

## Welstandscriteria Tuinen van West omgeving centraal middengebied

zwart: aanvullende welstandscriteria Tuinen van West

grijs: tekst uit de welstandsnota

### Inleiding

Tuinen van West is een groen recreatiegebied in ontwikkeling, waar naast natuurontwikkeling ook ruimte is voor stadslandbouw en recreatie. Nieuwe functies worden aan het gebied toegevoegd, functies waarbij bebouwing nodig is.

Voor het gebied Tuinen van West is een beeldkwaliteitplan opgesteld (vastgesteld 9 februari 2010). Dit plan gaat echter over de inrichting van de openbare ruimte. Er zijn geen welstandscriteria voor bebouwing opgenomen in dit plan. Daarom wordt ervoor gekozen om aanvullende welstandscriteria op te stellen voor delen van de Osdorper Binnepolder Noord.

In de Welstandsnota Amsterdam, Schoonheid van Amsterdam 2013, valt De Osdorper Binnepolder Noord onder de categorie "Groen en Water". De Welstandscriteria zijn hier globaal aangegeven terwijl er vanuit de ontwikkeling van de Tuinen van West hier behoefte staat aan meer sturing op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing.

Tuinen van West is het recreatiegebied in ontwikkeling in de westelijke polders van Amsterdam. Een groot deel van Tuinen van West hebben reeds een invulling gekregen zoals de volkstuinparken. Deze criteria zijn dan ook ter toetsing van nieuwe bouwplannen op nog uit te geven kavels in de Osdorper Binnepolder Noord onderdeel van Tuinen van West. (zie kaart)

### Geschiedenis Tuinen van West

Tuinen van West bestaat uit een viertal polders die allen een bijzondere geschiedenis en karakteristiek hebben. Dit verschil is mede bepalend hoe welstandscriteria worden gegeven aan het gebied. Niet alles is hetzelfde. Hier volgt een korte omschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de karakteristieken van iedere polder het gebied als geheel.

Rond het jaar 1000 trokken de eerste boeren vanaf de IJever het veenmoeras in waar nu Tuinen van West ligt. Ze kwamen uit de oude duinen die te droog werden. Bijkomend voordeel was dat de moerassen ook wat droger en meer begaanbaar werden. De eerste maatregel was toch ontwatering met ingrijpende veranderingen in het landschap. Vanaf een ontwikkelingsas werd een verdeling gemaakt in lange stroken land gescheiden door kavelgrens-/ontwateringsloten. Aan de achterzijde lag de grens niet vast waardoor uitgestrekte lange smalle kavels ontstonden, waar akkerbouw op gepleegd werd met bv. boekweitteelt. Door de ontwatering en oxidatie van het blootliggende veen ontstond bodemdaling als onomkeerbaar proces. De ontwikkelingsas werd verlegd om landbouw mogelijk te maken op hoger, nog niet ingeklonken veen. De Osdorperweg is zo'n verlegde ontwikkelingsas.

De Osdorper Binnepolder Zuid laat de historische veenverkaveling zien in de ingeklonken fase waarop alleen nog veeteelt min of meer mogelijk was. Als historisch relict wordt in deze polder het huidige beeld in stand gehouden en waar mogelijk verbeterd.

De maaiveldaling en zeespiegelrijzing vergrootte de kwetsbaarheid van het land. Enorme gebieden werden weggeslagen door wind en water. De aanleg van dijken werd onvermijdelijk. Kleine meren werden steeds groter. Spieringpolder werd deels Spieringmeer. Dit meer voegde zich samen met Oude Meer en Leidse Meer tot Haarlemmeer. Onder die invloed ontstond ook het Lutkemeer, één van de vier polders in het gebied.

In 1632 werd de Haarlemmertrekvaart gegraven. Deze gebeurtenis bepaalde uiteindelijk de noordgrens van de Osdorper Binnenpolders.

Een volgende landschappelijke verandering vond plaats door inpoldering en vervening.

In 1851 viel de Haarlemmermeer droog door bemaling, in 1865 het Lutkemeer. Als 19e eeuwse droogmakerij werd het Lutkemeer zakelijk bekeken. Eén ontsluitingsweg vanaf de Osdorperweg vond men voldoende. Het gebied werd optimaal ingericht voor akkerbouw. Alleen het noordelijk deel van de polder valt onder het regiem van Tuinen van West. Door de ontsluiting vanaf de Osdorperweg is de bouwstijl daar soms aan gerelateerd doch in het algemeen divers te noemen. Na 1900 vonden in het gebied grote verveningen plaats. Tot 1920 werd het veen uit de Osdorperbovenpolder grotendeels weggehaald. Deels, want er bleef zoveel veen achter dat de polder zijn oude structuur herverkaveld behield. Waardoor het karakter veenweide in stand bleef.

Anders verliep het in de Osdorper Binnenpolder Noord. Deze polder, afgescheiden van zuid werd volledig ontgraven tussen 1937 en 1941. Aan de inrichting werd, in tegenstelling tot de Lutkemeerpolder veel aandacht besteed. Een dubbel assenkruis werd in de droogmakerij aangelegd. De ontsluitingswegen voorzien van laanbeplanting. Er werd niet gebouwd en het gebied was bestemd voor tuinbouw. Deze opzet mislukte en na de oorlog werd de polder deels gevuld met volkstuinparken en een groot sportpark. Deze voorzieningen werden op lage terpen gelegd omzoomd door water en bossingels. Tussen de functies waren open grasgebieden waardoor er een fraai kamer vensterbeeld ontstond. De boeren die het gebied vroeger bewerkten, keerden terug op de niet ingevulde kavels na mislukking van de tuinbouwfunctie. Er ontstond een mix van weide en akkerbouw.

Met uitzondering van deze polder ontstond in het gebied verrommeling door de ligging aan de rand van de stad. Ook de komst van de Westrandweg en de daarbij ingezette inpassing in het landschap en de uitgebreide compenserende maatregelen alsmede de geplande verdichting van de woonwijken maakte transformatie van de polders noodzakelijk. Ook de wens om recreatie dicht bij de stad te brengen speelde hierin een belangrijke rol.

De drie hoofdfuncties in het uiteindelijk programma voor de Tuinen van West zijn stadslandbouw, recreatie en natuurontwikkeling.

## **Kenmerken**

### *Stedenbouwkundige structuur*

De Osdorper Binnenpolder Noord zal een divers recreatiegebied worden met verschillende functies. Een deel wordt vormgegeven als agrarisch gebied, een deel is inmiddels aangelegd als recreatieterrein met avontuurlijke speelplaats, een reuzentrap en een evenemententerrein. Dit onbebouwde midden gebied wordt gemarkeerd door twee beeldbepalende taluds van ongeveer 10 meter hoog.

Om dit middengebied heen wordt de meeste nieuwe bebouwing gegroepeerd. In het westelijke deel van de polder ligt de nadruk vooral op stadslandbouw, in het oostelijke deel op recreatie. De westelijke helft van het onbebouwde gebied (met agrarische functie) wordt aan de noord- en westzijde begrensd door stadslandbouwfuncties (2-5,7). Aan de zuidkant ligt een volkstuinencomplex. Het oostelijke onbebouwde gebied (evenemententerrein) wordt aan de noordzijde begrensd door grootschalige functies, daar is nu aan leisure gedacht, waarschijnlijk een sauna en een hotel met maximaal 50 bedden (kavel 9A en B). Ten zuiden van het evenemententerrein komen kleinschaligere recreatieve voorzieningen. Er wordt nu gedacht aan horeca en verhuur van bijvoorbeeld fietsen, of kano's (kavel 11); verblijfsrecreatie (lodges) (kavel 1), en een theehuis. Dit laatste kavel (kavel 13) ligt in de zuidoosthoek van de polder begrensd door water en een volkstuinenpark.

### *Bouwwerk op zichzelf*

De bebouwing heeft een op de functie afgestemd karakter. Het gaat om eenvoudige, solitaire gebouwen van overwegend één of twee bouwlagen in een groene setting.

Er wordt gezocht naar een relatie van bouwwerk, omgeving en landschap.

### *Detailering, materiaal en kleur*

De bebouwing is merendeels sober en eenvoudig gedetailleerd en opgetrokken in duurzame materialen. Het accent ligt het meest op hout, glas en groene gevels. In mindere mate kan baksteen of beton of andere duurzame materialen worden gebruikt. Bij grootschalige bebouwing kan meer baksteen worden gebruikt, maar dan wel in evenwicht met hout- of groene geveldelen.

Hout van verschillende type uitstraling kan worden gebruikt, van sloophout tot transparant verduurzaamd.

Daken kunnen voor een deel voorzien worden van een groen dak of energie opwekkende maatregelen.

Glazen daken en gevels (een kas) kan gerealiseerd worden, mits dit bij de functie van de bebouwing past.

Door de toepassing van voornamelijk hout, glas en groene gevels wordt een soort eenheid in uitstraling gebracht, terwijl er wel veel diversiteit tussen de verschillende gebouwen mogelijk blijft.

### **Uitgangspunten**

De Osdorper Binnenpolder Noord heeft een zeer aparte verschijningsvorm. De inspiratiebron was de Beemster, het oefenproject voor de Noordoostpolder en onder landschapsarchitectuur vormgegeven zonder bebouwing aanvankelijk. De latere invulling met kantines en tuinhuisjes is niet gerelateerd aan de polder. Die kavels zijn omzoomd door (aanvankelijk) dichte bossingels (de kamers). Deze functies zijn gezet op verhoogde vlakken. Deze sfeer wordt doorgezet in de uit te geven kavels. Omdat er geen oorspronkelijke bebouwing aanwezig was in deze polder kan hier met grotere vrijheid worden gebouwd. De sfeer is echter bepaald. De lanenstructuur, het type bruggen en het spel tussen open dicht: kamers en vensters vraagt om een bijzondere bebouwing waarbij experimenten zijn toegestaan. Het motto hier is echter ook Van Eesteren en nieuwe polders. De nieuwe bebouwing houdt rekening met het polderkarakter en respecteert de lanen- en waterstructuur en niet te vergeten de bestaande en nieuwe vensters door daarvan afstand te nemen.

Bebouwing gaat een wisselwerking met het landschap aan.

### **Waardering**

De Osdorper Binnenpolder Noord als droogmakerij is door van Eesteren ontworpen. De polder is rationeel ontworpen met lange rechte lijnen. Wegen, water en groen vormen de omlijsting van de agrarische en recreatieve functies. De structurerende elementen van deze polder zijn nog altijd duidelijk herkenbaar, open land in de laanbeplanting en waterkruizen met medaillons.

In het landschap is nog duidelijk de dijk herkenbaar parallel aan de Haarlemmer Trekvaart. Aan deze dijk ligt ook 1800 Roeden, gebouwd als een munitie complex om de Stelling van Amsterdam te bevoorraden.

De relatie met deze dijk en 1800 roeden is waardevol voor het gebied, mede als herinnering aan het oude veenweidegebied.

## Beoordeling

Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structurelementen, de openheid van het landschap, het behoud van zichtrelaties met het omgeving, in het bijzonder de relatie met 1800 Roeden. Bij de beoordeling wordt in dit verband met name aandacht geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en een eigentijds, duurzaam pallet van kleuren en materialen. Bebouwing is niet historiserend, een knipoog naar het verleden mag.

## Criteria

Bij de beoordeling wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

kleine bijgebouwtjes (max. 18 m<sup>2</sup>) zoals schuurtjes zijn welstandsvrij

### *Ligging*

- gebouwen liggen vrij
- bebouwing voegt zich in de verkavelingsrichting of staat daar loodrecht op.
- bouwwerken staan logisch met aandacht voor doorzichten en zichtlijnen
- per bebouwingscluster is er één hoofdmassa, dit is niet van toepassing als dit vanuit de functie van de bebouwing noodzakelijk is.
- de hoofdentree van bebouwing is gerelateerd aan de belangrijkste wegen (Nico Broekhuizenweg en Tom Schreursweg) in het gebied
- bij stadlandbouwkavels staat het hoofdgebouw in dezelfde rooilijn, bijgebouwen niet.
- de rooilijnen van bebouwing voor recreatieve voorzieningen (kavels 11, 12,) verspringen ten opzichte van elkaar
- de rooilijn van kavel 13 is vrij de bebouwing voegt zich in de kavelrichting
- bouwwerken op kavel 1 staan loodrecht op of parallel aan een van de drie of alle drie de rooilijnen die het kavel omsluiten.

### *Massa*

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig
- gebouwen zijn vrijstaand en individueel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als toegevoegd ondergeschikt element of opgenomen in de hoofdmassa
- het grondvlak van bebouwing is in hoofdzaak orthogonaal
- bebouwing is niet historiserend, een hedendaagse interpretatie van traditioneel voorkomende landelijke architectuur mag wel
- technische installaties worden uit het zicht gerealiseerd; geïntegreerd in het bouwvolume of op het dak.
- leisure voorzieningen en andere grotere bouwwerken hebben bijvoorkeur een overstek van het dak of een anderszins geleed gevelvlak, zowel horizontale als verticale geleiding is mogelijk.
- hoofdgebouwen van leisure voorzieningen hebben een plat dak of sheddak. De overige hoofdbebouwing heeft een lessenaarsdak of kap, bijgebouwen kunnen ook een plat dak hebben. Het dak kan vanaf het maaiveldniveau ingezet worden.
- horeca bebouwing mag een plat dak met een dakopbouw hebben.

### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd

- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- de architectuur van bebouwing past bij de landschappelijke uitstraling van het gebied en de functie van het bouwwerk.

#### *Materiaal en kleur*

- materialen zijn duurzaam, hebben bij voorkeur een structuur en verouderen mooi
- gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in hout, glas, een "groene" gevel of een combinatie hiervan, andere duurzame en hoogwaardige materialen zijn ook mogelijk. Beton en baksteen kunnen in beperkte mate worden toegepast.
- bij leisure voorzieningen kan meer beton en baksteen worden toegevoegd, maar wel in harmonie met hout glas, groen of een ander duurzaam en hoogwaardig materiaal.
- hout van verschillende uitstraling kan worden toegepast, van sloophout tot hout met een transparante verduurzaming.
- kozijnen en deuren worden uitgevoerd in hout of staal.
- schuine daken kunnen worden uitgevoerd in dakpannen, hout, glas (ook in de vorm van bovenlichten)
- daken kunnen worden voorzien van groen of energieopwekkende maatregelen
- kleuren zijn ingetogen.