

# Bloemendalerpolder

*Een uniek woonlandschap tussen Muiden en Weesp aan de Vecht*

*Ruimtelijk kader*  
*oktober 2012*





# Bloemendalerpolder

*Een uniek woonlandschap tussen Muiden en Weesp aan de Vecht*







# INHOUD

<b>Introductie</b>	<b>11</b>
<b>1. Analyse context</b>	<b>13</b>
<b>2. Ambitie en uitgangspunten</b>	<b>21</b>
<b>3. Duurzaamheid</b>	<b>29</b>
<b>4. Doelgroepen en programma</b>	<b>33</b>
<b>5. Ruimtelijke hoofdstructuur</b>	<b>37</b>
<b>6. Beeldregie</b>	<b>65</b>
<b>7. Vervolg</b>	<b>77</b>
<b>Colofon</b>	<b>81</b>







*Identiteit maakt dat mensen aan een plek waarde hechten,  
zich er verbonden mee voelen.*



# HISTORIE BLOEMENDALERPOLDER

## Planhistorie Bloemendalerpolder

Sinds 2005 werken overheden en marktpartijen samen aan de planontwikkeling voor de Bloemendalerpolder. Deze dynamische samenwerking heeft als resultaat dat vele varianten voor de inrichting van de Bloemendalerpolder de revue zijn gepasseerd. Naast een historische afbeelding zijn hiernaast verschillende varianten van de afgelopen jaren weergegeven. Uit deze schetsen en ontwerpen blijkt dat het voor alle betrokken belangrijk is dat het groen, water en de woongebieden elkaar versterken en dat verwevenheid tussen deze elementen onmisbaar is om een kwalitatief hoogwaardig plan te maken.

In februari 2007 brak een nieuwe fase in de samenwerking aan.

De samenwerkende partijen hebben toen een anticipatieovereenkomst getekend om de uitgangspunten voor de verdere planvorming vast te leggen. Vanaf dit moment zijn de planvorming en financiële onderwerpen aan elkaar gekoppeld. In de zoektocht naar de juiste balans zijn diverse ontwerpen gemaakt: van schetsen tot masterplankaarten en van essentiële kaarten tot proefverkavelingen. Dit alles heeft er voor gezorgd dat partijen in het voorjaar van 2010 gezamenlijk tot een concept-Masterplan zijn gekomen.

Op dit concept-Masterplan zijn reacties verzameld van de deelnemende partijen, maatschappelijke- en belangenorganisaties en de bevolking.

Uit de reacties is gebleken dat er een aantal fundamentele bezwaren waren, onder andere met betrekking tot bebouwing van Vechtzona, de bebouwing van de Bredius-locatie in Muiden, het aantal woningen en de beperkte groen/blauwe buffer tussen woningen en de nieuwe rijksweg A1. Bovendien waren de marktomstandigheden als gevolg van de neergaande economische situatie

sterk veranderd waardoor onzekerheid ontstond over de haalbaarheid van het plan. Dit alles heeft geleid tot herbezinning over het concept-Masterplan en de bijbehorende afspraken.

Vanaf begin 2011 zijn door de samenwerkende partijen de mogelijkheden onderzocht om tot een nieuw plan te komen dat de fundamentele bezwaren uit het concept-Masterplan oplost en dat financieel haalbaar is. Dat heeft geresulteerd in het akkoord dat op 30 juni 2011 is gesloten.

In het akkoord zijn nieuwe afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. In de gebiedsontwikkeling is plaats voor maximaal 2.750 woningen, waarbij de opzet van het woongebied meer uitgaat van wat er in het gebied aanwezig is. Door de woningen zuidelijk, verder van de A1, te situeren blijven investeringen in te verleggen kabels/leidingen aan de noordkant beperkt. Tweede deel van het plangebied wordt ingericht als groen/blauw. Dit groen/blauw wordt voornamelijk aan de noordkant van het woongebied gecreëerd, maar ook in het woongebied blijven royale waterpartijen bestaan en komen groene inlopers van het landschap. Dat maakt de Bloemendalerpolder niet alleen aantrekkelijk als woongebied, maar ook als gebied waar volop gerecreëerd kan worden.

In dit Ruimtelijk kader zijn de ruimtelijke aspecten van de afspraken van 30 juni 2011 nader uitgewerkt. Het Ruimtelijk kader laat zien dat het totale proces geresulteerd heeft in een samenhangend plan, gebaseerd op goede afspraken, waarmee partijen de volgende fase van het proces met veel vertrouwen tegemoet zien.



1800

1898

2005

2010



2005

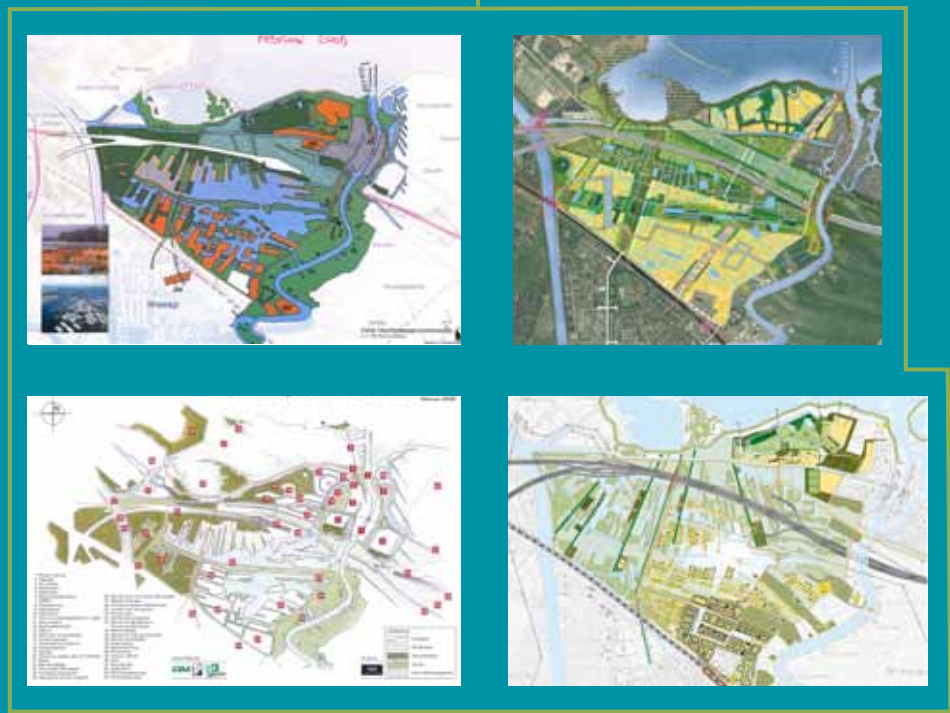
2006

2007

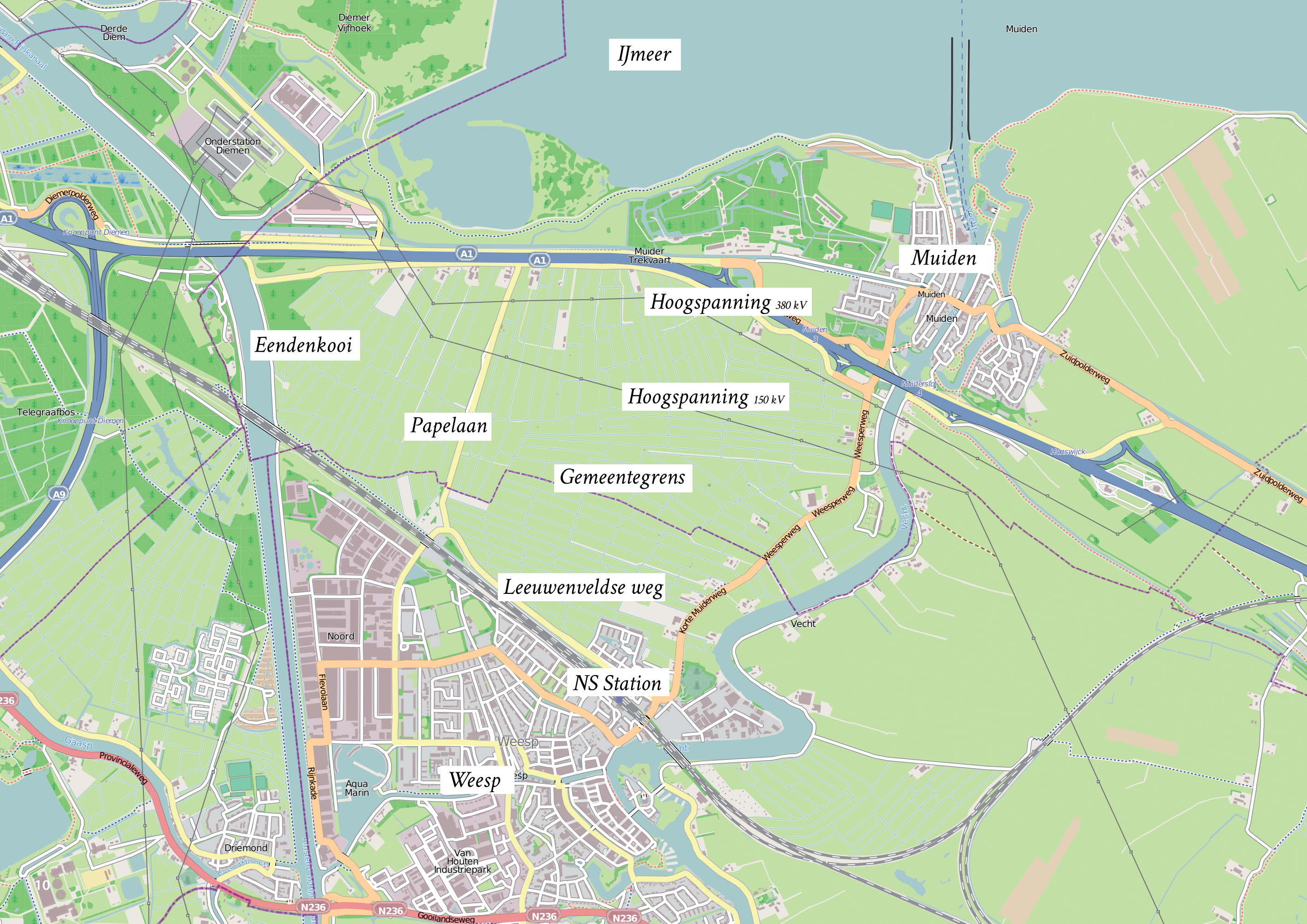
2008

2009

2010







IJmeer

Muiden

Onderstation  
Diemen

Muiden

Hoogspanning 380 kV

Eendenkooi

Hoogspanning 150 kV

Papelaan

Gemeentegrens

Leeuwendeldse weg

NS Station

Weesp

Noord

Aqua  
Marin

Van  
Houten  
Industriepark

N236

N236

N236

N236

A1

A1

A1

A9

N236

10



# INTRODUCTIE

De Bloemendalerpolder is gelegen in de gemeenten Weesp en Muiden aan de rand van de Gooi en Vechtstreek in de nabijheid van Amsterdam. De gebiedsontwikkeling wordt door middel van een samenwerking tussen overheden en marktpartijen, verenigd in het Bestuurlijk Overleg Bloemendalerpolder, gerealiseerd. Het doel van de samenwerkende partijen is het realiseren van een integraal en uniek woongebied met voorzieningen, infrastructuur en een omvangrijk, aantrekkelijk en recreatief landschap.

De afgelopen tijd is met veel enthousiasme door een grote groep overheids- en marktvertegenwoordigers gewerkt aan de totstandkoming van de ruimtelijke visie voor de Bloemendalerpolder die de basis legt voor toekomstige uitwerking. Het voorliggend Ruimtelijk kader biedt de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling en maakt deel uit van de afspraken tussen de samenwerkende partijen. Het document is bestemd voor de besluitvorming door de betrokken overheden en marktpartijen. Tegelijkertijd zal het worden gebruikt om andere

geïnteresseerden te informeren over de ambities voor de gebiedsontwikkeling.

De ontwerpfilosofie van het plan is een integrale benadering van landschap en wonen, waarbij gebruik is gemaakt van de aanwezige informatie en onderzoeken. De afgelopen periode is gezocht naar een nieuwe manier van vastleggen van de ruimtelijke ambities en afspraken. Een langlopende en complexe gebiedsontwikkeling vraagt immers om flexibiliteit. Overheden en marktpartijen hebben in een gezamenlijke zoektocht de invulling daarvan bepaald. Het Ruimtelijk kader legt de hoofdstructuren vast en benoemt de beoogde kwaliteit van de verschillende elementen. Binnen die hoofdstructuur is er voor marktpartijen ruimte om op toekomstige ontwikkelingen en veranderende markt-omstandigheden te kunnen inspelen. Om voldoende sturing te houden op de gebiedsontwikkeling is een vervolproces afgesproken, waarin kwaliteit en uitgangspunten uit het Ruimtelijk kader en de bijbehorende samenwerkingsovereenkomst worden getoetst door de betrokken overheden.



*Landschap Bloemendalerpolder*



*Centrum Weesp*



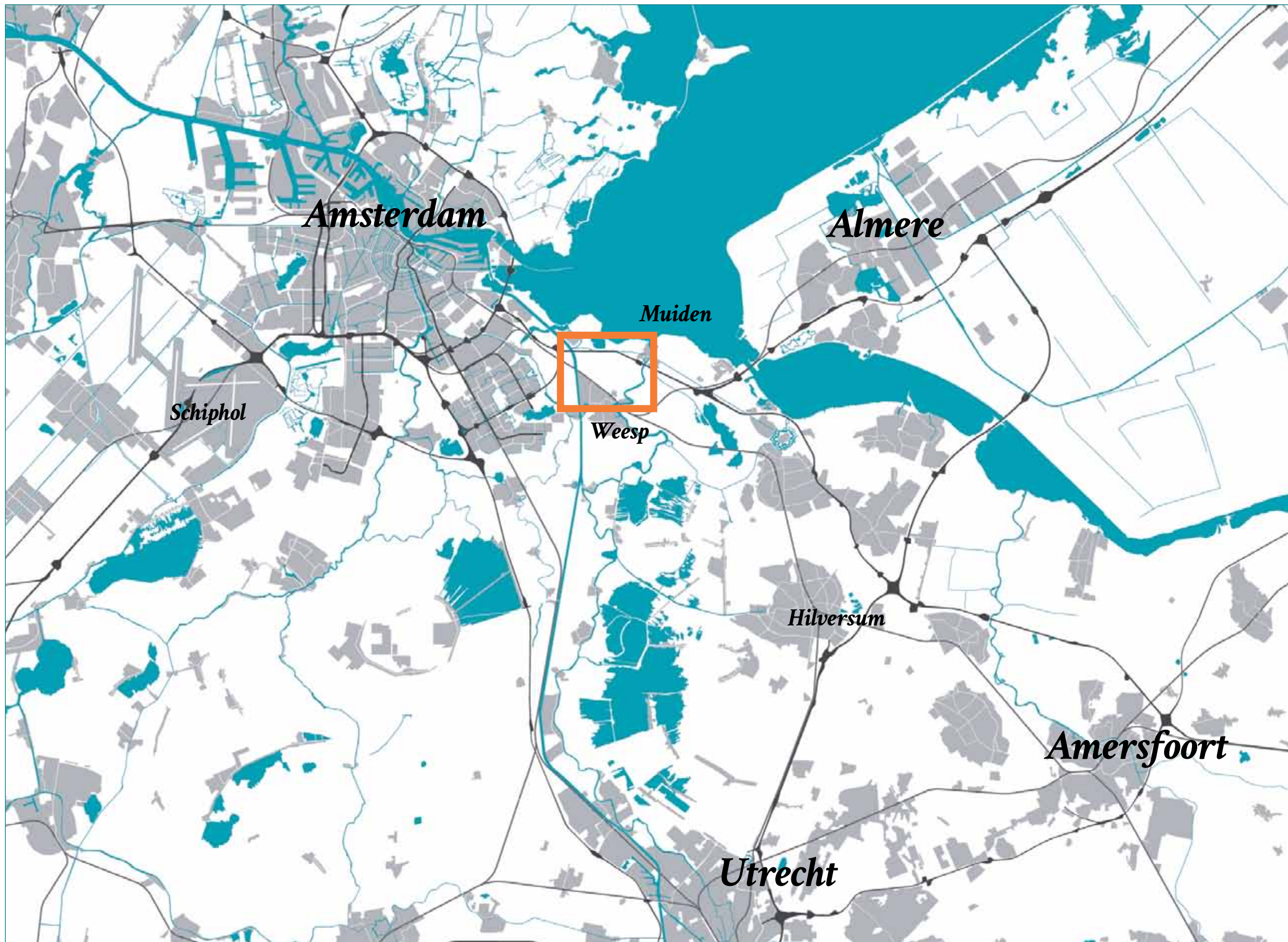
*Fort Ossenmarkt Weesp,  
Bloemendalerpolder op de achtergrond*





# 1. ANALYSE CONTEXT





Bloemendalerpolder onderdeel van een sterke regio



# Positie context

De Bloemendalerpolder en de Gemeenschapspolder (hierna gezamenlijk Bloemendalerpolder genoemd) maken deel uit van de Metropoolregio Amsterdam, een samenhangend stedelijk netwerk dat zich de komende decennia economisch, als een van de sterkste regio's van Nederland, zal blijven ontwikkelen. In de metropoolregio ligt de Bloemendalerpolder tussen Amsterdam, Almere en het landschap van het Groene Hart met het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht. Een ideale locatie om invulling te geven aan de economische ontwikkelingen en de bijbehorende woonbehoefte vanuit deze metropoolregio.

Daarnaast zijn Weesp en Muiden zelfstandige kernen, die onder de rook van Amsterdam liggen, maar bovendien het eigen karakter hebben behouden. Deze situatie geeft Weesp, Muiden en de Bloemendalerpolder, een unieke positie. Om die reden heeft het een sterke aantrekkingskracht op mensen uit de regio en op Amsterdammers, die aan Amsterdam gebonden zijn maar die daarbuiten willen wonen aan de rand van een natuurlijke omgeving in voornamelijk grondgebonden woningen.

*De Bloemendalerpolder profiteert van de randstadsregio, maar heeft een sterke eigen identiteit.*



*Vecht landschap*



*Centrum Amsterdam*



*Almere*





Regio Amsterdam



Nabijheid Weesp en Muiden



Vecht en plassen



Centraal park Diemerscheg



Snelweg A1



NS Station



# Kwaliteiten in de regio



*Muiderslot*



*Veenweide*



*Centrum Weesp*

De Bloemendalerpolder profiteert van de nabijheid van twee karakteristieke historische centra: Muiden en Weesp. De toekomstige bewoners zullen zich vooral oriënteren op Weesp, omdat het gebied daar ruimtelijk en functioneel deel van uitmaakt. De winkels en voorzieningen van Weesp liggen binnen hand-bereik. Maar ook Muiden met toeristische trekkers en recreatieve mogelijkheden is een belangrijke kwaliteit in de directe omgeving.

De autobereikbaarheid is zowel op regionale als op landelijke schaal zeer goed. De rijksweg A1 wordt in de toekomst verlegd en zal verdiept de Vecht gaan kruisen. Deze weg loopt aan de noordrand van het plangebied en krijgt een nieuwe afslag richting Weesp en Muiden. Hiermee krijgt Weesp ook een nieuwe stadsentree. Bij deze nieuwe afslag wordt een busvoorziening gerealiseerd die zorgt voor een snelle en zeer frequente aansluiting naar Amsterdam.

Station Weesp is nu al een belangrijk overstapstation tussen Amsterdam, Schiphol, Utrecht, het Gooi en Almere/Lelystad. Het belang van station Weesp zal op korte termijn waarschijnlijk nog verder toenemen wanneer het een intercitystation wordt en de stationsomgeving wordt heringericht.

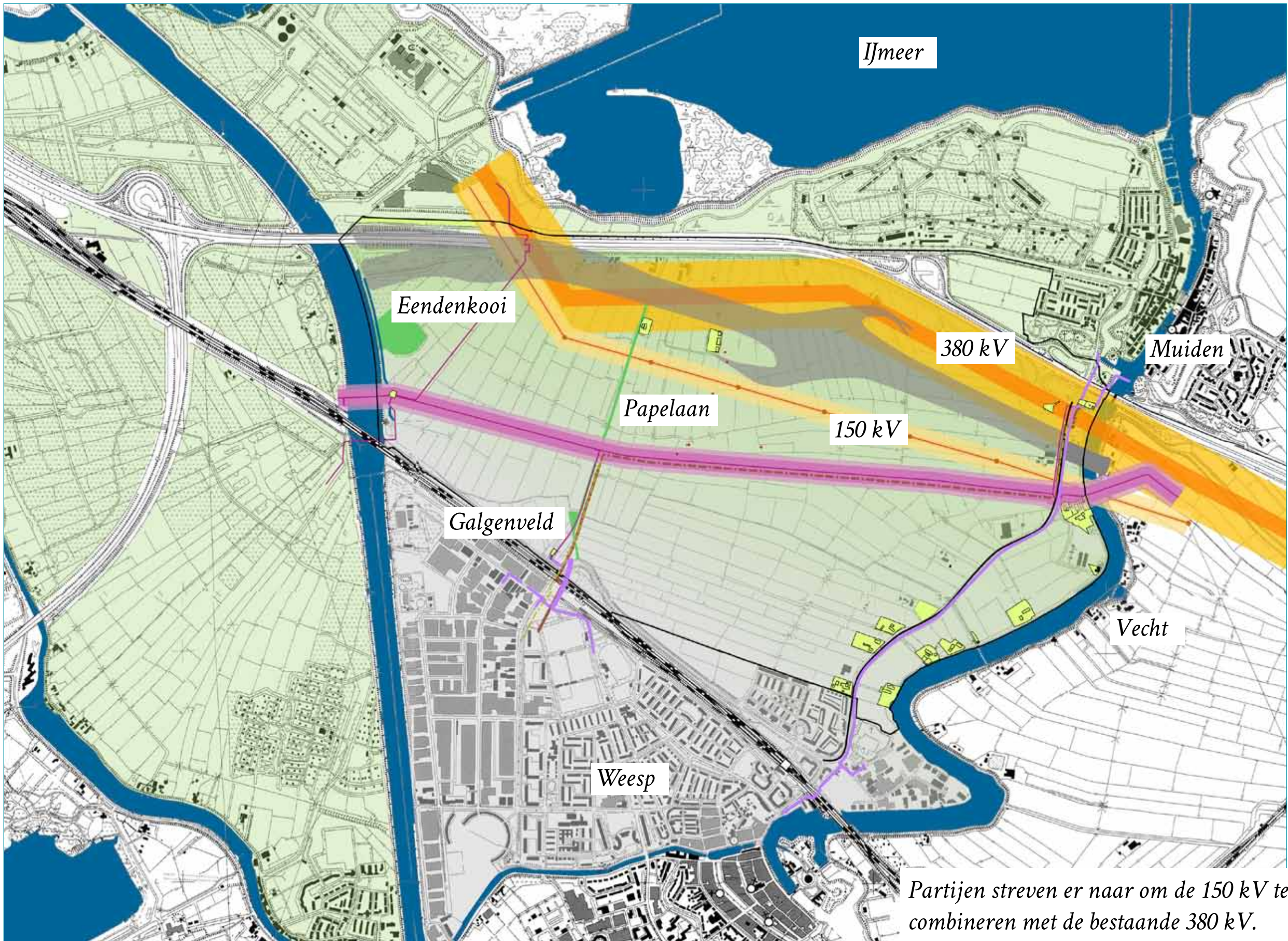
Met een nieuwe (fiets)padenstructuur door de Bloemendalerpolder wordt een nu nog ontbrekende schakel in het netwerk van verbindingen ingevuld. Zo worden Amsterdam, het IJmeer, Weesp, Muiden en de Vecht met elkaar verbonden. De Papelaan in de Bloemendalerpolder vormt een belangrijke

verbinding in noord-zuidrichting, waarbij de kruising met de rijksweg A1 een barrière blijft. Al met al zijn alle (openbare) voorzieningen aanwezig voor een optimale bereikbaarheid en ontsluiting.

Naast de uitstekende bereikbaarheid is de Bloemendalerpolder op regionale schaal onderdeel van een rijk landschappelijk systeem: de Diemerscheg. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Vecht. De oevers van de Vecht, de Vechtstreek, vormen een rijk, afwisselend landschap met Vechtstadjes, buitenplaatsen, linten, landgoederen, boerderijen en open ruimte. Ten oosten van de Vecht ligt een noord-zuid gerichte zone met plassen en droogmakerijen, het Vechtplassengebied. Het Naardermeer, de Loosdrechtse Plassen en de Horstermeerpolder zijn daarin bekende gebieden.

Water is een essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De Bloemendalerpolder ligt in een waterrijke omgeving. In de directe omgeving is een gevarieerd vaarnetwerk van riviertjes en kanalen, waarvan de Vecht de hoofdader vormt. Vanuit het plangebied kan dit vaarnetwerk mogelijk via een aan te leggen sluis bereikbaar gemaakt worden. Het IJmeer in de richting van Amsterdam en de Randmeren zijn bereikbaar via de sluis in Muiden. Naar het zuiden toe zijn de Loosdrechtse Plassen goed bereikbaar. De Ankeveense Plassen en de Spiegelplas bij Nederhorst den Berg liggen op vier kilometer afstand. Kortom: de Bloemendalerpolder bevindt zich in een aantrekkelijk en grootschalig vaargebied.





*Partijen streven er naar om de 150 kV te combineren met de bestaande 380 kV.*



# Ruimtelijke randvoorwaarden

Naast de landschappelijke structuur zullen verschillende (cultuur) historische elementen als randvoorwaarde gelden. Doordat een groot deel van deze elementen opnieuw herkenbaar/bereikbaar wordt gemaakt, versterken ze de identiteit van het plan.

Een van de meest opvallende elementen op oude kaarten van de Bloemendalerpolder is een eendenkooi met zes vangpijpen waarmee eenden werden 'gelokt'. Verder bevindt zich op de grens van de gemeenten Muiden en Weesp langs de Papelaan een bijzondere, door water omgeven driehoekige plek, het Galgenveld. Hier stond vroeger de galg. Deze plek behoorde oorspronkelijk tot de eerste fase van de veenontginning die vanaf de Vecht, net ten noorden van Weesp, was begonnen. Andere belangrijke sporen uit de geschiedenis van de Bloemendalerpolder zijn stedenbouwkundige lijnen zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn en verschillende historische boerenerven langs de Vecht en de Papelaan. Uit de tijd van de Tweede Wereldoorlog bestaan nog diverse overblijfselen van het Duitse radar-station "Seeadler".

De Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam (allemaal gelegen aan de oostzijde van het gebied) zijn door de rijksoverheid aangewezen als Nationale Landschappen.

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Werelderfgoedlijst van Unesco geplaatst. De Nieuwe Hollandse Waterlinie zal op termijn worden genomineerd voor plaatsing op deze lijst.

De Nota Ruimte geeft aan dat bij de uitwerking van ruimtelijke plannen invulling moet worden gegeven aan de ambities van het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff'. De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn ook beide aangewezen als Belvédère-gebied. Binnen Belvédère-gebieden staat de denk- en werkwijze 'behoud door ontwikkeling' centraal.

Daarnaast wordt binnen het plan natuurlijk ook rekening gehouden met de aanwezige (ondergrondse) infrastructuur en wordt mede door aanleg van het aquaduct A1 de visuele relatie tussen Weesp en Muiden hersteld.

## Legenda

-  **hoogspanningsleiding 380 kV**
-  **hoogspanningsleiding 150 kV**  
(streven is 150 kV te combineren met 380 kV)
-  **gastransportleiding**
-  **hoge druk gasleiding**
-  **rioolpersleiding**
-  **cultuurhistorische elementen**
-  **in te passen kavels**
-  **plangrens**
-  **cultuurhistorie - restant radiostation 'seeadler'**



Stelling Hollandse waterlinie



Bestaande A1



Papelaan





## 2. AMBITIE EN UITGANGSPUNTEN





*Landschap*

*Historisch karakter*

*Vechtse korrels*

*Vechtdorpen*

***De inspiratie voor het wonen in de Bloemendalerpolder is gebaseerd op het wonen in de Vechtstreek.***

# Identiteit en inspiratie

De opgave is om van de Bloemendalerpolder een uniek plan te maken dat gebruik maakt van de aanwezige kwaliteiten en de traditie van de Vechtstreek.

De verweving van het landschap met het wonen is kenmerkend en biedt een rijk perspectief.

Het wonen in de Vechtstreek biedt veel inspiratie, vanwege zowel het historische karakter als vanwege de manier waarop er nieuw gebouwd wordt. Karakteristiek voor de Vechtstreek is de afwisseling van landschap en dorpskernen. Lommerrijke, groene woonlinten met boerderijen en erven worden afgewisseld door meer compacte historische kernen. Loenen, Vreeland, Muiden, Maarssen, Breukelen en Weesp zijn daarvan bekende voorbeelden. De stedenbouw in de Vechtstreek kenmerkt zich door baksteenarchitectuur, opgebouwd uit eenvoudige hoofdvormen met een aantal aansprekende details. De openbare ruimte in de dorpskernen is vaak compact en stenig met aandacht voor bijzondere beplanting en tuinen. Elk dorp heeft een bijzondere brug. Langs de Vecht zelf liggen afwisselend tuinen en publieke routes aan het water. Buiten de dorpskernen is de openbare ruimte vaak eenvoudiger met ruimte voor mooie tuinen

en afwisselende architectuur. In het buitengebied heeft het landschap de overhand op het wonen. De bebouwing heeft vaak de vorm van een erf of boerderij, bestaande uit een hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen. Daar is de openbare ruimte landelijk, informeel en afwisselend. Een vergelijkbare opzet van wonen en openbaar gebied, met kern, dorpsrand en buitengebied, wordt ook in de Bloemendalerpolder beoogd.

Naast de historische dorpskernen bieden ook recente nieuwbouwplannen inspiratie voor een woonlandschap aan de Vecht. Goede voorbeelden zijn het project Op Buuren in Maarssen en Croonenburgh in Loenen; buurten die vanuit een zorgvuldige analyse van de bestaande context karakteristieke en succesvolle toevoegingen zijn. De buurt Leeuwenveld, schuin tegenover het station van Weesp, laat een meer hedendaagse interpretatie zien.

Bewoners van de Bloemendalerpolder zullen voornamelijk gebruik maken van de voorzieningen in Weesp en Muiden. De nieuwe wijk krijgt zelf een beperkt voorzieningshart. Dat wordt een vanzelfsprekende ontmoetingsplek voor de bewoners, en een centrale plek in het recreatief netwerk.



*Centrum, Breukelen*



*Leeuwenveld, Weesp*



*Op Buuren, Maarssen*



*Croonenburgh, Loenen*







# Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is dat het strategisch groen- blauw 2/3 van de oppervlakte van het Plangebied minus de nieuw te realiseren rijksweg A1 betreft. Het strategisch groen-blauw is ten behoeven van natuur en recreatie. Het bestaat onder andere uit een landschappelijk raamwerk dat zich als samenhangend geheel uitstrekt over het totale Plangebied dat, voor zover gelegen in het Woongebied in de breedte meer bedraagt dan 50 meter. Het resterende oppervlak, maximaal 1/3 deel , van het plangebied wordt ingericht als woonveld (het 'rode' deel). In hoofdstuk 5 "Ruimtelijke hoofdstructuur" bij "Thema's – Ruimtegebruik" is gedefinieerd hoe dit oppervlak dient te worden berekend. Binnen het rode deel wordt een groot gedeelte uitgeefbaar. Het resterende oppervlak binnen het 'rode' deel wordt ingericht als openbaar gebied (openbare weg, speelvoorzieningen, openbaar groen). In de Bloemendalerpolder zullen maximaal 2.750 woningen worden gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat dat deze 2.750 woningen op een kleiner deel van het beoogde oppervlak binnen het rode

deel worden gerealiseerd. Indien deze situatie zich voor doet dan wordt het maximum aantal van 2.750 woningen niet uitgebreid. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het woongebied is dat met een toenemende afstand van het station van Weesp en het toekomstige voorzieningencentrum van de Bloemendalerpolder, de dichtheid van woningen afneemt. De hoogste dichtheden zullen dan ook worden gerealiseerd in het gebied Lanenrijk, dat ligt tussen Leeuwenveld en de centrale waterpartij. Rond en met name ten noorden van de centrale waterpartij en deels in woonvelden langs de Korte Muiderweg, zullen lagere dichtheden worden gerealiseerd. Deze woongebieden kenmerken zich door grotere kavels en meer groen tussen de woonvelden. Gelet op het maximum van 2.750 woningen geldt daarbij dat naarmate meer woningen in het deel Lanenrijk worden gerealiseerd, de aantallen woningen in de overige woongebieden lager zullen worden, waardoor de dichtheden in die delen verder afnemen.





*De buurt Leeuwendeld laat een meer hedendaagse interpretatie zien van het wonen in de Vechtstreek.*





*De Vechtstreek is een veenweidegebied met een mozaïek van water en riet, weiland en bos.  
Maar ook nieuwe natuur bij oude forten, direct grenzend aan de stad Amsterdam.*

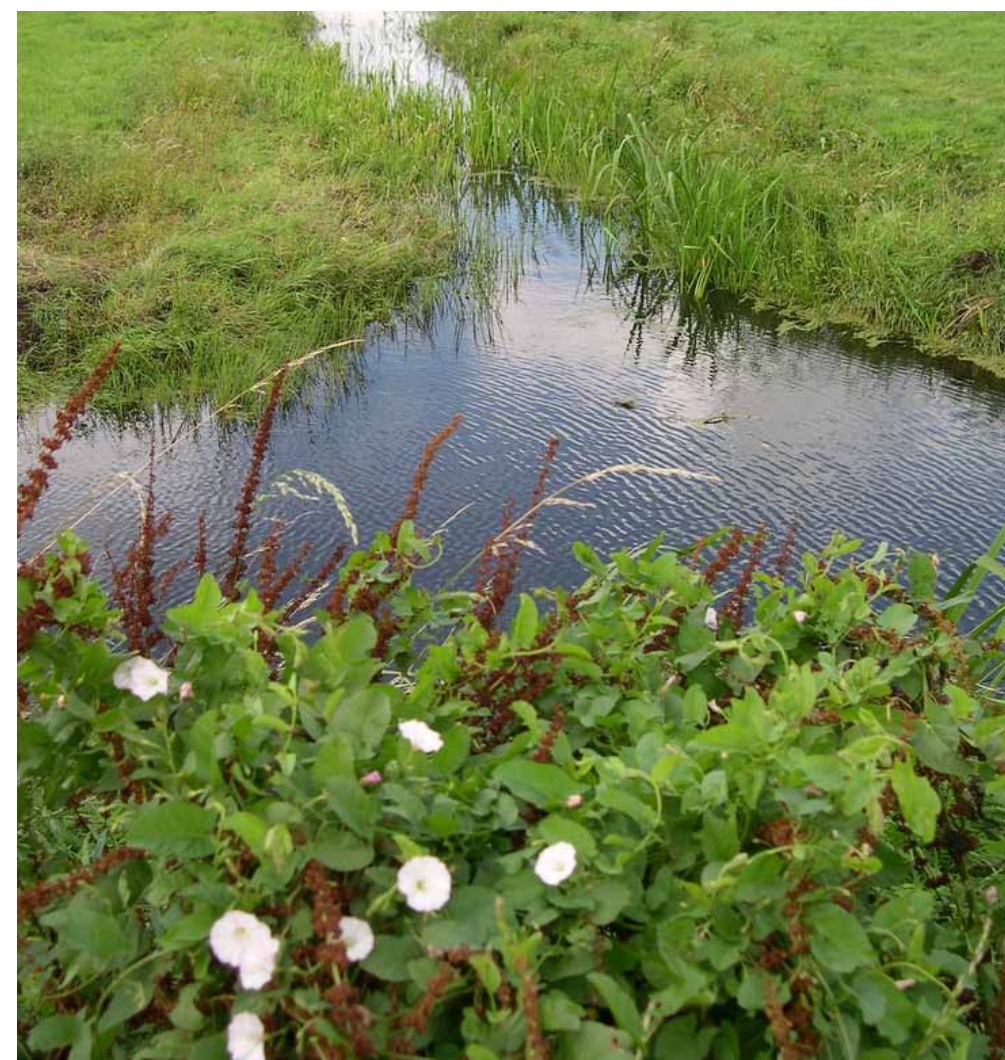
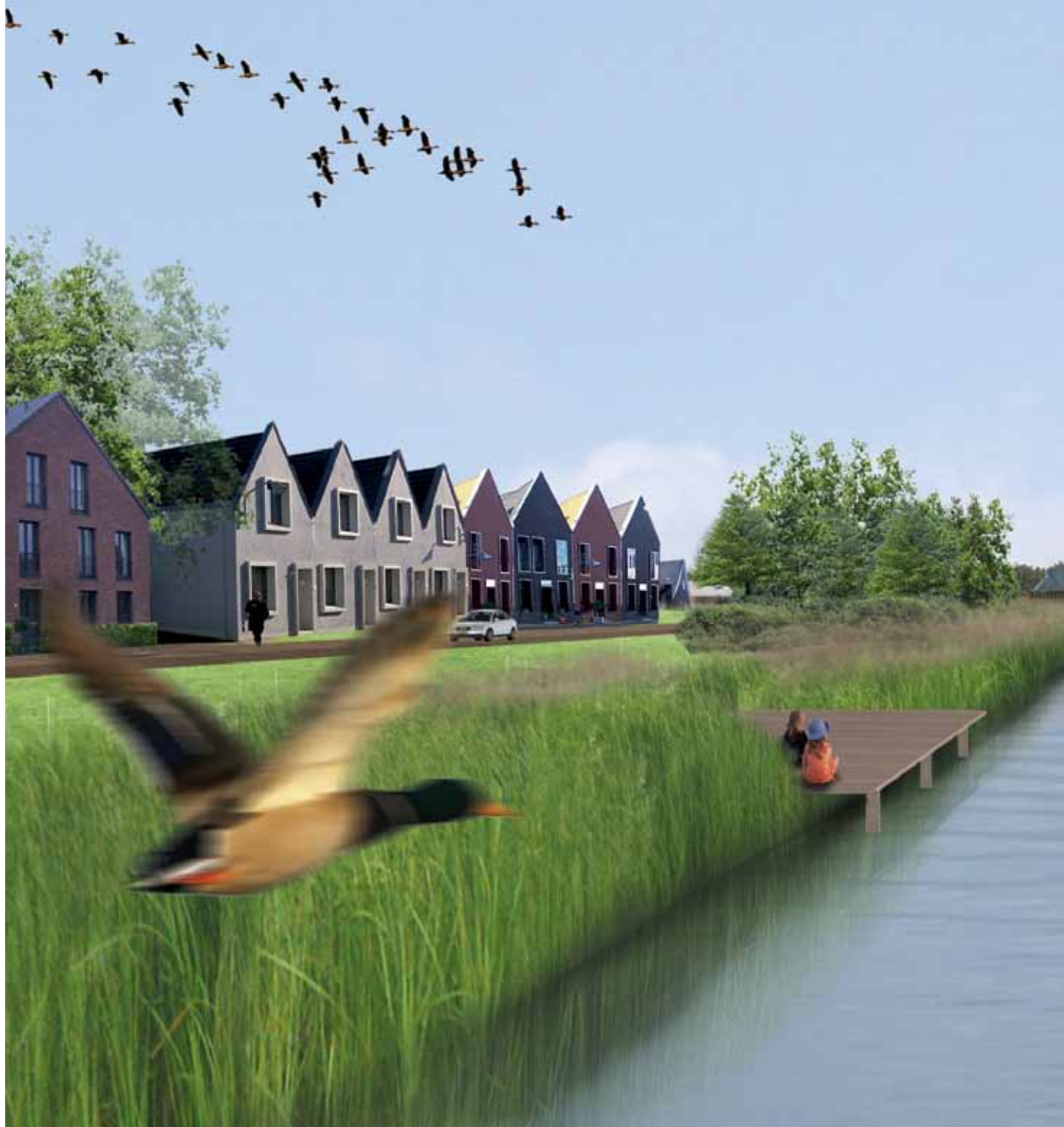




# 3. DUURZAAMHEID



*De Bloemendalerpolder wordt ontwikkeld tot woongebied dat op harmonieuze wijze in het groen-blauwe raamwerk past.*





# Duurzaamheid

## Landschap, water en energie

Uitgangspunt is dat de Bloemendalerpolder voorop loopt als gebiedsontwikkeling waarin innovatie, gebiedskenmerken en toekomstbestendigheid samen gaan en leiden tot een duurzaam resultaat.

Hiervoor is het nodig dat het gebied wordt ontwikkeld tot een integraal woongebied. Daarbij vormt het wonen een harmonieus geheel met het groen-blauwe raamwerk, passend bij de kenmerken van de Vechtstreek en het Plassengebied. De essentie van de visie op de Bloemendalerpolder is een landschappelijke benadering, gekoppeld aan de wateropgave. Dit betekent dat duurzaamheid meer omvat dan energie alleen. Groen, water en landschap zijn voor de Bloemendalerpolder evenzeer belangrijke thema's.

## Duurzaam ontwikkelen op gebieds- en gebouwniveau

Van duurzaam ontwikkelen is pas sprake wanneer de Triple P - benadering van people, planet en profit wordt gehanteerd. Concreet gaat het dan om een waardevolle invulling van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In de Bloemendalerpolder vormt 'waardecreatie' op zowel gebieds- als op gebouwniveau een belangrijk uitgangspunt.

## Integrale benadering

Maar of het nu op gebieds- of gebouwniveau is: milieu en duurzaamheid staan niet op zichzelf. Milieu en duurzaamheid hebben steeds een directe relatie met andere elementen van de ontwikkeling, zoals ruimtelijke aspecten (bijvoorbeeld programma en ontwerp) en financieel-economische aspecten (onder andere grond- en opstalexploitatie). Zonder daarbij het belang van consumenten en eindgebruikers uit het oog te verliezen. Daarom wordt door partijen een uitwerking voorgestaan die past bij de door provincie Noord-Holland en de gemeente Weesp gehanteerde menukaarten als het gaat om klimaatbeleid en duurzaam bouwen. Deze menukaarten zijn hulpmiddelen om een programma van eisen te formuleren voor

de duurzaam maat-regelen boven op het bouwbesluit. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat binnen de Bloemendalerpolder niet alleen een relatie tussen milieu en duurzaamheid met de ontwikkeling op gebouw- én gebiedsniveau wordt gelegd, maar dat daarbij van het begin af aan ook de financieel-economische aspecten worden meegenomen. Bovendien worden vooralsnog geen oplossingen voorgeschreven, maar vooral doelen gesteld. Dat heeft onder meer te maken met de termijn waarop de Bloemendalerpolder wordt ontwikkeld en de snelheid waarmee technologische ontwikkelingen gaan op het gebied van bijvoorbeeld duurzame energie.

## Drie niveaus voor ambities

Voor uitwerking van de thema's voor duurzaamheid op gebiedsniveau en op gebouwniveau kunnen verschillende ambitieniveaus worden onderscheiden, die aansluiten op de menukaarten van provincie en gemeente:

- Niveau 1 betreft algemeen geldende regels die een zekere basiskwaliteit (goed) moeten garanderen. Denk bijvoorbeeld aan een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 die vanaf 2015 geldt voor woningen op grond van het Lente-akkoord en een steeds verdergaande aanscherping van het Bouwbesluit.
- Niveau 2 gaat over een extra kwaliteit (beter) die samenwerkende partijen willen realiseren of wat in algemene afspraken reeds is of nog moet worden vastgelegd. Bijvoorbeeld een energieneutraal gebied als het gaat om energiegebruik (gebiedsgebonden en gebouwgebonden).
- Niveau 3 ten slotte is het maximaal denkbare (best). Voor energie zou dat een volledig CO<sub>2</sub> neutraal gebied kunnen zijn. Dus niet alleen het gebouw- en gebiedsgebonden energiegebruik, maar ook het gebruikersdeel waarbij bovendien rekening wordt gehouden met maatschappelijke trends, bijvoorbeeld elektrisch vervoer (e-mobiliteit).

Deze ambitieniveaus zijn onafhankelijk van plaats (schaal) en tijd (termijn). Bepaalde ambities zijn al op korte en andere pas op de lange(re) termijn te realiseren.

## Handboek Duurzaam Ontwikkelen Bloemendalerpolder

Na bestuurlijke vaststelling van het Ruimtelijk kader krijgen de visie op en de aanpak van duurzaamheid bij de start van de gebiedsontwikkeling een uitwerking in een kwaliteitshandboek 'Duurzaam Ontwikkelen Bloemendalerpolder'. Dat is een dynamisch document dat gedurende het gehele ontwikkeltraject van de Bloemendalerpolder steeds verder wordt ingevuld en steeds weer wordt geactualiseerd. De aanpassingen zijn afhankelijk van bijvoorbeeld een veranderende opgave, beschikbare middelen en/of nieuwe technieken.

In dit 'groene boek' komen niet alleen de genoemde thema's, maar ook alle andere voor milieu en duurzaamheid relevante onderwerpen aan bod. Ze worden niet alleen uitgewerkt door aan te geven wat de vereiste basiskwaliteiten zijn ('wat moet') en wat de ambities zijn ('wat is gewenst'), maar ook door aan te geven wat daarvan haalbaar en betaalbaar is en waarvoor wordt gekozen.

In het kwaliteitshandboek 'Duurzaam Ontwikkelen Bloemendalerpolder' wordt onder meer een energievisie voor het gebied opgenomen, en wordt de vraag beantwoord hoe om te gaan met GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw en/of Gebied. Ook zal er aandacht zijn voor een te hanteren woonlastenbenadering, omdat energiekosten naar verwachting een steeds groter aandeel vormen van de vaste woonlasten van bewoners.



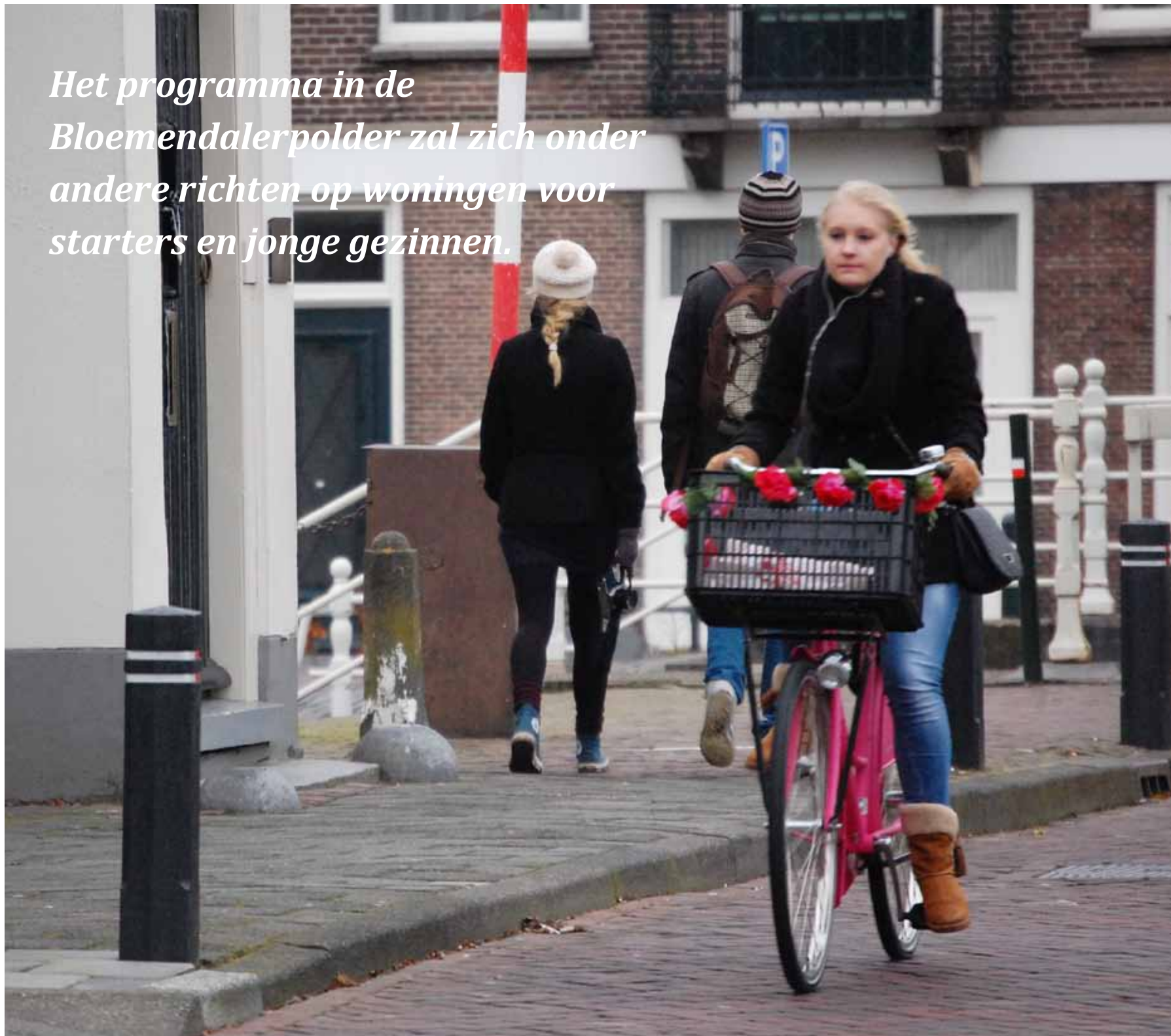




# 4. DOELGROEPEN EN PROGRAMMA



*Het programma in de Bloemendalerpolder zal zich onder andere richten op woningen voor starters en jonge gezinnen.*





# Marktscan context

## De Bloemendalerpolder

In het poldergebied tussen Muiden en Weesp ligt de unieke ontwikkelingslocatie Bloemendalerpolder. De ligging nabij belangrijke uitvalswegen en het station, het groene karakter van het gebied, de Vecht en de nabijheid van grote steden en economische centra zijn unieke kenmerken.

## Doelgroepen en Programma

De Bloemendalerpolder is in eerste instantie belangrijk voor de huidige inwoners van Weesp. Daarnaast ligt de Bloemendalerpolder tussen de steden Amsterdam en Almere als onderdeel van de regio Gooi en Vechtstreek. Uit het onderzoeksrapport van RIGO (februari 2011) blijkt dat één van de belangrijkste doelgroepen voor nieuwbouw in de Amsterdamse regio, jonge gezinnen met kinderen, op dit moment lastig de ideale woning kan vinden. Zij moeten uitwijken naar omliggende gemeenten. De Bloemendalerpolder kan tegemoetkomen aan de grote vraag naar eengezinswoningen uit Amsterdam en omliggende gemeenten, in een suburbaan (landelijk dorps) milieu. Woonmilieus in subsferen van groenstedelijk, dorps en villawijk sluiten aan op de vraag. In groen-blauwe woonmilieus is wonen met tuinen direct grenzend aan het water of aan groen een sterk selling point. De directe nabijheid van Amsterdam en het station zijn aantrekkelijke vestigingsmotieven.

Voor de Bloemendalerpolder is gekozen voor een Vechtidentiteit met daarbinnen verschillende woonsferen die in elkaar overvloeien, te weten Vechtrijk, Lanenrijk en Waterrijk.

De ontwikkeling van het Vechtrijk sluit aan op de bestaande bebouwing van Weesp. Het deelgebied speelt in op het dorps- en buurtgevoel. Dit dorpse milieu past bij de doelgroep starters

en doorstromers uit Weesp, Muiden en de Gooi en Vechtstreek. Vechtrijk kent rondom de voorzieningen ten opzichte van de andere gebieden een relatief hogere dichtheid met betaalbare eengezinswoningen en appartementen. Aan de randen, de stadsparken en het water komen ook woningen in de duurere segmenten.

De belangrijkste doelgroepen in Lanenrijk zijn de midden-inkomens uit Weesp/Muiden, de regio, Almere en Amsterdam. Onder hen bevinden zich ook veel startende gezinnen. De nadruk ligt op een eengezinsprogramma met ruime rijwoningen, afgewisseld met kleinere en middelgrote tweekappers. Een deel van de woningen is gelegen aan het groen of het water met de mogelijkheid een bootje af te meren. Het is een kindvriendelijke omgeving.

Meer naar de noord- en noordwestzijde vloeien de woonsferen over in Waterrijk. Waterrijk biedt een landelijke omgeving met - zoals de naam al zegt- veel water. Vooral doorstromers van middelbare leeftijd uit Weesp en Muiden, de Gooi en Vechtstreek en Amsterdam willen zich in dit milieu vestigen. De doelgroep is vermogend en behoort tot de hogere inkomens. Het woonaanbod loopt uiteen van hier en daar korte rijen met grote rijwoningen, luxe tweekappers tot riante villa's op ruime kavels.

## Belangrijke aanvulling op de bestaande woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in Weesp is relatief eenzijdig met veel gestapelde woningbouw in de lagere prijssegmenten. De leeftijd van de woningvoorraad is relatief hoog. Ruim 60% van de woningen is meer dan 60 jaar oud. Het percentage woningen gebouwd na 1991 is erg laag en bedraagt minder

dan 10% (Woonvisie Weesp 2011). Het nieuwbouwprogramma in de Bloemendalerpolder is in belangrijke mate aanvullend op de bestaande voorraad en richt zich onder andere op eengezinswoningen. Daarbij krijgen, naast het inspelen op het vasthouden van de jongeren en jonge gezinnen door te bouwen in het starterssegment, vooral ook woningen in de hogere prijssegmenten een plaats. Hierdoor ontstaat een evenwichtige samenstelling van Weesp, omdat woningen in de duurere segmenten voornamelijk ontbreken.

## Bloemendalerpolder goed voor behoud van de vitaliteit van Weesp en Muiden

De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder heeft belangrijke effecten in sociaal economisch opzicht. De woningbouw zorgt voor aantrekkelijke woonmilieus voor jongere huishoudens die daardoor in Weesp kunnen blijven of er naartoe trekken. De bevolking kan zich verjongen ten opzichte van de prognoses zonder ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Zonder de Bloemendalerpolder neemt het draagvlak voor veel basisvoorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en winkels af. Uit het RIGO onderzoek komt een afname tot 50% naar voren. Met de toestroom van extra huishoudens kan het draagvlak voor de basisvoorzieningen in Weesp en Muiden behouden blijven. Ook de waardeontwikkeling van de lokale woningmarkt wordt hierdoor gunstig beïnvloed. Door het aantrekken van nieuwe draagkrachtige bevolkingsgroepen kan het huidig gemiddelde opleidings- en inkomensniveau van de Weesper bevolking stijgen. De toename van een hoger opgeleide bevolking zal tevens een positief effect hebben op het behoud van de lokaal gevestigde bedrijven en de werkgelegenheid.

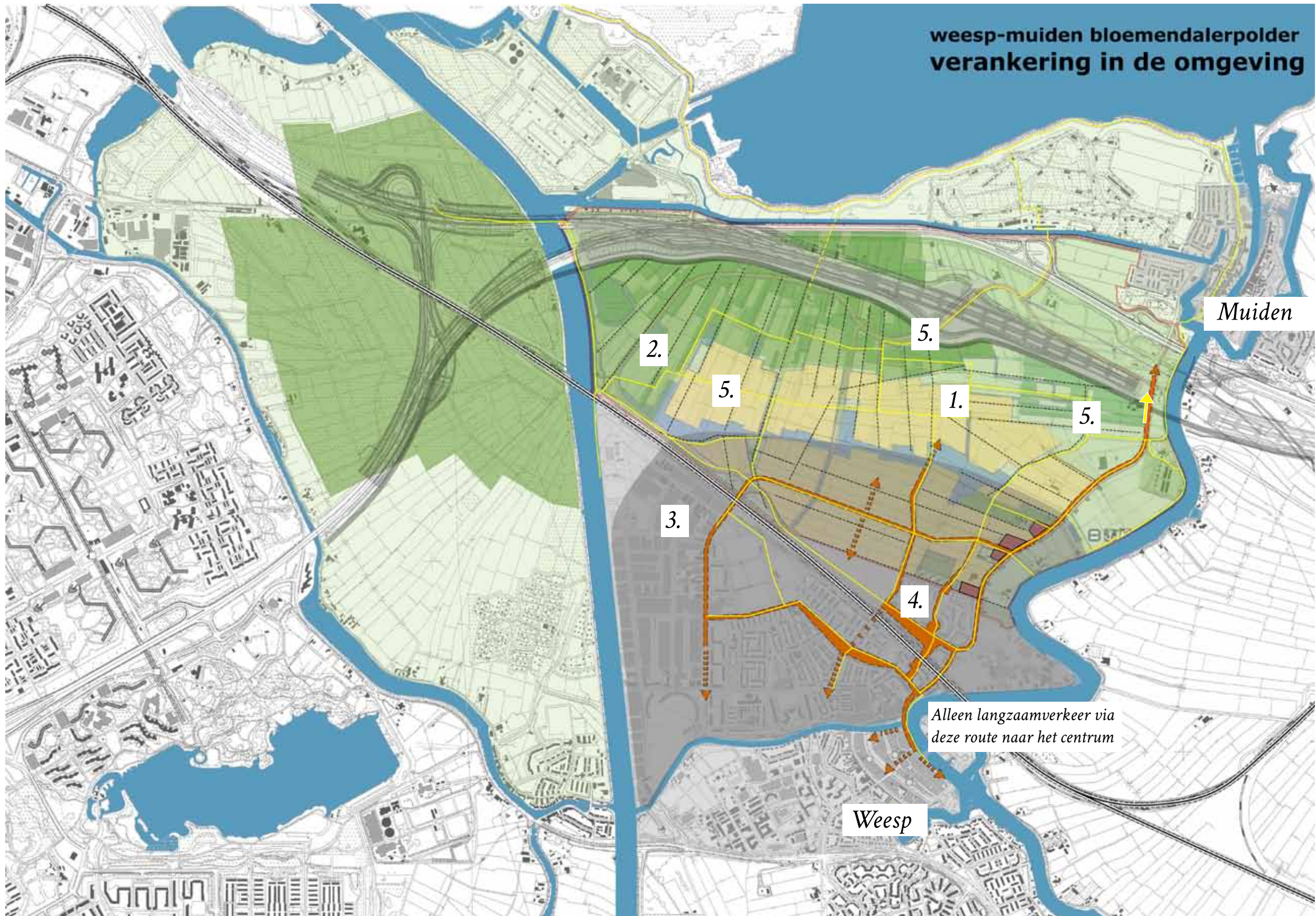




# 5. RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR



# weesp-muiden bloemendalerpolder verankering in de omgeving



Muiden

Weesp

Alleen langzaamverkeer via deze route naar het centrum

Ruimtelijke hoofdstructuur



# Ruimtelijke hoofdstructuur

## Verankering in de omgeving

De Bloemendalerpolder is op verschillende manieren verankerd in de wijde omgeving. Bestaande verbindingen worden verbeterd en nieuwe (recreatieve) verbindingen worden gecreëerd. Zo worden de relaties met de omgeving versterkt. In ruimtelijke zin houdt die verankering het volgende in:

1. De geografische ondergrond, met name de cultuur-historische verkaveling, vormt de basis voor alle inrichtingselementen van het plan; water, groen en woonvelden. Het plan is ontworpen op de hoofdlijnen van de huidige verkavelingsstructuur;
2. Het robuuste groen buiten de woonvelden maakt deel uit van een groter groen gebied. De landschappelijke structuur (bosstroken afgewisseld met weiden) wordt in hoofdlijnen doorgetrokken naar de Bloemendalerpolder. Zo wordt de samenhang tussen de gebieden zo groot mogelijk gemaakt;
3. De bebouwing in de Bloemendalerpolder zal functioneel voornamelijk deel gaan uitmaken van Weesp. Om de ruimtelijke aansluiting zo sterk mogelijk te maken liggen de meeste woningen dicht tegen het centrum en het station van Weesp aan. Daarmee wordt de bestaande bebouwde kom van Weesp samen met Bloemendalerpolder een samenhangend geheel, met een hogere dichtheid rond het station;
4. De verbinding onder het spoor wordt bij de aanleg van een nieuw station verbeterd en de route naar de Bloemendalerpolder wordt daardoor vanzelfsprekender. Het is gewenst om de aanwezige routes goed in te richten zodat de bereikbaarheid wordt verbeterd.
5. Met de fietspadenstructuur door de Bloemendalerpolder worden Amsterdam, het IJmeer, Weesp, Muiden en de Vecht met elkaar verbonden.



# Ruimtelijke essenties

De essentiekaart benoemt de belangrijkste thema's van het plan en de ontwerpafspraken, die gezamenlijk zijn vastgesteld. De kaart laat daarmee de ruimtelijke essenties zien zonder dat de locatie en omvang exact zijn vastgelegd. De getekende planelementen zijn richtinggevend voor de nadere planuitwerking. Het zijn in feite de hoofdingrediënten waaruit het ruimtelijk raamwerk wordt opgebouwd.

1

## 1. Bestaande landschappelijke structuur als basis

Gebruik maken van het bestaande verkavelingspatroon van sloten, weiden, houtwallen en paden als basis voor de planontwikkeling. Nieuwe planelementen volgen en benadrukken waar mogelijk dit patroon, waarmee de landschappelijke structuur zichtbaar en voelbaar blijft.



2

## 2. Integratie van wonen en landschap

Hanteren van landschappelijk wonen in de Bloemendalerpolder als basiskwaliteit. De woningen zijn direct verbonden met het landschap. De woongebieden zijn dooraderd met groene elementen die vanuit het landschap komen. Deze elementen maken het landschap altijd voelbaar, in een kleinschalige opzet.



3

## 3. De Vecht als identiteitdrager

Versterken van de (zicht)relaties met de Vecht en publiek toegankelijk maken van plekken en routes voor zover mogelijk. Het wonen rond de Korte Muiderweg heeft een Vechts karakter.



4

## 4. Open landschap

Tussen het nieuwe tracé van de A1 en de woonvelden komt een halfopen landschappelijke structuur. Het bestaande landschap wordt getransformeerd door een extensief beheer. Zo raakt het verruigt, ontstaat her en der opgeschoten groen en is er ruimte voor informele recreatie.



5

## 5. Landschappelijk inpassen van de snelweg

Inplanten van de A1 met dichte bebossing. Daarmee wordt de snelweg visueel ingepakt en wordt de Bloemendalerpolder als woon- en recreatiegebied aantrekkelijker gemaakt.



6

## 6. Uitbouw van de bestaande waterstructuur

Creëren van een directe waterverbinding met de Vecht door aanleg van een sluis in de Vechtzone. Dankzij de daarop aangesloten waterstructuur door het woongebied wordt de Vecht 'het gebied ingehaald'. De oevers van het water zijn afwisselend, openbaar en privé.



7

## 7. Rijkdom in woonsferen

Creëren van afwisselende woonsferen, die gebruik maken van lokale condities en landschappelijke kwaliteiten. De woonsferen volgen het verloop van meer dicht (vanaf Weesp) naar meer dun (richting rijksweg A1) en van Vecht naar Veenpolder.



8

## 8. Verbinden van centra

Creëren van een sterke ruimtelijke verbinding tussen het centrum van Weesp, het stationsgebied, Leeuwendeld en het voorzieningencentrum van de Bloemendalerpolder.



9

## 9. Routes door het landschap

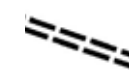
Verbeteren van de recreatieve ontsluiting van het landschap en de doorgaande verbindingen voor langzaam verkeer.



10

## 10. Nieuwe entree van Weesp

Realiseren van de hoofdontsluiting van Weesp na aanleg van de nieuwe rijksweg A1 en zorgdragen voor landschappelijke inpassing.



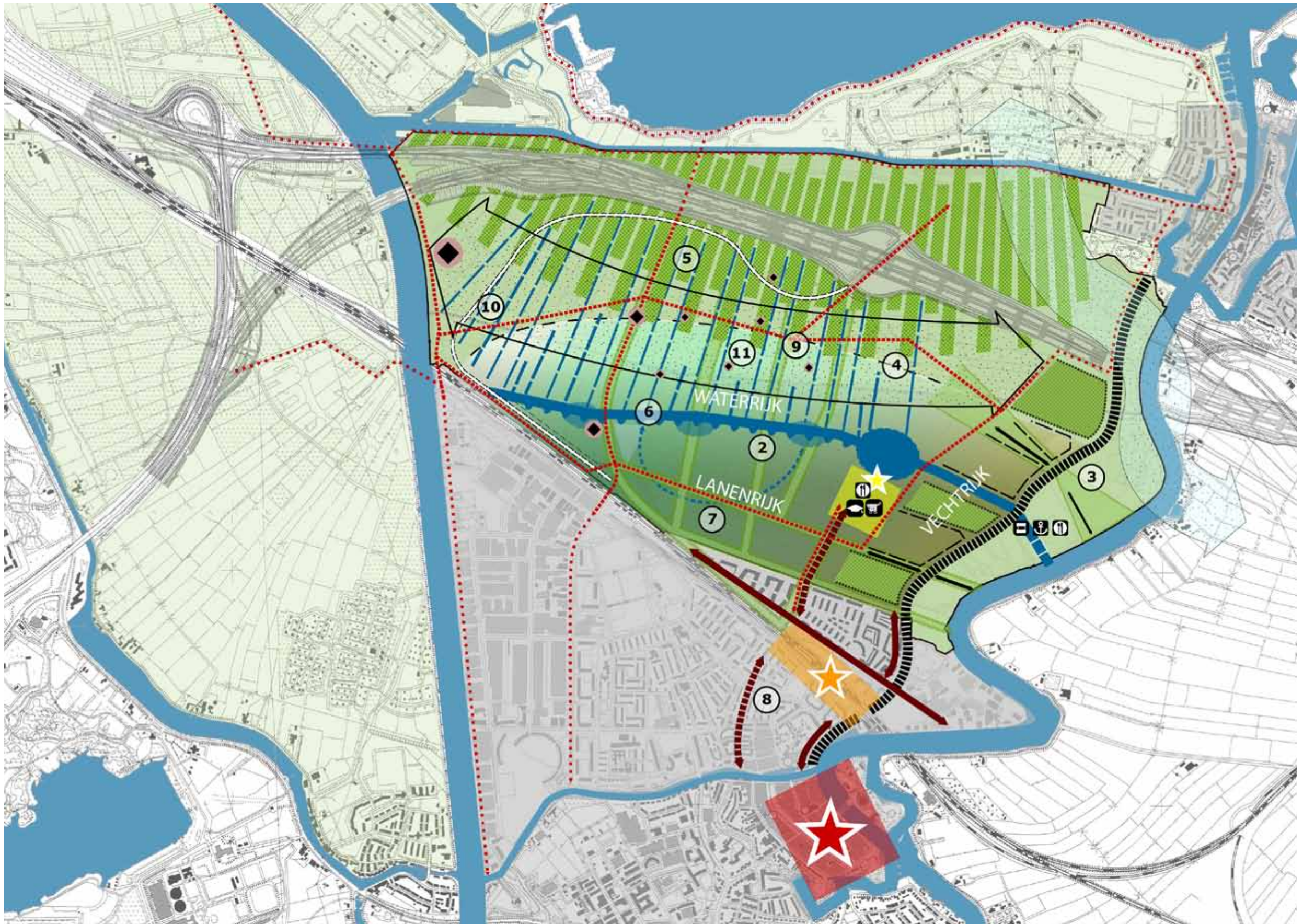
11

## 11. Gebruik van cultuurhistorie

Gebruikmaken van cultuurhistorische rijkdom van het gebied in het plan. Een aantal cultuurhistorische elementen wordt geborgd in het plan, zoals de eendenkooi, de Papelaan, het Galgenveld en de restanten van het Radarstation Seadler.









*Bij de ontwikkeling van het  
natuurlijk landschap wordt  
gezocht naar een goede balans  
tussen aanplanten en natuurlijke  
ontwikkeling.*





# Het nieuwe landschap van de Bloemendalerpolder

## Het natuurlandschap

Het natuurlijk landschap bestaat uit een afwisseling van bos, riet en grasland gebaseerd op het bestaande verkavelingspatroon. Daarbij wordt bos langs de rijksweg A1 aangeplant, zodat de geluidsschermen en de A1 minder zichtbaar worden.

Het bos wordt grotendeels nat broekbos (bv. els en wilg). Tussen het broekbos en de woningen wordt een strook terrein open gehouden, waarmee overlast van muggen (knutten) wordt voorkomen.

Het watersysteem verandert van agrarisch peilbeheer naar natuurlijk peilbeheer. Daardoor wordt het gebied natter. Door kleinere hoogteverschillen en door variatie in het toekomstige natuurbeheer ontstaat er een afwisseling van rietlanden en natte graslanden die extensief worden beheerd. Het rietland verbindt de verschillende delen van de Bloemendalerpolder met elkaar en verzacht de overgang tussen verschillende landschapselementen. In de Bloemendalerpolder worden, gebaseerd op de verkavelingsstructuur, nieuwe beplante dijkes aangelegd. Paden op deze dijkes maken onderdeel uit van het routenetwerk en lopen door in het woongebied. Er ontstaan ruimtelijke contrasten met de verruigde delen. De natte delen blijven goed toegankelijk.

## Recreatief gebruik

Het landschap biedt kansen voor nieuwe recreatiemogelijkheden.

Er is ruimte voor activiteiten zoals wandelen, fietsen, varen en vissen. Daarnaast is het een basis voor rust en beleving van het landschap.

Recreatieve routes verbinden de woongebieden met het landschap en de omgeving. Deze zijn geschikt voor fietsers, wandelaars en skeelers. De routes sluiten aan op de Diemerscheg, het Amsterdam Rijnkanaal, de Muidertrekvaart, de natuurboulevard, de Vecht en de historische kernen van Muiden en Weesp.

Een niveau lager liggen struin- en steigerpaden die voor voetgangers toegankelijk zijn. Dit zijn eenvoudige schelpenpaadjes en planken, die sloten overbruggen. Het water van de Bloemendalerpolder kan via een sluis verbonden met de Vecht. Vanuit de woningen die aan het water grenzen is de Vecht met een sloep of een kleine zeilboot bereikbaar. Het watersysteem is onderverdeeld in een klein gebied dat bevaren kan worden met een sloep of een kleine zeilboot. Het overgrote deel van het water in de Bloemendalerpolder is voornamelijk toegankelijk voor kano's en andere kleine bootjes.

## Balans tussen aanplanten en natuurlijke ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van het landschap wordt gezocht naar een goede balans tussen aanplanten en natuurlijke ontwikkeling. Ten aanzien van een deel van de bospartijen zal sprake zijn van

aanplant, waarbij een natuurlijk (wild) eindbeeld het streven is. Er wordt gewerkt met zowel snelgroeiende als langzamer groeiende boomsoorten. Langs de nieuwe rijksweg wordt bos aangelegd. In de overige delen van het bosgebied wordt een meer spontane ontwikkeling toegelaten.

De ontwikkeling van rietlanden en extensieve graslanden gaat het snelst. Dit ontwikkelt zich snel op natuurlijke wijze. Al na 2 jaar is het gewenste eindbeeld binnen bereik.

## Groene zones in Vechtrijk

Vechtrijk ligt langs de Korte Muiderweg en is een van de drie te ontwikkelen woonmilieus. Het bestaat uit een landschap met bebouwing en open gebieden met weilanden.

De verkavelingsrichting loopt haaks op de Vecht. Open weilanden zorgen ervoor dat vanaf de Vechtdijk en de Korte Muiderweg in westelijke richting doorzichten zijn naar de open delen van de Bloemendalerpolder. Dit is het geval direct ten zuiden van de A1, maar ook verder in zuidelijke richting, waar de woonbebouwing wordt afgewisseld met stadsparken. De open weilanden en stadsparken hebben deels een agrarische en deels een recreatieve functie. Bij het recreatieve gebruik, dat vooral voor de stadsparken geldt, kan gedacht worden aan een vrije toegang voor publiek om te picknicken, te wandelen of om weidebloemen te plukken. Kenmerkende elementen zijn statige bomenlanen en boomgroepen, vijverpartijen, gebruik van hoogteverschillen, bloemenborders en heesterpartijen.





*Voorbeelden recreatief gebruik van het landschap*



Ten aanzien van de meest noordelijke groenzone van Vechtrijk is een goede afstemming met de uitwerking van de kanteldijk van het eco-aquaduct van de verlegde rijksweg A1 noodzakelijk.

### Papelaan, Eendenkooi en Galgenveld

De Papelaan is binnen de Bloemendalerpolder een cultuurhistorisch waardevol landschappelijk element. Momenteel vormt het de langzaam verkeersverbinding tussen het centrum van Weesp en de open polder. In de toekomst verbindt het de stad Weesp met het nieuwe recreatielandschap van de Bloemendalerpolder. Het is wenselijk dat de Papelaan dan ook deel gaat uitmaken van de langzaam verkeersroutes naar het IJmeer.

De eendenkooi is een landschapselement van grote cultuurhistorische en natuurlijke waarde. De kooi werd in vroeger tijden gebruikt om wilde eenden te vangen, maar is niet meer herkenbaar. In het plan wordt er naar gestreefd de contour van de eendenkooi weer zichtbaar te maken door deze te omgeven met water en rietland. De eendenkooi is alleen toegankelijk met een boot.

Op de grens van de gemeenten Muiden en Weesp ligt langs de Papelaan het Galgenveld. Op deze plek stond in vroeger tijden (mogelijk sinds 1225) de galg. In de vernieuwde Bloemendalerpolder wordt het Galgenveld een strategische plek in het routenetwerk en zal deze door uitdunning van bestaande beplanting opnieuw zichtbaar worden.

In de polder liggen de restanten van het in 1943 door de Duitsers gebouwde radarstation Seeadler.

De radarstelling had als doel om bij te dragen aan de onderschepping van overvliegende geallieerde bommenwerpers en jachtvliegtuigen en maakte deel uit van een dekkend systeem van radarstations in West-Europa. Deze restanten worden zo veel mogelijk opgenomen in de toekomstige planontwikkelingen. Bij de planontwikkeling wordt gestreefd om de restanten bereikbaar en waar mogelijk toegankelijk te maken.

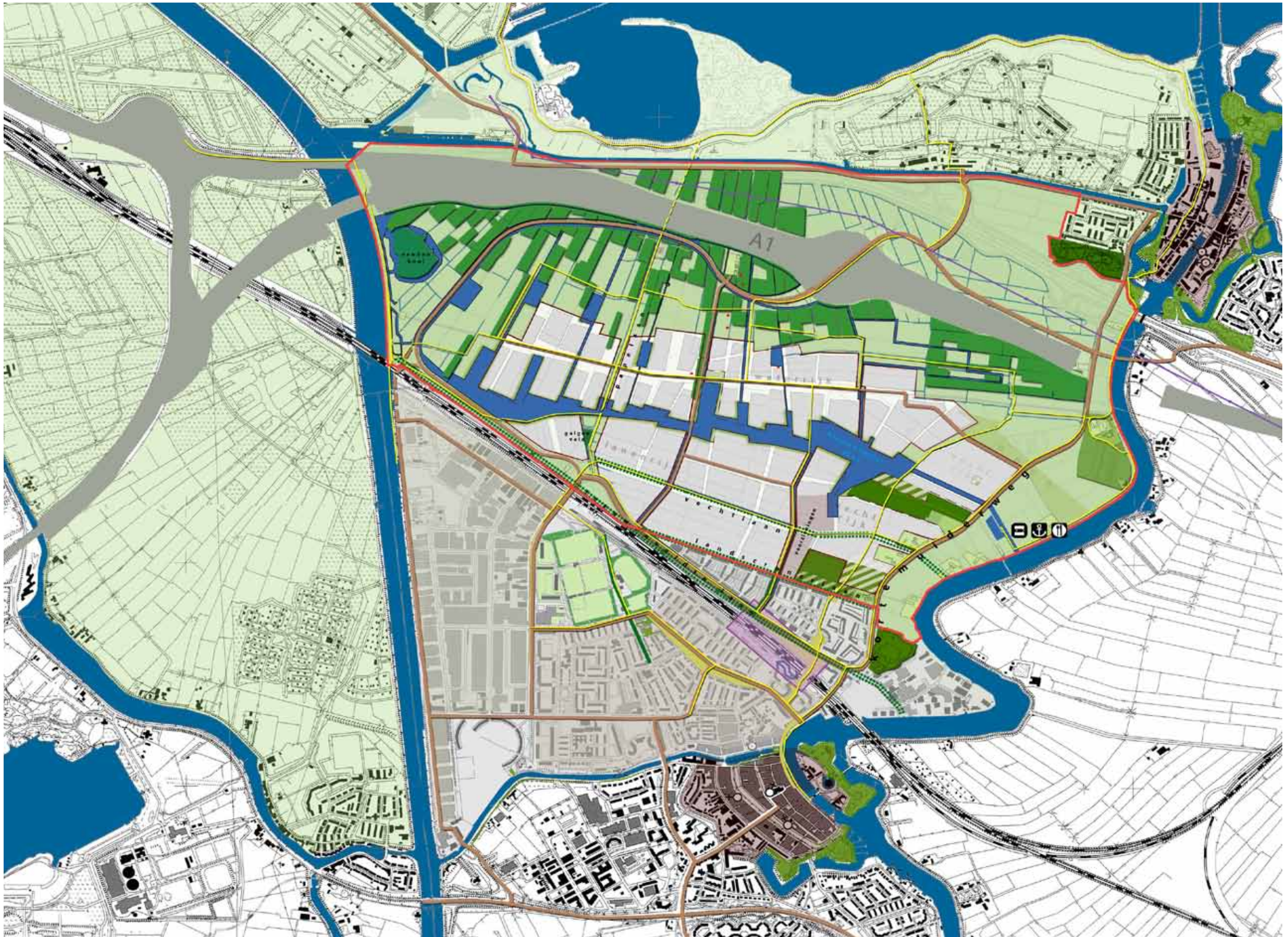


*Eendenkooi*



*Papelaan en Galgenveld*





Ruimtelijk raamwerk



# Ruimtelijk raamwerk



De kaart met het ruimtelijk raamwerk is een mogelijke nadere uitwerking van de essentiële kaart. In de Ruimtelijk raamwerkkaart zijn de belangrijke landschappelijke dragers vastgelegd. Deze dragers geven de Bloemendalerpolder identiteit en sfeer. Ze zorgen voor de verbinding tussen het nieuwe woongebied, het landschap, het station en het centrum van Weesp.

De Ruimtelijk raamwerkkaart heeft de bedoeling om naast de Essentiële kaart de principes vast te leggen, met dien verstande dat binnen het raamwerk de flexibiliteit bestaat om woonvelden te ontwikkelen. Deze ontwerpvrijheid wordt beperkt door de grenzen rondom de woonvelden (zie pag 46), maar de exacte ligging van woonvelden daarbinnen kan variëren. Daarbij gelden drie belangrijke andere randvoorwaarden:

- Het strategisch groen- blauw is 2/3 van de oppervlakte van het Plangebied minus de nieuw te realiseren rijksweg A1. Het resterende oppervlak van het plangebied, 1/3 deel is bestemd als woonveld, te handhaven woonkavels en de infrastructurele werken.
- Het tracé van de hoofdontsluitingsweg binnen het woongebied dienen te worden uitgewerkt conform de hoofdlijn van uitgangspunten van de Ruimtelijke raamwerkkaart en de verkeersstructuurkaart op pagina 61.
- De bebouwingsgrens aan de noordkant wordt uitgewerkt met een vertanding in een waaivormige structuur gebaseerd op de verkavelingsstructuur.

Hieronder wordt beschreven hoe de ruimtelijke essenties in de Ruimtelijk raamwerk-kaart concreet zijn uitgewerkt. Een aantal essenties, zoals de inrichting van de Waterlandtak en het versterken van de (zicht)relaties met de Vecht, zijn niet uitgewerkt. De Waterlandtak, het groen/blauwe gebied ten noorden van

de nieuwe rijksweg A1, wordt conform afspraak gerealiseerd in opdracht van Rijkswaterstaat. Een verbinding naar de Vecht kan worden gecreëerd door in het gebied tussen de Korte Muiderweg en de Vecht een sluis te realiseren met een horecavoorziening en ligplaatsen. Andere voorzieningen om de relatie met de Vecht te versterken of toegankelijk te maken zouden mogelijk gemaakt kunnen worden door inzet van het zogenaamde kwaliteitsfonds. Het kwaliteitsfonds zal in samenspraak tussen de samenwerkende partijen worden ingezet.

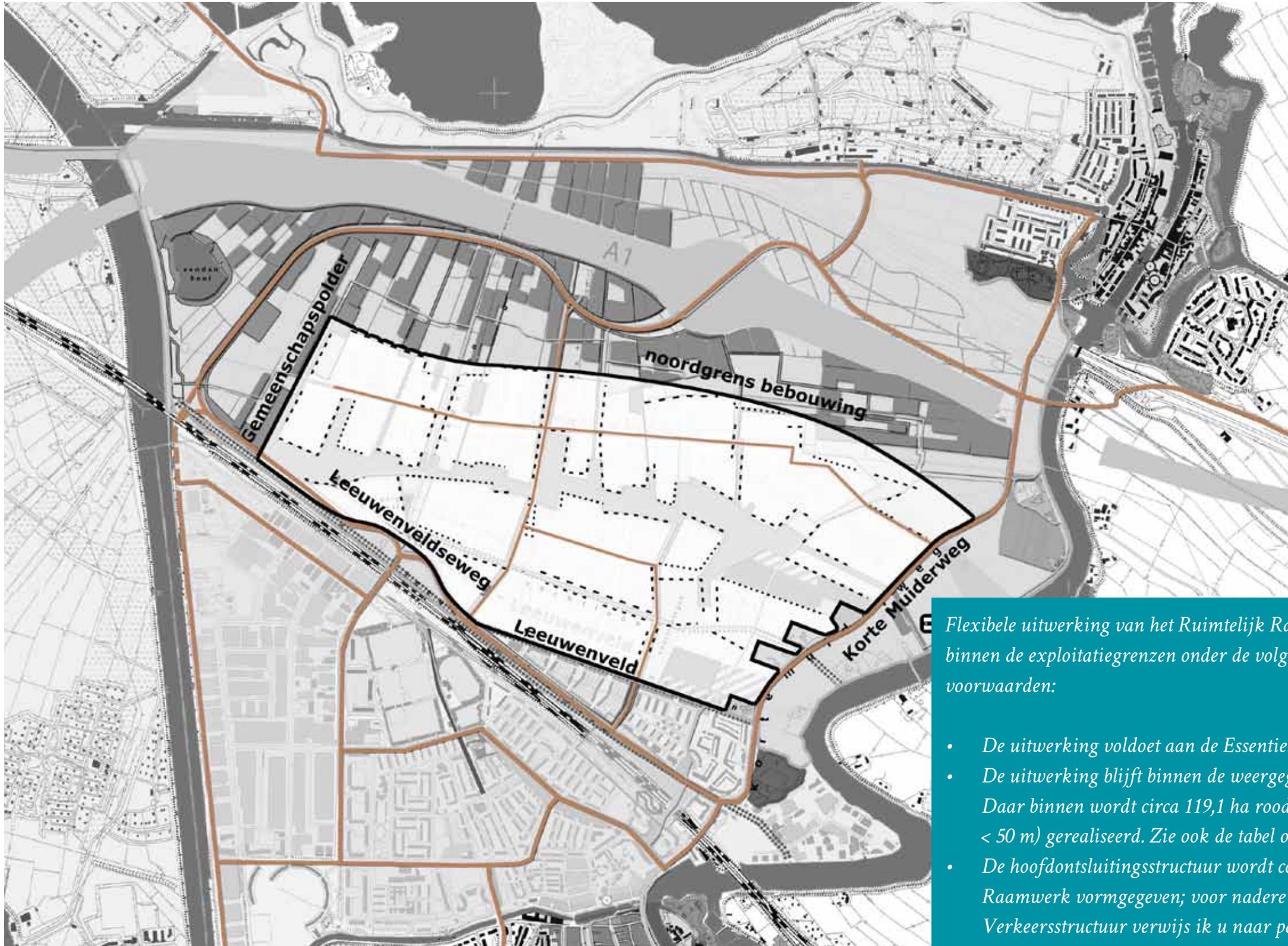
## Bestaande landschappelijke structuur als basis

Het bestaande verkavelingspatroon is de basis voor de belangrijkste structuren in het plan. In het ruimtelijk raamwerk is dat als volgt vertaald:

- De afwisseling van de boskavels, open ruimtes en water aan de zuidkant van de rijksweg A1 is gebaseerd op het bestaande verkavelingspatroon.
- De beplante dijken die het landschap en de noordelijke woongebieden (Waterrijk) verbinden volgen de hoofdrichtingen in het huidige landschap.
- De afwisseling van woonbuurten en parken zijn haaks op de Korte Muiderweg gelegen. Deze afwisseling sluit aan bij het beeld langs de Vecht en zorgt voor de gewenste uitstraling en sfeer.
- De lange oost-west gerichte lanen in de zuidelijke woongebieden (Lanenrijk) zijn daarvan ook een voorbeeld.

Deze lanen zorgen voor zichtlijnen met de Vechtzone en geven de richting aan van de huidige landschappelijk verkaveling van dit gebied.





Buitenste grenzen voor uitwerking ruimtelijk raamwerk

*Flexibele uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk vindt plaats binnen de exploitatiegrenzen onder de volgende voorwaarden:*

- *De uitwerking voldoet aan de Essenties;*
- *De uitwerking blijft binnen de weergegeven grenzen. Daar binnen wordt circa 119,1 ha rood (inclusief buurtgroen < 50 m) gerealiseerd. Zie ook de tabel op pag. 60;*
- *De hoofdontsluitingsstructuur wordt conform Ruimtelijk Raamwerk vormgegeven; voor nadere detaillering van de Verkeersstructuur verwijs ik u naar pagina 61, Verkeersstructuur.*
- *De grens aan de noordkant krijgt een vertanding in een waaivormige structuur.*



### Integratie van wonen en landschap

Door de woongebieden te dooraderen met landschappelijke dragers, ontstaan verbindingen met het landschap.

De landschappelijke dragers sluiten aan bij de beoogde woonsferen en zijn als volgt uitgewerkt:

- In Waterrijk zijn dit beplante dijken en daarnaast liggende brede sloten.;
- In Lanenrijk zijn dit singels en de Lommerrijke laan;
- In Vechtrijk zijn dit parken waar omheen wordt gewoond;
- De Bloemendaler Gouw, de centrale waterpartij van het plan, verbindt de drie woongebieden met het landschap.

### Rijkdom in woonsferen

Er zijn drie woonsferen, die gebaseerd zijn op de landschappelijke context, te weten Vechtrijk, Lanenrijk en Waterrijk.

Het onderscheid tussen de woonsferen is de oriëntatie, compactheid en relatie met het landschap:

- Vechtrijk is georiënteerd op de Vecht, een afwisseling van landgoedachtige parken en woonbuurten;
- Lanenrijk is een klassiek compacte woonbuurt met een stelsel van singels en lanen;
- Waterrijk wordt gevormd door een reeks losse buurten, die in het landschap zijn opgenomen door middel van watergangen en beplante dijkjes.

### Uitbouw van de bestaande waterstructuur

De Bloemendaler Gouw is de centrale waterpartij van het plan. Het is mogelijk via een sluis dit water te verbinden met de Vecht. Met name Waterrijk is door het maken van lange oeverlengtes met water dooraderd. De randen van de Bloemendaler Gouw zijn 'zacht' en bestaan uit brede rietoevers. Singels verbinden de Bloemendaler Gouw met Lanenrijk. In het landschap speelt water een belangrijke rol: sloten worden her en der verbreed en er komen brede waterkavels.

### Verbinden van centra

De Stationssingel verbindt het voorzieningencentrum van de Bloemendalerpolder en het station van Weesp met het historische centrum van Weesp.

Het voorzieningencentrum krijgt een plek aan de centrale waterpartij (Bloemendaler Gouw). Vanaf de Leeuwendeldseweg worden ruimtelijke relaties gelegd met het landschap en de Bloemendaler Gouw. Daarnaast worden Leeuwendeld III en IV vanzelfsprekend aangesloten.

### Routes door het landschap

Op de kaart op pagina 46 "Ruimtelijke Raamwerkkarta" is het recreatieve hoofdroutesysteem in geel weergegeven. Door hierbij onder andere gebruik te maken van de singels, lanen en dijkjes die woongebieden en landschap verbinden, is het landschap vanuit de woongebieden goed bereikbaar. Bestaande routes via de Papelaan, de Korte Muiderweg en de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal zorgen voor de verbinding met de omgeving. Verder is het de ambitie om het plangebied via een nieuwe brug over de rijksweg A1 te verbinden met de Muidertrekvaart die zich aan de noordzijde van de A1 bevindt.

### Recreatieve zonerings

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen intensieve recreatie en extensieve recreatie.

Intensieve recreatie vindt plaats binnen de woongebieden of in de directe omgeving daarvan. In de woongebieden zelf zijn speelvoorzieningen te vinden voor diverse leeftijdscategorieën. Daarnaast krijgen de parken in Vechtrijk voorzieningen voor intensief gebruik, zoals trapvelden, trimroutes, speelvoorzieningen en een skatebaan.

In het landschap gaat het om beleving en extensieve recreatie. In het landschap worden voorzieningen aangelegd voor bijvoorbeeld wandelen en struinen, fietsen, kanoën, vogelspotten en vissen.

### Nieuwe entree van Weesp

De nieuwe ontsluitingsweg van de rijksweg A1 naar Weesp wordt als volgt landschappelijk ingepast:

- Door het viaduct over de A1 diagonaal te leggen, komen de grondlichamen van de afritten parallel aan de A1 te liggen. Dit beperkt de impact op het landschap.

- Het deel van het wegtracé dat parallel aan de A1 loopt, staat haaks op de landschappelijke hoofdrichting en is een route door het bos.
- Als de weg vervolgens naar het zuiden het open veld indraait, volgt het wegtracé de landschapsstructuur en loopt deze parallel aan een beplante dijk. Vanuit het woongebied gezien bevindt de weg zich achter de dijk.
- Vervolgens loopt de weg parallel aan het spoor, waar de weg overgaat in een met bomen beplante stadsboulevard.

### Gebruik van cultuurhistorie

De eendenkooi wordt in het plan een verstilde plek, omgeven door water en riet. De Papelaan wordt een belangrijke langzaam verkeersroute. Het Galgenveld wordt een groene schakel aan de Papelaan tussen twee woonbuurten. De restanten van het Radarstation Seeadler zijn als bijzondere autonome plekken in het landschap en in de woonbuurten opgenomen.







*Sfeerimpressie Lommerrijke laan*



## Ruimtelijke verbeelding

### *De Lommerrijke laan*

De Lommerrijke laan verankert het woongebied Lanenrijk aan de Vecht. Het is een statige laan met een viervoudige bomenrij waartussen een fiets- en wandelpad ligt. De laan is verbonden met de Stationsingel en het centrum en kruist de overige singels. Het wonen grenzend aan de laan is op de laan georiënteerd. Samen met de singels verankeren ze Lanenrijk in het landschap.



*Indicatief profiel Lommerrijke laan*





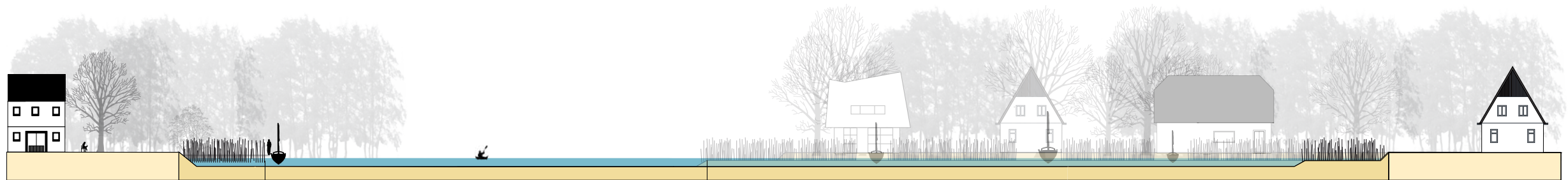
*Sfeerimpressie Bloemendaler Gouw*



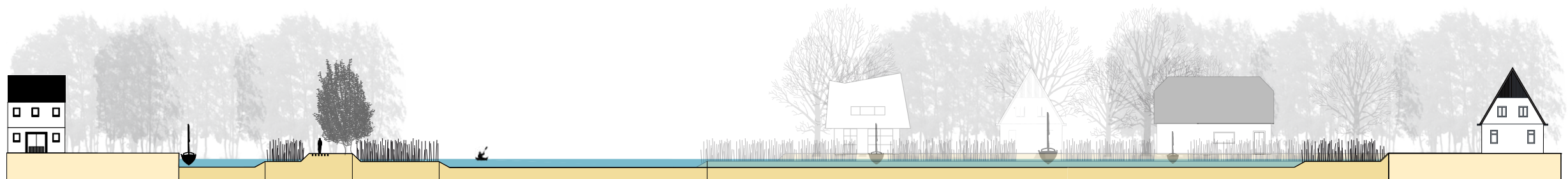
# Ruimtelijke verbeelding

## *Bloemendaler Gouw*

De Bloemendaler Gouw is de centrale waterlijn van het plan. Smalle en brede waterpartijen wisselen elkaar af, met her en der begrenzingsen door riet. Het is het belangrijkste landschapselement in het woongebied. Door het afwisselende ritme van beplante dijkes, woongebieden en bosstroken ontstaat een coulisselandschap met een grote dieptewerking.



*Indicatief profiel Bloemendaler Gouw*



*Indicatief profiel Bloemendaler Gouw*





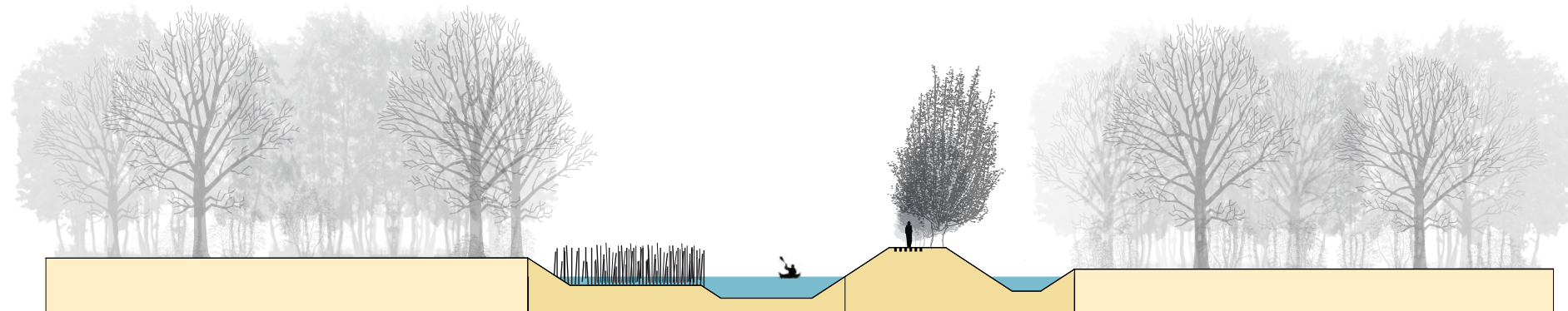
*Sfeerimpressie dijkjes en brede sloten*



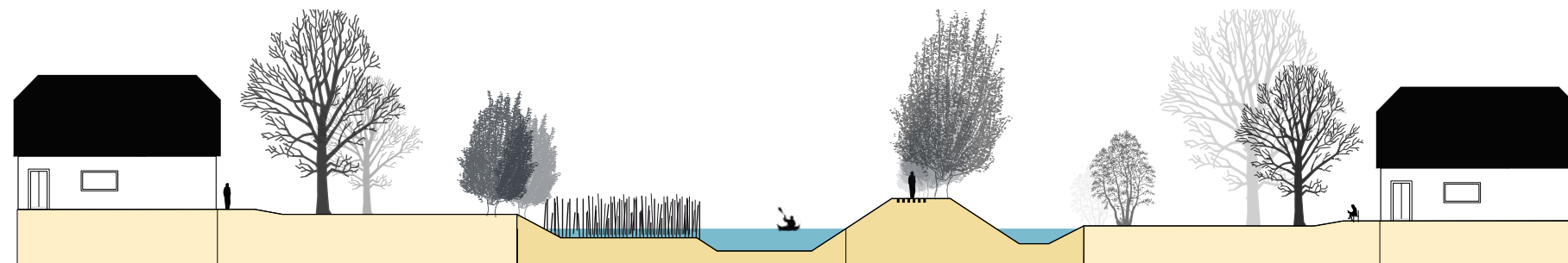
# Ruimtelijke verbeelding

## *Dijkjes en brede sloten*

De dijkjes en brede sloten verankeren de woongebieden van Waterrijk in het landschap. Het zijn landschapselementen gebaseerd op het oude verkavelingspatroon. Ook zijn het recreatieve verbindingen over land en water.



*Indicatief profiel over een dijkje*



*Indicatief profiel over een dijkje in combinatie met wonen*





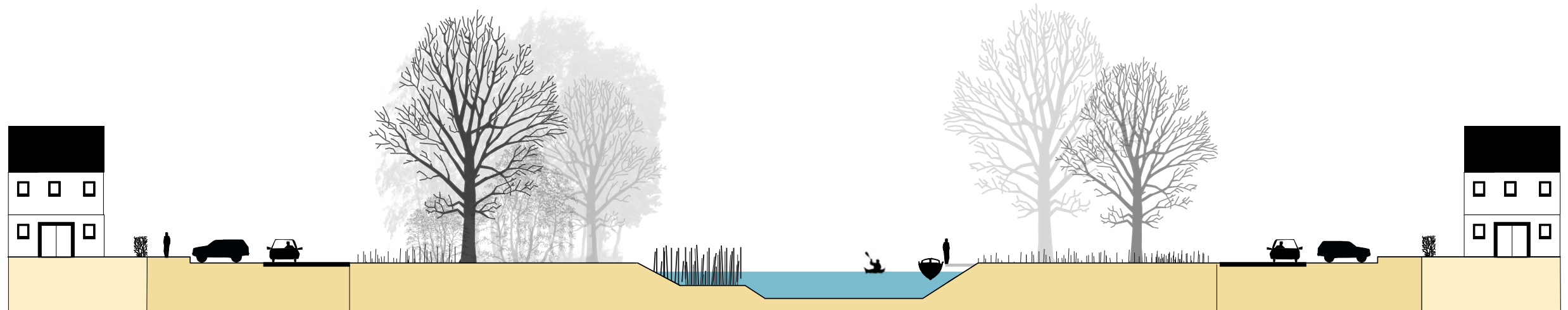
*Sfeerimpressie De Singel*



## Ruimtelijke verbeelding

### *De Singels*

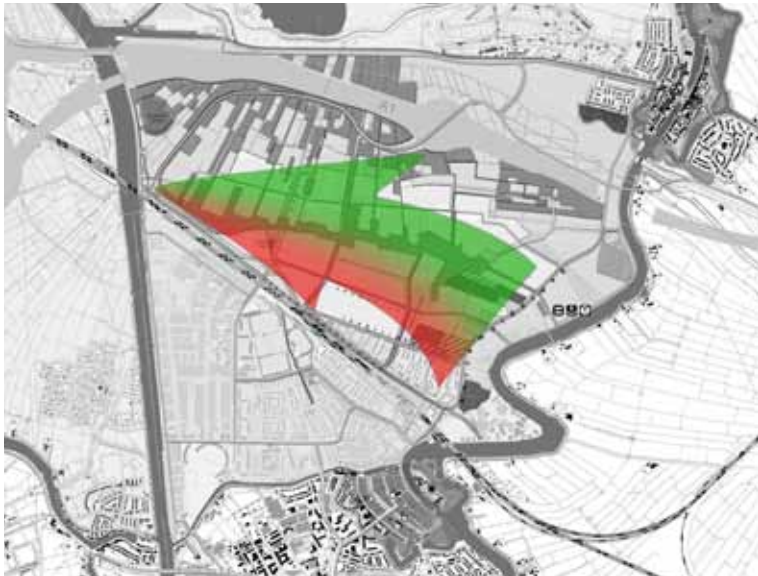
De singels verbinden Lanenrijk met het water van het landschap.  
Er zijn aanlegplaatsen voor bootjes. Grote boomgroepen en brede rietkragen geven de singels een landschappelijk karakter.  
Samen met de Lommerrijke laan verankeren ze Lanenrijk in het landschap.



*Indicatief profiel De Singel*



# Thema's



Faserings principe



Drooglegging



Ontsluitingsweg A1 fase 1



Ontsluitingsweg A1 fase 2

## Fasering

De fasering van de woonvelden in de Bloemendalerpolder beweegt zich globaal van het zuidoosten naar het noordwesten, dus van de huidige bebouwde kom van Weesp en de Vecht richting de het westen van de polder en de A1. De eerste fasen van realisatie in het plangebied bevinden zich langs de Korte Muiderweg. De realisatie van de landschappelijke elementen gaat zo veel mogelijk gelijk op met die van de woonvelden. Ook de waterstructuur wordt gefaseerd van het oosten naar het westen aangelegd. Daarbij wordt in alle fasen rekening gehouden met een goede watercirculatie, zodat er in alle fasen sprake is van een "gezonde" waterhuishouding voor het gehele gebied.

In de eerste fase van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is de rijksweg A1 nog niet verlegd. De Korte Muiderweg blijft dan gehandhaafd als ontsluitingsweg. De "tijdelijke" ontsluitingsweg wordt aangelegd als de nieuwe A1 voor verkeer gereed is. Als de woningbouw voldoende is gevorderd wordt deze verlegd naar zijn definitieve positie aan de westelijke rand van het plangebied. De verbinding door het midden van de polder wordt deels verwijderd en/of gereduceerd tot een buurtontsluitingsweg. In die fase wordt de Korte Muiderweg teruggebracht tot een autoluwe ontsluiting.

De aanleg en ontwikkeling van het landschap loopt gelijk op met de ontwikkeling van de woningbouw. Het doel is steeds om een stuk landschap aan te leggen dat een bouwsteen vormt voor de nieuwe landschapsstructuur én een waardecreatie betekent voor het te ontwikkelen deel van het woongebied.



De landschappelijke dragers worden in de onderstaande volgorde ontwikkeld:

1. Het instellen van natuurlijk beheer en het opzetten van het gewenste nieuwe waterpeil in het landschap tussen de rijksweg A1 en het woongebied;
2. De parken aan de westkant van de Korte Muiderweg worden aangelegd bij de ontwikkeling van Vechtrijk;
3. De singels en lanen worden aangelegd bij de ontwikkeling van Lanenrijk;
4. De grotere waterpartij bij de voorzieningen (Bloemendaler Gouw) wordt aangelegd bij de ontwikkeling van Lanenrijk en Waterrijk;
5. De dijkjes en sloten worden aangelegd bij de ontwikkeling van Waterrijk;
6. Het bos rond de rijksweg A1 wordt aangelegd bij de ontwikkeling van Lanenrijk en/of de aanleg van de verlegde rijksweg A1.
7. De nadere invulling van het Galgenveld zal plaatsvinden bij de definitieve invulling van de Papelaan.
8. De eendenkooi wordt volledig omsloten met water als de watergangen voor de nieuwe A1 gegraven worden.
9. Overige elementen van groen/blauw volgen evenredig aan de ontwikkeling van de woonvelden.
10. De nieuwe recreatieve verbindingen worden in het te ontwikkelen groen meegenomen en sluiten zoveel mogelijk aan op de bestaande verbindingen. De bestaande recreatieve verbindingen worden zoveel mogelijk in stand gehouden.
11. De restanten van het Radarstation Seeadler worden waar mogelijk in de groen/blauwe ontwikkeling ingepast.

### Drooglegging

Het waterpeil in de gehele Bloemendalerpolder is in de huidige situatie gebaseerd op een agrarisch peilbeheer. Dit peilbeheer zal bij een bebouwing in de polders worden omgezet naar een zogeheten "natuurlijk" regime met in de winter een hoge waterstand (2,00m - NAP) en 's zomers een lage (2,30m - NAP). De drooglegging betreft de hoogte van het maaiveld ten opzichte van het winterpeil.

Voor de drooglegging gelden de volgende uitgangspunten:

- In dicht bebouwde gebieden, zoals Lanenrijk: een drooglegging van 1,20 meter. Dit stemt overeen met een peil van 0,80 m - NAP.
- In Vechtrijk en Waterrijk: een drooglegging van 0,80 meter. Dat betekent een peil van 1,20 m - NAP.
- In de bebouwde gebieden langs het water is het contact met het water zo sterk mogelijk dankzij een zo gering mogelijk hoogteverschil tussen tuinen en water.

Drooglegging bij de wegen, het gebied direct om de woning en de oprit naar de woning: 0,80 meter. De rest van het kavel zou dan een hoogte van circa 1,60m - NAP kunnen hebben of geleidelijk naar deze hoogte af kunnen lopen naar het water.

### Watersysteem

De waterhuishouding van de Bloemendalerpolder garandeert de waterveiligheid en is optimaal geïntegreerd in het woongebied. Binnen de Bloemendalerpolder wordt een duurzaam, klimaatbestendig en zelfverantwoordelijk (integraal) watersysteem gerealiseerd. De waterkwaliteit heeft daarbij extra aandacht.

Een watersysteem is meer dan alleen water. Het gaat om grond- en oppervlaktewater inclusief de directe omgeving die voor het functioneren van het watersysteem van belang is. In die zin maken ook relevante flora en fauna, de waterbodem en de oevers deel uit van het watersysteem.

Ook wordt aandacht gegeven aan de inpasbaarheid van waterrecreatie en de hiermee samenhangende effecten op het watersysteem en duurzaamheid in de beheer- en onderhoudsfase.



*Het totale wateroppervlakte (alle hoofdwatertgangen) is circa 43,0 ha.*





Plangebied (491,5 ha.)



Woonvelden compact vormgegeven (bruto 119,1 ha.)

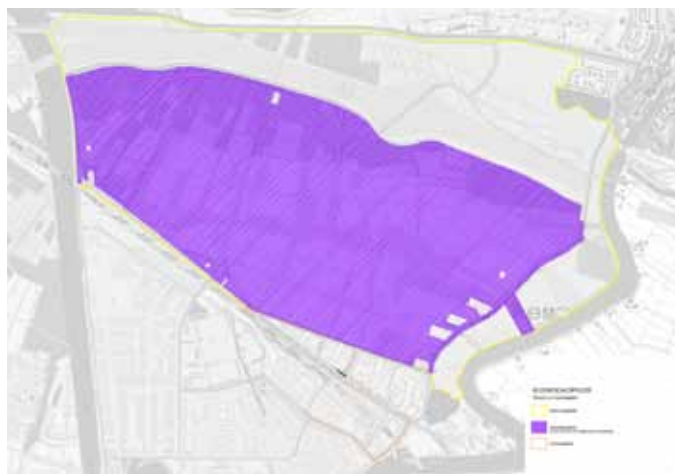


Woonvelden gefragmenteerd weergeven (bruto 119,1 ha.)



Woonvelden gefragmenteerd weergeven excl. buurtgroen < 50 m breed

Kaart plangebied en exploitatiegrens



Het totale plangebied is 491,5 ha. Minus de A1 436,2 ha. Hiervan is 13,1 ha. grijs, 119,1 ha. rood (inclusief buurtgroen < 50 m) en 294,6 ha. groen/blauw. Circa 20% hiervan is gelegen in het gebied van de Woonvelden. Het totaal aan groen/blauw is ruim 2/3 deel van het plangebied (exclusief de A1), e.e.a. zoals tussen partijen is afgesproken (67,5%).



Verbeelding en onderbouwing van 2/3 strategisch groen/blauw

<b>TOTAAL PLANGEBIED</b>		<b>4.915.466 m2</b>	<b>491,5 ha.</b>		
<b>Totaal plangebied berekening</b>		<b>4.361.556 m3</b>	<b>436,2 ha.</b>	(plangebied minus snelweg A1)	
<b>A</b>		<b>682.487 m2</b>	<b>68,2 ha.</b>		<b>2,9%</b>
snelweg A1		553.910 m2	55,4 ha.		--
grijs		2.668 m2	0,3 ha.		0,1%
groen		125.909 m2	12,6 ha.	12,6 ha.	2,9%
<b>B</b>		<b>805.445 m2</b>	<b>80,5 ha.</b>		<b>18,5%</b>
grijs		42.207 m2	4,2 ha.		1,0%
huiskavels		3.095 m2	0,3 ha.		0,1%
groen		760.143 m2	76,0 ha.	76,0 ha.	17,4%
<b>C</b>		<b>368.259 m2</b>	<b>36,8 ha.</b>		<b>8,4%</b>
grijs		25.131 m2	2,5 ha.		0,6%
huiskavels		50.738 m2	5,1 ha.		1,2%
sluis (erf en bebouwing)		7.805 m2	0,8 ha.		0,2%
groen		284.585 m2	28,5 ha.	28,5 ha.	6,5%
<b>D</b>		<b>1.135.157 m2</b>	<b>113,5 ha.</b>		<b>26,0%</b>
grijs		24.152 m2	2,4 ha.		0,6%
huiskavels		8.675 m2	0,9 ha.		0,2%
groen		1.102.330 m2	110,2 ha.	110,2 ha.	25,3%
<b>E</b>		<b>1.924.118 m2</b>	<b>192,4 ha.</b>		<b>44,1%</b>
grijs		37.335 m2	3,7 ha.		0,9%
rood		1.029.857 m2	103,0 ha.		23,6%
groen tussen rood (<50m)		160.758 m2	16,1 ha.		3,7%
groen		672.674 m2	67,3 ha.	67,3 ha.	15,4%
huiskavels		23.494 m2	2,3 ha.		0,5%
<b>Totaal strategisch groen/blauw</b>				<b>294,6 ha.</b>	<b>67,5%</b>

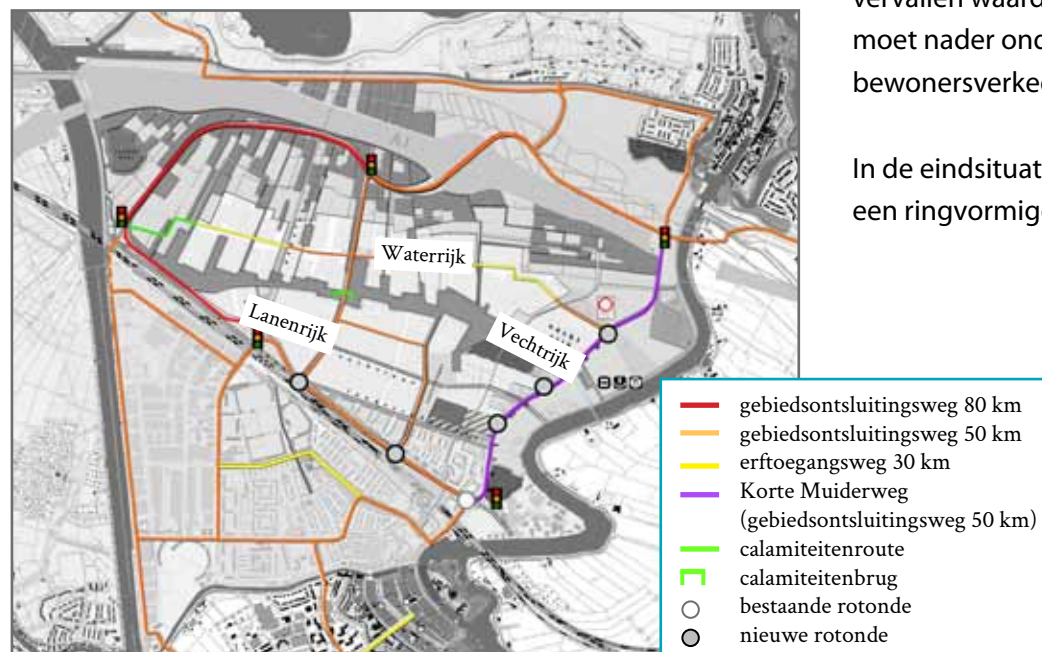


## Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat vrijwel het hele gebied tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort, de Vecht en de Muidertrekvaart/Amsterdamse straatweg. Daarnaast is er een zoekgebied aangegeven voor het maken van een verbinding tussen bestaand Weesp en de Bloemendalerpolder. Dit zoekgebied maakt deel uit van de planvorming van de Bloemendalerpolder.

De woonvelden kunnen in hoofdlijnen op drie manieren in het gebied gerealiseerd worden; volledig geconcentreerd, volledig verspreid of gefragmenteerd binnen bepaalde contouren. Voor het laatste model is gekozen door de samenwerkende partijen. Het voordeel is dat daarmee de bebouwing relatief dicht bij Weesp wordt gerealiseerd, maar dat er wel sprake is van verwevenheid met het landschap.

De Ruimtelijk raamwerkkaart laat bruto woonvelden zien met een totale oppervlakte van 116 ha. Van die 116 ha is een groot deel uitgeefbaar en het overige bestemd voor lokale ontsluitingswegen, parkeren en buurtgroen.



Verkeersstructuur met indicatieve weergave van de knooppunten

## Verkeerssysteem

### Gebiedsontsluiting

De gebiedsontsluitingsweg is nadrukkelijk onderdeel van het integrale ruimtelijk-landschappelijke ontwerp en wordt in een later stadium definitief ontworpen. Bij het ontwerp geldt de integrale ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontsluitingsweg inclusief inpassing in de (directe) omgeving als randvoorwaarde. Die kwaliteit wordt gekenmerkt door een vloeiend verloop van het tracé en een groene beleving die wordt gerealiseerd door een landschappelijke inpassing met aan weerszijden boombeplanting en onderbegroeiing. Uitgangspunt van samenwerkende partijen is het zoveel mogelijk beperken van de doorsnijdende c.q. barrièrewerking van de ontsluitingsweg voor zowel het groen-blauw als de woongebieden. Dit kan door de gebiedsontsluitingsweg aan de noordzijde nabij de A1 te realiseren, met behoud van de landschappelijke inpassing, waardoor de groen/blauwe zone aan de zuidkant zo robuust mogelijk wordt. Er wordt naar gestreefd om het gebied aan de zuidzijde van het nieuwe tracé van de A1 (verantwoordelijkheid RWS, onderdeel TB) mee te laten ontwerpen met het ontwerp van de ontsluitingsweg, zodat deze zone bijdraagt aan die landschappelijke inpassing. Bovendien wordt onderzocht of de agrarische ontsluitingsweg van RWS kan vervallen waardoor additionele ruimte ontstaat. Tevens moet nader onderzocht worden hoe het bouwverkeer en bewonersverkeer waar mogelijk gescheiden kan worden.

In de eindsituatie ligt de gebiedsontsluitingsroute als een ringvormige structuur rond het plangebied. De route

wordt gevormd door enkelbaanswegen (2x1) met verschillende snelheidsregimes. Vanaf de ringvormige structuur worden de verschillende woonvelden ontsloten, waarbij de grootste verkeersstroom van en naar de snelweg over het westelijke tracédeel gaat. De Korte Muiderweg wordt geherprofileerd tot een aantoonbaar significant autoluwere weg en wordt door de westelijke tracédeel ontlast. De aansluiting van Weesp op de nieuwe rijksweg A1 wordt tijdelijk gevormd door een weg ten oosten van de Papelaan en later naar het definitieve westelijke tracé verlegd. De tijdelijke route verdwijnt dan als doorgaande weg. De definitieve ontsluiting maakt het mogelijk dat er op termijn een aansluiting komt op bedrijventerrein Noord direct langs het Amsterdam-Rijn kanaal.

### Interne ontsluiting auto

De interne ontsluiting van de Bloemendalerpolder bestaat uit vier takken die op de omringende ontsluitingsstructuur uitkomen. Vechtrijk ontsluit op de Korte Muiderweg en Lanerijk op de Leeuwendeldseweg. De noordelijke en zuidelijke woonvelden van Waterrijk ontsluiten op de gebiedsontsluitingsweg en de noordelijke woonvelden krijgen ook een aansluiting op de Korte Muiderweg.

Door Lanerijk loopt een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur. Deze gebiedsontsluitingsweg sluit aan op twee rotondes op de Leeuwendeldseweg en loopt door het noordelijke deel van Lanerijk.



Voorbeeld van een ontsluitingsweg in het plangebied (De Ceintuurbaan, parallel aan de A28, Harderwijk)

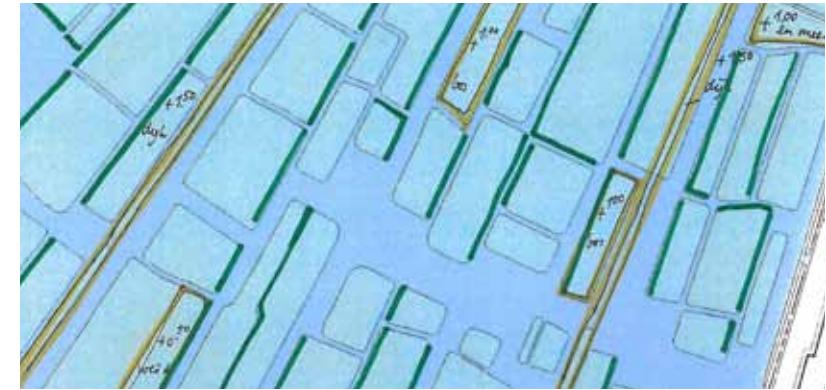
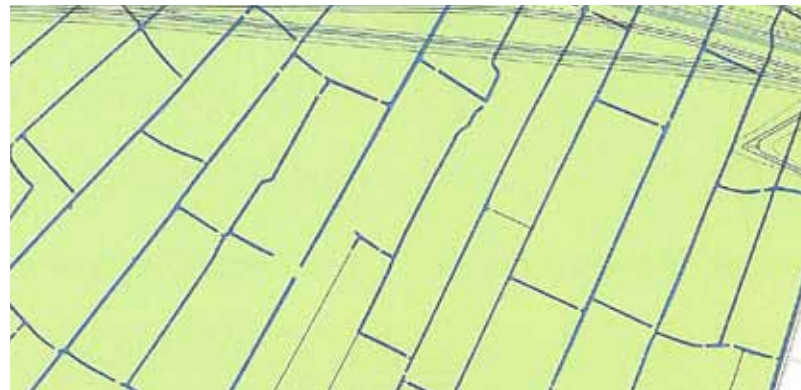


# Beeld van groenontwikkeling in tijd

Deze paragraaf geeft een beeld van de ontwikkeling van het groen-blauw in de tijd. Zowel aanleg als beheer worden genoemd en getoond in relatie tot het moment waarop gestart wordt met de aanleg van het groen-blauw.

Het startmoment van deze groenontwikkeling is afhankelijk van de planning van de Bloemendalerpolder.

In deze paragraaf is uitgegaan van aanleg in één fase maar in de praktijk zal de realisatie gefaseerd plaatsvinden.



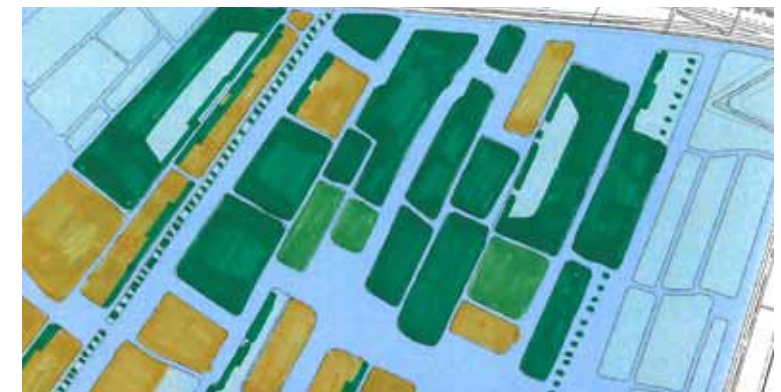
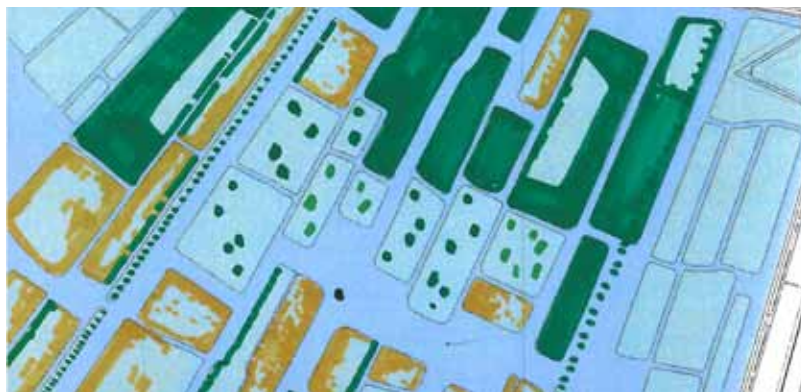
## Nu: Huidige situatie

Het gebied Bloemendalerpolder bestaat grotendeels uit weiland met agrarisch gebruik. Aan de randen van de polder staan boerderijen. Er is een waterpeil ingesteld ten behoeve van het agrarisch gebruik: een hoger winterpeil en, een lager zomerpeil. De rijksweg A1 loopt parallel aan de Weespertrekvaart, aan de noordkant van het gebied. De hoek Amsterdam Rijnkanaal/A1 bestaat uit broekbos, deels een restant van de eendenkooi, deels aangeplant.

## Na 1 jaar: Civieltechnische werkzaamheden

De bestaande watergangen worden grotendeels aan één zijde verbreed als basis voor het nieuwe landschap. Met de vrijgekomen grond worden onder andere incidenteel percelen opgehoogd ten behoeve van het later aan te leggen bos. Het gebied wordt toegankelijk voor recreanten en bewoners.





### Na 2 jaar: Bosaanplant en start natuurlijke ontwikkeling

Na het grondwerk wordt begonnen met de aanplant van de bossen. Een deel van het bos op de opgehoogde delen wordt in zijn geheel geplant. Niet in een regelmatig plantage verband, maar in een meer natuurlijk, "willekeurig" patroon. Ook de grote delen van het broekbos worden aangeplant. De laanbeplanting op dijken en de singels worden aangeplant. Er worden horsten aangeplant op delen waar natuurlijke ontwikkeling gaat plaatsvinden. Dit gebeurt zowel in de gebieden waar nat broekbos gedacht is als in de gebieden waar droog bos is geplant. Vervolgens wordt er een natuurlijk peilbeheer voor het water ingesteld. Bij een natuurlijk peilbeheer zakt het water 's zomers uit en staat het water 's winters hoger. Er vindt verruiging van de weilanden plaats naar extensief grasland, rietland en broekbos, afhankelijk van de drooglegging van het betreffende perceel. Langs het open water ontwikkelen zich oevervegetaties.

### Na 5 jaar: Natuurlijke ontwikkeling en beheer

De aangeplante bospercelen en broekbossen groeien. Er ontwikkelt zich een rijke onderbegroeiing en zoombeplanting, wat zorgt voor verdichting van de bos- en broekbospercelen. De pionierssoorten groeien en dijen uit en er ontwikkelen zich ondoordringbare ruigtes.

Er wordt begonnen met de beheercyclus van de rietvelden. Dit gebeurt door eens per 4 jaar een kwart van het areaal te branden of te maaien. Er wordt begonnen met het beheer van de extensieve graslanden, bij voorkeur met grote grazers zoals Koniksparden of Gallowayrunderen.

### Na 10 jaar: Eindbeeld

De bospercelen groeien door, de rijkdom met verschillende vegetatie-lagen neemt toe. Na een jaar of 15 vindt de eerste uitdunning plaats, de snelgroeiende wijkers worden gekapt, waardoor de langzaam groeiende blijvers meer ruimte krijgen.

Het natte broekbos is inmiddels aaneengesloten en bevindt zich in verschillende groeistadia. De elzensingels en dijkbeplanting zijn volgroeid, het gewenste beeld wordt door beheer in stand gehouden. Het beheer van de extensieve graslanden wordt voortgezet.







# 6. BEELDREGIE





Woonmilieus binnen ruimtelijk raamwerk





Vechtrijk



Lanenrijk



Waterrijk

# Beeldregie

## Algemene uitgangspunten

In dit ruimtelijk kader staat het benoemen van belangrijkste planessenties en het ontwerp van het ruimtelijk raamwerk centraal. Deze dienen als houvast voor de in vervolgfases nader uit te werken bouwvelden. Doordat de ontwikkeling en realisatie van de Bloemendalerpolder nog vele jaren zal duren, is in de huidige fase gekozen voor een beeldregie op hoofdlijnen.

De beeldregie op hoofdlijnen voor de Bloemendalerpolder is opgenomen in dit ruimtelijk kader en gaat uit van het landschap en de lokale condities binnen het raamwerk als basis voor de woonmilieus. Er is voor gekozen om vanuit drie sferen en thema's te werken, die passen binnen de inspiratie van het wonen in de Vechtstreek. Per woonmilieu worden de belangrijkste thema's van het landschap, de openbare ruimte en de ontwerpopgave voor de architectuur weergegeven.

Het beeldregie op hoofdlijnen vormt in de komende periode de basis voor het uitwerken van een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen.

Na het vaststellen van dit ruimtelijk kader zal gezamenlijk worden gewerkt aan dit beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen. Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is de basis voor de verschillende deelopwerkingen. Het geeft richting aan de wijze waarop in de volgende fasen aan de uitwerking van deelgebieden gewerkt zal worden en wat de belangrijkste ontwerpopgaven zijn om de samenhang te garanderen. Per deelgebied volgt een nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen in de vorm van een beeldkwaliteitsparagraaf. Daarin worden de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische elementen nader beschreven, die als leidraad zullen dienen voor het uitwerken van het betreffende deelplan.

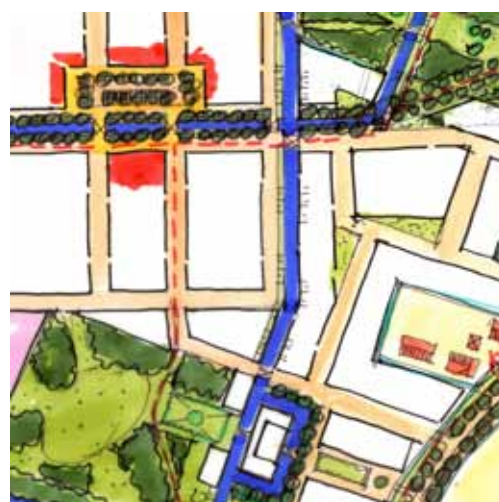
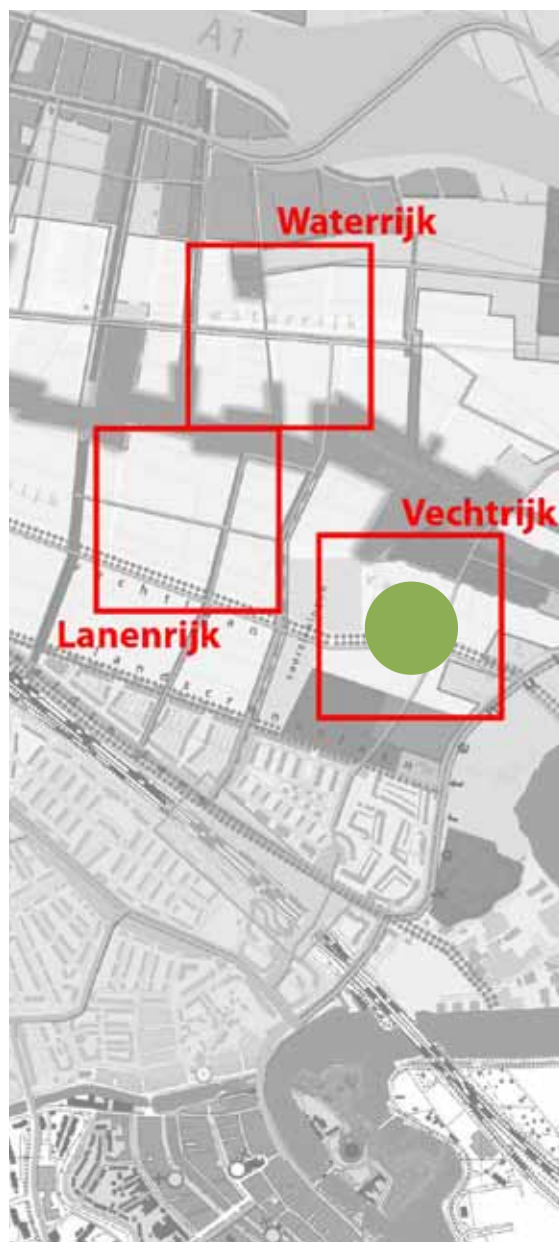




*Vechtrijk ontleent zijn identiteit aan de diverse woonmilieus die er in de Vechtstreek bekend zijn: Vechtdorpen of -stadjes, buurtschappen en landgoederen.*







*Mogelijke invulling bouwvelden*

# Vechtrijk

Vechtrijk ontleent zijn identiteit aan de diverse woonmilieus die in de Vechtstreek bekend zijn: Vechtdorpen of -stadjes, buurtschappen en parken met eventueel incidentele bebouwingen.

Vechtrijk bestaat uit een verzameling van stedenbouwkundige eenheden die als gemeenschappelijke deler de 'Vechtse' eigenschappen bezitten.

Deze karaktereigenschappen zijn:

- informele stedenbouwkundige structuren
- afwisseling in rooilijn, bouwhoogte, bouwmassa en kapvorm
- kleinschaligheid in openbare ruimte en bebouwing
- directe relaties met het omliggende landschap
- verweving van groen en water door de woonbuurt

Daarnaast heeft elke stedenbouwkundige eenheid binnen het Vechtse milieu zijn eigen onderscheiden karaktereigenschappen. Zo heeft een Vechtdorp een cluster van straten met afwisselende pandsgewijze invulling. Het Vechtstedelijke is dichter bebouwd en kent een compactere eenheid. De incidentele bebouwingen in de parken bestaat hoofdzakelijk uit een hoofdgebouw met verschillende bijgebouwen. Buurtschappen zijn kleinere verknopingen van landschappelijke structuren met bebouwing.

Vechtrijk is grotendeels georiënteerd op de Vecht en de Korte Muiderweg. De Korte Muiderweg wordt zo begeleid door een afwisseling van gesloten en open stukken, parken met incidentele bebouwingen en bebouwing.

De buurtschappen en parken presenteren zich op een andere wijze aan de Korte Muiderweg dan Vechtrijk. Rijdend langs de Korte Muiderweg krijgt de overgang van het landelijk gebied naar de binnenstad van Weesp vorm.

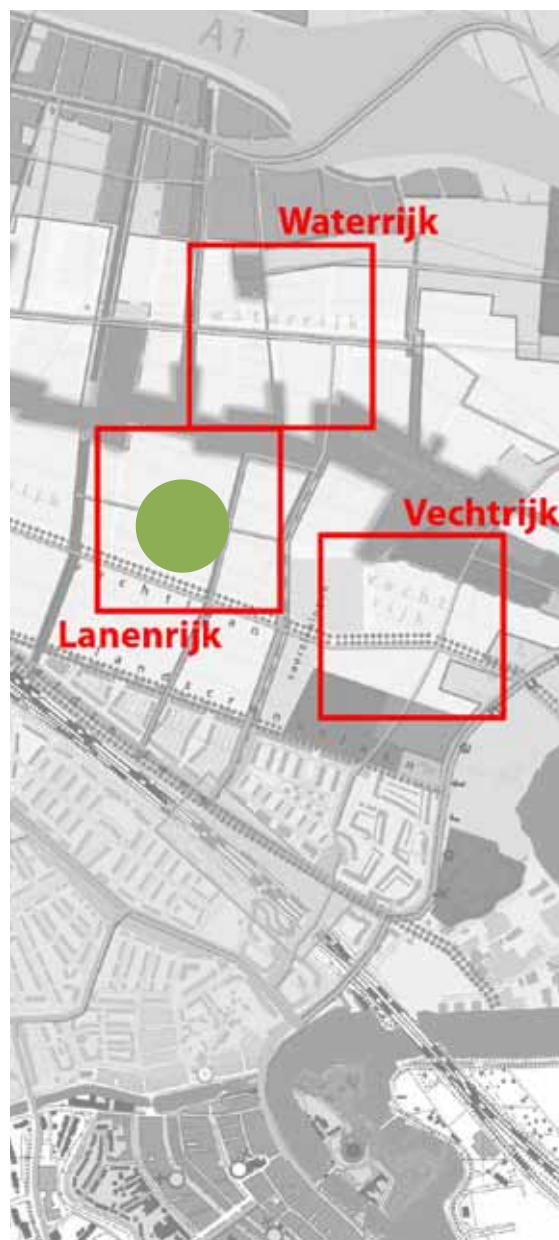




*De Lommerijke laan vormt centrale de oost-west in het gebied. Hierop gebaseerd wordt een klassieke structuur opgezet met lanen en singels, die onderdeel zijn van het landschappelijk raamwerk.*







Mogelijke invulling bouwvelden

# Lanenrijk

Lanenrijk, het woonmilieu dat het dichtst bij Weesp wordt gerealiseerd, zal een aanzienlijk deel van woonprogramma van de Bloemendalerpolder bevatten. Het ligt dicht bij het station en de bestaande voorzieningen van Weesp. Om een relatief hoge dichtheid te realiseren met ruimtelijke kwaliteit zal dit gebied dooraderd worden met groene uitlopers vanuit het landschap. Deze kunnen de vorm krijgen van lanen of singels.

De oost-west gerichte lommerrijke laan vormt het centrale element in het gebied. Hierop gebaseerd wordt een klassieke structuur opgezet met lanen, die onderdeel zijn van het landschappelijk raamwerk. De structuur bestaat uit twee oost-west lanen, één in het midden en één aan de zuidrand, de grens met Leeuwendeld. Haaks erop loopt een drietal groene aders vanuit het landschap. De ruimtelijke opzet kan formeler zijn dan in Vechtrijk, maar een informele stedenbouwkundige structuur is niet uitgesloten. Voorwaarde is wel dat het groene raamwerk voldoende kwaliteit biedt.

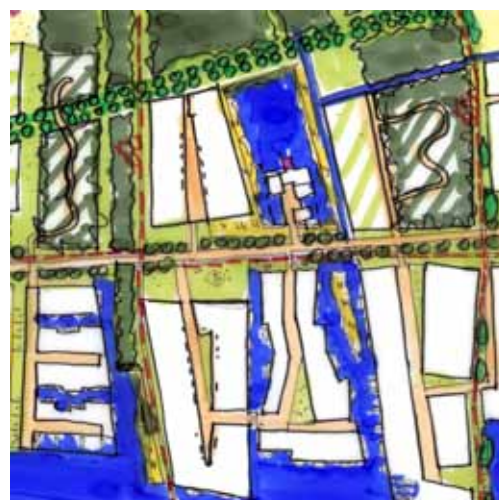
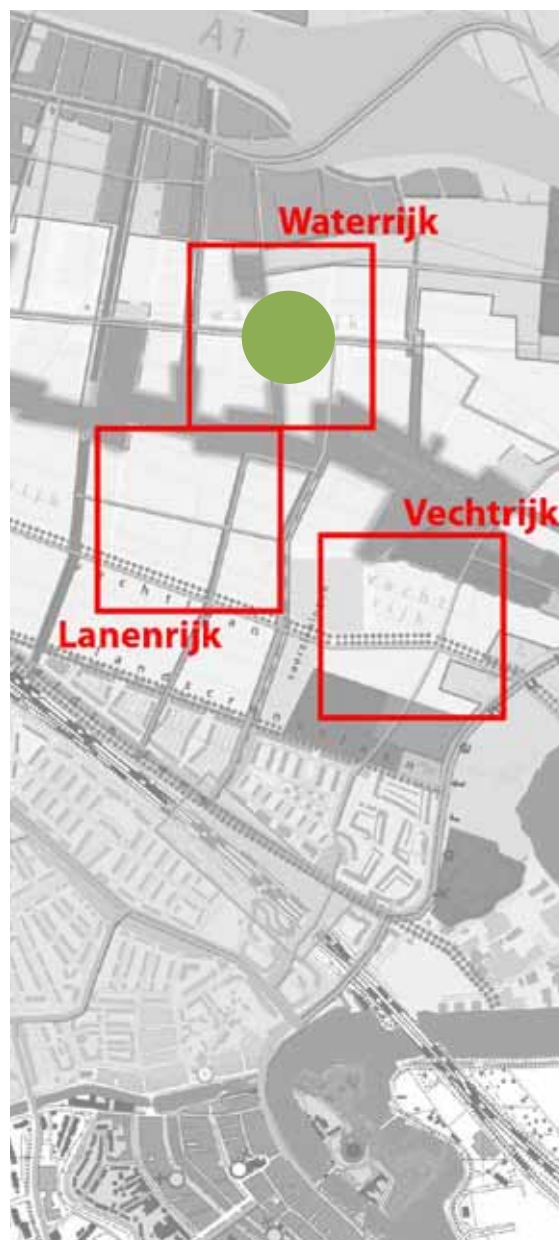
Het lommerrijke karakter wordt niet alleen bepaald door de landschappelijke structuren die de hoofdlijnen van het plan bepalen en die begeleid worden door singels, plantsoenen en laanbomen, ook het maken van voortuinen kan de groene indruk versterken. Indien gekozen wordt voor een formelere stedenbouwkundige opzet, worden bebouwing en openbare ruimte in samenhang ontworpen.





*De woongebieden van Waterrijk hebben een meer landelijk karakter en volgen de structuur van het landschap.*





*Mogelijke invulling bouwvelden*

# Waterrijk

De woongebieden van Waterrijk hebben een meer landelijk karakter. Zij volgen de structuur van het landschap. Ze bestaan uit incidentele stedenbouwkundige eenheden. Dat wil zeggen dat ze grotendeels op zichzelf staan. Het landschap om deze woonscherven vormt de bindende factor. Om tot een waterrijke omgeving te komen, worden de bestaande sloten verlengd en verbreed. Tezamen vormen ze het groenblauwe raamwerk dat de woonvelden van elkaar scheidt.

Vanaf de straat zijn er doorzichten naar het landschap mogelijk, doordat de bebouwingsvlekken gefragmenteerd zijn. Waterrijk kent een groot aandeel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Dit kan worden afgewisseld door korte reeksen van rijwoningen en andere woningtypen. Waar mogelijk worden kavels direct aan het water gesitueerd met doorkijkjes op het water door de brede kavels. Als er daarnaast een grote afwisseling in stedenbouwkundige invulling is, ontstaat een los en informeel beeld. Dat beeld kan worden ondersteund door toepassing van voortuinen en verspringende rooilijnen.





*Kleinschalige winkelvoorzieningen*



*Horeca aan de Vecht*



*Recreatie, bijv. een kinderboerderij*



*Bijzondere woonvormen, bijv. wonen op het water*



*Particulier opdrachtgeverschap*



*Voorbeeld van een multifunctionele accommodatie*



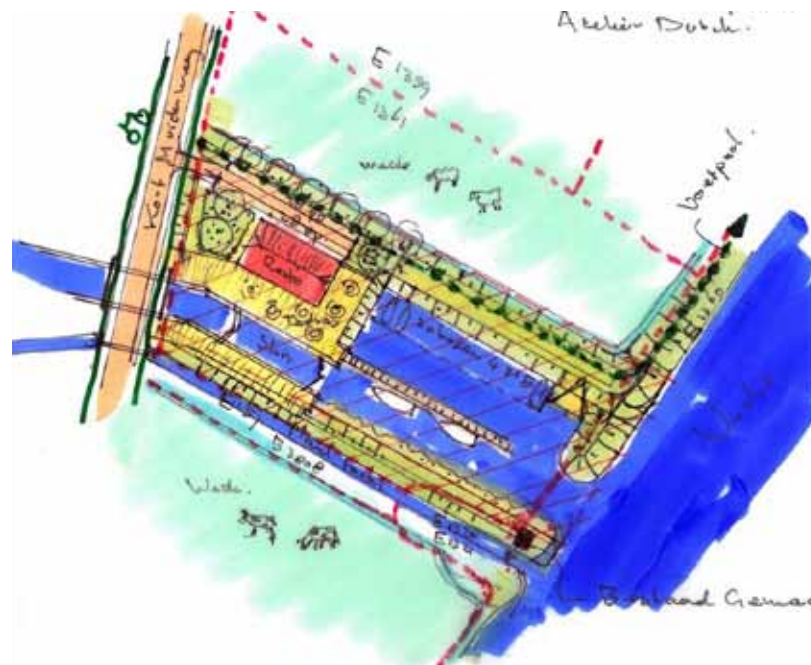
# Specials

Naast de samenhangende woongebieden zijn er binnen het plan een aantal specials in de vorm van bebouwing en openbare ruimte. Voorbeelden zijn de sluis, het voorzieningencentrum en de maatschappelijke functies. Daarnaast zijn er speciale woonvormen mogelijk, zoals waterwonen, wonen in een park of vormen van particulier opdrachtgeverschap.

## Sluis

De verbinding met de Vecht en de Bloemendalerpolder wordt versterkt door de mogelijke aanleg van een sluis. Bij de sluis wordt een herberg gerealiseerd. Daarnaast worden wellicht ligplaatsen ontwikkeld voor bewoners van de Bloemendalerpolder, maar ook voor passanten. De verschillende afbeeldingen hiernaast geven een indicatie van de mogelijke uitwerkingen van dit sluisje, ook in perspectief tot de omgeving.

In de schetsen is voor de omvang van de herberg 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aangehouden. In de geschetste haven is ruimte voor circa 20 jachten. Daarnaast zijn circa 40-60 parkeerplaatsen voorzien.



*Mogelijke uitwerking van de sluis*



*Referentie inpassing sluis (juiste beeld volgt nog)*







# 7. VERVOLG



# Vervolg

Tijdens de uitvoering van de gebiedsontwikkeling wordt deze getoetst aan de gezamenlijk gemaakte afspraken. Hierbij dient dit Ruimtelijk kader als toetsingskader voor de ruimtelijke en architectonische ontwikkeling.

In dit Ruimtelijk kader zijn de randvoorwaarden van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder opgenomen. Het is het uitgangspunt van de samenwerkende partijen dat de essenties (Essentiekaart), inclusief de nadere randvoorwaarden die voortkomen uit de Ruimtelijk raamwerkkaart, de basis vormen voor de verdere planontwikkeling.

Bij het Ruimtelijk raamwerk hoort een Beeldregieplan (hoofdstuk 6). Dit plan geeft op een hoger abstractieniveau de gewenste beeldvorming aan. Zoals vermeld in hoofdstuk 6 wordt het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en de beeldregie op hoofdlijnen op basis daarvan verder uitgewerkt en krijgt de ruimtelijke kwaliteit uiteindelijk plaats in een beeldkwaliteits-paragraaf per uitwerking.

Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is een onderlegger van het globale bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Voor het per deelgebied nader uit te werken bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag.

Een kwaliteitsteam wordt opgericht dat verantwoordelijk is voor het toetsen van de kwaliteit. Dat heeft betrekking op de stedenbouwkundige vertaling van de Essentie- en Ruimtelijk raamwerkkaart maar ook de nadere uitwerking van beeldkwaliteit. Het kwaliteitsteam bestaat uit drie vertegenwoordigers van de samenwerkende publieke en private partijen.

De Programma's van Eisen (PvE's) worden gehanteerd voor de (technische) toetsing van uitwerking van plannen en uitvoering van werken. Het bewaken van de technische aspecten is de verantwoordelijkheid van de publieke partijen binnen het publiekrechtelijk kader. Dit wordt gemonitord door vertegenwoordigers van betrokken publieke (en private) partijen in het regieoverleg (werkoverleg).

Voor het vervolgproces wordt ook een Ruimtelijk raamwerk opgesteld voor de ondergrondse infrastructuur. Hierop worden onder meer de hoofdtracés voor het hoofdriool en kabels en leidingen weergegeven. Deze kaart is gewenst om bij de deelplanuitwerkingen te kunnen beoordelen of de betreffende deelplanuitwerking past in de beoogde eindsituatie.

Door marktpartijen wordt een deelplan gedefinieerd en uitgewerkt. De uitwerking wordt vervolgens na een advies van het kwaliteitsteam in het bestuurlijk overleg vastgesteld. Daarna kan een ontwikkeling- en realisatietraject starten, waarin de diverse activiteiten van zowel overheden als marktpartijen gekoppeld aan een planning worden vastgelegd. Het Bestuurlijk Overleg zal dit traject vervolgens monitoren.

Voor de verschillende deelplanuitwerkingen worden stedenbouwkundige en inrichtingsplannen gemaakt onderverdeeld in verschillende uitvoeringsdocumenten. Hieronder is een overzicht gegeven van die uitvoeringsdocumenten.



# Processtappen

## Ruimtelijk kader

Essentiekaart\*

Ruimtelijke Raamwerkkaart - stedenbouw/landschap/ontsluitingen\*

Beeldregieplan\*

## Vervolg

Ruimtelijke Raamwerkkaart - ondergrondse infrastructuur

Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

### Deelplannen (documenten per deelplan)

#### Rood

Stedenbouwkundigplan - voorlopig ontwerp

Beeldkwaliteitparagraaf deelplan (concept)

Stedenbouwkundigplan - definitief ontwerp

Beeldkwaliteitparagraaf deelplan (definitief)

Stedenbouwkundigplan - matenplan

Bouwplan- voorlopig ontwerp

Bestek bouwrijp

Inrichtingsplan openbare ruimte - voorlopig ontwerp

Bouwplan- definitief ontwerp / bouwaanvraag

Inrichtingsplan openbare ruimte - definitief ontwerp

Bouwplan- verkoopdocumentatie

Inrichtingsplan openbare ruimte – matenplan

Bestek woonrijp

#### Groen/Grijs/Blauw (strategisch) \*\*

Voorlopig ontwerp

Beeldkwaliteitparagraaf (concept)

Definitief ontwerp

Beeldkwaliteitparagraaf (definitief)

Matenplan

Bestek

\* opgenomen in dit boekwerk.

\*\*in de praktijk is het mogelijk dat de onderwerpen apart behandeld en gefaseerd worden.







# COLOFON

*Het ruimtelijk kader Bloemendalerpolder is opgesteld in opdracht van de publiek-private stuurgroep Bloemendalerpolder. Het ruimtelijk kader is tot stand gekomen door een intensieve samenwerking met de projectgroep Bloemendalerpolder, Atelier Dutch, Strootman landschapsarchitecten en werkgroepen waar vertegenwoordigers van de betrokken publieke en private partijen deel van uit maakten.*

De betrokken partijen zijn:

- Het Rijk (vertegenwoordigd door het rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) namens het ministeries
- De provincie Noord- Holland
- De gemeente Weesp
- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
- Weespmui BV (een vertegenwoordiging van Adriaan van Erk werkmatschappijen en Bouwfonds Ontwikkeling
- Gebiedsontwikkeling Wesopa CV (AM en Ymere en mede namens Van Wijnen Groep, Delta Lloyd Vastgoedontwikkeling en Blauwhoed Eurowoningen).

Deze partijen zijn vertegenwoordigd in de Stuurgroep Bloemendalerpolder en het Kernteam Bloemendalerpolder.

## **Projectbureau**

Linda van den Berg  
Paul Rutten  
Heinrich van Doorn

## **Atelier Dutch**

Sybren van den Busken  
Wim van der Post  
Rob van der Velden

## **Strootman Landschapsarchitecten BV.**

Bieke van Hees  
Matthijs Willemsen

## **AM Concepts**

Johan Snel  
Desiré Dujardin

[www.bloemendalerpolder.com](http://www.bloemendalerpolder.com)