, informele en afwisselende parkeeroplossingen

Per Woonsfeer
1. Manier waarop de relatie met het landschap wordt gelegd
2. Toe te passen types openbare ruimte
3. Principe profielen

Per Inrichtingsniveau
1. Palet van bestratingsmaterialen
2. Straatmeubilair
3. Familie van verlichtingsarmaturen

Inrichtingsniveaus

Overal in de Bloemendalerpolder dient het inrichtingsniveau te voldoen aan het, bij de SUOK vastgestelde, PvE Rood. Dit is het zogenaamde Basisniveau. In een drietal gebieden wordt echter een onderscheidende kwaliteit gerealiseerd met een hogere ambitie: het Niveau Plus. Per locatie kunnen deze extra kwaliteiten nog verder worden ingevuld op detailniveau.
Het Niveau Plus verschilt op de volgende drie punten van het Basisniveau:
1. Het palet van bestratingsmaterialen
2. Het straatmeubilair
3. Familie van verlichtingsarmaturen

De gebieden waar het Niveau Plus van toepassing is, zijn:
- Hoofdstraten Vechtrijk en Sluisgrachtbuurt: de grachten, pleinen, kades en belangrijkste straten. Hier wordt een warme dorpse sfeer nagestreefd en zal dus meer gebakken materiaal worden toegepast.
- De gehele Stationsingel: hier wordt aansluiting gezocht op Leeuwenveld 3 en 4. De inrichting van de Stationsingel ter plaatse van Leeuwenveld wordt doorgetrokken naar het noorden.
- De brede laan door Lanenrijk: in samenhang met het groenontwerp wordt gestreefd naar een bijzondere inrichting van het verharde deel langs de woningen. Dit is nog nader in te vullen en komt bij de uitwerking van de deelplannen aan bod.

Basisniveau

Niveau Plus hoofdstraten Vechtrijk

Niveau Plus Stationsingel

Niveau Plus Bredelaan

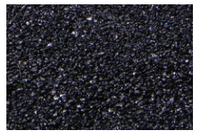
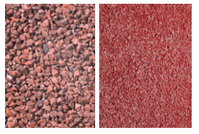
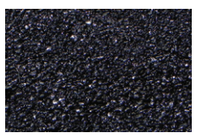
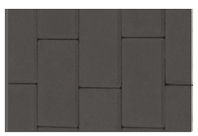
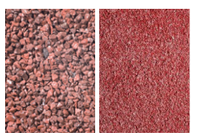


Bestrating

Basisniveau
Onderstaande materialenpalet geeft een algemeen sfeerbeeld weer. Voor bijzondere plekken binnen de woongebieden, zoals buurtpleintjes, kunnen bij de uitwerking andere keuzes gemaakt worden op detailniveau. Elke keuze dient echter te voldoen aan het PvE-Rood en aan het algemene beeld dat in de betreffende woonsfeer wordt nagestreefd. Op de 50 km/uur wegen of hoger wordt in ieder geval asfalt toegepast, conform het technische programma van eisen. Op andere wegen wordt elementenverharding toegepast. Een natuurlijke uitstraling wordt waar mogelijk nagestreefd. Een alternatief voor gebakken materiaal zijn kleurvaste betonstenen met een natuurlijke uitstraling (bijvoorbeeld doordat een toeslag hebben). Voor de rijbaan wordt een keiformaat voorgesteld in verband met de stabiliteit. Trottoirs moeten standaard verhoogd uitgevoerd worden vanwege de verkeersveiligheid en de waterafvoer. In hoofdstraten kan met een geleide band worden gwerkt. Verharding is in principe met 30 of 15 x 30 betontegels, eventueel met een kleurvaste instrooilaag. Het verband van het trottoir is vrij te bepalen per uitwerking, in voerleg met de gemeente. In delen waar het netwerk van trottoirs geen aansluiting heeft met het centrum kan het profiel trottoirloos worden uitgevoerd. In landelijke gebieden kunnen in groene zones paden worden aangelegd van hoogwaardig gebonden halfverharding (dureconix) mits er een alternatieve route is over verharde trottoirs. Fietspad wordt uitgevoerd in rood gekleurd asfalt.

Niveau Plus: Hoofdstraten Vechtrijk
In alle belangrijke openbare ruimten van Vechtrijk en de Sluisgrachtbuurt wordt gebakken materiaal toegepast. De rijbaan dient uitgevoerd te worden in dikformaat of keiformaat. Er dient zoveel mogelijk bestraat te worden zonder gebruik te maken van vaak wisselende materiaaltoepassing om fragmentering van de ruimte te voorkomen. Dit bevordert ook het beeld van kleinschaligheid en de informele sfeer. Waar mogelijk worden trottoirs en wegen met het minimale hoogteverschil aangelegd en in hetzelfde materiaal, zo niet met geleide banden. Bij winkelpromenades waar geen auto's komen zou zelfs trottoirloos gebouwd kunnen worden. Waar opsluitbanden worden toegepast, dienen ze een natuurlijke uitstraling te hebben. Bijzondere verharding zoals blindegeleidestroken en goten worden zoveel mogelijk uitgevoerd dat het niet de overige inrichting schaadt qua beeldkwaliteit.

Niveau Plus: Stationsingel en Bredelaan
Voor Stationsingel en Bredelaan is de inrichting deels nog nader te bepalen. De Bredelaan dient afgestemd te worden op het groenontwerp. De inrichting van de Stationsingel dient zoveel mogelijk aangesloten te worden op de afwerking van Leeuwenveld. De rijbaan is in ieder geval van zwart asfalt. Daar waar het snelheidsregime 30 km/u is (nabij de plas) wordt de rijbaan uitgevoerd in zwarte elementenverharding. Het fietspad is rood gekleurd asfalt. Het verhoogde voetpad bestaat uit 30x30 betontegels met een basalt instrooilaag in een diagonaal blokpatroon.

	50 km/u weg	30 km/u weg	parkeervakken	fietspad	trottoir
Basisniveau (PvE rood)	 *asfalt met deklaag SMA - NL11A porfier Quenast indeklaag*	 *betonstraatsteen, 80 mm dik gewassen deklaag, 21,1 x 10,5 cm. of 10,5 x 10,5 cm. , bisschopsmutsen*	 *betonstraatsteen, 80 mm dik zwart gewassen deklaag, 21,1 x 10,5 cm. of 10,5 x 10,5 cm.*	 *rood asfalt met deklaag SMA - NL8A*	 *betontegels 30 x 30 of 15 x 4,5 cm. donkergrijs, groot facet*
Hoofdruimten Vechtrijk	*n.v.t.*	 *diverse gebakken materiaal DF*	 *materiaal conform trottoir (zie paragraaf parkeren)*		 *diverse gebakken materiaal DF*
Stationsingel	 *asfalt met deklaag SMA - NL11A porfier Quenast indeklaag*	 *betonstraatsteen KF, zwart of omber*	 *betonstraatsteen KF, donkergrijs*	 *rood asfalt met deklaag SMA - NL8A*	 *Betontegel 30x30, donkergrijs, diagonaal blokverband met basaltlaag*

4.3 OPENBARE RUIMTE

Straatmeubilair

Straatmeubilair
De keuze voor straatmeubilair en afvalbakken e.d. is gekoppeld aan de indeling van inrichtingsniveaus. Voor het straatmeubilair wordt per niveau een samenhangend assortiment gekozen. Aangaande het basisniveau geldt wederom het voorgeschreven materiaal uit het PvE Rood. Het moet een robuuste dimensionering hebben en een natuurlijk uitstraling, zodat het in alle drie de woonsferen past. Voor het Niveau Plus moet de keuze nog bepaald worden. Het streven is aansluiting te zoeken met het meubilair dat toegepast is in Leeuwenveld II.

Afvalvoorzieningen en nutsvoorzieningen
Er moet bij de ontwerpen van de deeluitwerkingen rekening gehouden worden met de afvalvoorziening, zodat dit op een verantwoorde manier in de openbare ruimte past. Hetzelfde geldt voor nutsvoorzieningen zoals transformatorkasten. Deze mogen niet als restopgave in een reeds afgerond plan worden opgenomen.

Niveau Plus

Leeuwenveld II
Bank: Samson Proa, FSC
Afvalbak: Samson Center Noir 100 sablé





Basisniveau

PvE rood
Bank: Velopa Siesta Ral 5010
Afvalbak: Capitole Bammens Ral 5017






Verlichting

Verlichting
Ook hier is er sprake van een basisniveau en een Niveau Plus. Lichtmasten en armaturen van het basisniveau zijn in ieder geval voor de gehele Bloemendalerpolder samenhangend, het liefst van één familie. Daarbij kan de keuze voor de armaturen, de paal, de bevestigingswijze en de belichting etc. nog per situatie verschillen.

Het PvE rood van de gemeente Weesp schrijft voor dat erftoegangswegen, fiets-en voetpaden voorzien dienen te worden van een lichtmast met armatuur Industria kegel comfort, RAL 9005. Ook dit moet gelezen worden als het minimale kwaliteit die vereist wordt.

Voor het Niveau Plus geldt hetzelfde uitgangspunt als voor straatmeubilair. De keuze moet nog bepaald worden maar het streven is aansluiting te zoeken met het meubilair dat toegepast is in Leeuwenveld II. Dit assortiment (LP Icon, Louis Poulsen) heeft de voorkeur omdat daarmee de continuïteit wordt geborgd.

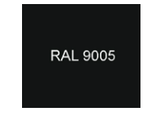
Leeuwenveld II

LP Icon, Louis Poulsen




Basisniveau

PvE Rood
Armatuur Industria kegel comfort, RAL 9005






Parkeren

Informele en afwisselende parkeeroplossingen
De Bloemendalerpolder wordt een wijk met een landschappelijke basis.
Het omliggende landschap dringt diep door in de woonbuurten, de inrichting van de openbare ruimte staat in dienst van dit landschappelijke karakter.

De verschillende vormen van parkeren in de Bloemendalerpolder moeten bijdragen aan het informele en landschappelijke karakter van de wijk. Ten eerste wordt dit bereikt door verschillende parkeeroplossingen tegelijk toe te passen waardoor een afwisselend karakter ontstaat. Parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein, collectieve binnenterreinen en in de openbare ruimte. Hierbij zou parkeren in de voortuin van rijenwoningen uitgesloten moeten worden. De parkeeroplossingen kunnen een menging zijn van langs- en haaks parkeren, aan één of twee zijden van de straat, parkeerpockets tussen de bebouwing of in de openbare ruimte, etc.

Door het toepassen van groen tussen en rond parkeerplaatsen ontstaat een informele, landschappelijke en ongedwongen sfeer. Parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk afgewisseld met bomen of struiken, omzoomd met hagen of omplant met bodembedekkers. Daarnaast kan er voor het beperken van verharding worden gekozen voor het toepassen van halfverharding. Alles bij elkaar kan een informele en ongedwongen sfeer ontstaan.

Parkeren Vechtrijk
In Vechtrijk moet de dorpse sfeer niet gedomineerd worden door parkeervakken. Parkeervakken nemen daarom de steen over van het trottoir of rijweg, afhankelijk van de situatie. De scheiding tussen trottoir, parkeervak en rijweg dient tegelijk duidelijk en geraffineerd te zijn. (zie ook paragraaf Vechtrijk - openbare ruimte)



Bomen afgewisseld met parkeren



Bomen afgewisseld met parkeren



Parkeerplaats omzoomd met groene haag



Parkeerplaats omzoomd met groene haag







Vergelijkbare parkeeroplossingen met verhoogd parkeervak

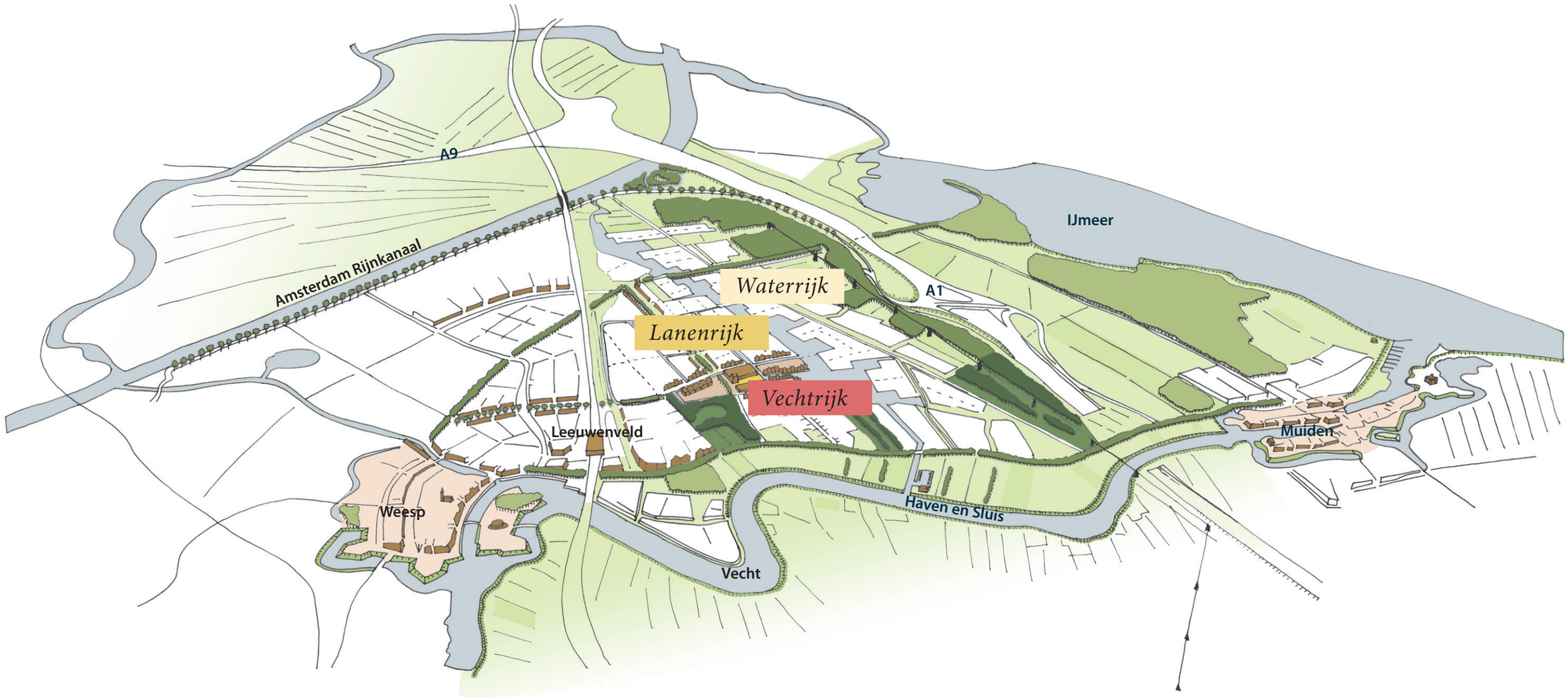


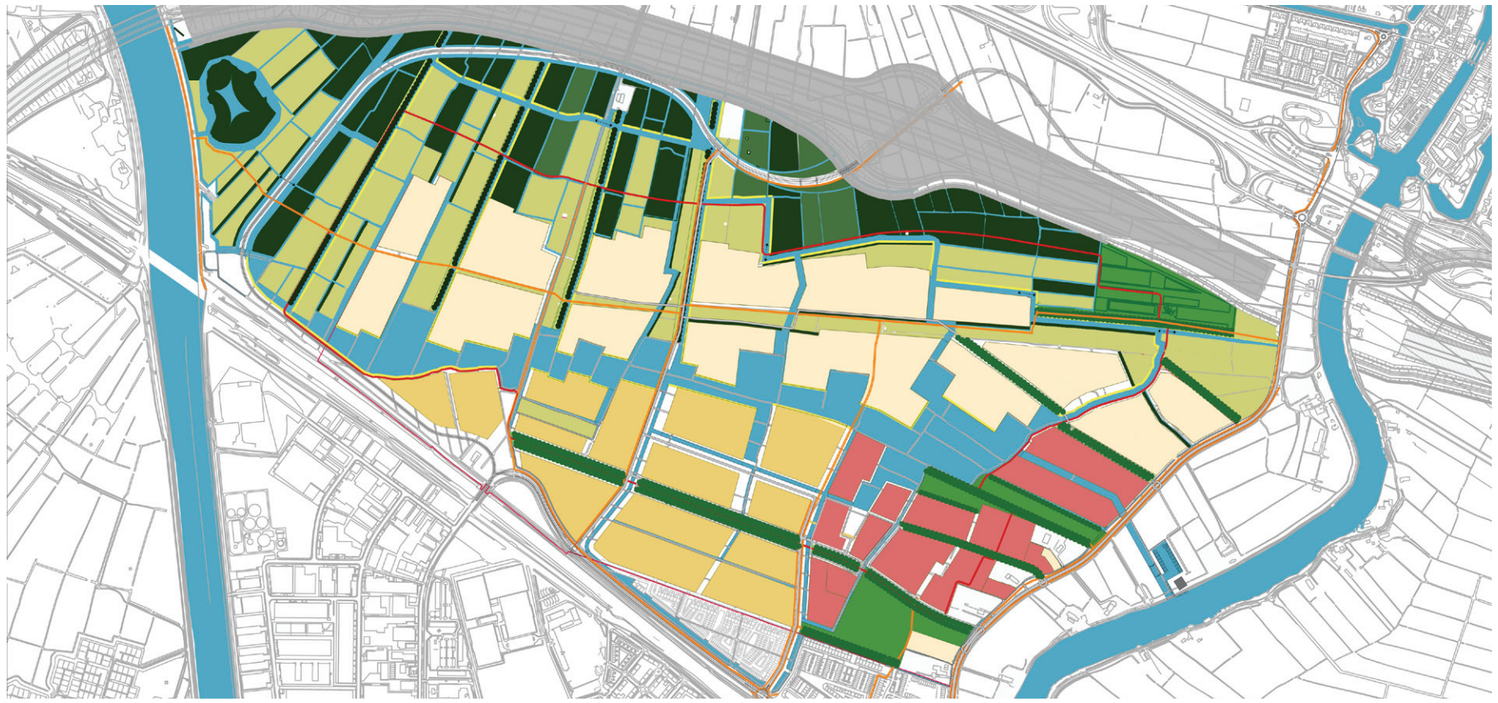
Parkeren in bouwblok

Hoofdstuk 5

DNA PER WOONSFEER

Woonsferen/ woonmilieus







Vechtrijk



Lanenrijk



Waterrijk

5.1 VECHTRIJK

Bebouwing

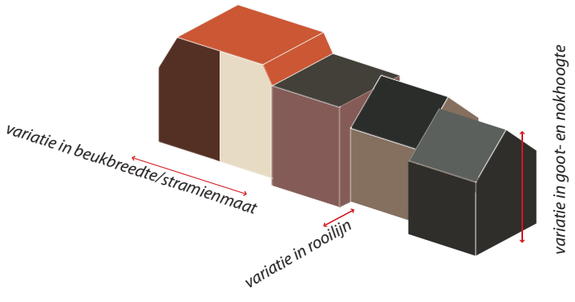
Bij een kleinstedelijk milieu zoals Vechtrijk dient een sterke beeldregie gevoerd te worden. Om tot een compact, doch aantrekkelijk woonmilieu te komen is het bijvoorbeeld van belang dat op de juiste plekken in het plan bijzondere hoeken voorkomen. De bebouwingswanden en de openbare ruimte vormen een integraal geheel en bepalen samen het karakter van de ruimtes van Vechtrijk.

Het pandsgewijze karakter van de bebouwing, zoals dat te vinden is in Vechtsteden, is de belangrijkste referentie voor de bebouwing in Vechtrijk. De architectonische eenheid van Vechtrijk is dan ook het pand. De panden hebben een tradionele (Hollandse) gevelindeling. Per pand, en soms per cluster van panden, kan gevarieerd worden in gevelkleur, gevelindeling, goothoogte etc. De dominante stedenbouwkundige eenheid is het bouwblok. Deze kan alle vormen aannemen en gekoppeld worden aan verschillende typen van stedelijke ruimtes: de gracht, het plein, het hof, de laan of de singel.

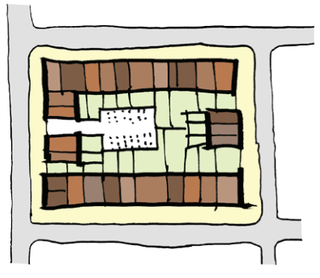
De stedenbouwkundige en architectonische ingrediënten van het DNA van Vechtrijk zijn:

1. Toepassen verschillende beukmaten, verspringende goothoogtes, verschillende verdiepingshoogtes c.q. suggesties in de gevel
2. Clusters van 1, 2 en/of 3 panden
3. Een klassieke gevelindeling: plint-midden-kap
4. Dakkapellen
5. Detaillering en variërend per pand

Individualiteit in uitstraling



architectonische eenheid:
het pand



stedenbouwkundige eenheid:
het bouwblok

DNA bebouwing Vechtrijk

(toe te passen waar mogelijk)

1. Toepassen verschillende beukmaten, verspringende goothoogtes en verschilende verdiepingshoogte (fig.1)
2. Clusters van 1, 2 of 3 woningen (fig.2)
3. Een tradionele gevelindeling (fig.3)
4. Dakkapellen op sommige panden als afwisseling (fig.4)
5. Detaillering en variërend per pand (fig.5)


1


2


3


4

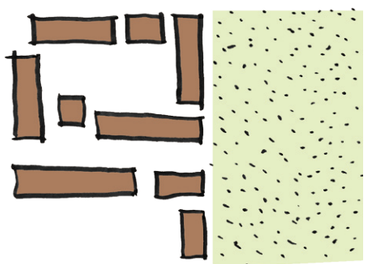

5

Openbare ruimte

Relatie met landschap
Een woonsfeer als Vechtrijk, die zijn identiteit ontleent aan de Vechtdorpen en -stadjes in de regio, vergt voor de inrichting van de openbare ruimte een hoogstaande kwaliteit. De openbare ruimte in de Vechtstad is een integraal onderdeel van het stedelijke ontwerp terwijl deze in Waterrijk meer onderdeel uitmaakt van het landschap.

Stoepenzones
Karakteristiek voor hollandse dorpen zijn de stoepenzones: de strook van ongeveer een meter waarin zich trappetjes, hekjes, stoepjes en planten bevinden. Het is nader te bepalen of dit onderdeel uitmaakt van het privé-terrein of dat het mee ontworpen wordt met de openbare ruimte. Het maken van een stoepenzone kan samengaan met het ontwerpen van inspringingen in de gevelwand. Daardoor ontstaan voetgangersluwe zones die een overgang van privé naar openbaar vormen (encroachment zones).

Parkeren
Parkeren wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de trottoirs of pleinen, zodat het voetgangersareaal zo groot mogelijk is en op tijden van weinig parkeerdruk niet de leegstaande parkeerplekken het straatbeeld domineren.



Wonen naast het landschap

DNA openbare ruimte Vechtrijk

(toe te passen waar mogelijk)

1. Groene en/of gebouwde erfscheidingen (fig.1)

2. Parkeren integreren in trottoir /plein of als onderdeel van weg (fig.2)

3. Stoepenzones (fig.3)

4. Inspringingen in de gevelwand (fig.4)











5.1 VECHTRIJK

Openbare ruimte types

Om het Vechtstedelijk karakter te bereiken is het noodzakelijk de Vechtstad op te bouwen uit een stelsel van verschillende openbare ruimte types zoals deze ook voorkomen in de dorpen en steden in de regio. Vechtrijk kent minstens de volgende bijzondere openbare ruimte types:



PLEIN:

Grootschalige open ruimte grotendeels omgeven door gevelwanden met in de plinten eventueel voorzieningen. Alle gebouwen zijn op het plein georiënteerd. Rijbaan gescheiden van voetgangersgebied door middel van trottoir. Eventuele parkeervelden bevinden zich op het trottoir.

GRACHT:

Smalle watergang (8-15 meter in Vechtrijk zuid, 16-20 meter bij Sluisgracht) met aan weerszijden rijbaan en trottoir. Deze bevinden zich eventueel op gelijke hoogte. Bebouwing is hoofdzakelijk op gracht gericht, maar incidenteel kunnen zich er zijkant situaties voordoen Groenelementen zijn ondergeschikt aan de harde inrichtingselementen.





HOF:
omgekeerd bouwblok met een autovrije openbare ruimte waarop alle woningen zijn georiënteerd. Inrichting is gemengd verhard en groen.



KADE:
een breed voetgangersgebied langs breed water. Kades zijn vormgegeven als gemetselde keermuren. Bruggen passen in ontwerp en sfeer bij de kaden.



PARKRAND:
eenzijdig bebouwde straat langs het park met overgang daartussen. Dit kan d.m.v. een mooi hek of een natuurlijke overgang. De Parkrand kan afgewisseld worden door kavels die direct aan het park liggen of doodlopende straat die op het park uitkomen.

STEEG:
smalle straat zonder trottoirs, ofwel omdat er geen hoogteverschil tussen voetgangers- en autogebied ofwel omdat het autovrij is.



5.2 LANENRIJK

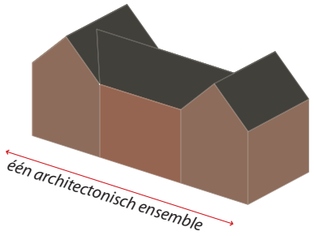
Bebouwing

In Lanenrijk moet de ambitie van een hoge dichtheid en een groen karakter waargemaakt worden. Dit kan door een klassieke opzet van de woongebieden te combineren met de landschappelijke structuur. In de groenstructuur die onderdeel is van het landschappelijk raamwerk liggen de belangrijkste openbare ruimtes. Binnen dit raamwerk liggen de lanen en straten. Nog meer dan Vechtrijk en Waterrijk hangt de identiteit van Lanenrijk af van goede sturing op het architectonische eindbeeld en een grotere onderlinge coherentie van de bebouwing.

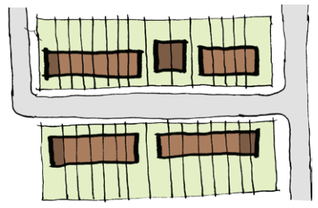
'Stijlen'
De identiteit van Lanenrijk grijpt terug naar de laat 19e eeuwse / vroeg 20e architectuur, zoals die bijvoorbeeld in de Stationsingelgebieden is te vinden (Haarlem, Utrecht). Het zijn groene gebieden die op de voormalige stadsbolwerken zijn gebouwd. In deze buurten werden grote villa's en herenhuizen neergezet met een eclectische architectuur. Stijlen die tezamen de beoogde sfeer beschrijven, zijn: de overgangsstijl, het 19e eeuws eclecticisme, Chalet- en/of cottagestijl en Vakwerkarchitectuur. In dezelfde tijd van de Stationsingels werden her en der tuindorpen voor arbeiders en ook kazernes gebouwd. Deze bevatten vaak dezelfde eclectische architectonische elementen. Dat betekent dat ze ook gebruikt kunnen worden als referentie voor het architectuurbeeld, maar dan voor kleinere en goedkopere woningen en voor collectieve bouwwerken.

De stedenbouwkundige en architectonische ingrediënten van Lanenrijk zijn:
1. Per aaneengesloten gevelwand is er sprake van een samenhangend architectonisch ensemble
2. De ritmiek van de gevel staat in dienst van het ensemble
3. Accenten op stedenbouwkundige relevante plekken
4. Ruime voortuinen ten bate van een groene uitstraling
5. Bijzondere dakafronding als accent in het ensemble, zoals een kopgevel of een gemetselde dakkapel
6. Één of twee schoorstenen per ensemble
7. Hout in het gevelbeeld (in combinatie met baksteen): ofwel als vakwerk ofwel als opbouw boven een stenen basement
8. Regelmatig erkers toepassen

De straatwand als één ontwerp



architectonische eenheid:
het ensemble



stedenbouwkundige eenheid:
de straat

DNA bebouwing Lanenrijk

(toe te passen waar mogelijk)

1. Gevelwand is samenhangend architectonisch ensemble (fig.1)
2. De ritmiek van de gevel staat in dienst van het ensemble (fig.2)
3. Accenten op stedenbouwkundige relevante plekken (fig.3)
4. Ruime voortuinen ten bate van een groene uitstraling (fig.4)
5. Bijzondere dakafronding als accent in het ensemble (fig.5)
6. Afwisselend een schoorsteen per ensemble (fig.6)
7. Kenmerkend hout-accent in het gevelbeeld (fig.7)
8. Erkers (fig.8)















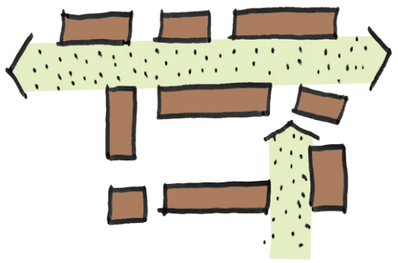


Openbare ruimte

De openbare ruimte van Lanenrijk is in vergelijking met Vechtrijk, minder stenig en meer groen. Het scala aan openbare ruimtetypes is overzichtelijk.
Het inrichtingsprincipe voor Lanenrijk is: verhard waar het moet, groen waar het kan. Er wordt ingezet op het realiseren van zoveel mogelijk groen oppervlak en het planten van bomen.

Door heel Lanenrijk gelden dezelfde ontwerpprincipes voor rijbanen, trottoirs en parkeervakken. De openbare ruimte dient een natuurlijke uitstraling te hebben. Groen oppervlak is daarbij een belangrijker middel dan het toepassen van klassieke materialen. Parkeren in de berm geeft schade aan de grasmat. Het parkeren dient duurzaam en zorgvuldig ingepast te worden in het groen. Dit dient in overleg met de gemeenten nader uitgewerkt te worden.

Het maken van diepe voortuinen en groene erfscheidingen is essentieel om een bijdrage te leveren aan de groene uitstraling. Het toepassen van bermen i.p.v. trottoirs (met verharde paden of duurzame halfverharding), waar dat kan, draagt daar ook aan bij. Het beperkt en duurzaam toepassen van halfverharding is toegestaan naast de verharde looproute van de woningen naar het centrum van de Bloemendalerpolder die altijd aanwezig moet zijn.



Het landschap door het wonen

DNA openbare ruimte Lanenrijk

(toe te passen waar mogelijk)

1. Diepe voortuin (4 m. +) (fig.1)
2. Groene erfscheidingen (fig.2)
3. Paden of bermen i.p.v. stoepen (fig.3)
4. Bomen(-rijen) in straatprofiel (fig.4)









5.2 LANENRIJK

Openbare ruimte types

Lanenrijk kent de volgende ruimte types:



WOONSTRAAT:
Straat die alleen dient ter ontsluiting van de aangelegen woningen. Er worden zoveel mogelijk voortuinen toegepast om het groene karakter te ondersteunen. Parkeren bevindt zich in de straat maar wordt afgewisseld met groenvakken.



SINGEL:
Watergang met groen talud en aan weerszijden rijbaan. Waar mogelijk bomen in het talud.



LAAN:
Verbrede straat met eventueel buurtontsluitingsfunctie. Doorlopende groene midden- en/of zijberm



PLANTSOEN:
Brede groene ruimte met verblijfsmogelijkheden

5.3 WATERRIJK

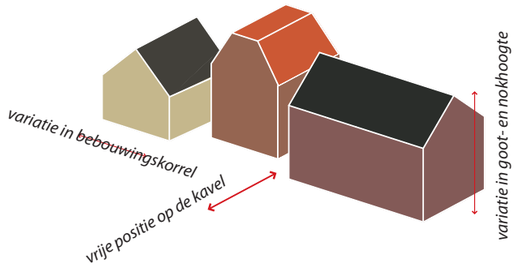
Bebouwing

Waterrijk bestaat uit een reeks landelijke woongebieden in het landschap. Dit zijn hoofdzakelijk linten en buurtschappen. De karakteristieken daarvan zijn een straat of cluster van vrijstaande bebouwing, die aan de achterzijde grenzen aan het landschap en incidenteel aan de voorzijde. Vanaf de straat zijn er doorzichten naar het landschap mogelijk doordat de bebouwing niet aaneengesloten is.

Ook qua architectuur wordt ingezet op de ‘landelijke’ thematiek. Daarmee onderscheidt het zich van de andere 2 gebieden. De locatie geeft dat ook in. De woningen variëren sterk in architectuur, ligging van de rooilijn, hoogte etc. Op deze wijze ontstaat een landelijk en informeel beeld. De linten of buurtschappen voegen zich naar de specifieke context. Om tot een losse en informele opzet te komen, wordt ten aanzien van de architectuur een grotere vrijheid toegestaan. Het is van belang dat er optimale variatie is in de bebouwing binnen de gestelde gemeenschappelijk kenmerken.
De bebouwing dient een landelijk karakter te krijgen. Dit beeld kan bereikt worden door toepassing van voortuinen en verspringende rooilijnen.

De stedenbouwkundige en architectonische ingrediënten van Waterrijk zijn:
1. Losse stedenbouwkundige structuur
2. Variatie in oriëntatie van de gebouwen
3. Afwisselende bebouwing (bijv. kapvorm, nokhoogte en beukbreedte) maar toch een zekere vorm van repetitie: Bijv: is de kaprichting anders, dan is de kapvorm hetzelfde, zijn de kleuren hetzelfde, dan is de toepassing anders.
4. Het gebouw als architectonische eenheid, d.w.z. variatie per woning, 2^1-kap of rijtje en afwisseling van grote korrels (rijtjes, appartementen-landhuis) en kleine (vrijstaand of twee-onder-een-kap woningen)
5. Relatie met water / landschap realiseren. De woningen hebben daardoor een tweezijdig oriëntatie: op de weg/brink en op het water/achterland.
6. Kap met minstens twee hellingen (dus geen lessenaarskap) Indien de woning in één laag met een kap wordt gerealiseerd, dan dient de kap hoger te zijn dan de gevel ter bevordering van de landelijke uitstraling. Platte daken bij uitzondering toepassen.
7. Regelmatig hout toepassen in het gevelbeeld. Anders dan Lanenrijk refereert het niet aan de 19eeuwse overgangsarchitectuur, maar aan een landelijke typologie
8. Aandacht voor detaillering en gevelindeling. Details toepassen (bijvoorbeeld in het deurbeslag)

Vrijheid en informaliteit



architectonische eenheid:
het gebouw

stedenbouwkundige eenheid:
het buurtschap of lint

DNA bebouwing Waterrijk

(toe te passen waar mogelijk)

1. Losse stedenbouwkundige structuur (fig.1)

2. Variatie in oriëntatie van de gebouwen (fig.2)

3. Afwisselende bebouwing maar toch een zekere repetitie (fig.3)

4. Variatie per gebouw, afwisseling van korrels (fig.4)

5. Relatie met water / landschap realiseren (fig.5)

6. Kap met minstens twee hellingen (fig.6)

7. Gebruik van hout, referend aan een landelijke typologie (fig.7)















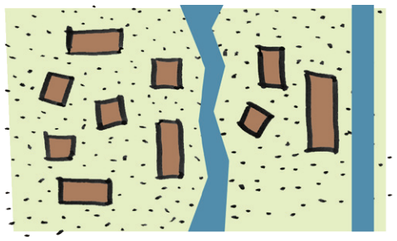
5.3 WATERRIJK

Openbare ruimte types

De inrichting van de openbare ruimte van Waterrijk is relatief eenvoudig.
De woongebieden van Waterrijk zijn in feite kleinschalige woongebieden die in het landschap zijn geplaatst. Het landschap loopt als het ware rondom de bebouwing door. Daartoe moeten de kavels af en toe onderbroken worden door een open stuk groen.

Er wordt niet meer dan de noodzakelijke infrastructuur aangelegd. Trottoirloze profielen kunnen toegepast worden op plekken waar het trottoirnetwerk niet verbonden is met het centrum van de Bloemendalerpolder. Op deze manier blijft zoveel mogelijk ruimte voor landschap over. De openbare ruimte die wordt aangelegd zal een landelijke uitstraling moeten hebben. De rijbaan kan bijvoorbeeld met elementenverharding uitgevoerd worden om het landelijk karakter te onderstrepen. De materialisering is daarom robuuster dan bij Vechtrijk of Lanenrijk.Het beperkt en duurzaam toepassen van halfverharding is toegestaan naast de verharde looproute van de woningen naar het centrum van de Bloemendalerpolder die altijd aanwezig moet zijn.

Waterrijk onderscheidt zich van Lanenrijk onder andere om dat er in de straten geen continu profiel wordt gehanteerd. Per cluster woningen kan een andere parkeeroplossing gehanteerd worden en daarmee het profiel veranderen. Dit komt het ongedwongen karakter van Waterrijk ten goede. Parkeren in de berm geeft schade aan de grasmat. Het parkeren dient duurzaam en zorgvuldig ingepast te worden in het groen. Dit dient in overleg met de gemeenten nader uitgewerkt te worden.



Wonen in het landschap

DNA openbare ruimte Waterrijk

(toe te passen waar mogelijk)

1. Profielen kunnen binnen de straat veranderen, bijv. door parkeren (fig.1.)

2. Zo min mogelijk verharding, dus bijv, bermen i.p.v. trottoirs(fig.2)

3. Materialisering ondersteunt landelijke karakter(fig.3)

4. Onderbreken kavels met doorkijken naar het landschap (fig. 4 en 5)











Ruimte types

Waterrijk kent de volgende openbare ruimte types:



HET BUURTSCHAP/DE MEENT:
Een centrale open plek met een informele inrichting waar diverse bebouwing om heen geclusterd is met een verschillende oriëntatie. Materialisering is hoofdzakelijk groen.



HET LINT:
Een langgerekte weg met korte inritten naar aangelegen kavels. Deze worden gescheiden van de weg middels een smalle berm met eventueel een sloot.



WATERGANG:
Informeel en wisselend vormgegeven water tussen de bebouwing door waar soms voorkanten en soms achterkanten op zijn georiënteerd.



OEVERPLAATS:
Kleinschalige stukken groen aan openbare oever waar geen woning op zijn georiënteerd. Deze kan uitgerust zijn met een vis- of aanlegsteiger.

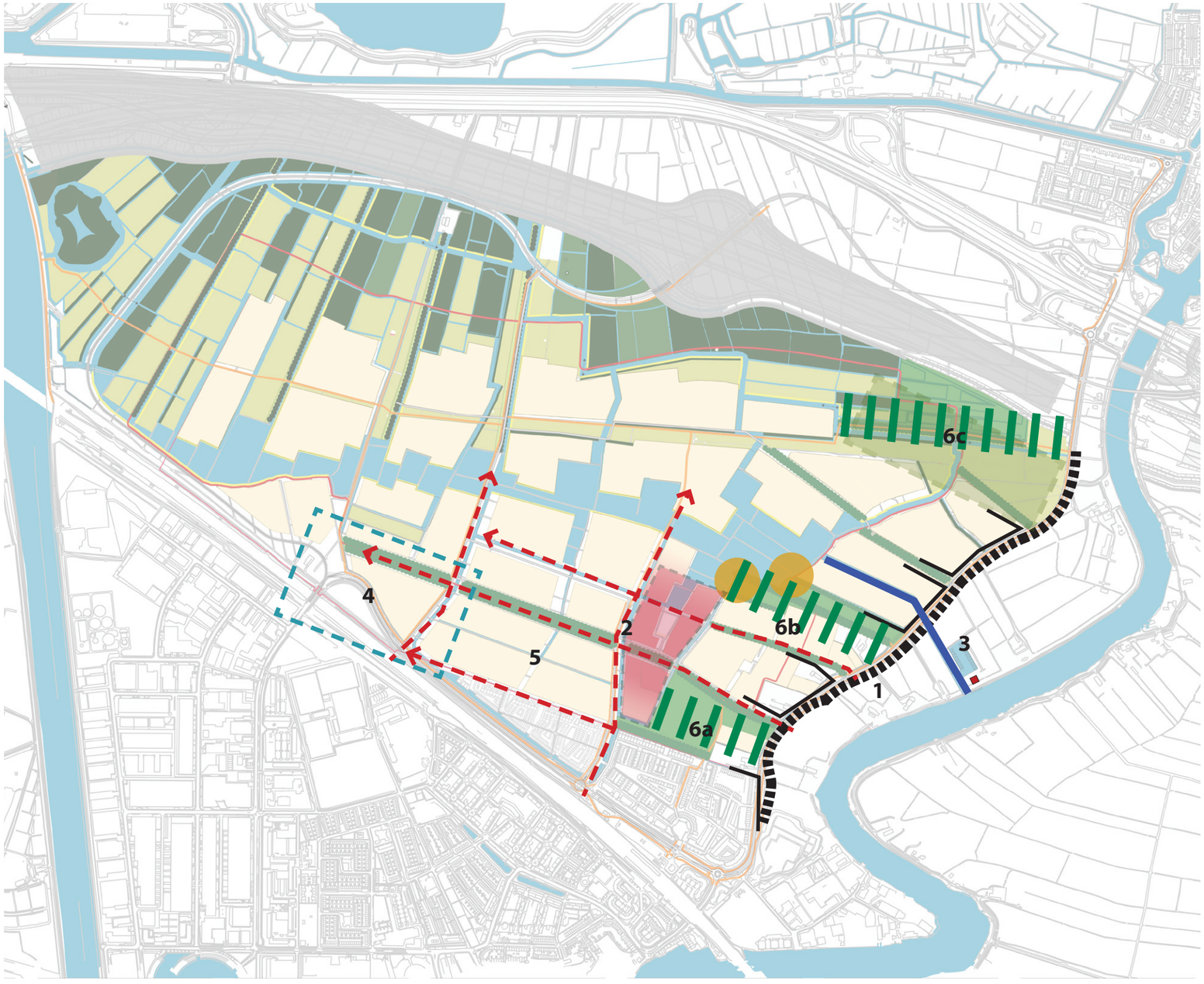
Hoofdstuk 6

KENMERKENDE PLEKKEN EN THEMA'S

6.1 KENMERKENDE PLEKKEN

Bij de kenmerkende plekken komen verschillende deelaspecten samen: hoofdgroenstructuur, hoofdplanstructuur, bijzondere bebouwing en/of bijzonder programma. Deze plekken dragen bij aan de identiteit en herkenbaarheid van de Bloemendalerpolder. Voor deze plekken geldt tevens dat hier een hogere ambitie geldt ten aanzien van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de aanliggende bebouwing.

Voor alle kenmerkende plekken geldt tevens dat dit integrale ontwerpopgaven zijn. Deze komen, net als de afzonderlijke woongebieden (fases), in een nadere deeluitwerking aan bod.



1 Korte Muiderweg

2 Centrum

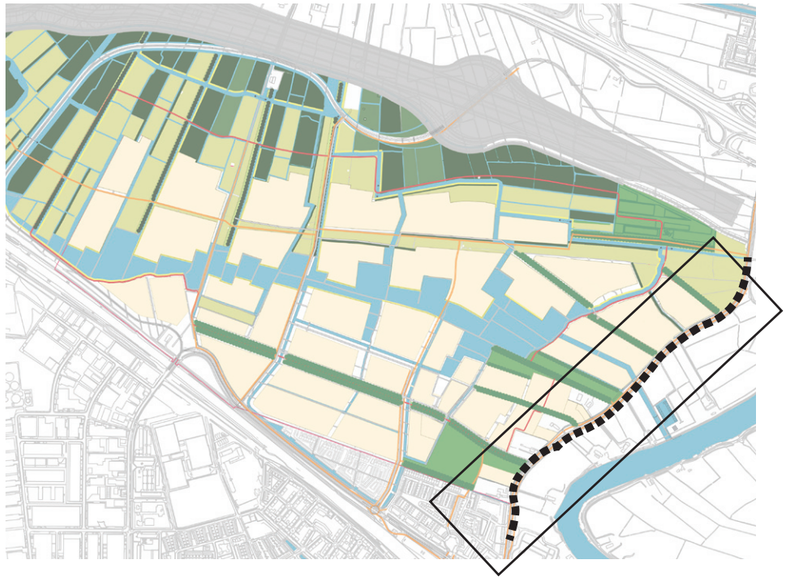
3 Sluisbuurt en - gracht

4 Entreegebied

5 Singels en lanen

6a Weesperpark
b Gouwpark
c Landschapspark

1. Korte Muiderweg/Weesperweg







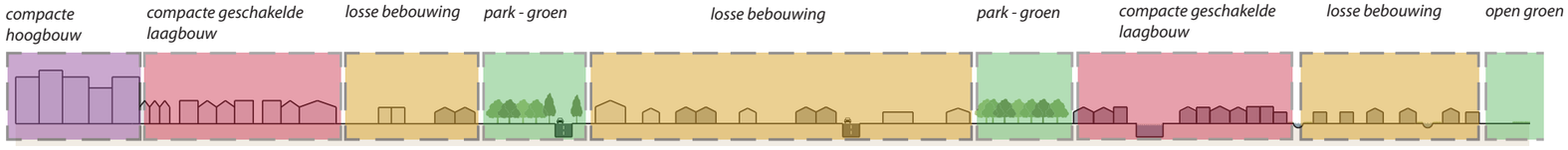
Het ruimtelijk kenmerk van de Korte Muiderweg is de afwisseling in ‘open en gesloten’,
in parken en doorzichten enerzijds en bebouwing anderzijds. Het is van belang dat bij een verdere uitwerking die afwisseling in groen en bebouwing gehandhaafd blijft.
Ten aanzien van de bebouwing is nu aan de Korte Muiderweg een afwisseling te zien van compacte/aaneengesloten bebouwing nabij Weesp (Leeuwenveld II) en losse bebouwing, onderbroken door open stukken (groen) richting Muiden.
De huidige bebouwing heeft verschillende richtingen t.o.v. de Korte Muiderweg (rooilijn,
kaprichting, etc.). Bij de losstaande bebouwing voorbij Leeuwenveld II is het aantal bouwlagen niet hoger dan 1 laag met een kap (hooguit 1,5 laag met een kap).

Ook nieuwe bebouwing zou een afwisselende bebouwingskorrel en een afwisselende bouwhoogte (1-1,5 laag+kap vs. 2-3 lagen+kap) moeten hebben. Door ook de rooilijn t.o.v. de Korte Muiderweg te variëren, voegt de nieuwe bebouwing zich naar het huidige beeld.

Aanzicht Bloemendalerpolder vanaf de Korte Muiderweg



Afwisseling: open-gesloten, losse bebouwing - compacte buurt, etc.

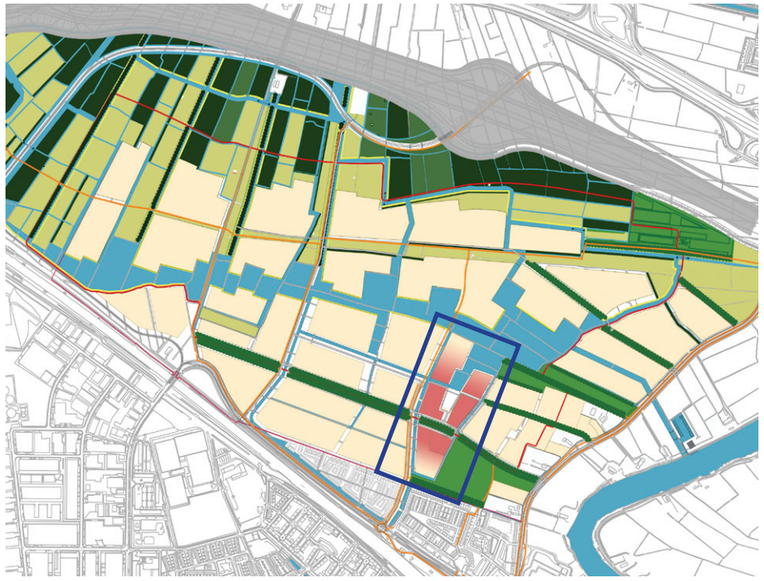


6.1 KENMERKENDE PLEKKEN

2. Het Centrum

Het centrum inclusief het centrumplein, de ‘centrumkade’ en de school, is een integrale ontwerpopgave. Hier dient programma (woningen, appartementen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen) en openbare ruimte in samenhang ontworpen te worden. Het karakter van het centrum is ‘dorps’. De winkels, voorzieningen en de school hebben een kleinschalig karakter en het geheel is niet zeer stedelijk.
De bebouwingshoogte is 3 tot 6 bouwlagen.

Het centrale plein aan het water heeft een informeel en intiem karakter en mag niet gedomineerd worden door geparkeerde auto’s. De openbare ruimte in het centrum wordt aangelegd met een hogere ambitie dan in de rest van de Bloemendalerpolder (Niveau Plus).





Informele en groene inrichting



Afwisselende bebouwing



Informele en groene inrichting (waterkant)



Kleinschalig en dorps buurtcentrum



Afwisselende openbare ruimte

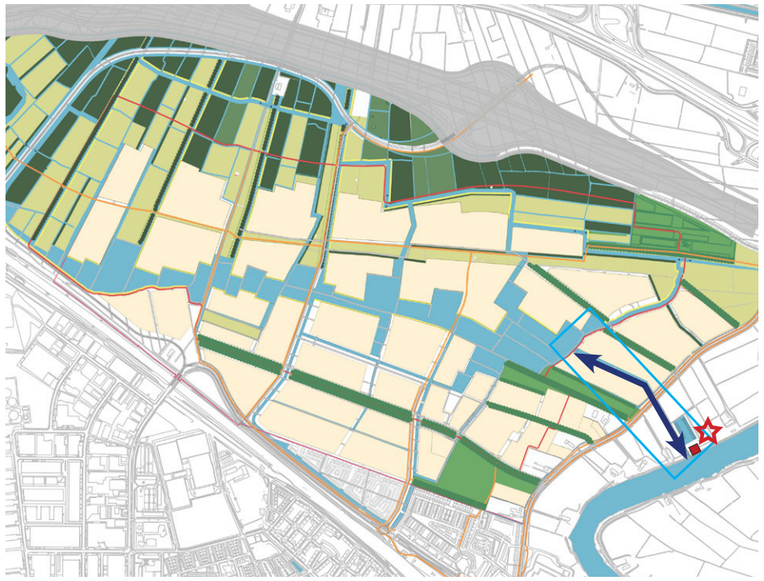


Appartementen boven voorzieningen

3. Sluisbuurt en Sluisgracht

De sluisgracht verbindt de Vecht met de Bloemendaler Gouw. De Bloemendalerpolder als ‘woonwijk aan de Vecht’ is hier het meest zichtbaar. In de Vechtzone kan een sluis komen, een kleine passantenhaven met een beperkt aantal vaste ligplaatsen en een kleine ‘uitspanning’ (horeca/informatiecentrum) komen. De ontsluiting van de haven en het bijbehorende parkeren dient zorgvuldig ingepast te worden in de Vechtzone.

De Sluisbuurt aan de Sluisgracht in de Bloemendalerpolder heeft de potentie een bijzonder woonmilieu te worden, met kleinschalige bouwblokken aan een gracht met kades. De Sluisbuurt ligt tevens aan het Gouwpark, en dus dient ook de parkrand meegenomen te worden in de integrale ontwerpopgave. Ook voor de Sluigracht geldt dat de openbare ruimte wordt aangelegd met een hogere ambitie dan in de rest van de Bloemendalerpolder (Niveau Plus).



Sluisgracht





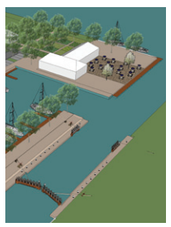
Horeca uitspanning









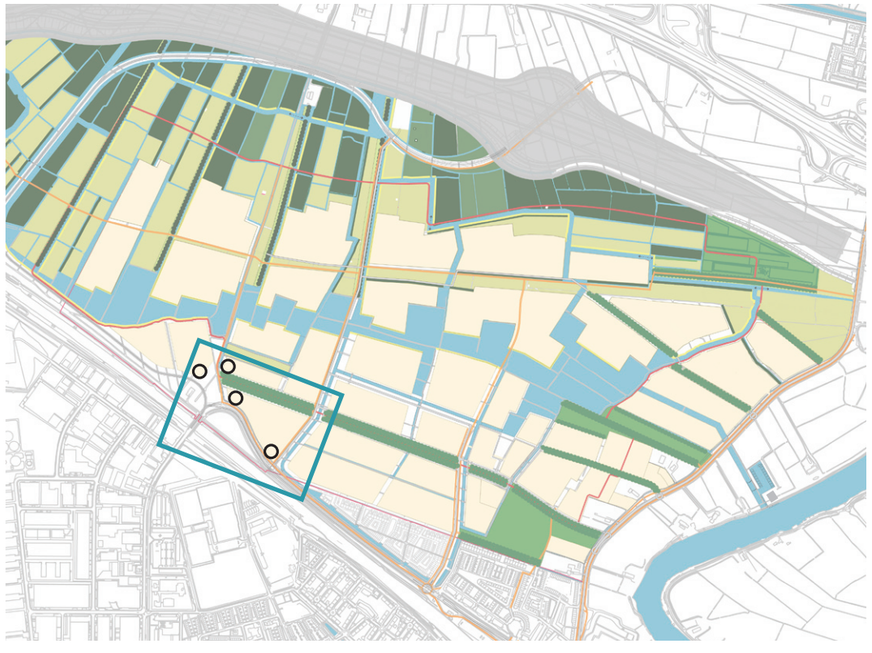




6.1 KENMERKENDE PLEKKEN

4. Entreegebied

Het entreegebied is één van de eerste plekken waar een bezoeker van buitenaf de Bloemendalerpolder ervaart. Tevens komen hier de Leeuwenveldse laan, Leeuwenveld 3/4 en de Bloemendalerpolder bij elkaar in een bijzonder gevormde openbare ruimte. Dit kan benadrukt worden door een stedenbouwkundig accent. Bijzondere bebouwing of een bijzondere/landschappelijke inrichting van deze locatie kunnen de kenmerkendheid van deze plek onderstrepen.



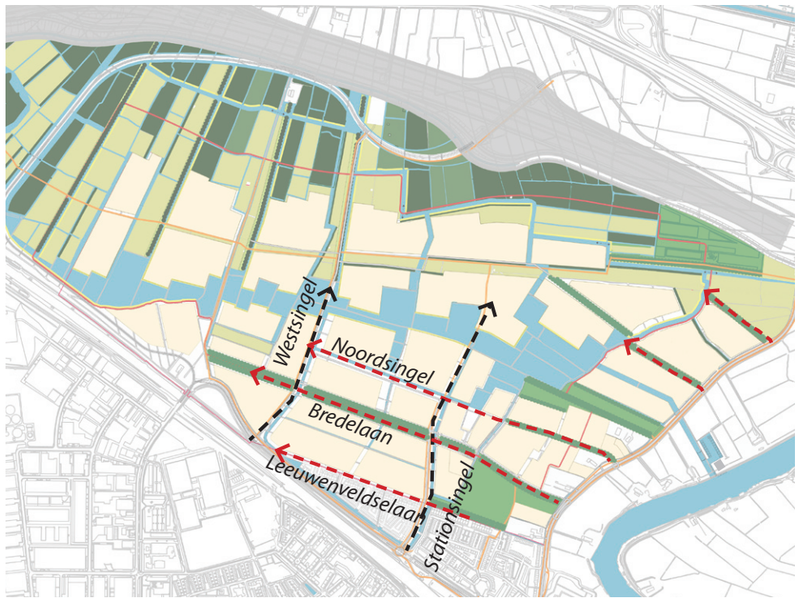




5. Singels en Lanen

Het gebied ten zuiden en oosten van de Bloemendaler Gouw wordt gekenmerkt door singels en lanen: In noord-zuidrichting: de Stationsingel en de Westsingel. Deze lopen in het noorden uit in Waterrijk. In oost west richting liggen (vbnb) de Noordsingel, de Bredelaan en de Leeuwenveldselaan. Ter hoogte van Vechtrijk veranderen deze lanen van profiel en van richting. Daarnaast lopen er nog twee lanen vanaf de Weesperweg richting Waterrijk.
Deze hoofdstructuren geven Lanenrijk een groen, open en overzichtelijk karakter. Ze zijn voldoende breed om niet alleen de verkeersfuncties op te nemen maar ook om voldoende groen te zijn. Er kan water in komen (singel) of alleen groen (laan), maar bovenal zijn ze onderdeel van de hoofdstructuur. De aanliggende bebouwing is grotendeels georiënteerd op deze singels en lanen. De profielmaten van deze structuurlijnen bepalen de afstand tot bestaande bebouwing (of nog te realiseren in Leeuwenveld 3/4).

Voor de Bredelaan en voor de Stationsingel geldt dat de openbare ruimte wordt aangelegd met een hogere ambitie dan in de rest van de Bloemendalerpolder (Niveau plus). De Stationsingel is de meest ‘stedelijke’ van de singels, en hieraan komt dus bebouwing met overwegend 3 tot 4 bouwlagen.









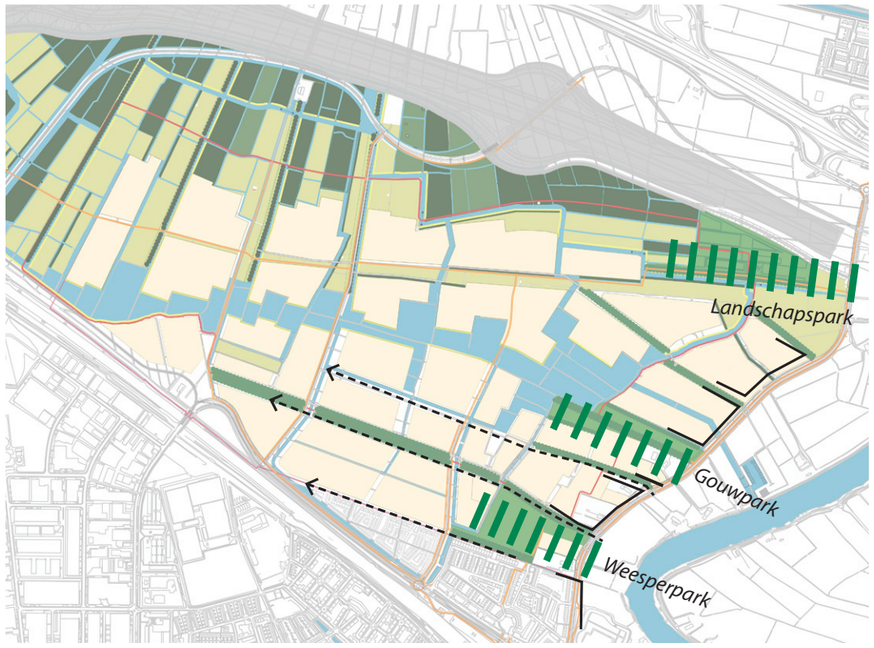


6.1 KENMERKENDE PLEKKEN

6. De Parken

De parken zorgen voor grote, groene, functionele ruimtes in het woongebied: Je kunt er recreëren, spelen, picknicken, etc. Het zijn echte ‘stadsparken’. Ze liggen tegen of midden in de woongebieden, 2 of 3 randen van zo’n park worden begeleid door bebouwing. Het Landschapspark wordt niet begeleid door bebouwing. Omdat de parken intensief gebruikt moeten kunnen worden en omdat ze onderdeel van het woongebied zijn, zijn deze parken landschappelijk gezien anders in te richten dan het omliggende landschap. Voor de parken geldt dat de uitwerking een integrale ontwerpopgave is: hier dienen het het ontwerp voor het park en de omliggende bebouwing in samenhang beschouwd te worden. Het ontwerp moet ook een passende invulling geven voor het programma (spelen, sporten, verblijven, etc.).

De twee parken aan de Korte Muiderweg (Weesperpark, Gouwpark) komen voort uit de ‘typologie’ van de Korte Muiderweg: hier is een afwisseling van open en gesloten, van groen en bebouwing (zie 1. Korte Muiderweg). De parken zorgen voor deze afwisseling, en bieden tegelijk een diep zicht de Bloemendalerpolder in. Ze zijn onderdeel van de lange zichtlijnen door het woongebied heen, die voor ruimtelijkheid en landschappelijkheid zorgen in een verder informeel en intiem woonmilieu.

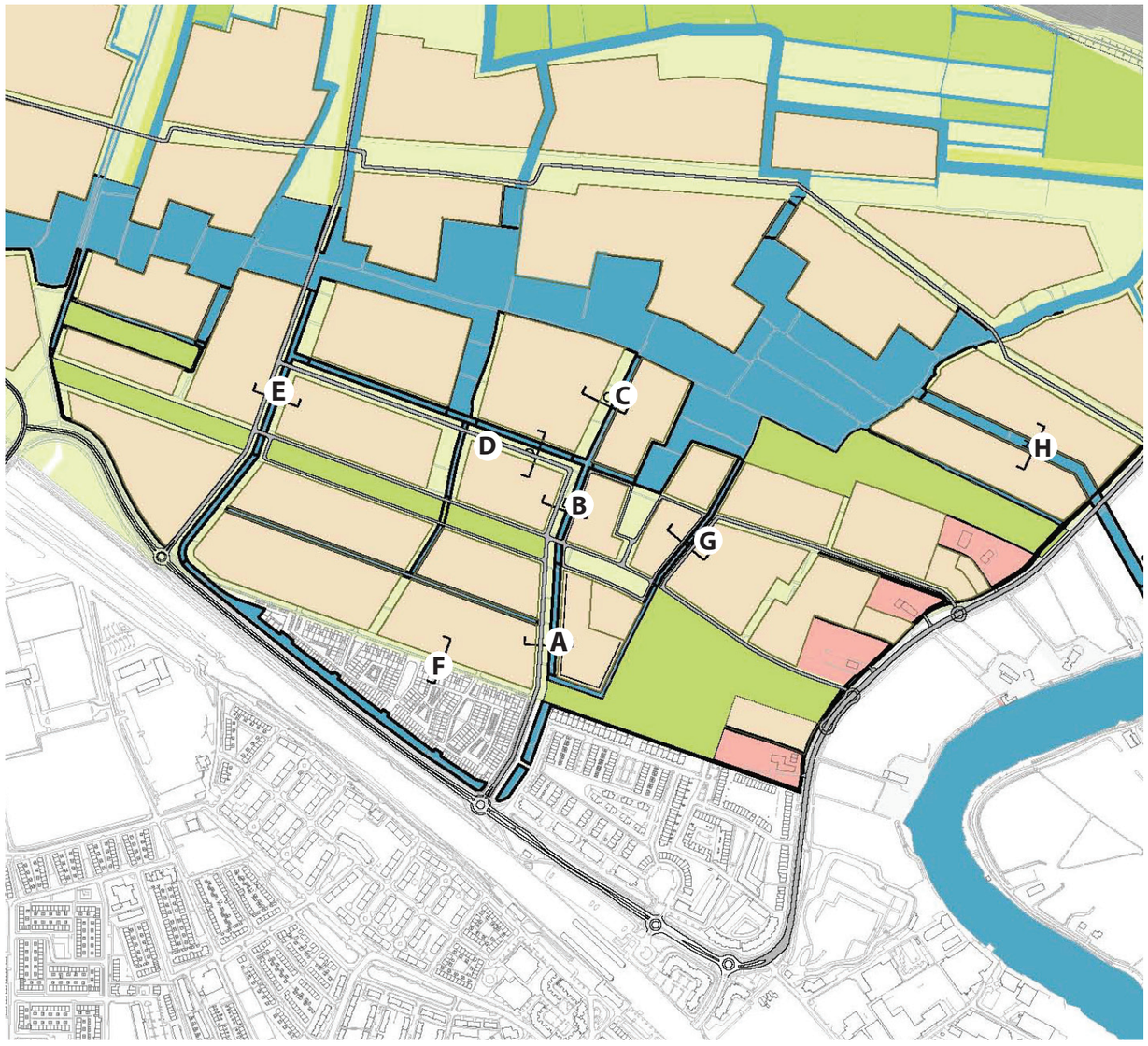


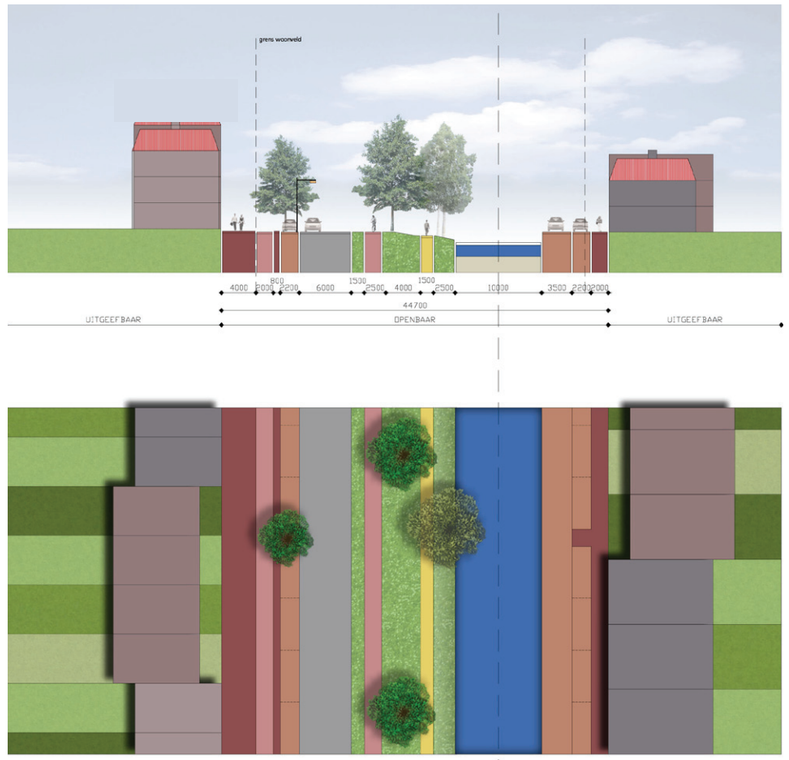




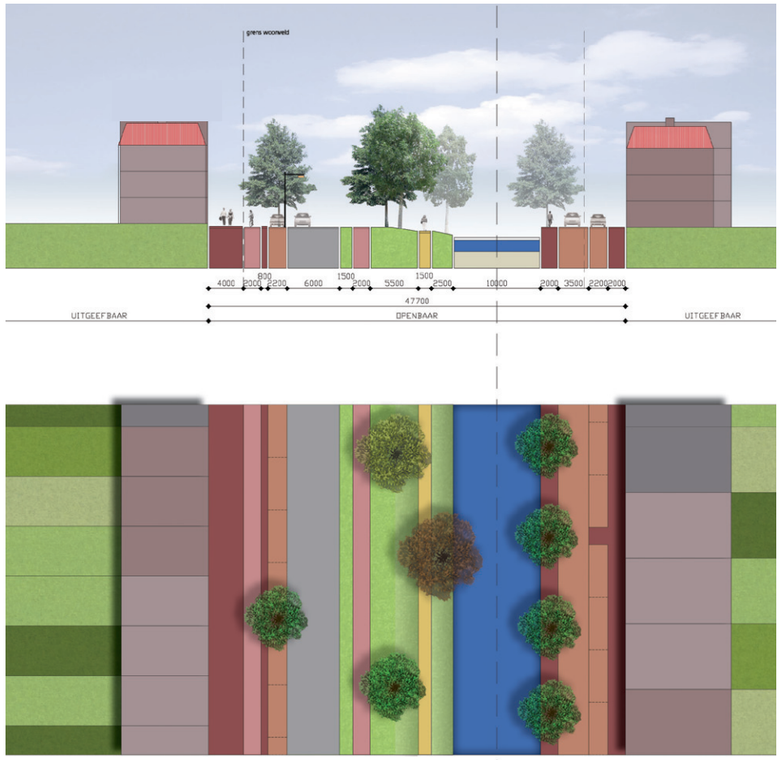
6.2 THEMA´S

Profielen

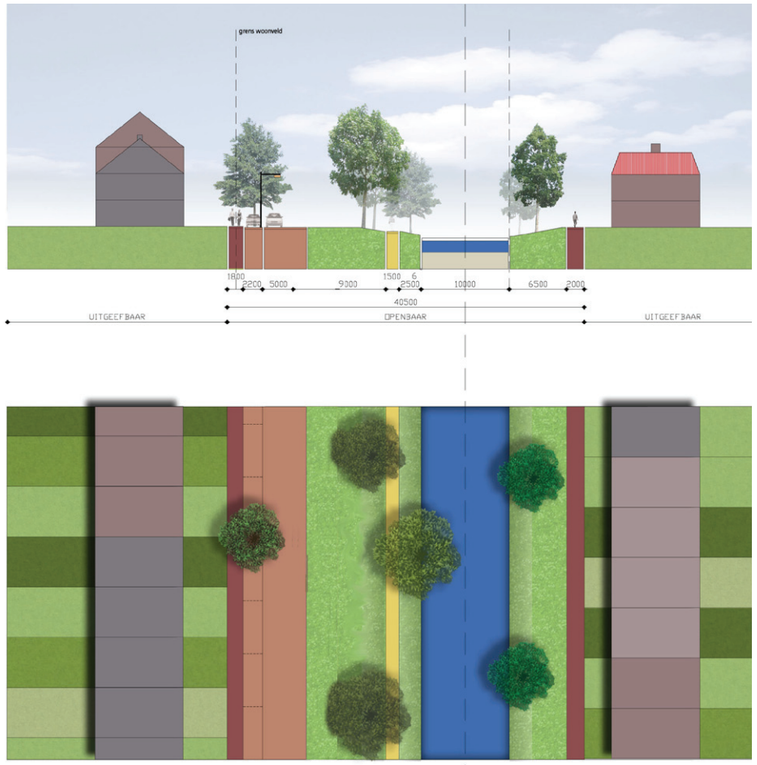




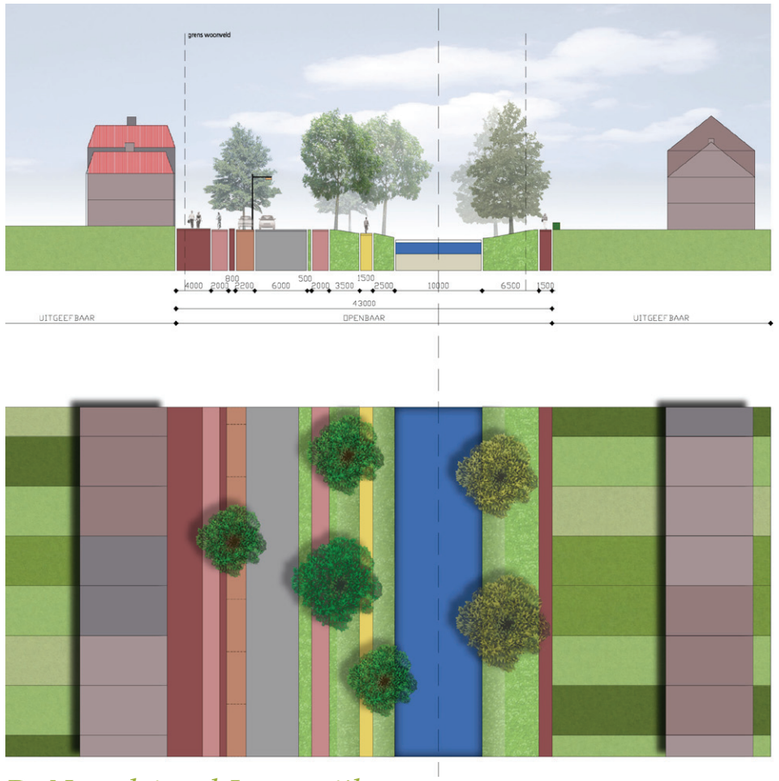
A. Stationsingel nabij Weesperpark



B. Stationsingel ter hoogte van Centrum



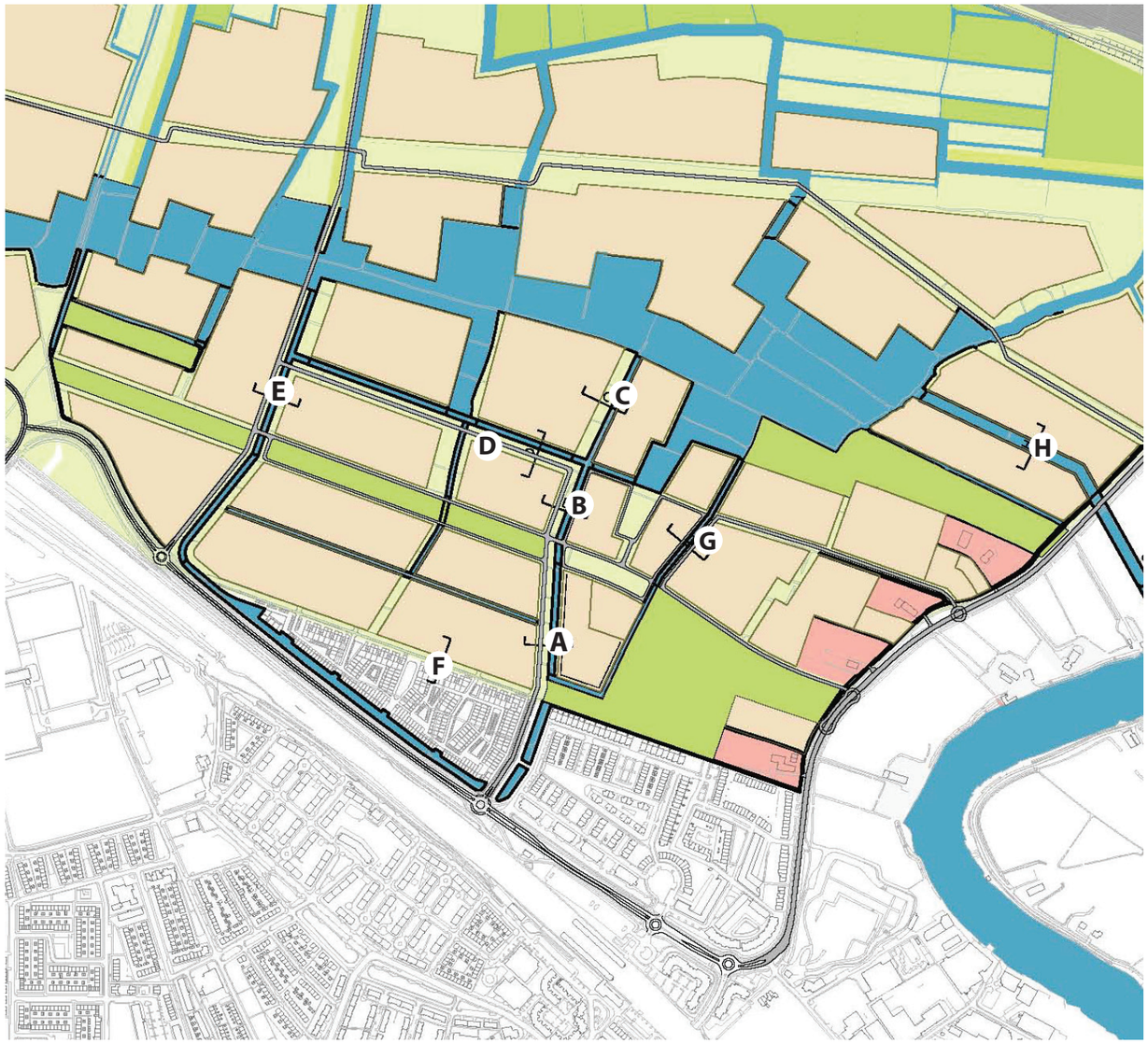
C. Stationsingel nabij plas

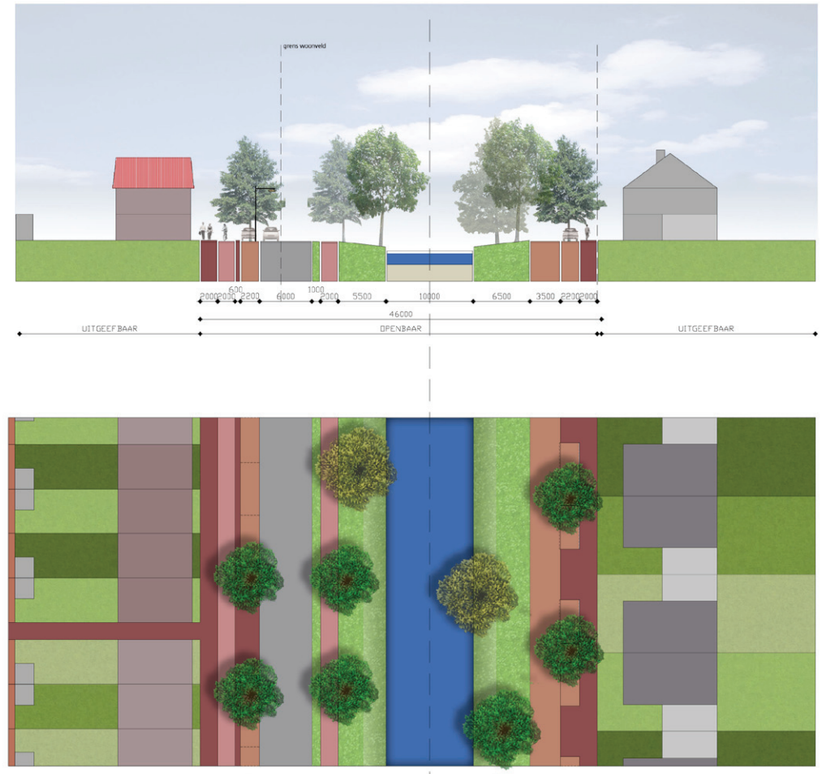


D. Noordsingel Lanenrijk

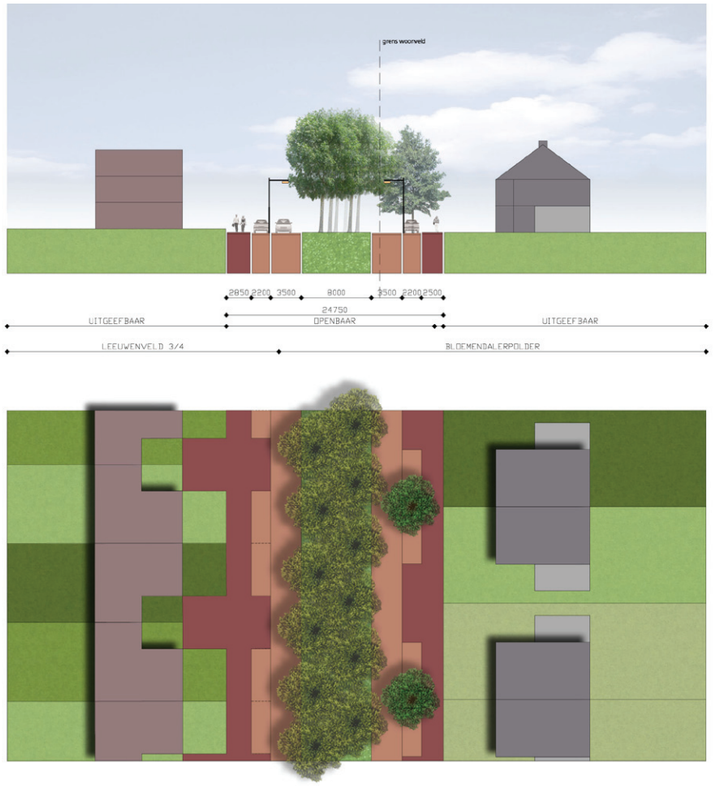
6.2 THEMA´S

Profielen

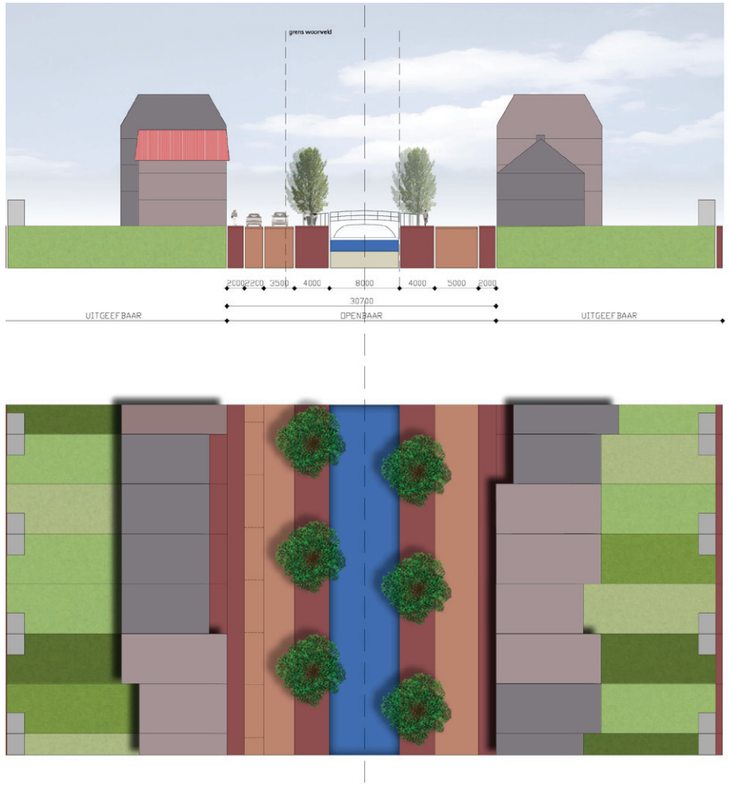




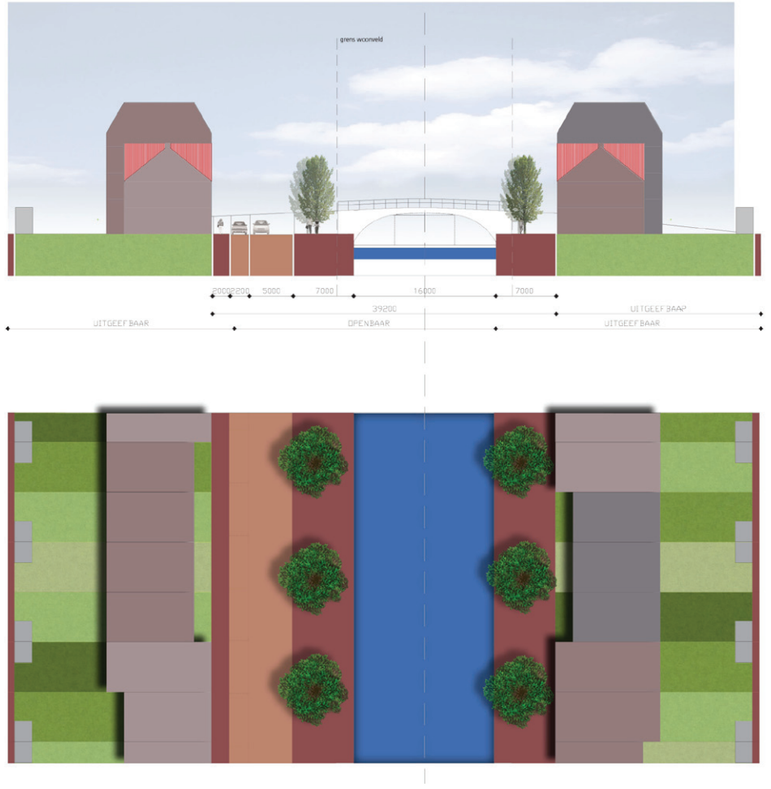
E. Westsingel (tijdelijke ontsluitingsweg)



F. Grenslaan Leeuwenveld 3/4 - Lanenrijk



G. Gracht centrum Vechtrijk



H. Sluisgracht

6.2 THEMA´S

Bruggen

Bloemendalerpolder wordt een waterrijk woongebied. Dit betekent dat er overal in het gebied bruggen te zien zijn. Het ontwerp voor alle bruggen dient ingetogen te zijn (geen uitgesproken eigen vormgeving). Per woonsfeer speelt het ontwerp van de bruggen in op de identiteit van de woonsfeer. Voor de overspanning wordt de minimale doorvaartbreedte gehanteerd. Hierin kunnen mogelijkerwijs pijlers staan.

Daar waar een trottoir is dient een voetgangersgedeelte op de brug gemaakt te worden.

In Vechtrijk is de inspiratie de gemetselde ‘duikerbrug’, een klassieke brug die in de vele kleine stadjes aan de Vecht is te zien. Deze wordt op eigentijdse wijze gemaakt in Vechtrijk.

In Lanenrijk is de brug eenvoudiger dan in Vechtrijk. Het kan een brug zijn met gemetselde landhoofden (vergelijkbaar met Vechtrijk), of een brug zonder landhoofden en enkel een overspanning. Het hek is het meest zichtbare deel van de brug, en is ingetogen (klassiek-modern) vormgegeven.

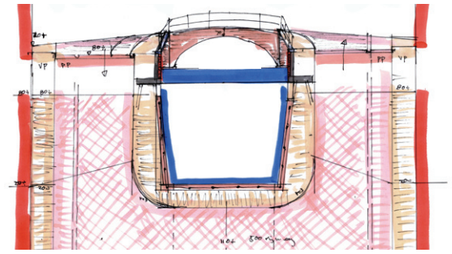
Voor de bruggen in de 50 km/u ontsluitingsweg is een zwaardere categorie brug nodig. Hier is het referentiebeeld de gemetselde bruggen in bijvoorbeeld de stijl van de Amsterdamse school.

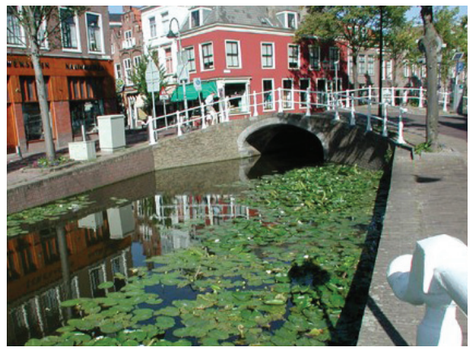
De bruggen in Waterrijk zijn geïnspireerd op de lichtvoetige houten bruggetjes die in het landschap komen. In Waterrijk zouden de (auto-)bruggen in hout gerealiseerd kunnen worden, met een houten constructie en misschien zelfs een houten brugdek.

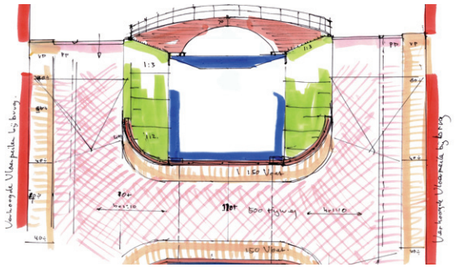


Autobrug
Fietsbrug
Duiker - auto
Duiker - fiets

Vechtrijk

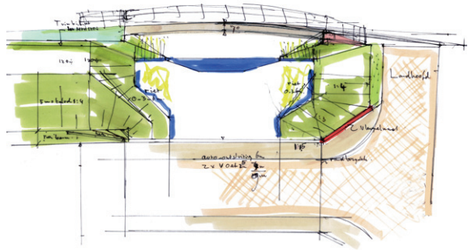




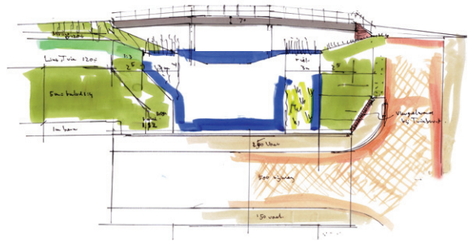




Lanenrijk

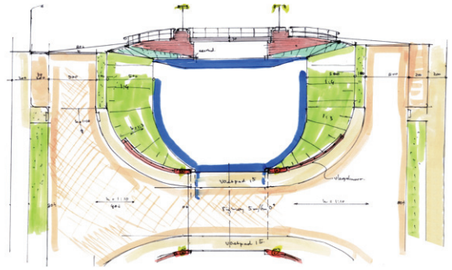








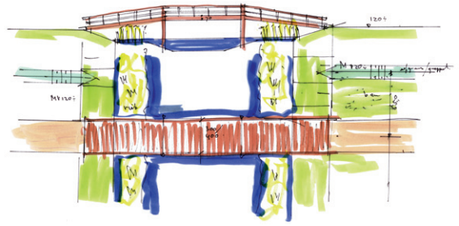
50 km/u weg



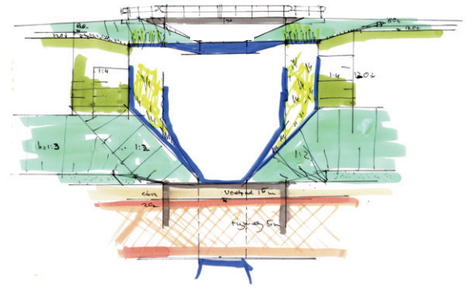




Waterrijk







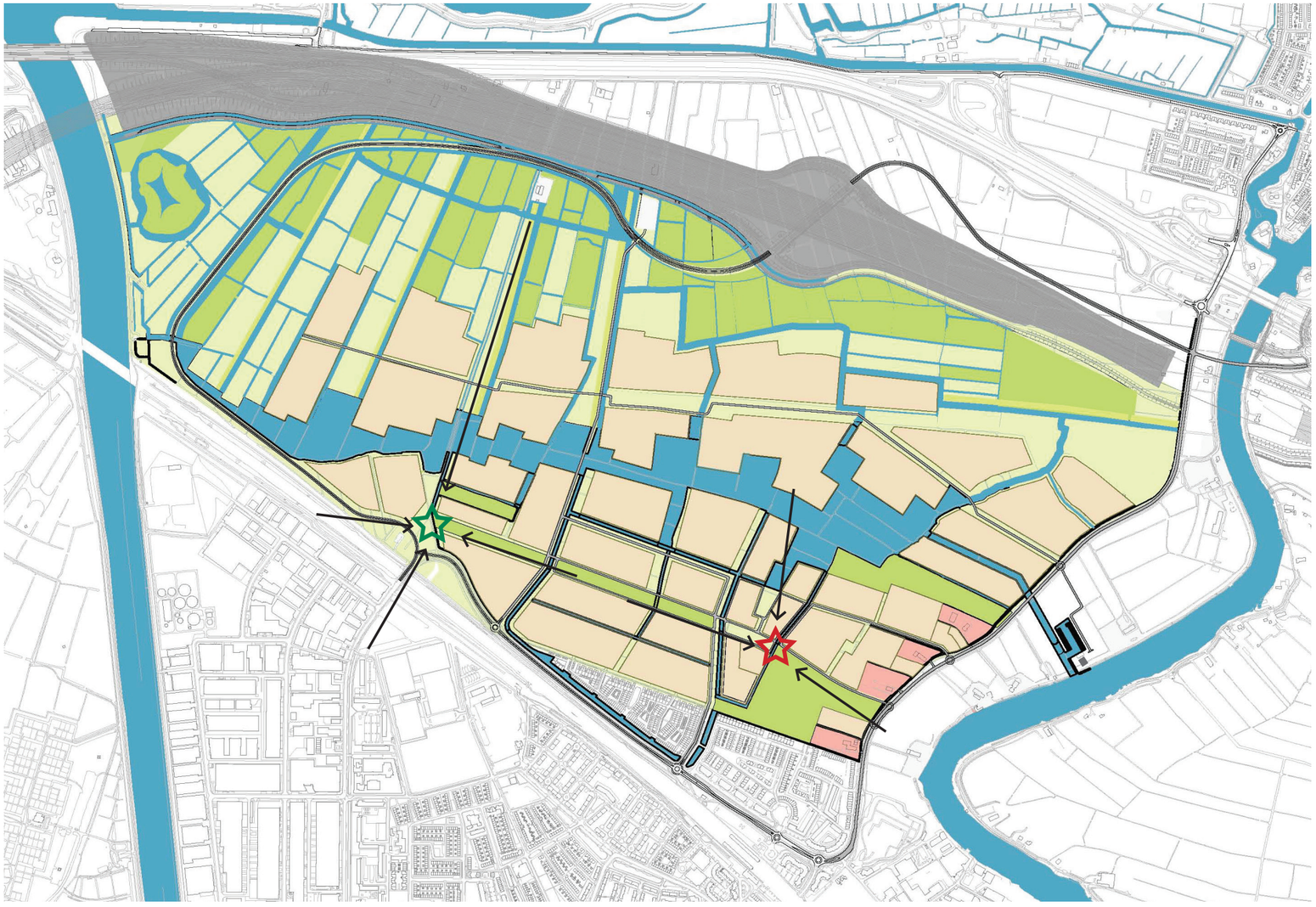


6.2 THEMA´S

Accenten

Voor een goede oriëntatie, identiteit en herkenbaarheid binnen de Bloemendalerpolder zijn er plekken die vragen om een specifiek stedenbouwkundig accent. Zo zou er in het centrum van de Bloemendalerpolder op het snijpunt van een aantal zichtlijnen over o.a. het water, het plein en de lanen een oriëntatiepunt kunnen komen: een hoger bebouwingsaccent, opgenomen in het weefsel van Vechtrijk.
Ook op het snijpunt van de Papelaan, het Galgenveld, de ontsluitingsweg en de singel vanuit Lanenrijk kan zo'n accent komen. Een accent kan hier eveneens functioneren als markeringspunt (landmark) en de grote maat van de openbare ruimte geeft kwaliteit en uitzicht aan deze bebouwing.

Op deze plekken is gestapelde bouw kansrijk en wenselijk in aanvulling op de landelijke en ongedwongen sfeer die wordt nagestreefd. In afwijking van de algemene bouwhoogte van Bloemendalerpolder (2-3-4 lagen) zou hier tot zo'n 6 lagen gebouwd kunnen worden om een accent of oriëntatiepunt ook echt betekenis te geven.







6.2 THEMA´S

Spelen in de woonomgeving

Er wordt een viertal soorten speelvoorzieningen gerealiseerd in of nabij de woongebieden. De locaties zijn indicatief opgenomen op naastliggende kaart.
Een compleet overzicht van recreatieve voorzieningen is te vinden in hoofdstuk 3.

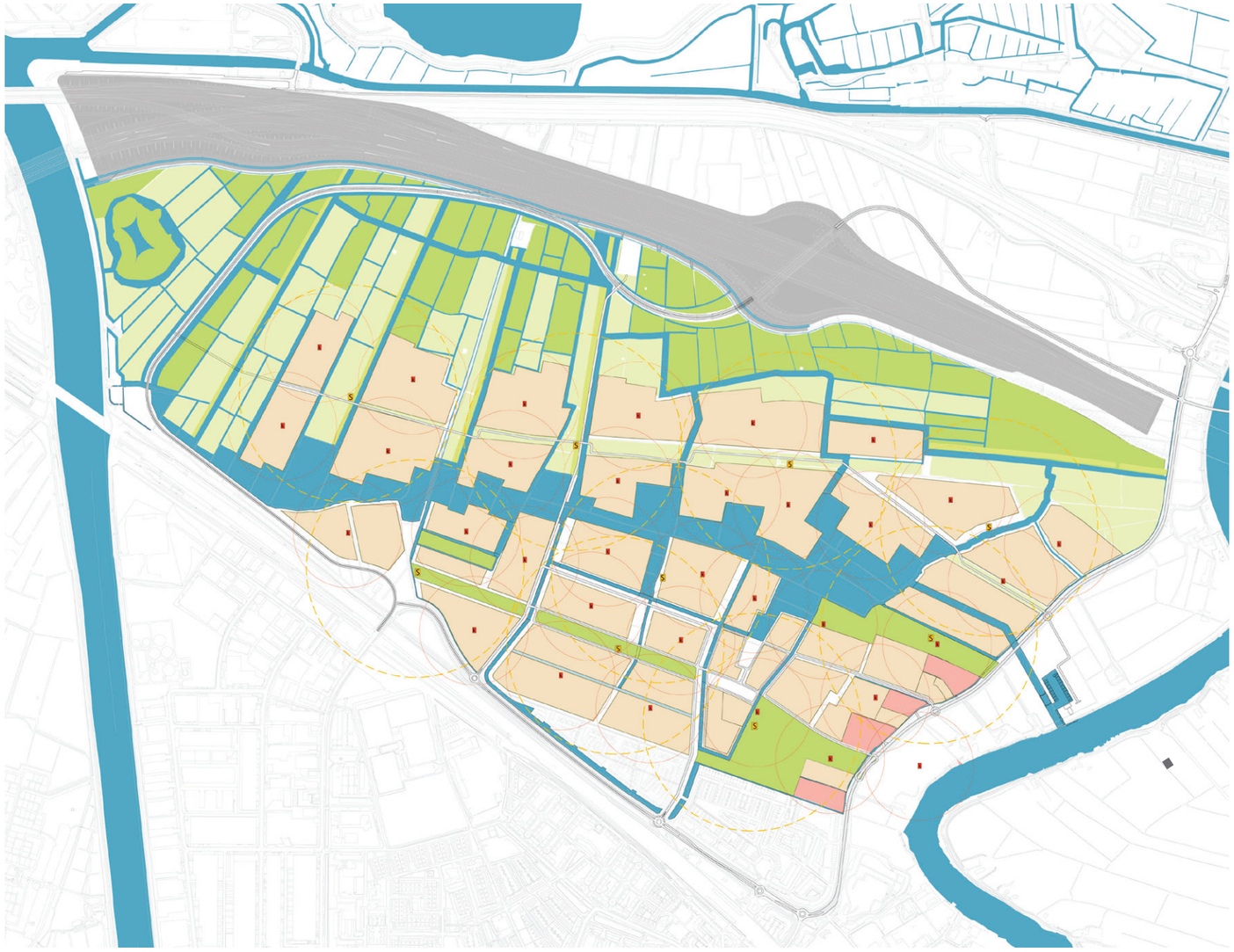
1. Speelplaatsen 0-6 jaar (K)
De categorie speelplaatsen voor de jongste kinderen worden in het plan opgenomen in de woongebieden, vaak en bij voorkeur in combinatie met een groenvoorziening of plantsoentje in de buurt. Deze moeten meeontworpen worden bij de uitwerking van de woongebieden. Het bereik van deze kinderen is 150 m en het te reserveren oppervlak 150 m2.

2. De speelplaatsen voor kinderen van 7-12 (S)
De speelplaatsen voor kinderen van 7-12 heeft een minimale oppervlakte van 400 m2. De afstandsnorm is 200 m. Gezien het oppervlak liggen deze speelplaatsen in de groene scheggen. Bij de inrichting van de speelplaatsen zou vooral gezocht moeten worden naar speelaanleidingen die passen in de sfeer van het betreffende groengebied. Standaard speelapparaten liggen dan vaak minder voor de hand dan bijvoorbeeld: een aantal heuveltjes, een omgevallen boom of iets dergelijks, wat meer aansluit op de landschappelijke context, of in het geval van een verhard plein in een stedelijke omgeving, met andere objecten die spelaanleidingen bieden.

Voor de oudere kinderen, zijn in het plan twee soorten voorzieningen opgenomen, vaak aan de randen van de woongebieden:

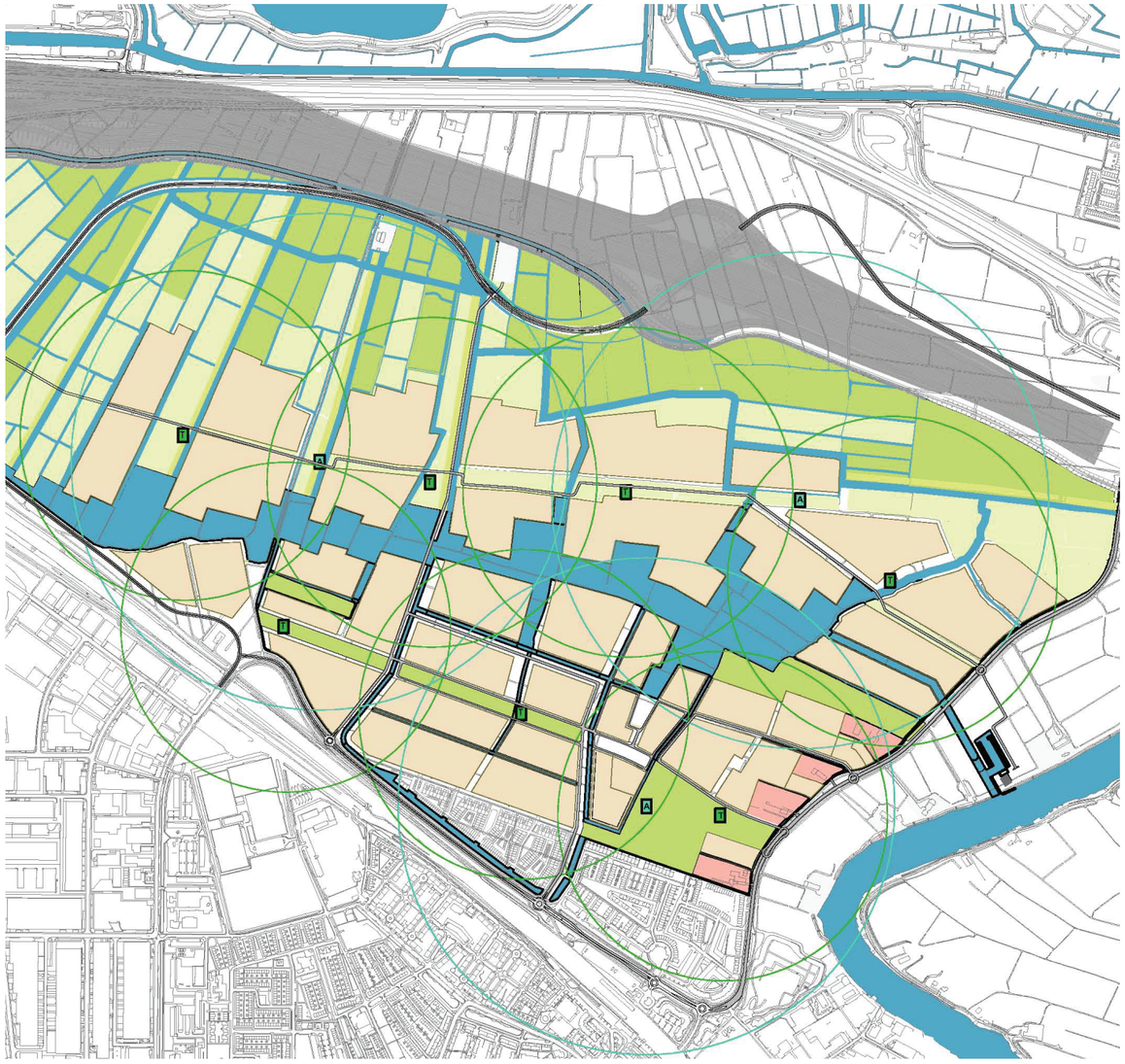
3.Trapveld, sport- of spelvoorzieningen (T)
Trapveld, sport- of spelvoorzieningen van circa 800 m2 op circa 400 meter afstand van de woning. Ook deze liggen in de groene scheggen. De inrichting van de speel- en sportvelden moeten ook passen in het groene karakter van het gebied.

4. Avonturenveldjes (A)
In het plan is een aantal “avonturenspeelplaatsen” in het plan opgenomen. Deze meten ten minste 800 m2 en liggen veelal aan de randen van het plangebied in de natuur op maximaal 600 meter van de woningen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een bosje om hutten te bouwen of een bescheiden crossfietscircuit.



T *Trapveld, Sport 12+*

A *Avontuurspeelplaats 12+*



















COLOFON

Het Beeldkwaliteitplan Bloemendalerpolder is opgesteld in opdracht van het projectbureau Bloemendalerpolder.

Marktpartijen Bloemendalerpolder:

Bouwfonds Ontwikkeling
Adriaan van Erk Ontwikkeling
AM
Ymere
Blauwhoed
Van Wijnen Groep

atelier
DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

STROOTMAN
Landschapsarchitecten bv

Bloemendalerpolder

Disclaimer:
De ter beschikking gestelde referentiebeelden zijn enkel voor eigen intern gebruik en mogen niet aan derden ter beschikking worden gesteld of hergebruikt worden. Met referentiebeelden bedoelen wij de sfeer foto's die gebruikt zijn en waarvan wij de eigenaar niet hebben kunnen traceren. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor het vermenigvuldigen of herpubliceren van dit beeldmateriaal.

Beelden zijn deels ontleend aan derden, o.a:
AM Concepts
Scala Architecten