Gemeente
Amsterdam



WEESPER
SLUIS

Stedenbouwkundig Plan
Weespersluis Deelplan 6

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Mulleners + Mulleners Architectuur, Stedenbouw, Landschap
en VlugP buro voor stedebouw en landschapsarchitectuur
i.o.v. GEM Bloemendalerpolder

Augustus 2025

0

DE ESSENTIE VAN DEELPLAN 6

H0 - DE ESSENTIE VAN DEELPLAN 6



Weespersluis heeft anno 2025 al een heel eigen identiteit. Het afwisselende karakter van de bebouwing door de verschillende korrelgroottes, variaties van stedenbouwkundige ensembles en architectonische uitstraling worden gewaardeerd.

Belangrijke landschappelijke dragers van het plan zijn natuurgebied ‘t Breedland, de centraal gelegen waterpartij de Gouw, het park aan de Muiderslotlaan, het Gouwpark en het Weespersluispark. Zij verbinden de verschillende woongebieden met elkaar en met het landschap. Het ‘Rondje Gouw’, een recreatief pad, rijgt al die onderdelen aan elkaar en geeft bij het bewandelen ervan een goede indruk van de verscheidenheid die Weespersluis te bieden heeft.

Deelplan 6 is het slotakkoord van de gebiedsontwikkeling. Om recht te doen aan hedendaagse uitdagingen in Weesp en in de Metropoolregio Amsterdam, is met dit stedenbouwkundig plan het oorspronkelijke masterplan van Weespersluis uit 2012 herijkt: Er is gezocht naar een plan dat antwoord geeft op de vraag naar meer woningen en meer voorzieningen. Deelplan 6 pakt veel van de elementen op die in de voorafgaande plannen voor Vechtrijk, Lanenrijk en Waterrijk zijn ontwikkeld.
Terwijl het in velerlei opzicht familie is van de bestaande en gewaardeerde wijken, zijn er ook duidelijke verschillen die dit deel van Weespersluis bijzonder en anders maken.

Het verdichte deel, ‘Hofrijk’, ontleent zijn oorsprong aan de compactheid van het centrum van Vechtrijk, terwijl het met de formele straten en informele hofjes aan Lanenrijk refereert.
Dit verdichte deel wordt aan de noord- en westkant omzoomd door ‘Veldrijk’, een deel dat zich - net als met name Waterrijk - op het landschap richt. Ondanks het feit dat Deelplan 6 door de ruimtelijke verdichting afwijkt van het tot nu toe gerealiseerde Weespersluis, heeft het hier door het voortzetten van ruimtelijke structuren alsnog een sterke link mee.

Terwijl Deelplan 6 zich in de ruimtelijke structuren van het bestaande Weespersluis voegt, kiest het zijn eigen weg als het gaat om de beeldkwaliteit en de uitstraling van de gebouwen en het landschap. Hofrijk neemt de stoerheid van industriële gebouwen van rond 1900 als inspiratiebron, zoals die bijvoorbeeld ook bij de cacaofabriek in Weesp te vinden waren. Veldrijk zoekt zijn inspiratie juist in het dorpse en landelijke wonen. Verscheidenheid mag er zijn!

De openbare ruimte van Deelplan 6 onderscheidt zich vooral van het bestaande Weespersluis door de relatie met de Gouw en het ‘Natuurpark’. Daardoor heeft het een meerwaarde voor alle bewoners. Het Bassin, de Vaart en de Singel maken het water over de volle lengte toegankelijk voor alle bewoners. Het Natuurpark brengt besef voor de ecologische waarde van ‘t Breedland en vormt hierdoor een educatieve schakel naar het vele groen dat Weespersluis omzoomt.

Dit boekwerk neemt u mee in de ontstaans-geschiedenis en de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan van Deelplan 6.

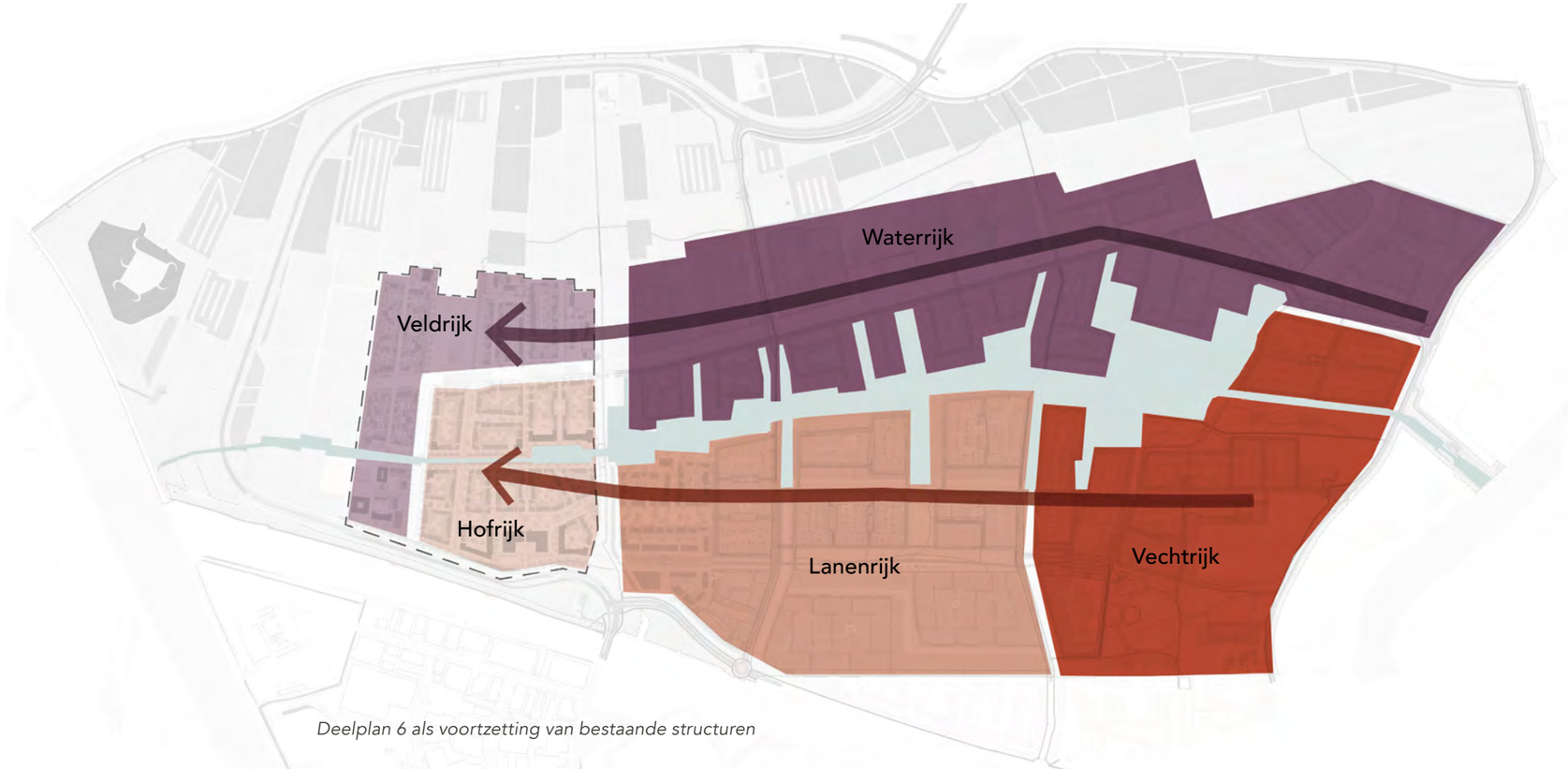
Veel leesplezier toegewenst!



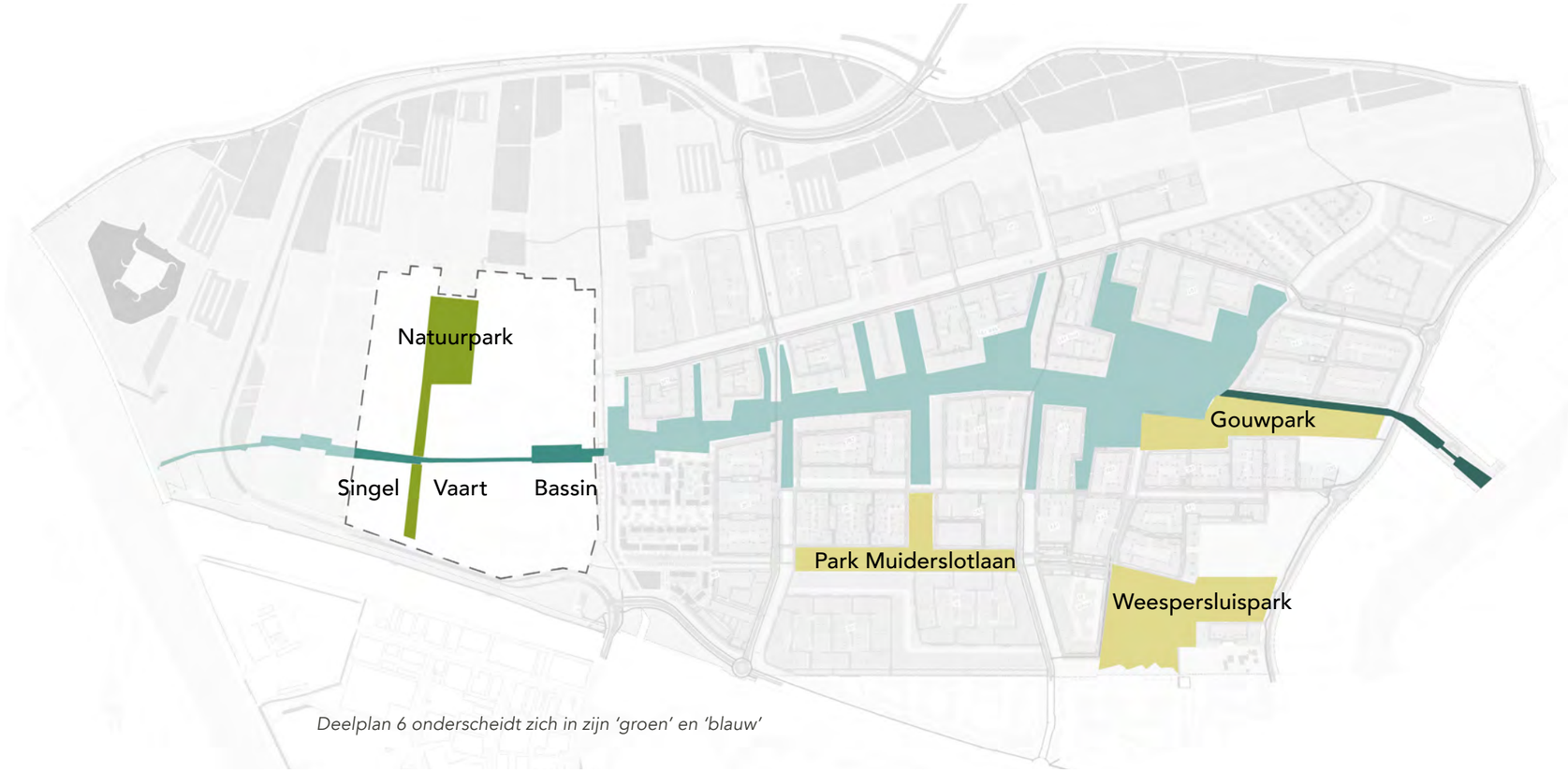




Lanenrijk, Vechtrijk en Waterrijk (van onder naar boven)



Deelplan 6 als voortzetting van bestaande structuren



Deelplan 6 onderscheidt zich in zijn 'groen' en 'blauw'

INHOUDSOPGAVE

H0 - DE ESSENTIE VAN DEELPLAN 6 04

H1 - INLEIDING 10

1.1 Aanleiding en doel 10
1.2 Stedenbouwkundig raamwerk 11
1.3 Vooruitblik 11

H2 - HISTORIE EN ONTWIKKELING VAN DEELPLAN 6 14

2.1 Masterplan, Ruimtelijk Kader en SUOK 14
2.2 Vigerende bestemmingsplannen en SUOK Allonge 1 15
2.3 Wet Natuurbescherming en natuurcompensatieplan 16
2.4 Afspraken rondom Deelplan 6 16

H3 - RUIMTELIJKE CONTEXT DEELPLAN 6 20

3.1 Onderdeel van de groei van een stad 20
3.2 Cultuurhistorisch landschap 22
3.3 'T Breedland 24

H4 - UITGANGSPUNTEN VOOR DEELPLAN 6 28

4.1 Essenties Ruimtelijk Kader Masterplan (2012) 28
4.2 Twee buurtkernen in Weespersluis 29
4.3 Onderdeel van Weespersluis 29
4.4 Gebaseerd op het cultuurhistorische landschap 30

H5 - STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP 34

5.1 Raamwerk 34
5.2 Flexibiliteit 39
5.3 Bouwhoogtes 39
5.4 Programma 40
5.5 Openbare ruimte 45
5.6 Geluid 49

H6 - BEELDKWALITEIT BEBOUWING EN OPENBARE RUIMTE 56

6.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit bebouwing 56
6.2 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit openbare ruimte 56
6.3 Kwaliteitsteam 58

H7 - DUURZAAMHEID, KLIMAATADAPTIVITEIT, NATUURINCLUSIVITEIT 62

7.1 Uitgangspunten voor Deelplan 6 62

7.2 Duurzame energie 62

7.3 Circulariteit 62

7.4 Beperken emissie 62

7.5 Waterstructuur 62

7.6 Klimaatadaptief 65

7.7 Natuurinclusiviteit 66

H8 - MOBILITEIT 70

H9 - TECHNIEK EN ONDERGROND 76

H10 - PARTICIPATIE 80

H11 - ONTWIKKELINGSSTRATEGIE 84

11.1 Omgevingsplan 84

11.2 Betrokken partijen en verantwoordelijkheden 84

11.3 Fasering 84

11.4 Flexibiliteit 84



Colofon 87



INLEIDING

H1 - INLEIDING

In dit hoofdstuk is omschreven wat de aanleiding en het doel van dit document zijn. Ook wordt het vervolg op dit document beschreven.

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Deelplan 6 is het slotakkoord in de ruimtelijke ontwikkeling van Weespersluis, het woonlandschap in de Bloemendalerpolder. Voor dit deelplan was in beginsel een voortzetting van de eerdere deelgebieden voorzien.
Dit veranderde naar aanleiding van het verzoek van de gemeente Amsterdam aan de GEM (Grond Exploitatie Maatschappij) Bloemendalerpolder om meer woningen te realiseren dan oorspronkelijk gepland. Tevens is gezocht naar meer differentiatie in het woonaanbod, ook voor ouderen en starters, meer betaalbaarheid in koop en huur. Er is ook ruimte gezocht voor meer (maatschappelijke) voorzieningen, voor onder meer de vele kinderen in de wijk.

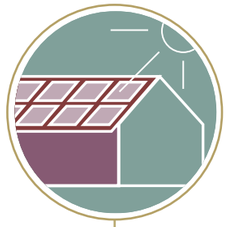
Er is gezocht naar een verdichting die in bouwstijl en bouwhoogte past bij de andere deelgebieden en tegelijkertijd de kwalitatieve openbare ruimte voor verblijf en recreatie biedt die bewoners van Weespersluis waarderen.
Er is gestreefd naar een plan dat niet inlevert op sporten, spelen en activiteiten. Zo blijft Weespersluis een kindvriendelijke en groene wijk met veel ruimte voor iedereen, van elke leeftijd, om gezond buiten actief te zijn. Deelplan 6 heeft hierbij wat minder water en groen dan oorspronkelijk voorzien, maar doet nog steeds volop mee in de groen-blauwe setting



Door een deel van Deelplan 6 sterker te verdichten, huisvest Deelplan 6 relatief meer woningen dan de andere wijken van Weespersluis.



In Deelplan 6 is het woningaanbod meer gedifferentieerd. Zo worden bijvoorbeeld ook woningen voor kleine huishoudens gebouwd.



Deelplan 6 zet de huidige duurzaamheidsambities van Weespersluis voort en overstijgt deze waar mogelijk.

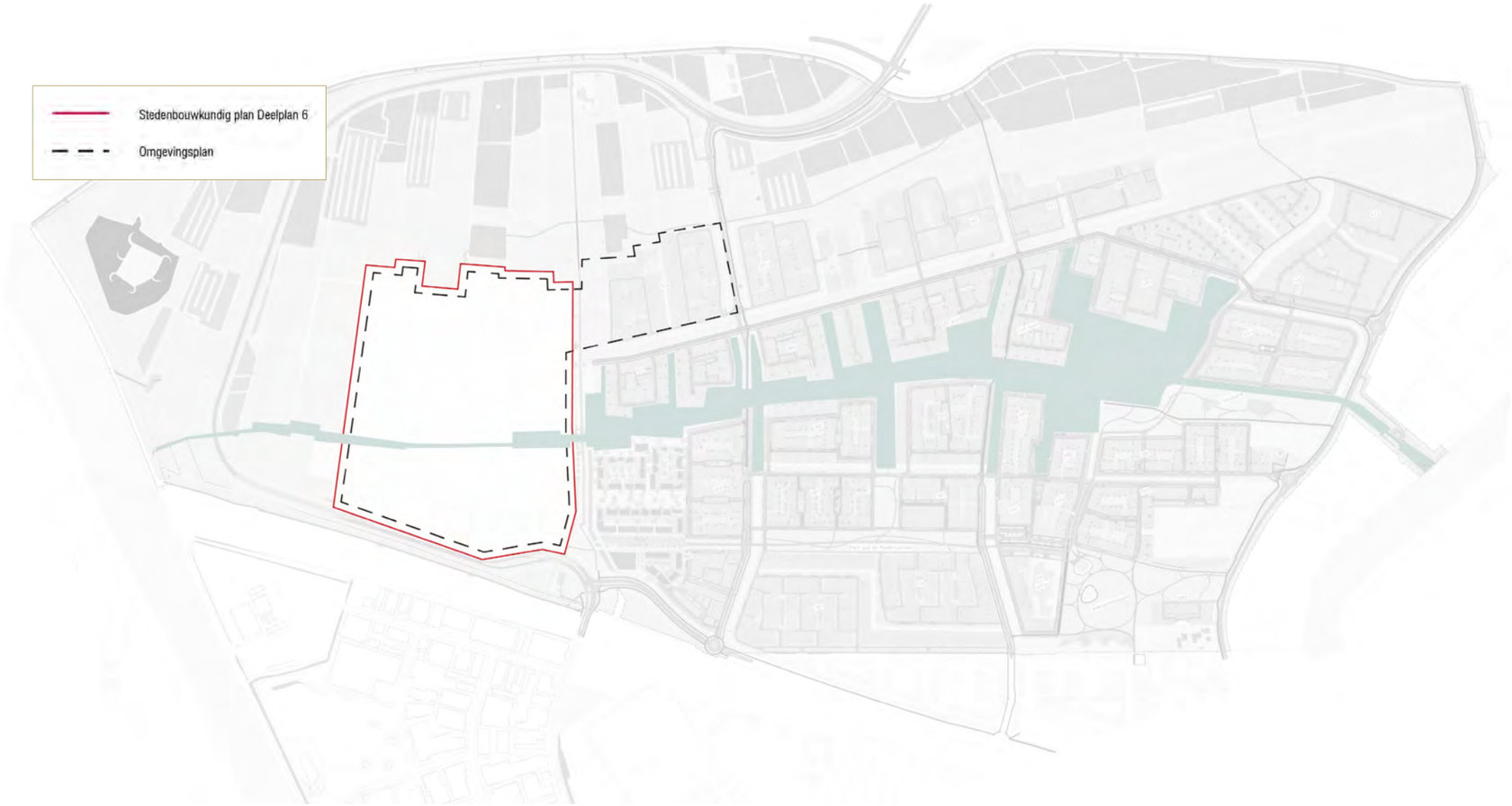


De voorzieningen in Deelplan 6 vervullen de behoeften van alle bewoners van Weespersluis en verrijken Weesp. Aan onderwijs, sport en spel is bijzondere aandacht geschonken.



Verschillende (semi-) openbare ruimtes en functies brengen de verschillende doelgroepen van Deelplan 6 en Weespersluis bij elkaar.

Kernpunten van de ontwikkeling van Deelplan 6



Plangebied van het Stedenbouwkundig plan Deelplan 6 en het omgevingsplan inclusief Waterrijk 5C2

van Weespersluis. Deelplan 6 voldoet hierbij volop aan alle Amsterdamse normen hiervoor – Weespersluis blijft een wijk ingebed in een overmaat aan water, groen en natuur. Daarnaast zijn de kansen voor verdere verduurzaming van Weespersluis in beeld gebracht Resultaat van deze vraagstelling is dit Stedenbouwkundig Plan, een raamwerk ten behoeve van de verdere uitwerking van Deelplan 6. Door de verruiming van het woningaantal zal Weespersluis in zijn geheel ruimte bieden aan circa 3.550 huishoudens. Het plan is ontstaan in samenwerking tussen de GEM Bloemendalerpolder en gemeente Amsterdam.

1.2 STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Dit Stedenbouwkundig plan zal als stedenbouwkundig raamwerk fungeren. Het raamwerk schept de ruimtelijke kaders voor de verdere uitwerking van de deelgebieden binnen het plan in de vorm van verkavelingsplannen voor de woningen en voorzieningen, en in de vorm van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Het raamwerk is ook de onderlegger voor het omgevingsplan en, samen met het Beeldkwaliteitsplan, het toetsingskader voor de verdere uitwerking van het gebied.

1.3 VOORUITBLIK

Vaststelling Stedenbouwkundig plan Deelplan 6 en Beeldkwaliteitsplan

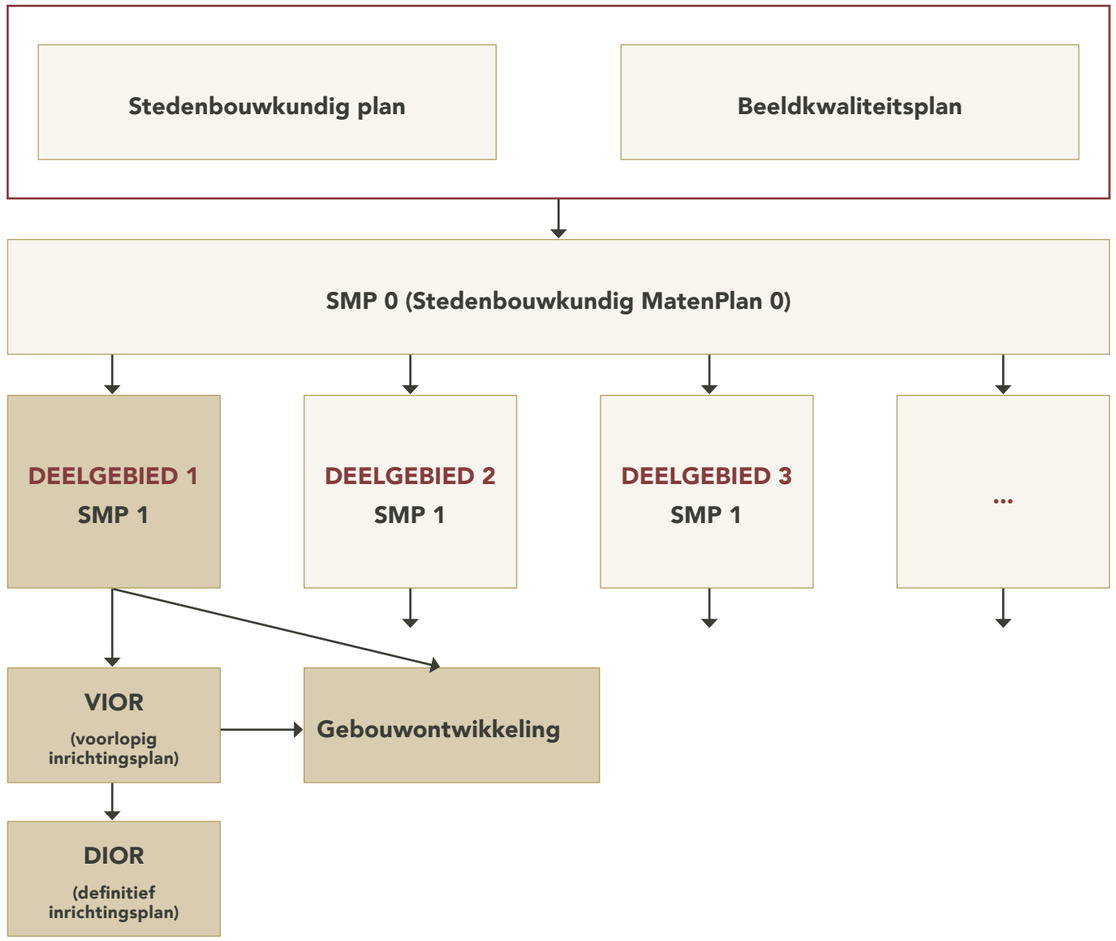
Het voorliggend Stedenbouwkundig plan en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan worden tegelijkertijd aan de Gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. In het Beeldkwaliteitsplan zullen de uitgangspunten en spelregels voor de beeldkwaliteit voor bebouwing en openbare ruimte in woord en beeld worden toegelicht.

Omgevingsplan

Voor de ontwikkeling van Deelplan 6 wordt een nieuw omgevingsplan opgesteld.
De reden hiervoor is dat Deelplan 6 op een aantal belangrijke punten anders wordt ingevuld dan oorspronkelijk beoogd. Zo wordt voorzien in een groter aantal woningen, zijn de parkeernormen aangepast en loopt de hoofdverkeersstructuur anders dan destijds bedacht. De ambitie is om Deelplan 6 snel en flexibel te ontwikkelen. Het omgevingsplan zal daarom, net als de vigerende bestemmingsplannen, een globaal karakter kennen. Dit omgevingsplan zal aan de noordoosthoek ook een onderdeel (Waterrijk 5C2) van een ander deelplan omvatten waarvoor, naar aanleiding van de verdichting in aantallen, een verruiming van het programma noodzakelijk is. In totaal gaat het om maximaal 990 woningen in Deelplan 6 en Waterrijk 5C2.

Uitwerking in deelgebieden

De verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp van Deelplan 6 zal geschieden in deelgebiedsplannen. Deze deelgebiedsplannen zullen bestaan uit een stedenbouwkundig matenplan met de verkaveling (uitgeefbaar terrein) en een inrichtingsplan (openbaar terrein). Beide plannen zullen voldoen aan de uitgangspunten die in het Stedenbouwkundig plan Deelplan 6 en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan zijn omschreven en weergegeven.



De vervolgstappen na het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan

2

HISTORIE EN ONTWIKKELING VAN DEELPLAN 6

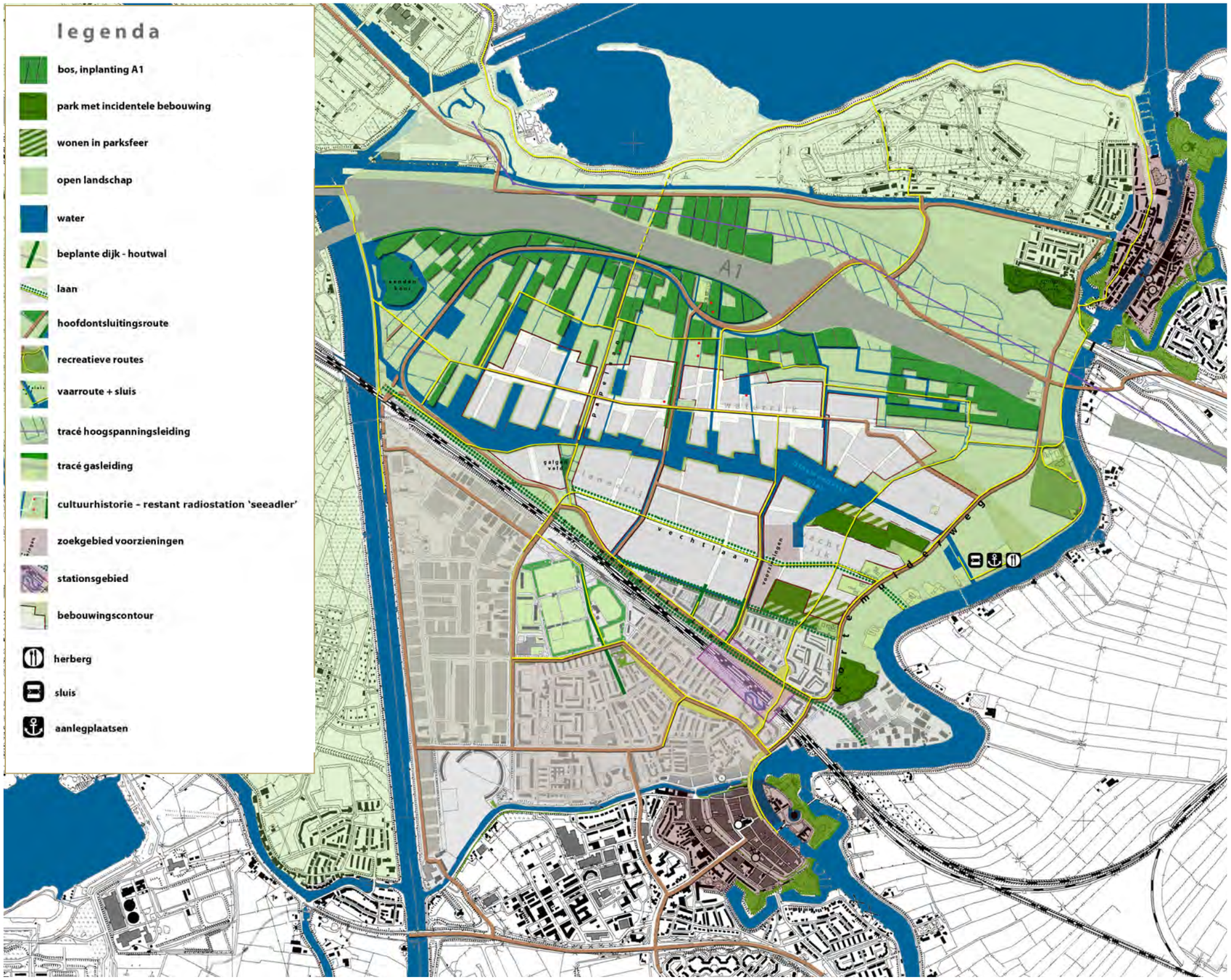
H2 - HISTORIE EN ONTWIKKELING VAN DEELPLAN 6

Weespersluis is een grote gebiedsontwikkeling en kent een lange geschiedenis, die in 2005 begon. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkelingen en de beleidsmatige context van de toenmalige gemeenten Weesp en Muiden, later van de gemeente Amsterdam (na aanpassing van de grens tussen Muiden en Weesp per 1 januari 2016 en vervolgens de fusie tussen de gemeenten Weesp en Amsterdam per 24 maart 2022).

2.1 MASTERPLAN, RUIMTELIJK KADER EN SUOK

Masterplan

Vanaf 2005 werkten de Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) Bloemendalerpolder, bestaande uit BPD, Adriaan van Erk, AM, Blauwhoed en Van Wijnen, samen met diverse overheden (Provincie Noord-Holland, gemeente Weesp, gemeente Muiden, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) aan de visie voor de Bloemendalerpolder. In deze visie transformeert de Bloemendalerpolder van een groen en grotendeels agrarisch gebied naar een woon-, natuur- en recreatiegebied. Groen, water en woongebieden versterken elkaar en de verwevenheid tussen deze elementen zorgt voor een kwalitatief hoogwaardig plan. In een uniek landschap worden verschillende woonmilieus gecreëerd. Ook is er gekeken naar het toegankelijk maken van de Vecht en haar oever en de landschappelijke inpassing van de A1.



Ruimtelijk raamwerk (2012)

Met het akkoord van 30 juni 2011 werden de uitgangspunten voor de samenwerking en een op basis van de visie opgesteld Masterplan in 2012 bekrachtigd. In de gebiedsontwikkeling is in dit akkoord plaats voor maximaal 2.750 woningen. Een derde deel van het plangebied wordt ingericht als groen/blauw, voornamelijk aan de noordkant van het gebied. Ook komen in het woongebied een royale waterpartij, groene wiggen vanuit het landschap en diverse parken.

Ruimtelijk Kader en SUOK

De ruimtelijke aspecten van het akkoord van 30 juni 2011 zijn nader uitgewerkt in het Ruimtelijk Kader. De gemeenteraden van Weesp en Muiden hebben voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder in september 2012 het Ruimtelijk Kader met het Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld, de hoofdstructuren en essenties van het plan. Ook is eind 2012 de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst (SUOK) Bloemendalerpolder getekend. De SUOK bevat alle afspraken over de gebiedsontwikkeling, zoals over het woningbouwprogramma en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen. In de SUOK is ook vastgelegd dat de gehele gebiedsontwikkeling, inclusief openbaar gebied, infrastructuur, groen en water, voor rekening en risico van de GEM Bloemendalerpolder wordt uitgevoerd. Daarnaast verankert de SUOK de Programma's van Eisen van de gemeenten, provincie en waterschap die bepalend zijn voor de inrichting van de openbare ruimte (rood, groen, blauw en grijs).

2.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Weespersluis kent twee vigerende bestemmingsplannen, aangezien het plangebied oorspronkelijk deel uitmaakte de twee toenmalige gemeenten Weesp (nu Amsterdam) en Muiden (nu Gooise Meren).

Uitgangspunt waren globale bestemmingsplannen met zoveel mogelijk directe bouwtitel. Door bepaalde delen meer gedetailleerd te bestemmen of door deelgebieden te voorzien van extra regels, wordt ingezet op een balans tussen behoud van flexibiliteit en het borgen van kwaliteiten en belangen. Beide bestemmingsplannen zijn op 11 juli 2016 onherroepelijk vastgesteld.

Het bestemmingsplan van het gebied dat deel uitmaakte van de toenmalige gemeente Weesp, 'Bloemendalerpolder Weesp', kent de bestemming 'Wonen' op het deel dat in Deelplan 6 valt. Het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' bevat ter plaatse van Deelplan 6 de bestemmingsomschrijvingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' (overgrote deel). Op 'Agrarisch met Waarden' berust een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming om te zetten naar 'Woongebied', met dien verstande dat geldt dat binnen het wijzigingsgebied 275 woningen zijn toegestaan.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden



Verbeelding vigerend bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp

Gelijktijdig met de bestemmingsplannen zijn een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen (BKP) en een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Nog voor de definitieve vaststelling van de bestemmingsplannen hebben de provincie Noord-Holland en de Staat, in het kader van de gemeentelijke herindeling van onder meer de gemeente Muiden, een grenswijziging vastgesteld. Daarmee is het deel van de Bloemendalerpolder, dat eerder onder de gemeente Muiden viel, per 1 januari 2016 bij de gemeente Weesp gaan horen.



In 2020 is in een Allonge 1 op de SUOK vastgelegd dat 200 woningen, waarvan 150 in het sociale huursegment, aan het woonprogramma toegevoegd kunnen worden. Het totaal aantal te bouwen woningen werd hiermee verruimd naar maximaal 2.950.







2.3 WET NATUURBESCHERMING EN NATUURCOMPENSATIEPLAN

De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2024 geïntegreerd in de Omgevingswet. In de Wet natuurbescherming staan regels opgenomen ter bescherming van flora en fauna. Om Weespersluis te realiseren, heeft de GEM Bloemendalerpolder eerder al ontheffingen verkregen. Natuurcompensatie is de maatregel die de GEM neemt om het voorziene verlies aan natuur, gerelateerd aan de ontheffingen ten gevolge van het uitvoeren van het project Weespersluis, te compenseren. De verleende ontheffingen blijven ook na opname van de Wnb in de Omgevingswet geldig.

Natuurcompensatieplan

Om in de 300 hectare Bloemendalerpolder een woonwijk te ontwikkelen is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van en de effecten op beschermde diersoorten. Hieruit is gebleken dat er effecten zijn op beschermde soorten die in de polder voorkomen. Door de bouw van de woningen wordt de omvang van de Bloemendalerpolder, althans het leefgebied binnen het weidegebied, zo gering in omvang dat voor veel dieren geen levensvatbare populatie meer mogelijk zou zijn. De heikikker is daarbij de maatgevende soort. Voor het compenseren van de effecten is een natuurcompensatieplan opgesteld, waarin de heikikker bepalend is voor de inrichting en oppervlakte van het natuurcompensatiegebied ‘t Breedland.

Het inrichten van het gebied voor een metapopulatie van de heikikker geeft de grootst mogelijke zekerheid voor het handhaven van een duurzaam levensvatbare populatie van de heikikker en daarmee de andere soorten. Er is een kerngebied ter hoogte van de Eendenkooi ingericht met een voor de heikikker geoptimaliseerd habitat van 40 hectare. Tussen deze locatie en de bestaande faunapassage over de A1 langs de Vecht ligt een ‘verbindingszone’ van gemiddeld 100 meter breedte. Deze verbindingszone wordt ingericht als habitat voor de te compenseren soorten. Hierdoor ontstaat een totaal natuurcompensatiegebied van ruim 100 hectare met een driemaal zo hoge draagkracht. Het natuurgebied ten noorden van de A1, de Waterlandtak, wordt door middel van faunapassages ontsloten. Hierdoor wordt een levensvatbare meta-populatie ontwikkeld. Het proces wordt gemonitord en begeleid door ecologen. Het beheer is gericht op verschraling en het geschikt houden van de habitat.

2.4 AFSPRAKEN RONDOM DEELPLAN 6

Na de grenscorrectie op 1 januari 2016 kwam het projectgebied, oorspronkelijk onderdeel van Weesp en Muiden, volledig binnen de toenmalige gemeente Weesp te liggen. De naam Weespersluis werd in februari 2016 bekend gemaakt, in de aanloop naar de vaststelling van de bestemmingsplannen.

Op 24 maart 2022 werd Weesp onderdeel van de gemeente Amsterdam als stadsgebied



Natuurcompensatiegebied ‘t Breedland

Weesp met een gekozen bestuurscommissie. De bestuursleden adviseren het college van Amsterdam. De bestuurscommissie van stadsgebied Weesp heeft in een programma akkoord de doelen voor de jaren 2022 tot en met 2026 vastgelegd. Vooral Kernopgave C uit dit akkoord was van invloed op de verdere ontwikkeling van Deelplan 6 in Weespersluis.

In Kernopgave C, Gelijke Kansen in stadsgebied Weesp, wordt de aandacht gevestigd op de realisatie van goede maatschappelijke voorzieningen zoals buurthuizen, onderwijshuisvesting en kinderopvang. De faciliteiten en voorzieningen dienen mee te groeien met de groei van Weesp. Deze groei heeft ook een groot effect op de intensiteit van het verkeer, er mag geen congestie ontstaan door autogebruik. Fiets- en voetgangersverbindingen in Weesp zijn daarvoor van groot belang. Onder de kernopgave valt ook het verminderen van het woningtekort in het betaalbare segment. Er moet een plek blijven voor bewoners met een kleine beurs, starters, ouderen, de politieagent, de verpleegkundige en de onderwijzer.

Kansenverkenning Weespersluis
In 2021 hebben de Gemeente Amsterdam en de GEM Bloemendalerpolder op verzoek van de gemeente Amsterdam onderzocht hoe de gebiedsontwikkeling Weespersluis beter kan aansluiten bij de behoeften en uitdagingen die in Amsterdam een rol spelen. Daarnaast is in de Kansenverkenning gekeken naar het woningaantal en de woningdifferentiatie. In aanvulling op de in Allonge 1 op de SUOK gemaakte afspraken uit 2020, levert de kansenverkenning een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam.

Dit heeft geleid tot een tweede allonge met afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de GEM over:
- Het beoogde aanvullende programma en te hanteren parkeernorm;
- De uitgangspunten voor groen, water, verkeer, duurzaamheid en overige kwalitatieve uitgangspunten;
- De afspraken ten aanzien van financiën, proces en samenwerking.

Besloten is dat de lopende plannen van Weespersluis al rekening zouden houden met een zekere verdichting en differentiatie van woningen. De extra maatschappelijke voorzieningen landen echter vrijwel allemaal in Deelplan 6.

In de kansenverkenning zijn drie zones gedefinieerd met verschillend potentiaal tot verdichting, inspelend op het tijdspad van de ontwikkeling.

Zone A: bestaande planvorming
Verdichting binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de lopende plannen.

Zone B: overgangszone
Handhaving van de ruimtelijke hoofdstructuur, verdichting op strategische plekken. Zeer beperkte aanpassing van de rand langs de Gouw.

Zone C: uitwerkingsgebied, nieuw bestemmingsplan (omgevingsplan) met ruimte voor meer ingrijpende planaanpassingen.

Naast de extra maatschappelijke voorzieningen wordt er uitgegaan van een toevoeging van circa 600 woningen, waarmee het totaal aantal woningen in heel Weespersluis uitkomt op circa 3.550. Deze afspraken zijn vastgelegd in 2023 in de tweede allonge op de SUOK.
Deze tweede allonge is reeds akkoord bevonden door de gemeente Amsterdam, de GEM Bloemendalerpolder en de provincie Noord-Holland. Waterschap AGV moet nog een besluit nemen over de tweede allonge.

In de Kansenverkenning is afgesproken dat er circa 15.000m² extra uitgeefbaar terrein wordt gerealiseerd om diverse extra kosten, resulterend uit de afspraken, deels te compenseren. Tevens is besloten om 10.000m2 ruimte te reserveren voor twee scholen met BSO en kinderopvang. Deze oppervlaktes zullen in mindering komen op het geplande groen-blauw in de plannen. De oorspronkelijk geplande oppervlakte groen-blauw bedroeg circa 170 hectare en wordt met deze afspraken met circa 3% verminderd.



De drie zones van de kansenverkenning


3

RUIMTELIJKE CONTEXT DEELPLAN 6

H3 - RUIMTELIJKE CONTEXT DEELPLAN 6

Weesp heeft een rijke historie, die duidelijk in stad en landschap afleesbaar is. Deze historie diende in al haar facetten als inspiratiebron en onderlegger voor Deelplan 6.

3.1 ONDERDEEL VAN DE GROEI VAN EEN STAD

Al voor het begin van onze jaartelling werd het grondgebied van Weesp bewoond. De naam Wispe of Wesopa dook voor het eerst rond 1150 op. Weesp verkreeg in 1355 stadsrechten en werd na 1672 een vestingstad om Amsterdam te beschermen. De plaats ligt aan de rivier de Vecht, ooit een belangrijke vaarroute.

De Vecht en haar water waren vanaf de veertiende eeuw voor bierbrouwerijen en later voor jenever-stokerijen van cruciaal belang. Het vervoer van en naar Weesp en het achterland gebeurde via de Vecht en de Zuiderzee. Rond 1600 telde Weesp ruim 2.000 inwoners. In die periode werd het kanaal Smal Weesp gegraven, waardoor Amsterdam via de Gaasp een rechtstreekse verbinding met de Vecht kreeg. In 1639 werd de Weespertrekvaart gegraven en kwam er zo een nog snellere verbinding tussen Weesp en Amsterdam. Weesp bloeide verder op en werd de water- en bier, later jeneverleverancier van Amsterdam.

Weesp verloor het uiteindelijk van Schiedam dat gunstiger lag voor de aanvoer van graan en het transport van jenever. De stad verarmde en ziektes brachten ellende. Een nieuwe periode van opbouw, bloei en industrialisatie kwam pas weer na 1850 met de komst van Van Houten Cacao. Na de aanleg van het Merwedekanaal (1880-1893) tussen Amsterdam en Utrecht verloor de Keulse en daarmee de Vecht verder aan betekenis voor de vrachtvaart.

Door industrialisering en de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort groeide het inwonersaantal van Weesp in de tweede helft van de 19e eeuw. In 1880 telde Weesp 3.617 inwoners, twintig jaar later waren dat er al 6.683. In het eerste kwart van de twintigste eeuw kreeg de stad water, gas en elektra.

Tijdens de crisisjaren dertig van de vorige eeuw ontkwam ook Weesp niet aan de neergang van de wereldeconomie. Halverwege de jaren dertig kwam de regering met een omvangrijk programma om de economie te stimuleren. Daartoe behoorde het uitvoeren van grote werkgelegenheidsprojecten, zoals de verbreding van het Merwede Kanaal (het huidige Amsterdam-Rijnkanaal) en het bouwen van nieuwe bruggen over deze waterweg. Aan de Weesper zijde van het kanaal werd een nieuwe provinciale weg aangelegd. Zo kreeg Weesp in 1936 via 'de werkverschaffing' een goede wegverbinding naar Bussum/ Hilversum en Amsterdam.

In de twintigste eeuw veranderde de stad Weesp ingrijpend. In de jaren zestig verdween de traditionele industrie zoals Van Houten (cacao), De Magneet (rijwielen) en Geesink (reinigings- en brandweermaterieel). Het graven van de industriehaven in 1964 wilde niet meer baten om de traditionele industrie te doen



Gezicht op Weesp, gezien over de Vecht (1674)



Van Houten Cacao



Weesp rond 1850



Weesp rond 1925



Weesp rond 1950



Weesp rond 1975



Weesp rond 2000

opleven. De nieuwe bedrijven richtten zich op handel en dienstverlening, en brachten bovendien veel van hun eigen personeel mee. In de jaren negentig werd de haven alweer gedempt en bebouwd.

Van 1920 tot 1950 is het inwoneraantal ongeveer gelijk gebleven met ongeveer 7.700 personen. Pas na 1950 stijgt het aantal inwoners van Weesp weer. De voor Weesp sterke groei is ontstaan door nieuwbouw, vanuit de vesting richting de provinciale weg aan de zuidzijde van Weesp. Door de afgenomen werkgelegenheid zoeken de inwoners van Weesp elders werk, vooral in Amsterdam en omgeving, later ook in Almere. De toegenomen mobiliteit en veel sociale woningbouw hebben gevolgen voor het aanbod van producten en diensten in de stad. Aan het einde van de 20e eeuw telde Weesp zo'n 18.000 inwoners.

Met de realisatie van Weespersluis groeit Weesp vanaf 2017 in zeer korte tijd weer hard.



Weespersluis - onderdeel van de groei van een stad (luchtfoto uit 2024)

3.2 CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP

De Bloemendaler- en de Gemeenschapspolder, aan de noordkant van Weesp gelegen, zijn eeuwenlang een moerassig veenweidegebied geweest met de kenmerkende slagenstructuur in het landschap. Het ruimtelijk raamwerk van Weespersluis is gebaseerd op deze historische verkavelingen. Naast de slagenstructuur zijn er ook cultuurhistorische elementen in het landschap te vinden, te weten de Oude Papelaan, het Galgenveld en overblijfselen van het radarstation Seeadler.

Het Slagenlandschap

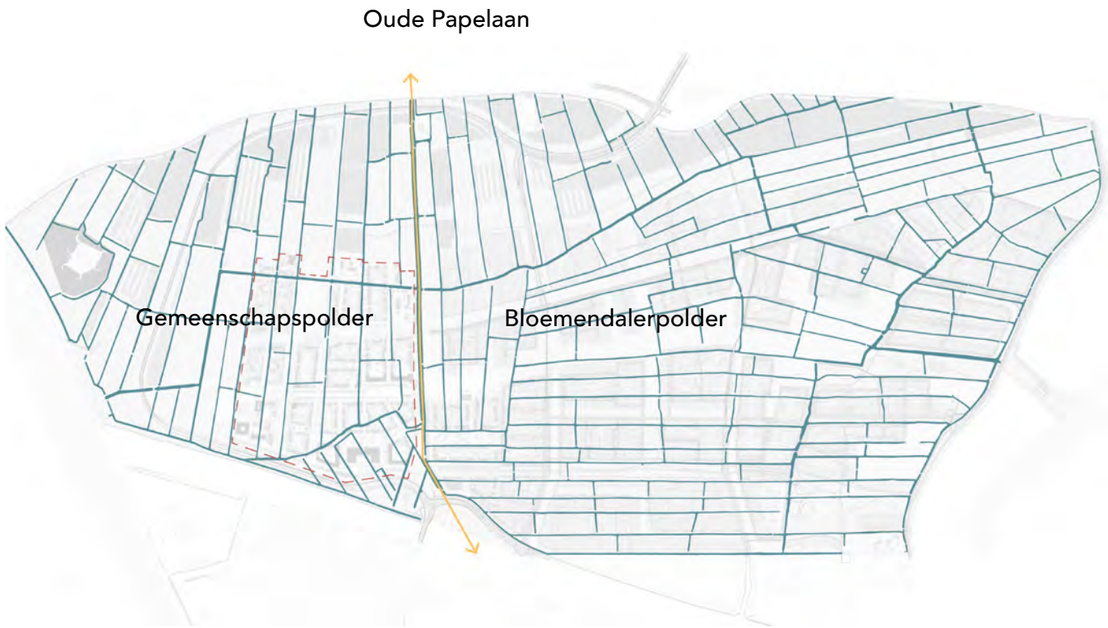
Strikt genomen bevindt Deelplan 6 zich in de Gemeenschapspolder, maar gemakshalve wordt het hele plangebied voor Weespersluis de Bloemendalerpolder genoemd. Hoewel er vanwege de slappe veenondergrond zand op dit oude landschap wordt aangebracht om de bodem stabiel genoeg te maken voor bebouwing, zijn de voornamelijk noord-zuid georiënteerde richtingen van de slagenstructuren van de polders de inspiratie voor de kavelstructuren van Deelplan 6. De stratenpatronen zetten de sterke noord-zuidrichting van de Gemeenschapspolder door. Hierdoor blijft een visuele verbinding vanuit de straten met 't Breedland. Deze richtingen zullen worden benadrukt met landschappelijke elementen, zoals bomenrijen. De slagen van de Gemeenschapspolder kennen in de zuidoost hoek een bijzondere draaiing langs een 'breuklijn'. De 'collisie' van de noord-zuid en de schuine slagen had zeer onregelmatige bouwblokken tot gevolg gehad. Daarom is ervoor gekozen om alleen de schuine lijn ter plekke van het Galgenveld te behouden.

De Oude Papelaan

De Papelaan staat al op de eerste kaarten van Weesp en is één van de vier middeleeuwse routes naar de stad. De weg ligt opgespannen tussen de Zuiderzeedijk en het riviertje Smal Weesp in het centrum van Weesp. De Oude Papelaan vormde de scheiding tussen de oorspronkelijke Bloemendaler- en de Gemeenschapspolder. Door de aanleg van de spoorlijn en de snelweg is de Papelaan op meerdere plekken onderbroken. In Weespersluisis is de Oude Papelaan nog in de vorm van een smalle asfaltweg aanwezig, begeleid door smalle sloten met aan het begin en eind enkele bomen en opgaand groen.
De weg zal met zijn smalle profiel als een historisch element in het landschap afleesbaar blijven en zal, in tegenstelling tot zijn omgeving, niet worden opgehoogd. Door dit verschil in hoogte blijft de Oude Papelaan zich onderscheiden van zijn omgeving en vormt, mede door de belendende bermen en sloten, een sterke visuele verbinding met het landschap en een karakteristieke herinnering aan de historie van Weesp.
De weg wordt onderdeel van het recreatieve routesysteem voor wandelaars en fietsers.

Het Galgenveld

Op de voormalige grens van Muiden en Weesp ligt langs de Oude Papelaan een bijzondere plek, het Galgenveld. Hier stond, door drie sloten



Historische waterstructuur van de Bloemendaler- en Gemeenschapspolder



De Papelaan en het Galgenveld op een kaart uit 1726

omgeven, de galg, mogelijk al vanaf 1225.
Vanaf het moment dat Weesp stadsrechten kreeg, beschikte het over eigen onafhankelijke rechtspraak. De doodstraf gold voor verschillende misdrijven en werd in het laatmiddeleeuwse Weesp regelmatig ten uitvoer gebracht.
Reizigers die te voet of te paard van Amsterdam kwamen, kwamen langs de op het Galgenveld bungelende misdadigers. Hiermee werd een duidelijk signaal afgegeven: in Weesp wordt rechtgesproken en worden vonnissen geveld.
Vanaf 1795 werd het tentoonstellen van geëxecuteerden als barbaars beschouwd en werden alle galgenvelden ontruimd.
Het Weesper galgenveld raakte in vergetelheid. In 1980 onderzocht een groep amateurarcheologen het veld aan de Oude Papelaan grondig. Bij dit onderzoek vonden zij resten van de 5 meter brede galgenput. In het huidige landschap valt de plek nauwelijks op.

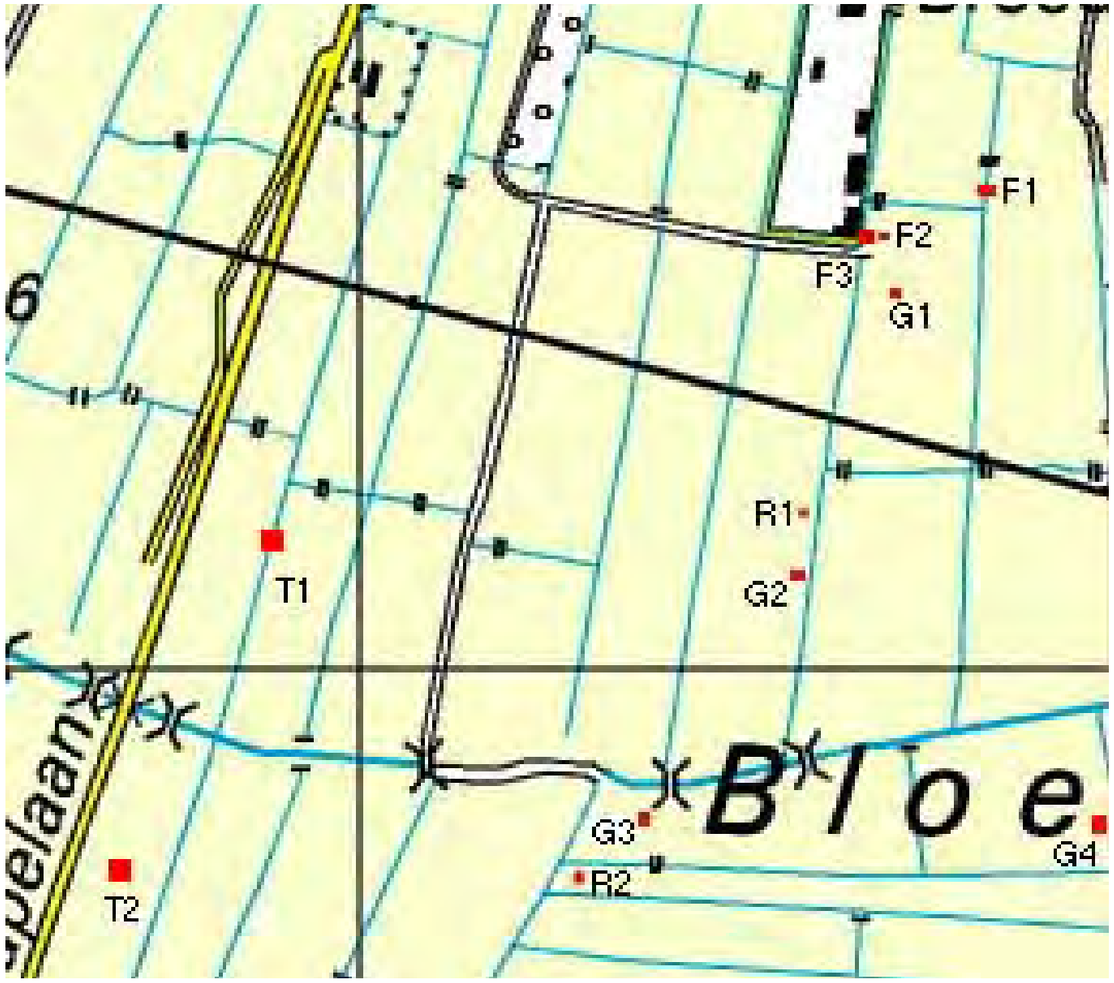
De driehoekige vorm van het Galgenveld komt voort uit de twee verschillende verkavelingsrichtingen van de Gemeenschapspolder.
De vorm markeert daarmee deze landschappelijke overgang.

Het driehoekige Galgenveld zal in Weespersluis als cultuurhistorisch element afleesbaar zijn.
Net als de passerende Oude Papelaan zal het niet worden opgehoogd. Samen met RAAP en de archeologische zal de landschapsarchitect voor een gepaste inrichting zorgen.

Radarstation Seeadler
Ten oosten van de Oude Papelaan, buiten het gebied van Deelplan 6, bevinden zich twee torenfunderingen van het in de Tweede Wereldoorlog gebouwde radarstation Seeadler. De radarstelling had als doel om bij te dragen aan de onderschepping van overvliegende geallieerde bommenwerpers en jachtvliegtuigen. Met luchtdoelartillerie en jachtvliegtuigen werden de aanvallers bestreden. Seeadler was één van de ongeveer 300 radarstellingen die in Duitsland en de bezette gebieden werden gebouwd.



Seeadler garage



Overblijfselen van Seeadler: Fundamenten (F), garages (G), radarsokkels (R), toren-funderingen (T)

In het RAAP-rapport 2014 wordt het grondradarstation Seeadler ingeschat als van hoge tot zeer hoge waarde. “Bij ruimtelijke ingrepen zou zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met de verschillende elementen en de onderlinge samenhang. Behoud van dit ensemble dient te worden nagestreefd, aangezien het grondradarstation Seeadler een van de meest complete ensembles in Nederland betreft”. Samen met RAAP en de archeologische dienst van de gemeente Amsterdam wordt onderzocht hoe deze overblijfselen een plek vinden in de ontwikkeling.

3.3 ‘T BREEDLAND

Ten noorden en westen van het bebouwde gebied van Weespersluis is het gebied omgedoopt tot ‘t Breedland.
‘t Breedland groeit in zijn rol als natuurcompensatiegebied. Het gebied wordt begrensd door de Rijksweg A1, de Korte Muiderweg en het Amsterdam-Rijnkanaal.

Dit natuurlijk landschapspark van circa 100 hectare is ingericht als natuurgebied met ruigtes, bos en natuurvriendelijke oevers.
Het is een habitat voor meerdere beschermde dieren, zoals de heikikker, de ringslang en de rugstreeppad. Voor de ringslang zijn er broedhopen aangelegd. ‘t Breedland kent een beperkt recreatief gebruik, met een struinpad en een (onderhouds-)pad “Rondje Gouw” als de belangrijkste elementen.

Het weidelandschap wordt deels door middel van extensief natuurbeheer in stand gehouden door grote grazers.

In ‘t Breedland is ook de Waterlinie aangelegd, de ontsluitingsweg die vanaf de A1 via de westzijde van Weespersluis naar Weesp loopt. Om fauna volop de mogelijkheid te geven om van de ene kant van ‘t Breedland naar de andere kant te kunnen komen, zijn er in de Waterlinie faunapassages aangelegd.

Ook in de weg Over Holland, die vanaf de A1 in zuidelijke richting loopt en als ontsluiting dient voor de noordelijke woonvelden van Waterrijk, is een grote faunapassage aangebracht.

In de noordelijke strook van ‘t Breedland is een meer bossig gebied aangelegd. De GEM Bloemendalerpolder plantte daarvoor meer dan duizend bomen aan. Daarnaast hebben bewoners het initiatief genomen om in het voorjaar van 2021, in samenwerking met Meerbomen.nu, vele duizenden zaailingen te planten in dit gebied. Zo ontstaat er een bos met vele duizenden bomen, dat de geluidsschermen van de A1 deels aan het oog onttrekt.



’T Breedland



Extensief beheer door grote grazers



Bomenaanplant aan de noordkant van het gebied



Legakkers in 't Breedland



Faunapassage bij Over Holland

4

UITGANGSPUNTEN VOOR DEELPLAN 6

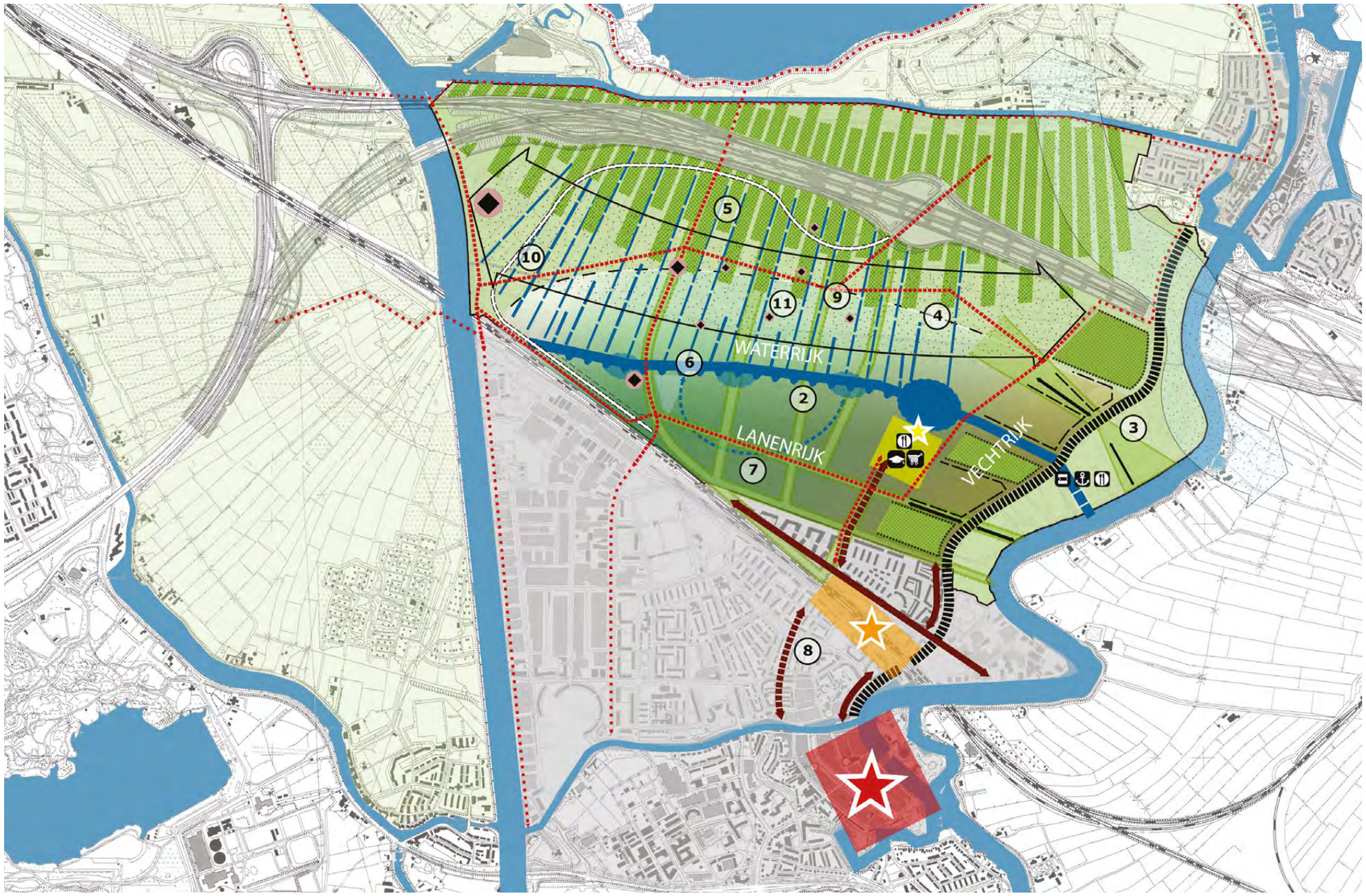
H4 - UITGANGSPUNTEN VOOR DEELPLAN 6

Deelplan 6 is gebaseerd op de essenties van het Ruimtelijk Kader.
Vanuit deze basis en de ruimtelijke en programmatische context zijn drie pijlers voor Deelplan 6 te benoemen.

De eerste pijler is een verdichte buurtkern met maatschappelijke en kleinschalige voorzieningen, waardoor Weespersluis, naast de meer commerciële buurtkern in Vechtrijk, een tweede kern krijgt.

Als tweede pijler is Deelplan 6 een ruimtelijke voortzetting en doorontwikkeling van de andere deelgebieden van Weespersluis, met tegelijkertijd zich duidelijk onderscheidende eigenheden.

De derde pijler zijn de landschappelijke en cultuurhistorische elementen die aan de basis van de verkavelingsstructuur staan, net als bij de rest van Weespersluis.



Essenties van het Ruimtelijk Kader in beeld

4.1 ESSENTIES RUIMTELIJK KADER MASTERPLAN (2012)

Het Masterplan Bloemendalerpolder kent een aantal basis ingrediënten. Deze ingrediënten, de essenties, zijn ook voor Deelplan 6 van toepassing. De essenties van het Masterplan zijn:

1. Bestaande landschappelijke structuur als basis

2. Integratie van wonen en landschap

3. De Vecht als identiteitsdrager

4. Landschappelijk inpassen van de snelweg A1

5. Uitbouw van de bestaande waterstructuur

6. Rijkdom in afwisselende woonsferen

7. Verbinden van centra (Weesp, stationsgebied, Leeuwenveld, voorzieningencentrum Weespersluis)

8. Recreatieve routes voor langzaam verkeer door het landschap

9. Nieuwe entree van Weesp door een nieuwe hoofdontsluitingsweg

10. Gebruik van cultuurhistorie

4.2 TWEE BUURTKERNEN IN WEESPERSLUIS

In Vechtrijk is de buurtkern te vinden die Weespersluis en haar bewoners in de dagelijkse benodigdheden voorziet met een supermarkt en andere detailhandel, met daarnaast een sportstudio en een grand café. Ook vindt men hier een brede school met een gymzaal, een kinderdagverblijf en een gezondheidscentrum met onder meer een huisartsenpraktijk, fysio, apotheek en tandartsen. De tweede buurtkern van Weespersluis in Deelplan 6 zal anders van aard zijn. Het scholencluster met twee basisscholen is voor heel Weespersluis van belang. Andere voorzieningen zijn kleinschaliger van omvang en minder commercieel dan in Vechtrijk. Te denken valt bijvoorbeeld aan kleinschalige dienstverlening, een sportschool of horeca.

4.3 ONDERDEEL VAN WEESPERSLUIS

Weespersluis bestaat uit drie deelgebieden die aan Deelplan 6 voorafgingen: Lanenrijk, Vechtrijk en Waterrijk.

Lanenrijk is een buurt met singels, lanen en hofjes in het groen, met een architectuur die past bij dit lommerrijke karakter: Fin de siècle. Het Park aan de Muiderslotlaan is de grote drager van dit deel van de wijk.

Vechtrijk heeft karaktereigenschappen van een vestingstadje. De architectuur is wat formeler en de straten zijn wat smaller. De woningtypologie bestaat vooral uit rijwoningen en appartementen. De parcellering is kleinschaliger dan in Lanenrijk, de woningen vaker individueel vormgegeven. Hier bevinden zich ook het Weespersluispark, het Gouwpark en het commerciële centrum van Weespersluis, inclusief een aantrekkelijk verblijfsgebied en een haven. Ook maatschappelijke functies zijn hier te vinden.

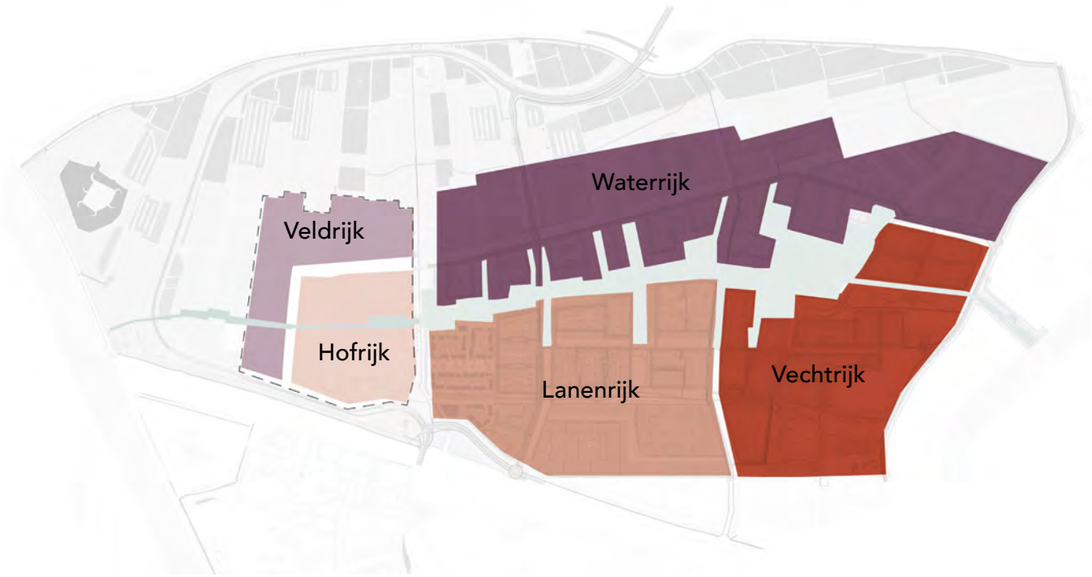
In Waterrijk wordt het karakter bepaald door groen en water. Hier liggen de woningen ruim in het groen of aan het water met een architectuur die past in de typering 'Hollands Water'. Rieten kappen zijn een kenmerkend onderdeel van deze buurt en de kleur wit en hout aan de gevel komen veel voor.

Deelplan 6 is een doorontwikkeling van de bestaande 'rijken' als het gaat om de ruimtelijke opzet. Qua uitstraling en beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte zal Deelplan 6 op zichzelf staan en twee rijken aan het repertoire van Weespersluis toevoegen. Hofrijk, het gebied rondom 'het Bassin' van de Gouw, is qua verkavelingsstructuur een voortzetting van Lanenrijk, qua dichtheid sluit het meer aan op Vechtrijk. De noordelijke en westelijke randen van Deelplan 6, genaamd Veldrijk, sluiten aan bij de eerdere ontwikkeling van Waterrijk, maar dan met meer groen in plaats van 'blauw'.

Hofrijk wordt gekenmerkt door stoere bouwblokken, in stijl op meerdere plekken refererend naar een 19e-eeuwse industriële architectuur zoals ook in Weesp toentertijd te vinden was. De typologieën zijn vooral appartementen en rijwoningen met ook hier en daar wat vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.



In Deelplan 6 komt een tweede kern met kleinschalige voorzieningen en een scholencluster



De verschillende rijken van Weespersluis

De bouwblokken zijn nagenoeg gesloten.
De openbare ruimte heeft een stedelijk karakter en fungeert als ontmoetingsplek.

In Veldrijk, de 'zoom' van Hofrijk, is de ruimte tussen de woningen groter en groener en de typologieën zijn uiteindelijk meer vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De meer losse bebouwing van Veldrijk refereert aan een meer landelijke stijl. De openbare ruimte heeft een landelijke, natuurlijke sfeer en wordt minder intensief gebruikt dan in Hofrijk.

4.4 GEBASEERD OP HET CULTUURHISTORISCHE LANDSCHAP

De onderliggende structuur van het raamwerk van Weespersluis is gebaseerd op de historische verkaveling en de landschappelijke slagen van het veenweidegebied. De weg- en groenstructuren van Deelplan 6 zullen de oude structuur benadrukken en visueel met de slagen van 't Breedland verbinden. Naast deze slagenstructuur zijn de aanwezige cultuurhistorische elementen belangrijk. Deze worden ingepast.

De Oude Papelaan en het Galgenveld zullen van het verleden getuigen. De Oude Papelaan wordt onderdeel van het recreatief langzaam verkeersnetwerk. Het groene Galgenveld met zijn driehoekige vorm, ligt tussen het woongebied en de Oude Papelaan in. Het Galgenveld is uit respect voor het verleden alleen voor flora en fauna bestemd.



Impressie Hofrijk



Impressie Veldrijk



Cultuurhistorisch landschap in en om Deelplan 6



Galgenveld



Oude Papelaan

5

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

H5 - STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



Essentie van het stedenbouwkundig plan

5.1 RAAMWERK

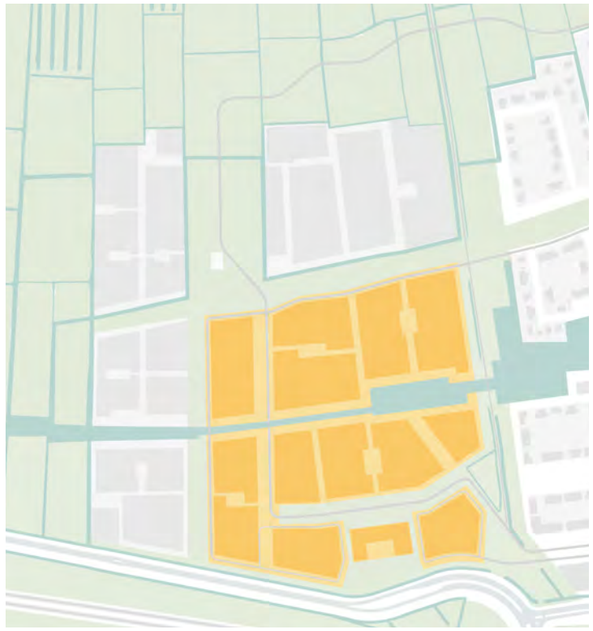
Het stedenbouwkundig plan van Deelplan 6 is een raamwerk dat de ruimtelijke kaders schept voor de verdere uitwerking van de deelgebieden binnen het plan, de verkavelingsplannen voor de woningen en voorzieningen en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Het raamwerk is tevens de onderlegger voor het omgevingsplan en het toetsingskader voor de verdere uitwerkingen van het gebied.

Onderlegger voor het raamwerk is het cultuurlandschap. Binnen het raamwerk kenmerken verschillende elementen de essentie van het plan. Zo kent Deelplan 6 het meer verdichte gebied met wonen en voorzieningen, Hofrijk, en het gebied waar wonen in het landschap kenmerkend is, Veldrijk. Deelplan 6 wordt doorkruist door de Gouw met haar Bassin, Vaart en Singel. Het Scholencluster en het Plantsoen zijn belangrijke elementen van educatieve en sociaal-maatschappelijke voorzieningen en interactie binnen Hofrijk.

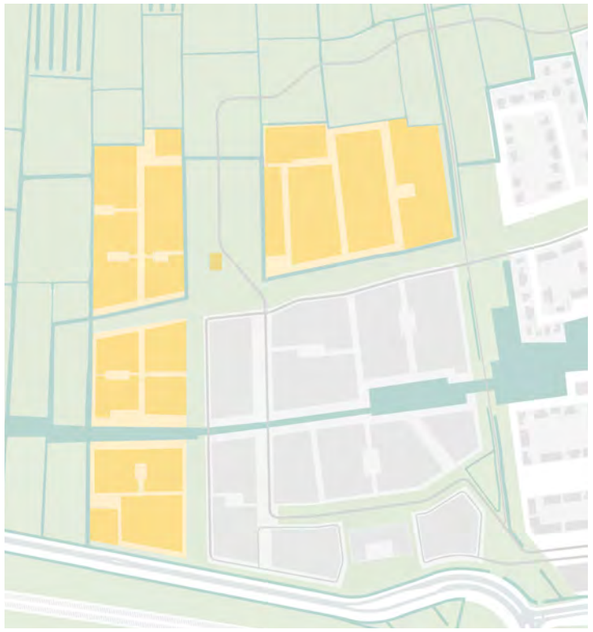
Het Natuurpark en het Weesperlint zijn belangrijke groene elementen in de wijk. De zichtassen borgen visuele verbindingen tussen de bebouwde delen en het omringende cultuurlandschap. Architectonische verbijzonderingen markeren belangrijke punten. Het Rondje Gouw passeert verschillende onderdelen van Deelplan 6 en levert hierdoor een bijdrage aan de variatie aan indrukken van Weespersluis die men opdoet bij het volgen van deze recreatieve route.



Cultuurlandschap
Het cultuurlandschap van de voormalige polder, ‘t Breedland, de Oude Papelaan en het Galgenveld omzomen de gebouwen en parken van Deelplan 6. Zij vormen als het ware de basis van de nieuwe ontwikkeling en verankeren deze in de omgeving. De overgangen van de bouwvelden naar ‘t Breedland worden zorgvuldig vormgegeven met inachtneming van de ecologische randvoorwaarden van ‘t Breedland.



Hofrijk
De bebouwing van Hofrijk wordt gekenmerkt door nagenoeg gesloten bouwblokken.
Vooral rondom het Bassin hebben de gebouwen een meer stedelijke uitstraling, gevormd door appartementengebouwen en/of statige eengezinswoningen, als rij- en soms ook vrijstaande woningen, met op de begane grond langs de noordzijde ruimte voor dienstverlening en voorzieningen. Ook elders in dit verdichte deel kunnen voorzieningen in de plinten worden toegevoegd, als bewoners hieraan behoefte hebben, én als er animo voor is vanuit onder-nemers.



Veldrijk
Deze bouwvelden worden gekenmerkt door de groene ruimte rondom de bebouwing.
Tuinen en groene erfafscheidingen bepalen in deze bouwvelden het straatbeeld.
Dit landschappelijke gebied vormt als het ware een bufferzone naar ‘t Breedland toe.
De bouwmassa wordt gevormd door duidelijke volumes van vrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen met soms wat rijwoningen.
In deze bouwvelden bevinden zich ook bijzondere bebouwingsensembles die met elkaar de ‘Dorpsstraat’ of een erf vormen.
Ook afwijkende typologieën, zoals kleinere appartementengebouwen of kwadrant-woningen, zijn mogelijk.



Het Bassin
Recreatie aan en op het water is een centraal element in Weespersluis. Het Bassin van Deelplan 6, dat in directe verbinding staat met de rest van de Gouw, draagt daar aan bij.
Het is een leuke plek om spel en water samen te laten gaan, een plek voor jong en oud.
Er is ruimte voor watersporten zoals roeien, kanoën en suppen. Het Bassin met zijn gemetselde kades krijgt een verblijfssteiger aan de noordzijde, op de zon.



De Vaart en de Singel
Terwijl de Gouw in de rest van Weespersluis meer lijkt te meanderen, kent het water in Deelplan 6 met het Bassin en de Vaart meer rechtlijnige en duidelijke contouren, vergelijkbaar met de watergang richting de sluis naar de Vecht, aan de oostzijde van Weespersluis.
Terwijl de oevers van de Vaart in Hofrijk verhard zijn, kent de Singel in Veldrijk zachte oevers. Het peilverschil van de Gouw zal maken dat de watergang in tijden van veel regen breder zal zijn dan in droge tijden.



Het Natuurpark
Het Natuurpark verbindt letterlijk Hofrijk en Veldrijk met elkaar. De 'Natuurschuur' in het park is hierbij een bijzondere plek met ruimte voor ecologie, educatie, moestuinen en vooral ontmoeting. Ook voor spelen is hier volop ruimte. In dit deel van Weespersluis ligt de nadruk op het avontuurlijke spelen en ontdekken.



Het Scholencluster en het Plantsoen
Het Scholencluster is een centrale plek in Deelplan 6. Hier worden aanvullende voorzieningen gerealiseerd om de verwachte behoefte aan educatie op te vangen.
Er is plaats voor twee scholen met ruimte voor in totaal 800 tot 1.000 leerlingen. De realisatie ervan zal in het eerste te ontwikkelen gedeelte van Deelplan 6 vallen. Het Plantsoen is het groene tapijt waarmee de scholen interacteren.



Het Weesperlint
Het Weesperlint, ter plekke van de oost-west gasleidingszone, is een groene as binnen Weespersluis. Met een kronkelend pad door 'groene kamers' met gevarieerde beplanting, biedt het een ontspannen omgeving waar het een en ander te zien en te beleven valt.



Zichtassen

Het cultuurlandschap is in Deelplan 6 vooral in noord-zuid georiënteerde zichtassen aanwezig. De visuele lijnen worden versterkt door de beplanting. Een verbijzondering binnen dit assenstelsel is te vinden bij de westelijke begrenzing van het Galgenveld, een 'schuine' as. Ook deze lijn stamt uit de onderlegger van het cultuurlandschapen eindigt bij het Bassin als centrale plek binnen Deelplan 6.



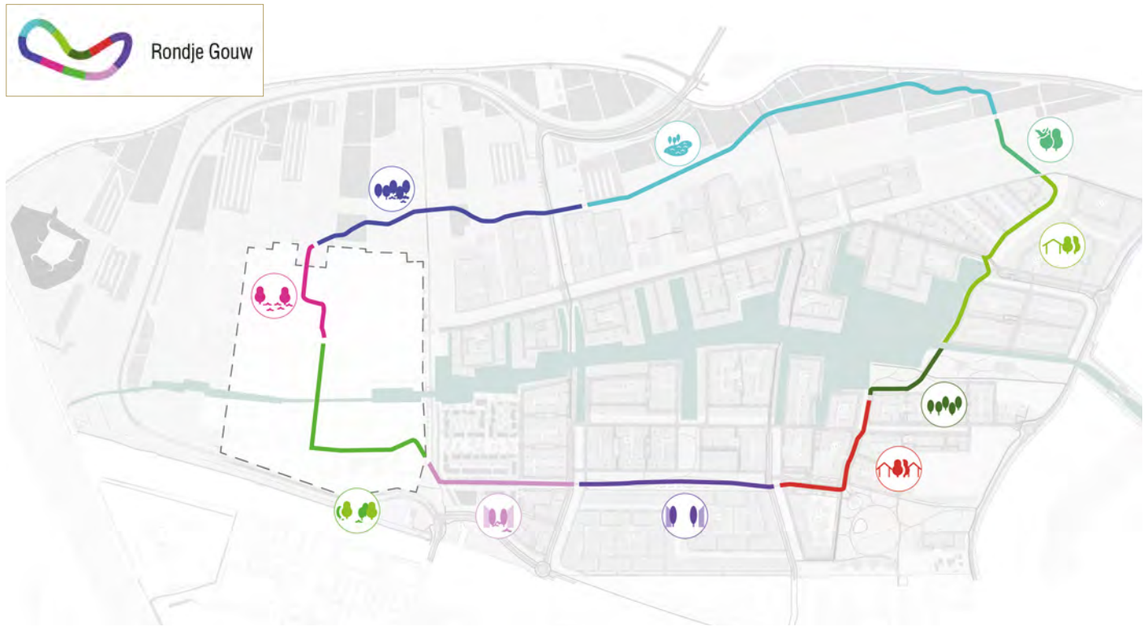
Architectonische verbijzonderingen

Deelplan 6 heeft plekken die het verdienen om extra benadrukt te worden. Eén van die plekken is te vinden aan de noordoostkant van het bassin waarbij een torentje de dialoog aangaat met het torentje van Vechtrijk.
Een andere verbijzondering in Deelplan 6 bevindt zich aan de zuidwestelijke hoek en markeert de hoek van Weespersluis langs de Waterlinie. Naast deze twee belangrijke plekken vragen ook andere plekken om verbijzonderingen, bijvoorbeeld ingegeven door de ligging.



Rondje Gouw

Het recreatieve Rondje Gouw leidt door heel Weespersluis en geeft een goede indruk van alle facetten van Weespersluis. De route wordt ook in Deelplan 6 voortgezet en vormt zo een ronde van circa 5 kilometer. Dit pad van geel asfalt verleidt tot bewegen en sporten in de buitenruimte, zoals wandelen, hardlopen, fietsen, skeeleren, et cetera. Het komt langs de verschillende woongebieden met hun verschillende sferen, langs parken, waterpartijen en door het natuurgebied. Zo biedt het Rondje Gouw voor elk wat wils, en nodigt het uit om erop uit te gaan en heerlijk buiten bezig te zijn in Weespersluis.



Rondje Gouw



Proefverkaveling

5.2 FLEXIBILITEIT

Proefverkaveling

Om de mogelijke programmaomvang en de ruimtelijke kwaliteit te toetsen, is een proefverkaveling opgesteld. De proefverkaveling is indicatief en geeft inzicht in de dimensionering van de openbare ruimte en de bouwblokken, de woningaantallen en parkeercapaciteit. Het opgenomen programma in aantallen en typologie is een aanzet voor verdere uitwerking.

Het definitieve programma zal in het vervolgproces via deelgebieden en bouwvelden worden uitgewerkt. De bouwvelden krijgen vorm door het bepalen van de functies, de woningtypen en segmenten, onder waarborging van de in dit stedenbouwkundig plan opgenomen essenties en de beeldkwaliteit die daar bij hoort. I. De ontwikkeling van Deelplan 6 zal daarmee flexibiliteit kennen, zowel in het woonprogramma als in de daarbij horende voorzieningen, waardoor het plan toekomstbestendig is.

5.3 BOUWHOOGTES

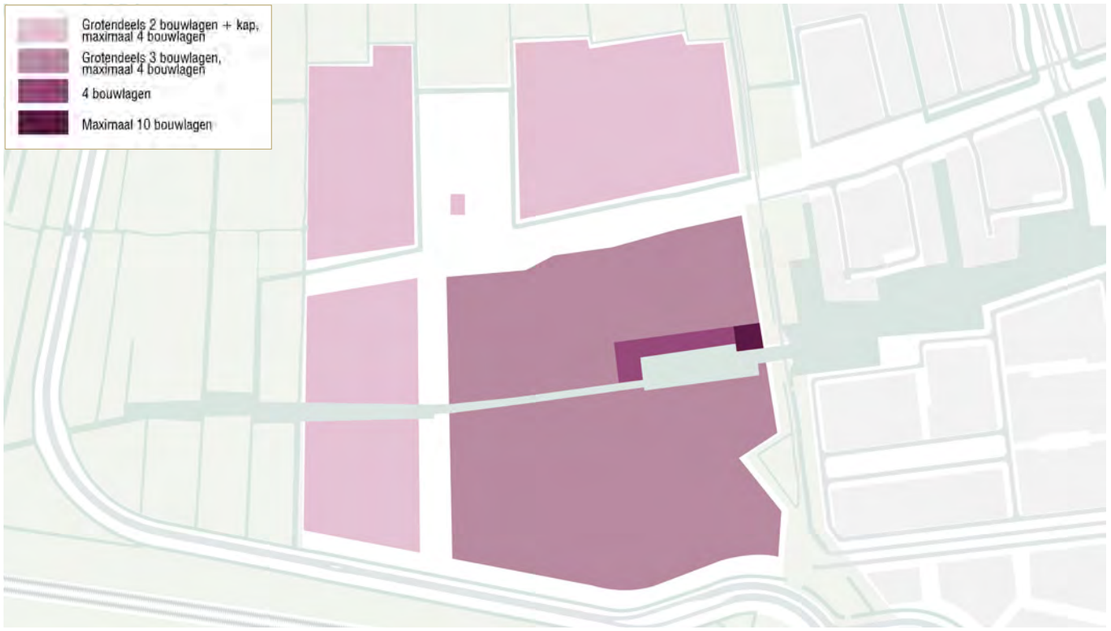
Net zoals de bestaande buurten in Weespersluis, is ook Deelplan 6 een wijk met overwegend laagbouw. Waar ruimtelijk of programmatisch gewenst, is de bouwhoogte vergelijkbaar met het centrum van Vechtrijk, met als verbijzondering een slanke toren aan het Bassin.

Hofrijk

Aan de noordkant van het Bassin zijn de gebouwen vier bouwlagen hoog. In de rest van het gebied zullen de woningen veelal drie lagen hoog zijn met vooral platte daken. Ook dwars- en sheddaken komen hier voor. In de informele straatjes komen incidenteel langskappen voor. Het Bassin heeft een hoogteaccent in de vorm van een torentje van maximaal tien bouwlagen. Deze toren heeft een relatie met het torentje in het centrum in Vechtrijk. In de wandelstraatjes en hofjes van Hofrijk waar auto's alleen incidenteel of helemaal niet komen, zijn ook woningen met twee lagen en een kap mogelijk.

Veldrijk

De woningen van Veldrijk staan meer vrij in de groene bouwvelden. Hier zijn de bouwhoogtes grotendeels niet hoger dan twee lagen met een kap. Ook woningen met één laag met een kap komen voor. Her en der is een beperkt aantal woningen met drie bouwlagen en een plat dak of een puntdak mogelijk.



Bouwhoogtes



Impressie Bassin

5.4 PROGRAMMA

De herziening van woningaantallen en doelgroepen voor Weespersluis in de Kansenverkenning bracht een aanpassing van het beoogde programma in Deelplan 6 met zich mee. De verdichting vergt meer gestapelde bouw dan in de andere deelgebieden en brengt een grotere behoefte aan maatschappelijke en andere voorzieningen met zich mee.

Wonen

Dit deelplan gaat ruimte bieden aan totaal circa 800 woningen. Dit aantal zal variatie en differentiatie kennen in typologieën en segmentatie. Ten opzichte van de eerdere fases in Weespersluis worden er meer woningen in een betaalbaarder segment gerealiseerd.
Van deze circa 800 woningen zullen er circa 200 in het sociale/bereikbare huur- of koopsegment gerealiseerd worden, vooral voor kleine huishoudens. Deze woningen zullen voor een groot gedeelte in appartementengebouwen worden gerealiseerd.
Naast appartementen vindt men in Deelplan 6 ook een groot aantal eengezinswoningen.
Naast rijwoningen behoren ook andere types grondgebonden woningen tot de mogelijkheden. Te denken valt naast twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen aan beneden-boven-, kwadrant- en rug-aan-rug-woningen.

In Hofrijk kan bij appartementen de plint, zijnde de onderste één à twee bouwlagen, naast wonen ook ander programma herbergen. Te denken valt aan kleinschalige commercie, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De begane grond van grondgebonden woningen kan door hun eigenaren deels ook worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroepen, bijvoorbeeld als praktijk- of werkruimte.

Amsterdamse Referentienormen

De Amsterdamse Referentienormen hebben onder andere betrekking op onderwijs, zorg, kunst & cultuur, groen en spelen.

Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. De gemeente Amsterdam hanteert bij grote nieuwbouwlocaties de referentienorm Maatschappelijke Voorzieningen. Deze bestuurlijk vastgestelde referentienorm geeft handvatten voor de ruimtereserveringen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in gebiedsontwikkeling en zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Daar waar in het beleid geen exacte ruimtenormen zijn opgenomen, is voor het bepalen van de normen een extrapolatie gemaakt van datgene dat in Amsterdam aanwezig is. De referentienorm Maatschappelijke Voorzieningen is als uitgangspunt gebruikt om in beeld te brengen waaraan in Deelplan 6 behoefte is. De uitkomsten op basis van de referentienorm dienen als handvatten. Het is van groot belang de inzichten en wensen van het gebied mee te nemen in het bepalen van de behoefte aan verdere maatschappelijke voorzieningen in de wijk.

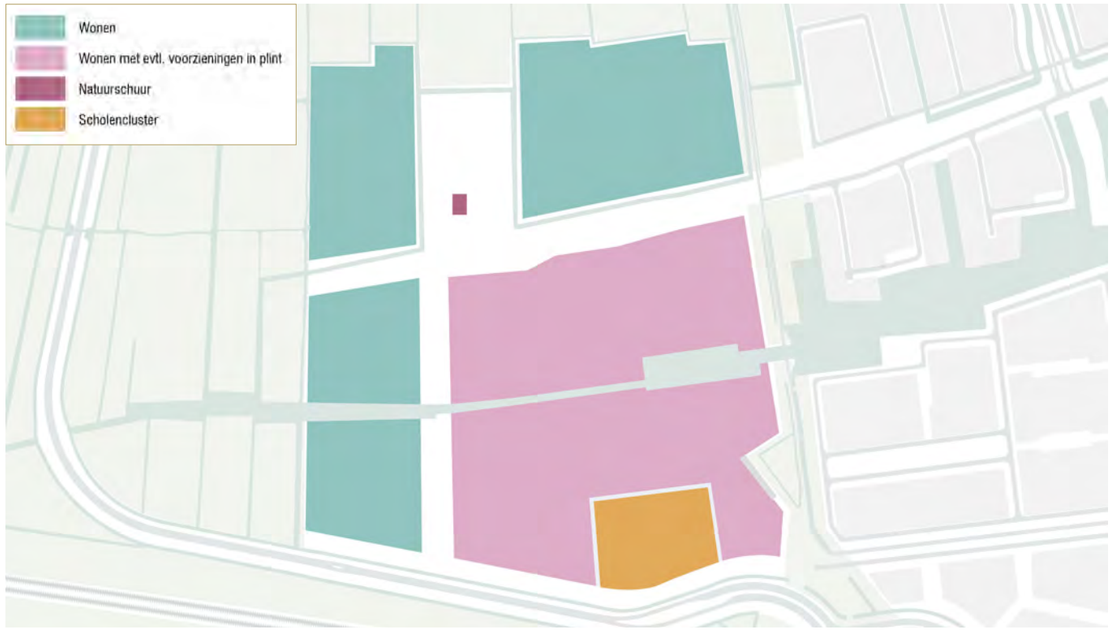
Primair onderwijs

In Deelplan 6 realiseert de gemeente Amsterdam twee IKC's in het Scholencluster. Dit zijn locaties waar ruimte voor primair onderwijs, kinderopvang, een gymzaal en voor- en naschoolse opvang worden gecombineerd. Dit cluster wordt aan de zuidkant van Hofrijk gerealiseerd, op een kavel van circa 8.000 m2. Conform het beleid van de gemeente Amsterdam zijn de schoolpleinen buiten de openingstijden van de school openbaar toegankelijk, zodat er ook dan
gespeeld kan worden. Het scholencluster is veilig bereikbaar via het Rondje Gouw ten noorden of een vrijliggend fietspad ten zuiden van de locatie. Alhoewel bij voorkeur de routes voor langzaam verkeer gebruikt worden om de school te bereiken, zijn ook kiss & ride plekken beschikbaar voor auto's. Deze kiss & ride plekken maken buiten 'spitsuren' deel uit van het schoolplein.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel vierkante meter aan kinderopvang/BSO in totaal in Weespersluis noodzakelijk zijn. Het zal moeten blijken wat er, ingegeven door de huidige en toekomstige bewoners van Weespersluis, daadwerkelijk nodig is. Naast de kinderopvang in het scholencluster worden ruimtelijke reserveringen in andere deelgebieden van Weespersluis aangehouden om mogelijke aanvullende behoefte tijdelijk of permanent op te kunnen vangen.

Voortgezet onderwijs

In de nabijheid van Deelplan 6 zal er door de Gemeente Amsterdam een middelbare school worden ontwikkeld. Het bovengenoemde



Programma

vrijliggende fietspad ten zuiden van Deelplan 6 verbindt de schoollocaties over de Leeuwenveldseweg met elkaar.

Aanvullende Maatschappelijke voorzieningen
In Deelplan 6 zullen ook andere benodigde maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente Amsterdam hecht er veel waarde aan dat er in iedere buurt en wijk voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn. Dit zijn voorzieningen die van groot belang zijn voor de leefbaarheid van de buurt.
Naast voldoende onderwijshuisvesting geldt dit voor jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen en ruimtes voor kunst & cultuur. Ook de sport- en spelopgave moet goed worden ingepast bij de ontwikkeling van een nieuwe buurt en/of wijk.

In Deelplan 6 heeft de gemeente Amsterdam voor de volgende maatschappelijke voorzieningen 2.000 m2 ruimte gereserveerd.
Dit oppervlak wordt als volgt ingevuld:

- Een ontmoetingsplek voor de buurt.
  Een ontmoetingsplek voor de buurt is een ruimte waar activiteiten kunnen worden georganiseerd voor en door bewoners.
  Behoefteonderzoek in samenwerking met het stadsgebied Weesp moet uitwijzen hoe deze locatie het beste kan worden vormgegevengegeven en voor welke doelgroepen de ontmoetingsplek wordt ingezet.
  Het behoefteonderzoek leidt tot het uiteindelijke programma en de ruimtevraag van deze ontmoetingsplek. De ruimtelijke voorwaarde is dat de locatie goed zichtbaar en toegankelijk moet zijn vanaf de straat. De uiteindelijke plek voor de ontmoetingsplek is nog niet bepaald. De Natuurschuur in het Natuurpark is een kansrijke plek.

- Een locatie voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De gemeente Amsterdam heeft de wettelijke taak om voor specifieke doelgroepen 24-uursopvang te organiseren. Hiervoor wordt in Deelplan 6 ruimte gereserveerd voor maximaal 40 personen. De gemeente Amsterdam maakt afspraken met een zorgaanbieder die deze locatie in Deelplan 6 gaat exploiteren. De zorgaanbieder en gemeente Amsterdam stemmen met elkaar een Programma van Eisen af voor deze locatie.

Andere voorzieningen
In het commerciële centrum in Vechtrijk zijn naast commerciële en maatschappelijke ook medische voorzieningen te vinden. Dit aanbod is ook bij het verruimde aantal woningen voor heel Weespersluis voldoende. De invulling van de maximaal circa 2.000 m2 in de plint van appartementengebouwen van Hofrijk, vooral aan de noordzijde van het Bassin, zal daarom anders van aard zijn. De voorzieningen zijn kleinschaliger en meer op dienstverlening gericht. Een en ander zal bij de nadere uitwerking van de deelgebieden worden bepaald, mede afhankelijk van de behoeften vanuit de wijk. Het aanbod detailhandel zal beperkt zijn en mag niet concurreren met het centrum van Weespersluis.



Impressie Scholencluster aan het Plantsoen



Impressie van de voorzieningen aan het Bassin





Raamwerk van het Stedenbouwkundig Plan

Spelen

De Amsterdamse Referentienormen bieden handvatten voor ruimtereserveringen voor onder andere spelen. De norm is een richtlijn. Verdere inkleuring per gebied is altijd noodzakelijk, ook in relatie tot de omgeving ervan.

Voor speelplekken is de norm één speelplek van 150 m2 voor 300 woningen voor de jongsten en één speelplek van 1.000 m2 voor 1.000 woningen voor alle leeftijden. In Deelplan 6 zal, zoals ook in alle andere deelgebieden van Weespersluis, ruimschoots aan deze richtlijn worden voldaan.

Er komen kleinschalige speelplekken in de deelgebieden voor de kleintjes en daarnaast ruimte voor buitenactiviteiten voor oudere kinderen. Deelplan 6 staat hierin niet op zichzelf en borduurt voort op wat elders gerealiseerd wordt, net als dat de jongere bewoners van de andere wijken straks in het Natuurpark gaan spelen of een balletje gaan trappen.









Speelplekken





Voorbeelden van sport- en speelvoorzieningen

5.5 OPENBARE RUIMTE

Inrichtingsprincipes

Weespersluis heeft een herkenbare inrichting met hoogwaardige materialen en een eigen standaard voor straatmeubilair en verlichting: Zo worden de straten grotendeels uitgevoerd in gebakken klinkers, wat goed past bij de identiteit van de binnenstad van Weesp. Deze inrichtingsprincipes voor heel Weespersluis zijn vastgelegd in drie Programma's van eisen, te weten PvE Rood, PvE Groen en PvE Blauw. Amsterdam hanteert inmiddels de Puccini-methode voor de inrichting van haar openbare ruimte. De gemeente en de GEM Bloemendalerpolder onderzoeken samen welke aspecten van de Puccini-methode, eerder vastgelegde aspecten inde desbetreffende PvE's kunnen vervangen. Tegelijkertijd is het van belang om het samenhangende beeld van materialisatie en straatmeubilair in Weespersluis te behouden. Ook in Deelplan 6 worden deze straten daarom uitgevoerd in gebakken klinkers en wordt straatmeubilair toegepast dat ook elders in Weespersluis staat.

Straatprofielen

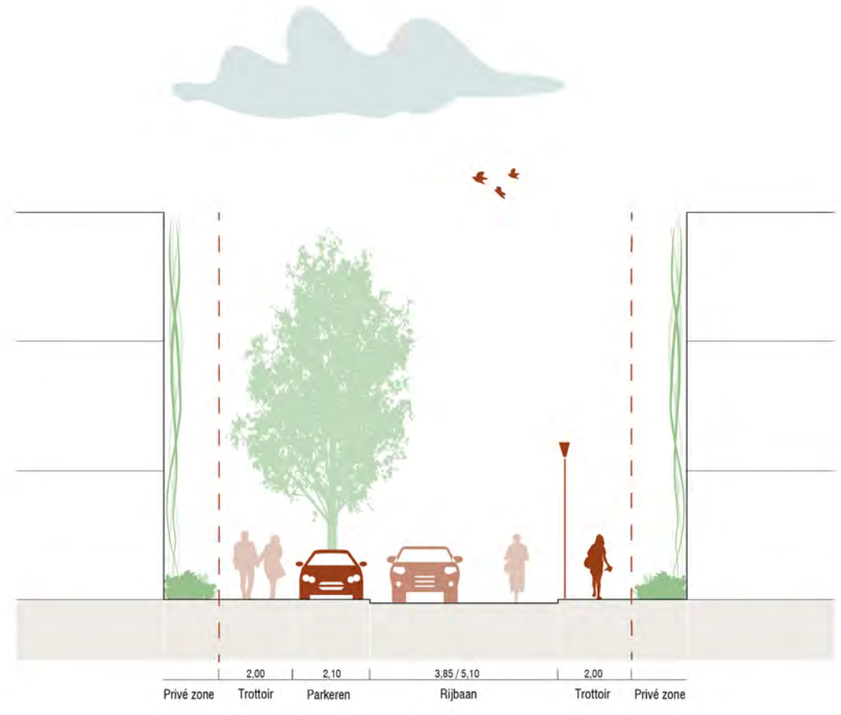
De GEM Bloemendalerpolder en de gemeente Amsterdam hebben met elkaar een aantal standaard straatprofielen vastgesteld en daarnaast ook hiervan afwijkende profielen ontwikkeld. Deze profielen zullen ook op hoofdlijnen in Deelplan 6 worden toegepast. De rode gebakken klinkers die al in de eerdere deelplannen zijn toegepast, verbinden heel Weespersluis in de openbare ruimte en maken het tot een geheel.

Straten in Hofrijk

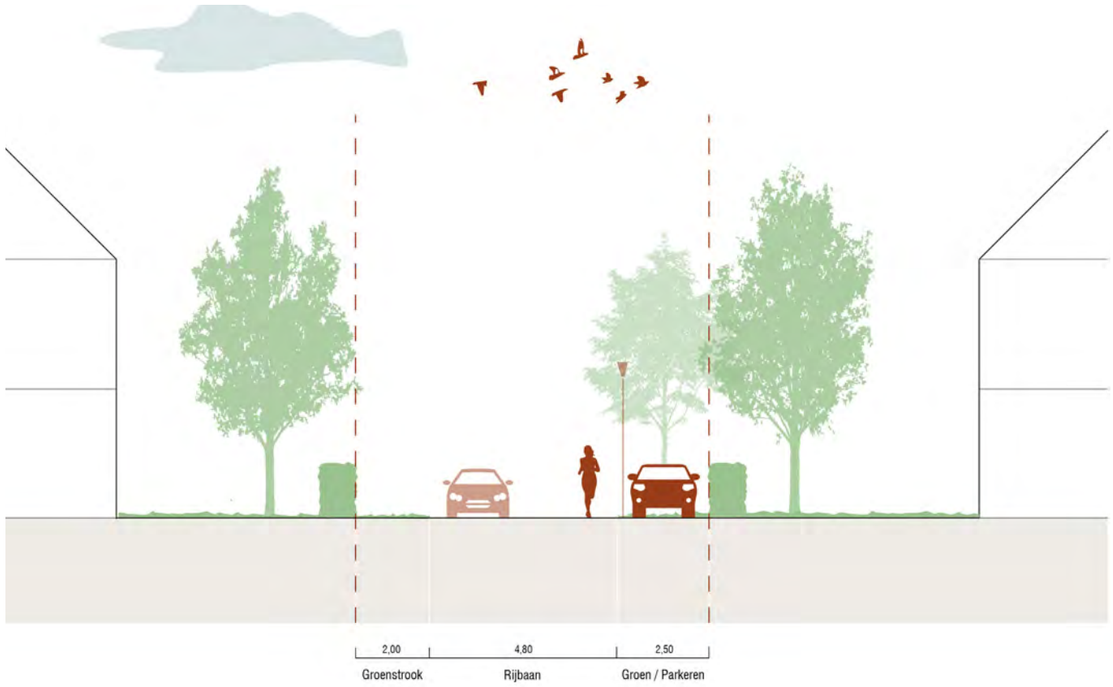
Ondanks het feit dat in het verdichte deel veel mensen wonen en er dus ook veel auto's te verwachten zijn, wordt hier gepoogd het autoverkeer zo veel mogelijk te beperken. Door de over het algemeen geringe lengte van de straten en snelheidsbeperkende maatregelen, zoals versmallingen, plantvakken en drempels, matigen automobilisten hun snelheid en is de auto te gast.

De verkeersstructuur is zo ontworpen, dat de auto vanaf de buurtonsluitingsweg via een tweerichtingsweg zo snel mogelijk in de in het woonveld gelegen parkeergelegenheid terecht kan komen. Hierdoor bieden de overige straten de mogelijkheid om de wegprofielen te versmallen. Deze wegen zullen met name door langzaam verkeer, bezoekers en pakketdiensten worden gebruikt. Dit maakt dat de verharding beperkt wordt. Straten met tweerichtingsverkeer hebben een rijbaan van 5,1 meter, straten met éénrichtingsprofiel hebben een rijbaan van 3,85 meter. Deze breedtes maken het voor fietsers mogelijk om comfortabel en veilig in beide richtingen te fietsen.

Het straatprofiel wordt naast een rijbaan voor één- of tweerichtingsverkeer ingericht met trottoirs van 2 meter breedte aan beide zijden en waar nodig langsparkeren met parkeerplaatsen van 2,1 meter breed aan één of beide zijden. In de parkeerstroken langs de rijbaan wordt ruimte gereserveerd om bomen te planten. Op deze manier worden de straten beschaduwd



Standaard wegprofiel Hofrijk



Standaard wegprofiel Veldrijk

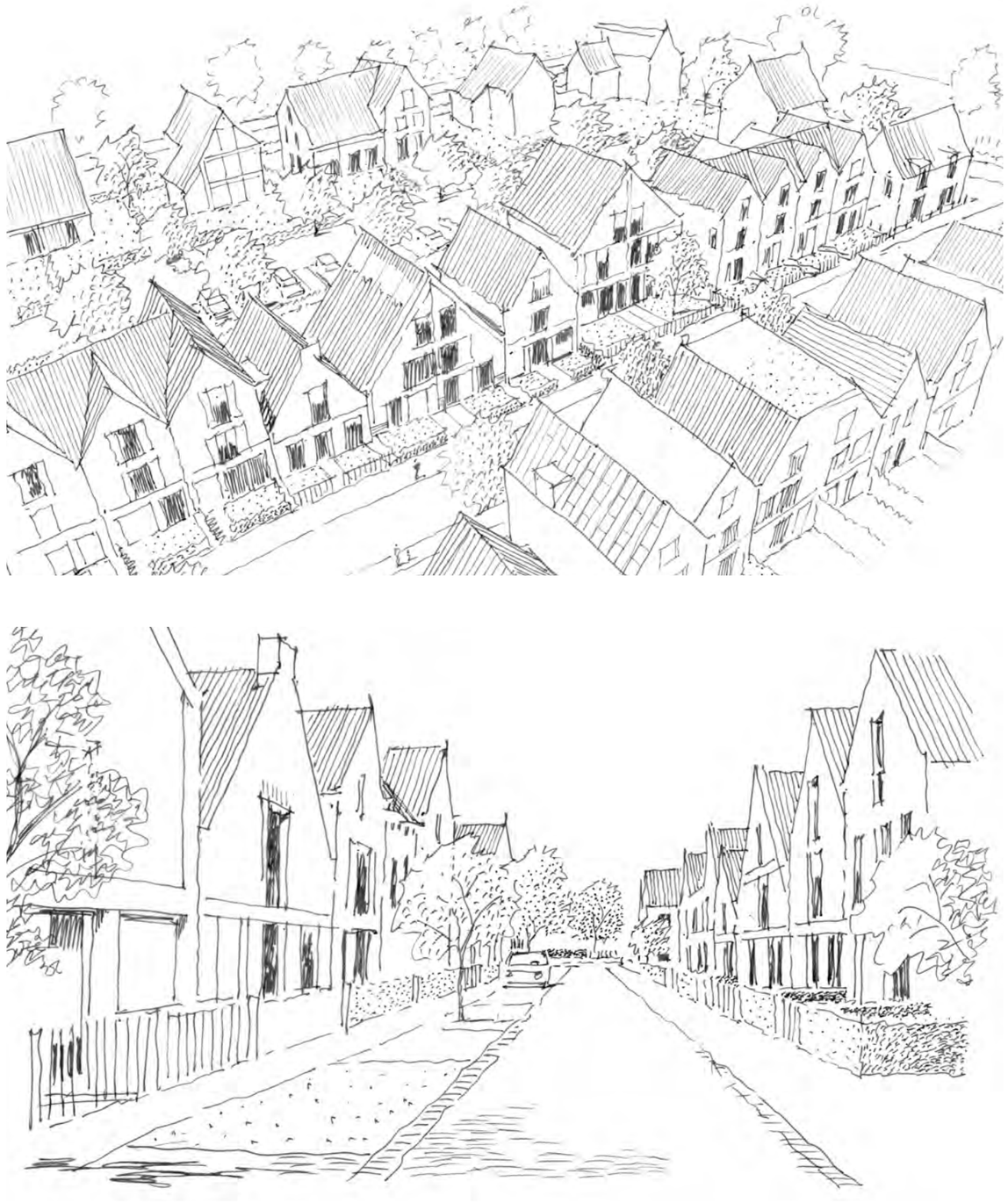


om hittestress tegen te gaan. Ook gevelbeplanting of lage groene hagen worden om die reden aangemoedigd. Bij de uitwerking van de privé-stroken wordt hier rekening mee gehouden, woningen hebben een voortuin of Delftse stoep van maximaal 1,5 meter diep.

Eén van de straten heeft een bijzondere plek in het plan: de Gemeenschapspolderlaan. Deze volgt de oorspronkelijke 'knik' in de verkaveling van de Gemeenschapspolder. De straat gaat over in een voetgangersstraat en krijgt een verbijzonderde uitstraling met groen langs gevels en verhoogde plantvakken.

Straten in Veldrijk

Voor de straten in Veldrijk is de verharding nog verder teruggebracht. Dit kan bij een 'shared space'-regime met een snelheidslimiet van 15 km/h, zoals dit ook al het geval is in bepaalde delen van Waterrijk. In dit straatprofiel is de wegbreedte 4,8 meter voor tweerichtingsverkeer en 3,85 meter voor éénrichtingsverkeer. Trottoirs ontbreken grotendeels. De aangrenzende woningen hebben een groene erfafscheiding of een hekwerk en zo groen mogelijke voor- en zijtuinen met bomen, waardoor de weg een groene uitstraling krijgt. Langs de rijbanen komen bermen die ruimte bieden aan kabels en leidingen, parkeerplaatsen voor bezoekers en kleine bomen.



Impressies van de Dorpsstraat

Samen met de bomen op de privékavels en erfafscheidingen langs de weg in de vorm van hagen of hekwerken ontstaat op die manier een groene uitstraling. Een uitzondering op de inrichting van Veldrijk is de ‘Dorpsstraat’ met een verdichting van huizen die op de verdichting van een oude dijk lijkt. Hier wordt het standaard straatprofiel van Hofrijk toegepast, waarbij de voortuinen dieper kunnen zijn dan de maximaal 1,5 meter van Hofrijk.

Hofjes en erven
De hofjes en wandelstraten in Hofrijk en de erven in Veldrijk wijken af van de eerder genoemde principes. De bestrating kan qua kleur en/of materialisatie afwijken van de rode gebakken klinkers. Er worden geen stoepen toegepast en auto’s komen er alleen incidenteel. Woningen kunnen direct aan de openbare ruimte liggen.

Deelplan 6 kent een aantal belangrijke openbare ruimtes. Vooral de Gouw en het Natuurpark zullen zich sterk onderscheiden van de andere openbare ruimtes in andere deelgebieden in Weespersluis, waardoor de openbare ruimte niet alleen voor de bewoners van Deelplan 6 maar voor alle bewoners van Weespersluis van toegevoegde waarde is.

Het Bassin
Het Bassin heeft aan de noord- en zuidzijde een kade. Aan de noordzijde is die wat breder, passend bij de mogelijke belendende functies zoals horeca met een terras. Deze kade wordt vergroend met plantvakken met randen om op te zitten. Hiermee wordt de ruimte verder ingedeeld in meer beschutte verblijfsplekken. Een deel van de kade aan de noordzijde is verlaagd en geeft direct toegang tot het water. Hier, en aan de zuidzijde van het Bassin, kunnen kleine boten tijdelijk aanleggen.

Het Bassin wordt aan zowel de oost- als aan de westzijde omvat door wat het best omschreven kan worden als ‘bruggenhoofden’. Hier bevinden zich bruggen die voor het langzaam verkeer toegankelijk zijn. De brug aan de westkant is toegankelijk voor mindervaliden.

De Vaart
De Gouw vernauwt zich ten westen van het Bassin tot een vaart, die geflankeerd wordt door meer traditionele woonstraten. De oevers van de Vaart hebben tussen het Bassin en het Natuurpark een verhard talud van zet- of stortsteen. Dit versteende talud refereert aan de taluds van de Vecht in het centrum van Weesp. In de loop van de tijd zal een natuurlijke ruige vegetatie tussen de stenen ontstaan, hetgeen een bijzondere ecologische meerwaarde oplevert. De stenen in het water dienen als schuilplek voor vissen en ook amfibieën vertoeven hier.

De Singel
Ten westen van het Natuurpark krijgt het water weer meer ruimte door natuurlijke oevers met een flauw talud met waterzuiverende oeverplanten, om vervolgens over te gaan in de richting van ’t Breedland.



Langs het Bassin, de Vaart en de Singel zijn bomenrijen wenselijk om schaduwplekken te creëren en hittestress te voorkomen. Echter, deze bomen kunnen met hun schaduwwerking en bladval invloed hebben op de waterkwaliteit. Daarom zal in het vervolg van het stedenbouwkundig plan de GEM met haar adviseurs samen met het waterschap de (on-)mogelijkheden verder onderzoeken.

Het Natuurpark

Het Natuurpark kent een uitloper die al vlakbij de Waterlinie begint. Op deze manier wordt een park gecreëerd dat zich over de complete lengte in noord-zuidelijke richting van Deelplan 6 uitstrekt en zelfs uitzicht op 't Breedland biedt. Het hart van het Natuurpark is ten noorden van het Weesperlint te vinden, met de Natuurschuur als plek voor ontmoeting, natuureducatie en andere leuke activiteiten. Ook zal er in het Natuurpark ruimte zijn voor spelen, zowel voor gebruikelijke speelplaatsen als ook voor informele speelgelegenheden met een natuurlijk en avontuurlijk karakter. Het park zal voor een gedeelte alleen minimaal worden opgehoogd, waardoor deze plekken in periodes van veel regen het water langer vasthouden en daardoor natter zijn.

Het Plantsoen bij het Scholencluster

Ten noorden van het Scholencluster bevindt zich een plantsoen dat in oost-west richting een aantal woonbuurten,het Scholencluster en het schoolplein verbindt.

Net bij de scholen verbreedt het plantsoen zich, waardoor de scholen een bijzondere positie in het ensemble krijgen. Het plantsoen zou daarom ook ruimte kunnen bieden aan buitenactiviteiten van de scholieren. Het Rondje Gouw loopt door deze groenstrook, waardoor het plantsoen als het ware een 'groene loper' binnen het gebied wordt.

Het Weesperlint

Het Weesperlint strekt zich van oost naar west uit en is ingegeven door de noodzaak van een veiligheidszone rondom de hoge druk gasleiding. Deze strook kent hierdoor een sterke oost-west richting die ongewenst is. Op deze manier gaat enerzijds de connectie met het onderliggende landschap verloren en lijkt anderzijds een scheiding te ontstaan tussen de buurten 'boven' en 'onder' de gasleiding.

Om de sterke oost-west oriëntatie te doorbreken, wordt het Weesperlint in 'kamers' ingedeeld die weer de oorspronkelijke slagenstructuur door laten schemeren. De inrichting van deze kamers wordt bepaald door de randvoorwaarden die aan de beplanting in de nabijheid van de leiding worden gesteld. Per kamer krijgt het Weesperlint een andere vegetatie, zoals een bloemenveld of struweel. Op die manier ontstaat er een afwisselende beplanting, waarbij elke kamer een eigen karakter krijgt.



Impressie hofje in Hofrijk



Impressie erf in Veldrijk

Een informeel schelpenpaadje kronkelt door het gebied en biedt op verschillende plekken aanleiding om even van de indrukken ter plekke te genieten. Het Weesperlint is alleen minimaal opgehoogd (30 centimeter), waardoor de ondergrond in regenperiodes wat natter zal zijn. Naast de 'formele' openbare ruimtes kent het plan ook informele (semi-)openbare ruimtes. Zo zijn verschillende groene binnenhoven, tussenstraatjes en stegen in de buurten van Hofrijk te vinden. In Veldrijk zijn het de erven die mensen bij elkaar laten komen.

Groene hofjes

Groene hofjes en wandelstraten binnen woonvelden bieden semi-openbare, informele ruimtes aan bewoners. Ze zijn vooral toegankelijk voor langzaam verkeer en alleen in uitzonderingsgevallen voor autoverkeer. Hier zullen vooral zitgelegenheden in de schaduw van bomen en speelplekken voor de jongsten te vinden zijn.

Erven

In Veldrijk is een klein aantal woonerven te vinden. De bebouwing en de inrichting ervan hebben een sterke samenhang. Het collectieve erf is de plek waar bewoners elkaar ontmoeten. De inrichting van de erven is afwijkend van de 'standaard' van Veldrijk. Zo kan de bestrating afwijkend zijn of kan de toegang tot het gezamenlijke erf worden benadrukt, bijvoorbeeld in de vorm van entreezuilen. De erven zijn in mandelig bezit van de bewoners.

Overgangen naar 't Breedland

De overgangen naar 't Breedland toe worden zorgvuldig vormgegeven. Dit zal deels door de inrichting van de openbare ruimte gebeuren welke zich aan de rand van het gebied bevindt, deels door (struweel-)hagen met instandhoudingsplicht aan de lkavelgrenzen naar 't Breedland toe.

5.6 GELUID

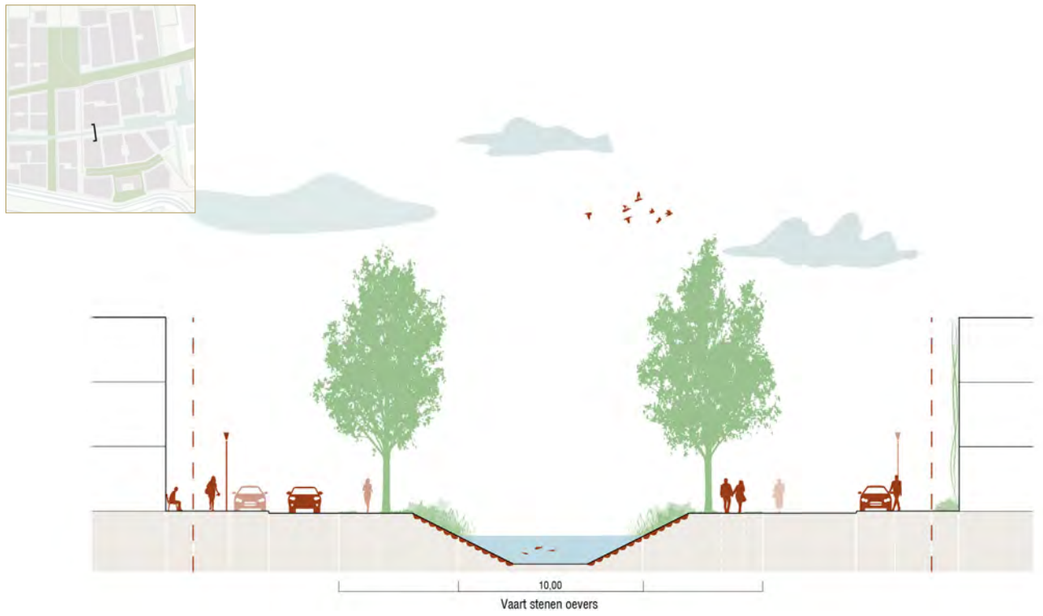
Voor de ontwikkeling van Deelplan 6 is een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid vooral aan de zuidkant wordt overschreden, veroorzaakt door de Waterlinie en het spoor. Ondanks het feit dat er maatregelen aan de bron in de vorm van een geluidscherm bij het spoor zijn genomen, zijn deze maatregelen niet toereikend om het gebied in zijn geheel onder de voorkeursgrenswaarde te laten vallen. Er zal daarom voor het gebied 'hogere waarde' worden vastgesteld. Voorwaarde binnen de gemeente Amsterdam is hiervoor dat de betreffende woningen worden voorzien in een geluidluwe zijde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt tevens dat de uiterste ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Dit betekent dat binnen het plangebied geen dove gevels noodzakelijk zijn.



Overzicht van de getoonde profielen



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



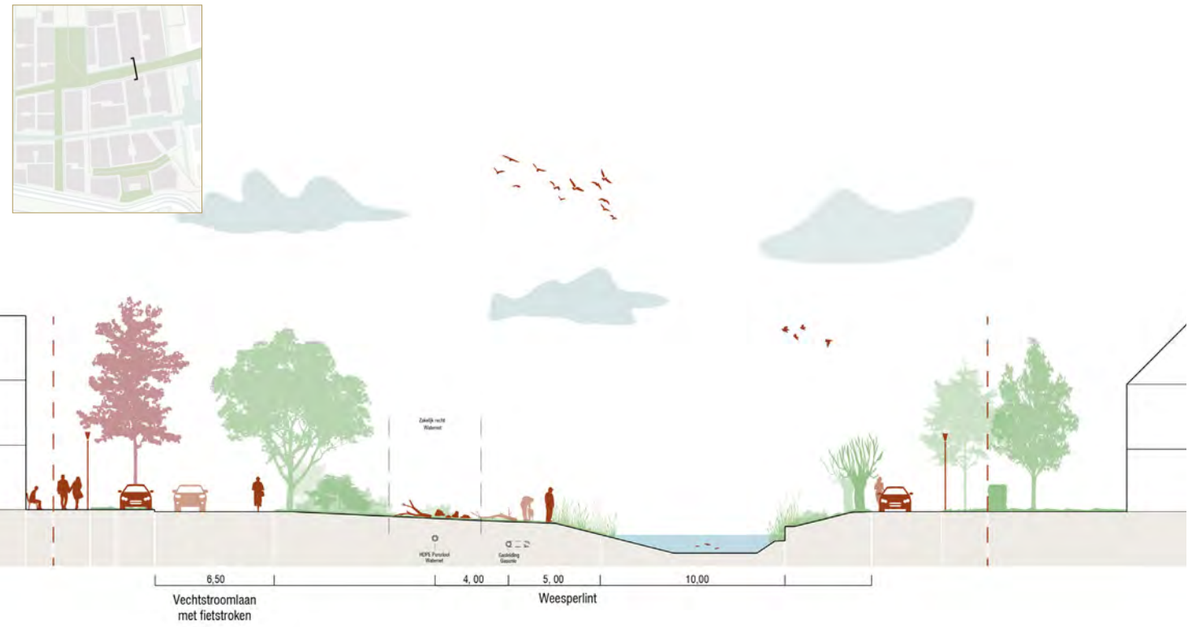
Doorsnede C-C



Doorsnede D-D



Doorsnede E-E



Doorsnede F-F



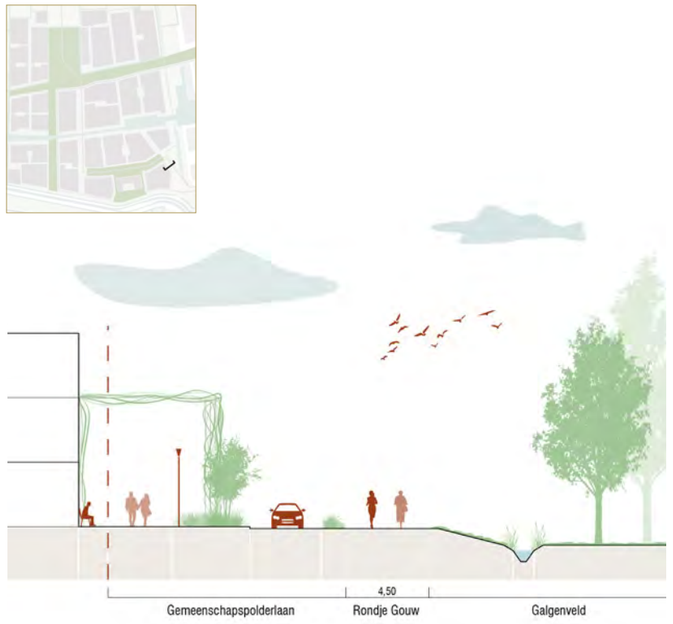
Doorsnede G-G



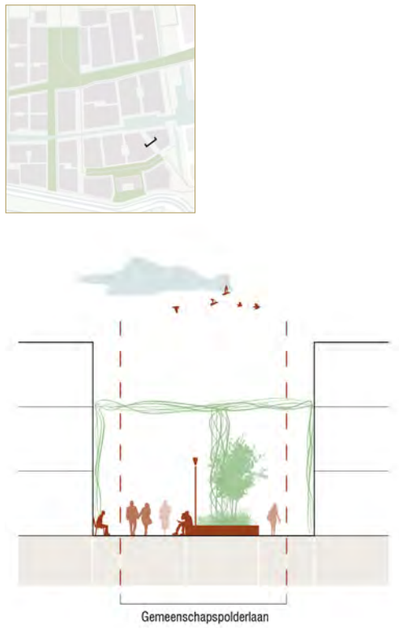
Doorsnede H-H



Doorsnede I-I



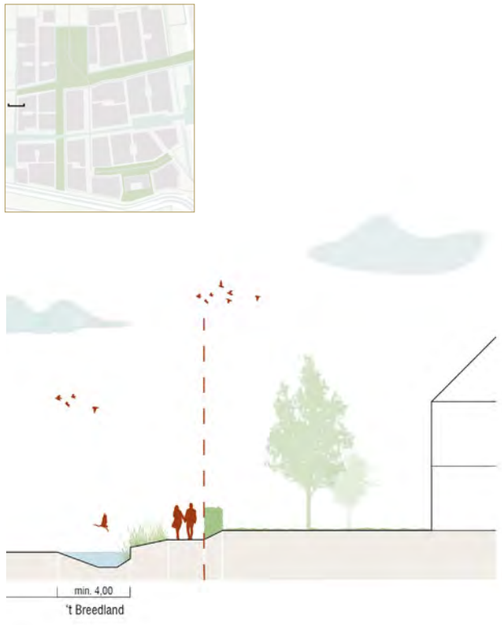
Doorsnede J-J



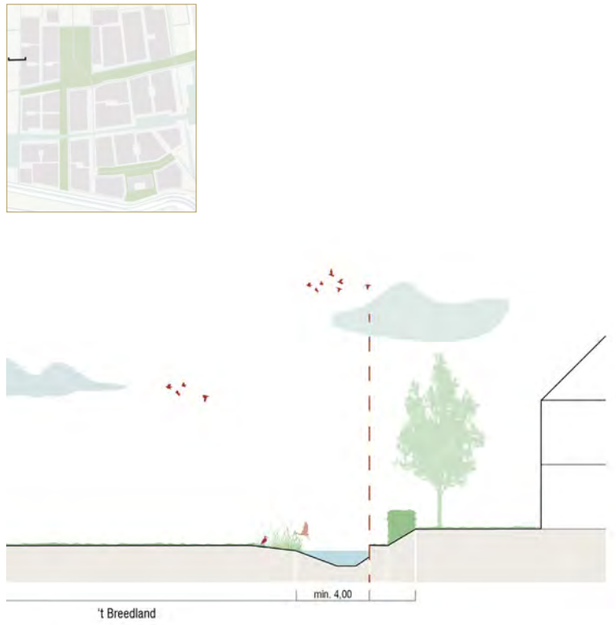
Doorsnede K-K



Doorsnede L-L



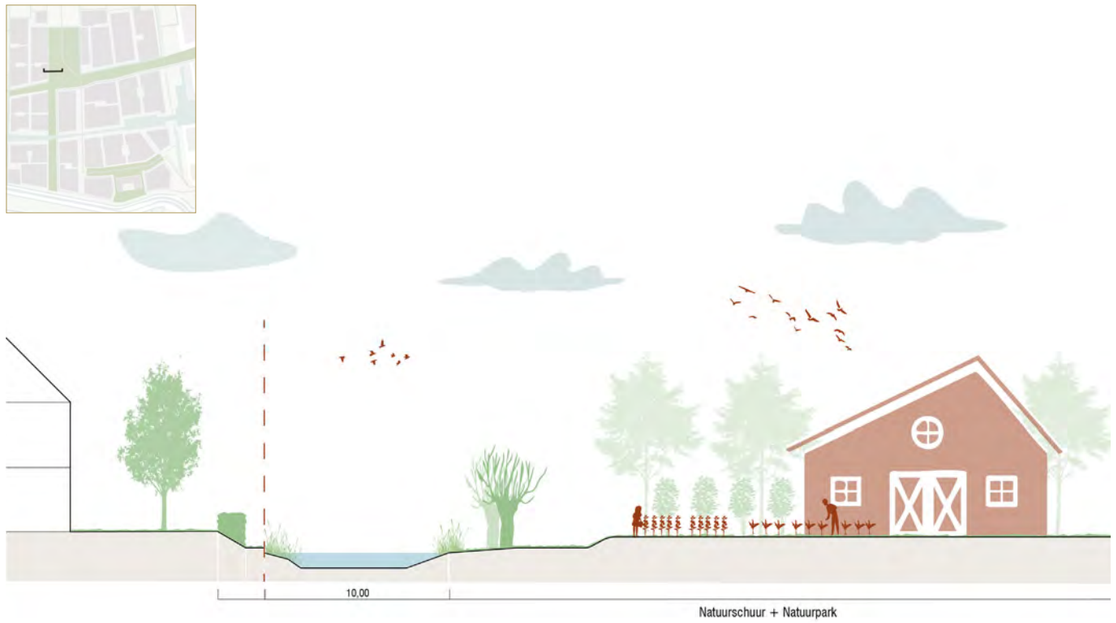
Doorsnede M-M



Doorsnede N-N



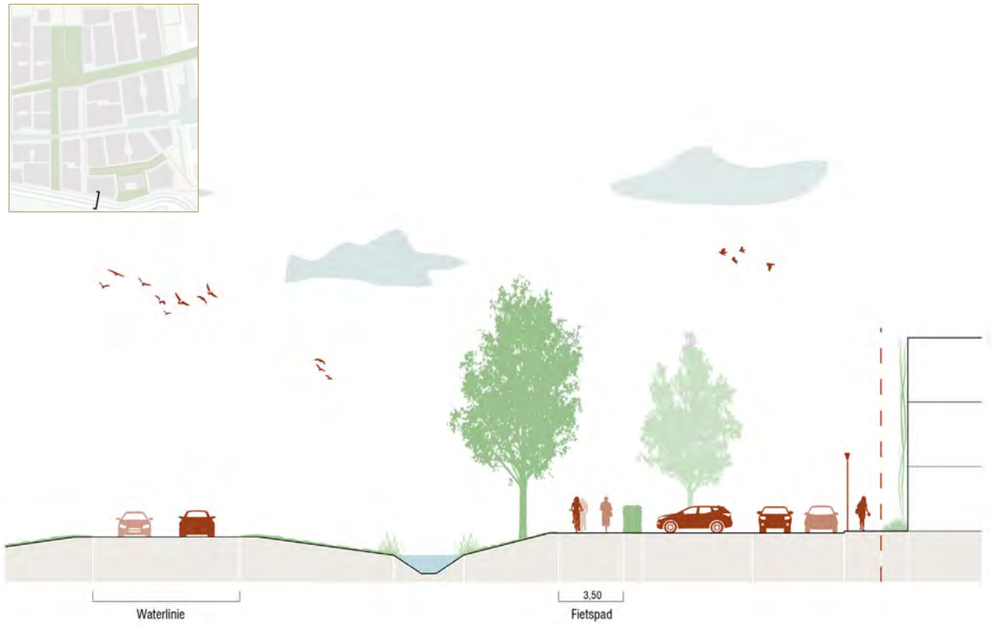
Doorsnede O-O



Doorsnede P-P



Doorsnede Q-Q



Doorsnede R-R

6

BEELDKWALITEIT BEBOUWING EN OPENBARE RUIMTE

H6 - BEELDKWALITEIT BEBOUWING EN OPENBARE RUIMTE

In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwing en de openbare ruimte in grote lijnen omschreven. Voor Deelplan 6 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zoals ook voor de andere deelplannen, gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen.
Dit Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan zijn tot stand gekomen in nauw overleg met het Kwaliteitsteam Weespersluis. Beide vormen de leidraad om de verdere uitwerking van het plan en de deelgebieden op kwaliteit te beoordelen.

6.1 UITGANGSPUNTEN VOOR BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Hofrijk

Hofrijk, met het Bassin als centraal element, refereert met de robuustheid en uitstraling aan de industriële baksteenarchitectuur van rond 1890, zoals die toen aanwezig was in Weesp.
Een voorbeeld daarvan is de chocoladefabriek van Van Houten. Soms zal dit industriële karakter wat duidelijker afleesbaar zijn, soms zal het ook wat meer naar de achtergrond treden.
De stoere bouwblokken met veelal platte daken komen vooral langs de formele straten voor. De gebouwen zijn leesbaar als grotere korrels, maar blijven door het inzetten van parcellering telbaar. Ze vormen duidelijke bouwblokken met zo veel als mogelijk 'gesloten' hoeken. Langs de informele routes, waarlangs vooral voetgangers en fietsers zich bewegen, zal de stoerheid wat afnemen. Dit is te zien aan de kleinere korrelgroottes, lagere gebouwen en her en der ook schuine daken. Hierdoor zijn de hofjes, waaraan Hofrijk trouwens zijn naam ontleent, minder statig dan bijvoorbeeld de architectuur en openbare ruimte aan het Bassin.
De gevelrooilijn ligt hier dicht op de erfgrens. Een privéstoep of -tuin voor de woningen met een diepte van maximaal 1,5 meter draagt bij aan het verdichte karakter van Hofrijk. Geveltuinen en beplantingen tegen de gevel zorgen voor het groene tegenwicht van het meer stedelijke karakter van deze buurt.



Wonen rondom de Gouw in Hofrijk

Veldrijk

Langs de noord- en westzijde van Hofrijk ligt Veldrijk. Hier worden de woonvelden gekenmerkt door lucht en ruimte en vooral veel groen rondom de bebouwing.

Een wereld met een afwisseling van kapvormen, richtingen en lage en hoge goten, ondersteund door een afwisseling in passende kleuren en materialen. Het groen van privékavels, het Natuurpark, het Weesperlint en 't Breedland zijn in deze woonvelden duidelijk beleefbaar. Zoals de naam al doet vermoeden, ontleent Veldrijk zijn inspiratie aan landelijk en dorps wonen.
De bouwmassa's in Veldrijk worden gevormd door duidelijke volumes van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen met hier en daar rijwoningen. Bijzondere typologieën, zoals kleinschalige appartementengebouwen, woonerven of kwadrantwoningen, zijn mogelijk. Woningen met een en twee bouwlagen met kappen, soms steil of ook doorgeschoten, zijn hier veel aanwezig, met soms ook 'schuren' of woningen van drie bouwlagen met een plat dak als verbijzondering in het geheel. Het landelijke karakter is te zien in materiaalgebruik, vorm en typologie. Groene voor- of zijtuinen en groene erfafscheidingen bepalen het straatbeeld.

6.2 UITGANGSPUNTEN VOOR BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is door de karakteristieke inrichting met gebakken klinkers en kenmerkend straatmeubilair de verbindende factor in heel Weespersluis. Ook Veld- en Hofrijk voegen zich in dit geheel. Daarnaast onderscheiden zich de beide nieuwe rijken zich sterk ten opzichte van elkaar. Dit wordt ingegeven door de verschillende woningdichtheden en hieraan gekoppeld de functie die de openbare ruimte vervult.

Terwijl men in Veldrijk vooral in de eigen tuin vertoeft of met buren op een erf bij elkaar komt, zijn de openbare ruimtes vooral voor de jongsten om dicht bij huis te spelen. In Hofrijk heeft de openbare ruimte de functie als verblijfsgebied voor jong en oud, om op die manier als verlengstuk van de beperktere privé buitenruim-

te dienen. De openbare ruimte van Deelplan 6 reageert duidelijk op de stedenbouwkundige verkaveling en uitstraling van de architectuur. De openbare ruimte in Hofrijk is net als de bebouwing stoer, en tegelijkertijd ook levendig en afwisselend. Ruimtes varieëren in maat en functie. De beplanting is rijk en afwisselend. Bomen zijn veelsoortig. Bomenrijen komen voor, maar bestaan uit diverse soorten of verschillende varianten van een soort. Waar de ruimte het toelaat staan de bomen ogenschijnlijk willekeurig verspreid. Lage beplantingen zijn bloemrijk en hebben een natuurlijke uitstraling.
Waar in Veldrijk de bebouwing juist meer kleinschalig en de verkaveling losser is, is de inrichting van de openbare ruimte rustiger en strakker. De openbare ruimte bestaat hier vooral uit rechte straten met bermen en landschappelijke hagen en andere groene erfafscheidingen. Ruimtes zijn langgerekt en recht en bomen staan in rijen. Erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte, zijn veelal vormgegeven door brede hagen. Verblijfs- en speelplekken zijn minder frequent aanwezig en rustig en groen ingericht. Bij-zondere plekken in Veldrijk zijn de erven. Het karakter van de buitenruimte verwijst naar groene boerenerven met bijvoorbeeld een boomgaard of moestuin. De scheiding tussen Veldrijk en ‘t Breedland wordt veelal door groene hagen of andere opstaande gewassen gekenmerkt. Hoe deze groene uitstraling geborgd zal worden, is nader te onderzoeken.

De grotere openbare ruimtes reageren op de verschillende stedenbouwkundige karakters van de twee deelgebieden: de Gouw met het Bassin, de Vaart, de Singel, de Gemeenschapspolderlaan, het Plantsoen en het Rondje Gouw. De grotere doorgaande groen-structuren hebben een eigen karakter die niet afhankelijk is van de rijken: Het Weesperlint, het Natuurpark en de Papelaan.



Wonen in het groen in Veldrijk



Autovrije groene straat (Gemeenschapspolderlaan)



Hofje in Hofrijk



Veldrijk, wonen in een groene setting



Pleintje in Veldrijk

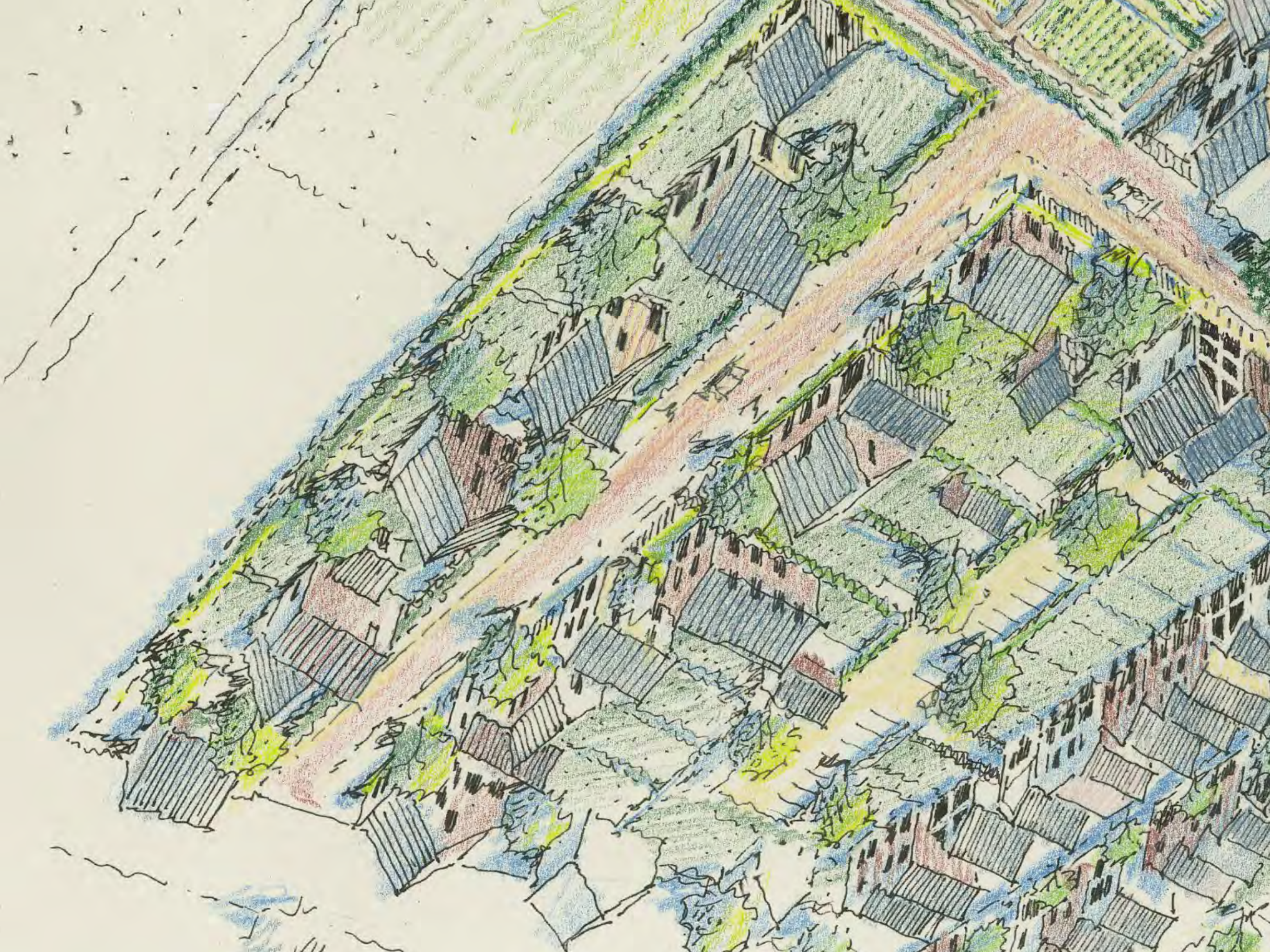
De beeldkwaliteit van de architectuur en die van de openbare ruimte vullen elkaar dus aan, ondanks hun onderscheidende eigenheden.

6.3 KWALITEITSTEAM

Provincie, gemeente en GEM voeren regie op de ruimtelijke kwaliteit van Weespersluis. Daarom is een kwaliteitsteam aangesteld dat de kwaliteitsbelangen van de drie partijen vertegenwoordigt. De drie leden van het kwaliteitsteam adviseren integraal over de ruimtelijke kwaliteit van Weespersluis, van landschappelijke en stedenbouwkundige structuur tot en met de detaillering van de opstallen en inrichting van de openbare ruimte. Het is daartoe ook door de gemeentelijke welstandscommissie gemandateerd.

Het Kwaliteitsteam Weespersluis zal ook bij de verdere uitwerking van dit plan adviseren. Het kwaliteitsteam doet deze advisering en toetsing op basis van dit Stedenbouwkundig Plan en het erbij horende Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan omvat een verdere verfijning van de eisen voor de beeldkwaliteit van de architectuur en openbare ruimte, zoals hier in grote lijnen aangeduid.





7

DUURZAAMHEID, KLIMAATADAPTIVITEIT, NATUURINCLUSIVITEIT

H7 - DUURZAAMHEID, KLIMAATADAPTIVITEIT, NATUURINCLUSIVITEIT

Weespersluis is een plek voor iedereen, in balans met de natuurlijke omgeving. Daarom zet Weespersluis in op duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Uitgangspunt is een zorgvuldige balans die bijdraagt aan een duurzame leefomgeving (voor mensen, dieren en planten), zodat ook de volgende generaties kunnen blijven leven in en genieten van het mooie woonlandschap dat geïnspireerd is op het cultuurhistorische polderlandschap.

Mensen worden verleid om in Weespersluis te bewegen en te ontmoeten. Weespersluis is een gebied met schoon water, schone grond, schone lucht en veel groen. Een dorp en landschap voor 'buitenmensen'. In Weespersluis wordt ook ingezet op sociale duurzaamheid, een wijk die divers is aan bewoners met woningen voor jong en oud, senioren en startende gezinnen, naast en met elkaar. Deze sociale integratie is terug te vinden in het hele gebied. Naast woningen in het hoge segment zijn ook woningen voor starters te vinden in dit suburbane milieu. Van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen tot appartementen. Zo is de wijk ook in sociaal opzicht duurzaam en ontstaat doorstroming op de woningmarkt.

De zorg voor natuur en het tegengaan van en voorbereid zijn op klimaatverandering stopt niet bij vandaag, maar is een doorlopend ontwikkelend en lerend proces.

7.1 UITGANGSPUNTEN VOOR DEELPLAN 6

Deelplan 6 wordt ontwikkeld op het moment dat er binnen de duurzaamheidsopgave nog voortdurend nieuwe inzichten worden verkregen. Voortschrijdende techniek en innovaties leiden tot andere, meer geavanceerde en slimmere systemen. De uitgangspunten voor Deelplan 6 zijn:

- Duurzame energie: Bijna energieneutrale woningen;
- Circulariteit: Bewuste omgang met grondstoffen in aanleg en voltooide staat;
- Beperken emissie: Bevorderen van emissiearme/emissievrije mobiliteit;
- Waterstructuur: Integrale benadering van de wateropgave;
- Klimaatadaptief: Een groenblauwe woonbuurt;
- Natuurinclusiviteit: Een gezond leefklimaat voor flora en fauna.

7.2 DUURZAME ENERGIE

BENG

In Weespersluis voldoen alle woningen aan de BENG-norm (bijna energieneutraal). De warmte voor de woningen wordt via bodem- of luchtwarmtepompen gegenereerd. Voor het meer verdichte deel van Deelplan 6 (Hofrijk) zal ook naar collectieve warmtesystemen worden gekeken. Daarnaast zullen alle woningen minimaal vier extra zonnepanelen bovenop het volgens het Bouwbesluit benodigde aantal krijgen, mits ruimtelijk en technisch inpasbaar. Dit is ongeveer 20% beter dan de wettelijke BENG norm.
De ontwikkelende partijen zullen samen nader verkennen of deze ambitie aangescherpt kan worden tot BENG 2 = 0, energieneutraal.



7.3 CIRCULARITEIT

Lage MPG

Weespersluis en dus ook Deelplan 6 streven naar een lage Milieuprestatie Gebouwen (MPG). De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de toegepaste materialen.
De lage MPG wordt behaald door:

- Voorkomen van overbodig materiaalgebruik tijdens het bouwen;
- Efficiënte en slimme bouwlogistiek;
- Afval op de bouwplaats wordt gescheiden afgevoerd;
- Hergebruik van materialen;
- Gebruik van producten van hoge kwaliteit beperkt gebruik van onderhoudsproducten;
- Gebruik van goed recyclebare producten;
- Hout met de keurmerken FSC, PEFC, STIP en/of keurhout;
- Ruimte in de woning of het openbaar gebied voor afvalscheiding.

7.4 BEPERKEN EMISSIE

Bevorderen emissievrij/emissiearm vervoer

Weespersluis is dankzij de ligging aan de A1 en de Waterlinie goed bereikbaar met de auto. In Weespersluis is daarnaast aandacht voor het stimuleren van het gebruik van andere (mobiliteits)functies dan auto's.
Bewoners worden gefaciliteerd in duurzame alternatieven voor de auto en het verminderen van verkeersbewegingen. Door de nabijheid van het NS-station Weesp en P+R Muiden is ook de bereikbaarheid met OV uitstekend.
De gemeente Amsterdam zal samen met vervoersbedrijven onderzoeken of een busverbinding door Weespersluis haalbaar is.
Goede fietsverbindingen verbinden niet alleen Deelplan 6 met de andere wijken van Weespersluis, maar sluiten ook aan op fietsverbindingen naar Weesp, Muiden en Amsterdam. Ook zijn (elektrische) deelauto's in Weespersluis beschikbaar, zodat particulier autobezit deels teruggedrongen wordt. Daarom is de parkeernorm ten opzichte van de eerdere deelgebieden verlaagd. Dit biedt meer mogelijkheden om straten autoluw in te richten en groener te maken, wat bijdraagt aan de leefkwaliteit en duurzaamheid van Deelplan 6.

7.5 WATERSTRUCTUUR

Door de herziening van het plan naar aanleiding van de Kansenverkenning zijn aanpassingen in de waterstructuur nodig. In dit kader wordt bij het omgevingsplan een herzien waterhuishoudkundig rapport opgesteld.

Energie

Ingezette ambitie



We dringen energiegebruik terug

+ Woningen zijn **zeer goed geïsoleerd**
+ Standaard **triple glas,douche warmte terugwinning**
+ De woningen voldoen aan de **BENG,** en zijn bijna energieneutraal.

We ontwikkelen slim(me) gebieden

+ Extra aandacht voor een prettig woonklimaat
+ Pieken in energievraag zoveel als mogelijk voorkomen



Mobiliteit

Wat doen we al?



We voorkomen mobiliteit

+ **Voorzieningen** in of nabij onze gebieden
+ Woonomgeving faciliteert **thuiswerken**
+ **Inzet verreikers** om minder transportbeweging te hebben van zware kranen tijdens de bouw

We veranderen mobiliteit



+ **Actieve mobiliteit** (wandelen en fietsen) wordt in het gebied gestimuleerd
+ In de gebieden is de **auto** zoveel als mogelijk **te gast.**

We verduurzamen mobiliteit

+ **Loze leidingen tbv een laadpaal** wordt aan kopers aangeboden

Circulair

Wat doen we al?



We voorkomen materiaalgebruik

+ **Mileuprestatie Gebouwen (MPG)** is gemiddeld 0,65 of lager
+ **Producten van hoge kwaliteit**: beperkt gebruik van onderhoudsproducten, goed recyclebare producten.



We verduurzamen materiaalgebruik

+ Efficiënte en slimme bouwlogistiek
+ Het **hout** is voorzien van de **keurmerken** FSC, PEFC en/of keurhout.

Circulair



We bereiden onze gebieden voor zodat deze hun waarde behouden

+ **Afval op de bouwplaats wordt gescheiden en als zodanig afgevoerd.**
+ Ruimte in woning en openbaar gebied voor **afvalscheiding**

Weespersluis heeft in de eindsituatie een duurzame en zeer klimaatbestendige waterstructuur. Al wat wordt gebouwd, wordt ook gecompenseerd in de wateropvang. Deelplan 6 bouwt voort op dit watersysteem. Het hemelwater is afgekoppeld van de riolering en voedt dit watersysteem. Hiervoor is een grote waterbuffer in het gebied gecreëerd met een uitgekiend watermanagementsysteem. Dit watermanagementsysteem heeft een gemaal aan de kant van het Amsterdam-Rijnkanaal en een terugpompvoorziening in de schutsluis aan de Vecht en. Hiermee is het gebied beter bestand tegen extreme regenval en tegen hitte en droogte. Vertraging vindt plaats door de buffercapaciteit die wordt geboden zodat het water kan stijgen wanneer dat nodig is.

Het watersysteem kent drie peilgebieden. Om een goede kwaliteit van het oppervlaktewater te behouden, zijn water verbeterende maatregelen, zoals natuurvriendelijke oevers, ingezet.

De Gouw

Deze centrale waterpartij meandert als een brede, vertandende plas tussen de woonvelden. Het verbindt Weespersluis met de Vecht door middel van een schutsluis.
In Deelplan 6 vernauwt de plas zich tot het Bassin, de Vaart en de Singel. Aan de westzijde van Deelplan 6 wordt de Gouw weer wat breder en lost de plas als het ware op in het veenweidelandschap van het natuurcompensatiegebied ‘t Breedland. Er is hier een waterscheiding in de vorm van een stuw. De Gouw is de grootste waterbuffer in het gebied en heeft hierdoor een flexibel peil, variërend tussen -2.00 meter NAP en -2.30 meter NAP.

Waterstaatkundige eenheden Weespersluis

Weespersluis is onder te verdelen in vier waterstaatkundige eenheden:

1. Natuurgebied ‘t Breedland wordt gevoed door regenwater en wordt afgewaterd als apart gebied. Er is geen direct contact tussen de nutriëntrijke veensloten in ‘t Breedland en het woongebied van Weespersluis.
   Voor dit gebied is een vergunning aangevraagd voor een flexibel waterpeil, variërend van NAP -1,97 meter tot -2,15 meter.
2. De noordelijke woonvelden van Waterrijk en Veldrijk (ten noorden van het Weesperlint) hebben een eigen opvang en afwatering van het regenwater met een peil van -2,15 meter NAP. Deze watergang loopt vaak in het Weesperlint, soms meandert hij langs de rand van een woonveld. In eerdere deelgebieden is deze watergang circa 8 meter breed, in de nieuwere 10 meter. Via de westkant van Deelplan 6 loopt dit water naar het gemaal Papelant.
3. Alle overige woonvelden ten zuiden van het Weesperlint wateren af op de Gouw.
   In het uitzonderlijke geval dat de buffer van de Gouw niet meer afdoende is om het regenwater te bufferen, wordt het water uit



Het watersysteem van Weespersluis heeft drie peilgebieden



De waterstructuur van Deelplan 6

de Gouw via gemaal Papelant afgevoerd naar het Amsterdam-Rijnkanaal.

4. Als laatste wordt het water van de woonvelden van Leeuwenveld I, II en III, alsmede van de ontsluitingsweg Waterlinie apart afgevoerd naar het Amsterdam-Rijnkanaal. Zo blijven de goede waterkwaliteit van de Gouw en 't Breedland gewaarborgd.

Waterminnende planten groeien spontaan langs natuurlijke oevers of zijn door de GEM aangeplant. Zo draagt vooral riet bij aan de zuivering van het water. Door het uitgebreide wortelstelsel en de grote hoeveelheid biomassa heeft riet een groot leefoppervlak voor bacteriën en andere micro-organismen. Deze zorgen voor de zuiverende werking.

7.6 KLIMAATADAPTIEF

Ook Deelplan 6 van Weespersluis wordt ontwikkeld om de leefomgeving bestendig te maken tegen extremere weersomstandigheden, zoals periodes van droogte of hevige regenval.

Tegengaan hittestress

Met het oog op toenemende hitte en droogte en de huidige afname van biodiversiteit wordt een variatie aan zoveel mogelijk groen gerealiseerd. Voornamelijk bomen, maar ook andere beplanting, zijn geschikt om de stedelijke omgeving af te koelen vanwege de afgifte van schaduw en waterdamp. Hiermee worden hitte-eilanden in een bebouwde omgeving voorkomen.

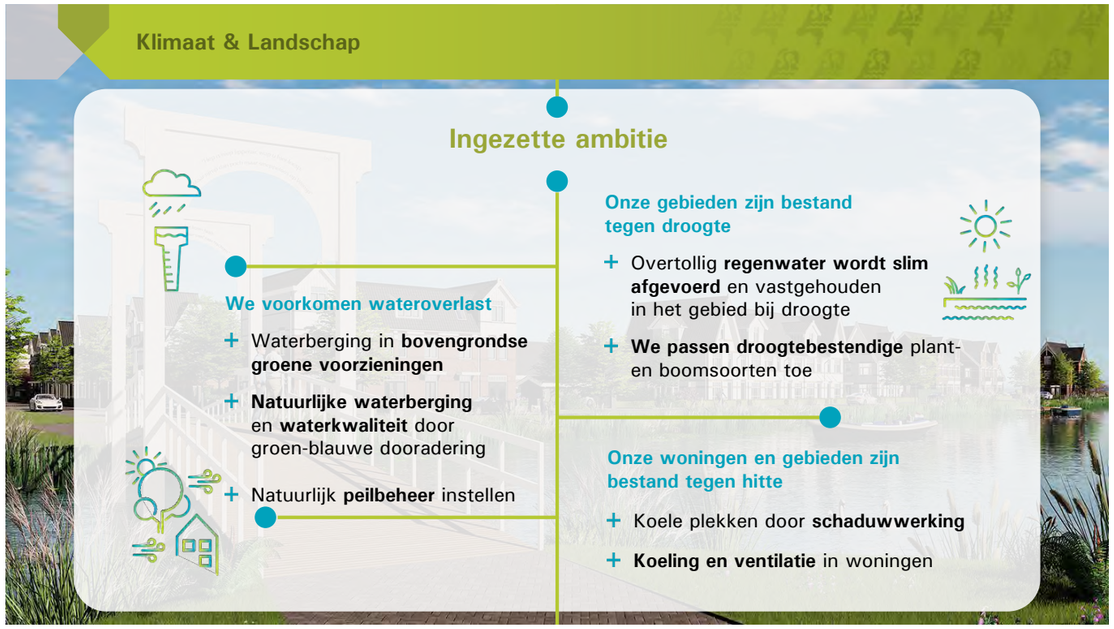
In Deelplan 6 gebeurt dit naast groen in de openbare ruimte ook door groen aan gevels en op daken. Beplanting draagt naast verkoeling bij aan waterberging, biodiversiteit en verbetering van de luchtkwaliteit van een gebied. Ook draagt het bij aan de gezondheid en het geluk van mensen.

2.0

Bij de opzet van Weespersluis is ervoor gekozen om een zeer robuust watersysteem aan te leggen waar alle regenwater van de wijk (van openbaar gebied en privéterrein) wordt opgevangen. Het gaat dan om de Gouw en om de watergang ten noorden van het Weesperlint. Het waterpeil van de Gouw kan 30 centimeter fluctueren, waardoor er genoeg opvangcapaciteit is om ook een bui van 70 mm per uur te verwerken en hierdoor schade aan gebouwen en infrastructuur te voorkomen.

Daarnaast worden sommige groengebieden niet, minimaal of alleen plaatselijk opgehoogd, waardoor ook hier water gebufferd kan worden. Verder wordt de hoeveelheid verharding zo beperkt mogelijk gehouden en worden aanvullende maatregelen in de opstalontwikkeling gestimuleerd, zoals het toepassen van regentonnen op privéterreinen. Ook het toepassen van groene daken en het realiseren van parkeerkoffers zijn maatregelen die niet alleen water bufferen, maar ook hittebestendig en natuurinclusief zijn.





7.7 NATUURINCLUSIVITEIT

Natuur heeft binnen en buiten Deelplan 6 een plek. Het groenblauwe netwerk, dat door de wijk loopt, biedt kansen voor dieren en planten die daar optimaal van kunnen profiteren.
Bij realisatie worden de ingrepen in het landschap geëvalueerd en eventueel aangepast naar de laatste inzichten van de natuurlijke waarden. Ecologen ondersteunen bij de integrale en doelmatige invulling van de natuur voor amfibieën, vissen, vogels, zoogdieren en insecten. Op deze manier wordt Deelplan 6 een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens, plant en dier.

De grotere groengebieden worden met elkaar verbonden door de groenstructuren in de woonstraten.'t Breedland, het Weesperlint, het Natuurpark en de oevers van de Gouw zijn van grote ecologische waarde binnen Weespersluis. Binnen dit netwerk worden boom- en plantsoorten gekozen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Insecten, zoals bijen en vlinders, en vogels vinden hierin hun schuilplaats en voedsel. Voor de vleermuis zijn de bomenrijen van belang om zich te kunnen oriënteren. Zoogdieren, zoals de egel, gebruiken het groen in straten als stepping stones tussen de grotere groengebieden. Natuurvriendelijke oevers, trappetjes in rioolkolken en uitklimvoorzieningen faciliteren rugstreeppadden en andere amfibieën.
De beperkt opgehoogde groenzones, zoals het Galgenveld, zijn voor hen vooral in vochtige periodes aantrekkelijk als verblijfsgebied.

Ook de gebouwen en groene erfafscheidingen dragen bij aan de natuurinclusiviteit van Deelplan 6. Groene gevels, daken en hagen bieden ruimte aan flora en fauna. Voorzieningen zoals nestkasten op verschillende hoogtes en insectenhotels faciliteren onder andere vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw, wilde bijen en vlinders. Daarnaast worden bewoners bij de inrichting van hun achtertuin gestimuleerd om voor natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen te kiezen. Natuurcompensatiegebied 't Breedland met zijn rijke fauna grenst direct aan de west- en noordzijde van Deelplan 6. Door een watergang rondom het woongebied wordt 't Breedland van het woongebied gescheiden.



Voorbeeld van geïntegreerde vleermuizenkast







Mogelijke invulling van de duurzaamheidsopgave binnen een bouwblok


Wächterräume
8

MOBILITEIT

H8 - MOBILITEIT

In Deelplan 6 is meer prioriteit gegeven aan duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en openbaar vervoer) en minder prioriteit aan mobiliteitsvormen zoals de auto.

Te voet

In Deelplan 6 wordt ingezet op een openbare ruimte waar de auto het straatbeeld niet domineert. Deze ruimte ontstaat doordat de auto's van bewoners in een zo kort mogelijke route naar de parkeerplaatsen aan de binnenzijde van de bouwvelden worden geleid. Met verschillende bruggen over de Gouw voor voetgangers en fietsers, verbindingen naar de Oude Papelaan en een informeel pad door het Weesperlint, wordt het aantrekkelijk voor bewoners om voor beweging binnen de wijk de auto te laten staan. Het fijnmazige netwerk van wandelstraten en paden biedt ruime mogelijkheden voor afwisselende ommetjes door Deelplan 6.

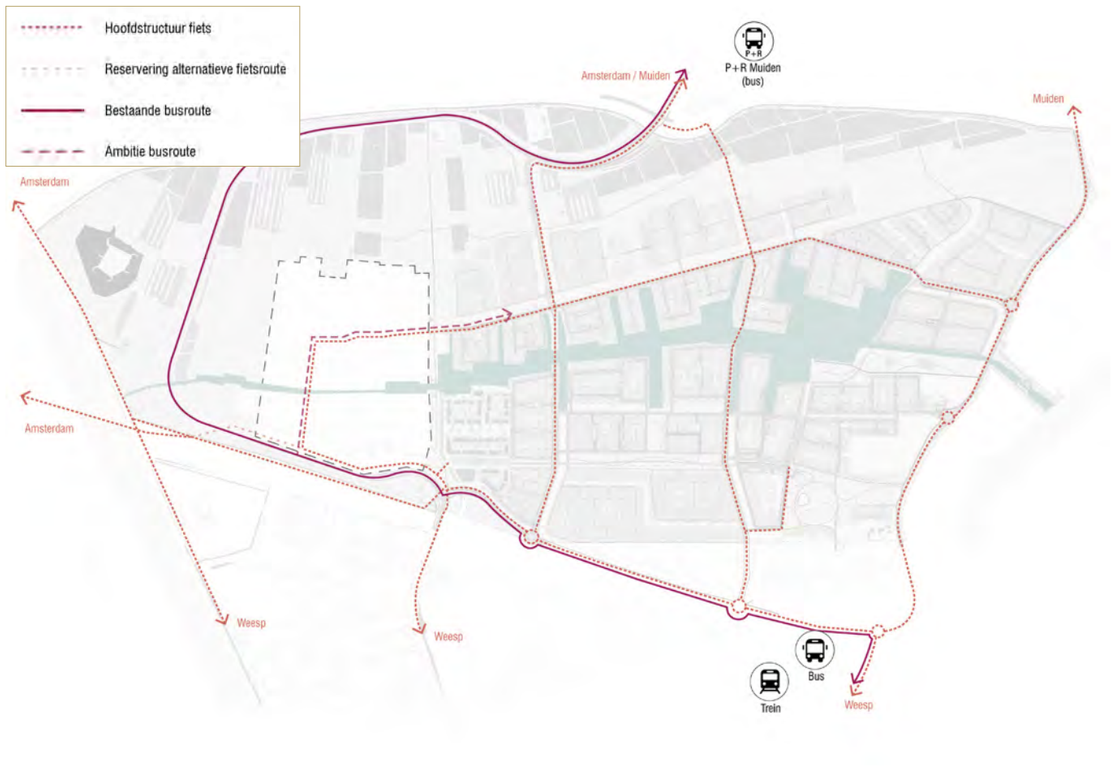
Per fiets

De fiets is een belangrijk vervoermiddel in Weespersluis, voor zowel verplaatsingen binnen de buurt als naar de omgeving. Binnen Deelplan 6 wordt het fietsverkeer gestroomlijnd door de fietsstroken langs de Vechtstroomlaan. Deze fietsstroken gaan na de 'omgeklapte Vechtstroomlaan' over in een vrijliggend fietspad richting de Leeuwenveldseweg. Voor alle andere straten geldt dat de fiets meerijdt met het overige verkeer. Voor ouders met jonge kinderen die zelf naar de basisschool kunnen fietsen, is ook het Rondje Gouw een goede optie.

Dit vrijliggende recreatiepad is met zijn breedte van 4,5 meter ruim genoeg voor ouders om met hun kinderen rustig naar het Scholencluster te fietsen. Als bewegend verkeer krijgt de fiets in de stedelijke structuur bijzondere aandacht. Reizen per fiets is daarmee comfortabeler dan met de auto. Voor fietsparkeren betekent dit dat de fiets altijd 'bij de hand' moet zijn bij voorzieningen. In de vormgeving van de openbare ruimte wordt met deze fietsparkeerplekken rekening gehouden, met name bij de scholen en voorzieningen. Fietsen van bewoners worden in bergingen gestald.



Fietsers en voetgangers door Deelplan 6



Openbaar vervoer en fietsverbindingen

Buiten Deelplan 6 zullen fietsers vanuit Weespersluis met name naar het treinstation, het busstation, het centrum van Weesp, Muiden en Amsterdam fietsen. In dit fietsnetwerk van en naar Weespersluis zijn er drie barrières.
De A1 vormt een barrière tussen Weespersluis en het busstation, Maxis en Muiden. Deze snelweg kan op drie plaatsen overgestoken worden. Allereerst ter hoogte van het busstation en de af- en oprit naar de A1. Hier ligt een vrijliggend fietspad. De tweede plek is langs de Korte Muiderweg. Hier ligt een vrijliggend fietspad dat samen met de Korte Muiderweg zonder noemenswaardig hoogteverschil de A1 kruist. Als laatste gaat de fietsroute langs het Amsterdam-Rijnkanaal onder de A1 door, waar deze snelweg met een hoge brug het Amsterdam-Rijnkanaal kruist. Deze verbinding verloopt daarom voor fietsers zonder hoogteverschil.

De spoordijk die een barrière vormt tussen Weesp en Weespersluis, kan eveneens op drie plekken worden gekruist. Allereerst bij de Korte Muiderweg. Hier gaat de weg, geflankeerd met fietspaden, via de Bouhuijstunnel, onder het spoor door. Als tweede is daar de belangrijke toegangsweg bij de Hogeweyselaan. Hier is een driesprong van de Hogeweyselaan, de Waterlinie en de Leeuwenveldseweg.
Ook deze 50 km/u toegangsweg wordt geflankeerd door fietspaden. De derde verbinding loopt langs het Amsterdam-Rijnkanaal en het Kanaalpad onder de spoordijk door.
Dit is een mooie fiets- en wandelroute over de populierenlaan langs het kanaal.

De laatst te noemen barrière in het fietsnetwerk ligt aan de westzijde van Weespersluis en wordt gevormd door het Amsterdam-Rijnkanaal, het natuurgebied ‘t Breedland en de gebiedsontsluitingsweg Waterlinie. Voor een goede fietsverbinding tussen Weespersluis en Amsterdam ligt er een fietspad langs de spoordijk en over de spoorbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal.

Voor Deelplan 6 is de fietsovergang van de A1 bij de op- en afrit een belangrijke aansluiting. Ook de onderdoorgang in de spoordijk van de Hogeweyselaan is een belangrijke verbinding in het fietsnetwerk. Het netwerk van Deelplan 6 heeft op beide punten een logische aansluiting.

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie (buiten de scope van Deelplan 6) om een fly-over fietspad over de Waterlinie aan te leggen. Dit fietspad zal het geplande fietspad ten zuiden van Deelplan 6 vanaf de overgang Hofrijk/Veldrijk richting het westen continueren en het bestaande fietspad langs de spoordijk vervangen. Zo wordt dit de nieuwe fietsroute die bewoners van Weesp richting Amsterdam gebruiken.

Met het OV
Het treinstation van Weesp biedt goede verbindingen met Amsterdam, Utrecht en Almere. Binnen respectievelijk 21, 35 en 13 minuten bereik je vanuit Weesp op bovengenoemde stations. Het treinstation van Weesp is vanuit Weespersluis goed bereikbaar.

De langzaam verkeer routes in Deelplan 6 van en naar het station zijn logisch en veilig. Daarmee is het openbaar vervoer een goed en aantrekkelijk vervoersmiddel. Het is wenselijk om het station aan de kant van Weespersluis verder te verbeteren, onder andere door goede fietsparkeermogelijkheden en een aantrekkelijke entree.

Aan de A1 ligt het busstation bij de Mariahoeveweg, P+R Muiden. Hier bestaat de mogelijkheid om de bus te nemen naar Amsterdam en Almere. De stations van deze steden zijn respectievelijk binnen 35, 40 en 21 minuten te bereiken.
De gemeente Amsterdam heeft tevens de wens om een busverbinding te faciliteren die vanaf het NS station via Leeuwenveldseweg en de Waterlinie via de Vechtstroomlaan Deelplan 6 ontsluit. Hiervoor onderzoekt de gemeente twee opties, voor een koppeling van de Waterlinie en de Vechtstroomlaan. In de eerste optie komt een koppeling voor zowel autoverkeer als voor de bus. In de tweede optie komt er een aansluiting alleen voor de bus.

Met de auto
Met de komst van de Waterlinie, de nieuwe hoofdontsluiting, is de ontsluiting van Weesp veranderd. Weespersluis wordt ontsloten via de Waterlinie, de Leeuwenveldseweg en de Korte Muiderweg. Via deze wegen komen de bewoners terecht op de Fort Veldhuissingel,



Hoofdontsluiting Deelplan 6 zonder aantakking op de Waterlinie, met knip bij het Scholencluster

de Bloemendalerpoldersingel, de Petersburgsingel en de Vechtstroomlaan, die vervolgens het verkeer naar de woonvelden leiden.

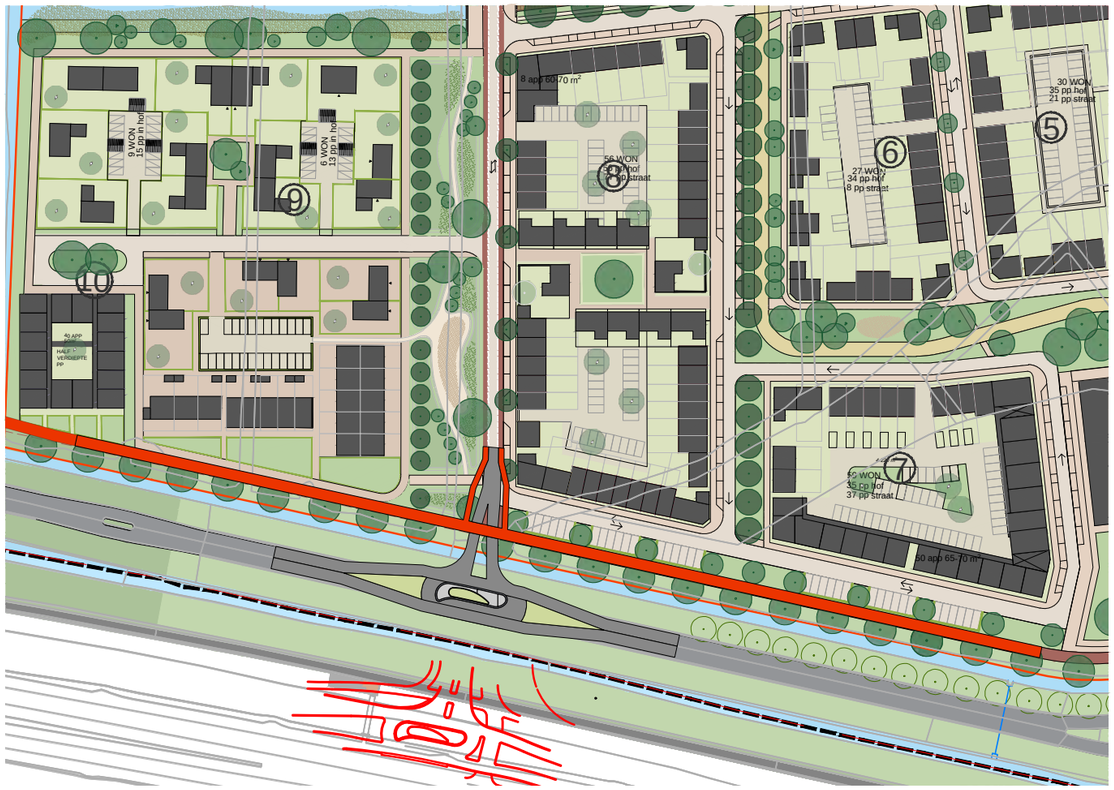
Deelplan 6 wordt grotendeels via de Vechtstroomlaan ontsloten. Ter plekke van het Scholencluster is een knip in de wegenstructuur aangebracht, zodat daar geen doorgaand verkeer passeert. Dat bevordert de verkeersveiligheid in de directe omgeving van de school. Door deze knip wordt ook sluipverkeer door Lanenrijk voorkomen.

Eén woonveld ten oosten van het scholencluster wordt via de Fort Veldhuissingel en de Muiderslotlaan ontsloten.

De gemeente Amsterdam onderzoekt tevens om een ontsluiting vanaf de Waterlinie zowel voor openbaar vervoer als ook voor autoverkeer te realiseren. In deze optie wordt de brug over de Gouw tot een 'waterscheiding' voor het autoverkeer in de wijk. Hierdoor worden beide delen van de Vechtstroomlaan verkeersluwer, wordt de ontsluiting fijnmaziger en is er minder verkeer uit de wijk. De toegangen naar de woonvelden van Hofrijk zijn in beginsel vaak tweerichtingswegen. Waar mogelijk gaat tweerichtingsverkeer, na het bereiken van de parkeerplaatsen in de binnenhoven, over in eenrichtingsverkeer, zodat de hoeveelheid benodigde verharding wordt beperkt.

Voor nood- en hulpdiensten zijn ook de wandelstraten toegankelijk. Waar nodig worden extra routes voor nood- en hulpdiensten aangelegd. Op deze manier blijven alle woonvelden tijdens calamiteiten van twee zijden aan te rijden.

Parkeren
De toename van woningaantallen en een andere kijk op mobiliteit vergden een herziening van de eerder toegepaste parkeernorm. De behoefte van doelgroepen, goede fietsverbindingen naar Weesp en Amsterdam en de nabijheid van station Weesp maken het mogelijk om de parkeernorm te verlagen. Wat de voorzieningen betreft, zijn deze vooral op de buurt en dus langzaam verkeer gericht. Hierdoor wordt het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen tot een minimum beperkt.



Onderzoek naar een mogelijke aantakking aan de Waterlinie ten behoeve van een busverbinding



Hoofdontsluiting Deelplan 6 met aantakking op de Waterlinie, knip bij het Scholencluster en knip bij de Gouw

Onderstaand overzicht resulteert uit de afspraken uit Allonge 2 bij de SUOK.

- Appartementen (niet sociale huur) met een oppervlakte tot ca. 60m2 GBO: Minimaal 0,9 (waarvan minimaal 0,5 op eigen/mandelig terrein)

- Appartementen (niet sociale huur) met een oppervlakte van ca. 60-80 m2 GBO: Minimaal 1,1 (waarvan minimaal 0,9 op eigen/mandelig terrein)

- Rijwoningen: Minimaal 1,6 (waarvan minimaal 1 op eigen/mandelig terrein)

- Twee-onder-één kap, vrijstaande woningen: Minimaal 1,8 (waarvan minimaal 1 op eigen terrein)

Parkeren voor bewoners wordt zo veel mogelijk uit het zicht gerealiseerd. In Hofrijk zal het grootste deel van het parkeren in binnenhoven worden gerealiseerd.

In woonvelden met veel appartementen en rijwoningen kan het, in verband met de parkeerdruk, nodig zijn om woningen te realiseren met een dektuin (een carport met een dakterras) waaronder geparkeerd kan worden.
Daarnaast zullen ook parkeerplaatsen langs de wegen worden gerealiseerd, die voornamelijk door bezoekers, maar ook door bewoners zullen worden gebruikt. In Veldrijk zullen de auto's in kleine parkeerhofjes tussen of achter de woningen worden geparkeerd. Parkeren voor bezoekers wordt verspreid langs de diverse straten.



Autoverkeer en parkeren



TECHNIEK EN ONDERGROND

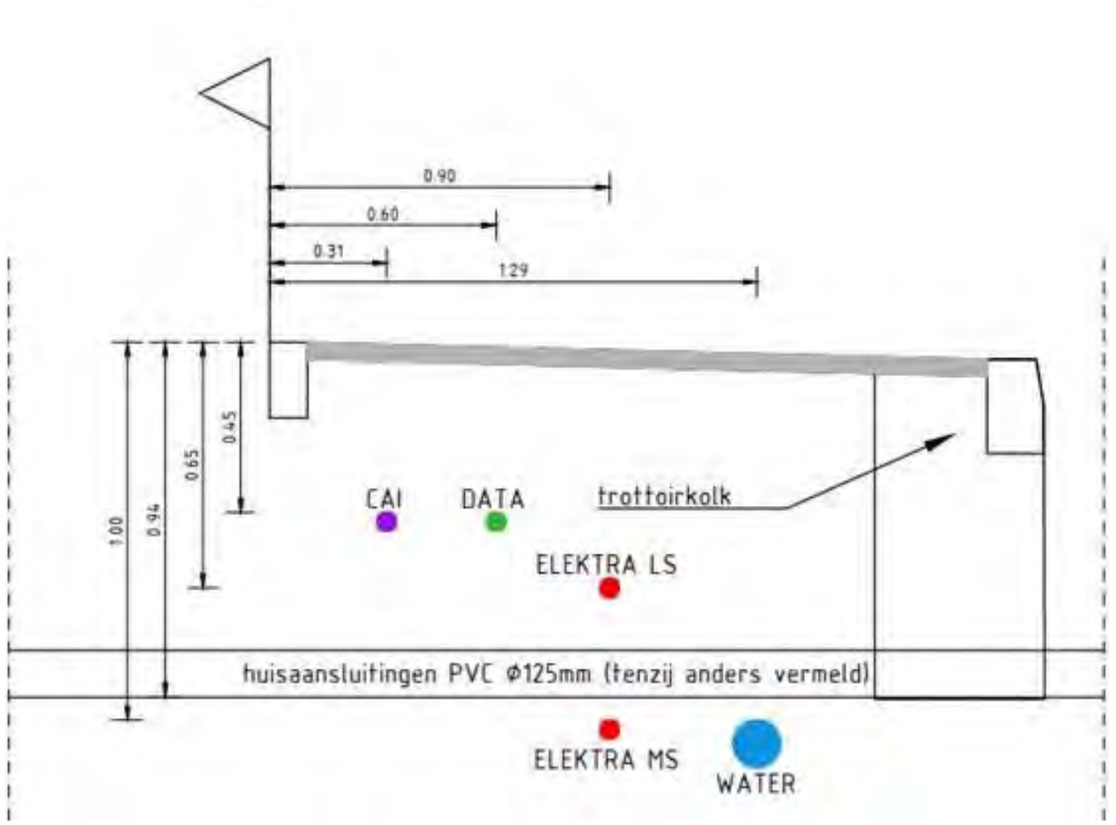
H9 - TECHNIEK EN ONDERGROND

Algemeen uitgangspunt bij nieuw in te richten gebieden is dat er geen grondwaterproblemen ontstaan en dat er voldaan wordt aan de gemeentelijke grondwaternorm. De benodigde ontwateringsdieptes moeten daarom tot stand worden gebracht door voldoende hoogte in het maaiveld aan te brengen.

Ophogen
De drassige veengronden van de Bloemendaler- en Gemeenschapspolder moeten met zand worden opgehoogd om de ondergrond stabiel genoeg te maken voor woningbouw. Hiervoor worden gefaseerd de bouwvelden en de benodigde bouwwegen uitgeschermd zodat beschermde fauna, zoals de rugstreeppad en heikikker, geen toegang heeft tot het bouwterrein. Het maaiveldniveau van de Gemeenschapspolder is circa -1,70 m NAP. Het woongebied zal zich na ophoging ten noorden van de Gouw op circa -0,9 m NAP, ten zuiden van de Gouw op circa -0,80 m NAP bevinden. De zettingstijd voor deze ophoging is 6 tot 12 maanden.

Het oude niveau van de Bloemendaler- en Gemeenschapspolder zal in sommige planonderdelen, zoals het Galgenveld of het Weesperlint, nagenoeg worden gehandhaafd. Ook het Natuurpark wordt maar deels opgehoogd, waardoor de verbondenheid met het oude cultuurlandschap nog te ervaren is.
De lichte ophoging die daar ter plaatse zal worden toegepast, voorkomt dat de gebieden constant drassig zijn. Waar in het Natuurpark speelvoorzieningen komen die fundering behoeven, zal plaatselijk meer worden opgehoogd.

Kabels en leidingen
Via hoofdtracés zullen kabels en leidingen naar Deelplan 6 worden gevoerd, waarna de kabels en leidingen verder over het gebied worden verdeeld, tot aan elke voordeur. Elektra, drinkwater, riolering en telecommunicatie nemen ondergrondse ruimte in beslag.



Principe nutstracé

Bij de totale inpassing van tracés is onderscheid te maken tussen hoofd- en distributienetten. De tracés zullen zorgvuldig in de straatprofielen worden ingepast.

Gebouwde voorzieningen
Gebouwde voorzieningen die voor de nutsleveranciers nodig zijn (zoals trafohuisjes), worden, waar mogelijk, binnen de bouwblokken opgenomen. Waar dit niet mogelijk is, zullen ze zorgvuldig in de openbare ruimte worden ingepast.

Nationale leidingzone gas
Dwars door het plan loopt van west naar oost en deels langs de Oude Papelaan van zuid naar noord een hoge druk gasleiding. Voor deze leiding geldt een vrije zone van 4 meter aan weerszijden. Dit betekent dat er binnen deze zone geen bouwwerken of obstakels geplaatst mogen worden, om op die manier de veiligheid en toegankelijkheid voor onderhoud te waarborgen. Het is verboden om in deze zone van 8 meter zonder een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 50 m² of meer bedraagt;
- Het ontginnen, mengen, woelen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- Het aanleggen van bos, boomgaard en bomenrij;
- Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- Het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water;

- Het aanleggen van water(lopen) of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaand(e) water(lopen);
- Het planten van diepwortelende beplanting;
- Het indrijven van voorwerpen;
- Het veroorzaken van ontploffingen in de grond.

Civiele kunstwerken

Weespersluis is een waterrijk gebied met veel kruisingen van wegen en water.
Het vaarnetwerk bepaalt waar bruggen komen. De doorvaarthoogte van de bruggen ten noorden van het Weesperlint is 1,0 meter, ten zuiden ervan minimaal 1,35 meter ten opzichte van het hoogste waterpeil.
Terwijl het water ten zuiden van het Weesperlint, de Gouw, voor bewoners van Weespersluis bevaarbaar is, is het water ten noorden van het Weesperlint voor kleinere vervoersmiddelen (kano's, SUP's) en onderhoudsboten toegankelijk.

Op de overige kruisingen van wegen en water komen duikers. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bruggen en duikers voor auto's en bruggen en duikers voor voetgangers en fietsers. Een aantal bruggen en duikers voor langzaam verkeer moet zwaar genoeg worden uitgevoerd om gebruik door onderhoudsvoertuigen en nood- en hulpdiensten mogelijk te maken.

Bouwlogistiek

Bouwlogistiek vormt een integraal onderdeel van het bouwproces en omvat alle transport van materialen en personen naar en op de bouwvelden. Het op de juiste manier plannen van logistieke processen leidt onder meer tot materiaalreductie, kortere bouwtijden, minder bouwverkeer en een hogere productiviteit. Coördinatie en afstemming van het totale proces in de voorbereidings- en uitvoeringsfase is gewenst om alle werkzaamheden te stroomlijnen en de hinder voor de omgeving te beperken. De bouw van Deelplan 6 zal plaatsvinden van zuid naar noord, waardoor bouwverkeer via de kortste route naar de snelweg gaat en zo weinig mogelijk menging heeft met het bewonersverkeer.



10

PARTICIPATIE

H10 - PARTICIPATIE

In het kader van de Omgevingswet heeft participatie over het concept stedenbouwkundig plan plaatsgevonden met belanghebbenden en geïnteresseerden, vooruitlopend op het opstellen van dit Stedenbouwkundig Plan en het omgevingsplan voor Deelplan 6 en Waterrijk 5C2. Hiervoor hebben de gemeente Amsterdam en GEM Bloemendalerpolder een participatie-plan opgesteld.

Onderstaand zijn de participatiemomenten met de verschillende stakeholders vermeld die conform dit plan doorlopen zijn om ten einde het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

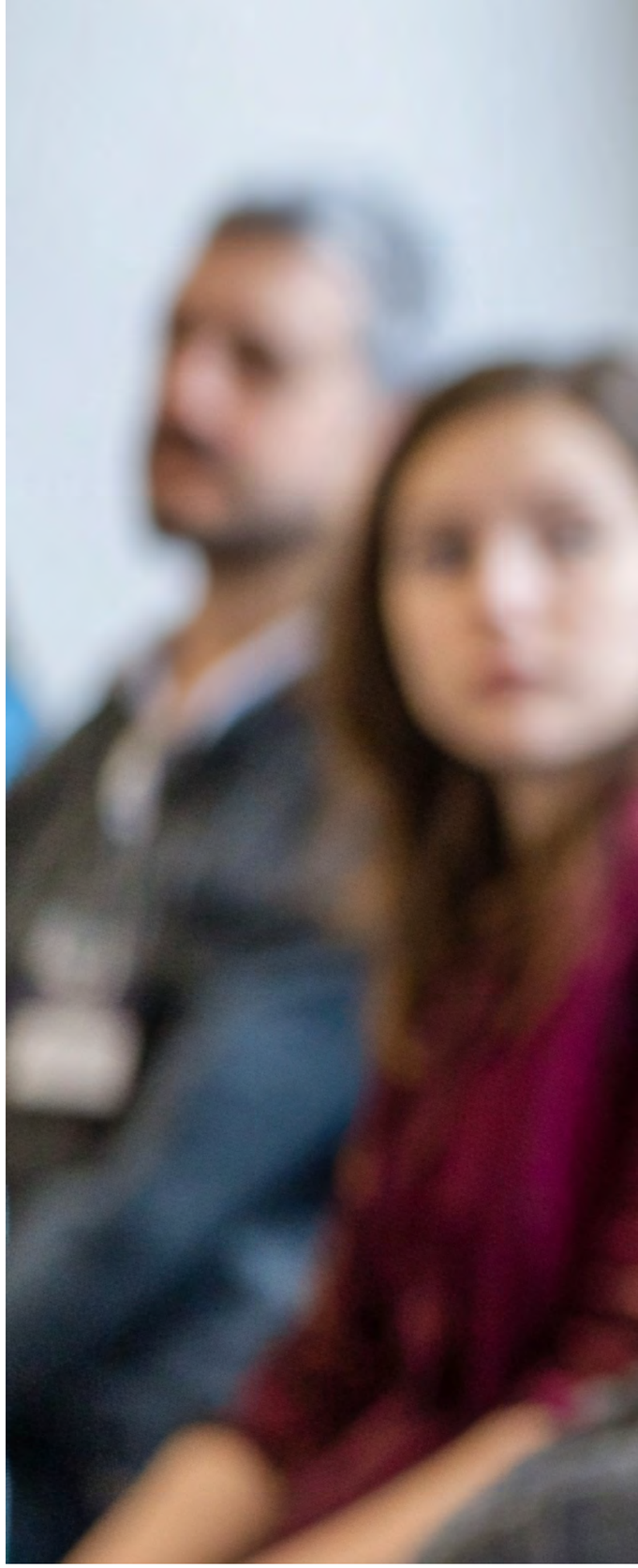
1. Participatie over het concept stedenbouw-kundig plan voor Deelplan 6 en 5C2 d.m.v.
    a. Bijeenkomsten bestuurscommissie stadsgebied Weesp
    b. Informatie- en reactieavond: bijeenkomst met de huidige en toekomstige bewoners en andere geïnteresseerden
    c. Online participatiemogelijkheden via informatiesite voor bewoners
    d. Betrekken en consultatie van contractpartners of andere stakeholders in de planvorming, zoals de provincie Noord-Holland en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.
2. Terugkoppeling n.a.v. 1 en verwerken van input uit bovenstaande participatie in een Nota van reactie en, indien mogelijk, in het stedenbouwkundig plan.

In november 2023 heeft de informatie- en reactieavond plaatsgevonden en was het mogelijk om ter plekke of online te reageren op het concept stedenbouwkundige plan voor Deelplan 6. Op de informatiesite voor bewoners (en andere belangstellenden) werd de informatie in tekst en beeld gedeeld. Alhoewel de uitgangspunten voor Waterrijk 5C2 niet anders zijn dan voor het vigerende bestemmingsplan voor dat deelgebied, kon ook daarop worden gereageerd.

In totaal zijn er 81 reacties ontvangen.
Het merendeel van de opmerkingen ging om onderwijs en kinderopvang, voorzieningen en sport en spel. De GEM en de gemeente namen deze opmerkingen zeer serieus en hebben naar aanleiding hiervan ook vervolgbijeenkomsten gehouden met het buurtplatform Leeuw & Sluis verder in gesprek
te gaan over met name de voorzieningen.

In verband met de grote behoefte en urgentie aan onderwijs en kinderopvang, zal daarom ook het scholencluster in Deelplan 6 als eerste verder worden ontwikkeld en gerealiseerd.

In het voorjaar van 2025 wordt het definitieve Stedenbouwkundige plan opnieuw voor reactie aan de bewoners voorgelegd. Deze raadpleging is niet alleen informatief, maar zal hopelijk input ophalen voor de verdere uitwerking van het raamwerk.





11

ONTWIKKELINGS-STRATEGIE

H11 - ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

Een groot plan als dit vergt een strategie om door de komende jaren heen te manoeuvreren. Jaren waarvan nu nog niet bekend is of ze voor- of tegenspoed met zich meebrengen, qua planning en economische omstandigheden. Ook zal ruimte moeten worden geboden aan veranderende inzichten en beleidswijzigingen.

11.1 OMGEVINGSPLAN

Voor de ontwikkeling van Deelplan 6 wordt een nieuw omgevingsplan opgesteld. De reden hiervoor is dat op een aantal punten de invulling van Deelplan 6 anders plaats zal gaan vinden dan oorspronkelijk beoogd ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder op 22 april 2015. Dit omgevingsplan zal aan de noordoost hoek ook Waterrijk 5C2 omvatten, waarvoor na verhoging van het woningaantal in de Kansenverkenning een verruiming van het programma noodzakelijk is.

Het is de ambitie om Deelplan 6 snel en flexibel te ontwikkelen. Het omgevingsplan zal daarom, net als de eerste bestemmingsplannen voor de Bloemendalerpolder, een globaal karakter kennen.

De kaders van het omgevingsplan worden gesteld op basis van de hoofdlijnen van het Stedenbouwkundig Plan:
- Maximaal woningaantal
- Maximale bouwhoogtes
- Niet-woonfuncties in vierkante meter bruto vloeroppervlak
- Hoofdverkeersontsluiting
- Parkeernorm
- Noodzakelijke gebiedsreserveringen voor water en groen

De overige kaders worden gesteld door de verdere uitontwikkeling van dit Stedenbouwkundig Plan en de nadere uitwerking ervan. Daarbij moet worden gedacht aan programmatisch laadvermogen van de bouwvelden, functies op de begane grond, enzovoorts.

11.2 BETROKKEN PARTIJEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

GEM Bloemendalerpolder en de gemeente Amsterdam zullen naar aanleiding van dit Stedenbouwkundig plan en met het advies van het Kwaliteitsteam een aantal Stedenbouwkundige Matenplannen (SMP's) en vervolgens inrichtingsplannen (VIOR's en DIOR's) voor de deelgebieden van Deelplan 6 opstellen.

Op basis van de vastgestelde VIOR's gaan parallel aan de verdere uitwerking van de openbare ruimte de bij de GEM Bloemendalerpolder betrokken partijen aan de slag om de opstallen te ontwikkelen.

Het gaat hierbij om de partijen BPD/Van Erk, Blauwhoed/Van Wijnen en AM. De Gemeente Amsterdam ontwikkelt het scholencluster en de aanvullende maatschappelijke voorzieningen.

De gebiedsontwikkelaar GEM Bloemendalerpolder ontwikkelt zowel het natuurgebied als de woonwijk Weespersluis door o.a. de bouwterreinen als het openbaar gebied, inclusief groen en water, voor rekening en risico van haar aandeelhouders bouw- en woonrijp te maken. De individuele opstalontwikkelingen worden voor rekening en risico van de betrokken partij/combinatie uitgevoerd. Gemeente Amsterdam ontwikkelt voor eigen rekening en risico het scholencluster en andere maatschappelijke voorzieningen en toetst de plannen van de GEM.

De provincie Noord-Holland is de eigenaar van het natuurcompensatiegebied 't Breedland. Het waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek beheert het water.

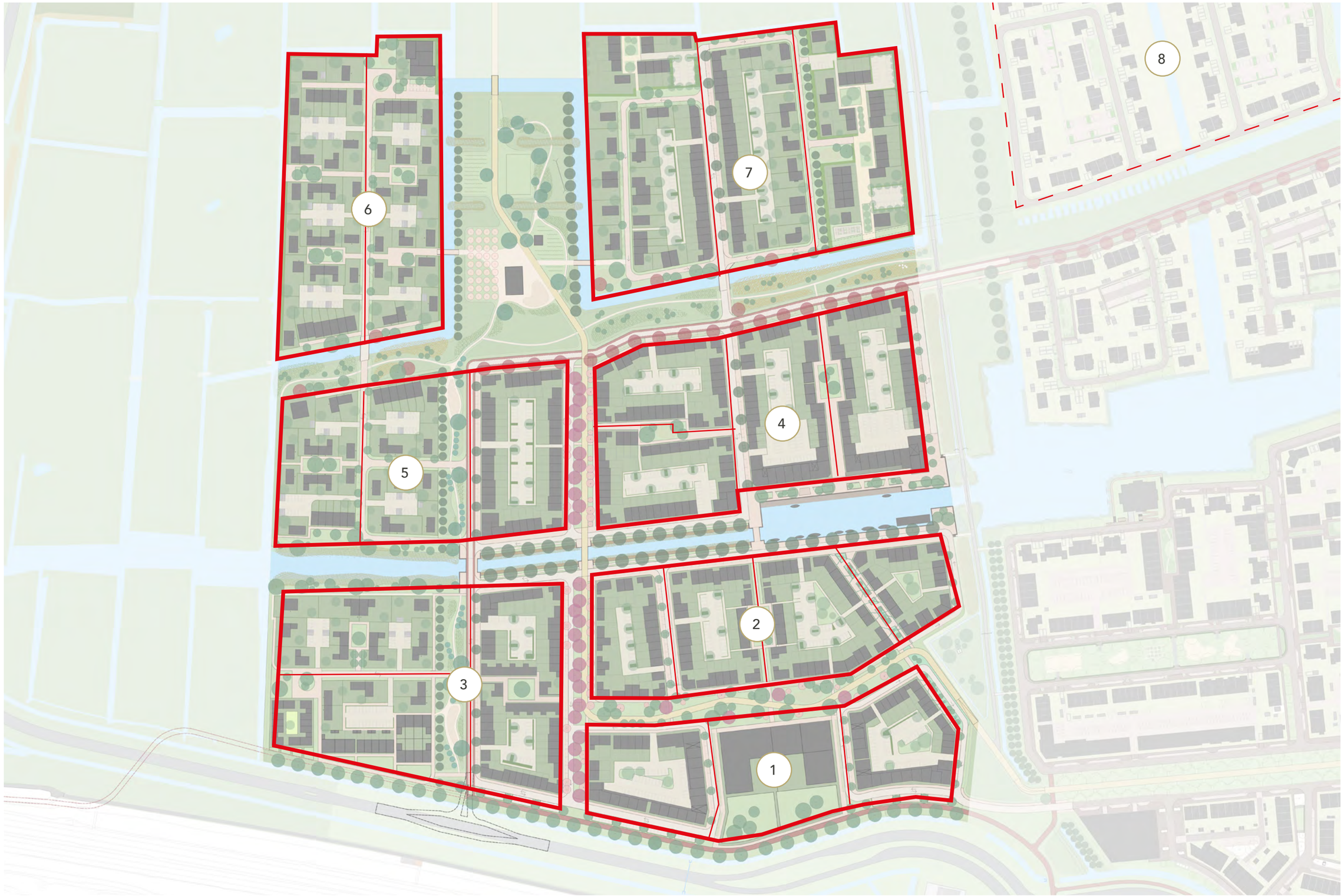
11.3 FASERING

Het Stedenbouwkundig Plan is één plan, maar bestaat straks uit meerdere fasen en nog meer deelplannen. De verdere ontwikkeling en uiteindelijke bouw valt momenteel nog niet te plannen, maar zal in hoofdlijnen van zuid naar noord plaatsvinden. Een en ander is hierbij ingegeven door de noodzaak om op korte termijn de basisscholen in gebruik te kunnen nemen en door de bouwlogistiek.

11.4 FLEXIBILITEIT

Gedurende de ontwikkelperiode zullen grotere of kleinere economische en markt gerelateerde veranderingen plaatsvinden en daarom is het belangrijk dat het plan flexibel is.

Aanpassen van de strategie bij een veranderende economie, woningmarkt of nieuwe inzichten wordt mogelijk door de flexibiliteit van dit raamwerk. Het plan is wendbaar voor de toekomst, in snelheid, bebouwingsintensiteit, programma en typologieën.



Fasering (indicatief)



Impressie Veldrijk

COLOFON

Dit document is een beschrijving in woord en beeld van het stedenbouwkundig raamwerk voor Deelplan 6 van Weespersluis te Weesp, opgesteld door Mulleners + Mulleners Architecten en VlugP buro voor stedebouw en landschapsarchitectuur in opdracht van GEM Bloemendalerpolder.

De volgende organisaties en bedrijven hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit document:

- Mulleners + Mulleners Architectuur, Stedenbouw, Landschap
- VlugP buro voor stedebouw en landschapsarchitectuur
- LOOSvanVLIET Atelier voor Landschap, Stedenbouw, Architectuur
- Riemer Van Rijswijk Stedenbouw
- Witteveen & Bos
- Gemeente Amsterdam
- GEM Bloemendalerpolder
- 2CREATE DESIGN



Impressie Gemeenschapspolderlaan

WEESPER
SLUIS

Stedenbouwkundig Plan • Weespersluis Deelplan 6