

Uitgangspunten Ruimtelijke Kwaliteit Overdiemerweg 38

Stedenbouw – gemeente Diemen

5 december 2022

Aan de Overdiemerweg 38 is een initiatief voor herontwikkeling van het oorspronkelijke haven-perceel met loodsen, steigers. Om als gemeente aan deze ontwikkeling, die op dit moment volgens bestemmingsplan niet passend is, mee te kunnen werken dient het in te dienen plan te voldoen aan een aantal uitgangspunten die de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke waarde van de plek en diens omgeving waarborgt en versterkt. Het initiatief dient dus de kwalitatieve waarde van de plek en de omgeving te vergroten en een goede kwalitatieve meerwaarde te zijn aan de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden van de gebied rondom fort Diemerdam als onderdeel van de Unesco Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, de Diemerzeedijk en de Overdiemerweg.

In de vastgestelde Omgevingsvisie 2040 wordt nadrukkelijk benoemd dat de Diem en ook de oevers van de Diem beter zichtbaar, herkenbaar en bruikbaar zouden moeten worden. De aanwezige natuurwaarden kunnen gecombineerd worden met passende kleinschalige watergerelateerde recreatie en voorzieningen.

Daarnaast is het stimuleren van het maken van aantrekkelijke havenhoreca en logiesverblijven aan de derde Diem ter hoogte van fort Diemerdam benoemd. Op deze plek is ook één van de Diemense koesterplekken aangeduid: een herkenbare plek van betekenis voor ontmoeting en verblijf. Hieruit voortkomend komt de eis voor een publiektoegankelijk uitzichtpunt die ook als verblijfsplek functioneert.

Alle benoemde uitgangspunten hebben als doel het waarborgen van de sfeer, herkenbaarheid en het karakter van het gebied rondom het fort en daarnaast het creëren van landschappelijke meerwaarde zodat het gebied in zijn totaliteit er beter van wordt.

In een aantal thema's die hierna volgen, worden de vereiste ruimtelijke kwalitatieve waarden benoemd:

Cultuurhistorie en landschap

-De cultuurhistorische waarde van het gebied (schootsveld fort Diemerdam, Kringenwet) in acht nemen en versterken. Belangrijk hierbij oa zijn open zichten, het gebruik van hout als bouw materiaal en een passende groene inrichting.

-Het zicht op het water en de oevers van de Diem versterken, vooral voor fietsers en voetgangers vanaf de Diemerzeedijk en de Overdiemerweg. De Diem ligt aan de oorsprong van Diemen en is ontstaan rond 1200 tussen de Gaasp en de Zuiderzee. Ook de Overdiemerweg zelf is een weggetje met cultuurhistorische waarde.

-Het landschappelijke en groene karakter van het laantje (de Overdiemerweg) is belangrijk. Ook moet het laantje (aan de zijde tussen fort en nieuwe ontwikkeling) vrij worden gehouden van parkeren aan de straat en/of zicht op parkeren; in dit laantje (Overdiemerweg aan de zijde tussen fort en nieuwe ontwikkeling) moet juist geïnvesteerd worden in een passende groene en landschappelijke uitstraling door bijvoorbeeld bomen te planten zodat de groene sfeer van het gebied versterkt kan worden.

-Een goede landschappelijke passende inrichting van het perceel die bijdraagt aan de sfeer en het landschappelijke karakter van het gebied (Overdiemerweg, Diemerzeedijk en de Diem met zijn oevers) en daarmee landschappelijke meerwaarde creëert. Belangrijk hierbij zijn gebiedseigen beplanting, open zichten, een goede landschappelijke ingerichte oever, de toegankelijkheid en zichtbaarheid van het water.

-Het gebruik van passende en inheemse soorten voor bomen en beplanting die het landschappelijke karakter van het gebied versterken.

Recreatie en gebruik

De recreatieve waarde van een 'plek aan het water' versterken door in te zetten op routing en verblijf;

-Een nieuwe en aantrekkelijk 'pleisterplaats' langs een belangrijke fietsroute op o.a. de Diemerzeedijk. Het horeca-paviljoen met terras aan het water ligt aan de Diemerzeedijk en is zeker vanaf daar (middels een entree op het niveau van de dijk) uitnodigend, open en goed toegankelijk. Hierbij wordt rekening gehouden met een goede en toegankelijke plek voor fietsparkeren vanaf de Diemerzeedijk.

-Logische openbare en aantrekkelijke routes voor voetgangers. Het pad op het nieuwe 'dijkje' is tenminste 1.50m breed van een goed toegankelijk materiaal.

-Een landschappelijk mooi ingepast verhoogd uitkijkpunt (rolstoeltoegankelijk) annex verblijfsplek op een logische plek aan het water met vrij en open zicht op het water aan 2 zijden (tenminste van de richtingen noordwest tot en met zuid), als onderdeel van een logische routing en vrij toegankelijk voor iedereen. Gemaakt van natuurlijke materialen die passend zijn in het landschap.

-Een openbaar toegankelijke publieke aanlegsteiger (o.a. Puur, maar ook voor aanmeren sloepen en kleinere boten)

-Parkeren op het terrein is niet zichtbaar vanaf de weg (zowel Diemerzeedijk en Overdiemerweg); daarnaast is het parkeren op het terrein waar mogelijk onzichtbaar zodat het beeld niet wordt gedomineerd door rijen geparkeerde auto's. Hierbij is het van belang dat de geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn vanaf het terrein; hiervoor dienen tenminste een van beide zijkanten (per huisje) gedeeltelijk afgeschermd te worden, bijvoorbeeld met houten lamellen en/of groen.

Een goede landschappelijke inrichting is essentieel voor behoud van aantrekkelijke sfeer en landschappelijk karakter van de plek. Ook mag er langs de Overdiemerweg (alleen wegdeel voor het fort) of de Diemerzeedijk niet aan de straat worden geparkeerd.

Stedenbouw en Architectuur

Op de hoek van de Overdiemerweg en de Diemerzeedijk een herkenbaar horeca-paviljoen met daarachter een losse verstrooiing van separate huisjes in een heldere, simpele en herkenbare vormgeving. Deze configuratie is op landschappelijke wijze ingepast op de plek en is passend bij de sfeer en het karakter van een perceel aan het water van de Diem, langs een historische zeedijk en grenzend aan het erfgoed van Fort Diemerdam.

-Het paviljoen: Kleinschalige karakter van bebouwing aan een dijk, zoveel mogelijk in de hoek Overdiemerweg-Diemerzeedijk. Eigentijdse architectuur maar passend in de omgeving. Niet

‘historiserend’ nabouwen maar juist de historische bouw gebruiken voor een eigentijdse vertaling hiervan. Zoek hierbij de verwantschap bijvoorbeeld juist in de vorm, volume en verhoudingen van de oorspronkelijke bebouwing (het woonhuis), de materialisering, gevelindeling. Parkeren onder het gebouw en het terras op gelijk niveau met de Diemerzeedijk. Maximaal 1 bouwlaag (van max 4m) vanaf het niveau van de Diemerzeedijk. Alzijdig gebouw. Uitnodigend toegankelijk vanaf de Diemerzeedijk. Trap richting het water; zo zit je ook kwalitatief aan de Diem. Eventuele erfscheiding (voor veiligheid of afscheiding) op de rand van het terras worden in de architectuur opgelost en resulteert in een samenhangend geheel.

-De huisjes; de huisjes worden op een losse en niet-ritmische wijze ‘vrij in het veld’ gesitueerd waarbij het belangrijk is dat er open zichten vanaf de weg maar ook vanaf het perceel richting water blijven bestaan. De huisjes aan het water zijn maximaal 1 bouwlaag met kap; de huisjes aan het dijkje zijn maximaal 2 bouwlagen met kap waarbij de onderste laag wordt gebruikt om parkeerplaatsen te maken in de dijk, landschappelijk opgelost. Hierbij is het van belang dat de geparkeerde auto’s niet zichtbaar zijn vanaf het terrein; hiervoor dienen tenminste een van beide zijanten (per huisje) gedeeltelijk afgeschermd te worden, bijvoorbeeld met houten lamellen en/of groen.

-Materiaal is hout (*referentie houtbouw ivm ‘vrije schootsvelden’ uit de historische Kringenwet mbt Stelling van Amsterdam*) Houtbouw is passend in karakteristiek historische bouw van bebouwing binnen het schootsveld van het fort.

- Gebruik van duurzame en mooi verouderende materialen is een vereiste voor oa continuïteit in het beeld maar ook passend in de landschappelijke omgeving. Contrasten passen hier niet bij. Samenhang in kleur en materiaal tussen de huisjes onderling maar ook met het paviljoen is heel belangrijk; de bebouwing moet een eenheid zijn die passend is in het landschap.

-Levendigheid, leefbaarheid, transparantie en interactie aan de openbare ruimte (Overdiemerweg en Diemerzeedijk) waarbij entrees en gevelopeningen (ook) aan de wegzijde dienen te komen om ervoor te zorgen dat de nieuwe ontwikkeling een open karakter krijgt en geen anonieme bebouwing oplevert.

-Eventuele bergingen en/of andere losse bouwwerken zijn niet toegestaan op het terrein maar dienen inpassend te worden opgelost zodat open zichten en het landschappelijke karakter van het terrein en de omgeving gewaarborgd blijft.

-Eventuele technische installaties worden in/op de bebouwing ingepast en zijn onzichtbaar vanaf de Overdiemerweg en/of de Diemerzeedijk en/of De Diem.

-Eventuele reclame-uitingen zijn zorgvuldig ontworpen, ingepast in de bebouwing (ook qua kleur- en materiaal), mee-ontworpen in de architectuur en zijn passend op de plek en in de landschappelijke omgeving.

Terreininrichting

-De terreininrichting moet expliciet en passend bijdragen aan en aansluiten op de landschappelijke sfeer en het karakter van de omgeving maar ook van de Diem en de oevers. De essentie voor deze ontwikkeling ligt in de landschappelijke meerwaarde voor het gebied; deze meerwaarde moet overtuigend blijken tot op het detail van de inrichting.

-Het terrein wordt ingericht met een uitnodigend, open en toegankelijk karakter. Erfscheiding op de perceelsgrens worden zorgvuldig landschappelijk ingepast en tasten niet het open karakter van de ontwikkeling aan. Erfscheidingen van privé-buitenruimtes worden op een passend landschappelijke wijze en met passende materialisatie opgelost. Privé-buitenruimtes zijn onzichtbaar vanaf de openbare weg/worden landschappelijk zorgvuldig ingepast.

-Voldoende grote (tenminste 2^e orde, 5 stuks) bomen, optimaal kwalitatief groen en zo min mogelijk verharding zorgen oa voor een goede en klimaatadaptieve inrichting om zo hittestress en wateroverlast te kunnen voorkomen.

-Buitenruimte bij de huisjes; als vanzelfsprekend onderdeel van het gebouw (ook qua kleur en materiaal), kleinschalig en passend in het landschap. Geen afbreuk doen aan landschap, sfeer van het terrein of het gebouw. Vanaf de Overdiemerweg en/of de Diemerzeedijk zijn de privé-buitenruimtes zorgvuldig ingepast en geen stoorzenders in het aanzicht. De parkeeroplossing dient integraal met het functioneren van het huisje maar ook de privé-buitenruimte en de eventuele technische installaties te worden opgelost.