

Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit **Amstelscheg**

Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit **Amstelscheg**

Publicatiedatum: 11 november 2011

Inhoud

Gebiedsperspectief Amstelscheg 7

1 Inleiding 8
2 Palet aan regionale landschappen 10
3 Beleid en ontwikkelingen 11
4 Gebiedsperspectief 14
5 Vijf deelgebieden 31

Beeldkwaliteit Amstel & bovenlanden 43

1 Amstel en bovenlanden binnen de Amstelscheg 45
2 Beleid, ontwikkelingen en projecten 47
3 Historische ontwikkeling 53
4 Huidige karakteristiek 54
5 Ontwerpprincipes 62
6 Voorbeelduitwerkingen 88

Beeldkwaliteit Bovenkerkerpolder 93

1 Bovenkerkerpolder binnen de Amstelscheg 95
2 Beleid, ontwikkelingen en projecten 97
3 Historische ontwikkeling 100
4 Huidige karakteristiek 102
5 Ontwerpprincipes 110
6 Voorbeelduitwerkingen 123

Beeldkwaliteit Middelpolder 127

1 Middelpolder binnen de Amstelscheg 129
2 Beleid, ontwikkelingen en projecten 131
3 Historische ontwikkeling 134
4 Huidige karakteristiek 136
5 Ontwerpprincipes 144
6 Voorbeelduitwerking 161

Beeldkwaliteit Ouderkerkerplas & polders 163

1 Ouderkerkerplas en polders binnen de Amstelscheg 165
2 Beleid, ontwikkelingen en projecten 167
3 Historische ontwikkeling 171
4 Huidige karakteristiek 172
5 Ontwerpprincipes 180
6 Voorbeelduitwerking 194

Beeldkwaliteit Rondehoep 197

1 Rondehoep binnen de Amstelscheg 199
2 Beleid, ontwikkelingen en projecten 201
3 Historische ontwikkeling 204
4 Huidige karakteristiek 206
5 Ontwerpprincipes 212
6 Voorbeelduitwerkingen 225

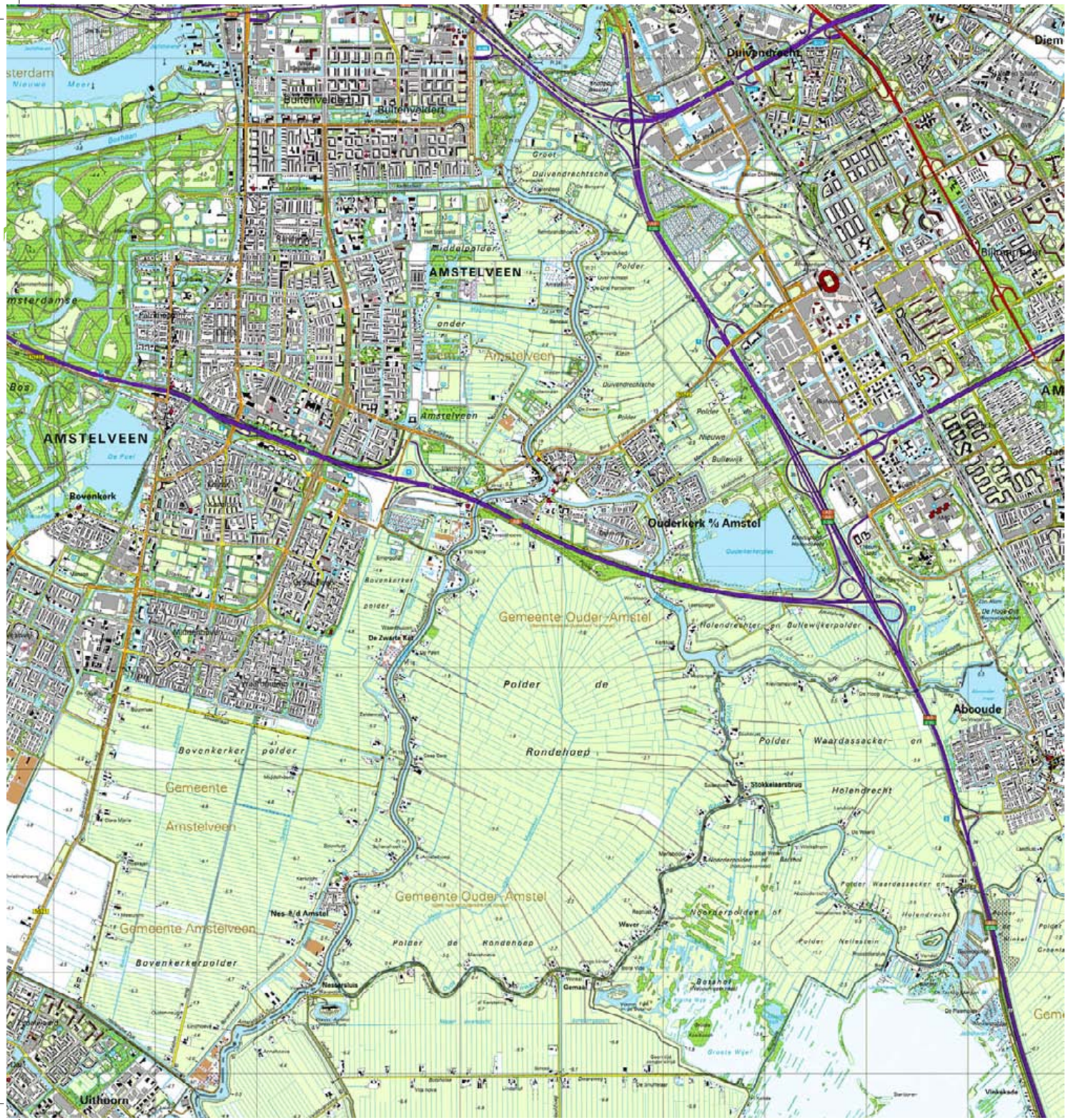
Amstelgebonden bedrijvigheid Amstelscheg 229

1 Amstelgebonden bedrijvigheid 231



Gebiedsperspectief **Amstelscheg**

vv



1 Inleiding

In februari 2010 is de Ontwikkelstrategie voor de Amstelscheg, “Amstel tussen stad en land” uitgegeven. Hierin is door de samenwerkende partijen van de Amstelscheg beschreven welke gebiedskwaliteiten en welke ideeën voor ontwikkeling er binnen de Amstelscheg leven. Als vervolg hierop zijn vele schetssessies met betrokken burgers en ambtenaren van de verschillende overheden gehouden. Hierin is door iedereen enthousiast gewerkt aan kansen voor Amstelscheg. Als resultaat hiervan is de Atlas schetssessies Amstelscheg, Amstel tussen stad en land in januari 2011 tot stand gekomen. In het Bestuurlijk Overleg Amstelscheg van februari 2011 is besloten dat deze resultaten vertaald worden naar een Gebiedsperspectief voor de gehele Amstelscheg en Beeldkwaliteitplannen voor vijf deelgebieden.

Waarom een gebiedsperspectief en beeldkwaliteitplannen?

De aanleiding voor dit Gebiedsperspectief en de bijbehorende Beeldkwaliteitplannen ligt in het feit dat de verstedelijkingsdruk vanuit omliggend stedelijk gebied groot is. Dit heeft geleid tot allerlei ruimtelijke ingrepen en transformaties op verschillende schaalniveaus, variërend van incidentele bouwplannen tot natuurontwikkeling. De ruimtelijke samenhang in kwaliteit en ambities is hierdoor soms verloren gegaan.

De stedelijke configuratie rondom het landschap blijft zich verdichten en ontwikkelen, het landelijk gebied in de Amstelscheg zal zich daar toe moeten verhouden. Dit betekent dat er ontwikkelingen plaats moeten kunnen vinden in het landschap die er voor zorgen dat het landschap met de tijd meegaat en niet een museum wordt. Het landelijk en stedelijk gebied kunnen op deze manier van elkaar profiteren en elkaar in balans houden.

Doelstelling

Een van de motieven bij het opstellen van dit Gebiedsperspectief met Beeldkwaliteitsplannen is om ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit van het landschap meer samenhang en lijn te brengen. Niet in een blauwdruk met een vastomlijnd stramien, maar juist met een stip aan de horizon.

Een gebiedsperspectief waarin met name de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd worden, waarin de toegankelijkheid vanuit de stad vergroot wordt en waarin de diversiteit aan gebieden met ontwikkelopgaven omschreven zijn. Hierdoor kunnen de 9 partijen van de Amstelscheg in gezamenlijkheid discussiëren en beoordelen of ontwikkelingen gewenst zijn.

Met behulp van het Gebiedsperspectief en de Beeldkwaliteitplannen wordt gestreefd ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Amstelscheg te sturen. Zodra er ontwikkelingen spelen in de Amstelscheg die van invloed zijn op de samenhang, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landschap zullen deze binnen de aard van het gebiedsperspectief moeten passen. Hierin zijn voortschrijdend inzicht en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Zodra ontwikkelingen concreet worden, worden in de Beeldkwaliteitplannen ontwerpprincipes aangereikt die passen binnen het Gebiedsperspectief, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd en versterkt worden.

Leeswijzer

Dit document is opgebouwd uit twee delen, het Gebiedsperspectief en de Beeldkwaliteitplannen.

Het Gebiedsperspectief bestaat uit 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 plaatst de Amstelscheg in de context van de Metropoolregio Amsterdam. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid en de ontwikkelingen in het gebied. Vervolgens is in hoofdstuk 4 beschreven welke karakteristieken van belang zijn voor de Amstelscheg als samenhangend geheel. Aan de hand van een visiekaart en themakaarten geeft Hoofdstuk 5 uitleg aan het Gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. Tenslotte worden in het laatste hoofdstuk vijf deelgebieden benoemd waarbij de opgaven en de gewenste en ongewenste functies per deelgebied uiteen worden gezet.



2 Palet aan regionale landschappen

Binnen de Metropoolregio Amsterdam zijn diverse landelijke gebieden gelegen, het zogenaamde metropolitane landschap. Deze verhogen de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden. De trend is dat door toenemende verdichting in de stad, landschappen steeds meer gebruikt en gewaardeerd worden. Het feit dat deze landschappen bestaan uit parken, agrarisch landschap en natuur, bijvoorbeeld het Amsterdamse Bos, de Amstelscheg en de Duinen draagt hier aan bij. Het is in ieders belang dat dit palet divers blijft en daarmee aantrekkelijk voor iedereen.

De Amstelscheg is binnen het palet aan landschappen uniek door de statige villa's langs de veenstroom van de Amstel, de veenweiden en de polders, maar bovenal door de herkenbare schegvorm die diep het stedelijk gebied in steekt. Deze eigen karakteristieken van het landschap rond de Amstel zijn leidend voor de ontwikkeling van de Amstelscheg, waardoor deze bijdraagt in de ontwikkeling van het totale palet aan metropolitane landschappen binnen de Metropoolregio Amsterdam.



▲ *Metropolitane landschappen*

3 Beleid en ontwikkelingen

Beleid

In diverse beleidsdocumenten worden door verschillende overheden sturing gegeven aan ontwikkelingen binnen de Amstelscheg. Op nationaal niveau is het gebied onderdeel van het Nationale Landschap Groene Hart en de Metropoolregio Amsterdam (Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek). Het beleid hiervoor is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006) en het Ontwerp Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (2009).

Dit rijksbeleid is verder uitgewerkt binnen het provinciale beleid. Voor de verschillende thema's die spelen binnen het gebied zijn beleidsopgaven geformuleerd. Dit beleid ligt vast in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010), de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010) en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010).

De Amstelscheg wordt in het beleid gevrijwaard van verstedelijking en recreatief (mede)gebruik moet worden gestimuleerd. De belangrijkste opgaven die daaruit voortvloeien zijn:

- behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit op basis van de kernkwaliteiten;
- ontwikkelen van de recreatieve functie.

Dit zijn ruime doelstellingen en op beide moet daarom nader gestuurd worden. Er is zowel behoefte aan een eenduidig geldend instrument dat de verdere ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van de Amstelscheg in goede banen leidt als aan een gezamenlijke visie voor recreatieve ontwikkeling.

In onderstaande paragrafen wordt kort dieper ingegaan op het nationale en provinciale beleid voor de Amstelscheg. In de Beeldkwaliteitplannen wordt het beleid op de verschillende thema's nader gespecificeerd en vertaald naar ontwerpprincipes.

Nationaal Landschap Groene Hart

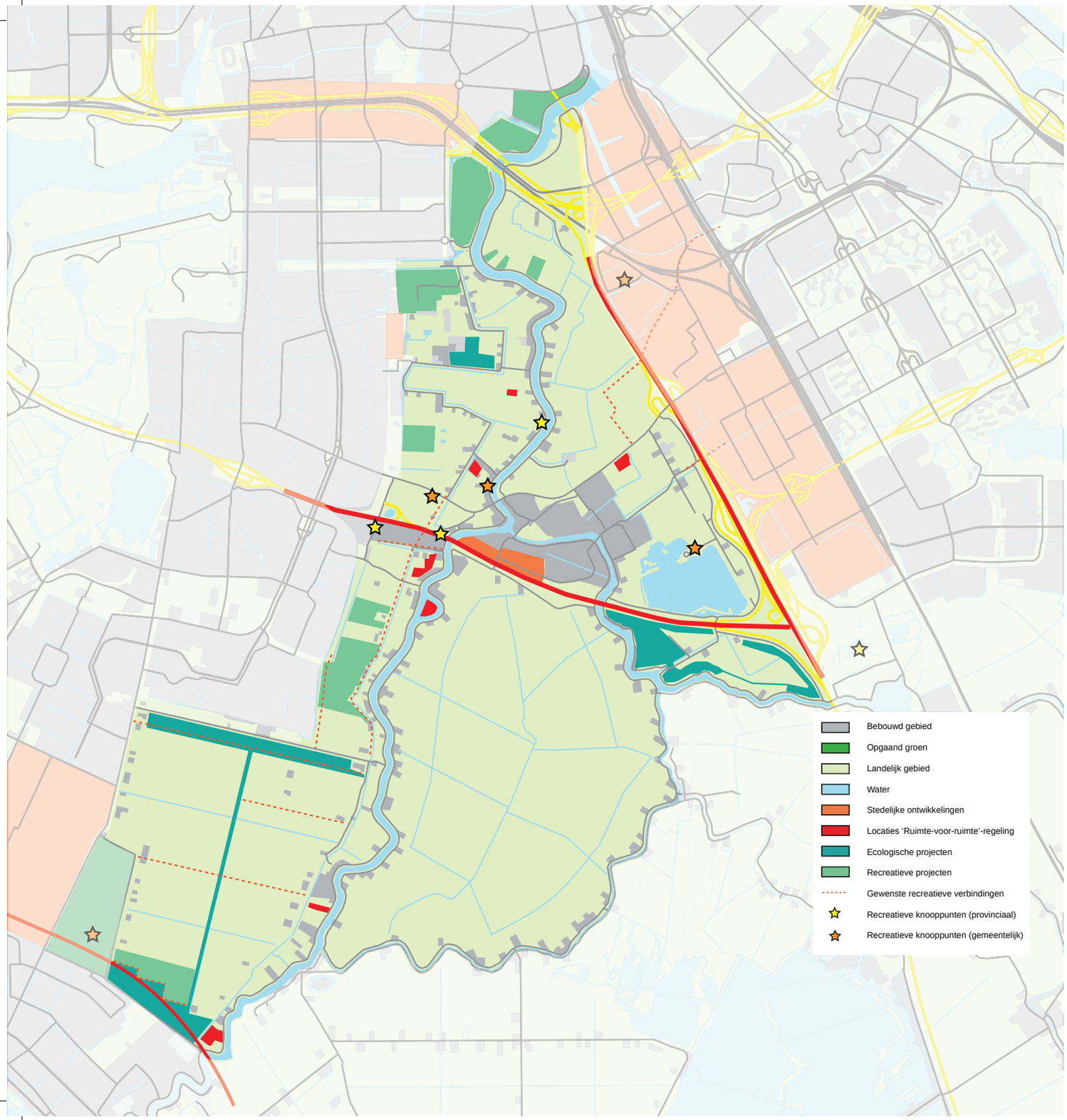
Het Groene Hart is een Nationaal Landschap; een landschap met grote natuur- en cultuurwaarden die worden beschermd. Het gevarieerde en voornamelijk landelijke karakter van het gebied is een tegenpool voor het omliggend grootstedelijk gebied.

Nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies binnen het Groene Hart zijn alleen mogelijk wanneer deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de kernkwaliteiten zoals beschreven in de ruimtelijke opgaven:

- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit (verschillende landschappen, zichtbare contrasten en kleinschalige elementen);
- behoud en ontwikkeling van het groen-blauwe karakter;
- behoud en ontwikkeling van de relatie tussen stad en land.

Stelling van Amsterdam

De zuidzijde van de Amstelscheg grenst aan de Stelling van Amsterdam. Vanuit de Amstelscheg is er ruim zicht op de forten, de Stellingzone en de Hoofdverdedigingslijn. De Stelling van Amsterdam is UNESCO werelderfgoed en Nationaal Landschap. Hiervoor geldt dat er geen ontwikkelingen plaats mogen vinden die deze status aantasten.



Projecten en ontwikkelingen

Er zijn vele initiatieven en projecten die de Amstelscheg beïnvloeden en veranderen, zowel binnen het gebied als direct daaraan grenzend in de stad. Zo vindt er veel verdichting plaats in de stad en dat gaat hand in hand met de toename van recreatie in het landschap.

Steeds meer mensen weten de Amstelscheg te vinden, dit zorgt voor meer mobiliteit. Auto's, fietsers en skaters maken allemaal gebruik van dezelfde wegen.

Hiernaast speelt een ontwikkeling die iets minder zichtbaar is, de verbreding en schaalvergroting van de landbouw. Dit gebeurt niet van vandaag op morgen maar zal de komende decennia gaan spelen. Als gevolg hiervan zullen meer agrarische erven voor wonen of recreatie gebruikt gaan worden en worden er kassen opgeruimd waarin binnen het kader van Ruimte voor Ruimte-regelingen nieuwe woningen gebouwd zullen gaan worden.

Met de vele sloten en waterlopen in de Amstelscheg is een duurzaam watersysteem van groot belang om droge voeten te houden. Ontwikkelingen die hierbij onder andere spelen zijn bodemdaling van de veenbodems, waterkwaliteit en klimaatbestendigheid van polders.

Al met al spelen er constant grotere of kleinere ontwikkelingen en transformaties die het ruimtelijke beeld en het gebruik van de Amstelscheg veranderen.

Het Gebiedsperspectief geeft richting aan deze ontwikkelingen zodat dat de samenhang van de Amstelscheg in z'n geheel bewaard blijft en ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk versterkt wordt. In de Beeldkwaliteitplannen worden de projecten en ontwikkelingen per deelgebied nader benoemd en vertaald naar ontwerpprincipes.



▸ *Zorgboerderij Landzijde*



4 Gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief wordt aan de hand van vier ruimtelijke hoofdopgaven een stip aan de horizon geschetst. De positie van de Amstelscheg ten opzichte van de stad en de landschappelijke karakteristieken zullen versterkt worden, de toegankelijkheid voor recreanten vergroot en het voorzieningenprogramma zal zich verder ontwikkelen. Nieuwe projecten en ontwikkelingen die van invloed zijn op deze opgaven kunnen hierbinnen beoordeeld worden op wenselijkheid.

Positie versterken

Groene scheg parallel ontwikkelen met stad

De wigvorm van Amstelscheg maakt dat tot diep in de stad Amsterdam het landschap doorloopt en voelbaar is. Hierdoor is voor veel mensen het landschap dichtbij. De afgelopen jaren zijn er steeds meer mensen recreatief gebruik gaan maken van het landschap. Het is van belang dat de scheg als aangename verblijf- en recreatieplek binnen de context van Metropoolregio verder ontwikkeld wordt.

Om de positie van de scheg in de stedelijke omgeving te versterken zal de wigvorm te allen tijde als een doorlopende groene ruimte bekeken dienen te worden. De snelwegen, A10 en A9, die de scheg doorkruisen zijn hieraan ondergeschikt ondanks dat het belangrijke corridors zijn voor de hele regio. De Amstelscheg zal als ruimtelijke landschappelijke eenheid versterkt worden.

Het landschap van de Amstelscheg wordt begrensd door steden en dorpen. Rondom de Amstelscheg is de afgelopen jaren in dit stedelijk gebied veel tot ontwikkeling gekomen, Zuidas, Amstelveen Centrum, KPMG, Amstel III, Ouderkerk aan de Amstel en Overamstel. Ook zijn er meer stedelijke voorzieningen in het landschap terecht gekomen. Met deze verdichting is de druk op het landschap en de wigvorm toegenomen.

De positie van de Amstelscheg als groene oase van rust te midden van de stedelijke dynamiek is hiermee nog belangrijker geworden. Echter de oriëntatie van de stedelijke omgeving op het landschap is fysiek nog niet veranderd, op vele plekken is de achterkant van de stad naar het landschap gericht. De binnenstedelijke verdichting zorgt er voor dat steeds meer stedelijke functies in het landschap geplaatst worden. In de Amstelscheg is dit op verschillende plekken gebeurd met sportvelden, parken, de politieschool en volkstuinen. Vaak liggen deze functies direct tegen het stedelijk gebied aan, waardoor er in feite tussen de stad en het landschap een rand ontstaan is met stadsrandfuncties. De relatie tussen de stad en het landschap is op deze plekken onduidelijk.

◂ *Zicht vanaf Amstel richting Arena*

Het landschap is niet zichtbaar en stedelijke en landschappelijke structuren, paden en slotenpatronen bijvoorbeeld, sluiten niet op elkaar aan. Het is min of meer een soort “niemandsland”, een overgangszone. Om de wigvorm van het landschap te behouden en de kwaliteit van landschap zo dicht bij de stad te waarborgen zullen de randen van de stad georiënteerd worden op de Amstelscheg. Dit betekent de voorkant van de stad op het landschap gericht, qua bebouwing en qua routes. Samenhang tussen de stad en het landschap dient nagestreefd te worden en zogenaamd ‘niemandsland’ vermeden.

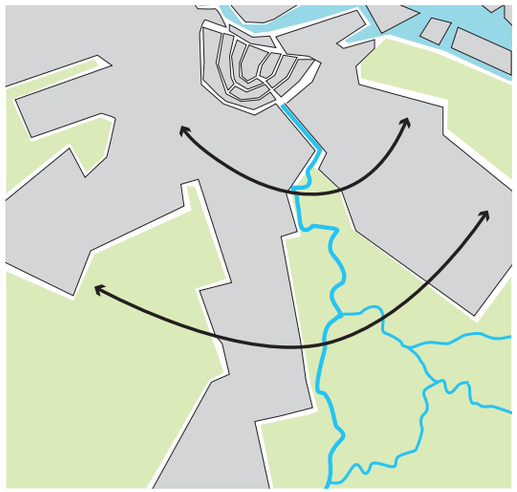
Dit brengt vooral opgaven met zich mee rondom de A10 en bij de Middelpolder. Groenstedelijke functies in deze stadsranden moeten meer openbaar toegankelijk zijn en meer zichtlijnen tussen stad en land mogelijk maken. Dit kan door een meer transparante inrichting, waardoor ook de relatie tussen paden en functies worden geoptimaliseerd.



▲ *Groene scheg als eenheid*

▶ *Groene scheg parallel ontwikkelen met de stad*





▲ *Oost-westverbinding tussen scheggen en lobben*

Amstel als drager van de scheg ontwikkelen

De Amstel is de drager van de scheg als geheel. In de context van de regio loopt de Amstel vanuit het Groene Hart tot in het centrum van Amsterdam. Hiermee vormt het de belangrijkste schakel tussen stad en land. Langs de Amstel is deze geleidelijke overgang duidelijk te merken. Van een weids agrarisch landschap ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel, naar een zeer divers kleinschaliger landschap met agrarische, natuur-, woon- en recreatiefuncties tot aan het Amstelstation, om vervolgens te eindigen in het Amsterdam centrum als brede waterruimte met rondvaartboten. Hierin is de ervaring van het landschap dat steeds weidser wordt van cruciaal belang bij nieuwe ontwikkelingen.

Verbindingen versterken en ontwikkelen

Als wig ligt het landschap van de Amstelscheg tussen twee stadslobben in, Amstelveen en Amsterdam-Zuidoost, deze positie verbetert door het versterken van de oostwest routes die van stadslob naar stadslob lopen, via de Amstelscheg. De Amstelscheg wordt op deze manier ook verbonden met andere landschappen zoals de Diemerscheg en de Nieuwe Meer. Hierdoor wordt de Amstelscheg een onderdeel van een routenetwerk in de metropoolregio.



◀ *Cultuurhistorie behouden*

Groene stadsrand versterken

De eenheid van de Amstelscheg wordt deels bepaald door de randen. De randen bepalen waar het landschap van de Amstelscheg begint of eindigt. Deze randen zijn grotendeels groen ingericht. Iedere rand van dit landschap heeft eigen kwaliteiten, echter zijn deze kwaliteiten niet ten volle benut noch consistent uitgevoerd. Om de helderheid van de randen de Amstelscheg te versterken zijn er vijf typen randen benoemd. Daarbij geldt dat randen te allen tijde groen ingericht zijn.

Cultuurhistorie behouden

De bijzondere cultuurhistorische waarde is in de Amstelscheg, met de Stelling van Amsterdam, veenverkavelingspatronen, landgoederen, boerderijen en de Amstel af te lezen en geeft de Amstelscheg haar identiteit. Deze identiteit is onderscheidend ten opzichte van de andere landschappen in de regio. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt deze identiteit behouden.

Samenvattend spelen de volgende opgaven:

1. Amstelscheg als ruimtelijke landschappelijke eenheid versterken
2. Heldere aanhechting van stad en landschap nastreven
3. Randen van de stad oriënteren op de Amstelscheg
4. Relatie tussen paden en stadsrandfuncties optimaliseren
5. Groenstedelijke functies in stadsranden transparanter en openbaar toegankelijk maken
6. Verder ontwikkelen van Amstel als drager van de scheg
7. Geleidelijke overgang van stad naar steeds weidser landschap behouden bij nieuwe ontwikkelingen
8. Versterken van de oost-west routes tussen stadslobben en landschappen
9. De groene stadranden met ruimte en zicht tussen de stad en het landschap verder ontwikkelen
10. Cultuurhistorische waarde behouden als identiteit van de Amstelscheg



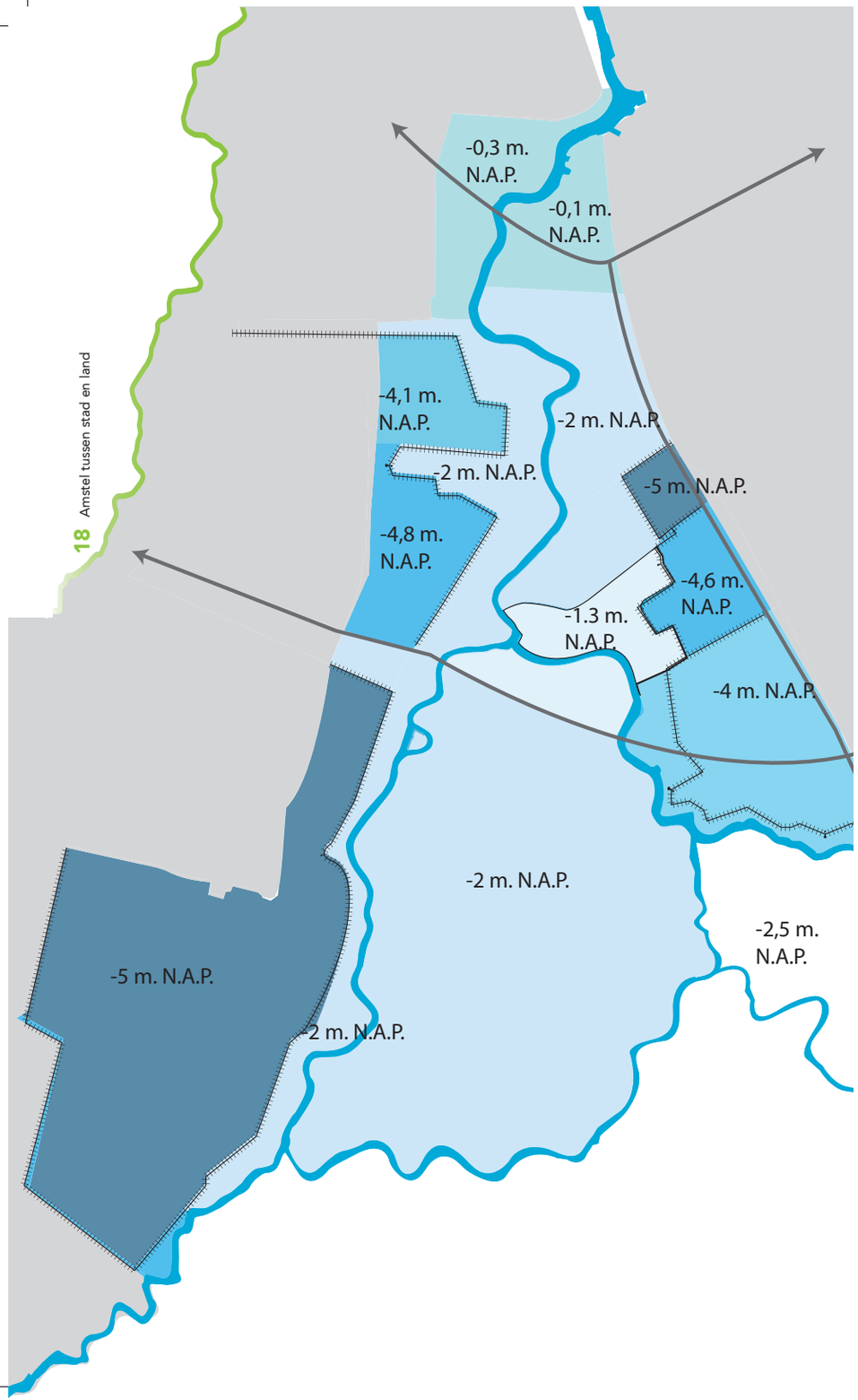
▲ *Amstel als drager*



▲ *Verbindingen*



▲ *Cultuurhistorie*



Landschappelijke karakteristiek versterken

Landschapstypen behouden en versterken

Het landschap rondom de Amstel is te onderscheiden in twee typen, het veenrivierenlandschap en de droogmakerijen. Het onderscheid tussen het veenrivierenlandschap en de droogmakerijen vormt de ruimtelijke basis voor ontwikkelingen in het landschap. Het veenrivierlandschap volgt de loop van de Amstel, Bullewijk, Waver en Holendrecht en is hoger gelegen niet afgegraven veen, ook wel Bovenland genoemd. Haaks op deze waterlopen is het land verkaveld.

Veenweide

- Bovenlanden langs de Amstel, incl. Duivendrechtsche polder.
- Ronde Hoep.

De droogmakerijen zijn polders die wel afgegraven zijn en daardoor een veel lager gelegen maaiveld hebben. Opvallend is dat de droogmakerijen voor de helft bebouwd zijn geraakt en deels tot het stedelijk gebied behoren. In het landelijke deel van de droogmakerijen zijn vaak de rationele verkavelingspatronen herkenbaar in het watersysteem. De meeste woningen zijn dan ook van oudsher aan de ringdijken van de droogmakerijen gelegen.

◂ *Amstelscheg met verschillende maaiveldhoogtes*

Droogmakerijen

- Bovenkerkerpolder.
- Polder de Toekomst.
- Middelpolder.
- Ouderkerkerplas .
- Polder Nieuwe Bullewijk.
- Holendrechter- en Bullewijkerpolder.

Ruimtelijk en waterkundig vormen de ringdijken tussen het bovenland en de droogmakerijen een scheiding. Op deze dijken is het hoogteverschil tussen de twee typen landschap zichtbaar en beleefbaar. De verscheidene dijken die de Amstelscheg rijk is bieden gevarieerd zicht. Afwisselend

veenlandschap	droogmakerijen
middeleeuwse strokenverkaveling; radiale percelering vanaf de veenstromen	geometrische verkaveling; hoofdontginning heeft als basis een kruis van wegen
elementen van ontginningsstructuur; weteringen, kaden, loopvelden, percelen	poldersysteem elementen; ringdijk, ringvaart en waterlopen
kronkelende veenstromen; Amstel, Waver, Oude Waver, Bullewijk	watersysteem met hoofdtochten en hoofdgemaal
dijken langs de oevers maken continuïteit en de veenstromen beleefbaar	duidelijke begrenzing door dijken
landgoederen langs de Amstel	molenplaatsen en poldermolens
vormt contrast met aangrenzende droogmakerijen	vormt contrast met aangrenzende veenlandschap

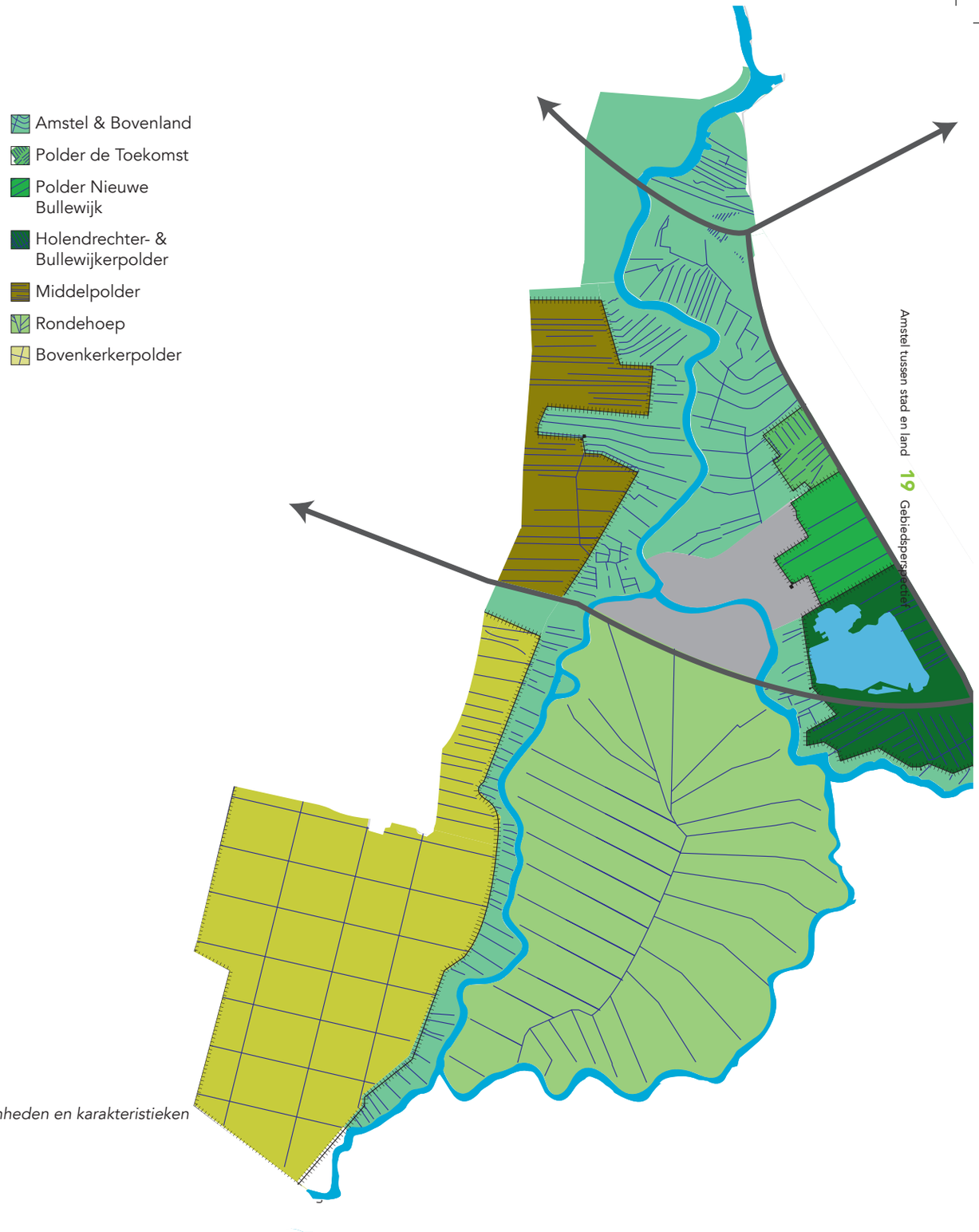
is het weidse landschap zichtbaar en is er beslotenheid ter plaatse van erven. Deze afwisseling wordt nog eens versterkt door de kronkeling van de dijk. Om het landschap beleefbaar te houden dienen zichtlijnen vanaf de dijken behouden te blijven.

De ringdijken, ringvaarten, maaiveldhoogtes en de verschillende verkavelings- en slotenpatronen vormen de basis bij nieuwe ontwikkelingen. Dan gaat het over maatvoering, type functies, beplanting, slotenpatronen en kavels inclusief bebouwing.

Bebouwingskarakteristiek versterken

De bebouwingskarakteristieken binnen de Amstelscheg zijn gekoppeld aan de landschapstypen. Binnen het veenrivierenlandschap ligt de bebouwing van oudsher langs de dijken van de veenrivieren. Verspreide erven liggen duidelijk lager dan de dijk, binnen dorpen of bebouwingslinten ligt de bebouwing vaak dichter op de kruin van de dijk. De bebouwing is altijd op de dijk georiënteerd.

Binnen de droogmakerijen ligt de bebouwing langs de oorspronkelijke ontsluitingswegen of aan de ringdijk. Op een aantal plaatsen zijn na de ruilverkavelingen van de jaren ‘60 ook langs nieuwe wegen erven ontstaan. De erven zijn altijd georiënteerd op de ontsluitingsweg.



▶ *Amstelscheg met verschillende landschappelijke eenheden en karakteristieken*



Openheid behouden en versterken

De verdichtende de stad rondom de Amstelscheg maakt openheid van het landschap tot een welkom contrast. Het landschap wordt gewaardeerd door de weidse vergezichten en de rust die dat met zich meebrengt.

Binnen de Amstelscheg neemt de openheid in gradaties toe richting het zuiden. In de noordelijke punt van de scheg heeft de stad meer de overhand. Vanaf het Amstelpark tot aan het Amstelstation vormt de Amstel de open ruimte en zijn de oevers parkachtige stadsrandfuncties. Het gebied ten noorden van Ouderkerk aan de Amstel ligt te midden van stedelijk gebied waardoor de openheid afgewisseld wordt met zicht op hoge gebouwen in de stad. De openheid is bij de Ronde Hoep, Bovenkerkerpolder en de Holendrechter en Bullewijkerpolder op haar grootst te beleven. Deze gradatie van de openheid en doorzichten moet worden behouden en versterkt.

Op een aantal plaatsen zorgt de hoogbouw in de stad voor herkenbare oriëntatiepunten in het landschap. Door hun hoogte zijn zij vanuit de Amstelscheg op meerdere plekken zichtbaar. Zij dragen bij aan de oriëntatie binnen het gebied en aan de beleving van de stadsranden, die gezien vanuit de Amstelscheg vaak herkenbaar zijn door de aanwezigheid van de hoogbouw.

De meest karakteristieke cluster en landmarks zijn:

- Amstelveen centrum t/m KPMG;
- De Omval met de Rembrandttoren;
- De Zuidas;
- Arenagebied;
- AMC;
- Kerktorens Ouderkerk aan de Amstel en Nes aan de Amstel.

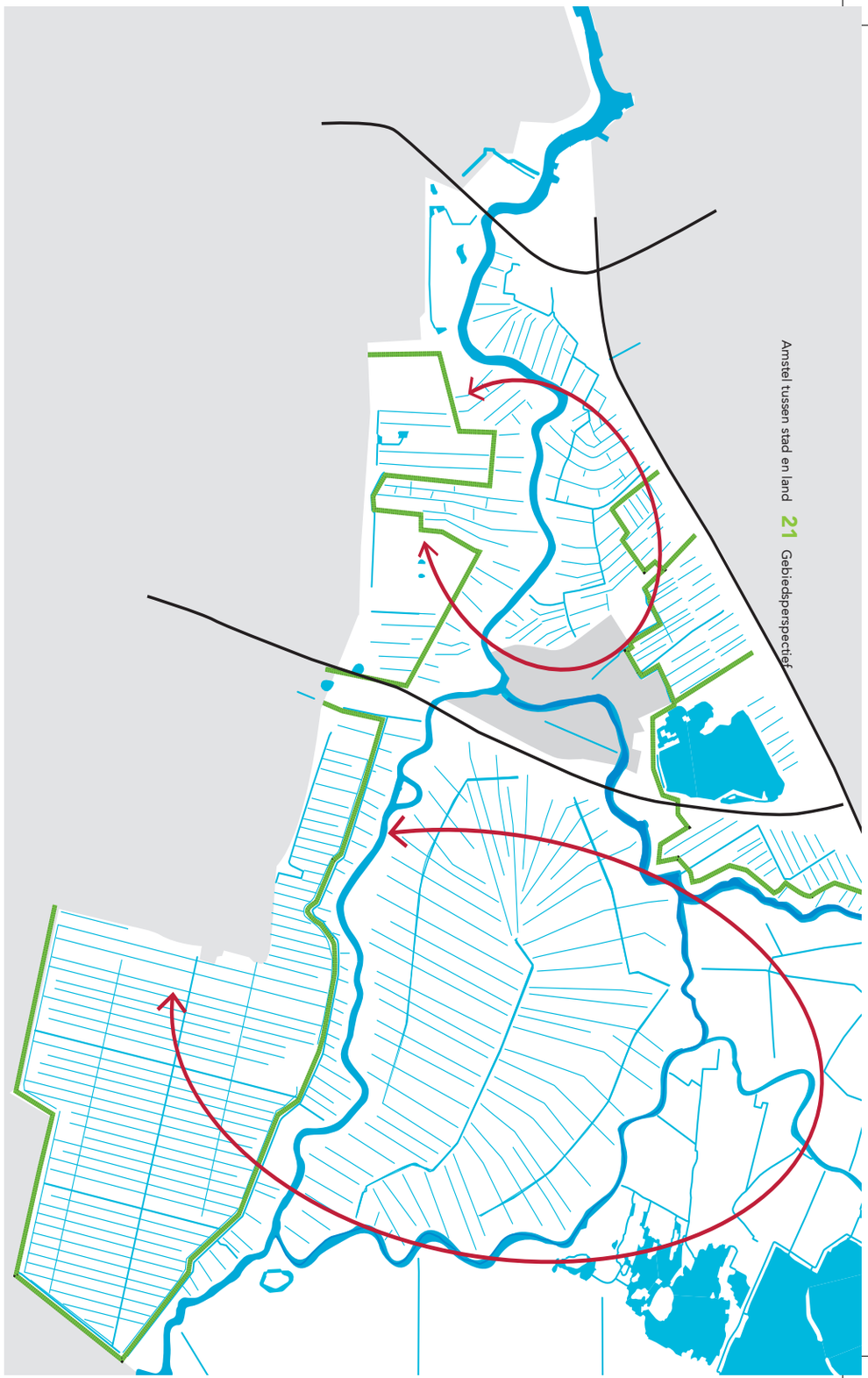
Deze hoogbouw oriëntatiepunten behouden.

◂ *Openheid Rondehoep*

Waterstructuur behouden en versterken

In de Amstelscheg zijn hoofdwaterlopen als de Amstel, Waver, Holendrecht en Bullewijk te onderscheiden. Uniek hierin is de Ronde Hoep, dit is veenweide-polder die volledig omringd wordt door waterlopen en hiermee als een bijzondere eenheid in het landschap ligt. Rondom de verschillende polders liggen ringvaarten en in de polders kavelsloten. De kavelsloten en ringvaarten worden afgepompt met gemalen richting de hoofdwaterlopen.

Van groot belang is dat de doorstroom van de hoofdwaterlopen gewaarborgd blijft zodat iedereen droge voeten houdt. Ruimtelijk is de hiërarchie in waterlopen herkenbaar door de maatvoering en de hoogteligging. De Amstel is de breedste waterloop met dijken en het hoogst gelegen in het landschap. Terwijl de kavelsloten in de droogmakerijen het laagst gelegen en het smalst zijn. Alle waterlopen zijn van cruciaal belang voor de waterhuishouding van de Amstelscheg en de stedelijke gebieden erom heen. Ook vormen ze ruimtelijk een belangrijk onderdeel voor de beleving en het recreatieve gebruik van de scheg met recreatie voorzieningen en fietspaden.



▶ *Waterstructuur en openheid behouden*



◂ *Groenstructuur versterken*

Groenstructuur versterken

Een belangrijk onderdeel van de landschappelijke karakteristiek is de groenstructuur. Deze is in de Amstelscheg voor een groot deel bepaald door lijnelementen in het landschap. Ten eerste de randen van de stad, deze zijn groen ingericht. Ten tweede de dijken die soms met bomen beplant zijn en met grastaluds. En als laatste de lanen met bomen, de Kalfjeslaan, de Korte Dwarsweg en de Nesserlaan.

Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat de helderheid van de groene lijnelementen versterkt worden. Dus bijvoorbeeld, als een dijk in principe uit grastaluds bestaat dan zal dit overal op dezelfde dijk zo moeten zijn.

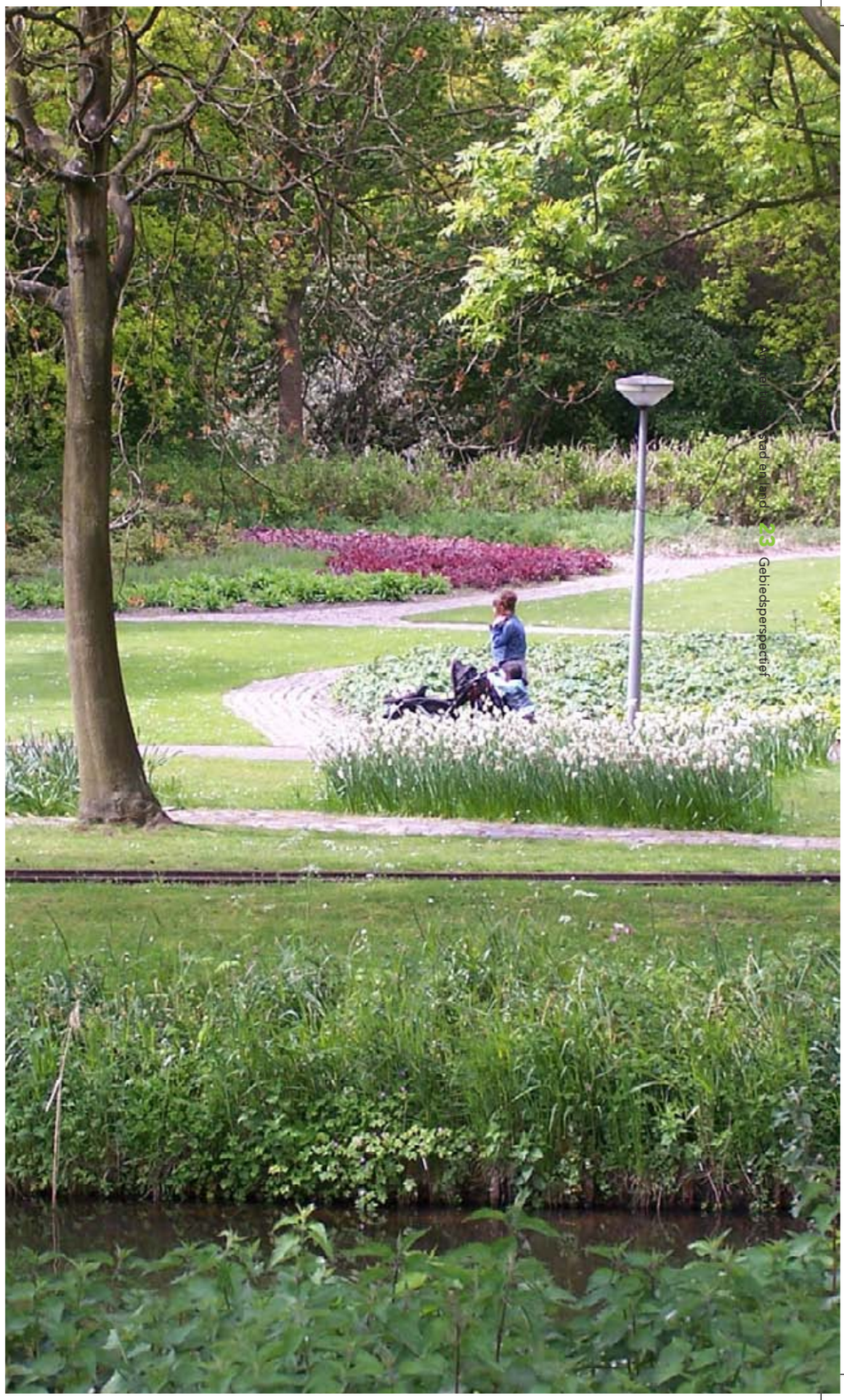
Hiernaast zijn er ook landgoederen, parken, volkstuinen, sportcomplexen en begraafplaatsen die als parkachtige vlakken in de scheg voorkomen. Deze zijn vaak erg afgesloten met opgaande beplanting en hiermee naar binnen gekeerd. Ze liggen vaak geïsoleerd ten opzichte van andere functies en vormen hierdoor vaak een barrière tussen de stad en het landschap. Deze parkachtige functies zullen zich in de toekomst meer openen naar hun omgeving door het verminderen van de opgaande beplanting en het toevoegen doorsnijdende openbare routes.

Rondom erven en recreatiefuncties is veelal singelbeplanting als voornaamste groenstructuur te herkennen. Soms is de beplanting via erfpaden of boomgaarden tot diep in het open landschap door beplant. Hierdoor is de openheid van het landschap deels verloren gegaan.

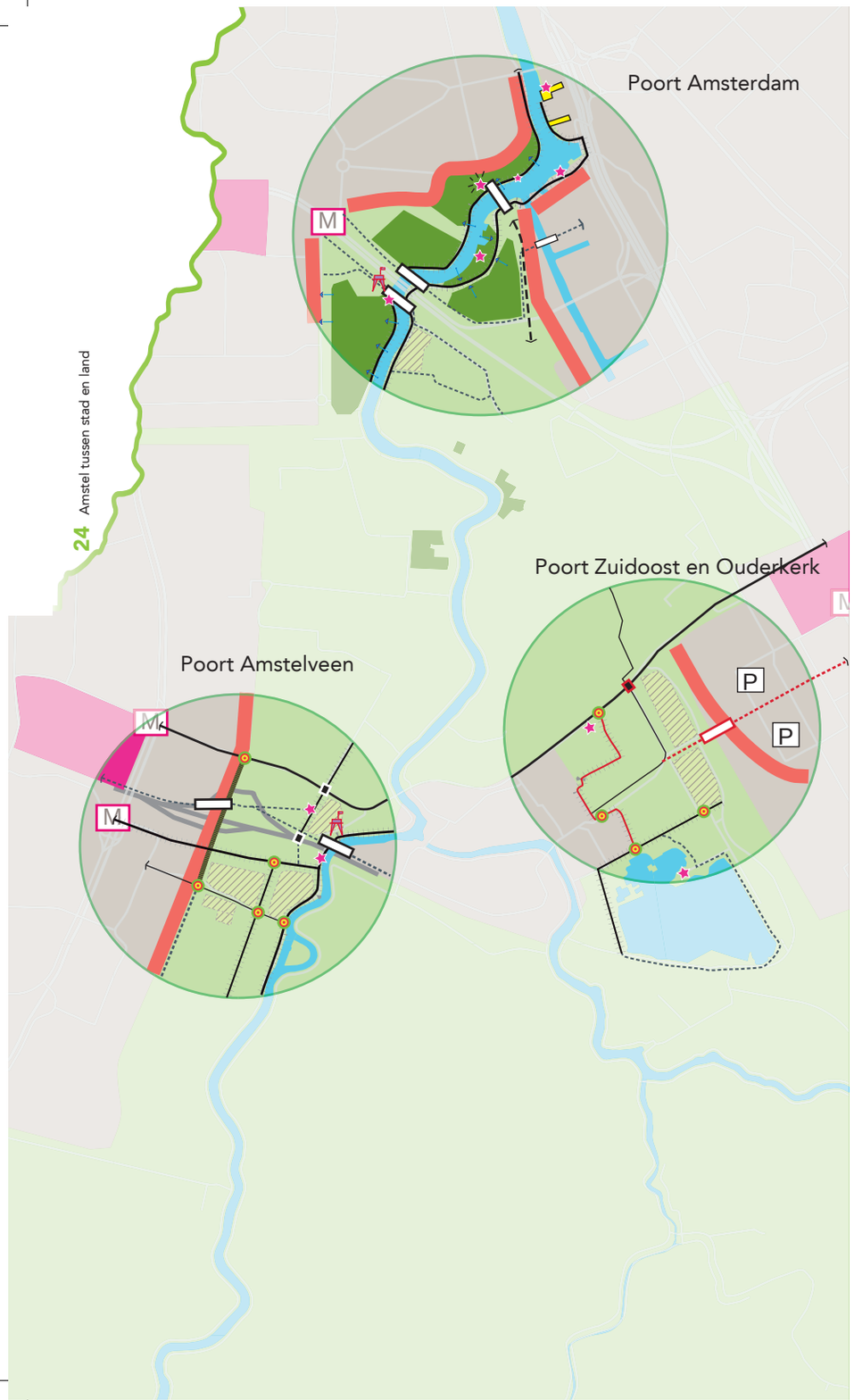
Bij toekomstig ontwikkelen is alleen opgaande beplanting toegestaan op de woonerven zelf en niet erachter in het open landschap van de Rondehoep, Bovenkerkerpolder, Duivendrechtsche polder, Polder Nieuwe Bullewijk, Holendrechter- en Bullewijkerpolder en Bovenlanden langs de Amstel.

Samenvattend spelen de volgende opgaven:

11. Onderscheid tussen droogmakerijen en veenrivierenlandschap behouden
12. De ringdijken, ringvaarten, maaiveldhoogtes en de verschillende verkavelings- en slotenpatronen behouden als basis bij nieuwe ontwikkelingen
13. Gradatie van openheid behouden en versterken
14. Accenten in hoogbouw als oriëntatiepunten in de Amstelscheg behouden
15. Bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk
16. Landschap beleefbaar houden met zichtlijnen vanaf dijken
17. Structuur en opbouw van waterlopen behouden en versterken voor een robuust watersysteem met recreatieve functies
18. Waarborgen doorstroom hoofdwatersysteem
19. Helderheid van de groene lijnelementen (als dijken en lanen) versterken
20. Parkachtige functies openen naar omgeving en toevoegen van doorsnijdende openbare routes
21. Opgaande beplanting alleen toegestaan op de woonerven zelf, mijden achter woonerf in open landschappen



▶ *Zicht vanaf de Amstel het Amstelpark in*



Toegankelijkheid vergroten

Waar stedelijke centra dichtbij de Amstelscheg liggen of in ontwikkeling zijn en waar veel mensen wonen en werken die gebruik maken van het landschap is de verbinding tussen stad en land cruciaal. De toegankelijkheid van en naar de Amstelscheg moet daarom vergroot worden om het gewenste recreatief gebruik te kunnen ontwikkelen. Herkenbare toegangswegen en een betere organisatie van de bestaande toegangspoorten naar de Amstelscheg zorgen er voor dat de bezoeker beter geleid wordt en bewust wordt gemaakt dat hij of zij het landelijke gebied van de Amstelscheg betreedt.

Momenteel gaan opvallend veel routes door zogenaamd 'niemandsland', een overgangszone waarin niet duidelijk is waar de stad eindigt en waar het landschap begint. Het aanvullen en uitbreiden van verbindingen binnen het gebied vergroot het netwerk. De toegankelijkheid en de recreatieve gebruiksmogelijkheden nemen daardoor toe. Ook is hierdoor een betere spreiding van het recreatieve verkeer mogelijk, zodat de opvangcapaciteit van het toenemende aantal gebruikers groter wordt.

Drie Poorten ontwikkelen

Er zijn drie "Poorten van stad naar landschap" gedefinieerd die op belangrijke punten de stad met de Amstelscheg verbinden. Het gaat hierbij om de noordelijkste punt van de scheg "Poort Amsterdam", de plek vlakbij Amstelveen centrum "Poort Amstelveen" en het gebied tussen Amsterdam Zuidoost en Ouderkerk aan de Amstel bij de Burgemeester Stramanweg "Poort Zuidoost en Ouderkerk".

Op deze plekken ontbreekt nu de helderheid van het onderscheid tussen stad en land en dreigt de logische verbinding met de Amstelscheg te verdwijnen. Deze strategische plekken vragen om versterking van de routes vanuit en naar de stad en wordt ingezet op het toevoegen van functies als infocentra, transferia, OV-haltes, horeca en uitkijktorens die een belangrijke rol spelen voor de recreanten uit de stad.

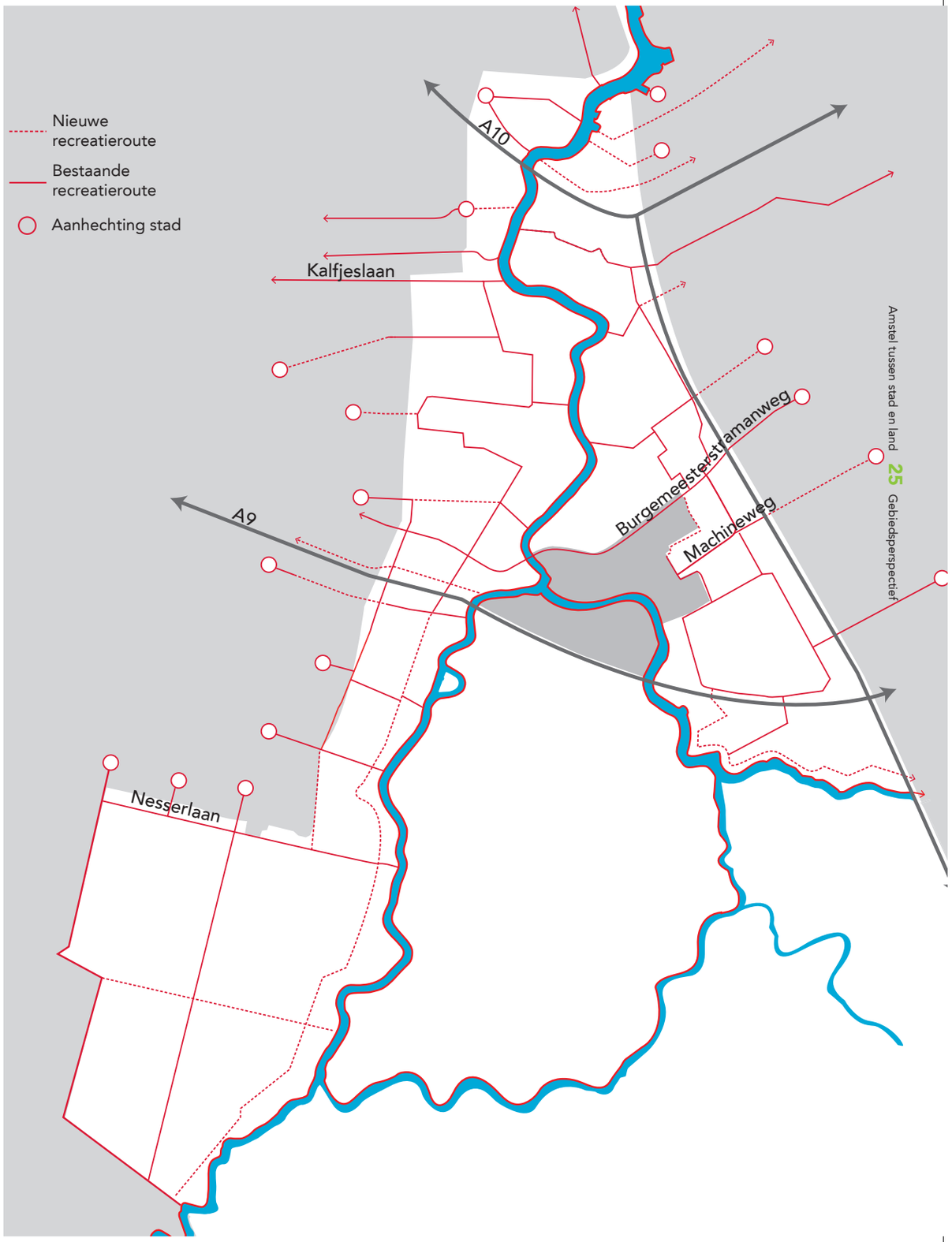
◀ *Drie Poorten ontwikkelen*

Verbindingen versterken

De wig heeft in noord-zuid richting de meeste strekkende meters aangrenzende stad liggen. Hier zijn de meeste aansluitpunten op het landschap gewenst zodat het landschap ontsloten wordt voor mensen in de stad. De oost-west routes zijn hier dus van cruciaal belang. Dit brengt met name opgaven met zich mee bij ontwikkeling van de Nieuwe Kern van Ouderamstel ten oosten van de A2. Hier zal een nieuwe brug over de A2 wenselijk zijn. Bij de Middelpolder, Overamstel en Zuidas ontbreken herkenbare en aangename routes vanuit de stad naar het landschap. Hier ligt een opgave om deze aan te vullen op het bestaande routenetwerk. Dit betekent ook dat functies die boven de 5 ha groot zijn doorsneden dienen te worden met een openbare route omdat dit anders barrières vormen tussen stad en land.

Dijkroutes behouden

Alle dijken in de Amstelscheg vormen belangrijke landschappelijke lijnen voor de beleving van de Amstelscheg als samenhangend geheel. De vele recreatieve routes zijn vaak op deze dijken gelegen. Vanaf die dijken is het landschap te beleven en te begrijpen. Het gaat dan onder andere over hoogteverschillen in maaiveld aan weerszijden van de dijk of vergezichten over het water. Er zijn een aantal dijken die als ontbrekende schakels in het routenetwerk liggen. Dan gaat het om de dijk rondom Ouderkerk aan de Amstel, de dijk in



▸ *Verbindingen toevoegen*



Holendrechter- en Bullewijkerpolder, de dijk van de Bovenkerkerpolderweg en de dijk van Polder de Toekomst. In noord-zuid richting wordt de Amstel als belangrijkste drager van het landschap van nature bestendigd.

Verkeersplan opstellen

De Amstelscheg wordt door verschillende snelwegen doorsneden en begrensd. Ruimtelijk gezien vormen deze snelwegen barrières in het landschap, echter infrastructureel zijn deze van cruciaal belang voor de bereikbaarheid van met name de stad. De Burgemeester Stramanweg is een provinciale weg die vooral een ontsluitende functie heeft tussen Amstelveen, Ouderkerk aan de Amstel en Amsterdam-Zuidoost. Op dit moment is er weinig bekend over de verkeersdruk op de Amstelscheg als geheel, iedere gemeente heeft voor zichzelf een verkeersplan. Om de algehele toegankelijkheid van de Amstelscheg inzichtelijk te maken zal er een verkeersplan opgesteld worden waarin de scheg als geheel onderzocht wordt en desgewenst verkeersmaatregelen genomen kunnen worden.

◂ *Streekwinkel Landzijde*

Samenvattend spelen de volgende opgaven:

22. Poorten als de entreegebieden van stad naar landschap invulling geven met functies en routes
23. Directe verbindingen met stad met name in oost-west richting accommoderen
24. Stadsrandfuncties doorsnijden met een openbare route en zichtbaar maken
25. Toevoegen routes op dijken, inclusief bruggen en viaducten
26. Amstel als belangrijkste drager van het recreatieve netwerk behouden en ontwikkelen
27. Verkeersplan opstellen

Programma ontwikkelen

Voor de hele Amstelscheg geldt dat er meerdere gebruikers zijn die soms gezamenlijke en soms tegenstrijdige wensen hebben wat betreft ruimtegebruik. De voornaamste gebruikersgroepen zijn de agrariërs en de recreanten. Beiden zijn bepalend voor de verschillende functies van het landschap. De agrariër beheert vaak de gronden en zorgt er voor dat het landschap zijn openheid behoud. De recreant vindt dit open landschap aantrekkelijk, komt er graag en steeds vaker.

Ten noorden van Ouderkerk aan de Amstel zijn de functies divers en speelt de recreatie een grote rol. De Amstel is de voornaamste trekpleister voor recreanten om te fietsen, varen, skaten, vissen, hardlopen en wandelen. Echter zijn er weinig openbare steigers, geaccommodeerde verblijfoevers of horeca en er is geen bootverhuur of jachthaven langs de Amstel.

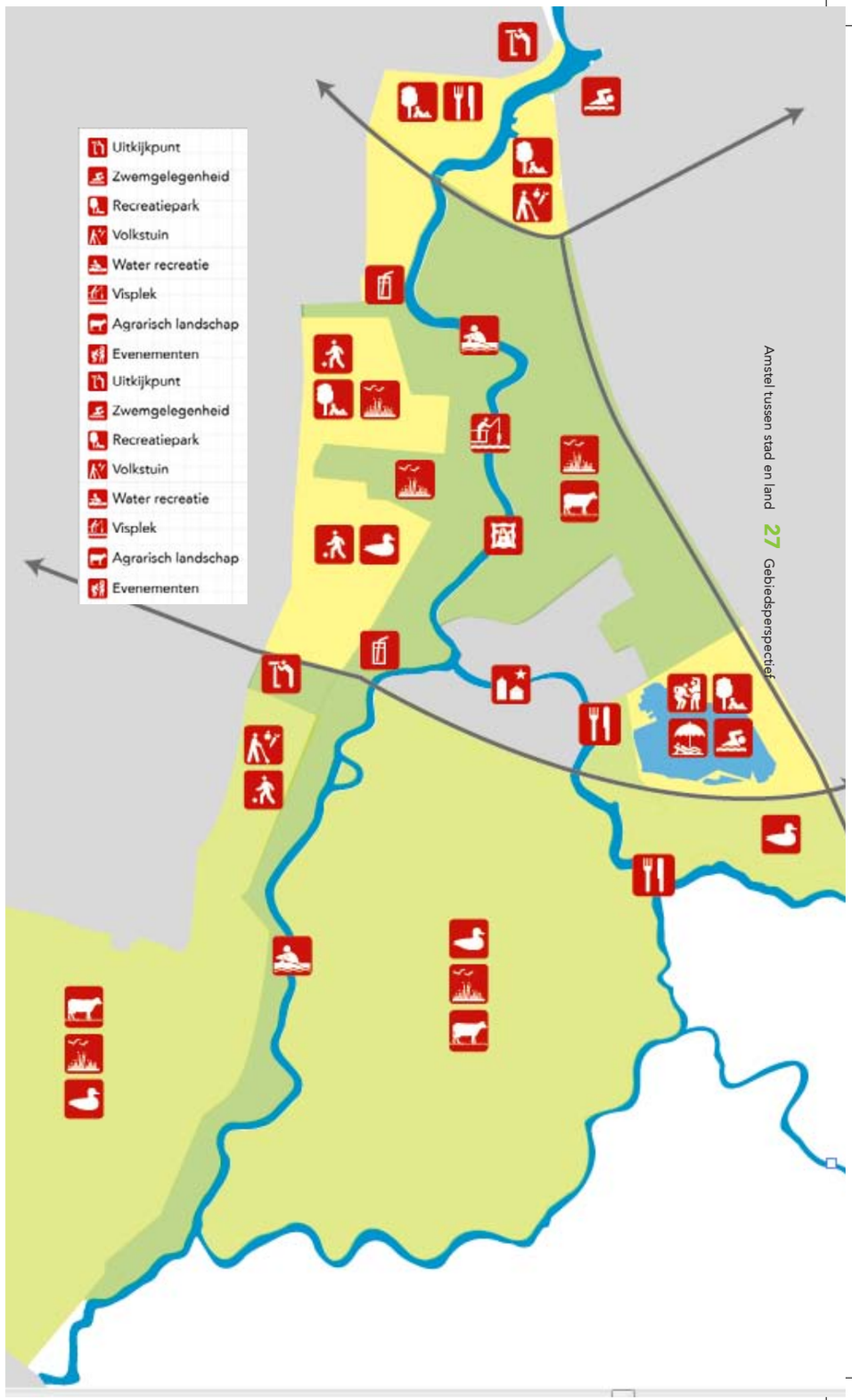
Ten zuiden van de A9 worden de gebieden qua functie gekenmerkt door de vele agrarische weilanden die vaak gecombineerd worden met natuurlijk beheer. De agrariër speelt de hoofdrol en beheert het landschap. Hier zijn tevens stiltegebieden en weidevogelgebieden ontstaan.

De binnenstedelijke verdichting zorgt er voor dat steeds meer stedelijke functies in het landschap geplaatst worden. Hierdoor is aan de randen van de stad een soort “niemandsland” ontstaan met volkstuinen, parken, bosjes en sportvelden. Binnen de Amstelscheg zijn er drie van dit soort gebieden aan te wijzen, de Middelpolder, Kop van de Amstelscheg en de Ouderkerkerplas.

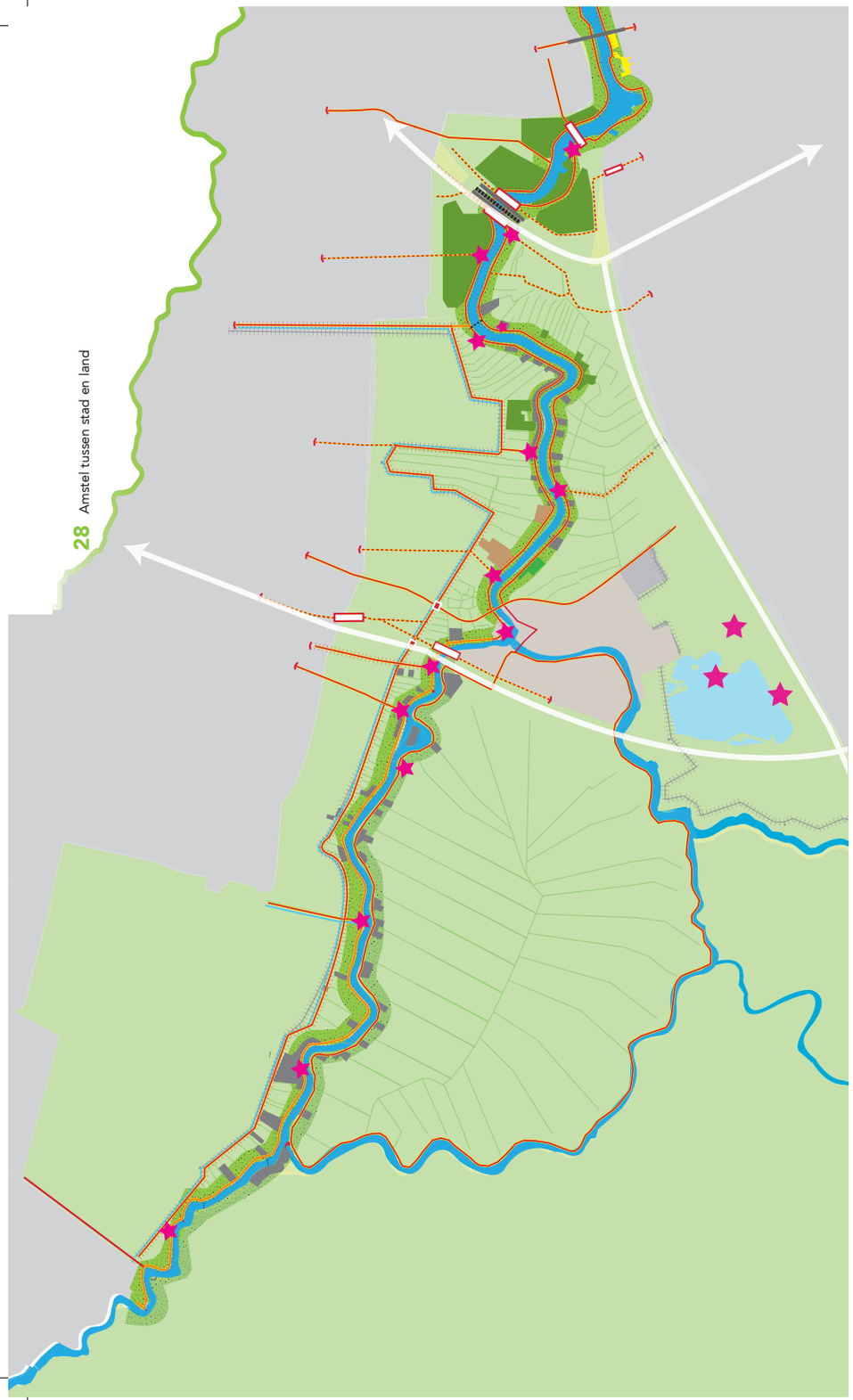
Bij verdere ontwikkelingen in de Amstelscheg moet gezorgd worden voor een heldere identiteit en een samenhangende ordening van functies in het gebied. Het vertrekpunt hiervoor vormen de ontwikkelkansen binnen de gebieden op basis van het huidige gebruik en ruimtelijke opbouw.

Recreatiefuncties in Poorten ontwikkelen

De poorten van stad naar land zijn de eerste zoekgebieden voor nieuwe recreatieve functies zoals horeca, musea en infocentra.



▸ *Functies in Amstelscheg*



Amstel als recreatie-as ontwikkelen

Daarnaast zijn er plekken waar routes haaks op de Amsteldijken aansluiten, zoals bij het Amstelpark en de Nesserlaan. De Amstel als belangrijkste recreatie-as kan op deze plekken versterkt worden door voorzieningen toe te voegen voor recreanten zoals horeca, steigers en picknick-oevers. Dit geldt ook voor de Bullewijk, Oude Waver en Holendrecht. Ouderkerk aan de Amstel blijft de culinaire ster locatie in de Amstelscheg.

Transformeren drie gebieden

Hiernaast zijn er gebieden waar transformatie gewenst of mogelijk is. Binnen de Middelpolder en de Poort Amsterdam is de ruimtelijke inrichting niet helder, waardoor hier een opgave ligt de identiteit van deze plekken te versterken. Doordat hier een transformatie wenselijk is, bieden deze plekken kansen het programma voor de Amstelscheg te gebruiken om de ruimtelijke kwaliteit hier te verbeteren.

Ook rondom de Ouderkerkerplas liggen transformatiemogelijkheden. Doordat het grootschalige recreatieterrein van de Ouderkerkerplas in schaal en oriëntatie afwijkt ten opzichte van de andere gebieden binnen de Amstelscheg. Dit geeft kansen om dit te versterken en de betekenis van het terrein op regionale schaal te vergroten.

Agrarische ontwikkeling toestaan

De landbouw is de belangrijkste drager van het landschap. Verdere ontwikkeling van de agrarische functie door verbreding en schaalvergroting binnen de landschappelijke karakteristieken, moet daarom gefaciliteerd worden binnen de Amstelscheg. Randvoorwaarde blijft de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de Amstelscheg.

Samenvattend spelen de volgende opgaven:

28. In poorten nieuwe recreatieve voorzieningen ontwikkelen
29. Aan de Amstel en andere veenstromen nieuwe recreatieve voorzieningen ontwikkelen
30. Ouderkerk aan de Amstel behouden als culinaire ster locatie
31. Transformatiegebieden: Poort Amsterdam, Middelpolder en Ouderkerkerplas
32. Agrariërs mogen verbreden en vergroten om bedrijf in stand te houden, mits passend binnen ruimtelijk kader

◀ *Concentratie van recreatievoorzieningen langs de Amstel en bij de Ouderkerkerplas*

Visie

De vier hoofdopgaven; positie versterken, landschappelijke karakteristieken versterken, toegankelijkheid vergroten en programma ontwikkelen monden uit in een visiekaart waarin richting wordt gegeven aan een samenhangende gebiedsperspectief voor de ontwikkeling van de Amstelscheg.
De samenhang wordt zichtbaar door:

- de groene stadranden met ruimte en zicht tussen de stad en het landschap;
- de wigvorm met een vernauwing richting het noorden waar de Amstelscheg zich steeds meer verdicht terwijl het landschap zich naar het zuiden toe steeds verder opent doordat de wig hier steeds breder wordt;
- De Amstel staat centraal in het gebied, het breedste water en het hoogste gelegen punt in de Amstelscheg, de natuurlijke ruimtelijke en recreatieve drager;
- de concentratie van bebouwing aan de dijken van de veenrivieren en in de stad;
- de open veenweidegebieden en boven-landen die aan de veenrivieren ontstaan zijn;
- de lager liggende droogmakerijen aan de randen van de Amstelscheg met een diversiteit aan recreatieve functies en stadrandfuncties;
- de ringdijken als open en heldere begren-zing van veenrivierenlandschap en de droogmakerijen;
- de passende programmering en ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen aansluitend op het huidige profiel van de verschillende deelgebieden en aan de poorten van de Amstelscheg
- de structuur en opbouw van waterlopen behouden en versterken voor een robuust watersysteem met recreatieve functies.
-



Visiekaart Amstelscheg











5 Vijf deelgebieden

Het landschap vormt de basis voor de ruimtelijke opbouw en ontwikkeling van het gebied. Er kunnen logische eenheden worden onderscheiden aan de hand van landschappelijke elementen als watergangen en dijken, of karakteristieken zoals maaiveldhoogtes en verkavelingspatronen. Dijken bepalen de begrenzingen van de deelgebieden in de Amstelscheg. In de eerste plaats de ringdijken tussen het rivierenlandschap en de droogmakerijen met de deelgebieden Middelpolder, Bovenkerkerpolder en Ouderkerkerplas & Polders. Binnen het Veenrivierenlandschap zijn de Amstel en Bovenlanden en de Rondehoep onderscheiden, waarbij de veenrivierdijken om de Rondehoep de grens vormen.

Binnen ieder deelgebied zijn verschillende functies aanwezig, bij het ene deelgebied ligt de nadruk op recreatie terwijl bij het andere deelgebied de agrarische functie de hoofdrol speelt. Hierdoor kan in het ene gebied meer ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden dan in een ander deelgebied.

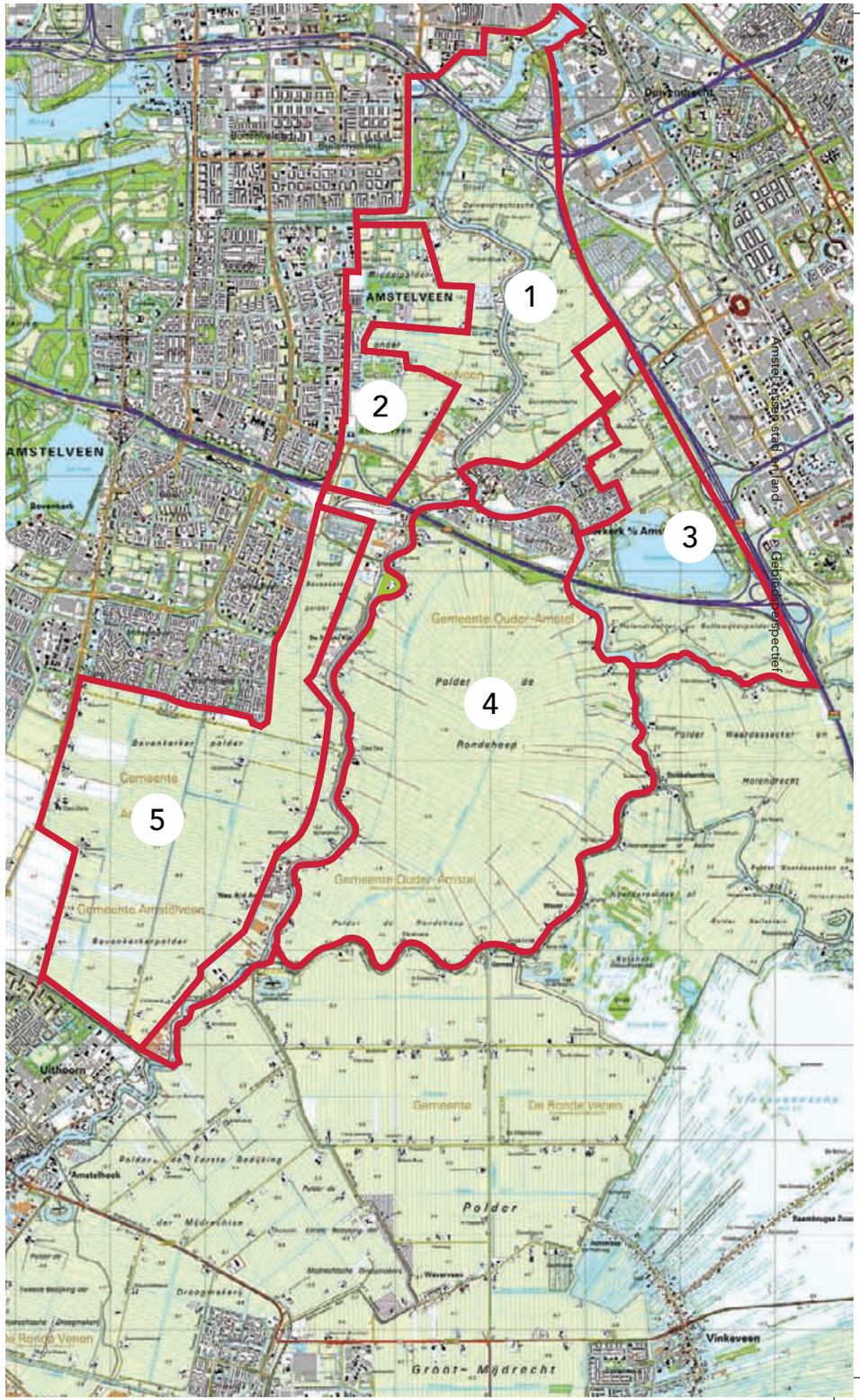
De ligging van de deelgebieden ten opzichte van de stedelijke omgeving bepaalt deels de dynamiek en druk op dat landschap. Plekken dichtbij de stad zullen hierdoor gevoeliger zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Vanuit het Gebiedsperspectief wordt hier ook op aangestuurd door de drie “Poorten van landschap naar stad”.

Het routenetwerk in de scheg bestaat uit routes die het landschap begrijpelijk maken doordat ze op de dijken gelegen zijn en hier het onderscheid tussen de deelgebieden duidelijk zichtbaar is.

Vanuit het gebiedsperspectief zijn er vier hoofdopgaven geformuleerd:

- “Positie versterken”;
- “Landschappelijke karakteristiek versterken”;
- “Toegankelijkheid versterken”;
- “Programma ontwikkelen”.

Deze vormen de basis voor de opgaven voor de vijf deelgebieden. Niet ieder deelgebied heeft met dezelfde opgaven te maken, dit is afhankelijk van het type landschap, positie ten opzichte van de stad, mate van toegankelijkheid en het type functies dat aanwezig is of in de toekomst voorzien wordt. Per deelgebied is vervolgens aangegeven welke functies gewenst of ongewenst zijn.



1. Amstel & Bovenlanden
2. Middelpolder
3. Ouderkerkerplas & Polders
4. Rondehoep
5. Bovenkerkerpolder

1 Amstel en Bovenlanden

Opgaven:

Positie:

- stadsranden van Amsterdam, stadsranden langs de A2 en dorpsrand Ouderkerk aan de Amstel verhelderen en deze overgangen eenduidiger ontwerpen;
- versterken oriëntatie van stad op landschap, achterkanten worden voorkanten door onder andere ruimte over te houden en zichtrelaties te ontwikkelen;
- stadsrandfuncties openbaar toegankelijk en zichtbaar maken;
- Amstel als drager door ontwikkelen door oriëntatie en koppeling van gebouwen en functies aan de dijk;
- geleidelijke overgang van stad naar land behouden door verdere verdichting tussen bestaande bebouwing tegen te gaan;
- directe verbindingen met stad met name in oost-west richting accommoderen , speciale aandacht voor verbinding tussen Kalfjeslaan en Nieuwe Kern Ouderamstel bij A2, de route tussen Middelpolder en Polder de Toekomst en langs de Oranjebaan/Stramanweg;
- cultuurhistorische waarden behouden met name buitens, boerderijen en ontginningspatroon.

Landschappelijke karakteristieken:

- karakteristieke beeld van veenrivieren en dijken met veenweidegebied in stand houden;
- de hoger liggende slingerende dijken en de opstrekkende verkaveling behouden;
- nog bestaande open ruimtes behouden en verdichte gebieden openen voor meer zichtruimte met name naar het zuiden toe. Verkleving van verdichte gebieden met stadsranden en ringdijken van droogmakerijen voorkomen;
- zicht vanaf dijken behouden en hoge gebouwen als oriëntatiepunten behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon van middeleeuwse verkaveling behouden;
- groenstructuur verhelderen en openheid versterken door de laanbeplanting, in noord-zuid richting, langs de Amstel af te verdunnen;
- parken en parkachtige functies in de Poort Amsterdam openen naar de omgeving en voorzien van verbindende openbare routes tussen de stadsrand en de Amsteldijk;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing;
- tegengaan opgaande beplanting in gebieden tussen bebouwing aan de Amstel en stadsranden en ringdijken droogmakerijen.

Toegankelijkheid:

- poort Amsterdam als entreegebied van stad naar landschap invulling geven met heldere en doorgaande routes;
- routes uit stadsrand verbinden met Amstel;
- beter op elkaar laten aansluiten en aanvullen van huidige routenetwerk tussen de Amsteldijk en Stadranden en routes op ringdijken droogmakerijen;
- recreatieve verbindingen over de Amstel via het viaduct van de A10 en Utrechtse brug verbeteren en koppelen aan Amsteldijk;
- behouden en ontwikkelen van de routes over de Amsteldijk.

Programma:

- poort Amsterdam als entreegebied van stad naar landschap invulling geven met daarbij passende voorzieningen zoals horeca, terrassen, ateliers en informatievoorzieningen;
- transformeren van de Poort Amsterdam door het aanhalen visuele relaties met omgeving en oriëntatie van de parkachtige gebieden op de stadsranden en de Amstel;
- aan de Amstel nieuwe recreatieve voorzieningen ontwikkelen op sterlocaties;
- Amstelzijde behouden als culinaire ster locatie;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting; mits passend binnen ruimtelijk kader;
- robuust boezemsysteem met passend doorstroomprofiel realiseren, waardoor waterafvoer via de Amstel gewaarborgd wordt.

Mogelijke functies	Onwenselijke functies
Agrarische bedrijvigheid	Stille opslag Stallen groter dan 0,5 ha en hoger dan 8 meter
Bij agrarische verbreding: ▪ kleinschalig recreatie (op het erf) ▪ kleinschalige camping (achter erf) ▪ zorgboerderijen ▪ biologische boerderijen ▪ keuterboeren met commerciële groente- en pluktuinen	Bij agrarische verbreding: ▪ grootschalige recreatie (op het erf) ▪ grootschalige camping ▪ grootschalige complexen met maatschappelijke functies
Agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling	Moerasgebieden met opgaand moerasbos en bosschages
Waterberging	
Recreatieroutes	Sluipverkeer
Recreatiegebieden met open structuur	Verdichte grootschalige recreatiegebieden
Recreatieve functies binnen bestaande erven	Grootschalige recreatiebedrijven
Kleinschalig waterrecreatie en oeverrecreatie	
Hoogstaande Horecagelegenheden	
Voorzieningen ten behoeve van uitjes van kleinschalige omvang	Grootschalige gebouwde (dag-) recreatieve voorzieningen
Musea en informatievoorzieningen binnen bestaande erven	
(exclusief) Wonen	Woonwijken en clustering woningen groter dan huidige maat erf



2 Bovenkerkerpolder

Opgaven:

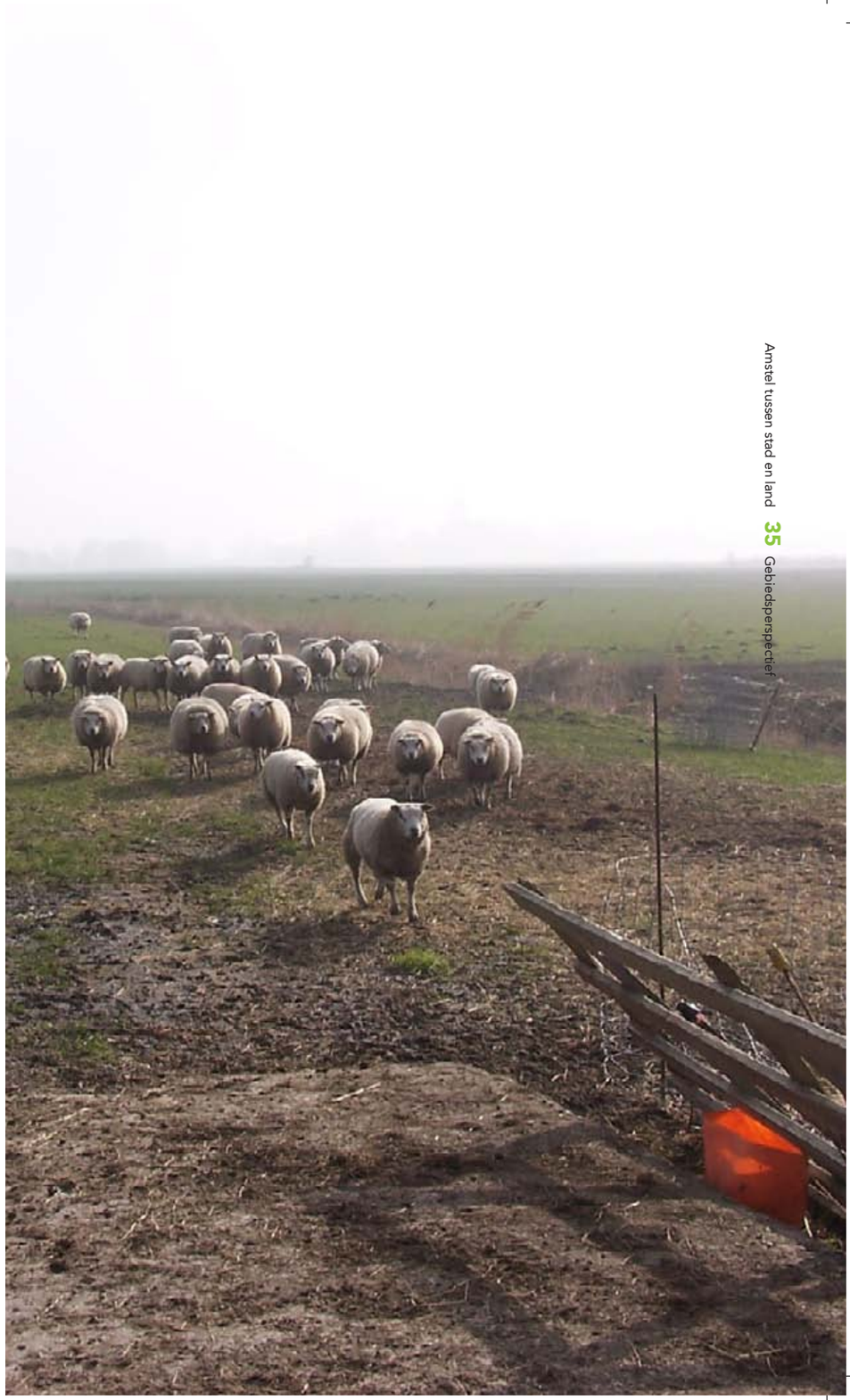
Positie:
- verhelderen stadsranden Amstelveen en Uithoorn;
- behouden open zones als overgangszone naar landschap zoals nu bij Nesserlaan;
- stadsranden van Amstelveen en Uithoorn met groene uitstraling versterken;
- oriëntatie van woonwijken en woningen op het landschap;
- grote openheid van zuidelijke deel Bovenlanden in stand houden;
- zicht op Rondehoep in stand houden;
- behouden herkenbaar hoogteverschil tussen droogmakerij en veenrivierenlandschap en karakteristieke elementen van oorspronkelijke droogmakerij.

Landschappelijke karakteristieken:
- behouden van rationele vormentaal van droogmakerij;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon behouden, rekening houden met afwijkend verkavelingspatroon Molengang;
- zichtlijnen op de open Bovenkerkerpolder vanaf de dijken, de Middenweg en de Nesserlaan behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- lange lijnen van Bovenkerkerpolderweg en over het A3-tracé in landschap versterken door ontbrekende schakels in groenstructuur of padenstructuur toe te voegen;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing;
- centrale gebied Bovenkerkerpolder vrijhouden van opgaande beplantingen;
- ecologische waarden behouden.

Toegankelijkheid:
- poort Amstelveen als entreegebied van stad naar landschap invulling geven met heldere en doorgaande routes;
- recreatieve routes uit stadsrand verbinden met ringdijken en Amstel, onder andere via golfbaan;
- sluiten recreatieve netwerk van routes op Bovenkerkerpolderdijk;
- aanvullende recreatieve routes toevoegen in Bovenkerkerpolder tussen Bovenkerkerpolderdijk en Bovenkerkerweg.

Programma:
- poort Amstelveen als entreegebied van stad naar landschap invulling geven met daarbij passende voorzieningen;
- transformeren van de Poort Amstelveen door aanhalen ruimtelijke relaties met omgeving;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting; mits passend binnen ruimtelijk kader;
- waterberging realiseren.

Mogelijke functies	Onwenselijke functies
Agrarische bedrijvigheid	Stille opslag Stallen groter dan 0,5 ha en hoger dan 8 meter
Bij agrarische verbreding: kleinschalig recreatie (op het erf) kleinschalige camping (achter erf)	Bij agrarische verbreding: grootschalige recreatie (op het erf) grootschalige camping
Agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling	Moerasgebieden met opgaand moerasbos en bosschages
Waterberging	
Recreatieroutes	Rondweg over A3-trace
Recreatiegebieden met open structuur	Verdichte grootschalige recreatiegebieden groei van golfbaan van 9 naar 18 holes
Recreatieve functies binnen bestaande erven	Grootschalige recreatiebedrijven Niet-Amstelgebonden bedrijvig- heid (autosloperijen etc)
(exclusief) Wonen	Woonwijken en clustering woningen groter dan maat erf



3 Middelpolder

Opgaven:

Positie:

- behouden en verhelderen aanhechting Amstelveen door ontwikkelen van ruimtelijke overgangszone naar landschap;
- stadsranden van Amstelveen met groene uitstraling versterken;
- oriëntatie van woonwijken en woningen op het landschap;
- stadsrandfuncties openbaar toegankelijk en transparant maken;
- zicht op Bovenlanden van de Amstel in stand houden en verbeteren;
- accommoderen en creëren van heldere oost-west verbindingen tussen Amstelveen en ringdijk Middelpolder;
- behouden herkenbaar hoogteverschil tussen droogmakerij en veenrivierenlandschap en karakteristieke opbouw en richting van droogmakerij.

Landschappelijke karakteristiek:

- behouden rationele vormentaal van droogmakerij;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon behouden;
- zicht op de Middelpolder vanaf ringdijk behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- ontwikkelen zichtlijnen binnen Middelpolder;
- door ontwikkelen van een eenduidige groenstructuur voor de gehele Middelpolder;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing.

Toegankelijkheid:

- poort Amstelveen als entreegebied van stad naar landschap invulling geven met heldere en doorgaande routes;
- verhelderen en uitbreiden routenetwerk binnen de Middelpolder;
- stadsrandfuncties groter dan 5 ha doorsnijden met een openbare route en zichtbaar maken functie;
- routes vanuit de stad naar Middelpolder verder versterken en verduidelijken;
- sluitend maken route over de ringdijk.

Programma:

- poort Amstelveen als entreegebied van stad naar landschap invulling geven met daarbij passende voorzieningen;
- transformeren van de Poort Amstelveen door het aanhalen ruimtelijke relaties met omgeving;
- inpassen van ruimte vragende recreatieve voorzieningen;
- watertuin rondom RWZI realiseren.

Mogelijke functies	Onwenselijke functies
Agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling (toegankelijk)	Moerasgebieden met opgaand moerasbos en bosschages
Waterberging en waterzuivering	
Recreatieroutes: ▪ verharde paden ▪ laarzenpad ▪ vlonderpad	
Algemene (recreatieve) voorzieningen: ▪ sportvelden ▪ golfbaan ▪ begraafplaats ▪ manege ▪ volkstuinen ▪ speelplekken ▪ pocketpark	Recreatie Hallen: ▪ sporthallen ▪ bebouwde voorzieningen als zorginstellingen en dergelijke
Recreatieve functies binnen bestaande erven	
Kleinschalige recreatiefuncties: ▪ recreatiebedrijven ▪ natuurspelen ▪ kinderboerderij ▪ educatielandjes	
(exclusief) Wonen aan de dijk	Woonwijken en clustering woningen groter dan maat erf



4 Ouderkerkerplas en polders

Opgaven:

Positie:

- verhelderen aanhechting Amsterdam Zuidoost door eenduidigheid van inrichting langs de A2 en door behoud lege en open zone als overgangszone naar landschap;
- behouden heldere dorpsrand aan ringdijk bij Ouderkerk aan de Amstel;
- oriëntatie van woonwijken en woningen op het landschap;
- directe verbindingen tussen Amsterdam zuidoost richting de Amstel verhelderen en accommoderen;
- zicht op Bovenlanden en Polder Waardassacker en Holendrecht in stand houden;
- behouden herkenbaar hoogteverschil tussen droogmakerij en veenrivierenlandschap samen met de karakteristieke elementen van oorspronkelijke droogmakerij.

Landschappelijke Karakteristieken:

- behouden van rationele vormentaal van droogmakerij;
- creëren van meer openheid en zichtlijnen binnen het deelgebied, om overzicht en oriëntatie te verbeteren;
- openheid landschap en zicht vanaf dijken behouden en hoge gebouwen als oriëntatiepunten behouden;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- centrale gebied polder mag licht verdicht zijn met behoud van zichtlijnen;
- groenstructuur Ouderkerkerplas herkenbaar als onderdeel van de plas binnen een droogmakerij;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing.

Toegankelijkheid:

- Poort Amsterdam Zuidoost als entreegebied van stad naar landschap invulling geven met heldere en doorgaande routes richting de Amstel;
- Routes uit stadsrand en dorpsrand verbinden met ringdijken droogmakerijen;
- Sluiten netwerk van routes op ringdijken droogmakerijen;
- Verhelderen routestructuur in het deelgebied, middels verminderen van het aantal parallel lopende routes (fietspaden en voetpaden gescheiden naast elkaar maakt het tot een wirwar aan paden);

Programma:

- poort Amsterdam Zuidoost als de entreegebied van stad naar landschap invulling geven met daarbij passende voorzieningen;
- transformeren van het gebied rond de Ouderkerkerplas door het aanhalen van ruimtelijke relaties met omgeving en de ontwikkeling als recreatieknooppunt door toevoeging van recreatieve functies;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting, mits passend binnen ruimtelijk kader
- Waterkwaliteitsverbetering Oudekerkerplas in combinatie met koudewinning t.b.v. recreatie en KRW

Mogelijke functies	Onwenselijke functies
Agrarische bedrijvigheid	Stille opslag Stallen groter dan 0,5 ha en hoger dan 8 meter
Bij agrarische verbreding: ▪ kleinschalig recreatie (op het erf) ▪ kleinschalige camping (achter erf)	Bij agrarische verbreding: ▪ grootschalige recreatie (op het erf) ▪ grootschalige camping
Agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling	Moerasgebieden met opgaand moerasbos en bosschages
Waterberging	
Recreatieroutes	
Grootschalige recreatiegebieden: ▪ zwemplas ▪ golfbaan ▪ sportlandgoed ▪ attracties aan de plas (een enkele grote korrel is mogelijk) ▪ recreatieve ontwikkelingen aan en op de plas (o.a. horeca) ▪ 'stille' evenementen ▪ grote ruimten/evenemententerrein	Windmolens
Recreatieve functies binnen bestaande erven	
Kleinschalige recreatiefuncties: ▪ natuurspelen ▪ boerengolf	
(exclusief) Wonen	Woonwijken en clustering woningen groter dan maat erf



5 Rondehoep

Opgaven:

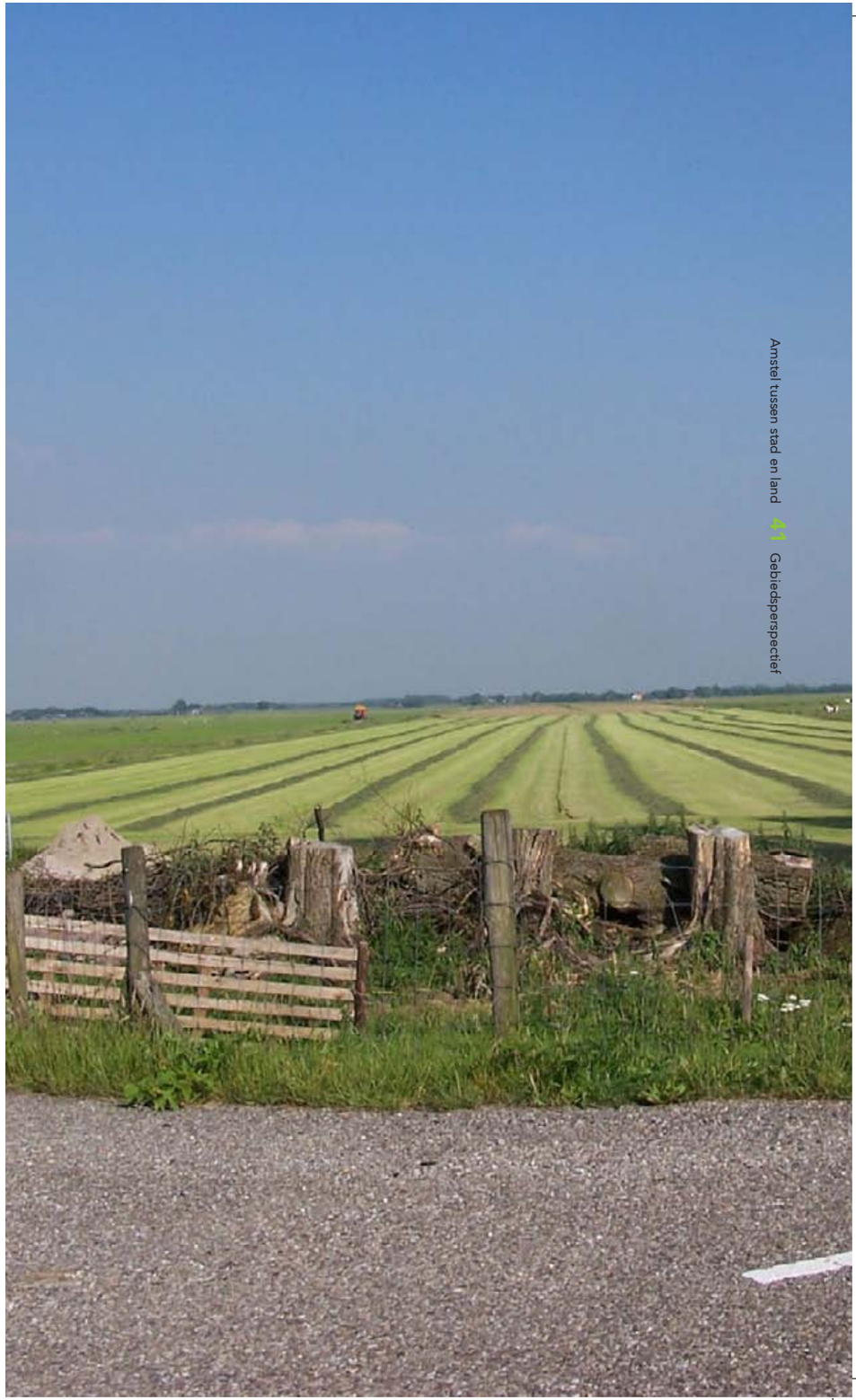
Positie:
- openhouden grote centrale gebied en zichtruimten naar wijdere omgeving;
- cultuurhistorische waarde behouden waaronder ontginningspatroon, boerderijen en de Stelling van Amsterdam.

Landschappelijke karakteristiek:
- ovale vorm tussen veenrivieren en dijken met veenweidegebied in stand houden;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon van unieke middeleeuwse waaierverkaveling behouden;
- zicht vanaf dijken behouden en hoge gebouwen als oriëntatiepunten behouden, zoals AMC en kerktorens;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing;
- incidentele lijnbeplanting langs de dijk behouden;
- tegengaan opgaande beplanting in stille kern van de polder;
- ecologische waarden behouden.

Toegankelijkheid:
- beperkt aantal aansluitpunten op rondje Rondehoep behouden;
- toevoegen recreatieve route in oost-west richting met brug over Amstel langs de A9 van Amstelveen naar Ouderkerk aan de Amstel en Amsterdam Zuidoost.

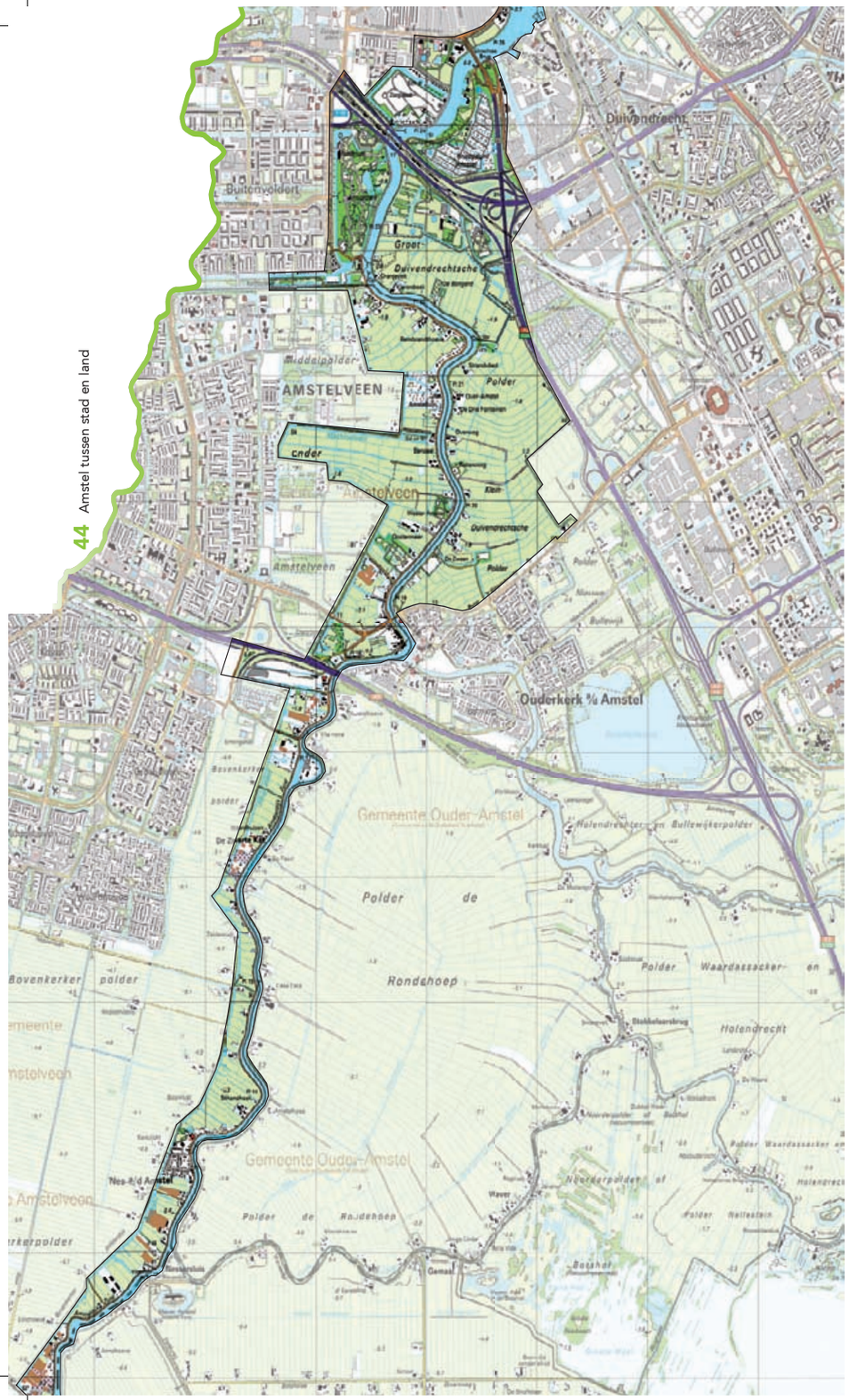
Programma:
- aan Oude Waver, Amstel, Bullewijk nieuwe recreatieve voorzieningen ontwikkelen bij knooppunten van wegen;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting, mits passend binnen ruimtelijk kader;
- calamiteitenberging.

Mogelijke functies	Onwenselijke functies
Agrarische bedrijvigheid	Stille opslag Stallen en silo's groter dan 0,5 ha en hoger dan 8 meter
Bij agrarische verbreding: kleinschalig recreatie (op het erf) kleinschalige camping (achter erf)	Bij agrarische verbreding: grootschalige recreatie (op het erf) grootschalige camping
Agrarisch natuurbeheer	Moerasgebieden met opgaande beplanting (riet, moerasbos)
Calamiteitenberging	Permanente waterberging
(exclusief)Wonen	Woonwijken en clustering woningen groter dan maat erf
Kleinschalige horeca	Partycentra
	Recreatieroutes dwars door stille kern Tankstation A9





Beeldkwaliteit
Amstel & bovenlanden



▸ *deelgebied Amstel en Bovenlanden*

1 Amstel en bovenlanden binnen de Amstelscheg

Gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief Amstelscheg is beschreven welke ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen gelden voor de Amstelscheg als geheel. Het centrale doel van de beeldkwaliteitplannen binnen de Amstelscheg is sturing geven aan veranderingsprocessen. Het beeldkwaliteitplan stelt ontwerpprincipes op voor ruimtelijke ontwikkelingen die de identiteit, leesbaarheid en samenhang in het gebied beïnvloeden.

Wat betekent het Gebiedsperspectief Amstelscheg voor de Amstel en de bovenlanden?

In het Gebiedsperspectief is benoemd dat de eenheid van de Amstelscheg als geheel bewaard en bewaakt dient te worden. De Amstel en de overige veenrivieren zoals de Waver, de oude Waver en Bullewijk vormen de drager van de groene scheg. Dit is ruimtelijk sterk te ervaren door de hoge ligging van de Amsteldijken, de dijken rondom de andere voormalige veenrivieren en de verdichting van bebouwing langs deze watergangen. De veenrivieren met dijken zijn binnen de Amstelscheg de belangrijkste verbindende lange lijnen.

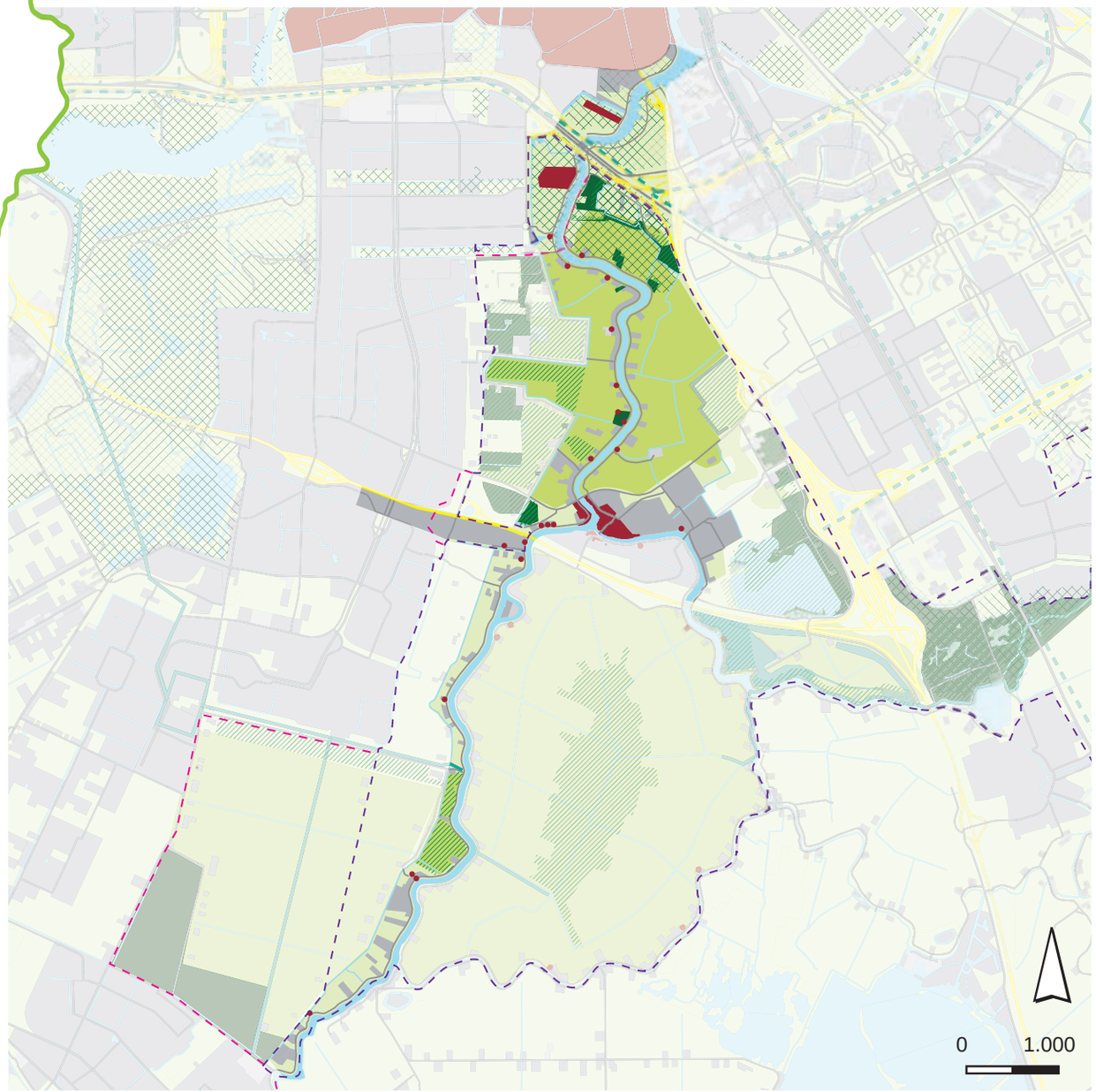
De Amstel en de andere veenrivieren vormen daardoor ook de hoofdstructuur van een routenetwerk binnen de gehele Amstelscheg. Vanaf deze route vormen de bovenlanden en droogmakerijen het decor. De hogere ligging en de doorkijken op het achterland vormen een beleving van eenheid langs de gehele route binnen de Amstelscheg. De relatie tussen de bovenlanden en de droogmakerijen is daarom van grote waarde. Het verschil tussen het bovenland en de droogmakerij is duidelijk herkenbaar door de begrenzing door de ringdijk, het hoogteverschil en de verschillen in verkavelingsstructuur.

De Amstel vormt de belangrijkste verbinding tussen het stedelijke gebied en de Amstelscheg. Vanuit Amsterdam is er een duidelijke overgang herkenbaar van zeer stedelijk (centrum Amsterdam), naar park (Zorgvlied (rijksmonument), Martin Luther Kingpark, Amstelpark en Amstelglorie), naar dichte lintbebouwing (met lommerrijke buitenhuizen) langs de Amstel tot verspreide erven langs de Amsteldijk met weidse vergezichten. De parken vormen daarbij de entree van de stad naar het landelijke gebied. Dit gebied heeft als "Kop van de Amstelscheg" een opgave om als poortfunctie versterkt te worden. De aandacht ligt hierbij op het vergroten van de bereikbaarheid, de verbinding met de omgeving en het vergroten van de recreatieve voorzieningen.

Langs de gehele Amstel ligt het accent van verdere ontwikkeling op behoud van culturele, cultuurhistorische waarde en recreatieve mogelijkheden van de Amstel. Eventuele nieuwe ontwikkelingen moeten daaraan bijdragen en passen bij het landelijke karakter en de bestaande schaal en maat langs de rivier.



▶ *Visser Ouderkerkerdijk*



Beleid in de Amstel en Bovenlanden

- Bebouwing
- Landelijk gebied
- Opgaand groen
- Water
- Grens Rijksbufferzone (RBZ)
- Grens Groene Hart (afwijkend van RBZ)
- Weidevogelleefgebied
- Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Ecologische verbindingszone (provinciaal)
- Ecologische verbindingszone (gemeentelijk)
- Recreatie om de stad (RodS)
- Gemeentelijke groenstructuur
- Rijksbeschermd stadsgezicht, tuin of park
- Rijksmonument

2 Beleid, ontwikkelingen en projecten

Beleid

Landschap en cultuurhistorie

Ten westen van de A2 ligt het gebied binnen de begrenzing van het Nationale Landschap het Groene Hart. Binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn kernkwaliteiten beschreven die binnen dit gebied beschermd worden. Nieuwe ontwikkelingen binnen het Groene Hart mogen geen negatieve effect hebben op de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn randvoorwaarden binnen dit beeldkwaliteitsplan.

De grens van het Nationaal Landschap valt hier samen met de begrenzing van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Dit houdt in dat het accent ligt op de ontwikkeling van de recreatie, waarbij andere groene functies als landbouw en natuur- en waterbeheer belangrijke dragers zijn. Binnen de grenzen van de Rijksbufferzone gelden strikte regels voor de ontwikkeling van nieuwe functies ten aanzien van schaal en bebouwing.

Ecologie

Een aantal plaatsen langs de bovenlanden zijn begrenst als EHS. Dit zijn voornamelijk de landgoederen en recreatieve bosjes van Groengebied Amstelland. Het deel van de Groot Duivendrechtsche polder nabij de A2, de open ruimte tussen de Middelpolder en een ruimte in de bocht bij de Bovenkerkerpolder bestaan uit grasland, maar zijn ook onderdeel van de EHS. De open ruimte van de Groot Duivendrechtsche polder en het bovenland nabij de Middelpolder zijn weidevogelleefgebied.

Recreatie

Recreatie om de stad (RodS) bestaat uit een groot aantal hectares grond die ten behoeve van de recreatie bestemd en ingericht zijn. Deze gebieden bestaan langs de Amstel voornamelijk uit opgaand groen met een verblijfsmogelijkheid.

Water

Voor al het water van de veenrivieren ligt er de opgave voor de verbetering van de waterkwaliteit voor de ecologie en de recreatie. Dit houdt over het algemeen in dat er natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.

Ontwikkelingen

De Amstel en de andere veenrivieren zijn een belangrijk onderdeel van het recreatieve routenetwerk. Langs deze routes is een grote toename van het recreatieve gebruik.

Nabij de kop van de Amstelscheg zijn meerdere recreatieve verblijfsplaatsen gecreëerd. Om een geborgen karakter te bieden zijn deze vaak dicht beplant. Dit conflicteert vaak met het oorspronkelijke open karakter van het landschap.

Binnen het rijksbeschermde dorpsgezicht Amstelzijde vraagt de toenemende horeca om gebruik van de oevers.

Op meerdere plaatsen hebben de veenweiden op het bovenland geen agrarische functie meer. Hier verruigen de graslanden.

Op veel kavels worden nieuwe villa's gebouwd. Ook worden historische boerderijen en arbeiderswoningen vervangen door moderne nieuwbouw. De schaal en inpassing van nieuwe bebouwing gebeurd zonder vaste regels waardoor de kernkwaliteiten van het landschap worden aangetast. Het volume van de bebouwing neemt hierbij veelal toe.

Op een aantal plaatsen verschijnen stedelijke functies binnen de Amstelscheg die hier niet lijken te horen qua schaal. Ook de oriëntatie van deze nieuwe bebouwing klopt vaak niet (volkstuinen, recreatiebosjes, politietrainingscentrum, Ons Tweede Huis, tijdelijke betonfabriek).



Projecten in de Amstel en Bovenlanden

1. Zuidas
2. Mirandastrook/Martin Luther Kingpark
3. Zorgvlied
4. Amstelpark
5. De Nieuwe Kern, Ouderkerk a/d Amstel
6. Zorgboerderij Klarenbeek
7. Overamstel
8. Landgoed Tulpenburg
9. Ouderkerk Oost
10. Park Meerlanden
11. Kade Amstelzijde
12. A9 en Commercepark
13. Tuinbouwgebied Langs de Akker
14. Amsteleiland
15. Amsteldijk Zuid
16. Kassen Uithoorn

Gewenste recreatieve verbindingen

Recreatieve knooppunten (provinciaal)

Recreatieve knooppunten (gemeentelijk)

Projecten

Er spelen in en om de Amstel en bovenlanden diverse initiatieven. Sommige hiervan zijn al concrete projecten, andere zitten nog in de ideeënfase of oefenen op een of andere manier druk uit op het deelgebied.

1 Zuidas

De Zuidas wordt ontwikkeld als grootschalige woon- en werklocatie. Binnen de planvorming wordt mogelijk ook een entree naar de metro aan de zijde van de Amstelscheg gerealiseerd. Dit zou de toegankelijkheid van de scheg ten goede komen. Bij verbreding van de A10 liggen er kansen de fietsroutes te verbeteren. De huidige fietsverbinding wordt bedreigd door de verbreding. Er is nu ook geen volwaardige aansluiting vanaf de fietsroute langs de A10 naar de Amstelscheg. Er zijn ideeën om de benodigde waterberging van de Zuidas onder de brug van de A10 te realiseren. Hiermee kan worden aangesloten bij de gemeentelijke ecologische verbinding tussen het nieuwe diep en de nieuwe meer.

2 Mirandastrook/Martin Luther Kingpark

Het project de Mirandastrook omvat het Martin Luther Kingpark en de faciliteiten rondom de Mirandalaan, zoals het Mirandabad en het Mirandapaviljoen. De planontwikkeling voor dit gebied ligt op dit moment stil.

3 Zorgvlied

Zorgvlied is een begraafplaats langs de Amstel. Voor het terrein is een visie geschreven. Renovatiewerkzaamheden zijn in 2009 afgerond.

4 Amstelpark

Binnen het Amstelpark spelen er meerdere projecten om het park op te waarderen. Zo zijn er vijf nieuwe ingangen gerealiseerd. Aan de westzijde van het park wordt de stedelijke sfeer verder ontwikkeld met de nadruk op horeca en de entreefunctie. Aan de Amstelzijde wordt het park opener gemaakt door bomen te dunnen en liggen er kansen voor horeca.

5 De Nieuwe Kern

Ter plaats van de bestaande volkstuinen tussen de A2 en Duivendrecht zijn plannen om de De Nieuwe Kern van de gemeente Ouder-Amstel te ontwikkelen.

6 Zorgboerderij Klarenbeek

De boerderijen Klarenbeek en Landlust en het omliggende land worden ontwikkeld om plaats te bieden aan verschillende initiatieven op het gebied van zorg, recreatie, streekeigen producten met oog op het behoud van het veenweidelandschap.

7 Overamstel

Overamstel is een grootstedelijk project dat grenst aan de oevers van de Amstel binnen het stedelijke gebied van Amsterdam. Er komen woningen, voorzieningen, bedrijven en kantoren.

8 Landgoed Tulpenburg

Op de bovenlanden ter hoogte van de Middelpolder ligt een initiatief tot de ontwikkeling van een nieuw landgoed, op de plaats van de historische buitenplaats Tulpenburg. Er wordt onderzoek gedaan naar de archeologische waarde van het terrein.

9 Ouderkerk Oost

Bij het sportpark in Ouderkerk Oost zijn ideeën voor een nieuw hotel en een brede school.

10 Park Meerlanden

Aan de achterzijde van de Oostermeerkade is een kassencomplex vervangen door nieuwe woningen.

11 Kade Amstelzijde

Amstelzijde is een rijksbeschermd dorpsgezicht binnen Amstelveen. Op de kade zijn in de loop der tijd illegale terrassen ontstaan. Gewenst is een inrichting waarbij de horeca wordt gestimuleerd en de stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbeterd.


LOETIE
PAARDENBURG

12 Commercepark

Op de bovenlanden langs de A9 wordt het bedrijventerrein Commercepark gerealiseerd. Nieuwe hoogbouw ligt in het verlengde van het historische terrein van de kruitfabriek. De A9 zal hier nog worden verbreed.

13 Tuingebied Langs de Akker

In de hoek van de aansluiting van de Kruitmolen op de Amsteldijk Zuid staan meerdere kassen die vandaag de dag een bedrijfsfunctie hebben (ze worden gebruikt als kantoorfunctie). Er zijn hier ideeën om de kassen te transformeren naar woningen.

14 Amsteleiland

De voormalige scheepswerf op het Amsteleiland is geamoveerd. De grond van het eiland wordt gesaneerd en er worden nieuwe woningen en appartementen gebouwd.

15 Amsteldijk Zuid

Hier wordt aan de hand van de ruimte-voor-ruimte regeling verbetering van het landschap gerealiseerd met de bouw van twee nieuwe woningen.

16 Kassen Uithoorn

Op de bovenlanden bij Uithoorn wordt door de ruimte-voor-ruimte regeling 2,5 hectare aan kassen verwijderd en komt er 2 hectare aan open weide terug. De bedrijfsbebouwing wordt verbouwd tot nieuwe woningen.

Tenslotte zijn er in de gemeentelijke structuurvisie een aantal recreatieve wensen benoemd. Nabij buitenplaats Wester-Amstel en Elsenhove zijn recreatieve knooppunten aangewezen.



▲ *1830-1850*



▲ *1949*



▲ *1961*



▲ *1969*



▲ *2008*

3 Historische ontwikkeling

Het gebied rondom de Amstel was omstreeks het jaar 1000 een uitgestrekt gebied, bestaande uit moerasbos en rietvelden, doorsneden met rivieren, meren en plassen. De oevers van de veenrivieren vormden de hoogste delen in het landschap. De zandige oeverwallen vormden de basis voor ontwikkeling. Vanuit deze hogere delen werd het aangrenzende klei- en veengebied vanaf de 10e eeuw ontwaterd en in cultuur gebracht. Zo werd het gebied geschikt voor landbouw. Op de oeverwal van de veenrivieren Amstel en Bullewijk ontstond Aemstelle (het huidige Ouderkerk aan de Amstel) als eerste nederzetting van waaruit het gebied bestuurd.

Van de 11e tot en met de 13e eeuw nam het ontginnen van het veen een grote vlucht. In het woeste terrein werden kaden, wegen en sloten aangelegd. De bovenlanden langs de Amstel en de Rondehoep zijn hier nog herkenbare voorbeelden van. Tussen de percelen werden enkele openbare looppaden uitgespaard: de zogenaamde loopvelden. De Ouderkerkerlaan en de Kalfjeslaan zijn hier nog overblijfselen van. De ontginning begon vanaf de hoogste delen zoals de oeverwallen van de Amstel en later vanuit nieuwe ontginningsassen zoals het veenwerkersgehucht Nieuwer-Amstel (het huidige Amstelveen). Na de aanleg van dijken langs het IJ en de Zuiderzee en de dam in Amstel, begon Amsterdam als nederzetting te groeien.

Het in cultuur gebrachte veenweidegebied werd door bodemdaling uiteindelijk voornamelijk geschikt als weidegebied. Door goede bereikbaarheid en de nabijheid van Amsterdam ontstonden er in de 17e en 18e eeuw vele buitenverblijven van rijke Amsterdammers langs de Amstel. Buitenplaatsen groeiden uit tot omvangrijke complexen, compleet met koetshuis, stallen, schuren, volières en woningen voor de bedienden. De meeste buitens zijn gesloopt vanwege economische stagnatie en geografische omstandigheden: de grond was slap en de kosten van herstel waren hoog. Drie oude buitenplaatsen langs de Amsteldijk bestaan nog: Amstelrust, Oostermeer en Wester-Amstel.

Binnen het stedelijke gebied van Amsterdam speelt de Amstel een belangrijke rol. Het oude centrum is ontstaan rondom de aansluiting van de Amstel en het IJ. Latere stedelijke uitbreiding van de stad hebben de loop van de rivier grotendeels gerespecteerd. Langs de Amstel zijn verschillende fasen van de stadsuitbreiding herkenbaar: de oostelijke grachtengordel (1663), plan van Berlage (1922), Buitenveldert (1959), Watergraafsmeer.

In de loop van de 20e eeuw wordt het land rondom de Amstel voornamelijk gebruikt als een plek voor zogenaamde stadsrandfuncties. Begraafplaatsen en volkstuinen (‘Dijkzicht’, ‘Ons Lustoord’ en ‘Nieuw Vredelust’) zijn hier voorbeelden van. Ook vandaag de dag zijn er veel recreatieve, groene functies te vinden, zoals de verschillende sportvelden en het Amstelpark. Ook verder van de Amstel nam de verstedelijking toe in de 20e eeuw. Zo groeide Amstelveen uit met de wijken Randwijck en Elsrijk (1950), Keizer Karelpark (1960), Groenelaan en Waardhuizen binnen de Bovenkerkerpolder. Aan de andere zijde van de Amstel groeide Amsterdam-Zuidoost met de wijken Bijlmermeer, Holendrecht en Gaasperdam.

In de tweede helft van de 20e eeuw is het snelwegennet aangelegd, met de A9, de A10 en de A2 binnen de Amstelscheg. De A3 is nooit aangelegd, maar de ruimtereservering is nog wel in de stadsranden herkenbaar. Voor de aanleg van de A9 is de Ouderkerkerplas afgegraven en thans in gebruik als recreatiegebied.





▲ *Amstelpark*



▲ *Groot Duivendrechtsche Polder*

◄ *Uitzicht op Bovenlanden*

4 Huidige karakteristiek

Polderkarakteristiek

Vanaf de Amstel is het aanliggende veengebied ontgonnen. Dit heeft de ontginningsstructuur van de bovenlanden bepaald. De bovenlanden zijn de oorspronkelijke veenontginningen langs de Amstel die nooit zijn verveend en drooggemaakt. Deels zijn ze nog steeds in het landschap herkenbaar, bijvoorbeeld in de Groot Duivendrechtse polder en strook langs de Bovenkerkerpolder. Ook de Rondehoep is bovenland, maar wordt besproken in een eigen beeldkwaliteitsplan.

De bovenlanden verschillen van elkaar in maat, schaal en in functie. Op basis hiervan is er een onderverdeling te maken in vier zones, die verschillen in karakteristiek.

Poort Amsterdam

In de Poort Amsterdam zijn de bovenlanden onderdeel van de stad geworden. Tussen de stad en de Amstel is een strook ontstaan met groene stadsrandfuncties: het Martin Luther Kingpark, het Amstelpark, Oeverbos, begraafplaats Zorgvlied en volkstuin Amstelglorie. Dit zijn allemaal functies die zich geïsoleerd hebben van hun omgeving door randen die bestaan uit bomen en opgaand groen. Er is een soort “niemandsland” ontstaan, een overgangszone. De relatie tussen de stad en het landschap is hierdoor verstoord. De samenhang tussen de recreatieve paden die vanuit de stad langs de Amstel naar de Amstelscheg lopen en deze stadsrandfuncties ontbreekt. Daarnaast is op de meeste plekken de Amstel niet te zien, wat de oriëntatie van plek bemoeilijkt.

Landschap van Rembrandt

Ten zuiden van de Poort Amsterdam ligt het middeleeuwse veenontginningen landschap. Dit is het landschap waar Rembrandt van Rijn aan de rivieroever zat te tekenen, het zogenaamde “Landschap van Rembrandt”. De bovenlanden aan de westzijde van de Amstel zijn karakteristiek vanwege de vele villa’s en historische buitenplaatsen. Opvallend is het contrast tussen dit bovenland en de Middelpolder dat sterk herkenbaar is door het hoogteverschil van het maaiveld en de ringdijk die zigzaggend meeloopt met de bovenlanden. De openheid van de bovenlanden is vanaf deze dijk prachtig te beleven.

Aan de oostzijde van Amstel ligt de Groot Duivendrechtsche polder. Het contrast met de westzijde van de Amstel is groot doordat hier met name boerenerven gelegen zijn met een weids open achterland. De grootste waarde van deze polder is dan ook de openheid. Deze wordt grotendeels

gewaarborgd door de boeren die actief zijn in dit gebied. Opvallend zijn de recreatievoorzieningen die hier ontwikkelt zijn in de vorm van laarzenpaden, een pluktuin, een speeltuin en bosjes. Vooral de laatste drie conflicteren met de openheid van het landschap. Karakteristiek voor het Landschap van Rembrandt is het slotenpatroon dat haaks op de Amstel gelegen is en een grillig verloop heeft. Bijzonder is de Kalfjeslaan die haaks op de Amstel ontgonnen is als loopveld richting het Amsterdamse Bos.

Ouderkerk aan de Amstel en Amstelzijde
Ouderkerk aan de Amstel ligt als dorp midden in de Amstelscheg op de kruising van de Amstel en de Bullewijk, tegen de A9 aan. Het dorp heeft zich met woningen en horeca ontwikkelt aan de Amstel en is een trekpleister voor recreanten.
Hier is weinig zicht op het open achterland.

Amsteldijk zuid
Ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel ligt aan de westzijde van de Amstel een smalle lange strook bovenland tussen de Amstel en de Bovenkerkerpolder. Deze strook is duidelijk zichtbaar doordat de Bovenkerkerpolder enkele meters lager gelegen is en de strook als "drempel" in het landschap ligt De openheid van het landschap is er groot door de open veenweiden van de bovenlanden, de Rondehoep en Bovenkerkerpolder.
De Amstel is overal goed zichtbaar.

De Ouderkerkerlaan is ook onderdeel van de bovenlanden, dit was van oorsprong een loopveld tussen de Amstel en het Amsterdamse Bos. Als laanstructuur is deze nog te herkennen maar de verkaveling is hier verdwenen.

▸ *Buitenplaats Oostermeer*





Dijken

Langs de hele Amstel liggen dijken. Het zijn lange lijnen die vanuit het stedelijke gebied van Amsterdam, door het Landschap van Rembrandt en Ouderkerk aan de Amstel, doorlopen in het open veenweidegebied in het zuiden. Karakteristiek zijn de vele erven langs de dijk. Tussen de erven liggen open weiden De dijken volgen de bochtige Amstel en zijn de hoogste dijken binnen de Amstelscheg. Hierdoor is de beleving vanaf deze dijken bijzonder en afwisselend. De waterstand van de Amstel is hoog en ligt hierdoor bijna op gelijke hoogte met de kruin van de dijken, hierdoor is de beleving van het water optimaal.

De dijken verschillen in landelijke en meer stedelijke omgeving in profiel. Hierdoor zijn ze niet overal even herkenbaar als dijken langs de Amstel. In de Poort Amsterdam en in Ouderkerk aan de Amstel zijn de dijken minder herkenbaar doordat er functies op de dijk zijn geplaatst zoals terrassen of doordat er functies tussen de dijk en de Amstel gelegen zijn zoals het Oeverbos. Daarnaast zijn op sommige plekkende taluds verdwenen en zicht op de Amstel is er vaak niet.
In het landelijke gebied zijn de dijken met taluds vaak wel herkenbaar. Echter ter plaatse van erven is er vaak een minder groot hoogteverschil met de kruin van de dijk doordat de erven opgehoogd zijn.

◂ *Ouderkerkerdijk*

De dijken worden niet onderbroken ter plaatse van de A10 en de A9. Ze zijn hiermee van groot belang voor de ruimtelijke samenhang binnen de Amstelscheg.

De weg op de westelijke oever heeft een breder profiel en is meer ingericht voor auto's. De oostelijke oever heeft een smal profiel en wordt de rustige kant van de Amstel genoemd. Er rijden hier minder auto's, waardoor de weg veel wordt gebruikt door recreanten om te fietsen, skaten of vissen.

Er is langs de dijken een patroon herkenbaar van dichte begroeiing langs de dijken in de Poort Amsterdam, naar een halfopen groen karakter langs de dijken in het Landschap van Rembrandt, tot grotendeels onbeplante dijken ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel.

Langs de Amstel is op een aantal plekken buitendijks land te vinden. Dit zijn het slibdepot bij volkstuinpark Amstelglorie (het Oeverbos), en een stuk land in de bocht van de Amstel waar de Ouderkerkerdijk de Binnenweg wordt. Dit zijn spannende plekken, omdat er geen oriëntatie op de Amstel is. Daarnaast zijn er kleinere stukken buitendijks gebied die worden gebruikt als tuintje of als openbare oever voor de recreatie. De begroeiing van deze oevers bestaat nu veelal uit ruigten.

Het Amsteleiland is een bijzonder onderdeel in de Amstelscheg doordat dit een stuk afgesneden bovenland is, dat is ontstaan bij het “rechttrekken” van de Amstel. Het is in die zin een echt eiland doordat het omgeven wordt door water.



▲ *Buitendijks: Oeverbos aan Jan Vroegopsingel*



▲ *Buitendijks: oever Ouderkerkerdijk*



▲ *Woonboten Oeverbos*



▲ *Jan Vroegopsingel*



▲ *Amsteldijk Zuid*



▲ *Stadsrand bij President Kennedylaan en ML Kingpark bij Rivierenbuurt*



▲ *Stadsrand A2 met zicht op Amstelscheg*

Stadsranden

De Poort Amsterdam wordt begrensd door verschillende wijken. Buitenveldert, Zuidas, Rivierenbuurt, Omval en Overamstel. De meeste van deze woonwijken worden gescheiden van de scheg door ontsluitingswegen zoals de President Kennedylaan, de Europaboulevard en de Nieuwe Utrechtseweg (uitloper A2). Hierdoor is de uitwisseling tussen de groene stadsrandfuncties, de Amstel en de woonwijken niet vanzelfsprekend. Deze hoofdontsluitingswegen kunnen enkel bij oversteekplekken gekruist worden. De groene stadsrandfuncties zijn erg besloten en niet uitnodigend. Bebouwing is slechts op een aantal plekken georiënteerd op het landschap. De Omval met de Rembrandttoren vormt als hoogste punt een oriëntatiepunt vanuit het landschap.

In het Landschap van Rembrandt worden de bovenlanden (Groot Duivendrechtsche polder) begrensd door de snelweg A2. De A2 vormt een barrière tussen het landelijke gebied en de stedelijke gebieden van Duivendrecht, de Nieuwe Kern en Overamstel.

Er zijn slechts een paar plekken waar de A2 kan worden gekruist met fietsbruggen. Het profiel van de A2 ligt op een laag dijklichaam. De A2 wordt begeleid met een dubbele rij knotwilgen waardoor er geen zicht vanaf de snelweg op het landschap is. Aan de westzijde vormt de stadsrand van Amstelveen de begrenzing in de verte.

Ook de dorpsrand van Ouderkerk aan de Amstel vormt een grens voor de Groot Duivendrechtsche polder. Het dorp wordt gescheiden van het landschap door een ontsluitingsweg, de Burgemeester Stramanweg. Parallel aan deze weg liggen ventwegen met bomen gelegen en verschillende parkstroken. Hierdoor is er enige afstand tussen de woningen en de drukke Burgemeester Stramanweg. De woningen in de Ouderkerk aan de Amstel zijn met de voorzijde naar het landschap gebouwd.

Bebouwingskarakteristiek

De meeste kavels binnen het gebied hebben zich van oudsher langs de Amstel ontwikkeld. Vooral in het Landschap van Rembrandt zijn aan de westzijde buitenplaatsen ontstaan. Langs de Amstel staan veel grote villa's, sterk variërend in architectuur, omvang, cultuurhistorische waarde en uitstraling. Aan de oostzijde van de Amstel zijn de boerenerven duidelijk herkenbaar, ook al hebben de meeste erven een woonfunctie gekregen. Deze "boerenwoningen" zijn meer ingetogen en lijken qua uitstraling en architectuur meer op elkaar dan de villa's aan de westzijde van de Amstel. De boerenerven die nog in bedrijf zijn bestaan uit meerdere gebouwen, woning en stallen.

Langs de Amsteldijk Zuid is de dichtheid aan erven beduidend lager. Op deze erven is ook meer bedrijvigheid te vinden, zoals glas-tuinbouw en akkerbouw. Ouderkerk aan de Amstel, Nes aan de Amstel en de bebouwing rondom de Kruitfabriek vormen concentraties van bebouwing langs de Amstel.

In de Poort Amsterdam zijn langs oevers veel woonboten gelegen. Deze liggen vrij dicht op elkaar en gebruiken de oever als tuin. Dit betekent dat delen van de Amstel bij het Martin Luther Kingpark en langs de Jan Vroegopsingel niet zichtbaar zijn. Hierdoor ontbreekt de relatie van deze groene functies met het water van de Amstel.







▲ *Erven aan Amsteldijk Noord*








▲ *Erven aan Ouderkerkerdijk en Binnenweg*

Routes

De belangrijkste doorgaande recreatieve routes lopen langs de Amstel. Vanaf de dijken worden de Amstel en zijn omgeving optimaal beleefd. Vergezichten over weidse graslanden met hoge gebouwen (de Zuidas, KPMG en de Arena) als oriëntatiepunten in de verte, maken dat de relatie tussen stad en land sterk is. Vanaf de dijken lopen haakse routes over het bovenland naar de ringdijken van de achterliggende droogmakerijen of naar het fietspad langs de A2. Deze verbindingen zijn van groot belang voor het recreatienetwerk. Op vier plaatsen varen pontjes over de Amstel waardoor routes met elkaar verbonden zijn.

In de Groot Duivendrechtschepolder en op het bovenland bij de Middelpolder ligt een aantal laarzenpaden. Andere wandelroutes zijn vooral binnen de parken te vinden.

De A10, A9 en A2 zijn als snelwegen bepalend voor de beleving van de Amstel en de bovenlanden. De Amstel kruist de A9 en de A10. De viaducten van de snelwegen vormen grote barrières voor de beleving van de doorgaande routes langs de Amstel, ook al zijn ze te passeren door boten, fietsers en auto's. Het zicht op het achterliggende landschap wordt geblokkeerd en de onderdoorgangen zijn geen prettige ruimtes.

De A2 vormt meer een begrenzing van het landelijke gebied dan een doorsnijding. Wel vormt deze weg een fysieke barrière voor de toegankelijkheid vanuit de stad.

De Burgemeester Stramanweg en de Europaboulevard zijn belangrijke ontsluitingswegen in het gebied voor auto's. Deze wegen zijn grootschalig en autonoom en sluiten daardoor niet aan bij het karakter van de routes langs de Amsteldijk. Aansluitingen tussen de verschillende infrastructuren zijn onduidelijk en ondergeschikt. Een goed voorbeeld hiervan is de brug bij de aansluiting tussen Amstelzijde en de Burgemeester Stramanweg.



▲ *Zicht op Zuidas vanuit landschap*



▲ *Route door Groot Duivendrechtsche Polder*



▲ *Onderverdeling Amstel en bovenlanden*

5 Ontwerpprincipes

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de identiteit van de Amstel en Bovenlanden, de leesbaarheid van de ruimtelijke, historisch gegroeide opbouw van het polderlandschap en de zorgvuldige samenhang in zowel het deelgebied zelf als de betekenis hiervan binnen de Amstelscheg.
Voor de Amstel en Bovenlanden zijn er voor vijf thema's ontwerpprincipes opgesteld die de bestaande kwaliteiten waarborgen, daar waar mogelijk versterken en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sturen. Dit zijn de polderkarakteristiek, de dijken, de stadsranden, de bebouwingskarakteristiek en de routes. Vanwege het verschil in karakter dat van noord naar zuid is te ervaren, wordt er voor de bovenlanden een onderscheid gemaakt in vier zones: de Poort Amsterdam, het Landschap van Rembrandt, Ouderkerk aan de Amstel/Amstelzijde en Amsteldijk Zuid. Er is ook een voorbeelduitwerking toegevoegd.

Polderkarakteristiek

De polderkarakteristiek wordt bepaald door de verkaveling van de bovenlanden en de verhouding tussen openheid en verdichting. Er is hier een verschil binnen de verschillende zones langs de Amstel. Kenmerkend is de overgang van dicht naar open langs Amstel van noord naar zuid.

Poort Amsterdam

In het meest noordelijke deel langs de Amstel zijn de bovenlanden onderdeel geworden van het stedelijke gebied. De oorspronkelijke ontginningsstructuur is hier niet meer herkenbaar. De inrichting van het Amstelpark, begraafplaats Zorgvlied en het Martin Luther Kingpark hebben echter hun eigen identiteit en waarde voor het stedelijke gebied door hun groene inrichting.

De verschillende gebieden binnen de Poort Amsterdam hebben echter weinig onderlinge samenhang. Het wensbeeld is om langs de Amstel een samenhangend groengebied te ontwikkelen dat de toegang vanuit de stad naar het landelijke gebied binnen de Amstelscheg vormt. Deze samenhang is deels afhankelijk van de ruimtelijke relatie die kan worden vergroot door het zicht te vergroten tussen de Amstel en de groengebieden, waarbij de huidige waarden van deze plekken uitgangspunt zijn.

Amstelpark
Belangrijke waarden van het Amstelpark voor de beeldkwaliteit zijn de herkenbaarheid van de oorspronkelijke buitenplaats Amstelrust, de heldere begrenzing met het stedelijke gebied en de relatie met het watersysteem van de wijk Buitenveldert die langs en door het Amstelpark loopt. Het

Amstelpark heeft een zeer dicht karakter door de dichte opgaande beplanting.

Zorgvlied
De begraafplaats Zorgvlied is voor een deel rijksmonument. De verschillende delen van de begraafplaats zijn in verschillende tijden aangelegd en verschillen in karakter. De begraafplaats zelf heeft een dicht karakter. De woningen die tussen Zorgvlied en de Amsteldijk woningen staan dragen bij aan het dichte karakter van de begraafplaats.

Martin Luther Kingpark
De vorm van het Martin Luther Kingpark wordt bepaald door de loop van de Amstel en de begrenzingen van de omliggende wegen. Het park heeft een open inrichting, maar de verdichting langs de oevers door opgaande beplanting en woonarken belemmeren doorgaand zicht op de Amstel.

Amstelglorie
Ook het gebied langs de oostelijke oever heeft binnen de Kop van de Amstelscheg een dicht karakter. De oriëntatie van structuur van het volkstuinencomplex Amstelglorie verwijst naar de oorspronkelijke verkaveling van de bovenlanden. Het opgaande groen in en rondom het volkstuinencomplex maakt samen met de opgaande beplanting op het buitendijkse land langs de Jan Vroegopsingel dat hier geen relatie van en naar de Amstel is.

Ontwerpprincipes
- Het vergroten van openheid in de randen langs de Amstel door het dunnen van beplanting (Amstelpark, Amstelglorie, oevers en buitendijksland van de Amstel).
- Het groene karakter, de heldere begrenzing, de heldere hoofdstructuur van het watersysteem en de herkenbaarheid van buitenplaats Amstelrust zijn uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen in en rond het Amstelpark.
- De huidige structuur van Zorgvlied, met herkenbare onderdelen uit verschillende tijdvakken, vormt het uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen van de begraafplaats.
- De heldere begrenzingen van het park en de open, groene inrichting zijn uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen rondom het Martin Luther Kingpark.



▲ *Zichtrelaties tussen Amstel en naastliggende functies in Poort Amsterdam*



▲ *Landschap van Rembrandt*

Landschap van Rembrandt

Tussen de Middelpolder en stadsrand van Duivendrecht liggen nog herkenbaar de bovenlanden langs de Amstel. In het onregelmatige verloop van de kavelrichtingen is het kronkelige verloop van de Amstel terug te zien. De verkaveling begint haaks op de Amstel en draait vervolgens in de richting van de aanliggende ontginningsas, vaak een wetering. De bovenlanden bestaan uit een strokenverkaveling die varieert in breedte tussen de 35 en 60 meter.

Het karakter van het Landschap van Rembrandt is halfopen. De bovenlanden zijn hier grotendeels nog weids en open en bestaan uit weilanden. Langs de Amstel is een afwisselende verdichting in de vorm van verspreide bebouwing en losse beplanting. Tussen deze verdichting zijn er doorzichten vanaf de Amstel en de naastliggende dijken op het open achterliggende land.

De Amstel zorgt als ruimtelijke structuur voor een tweedeling in de openheid. Vanuit het open gebied is het dan ook van belang dat de Amstel als zodanig herkenbaar is. Het bewaren van de beschreven openheid draagt hier aan bij. De beplanting langs de Burgemeester Stramanweg vormt een onnodige scheiding tussen de Duivendrechtsche polder en de polder de Nieuwe Bullewijk.

De zichtlijnen worden bepaald door de openingen tussen de verschillende bebouwingsvormen en functies. Van oudsher bepaalden de groenstructuren van de buitenplaatsen de zichtlijnen. De vraag naar recreatieve verblijfsplaatsen heeft geleid tot een toename van groenstructuren. Het achterliggende land is hierdoor verdicht, maar zichtlijnen en de richting van de oorspronkelijke verkaveling zijn wel uitgangspunt bij de inrichting geweest.

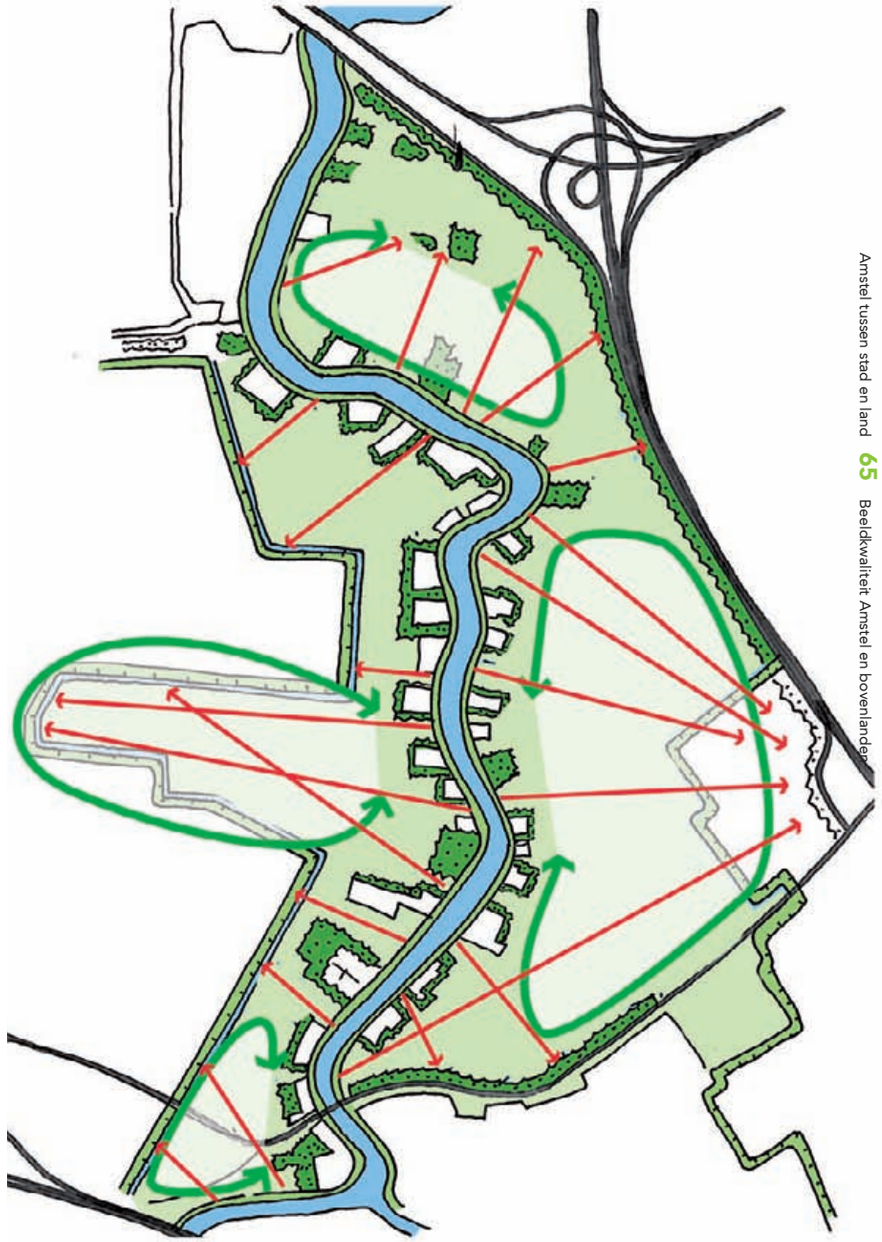
Een aantal ontwikkelingen heeft met hun schaal en richting afbreuk gedaan aan de herkenbaarheid van de verkaveling (de politieschool, de volkstuinen Eldorado en de nieuwe woningbouw bij de Oostermeerkade).

Ontwerpprincipes verkaveling

- De herkenbaarheid van het verkavelingspatroon en de hiërarchie van het waterpatroon zijn randvoorwaarden. Bij ontwikkelingen binnen de bovenlanden moet het slotenpatroon en de breedte van de kavels in hun oorspronkelijke staat herkenbaar blijven. Ontwikkelingen met grotere maten dan de bestaande kavelmaten zijn niet toegestaan.
- Bij nieuwe ontwikkelingen op plaatsen waar de verkavelingsstructuur onherkenbaar of verdwenen is, is herstel van de herkenbaarheid van de oorspronkelijke verkaveling het uitgangspunt.

Ontwerpprincipes openheid en zichtlijnen

- Nieuwe ontwikkelingen of functies binnen de polder moeten erop gericht zijn de openheid en zichtlijnen te respecteren.
- Nieuwe beplanting binnen de polder wordt vermeden. Erfbeplantingen rond kavels zijn wel gewenst.
- Verdichting tussen bestaande bebouwingen of recreatieve verblijfsplaatsen is uitgesloten.
- Er is geen boombeplanting gewenst langs wegen die los liggen van de verkavelingsstructuur en welke niet voor de inpassing van een dorpsrand of stadsrand zorgen.
- Ontwikkelingen op en rond de politieschool moeten (op lange termijn) er op gericht zijn meer openheid en zichtlijnen te creëren.
- Laten vervallen van begeleidende beplanting langs de Burgemeester Stramanweg in het landelijke gebied. Dus niet ter plaatse van de kern Ouderkerk aan de Amstel.



▲ *Zichtrelaties tussen Amsteldijk en achterliggend landschap*



▲ *Ouderkerk aan de Amstel en Amstelzijde*

Ouderkerk aan de Amstel/Amstelzijde

Binnen het bebouwde gebied van Ouderkerk aan de Amstel en Amstelzijde is er weinig visuele relatie tussen de Amstel en de Bovenlanden. De bebouwing staat dicht op elkaar en de gebouwen staan veelal met de achterzijde naar het achterland.

Tussen Amstelzijde en de bebouwing net ten noorden van de A9 is langs de dijk een ruimte ingericht met weilanden. Vanaf zou een ruim zicht richting de bovenlanden en de Middelpolder kunnen zijn. De huidige boombeplanting langs de Amstelslag vormt hier nu een barrière. De bovenlanden achter Amstelzijde zijn in gebruik als weide. De oorspronkelijke blokverkaveling is hier nog herkenbaar, zicht er op is er voornamelijk vanaf de Burgemeester Stramanweg en vanaf de ringdijk van de Middelpolder.

De open weide in de zuidelijkste onbebouwde punt van de Klein Duivendrechtse polder is van grote waarde voor de historische bebouwing langs de Hoger Einde-Noord, die hier wel op de bovenlanden is gericht.

Ontwerpprincipes verkaveling

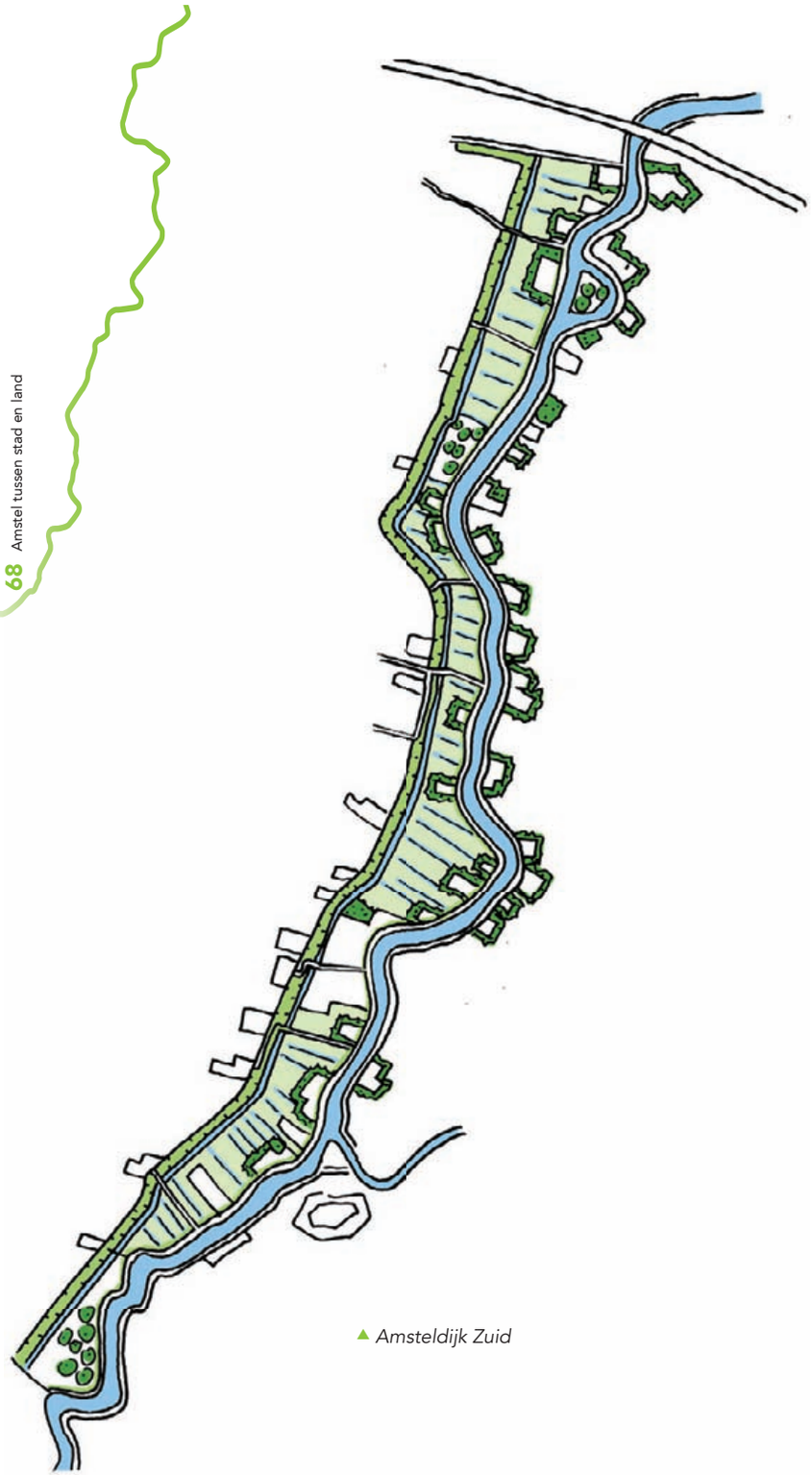
- De herkenbaarheid van het verkavelingspatroon en de hiërarchie van het waterpatroon zijn randvoorwaarden. Bij ontwikkelingen binnen de bovenlanden moet het slotenpatroon en de breedte van de kavels in hun oorspronkelijke staat herkenbaar blijven.

Ontwerpprincipes openheid en zichtlijnen

- Versterken zichtlijn tussen de Amstel en de Middelpolder ten zuiden van Amstelzijde door de beplanting langs de Amstelslag te laten vervallen.
- Het behouden van een open zone tussen Amstelzijde en de dijk van de Middelpolder.
- Het behouden van de openheid die het zicht bepaald voor de woningen langs Hoger Einde-Noord.



▲ *Zichtrelaties en openheid rondom Ouderkerk aan de Amstel*



▲ *Amsteldijk Zuid*

Amsteldijk Zuid

De bovenlanden langs de Amsteldijk Zuid, tussen de Amstel en de Bovenkerkerpolder, hebben een afwisselende inrichting tussen open en dicht. Het gebied heeft een zeer open karakter door de ruime maat tussen de erven en de schaarse beplanting langs de dijk.

Verdichting bestaat uit het dorpje Nes aan de Amstel, enkele geclusterde (dicht op elkaar liggende) woonerven en boerenerven die zich hebben uitgebreid met kassen en akkerbouw. Ook het Amsteleiland is oorspronkelijk bovenland en is een eiland geworden na bochtafsnijding in de 18e eeuw.

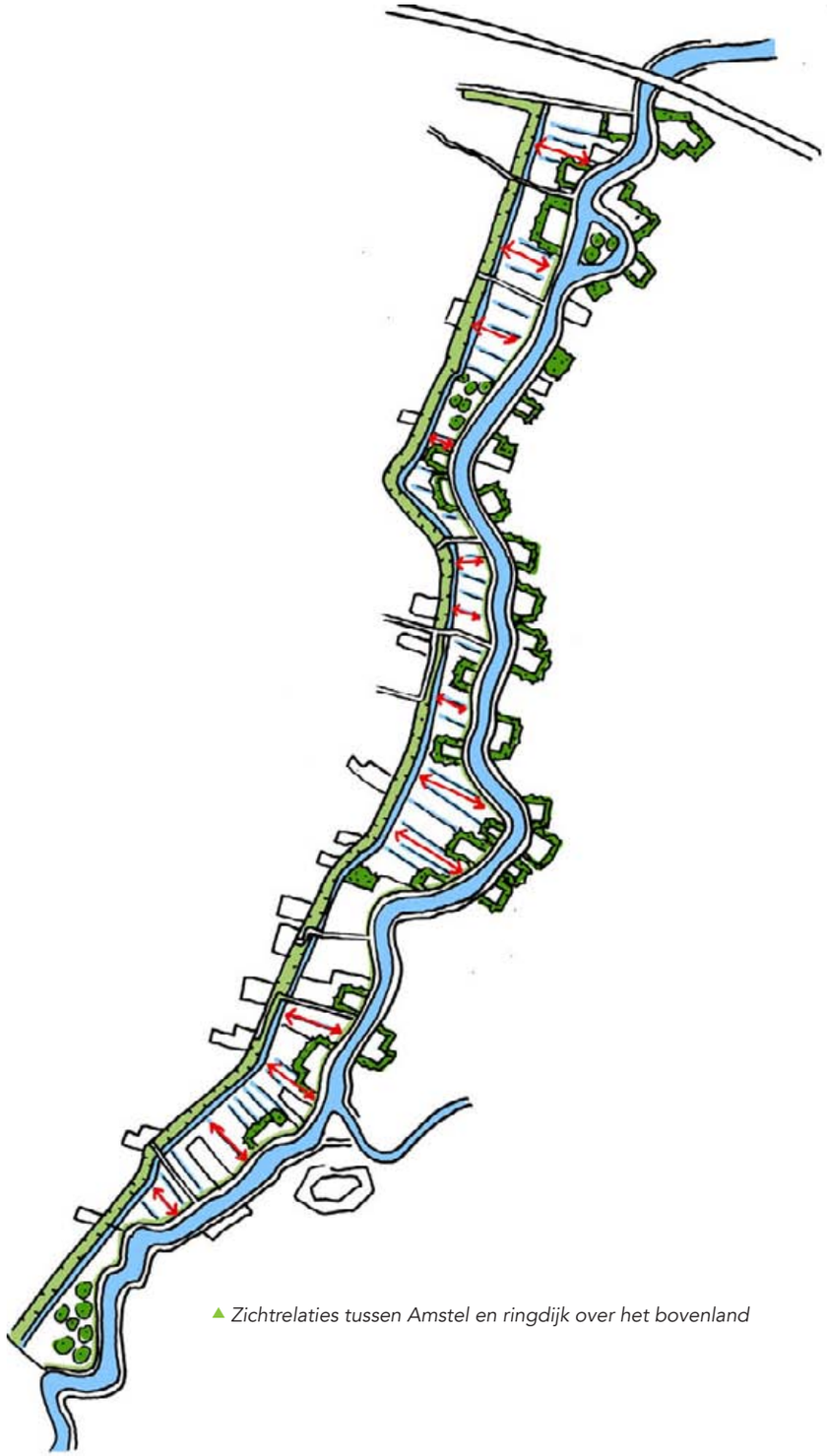
Tussen deze elementen door is er weids uitzicht op het bovenland en de achterliggende Bovenkerkerpolder, doordat de kavels veelal in gebruik zijn als weiden. Er is een grote ruimtelijke relatie met de veenweiden aan de overzijde van de Amstel, de Rondehoep, doordat ook hier weids zicht op is.

Ontwerpprincipes verkaveling

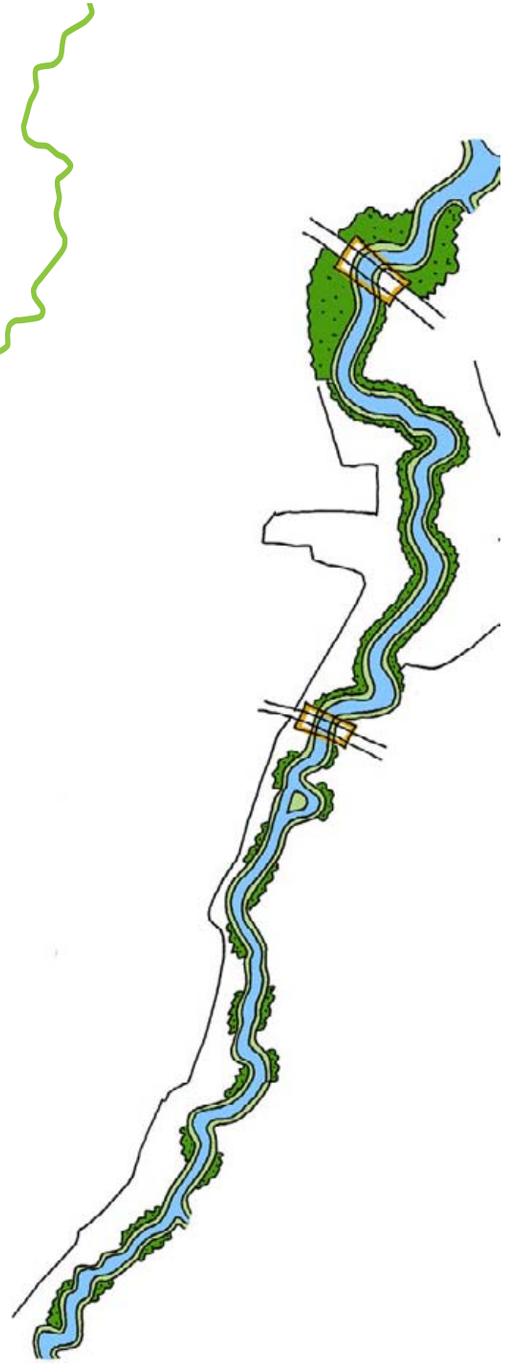
- De herkenbaarheid van het verkavelingspatroon en de hiërarchie van het waterpatroon zijn randvoorwaarden. Bij ontwikkelingen binnen de bovenlanden moet het slotenpatroon en de breedte van de kavels in hun oorspronkelijke staat herkenbaar blijven. Ontwikkelingen met grotere maten dan de bestaande kavelmaten zijn niet toegestaan.
- Bij nieuwe ontwikkelingen op plaatsen waar de verkavelingsstructuur onherkenbaar of verdwenen is, is herstel van de herkenbaarheid van de oorspronkelijke verkaveling het uitgangspunt.

Ontwerpprincipes openheid en zichtlijnen

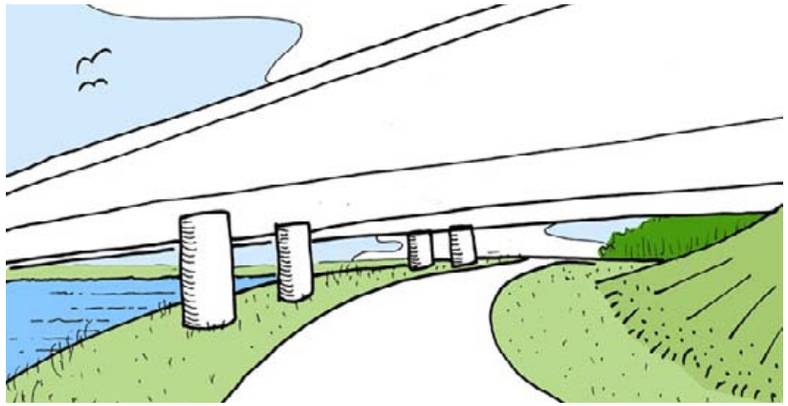
- Nieuwe ontwikkelingen of functies binnen de bovenlanden moeten erop gericht zijn de openheid en zichtlijnen te respecteren.
- Nieuwe beplanting binnen de bovenlanden wordt vermeden. Erfbeplantingen rond kavels zijn wel gewenst.
- Er is geen boombeplanting gewenst langs wegen die los liggen van de verkavelingsstructuur en welke niet voor de inpassing van een dorpsrand of stadsrand zorgen.
- Geen hoge opgaande beplantingen achter het agrarische erf.



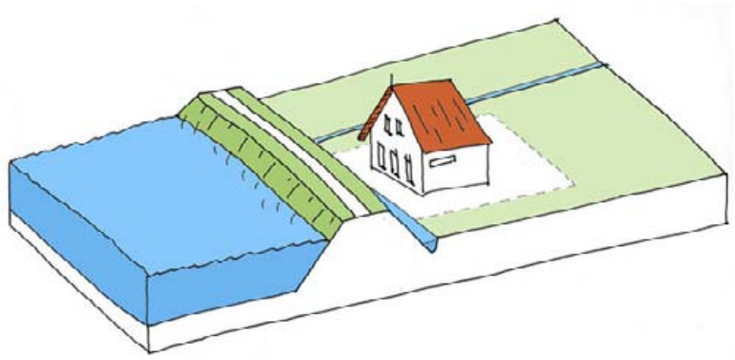
▲ *Zichtrelaties tussen Amstel en ringdijk over het bovenland*



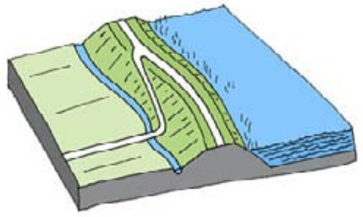
▲ *Dijken, doorlopende beplanting ten noorden, en meer openheid ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel*



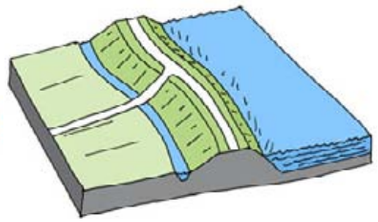
▲ *Ruime doorgang onder snelwegen*



▲ *Ontwikkelingen aan voet van de dijk, niet op kruinhoogte*



▲ *Aansluitingen opgelost in talud van de dijk*



▲ *Aansluitingen loodrecht op dijk, dijkprofiel loopt door*

Dijken

De dijken langs de Amstel vormen het verbindende element in het gebied. De dijken vormen een doorgaande route en slingeren mee met het water, waardoor er steeds een ander blikveld ontstaat. Er is een verschil in het karakter van de dijken langs de Amstel ten noorden van Ouderkerk aan de Amstel en ten zuiden ervan. Dit verschil wordt bepaald door de mate van verdichting langs de dijk met erven en beplanting.

Dijkprofiel algemeen

Belangrijk voor de beleving van de eenheid langs de Amstel is de herkenbaarheid van het dijkprofiel. De buitenzijde van de dijk (het talud langs het water) is langs de gehele Amstel gelijk. Het binnendijkse talud wisselt echter vaak van verschijningsvorm. De herkenbaarheid is ook niet overal even groot.

De A9 en de A10 onderbreken het verloop van de dijken niet. De inrichting van de passages onderlangs zijn erg belangrijk voor een prettige doorgang.

Ontwerpprincipes Dijkprofiel

- Het dijkprofiel moet overal doorlopen. Het talud moet aan beide zijden van de dijkweg herkenbaar zijn.
- Nieuwe ontwikkelingen aan de voet van de dijk moeten rekening houden met de

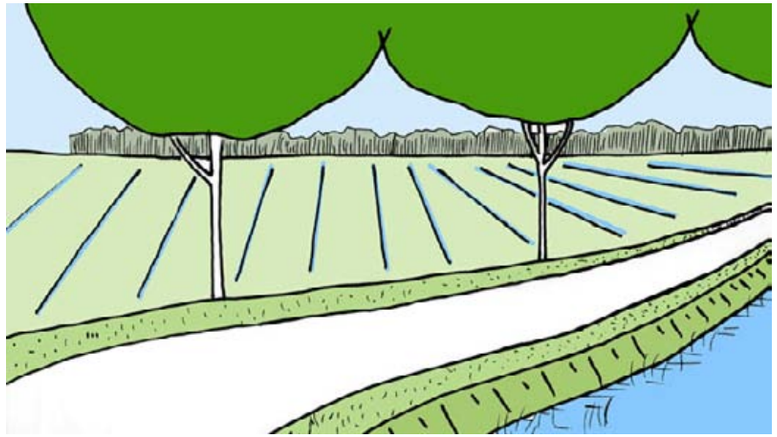
bestaande hoogteverschillen tussen kruin dijk en maaiveld of het verschil versterken.
- Waar een teensloot aanwezig is deze behouden en waar afwezig toevoegen bij ontwikkelingen.
- Nieuwe ontwikkelingen vinden altijd plaats buiten het talud.
- Parkeerplaatsen langs de dijkweg worden nooit aan de waterzijde aangelegd.
- Oeverbeplanting en ecologische oevers worden zo aangelegd en beheerd dat het zicht vanaf de weg op het water niet over lange afstand belemmerd wordt.
- De vormgeving van de passage van de dijk met de A9 en A10 moet helder en ruim zijn.
- Functies om de toegankelijkheid van het water te vergroten (steigers, terrassen) liggen op het niveau van het water en niet op het niveau van de kruin van de dijk. Het talud van de dijk moet altijd herkenbaar blijven.
- Aansluitingen op de dijk zijn altijd loodrecht op de dijk gemaakt of opgenomen in het dijktalud met als doel het doorlopende dijkprofiel herkenbaar te houden.

Buitendijks land algemeen

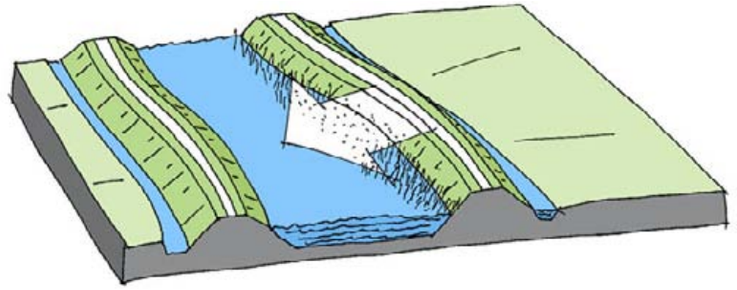
Langs de gehele Amstel komt buitendijks gebied voor. Het hoogteverschil tussen de kruin van de dijk en dit buitendijkse land is klein. Sommige van deze plekken zijn openbare verblijfsplekken, maar vaak zijn ze privé en ingericht als tuin.

Ontwerpprincipes

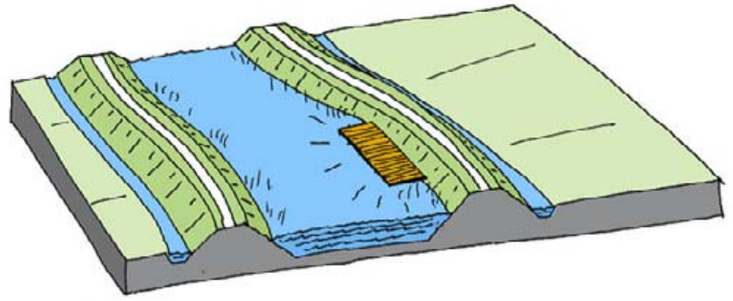
- Er moet zichtbaarheid zijn op het water vanaf de dijk, een opgaande inrichting mag het zicht niet over een lange afstand verstoren.
- Functies op buitendijkse gebieden hebben een functionele relatie met het water en de oever of zijn daaraan gekoppeld (ligweide, bankjes, terrasje, aanmeerplaats, aanlegsteiger, vlonder, pontje, woonboot, waterwoonhuis, haventje).
- Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd.
- De oever is in principe altijd openbaar toegankelijk.



▲ *Zicht op open veenweidelandschap vanaf de dijk*



▲ *Geen belemmering in het zicht op het water bij buitendijkse begroeiing*



▲ *Buitendijkse elementen liggen op waterniveau*

Poort Amsterdam

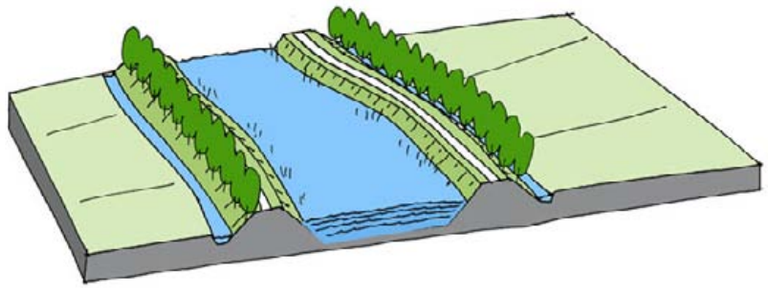
Binnen de Poort Amsterdam is de dijk niet altijd even duidelijk aanwezig. Binnen het Martin Luther Kingpark is nauwelijks talud herkenbaar. De buitenzijde van het dijkprofiel is hier grotendeels beplant met dichte opgaande beplanting. Naast de weg op de kruin van de dijk ligt hier een vrij liggend schelpenpad.

Nabij Zorgvlied is het talud verdwenen onder de parkeerplaats. Verder naar het zuiden wordt het talud van de Amsteldijk weer meer duidelijk. Nabij het Amstelpark is de binnenzijde van de dijk geheel beplant en begeleid met een bomenrij. Ook langs de Jan Vroegopsingel aan de overzijde van de Amstel is nauwelijks talud herkenbaar en is de dijk en het aangrenzende buitendijkse land geheel beplant.

Een groot gebied buitendijks land bij het volkstuinencomplex ten noorden van de A10 is dicht ingepland met bomen en er langs liggen vele woonboten. De relatie tussen het water en de dijk is hier verdwenen.

Ontwerpprincipes

- Verwijzingen naar de verloren taluds langs het Martin Luther Kingpark en de Jan Vroegopsingel maken.
- Vergroten zicht tussen de dijkweg en het water door beplanting te verwijderen langs het Martin Luther Kingpark en de Jan Vroegopsingel.
- Bij het vergroten van de openheid binnen de groengebieden Amstelpark en volkstuinen Amstelglorie blijft de boombeplanting aan de buitenzijde van het dijktalud wel gehandhaafd of wordt herontwikkeld.
- Het buitendijkse land langs de Jan Vroegopsingel wordt meer open gemaakt door beplanting te verwijderen en beter openbaar toegankelijk gemaakt.



▲ *Binnendijks bomen als begeleidende beplanting aan de noordzijde*

Landschap van Rembrandt

Binnen het Landschap van Rembrandt zijn de dijken aan beide zijde van het water grotendeels beplant met een afwisselende boombeplanting op het binnenste talud van de dijk. De oevers zijn grotendeels gemaaid en worden vergezeld door een rietkraag.

Op de kruin van het dijklichaam ligt een ontsluitingsweg. Het oostelijke dijklichaam is smaller dan het westelijke. Ook de weg op de kruin is hier veel smaller. Aan de westzijde ligt een vrij liggend schelpenpad voor voetgangers aan de buitenzijde van dijk.

Het talud van het dijkprofiel verschilt in steilheid, maar is binnen dit gebied overal duidelijk herkenbaar. Het wisselt van breed en smal naar steil en kort, waarbij het talud bij bebouwde delen vaak minder steil is.

Langs de dijken ligt op een aantal plaatsen buitendijks land. Halverwege de Duivendrechtsche polder ligt in een scherpe bocht een stukje buitendijks land dat geheel uit opgaande beplanting bestaat. Door de beperkte grootte en de ligging stoort het de beleving van de Amstel niet, het vormt hier een spannende afwisseling.

Ontwerpprincipes

- Behouden afwisselende boombeplanting op het binnendijkse talud (niet langs het water).

Ouderkerk aan de Amstel/Amstelzijde

Binnen Amstelzijde is het dijkprofiel grotendeels onherkenbaar. Dit komt enerzijds doordat de bebouwing binnen het bebouwde gebied van oudsher dicht op de dijkweg stond, waardoor er geen hoogteverschil was. Op andere plaatsen echter heeft de verkeerskundige opwaardering van de weg op de dijk de taluds onherkenbaar gemaakt. De verbreding van het asfalt en de parkeerplaatsen die aan beide zijden van de weg zijn aangelegd hebben de herkenbaarheid aangetast.

Ontwerpprincipes

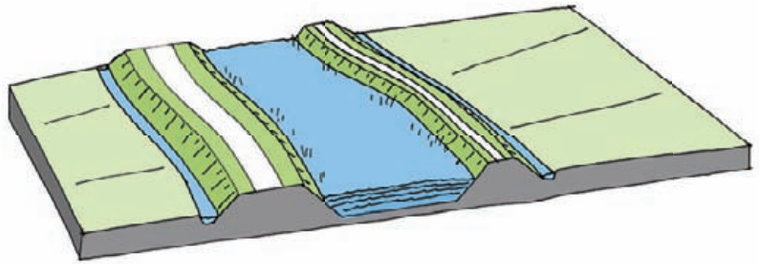
- Binnen Ouderkerk aan de Amstel en Amstelzijde moet de loop van de dijkweg herkenbaar zijn en afwijken van de overige inrichting van de openbare ruimte door materialisatie.

Amsteldijk Zuid

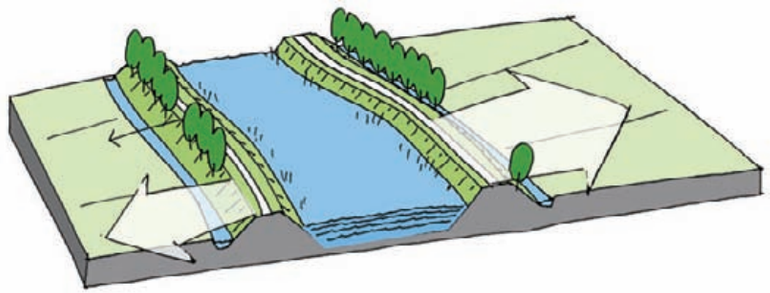
Ten zuiden Ouderkerk aan de Amstel is het dijkprofiel nog steeds wisselend. Langs de open weiden is het dijkprofiel relatief steil en goed herkenbaar. Langs de geschakelde erven is het hoogteverschil minder groot en het talud minder steil en minder duidelijk. Beplanting is hier incidenteel.

Ontwerpprincipes

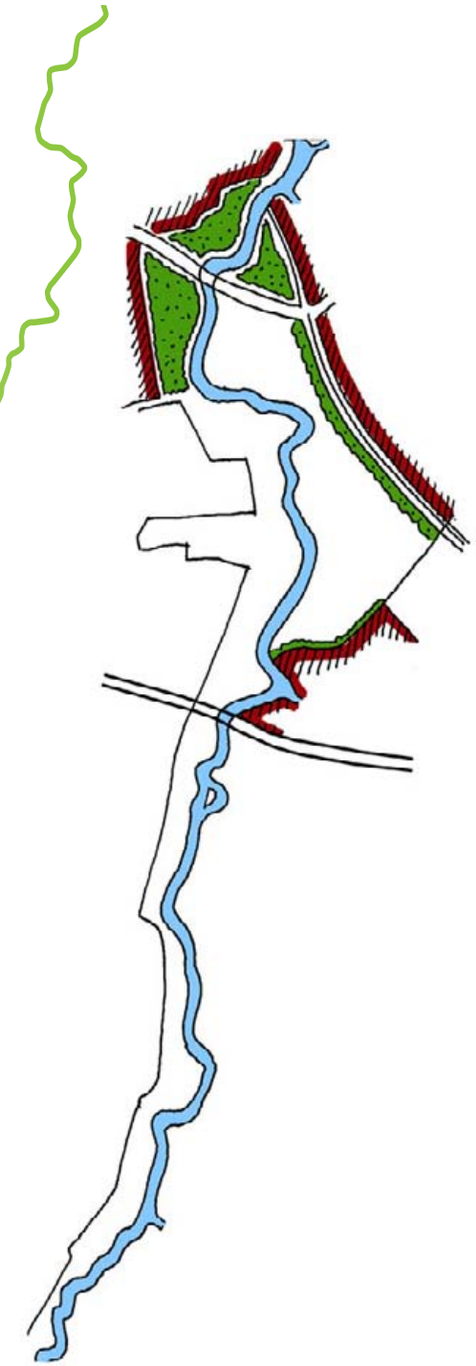
- Het aanbrengen van beplanting langs de Amsteldijk Zuid moet incidenteel blijven en gekoppeld zijn aan de erven langs de dijk.



▲ *Herkenbaar en doorlopend dijkprofiel, smalle oostkant en bredere westkant*



▲ *Binnendijks bomen als begeleidende beplanting. Bij de Amsteldijk Zuid is dit niet continu*



▲ *Stadsranden*



▲ *Vergroten openheid en toegankelijkheid van de groene parkachtige stadsranden vanaf de Amsteldijken*

Stadsranden

De stadsranden spelen een belangrijke rol bij de oriëntatie vanaf de Amstel. Van noord naar zuid komt de stad steeds verder van de Amstel af te liggen en neemt het gevoel toe dat men in het landelijke buitengebied is.

Poort Amsterdam

Door de dichte inrichting van de groen-gebieden in de Poort Amsterdam is het hier niet duidelijk wat de stadsrand is. De woonwijken Buitenveldert, Rivierenbuurt en Overamstel vormen de grenzen van de bebouwing. Het Martin Luther Kingpark, begraafplaats Zorgvlied, het Amstelpark en het volkstuinencomplex Overamstel vormen met hun dichte groene inrichting een parkzone binnen het stedelijke gebied.

De President Kennedylaan en de Mirandalaan vormen met hun begeleidende bomenrijen een sterke grens tussen de stadsrand en het Martin Luther Kingpark. Door de inrichting van de openbare ruimte en de oriëntatie van de gebouwen binnen het park is deze grens op een aantal plaatsen onduidelijk geworden. De grens tussen de stad en begraafplaats Zorgvlied bestaat uit een fietspad langs achterzijden. De grens tussen het Amstelpark en Buitenveldert is hard en sterk.

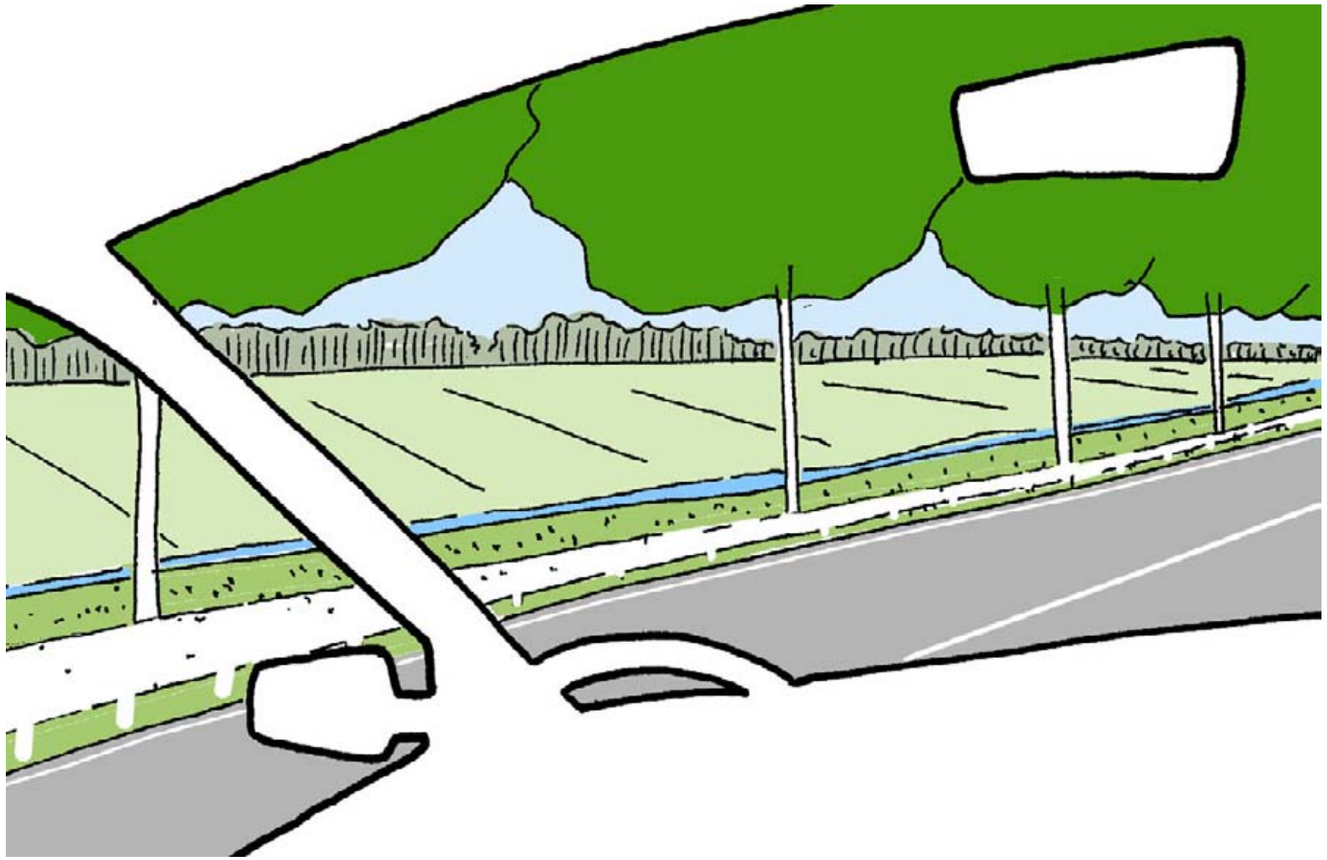
De oostelijke stadsrand wordt gevormd door de A2. Door de dichte inrichting van Amstelglorie is deze nergens herkenbaar.

Ontwerpprincipes
- Vergroten toegankelijkheid van de groengebieden langs de randen.
- Vergroten openheid in de randen langs de Amstel door het dunnen van beplanting (Amstelpark, Jan Vroegopsingel).

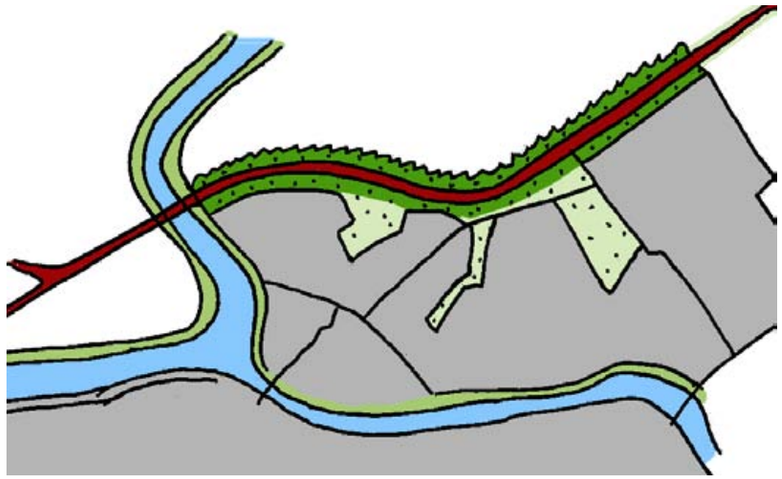
Landschap van Rembrandt

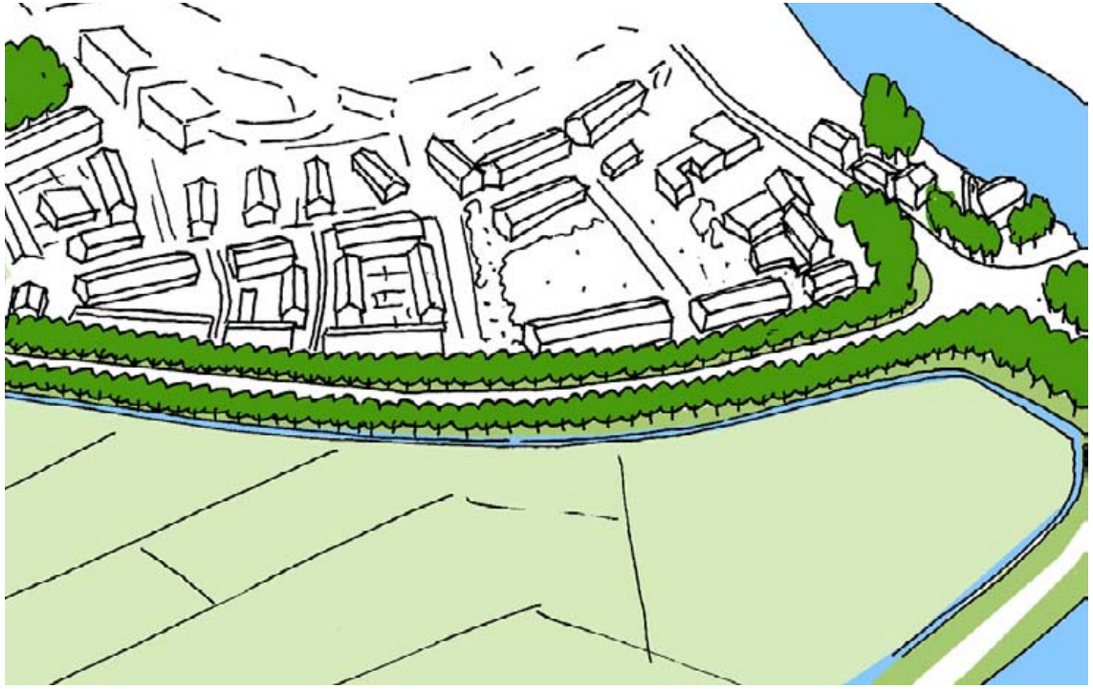
De A2 vormt de stadsrand tussen de Duivendrechtsche polder en de volkstuinen in de rand van Duivendrecht. De rand is de achterkant van het stedelijke gebied. Vanaf de A2 wordt het zicht op de Duivendrechtsche polder grotendeels ontnomen door een dichte beplanting.

Ontwerpprincipes
- Versterken A2 als groene rand door bomen van de eerste grootte aan te brengen.
- Bij eventuele ontwikkelingen in de rand langs Duivendrecht oriëntatie op het landelijke gebied vergroten (zicht, toegankelijkheid).



▲ *Hoge beplanting langs de A2, zicht op de Amstelscheg vanaf de snelweg, en toch een groene rand gezien vanaf de dijk*





▲ *Groene dorpsrand van Ouderkerk aan de Amstel; Burgemeester Stramanweg inplanten langs het dorp, en vrijlaten waar het dorp eindigt*

Ouderkerk aan de Amstel/Amstelzijde

De dorpsrand ligt binnen dit deelgebied langs de Burgemeester Stramanweg en is met de voorzijde op het landelijke gebied gericht. De dorpsrand heeft hier een groen karakter door de beplanting langs de ventwegen en de twee parkjes die aan de weg grenzen.

Ontwerpprincipes

- Behouden en versterken van de groene uitstraling van de dorpsrand.
- Waarborgen dorpse karakter door binnen de dorpsrand geen bebouwing te plaatsen die afwijkt van schaal en maat van de huidige dorpsrand.
- (woon)Huizen van maximaal 2 bouwlagen met een kap of passen bij de huidige bebouwing.
- Vanuit het landelijke gebied is geen hoogbouw in Ouderkerk zichtbaar.
- Volkstuinen langs de rand van het dorp niet verder uitbreiden.

Amsteldijk Zuid

Voor de beleving van de stadsrand vanaf de Amsteldijk Zuid zijn de stadsranden van Amstelveen van belang. Deze zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan voor de Bovenkerkerpolder.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing is hoofdzakelijk geconcentreerd aan de Amstel. Het geheel van bebouwing langs de Amstel is zeer gevarieerd, zowel in architectuur, omvang als in clustergrootte. Kenmerkend voor alle bebouwing langs de dijk is de oriëntatie en ontsluiting op de dijk. Erven liggen meestal lager ten opzichte van de kruin van de dijk. Op een aantal plaatsen vormt de bebouwing een lint. Binnen dorpslinten ligt de bebouwing vaak op de kruin van de dijk.

Omdat de ontwerpprincipes voor de bebouwing gelijk zijn langs de hele Amstel, worden deze opgesteld per bebouwingstype. Wel geven we een overzicht van de bebouwingskarakteristieken per zone binnen het deelgebied Amstel en Bovenlanden.

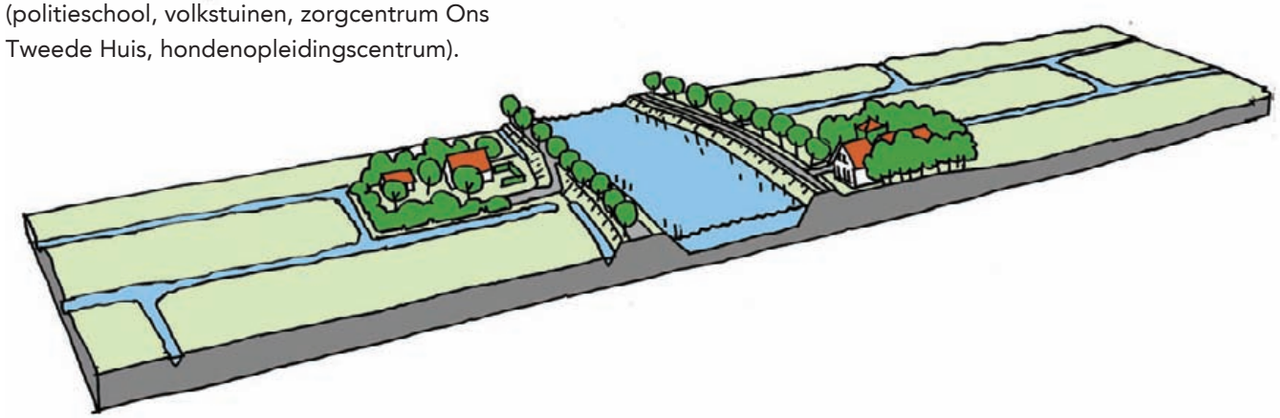
Poort Amsterdam

Binnen de Kop van de Amstelscheg is de bebouwing divers. Alleen nabij Zorgvlied en in het Amstelpark staat er bebouwing langs de Amsteldijk. Langs de zuidelijke wandelweg is een lint met vrijstaande huizen ontstaan. Binnen de parken zijn voorzieningen en paviljoens aanwezig die geen relatie met de Amstel hebben. Aan de oostzijde is er water gerelateerde bebouwing aanwezig in het buitendijkse gebied. Dit zijn de gebouwen van de roeiverenigingen. Daarnaast zijn er veel woonboten aanwezig langs de oevers van de Amstel.

Landschap van Rembrandt

In het Landschap van Rembrandt is er een onderscheid te herkennen tussen de westelijke en de oostelijke oever. De westoever is intensiever bebouwd. Hier komen meer (woon)erven voor, meer villa's en heeft de bebouwing meer bouwlagen. Ook zijn hier nog twee buitenplaatsen te vinden; Wester-Amstel en Oostermeer. De oostzijde van de Amstel is minder intensief bebouwd. Hier staan vooral (voormalige) boerderijen binnen een erfbeplanting.

Langs de ringdijk van de Middelpolder ligt de bebouwing op de bovenlanden juist op deze dijk georiënteerd en ontsloten. Daarnaast zijn er clusters op de bovenlanden ontstaan die in functie en inrichting afwijken van de relatie met de Amstel (politieschool, volkstuinen, zorgcentrum Ons Tweede Huis, hondenopleidingscentrum).



▲ *Ligging erven langs de Amsteldijken*

Ouderkerk aan de Amstel/Amstelzijde

Binnen Ouderkerk aan de Amstel ligt de meeste bebouwing aan beide zijden van de dijk. De bebouwing aan de waterzijde is met de achterzijde naar het water gericht en met de voorzijde op de dijk. Binnen Amstelzijde is er een deel waar geen bebouwing aan de waterzijde is, hier bevinden zich de horecagelegenheden met terrassen. Ten noorden en ten zuiden van Amstelzijde zijn geschakelde rijtjeswoningen aanwezig, die aan de voet van het dijk talud staan. Langs de Oostermeerweg, van oudsher een verbinding tussen de Amsteldijk en de Bankrasweg, staan arbeiderswoningen. Ouderkerk aan de Amstel heeft naar het oosten uitgebreid, waarbij de Burgemeester Stramanweg de grens vormt.

Amsteldijk Zuid

Langs de Amsteldijk Zuid liggen voornamelijk boerenerven, die aan de voet van het dijktalud liggen. Opvallend is dat ook de erven binnen de Bovenkerkpolder via het bovenland zijn ontsloten en georiënteerd op de Amsteldijk. Nes aan de Amstel vormt een lintbebouwing waar de bebouwing op het niveau van de kruin van de dijk ligt. Op het loopveld is in het verlengde van de oude kruitfabriek een bedrijventerrein ontwikkeld, het Commercepark.

Algemene ontwerpprincipes

- Historische bebouwing blijft in principe behouden.
- Bebouwing en functies richten zich met de voorkant op de Amstel.

Woonerven

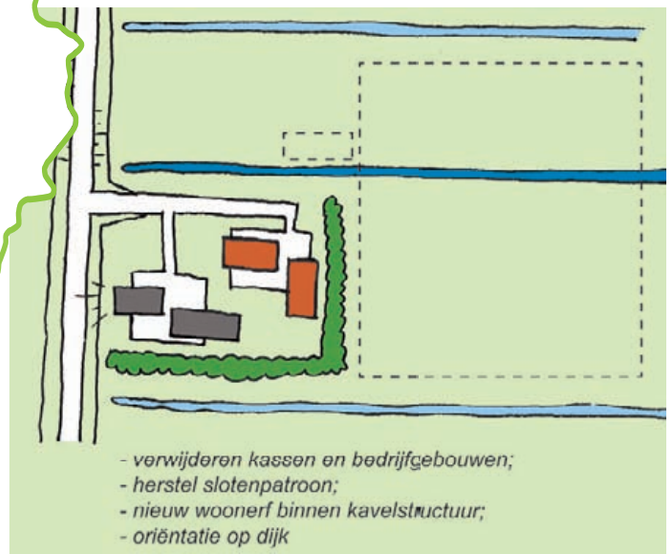
Er is een grote variatie aan woonerven langs de Amsteldijk. Kenmerkend is dat de kavel op het maaiveld ligt (of op zijn minst duidelijk lager dan de dijk) en dat om het woonerf een erfbeplanting staat. Regelmatig staan er bijgebouwen achter op de kavel. Soms bevindt de hoofdingang van het huis zich op de eerste verdieping en is met een loopbrug bereikbaar vanaf de dijk.

Ontwerpprincipes woonerven en villa's

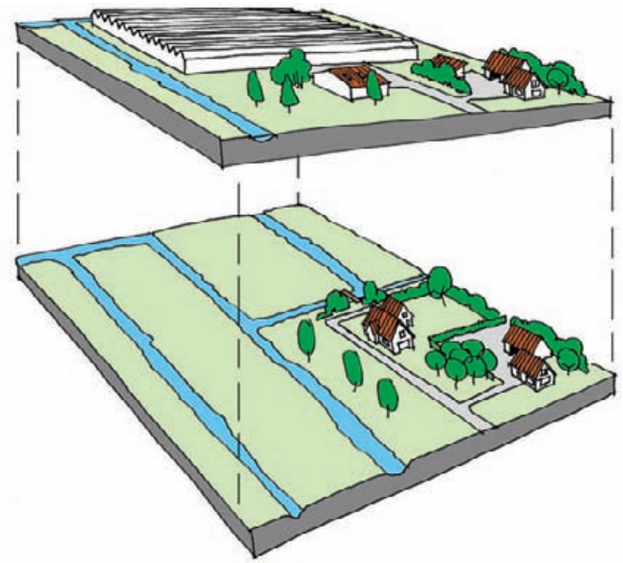
- Het is niet toegestaan om nieuwe kavels langs de Amsteldijk of binnen de bovenlanden te maken. Alleen waar bestaande erven zijn mogen deze verder worden ontwikkeld. Dit geldt ook voor niet- woonfuncties.
- Ontwikkeling alleen binnen bestaande kavels.
- Er mag één wooneenheid op een woonkavel staan en maximaal 3 kleine schuren of bijgebouwen.
- Erven blijven omzoomd met een singelbeplanting, die bestaat uit streekeigen beplanting.
- Ontsluiting vanaf de dijk.
- Het woonhuis is georiënteerd op de dijk. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel.
- De woonhuizen langs de Amstel bestaan uit maximaal 2 lagen met kap. Alleen langs de westelijke oever binnen het Landschap van Rembrandt bestaan de woonhuizen uit maximaal 3 lagen met kap (en de kelder ondergronds).
- Woonerven langs de ringdijk van de Middelpolder mogen worden ontsloten en georiënteerd zijn op de ringdijk. Er mogen geen nieuwe ontsluitingen bijkomen.
- Het woonhuis staat op of achter de teen van de dijk.
- De kavel staat op het maaiveldniveau van het bovenland en ligt herkenbaar lager dan de kruin van de dijk. Ophoging van bestaande kavels is niet toegestaan.
- De architectuur is wisselend maar geïnspireerd op de karakteristieken van de bouwstijl langs de Amstel. Dit geldt ook voor stille opslag.
- Paardenbakken liggen achter de erven; weiden naast de erven.
- Omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken.



▲ *Plaatsing paardenbak achter erf*



▲ *Transformatieprincipe*



▲ *Transformatie erven met kassen*

Ontwerpprincipes transformatie woonerven met grootschalige bedrijfsgebouwen

- De ruimte-voor-ruimte regeling maakt het mogelijk bestaande kassen te vervangen voor nieuwe gebouwen. Voorwaarde is dat de slechte ruimtelijke kwaliteit van nu wordt ingeruild voor een goede ruimtelijke kwaliteit en inpassing.
- Ontwikkelingen alleen achter en aansluitend op bestaande erven van bestaande woongebouwen.
- Er blijft een open ruimte van weiden tussen de nieuwe bebouwing en de ringdijken van de Middelpolder en Bovenkerkerpolder.
- De bestaande erfontsluiting vanaf de dijk wordt gebruikt.
- Het bebouwde oppervlak van de nieuwe situatie is kleiner dan het huidige oppervlak van woongebouwen, bedrijfsgebouwen en kassen. De vrijkomende ruimte wordt gebruikt voor herstel van landschap en openheid.
- Er mag één wooneenheid op een nieuwe woonkavel staan met een bijgebouw.
- Het woonhuis is georiënteerd op de dijk. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel.
- Op de plek van de bedrijfsgebouwen worden nieuwe sloten gegraven in het ritme van het omliggende verkavelingspatroon.

Boerderijen

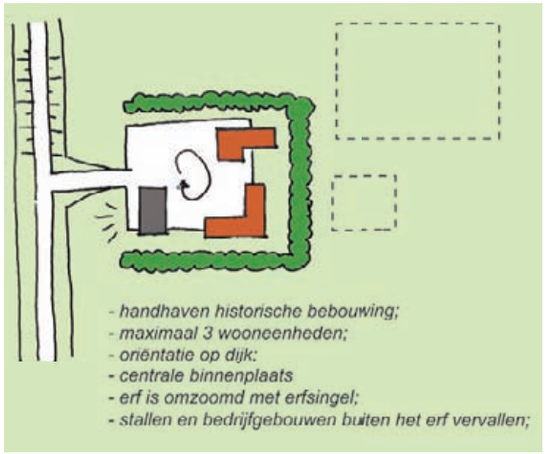
De kavels met boerderijen worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen iets hoger dan het maaiveld en lager dan de kruin van de dijk. Het erf bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwoning of boerderij ligt aan de dijk, de stallen en hooibergen liggen daar achter rond een centrale ruimte. Nieuwere stallen en bijgebouwen liggen achter of buiten het beplante erf. Op een aantal plaatsen zijn hoogstamboomgaarden naast de erven gelegen.

Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven

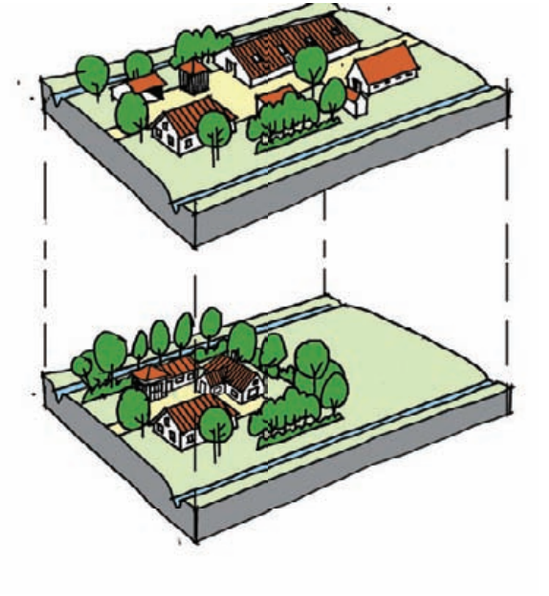
- Karakteristieke boerderijen of woningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande (woon)erven.
- Stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke woonerf worden bij de transformatie verwijderd en maken plaats voor herstel van landschap en openheid.
- Er mogen maximaal 3 wooneenheden binnen het nieuwe erf staan.
- Erven blijven omzoomd met een singelbeplanting.
- Bebouwing staat rond een centrale binnenplaats.
- Eén woongebouw is georiënteerd op de dijk en staat op de teen van de dijk. Dit is bij voorkeur de oorspronkelijke boerderij of woning. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel.
- De kavel aan de voet van de dijk, rekening houdend met de bestaande hoogteverschillen tussen kruin dijk en maaiveld of versterken het verschil.
- De bebouwingstypen en het materiaal refereren naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing: boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d.; Dit geldt ook voor stille opslag.
- De architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

Ontwerpprincipes voor agrarische functies

- Bij de ontwikkeling van boerenerven speelt voornamelijk schaalvergroting (vooral stallen) en verbreding van de landbouw (onder andere campings).
- Schaalvergroting en verbreding vinden plaats achter de erven.
- Dit mag niet te ver naar achter steken om zichtbaarheid naar het achterland te behouden, maximaal tot 100 meter achter het bestaande erf.
- Geen erfbeplanting rond stallen.
- Stallen volgen de lengterichting van de verkaveling, hebben een of meerdere zadeldaken (om bouwhoogte te beperken) en de muren zijn uitgevoerd in roodkleurige baksteen.
- Rond campings of andere functies voor landbouwverbreding staan lage beplanting als heggen of knotwilgen.
- Sanitaire voorzieningen en andere gebouwde voorzieningen ten behoeve van landbouwverbreding worden binnen het beplante erf ondergebracht.
- Paardenbakken achter de erven; weiden naast de erven.
- Omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken.
- Een hoogstamboomgaard naast het erf is mogelijk, maar moet transparant blijven en mag niet de ruimte tussen twee erven opvullen.



▲ *Transformatieprincipe*



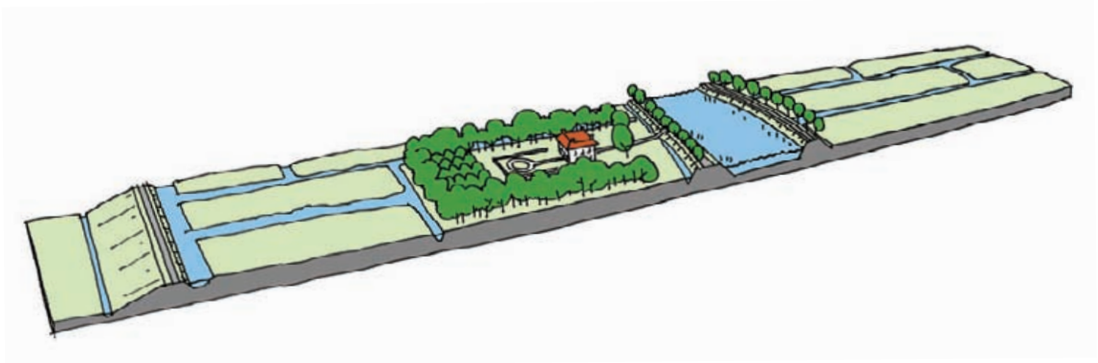
▲ *Transformatie boerenerven naar woonerven*

Buitenplaatsen en andere functies
Kenmerkend aan de Amstel zijn de buitenplaatsen, al zijn er veel verdwenen. De meest herkenbare buitenplaatsen Oostermeer, Westeramstel en Amstelrust kenmerken zich door een formele setting van een groot klassiek woonhuis met tuin en vormen door hun beplanting een dicht groen blok langs de dijk. Geïnspireerd op deze inrichting zijn op andere plaatsen langs de Amstel nieuwe functies zoals recreatieve voorzieningen aangebracht. De inrichting verwijst hierbij naar de buitenplaatsen.

Ontwerpprincipes
- Er zijn geen nieuwe bebouwing of functies toegestaan binnen het open zicht vanaf de Amstel. Nieuwe functies krijgen enkel plaats achter bestaande erven en buiten essentiële zichtlijnen. Een uitzondering is het herstel van Tulpenburg.
- Ontsluiting vanaf de dijk.
- Het beeld wordt bepaald door een groene inrichting van tuinen of een omringende singel.
- Oriëntatie van bebouwing is altijd op de dijk.
- Bij herstel van oude landgoederen wordt rekening gehouden met het historische beeld en indeling.
- Er blijft altijd een flinke afstand open ruimte gewaarborgd tussen de tuinen of singel en de achterliggende ringdijk van de droogmakerijen.

Bebouwingslinten
Er zijn diverse lintbebouwingen. Ze bestaan uit oude lintdorpen en buurtschappen zoals Nes, Rijke Waver en Amstelzijde bij Ouderkerk, maar ook projectmatig ontwikkelde woningen en geschakelde erven die de laatste decennia langs de dijk zijn ontstaan. In de oude lintdorpen zijn historische bouwstijlen herkenbaar.

Binnen Ouderkerk aan de Amstel en Amstelzijde zijn beschermde dorpsgezichten aangewezen. De bebouwing bestaat hier uit hoge gevels met grote kappen. De bebouwing staat hier grotendeels aan de voet of aan de kruin van de dijk. Ook staat er op een aantal plaatsen bebouwing ‘buitendijks’; tussen de dijkweg en het water. De oriëntatie is dan op de dijkweg en de achterzijde van de woningen op het water.



▲ *Oriëntatie en opbouw buitenplaatsen aan de dijk*

Ontwerpprincipes

- Geen sloop en nieuwbouw van historische en karakteristieke woningen en beschermde dorpsgezichten.
- Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande kavels, ook mogen kavels worden gecombineerd.
- Binnen historische lintdorpen of buurtschappen mag de bebouwing in of aan de dijkweg liggen.
- Binnen historische lintdorpen of buurtschappen moet transformatie gericht zijn op het herkenbaar maken van het dijktalud en het vergroten van het zicht op het achterliggende bovenland vanaf de dijkweg. Hier gelden verder de ontwerpprincipes voor woonerven.

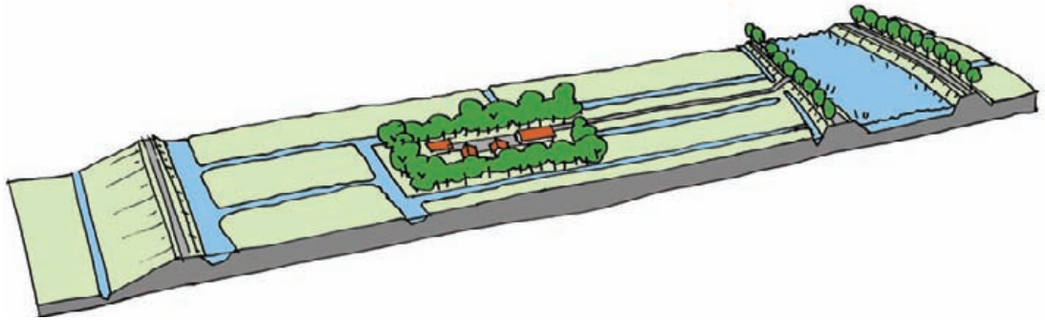
Buitendijks

Buitendijks zijn er voornamelijk woonboten te vinden. De woonboten liggen met de lange kant aan het water dicht tegen elkaar aan. Dit belemmert het zicht op het water vanaf de dijk.

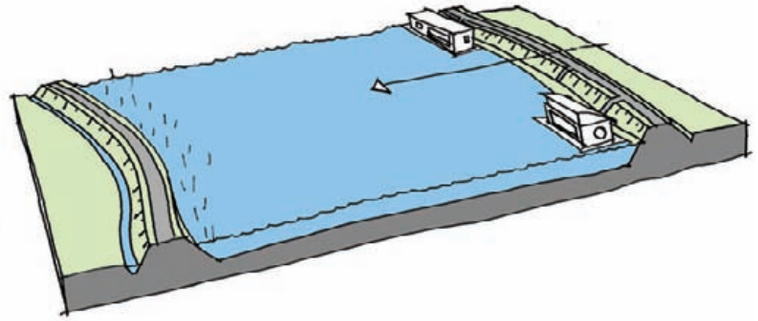
Daarnaast staan er in het noordelijke gebied langs de Amstel op een paar plaatsen grotere bouwwerken buitendijks aan het water. Deze bebouwing heeft een functionele relatie, want hier zitten roeiverenigingen in.

Ontwerpprincipes woonboten

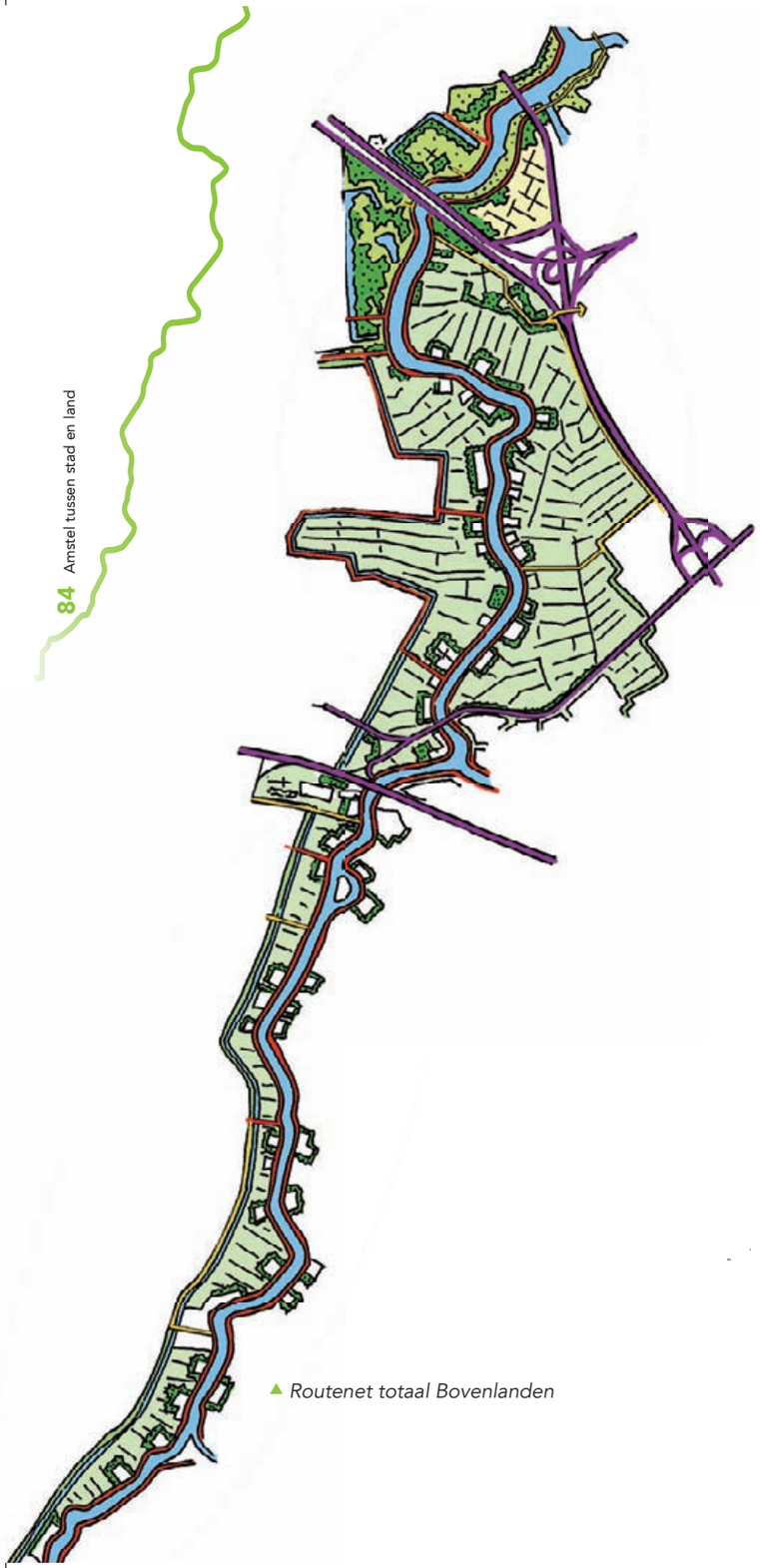
- Bij meerdere woonboten zijn doorzichten naar het water aanwezig.
- Ontwerpprincipes buitendijkse bebouwing,
- Oriëntatie bouwwerk is gericht op het water, ingang aan dijk.
- Bouwwerken aan het water zijn in uitstraling afwijkend van binnendijkse bouwwerken.



▲ *Inpassing en oriëntatie van ontwikkelde locaties in bovenlanden*



▲ *Plaatsing woonboten waardoor zicht vanaf land naar water mogelijk wordt*



▲ *Routenet totaal Bovenlanden*

Routes

De belangrijkste routestructuur langs de Amstel ligt over de dijken. Op de dijkweg wordt auto- en fietsverkeer gecombineerd. De Amstelscheg wordt omgeven door het stedelijke gebied en de grootschalige infrastructuur van de rijkswegen. Vanaf hier is het belangrijk dat de Amstel voor de recreant toegankelijk is en gemakkelijk te bereiken. Hiervoor zijn duidelijke fiets- en wandelroutes van belang.

Routes algemeen
Belangrijk voor de helderheid van het routenetwerk is een herkenbare hiërarchie tussen de dijkwegen, de grootschalige infrastructuur en de verbindende fiets- en wandelpaden.

Ontwerpprincipes dijkweg
- Het profiel voor de dijkweg wordt beschreven bij de ontwerpprincipes voor het dijkprofiel.
- De onderdoorgangen en kruisingen met grootschalige infrastructuur zijn ruim vormgegeven, waarbij er een overzichtelijke en prettige situatie ontstaat voor de recreant langs de Amstel. De route langs de Amstel blijft hierbij op zijn oorspronkelijk niveau (niet verhoogd of verlaagd).

Ontwerpprincipes grootschalige infrastructuur
- De hiërarchie tussen de grootschalige infrastructuur en de route langs de Amstel moet worden verduidelijkt.
- Vergroten visuele relatie tussen grootschalige infrastructuur en de route langs de Amstel; goed zicht en een overzichtelijke verkeerskundige relatie vergroot de helderheid.
- De grootschalige infrastructuur ligt vaak verhoogd t.o.v. de Amstel, de verbindingswegen moeten dan wel op het niveau van de Amstel liggen.

Ontwerpprincipes fietspaden
- Fietspaden binnen de bovenlanden zijn eenvoudig van opzet.
- Fietspaden volgen de verkaveling of maken gebruik van oorspronkelijk watergangen of paden.

Poort Amsterdam

De doorgaande route binnen de Poort Amsterdam ligt langs de Amstel. De dijkwegen vormen een verbindende route tussen het stedelijke gebied en het landschap.

De hoofdstructuur van het wegennet van de stedelijke omgeving omsluit de Poort Amsterdam en bestaat uit de Europaboulevard en de President Kennedylaan. Vanaf deze wegen zouden er duidelijke verbindingsroutes moeten zijn vanuit de stad naar de Amstel. Alleen de Mirandalaan vormt een dergelijke verbinding.

Aan de zuidzijde van de Utrechtse Brug vormt de afslag van de A2/S110 de entree van de Amstelscheg. De verbinding met de Amsteldijk is echter onduidelijk. Dit komt voornamelijk doordat er geen visuele relatie met de Amstel is, beplanting en woonboten belemmeren de oriëntatie.

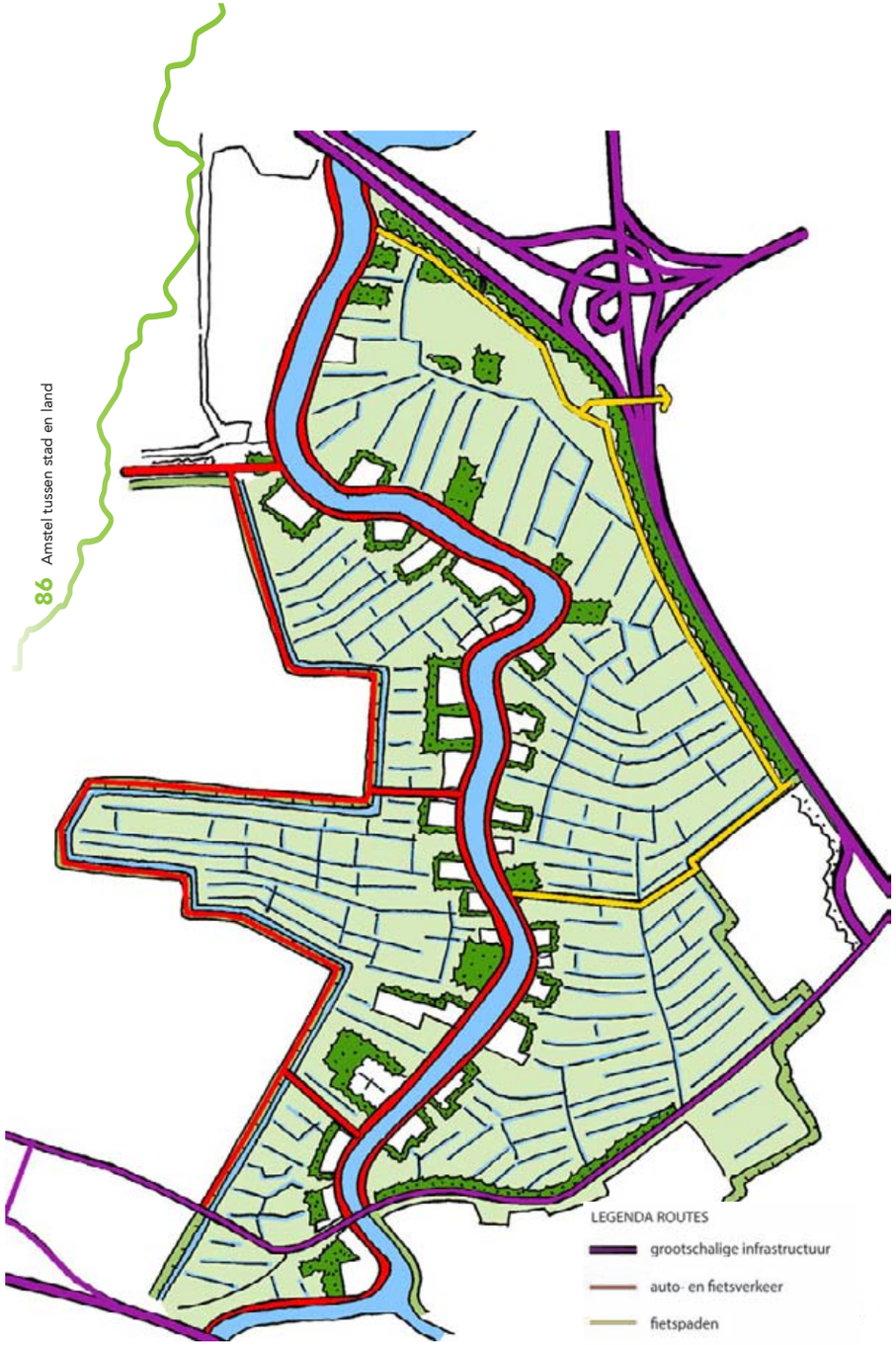
Binnen de stadsparken in het noorden lopen verschillende routes. Binnen het Martin Luther Kingpark zijn deze duidelijk door het open karakter van het park. Binnen het Amstelpark is de aansluiting met de omgeving onduidelijk door de dichte randen langs het park en het ontbreken van duidelijke doorgaande routes voor fietsers en wandelaars vanuit Buitenveldert.

Ontwerpprincipes

- Het ontwerpprincipe voor het vergroten van de visuele relatie wordt beschreven bij de ontwerpprincipes voor het dijkprofiel.
- Het vergroten van de visuele relatie tussen de aansluiting A2/S110 bij de Utrechtse brug en de Amstel.
- Er moeten fiets- en wandelroutes door het Amstelpark komen die een duidelijke en overzichtelijke route vormen tussen Buitenveldert en de Amstel.
- Fiets- en wandelpaden binnen de parken vormen een samenhangend geheel binnen het betreffende park door een duidelijke hiërarchie en vormgeving in het routenetwerk van het park.



▲ *Routenet Poort Amsterdam*



▲ *Routenet Landschap van Rembrandt*

Landschap van Rembrandt

De grootschalige entree van de Amstelscheg binnen het Landschap van Rembrandt is de burgemeester Stramanweg. De opgave voor de Poort Ouderkerkerplas zijn aan deze aansluiting gerelateerd.

De overige verbindingswegen naar de Amsteldijk zijn kleinschalig en duidelijk een onderdeel van het landschap. De duidelijkste is de Kalfjeslaan, die langs het oude loopveld een heldere verbinding vanuit de stad vormt. Op de westelijke bovenlanden zijn er twee verbindingen tussen de Amsteldijk en de ringdijk van de Middelpolder. Binnen de Duivendrechtsche polder liggen een aantal vrij liggende fietspaden langs landschappelijke structuren, zoals de verkaveling, een molenpad en erfontsluitingspaden.

Wandelroutes zijn er weinig langs de Amstel. Nabij Wester-Amstel ligt een struinroute met voetbrug. De route zelf is onverhard, maar het afsluitbare hek op de voetbrug heeft een ongewenste ruimtelijke impact.

Ontwerpprincipes

- In het landelijke gebied van het Landschap van Rembrandt zijn nieuwe bruggen over de Amstel ongewenst. Bij nieuwe verbindingen zijn pontjes mogelijk.
- Aanlandingen van fietsbruggen over de A2 volgen de richting van de verkaveling.
- Wandelpaden binnen de bovenlanden bestaan uit struinroutes en zijn onverhard. Eventuele kunstwerken zijn simpel in vormgeving, bestaan bij voorkeur uit vlonders en zijn van overwegend van hout. Afsluitende maatregelen bestaan niet uit ijzeren hekwerken maar passen in schaal en maat bij het kunstwerk.

Ouderkerk aan de Amstel/Amstelzijde

Het wegennet binnen Ouderkerk aan de Amstel is grotendeels fijnmazig en baseert zicht op de dijkwegen. Uitzondering is de Burgemeester Stramanweg. De weg is van oudsher een hoofdroute door de veenontginningen, maar takte oorspronkelijk aan op de dijkweg. Na de opwaardering tot provinciale weg steekt de weg de Amstel over. De weg wijkt nu door zijn schaal en autonome karakter sterk af van de Amstel. De weg langs de Amstel is verhoogd om op de Burgemeester Stramanweg aan te sluiten. Hierdoor is de entree naar de Amstel ondergeschikt en onduidelijk geworden.

Het pontveer in Ouderkerk aan de Amstel vaart enkel op zondagen op basis van een vrijwilligersvereniging.

Ontwerpprincipes

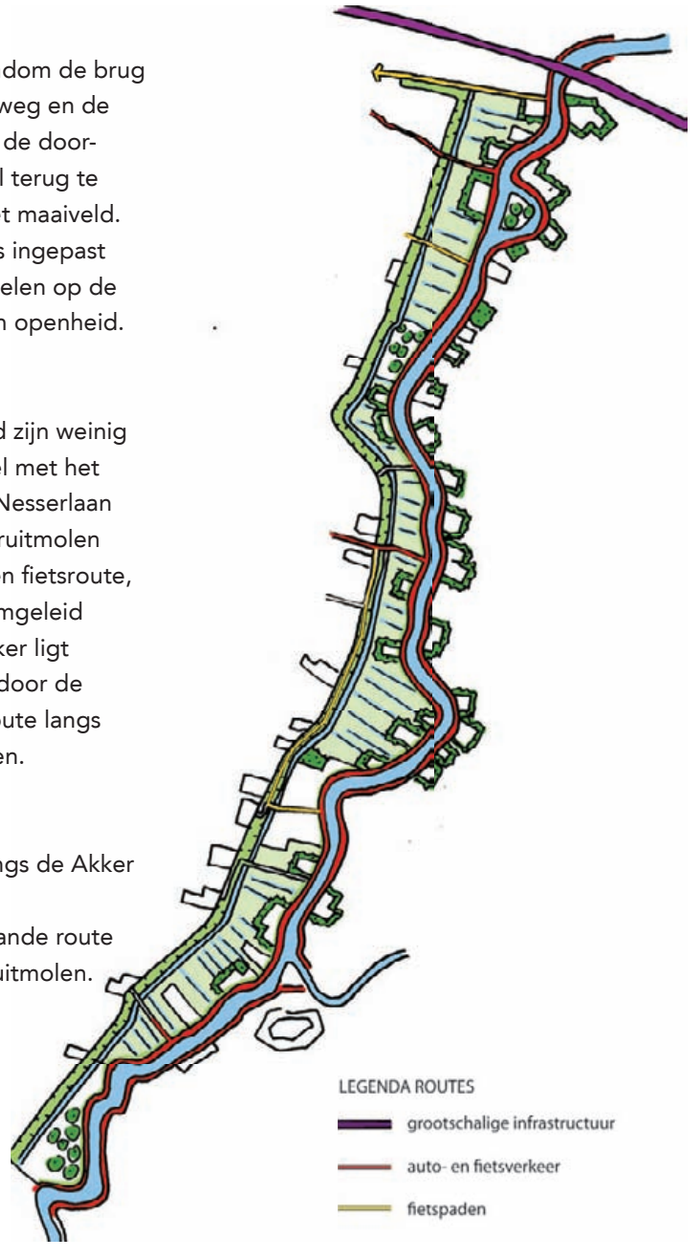
- Bij nieuwe ontwikkelingen rondom de brug bij de Burgemeester Stramanweg en de Amstel heeft het de voorkeur de doorgaande route langs de Amstel terug te brengen op het niveau van het maaiveld. Een nieuwe verbindingsweg is ingepast in het landschap door in te spelen op de oorspronkelijke verkaveling en openheid.

Amsteldijk Zuid

In het gebied van Amsteldijk Zuid zijn weinig doorgaande routes die de Amstel met het stedelijke gebied verbinden; de Nesserlaan en de Hollandse dijk. Langs de Kruitmolen ligt op het oude loopveld nog een fietsroute, de doorgaande route is echter omgeleid via Langs de Akker. Langs de Akker ligt verhoogd in het landschap, waardoor de hiërarchie met de doorgaande route langs de Amstel onduidelijk is geworden.

Ontwerpprincipes

- Bij nieuwe ontwikkelingen Langs de Akker naar maaiveld brengen.
- Het herstellen van de doorgaande route langs de Ouderkerkerlaan/Kruitmolen.



▲ *Routenet Amsteldijk Zuid*



▲ *Routenet Ouderkerk aan de Amstel, huidig en voorstel*



▲ *Onderscheid Droogmakerijen en bovenlanden*



▲ *Behouden eenheid van het dorp en kleinschaligheid*

6 Voorbeelduitwerkingen

Amstelzijde

Amstelzijde is een historisch en beschermd dorpsgezicht aan de westzijde van de Amstel ten zuiden van de brug over de Amstel bij Ouderkerk aan de Amstel. Er zijn veel horecagelegenheden die behoefte hebben aan terrassen en parkeerplaatsen en omwonenden hebben behoefte aan een toegankelijke openbare ruimte met een wandelpad over een vlonder. Dit alles moet plaats vinden in een aangename en veilige buitenruimte, goed ingepast in de omgeving. Door het plangebied Amstelzijde in zones te benaderen met de specifieke opbouw en elementen van het landschap en met eigen functies, wordt sturing verkregen op de beeldkwaliteit.

Amstel

Herkenbaar als doorgaande watergang met zichtbaar onderscheid tussen Amstel en Amsteldijk, door middel van een doorlopende oever met helder talud of kade.
Vlonder:

- Openbare vlonder laag aan het water (boordhoogte), zicht vanaf terras behouden;
- Lichte en uniforme verbindingen terras/vlonder;
- Vlonder maximaal 2 meter breed;
- Langs vlonder mogen boten worden aangelegd;

Amsteldijk

Herkenbaar als onderdeel van doorgaande route over de dijk langs de Amstel.

- (Zicht)relaties met Amstel ter hoogte van de kade behouden en versterken;
- (Zicht)relaties met open achterland/binnenruimtes Amstelzijde behouden en versterken;
- In materiaal afgestemd op historische omgeving en functie Amstelzijde;
- In doorgaande lijn benadrukken van dijk (dus niet een plein met 1 niveau en materiaal maken);
- Heldere zonering weg/openbare ruimte/terrassen;
- Terrassen aan water seizoensgebonden/tijdelijk;
- Transparante afscheiding tussen terrassen en parasols uniform vormgegeven en afbreekbaar.

Bebouwing Amstelzijde

- Opstellen notitie kenmerken en samenhang bebouwing Amstelzijde;
- Opstellen welstandseisen voor aanpassingen en nieuwbouw op basis van deze kwaliteiten:

- Hoofdfunctie zit aan de dijk/Amstelzijde;
- Oriëntatie op dijk (hoofdingang);
- Bouwvorm (dakvorm, grootte, korrel, goothoogte, raampartijen etc);
- Materiaal (baksteen, hout, dakpannen, etc).

Erven

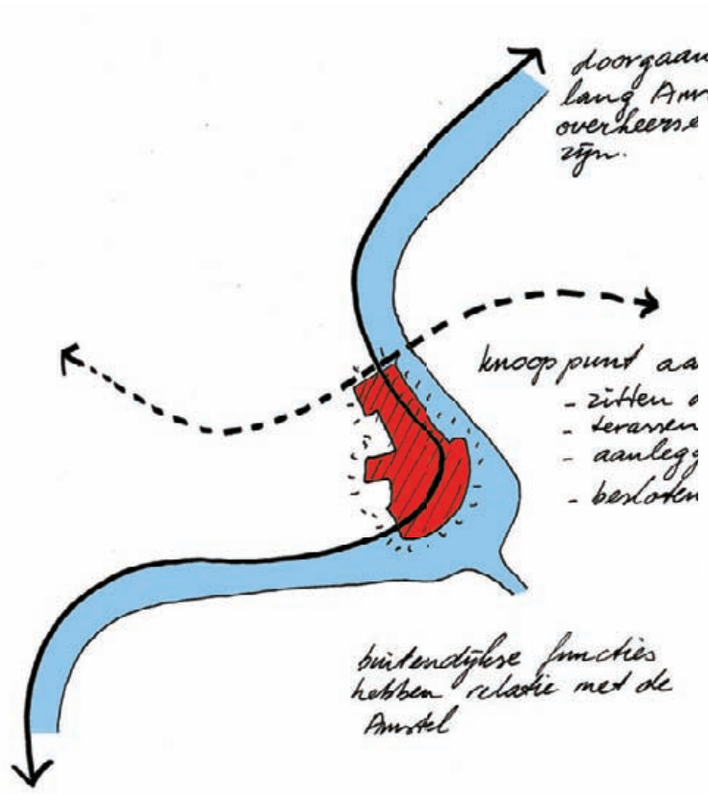
Ruimtes achter de bebouwing van Amstelzijde (tuinen, parkeren, binnenplein, terras, partycentrum, etc).

- Uitstraling (semi)privé (als achtertuin);
- Eventuele kleinschalige bebouwing is ondergeschikt aan bebouwing Amstelzijde.

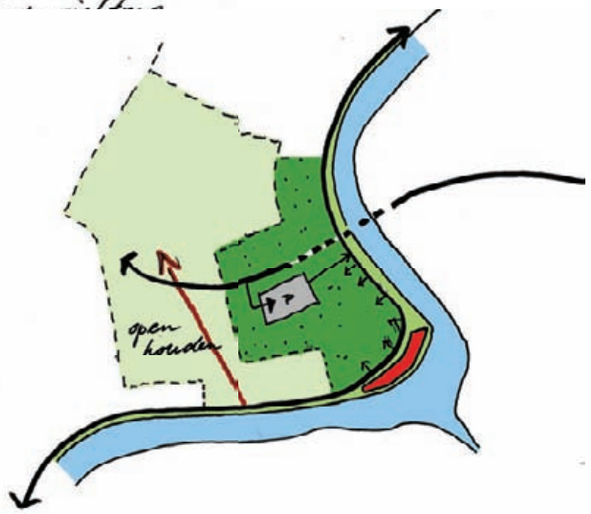
Achterland

De zone direct achter bebouwing en erven is een mogelijke locatie voor ondersteunende functies voor Amstelzijde als parkeren en ommetjes (park, speelplek). Dit gebied moet beter worden georganiseerd omdat het in de toekomst de entree wordt voor bezoekers van Amstelzijde die met de auto komen.

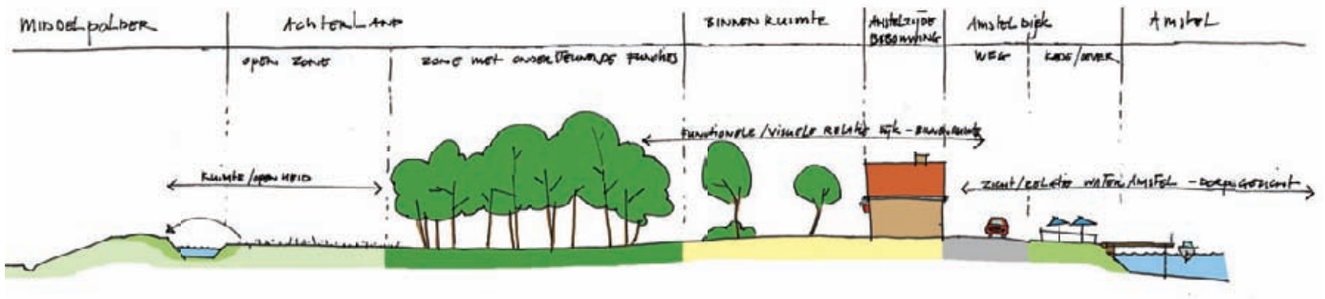
- Inpassen als eenheid binnen een singelbeplanting;
- Openbaar toegankelijk;
- Open zone behouden tot aan dijk Middelpolder;
- Mogelijk verbinden met wandelpaden richting Elsenhove in Middelpolder;
- Van specifiek belang is een open zicht van Amstel naar Middelpolder tussen Amstelzijde en arbeiderswoningen/rijtjeswoningen langs Amsteldijk ter hoogte van de A9.



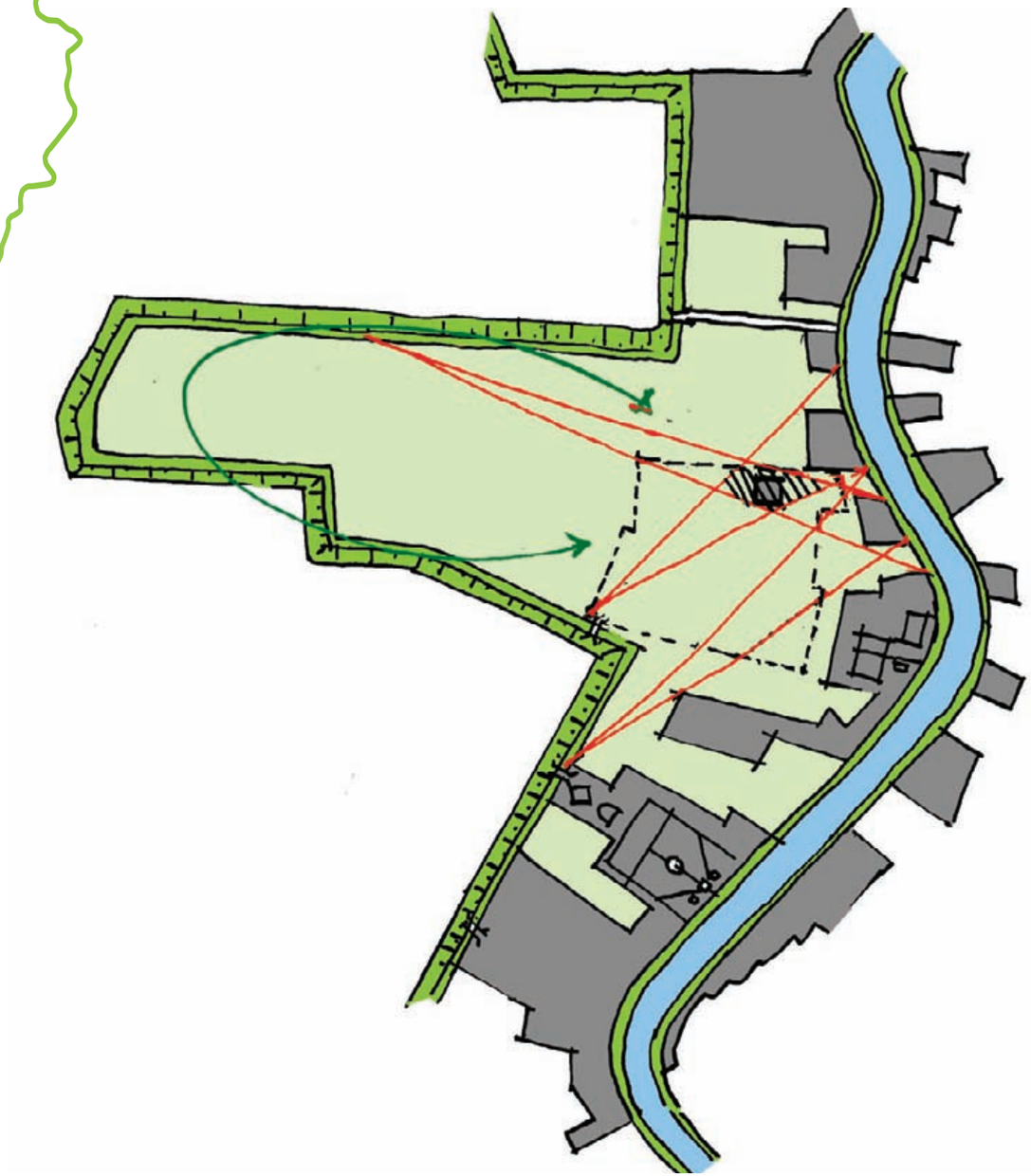
▲ *Doorgaande lijn van de Amstel inclusief dijken belangrijkste in hiërarchie van het landschap*



▲ *Het geheel rondom Amstelzijde als eenheid benaderen daarbinnen is Amstelzijde een kleinschalig dorpslint met groot groen achtererf. Inbegrepen zijn bebouwing, binnenruimte en ondersteunende (logistieke) functies op het achtererf. Openheid tot aan Middelpolder erachter versterken.*



▲ *Doorsnede vanaf ringdijk tot aan Amstel*



Landgoed Tulpenburg

De overblijfselen van Tulpenburg liggen op ruime afstand van de Amsteldijk in het veenweidegebied, waar andere buitenhuizen juist direct aan de Amstel gelegen zijn. De herontwikkeling tot een nieuw landgoed heeft dan ook effect op de beleving van de open ruimte tussen de bebouwingen aan de Amstel tot aan de Middelpolder.

Op deze locatie is de ruimte van een grote maat. Men heeft hier vanaf de Amsteldijk ruim zicht op het achterland. Dit achterland bestaat uit een historische veenweidenverkaveling, beheert op natuurvriendelijke wijze.

Via een brug over de ringsloot van de Middelpolder is het mogelijk het plangebied van Tulpenburg te betreden vanuit Amstelveen. Het pad leidt tot aan de Amsteldijk via de oude locatie van de buitenplaats.

Deze oorspronkelijke locatie van de buitenplaats en de tuinen zijn mogelijk van archeologische waarde. In dat geval zal het niet mogelijk zijn op de oorspronkelijke plek van het buitenhuis te bouwen.

De ontwerpprincipes zijn hier op de volgende wijze toegepast:

Polderkarakteristiek

- De plaatsing van de gebouwen en het groen houdt de belangrijkste zichtlijnen open, met name open houden tussen dijk en teruggelegen landgoed;
- De zichtlijnen bepalen de locatiekeuze van bouwwerken en opgaand groen;
- Het plangebied wordt grotendeels open gehouden, bij voorkeur grasland en deels warmoezerijen. De ruimte langs de ringdijk wordt in ieder geval niet verdicht en blijft herkenbaar als veenweidegebied;
- De verkavelingstructuur blijft behouden.

Bebouwingskarakteristiek

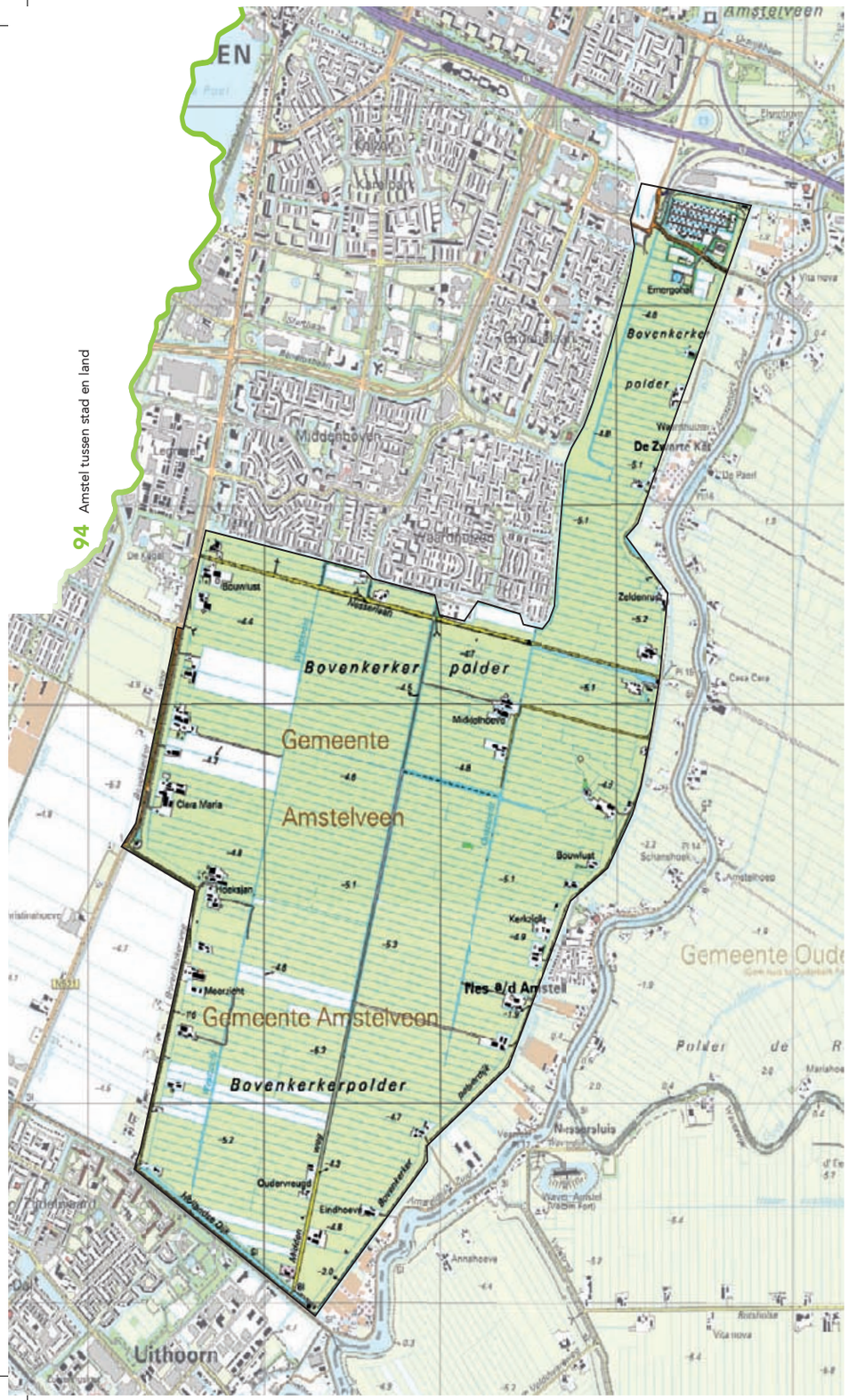
- Landhuis, bijgebouwen en tuinen zijn geconcentreerd. Een eerste studie positioneert deze aan de noord- en zuidzijde van oorspronkelijke locatie;
- Het nieuwe landhuis is met voorzijde op de Amsteldijk georiënteerd;
- De ontsluiting vindt plaats vanaf de Amsteldijk.

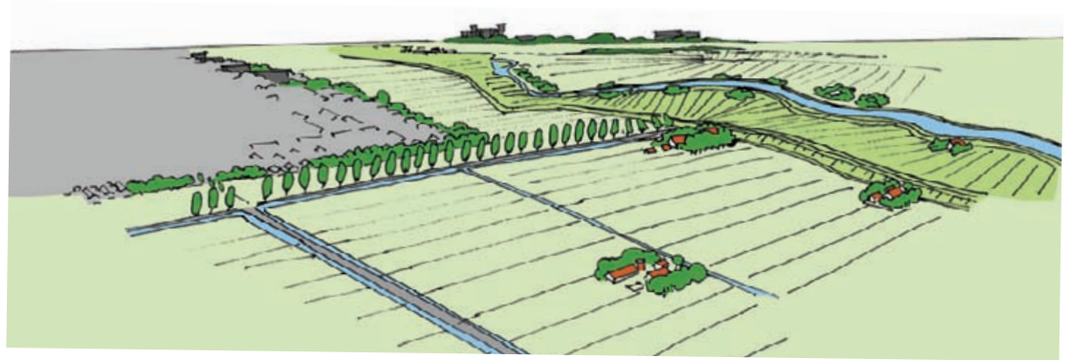
Routes

- Paden, bruggen en overige elementen zijn niet opvallend aanwezig en volgen de verkavelingstructuur;
- Openbaarheid van de huidige wandelpaden blijven gehandhaafd.



Beeldkwaliteit
Bovenkerkerpolder





▶ *Deelgebied Bovenkerkerpolder*

1 Bovenkerkerpolder binnen de Amstelscheg

Gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief Amstelscheg is beschreven welke ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen gelden voor de Amstelscheg als geheel. Het centrale doel van de beeldkwaliteitsplannen binnen de Amstelscheg is sturing geven aan veranderingsprocessen. Het beeldkwaliteitsplan stelt ontwerpprincipes op voor ruimtelijke ontwikkelingen die de identiteit, leesbaarheid en samenhang in het gebied beïnvloeden.

Wat betekent het Gebiedsperspectief Amstelscheg voor de Bovenkerkerpolder?

In het Gebiedsperspectief is benoemd dat de eenheid van de Amstelscheg als geheel bewaard en bewaakt dient te worden. De Bovenkerkerpolder is daarin van belang als onderdeel van het open gebied ten zuiden van de A9. De groene inrichting van de Bovenkerkerpolder scheidt de oostelijke stadsrand Amstelveen en de Amstel en zorgt dat de Amstelscheg visueel doorloopt langs de stadsrand.

De eenheid in de Amstelscheg wordt ook bepaald door lange landschappelijke lijnen, zoals de Amstel, de oevers en de vele dijken. Deze lijnen maken het landschap begrijpelijk en verbinden verschillende landschappelijke eenheden. Lijnen die de Bovenkerkerpolder koppelen aan de rest van de Amstelscheg zijn de Bovenkerkerpolderdijk, de Nesserlaan, de Hollandse Dijk, de Bovenkerkerweg en de Amstel. Deze lijnen verbinden visueel door zicht en fysiek door routes.

De Amstel vormt de ruggengraat van de scheg. Als ruimtelijk oriëntatiepunt en recreatieve as heeft de Amstel grote betekenis voor de Bovenkerkerpolder.

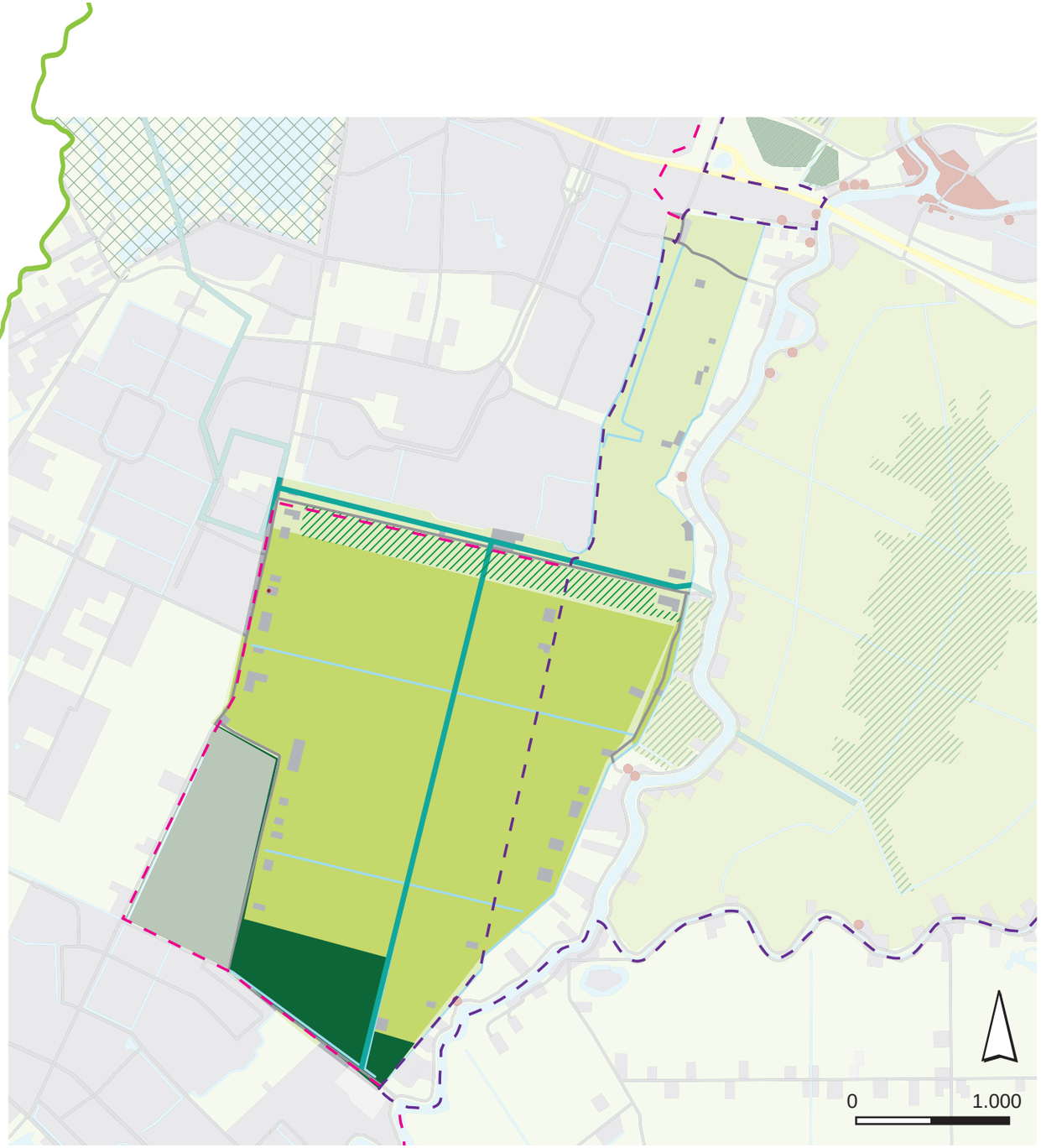
De Bovenkerkerpolder is voornamelijk toegankelijkheid vanuit de randen van de polder. Deze wegen zijn echter niet altijd volledig toegespitst op recreanten. Voor de beleving van het landschap zijn in het Gebiedsperspectief de routes over de ringdijken benoemd als door te trekken routes.

Bij de Poort Amstelveen ligt de grootste stedelijke druk op het landschap. Hier wordt ingezet op een sterke uitwisseling tussen stad en land met fietsroutes van oost naar west.

Het contrast tussen de bovenlanden de Bovenkerkerpolder is groot door het hoogteverschil van enkele meters. Door het agrarische gebruik bestaan de weiden uit kort grasland en is het rationele verkavelingspatroon duidelijk herkenbaar. Hierdoor is de droogmakerij onderscheidend ten opzichte van de rest van de Amstelscheg. In het Gebiedsperspectief ligt de nadruk op het ontwikkelen van de recreatieve en ecologische waarden met behoud van de agrarische functie. De Bovenkerkerpolder heeft daarbij potentie als uitloopgebied voor Amstelveen en Uithoorn.



▶ *Middenlaan Bovenkerkerpolder*



Beleid in de Bovenkerkerpolder

- Bebouwing
- Landelijk gebied
- Opgaand groen
- Water
- Grens Rijksbufferzone (RBZ)
- Grens Groene Hart (afwijkend van RBZ)
- Weidevogelleefgebied
- Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Ecologische verbindingszone (provinciaal)
- Ecologische verbindingszone (gemeentelijk)
- Recreatie om de stad (RodS)
- Gemeentelijke groenstructuur
- Rijksbeschermd stadsgezicht, tuin of park
- Rijksmonument

2 Beleid, ontwikkelingen en projecten

Beleid

Landschap en cultuurhistorie

De hele Bovenkerkerpolder behoort tot het Nationale Landschap het Groene Hart. Binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven die binnen dit gebied beschermd worden. Nieuwe ontwikkelingen binnen het Groene Hart mogen geen negatieve effect hebben op de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn randvoorwaarden binnen dit beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast behoort het oostelijke deel van de droogmakerij tot de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Dit houdt in dat het accent ligt op de ontwikkeling van de recreatie, waarbij andere groene functies als landbouw en natuur- en waterbeheer belangrijke dragers zijn. Binnen de grenzen van de Rijksbufferzone gelden strikte regels voor de ontwikkeling van nieuwe functies ten aanzien van schaal en bebouwing.

Ecologie

Het grootste deel van de polder is beschermd als weidevogelleefgebied. Binnen de contouren van het als weidevogelleefgebied beschermd gebied moet de openheid gewaarborgd blijven en de grondwaterstand relatief hoog.

Langs de Nesserlaan zijn een aantal percelen begrensd als EHS. Deze percelen kunnen ingericht worden volgens de hier bepaalde natuurdoeltypen.

Langs de Nesserlaan en de Middenweg lopen Ecologische Verbindingszones. Ontwikkelingen langs deze wegen moeten bijdrage aan het behoud en/of verbeteren van deze zones.

Recreatie

Recreatie om de stad (RodS) bestaat uit een groot aantal hectares grond die ten behoeve van de recreatie bestemt en ingericht zijn. De gehele Bovenkerkerpolder is als zoekgebied voor RodS-hectares genoemd. Dit zal vorm krijgen met de inrichting van het project Amstelgroen.

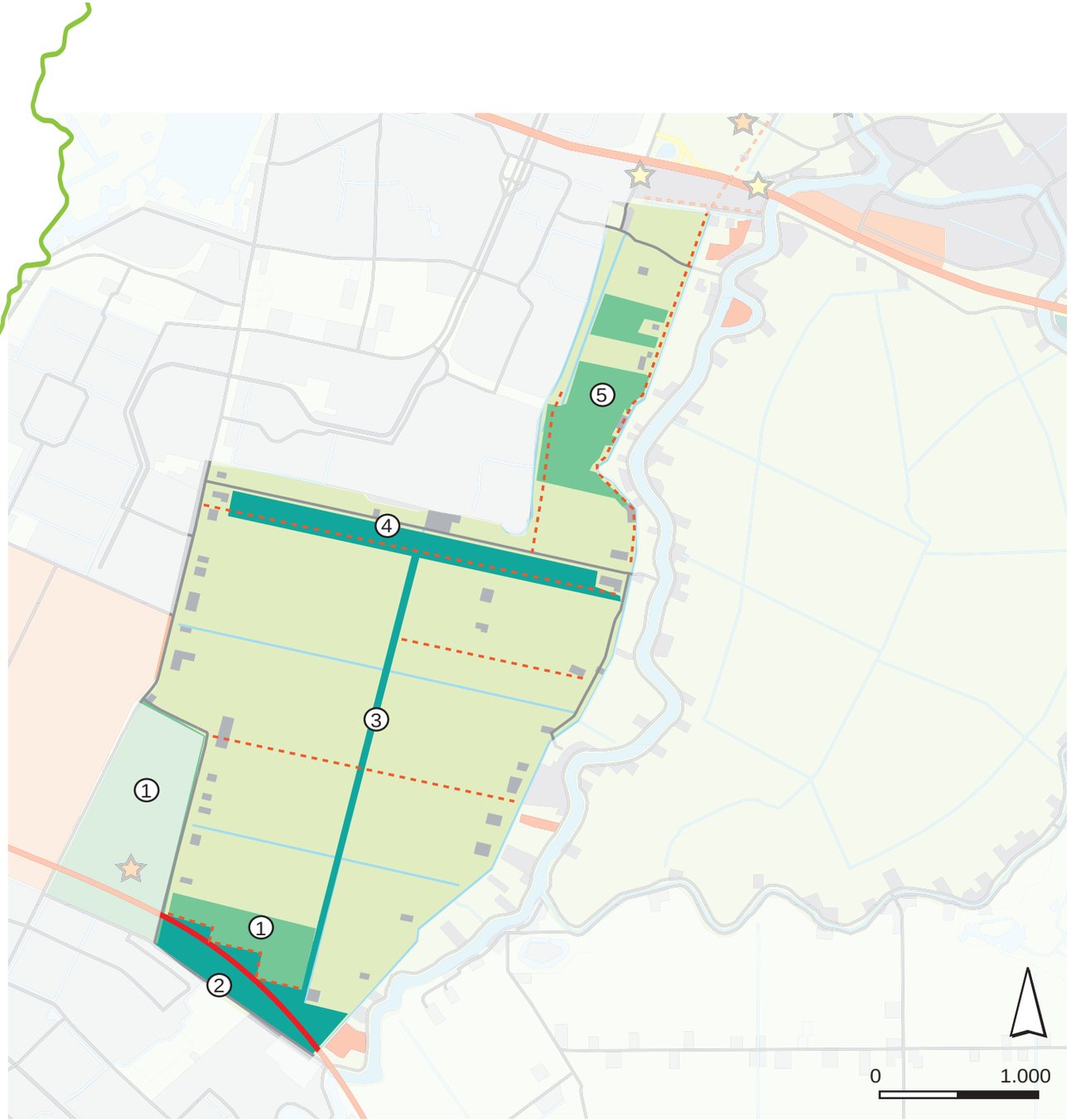
Met het Uitvoeringsprogramma Mooi Amstelland worden enkele recreatieve verbindingen aangelegd.

Water

De Bovenkerkerpolder is aangewezen als zoekgebied voor grootschalige waterberging. Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft hier een opgave voor 30 hectare. Deze wordt gerealiseerd met de projecten langs de Nesserlaan (5 ha), de natuurcompensatie langs de N201 (10 ha) en Amstelgroen (15 ha).

Wonen

Op basis van de Ruimtelijke Verordening 2010 van de Provincie is nieuwe bebouwing binnen de Bovenkerkerpolder zonder ontheffing niet mogelijk. Slechts incidentele kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbij mogelijk, waarbij de nadruk ligt op functieverandering en gebruik van de aanwezige bebouwing.



Projecten in de Bovenkerkerpolder

① Amstelgroen

② N201 met natuurcompensatie

③ Plan Kwikstaart

④ Nesserlaan

⑤ Golfbaan Bovenkerkerpolder

Gewenste recreatieve verbindingen

Recreatieve knooppunten (provinciaal)

Recreatieve knooppunten (gemeentelijk)

Ontwikkelingen

Er is grote recreatieve druk op het routenetwerk binnen de Bovenkerkerpolder. Vooral de Middenweg Bovenkerkerpolder is in trek als ommetje vanuit Amstelveen.

In de Bovenkerkerpolder is nog een relatief hoog aantal actieve boeren. Het is daarmee een belangrijke agrarische plek binnen de Amstelscheg. Binnen de Bovenkerkerpolder is vanuit de Structuurvisie een nadruk gelegd op bedrijfsgerelateerde verbredingactiviteiten en agrarisch natuurbeheer.

De stedelijke dynamiek rondom de A9 tegen Amstelveen aan is in het landschap zichtbaar. Hier zijn onder andere kantoren, volkstuinen en de Emergohal gesitueerd.

De aangrenzende Noorder Legmeerpolder is een (mogelijke) uitbreidingslocatie voor suburbaan wonen en het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid/ De Loeten.

Het Rijk heeft met ingang van november 2010 een andere veel sobere wijze van financieren van het landschap en natuur geïntroduceerd. Dit heeft effect op de haalbaarheid van projecten waarbij EHS en RodS middelen zouden worden ingezet.

Projecten

Er spelen binnen de Middelpolder diverse initiatieven. Sommige hiervan zijn al concrete projecten, andere zitten nog in de ideeënfase of oefenen op een of andere manier druk uit op het deelgebied.

1. Amstelgroen

De zuidzijde van de droogmakerij is opgenomen in de planvorming van het project Amstelgroen, waarin waterberging (15 ha) en natuur gecombineerd wordt met een recreatieve inrichting. Ook een deel van de naastgelegen Noorder Legmeerpolder, dat binnen het Groene Hart valt, maakt hier deel vanuit. Amstelgroen is nog in de planfase, het is nog niet duidelijk hoe deze inrichting eruit zal gaan zien.

2. N201 en natuurcompensatie

Aan de zuidrand van de droogmakerij wordt de N201 aangelegd. Als onderdeel hiervan wordt het zuidelijke deel van de Bovenkerkerpolder ter compensatie ingericht met natuur en waterberging binnen de oorspronkelijke verkaveling. Dit zal bestaan uit water, rietland, grasland en struweel.

3. Plan Kwikstaart

De natuurwaarden langs de Middenweg worden versterkt met het plan Kwikstaart. Het accent zal hierbij liggen op het vergroten van plasdraszones en het ontwikkelen van rietvegetaties en bloemrijke bermen.

4. Nesserlaan

Langs de Nesserlaan worden de aanliggende percelen ecologisch ingericht om de Ecologische hoofdstructuur te realiseren. Er ligt een opgave voor de realisatie van 56 hectare. Hiervan is 5 hectare al gerealiseerd. Op de bovenlanden wordt 11 hectare gerealiseerd, zodat er nog 40 hectares langs de Nesserlaan moeten worden ingericht. Een struinroute maakt hierbij recreatief medegebruik mogelijk. De Nesserlaan is nog in de planfase.

5. Golfbaan Bovenkerkerpolder/Amsteldijk

In de strook aan de noordzijde van de polder, tussen de woonwijken en de Amstel wordt een nieuwe golfbaan gerealiseerd. Er komt een openbaar fiets- en wandelpad door het golfterrein te lopen. Tenslotte zijn er in de gemeentelijke structuurvisie een aantal recreatieve wensen benoemd. Dit zijn binnen de Bovenkerkerpolder een wandel- en fietspad haaks op de Middenweg als verbinding tussen Nes aan de Amstel en de Bovenkerkerweg en een fiets- en wandelpad op de ringdijk in het noordelijke deel.

Het A3-tracé is ruimtelijk nog steeds gereserveerd als uitbreiding voor infrastructuur.



▲ *tot begin 18e eeuw*



▲ *ca. 1750*

3 Historische ontwikkeling

Tot begin 18e eeuw

De Bovenkerkerpolder was een veenontginning. Het veen is ontgonnen vanaf het Amstellint. De dijken van de huidige Bovenkerkerweg en Hollandse dijk bestonden toen al. Ze beschermden het gebied tegen overstromingen. Het gebied werd ontwaterd middels 2 grotere weteringen, een fijnmazig stelsel aan slootjes en 2 molens.

ca. 1750

Het gebied van de huidige Bovenkerkerpolder werd evenals grote delen van het omringende gebied in de 18e eeuw volledig verveend met de baggerbeugel. De enorme plassen die ontstonden veroorzaakten met wind een gevaar voor de bewoners en voor de stad Amsterdam. Uiteindelijk werd besloten de plassen droog te leggen.

ca. 1850

De Bovenkerkerpolder werd ongeveer in 1760 drooggelegd. Er werd een nieuwe dijk, de Bovenkerkerpolderdijk, aangelegd evenwijdig aan de Amstel. Middels een molengang met 11 molens werd de polder leeggepompt. Het hoogteverschil tussen het bovenland en de droogmakerij is nu nog zichtbaar. Als verkaveling werden 2 kruisende wegen aangelegd, nu nog te herkennen als de Nesserlaan en de Middenweg. Hierbinnen is een rationele verkaveling aangelegd met bebouwing langs de dijken

2010

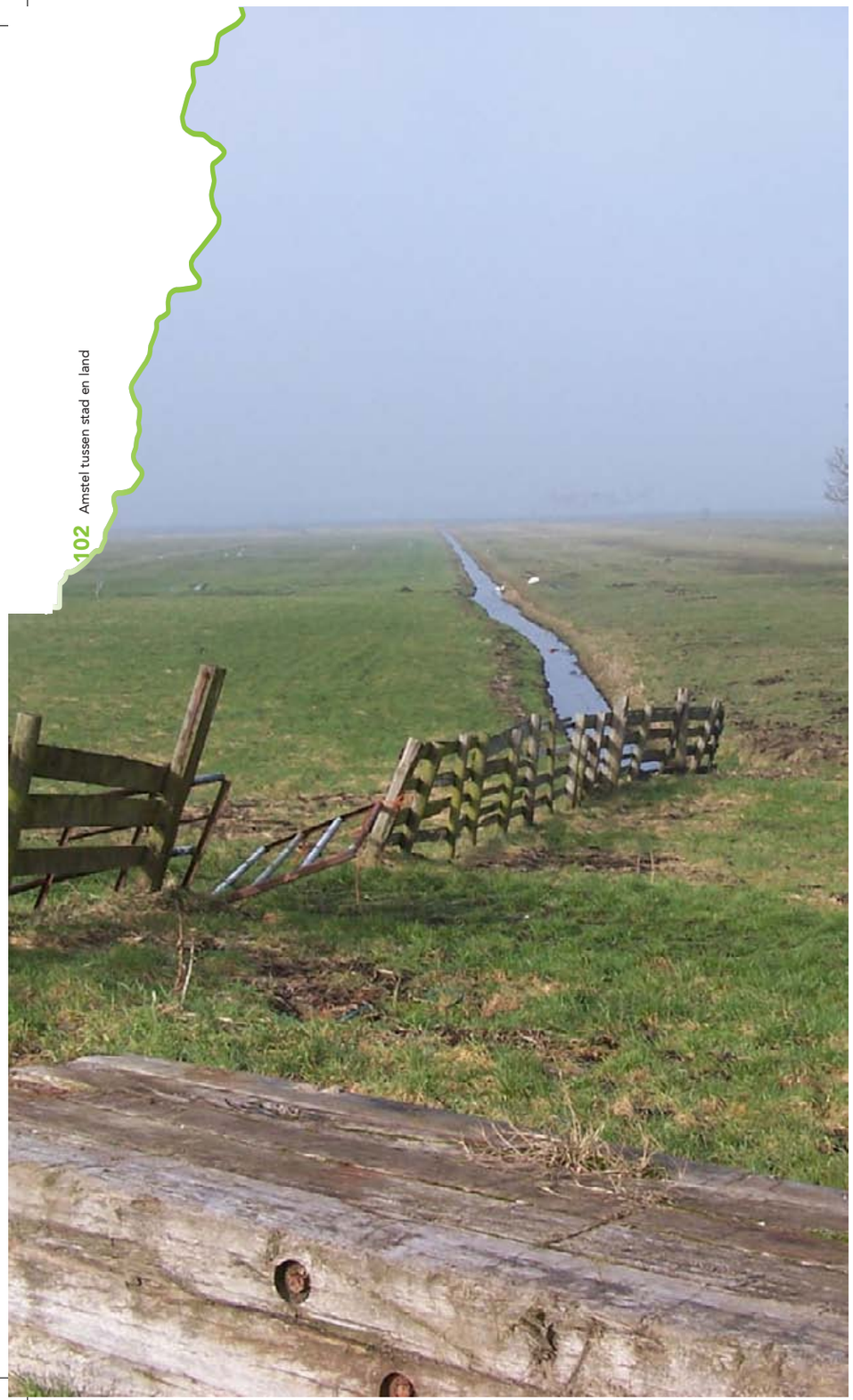
De stedelijke uitbreidingen van Amstelveen liggen als autonome bebouwing in de Bovenkerkerpolder. In het bebouwde gebied is de oorspronkelijke verkaveling niet of nauwelijks meer zichtbaar. In het zuidelijke deel van de polder is de oorspronkelijke verkaveling wel bewaard gebleven. De Nesserlaan en de Middenweg zijn er nog en ook de dijken zijn goed herkenbaar als randen van de polder.



▲ *ca. 1850*



▲ *2010*





▲ *Middellaan*



▲ *Nesserlaan*

◀ *Slotenpatroon*

4 Huidige karakteristiek

Polderkarakteristiek

De Bovenkerkerpolder bestaat uit twee delen; een stedelijk deel en een landschappelijk deel. In dit beeldkwaliteitsplan worden hoofdzakelijk uitspraken gedaan over het landelijke deel en de aansluiting op de stad.

De Bovenkerkerpolder grenst aan enkele andere droogmakerijen en de bovenland en langs de Amstel. De overgangen met de bovenlanden zijn duidelijk herkenbaar en zeer karakteristiek. Binnen de Bovenkerkerpolder wordt de beleving van het landschap bepaald door het zicht vanaf de paden op de openheid van de droogmakerij en door het duidelijke verschil tussen de bovenlanden en de polder.

De Bovenkerkerpolder kenmerkt zich door een rationeel verkavelingspatroon met als basis twee kruisende wegen, de Nesserlaan en de Middenweg. De Nesserlaan is een smalle ontsluitingsweg met een bomenlaan, de Middenweg een recreatie pad dat bestaat uit twee sporen asfalt zonder beplanting.

De openheid die ontstaat door het agrarische gebruik is een grote kwaliteit. Deze openheid wordt het meest intens beleefd vanaf de paden die door het midden van de polder lopen, zoals de Middenweg. De dijken met de aanliggende erven zorgen voor een afwisselend zicht op de openheid. Uitzondering hierop vormt de noordzijde van de droogmakerij. De smalle, onbebouwde strook tussen de stadsrand en de bovenlanden is een gebied waar veel stadsrandfuncties en kantoren gesitueerd zijn. De invloed van de snelweg A9 is hier duidelijk merkbaar door de aanwezigheid van grootschalige ontwikkelingen die op de snelweg gericht zijn.



▶ *Rationeel slotenpatroon met Middenweg*



◀ *Hollandse Dijk*



▶ *Bovenkerkerweg, flauw talud*



▲ *Bovenkerkerpolderweg*

Dijken

De Bovenkerkerpolder wordt begrensd door dijken met ringsloten. De erven liggen langs deze dijken, respectievelijk de Bovenkerkerweg, de Hollandse Dijk en de Bovenkerkerpolderdijk. Deze dijken zijn duidelijk herkenbare randen en worden soms geaccentueerd door bomen. Hierdoor vormen ze zowel visueel als functioneel de grens van het landelijke deel van de Bovenkerkerpolder.

Opvallend is de heldere grens die de Bovenkerkerpolderdijk vormt tussen de droogmakerij en de bovenlanden van de Amstel. Door het hoogteverschil vormt de dijk een drempel in het landschap en vormt een herkenbaar onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Kenmerkend voor de Bovenkerkerweg is het asymmetrische profiel met een zeer flauw talud aan de oostzijde en een begeleidende bomenrijen naast de weg. De Hollandse Dijk is zowel de grens van de Bovenkerkerpolder, als de grens van de bebouwing van Uithoorn.

Stadsranden

De Nesserlaan is door zijn boombeplanting een herkenbaar landschappelijk element en onderdeel van het recreatienetwerk van de Amstelscheg. Vlak bij de Nesserlaan ligt de stadsrand van Amstelveen, die hier een duidelijke grens van het landelijke deel van de polder vormt. Tussen de Nesserlaan en de rand van de stad zorgt een strook van open weiden dat de Nesserlaan duidelijk los staat van het stedelijke gebied. Op deze plek is het ontginningspatroon van de droogmakerij nog goed herkenbaar, wat het contrast tussen stad en land versterkt. Op een paar plekken zijn echter andere functies in deze strook terecht gekomen die deze helderheid aantasten.

Langs de oostelijke stadsrand ten noorden van de Nesserlaan zijn alle woningen en bijbehorende kavels met de achterkanten naar het landschap gericht. Het grootste deel van deze stadsrand is omzoomd met parken. Deels wordt deze stadsrand begrensd door het oude A3-tracé. Dit is met name merkbaar door het hoogteverschil. Het A3-tracé is opgehoogd ten opzichte van de droogmakerij.



▲ *Open weiden tussen de stadsrand van Amstelveen en de Nesserlaan*



▲ *Stadsrand Amstelveen zuidoostpunt*



▲ *Woonwagenpark tussen Amstelveen en Nesserlaan*



▲ *Openheid tussen stad en Nesserlaan*



▲ *Volkstuinen Nesserlaan tussen stad en Nesserlaan*












▲ *Agrarische erven*

Bebouwingskarakteristiek

In de Bovenkerkerpolder zijn van oudsher de erven langs de dijken gelegen. Langs de Bovenkerkerweg liggen aan twee zijden erven. De Bovenkerkerpolderdijk is een lint dat enkel erven heeft aan de westzijde. Sommige erven langs deze dijk worden ontsloten vanaf de Amsteldijk.

Langs de Nesserlaan als de Middenweg waren tot halverwege de 20e eeuw geen erven ontwikkeld. Tijdens ruilverkavelingprojecten zijn er enkele vrij liggende erven langs de Middenweg en de Oosttocht ontstaan. De erven vormen nu eilanden in de oorspronkelijke openheid.

Alle erven in de Bovenkerkerpolder zijn verschillend qua architectuur, grootte, omheining en bijgebouwen. Er kan onderscheid gemaakt worden in agrarische kavels en woonkavels. Agrarische kavels bestaan vaak uit karakteristieke boerderijen met bijgebouwen als stallen en hooibergen. De woonerven hebben kleinere kavels en bouwvolumes en minder bijgebouwen en omheinde tuinen.








▲ *Woonerven*



▲ *Wandelpad Nesserlaan*



▲ *Bovenkerkerpolderdijk geen doorlopend pad*

Routenetwerk

De Nesserlaan en de Middenweg zijn de basis van de geometrische opzet van de polder en vormen samen met de routes op de dijken de belangrijkste routestructuur voor de droogmakerij. Het netwerk is echter weinig verfijnd. Er zijn geen oost-west paden dwars door de droogmakerij.

Vanuit de woonwijken van Amstelveen, Uithoorn en vanaf het landschap ten noorden van de A9 zijn er geen duidelijke routes naar het gebied. Dit maakt het een zoektocht om in de polder te komen.

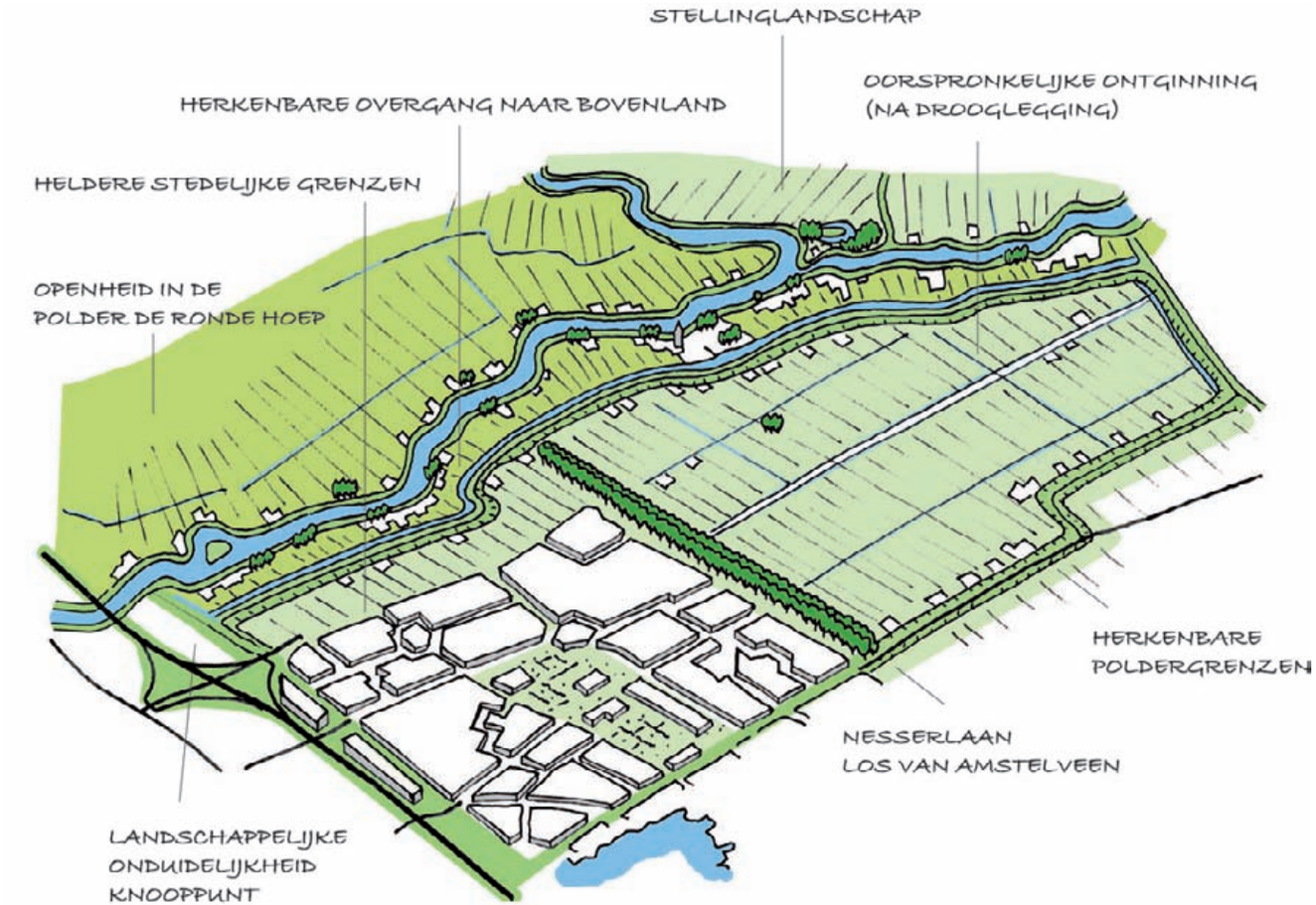
De zuidelijke stadsrand van Amstelveen heeft wel op een aantal plekken vanuit groenstructuren in de stad doorlopende paden het landschap in. Deze zijn erg stedelijk van karakter met rode tegels en een twee richtingen fietspad.
Op het A3-tracé is een fietspad aangelegd tot aan de Middenwaard, aansluiting tot aan de Nesserlaan ontbreekt echter.
Ook voor de Bovenkerkerpolderdijk zijn delen toegankelijk voor fietsers, maar is er geen doorgaande route vanaf de Ouderkerkerdijk tot aan de Hollandse Dijk. Ook de Ouderkerkerlaan is geen samenhangende oostwest-route meer.

▶ *Fietspad vanuit Amstelveen*

5 Ontwerpprincipes

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de identiteit van de Bovenkerkerpolder, de leesbaarheid van de ruimtelijke, historisch gegroeide opbouw van de droogmakerij en de zorgvuldige samenhang in zowel de Bovenkerkerpolder zelf als de betekenis hiervan binnen de Amstelscheg.

Voor de Bovenkerkerpolder zijn voor vijf thema's ontwerpprincipes opgesteld die de bestaande kwaliteiten waarborgen, waar mogelijk versterken en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sturen. Dit zijn de polderkarakteristiek, de dijken, de stadsranden, de bebouwingskarakteristiek en de routes. Er is ook een voorbeelduitwerking toegevoegd.



▲ *Positie Bovenkerkerpolder ten op zichte van Amstel en Bovenland en Amstelveen*

Polderkarakteristiek

Verkavelingspatroon

Het slotenpatroon bestaat uit noordzuid lopende tochten: de Westtocht, Middenweg en Oosttocht. Haaks hierop liggen smallere sloten in een regelmatig ritme van 45 meter hart op hart. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen zich naar dit verkavelingspatroon voegen.

De Bovenkerkerpolder is drooggelegd met molens. Door een molengang aan te leggen op een ingedijkt veenrestant kon het water het hoogteverschil van ca. vier meter met negen molens naar de Amstel overbruggen. Van deze molens zijn nog enkele restanten bewaard gebleven. De afwijkende verkavelingsstructuur van het veenrestant is nog steeds te herkennen in het landschap.

Ontwerpprincipes:

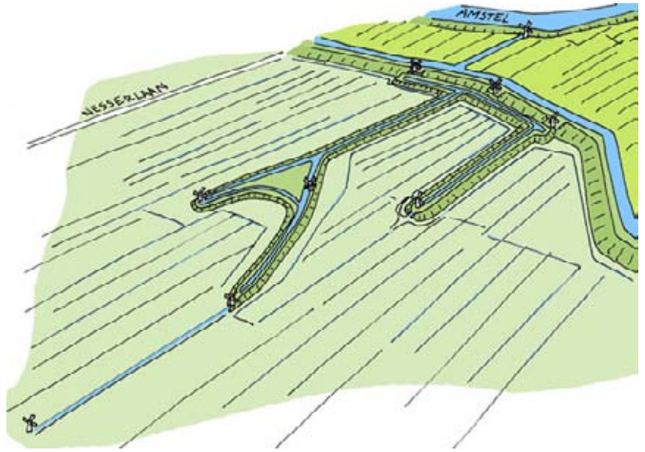
- hiërarchie van sloten;
- ritme van de verkaveling: geen grotere eenheden dan de bestaande kavelmaten zijn toegestaan;
- ingrepen aan kavels zijn recht en hoekig;
- de afwijkende verkaveling van het veenrestant blijft behouden.

Openheid

Typisch voor deze polder is de weidsheid. De van noord naar zuid lopende Middenweg vormt een zichtlijn van 3,5 km. Van oost naar west heeft de polder een breedte van 2,5 km bestaande uit grasland met zicht tot aan de dijken van de polder.

Ontwerpprincipes:

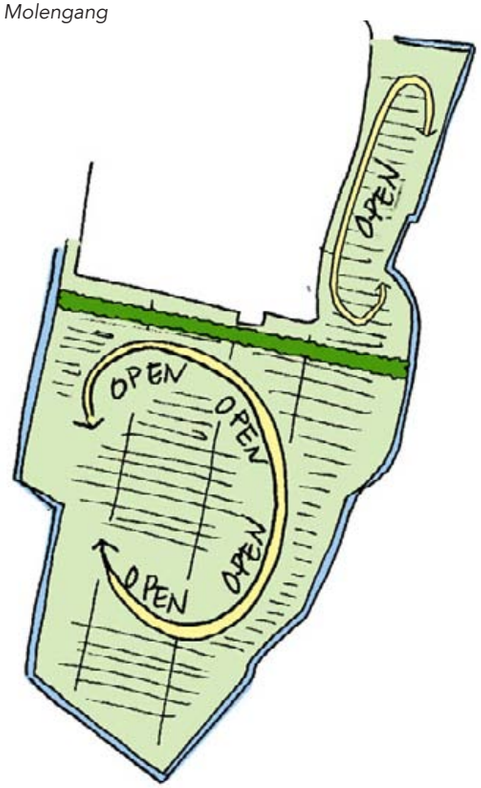
- in de polder mogen geen nieuwe gebouwde ontwikkelingen plaats vinden;
- in de polder mag geen opgaande beplanting aangeplant worden buiten de erfbeplanting.



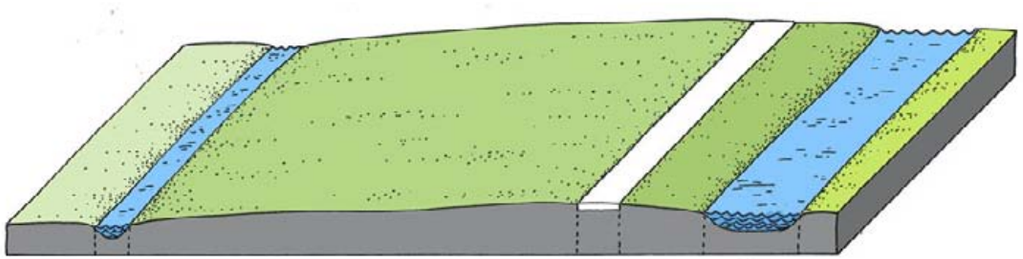
▲ *Molengang*



▲ *Rationeel slotenpatroon*



▲ *Openheid in de polder*



▲ *Bovenkerkerpolderdijk*

Dijken

De verschillende dijken die de Bovenkerkerpolder omringen zijn herkenbaar aanwezig en hebben een kenmerkende opbouw van het profiel. De dijken en hun specifieke profielopbouw moeten herkenbaar blijven.

Bovenkerkerpolderdijk

De meest in het oog springende dijk in het gebied is de dijk tussen de droogmakerij en het bovenland langs de Amstel. Het dijkprofiel is asymmetrisch. Een kort talud met brede watergang aan de zijde van de bovenlanden en een zeer lang talud met teensloot aan de andere zijde. Het hoogteverschil is groot en zeer opvallend. De dijk bestaat uit gras en is verder onbeplant. Op een aantal plekken is een weg of pad op de kruin aanwezig.

Ontwerpprincipes:

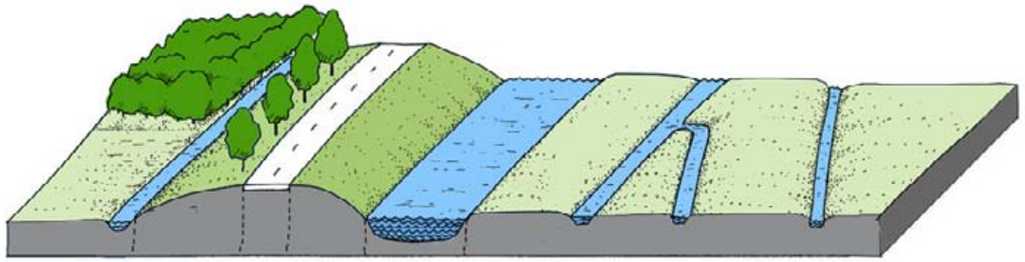
- behouden van asymmetrische profiel;
- teensloot is altijd smaller dan watergang in bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk;
- bij doortrekken recreatieve routes het pad op de kruin aanleggen, materialisering aansluiten op bestaande paden op de kruin.

Hollandse dijk

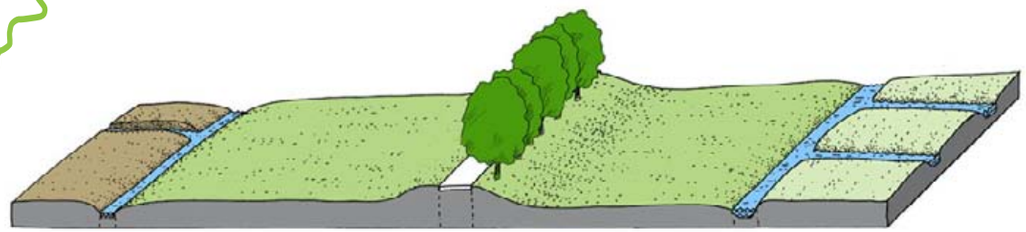
De Hollandse dijk ligt hoog in de omgeving. Aan de noordzijde is het land open en ruim, aan de zuidzijde ligt het dichte bebouwde gebied van Uithoorn. Aan de noordzijde ligt de brede hoofdtocht van de Thamerpolder en aan de zuidzijde zijn de taluds steil met een smalle teensloot. De teensloot is niet overal zichtbaar door begroeiing. Tussen de tocht en de Bovenkerkerpolder ligt een kade welke iets hoger ligt dan het maaiveld. Het hele profiel is hierdoor licht getrapt. Door de schuine ligging van de dijk op de verkaveling van de Bovenkerkerpolder valt het verkavelingspatroon in het oog. De dijk bestaat uit gras en het talud is op een aantal plaatsen beplant met bomen. Op de dijk ligt een rijweg.

Ontwerpprincipes:

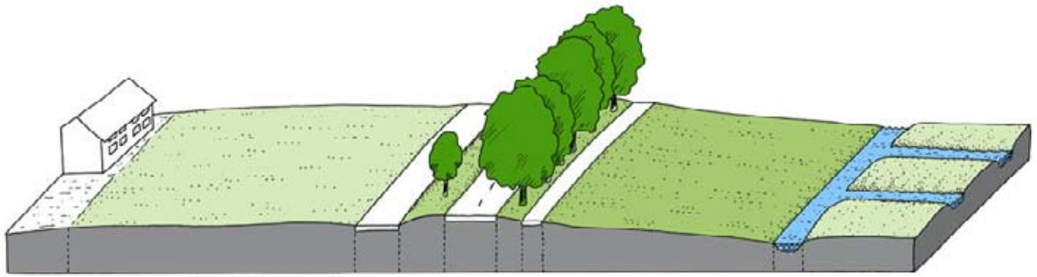
- behoud van het getrapte profiel;
- teensloot is altijd smaller dan tocht;
- teensloot goed zichtbaar maken;
- eventuele ontwikkelingen buiten de teensloot en sloot langs kade Thamerpolder;
- talud bestaat uit gras;
- behouden zicht over de Bovenkerkerpolder, geen beplanting op noordelijke talud;
- Hollandse dijk als groene noordgrens van Uithoorn behouden en versterken door beplanting op zuidzijde talud te versterken;
- herkenbaar houden van de verkavelingsrichting van de polder.



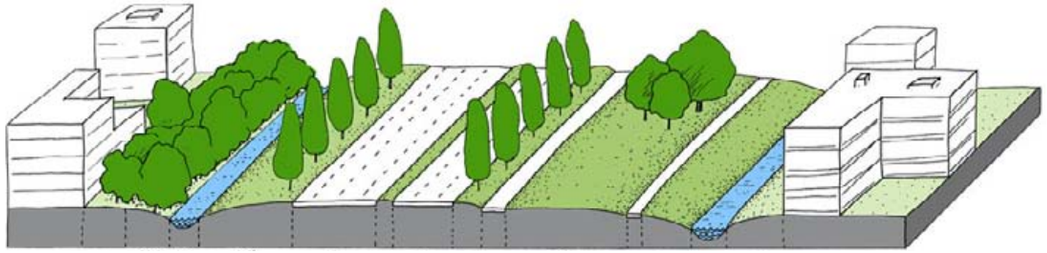
▲ *Hollandse Dijk*



▲ *Bovenkerkerweg, zuidelijk landelijk gebied*



▲ *Bovenkerkerweg, noordelijk landelijk gebied*



▲ *Bovenkerkerweg, stedelijk gebied*

Bovenkerkerweg

De Bovenkerkerweg vormt de westelijke grens van de polder. De dijk kan worden opgedeeld in een zuidelijk deel en een noordelijk deel. De zuidelijke dijk heeft een breed en hol profiel met hier en daar beplanting langs de smalle weg. Aan de voet van de dijk zijn aan beide kanten enkele erven gesitueerd. In de huidige situatie zie je akkers op de brede dijkzone. Hierdoor vertroebelt enigszins de leesbaarheid van de dijk. In het noordelijk deel is de dijk door de grote breedte en de hoeveelheid infrastructuur niet meer specifiek herkenbaar als dijk. Wel is het oostelijke brede talud nog aanwezig. Dit vormt een zeer waardevolle groene entree voor de stad.

Ontwerpprincipes:

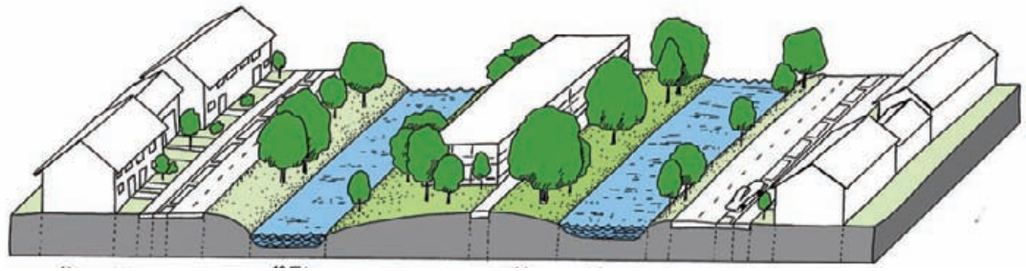
- behoud van het holle profiel en het brede talud;
- creëren van eenheid in het dijkprofiel van de Bovenkerkerweg, door doorgaande laanbeplanting aan te brengen;
- herkenbaar maken van de ‘knik’ tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de dijk door onderscheid te maken met de doorgaande N521;
- vrijhouden van taluds, ontwikkelingen alleen buiten de teensloten;
- talud bestaat uit gras;
- zicht behouden over de open Bovenkerkerpolder, opgekroond houden laanbeplanting en geen onder beplanting.

Ouderkerkerlaan

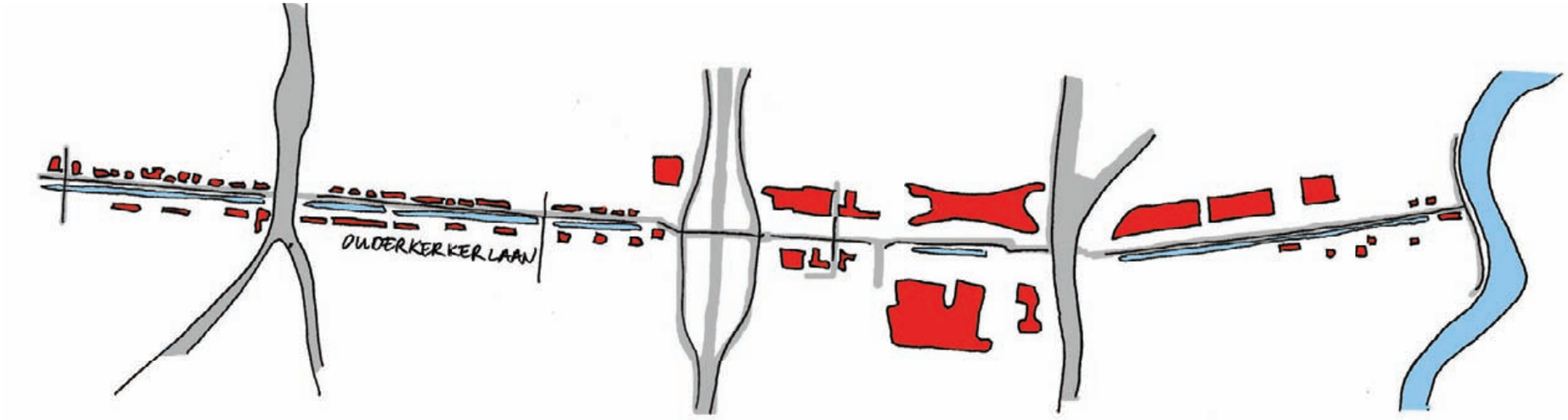
De Ouderkerkerlaan ligt ingeklemd en verborgen tussen de bebouwing in en rond Amstelveen. Gedeeltelijk is het profiel van de dijk nog herkenbaar. Van oudsher liep deze dijk naar het oosten tot aan de ringdijk, via de Kruitmolen. Het profiel lijkt op dat van de Bovenkerkerpolderdijk en sluit daar op aan. Het profiel is asymmetrisch met een hoge en lage zijde. Groot verschil is de laanbeplanting, de overige beplanting en bebouwing op het talud en langs de dijk.

Ontwerpprincipes:

- creëren van eenheid in de noordelijke polderrand door eenheid in een doorlopende route;
- waar mogelijk behouden en herkenbaar maken van asymmetrisch profiel;
- teensloot is altijd smaller dan watergang in bovenlanden;
- talud bestaat uit gras;
- aanbrengen van eenduidige laanbeplanting langs gehele Ouderkerkerlaan;
- bij doortrekken recreatieve routes het pad op de kruin aanleggen, materialisering aansluiten op bestaande paden op de kruin.



▲ *Ouderkerkerlaan*



▲ *Ouderkerkerlaan*



▲ *Kavels aan de randen*

Bebouwingskarakteristiek

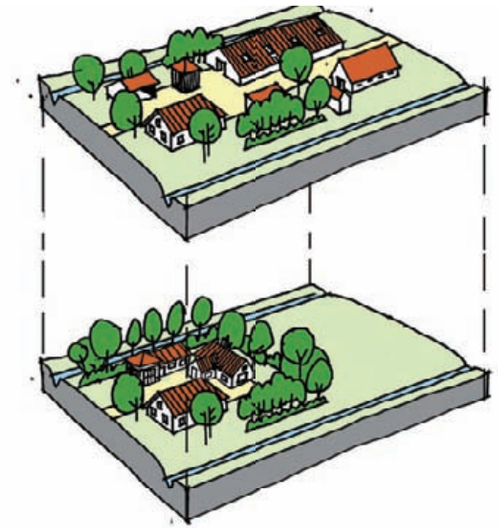
De bebouwde kavels van de Bovenkerkerpolder liggen allemaal aan de randen van de droogmakerij. Deze verspreid liggende erven liggen langs de noordzuid lopende delen van de ringdijk, namelijk de Bovenkerkerweg en de Bovenkerkerpolderdijk.
De Bovenkerkerpolderdijk heeft enkel erven aan de westzijde. Veel van deze erven worden ontsloten vanaf de Amsteldijk.
Nieuwe erven zijn hier niet gewenst. Dit betekent echter dat transformatie en verbreding op boerenerven hier mogelijk zijn.
Nieuwe bebouwing is hier niet gewenst.

Woonerven

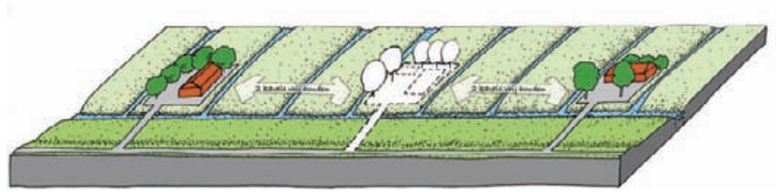
Voor de Bovenkerkerpolder gelden ontwerpprincipes enkel als transformatie gewenst is. Nieuwe ontwikkelingen binnen de polder zijn niet gewenst.

Ontwerpprincipes:

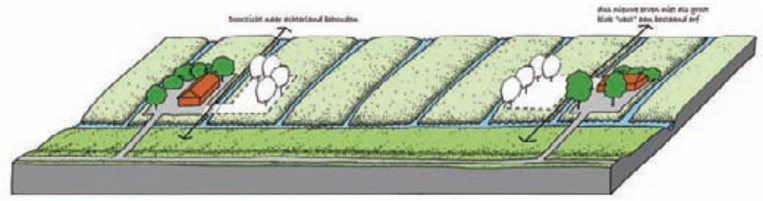
- erven liggen aan de voet van de dijk, buiten de teensloot;
- vernieuwing woonfunctie, maximaal 3 wooneenheden op een erf;
- bij transformatie van een boerenerf naar een woonerf zal het volume van de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner worden dan de bedrijfsgerelateerde bebouwing op het oorspronkelijke erf;
- tussen ieder bebouwd kavel moet een ruimte van 2 kavelstroken (=90 meter) open blijven voor vrij zicht;
- erven liggen binnen de kavelsloten, de sloten blijven gehandhaafd en het zicht over de sloten blijft vrij;
- erven zijn omzoomd door een groene erfsingel en het overige groen is gecentreerd op de voorzijde van het woonerf;
- bebouwing staat in een cluster rond een centrale open binnenplaats;
- herkenbaar hoofdgebouw georiënteerd op ontsluitende weg;
- de bebouwingstypen zijn geïnspireerd op: woonhuis, hooiberg, stal;
- hoofdgebouw/woning is georiënteerd op de ontsluitende dijk/weg;
- meer grootschalige gebouwen bevinden zich aan de achterzijde van de erven;
- architectuur is onderling afgestemd in uitstraling (voor de architectuur zijn welstandscriteria benoemd in de Welstandsnota Amstelveen).



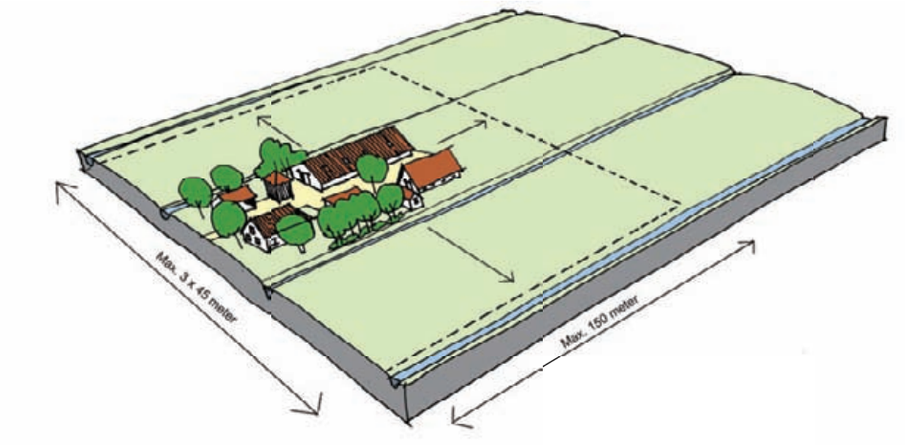
▲ *Ontwikkeling van bestaande en nieuwe woonerven*



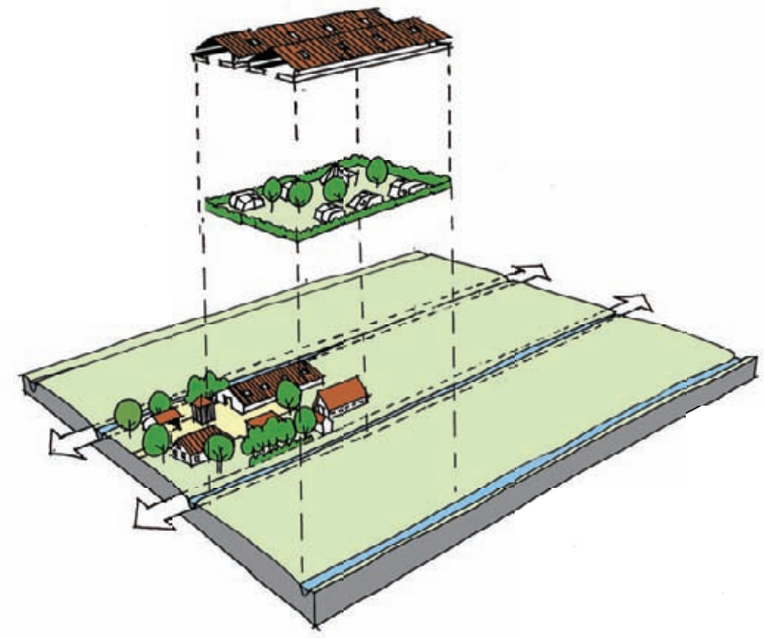
▲ *Bovenkerkerweg, doorzichten tussen woonkavels*



▲ *Bovenkerkerweg, doorzichten over slotenpatroon*



▲ *Ontwikkelingszone rondom erf*



▲ *Ontwikkeling schaalvergroting en -verbreding*

Boerenerf

Een boerenerf mag zich ontwikkelen. Hiervoor zijn twee scenario's denkbaar, verbreding en schaalvergroting. Voor beide gelden andere regels.

Ontwerpprincipes verbreding landbouw:

- verbreding landbouw: campings, boomgaard, paardenweide;
- kavelsloot herkenbaar houden en zicht over deze lijn behouden;
- boomgaarden en kleine campings naast de erven; tot achtergrens bestaande erven;
- campings omringen met streekeigen erfsingel;
- paardenbakken achter de erven; weiden naast de erven;
- omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken.

Ontwerpprincipes schaalvergroting landbouw:

- nieuwe stallen en bijgebouwen;
- kavelsloot herkenbaar houden en zicht over deze lijn behouden;
- stallen, installaties en bijgebouwen in de lengterichting van het erf;
- maximale uitbreiding 200 meter diep vanaf voorzijde erf;
- stallen zijn maximaal 10 meter hoog.

Stadsranden

De stadsranden van Amstelveen zijn over het algemeen zeer helder, strak en groen. Dit maakt de overgang naar het open landschap indrukwekkend en goed ingepast in het grote geheel van de scheg.

Zuidelijke stadsrand Amstelveen

De zuidrand van Amstelveen is helder begrensd door water en door de open ruimte tussen het water en de Nesserlaan met laanbeplanting (gemiddeld twee kavelbreedtes breed).
Op enkele plekken verbind een pad met knotwilgen de stad met de Nesserlaan.

Ontwerpprincipes:

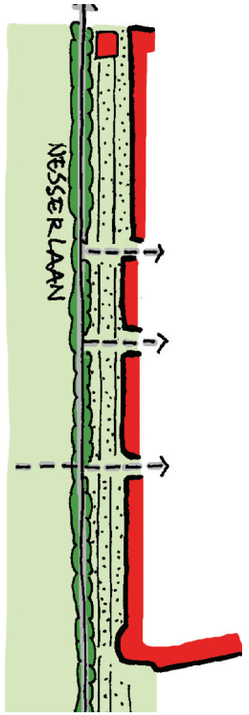
- sloot als grens tussen stad en land behouden;
- de Nesserlaan als oorspronkelijke ontginningsas herkenbaar houden door deze los te houden van Amstelveen;
- de tussenliggende ruimte inclusief het verkavelingspatroon open houden en zelfs lager maken als mogelijk. Dit betekent dat hier wel ruimte zou zijn voor functies als schapenweides, een dierenwei. Maar geen ruimte voor bebouwing of andere ontwikkelingen die het open polderlandschap en de heldere stadsgrenzen teniet zouden doen;
- zicht vanuit de stadsrand (Galjoen) op landschap behouden;
- heldere routes vanuit stad naar het land koppelen aan landschappelijk lijnen en eenduidig inrichten met bermsloot en knotwilgen.

Oostelijke stadsrand Amstelveen

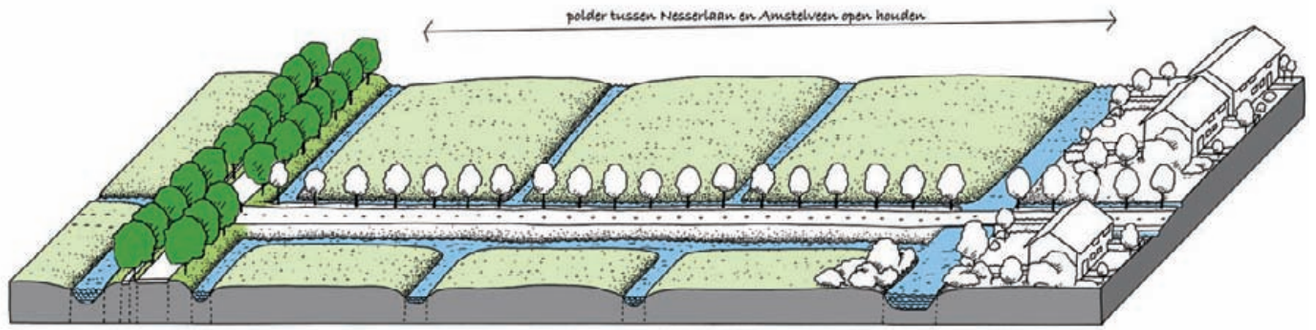
De oostelijke stadrand is helder begrensd met groen. Dit groen wordt gebruikt op buurtniveau. De inrichting van de stadsrand is door de oriëntatie van de bebouwing en het groen niet op het landschap gericht. De Bovenkerkerpolder is hier vandaan nauwelijks beleefbaar.

Ontwerpprincipes:

- oriëntatie van de stad meer op de polder; hiervoor groene stadsranden opwaarderen.



▲ *Kavels tussen Nesserlaan en zuidelijke stadsrand Amstelveen*



▲ *Lucht tussen Nesserlaan en stad*

Stadsrand Uithoorn

De Bovenkerkerpolder grenst in het zuiden aan Uithoorn. De stadsrand is helder en groen en duidelijk begrensd door de dijk. Dit beeld moet worden gewaarborgd. Bij het hoofdstuk Dijken is beschreven hoe de dijk daarin een rol kan spelen.

Ontwerpprincipes:

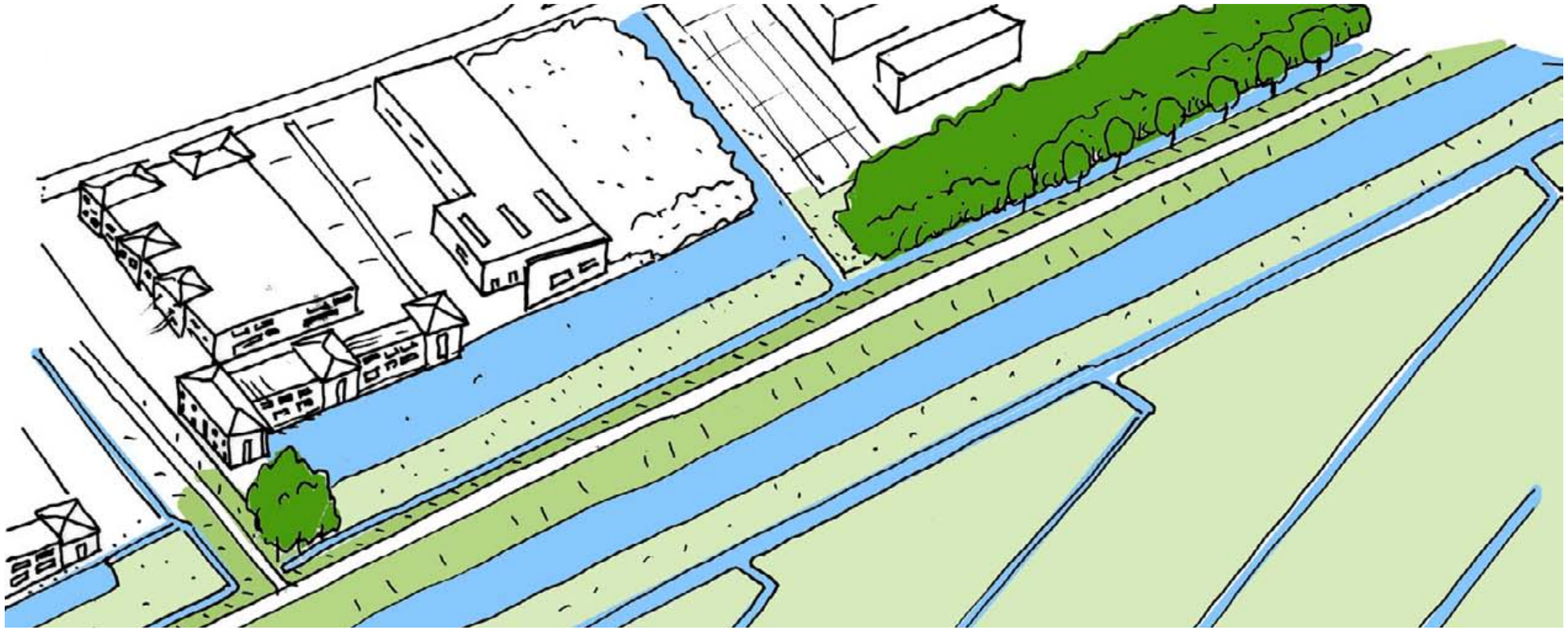
- ontwikkelingen in de rand van de stad waterrijk en groen vormgeven met eenheid van toepassing en vormgeving van beplanting en water;
- herkenbaar maken en eenduidig inrichten van teensloot naar Hollandse dijk;
- oriëntatie van Uithoorn aan de dijk. Dus geen achterkanten met (dichte) beplanting.

Westelijke rand

De westelijke stadsrand wordt bepaald door de dijk met erven (Bovenkerkerweg) en aan de oostzijde de ontwikkeling van een nieuwe stedelijke rand. Bij het hoofdstuk Dijken en Bebouwingskarakteristiek worden ook ontwerpprincipes gegeven die betrekking hebben op deze rand.

Ontwerpprincipes:

- herkenbaar houden dijk;
- dijkprofiel vrij houden tot de teensloot en geen ophogingen tegen de dijk aan;
- stad met de voorkant aan de Bovenkerkerpolder oriënteren;
- bebouwing inpassen in richting van de verkavelingsstructuur.



▲ *Stadsrand Uithoorn*

Routenetwerk

Verbeteren van het fiets- en wandelpadennetwerk is in de Bovenkerkerpolder van groot belang voor de toegankelijkheid en de beleving van het landschap dicht bij de stad.

Om recreatiemogelijkheden voor bewoners te vergroten is het van belang dat er op verscheidene punten de mogelijkheid is om het landschap in te komen.

In de Bovenkerkerpolder kunnen de volgende lange lijnen worden versterkt met routes:

- de Bovenkerkerpolderdijk als één langzaamverkeersroute;
- fietsroute op het A3-tracé tot aan de Nesserlaan doortrekken en aantrekkelijk maken;
- Nesserlaan ook aantrekkelijk maken voor wandelaars.

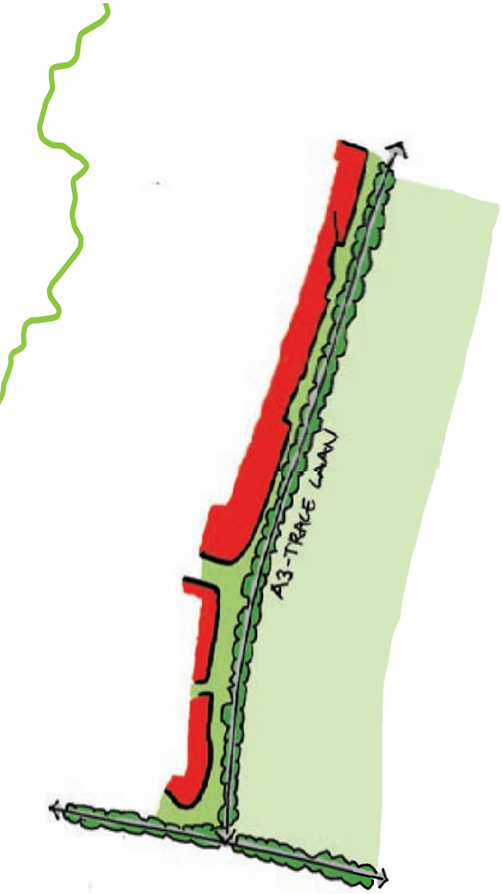
Er kunnen meer ommetjes gefaciliteerd worden door bestaande routes “kort te sluiten” waardoor er ommetjes ontstaan. Er zijn dan meer wandelmogelijkheden in variatie en afstand. Deze nieuwe routes volgen het huidige slotenpatroon.

Ontwerpprincipes

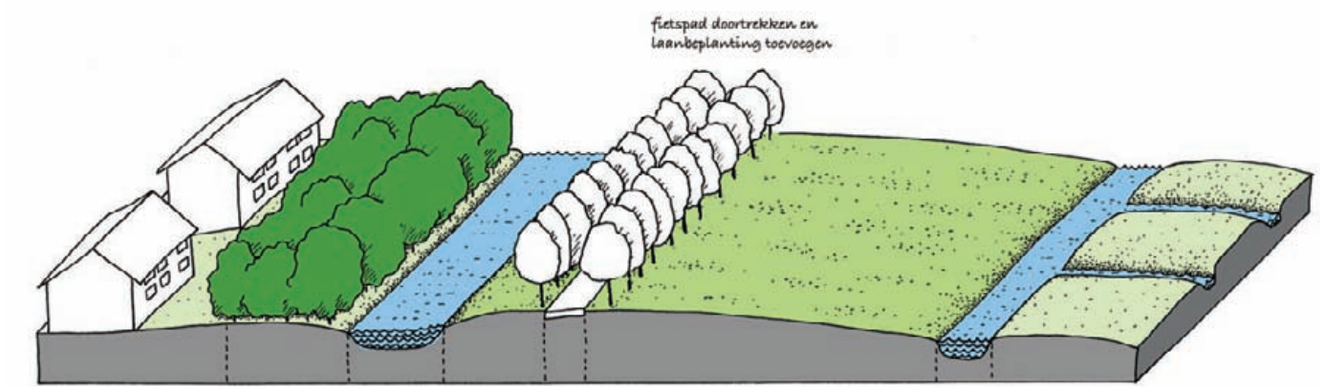
- polderpad: volgt polderverkaveling middels rechte graspaden;
- dijkpad: bestaande landelijke dijkprofiel respecteren;
- A3-tracepad: volgens voorgestelde bomenlaan;
- Middenweg: als pad behouden met twee stroken in profiel;
- het fietspad op A3-tracé doortrekken en met laanbeplanting mooie groene rand maken, van waaruit de polder beleefbaar is;
- routes naar buiten maken op basis van landschapspatronen en deze koppelen aan de laan van het A3-tracé.



▲ *Routestructuur Bovenkerkerpolder incl nog te ontwikkelen routes*



▲ *A3-trace als bomenlaan*



▲ *Profiel A3-trace - Bovenkerkerpolder*

6 Voorbeelduitwerkingen

Poort van Amstelveen

De poort van Amstelveen is benoemd als één van de drie belangrijkste stad-land entrees van de Amstelscheg. Het gebied kent twee gezichten: grootschalige infrastructuur met bedrijvigheid en het oorspronkelijke landschap met kleinschalige bebouwing. De landschappelijke structuur is door de grootschalige ingrepen van snelwegen en grote gebouwen niet meer helder. Zicht op de scheg als geheel is daarnaast door beplanting en gebouwen aan de A9 verdwenen.

In een voorbeelduitwerking zijn de ontwerpprincipes gebruikt die gaan over polderkarakteristieken, dijken, stadsranden, bebouwingstypologie en routes. Hierin zijn de volgende aandachtspunten opgenomen:

Relatie stad-land verbeteren

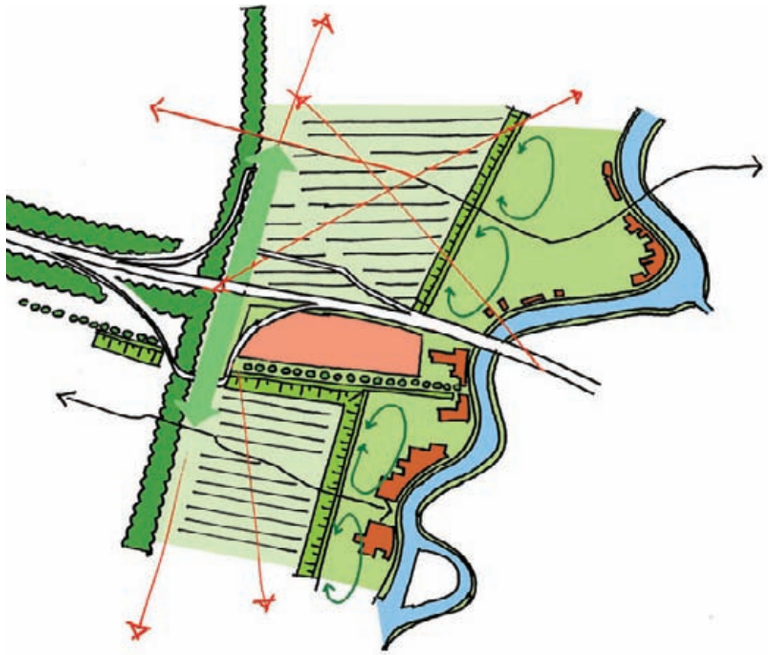
- Herstellen van de Ouderkerkerlaan door de oost-west oriëntatie van de laan visueel te benadrukken met beplanting. Koppeling van de Kruitmolen aan de route verbeteren;
- Nieuwe fietsroute ten noorden van de A9 toevoegen om relatie centrum Amstelveen en Amstel te optimaliseren.

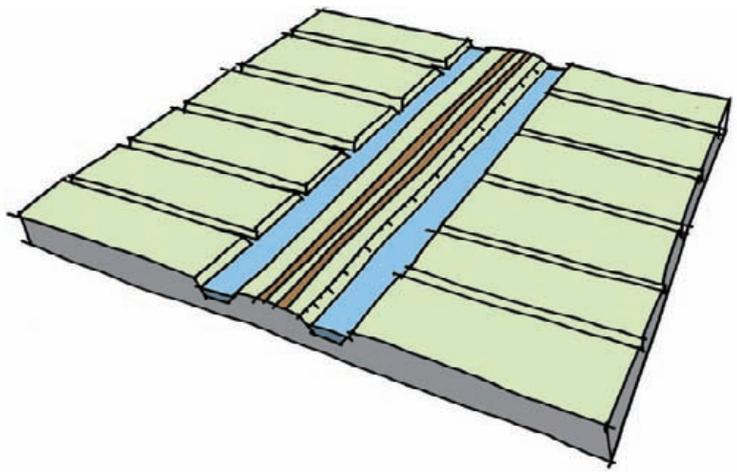
Landschap herkenbaar

- Onderscheid tussen de bovenlanden van de Amstel, Bovenkerkerpolder en Middelpolder moet helder worden gemaakt;
- Langs de ringdijk en de ringsloot wordt een open zone behouden;
- In de Bovenkerkerpolder en de Middelpolder vormen de strakke eenduidige lijnen en vlakken van de oorspronkelijke kavelvormen de randvoorwaarden bij ontwikkeling;
- De hoofdoriëntatie volgt de oost-west gerichte verkaveling;
- Beplanting die deze richting niet volgt komt te vervallen;
- Het is wenselijk dat op de lange termijn de Emergohal als stedelijke functie wordt verplaatst naar de stad.

Duidelijke stadsrand

- De heldere groene stadsrand van Amstelveen behouden. Ter plaatse van de Boerseweg doortrekken door weg in te planten met bomen. Hierdoor wordt de relatie tussen Bovenkerkerpolder en de Middelpolder versterkt en het parallel lopende fietspad veraangenaamd;
- De openheid achter de bebouwing aan de Amsteldijk en de ringsloten van de Bovenkerkerpolder en Middelpolder blijft bij verdere ontwikkelingen gewaarborgd.



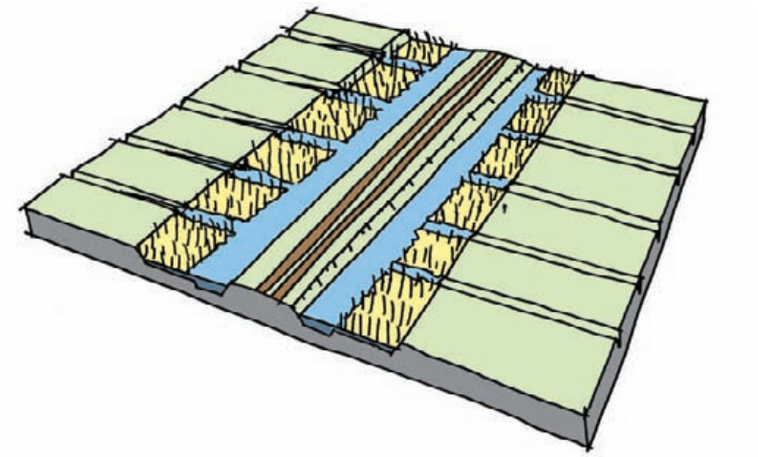


▲ *Huidig profiel Middenweg*

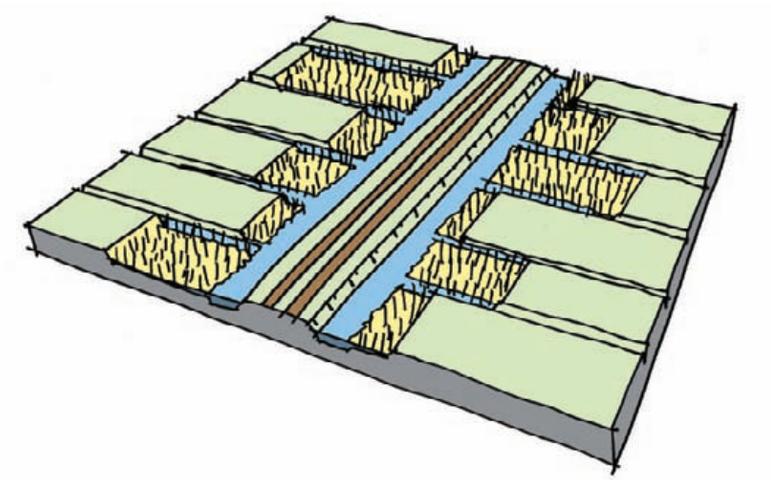
Plan Kwikstaart

Plan Kwikstaart heeft als doel om langs de Middenweg in de Bovenkerkerpolder de natuurwaarde te vergroten door meer plasdraszones aan te leggen. De rechte, rationele verkaveling is een belangrijke kernkwaliteit van de droogmakerij. Om de herkenbaarheid hiervan te behouden is het belangrijk dat de ontwerpprincipes voor de verkaveling worden toegepast bij het inrichten van de plasdraszones en de natuurlijke oevers. Het gevaar bestaat namelijk dat bij een speelse inrichting van de oevers, met ronde vormen, de karakteristieke verkaveling onherkenbaar wordt. De verkaveling krijgt dan een gelijkenis met de natuurlijke delen van het veengebied zoals het Botshol, dit past niet bij een droogmakerij.

Bijgevoegd zijn twee voorbeelduitwerkingen op basis van de rationele verkaveling. In beide gevallen zijn er geen natuurvriendelijke afgeronde oevers langs de Middenweg zelf, hierdoor wordt het zicht op de rechte sloten behouden. De plasdraszones hebben tevens een rechte vorm. Hierbij kan keuze gemaakt worden tussen een plasdraszone die bij elk kavel dezelfde afmeting heeft of een zone die per kavel verschilt waardoor er een meer gekarteld beeld ontstaat.



▲ *Rechte plasdraszone met haaks afgesneden kavels*



▲ *Gekartelde plasdraszone met haaks afgesneden kavels*



Beeldkwaliteit Middelpolder



Deelgebied Middelpolder

1 Middelpolder binnen de Amstelscheg

Gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief is beschreven welke ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen gelden voor de Amstelscheg als geheel. Het centrale doel van de beeldkwaliteitsplannen binnen de Amstelscheg is sturing geven aan veranderingsprocessen. Het beeldkwaliteitsplan stelt ontwerpprincipes op voor ruimtelijke ontwikkelingen die de identiteit, leesbaarheid en samenhang in het gebied beïnvloeden.

Wat betekent het Gebiedsperspectief Amstelscheg voor de Middelpolder?

In het Gebiedsperspectief is benoemd dat de eenheid van de Amstelscheg als geheel bewaard en bewaakt dient te worden. De Middelpolder is daarbij als onderdeel van een groene stadrand en uitloopgebied naar de Amstelscheg van groot belang. Het is een versnipperd gebied dat een grote relatie heeft met het stedelijke gebied van Amstelveen. De stadsrand is rafelig door de vele "stadsrandfuncties" die hier binnen de polder zijn geplaatst.

Daarnaast zijn lange lijnen van belang voor de eenheid binnen de scheg. Dit zijn doorlopende en herkenbare structuren die de verschillende gebieden binnen de Amstelscheg verbinden. De Amstel is een goed voorbeeld, maar ook dijken en oude ontginningswegen zijn lange lijnen. Binnen de Middelpolder is de ringdijk de belangrijkste lange lijn.

Van belang is dat de "Amstel als drager" en de Middelpolder zowel ruimtelijk als recreatief via de ringdijk gekoppeld zijn. De aanknopingspunten moeten worden gezocht bij bestaande publieke voorzieningen of door het herkenbaar maken van nieuwe koppelingen.

De toegankelijkheid van de scheg vanuit de Middelpolder is ondanks de vele paden niet optimaal. De Middelpolder doet dienst als uitloopgebied voor de aanliggende Amstelveense wijken. Op het niveau van de recreatieve betekenis van de hele Amstelscheg ligt er een kans deze voor de Middelpolder te verbeteren en uit te breiden.

Bij de Poort van Amstelveen langs de A9 ligt de grootste stedelijke druk op het landschap. Hier wordt ingezet op maximale uitwisseling tussen stad en land middels oost-west fietsroutes.

De Middelpolder onderscheidt zich in de Amstelscheg door de vele recreatieve functies die van groot belang zijn voor de mensen in de stad en de unieke ligging direct tegen Amstelveen aan.

Het halfopen karakter van de polder draagt bij in de beleving van de Amstelscheg als geheel. De weidsheid wordt steeds groter naar het zuiden toe en eindigt in grote openheid rondom de Rondehoep. De openheid van de Middelpolder is een belangrijk onderdeel van het landelijke decor dat wordt beleefd vanaf de Amstel.

De versnippering in de Middelpolder wordt veroorzaakt door de vele gescheiden functies binnen de droogmakerij en zorgt voor een verlies aan herkenbaarheid. De grote druk die op het gebied ligt biedt een kans om het gebied te transformeren, de ruimtelijke kwaliteit te vergroten en de polder verder te ontwikkelen met een heldere identiteit.



▸ *Ringdijk Middelpolder*



Beleid in de Middelpolder

- Bebouwing
- Landelijk gebied
- Opgaand groen
- Water
- Grens Rijksbufferzone (RBZ)
- Grens Groene Hart (afwijkend van RBZ)
- Weidevogelleefgebied
- Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Ecologische verbindingszone (provinciaal)
- Ecologische verbindingszone (gemeentelijk)
- Recreatie om de stad (RodS)
- Gemeentelijke groenstructuur
- Rijksbeschermd stadsgezicht, tuin of park
- Rijksmonument

2 Beleid, ontwikkelingen en projecten

Beleid

Landschap en cultuurhistorie

Het landelijke deel van de Middelpolder behoort tot het Nationale Landschap het Groene Hart. Binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven die binnen dit gebied beschermd worden. Nieuwe ontwikkelingen binnen het Groene Hart mogen geen negatieve effect hebben op deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn randvoorwaarden binnen dit beeldkwaliteitsplan.

Het landeljike deel van de Middelpolder is tevens onderdeel van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Dit houdt in dat het accent ligt op de ontwikkeling van de recreatie, waarbij andere groene functies als landbouw en natuur- en waterbeheer belangrijke dragers zijn. Binnen de grenzen van de Rijksbufferzone gelden strikte regels voor de ontwikkeling van nieuwe functies ten aanzien van schaal en bebouwing.

Ecologie

De bosvakken in de polder, het terrein van speelboerderij Elsenhove en de open (ruige) graslanden zijn begrensd als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De natuurdoeltypen bestaan uit bloemrijk grasland, natuurvriendelijke oevers en nat schraalgrasland. Het opgaand groen maakt hier feitelijk geen deel van uit. Wel vormt opgaand groen als (boom)beplanting langs wegen verbindingsroutes voor dieren. Gekoppeld aan de groenstructuren in de stad levert dit een (groen) netwerk op.

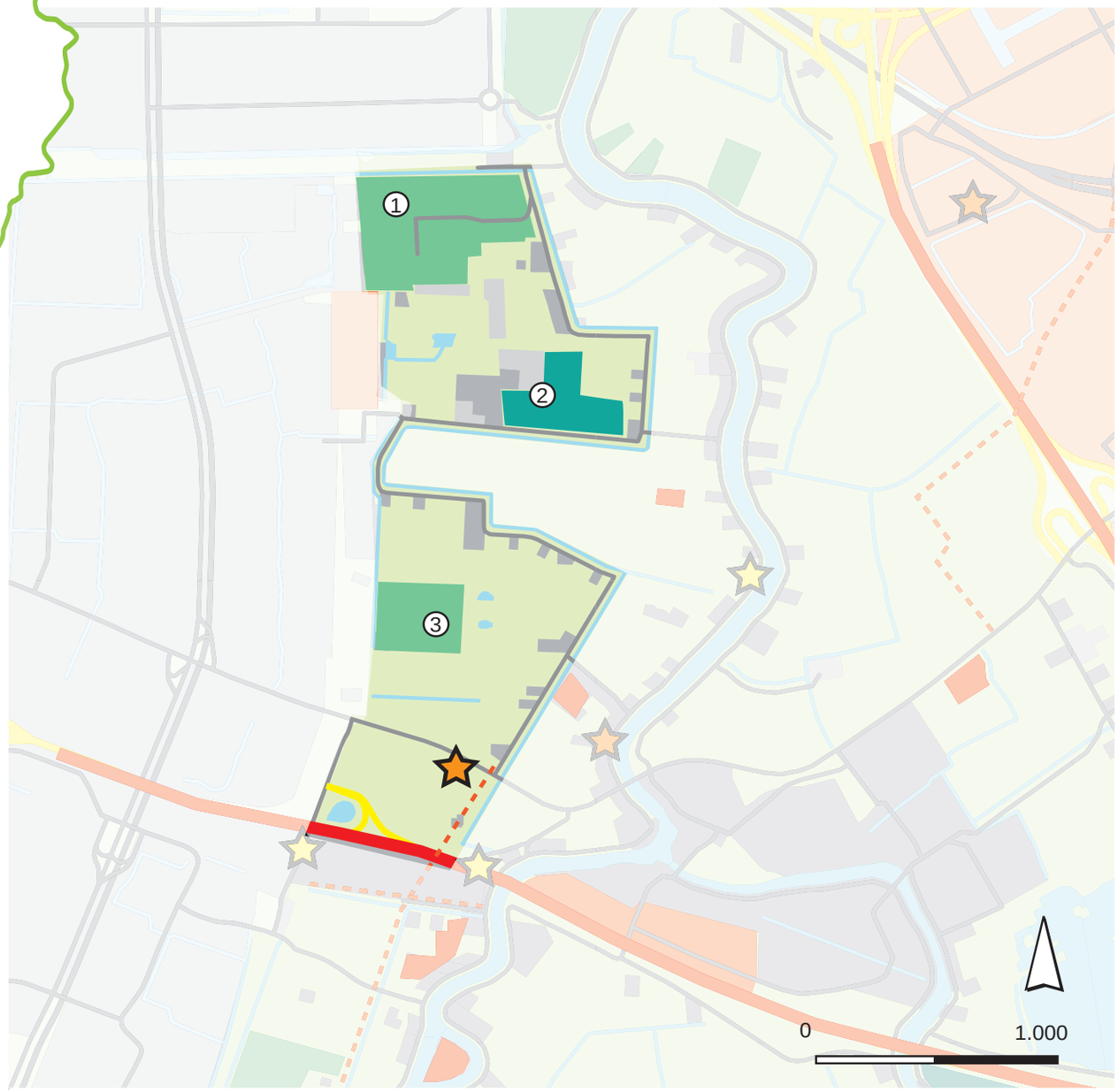
De open graslanden zijn tevens begrensd als weidevogelleefgebied. Het bewaken van de openheid binnen deze gebieden is daarvoor essentieel.

Recreatie

Recreatie om de stad (RodS) bestaat uit een groot aantal hectares grond die ten behoeve van de recreatie bestemd en ingericht zijn. Deze inrichting heeft voornamelijk vorm gekregen als “recreatiebosjes”; vakken met opgaand groen waar een pad door heen loopt.

Wonen

De mogelijkheden voor woningbouw vanuit het beleid bestaat enkel door de toepassing van de ‘ruimte-voor-ruimte’-regeling.



Projecten in de Middelpolder

① Golfbaan 't Loopveld

② Watertuin

③ Sportcomplex Escapade

Gewenste recreatieve verbindingen

Recreatieve knooppunten (provinciaal

Recreatieve knooppunten (gemeentelijk)

Ontwikkelingen

In de Middelpolder zijn voornamelijk keuter- en hobbyboeren aanwezig. Daarnaast zijn er veel schapenweiden en paardenhouderijen (zoals maneges en particuliere paardenweiden). Dit levert een versnippert en rommelig beeld op.

Veel grasland heeft een verruigd karakter. Het land dat vrij kwam na het vertrekken van de boeren heeft een natuurlijke bestemming gekregen en wordt onderhouden door overheden.

De bosvakken zijn aangebracht als uitloop voor de aanliggende woonwijken. Het opgaande groen heeft echter weinig onderlinge samenhang en heeft geen belang voor de recreatieve waarde voor de Amstelscheg als geheel. Ze passen niet bij de identiteit van de droogmakerij.

Op het gebied ligt een hoge druk vanuit de stad: recreatie (voetbalvelden, sportvoorzieningen, maneges, speelboerderij de Elzenhoeve), ecologie, een begraafplaats en een rioolzuiveringsinstallatie. De verschillende functies worden sectoraal ontwikkeld en vertonen weinig samenhang. Ook is er geen architectonische eenheid tussen de gebouwen binnen de polder.

Projecten

Er spelen binnen de Middelpolder diverse initiatieven. Sommige hiervan zijn al concrete projecten, andere zitten nog in de ideeënfase of oefenen op een of andere manier druk uit op het deelgebied.

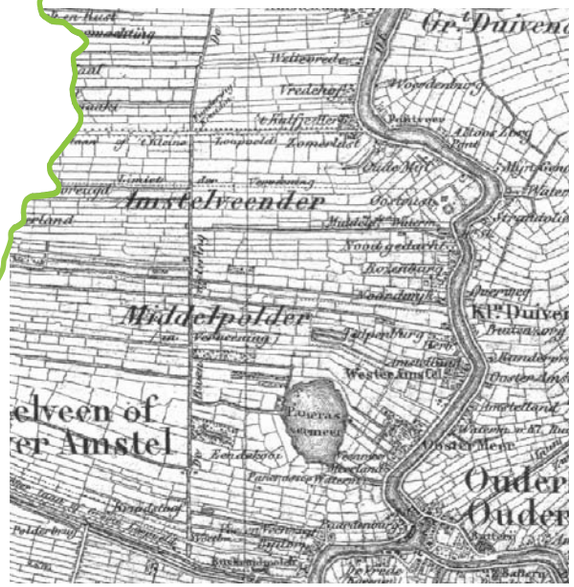
1. Golfbaan 't Loopveld
   Binnen het sportpark 't Loopveld voert een parcours van holes dwars over de verschillende sportvelden. Er ligt hier een aanvraag voor vier extra holes.

2. Sportvelden AFC
   De sportvelden van de Amsterdamsche Football Club liggen langs de A10, waar de ontwikkeling van de Zuidas plaatsvindt. Er spelen ideeën om de velden van de AFC te verplaatsen. De Middelpolder is als optie genoemd.

3. Watertuin
   In de Middelpolder werkt het waterschap aan het plan 'Watertuin' samen met nieuwe partijen. Het is een waterkringloop voor het zuiveren van het effluentwater van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hierna wordt dit gebruikt als schoon inlaatwater voor de stad.

4. Sportcomplex Escapade
   Het sportcomplex langs de Escapade wil verder uitbreiden en heeft wensen voor een saunacomplex, een hotel en uitbreidingen van het kinderdagverblijf.

Tenslotte zijn er in de gemeentelijke structuurvisie een aantal recreatieve wensen benoemd. Dit zijn binnen de Middelpolder het doortrekken van het fietspad over de Bankrasweg naar het fietspad op de ringdijk van de Bovenkerkerpolder. Hiervoor moeten de Oranjebaan en de A9 gekruist worden. Daarnaast is de Elsenhove benoemd als recreatief knooppunt in het gemeentelijke beleid.



▲ *1830-1850*



▲ *1900*

3 Historische ontwikkeling

Rond 1630 werd besloten tot het drooglegging van de Middelpolder. De naam is afgeleid van Middeldorp, het deel van Amstelveen dat nu het Oude Dorp wordt genoemd. Inmiddels is 2/3 van de polder bebouwd met Amstelveense uitbreidingswijken. Het overige nog open deel van de polder bestaat uit overwegend sportvoorzieningen, natuurgebieden en een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

1830-1850

De grond van de Middelpolder was in bezit van Amsterdamse instellingen en burgers en zij bouwden hier hun 'buitens'. Verder waren er veehouderijen die de zuivelproducten voor Amsterdam leverden.

1900

De polder is in de eerste helft van de 19e eeuw verveend. Dit verklaart het rationele verkavelingspatroon van de polder. De dijk, nu Bankrasweg en Machinepolderweg, is in de tussentijd aangelegd. Langs de dijk bestaat de bebouwing afwisselend uit boerderijen en villa's. Verder is de polder nog helemaal onbebouwd. Het Pancrasmeer is drooggelegd. Aan de noord- en zuidzijde wordt de Middelpolder begrensd door de loopvelden.

1969

Het dorp Amstelveen breidt zich flink uit en rukt op aan de westkant van de polder. Aan de noordkant van de Middelpolder is ook Buitenveldert inmiddels flink gegroeid. Er is ruimte gereserveerd voor de snelwegtracés van de A3 en A9.

1988

In de polder vestigen zich typische stadsrandfuncties als de rioolwaterzuivering en verschillende sportvelden ('t Loopveld en Escapade). De A9 is inmiddels dwars door de Amstelscheg aangelegd.

2008

Het beeld van nu toont een Middelpolder die steeds meer in dienst staat van de stad. Weilanden zijn omgevormd tot recreatiebos en natuurgebied. De A3 is nooit aangelegd en de gereserveerde ruimte is volgebouwd met woningen.



▲ *1969*



▲ *1988*



▲ *2008*





▲ *Natuur*



▲ *Golfbaan 'T loopveld*



▲ *Amstelveen direct tegen landschap aan gelegen*

◀ *Stadsrand met recreatiebosjes en weilanden*

4 Huidige karakteristiek

Polderkarakteristiek

De eenheid die de polder na de vervening vormde is nu grotendeels verdwenen. De Middelpolder bestaat nu uit een stedelijk bebouwd deel en een landschappelijk groen deel.
Het verhoogde A3-tracé ligt in noord-zuid richting door het midden van polder. Het vormde lange tijd de grens tussen stad en land. Nu het A3-tracé is bebouwd is het een onderdeel van de stad geworden.

Het landelijk deel van de Middelpolder is ruimtelijk en functioneel versnipperd door verschillende functies als natuur, recreatiebosjes, sportvelden, maneges, de stadswerf en een sportcentrum. Hoewel de meeste functies recreatief van aard zijn ontbreekt een samenhangende ruimtelijke identiteit. Dit komt doordat alle functies niet geïntegreerd zijn, maar naast elkaar liggen en met de ruggen naar elkaar toe gekeerd zijn. De paden die tussen de verschillende functies lopen liggen hierdoor geïsoleerd van de omgeving

Het rationele slotenpatroon is in delen van de polder nog herkenbaar, maar op plekken waar de stadrandfuncties liggen vrijwel niet meer. Door het contrast met de bovenlanden, waar het maaiveld hoger ligt en het verkavelingspatroon minder rationeel is, onderscheidt de Middelpolder zich wel duidelijk van de omgeving.

De openheid binnen de Middelpolder is beperkt. Open gebieden zijn vooral gelegen langs de ringdijk. De beleving van de openheid is groot door de aangrenzende bovenlanden van de Amstel. Op diverse plaatsen is zicht tot aan het bebouwingslint van de Amstel.



▶ *Parkeerplaatsen sportaccommodatie Escapade*



▲ *Ringdijk Kostverlorenweg*



▲ *Ringdijk Bankrasweg*

Dijken

De ringdijk rondom de Middelpolder is nog overal aanwezig. De ringdijk is echter niet als eenheid herkenbaar. De ringdijk heeft een asymmetrisch profiel dat bestaat uit een flauw talud vanaf de bovenlanden naar de Middelpolder. Op verschillende plaatsen heeft de dijk een ander dijkprofiel, waardoor de dijk in een aantal delen uit een valt.

De Bankrasweg, de Machineweg en de Kostverlorenvaart zijn de benamingen van de ringdijk in het landelijk gebied. De dijk is hier heel duidelijk de grens tussen het bovenland en de Middelpolder. Het profiel is heel open en onbeplant, waardoor het hoogteverschil erg opvalt. De Machineweg Middelpolder is de enige plek waar deze kwaliteit is aangetast, doordat het talud hier is ingericht met bomensingels en een vrij liggend fietspad. De continuïteit van de ringdijk is op deze plek verdwenen.

De Kalfjeslaan is van oorsprong een loopveld. Als hoger liggende en beplante structuur vormt het een verbinding tussen de Amstelscheg en het Amsterdamse Bos. De noordelijke dijk van de Middelpolder ligt parallel aan de Kalfjeslaan. Het talud van de ringdijk is binnen het stedelijk gebied beplant.

Binnen het stedelijk gebied is de ringdijk zichtbaar aanwezig in de Rentmeesterlaan, de Laan Walcheren, de Bella Donna en het Kazernepad. Op grote delen van de dijk ligt er een pad op de kruin van de dijk. De taluds zijn beplant met bomen en opgaande beplanting. Aan weerszijden van de ringdijk staan woningen. Het hoogteverschil tussen het laag gelegen maaiveld en buitendijks hoger gelegen gronden van de Bovenlanden is goed zichtbaar.

De ringdijk is aan de zuidzijde niet meer herkenbaar. De waterkerende functie is opgenomen in het dijklichaam van de A9. Omdat de A9 op een dijklichaam ligt, is de grens van de Middelpolder wel duidelijk gemarkeerd.

Stadsranden

De Amstelveense stadsrand in de Middelpolder is uniek door de directe ligging aan het landschap van de Amstelscheg. De stadsrand van Amstelveen is gefaseerd tot stand gekomen. Hierdoor zijn twee "jaarringen" ontstaan. De eerste bestaat uit de gestempelde uitbreidingen uit de jaren '60, met hoge portiekflats en een groene randzone. Op een aantal plaatsen wordt deze door wegen en paden richting de Middelpolder doorsneden. De tweede jaarring is gerealiseerd op de ruimtereservering van het A3-tracé. Het zijn dicht bebouwde enclaves, variërend in uitstraling en lager in bouwhoogte.

De ontsluiting van het gebied is onduidelijk door de weinig directe routes vanuit de stad. Vanuit de nieuwe stadsrand zijn er op het A3-tracé meer aansluitingen, voornamelijk in de vorm van wandel- en fietspaden. De zichtrelatie met het landschap is beperkt door opgaande beplanting van de recreatieve bosjes en de sportvelden.

De bebouwing is in veel gevallen niet georiënteerd op het landschap. De appartementencomplexen bieden wel veel zicht op het landschap. Een aantal villa's langs de dijk staan gericht op het landschap. De appartementencomplexen zijn begrensd met waterpartijen.

De ruimtelijke overgang tussen stad en land is niet overal duidelijk doordat stadsrandfuncties zoals sportvelden en de recreatieve bosjes, tegen de stadsrand aanliggen. Grote gebouwen staan in het landelijke gebied waardoor de stad als visueel door lijkt te lopen.



▲ *Appartementencomplexen bieden uitzicht op het landelijke gebied*



▲ *Een enkele keer vrij zicht naar landschap*



▲ *Rand omsloten door water*



▲ *Villa's direct achter ringdijk*











▲ *Woonerven met kleinschalige bebouwing*

Bebouwingskarakteristiek

Van oorsprong is de bebouwing van de Middelpolder gelegen aan de centrale ontginningsas van de polder en langs de ringdijk. De helft van de polder is bebouwd, waardoor de landschappelijke kenmerken hier niet meer herkenbaar zijn. In dit beeldkwaliteitsplan worden geen uitspraken gedaan over deze stedelijke bebouwing. In het landelijk gebied is de bebouwing langs de dijk herkenbaar aanwezig door de erfbeplanting. Op een aantal plaatsen langs de ringdijk zijn woonerven op de bovenlanden vanaf de ringdijk ontsloten.

Binnen de Middelpolder is verspreid bebouwing aanwezig. Vaak staat deze bebouwing binnen een naar binnen gekeerd terrein, omgeven met een dichte groensingel. De meestal grootschalige gebouwen ondersteunen de diverse functies zoals sportvelden, gemeentewerf en een begraafplaats.

Qua bebouwingskarakteristiek zijn er twee verschillende typen te onderscheiden; woonerven met relatief kleinschalige bebouwing zoals woningen en schuren en stadsrandfuncties met grootschalige bebouwing zoals clubhuizen, manegestallen, sporthallen, parkeerplaatsen en een rioolwaterzuivering.



▲ *Stadsrandfuncties met grootschalige bebouwing in landschappelijke kamers*



▲ *Wandelpad langs recreatiebos*



▲ *Noordzuid pad tussen natuur en stadswerf*

Routes

Ondanks de unieke ligging van de stad direct tegen het landschap aan, is de koppeling erg onduidelijk. Er zijn geen doorlopende padenstructuren vanuit het stedelijke gebied naar het landschap. Hierdoor bestaat de padenstructuur uit veel onduidelijke “kruip door sluip door”-routes.

De meeste routes in de polder liggen tussen functies in en niet er door heen. Hierdoor is er weinig interactie tussen de routes en de functies. Ommetjes zijn er nu enkel binnen de recreatiebosjes direct tegen de stadsrand aan. De sportvelden, recreatiebosjes en de bebouwingsrand keren zich af van de omgeving en staan dicht op elkaar. Ze vormen daardoor geen plezierige route van de stad naar landschap. Het principe van de padenstructuur van sportpark ‘t Loopveld vormt hier een uitzondering in. Door deze padenstructuur is het complex toegankelijk voor niet-sporters en is het een onderdeel van het routenetwerk binnen de polder.

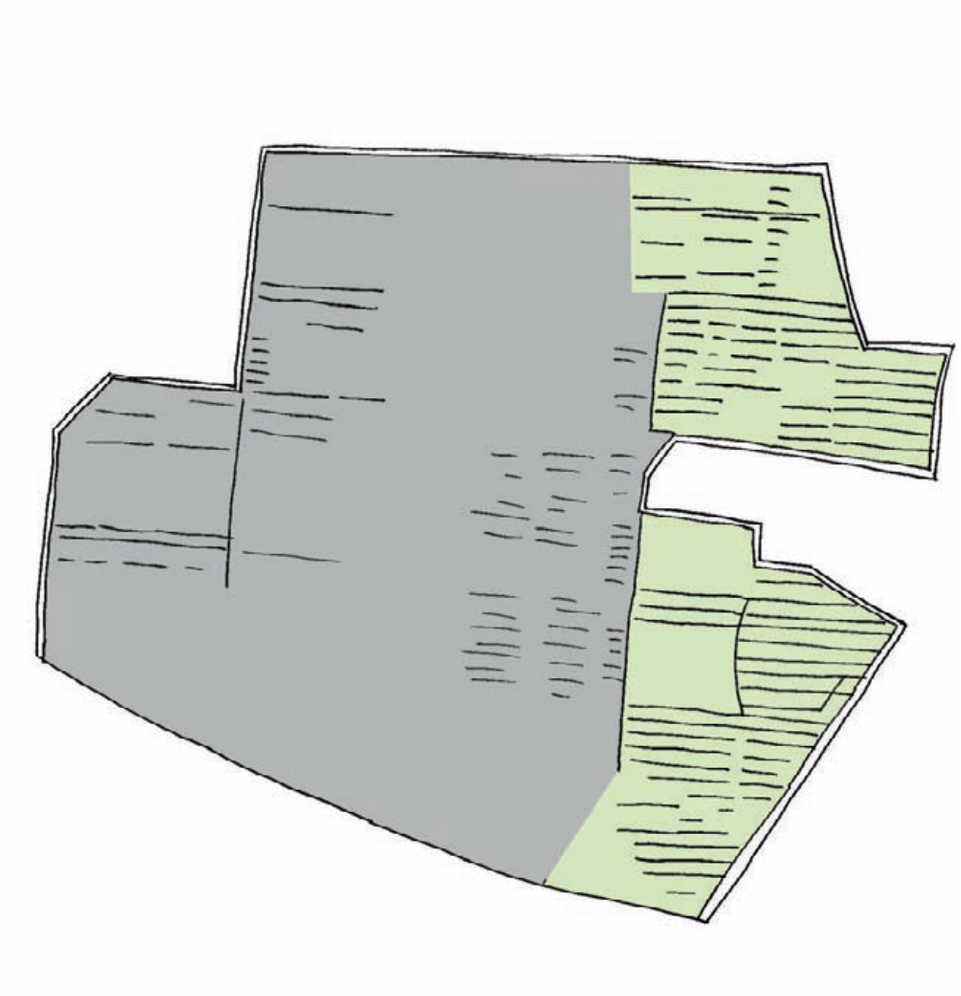
De enige doorgaande fietsroute binnen de Middelpolder ligt op de ringdijk. Deze is vanuit Amstelveen alleen bereikbaar via aan de noordzijde (via de Kalfjeslaan), via de zuidzijde (Oranjebaan) en op twee plaatsen halverwege de polder (de Machineweg Middelpolder). Deze laatste twee zijn vanuit

het stedelijke gebied moeilijk herkenbaar door de slechte oriëntatie en het gebrek aan zicht op het landelijke gebied. Ten zuiden van de Oranjebaan ligt ook een fietsroute, maar hier is geen relatie met de ringdijk door de barrière die de Oranjebaan vormt.

Binnen de Middelpolder zijn meerdere wandelroutes. De routes vormen geen samenhangend netwerk door het grote verschil in materialisatie, een slechte onderlinge verbondenheid en een slechte oriëntatie binnen het gebied. De verbindingen met het stedelijk gebied zijn niet helder. Ook zijn er zijn weinig doorgaande routes vanuit Amstelveen naar de Amstel, hoewel er op een aantal punten wel verbindingen met de bovenlanden zijn.



▶ *Pad door sportpark 't Loopveld*



▲ *Herkenbaarheid van de oorspronkelijke verkaveling binnen de Middelpolder*

5 Ontwerpprincipes

De beeldkwaliteit wordt bepaald door identiteit van de Middelpolder, de leesbaarheid van de ruimtelijke, historisch gegroeide opbouw van dit polderlandschap en de zorgvuldige samenhang in zowel de Middelpolder zelf als de betekenis hiervan binnen de Amstelscheg.

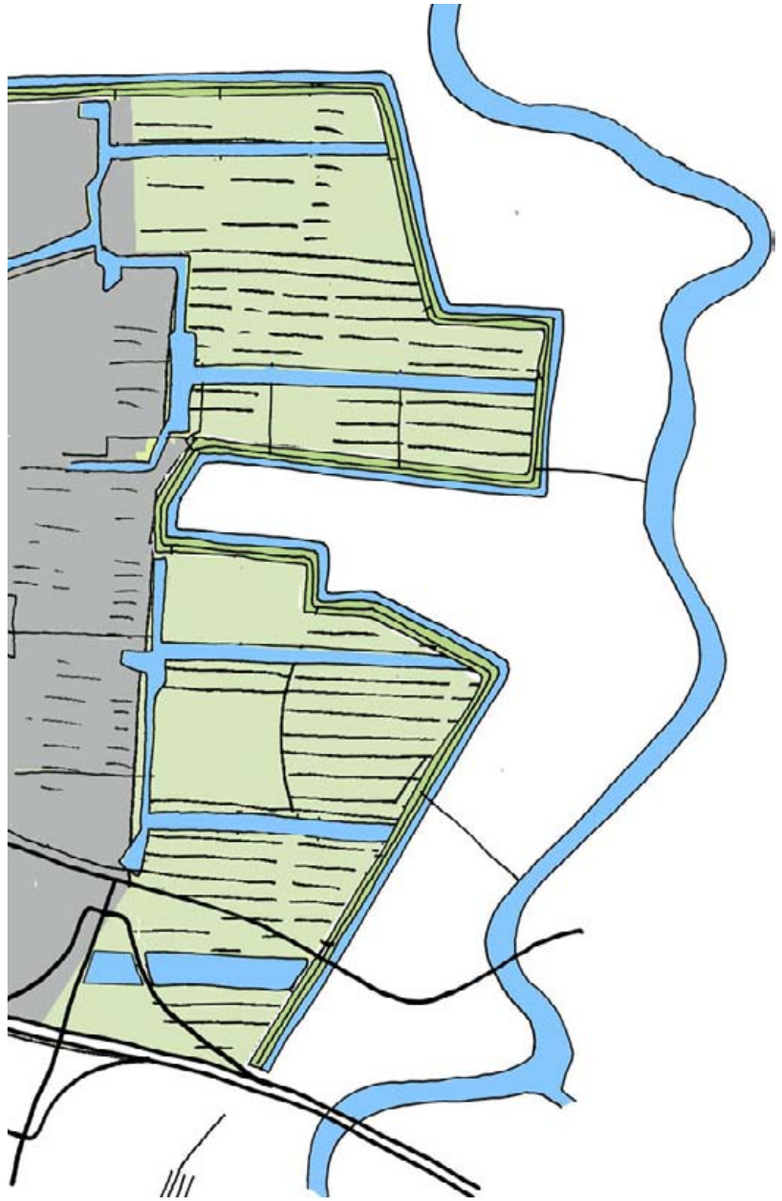
In de Middelpolder zijn voor vijf thema's ontwerpprincipes opgesteld die de bestaande kwaliteiten waarborgen, waar mogelijk versterken en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sturen. Dit zijn de polderkarakteristiek, de dijken, de stadsranden, de bebouwingskarakteristiek en de routes. Er is ook een voorbeelduitwerking toegevoegd.

Polderkarakteristiek

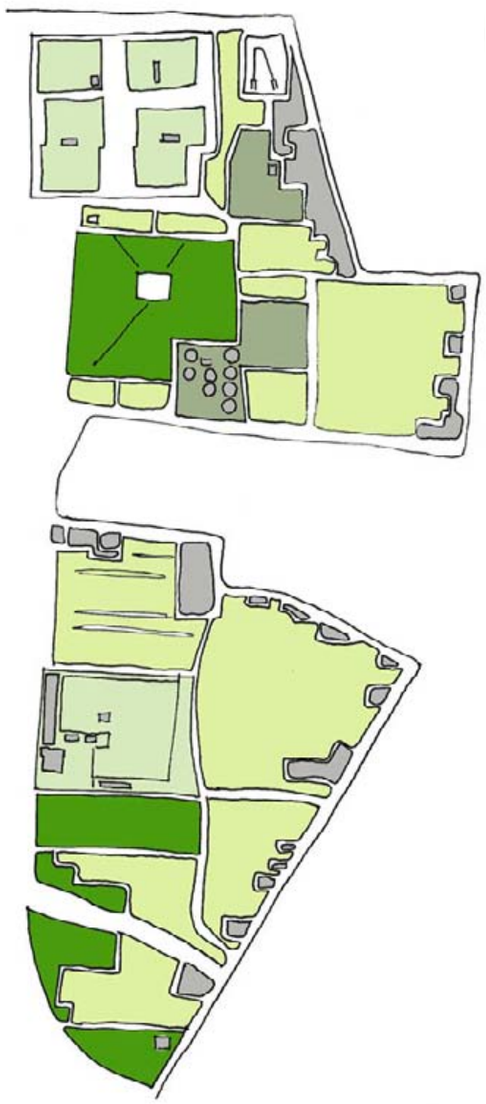
De huidige ruimtelijke samenhang in identiteit en functies van de Middelpolder ontbreekt door het rommelige karakter en de slechte oriëntatie. Om de samenhang en identiteit te vergroten wordt in dit beeldkwaliteitsplan een raamwerk voorgesteld. Dit raamwerk biedt de mogelijkheid om ontwikkelingen binnen te polder te gebruiken om een nieuwe identiteit voor de Middelpolder te creëren.

Verkaveling

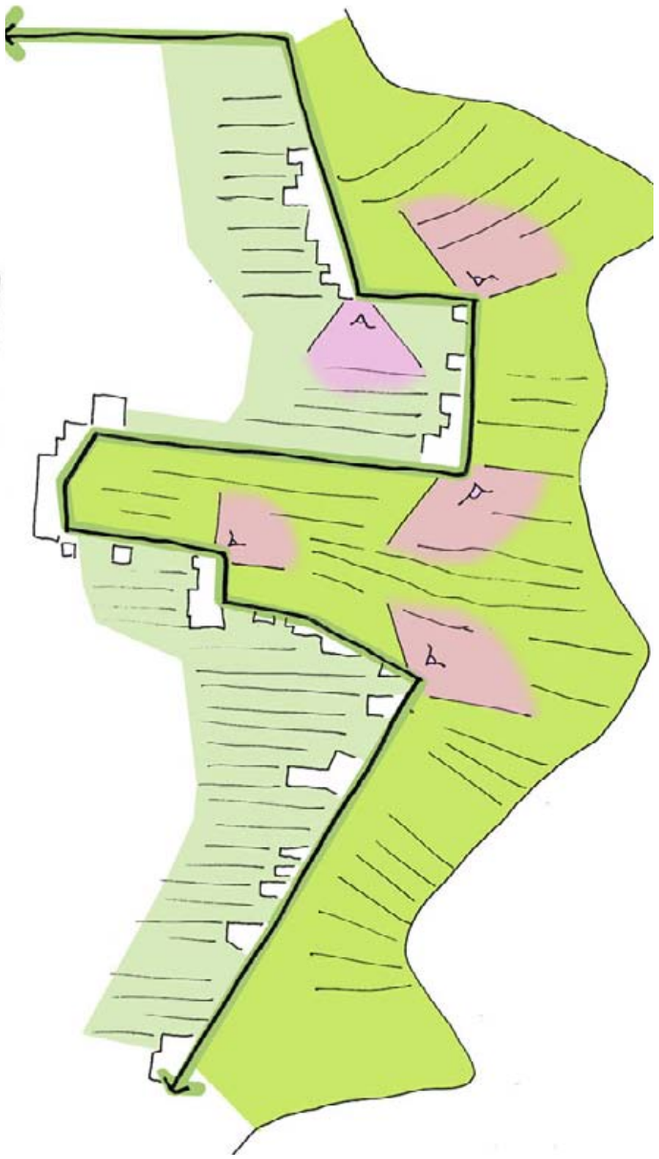
De oorspronkelijke verkaveling van de Middelpolder is rationeel. De droogmakerij had een oost-west georiënteerde structuur. Nieuwe functies zijn deels binnen deze verkavelingsstructuur geplaatst. Zoals de opgaande beplanting, die vaak de richting en maat van de kavels volgt. Echter bij meerdere functies is het oorspronkelijke kavelpatroon verdwenen. Ook is er op meerdere plaatsen water gegraven zonder samenhang met de verkaveling. De ruimtelijke oriëntatie van de stadsrand en stadsrandfuncties is noord-zuid. Dit zorgt ervoor dat de verkaveling niet meer structurerend is binnen de Middelpolder. Hierdoor ontbreekt de identiteit van de Middelpolder als geheel.



▲ *Nieuwe waterstructuur benadrukt oost-west oriëntatie*



▲ *Diversiteit aan functies en korrelgrootte*



▲ *Zicht vanaf de ringdijk op de openheid binnen de Middedlpolder en binnen de bovenlanden*

Ontwerpprincipes

- Het benadrukken van de oost-west oriëntatie van de Middelpolder met een nieuwe waterstructuur binnen de maat van de 50 meter brede kavels;
- Bij verdere ontwikkeling van de Middelpolder moeten de oost-west oriëntatie en de schaal en maat van de oorspronkelijke verkaveling randvoor-waarden zijn;
- Nieuwe ontwikkelingen binnen de droog-makerij zijn enkel mogelijk wanneer zij bijdragen aan de herkenbaarheid van het raamwerk;
- Ingrepen aan kavels zijn recht en hoekig.

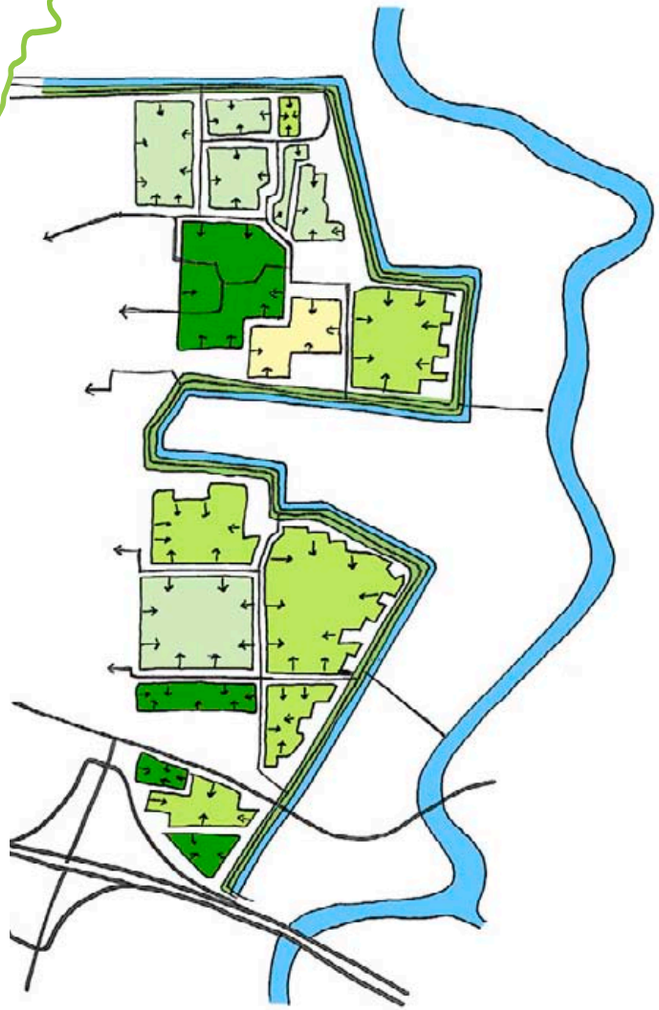
Openheid en zichtlijnen

De vele functies binnen de droogmakerij en hun afwisselde afmetingen zorgen voor een versnipperd beeld en het ontbreken van samenhang.
Voor de oriëntatie binnen de polder zijn zichtlijnen van belang die verschillende functies doorsnijden. Er zijn nu weinig lijnen die zicht over de gehele breedte van stadsrand naar ringdijk mogelijk maken.

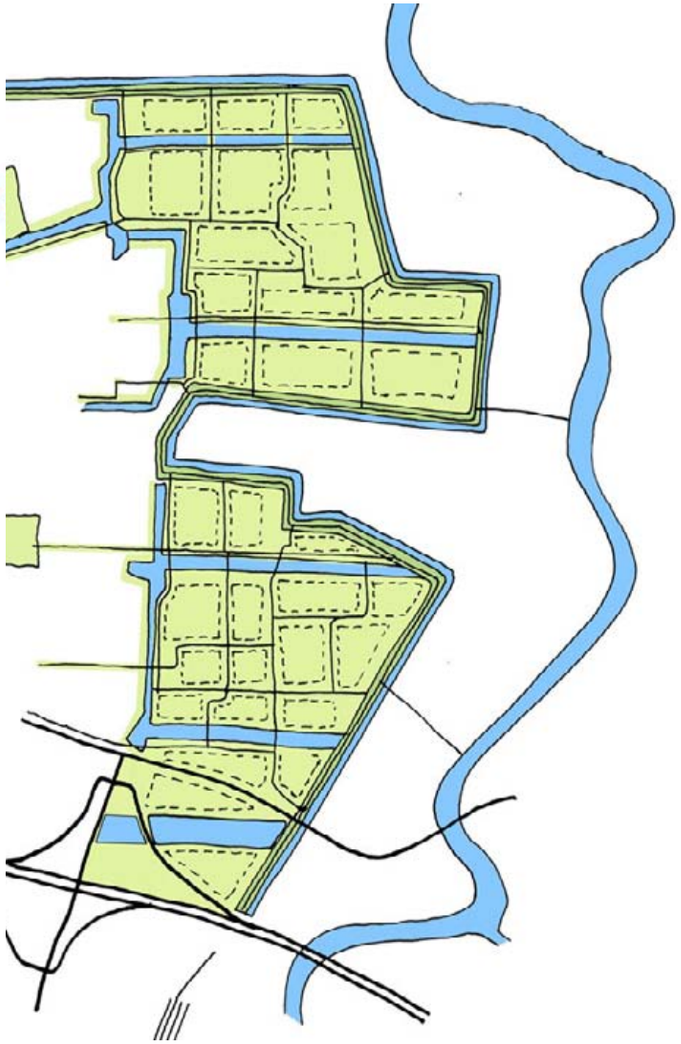
Om de helderheid binnen de Middelpolder te vergroten is het essentieel lange zichtlijnen te creëren die de stadrand met de ringdijk verbinden.
Het behoud van de relatie met de openheid binnen de bovenlanden is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Vanaf de ringdijk moet het open zicht op de openheid (vooral op de bovenlanden) gewaarborgd worden.



▲ *Nieuw te ontwikkelen netwerk van zichtlijnen*



▲ *Huidige situatie; geisoleerde en naar binnen gekeerde functies*



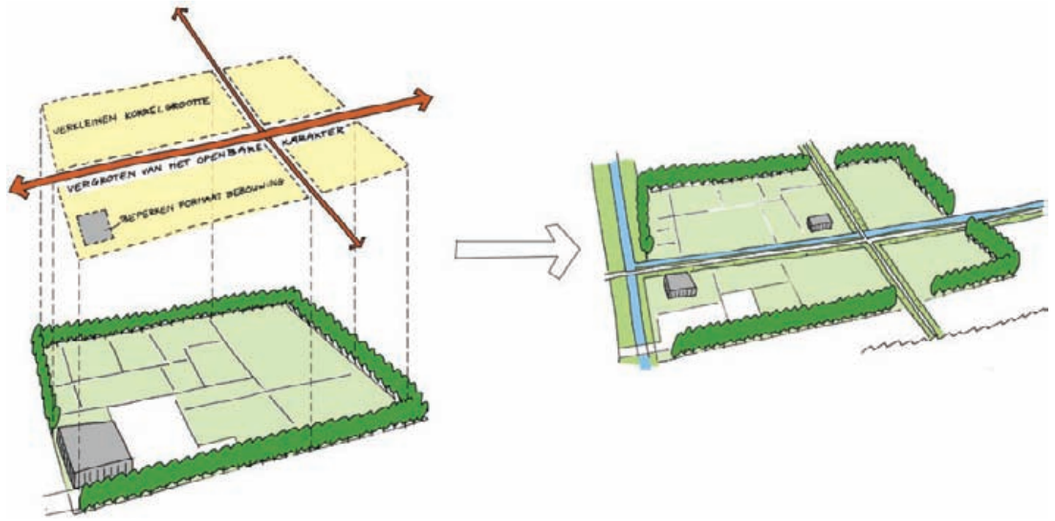
▲ *Nieuwe situatie: ruimte voor functies binnen een netwerk van zichtlijnen*

Ontwerpprincipes

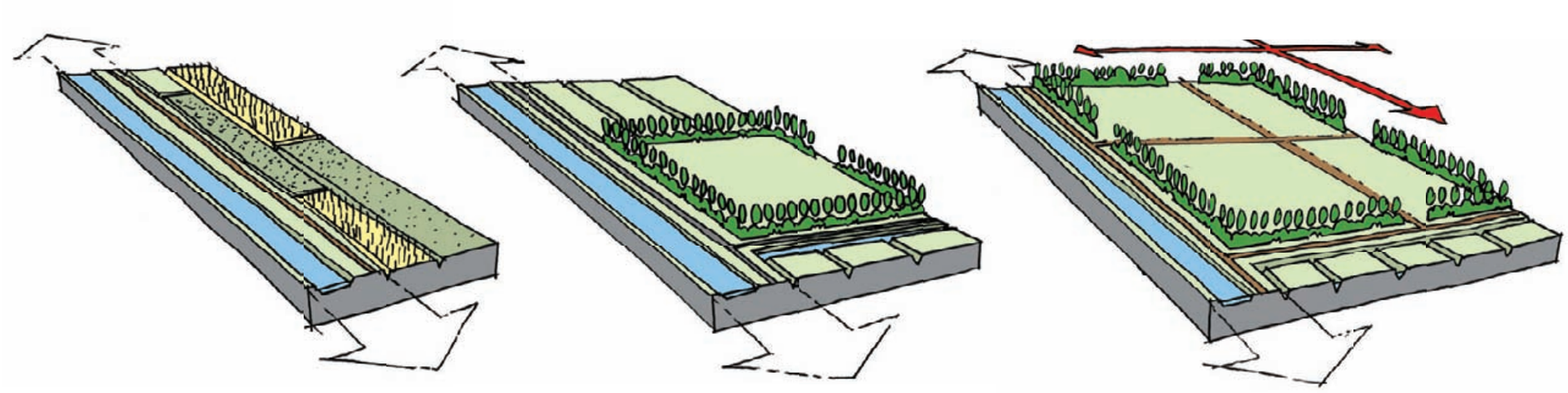
- De ontwikkeling van de Middelpolder moet er op gericht zijn het aantal zichtlijnen te vergroten tussen het stedelijke gebied en de ringdijk en de Amstel;
- De breedste en belangrijkste oost-west zichtlijnen vallen samen met de nieuw te ontwikkelen waterstructuur. Deze lijnen worden de dragers van de structuur van de Middelpolder;
- Daarnaast zijn er flexibele noord-zuid en oost-west zichtlijnen benoemd die van belang zijn voor de oriëntatie binnen de Middelpolder. Doorsnijding bij kamers groter dan vijf hectare is hierbij essentieel. Deze zichtlijnen worden beschermd door een uitbreiding van de routestructuur die binnen deze zichtlijnen komt te liggen. De zichtlijnen hebben een minimale breedte van 30 meter. In noord-zuid richting is het van belang dat de zichtlijnen aansluiten op de belangrijkste oost-west lijnen.

Kamers

De verschillende functies binnen de Middelpolder zijn naar binnen gekeerd en wijken in hun schaal sterk af van de onderliggende ondergrond. Dit wordt doorbroken met het nieuwe raamwerk. Binnen de open ruimten langs paden en de watergangen ontstaan kamers. In deze kamers kunnen de verschillende functies van de Middelpolder een plaats krijgen.



▲ *Toevoegen van paden levert kleinere kamers op*



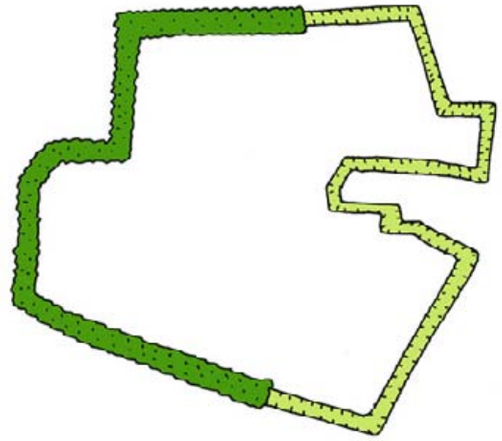
▲ *1. Open karakter binnen verkaveling*

▲ *2. Omsloten kamers op ruimte afstand van de zichtlijnen*

▲ *3. Doorsneden kamers wanneer ze groter dan 5ha zijn*



▲ *Huidige situatie: verschillende profielen ringdijk polder*



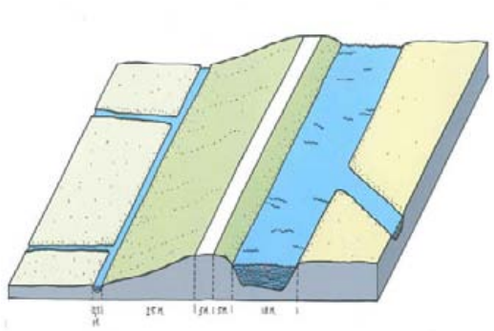
▲ *Nieuwe situatie: twee profielen; een stedelijke en een landelijke*

Ontwerpprincipes

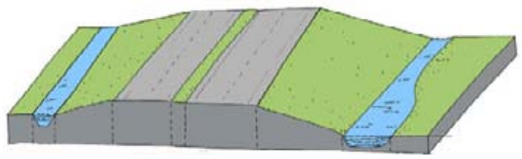
- De inrichting van de kamers hangt af van hun functie. Daarbij wordt de volgende volgorde aangehouden:
- In eerste instantie wordt geprobeerd functies met een open karakter te plaatsen (zoals natuur). Vooral in de bestaande open ruimte en langs de oostwest georiënteerde assen ligt de nadruk op een open inrichting. Bij de inrichting is de verkaveling en de oost-west oriëntatie het uitgangspunt;
- Functies die niet de schaal en maat van de verkaveling kunnen volgen zijn bij voorkeur niet groter dan 5 ha. Deze functies hebben een gebiedseigen, groen karakter of zijn omringt met een afschermde groensingel van gebiedseigen beplanting;
- Bij functies die meer dan 5 hectare vragen mogen er geen gesloten blokken ontstaan. Daarom moet er bij kamers groter dan 5 hectare altijd een openbare paden midden door het blok lopen. Langs deze paden moet een open ruimte van 30 meter gehandhaafd blijven om de kamer ruimtelijk op te delen. De precieze locatie van deze paden ligt niet vast, maar de paden moeten altijd de oostwest routes verbinden. Binnen de Middelpolder moeten zo minstens twee noordzuid lopende routes ontstaan.

Dijken

De ringdijk om de Middelpolder is grotendeels nog te herkennen als dijk. Het profiel wisselt echter op een aantal plaatsen van opbouw. Hierdoor is de ringdijk als één en dezelfde dijk niet meer te herkennen. Voorgesteld wordt om twee profielen na te streven, een stedelijk profiel en een landelijk profiel.
Belangrijk hierbij blijven de gemeenschappelijk kenmerken. Deze bestaan uit de ringvaart en het asymmetrisch profiel. Door de hoger liggende bovenlanden buitendijks en het lagere gelegen maaiveld van Middelpolder binnendijks is er een kort talud met een brede watergang aan de zijde van de bovenlanden en een flauw aflopend talud met teensloot aan de binnenzijde van de Middelpolder.



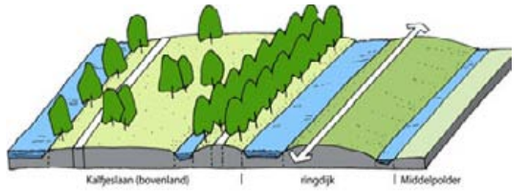
▲ *Landelijk profiel Bankasdijk is onbeplant*



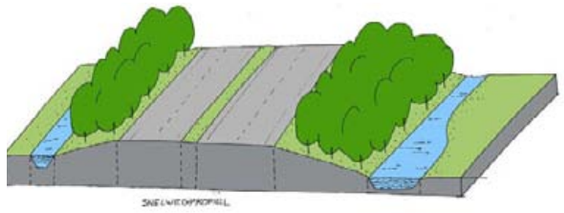
▲ *Landelijk profiel snelweg A9 onbeplant*



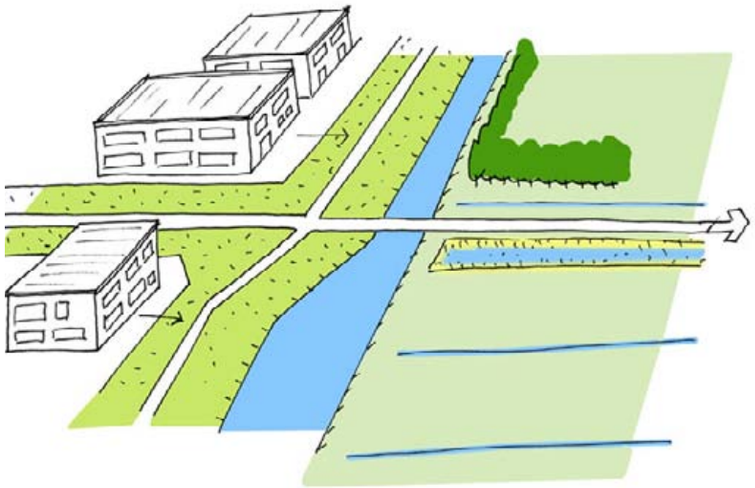
▲ *Stedelijk profiel Rentmeesterlaan is beplant*



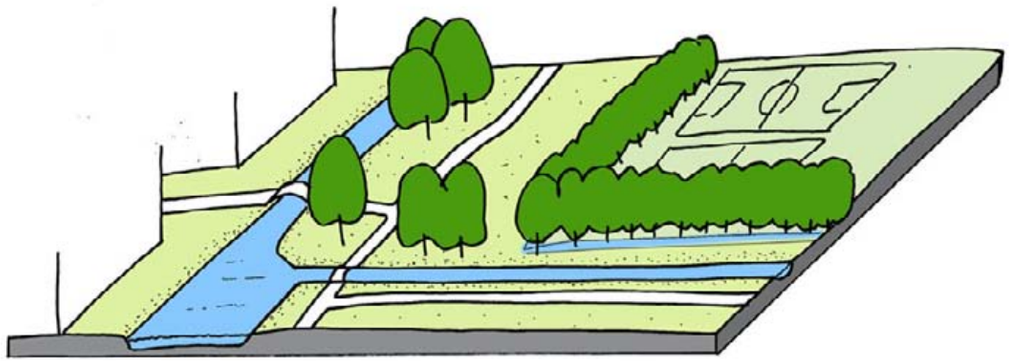
▲ *Landelijk profiel ringdijk bij Kalfjeslaan is onbeplant*



▲ *Stedelijk profiel A9 is beplant*



▲ *Ruimte tussen stadsrand en stadsrandfuncties of landschap vergroten*



▲ *Ruimte tussen stadsrand en stadsrandfuncties of landschap vergroten*

Landelijk profiel ringdijk

De volgende wegen behoren tot landelijk profiel; Bankrasweg, Machineweg, Kostverlorenweg, oostelijke deel tegen Kalfjeslaan aan en oostelijke deel van de A9. De ringdijk sluit aan op de bovenlanden van de Amstel.

Ontwerpprincipes

- Behouden van asymmetrische profiel;
- Teensloot is altijd smaller dan watergang in bovenlanden;
- Geen ontwikkelingen op het talud;
- Talud bestaat uit gras en is onbeplant;
- Wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- Geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk.
- Het dijktracé van de Machineweg wijkt af. Hier is een vrij liggend fietspad in het talud aangebracht met een begeleidende beplanting van knotwilgen. Ook staan er plukken bomen en onderbegroeiing tussen het fietspad en de ontsluitingsweg. Herstel van het profiel is gewenst bij nieuwe ontwikkelingen.

Stedelijk profiel ringdijk

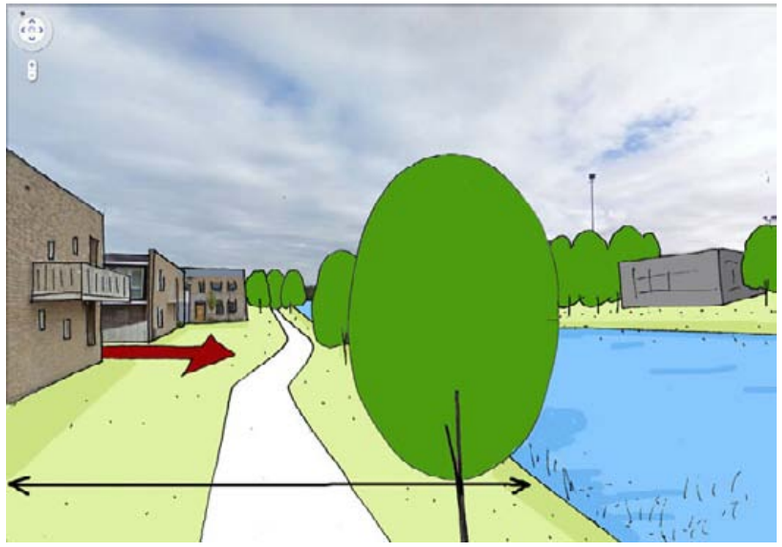
De volgende wegen behoren tot het stedelijk profiel; het westelijke deel van de A9, het westelijke deel van de dijk dat tegen Kalfjeslaan aan ligt, Rentmeesterlaan, Bella Donna, Laan Walcheren, Wolfert van Borssellenweg en Thorbeckelaan. Het talud van het stedelijke deel dat binnen de bebouwing ligt heeft een parkachtige beplanting. Hier liggen paden in het talud. De teensloot is hier niet of nauwelijks meer terug te vinden.

Ontwerpprincipes

- Behouden van asymmetrische profiel;
- Teensloot, voor zover aanwezig is altijd smaller dan watergang in bovenlanden;
- Geen ontwikkelingen op het talud;
- Talud bestaat uit een parkachtige beplanting en inrichting;
- Wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- Behouden beplante talud van de snelweg A9 als ruimtelijke grens van de Middelpolder binnen de stedelijke bebouwing.

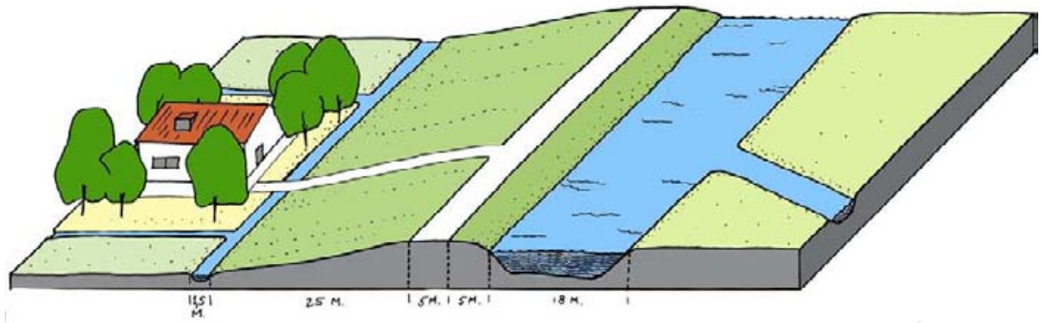


▲ *Huidig: Ruimte tussen stadsrand en stadsrandfuncties of landschap is marginaal*



▲ *Nieuw: Ruimte tussen stadsrand en stadsrandfuncties of landschap vergroten*





▲ *Oriëntatie erven ten opzichte van de dijk*

Stadsranden

De aansluiting van stad naar landschap zal verbeteren wanneer het landschap de voorkant van de stad wordt.
Er zijn veel samenhangende aspecten die hierbij een rol spelen. Het gaat dan over aansluitende en heldere routes, oriëntatie van bebouwing, aandacht voor de overgang van stad naar landschap en stadsrandfuncties die zich openen.

Ontwerpprincipes

- Behouden en versterken van de groene uitstraling van de stadsrand;
- De groen rand (tweede jaarring) sterker koppelen aan het landschap door deze meer openbaar en functioneel maken met paden naar het landschap;
- Versterken en verbeteren van doorzichten naar het landschap;
- Heldere contactmomenten op de overgang van het stedelijke gebied en de Middelpolder, met waterpartijen en open ruimten;
- Creëren van open ruimte tussen bebouwingsrand en Middelpolder;
- Heroriënteren van bouwwerken richting de Middelpolder;
- Routes verhelderen;
- Stadsrandfuncties meer openbaar en open maken richting zowel de stad als het landschap.

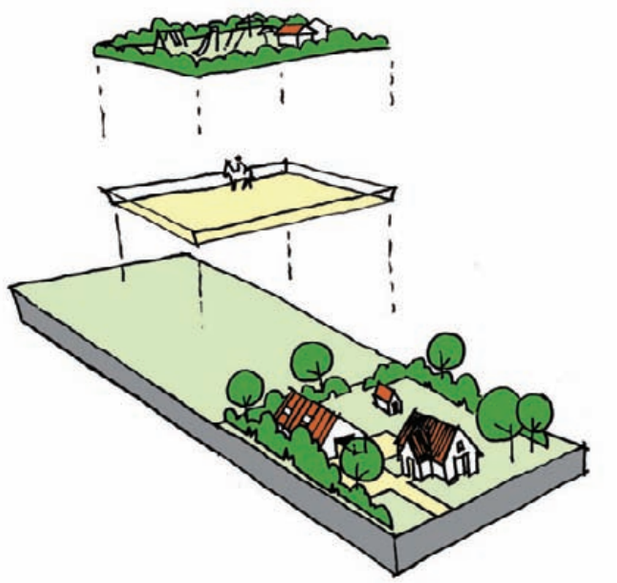
Bebouwingskarakteristiek

Woonerven aan de dijk

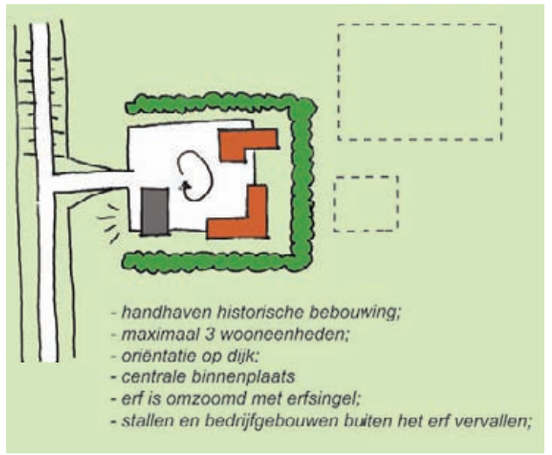
De erven staan los van elkaar of als korte rijen aan de voet van de ringdijk op het maaiveld, binnen de verkavelingsstructuur van de polder. De erven worden vanaf de ringdijk ontsloten. De woningen zijn op de dijk georiënteerd met daarachter vaak een aantal schuren binnen een erfbeplanting. Er is een grote variatie in bebouwingstypen en in de dichtheid van de erfbeplantingen. De bebouwing is veelal kleinschalig; één verdieping met een kap. De schuren zijn ook beperkt van omvang of kleiner.

Ontwerpprincipes voor transformatie en uitbreiding van erven langs de dijk

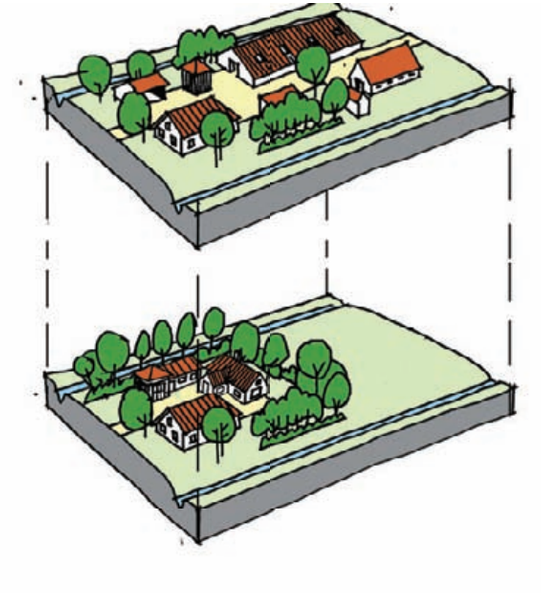
- Transformatie naar erven op basis van oorspronkelijke erfopbouw;
- Bebouwing staat buiten het dijkprofiel op het maaiveld met enige afstand van de teensloot;
- Het erf wordt vanaf weg op de ringdijk ontsloten;
- Het erf staat binnen een polderkavel van maximaal 50 meter breed en maximaal 50 meter diep;
- Het woonhuis staat voor op de kavel en is op de dijk gericht, schuren en andere ondersteunende bouwwerken staan hier achter;
- Bebouwing bestaat uit maximaal 2 woonlagen met een kap;
- De bebouwingstypen en het materiaal zijn ontleend aan de agrarische bebouwing: boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- Aan de randen van het erf staat opgaande beplanting;
- Bestaande ruimtes tussen erven blijven open;
- Ontwikkelingen en functies als maneges, paardenbakken, recreatieve functies worden achter het erf geplaatst. Het groenbeeld is hier onderschikt aan de erfbeplanting;
- Paardenpakken achter de erven; weiden naast de erven;
- Omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken.



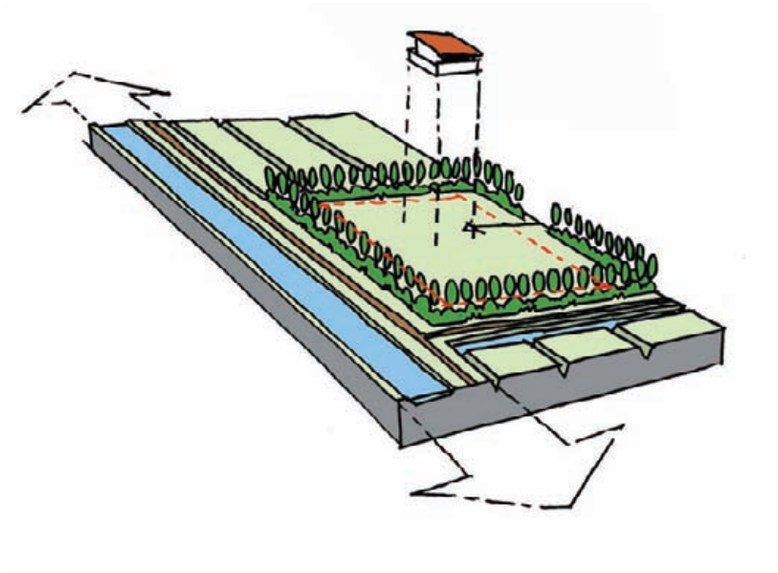
▲ *Uitbreiding woonerf aan de achterzijde*



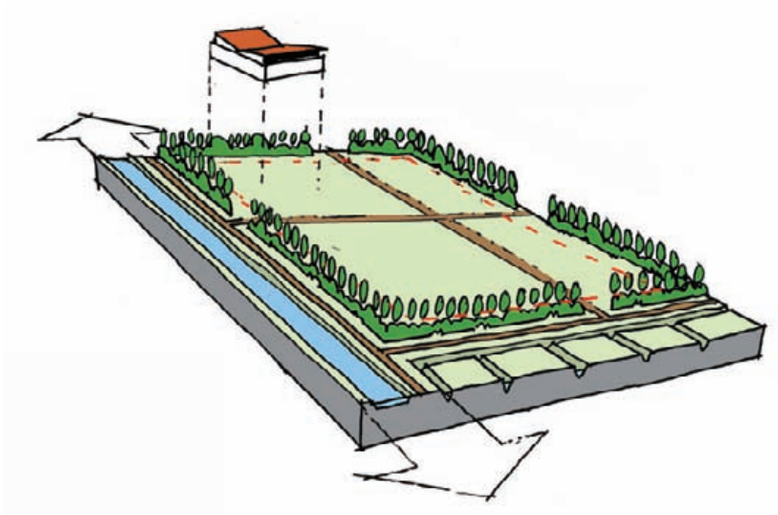
▲ *Transformatieprincipe*



▲ *Transformatie boerenerven naar woonerven*



▲ *Situering bebouwing binnen kamers kleiner dan 5ha*



▲ *Situering bebouwing binnen kamers groter dan 5ha*

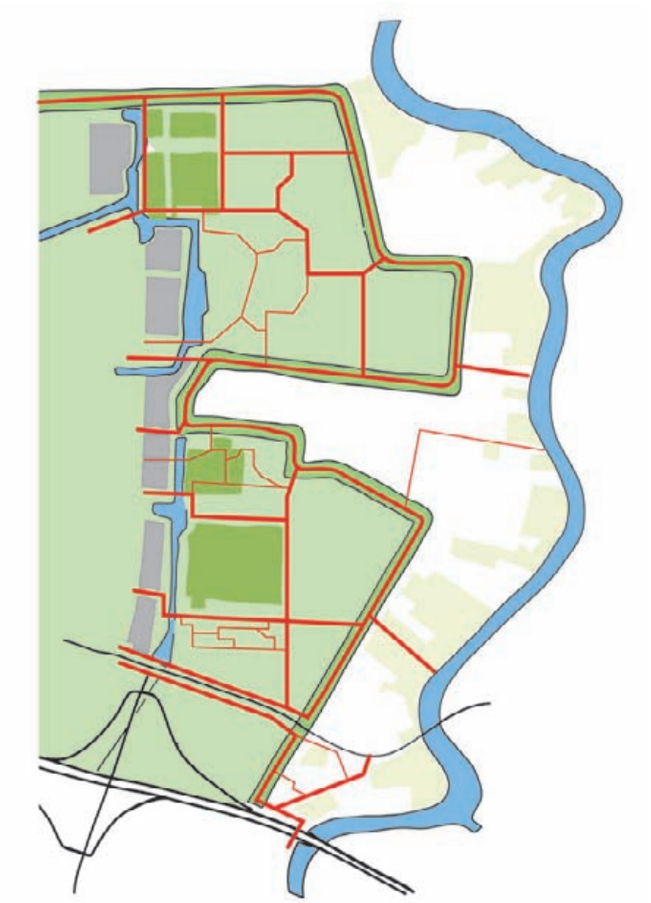
- Geen bebouwing op zichtlijnen, ook niet waar functies meerdere vlakken bedekken;
- De omvang van het bouwwerk is ruim ondergeschikt aan de ruimte binnen de kamer;
- Bebouwing wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd binnen de kamer, bij voorkeur binnen één bouwvolume dat eventueel een geleding heeft;
- Bebouwing is maximaal 2 lagen hoog, waarbij enige overhoogte mag worden gemaakt voor een bijzondere kap of dakconstructie;
- De uitstraling van de bouwwerken is fris, transparant en open. Dit vertaalt zich in grote glasvlakken, overkappingen, ingetogen kleurgebruik en materiaal als baksteen, hout en staal.

Routes

De Middelpolder heeft een samengesteld netwerk van paden. Dit varieërt van openbaar toegankelijke wegen, routes door sportvelden, tot verharde fiets/voetpaden en struinpaden. De verbinding met de stad laat veel te wensen over. Daarbij zijn de paden sterk gevarieerd in materiaal en uitstraling.

Het realiseren van een samenhangende en herkenbare routestructuur moet bijdragen aan de gewenste nieuwe identiteit van de Middelpolder. De routestructuur binnen het voorgestelde raamwerk is een belang-

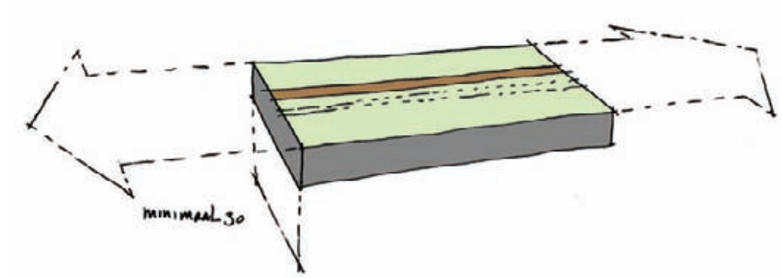
rijk middel om de gewenste vlakken van kleiner dan 5 hectare te creëren. Paden zijn daarnaast een belangrijk middel om zichtlijnen te waarborgen. Het raamwerk wordt gedragen door de oost-west routes. Onderlinge verbindingen worden gemaakt binnen het raster van zichtlijnen zoals dat eerder is beschreven. Afhankelijk van de functies die binnen dit raamwerk geplaatst worden kan er worden gekozen fietspaden of wandelpaden aan te leggen.



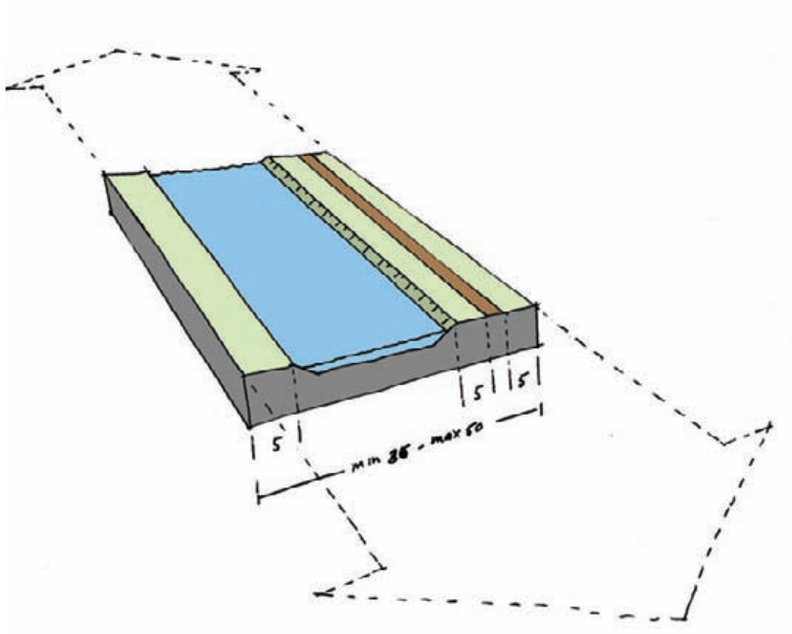
▲ *Bestaande routes*



▲ *Nieuwe routes*



▲ *Flexibele routes: Doorgaande routes*



▲ *Hoofdroute: oostwest routes met daaraan gekoppeld water en natuur*

Hoofdroutes: Oost-west routes

De oost-west routes zijn de nieuwe hoofdroutes binnen de Middelpolder. Gekoppeld aan de nieuwe watergangen vormen zij de dragers van de nieuwe structuur. Het worden de belangrijkste verbindingen tussen Amstelveen en de Amstel.

Ontwerpprincipes

- Het profiel van de weg bestaat uit een fietspad van zwart asfalt;
- Langs het fietspad liggen brede grasbermen die overlopen in natuurvriendelijke oevers in de nieuwe brede watergang;
- Fietsroutes die samenvallen met dijken liggen op de dijk, niet in het talud;
- De bestaande toegangen vanuit het stedelijke gebied verbeteren door het zicht te vergroten (verwijderen beplanting rondom de Olympiadelaan, Fritsmullerlaan).

Flexibele routes: Doorgaande routes

Het overige deel van het raamwerk bestaat uit lange zichtlijnen langs fiets- en wandelpaden. De breedte van het profiel bepaald hierbij de zichtlijn. De keuze voor een verhard fietspad of een halfverhard wandelpad is afhankelijk van de functies die doorsneden worden.

Ontwerpprincipes

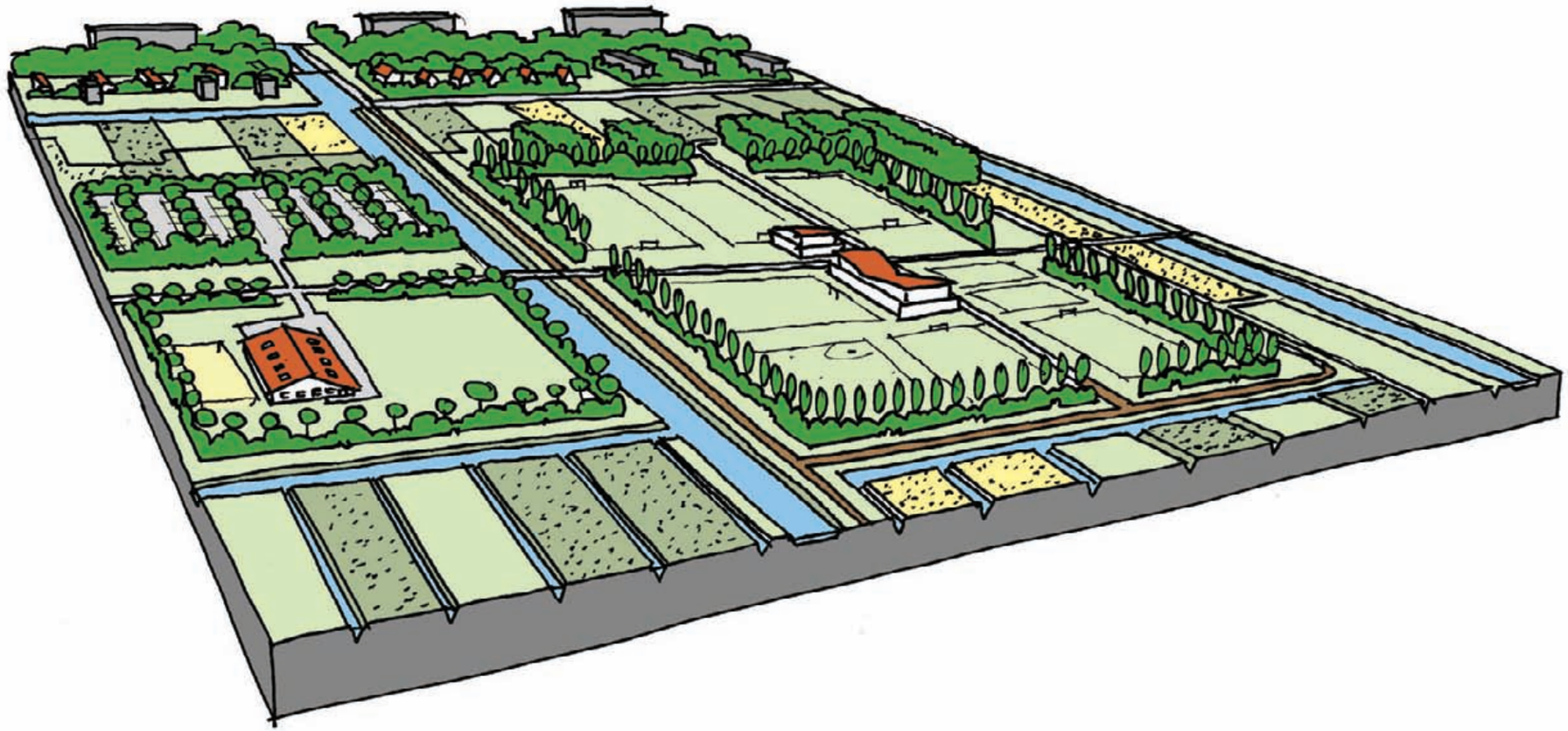
- De fietsroutes liggen in het raster van zichtlijnen zoals beschreven in het hoofdstuk polderkarakteristiek. Ze vormen een samenhangend netwerk en zullen soms een nevenfunctie als ontsluitingsweg voor een aantal faciliteiten hebben;
- Het profiel van de weg bestaat uit een 2,5 meter breed fietspad van zwart asfalt;
- Naast het fietspad liggen brede grasbermen. Het totale profiel heeft een breedte van minstens 30 meter. Opgaande inrichtingselementen, zoals erfsingels om sportvelden liggen buiten dit profiel;
- De wandelpaden die onderdeel zijn van het raamwerk zijn twee meter breed en halfverhard. Brede bermen maken het totale profiel minstens 30 meter breed, zodat een brede zichtlijn is gewaarborgd;
- Wandelpaden binnen de vlakken van het raamwerk bestaan afhankelijk van de functie uit een anderhalf meter breed tegelpad (bijvoorbeeld sportvelden) of een onverhard struinpad (natuur).

Autogebruik

Sommige functies binnen het gebied vragen om een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Doorgaande routes voor autoverkeer zijn er niet, maar voor de ontsluiting vanaf de ringdijk of de stadsrand is medegebruik van de verharde fietspaden mogelijk.

Ontwerpprincipes

- Er zijn geen volledige tweebaanswegen voor auto's toegestaan;
- Er worden geen doorgaande routes voor gemotoriseerd verkeer aangelegd;
- Bij de functies zijn parkeerplaatsen mogelijk indien geconcentreerd en gekoppeld aan diverse functies zodat medegebruik wordt gemaximaliseerd;
- De grootschalige parkeerplaatsen worden groen ingericht met een groensingel volgens het principe van de kamers;
- Kleinschalige parkeerplaatsen worden binnen een kamer opgelost of eenvoudig, halfverhard met een lage groene rand.



▲ *Het raamwerk verbeeld*

6 Voorbeelduitwerking

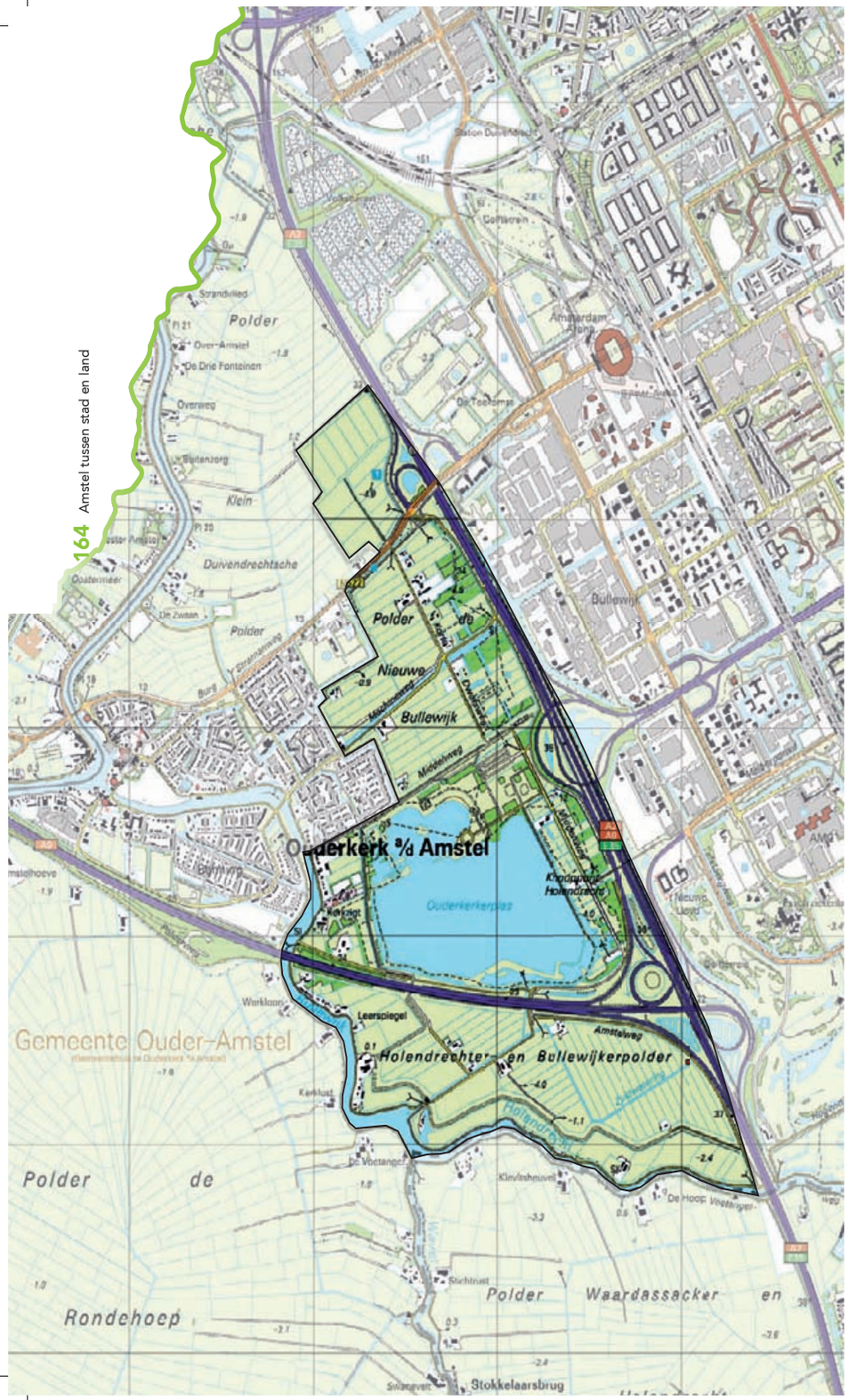
Raamwerk

Vanwege het belang van het ontwikkelen van het raamwerk is op basis van de ontwerpprincipes het raamwerk in samenhang uitgebeeld.

- Een zichtlijn met een water-as en paden verbindt het landschappelijke deel van de Middelpolder met het stedelijk gebied van Amstelveen;
- De stadsrand van het A3- tracé krijgt door het open maken van de aansluiting op het landschappelijk deel een betere oriëntatie op de Middelpolder;
- Binnen een groensingel is een parkeerplaats vlak aan de stadsrand geplaatst die sportveld en manege en andere functies bedient;
- Het sportveld is groter dan 5 hectare en heeft een openbare padenstructuur gekregen;
- De bebouwing op het sportveld is geclusterd;
- De manege is kleiner dan 5 hectare met overdekte hal, paardenweiden en paardenbakken;
- Tussen de kamers zijn ruimtes over gehouden voor paden;
- De open kamers bestaan uit natuurlijk ingerichte polderkavels met struinpaden.



Beeldkwaliteit Ouderkerkerplas & polders



▶ *Deelgebied Ouderkerkerplas en polders*

1 Ouderkerkerplas en polders binnen de Amstelscheg

Gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief Amstelscheg is beschreven welke ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen gelden voor de Amstelscheg als geheel. Het centrale doel van de beeldkwaliteitsplannen binnen de Amstelscheg is sturing geven aan veranderingsprocessen. Het beeldkwaliteitsplan stelt ontwerpprincipes op voor ruimtelijke ontwikkelingen die de identiteit, leesbaarheid en samenhang in het gebied beïnvloeden.

Wat betekent het Gebiedsperspectief Amstelscheg voor de Ouderkerkerplas en polders?

Het deelgebied Ouderkerkerplas bestaat uit de drie droogmakerijen: Polder de Toekomst, Polder de Nieuwe Bullewijk en de Holendrechter- en Bullewijkerpolder. De droogmakerijen bevinden zich aan de oostzijde van de Amstelscheg. Een groot deel van de oorspronkelijke droogmakerijen zijn opgenomen in het stedelijke gebied van Amsterdam-Zuidoost en Duivendrecht. De stadsranden zijn van groot belang voor de eenheid binnen de Amstelscheg en vormen samen met de A2 een scherpe begrenzing van de polders rondom de Ouderkerkerplas.

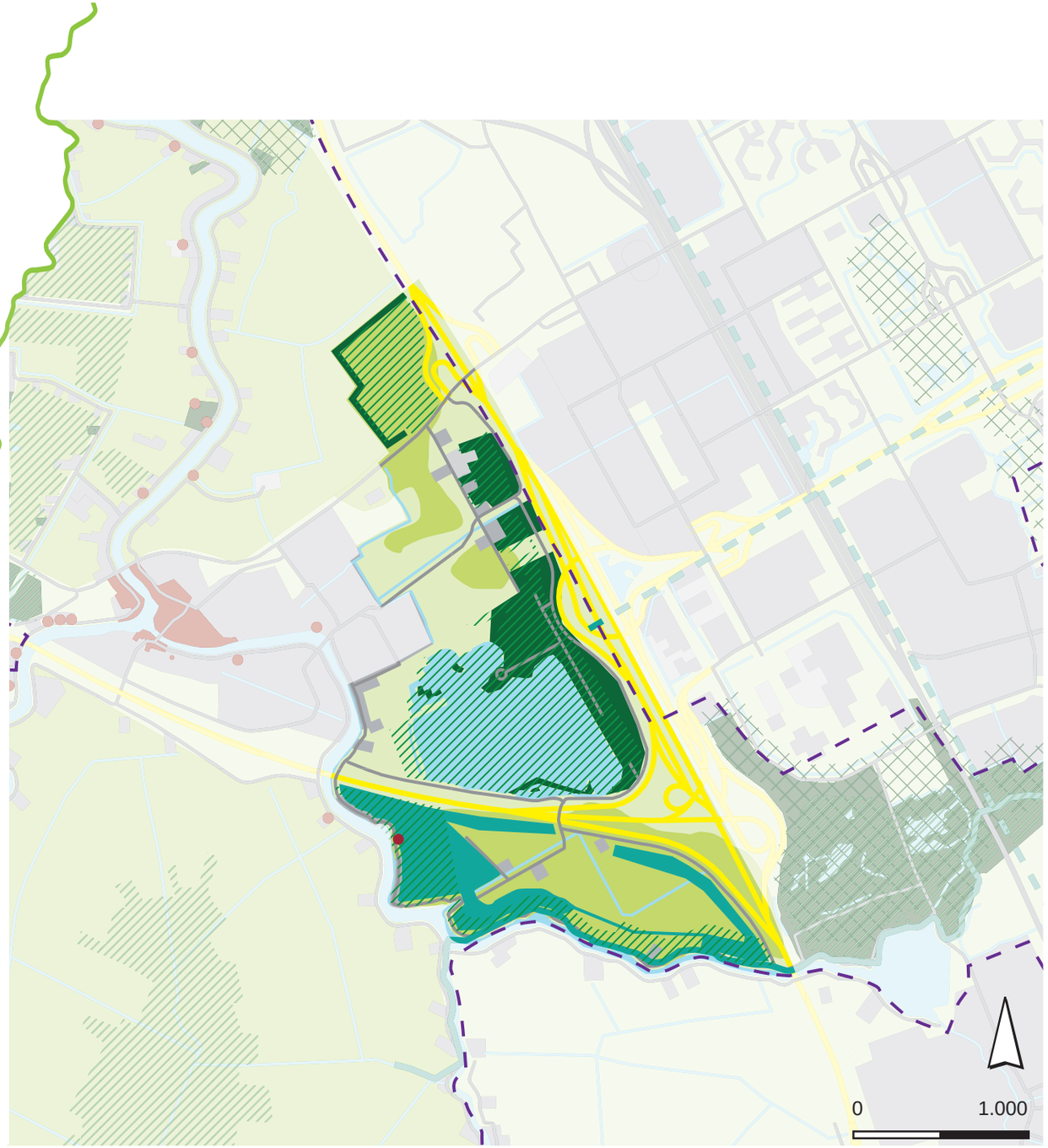
De polders rondom de Ouderkerkerplas zijn voor een groot deel ingericht ten behoeve van de recreatie. Het deelgebied heeft hierdoor ten dele een groen verdicht karakter, herkenbaar als onderdeel van de Amstelscheg. De verdichting zorgt er echter voor dat het deelgebied geen samenhang heeft met de openheid die voor de eenheid en samenhang binnen de Amstelscheg zo van belang is. Alleen vanaf de Burgemeester Stramanweg is er een ruimtelijke relatie tussen de openheid van de polders rondom de Ouderkerkerplas en de Klein Duivendrechtsche Polder. Het talud van de A9 en de beplanting langs de A2 en langs de Ouderkerkerplas verhinderen andere ruimtelijke relaties met de omgeving.

Daarnaast zijn lange lijnen van belang voor de eenheid binnen de scheg. Dit zijn doorlopende en herkenbare structuren die de verschillende gebieden binnen de Amstelscheg verbinden. De Amstel is een goed voorbeeld, maar ook dijken en oude ontginningswegen zijn lange lijnen. Hoewel de ringdijken binnen de polders rondom de Ouderkerkerplas voor een groot deel verdwenen zijn (bijvoorbeeld binnen het stedelijke gebied), vormen de dijklichamen herkenbare elementen die bijdrage aan de eenheid van de Amstelscheg. De Burgemeester Stramanweg is van oorsprong een oude ontginningsas. De dijk langs de veenrivier Bullewijk vormt een belangrijke verbinding tussen de Amstel en het open veenweidegebied ten zuiden van Amsterdam Zuidoost.

Om het gebied beter te laten functioneren als uitloopgebied is het streven om de toegankelijkheid vanuit de stad te vergroten door de barrièrewerking van de A2 weg te nemen met nieuwe verbindingen. In het kader van de Poort Zuidoost, een schakelpunt voor de interactie tussen stad en land, is het van belang dat er voorzieningen worden toegevoegd die het gebied tot een verblijf- en ontmoetingsplek maken, zoals horeca, uitkijkpunten en informatievoorziening. De landschappelijke kwaliteiten die bij deze ontwikkeling ten grondslag liggen worden in dit beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.



▶ *Holendrechter en Bullenwijkerpolder*



Beleid in de Polders rondom de Ouderkerkerplas

- Bebouwing
- Landelijk gebied
- Opgaand groen
- Water
- Grens Rijksbufferzone (RBZ)
- Grens Groene Hart (afwijkend van RBZ)
- Weidevogelleefgebied
- Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Ecologische verbindingszone (provinciaal)
- Ecologische verbindingszone (gemeentelijk)
- Recreatie om de stad (RodS)
- Gemeentelijke groenstructuur
- Rijksbeschermd stadsgezicht, tuin of park
- Rijksmonument

2 Beleid, ontwikkelingen en projecten

Beleid

Landschap en cultuurhistorie

De delen van de polders rondom de Ouderkerkerplas ten westen van de A2 liggen binnen de begrenzing van het Nationale Landschap het Groene Hart. Binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven die binnen dit gebied beschermd worden. Nieuwe ontwikkelingen binnen het Groene Hart mogen geen negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn randvoorwaarden binnen dit beeldkwaliteitsplan.

De grens van het Nationaal Landschap valt hier samen met de begrenzing van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Dit houdt in dat het accent ligt op de ontwikkeling van de recreatie, waarbij andere groene functies als landbouw en natuur- en waterbeheer belangrijke dragers zijn. Binnen de grenzen van de Rijksbufferzone gelden strikte regels voor de ontwikkeling van nieuwe functies ten aanzien van schaal en bebouwing.

Ecologie

Het open agrarische land binnen de polders de Toekomst, de Nieuwe Bullewijk en het deel van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder is weidevogelleefgebied. Ook de Ouderkerkerplas wordt veel gebruikt door vogels en is begrensd als EHS. Ook het bovenland tussen de dijken van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder is begrensd als EHS, langs de oevers van de Holendrecht wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd. Het streefbeeld bestaat hier uit plasdraszones met moerasvegetaties en natuurlijke oevers. Ook de recreatieve opgaande beplantingen langs de A2 zijn begrensd als EHS. De natuurdoelen zij hier open water, plasdras terreinen, rietlanden, nat schraalgrasland, bloemrijk grasland, struweel en loofbos.

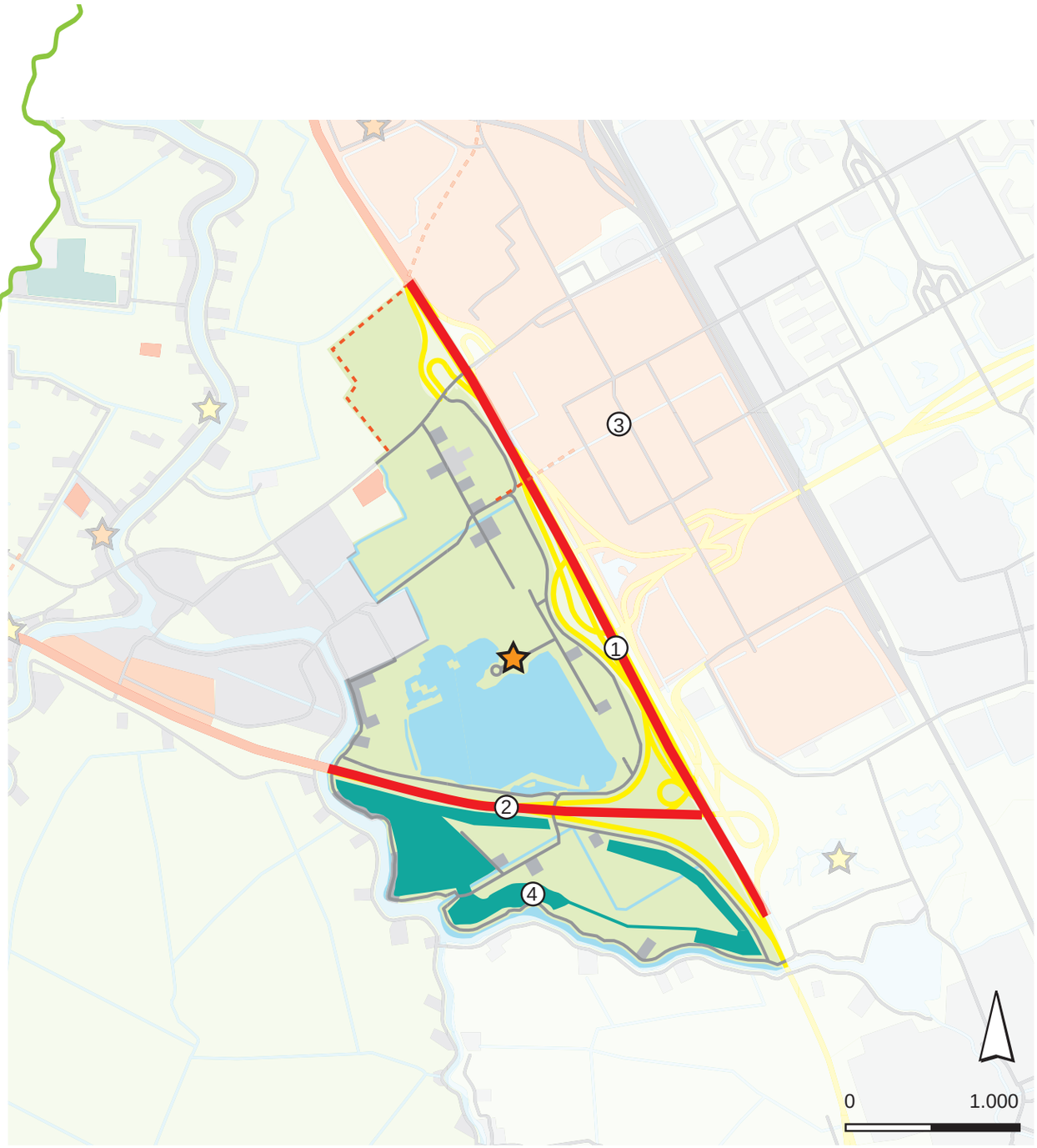
Recreatie

Recreatie om de stad (RodS) bestaat uit een groot aantal hectares grond die ten behoeve van de recreatie bestemd en ingericht zijn. De bosjes langs de A2 en de Ouderkerkerplas zijn begrensd als RodS.

Ontwikkelingen

De Ouderkerkerplas functioneert goed voor recreanten. De noordkant van de plas is ingericht voor intensieve recreatie, de zuidkant heeft een meer extensiever en natuurlijk karakter. Het gebruik van de plas neemt toe. Het open water heeft ook grote waarde voor watervogels, twee waarden die met elkaar kunnen conflicteren. Het recreatieve gebruik van de overige bosjes langs de A2 is minimaal.

Er vindt schaalvergroting in de landbouw plaats. Het gevolg is dat boeren plaats maken voor nieuwe bewoners met andere wensen met betrekking tot woning, kavel en omgeving. Steeds meer stukken land worden door boeren natuurlijk beheerd, waardoor het aanzicht van het landschap verandert.



Projecten in de Polders rondom de Ouderkerkerplas

① Rijksweg A2

② Rijksweg A9 + Natuurcompensatie

③ Amstel III

④ Holendrecht

Gewenste recreatieve verbindingen

Recreatieve knooppunten (provinciaal)

Recreatieve knooppunten (gemeentelijk)

Projecten

Er spelen binnen de Ouderkerkerplas en polders diverse initiatieven. Sommige hiervan zijn al concrete projecten, andere zitten nog in de ideeënfase of oefenen op een of andere manier druk uit op het deelgebied.

1. Rijksweg A2

Tussen knooppunt Holendrecht en de Gaasperdammerweg wordt de A2 nog verbreedt, in aansluiting op de al gerealiseerde opwaardering van de rijksweg.

2. Rijksweg A9 + natuurcompensatie

De A9 wordt verbreed met twee extra rijstroken. De viaducten en onderdoorgangen moeten hierdoor ook worden aangepast met het oog op de veiligheid. De verbreding van snelwegen rondom het gebied vraagt veel ruimte en vergroot de barrièrewerking. Bij de verbreding komt ook een compensatieopgave kijken, waarbij natuur en waterberging gerealiseerd wordt. In de huidige planvorming wordt gedacht deze direct aan de weg te realiseren.

3. Amstel III

Het bedrijventerrein Amstel III wordt ontwikkeld tot hoogwaardig stedelijk gebied voor wonen, werken en recreëren.

4. Holendrecht

Langs de Holendrecht ligt een Ecologische Verbindingszone. Deze wordt ingericht in combinatie met dijkverzwaring die langs de Holendrecht nodig is.

Ten slotte zijn er in de gemeentelijke structuurvisie een aantal recreatieve wensen benoemd. De Ouderkerkerplas is benoemd als recreatief knooppunt met recreatieve voorzieningen en horeca. Daarnaast ligt er een wens voor een nieuw fietspad vanuit Ouderkerk richting Duivendrecht en een nieuwe fietsbrug over de A2 ter hoogte van de Machineweg.



▲ *1830-1850*



▲ *1900*



▲ *2008*



▲ *1920*



▲ *1969*

3 Historische ontwikkeling

Het dorp Ouderkerk aan de Amstel is ontstaan aan veenstroom de Amstel en is circa twee eeuwen ouder dan Amsterdam. Het deelgebied bestaat uit verschillende polders die in de loop der jaren zijn veranderd van vorm. Dit zijn Polder de Toekomst, Polder de Nieuwe Bullewijk en de Holendrechter- en Bullewijkerpolder. Alle drie de polders zijn verveend in de 19e en 20e eeuw.

Het deelgebied Ouderkerkerplas ligt tussen de A2, aangelegd in de vijftiger jaren, en het dorp Ouderkerk, dat in de loop der jaren langzaam richting de A2 is gegroeid. De dijk tussen de Duivendrechtsche polder en Polder de Nieuwe Bullewijk is hier vooralsnog de grens tussen 'stad' en het landschap. De A2 heeft de ontwikkeling van Amsterdam Zuidoost begrensd en is nu een heldere scheiding tussen de stad en het landschap.

Voor de aanleg van de A9 in de jaren '70 is de Ouderkerkerplas afgegraven. Deze plas is inmiddels een veelgebruikte recreatieplas en is tevens een belangrijk broedgebied.





▲ *A9 bij Ouderkerkerplas*



▲ *Holendrechter- en Bullewijkerpolder*



▲ *Ouderkerkerplas*

◀ *Polder De Nieuwe Bullewijk*

4 Huidige karakteristiek

Polderkarakteristiek

Rondom de Ouderkerkerplas zijn drie droogmakerijen gelegen met verschillende kenmerken. Voor alle drie geldt dat een deel van de polder afgesneden is door de A2 en nu tot het stedelijk gebied van Zuidoost behoort. In dit beeldkwaliteitplan worden uitspraken gedaan over de delen ten westen van de A2.

Polder de Toekomst is een relatief kleine droogmakerij. De polder heeft een rationele verkaveling, met een hart op hart afstand van 70 meter en bestaat in zijn geheel uit grasland. Opvallend is dat deze veenderij een stuk dieper ligt dan de veenontginning Duivendrechtsche polder. Alleen de dijken van Polder de Toekomst zijn toegankelijk. De graslanden worden gebruikt om schapen te laten grazen. Polder de Toekomst heeft een grote ruimtelijke samenhang met de openheid van de Duivendrechtsche polder. De beleving hiervan wordt deels verstoord door de volkstuinen langs de Burgemeester Stramanweg. Op deze weg is de ruimtelijke samenhang te beleven tussen de Polder de Toekomst en Polder de Nieuwe Bullewijk door een lange zichtlijn.

Polder de Nieuwe Bullewijk wordt begrensd door de A2, Middenweg, Hogendijk en de Burgemeester Stramanweg. De Middenweg en de Hogendijk zijn de oorspronkelijke ringdijken. De Machineweg en de Korte Dwarsweg vormen als kruis de basis van deze polder. Kenmerkend is het verschil tussen de graslanden ten westen van de Korte Dwarsweg en de recreatiebosjes aan de oostzijde. De graslanden zorgen voor "lucht" tussen dorp en stad. De recreatiebosjes zijn nu "Niemandsland", ze liggen te ver van de dorpskern om als ommetjes land te fungeren. Bovendien maken ze visueel de ruimte tussen stad en dorp kleiner. Deze polder heeft een herkenbaar rationeel verkavelingspatroon met een hart op hart afstand van 40 meter, dat van Hogendijk tot aan de A2 reikt.

De Holendrechter- en Bullewijkerpolder bestaan uit twee delen, het deel van de Ouderkerkerplas en het deel ten zuiden van de A9 tot aan het water van de Bullewijk en de Holendrecht. De A9 vormt hierin een grote barrière.

De Ouderkerkerplas is een duidelijke eenheid door het grote wateroppervlak met bijbehorende voorzieningen als parkeerplaatsen, strand, wandelpaden en natuur. Deze inrichting van de Ouderkerkerplas is autonoom en grotendeels naar binnen gericht. De enige samenhang in het gebied is door het zicht vanaf de Middenweg en de Hogendijk naar de plas. Onderscheid tussen het bovenland en de plas wordt benadrukt door de oriëntatie van de bebouwing op het bovenland naar de Bullewijk gericht en de grotere openheid op de bovenlanden langs de ringdijk.

Het deel van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder onder de A9, is een gebied met een geheel ander karakter. Vanaf hier wordt de enorme weidsheid van het landschap van het Groene Hart beleefd. De weidsheid zorgt voor samenhang met de Rondehoep en de polder Waardassacker. Dit bepaalt het beeld voor de automobilist die vanaf de A9 de A2 op rijdt. Op de bovenlanden tussen de dijk van de veenrivieren Bullewijk en Holendrecht en de ringdijk van de droogmakerijen is de verkaveling georiënteerd op de veenrivier, het zijn smalle langgerekte kavels met onregelmatige breedtes. De sloten verlopen licht grillig en de kavelhoeken zijn afgerond. Bijzonder is dat er meerdere waterpartijen en andere kavelvormen ontstaan zijn.



▶ *Holendrechter- en Bullenwijkerpolder*



▲ *Dijk Toekomstpolder*



▲ *Holdendrechterweg*



▲ *Middenweg*

Polderdijken

Rondom de drie droogmakerijen zijn ringdijken gelegen. Deze zijn allen asymmetrisch door het hoogteverschil in maaiveld aan weerszijden van de dijken. De ringdijk rondom Polder de Toekomst is bijzonder door de vrije ligging in het landschap. Aan weerszijden van de dijk is de weidsheid van het grasland te beleven. Op een deel van de dijk is een smal fietspad gelegen waardoor op de kruin nog ruimte is gelaten voor gras. Hierdoor komt de dijk nog beter tot zijn recht. Het andere deel van de dijk is toegankelijk voor wandelaars met een struinpad door het gras.

De ringdijk van de Polder Nieuwe Bullewijk vormt in noord-zuid richting een heldere rand tussen de bebouwing van Ouderkerk aan de Amstel en het landschap. Ook deze dijk heeft een asymmetrisch profiel. Aan de kant van het dorp is het hoogteverschil met de kruin klein, de huizen binnen Ouderkerk liggen veelal met de tuinen op kruinhoogte.

De ringsloot is breed aan deze zijde. De polder ligt dieper en heeft een breed talud. Een deel van de dijk langs de dorpsrand is toegankelijk voor fietsers en hardlopers. Echter rondom het sportpark Ouderkerk Oost en het zwembad ligt geen pad op de dijk. In oost-west richting vormt de ringdijk de scheiding tussen de Polder Nieuwe Bullewijk en de Holendrechter- en Bullewijkerpolder.

Vanaf deze dijk is het contrast tussen de openheid van de graslanden en het gesloten recreatiegebied rondom de Ouderkerkerplas karakteristiek.

De ringdijk van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder wordt doorsneden door het tracé van de A9 en ligt dus voor een deel rondom de Ouderkerkerplas en voor een deel rondom agrarisch weideland ten zuiden van de A9. Opvallend is dat bij de Hogendijk en de Middenweg er meerdere paden op en naast de dijk gelegen zijn. Hierdoor ontstaat soms een wirwar aan paden waardoor er geen heldere routes zijn. Meestal ligt op de kruin van de dijk een fietspad en in het talud van de dijk een wandelpad.

Doordat de meeste beplanting naast de dijk staat is het dijkprofiel erg herkenbaar. Bij de Middenweg ligt de weg niet op de kruin, maar in het talud van de dijk. Hier is de dijk onbeplant. Ten zuiden van de A9 is de ringdijk overal onbeplant en grotendeels ontoegankelijk. Deze dijk is asymmetrisch, loopt geometrisch door het landschap en steekt daardoor ook duidelijk af tegen de symmetrische en natuurlijk slingerende dijk langs de Bullewijk en Holendrecht. Hierop is een fietsroute gelegen.

Stads- en dorpsranden

Rondom de Ouderkerkerplas zijn twee stadsranden aanwezig, namelijk de stadsrand van Amsterdam Zuidoost en de dorpsrand van Ouderkerk aan de Amstel.

De A2 vormt de grens tussen Amsterdam Zuidoost en het landschap van de Ouderkerkerplas en de drie droogmakerijen. Opvallend is dat bedrijven binnen Amstel III grotendeels georiënteerd zijn naar de snelweg. De relatie met het landelijke gebied vanuit Amsterdam Zuidoost en vanaf de A2 is relatief klein door de dichte beplanting en doordat de A2 een fysieke barrière vormt. De A2 wordt in dit deelgebied door dubbele rijen populieren begeleid, waardoor de A2 er als groene stadsrand uit ziet. Deze rand is op een aantal plekken niet herkenbaar door de bosvakken in de polder die er tegenaan "geplakt" zijn.

Bij de dorpsrand van Ouderkerk aan de Amstel vormt de ringdijk ook echt de grens tussen dorp en landschap. Stad en land passen op deze manier als puzzelstukjes in elkaar. Dit is uniek in de Amstelscheg. Grotendeels is deze rand ook te beleven doordat de dijk toegankelijk is. Bebouwing is met de achterzijde naar de dijk georienteerd en bestaat uit woonenclaves met eengezinswoningen. Doorlopende structuren bestaan enkel uit doorlopende wegen.



▲ *Dorpsrand Holdendrechterweg*



▲ *Dorpsrand Ouderkerk aan Middenweg*



▲ *A2 als rand van Zuidoost*



▲ *Dorpsrand achter Hogendijk*








▲ *Erven*

Bebouwingskarakteristiek

Binnen de polders rondom de Ouderkerkerplas liggen hoofdzakelijk verspreide erven. Opvallend is dat er erven zijn die enkel bestaan uit kleinschalige woningen met kleinschalige bijgebouwen in contrast met de erven waarop kleinschalige woningen staan met daarachter erg grote bedrijfspanden.
In de polder de Toekomst is geen bebouwing aanwezig. Er ligt alleen een gebouw van de oorspronkelijke veenderij tegen de polder aan.

Binnen polder de Nieuwe Bullewijk en het noordelijke deel van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder liggen erven grotendeels langs de oorspronkelijke polderwegen (Middenweg en de Korte Dwarsweg).
Er is een verscheidenheid aan functies langs de Korte Dwarsweg aanwezig die sterk verschillen in grootte, architectuur en functie, zoals agrarische bedrijven, bedrijfspercelen (zoals een verkooppunt voor kampeerbungalows), een woonwagenkamp, volkstuinen en een met bramen beplante recreatieve terp. Dit geeft de weg een rommelig karakter. Langs de Machineweg ligt een “verdwaald” transportbedrijf.

Ten zuiden van de A9 liggen binnen deze polder alleen verspreide erven langs de dijk van de Bullewijk, de Hogendijk en langs de verschillende ontsluitingswegen die stammen uit de tijd van de ruilverkavelingen. Langs de Bullewijk ligt de lintbebouwing van het buurtschap Holendrecht. Hier zijn de oevers aan de Bullewijk geprivatiseerd door tuintjes en steigers van bewoners.



▲ *Aannemersbedrijf*



▲ *Agrarisch bedrijf*



▲ *Transportbedrijf*



▲ *Wandelpad recreatiegebied*



▲ *Fietspad door de Polder Nieuwe Bullewijk*

Routes

De polders rondom de Ouderkerkerplas worden doorsneden door de grootschalige infrastructuren A2, A9 en Burgemeester Stramanweg. Vanaf deze wegen is het gebied bereikbaar voor autoverkeer. Hoofdzakelijk over de oude wegen van de droogmakerijen zijn routes waar autoverkeer gecombineerd wordt met fietsverkeer. Over de ringdijken zijn er verschillende fiets- en wandelroutes door het gebied.

Vanaf de dijken is het landschap optimaal leesbaar. Opvallend is dat bij de recreatieterreinen langs de A2 en rondom de Ouderkerkerplas een wirwar van halfverharde wandelroutes aanwezig is. Het is niet aantrekkelijk om door deze gebieden te lopen omdat ze door deze wirwar erg versnipperd zijn.

Vanuit Ouderkerk aan de Amstel vormen doorlopende wegen zoals de Machineweg, de Middenweg en een pad vanaf de Hogendijk de aansluiting op het landschap. Vanuit Amsterdam Zuidoost is er een fietsverbinding over de A2, richting de Ouderkerkerplas. Ook is er de mogelijkheid om bij de Burgemeester Stramanweg de A2 over te steken. De A9 is op meerdere plekken te kruisen met viaducten.

▶ *Korte Dwarsweg*



▲ *Verkavelingspatroon*

5 Ontwerpprincipes

De beeldkwaliteit wordt bepaald door identiteit van de Ouderkerkerplas en polders, de leesbaarheid van de ruimtelijke, historisch gegroeide opbouw van dit polderlandschap en de zorgvuldige samenhang in zowel de Bovenkerkerpolder zelf als de betekenis hiervan binnen de Amstelscheg.

Voor de Ouderkerkerplas en Polders zijn voor vijf thema's ontwerpprincipes opgesteld die de bestaande kwaliteiten waarborgen, waar mogelijk versterken en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sturen. Dit zijn de polderkarakteristiek, de dijken, de stadsranden, de bebouwingskarakteristiek en de routes. Er is ook een voorbeelduitwerking toegevoegd.

Polderkarakteristiek

Verkaveling

Het verkavelingspatronen is herkenbaar bij polder de Toekomst, polder de Nieuwe Bullewijk en het deel ten zuiden van de A9 van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder.

Ontwerpprincipes:

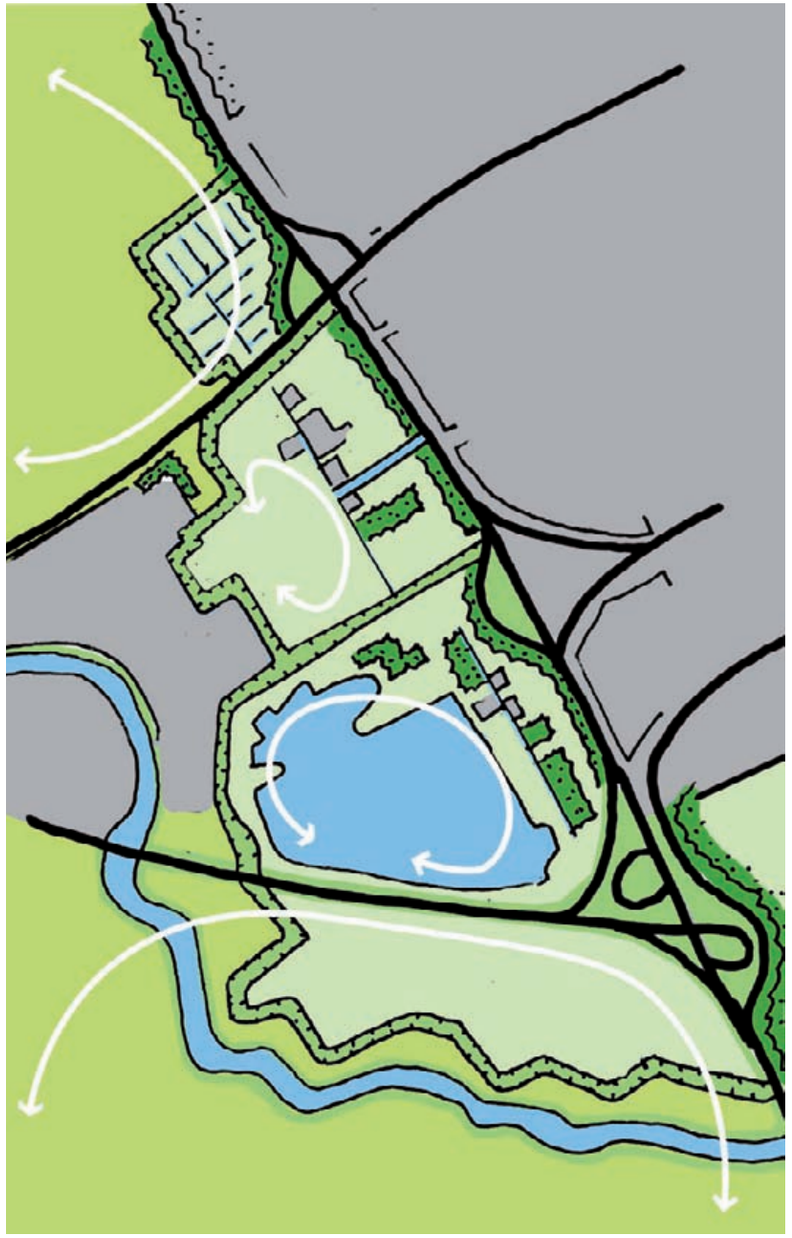
- bij verdere ontwikkeling van de gebieden waar de verkaveling nog herkenbaar is, moeten de oost-west oriëntatie en de schaal en maat van de oorspronkelijke verkaveling randvoorwaarden zijn. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier enkel mogelijk wanneer zij bijdragen aan de herkenbaarheid hiervan;
- ingrepen aan kavels in de droogmakerijen zijn recht en hoekig;
- ingrepen in de bovenlanden zijn grillig, meer natuurlijk en ronder;
- in het gebied rondom de Ouderkerkerplas zijn ontwikkelingen toegestaan die bijdragen aan de recreatie en natuurfunctie van de plas.

Openheid en zichtlijnen

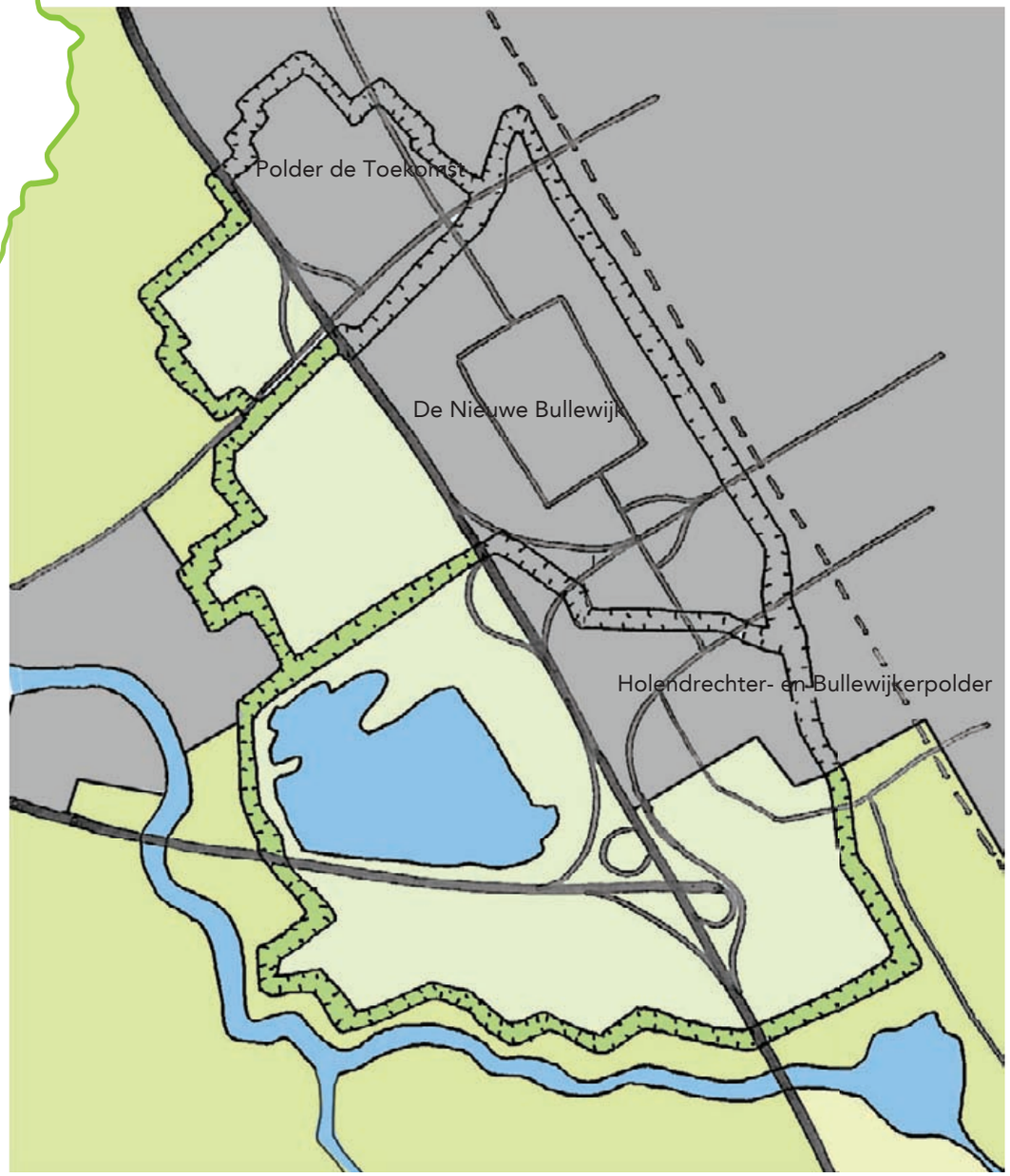
Er zijn weinig delen binnen het deelgebied waar openheid een rol speelt. Om het onderscheid tussen Ouderkerk aan de Amstel als dorp en Amsterdam Zuidoost als stad te waarborgen is het van groot belang is de openheid tussen beide van belang. Verdichting door bebouwing en beplanting binnen Polder de Nieuwe Bullewijk is ongewenst.
Ten zuiden van de A9 is de weidsheid uniek doordat de schaal en maat een enorm groot is ten opzichte van het gebied ten noorden van de A9.

Ontwerpprincipes:

- waarborgen ruimtelijke relatie tussen polder de Toekomst en Duivendrechtse polder, door de openheid te handhaven;
- zichtrelatie vanaf de Middenweg naar de Ouderkerkerplas behouden;
- waarborgen en vergroten van het vrije zicht langs de Burgemeester Stramanweg;
- waarborgen open ruimte binnen polder de Nieuwe Bullewijk als buffer tussen Ouderkerk aan de Amstel en Amsterdam Zuidoost;
- vergroten zicht vanaf de A2 richting Ouderkerk aan de Amstel;
- waarborgen openheid tussen het zuidelijke deel van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder en de Rondehoep en de polder Waardassacker;
- vergroten zicht vanaf de A9 op het zuidelijke deel van de Holendrechter- en Bullewijkerpolder;
- sturen op ruime en aangename passages onder de A9.



▲ *Openheid en zicht*



▲ *Drie verschillende polders met polderdijken*

Polderdijken

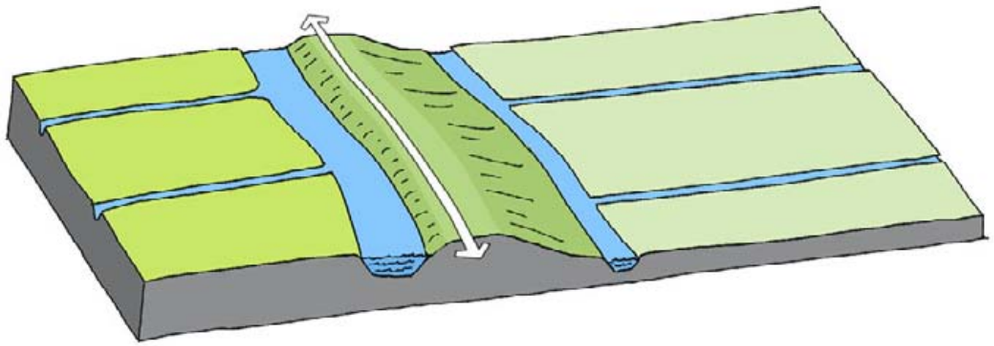
De ringdijken van de polder de Toekomst, polder de Nieuwe Bullewijk en de Holendrechter- en Bullewijkerpolder zijn binnen het landelijke gebied grotendeels nog goed herkenbaar.

Polder de Toekomst

De ringdijk van de polder de Toekomst ligt in de Duivendrechtsche Polder ten noorden van de Burgemeester Stramanweg. De dijk is herkenbaar als drempel in de weidse omgeving, maar vormt geen ruimtelijke scheiding. Het profiel is asymmetrisch, waarbij het flauwe, brede talud aan de zijde van de droogmakerij ligt. Op het noordelijk deel van de dijk ligt een fietspad op de kruin van de dijk terwijl de rest van de dijk voor voetgangers toegankelijk is met een struinpad.

Ontwerpprincipes:

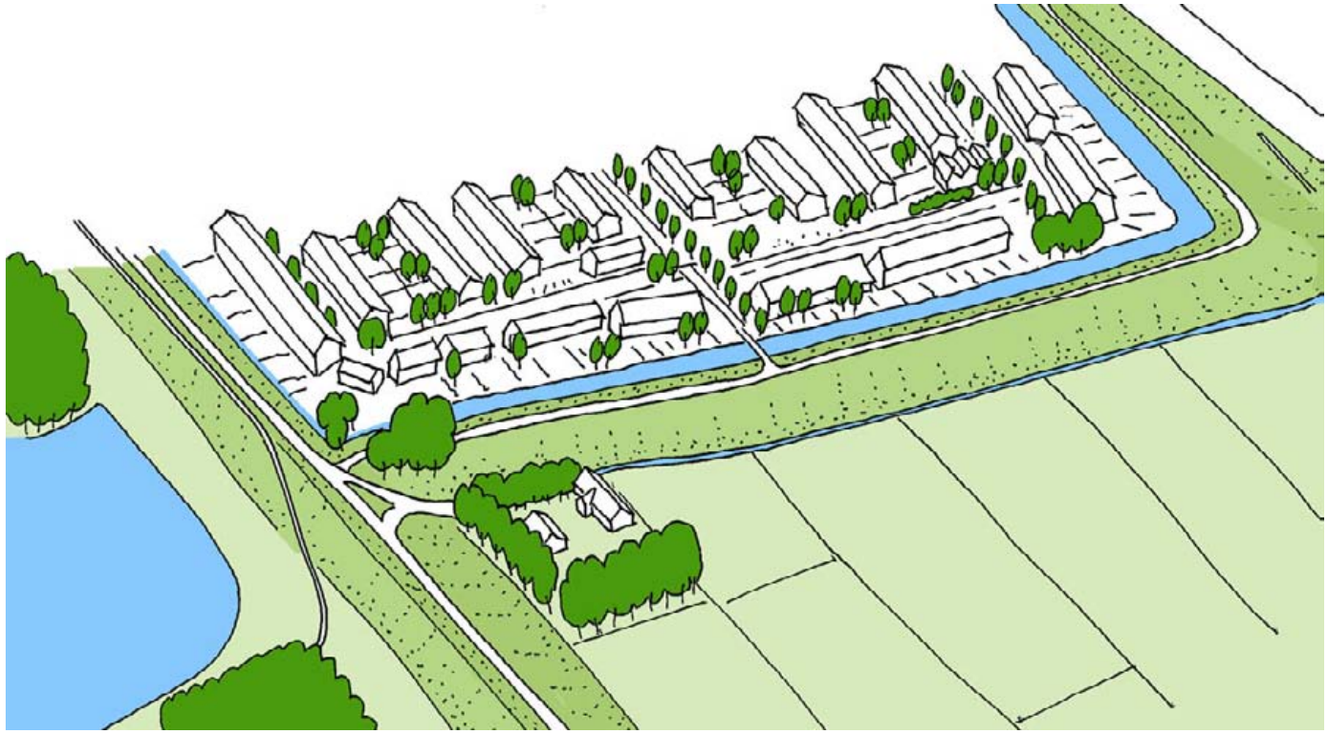
- dijken inzetten als structurerende en samenbindende elementen in dit deelgebied;
- behouden van asymmetrisch profielen;
- teensloot is altijd smaller dan de ringsloot in de bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk;
- openheid aan weerszijden van de dijk behouden.



▲ *Het asymmetrische profiel van de dijk blijft behouden, en zou kunnen worden versterkt door het water aan de kant van het bovenland breder te maken. Op de kruin ligt een struin-voetpad*



▲ *Polder Toekomst*



▲ *De polderdijk en ringsloot vormen een heldere dorpsrand voor Ouderkerk aan de Amstel.*

De Nieuwe Bullewijk

De ringdijk van de Nieuwe Bullewijk vormt een heldere rand tussen de bebouwing van Ouderkerk aan de Amstel en het landschap. Door het pad vanaf de Hogendijk door te trekken naar de Burgemeester Stramanweg wordt de dijk als structurerend element versterkt. Bovendien ontstaat op deze manier een wandelronde via de Korte Dwarsweg en de Middenweg rondom het open grasland van de polder.

Ontwerpprincipes:

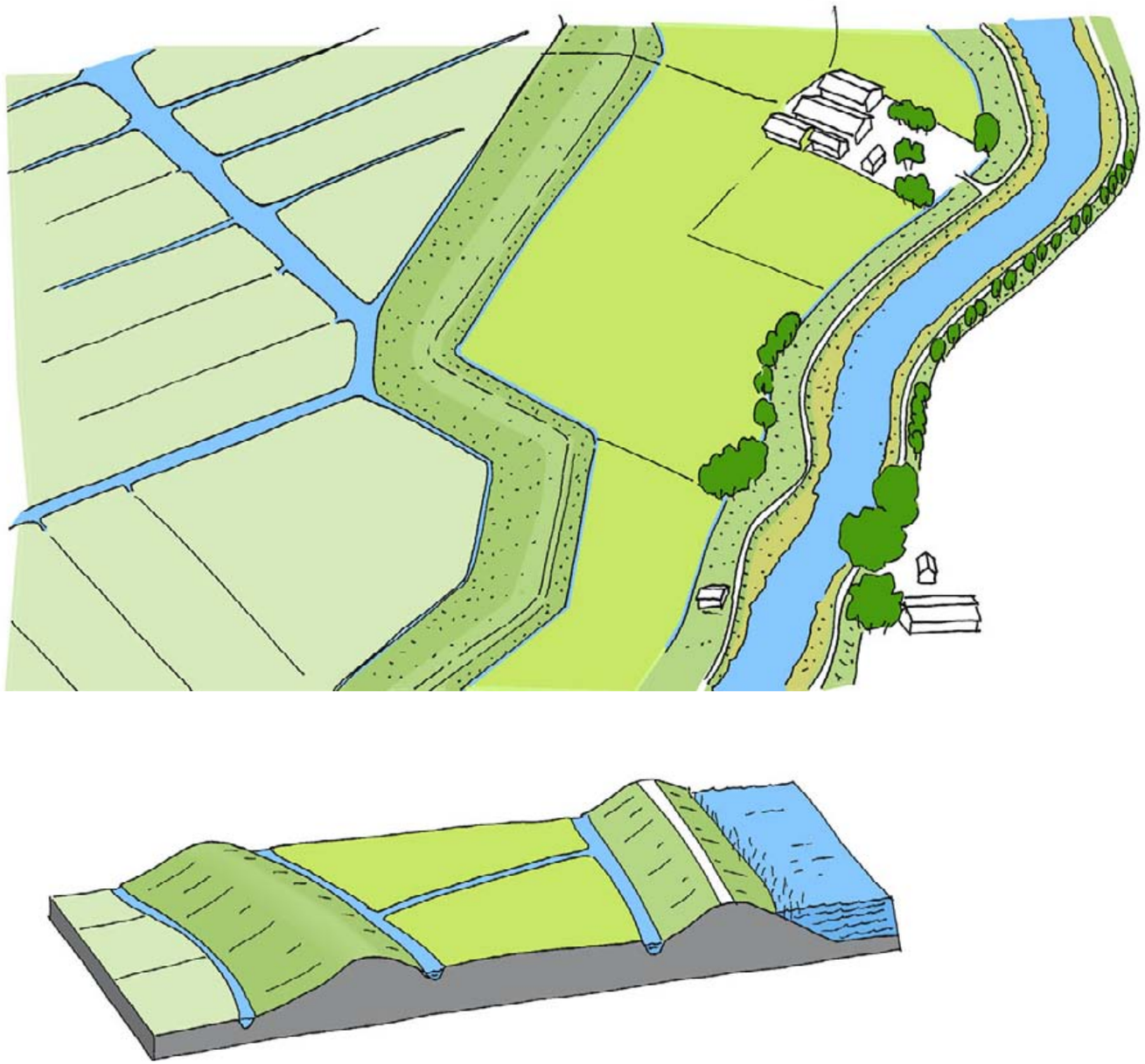
- dijken inzetten als structurerende en samenbindende elementen in dit deelgebied, door uitbreiding padenstructuur;
- behouden van asymmetrisch profielen;
- teensloot is altijd smaller dan de ringsloot in de bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- paden liggen op de kruin van de dijk;
- autowegen liggen niet op de kruin van de dijk;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk;
- groene dorpsrand behouden.

Dijk Holendrechterweg

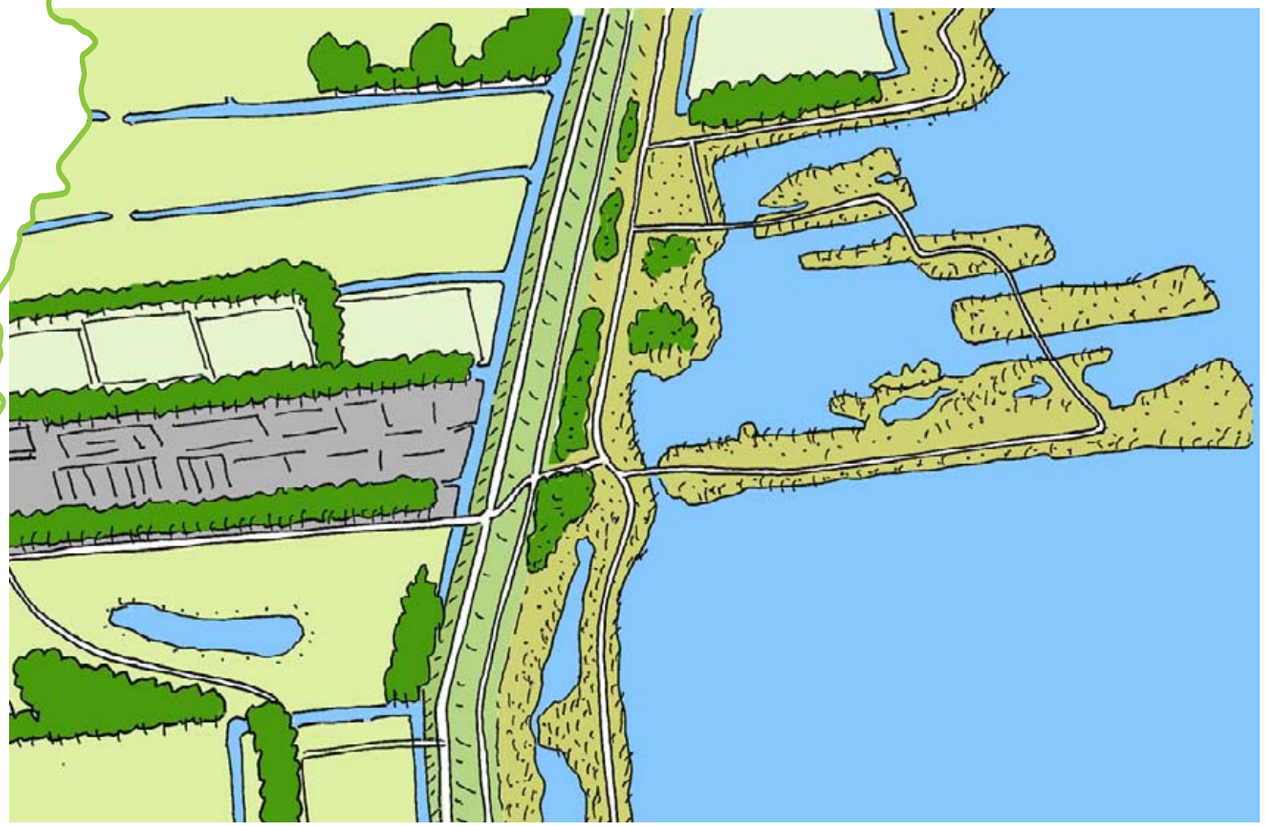
Langs de Holendrecht ligt een dijk met daarop de ontsluitingsweg; de Holendrechterweg. Het water komt tot dicht aan de kruin van de dijk. Aan de polderzijde loopt het talud vrij steil weg naar het laaggelegen maaiveld. Op een aantal plaatsen staat beplanting in dit talud. Hier en daar is er oeverbeplanting.

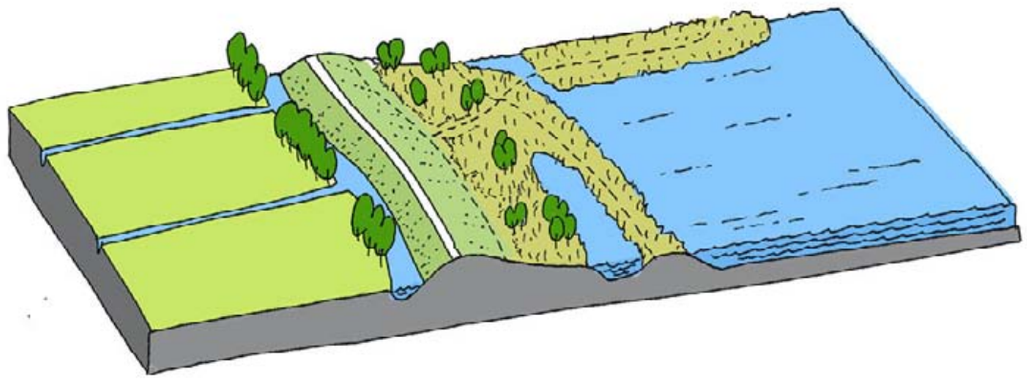
Ontwerpprincipes:

- dijken inzetten als structurerende en samenbindende elementen in dit deelgebied;
- behouden van asymmetrisch profielen;
- teensloot is altijd smaller dan de ringsloot in de bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk.



▲ *Ringdijk polder en dijk van bovenland*





▲ *De polderdijk langs Oudekerkerplas.*

Ringdijk Holendrechter- en Bullewijkerpolder

De polderdijk ten zuiden van de A9 ligt een klein stukje landinwaarts. Deze is herkenbaar als drempel in het landschap. Het land tussen de ringdijk en de dijk langs het water is bovenland. Op de ringdijk zou net als op de andere dijken een voetpad kunnen worden aangelegd. De dijk wordt zo sterker een structurerend element.

Langs de Ouderkerkerplas is de dijk minder herkenbaar. Het dijkprofiel wordt overstemd door de natuurlijke oevers van de plas en door parallel lopende paden op en langs de dijk. Er ligt een fietspad op de kruin, een voetpad in het talud van de dijk en een pad door de natuurlijke oevers.

Stadranden

Stadsrand Amsterdam Zuidoost

De A2 vormt de stadsrand tussen de Ouderkerkerplas en de drie droogmakerijen. Deze reeds groene rand moet worden verhelderd als grens tussen stad en land door de dubbele bomenrij langs de snelweg te versterken en een ruimte open te maken tussen de snelweg en het landelijk gebied. Voor het bebouwde gedeelte van de stadsrand (in de toekomst ook Amstel III) is een groen/blauwe uitstraling en oriëntatie op het landschap gewenst.

Ontwerpprincipes:

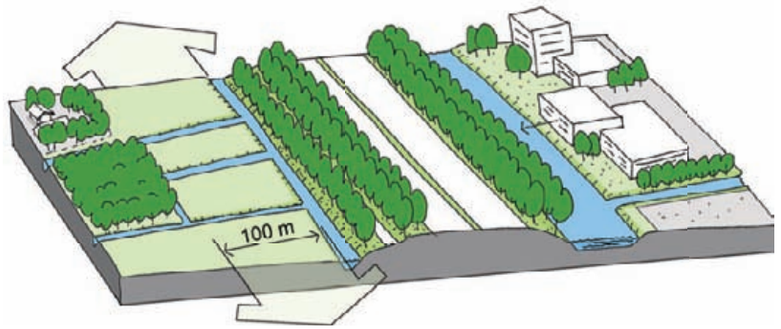
- versterken A2 als groene rand door de dubbele rij bomen van de eerste grootte te waarborgen en te versterken;
- open groenruimte tussen de A2 en de functies binnen het landelijk gebied (erven, recreatieve voorzieningen), zorgt ervoor dat de A2 een heldere groene stadsrand vormt. Deze maat is bepaald aan de hand van de afstand die er nu nog is tussen het diepste erf aan de Korte Dwarsstraat en de snelweg;
- behouden en versterken van de groen/blauwe uitstraling van de stadsrand;
- bij ontwikkelingen binnen de stadsrand altijd rekening houden met de oriëntatie op het landschap (zicht op het landschap);
- binnen de stadsrand mag hoogbouw herkenbaar zijn.

Dorpsrand Ouderkerk aan de Amstel

De dorpsrand van Ouderkerk aan de Amstel bestaat binnen dit deelgebied grotendeels uit de randen van woonwijken. De noordoostelijke dorpsrand wordt begrensd door de ringdijk van de polder de Nieuwe Bullewijk. Door de beplante tuinen ontstaat hier een afwisselend groen beeld.

Ontwerpprincipes:

- behouden en versterken van de groene uitstraling van de dorpsrand;
- waarborgen dorpse karakter door binnen de dorpsrand geen bebouwing te plaatsen die afwijkt van schaal en maat van de huidige dorpsrand;
- vanuit het landelijke gebied is zo min mogelijk hoogbouw in Ouderkerk zichtbaar.



▲ *De A2 als heldere groene stadsrand*

Bebouwingskarakteristiek

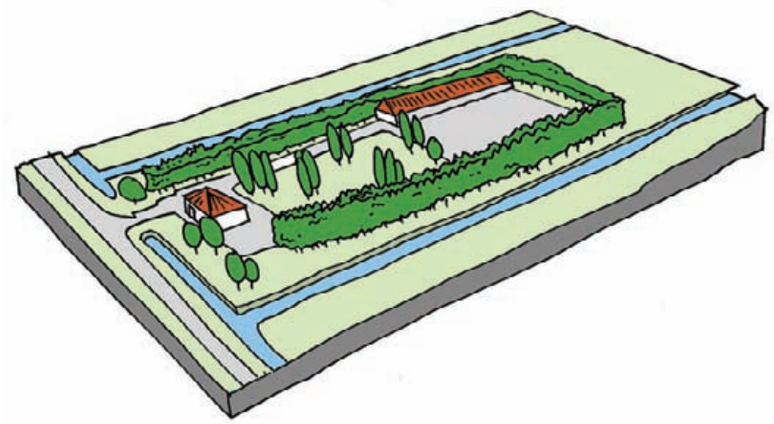
Binnen de polders rondom de Ouderkerkerplas liggen hoofdzakelijk verspreide erven.
Bij de polder de Toekomst ligt alleen een gebouw van de oorspronkelijke veenderij. Hier is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Doel is de openheid te waarborgen. Hier zijn dan ook geen ontwerpprincipes aan gekoppeld.

Groene Kamers: Kavels langs centrale ontsluitingsweg

Binnen de polder de Nieuwe Bullewijk is ontwikkeling met de nadruk op recreatie mogelijk langs de Korte Dwarsweg (volkstuinen, bungalows, verblijfsrecreatie, woonwagens, kamperen, sportvoorzieningen). Het open gebied tussen Ouderkerk aan de Amstel en Amsterdam Zuidoost moet open blijven en zichtlijnen vanaf de A2 moeten worden aangebracht en versterkt.

Ontwerpprincipes groene kamers:

- voorzieningen hebben een recreatief of agrarisch karakter of zijn woonerven en worden binnen de oorspronkelijke kavelstructuur geplaatst;
- voorzieningen met een gebiedsvreemd karakter worden ingepast met een afschermende singel;
- voorzieningen zijn georiënteerd op de Korte Dwarsweg en Middenweg en worden hiervandaan ontsloten (ook de RodS-bosjes);
- wanneer er bebouwing op de kavel staat, ligt het hoofdgebouw aan de weg;
- bebouwing is niet hoger dan één bouwlaag met kap;
- binnen de zichtlijnen staat geen opgaande beplanting;
- nieuwe bedrijvigheid als hoofdfunctie (opslag, transportbedrijven) is niet toegestaan;
- verbreding van de landbouw is wel mogelijk.



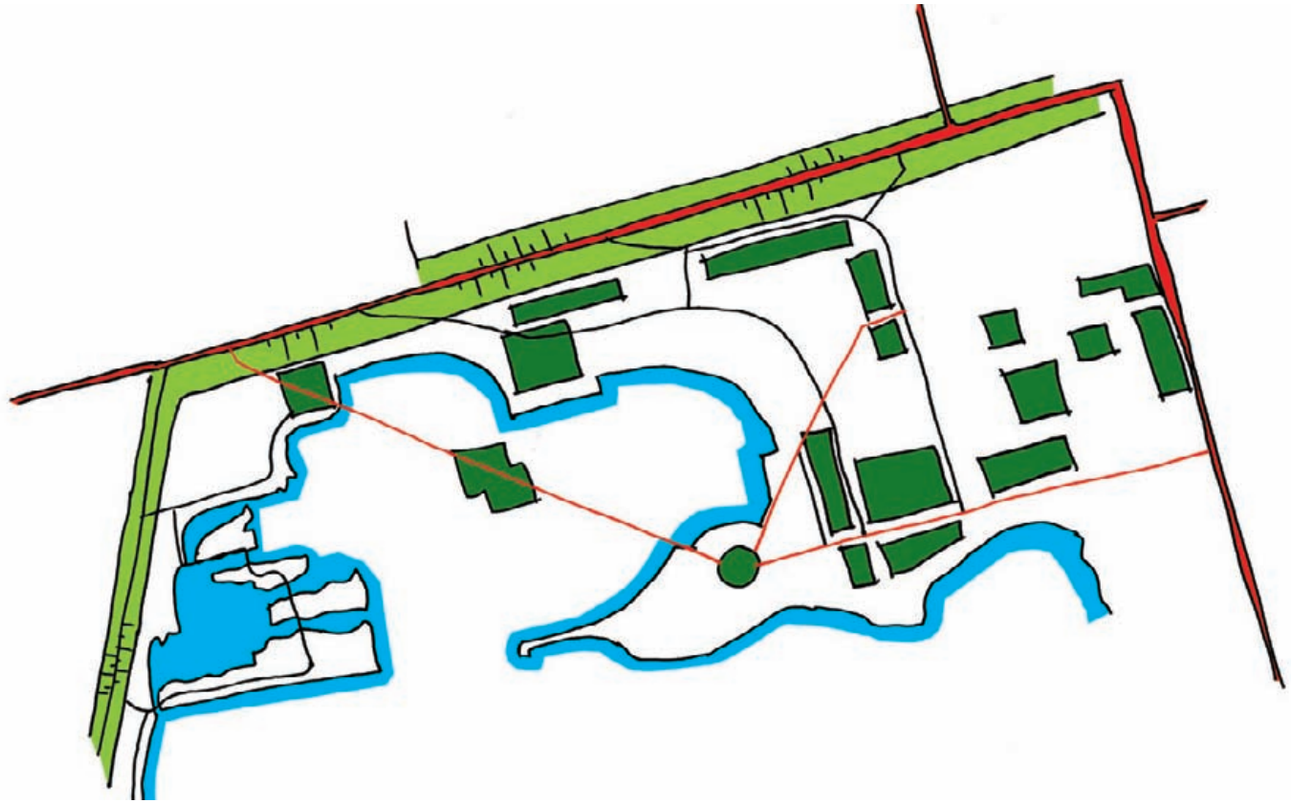
▲ *Groene kamer met recreatieve voorziening langs de Korte Dwarsweg*

Recreatieve voorzieningen Ouderkerkerplas

Rondom de Ouderkerkerplas ligt, op enkele erven langs de Middenweg na, geen bebouwing. Gezien de ambitie om de Ouderkerkerplas te ontwikkelen als recreatief knooppunt is het aannemelijk dat er recreatieve voorzieningen als horeca of ontmoetingscentra worden gerealiseerd. Nieuwe bebouwing moet passen in het groene karakter van het buitengebied en de relatie tussen de plas en de rest van de scheg vergroten. De functie van de bebouwing is recreatief en gericht op een korte verblijfsduur. Het ondersteunt voorzieningen die de toegankelijkheid met de rest van de scheg vergroten (bv. fietsverhuur).

Ontwerpprincipes:

- bebouwing is in architectuur passend bij het landelijke gebied en wijkt herkenbaar af van de bebouwing in het stedelijke gebied;
- bebouwing is georiënteerd op de plas, op de toegangswegen van de Ouderkerkerplas en op de verbindingswegen met de omgeving.



▲ *Bebouwingskarakteristieken Ouderkerkerplas: oriëntatie op water (blauw) en belangrijkste routes (rood).*

Woonerven

In het gebied ten zuiden van de A9 liggen ook enkele verspreide woonerven. Het is niet mogelijk om nieuwe kavels binnen de droogmakerij of binnen de bovenlanden te maken. Alleen waar bestaande erven zijn mogen deze verder worden ontwikkeld. De lintbebouwing van buurtschap Holendrecht bestaat voornamelijk uit dicht op elkaar liggende erven. Hiervoor gelden bij transformatie dezelfde ontwerpprincipes.

Ontwerpprincipes woonerven:

- bestaande historische en karakteristieke woningen en boerderijen blijven zoveel mogelijk behouden;
- ontwikkeling alleen binnen bestaande kavels;
- er mag één wooneenheid op een woonkavel staan en maximaal 3 kleine schuren of bijgebouwen. Schuren en bijgebouwen moeten los van elkaar staan;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- ontsluiting vanaf de dijk;
- het woonhuis is georiënteerd op de dijk of op de ontsluitingsweg. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- de woonhuizen bestaan langs de westelijke oever in het gebied ten noorden van Ouderkerk aan de Amstel uit maximaal 3 lagen met kap (en de kelder ondergronds). De woonhuizen langs het overige deel van de Amstel bestaan uit maximaal 2 lagen met kap;
- het woonhuis staat op of achter de teen van de dijk;
- de kavel staat op het maaiveldniveau van het bovenland en ligt herkenbaar lager dan de kruin van de dijk. Ophoging van bestaande kavels is niet toegestaan;
- paardenbakken achter de erven; weiden naast de erven;
- omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken.

Boerenerven

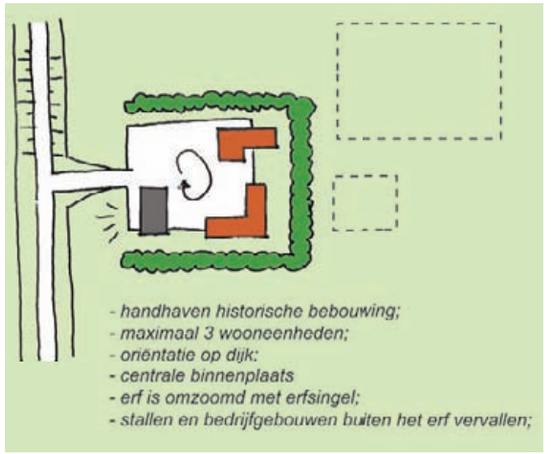
In het gebied kunnen boerenerven worden getransformeerd tot woonerven en kunnen boeren verbreden. Schaalvergroting is niet gewenst. De bebouwingskavels worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen op wisselende onderlinge afstand van elkaar. Het erf bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwoning of boerderij is op de weg georiënteerd op de dijk langs de Bullewijk of op de centrale ontsluitingsweg binnen de droogmakerij. Stallen en bedrijfsgebouwen liggen achter de hoofdwoning rond een centrale ruimte.

Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:

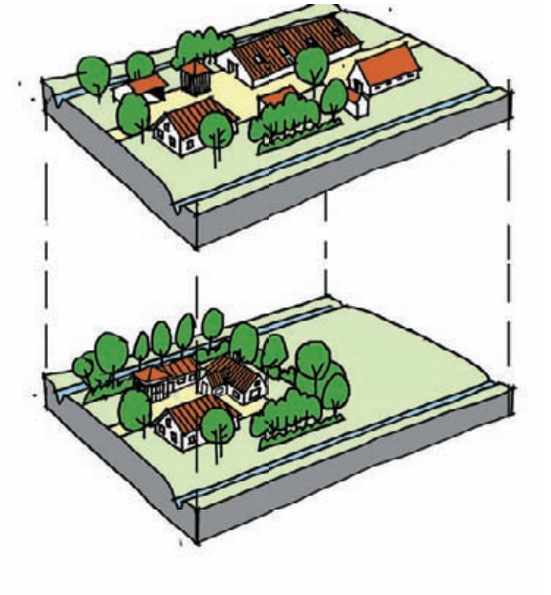
- karakteristieke boerderijen of woningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd;
- ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande (woon)erven;
- stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke woonerf worden bij de transformatie verwijderd en maken plaats voor herstel van landschap en openheid;
- er mogen maximaal 3 woningen binnen het nieuwe erf staan;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat rond een centrale binnenplaats;
- een woning is georiënteerd op de dijk of de ontsluitingsweg en staat op de teen van de dijk. Dit is bij voorkeur de oorspronkelijke boerderij of woning. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van een aanliggende dijk, bestaande topografie respecteren;
- de bebouwingstypen en het materiaalgebruik refereren aan de oorspronkelijke agrarische bebouwing; boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

Ontwerpprincipes voor verbreding van de landbouw:

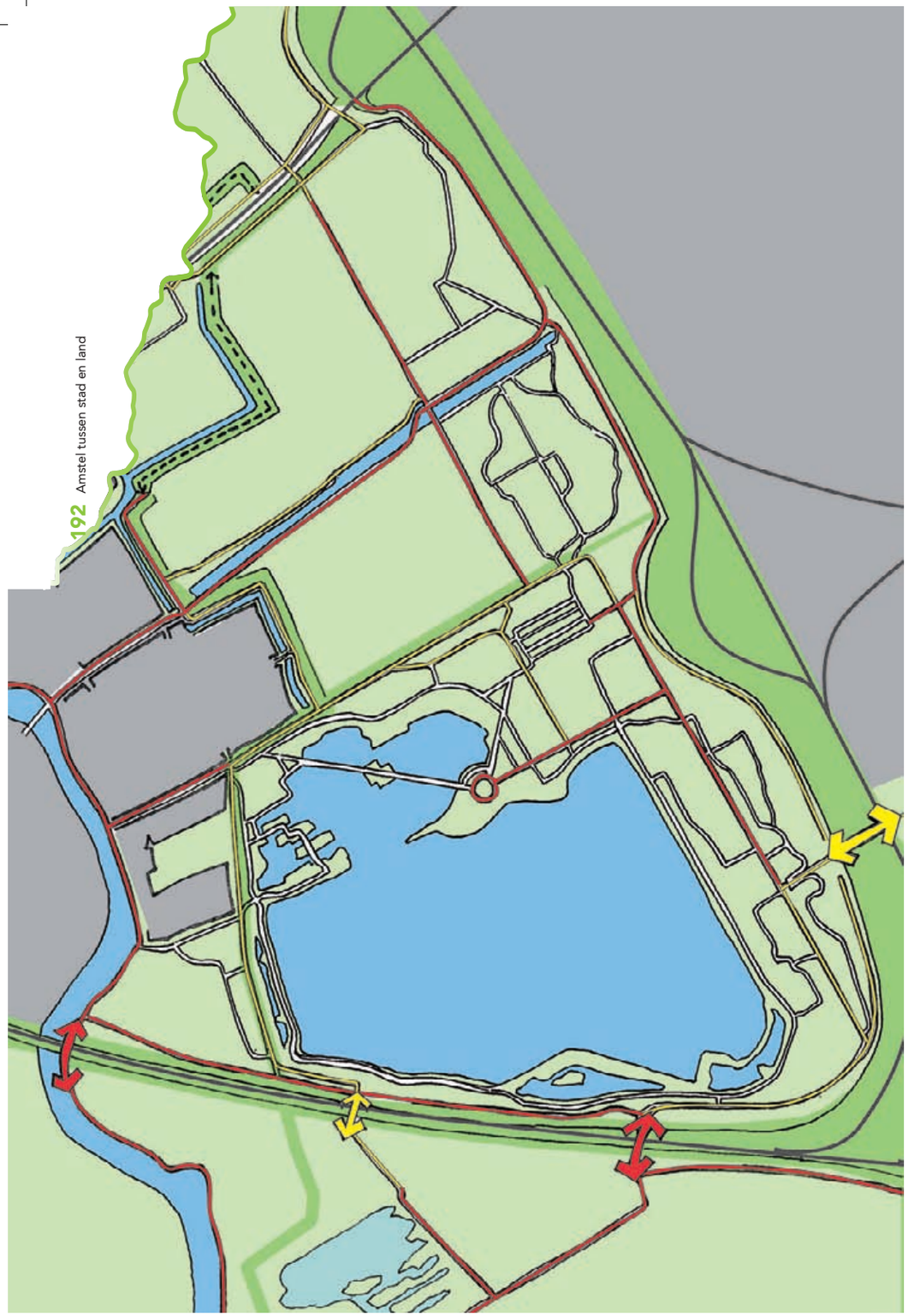
- maatregelen voor verbreding worden ten noorden van de A9 aangegrepen om de kamerstructuur te versterken;
- ten zuiden van de A9 vinden maatregelen voor verbreding plaats binnen de erven;
- paardenbakken en boerencampings achter de erven; weiden naast de erven;
- omheining (paardenweiden) minimaal; geen opvallende witte hekken.



▲ *Transformatieprincipe*



▲ *Transformatie boerenerven naar woonerven*



LEGENDA ROUTES

- grootschalige infrastructuur
- auto- en fietsverkeer
- fietspaden
- wandelpaden

Routes

De grootste opgave voor de routes is het verhelderen van structuren en netwerken.

Ontwerpprincipes:

- ommetje faciliteren door dijkroute langs dorpsrand toegankelijk te maken met een pad;
- Hogendijk ten zuiden van de A9 in zijn geheel toegankelijk maken als struinpad;
- verminderen van het aantal langzaam-verkeerroutes. Door parallel naast elkaar gelegen routes te concentreren op een enkel pad (in plaats van drie verschillende) worden routestructuren helder en ontstaat er meer sociale veiligheid, omdat de kans dat je iemand tegen komt wordt vergroot. Dit geldt vooral in de zone langs de A2 tussen Burgemeester Stramanweg en de A9 en rondom de Ouderkerkerplas;
- maat en schaal van wegen en paden afstemmen op gebruik (nu is er op sommige plekken onnodig veel verharding);
- verharde wegen bestaan uit grijs asfalt. Fietspaden waar geen gemotoriseerd is toegestaan zijn niet breder dan 2,85 meter;
- wandel paden zijn halfverhard en niet breder dan 1,50 meter;
- ruiterpaden zijn onverhard en smal;
- bij verbreding van de A9 zorg dragen voor ruime en lichte onderdoorgangen voor fietsers en wandelaars.

6 Voorbeelduitwerking

Korte Dwarsweg

De Korte Dwarsweg ligt in het gebied waar de visuele relatie tussen Ouderkerk aan de Amstel en de A2 worden vergroot. Langs de weg liggen erven, allen met een verschillende invulling, zoals bedrijvigheid, opslag, woonwagens en woningen. In de nabijheid van de weg liggen meerdere bosvakken. De bosvakken zijn bestemd als RodS, maar ze worden niet veel gebruikt en verstoren de relatie tussen de stadsrand en het landelijke gebied. Door toepassing van de ontwerpprincipes kan de ruimtelijke kwaliteit hier worden vergroot.

Polderkarakteristiek

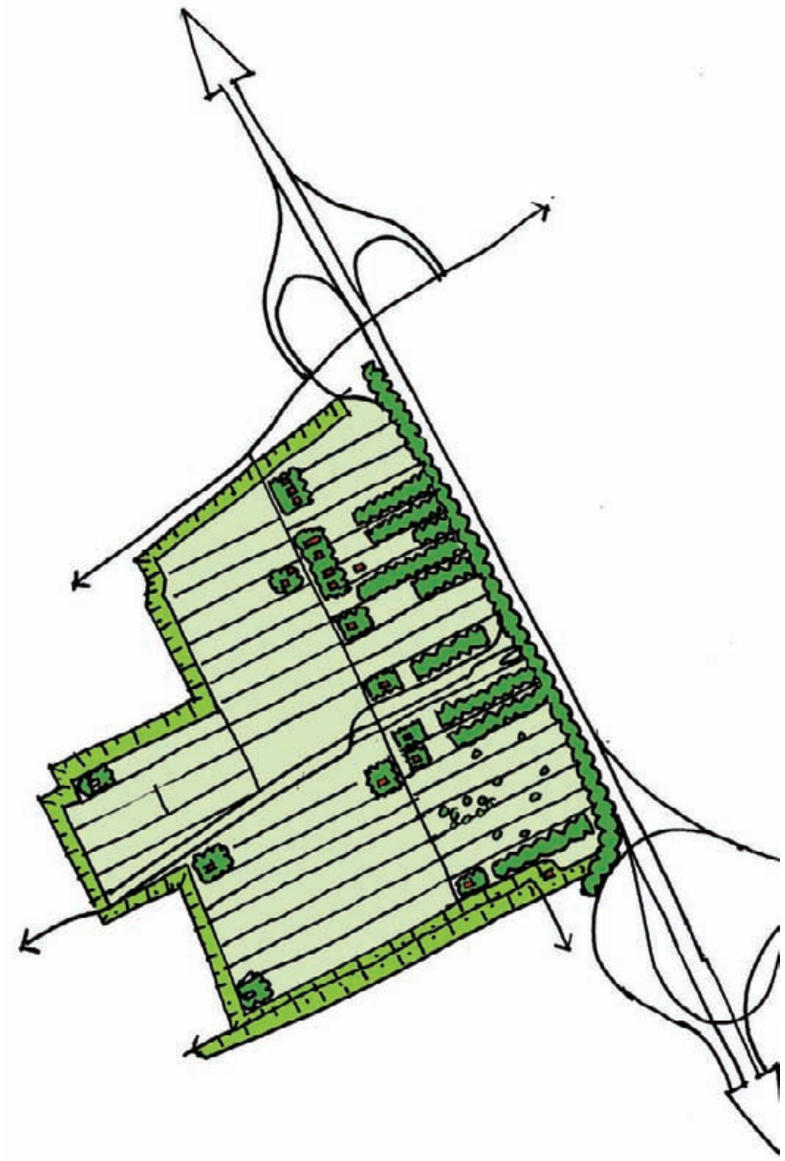
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de huidige kavelbreedte als randvoorwaarde genomen.
- De beleving van de openheid wordt vergroot door meer zicht mogelijk te maken tussen de A2 en de dorpsrand van Ouderkerk aan de Amstel. Nieuwe kavels vergroten de bestaande zichtlijnen en opgaande beplanting binnen de zichtlijnen vervalt.

Stadsranden en dorpsrand

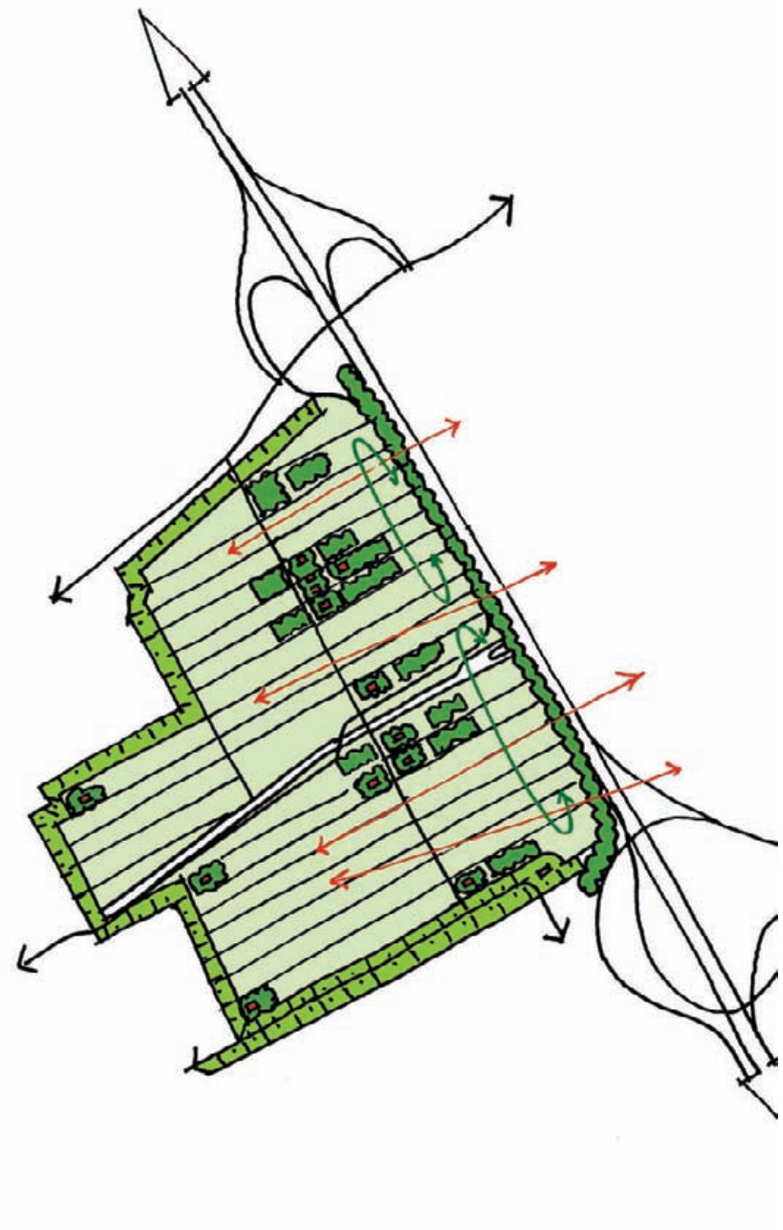
- De stadsrand wordt versterkt door een open ruimte te creëren tussen de A2 en de groene kamers langs de Korte Dwarsweg. Hierdoor wordt het onderscheid duidelijk waar de het landelijk gebied stopt en de stad begint (A2).
- Er ontstaan sterkere zichtlijnen tussen de dorpsrand en de stadsrand, waardoor het verschil stad-land duidelijker wordt.

Bebouwingskarakteristiek

- Het rommelige beeld langs de Korte Dwarsstraat wordt verbeterd door de verschillende functies binnen groene kamers te plaatsen en op de weg te oriënteren.
- Het identiteitsloze landschap van bosjes langs de A2 wordt bij herontwikkeling op de Korte Dwarsstraat georiënteerd. De bebouwingskarakteristiek van de centrale polderweg wordt hier mee verduidelijkt.



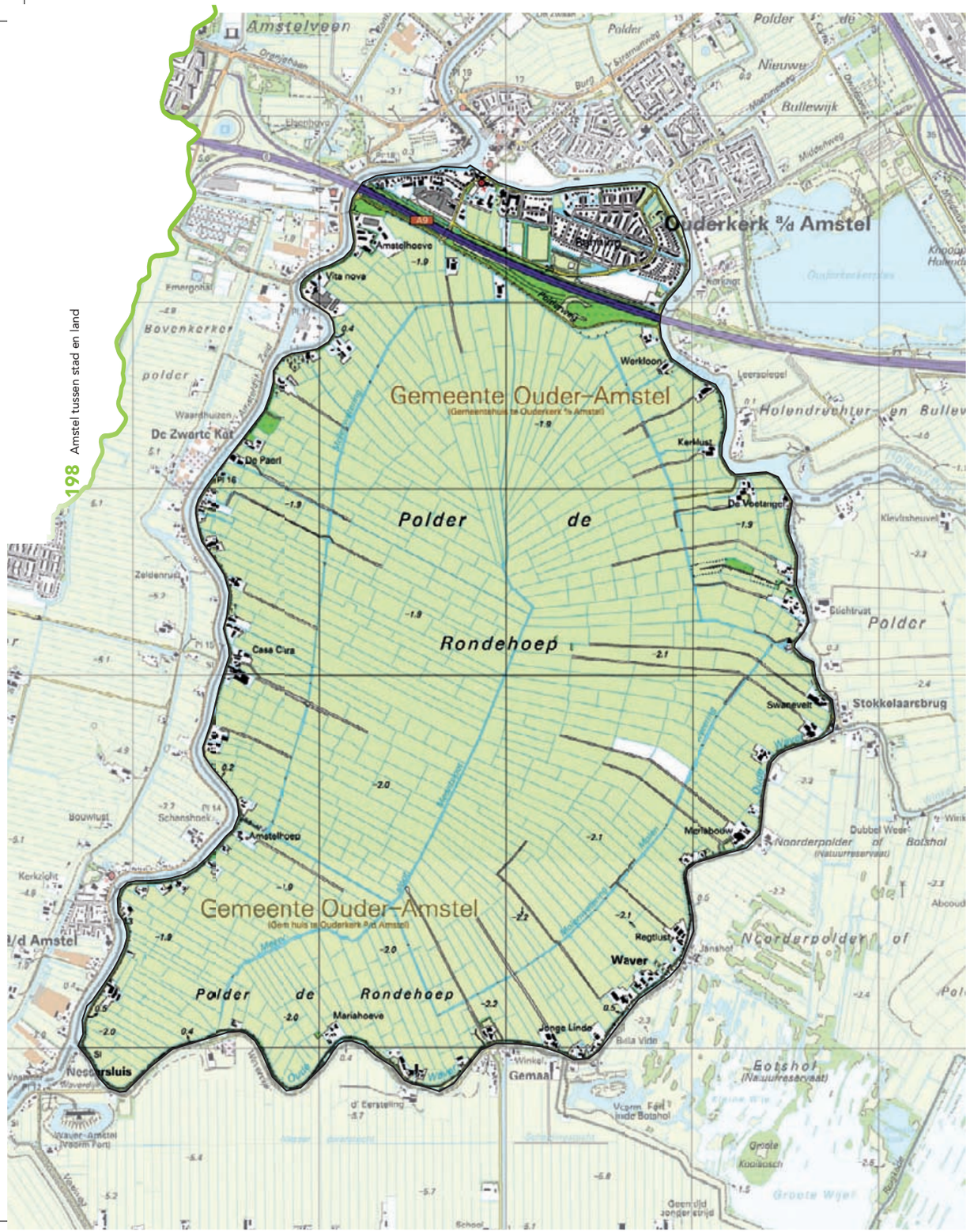
▲ *Huidige situatie rondom de Korte Dwarsweg*

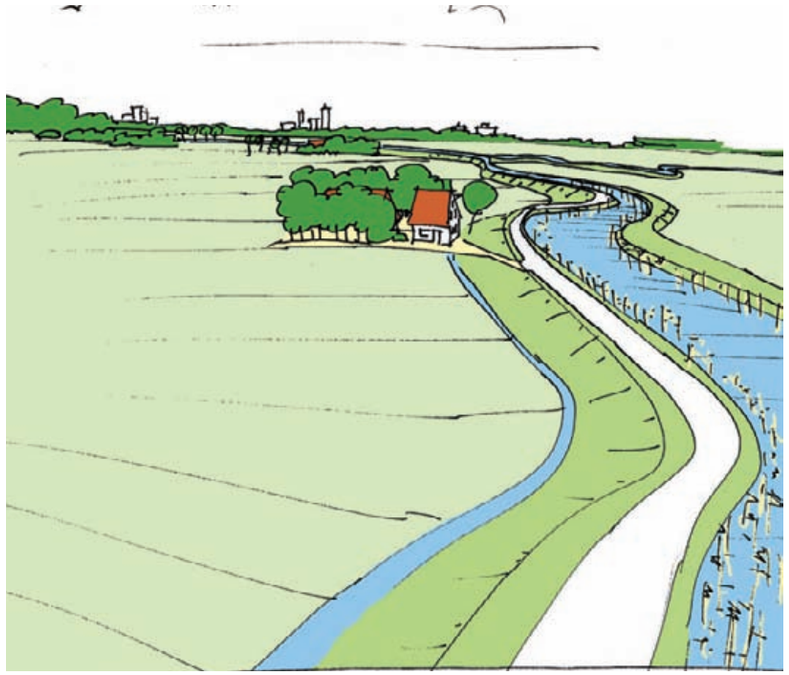


▲ *Toekomstige situatie rondom de Korte Dwarsweg*



Beeldkwaliteit
Rondehoep





▲ *Impressie Rondehoep*

◀ *Deelgebied Rondehoep*

1 Rondehoep binnen de Amstelscheg

Rondehoep en het gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief Amstelscheg is beschreven welke ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen gelden voor de Amstelscheg als geheel. Het centrale doel van de beeldkwaliteitsplannen binnen de Amstelscheg is sturing geven aan veranderingsprocessen. Het beeldkwaliteitsplan stelt ontwerpprincipes op voor ruimtelijke ontwikkelingen die de identiteit, leesbaarheid en samenhang in het gebied beïnvloeden.

Wat betekent het Gebiedsperspectief Amstelscheg voor de Rondehoep?

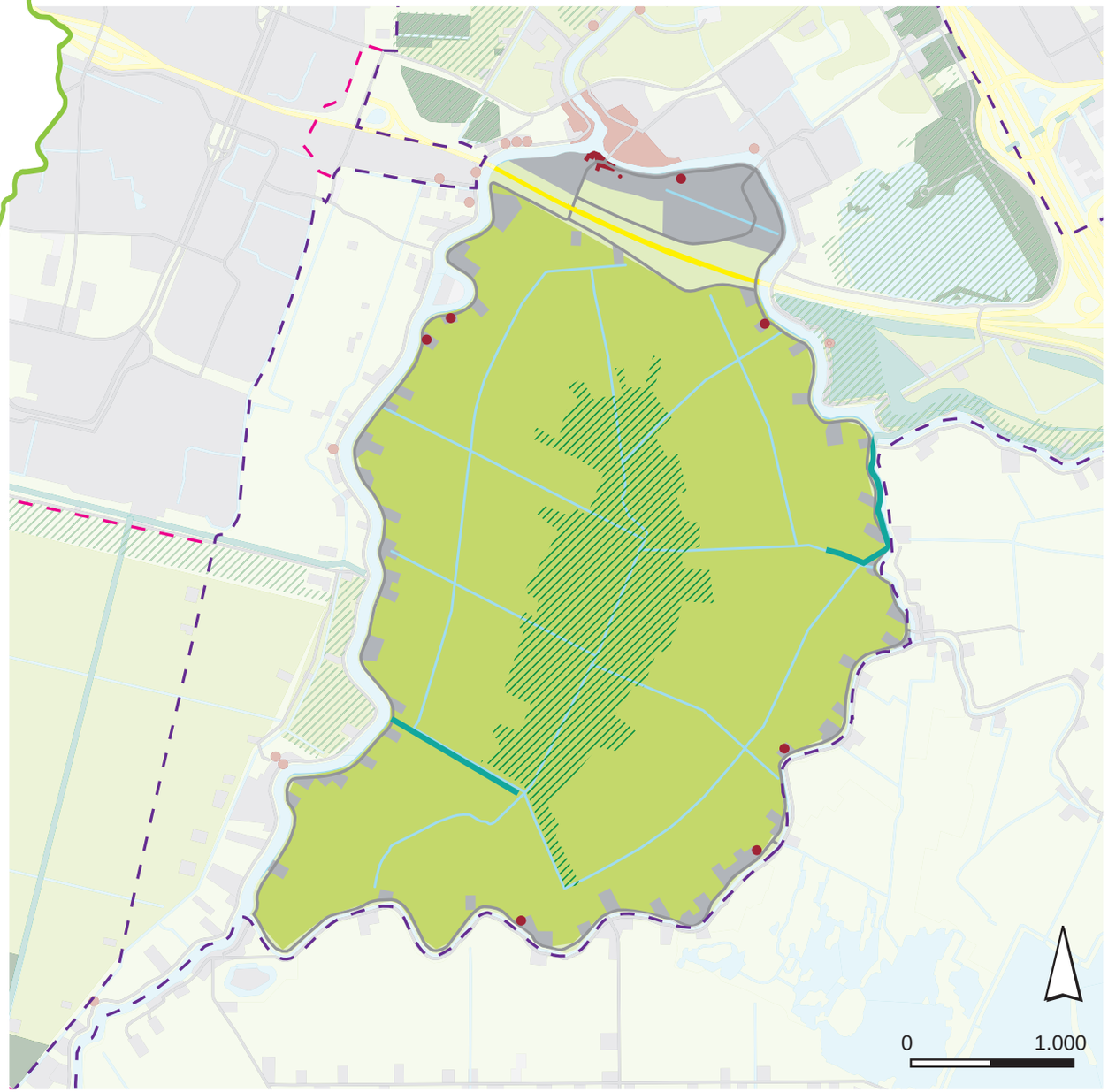
In het Gebiedsperspectief is benoemd dat de eenheid van de Amstelscheg als geheel bewaard en bewaakt dient te worden. Binnen de Amstelscheg heeft de polder een belangrijke plaats in het open gebied ten zuiden van de A9. De ruimtelijke samenhang met de openheid van de Bovenkerkerpolder, polder Groot-Mijdrecht, de Noorderpolder, polder Waardassacker en de Holendrechter- en Bullewijkerpolder is groot. Dit wordt goed beleefd vanaf de dijken langs de polder, vanwaar er zicht is op beide zijden van de Amstel. Wat betreft de eenheid is de 'Amstel als drager' hier belangrijk. De Rondehoep heeft grote relatie met de Amstel door zijn directe ligging eraan. Daarnaast zijn lange lijnen van belang voor de eenheid binnen de scheg. Dit zijn doorlopende en herkenbare structuren die de verschillende gebieden binnen de Amstelscheg verbinden. De Amstel is een goed voorbeeld, maar ook dijken en oude ontginningswegen zijn lange lijnen. Rondom de Rondehoep zijn de veenrivieren met hun dijken de lange lijnen. Het dichte karakter van bebouwing langs de Amsteldijk, die afneemt naar het zuiden toe, draagt bij aan de herkenbaarheid van de overgang tussen stad en land, zoals deze vanaf het dichte centrum van Amsterdam tot aan de open Rondehoep herkenbaar is.

Het rondje om de Rondehoep maakt een belangrijk deel uit van het routenetwerk voor de totale Amstel. Als centrale rotonde komen de lokale doorgaande routes binnen de scheg uit op het rondje van de Rondehoep. Daarmee vervult het een bijzonder rol bij de toegankelijkheid van de Amstelscheg. Het gevoel hier ver van de stad te zijn is hier optimaal, door de beleving van de weidsheid van het landelijke gebied en de relatief grootte afstand tot de stadranden. De Rondehoep onderscheidt zich doordat het een van de best bewaarde veenpolders binnen Noord-Holland is. De gaafheid van de verkaveling maakt het een cultuurhistorisch waardevol element. Ook de verschillen tussen de veenpolder en de omliggende droogmakerijen zijn goed herkenbaar door de hoogteverschillen en de verschillen in de verkaveling.

Om het gave karakter van de Rondehoep te waarborgen is het van groot belang de agrarische functie binnen de polder te kunnen handhaven. Daarom ligt de nadruk in de polder om met respect voor de karakteristieken van de polder plaats te bieden voor agrarische verbreding en schaalvergroting. In de polder ligt een succesvol weidevogelgebied.



▶ *Ringdijk Rondehoep*



Beleid in de Rondehoep

- Bebouwing
- Landelijk gebied
- Opgaand groen
- Water
- Grens Rijksbufferzone (RBZ)
- Grens Groene Hart (afwijkend van RBZ)
- Weidevogelleefgebied
- Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Ecologische verbindingszone (provinciaal)
- Ecologische verbindingszone (gemeentelijk)
- Recreatie om de stad (RodS)
- Gemeentelijke groenstructuur
- Rijksbeschermd stadsgezicht, tuin of park
- Rijksmonument

2 Beleid, ontwikkelingen en projecten

Beleid

Landschap en cultuurhistorie

De gehele Rondehoep is onderdeel van het Nationale Landschap het Groene Hart. Binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven die binnen dit gebied beschermd worden. Nieuwe ontwikkelingen binnen het Groene Hart mogen geen negatieve effect hebben op de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn randvoorwaarden binnen dit beeldkwaliteitsplan.

Tevens is de Rondehoep onderdeel van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Dit houdt in dat het accent ligt op de ontwikkeling van de recreatie, waarbij andere groene functies als landbouw en natuur- en waterbeheer belangrijke dragers zijn. Binnen de grenzen van de Rijksbufferzone gelden strikte regels voor de ontwikkeling van nieuwe functies ten aanzien van schaal en bebouwing.

Aan de zuidzijde grenst de Rondehoep aan het Nationale Landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. De bereikbaarheid van de forten, de routes, zichtlijnen en een open zone rond de kernzone en de forten zijn van belang. Voor de Rondehoep betekent dit het open houden van het gebied ten zuiden van de polder.

Ecologie

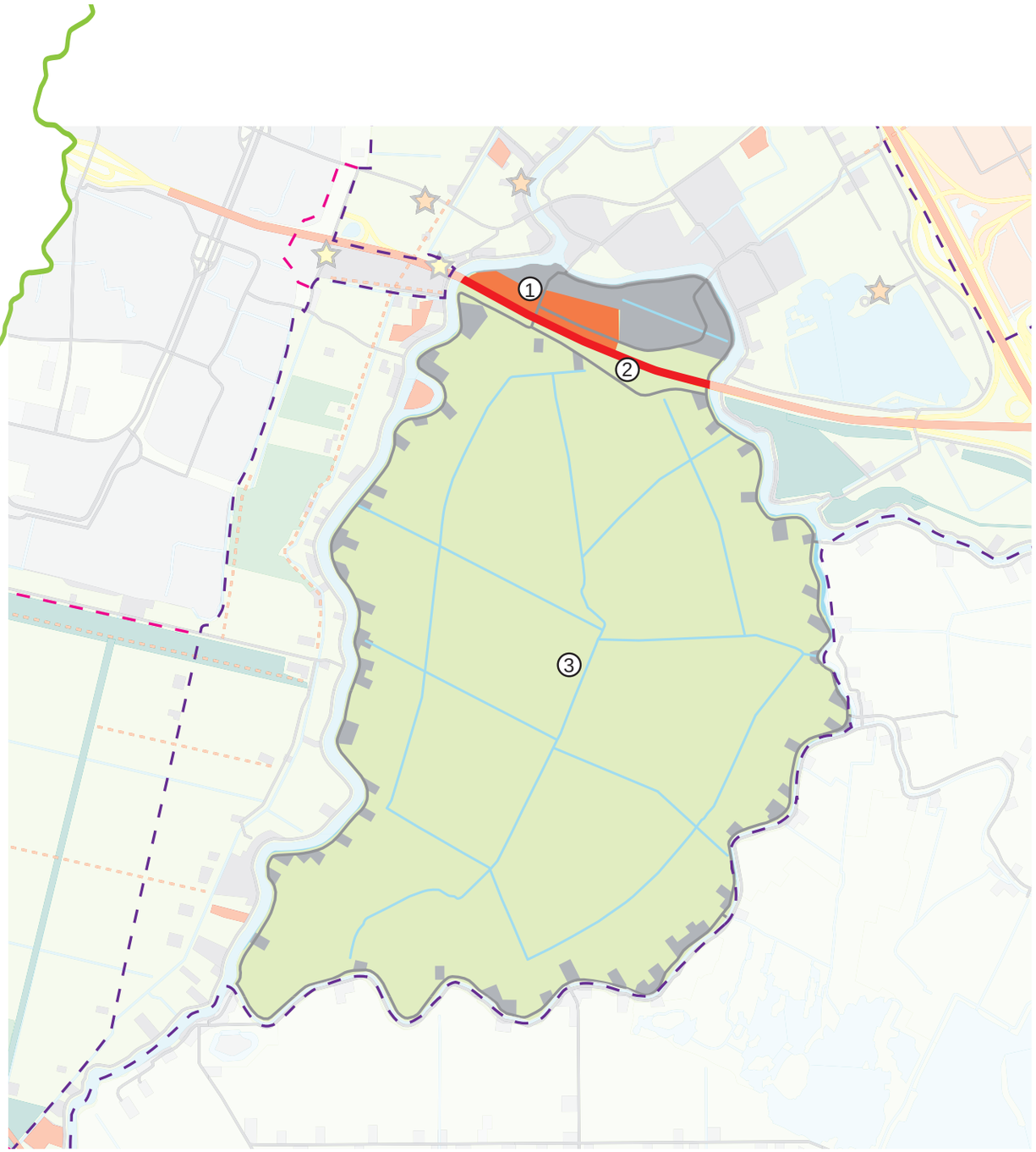
Het grootste deel van de polder is begrensd als weidevogelleefgebied. Het midden van de polder is begrensd als EHS. Het bestaat uit open grasland met weidevogels. Hier zit nog niet veraard bosveen in de bodem. Aan de zuidzijde ligt een Ecologische Verbindingszone, die aansluit op de beoogde EVZ op de westelijke oever van de Amstel. Dit is onderdeel van de Groene As. Langs de Waver loopt een Ecologische Verbindingszone die bij het gemaal een deel de polder inloopt. Aan de zuidoostzijde ligt Natura 2000-gebied Botshol.

Bodem

De Waver en Oude Waver zijn een provinciaal aardkundig monument met inversiekreekruggen en oeverwallen. Dit gebied moet dus gevrijwaard blijven van iedere vorm van aantasting. De Rondehoep, de Amstel en de Bullewijk zijn aardkundig waardevolle gebieden. Hier is het beleid "behoud door ontwikkeling".

Water

De Rondehoep is in de Structuurvisie van Noord-Holland aangewezen als calamiteitenberging. Als zich een calamiteit voordoet (de Amstelboezem kan bijvoorbeeld het aangevoerde water niet meer vasthouden) dan wordt de Rondehoep tijdelijk onder water gezet.



Projecten in de Rondehoep

① Ouderkerk aan de Amstel Zuid

② A9 en tankstation

③ Calamiteitenberging

Struinroutes

Ontwikkelingen

Landbouw is de belangrijkste drager van de openheid. Bij de opgave van schaalvergroting is van belang om de openheid te bewaren. Wanneer boerenbedrijven stoppen worden de gebouwen regelmatig omgevormd tot burgerwoningen. Ook worden de oude agrarische bedrijfsgebouwen en of het terrein als opslagplaats gebruikt.

De route die ontstaat over het water en langs de wegen langs de Amstel, de Waver, de Oude Waver en de Rondehoep vormt een veelgebruikt rondje rondom de polder. Het fietsverkeer en de waterrecreatie nemen hier toe.

Projecten

Er spelen binnen de Rondehoep diverse initiatieven. Sommige hiervan zijn al concrete projecten, andere zitten nog in de ideeënfase of oefenen op een of andere manier druk uit op het deelgebied.

1. Ouderkerk-Zuid en Ambachtstraat

Ouderkerk-Zuid is een woningbouwontwikkeling waarbij er binnen het stedelijke gebied van Ouderkerk aan de Amstel 150 woningen en een brede school wordt ontwikkeld.

2. A9

De rijksweg A9 wordt verbreed. Mogelijk wordt bij deze verbreding een nieuw tankstation aangelegd binnen de Rondehoep. Daarnaast worden de onderdoorgangen van de viaducten van de A9 ook verbreed.

3. Calamiteitenberging

De Rondehoep wordt een calamiteitenberging. Dit houdt in dat de kans bestaat dat de veenpolder eens in de 100 jaar onder water kan worden gezet. Om inundatieschade zoveel mogelijk te voorkomen is er een aantal maatregelen nodig. Zo dient er een inlaatwerk met slibopvang te worden aangebracht en zullen er (facultatief) maatregelen voor de woningen en bedrijven worden getroffen.

Tenslotte is er in de gemeentelijke structuurvisie de wens voor twee struinpaden benoemd binnen de Rondehoep.
In verband met de weidevogels zal in het broedseizoen de polder niet toegankelijk zijn voor recreanten.



▲ *1830-1850*



▲ *1949*



▲ *1969*



▲ *1981*



▲ *1994*

3 Historische ontwikkeling

Op de relatief hoger gelegen oeverwal op de kruising van de veenrivieren de Amstel en de Waver ontstond de nederzetting Ouderkerk aan de Amstel. Van daaruit is men tussen 1100 en 1300 de moerassige grond van de omgeving gaan ontginnen. Vanaf de veenrivieren werden sloten gegraven naar het midden van de Rondehoep. De patronen van de kavels zorgen voor de unieke waaier-verkaveling die sinds de aanleg in de vroege middeleeuwen geheel intact is gebleven.

Ter bescherming van het inklinkende land is een ringdijk aangelegd. Langs dit lint om de polder heen werden boerderijen gebouwd, die nog steeds het karakteristieke beeld van de polder bepalen. De boeren bedreven akkerbouw, maar toen het land steeds meer inklonk en de vraag uit de stad naar melkproducten toenam, is vanaf de 14e eeuw de nadruk komen te liggen op veeteelt.

De grote voedselproductiecapaciteit in de polder is de reden dat de Rondehoep binnen de Stelling van Amsterdam is opgenomen. Dit gebeurde aan het eind van de 19e eeuw met de aanleg van fort Botshol en fort Waver-Amstel ten zuiden van deze polder. Op de plek waar meerdere veenrivieren samen kwamen, ontstonden kleine nederzettingen zoals Waver en Stokkelaarsbrug.

Sinds de jaren ‘70 doorsnijdt de A9 de polder aan de noordkant. Ten noorden van de A9 ligt Ouderkerk, voor een deel nog in de Rondehoep.





▲ *A9 als barrière*



▲ *Waver bij Voetangelbrug*



▲ *Woonboten Bullewijk bij noordelijk deel Ronde Hoep*

◀ *Gerend verkavelingspatroon*

4 Huidige karakteristiek

Polderkarakteristiek

Uniek is de ovale vorm die de polder de Rondehoep in de basis heeft. Het noordelijke deel van de polder is door de A9 visueel afgesneden van de rest, toch is de ronde op de plattegrond en als route nog goed herkenbaar.

De polder wordt omzoomd met verschillende kronkelende veenrivieren; de Amstel, de (Oude) Waver en de Bullewijk. Hierdoor heeft de Rondehoep een sterke eigen identiteit en ligt de polder los van haar omgeving. Het slotenpatroon is ontstaan met de veenrivieren als ontginningsbasis. Alle sloten lopen naar het midden van de ronde polder met aan de noordzijde een taps toelopende structuur. Deze waaierverkaveling is cultuurhistorisch zeer waardevol.

Bebouwing en erven liggen langs de dijken. Het overgrote deel van polder kent een agrarisch gebruik. Ook de delen met natuurwaarden worden door boeren beheerd, in samenwerking met Landschap Noord-Holland.

De A9 doorsnijdt de Rondehoep op een hoog grondlichaam. Beplanting en bomen op de taluds van het grondlichaam versterken de barrièrewerking van deze doorsnijding. De snelweg is daarom zichtbaar vanuit de hele polder en dominant aanwezig in het landschap. Ouderkerk aan de Amstel is niet zichtbaar vanuit de Rondehoep.



▶ *Ringdijk met op achtergrond AMC*







▲ *De Amstel, de Bulllewijk en de Waver*

Dijken

Langs de veenrivieren zijn dijken aangelegd ter bescherming tegen overstromingen. Deze dijken vormen de ruggengraat van de Rondehoep. De dijken zijn de hoogste elementen rond de polder. Het contrast met de veel lager gelegen droogmakerijen wordt daardoor versterkt. Hoewel het dijkprofiel vrijwel overal het zelfde is, verschilt de beleving ervan. De voornaamste reden is het verschil in breedte van het water van de Amstel, de Waver en de Bullewijk.

De Amstel is een brede rivier, waar zowel pleziervaart als beroepsvaart gebruik van maakt. Vanaf de dijk valt het dorp Nes aan de Amstel op door de concentratie van bebouwing.
De Waver is erg smal. Op verschillende plekken zijn bruggen aanwezig. De Bullewijk is een brede rivier, maar heeft een meer natuurlijk karakter dan de Amstel door de vele rietkragen, beplanting in het water en veel lager aantal erven langs de dijk.








▲ *Gedifferentieerde bebouwing*

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in de Rondehoep is aan de dijk georiënteerd. Alleen langs de Polderweg, evenwijdig aan de zuidkant van de A9, staan twee erven in de polder. De gebouwen staan grotendeels binnen een erfbeplanting. Veelal gaat het om boerderijen. Op een aantal plaatsen zijn hiervoor woonhuizen in de plaats gekomen.

Langs het lint zijn het gehucht Waver en het buurtschap Stokkelaarsbrug ontstaan. Op deze plekken is aan weerszijden van het water bebouwing ontstaan, soms zelfs buitendijks. Hierdoor is de beleving vanaf de dijk afwisselend open en gesloten.

De noordwestzijde van de Rondehoep is langs de Amstel vrij gesloten. Dit komt doordat de erven dicht op elkaar staan of slechts met kleine tussenruimten van elkaar zijn verwijderd. Deze ruimtes worden langs de Amstel groter naar het zuiden toe en zijn ook groter bij de dijken langs de Waver en de Bullewijk.

Het zuidelijke gebied van Ouderkerk aan de Amstel is eind jaren ‘90 tot aan de A9 uitgebreid.

Routes

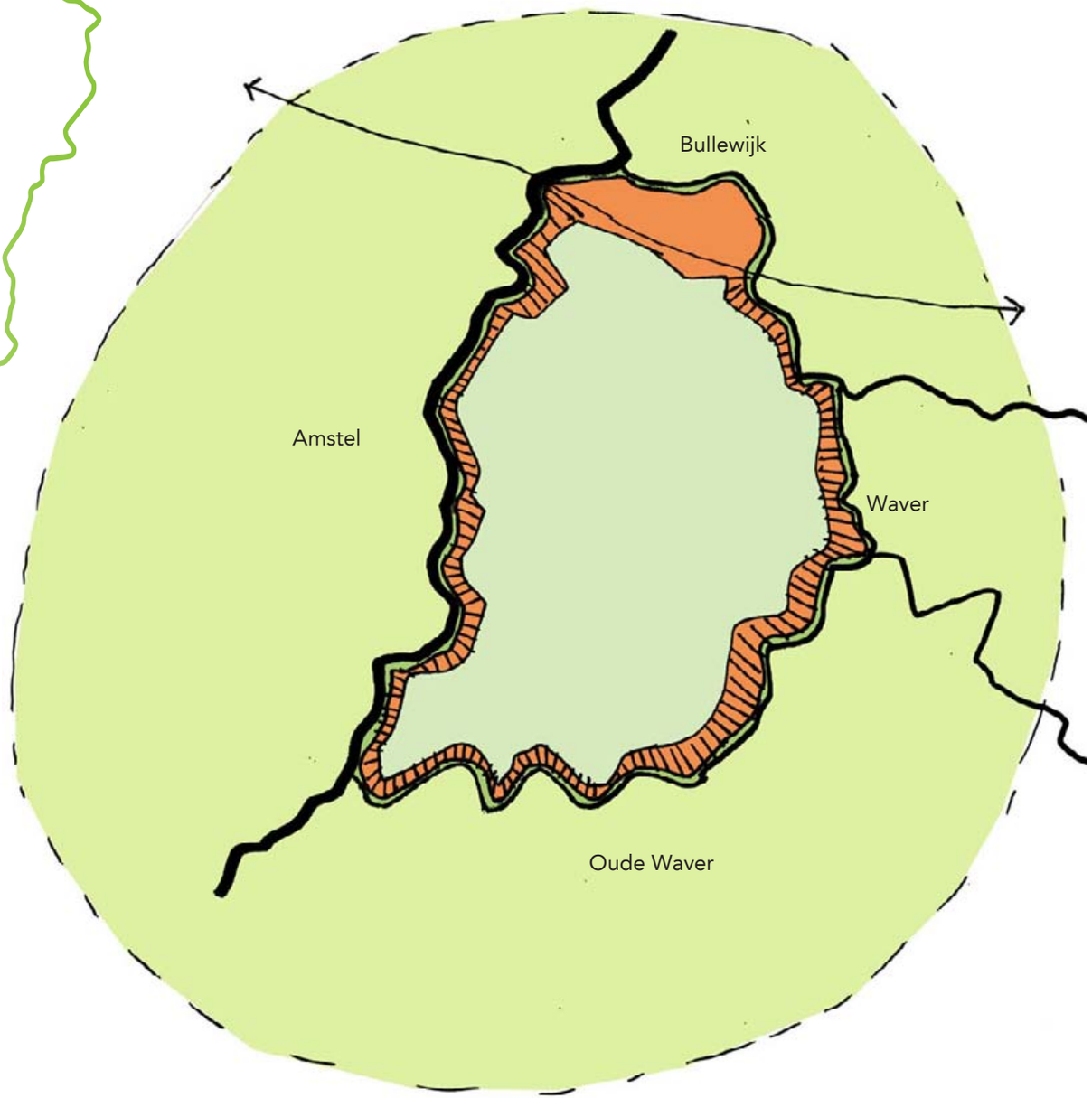
De Rondehoep is bij veel sporters bekend onder de naam “Rondje Hoep”. Op een drietal punten bij de A9 is het zuidelijke deel van de Rondehoep verbonden met het bebouwde noordelijke deel van de polder. Via onderdoorgangen waar zowel met auto als fiets gereden kan worden, wordt de A9 gekruist. Via pontjes en bruggetjes is de route over de ringdijk verder verbonden met omliggende landschappen. De Rondehoep is als het ware één grote recreatieve rotonde.

De Rondehoep is letterlijk een rondje, waardoor alle verschillende landschappen rondom de polder zichtbaar zijn vanaf de ringdijk. Zo is te zien dat de polders van de Ronde Venen een stuk lager liggen, waardoor enkel de daken van de huizen nog zichtbaar zijn. Daarnaast is zichtbaar dat het Botshol een natuurgebied is met ruige landen en moerasbos. Maar ook de Stelling van Amsterdam komt voorbij in de carrousel van landschappen rondom de Ronde Hoep. De verschillende verschijningsvormen van de veenrivieren maakt dat de beleving vanaf de ringdijk telkens weer anders is.

Het midden van de polder is een onbereikbare leegte. Men kan de polder niet in, je kunt je er alleen omheen bewegen. Meer routes dan de ringdijk zijn er dan ook niet.



▸ *Ringdijk met op achtergrond AMC*



▲ *Rondehoep ingedeeld in zone van de dijk (dondergroen), zone van de erven (oranje) en zone met weilanden (in het midden lichtgroen)*

5 Ontwerpprincipes

De beeldkwaliteit van de Rondehoep wordt vooral bepaald door de dijken met aanliggende bebouwing, de open, stille kern en het kenmerkende verkavelingspatroon. Het behouden en versterken van dit krachtige ruimtelijke beeld staat centraal bij de geformuleerde ontwerpprincipes. Dit wordt toegelicht aan de hand van de thema's polderkarakteristiek, dijken, stadranden, bebouwingskarakteristiek en routes.

Polderkarakteristiek

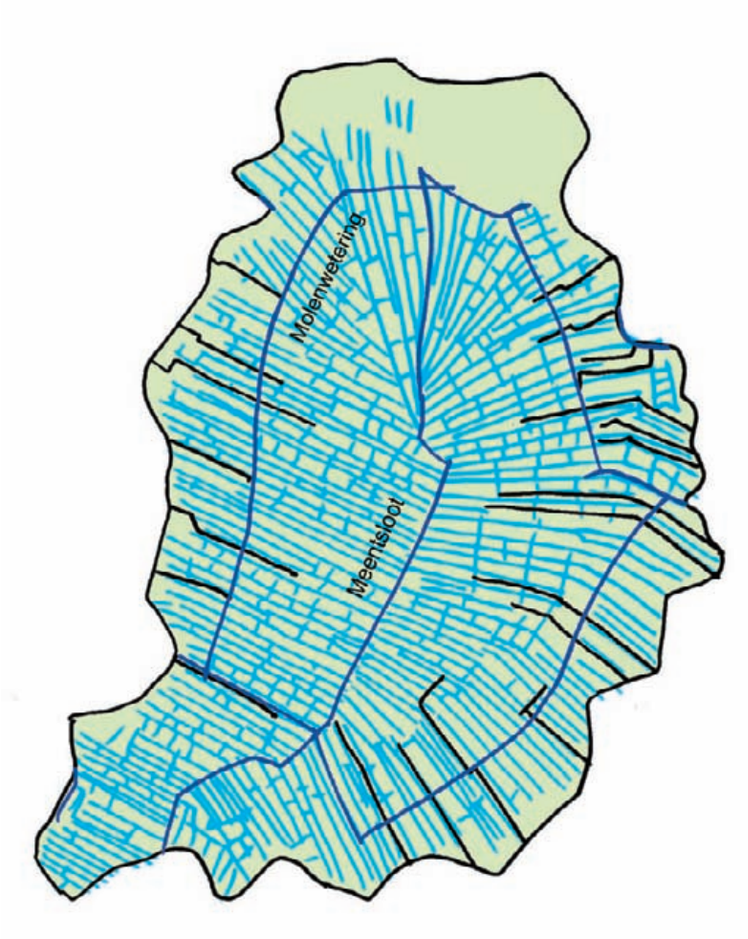
Verkavelingspatroon

De Rondehoep heeft een grillig verlopende rand die wordt gevormd door de omringende veenrivieren. Er is een duidelijke hiërarchie tussen kavelsloten en afvoersloten. Centraal in de polder loopt een wetering (Meentsloot) met de Molenwetering als hoekige ellips vorm daarom heen. De smalle kavels zijn allen gericht op de centrale Meentsloot, waardoor het kenmerkende waaierverkaveling ontstaat. Kavelbreedten variëren tussen de 40 en 80 meter. Ondanks de variërende breedte heeft het ritme van de verkaveling een zeer regelmatig karakter.

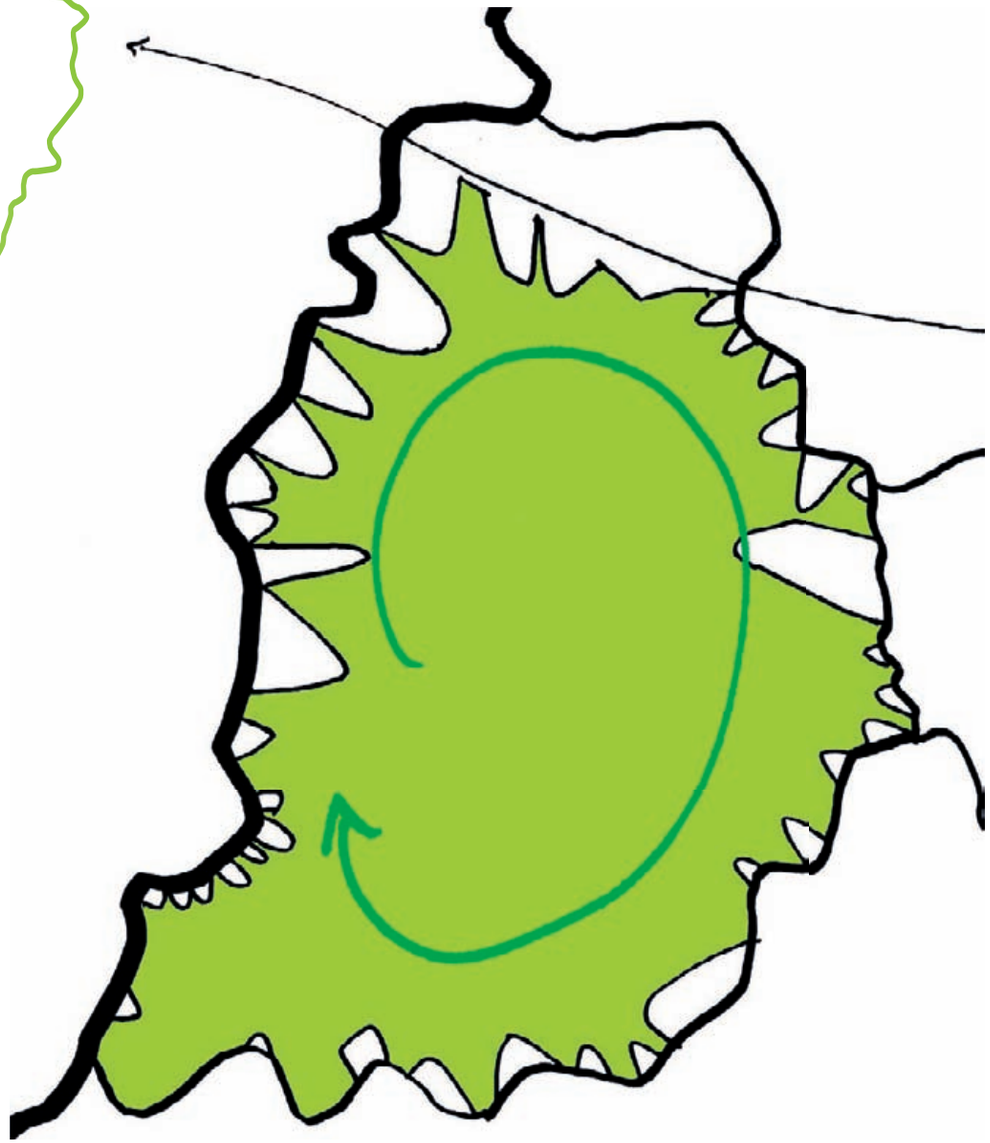
De regelmatig verspreid voorkomende kaveloontsluitingen van de landbouwbedrijven hebben grote samenhang met de verkaveling. Dit zijn de enige (private) toegangen het gebied in, ze lopen allemaal dood voor de Meentsloot.

Ontwerpprincipes:

- de herkenbaarheid en ritme van het verkavelingspatroon en de hiërarchie van het afwateringspatroon blijft behouden;
- bij ontwikkelingen binnen de polder moet het slotenpatroon en de breedte van de kavels in hun oorspronkelijke staat herkenbaar blijven;
- bij schaalvergroting ten behoeve van de landbouw mogen geen sloten haaks op de dijk gedempt worden.



▲ *Herkenbare verkaveling en het watersysteem binnen de Rondehoep*



▲ *Openheid binnen de polder*

Openheid en zichtlijnen

Alle erven binnen de Rondehoep zijn langs de randen gelegen en de kern bestaat uit graslanden. De polder is daardoor open en leeg. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, rust en natuur van het gebied. Het agrarische land vormt een onbereikbare leegte voor de recreant op dijk.

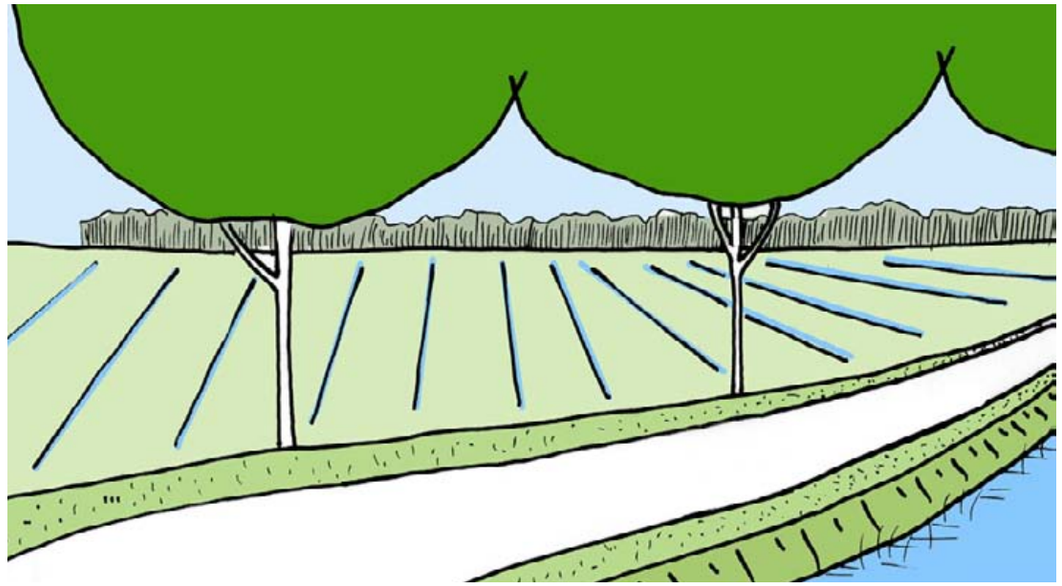
De openheid wordt sterk ervaren vanaf de dijken. De ruimte tussen de erven is daarbij van belang. Op een aantal plaatsen tast opgaande beplanting dit vrije zicht aan. Dit kan beplanting langs de dijk of de weg zijn, maar ook beplanting naast of achter de erven.

De A9 vormt een barrière binnen de eenheid van de polder. Het noordelijkste deel is van de rest van de polder afgeschermd en het beplante talud vormt een harde begrenzing voor het zicht vanuit het zuiden.

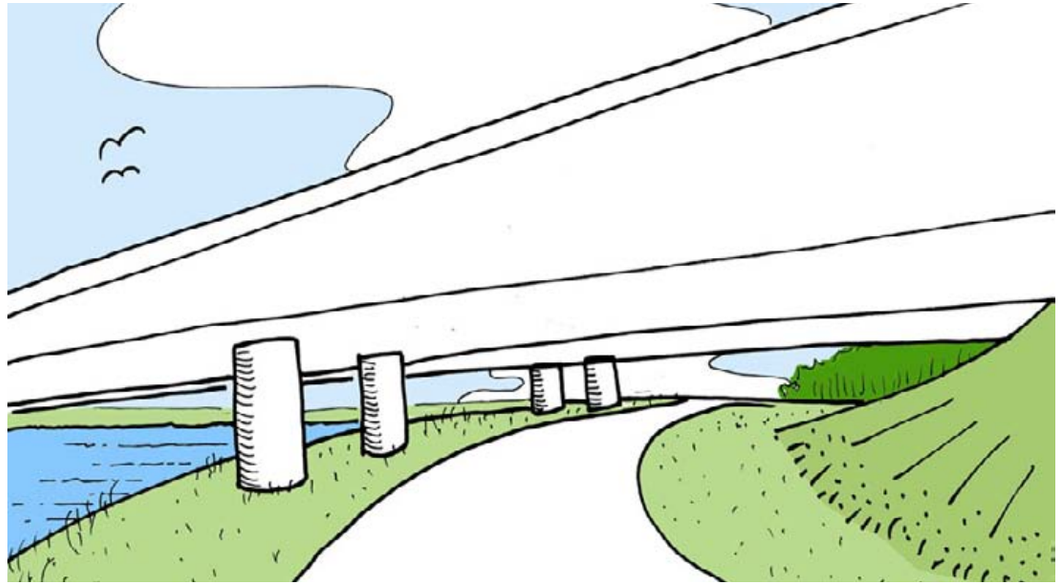
Ontwerpprincipes:

- de polder moet open blijven. De openheid zoals ingetekend op de naastgelegen kaart moet te allen tijde gewaarborgd blijven;
- nieuwe bebouwing of beplanting binnen de polder en tussen de erven aan de dijk is niet toegestaan;
- nieuwe ontwikkelingen of functies binnen de polder mogen geen opgaand karakter hebben;

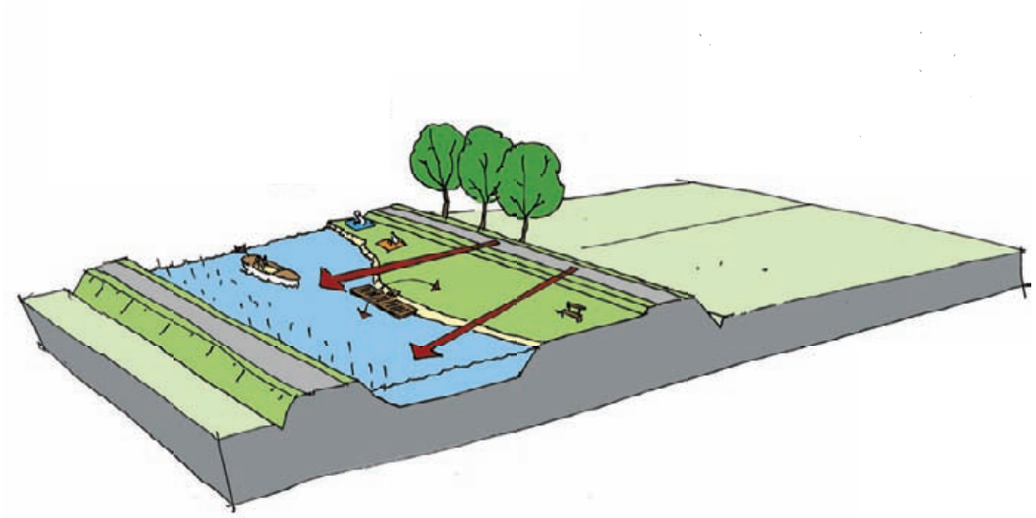
- op het EHS-land op de kern na moeten alle landen als intensief grasland beheerd blijven;
- geen beplanting langs de paden die de kavels voor de agrariërs ontsluiten, bestaande beplanting verwijderen;
- geen hoge opgaande beplantingen achter het agrarische erf;
- boombeplanting langs de dijk is toegestaan zolang het niet de zichtlijnen belemmerd. Er moet langs of onder de beplanting door gekeken kunnen worden. Dichte heesters zijn niet toegestaan;
- de beplanting langs de Polderweg moet zicht bieden op de openheid van de polder. Er moet langs of onder de beplanting door gekeken kunnen worden. Dichte heesters zijn niet toegestaan;



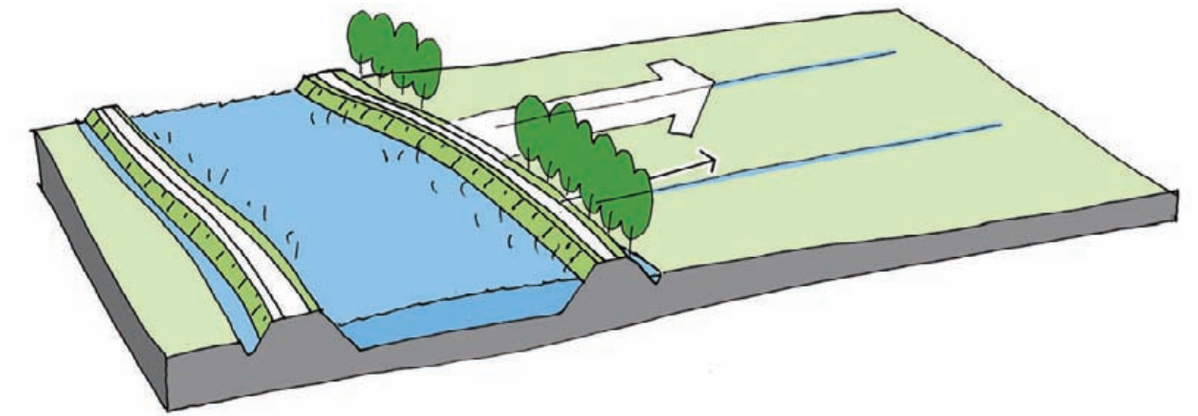
▲ *Openheid onder bomen langs dijk*



▲ *Openheid bij onderdoorgangen A9*



▲ *Zicht vanaf dijk op water, verblijfsplekken op oevers met aanlegsteigers*



▲ *Doorzichten vanaf dijk op polder*



▲ *Doorsnede Rondehoep; erven aan de dijken en in het midden de "leegte"*

Dijken

Het dijklichaam is het verbindende element. Het slingert met het water mee waardoor er steeds een ander blikveld ontstaat. De dijk aan de noordzijde van de A9 wordt gedomineerd door de nieuwbouwwijk die op maaiveld is aangelegd. De A9 onderbreekt het verloop van de dijk niet. De passage onderlangs is erg belangrijk als toegang naar de Rondehoep.

Dijkprofiel

De dijken langs de verschillende rivieren hebben een gemeenschappelijk profiel. Op de kruin van de dijk ligt de ontsluitingsweg. Het water in de veenrivieren staat hoog langs de dijk. Aan de polderzijde is er een steil talud. Op een aantal plaatsen staat beplanting in dit talud.

Ontwerpprincipes:

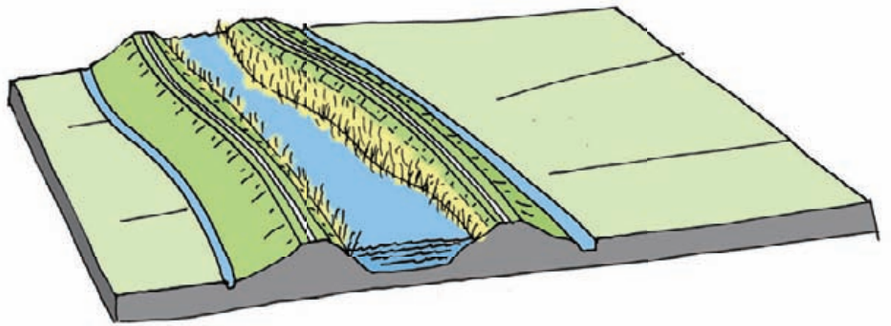
- het dijkprofiel moet overal herkenbaar zijn en doorlopen. Verschillen in oeverindeling zijn karakteristiek;
- bomen als begeleidende beplanting mogen blijven staan. Het aanbrengen van beplanting mag het zicht op de stille kern niet te veel belemmeren;
- buitendijks land en nieuwe binnendijkse bebouwing mogen niet versmelten met de dijk; een herkenbare kruin moet overblijven;
- de passage van de dijk onder de A9 moet helder en ruim zijn.

Buitendijk land

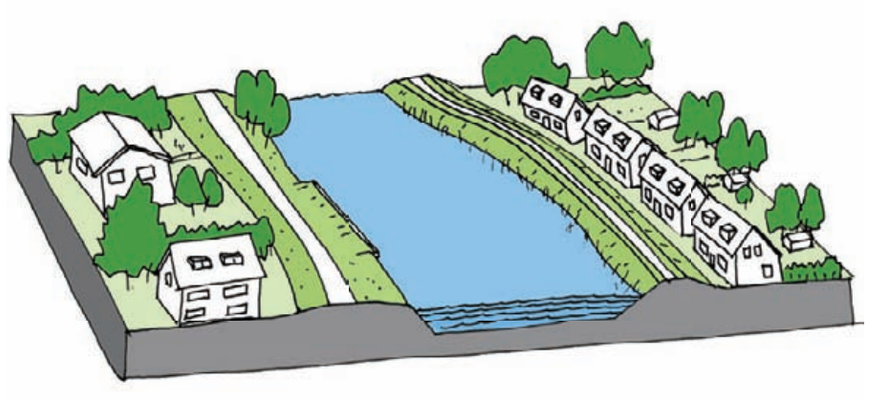
Hier en daar is buitendijks land ingeplant met bomen en opgaand groen of ze zijn ingericht als tuinen of verblijfsplekken, echter vaak privé.

Ontwerpprincipes:

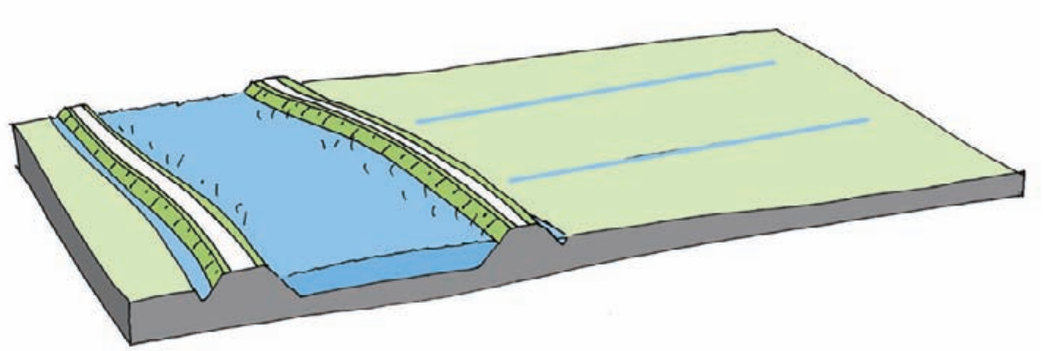
- zichtbaarheid vergroten op het water vanaf de dijk;
- functies op buitendijkse gebieden hebben een functionele relatie met het water en de oever of zijn daaraan gekoppeld (ligweide, bankjes, terrasje, aanmeerplaats, aanlegsteiger, vlonder, pontje, woonboot, waterwoonhuis, haventje);
- de oever is zoveel als mogelijk openbaar toegankelijk;
- bij bouwwerken op de buitendijkse gebieden is het van belang dat de bouwhoogte (anderhalve laag (3-4,5 m hoog) en omvang beperk blijft (300-400 kuub);
- oriëntatie bouwwerk is gericht op het water, ingang aan dijk;
- bij meerdere bouwwerken/woonboten zijn doorzichten naar het water aanwezig;
- buitendijkse bouwwerken zijn in uitstraling afwijkend van binnendijkse bouwwerken.



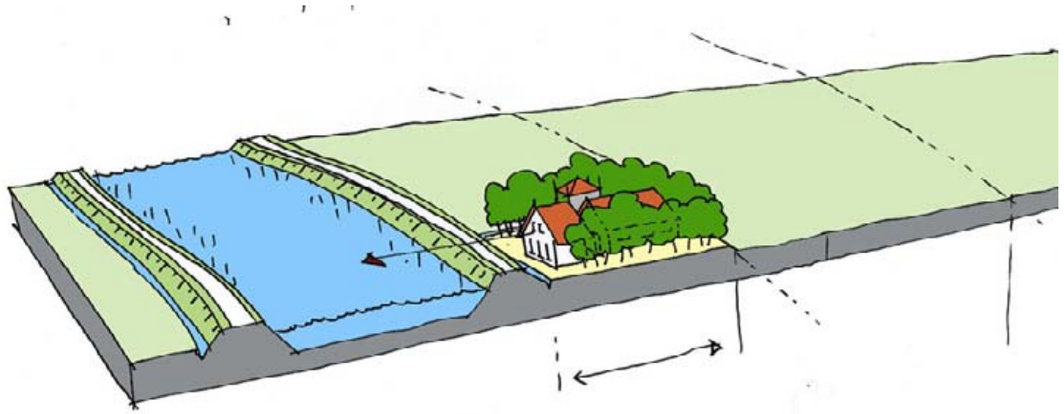
▲ *De (Oude)Waver*



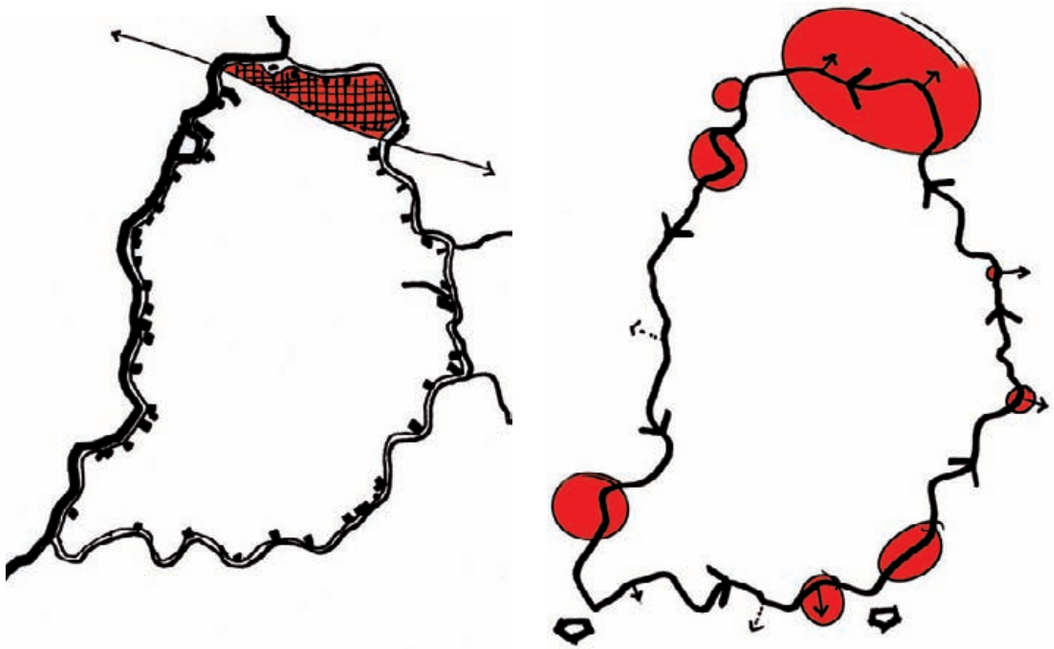
▲ *Bebouwing van Ouderkerk aan de Amstel*



▲ *Dijkprofiel Amstel*



▲ *Opbouw en orientatie erven*



▲ *Bebouwing binnen de Rondehoep*

Bebouwingskarakteristiek

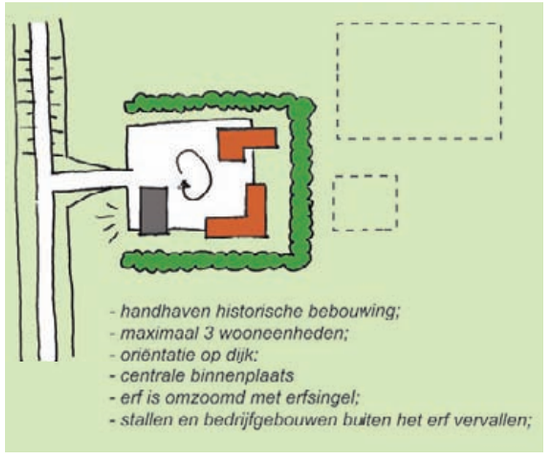
De erven worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen op wisselende onderlinge afstand van elkaar. De erven liggen veelal iets hoger dan het maaiveld en lager dan de kruin van de dijk. Het erf bestaat in het algemeen uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwoning of boerderij ligt aan de dijk, de stallen en hooibergen liggen daar achter rond een centrale ruimte. De woonerven bestaan uit verbouwde boerderijen of er zijn nieuwe gebouwen gemaakt in wisselende stijlen. Nieuwere stallen en bijgebouwen liggen achter of buiten het beplante erf.

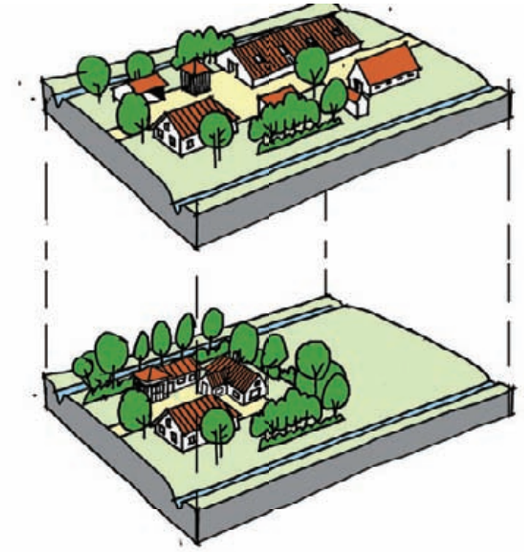
Op een aantal plaatsen zijn hoogstam-boomgaarden naast de erven gelegen. Kleine woonerven en woonkavels in de bebouwingslinten hebben ook een erfbeplanting. Er staan weinig gebouwen op de kavels en de afmeting van de bouwwerken is gering (één bouwlaag met een kap).

Erven

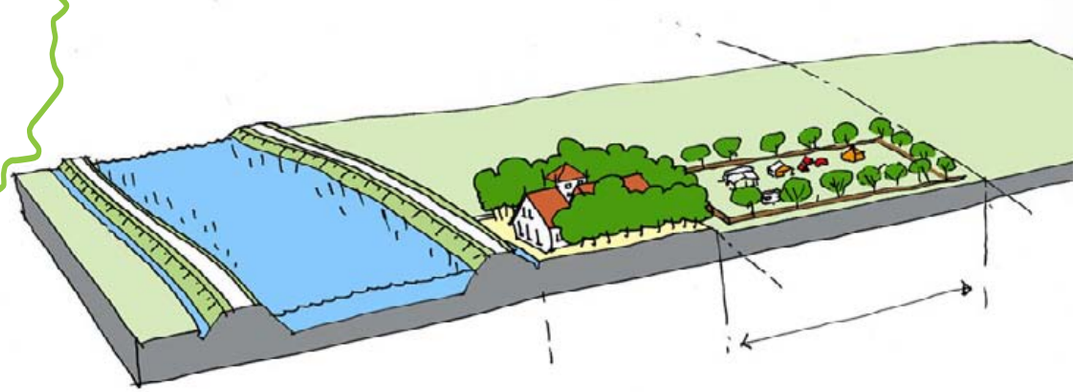
Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:

- de ruimte tussen de erven blijft open;
- uitbreidingen en nieuwe bebouwing mogen alleen binnen bestaande erven;
- er mogen maximaal 3 wooneenheden op een erf worden teruggebracht;
- bij transformatie van een boerenerf naar een woonerf zal het volume van de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner worden dan de bedrijfsgerelateerde bebouwing op het oorspronkelijke erf;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat in een cluster rond een centrale binnenplaats;
- het cluster heeft een herkenbaar 'hoofdgebouw' georiënteerd op de dijk. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het 'hoofdgebouw' staat op of achter de teen van de dijk;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van de dijk (minimaal 1,5 meter);
- het erf mag maximaal 1,5 meter worden opgehoogd voor veiligheidsredenen (inundatie bij calamiteiten) of een dijkje krijgen met erfbeplanting. Het erf en het dijkje moeten nog steeds minimaal 1,5 meter lager dan de kruin van de Amsteldijk liggen;
- de bebouwingstypen en het materiaal zijn ontleend aan de agrarische bebouwing: boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

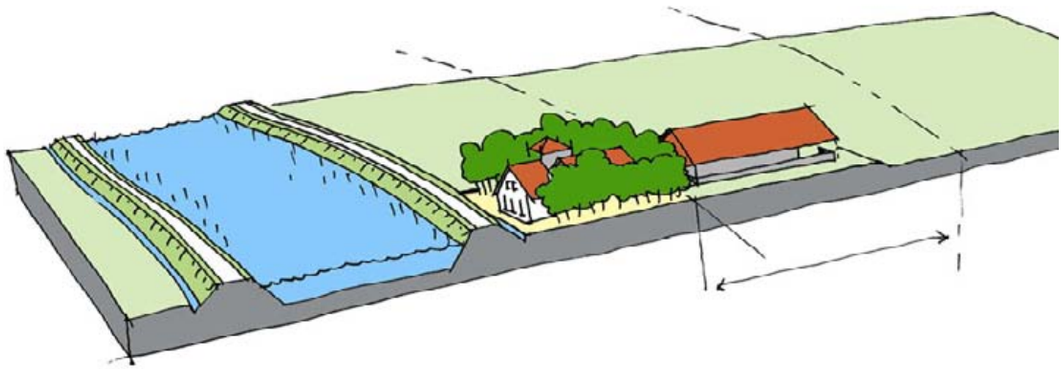




▲ *Transformatie boerenerf naar woonerf*



▲ *Verbreding agrarische erven*



▲ *Vergroting agrarische erven*

Achter het erf

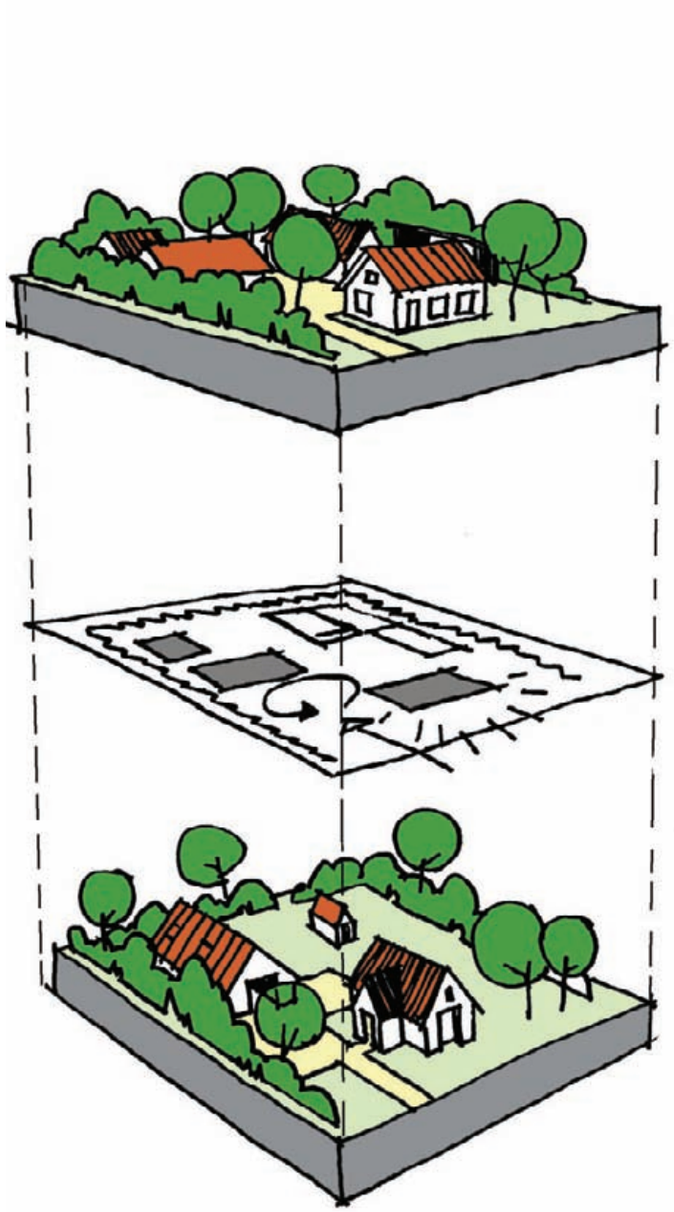
Ontwerpprincipes voor schaalvergroting bij boerenerven (met name stallen) en verbreding van de landbouw (onder andere campings):

- schaalvergroting en verbreding vinden plaats achter de erven;
- dit mag niet te ver naar achter steken om zichtbaarheid naar het achterland te behouden, maximaal tot 100 achter het bestaande erf;
- geen erfbeplanting rond stallen;
- stallen volgen de lengterichting van de verkaveling en hebben een zadeldak;
- beveiliging tegen overstroming is in de stal geïntegreerd of uitgevoerd met een lage kade om de stal;
- rond campings of andere functies voor landbouwverbreding staan lage beplanting als heggen of knotwilgen;
- campings en andere functies voor landbouwverbreding staan op het maaiveld en worden niet door kades of terpen beschermd tegen overstromingen;
- sanitaire voorzieningen en andere gebouwde voorzieningen ten behoeve van landbouwverbreding worden binnen het beplante erf ondergebracht;
- paardenbakken achter de erven; weiden naast de erven;
- omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken;
- een hoogstamboomgaard naast het erf is mogelijk, maar moet transparant blijven en mag niet de ruimte tussen twee erven opvullen.

Kleine woonkavels

Ontwerpprincipes voor transformatie van kleine woonkavels:

- verbouw en nieuwbouw mogen alleen binnen bestaande erven;
- er mag één wooneenheid op een woonkavel staan en maximaal 3 kleine schuren of bijgebouwen;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- het woonhuis is georiënteerd op de dijk. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op het erf;
- het 'hoofdgebouw' staat op of achter de teen van de dijk;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van de dijk (minimaal 1,5 meter);
- het erf mag maximaal 1,5 meter worden opgehoogd voor veiligheidsredenen (inundatie bij calamiteiten) of een dijkje krijgen met erfbeplanting. Het erf en het dijkje moeten nog steeds minimaal 1,5 meter lager dan de kruin van de Amsteldijk liggen;
- de gebouwen zijn ingetogen ontworpen met baksteen en dakpannen, de bouwvorm bestaat uit één laag met een zadeldak;
- paardenbakken achter de erven; weiden naast de erven;
- omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken;
- een hoogstamboomgaard naast het erf is mogelijk, maar moet transparant blijven en mag niet de ruimte tussen twee erven opvullen.



▲ *Transformatie bestaand woonerf naar nieuw woonerf*



▲ *Routes Rondehoep*

Routes

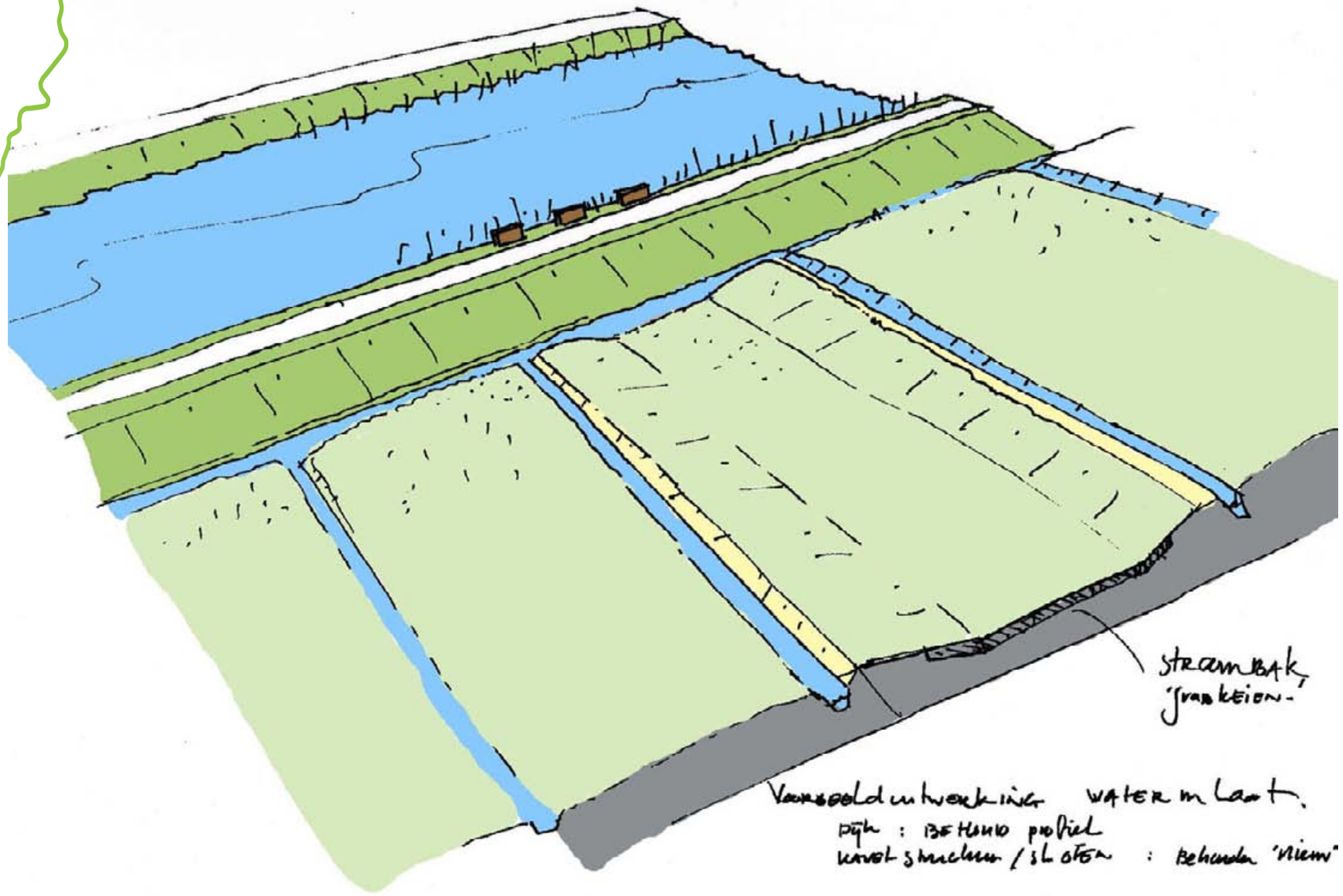
De weg op de ringdijk van de Rondehoep vormt belangrijk onderdeel van het recreatieve netwerk van de Amstelscheg. De ronde die langs de ringdijken gemaakt kan worden staat bekend als het “Rondje Hoep”. Het aantal aansluitingen op de infrastructuur uit de omgeving is laag en bestaat uit bruggen en pontjes.

Het hele rondje maken is enkel mogelijk voor fietsers omdat de onderdoorgang A9/Amstel een fietspad is. Auto’s moeten een andere route volgen en komen vanuit Ouderkerk aan de Amstel langs de Polderweg het open gebied van de Rondehoep binnen.

Het ontoegankelijke karakter van de polder wordt versterkt door het ontbreken van routes door de polder, zelfs de kaveloontsluitingen lopen dood.

Ontwerpprincipes:

- handhaven autonome karaker van “Rondje Hoep”: geen extra bruggen;
- het profiel voor de dijkweg wordt beschreven bij de ontwerpprincipes voor de dijken;
- pontjes kunnen in de zomer het recreatieve netwerk verlevendigen. Deze kunnen bijvoorbeeld aan buitendijkse gebieden gekoppeld worden;
- een samenhangende vormgeving van bruggen langs de route en de onderdoorgangen van de A9 versterkt de eenheid van het “Rondje Hoep”;
- geen paden door het gebied heen trekken. Struinroutes mogen niet verhard worden. Bruggen en vlonders, voor zover gewenst, zijn niet zichtbaar aanwezig.



▲ *Voorbeelduitwerking inlaat calamiteitenberging*

6 Voorbeelduitwerkingen

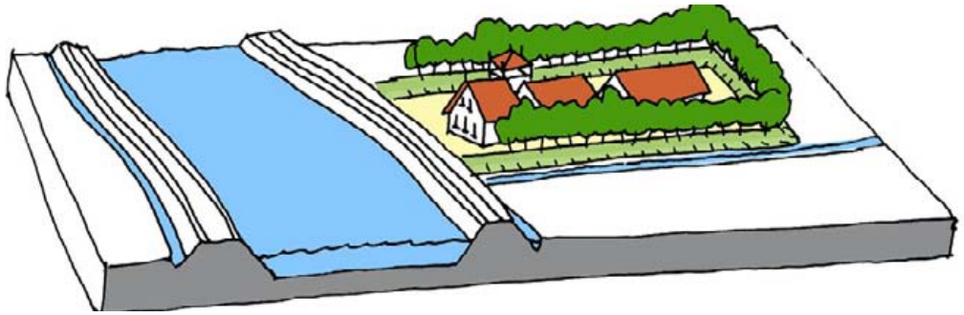
Calamiteitenberging

De inpassing van calamiteitenberging moet voldoen aan:

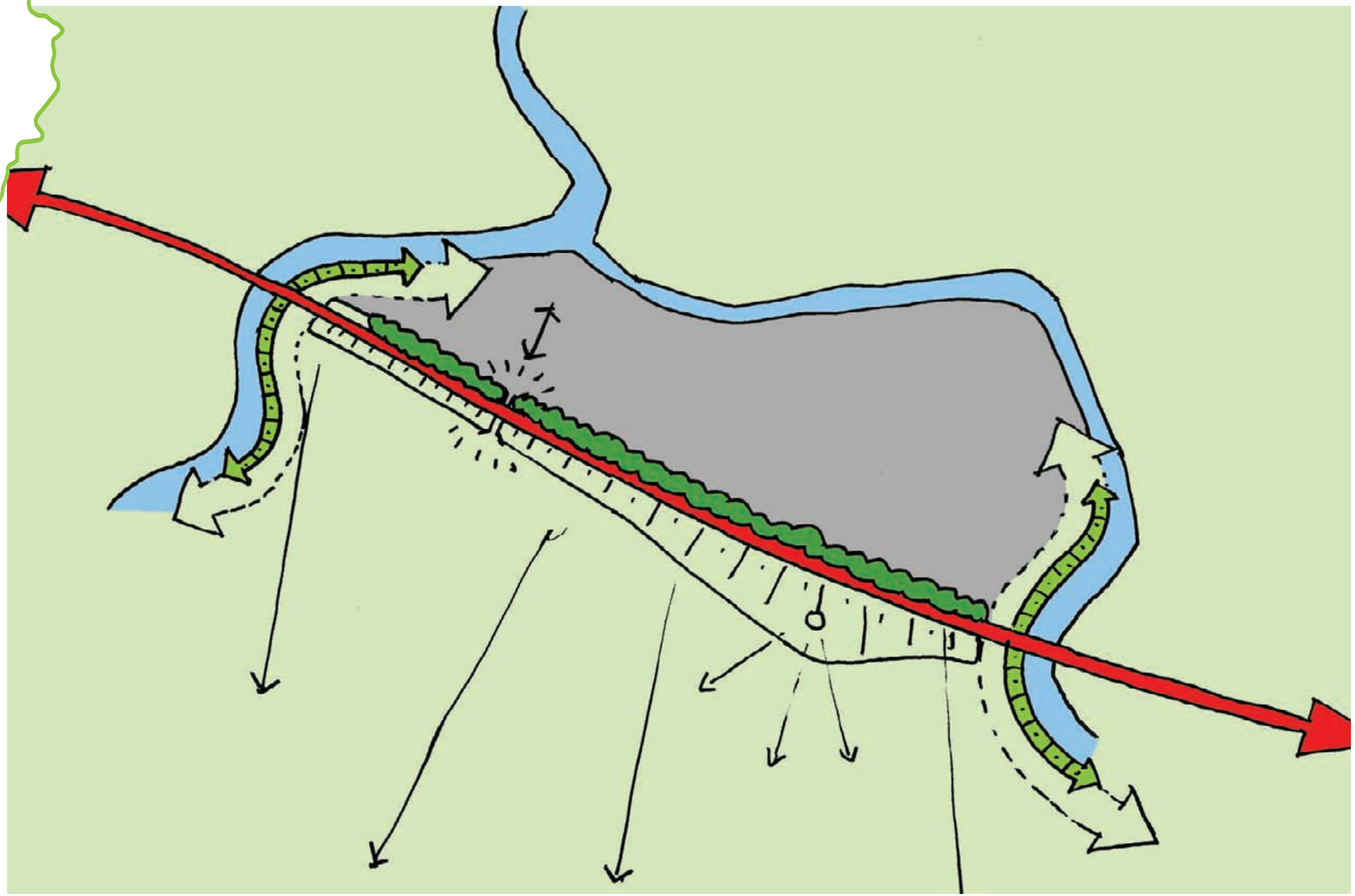
- het herkenbaar houden van de hiërarchie in verkavelings- /waterpatroon;
- continuïteit: het dijkprofiel moet overal herkenbaar zijn en doorlopen. Bij voorkeur is deze overal gelijk.

De inpassing van beschermende maatregelen tegen overstroming moet voldoen aan:

- veiligheidsmaatregelen bij voorkeur geïntegreerd in bouwwerk;
- geen vrijliggende dijken en terpen in het landschap;
- het erf mag worden opgehoogd voor veiligheidsredenen (inundatie bij calamiteiten) of een dijkje krijgen met erfbeplanting daarop. Het erf of de dijk moet nog steeds minimaal 1,5 meter lager dan de dijk liggen;
- beveiliging tegen inundatie is in de stal geïntegreerd of uitgevoerd met een lage dijk om de stal;
- campings en andere functies voor landbouwverbreding staan op het maaiveld en worden niet door kades of terpen beschermd tegen inundaties. Andere functies van landbouwverbreding kunnen ook gesitueerd zijn op het erf en worden dan wel beschermd.



▲ *Een djikje langs een bestaand erf ter bescherming tegen hoge waterstand*



▲ *Voorbeelduitwerking A9*

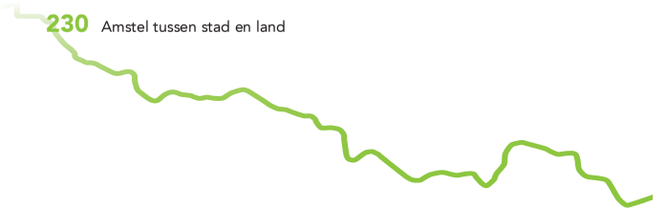
Verbreding A9

De verbreding van de A9 moet voldoen aan:

- het dijkprofiel moet overal herkenbaar zijn en doorlopen. Bij voorkeur is deze overal gelijk;
- de passage van de dijk met de A9 moet helder en ruim zijn met onderscheid tussen Snelweg (autonoom, snel) en dijk/Amstel/ Bullewijk (lokaal, langzaam);
- geen markering kruispunten water en snelweg;
- zichtbaar maken verkavelingspatroon vanaf A9 (snelwegpanorama) en uitkijkpunt;
- eventueel benzinestation niet beplanten, eigen gezicht/architectuur ontwerpen, geen standaard van een exploitant/ oliebedrijf;
- inpassing van snelweg zo maken dat vanuit het landschap de weg /auto's niet te hinderlijk aanwezig zijn, maar vanaf de snelweg wel zicht is op de Rondehoep.



Amstelgebonden bedrijvigheid **Amstelscheg**



1 Amstelgebonden bedrijvigheid

Afbakening

De onderstaande lijst heeft betrekking op het gebied van het gebiedsakkoord met uitzondering van de Poorten van stad naar land. Het is een niet limitatieve lijst. De lijst is van toepassing op nevenfuncties, vervolgfuncties, maar niet op bestaande activiteiten. Er is geen specifieke binding met het agrarisch bedrijf. Bij woonhuizen geldt de zelfde lijst, alleen is daar geen erf met ruimte dus gaat het ten koste van de woonfunctie.

Doel

De gezamenlijke overheden willen een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het landschap van de Amstelscheg. De vraag is hoe overheden medewerking aan verlenen aan nieuwe bedrijfsactiviteiten in het landelijk gebied. In het Gebiedsperspectief en de Beeldkwaliteitplannen voor de Amstelscheg wordt voorgesteld om medewerking te verlenen aan' Amstelgebonden bedrijvigheid'. Dit is een positieve lijst met activiteiten die de kwaliteit behouden dan wel verbeteren en een lijst van "ja mits" activiteiten, die zeer gewenst zijn maar wel onder (ruimtelijke) voorwaarden.

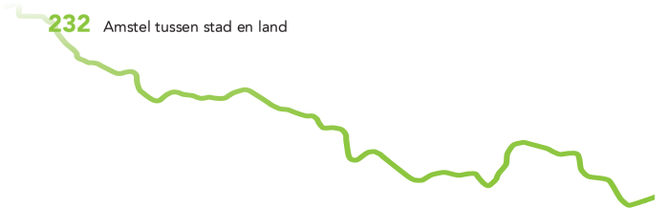
De lijst van activiteiten is tot stand gekomen door vast te stellen of de activiteiten bijdragen aan de kwaliteit van de Amstelscheg omdat ze onderdeel zijn van het landschapssysteem, ofwel betekenis genereren en gebruik maken van de kwaliteiten van het landschap waardoor het mentale eigendom toeneemt.

Bedoeld wordt dat de toekomstige eigenaar/beheerder/ondernemer in de bedrijfsvoering als vanzelfsprekend rekening houdt met de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Verder moeten de ontwikkelingen passen in de schaal en de maat van het landschap en moet het bereikbaarheidsprofiel zijn afgestemd op de plek.

De activiteiten zijn zeer gewenst omdat er anders in de Amstelscheg een nagenoeg monofunctioneel woon- en werkmilieu dreigt te ontstaan dat van veel minder grote betekenis is voor het metropolitane gebied. Activiteiten die niet op deze lijst staan zijn ofwel ongewenst, ofwel onvoorzien.

Werking

Net zoals de beeldkwaliteit plannen en het gebiedsperspectief moet deze nbreng worden gezien als de regionale inbreng in de lokale planologie. De bestemmingsplanmakende gemeenten onderschrijven de wens om alleen die activiteiten toe te staan met een positief effect op de ruimte en de kwaliteit van het gebruik. Maar uiteindelijk beslissen ze in het bestemmingsplan wat in hun gebied van toepassing wordt.



Positieve lijst

- Agrarisch natuur en landschapsbeheer;
- Blauwe diensten (dienend aan het waterbeheer);
- Wandel, fiets en ruiterpaden over boerenland;
- Natuur en milieu-educatie;

Ja graag, mits

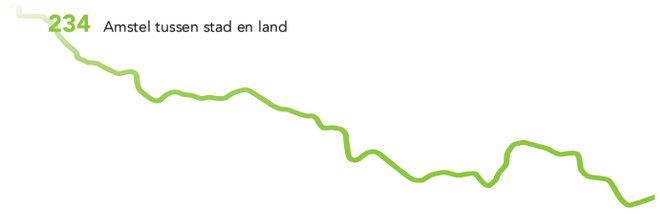
- grondgebonden agrarische productiebedrijven. Mits max. oppervlakte (1,5 ha) en inpassing, toetsing door landschapskundige een industriële uitstraling dient voorkomen te worden;
- Paardenstalling. Mits max 0,5 ha binnen en buiten en mits ruimtelijk goed ingepast toetsing door landschapskundige;
- Hergebruik kassen voor voedsel en siergewasproductie. Mits geen uitbreiding-bestaand glas;
- Moestuinen. Mits max. oppervlak 0,8 ha en inpassing toetsing door landschapskundige;
- Melkverwerkingsinstalatie voor streekmelk. Mits zware verkeerstoets, toetsing door landschapskundige;
- Kleinschalige horecagelegenheid aan huis, zoals theeschenkerij, lunchroomen
- restaurant. Mits max oppervlak (400 m2) en verkeerstoets;
- Kano, kleine boot (roei en electrisch) en fietsenverhuur
- Kantoor aan huis.
- Survivalactiviteiten, sportieve evenementen in de buitenlucht, excursiebedrijf.(maar niet gemotoriseerd) Mits eisen aan inpassing, toetsing door landschapskundige;
- Kinderopvang, naschoolse opvang. Mits max oppervlakte (600 m2) en verkeerstoets;
- Sociale functie gericht op landschapsbeheer I agrarisch beheer (zorgboerderij, resocialisatie, therapie (zoals koe knuffelen). Mits max oppervlakten (1500 m2) en verkeerstoets;
- Museum. Mits verkeerstoets en passend bij gebiedskarakter;
- Galerie, atelier, kunst en design verkoop. Mits verkeerstoets en max oppervlakte;
- Theaterruimte, boerenbios. Mits verkeerstoets en geluidstoets;

Als onderdeel van de verbreding van landbouwactiviteiten: de bedrijfsactiviteit is een onderdeel van de agrarische onderneming:

- Ambachtelijke verwerking van agrarische producten. Mits max oppervlakte 200 m2;
- Verkoop aan huis van agrarische producten. Mits max oppervlak (200 m2 met een vrijstelling tot max 400m 2) en verkeerstoets;
- Bed andbreakfast. Mits max vloeroppervlakte (110 m2) en max aantal bedden (8 personen);
- Kampeerboerderij of kleinschalig kamperen. Mits aansluitend aan het agrarisch
- Bouwblok (max. 25 meter buiten het bouwblok), op maximaal 75 meter (verste grens) van de bebouwing, max aantal kampeerplaatsen (10 hele seizoen, 5 extra in hoogseizoen) minimale afstand van kampeermiddelen tot erfgrens van omwonenden 25 m 1 en tot bedrijfsgebouwen andere bedrijven 100 m en toetsing door landschapskundige;
- Boerengolf en andere poldersporten. Geen grondwerk in gave bodems, toetsing door landschapskundige, verkeerstoets;
- Vergaderfaciliteiten. Mits onderdeel van agrarische onderneming, gesitueerd in bestaande bebouwing op agrarisch bouwblok, max oppervlak 200 m2 met een vrijstelling tot 400 m2 en verkeerstoets;

Algemene voorwaarde

- Parkeren dient altijd op eigen terrein plaats te vinden.



Colofon

Het Gebiedsperspectief en de Beelkwaliteitsplannen zijn gemaakt in opdracht van het Bestuurlijk Overleg Amstelscheg. Binnen de projectgroep is een samenwerkingsverband tussen de volgende partijen:

- Gemeente Amstelveen
- Gemeente Ouder Amstel
- Waternet
- Stadsdeel Zuid
- Stadsdeel Zuidoost
- Stadsdeel Oost
- Provincie Noord Holland
- Gemeente Amsterdam

Projectgroep Amstelscheg

- Jelle Blaauwbroek (Provincie Noord Holland)
- Ed Buijs (Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening)
- Ron van Soest (Stadsdeel Zuid)
- Gert Jan Schokker (Stadsdeel Oost)
- Hilga Sikma (Waternet)
- Wouter van der Schraaf (Gemeente Amstelveen)
- Elizabeth van den Kerkhoff (Gemeente Ouderamstel)
- Maartje Pittery (Stadsdeel Zuidoost)

Ontwerpteam

- Helga van der Haagen (Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening)
- Yoran van Boheemen (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten)
- Maurits Hooiveld (Grontmij)
- Durk de Vries (Grontmij)

Fotomateriaal

Dienst Ruimtelijke Ordening, Gemeente Amsterdam

Publicatiedatum: 11 november 2011