



Inpassingsvisie Woonschepen Diemerzeedijk

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost

31 maart 2014

SCRIPTRO

Inpassingsvisie Woonschepen Diemerzeedijk

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Locatie Diemerzeedijk	7
3. Verkenning en analyse.....	11
4. Visie en inpassingsvoorwaarden.....	17
5. Uitwerking.....	23

31 maart 2014



1. Inleiding

Sinds 1994 is door de provincie Noord-Holland een gedoogbeschikking verleend aan een negental woonboten. In 2009 heeft stadsdeel Oost (voorheen stadsdeel Zeeburg) deze gedoogbeschikkingen overgenomen. De woonboten zijn geruime tijd gedoogd zonder zicht op legalisatie. Het recente beleid is erop gericht geweest om de woonboten aan de Diemerzeedijk te verplaatsen. In principe richting IJburg, maar dit is tot op heden niet gelukt.

In de gedoogbeschikking van 1994 heeft de provincie (destijds het bevoegd gezag) de gedoogbesluiten voor de toen aanwezige woonboten als volgt omschreven;

- de woonboten doen afbreuk aan de historische en landschappelijke waarde van de dijk en de aanwezige rietbeplanting
- de beleving van het landschap wordt op ontoelaatbare wijze aangetast.
- door de aanwezigheid van de woonboten komen de ecologische en natuurwaarden niet tot hun recht.
- de noodzakelijkheid van baggeren en vrijhouden van een vaargeul versterkt deze negatieve gevolgen voor ecologische en natuurwaarden.

Het gedoogbesluit vervalt op het moment dat voor het betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk van kracht wordt. In 2013 is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Hierin werden de woonboten niet bestemd. De Raad van state heeft echter het deel van de woonboten vernietigd, omdat dit onvoldoende was gemotiveerd. De gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost, heeft ScriptRO gevraagd om onafhankelijk te beargumenteren of, en zo ja hoe, woonboten in het gebied ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar en aanvaardbaar zijn.

In twintig jaar tijd is er veel veranderd

Zo is in de omgeving van de woonboten IJburg gerealiseerd en deels nog in ontwikkeling. Daarnaast worden de infrastructurele doorsnijdingen steeds ingrijpender. Dit vraagt dan ook om een herwaardering van de genoemde historische - en landschappelijke waarden in het gedoogbesluit. Ook vindt de ontwikkeling plaats van de ecologische verbindingszone Bovendiep. Ook in dit kader is een herwaardering in relatie tot de aanwezigheid van de woonboten gewenst. Evenals vanuit milieuperspectief.

Zijn de woonboten ruimtelijk-landschappelijk aanvaardbaar en inpasbaar?

In de voorliggende inpassingsvisie worden de actuele landschappelijke en ruimtelijke waarden benoemd en de (on)mogelijkheden van de inpassing van woonboten. Doel van de inpassingsvisie is een heldere motivatie vanuit landschappelijke aanvaardbaarheid waarin wordt aangegeven waarom de woonboten wel of niet kunnen blijven liggen. Landschappelijke aanvaardbaarheid en inpasbaarheid is één van de afwegingsfactoren, op grond waarvan de afweging plaatsvindt of de boten kunnen blijven liggen. De andere factoren worden in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan afzonderlijk onderzocht en beoordeeld.

De inpassingsvisie beschrijft en verbeeldt (leeswijzer):

- Wat kenmerkt de plek en zijn omgeving? En welke ontwikkelingen spelen er?
- Welke ruimtelijk landschappelijke waarden (structuur- en locatiewaarden) zijn er aanwezig? Welke positie (en waarde) vervult het gebied hierin? Op regionaal-, stedelijk - en gebiedsniveau.
- Wat betekent dit voor de inrichting en (kern)kwaliteiten van het gebied?
- Zijn de woonboten hierin aanvaardbaar en inpasbaar?
- Hoe kan, bij een mogelijke inpasbaarheid, worden zorggedragen voor een verantwoorde en aanvaardbare landschappelijke inpassing?

Zo leidt de Inpassingsvisie tot een aantal inpassingsvoorwaarden die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt in een toekomstig inpassingsplan. Bij de totstandkoming van dit inpassingsplan verdient het de aanbeveling om dit in samenhang met de voorziene uitbreiding van de camping, de ecologische verbindingszone en in gesprek met de woonbooteigenaren uit te werken.

In het laatste hoofdstuk wordt voor twee verschillende varianten een mogelijke uitwerking van de visie in beeld gebracht, namelijk:

1. ligging woonboten direct aan de dijk, binnen de beschermingszone van de dijk;
2. ligging woonboten buiten beschermingszone van de dijk.

In beide varianten is uitgegaan van een uitbreiding van de camping en de doorontwikkeling van de ecologische verbindingszone Bovendiep rietmoeraszone.



Ligging studiegebied – plangebied (luchtfoto + gbkn ondergrond, bron Dienst Basisinformatie (DBI) van de gemeente Amsterdam)

2. Locatie Diemerzeedijk

Kenmerken Huidige situatie

Aan de voet van de Diemerzeedijk, tussen de Amsterdamsebrug en de Zeeburgerbrug, liggen zeven (eerder negen) woonboten in een overgangszone van stad en land(schap). Tot aan de aanleg van IJburg was dit gebied een wat achterafgelegen en ontoegankelijk terrein. Door het gemengde gebruik van camping, jachthavens, gemeenlandhuis en woonboten doet het gebied enerzijds rommelig en anderzijds ook prettig aan. Er is sprake van een diffuse overgang van stedelijk - naar landelijk gebied.

Recent is de dijk ter hoogte van de woonbotenlocatie heringericht. Hiermee is de route, vooral voor (recreatief) langzaamverkeer, veel aantrekkelijk geworden. De auto's en fietsverkeer gaan onder langs de dijk en de voetganger heeft een eigen, separate route over de kruin van de dijk. Van hieruit zijn de woonboten te bereiken. Begroeiing, deels als onderdeel van tuintjes van de booteigenaren, ontnemt het zicht op het water. De waterzijde is hier vrijwel geheel afgeschermd. Ook aan de andere zijde van de dijk is het water niet zichtbaar. De jachthavens en watersportbedrijven zijn op het water georiënteerd en doen met hekken en dichte loodsen van de weg weinig uitnodigend aan. Het gebied biedt de recreatieve fietser of voetganger weinig, terwijl het juist veel kwaliteiten heeft.

Bij een deel van de woonboten zijn tuintjes aangelegd. Door de erfinrichting, met ondermeer hagen, hekken en poortjes, maken zij de voetganger duidelijk dat dit privéterrein is. Ook zijn er op verschillende plaatsen bouwwerken geplaatst op de dijk. De woonboten zelf zijn van zeer verschillend formaat en uitstraling. De een past duidelijk beter in het landschap dan de ander. Van de inrichting en gebruikte materialen rondom de woonboten straalt de onzekerheid af. Logischerwijs investeren bewoners minder in een woonomgeving waar zij mogelijkerwijs niet kunnen blijven wonen.

Kortgeleden zijn ecologische rieteilanden aangelegd. Zij lijken geen relatie aan te gaan met de omgeving en vormen nu een ogenschijnlijk vreemd element in het landschap. Alleen bij het Gemeenlandhuis, het statige pand en historisch monument, is de onderbreking tussen de eilanden duidelijk gekoppeld aan de positie van het huis. Ter hoogte van dit huis zijn doorkijkjes mogelijk naar het Nieuwe Diep, wat de aanwezigheid van water aan weerszijden van de dijk beleefbaar maakt.

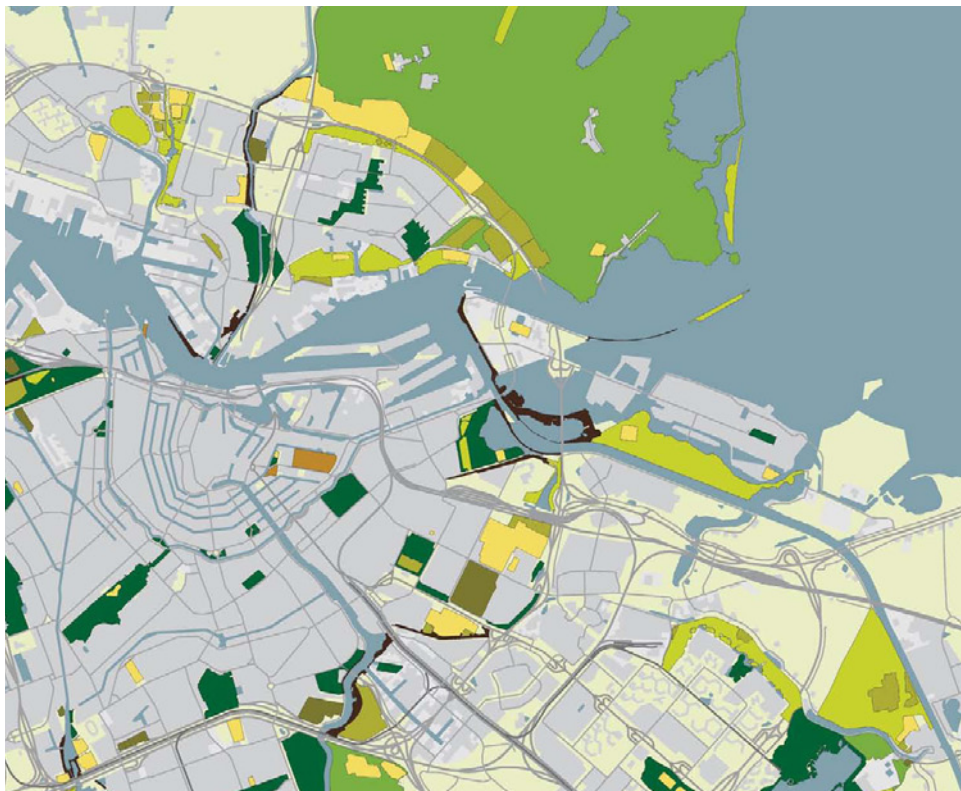


Relevante Ontwikkelingen en beleid

- Stedelijke ontwikkeling : Structuurvisie Amsterdam 2040

Het gebied rondom de Nieuwe Diep en de Diemerzeedijk maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. In de Hoofdgroenstructuur zijn de gebieden opgenomen waar de functies groen en recreatie voorop staan. De Hoofdgroenstructuur kent een verdere onderverdeling in groentypen. Het gebied rond de Diemerzeedijk is een zogenaamd 'corridor-gebied'. De beleidsintentie voor dit type groen is om het gebied optimaal in te richten voor de betreffende doelsoorten zodat het zijn functie als ecologische verbidingszone zo goed als mogelijk vervullen. In principe is het toevoegen van voorzieningen niet toegestaan.

De woonbootlocatie zelf maakt formeel geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Zij liggen in het water. Het dijklichaam van de Diemerzeedijk daarentegen valt wel degelijk onder de hoofdgroenstructuur. Plannen in de Hoofdgroenstructuur moeten worden voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur.



Hoofdgroenstructuur, structuurvisie Amsterdam 2040

- IJburg

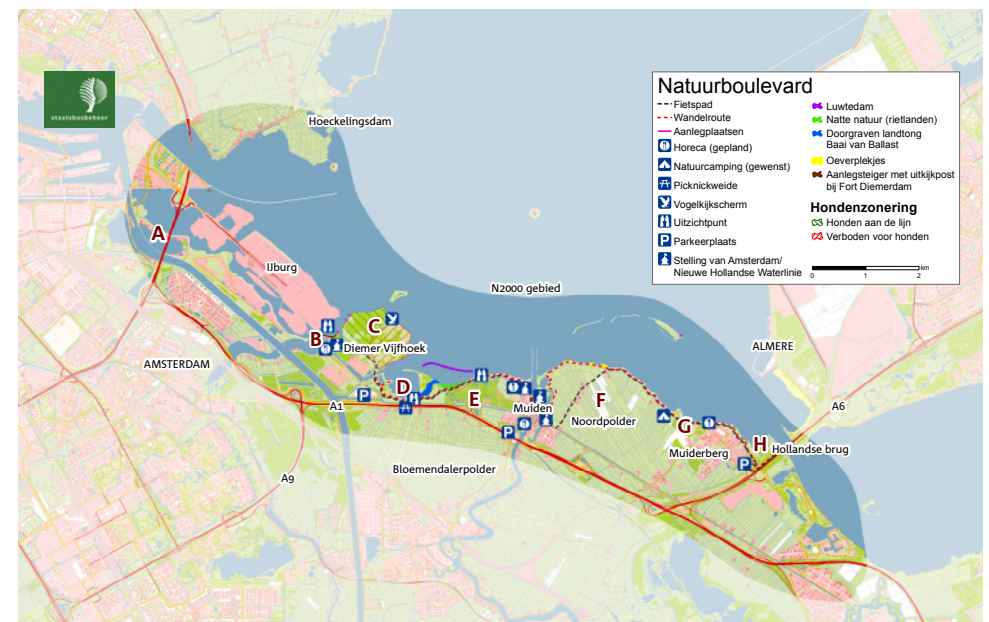
Met de komst van IJburg (Masterplan IJburg 1995) is en wordt de stedelijke druk op het gebied sterk vergroot en is het gebied ook in een andere context komen te liggen. Van achteraf gelegen gebied toen, naar veel meer op de voorgrond nu. Bovendien vormt de locatie door zijn positie een belangrijke schakel in het stedelijk weefsel. Tegelijkertijd is het gebied sterk gefragmenteerd door uitdijende grootschalige infrastructuur (ring A10) in de directe omgeving.

- IJ-oever als recreatief natuurgebied

Reeds in het Buitenwaterplan IJburg 2003 werd een visie gegeven op de landschappelijk, ecologische en recreatieve ontwikkeling van het buitenwater van IJburg. In de plannen voor de Groene uitweg is dit verder uitgewerkt en verknoot met de omgeving. Op een schaalniveau hoger (noordvleugel van de randstad) wordt zelfs nagedacht over een Waterpark IJmeer en een Nationaal Waterpark IJmeer en Markermeer.

- Natuurboulevard

Door de provincie Noord Holland is geïnvesteerd in de Groene Uitweg tussen Amsterdam en het Gooi. Hier ligt een prachtige combinatie van natuur en cultuur met volop recreatieve mogelijkheden. Een zone rondom de Diemerzeedijk wordt hierin als Natuurboulevard ontwikkeld. De Diemerzeedijk verbindt hierin een reeks recreatieve voorzieningen in landelijke, natuurlijke omgeving.



Natuurboulevard, bron Staatsbosbeheer

-Herinrichting Diemerzeedijk

Het groeiende recreatieve gebruik van de Diemerzeedijk als route tussen stad en landschap vraagt om een andere inrichting en hogere kwaliteit. Recent is de dijk zelf al heringericht (Definitief ontwerp, herinrichting openbare ruimte, Bovendiep/ Diemerzeedijk, augustus 2006).

Hierbij zijn o.a. de volgende maatregelen genomen:

- meer ruimte voor het langzaam verkeer door een beperkte verbreding van de weg en de dijk;
- ordenen van het parkeren;
- verbeteren bestrating en verlichting;
- bomen langs de weg aan de zijde van jachthavens.

- Ecologische verbingszone Bovendiep

In de Nota van Uitgangspunten Nieuwe Diep (1999) en de daarop volgende visie 'de oostelijke IJmeerdijken als natuurgebied' (2005) zijn uitgangspunten geformuleerd voor de ecologische ontwikkeling van onder andere het gebied aan de Diemerzeedijk waar de negen woonboten zijn gelegen. In deze stukken werd als uitgangspunt genomen dat de woonboten verplaatst moeten worden om de ecologische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Met de vaststelling van de visie 'de oostelijke IJmeerdijken als natuurgebied' heeft de stadsdeelraad in 2007 ingestemd met het uitwerken van de Ecologische Verbindingszone. De EVZ bestaat onder andere uit eilanden, die ter hoogte van de locatie van woonboten zijn aangebracht ruim tegenover de Diemerzeedijk. Hierbij is ook aangegeven dat de woonboten verplaatst dienden te worden naar IJburg. Daarnaast is er een reservering gemaakt voor een eventuele uitbreiding van Camping Zeeburg. Als gevolg van de aanleg van de EVZ zal de verlanding in dit gebied verder worden versterkt.

De natuurverbinding Bovendiep verbindt het Gooi met Waterland. Deze natuurzone ligt tussen het Diemerpark en het Zeeburgereiland en is onderdeel van de verbinding van de natuur van het Gooi met Waterland. Zeldzame dieren zoals de ringslang, de waterspitsmuis en de meervleermuis profiteren hiervan. De aangelegde buitendijkse natuurzone bestaat uit vier rietmoerassen aan de oost- en westzijde van de A10 en zes kleinere rieteilandjes ter hoogte van de camping.



Ecologische verbingszone Bovendiep, bron Beheerplan

- Gewenste uitbreiding Camping Zeeburg

De Camping Zeeburg is een goedlopende stadscamping. De bezettingsgraad van de camping is het hele jaar door goed, maar in de zomermaanden moeten dagelijks vele potentiële bezoekers worden teleurgesteld omdat de camping vol is. De camping heeft daarom uitbreidingsplannen kenbaar gemaakt. Het bestaande schiereiland wordt in deze plannen in noordelijke richting uitgebreid en ten oosten van de bestaande camping wordt voorzien in een nieuw kampeereiland.

De begrenzing van de uitbreiding is afgestemd op de rieteilandjes die door de Provincie Noord-Holland in het kader van de Ecologische Verbindingszone Bovendiep zijn aangelegd. Tot deze eilandjes wordt een afstand van minimaal 20 meter aangehouden. Ten opzichte van de woonboten aan de Diemerzeedijk houden de plannen een afstand aan van circa 15 meter, zodat er ruimte is voor het manoeuvreren van de woonboten.

Er komen op het nieuwe eiland geen nieuwe gebouwen of parkeerplaatsen. Er is alleen plek voor tenten en dus geen caravans/campers. De verharding op het nieuwe terrein zal uitsluitend bestaan uit een voor calamiteiten benodigde dienstweg. De randen van de eilanden worden ingericht met natuurvriendelijke oevers. Aan de zijde van de Diemerzeedijk is daarnaast een groenstrook met hoger opgaande beplanting beoogd.



Ligging studiegebied Diemerzeedijk in de regio (topografische kaart, bron Kadaster / Pdok)

3. Verkenning en analyse

Op verschillende schaalniveaus is de locatie van verschillende waarde. De positionering en waardering leidt tot een motivatie voor de eventuele inpassing van woonschepen in het volgende hoofdstuk Visie en concrete uitgangspunten / randvoorwaarden waarbinnen woonschepen op deze locatie ruimtelijk – landschappelijk aanvaardbaar (zouden) zijn.

A - landschappelijk, regionaal niveau

Waarde : De locatie maakt landschappelijk deel uit van het buitendijks oeverlandschap IJmeer

De locatie maakt landschappelijk gezien onderdeel uit van het buitendijks oeverlandschap. In deze zuidwestelijke hoek van het IJmeer is sprake van aanlanding aan de dijken. Hierdoor ontstaan buitendijks geleidelijke en natuurlijke oevers. De harde lijn van de civieltechnische dijk is verzacht met natuurlijke oevers. Op veel plaatsen is sprake van, vooral recreatief, extensief medegebruik.

-> Locatie e.o. behandelen als onderdeel van het buitendijks IJ-oeverlandschap



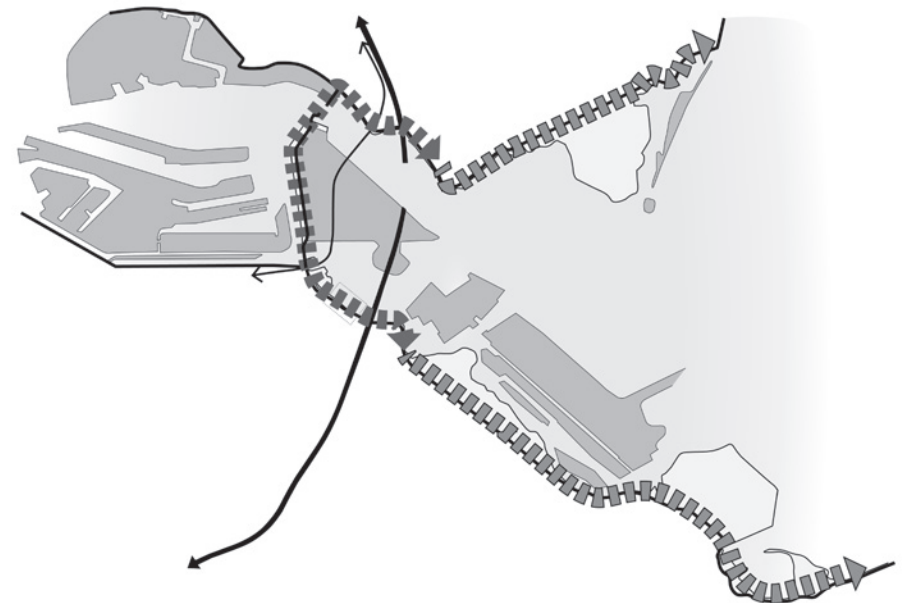
Afbeelding : buitendijks IJ-oeverlandschap

Waarde : Verbindende schakelpositie tussen Noord en zuid oever IJmeer

Op de overgang van stad en land, ter hoogte van het studiegebied, worden de noord - en zuid oever van het IJ-meer met elkaar verbonden. Zowel met de Zuider IJdijk - Oranjesluis – Noorder IJdijk (in combinatie met het Zeeburgereiland), als ook middels infrastructuur (Ring A10 en Zuiderzeeweg). Hier ligt ook de kans om de oevers landschappelijk (en ecologisch) met elkaar te verbinden en op die manier continuïteit van de IJmeer-oevers te verwezenlijken.

IJburg en Zeeburgereiland vormen een 'kurk' in de overgang van IJmeer naar IJ. In plaats van een ruime doorgang en open verbinding is een afsluiting ontstaan; zo wordt de scheidslijn tussen IJmeer en de rivier IJ - Noordzeekanaal herkenbaar, beleefbaar en onmiskkenbaar. Tegelijkertijd zijn, met het Zeeburgereiland als steppingstone, verbindingen tussen de noord -en zuidoever mogelijk geworden.

-> Ruimte bieden aan verbinding tussen de oevers in meerdere type netwerken.



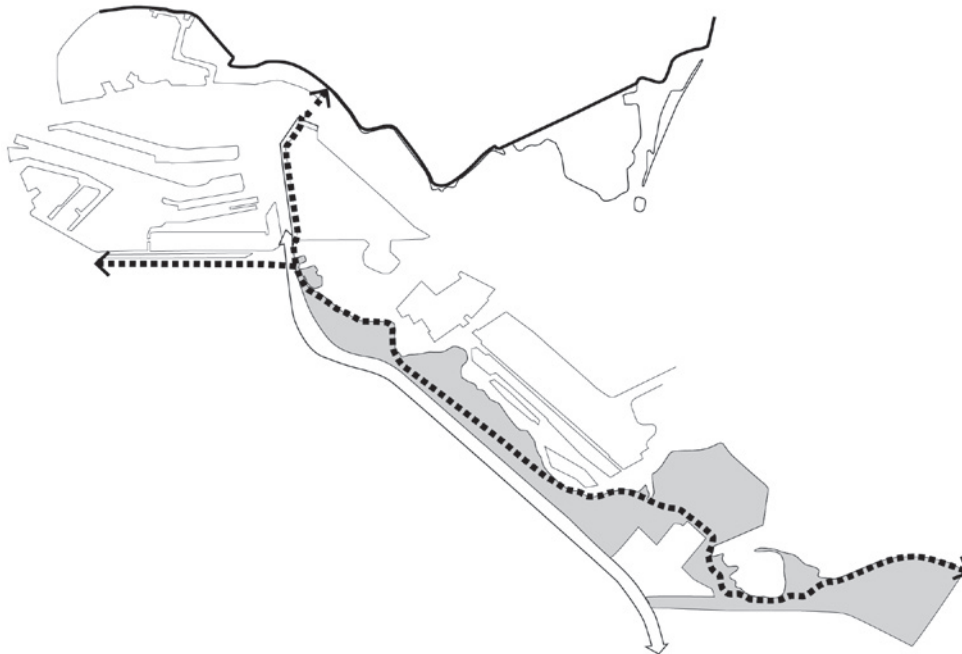
Afbeelding : verdichting met stadseilanden en verbinding van de oevers IJmeer

Waarde : Diemerzeedijk, een verbindend landschappelijk lijnelement (kralensnoer)

De Diemerzeedijk is een historische waterkering van de Zuiderzee. Door infrastructuurlele doorsnijdingen en de ontwikkeling van IJburg, zijn de historische en landschappelijke waarden in een ander daglicht komen te staan. De Diemerzeedijk is geen zeedijk meer. Het vrije en ruime zicht op het wassende water is door de ontwikkeling van IJburg ook verleden tijd. Vanaf de Diemerzeedijk is de (zuider)zee niet meer zichtbaar en beleefbaar. De dijk zelf is ook vanaf het open water niet meer in beeld.

De dijk is als landschappelijk lijnelement wel van belang als verbinding, landschappelijk maar met name als recreatieve langzaamverkeerroute. Door de vele doorsnijdingen en veranderende relatie met het water en achterland moet de Diemerzeedijk vooral gezien worden als verbindend kralensnoer van verschillende deellandschappen.

- > Diemerzeedijk als verbindende structuur inzetten, niet (meer) conserveren als autonome landschappelijk-historische waarde



Afbeelding : Diemerzeedijk verbindt landschap

Waarde : Een bijzonder gebied aan de dijk; dijkdoorbraak (kraal aan het kralensnoer)

Ter hoogte van het studiegebied heeft de dijk een bijzonder karakter. Eeuwen geleden, door een doorbraak van de Zuiderzee, ter hoogte van het studiegebied, ontstond in 1422 het meer achter de dijk. In 1651 was er een nieuwe doorbraak, waardoor via het Nieuwe Diep een deel van wat nu het Flevopark en de Indische buurt is, overstroomde. Nog steeds is er water aan weerszijde van de dijk. Deze relikwieën van de doorbraak herinneren aan de historische ligging aan de (Zuider)zee. Door de doorsnijding van het Amsterdam Rijnkanaal is ook deze cognitieve waarde behoorlijk aangetast.

-> Gebieden aan de dijk hebben/krijgen een eigen gebiedskarakteristiek, mede in relatie tot de omgeving. De gebiedseenheid van de dijkdoorbraak nieuwe Diep is hierin een waardevolle gebiedskwaliteit die beleefbaar en benut moet worden.



Afbeelding : Nieuwe Diep, dijkdoorbraak uit het verleden

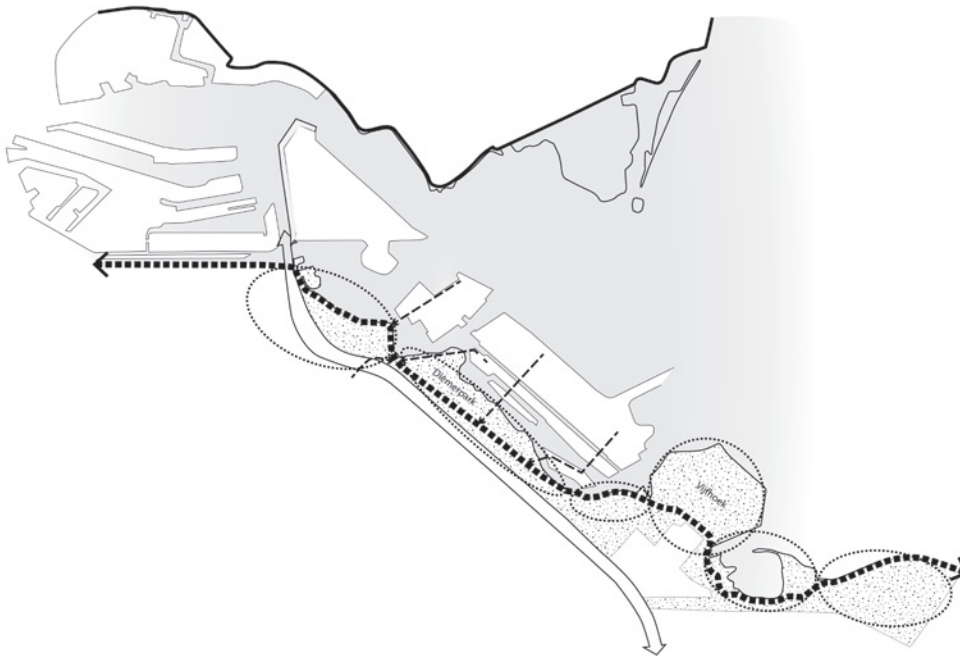
B - Stadslandschap - stedelijk niveau

Waarde : groen recreatief uitlooph gebied : Natuurboulevard – Diemerpark - Diemerscheg

Door de realisatie van het oostelijk havengebied en IJburg zijn de IJ-oeveren van voormalig 'restgebied' en stadsrand veel meer op de voorgrond getreden en een belangrijk onderdeel van het stedelijk weefsel geworden. Van achteraf gebied met bijbehorend gebruik, naar recreatief uitlooph gebied en belangrijk langzaamverkeer-verbinding nu. Daarmee krijgt het gebied ook een ander gebruik en dynamiek. Recentelijk is de Diemerzeedijk heringericht en ruimtelijk aantrekkelijker vormgegeven, voor wandelaar, hardloper en fietser.

Het buitendijkse oeverlandschap geeft de smalle verbinding tussen binnenstad en oostelijk buitengebied (Gooi en Vechtstreek) enige dikte, met name het Diemerpark is daarin van grote waarde. De ruimte wordt beperkt doordat het brede tracé van het Amsterdam Rijnkanaal (barrière) zo dicht op de Diemerzeedijk is gelegen.

-> locatie e.o. inrichten en ontwikkelen als landschappelijk uitlooph gebied



Afbeelding : Diemerzeedijk is de hartlijn van het smalle uitlooph gebied (Natuurboulevard)

Waarde : schakelgewricht stad - land

Ook op stedelijk niveau heeft dit deel van de Diemerzeedijk een schakelfunctie. Hierbij gaat het, naast de verbinding van de IJ-oeveren, primair om de langzaamverkeer-verbinding van buitengebied (incl. Diemerscheg) en IJburg met de binnenstad. Het gebied rondom de camping neemt hierin een cruciale positie in; de kop van de scheg/natuurboulevard (schakelgewricht). Hier gaat landschap definitief over in stad.

-> Contrast stad-land waarborgen met op schakelpunt een recreatieve hotspot (=camping)



Afbeelding : schakelgewricht – kruispunt oost/west – noord/zuid route

Waarde : Diemerzeedijk als verbindende hartlijn van het uitloopgebied

De Diemerzeedijk is niet langer de verdedigingslinie tegen het wassende water, maar bovenal een verbindingsslijn voor fietser en voetganger tussen binnenstad en buitengebied. Tevens vormt de dijk een hartlijn van recreatief gebruik. Langs de Diemerzeedijk zijn verschillende recreatiemogelijkheden aanwezig, zoals het sportpark IJburg en de wandelroutes in het Diemerpark, als ook de camping en jachthavens ter hoogte van het Nieuwe Diep.

De Diemerzeedijk onttrekt zich van de hoofd autoverkeerstructuur. De route is vooral van waarde voor het langzaamverkeer, maar ook de auto mag hier komen. De dijk ontsluit onder andere de jachthavens aan de zuidzijde. Gemengd gebruik van de weg door fiets- en autoverkeer draag bij aan de landschappelijke sfeer.

- > Ruimte bieden aan de langzaamverkeer-verbindingen over de Diemerzeedijk als verbinding tussen stad en land, met daarlangs gemengd, vooral recreatief, gebruik in een landelijke setting.

C - Diemerzeedijk ter hoogte van het Nieuwe Diep (gebiedsniveau)**Waarde : herkenbaar verschil binnendijks vs buitendijks**

Er zijn drie werelden in het gebied : buitendijks – de dijk – binnendijks. Buitendijks is sprake van relatief extensief gebruik, dat naast elkaar leeft, zonder enige samenhang; camping woonboten en sinds kort ecologische rieteilanden. Ze lijken niks met elkaar te maken te hebben. Het gebied doet rommelig aan. Ook de ‘binnendijkse’ havenactiviteiten doen rommelig aan en zijn weinig uitnodigend vanaf de dijk. Ze zijn gericht op het water van de Nieuwe Diep en het Amsterdam Rijnkanaal. De dijk zelf scheidt beide werelden en heeft met beiden ogenschijnlijk weinig te maken.

-> versterk contrast : landschappelijk en extensief vs intensief havengebruik , en zorg voor een sterker en uitnodigende relatie met de dijk



Afbeelding : principeprofiel binnendijks- hartlijn dijk - buitendijks

Waarde : een uniek gebied : dijk met aan weerszijden water

De hoger gelegen dijk biedt de mogelijkheid van weidse vergezichten over het water. De weg (hoofdroute) ligt ter hoogte van de locatie echter laag achter de dijk. Wel is er een voetpad dat over de kruin van de dijk loopt. Door enerzijds de woonboten met dichte tuinbeplanting en anderzijds de havens is het zicht op het water nu beperkt. Het reliëf van de dijk en het gebogen verloop, maakt de route tot een aantrekkelijk visuele beleving, met verschillende zichtpunten.

-> Zorg voor zicht op het open water. Verbeteren van de mogelijkheden.

Waarde : ontspannen stedelijkheid : landelijke sfeer en gemengd gebruik

Door de positie in het verleden als restgebied is sprake van gefragmenteerd gebruik: jachthaven, camping, woonboten, gemeenlandshuis, eco-rieteilanden, langzaamverkeerroute. Doordat er nooit vanuit een gemeenschappelijk en geregisseerd perspectief is gewerkt bestaan zij naast elkaar en door de tot heden beperkte stedelijk druk kon dat ook prima. Door de veranderende context, naar een prominente(re) plek in het stedelijk weefsel, wordt dat steeds nijpender. Functies willen uitbreiden en ook vanuit ander gebruik komen er ruimteclaims. Ten opzichte van de woonboten wordt steeds meer de behoefte gevoeld, zo lijkt het, om een scheiding aan te brengen tussen woonsfeer en openbare ruimte.

-> zorg voor de nu wel benodigde regie en behoud de landschappelijke sfeer, mede door het beperken van de intensiteit van het gemengde gebruik.



Foto : doorkijk naar open water (op de achtergrond de Zeeburgerbrug)



Foto Diemerzeedijk, afscherming van tuintjes met hekken en beplanting

Waarde : rijksmonument Gemeenlandshuis

Bijna 275 jaar vormde het Gemeenlandshuis een onderkomen voor het Hoogheemraadschap. Het gebouw werd gerestaureerd tussen 1970 en 1974 en in 2008 overgedragen aan een vereniging tot behoud van historisch waardevolle huizen. Nog altijd staat het statige pand aan het water, als een autonoom object aan de dijk.

- > behoud het monument met statige positie aan de dijk; ruimte en vrij zicht en relatie met het water.



Foto - Gemeenlandhuis

4. Visie en inpassingsvoorwaarden

Buitendijks oeverlandschap

Het studiegebied vormt een onlosmakelijk onderdeel van het buitendijks oeverlandschap van het IJmeer. Hierin staan landschappelijke waarden centraal en wordt een natuurlijke inrichting gecombineerd met extensief, vooral recreatief, mede gebruik.

Door het verbreden van de oeverzone wordt vormgegeven aan het versterken van de landschappelijk verbinding tussen de IJ-oeveren. Tegelijkertijd ontstaat meer ruimte voor het toevoegen van programma in de vorm van (recreatief) mede gebruik van het landschap. Het studiegebied ligt op een belangrijk schakelgewricht tussen stad en land. De zuidoever van het IJmeer vormt een smalle groene scheg (natuurboulevard) die de stedeling de mogelijkheid biedt om snel het landschap te kunnen bereiken en daarin te recreëren (uitloopegebied). Ter hoogte van het studiegebied is de scheg uiterst smal. Door in een verbreding te voorzien kan het landschap krachtiger de stad binnen dringen.

De Diemerzeedijk zelf vormt de ruggengraat van het oeverlandschap. De dijk verbindend als continue lijnelement de verschillende deelgebieden (kralensnoer). De dijk onttrekt zich daarbij aan de doorsnijdingen van de bovenlokale infrastructuur. Door de veranderende context; is er geen sprake meer van te conserveren en te beschermen structurele landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Ook het Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) bevestigt dit. Maar op lokaal niveau is de dijk vooral van grote verbindende waarden (routes voor langzaamverkeer).

Inpassingsmogelijkheden woonboten:

De natuurlijke aanlanding biedt de basis voor het ontstaan van een nieuwe rafele oever in de luwte van IJburg. Doordat naastgelegen camping de wens heeft geuit om een eiland aan te leggen ter uitbreiding van haar activiteiten ontstaat de mogelijkheid om het gebied integraal te ontwikkelen. Door de woonboten op te nemen in een (moerassige) geul tussen toe te voegen eiland(en) en de dijk kunnen woonboten een integraal onderdeel gaan vormen van een moerassige landschappelijke structuur.

Inpassingsvoorwaarden Buitendijks oeverlandschap

- Verbreed het buitendijks oeverlandschap door middel van het;
 1. natuurlijk inrichten en - beheer van dijkelling (noordzijde);
 2. aanlanden (riet)zone rondom de boten – vooroever (wel bezien in relatie tot eventuele voorwaarden vanuit gebruik- en onderhoudsmogelijkheden) en/of;
 3. toevoegen van een (schier)eiland met een moerassige geul tussen dijk en eiland
Bovenstaande in nauwe relatie met rieteilanden Ecologische Verbindingszone Bovendiep.
- Zorg voor een geleidelijke overgang tussen de dijk en het oevergebied.
- Woonboten situeren op enige afstand van de dijk; minimaal 6 meter. Afhankelijk van de noodzaak tot baggeren hier ook ruimte bieden aan rietgroei.
- Afstand tussen de dijk en de woonboten licht laten verspringen. Door hiervoor ruimte te bieden zal dit als vanzelf ontstaan, zoals dat in de huidige situatie ook al aanwezig is.

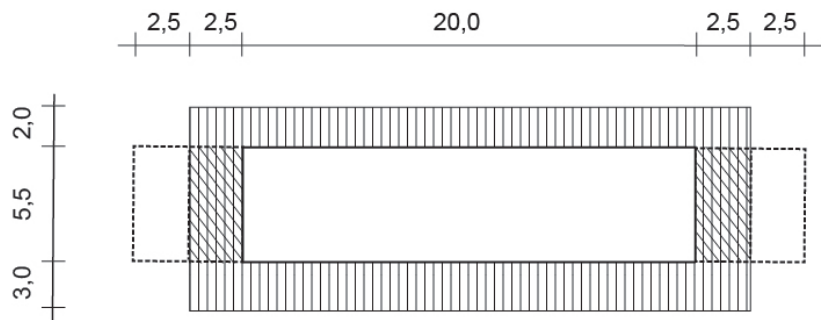
Enkele voorwaarden worden op de visiekaart vastgelegd zie pag. 21

Extensief medegebruik ondergeschikt aan het landschap (natuurlijk recreatiegebied)

Het buitendijks oeverlandschap wordt gebruikt ten gunste van natuur in combinatie met recreatief medegebruik. Zo ook bijvoorbeeld in het Diemerpark. Hiermee wordt vormgegeven aan een ruime, ontspannen, landschappelijke en recreatieve sfeer. Het gebruik is extensief van karakter. Het landschap, bestaande uit natuurlijk grasland, grienden, moeras en rietoevers, vormt de ruimtelijke drager voor eventueel ander mede gebruik. Dit mede gebruik is alleen toegestaan voor zover het landschap dat toelaat.

Inpassingsmogelijkheden woonboten:

De woonfunctie past hier in beginsel niet in, omdat het de extensieve landschappelijke waarde aantast van het buitendijks oeverlandschap. Anderzijds komen woonboten in het landelijk gebied, zeker ook in de stadsranden, regelmatig voor, dus helemaal wereldvreemd zijn ze niet. De woonboten sluiten aan op de landelijke sfeer, maar tasten de recreatieve - of landschappelijke waarde en mogelijkheden van het gebied wel aan. Door ervoor te zorgen dat de woonboten opgaan in het landschap zijn de boten, ondanks het beperken van de recreatieve waarde, ruimtelijk wel inpasbaar en landschappelijk aanvaardbaar. Dit moet dan wel zorgvuldig gebeuren. Landschappelijke waarden van het 'buitendijks oeverlandschap' zijn dan leidend voor de mogelijke toevoeging van het medegebruik door woonboten. De woonboten dienen zich te voegen naar het landschap. Een ruime(re) opzet en landschappelijke inpassing zijn cruciaal. Het openbaar en breder toegankelijk maken van het dijklichaam dient de recreatieve waarde van het gebied te verbeteren.



Afbeelding : schema maatvoering woonboten

Inpassingsvoorwaarden : Extensief ondergeschikt medegebruik

Woonboten zijn op deze plek alleen aanvaardbaar indien zij ondergeschikt zijn aan het landschap, dit betekent:

- Geen lange rij boten, door de reeks boten op te breken in enkele clusters van maximaal 4 boten bijeen;
- Tussen de clusters extra afstand houden minimaal 8 meter (ter hoogte van de zichtlijn/vrije zichtzone). Hier is vrij doorzicht mogelijk op open water;
- Woonboten liggen in lengterichting parallel aan (raaklijn) dijk;
- Geen tuinen, geen oevergebruik;
- Afstand tussen de boten minimaal 5 meter; aan weerszijden van de boot blijft dus 2,5 meter vrij (zie schema);
- Maximale lengte woonboot 25 meter, maximale breedte 5,5 meter;
- Maximale hoogte woonboot 3 meter boven waterlijn;
- Woonboten hebben een plat dak;
- Houten vlonders zijn beperkt toegestaan; dijkzijde/voorzijde tot 3 meter; achterzijde/noordzijde tot 2 meter. Aan de zijkanten tot binnen de gestelde maximale bootafmeting van 25 meter;
- In beeldkwaliteit introverte uitstraling, met gebruik van natuurlijk materialen en - kleuren.

Enkele voorwaarden worden op de visiekaart vastgelegd zie pag. 21

Uniek gebied (kraal) aan het Diemerzeedijk (snoer)

Het water aan weerszijden van de dijk heeft een enorme belevingswaarde en herinnert ook aan de dijkdoorbraak en historie van de Zuiderzee. Het is een unieke gebiedskwaliteit die het gebied ook een enorme beleving van ruimte biedt. Je bent meteen 'uit de stad'. Door het verleden als restgebied en de fragmentatie als gevolg van infrastructurele doorsnijdingen, is het gebied niet meer leesbaar als één samenhangend geheel. Zoals gebruikelijk in dit soort gebieden is er een informele sfeer, waarin het diverse gebruik aantrekkelijk is, maar weinig ruimtelijke kwaliteit biedt. In bebouwing en erfafscheiding is weinig geïnvesteerd.

Nu het gebied meer op de voorgrond treedt en een belangrijker positie inneemt als gevolg van de ontwikkeling van IJburg en de Natuurboulevard klinkt ook de wens en behoefte door om het gebied beter te gaan gebruiken en aantrekkelijker te maken voor de recreant. Het gebied heeft hiervoor unieke kwaliteiten. Naast de aanwezigheid van groot open water aan weerszijden is er een aantrekkelijk contrast tussen buitendijks (extensief gebruik) en binnendijks (intensief recreatief gebruik). Het is belangrijk om dit contrast te versterken en beleefbaar te maken.

Door de recreatieve waarde van het gebied te vergroten wordt aan de schakelpositie in dit netwerk daadwerkelijk vorm en inhoud gegeven. Het is daarin van belang om de recreant meer recreatiemogelijkheden te bieden en de routes om te lopen, fietsen, skaten aantrekkelijker te maken. Zo biedt de omgeving van het Nieuwe Diep, en daarin het studiegebied, de uitnodiging aan de stedeling om de natuurboulevard te betreden. Over de Diemerzeedijk is er vervolgens voor ieder wat wils te bereiken tot aan het vestingstadje Muiden aan toe.

Als gevolg van autonome ontwikkelingen en veranderingen dreigt het studiegebied versnipperd te worden ingericht. Recent zijn ecologische rieteilanden aangelegd. Daarnaast heeft de camping plannen voor uitbreiding. Het strookje van de woonboten blijft in beide plannen ongemoeid. Het gebied doet nu rommelig aan. Door de verschillende plannen als één gebiedsontwikkeling op te pakken is er enorm aan gebiedskwaliteit te winnen. De synergie van een verbindende oeverzone, waarin ruimte voor camping(uitbreiding), woonboten en de ecologische steppingstones kan leiden tot een aantrekkelijk recreatief natuurgebied.

Inpassingsmogelijkheden woonboten:

Door de woonboten voor het gebied te behouden, behoud het gebied voor een deel de informele gemengde sfeer. Het kwaliteitsniveau moet wel een stap omhoog om een uitnodigende en recreatief aantrekkelijk gebied te creëren. Onderdeel daarvan is het versterken van het contrast binnendijks-buitendijks met buitendijks als (relatief) extensief natuurgebied en binnendijks uitnodigende jachthavens. De woonboten moeten ook daarom opgaan in het landschap en, ondergeschikt zijn vormgegeven. Om het gebied recreatief aantrekkelijker te maken moet in ieder geval het dijklichaam een openbaar karakter hebben.

Inpassingsvoorwaarden Uniek gebied aan het Diemerzeedijk

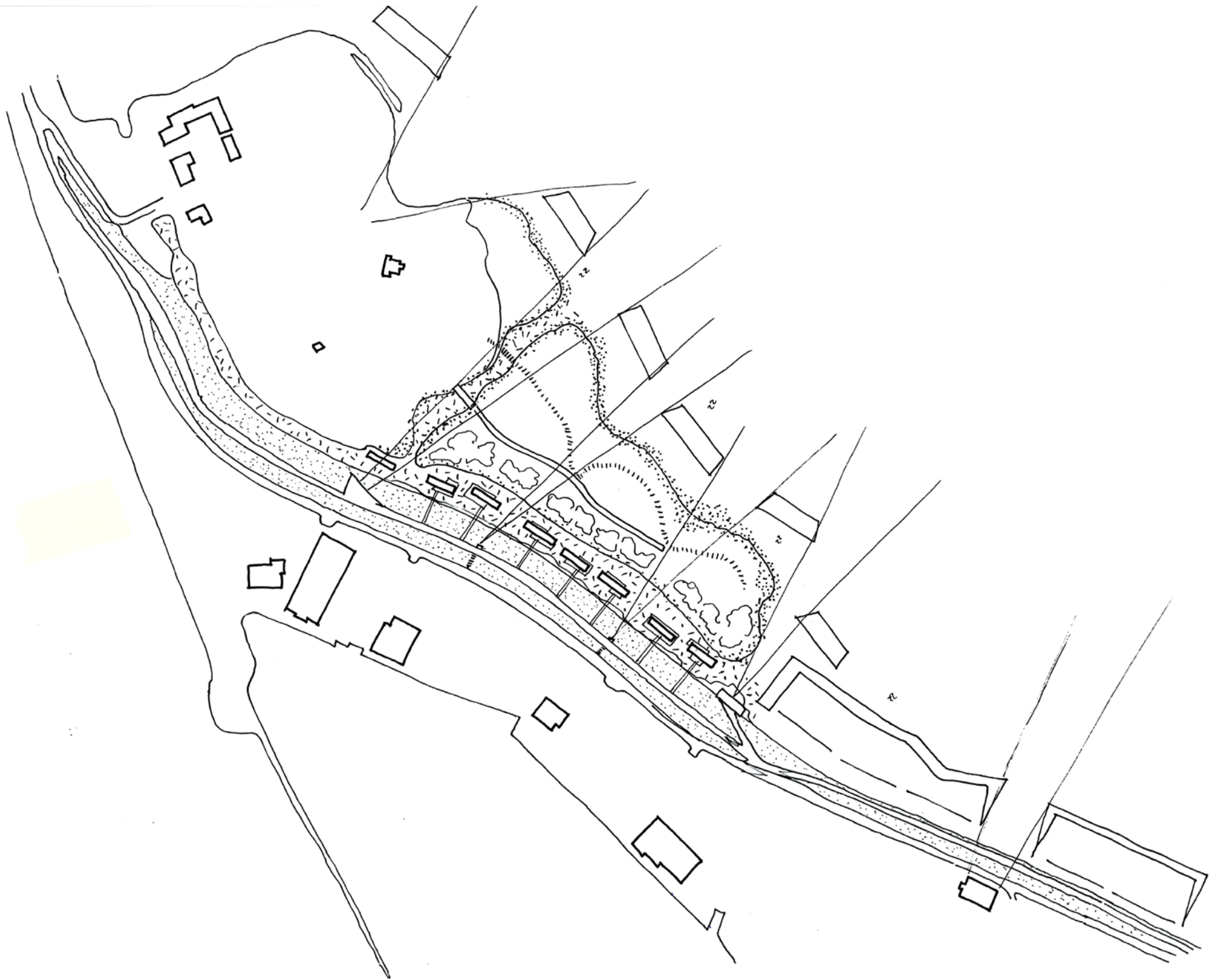
- Openbare dijk met ruimte voor recreatief gebruik met onder meer routes voor fiets, voet en skaters.
- Versterk het contrast in beleving van binnendijks – dijk – buitendijks. Dijk is open en groen. Binnendijks liggen de, uitnodigende, jachthavens. Buitendijks een natuurlijk extensief, gemend gebruikt, gebied.
- Zorg voor vrij zicht op het open water:
- Op de overgangspunten creëren van ruim zicht over open water (minimale zone van 10 meter breed). Hier ook rustpunten/ zitgelegenheid voor de recreanten aanbrengen (extensieve recreatie buitendijks versus intensief binnendijks);
- Enkele doorzichten realiseren zonder opgaande beplanting (minimale zone van 8 meter breed);
- Woonboten zijn maximaal 3 meter hoog (boven waterniveau), zodat vanaf de dijk over de woonboten heen kan worden gekeken en zij opgaan in het landschap.
- Zone rondom het gemeenlandshuis en rondom de camping entree open houden. Hier is het vrije zicht op het water aan weerszijde en de bijzondere ruimtelijke en historische situatie nog goed beleefbaar.

Enkele voorwaarden worden op de visiekaart vastgelegd zie pag. 21



Visie Inpassing Woonschepen Diemerzeedijk

-  natuurlijke oevers en oeverlandschap
-  natte of moerassige geul
-  openbare groen en recreatieve dijk
-  flauwe overgang dijk - geull/water
-  beschermingszone waterkering
-  afstand dijk - woonboot (min. 6 m)
-  zichtlijn + vrije zichtzone
-  woonboot (schema)
-  rust- en zichtpunt



5. Uitwerking

Binnen de inpassingsvisie zijn meerdere planuitwerkingen mogelijk.

Variant 1. Boten onder aan de dijk (huidige ligging)

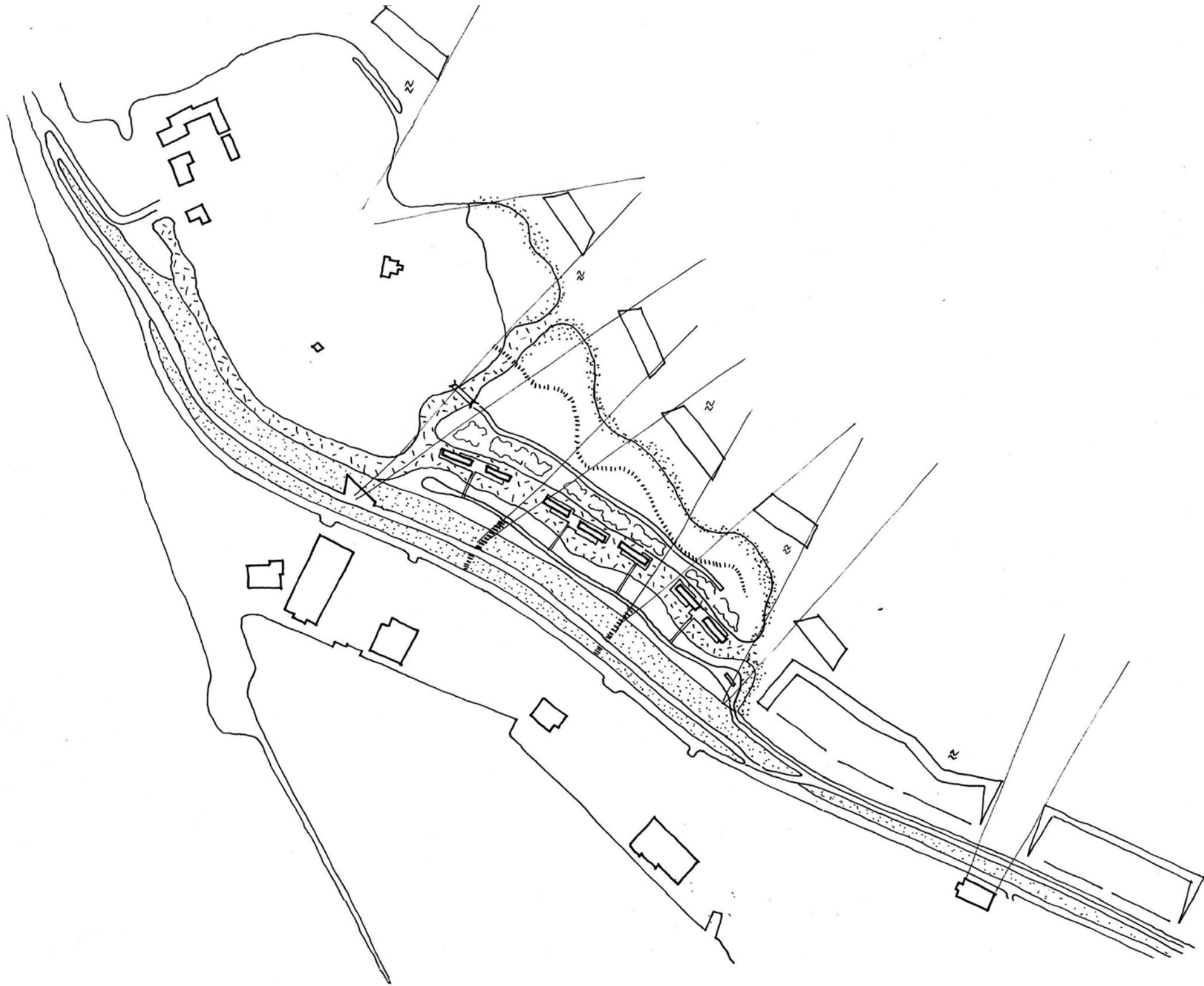
Langs de dijk kunnen maximaal acht boten liggen in een (moerassige) 'geul'. Deze wordt van het open water gescheiden door een nieuw natuurlijk eiland ten behoeve van de camping Zeeburg. Het eiland is alleen bedoeld voor gebruik door tenten en als overloopgebied indien de huidige camping vol is.

Door de woonboten iets verspringend ten opzichte van de dijk te situeren vormen ze een soepele overgang van strakke dijk-lijn naar natuurlijke oeverzone en eiland. Ook vormen zij op deze manier een logischer onderdeel van de 'natuurlijke' geul. De geul zelf zal als gevolg van de verdergaande aanlanding een rietmoeras worden. De ruime, geclusterde opzet met woonboten van beperkt formaat zorgt ervoor dat de woonboten ondergeschikt zijn aan het landschap.

Waarschijnlijk zal de geul onvoldoende diep water bevatten om de woonboten zonder baggeren te kunnen verplaatsen, normaliter nodig in verband met onderhoud. Baggeren zal de rietgroei en natuurlijke inrichting verstoren en is vanuit die optiek ongewenst. In de uitwerkingsfase kan onderzocht worden of er oplossingen zijn waarmee kan worden voorkomen dat de 'geul' dichtslibt. De situering en vorm van het nieuwe eiland kan hier wellicht kansen voor bieden.

De dijk zelf krijgt als geheel een openbaar karakter. Er zijn geen tuintjes op de dijkhelling. De oever is vrij toegankelijk en het zicht vanaf de dijk vrij. De dijk kan daardoor beter worden gebruikt door recreanten. Ter hoogte van de doorzichten naar het open water, gekoppeld aan de openingen in de rieteilanden-structuur, zijn ook de dijkopgangen gesitueerd. Nadat iemand hier de dijk oploopt heeft hij/zij zicht op open water, over de boten en de eilanden heen. In de zichtzones zijn gaten voorzien in de strook van lage bosschages / struiken op de zuidoever van het kampeereiland. Deze lage bosschages bieden een afscherpende werking tussen kampeerders en privé woonsfeer van de woonboten.

Ter hoogte van de omslagpunten langs de dijk zijn zit-, rust en zichtplekken aan het voetpad voorzien. Mogelijk kunnen deze ook worden ingericht als informatiepunt, vogelkijkspot of visplek. Het oostelijke punt ligt op het punt tussen; rietvelden en rieteilanden, tussen overgang van direct langs het water naar op afstand van het water (woonboten), én van onderaan de dijk naar wandelen bovenop de dijk. Het tweede punt ligt op het punt waar aan weerszijden van de dijk nog het open water is te zien, tevens het breekpunt tussen het bestaande camping (schier)eiland en het nieuwe kampeereiland.



Variant 2. Boten buiten de beschermingszone

Op hoofdlijnen is deze uitwerkingsvariant gelijk aan de voorgaande. Belangrijkste verschil is dat de woonboten verder van de dijk zijn gelegen, tot buiten de beschermingszone van de primaire waterkering van de Diemerzeedijk. In beginsel zijn woonboten binnen deze zone niet toelaatbaar. Binnen deze zone stelt de Waterbeheerder Amstel, Gooi en Vecht (AGV) nadere eisen. Zo mogen er niet zondermeer kabels en leidingen door de kering worden aangelegd en moeten woonboten op een bepaalde afstand van de kering worden afgemeerd.

Door de woonboten op grotere afstand van de dijk te situeren, ontstaat er meer ruimte onder aan de dijk voor recreatief gebruik. De wandelroute onder aan de dijk langs het gemeenlandhuis loopt zo verder door over een nieuwe riet-oeverzone. Van daaruit zijn zowel de woonboten bereikbaar als enkele dijkopgangen. Zo ontstaan ook kleine circuitjes.

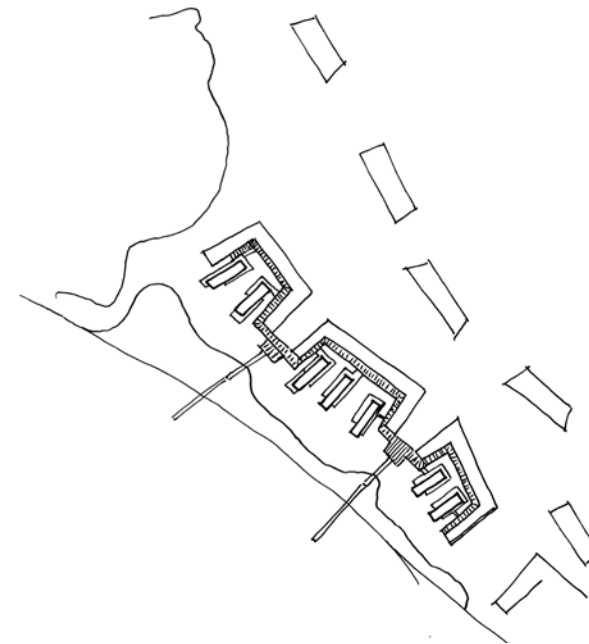
De woonboten liggen niet meer onder aan de dijk. De meest westelijke woonboot komt hiermee dan ook te vervallen. Deze ligt inde beschermingszone. In totaal zijn er in deze uitwerking is dus maximaal zeven woonboten mogelijk. Zij liggen in de luwte van het kampeereiland. Omdat de rietoever nu intensiever zal worden gebruikt wordt voorzien in meer afstand tussen oever en woonboten. Om de kosten en de inbreuk om de natuurlijke inrichting van de geul te beperken worden de opgangen naar de woonboten per twee geclusterd.

Het kampeereiland wordt als gevolg van het opschuiven van de woonboten wel kleiner dan in de voorgaande variant.

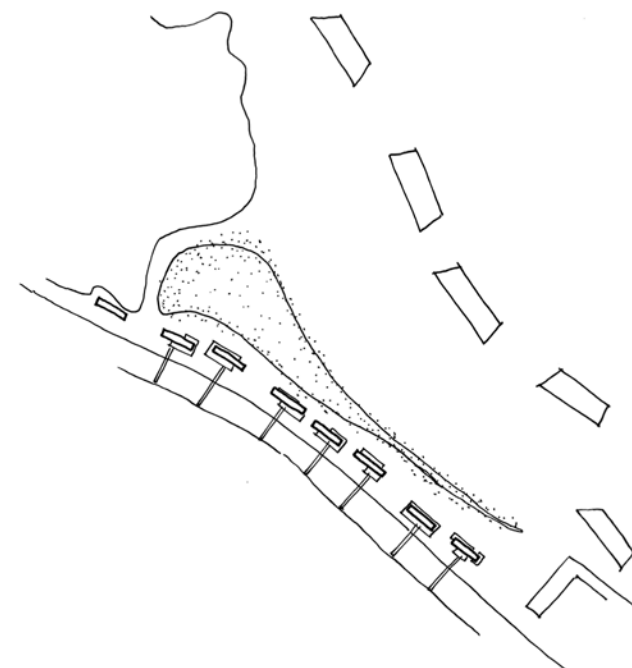
Variant X.

Wanneer het kampeereiland niet wordt ontwikkeld moet de landschappelijke inpassing van de woonboten op een andere wijze plaatsvinden.

In bijgaande afbeeldingen worden twee mogelijke denkrichtingen verbeeld.



Woonboot geïntegreerd met rietvelden



Smal natuurlijk eiland

