

Dammer weg 108

Plantoelichting

lo

vastgoed bv
eXpo



Aanleiding

Op aanreiken van de eigenaar is Expo Vastgoed een onderzoek gestart naar de herbestemming van het perceel aan de Dammerweg. De voormalige wasserij doet al geruime tijd geen dienst meer. Er heeft al een eerste ontmanteling plaatsgevonden.

De bestaande bebouwing zal komen te vervallen. Er is planologische medewerking voor de transformatie naar woonbestemming.

Het perceel heeft een bijzondere contour, die bij herontwerp leidt tot een minder courante opzet. Daarnaast heeft de provincie een beperkende bebouwingscontour over de polderzijde van het gebied geprojecteerd.

Desalniettemin is de fraaie ligging een kans voor zowel een woonprogramma als wel ook voor de plek zelf, waarbij een visuele verbinding tussen de Vecht en de Spiegelpolderplas kan worden gerealiseerd.





Gelegen in een een bocht van de Vecht, aan de polderdijk, de Dammerweg. Hier is de afstand tot de Spiegelpolderplas het geringste. Dit biedt kans om deze relatie zichtbaar te maken, temeer daar de omringende percelen reeds intensief in gebruik zijn. Daardoor zijn er weinig instrumenten om deze relatie elders nog zichtbaar te maken.



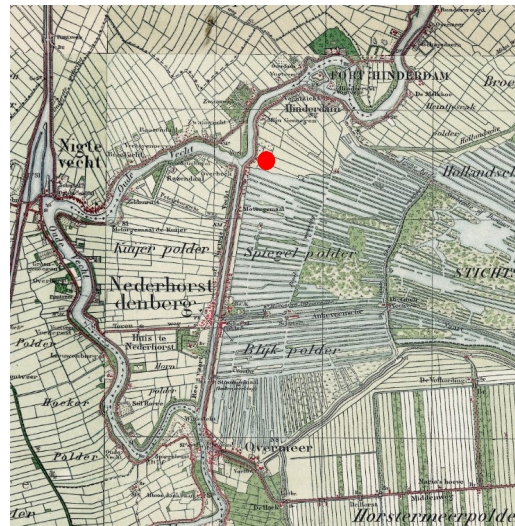
Historische ontwikkeling

Verschillende facetten van de geschiedenis van het landschap komen samen op deze locatie, onder andere

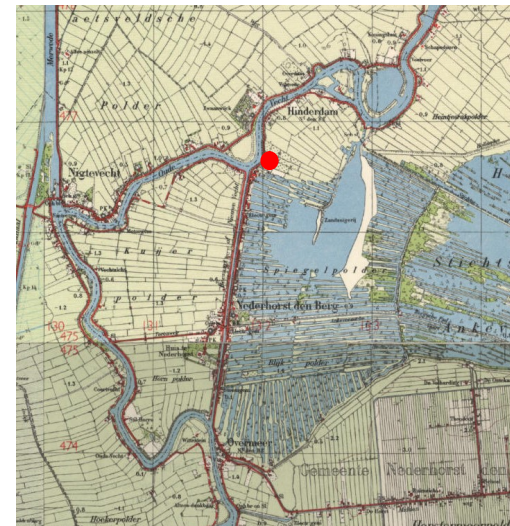
- de oorspronkelijke loop van De Oude Vegt,
- De Nieuwe Vecht die onderhand al weer is gedempt.
- Amsterdam-Rijnkanaal als nieuwe hoofdvaarroute,
- de Dammerweg als dijklichaam
- de Spiegelpolder met de slagen van de ontginning
- de Spiegelpolderplas met de legakkers van de veenwinning
- Binnen het schootsveld van de Stelling van Amsterdam
- Inundatiegebied als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie



1815



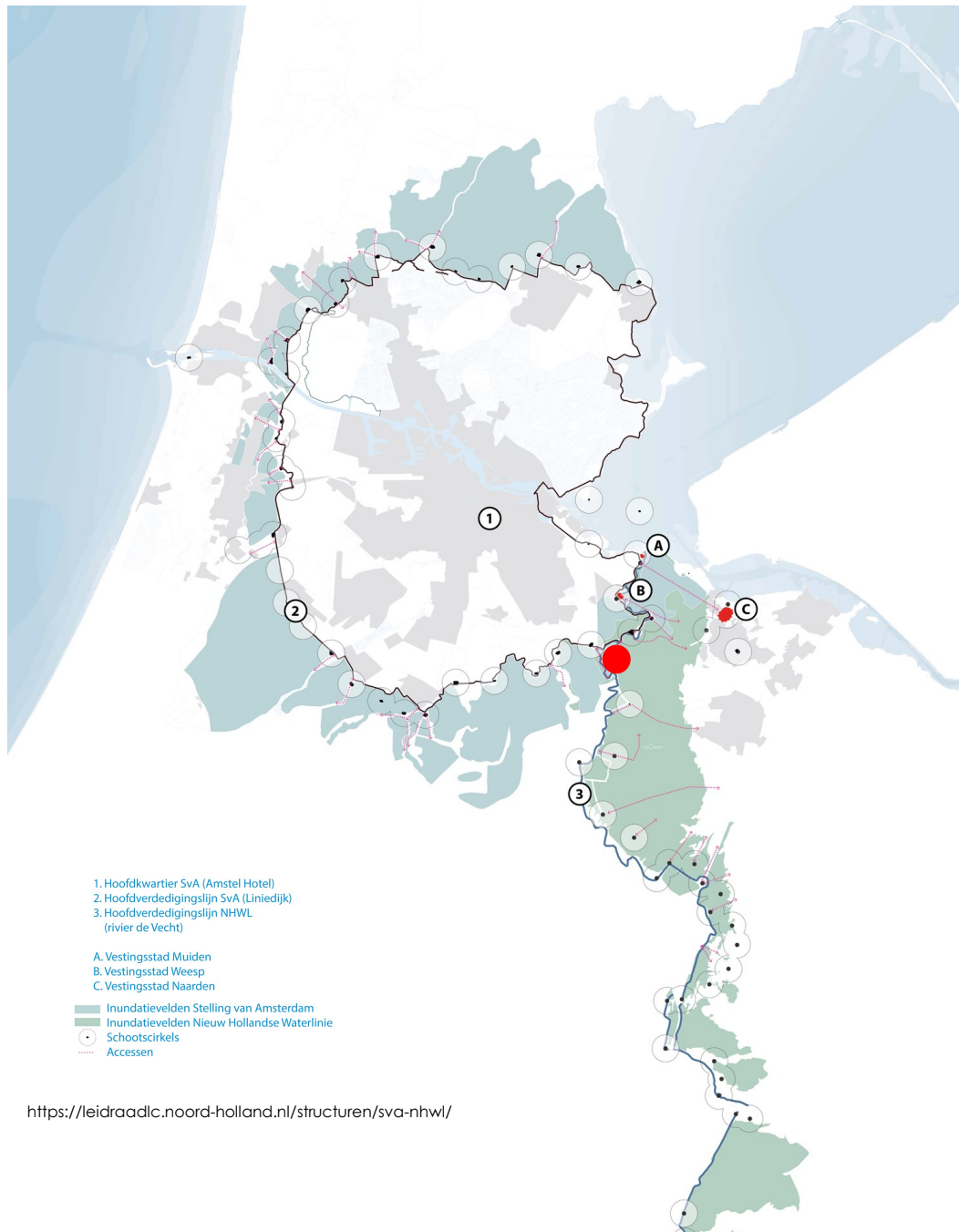
1925



1950



1980



<https://leidraadlc.noord-holland.nl/structuren/sva-nhw/>

Stelling van Amsterdam

Naast de directe ruimtelijk context raakt de locatie ook aan een grotere historische drager; 'De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Fysiek heeft dit geen directe impact, behalve dat het dan wel in het schootsveld van de verdedigingslinie lag. In nabijheid is het voormalig fort Hinderdam gelegen.

'De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn twee verdedigingslinies die Amsterdam en de steden in het westen van Nederland moesten beschermen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een modernisering van de Oude Hollandse Waterlinie die in de 17e en 18e eeuw de steden van Holland beschermde door middel van vestingsteden en inundatiezones. Vanaf 1815 werd de nieuwe linie aangelegd waardoor ook de stad Utrecht binnen de verdedigingszone kwam te liggen. Tot 1940 werden er aanpassingen gedaan aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Net als de oude waterlinie was ook deze nieuwe waterlinie voorzien van inundatiezones. De waterlinie was 85 kilometer lang en bestond uit zo'n vijftig forten en vijf vestingsteden (Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem). De linie liep van de voormalige Zuiderzee tot aan de Biesbosch.'

Bron Provincie Noord Holland

Ligging



Het perceel in grotere context. Hier is duidelijk zichtbaar dat de Spiegelpolderplas en de Vecht vrijwel alleen maar gescheiden wordt door het perceel en de Dammerweg.

De Dammerweg vormt een invalsweg van Nederhorst Den Berg, met langs de Spiegelpolderplas een duidelijke lintontwikkeling. Hierin zijn de percelen rondom de ontwikkeling de laatste, aaneengesloten gebouwen.



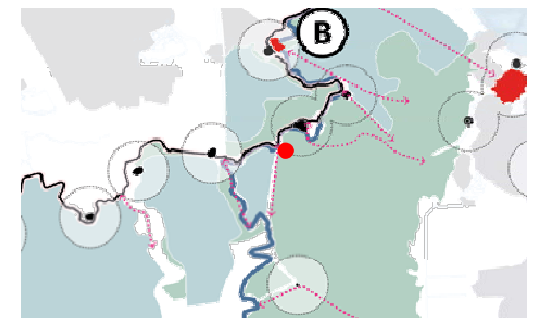
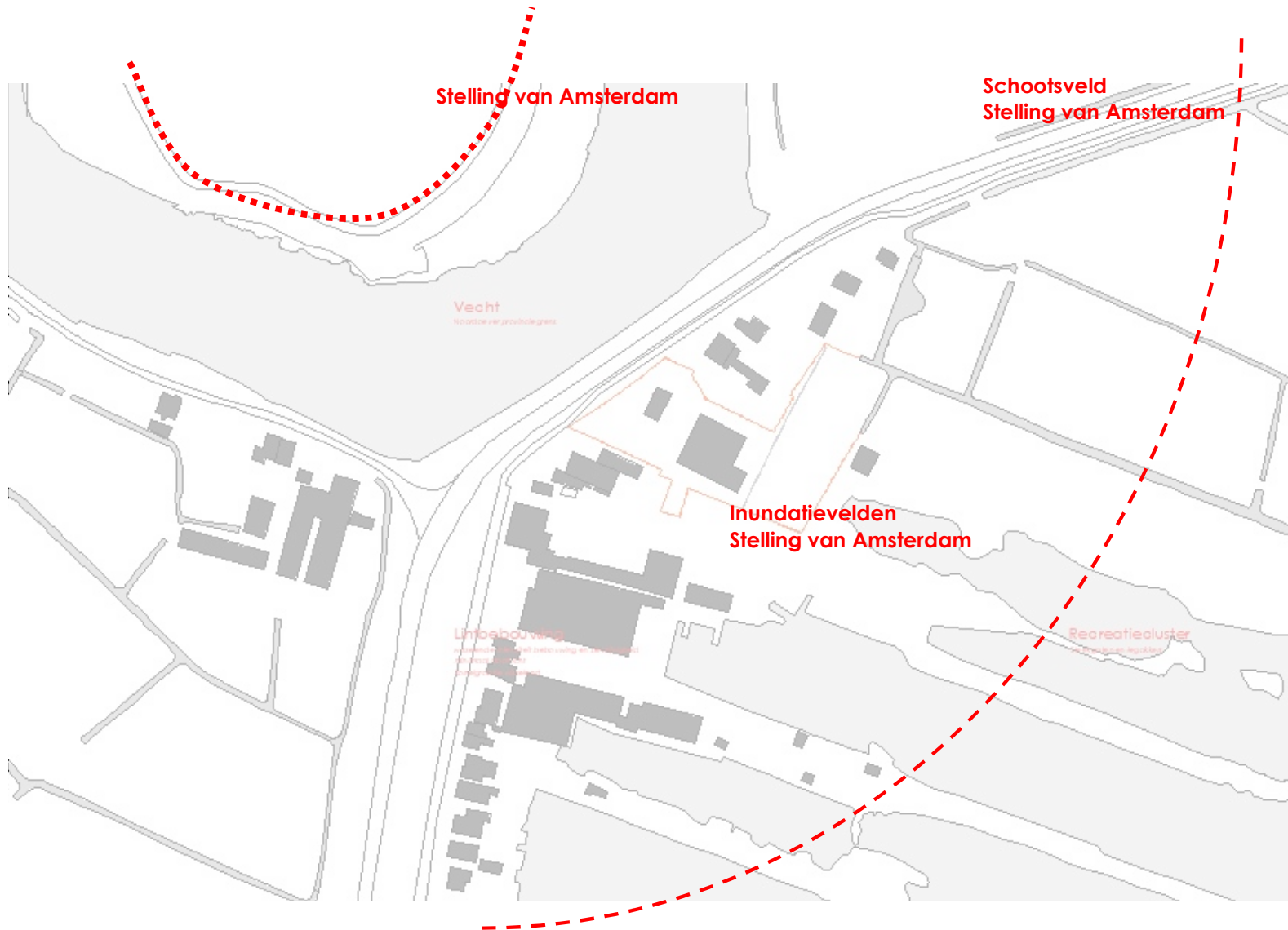
Landschap

De Spiegelpolder is ontstaan door turfwinning en later ook zandwinning. De Dammerweg vormt de dijk, die de plas en de circa 1.35 meter hoger gelegen Vegt scheidt. De Spiegelpolderplas vormt samen met de Blijpolderplas en de Ankeveense Plassen een rijke groene omgeving.

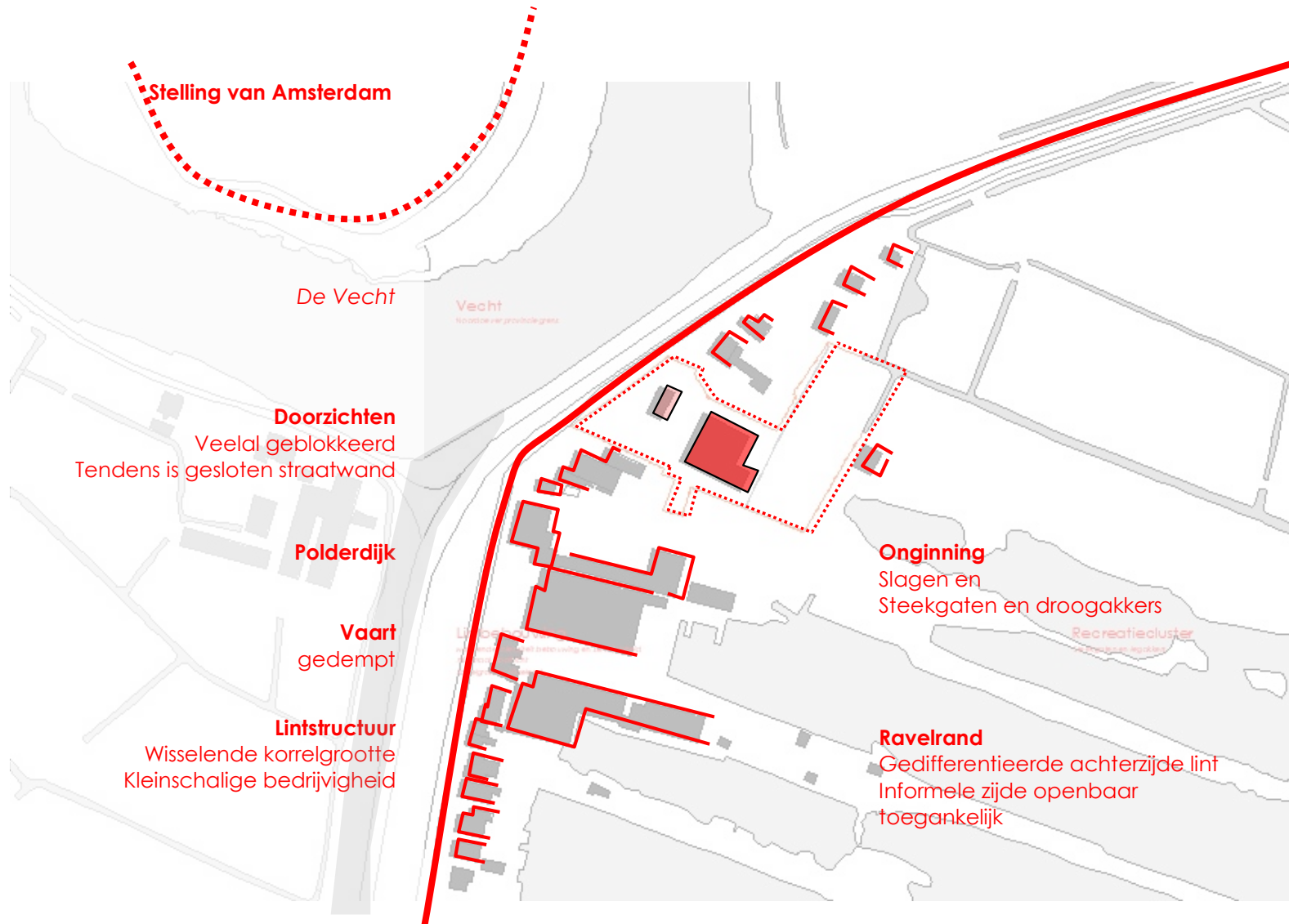


Verdedigingswerken

Het perceel ligt binnen het schootsveld van de Stelling van Amsterdam. Helaas is het vrije uitzicht vanaf de voormalige stelling richting de Spiegelpolderplas niet te realiseren. Hiervoor is het lint teveel verdicht. Ter plaatse van de ontwikkeling is de ambitie dit doorzicht te herstellen.



Karakteristieken



De omgeving is goed afleesbaar. Wel is de samenhang minder herkenbaar, zeker zonder enige kennis van de historische ontwikkelingen.

Op de historische kaart is ook de verbindingsvaart nog afleesbaar, waar nu de Dammerweg is gesitueerd.

De steekgaten en droogakkers zijn nog duidelijk afleesbaar in de randen van de Spiegelpolderplas.





Voormalig bedrijfswoning
Verscholen in het groen



Voormalige wasserij
Behorend bij bedrijfswoning



Voormalige schuur met woning
thans twee woningen



Objecten

Bouwwerken op en achter het terrein, die de ruimtelijke structuur bepalen van het ensemble binnen het perceel, in relatie tot het landschap.





Belendende woning noordzijde
dierenartsenpraktijk



Bedrijfswoning
zicht vanaf Dammerweg noorden



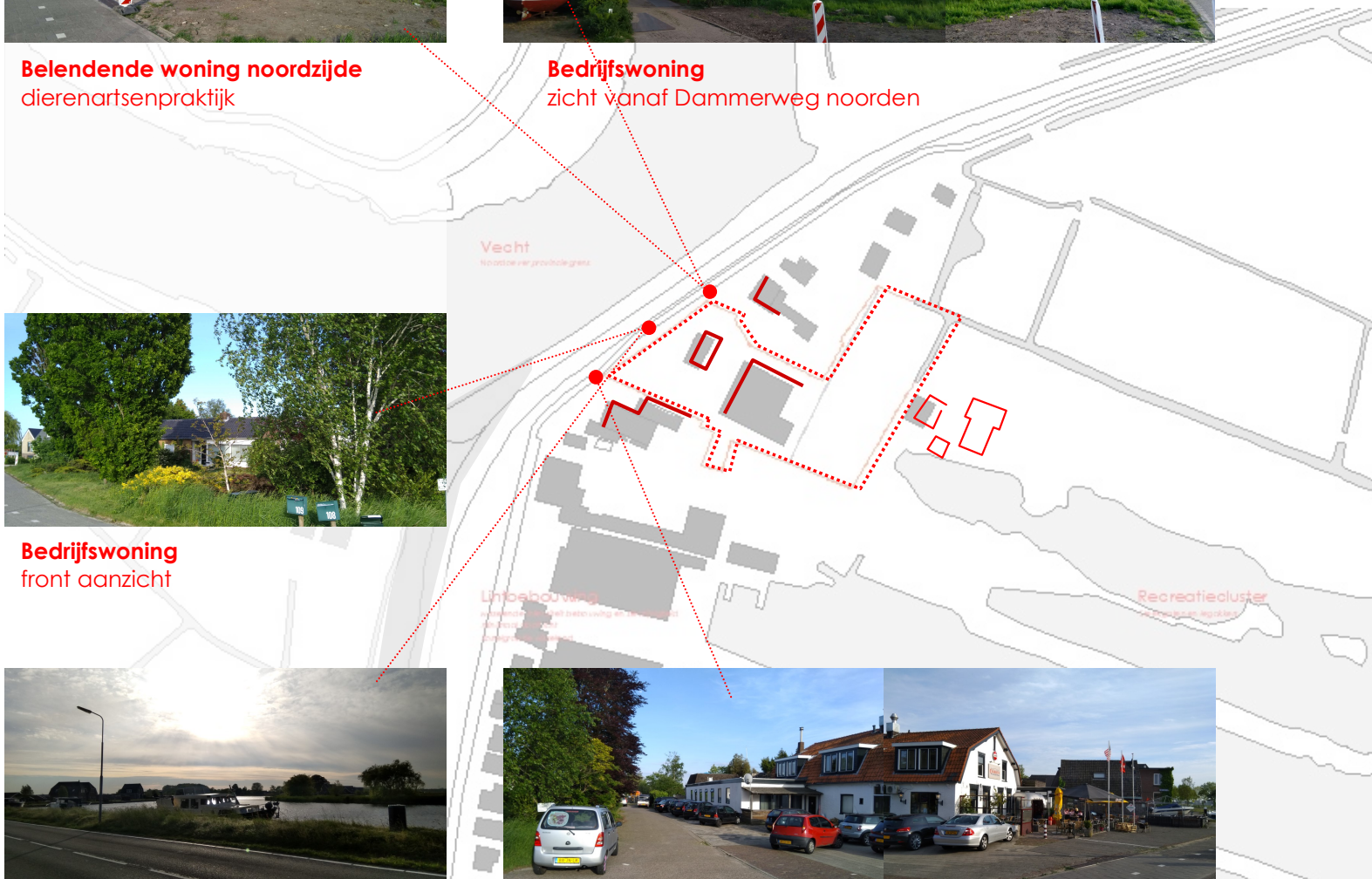
Bedrijfswoning
front aanzicht



De oude Vecht
uitzicht



Belending zuidzijde
Charley's dinner, horeca



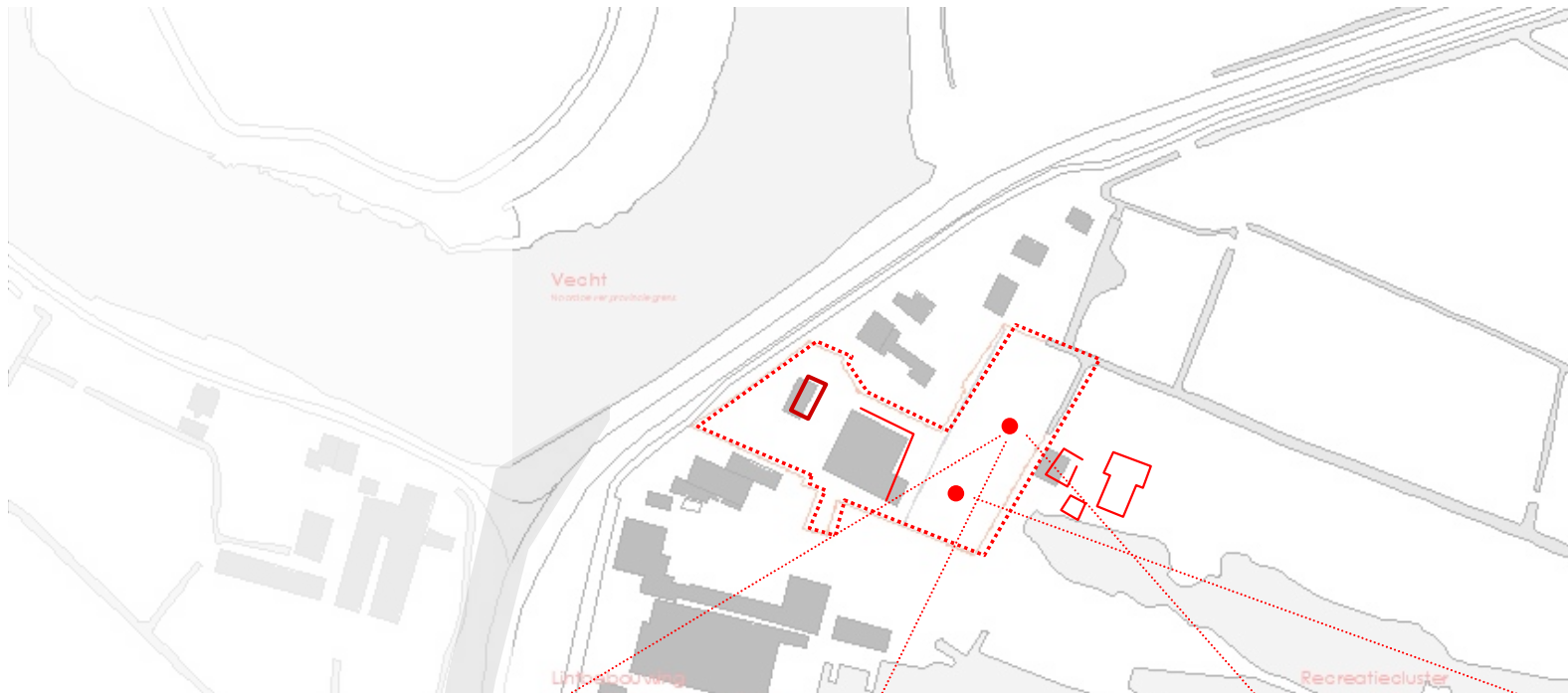
Dammerweg

Belendingen en beeldvorming vanaf het lint. Ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een mix tussen bedrijvigheid en wonen. Naar het zuiden toe is er sprake van een toenemende grootte van bedrijvigheid met bijbehorende korrelgrootte. Dit is in afwijking van de oorspronkelijke karakteristiek van het historische lint.

Landschap

De relatie met het achtergelegen veenlandschap met waterlopen ten gevolge van de ontginning is zeer beperkt.

Het hoogteverschil door de dijk, coulissen en verspreide bebouwing geven het gebied een voor hier een gebiedseigen karakteristiek van incidentele, vrijstaande volumes met minimale doorzichten.



Hoogteverschil
Dammerweg als dijk



Voormalige bedrijfshal
Met braakliggende grond



Achterzijde noordelijke belendingen
Rafelrand groene tussenruimte



Coulisse met vrijstaande woningen
Minimaal doorzicht



Coulisse met vrijstaande woningen
Zicht over water

Groenstructuur

Substantieel groen belemmerd vooral de relatie met het omringende landschap. Boomwallen vormen kamers, die ook de bestaande bebouwing aan het zicht onttrekken.

De achtergelegen nieuwbouw daarentegen is vanuit het landschap als wel vanaf het verlengde van de Dammerweg zichtbaar.



Boomwal werkend als coulisse
Richting noorden

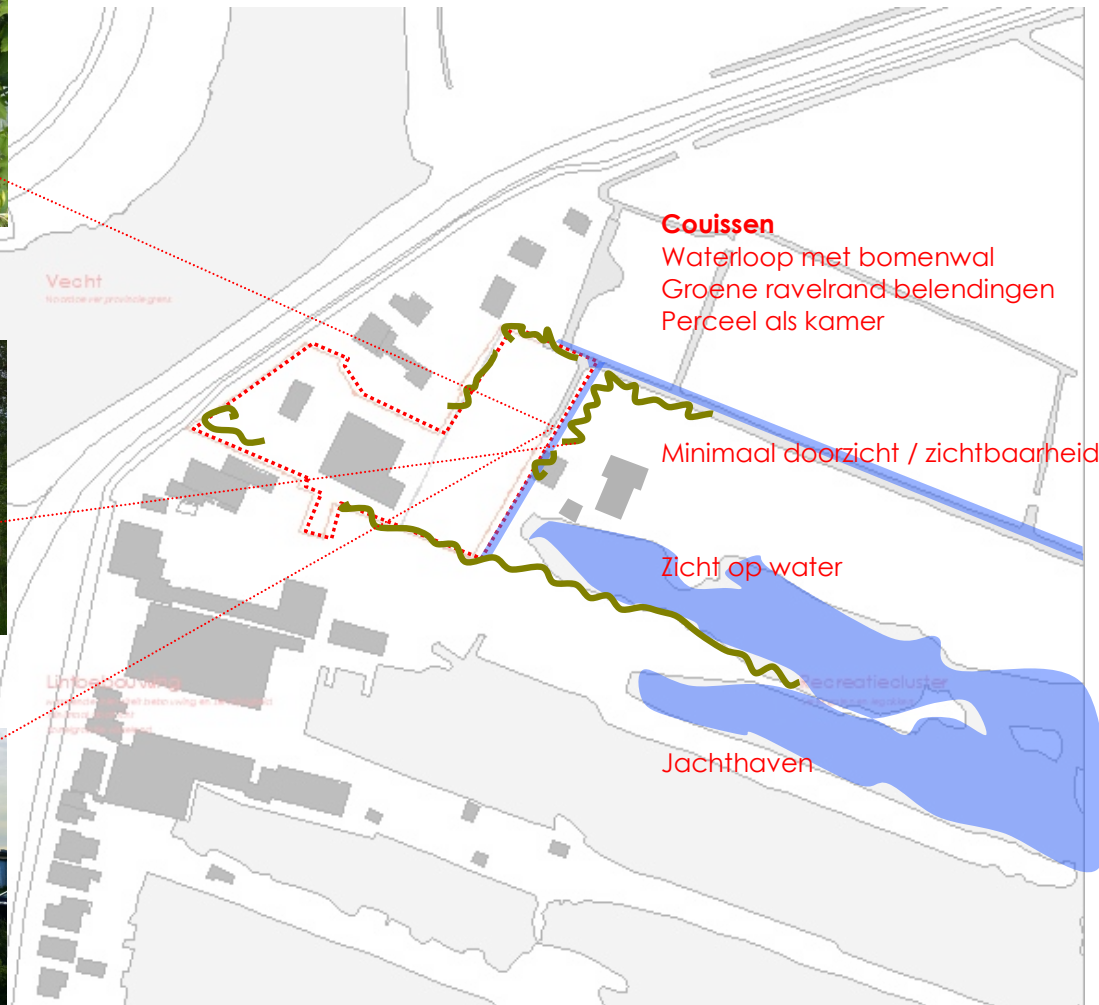


Groene ravelrand belendingen
gezien vanuit boomwal



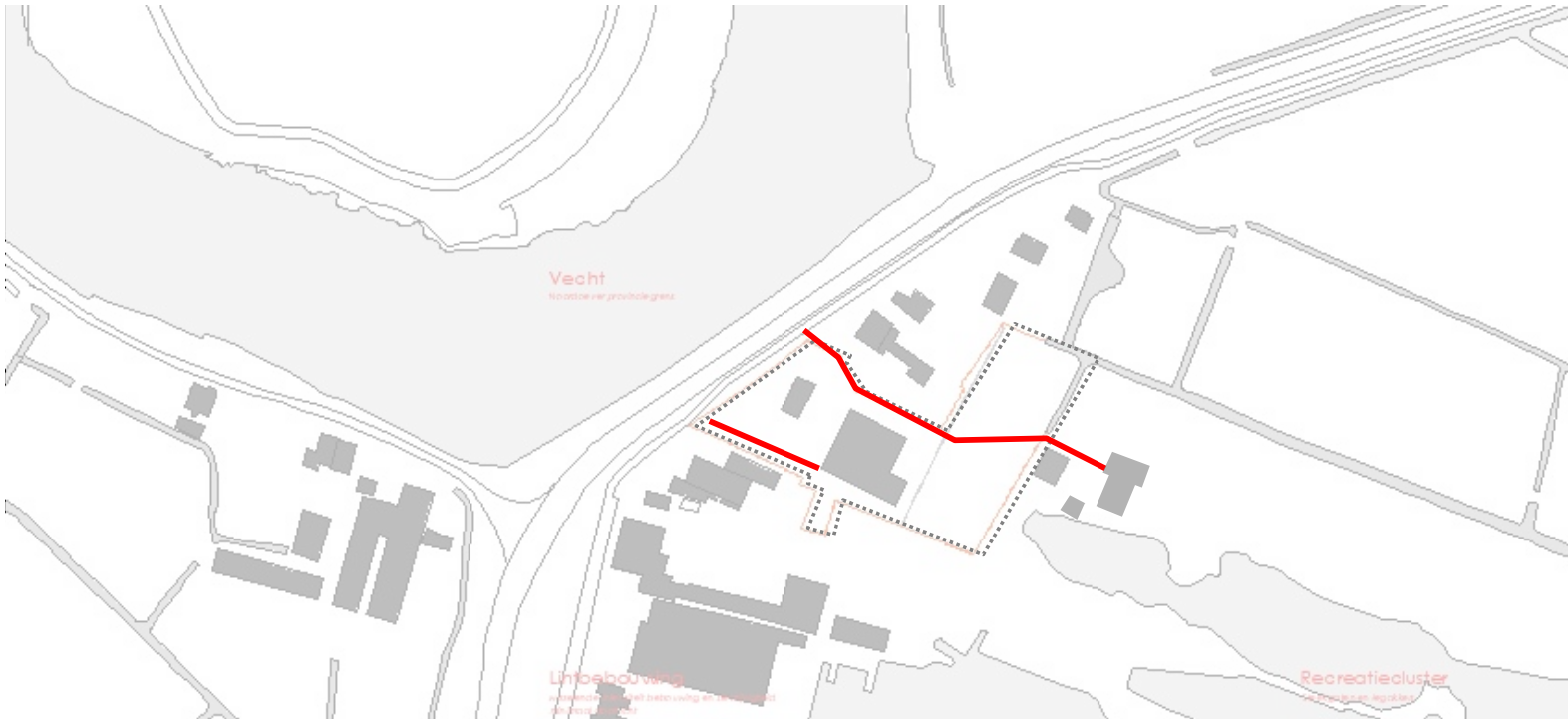
Groenwallen richting zuidwesten

...



Overpad

Belendingen leggen beslag op het gebruik en de bruikbaarheid van het perceel door het gebruik maken van overpad.



Samenvallen toegang
Met noordelijke belending



Recht van overpad
Voor achtergelegen woningen



Gebruik van overpad
Voor parkeren horeca

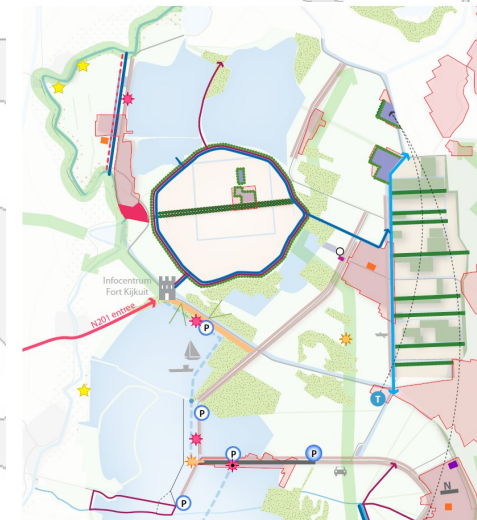
Beleid

Het beleid is gericht op het behoud en indien nodig herstellen van de gebiedseigen karakteristieken. Hierbij wordt op de Dammerweg gestuurd op het maken van doorzichten. Zodat ook vanaf de dijk het achtergelegen landschap ervaren kan worden.

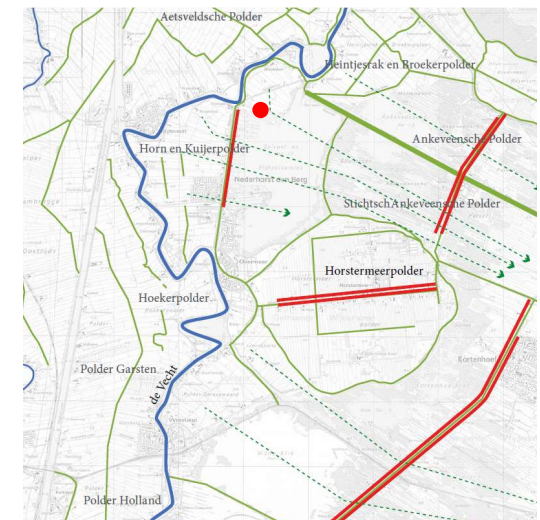
Bron: 'Structuurvisie Wijdmeren, Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede' 19 juli 2012



Contact met het water: meer vergezichten over het water



Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur

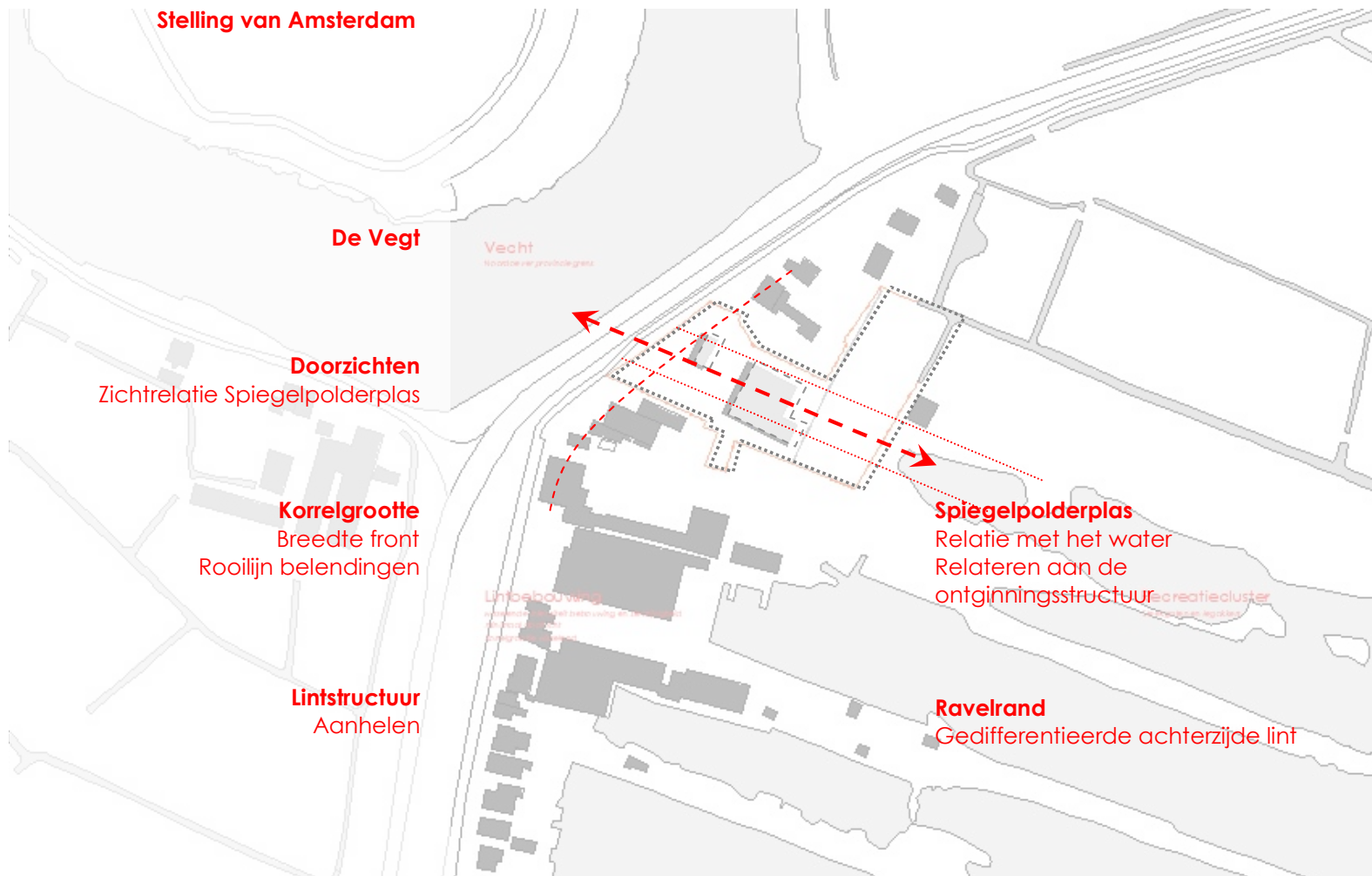


Ontginningswijze van het landschap

Kader

Bij herbestemming van het perceel zouden volgende ambities dienen te worden meegenomen.

- het creëren van een visuele verbinding tussen de Vecht en de Spiegelpolder(plas).
- het aanhelen van de lintbebouwing langs de Dammerweg, met inachtneming van een korrelgrootte die zich relateert aan de omringende individuele of geschakelde woningen.
- het maken van een informele ruimtelijke opzet richting de Spiegelpolderplas, zodanig dat de relatie met het water onderdeel vormt van het ontwerp.



Concept



Door herontwikkeling kan de geschiedenis van het landschap weer afleesbaar worden gemaakt. De relatie met het water is daarbij altijd aan de orde geweest.

Het ontwerp zet in op het openen van het gebied middels een looper vanaf de Dammerweg naar de Spiegelpolderplas. Hier wordt het water verder het gebied ingetrokken.

Door de positionering van de woningen aan weerszijden van de looper, blijft dit doorzicht gewaarborgd. De relatie met zowel de Vecht enerzijds en de Spiegelpolder(plas) anderzijds vormen tevens de basis voor een bijzonder woonmilieu.

Private buitenruimte bevindt zich tussen de volumes, die optimaal zijn georiënteerd zijn voor de bezonning.

De ruimtelijke opzet met stroken refereert naar de ontginnings- en turfwinningsslagen van de Spiegelpolder.

Structuur

Door de looper in het midden ontstaat een opening, die vrij zicht geeft van de Vecht naar de Spiegelpolderplas en visa versa. De groene looper wordt ingericht in aansluiting op de karakteristiek van de Spiegelpolderplas en ter versterking van de ecologie.

Het water wordt in het verlengde doorgetrokken tot in het plangebied. Aan het einde van de looper kan een verblijfsplek komen.

Ontsluiting vindt plaats via de bestaande weg, welke tevens een vastgelegd recht van overpad omvat voor onder andere de achtergelegen woning.

Langs de Dammerweg wordt de voorruimte groen ingericht, in aansluiting op de groene looper.

De woningen hebben een traditionele, maar smalle contour, twee lagen met kap. Materialisatie aan de Dammerweg traditioneel, meer het plangebied transformerend naar informeler.

Dammerweg 18008-13
Expo Vastgoed bv

Structuur - toelichting A13-07

Onderzoek en studie A1 1:200
FA 21-05-2021

F. Adema Architectuur en Stedenbouw
Broekmolenweg 9 - 2289 BE Rijswijk - 06-41150589
F.Adema@Adema-architecten.nl
im Adema Architecten Dokkum

Langsprofiel

Korrelgrootte irt lint en belendingen



Dwarsprofiel

Doorsnede gebied over de groene looper.
Middenzone, richting noorden.



Beeldkwaliteit

per zone

LINT - dijkwoning

- Individuele geleding
- Kaprichting haaks op de straat
- Verspringende rooilijn
- Geörienteerd op de openbare weg.
- Diversiteit in materialisatie dan wel kleurstelling, traditioneel.
- Architectuur en materialisatie, die de individualiteit versterkt, binnen pallet eigen aan de Dammerweg.

Spiegelpolder – landelijk / water

- Verbinden met het landschap, meer landelijke karakteristiek
- eventueel grotere korrel
- Kaprichting haaks op de straat, eventueel doorgaande kap, mogelijk afwijkende helling.
- Rooilijn kan wisselen
- Ingetogen, eenduidige architectuur, met ruimte voor eigentijds interpretatie.
- Naar binnen georiënteerd.
- Architectuur en materialisatie refererend naar bedrijvigheid. Te denken valt aan stalen gevelbekleding

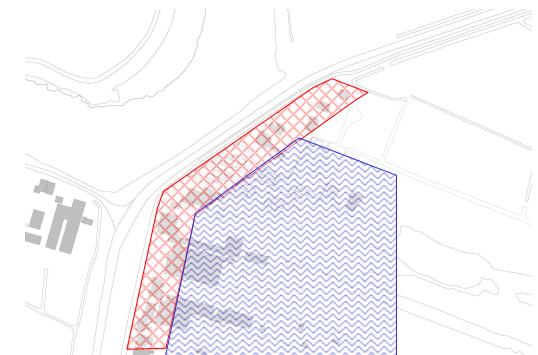
Referentie Woltsingel Eelderwolde / Pluspeil

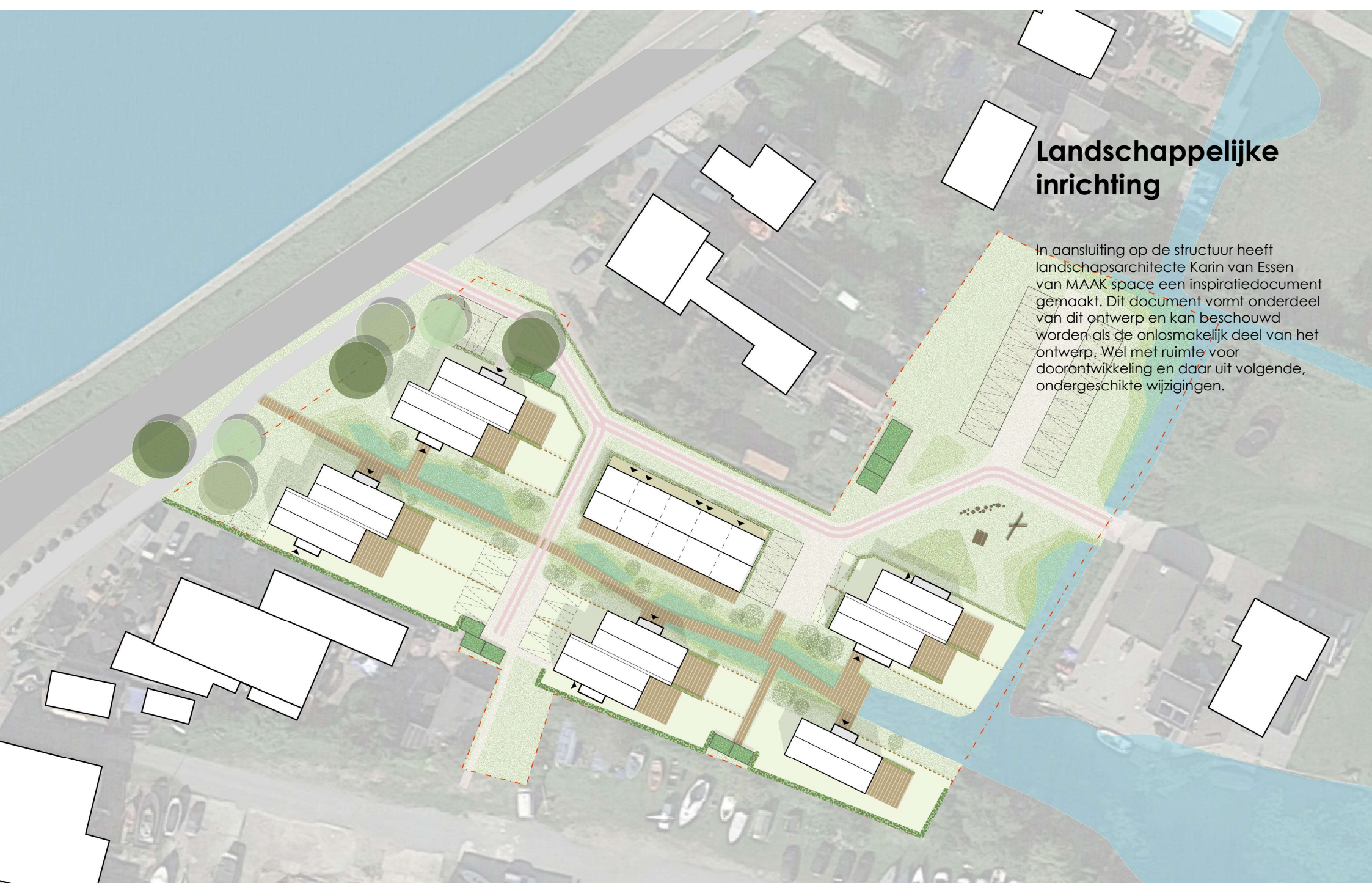


Adema architecten



Schuurwoning Eelderwolde





Landschappelijke inrichting

In aansluiting op de structuur heeft landschapsarchitecte Karin van Essen van MAAK space een inspiratiedocument gemaakt. Dit document vormt onderdeel van dit ontwerp en kan beschouwd worden als de onlosmakelijk deel van het ontwerp. Wel met ruimte voor doorontwikkeling en daar uit volgende, ondergeschikte wijzigingen.

Collectief - privaat

De hoofdonsluiting wordt in mandigheid uitgegeven aan de vereniging van eigenaren. Gelijk ook de groene looper, die ook openbaar toegankelijk is. Hiermee krijgen de bewoners gezamenlijk mede verantwoordelijkheid voor de eigen, landelijke woonkwaliteit.

Bijzondere aandacht verdient de overgang collectief – privaat ter hoogte van de private terrassen. Deze confrontatie vindt plaats langs de groene looper. Deze dient een meer permanent karakter te hebben dan de natuurvriendelijke omheining van de tuin zelf. Dit geldt ook voor de scheiding tussen terrassen onderling. Een mogelijke invulling zou cortenstaal panelen kunnen zijn, met al dan niet bescheiden perforaties om het vlak te breken en zich te voegen in de groene context.



Parkeren

Bij elke woning is een toegewezen parkeerplaats, direct toegankelijk vanaf de middenontsluiting. Overige capaciteit is georganiseerd op het achterterrein bij het speelveldje.

Tellingen: functie Wonen, buitengebied

BENODIGD 37P

10 eengezinswoning *2,7P= 27P

5 studio's sociale huur * 2,0P=10,0P

REKENKUNDIG 38P

18 bij woningen

20 bij speelveldje

