



1471-71

# Ontwerp Bloemendalerpolder / KNSF-terrein

1471 - 71

Uit deze rapportage kan, met een vermoeding, gconiteerd worden

---

In opdracht van de stuurgroep Bloemendalerpolder / KNSF-terrein

# **Ontwerp**

## **Bloemendalerpolder / KNSF-terrein**

**Resultaat ontwerpatelier  
augustus 2005**





*"Zoals tijd het kostbaarste goed in ons leven is,  
is ruimte het kostbaarste waar ons land over beschikken kan"*

In de afgelopen vier maanden was het voormalige postkantoor in Muiden de behuizing van het ontwerpatelier Bloemendalerpolder / KNSF-terrein. Bemenst door een tiental vaste leden vormde het atelier het centrale ontmoetingspunt voor bestuurders, bewoners, vertegenwoordigers van verenigingen, adviseurs, ambtenaren van rijk, provincie en gemeenten en andere belanghebbenden. Meer dan 500 personen bezochten in deze periode het atelier, waar tegelijkertijd werd gewerkt en het ontwerp voor het gebied groeide. Het doel van de operatie was een aantrekkelijk gebied te maken voor mensen om in te wonen, te werken en te recreëren. Niet alleen voor de 10.000 nieuwe bewoners, maar ook voor de huidige inwoners van Muiden, Weesp en verdere omgeving.

Met andere woorden: het doel was het maken van een mooi ontwerp voor de in de Nota Ruimte geformuleerde opgave. De Nota spreekt van 4500 woningen voor dit gebied en wil tweederde van de Bloemendaler- en Gemeenschapspolder groen houden. Het doel moet verenigd worden met de al aanwezige en nog verder groeiende zware, en dus voor het gebied ook hinderlijke, infrastructuur van de A1 en de spoorlijn Weesp-Amsterdam. Bovendien moet rekening gehouden worden met een groot aantal zwaarwegende belangen op ecologisch-, waterhuishoudelijk-, agrarisch-, historisch- en landschappelijk gebied.

Workshops, expert-, pressurecookermeetings en ateliers zijn voor ingewikkelde ontwerpogaven vandaag de dag 'in'. Ze zijn bedacht om in een korte tijd in een intensief lineair proces het gestelde vraagstuk beslissend verder te helpen, zo mogelijk op te lossen, door een creatief concept of –als het kan– een ontwerp te vervaardigen. Weg van het gevaar in de kuil van een cyclisch proces te belanden waar periodiek in de eigen staart wordt gebeten. De bijzondere opgave voor dit ontwerpatelier was bovendien, geheel congruent met de in de Nota Ruimte geformuleerde doelstelling van ontwikkelingsplanologie, het ingewikkelde vraagstuk vol ogenschijnlijk tegenstrijdige belangen integraal, dat wil zeggen, met zoveel mogelijk win-win opties op te lossen.

Het stond de leden van het atelier van begin af aan voor ogen om, wilde er een kans van slagen zijn, gedurende het ontwerpproces zo intensief en breed mogelijk met belanghebbenden te communiceren. Natuurlijk om draagvlak te krijgen en zo 'not invented here' gevoelens later, zoveel mogelijk te voorkomen. Waar zoveel belangen op het spel staan, is tweerichtingsverkeer in communicatie noodzakelijk. Om de juiste ontwerpkeuzes te maken is contact met de verschillende groepen belanghebbenden en het kennis nemen van hun belangen, bestaande afspraken en wensen en verlangens voor de toekomstige inrichting van het gebied van groot belang. En omgekeerd: tijdens het ontwerpproces is het geven van informatie minstens even belangrijk. Het ontwerpatelier wilde de voortgang van het werk laten zien en feedback vragen.

Rondom de maquette van het gebied is heftig gediscussieerd in het atelier, maar ook tijdens de Safari en in het theater Wesopa. Mede op basis van de verkregen feedback kon het ontwerp worden vervolmaakt. Tenslotte zou het ontwerp dan niet alleen in de streekplanprocedure een rol kunnen spelen, maar vooral in de MER procedure de rol van Voorkeursalternatief kunnen vervullen en wie weet te zijner tijd de aanzet vormen voor een intergemeentelijk structuurplan. Het atelier is zich zeer bewust van de tijdspanne die de realisering c.q. fasering van het ontwerp zal vergen en dus ook van de mogelijkheid dat op onderdelen (ook na vaststelling), in het plan andere detailleringen denkbaar en waarschijnlijk zijn.

Centraal in het ontwerp staat de oplossing van de 'inbedding' van de A1 en de aan deze weg grenzende zone van 'robuuste' natuur. Het ontwerpatelier is van mening dat alleen wanneer de A1 middels een aqua-eco-duct de Vecht kruist, een kwalitatief aantrekkelijke oplossing voor het wonen en verblijven in het gebied mogelijk is. Huizenhoge geluidsschermen (10-12 meter hoog) ter bescherming van het wonen worden als draconisch en dus onaanvaardbaar van de hand gewezen. Onafhankelijk van de te nemen besluiten over de A6-A9 verbinding vindt het atelier dat de woningbouwopgave voor de Noordvleugel van de Randstad, zoals in de Nota Ruimte verwoord, niet verenigbaar is met een bewegende Vechtbrug in de A1. Parallel aan de A1 is een zone van 'robuuste' natuur, deel uitmakend van de ecologische verbinding van Waterland in

Noord-Holland via Hoeckelingsdam en PEN-eiland richting Naardemeer ontworpen. In deze zone bevinden zich plassen, wilgenbosjes, rietlanden en is naast recreatief, ook agrarisch medegebruik mogelijk.

Het atelier heeft zich zo strikt mogelijk aan de verstrekte programmatuur gehouden. In dit verband worden ook de woonvisie en de input van de gemeenteraad van Weesp van 28 april 2005 gememoreerd, zo goed als de wens van de gemeente Muiden een haven 'buitengaats' op te nemen en de overeenkomst die deze gemeente met KNSF Vastgoed heeft gesloten. De gemeente Muiden heeft de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden bij herhaling aan het atelier voorgehouden. Desalniettemin is in het ontwerp een tweetal gebieden – nabij de Baai van Ballast, respectievelijk westelijk van de wijk Noord West – uit ecologische-, landschappelijke- en stedelijke overwegingen niet van bebouwing voorzien. Dit heeft geen gevolgen voor het woningprogramma, wel voor het kantorenprogramma. Hierdoor kan slechts 45.000 m<sup>2</sup> van het oorspronkelijk voorziene volume gerealiseerd worden. Het resterende deel is elders in het ontwerp ondergebracht en het spreekt vanzelf dat passende verevenigingsmaatregelen moeten worden getroffen om dit te bereiken.

Eén van de steeds terugkerende thema's in het atelier was: hoe maken we een plan dat resistent is tegen verdere urbanisatie in de toekomst? Hoe maken we het natuurgebied

langs de A1 in zuidelijke richting zó, dat over één à twee decennia niet -opnieuw- een verdichtingslag plaatsvindt?

Eén van de antwoorden die het ontwerp geeft, is de beoogde hoge ecologische- en gebruikskwaliteit van het gebied. Of het gebied ruig en open met opschietend wilgenbos, dan wel op den duur intensiever bos bevat zal de toekomst uitwijzen. De verknochtheid van gebruikers en bewoners aan het gebied is de beste garantie. Wellicht is naast eigendom van één beheerder -Staatsbosbeheer- ook partieel collectief eigendom van omwonenden, bijvoorbeeld van het polderpark, een anker voor stabiliteit. In ieder geval is een vorm van mandeligheid voor dit gebied het nader bestuderen waard.

Het project Bloemendalerpolder / KNSF-terrein is één van de 14 landelijke pilots voor ontwikkelingsplanologie van de Nota Ruimte. Het atelier is er volstrekt van overtuigd geraakt dat een werkelijk kwalitatief hoogwaardige toekomst van dit gebied, niet alleen voor Muiden en Weesp, maar ook voor 'mooi Nederland', alleen te bereiken is langs de weg van integrale gebiedsontwikkeling. Daar doet dit document verslag van en toont het het door het atelier vervaardigde ontwerp.

Een vraag die ook frequent aan het atelier gesteld is, is: kan er ook een terugval optie getoond worden? Zo'n terugvaloptie zou dan bestaan uit de realisering van verschillende separate opties, zoals genoteerd in de 'kaart van afspraken, wensen en confrontaties'.

Het gestelde doel van integratie van oplossingen en maximalisering van win-win situaties, wordt dan natuurlijk niet bereikt. Zo'n oplossing kan het atelier vanuit de huidige opdracht, namelijk om in het kader van integrale gebiedsontwikkeling een ontwerp te maken, per definitie dus niet tekenen.

Bovenal hoopt het ontwerpatelier, na het peilen van zoveel meningen van betrokkenen uit zoveel geledingen, zeker ook uit de professionele sfeer, dat die situatie zich niet zal voordoen. Het perspectief dat zich in de afgelopen maanden heeft ontwikkeld is daarvoor naar haar mening te veelbelovend.

Wij, de 'Trojka', zijn veel dank verschuldigd aan onze opdrachtgever 'de stuurgroep', aan de leden met wie we stimulerende gesprekken hadden, aan de vertegenwoordigers van de raden van Muiden en Weesp, aan de leden van de Provinciale Staten van Noord-Holland en aan alle adviseurs die ons hielpen, professioneel of als hobbyist. Dank ook aan onze medewerkers, zo onvermoelbaar, maar bovenal dank aan de inwoners van Muiden en Weesp die ons keer op keer lieten zien hoe zeer het lot van de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein hen aan het hart gaat.

De Trojka,

Hilde Blank, Fred Kaaij, Kees Rijnboutt

1 augustus 2005

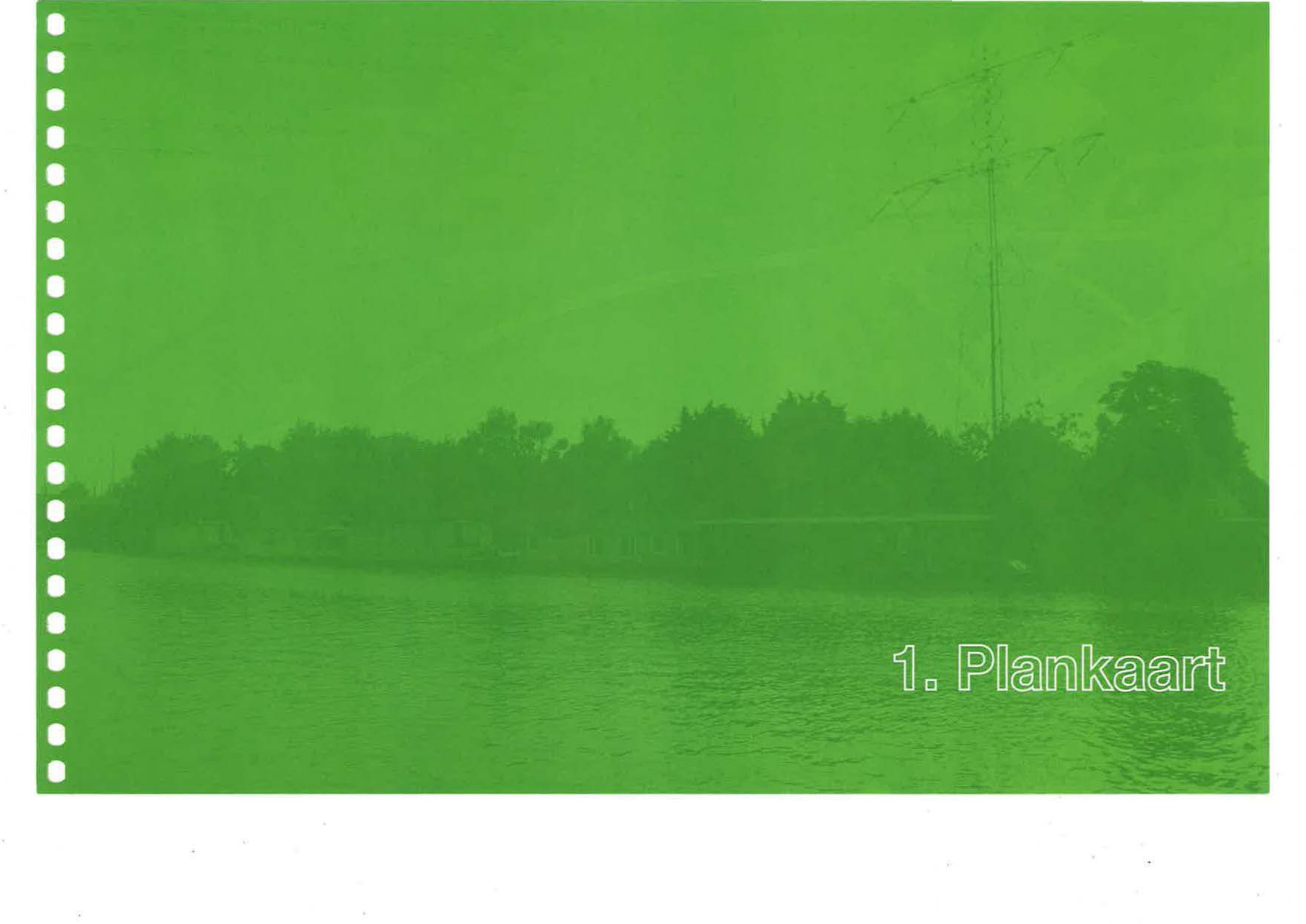




|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Voorwoord                                                | 5  |
| 1. Plankaart                                             | 11 |
| 2. Opgave                                                | 15 |
| <b>Een praktijkvoorbeeld van ontwikkelingsplanologie</b> |    |
| Ontwerpatelier                                           | 17 |
| Vertrekpunt: afspraken, wensen en confrontaties          | 23 |
| Gebiedsontwikkeling als voorwaarde voor succes           | 27 |
| 3. Context                                               | 29 |
| <b>Gelegen in een dynamische regio</b>                   |    |
| Geschiedenis van een (stedelijk) landschap               | 31 |
| Huidige situatie                                         | 35 |
| Dynamiek in de regio                                     | 37 |
| 4. Ontwerp                                               | 41 |
| <b>Hoofdpijnen, raamwerk en relaties</b>                 |    |
| Hoofdpijnen                                              | 43 |
| Raamwerk                                                 | 49 |
| Relatie met Weesp, Muiden en omringende landschap        | 51 |

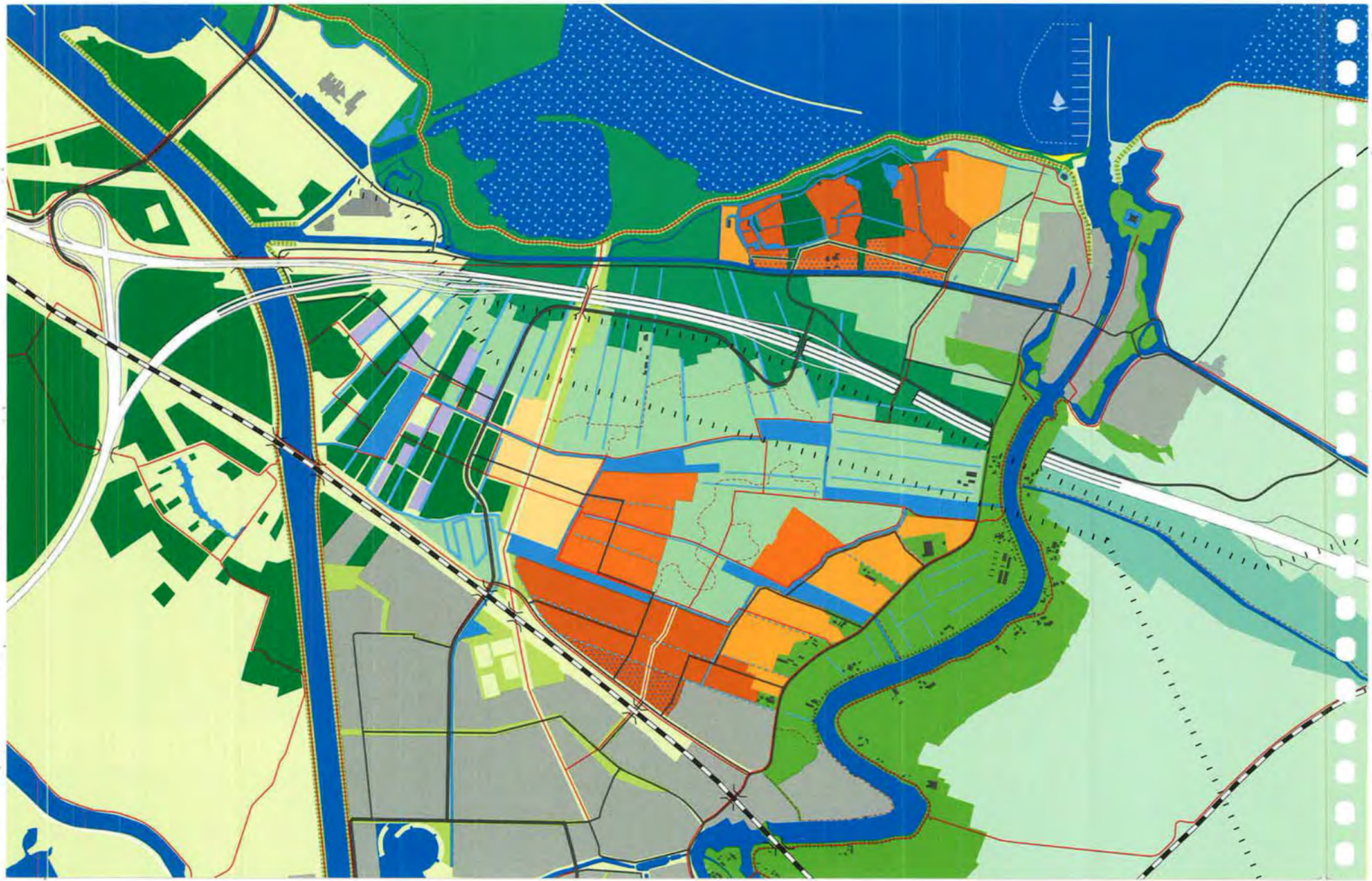
|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 5. Uitwerking                                       | 53 |
| <b>Stedenbouwkundige onderdelen</b>                 |    |
| Watersysteem                                        | 55 |
| Infrastructuur                                      | 57 |
| Natuur en landschap                                 | 61 |
| Woonmilieus                                         | 65 |
| Werkmilieus                                         | 69 |
| Recreatie                                           | 71 |
| 6. Fasering                                         | 73 |
| <b>Ontwerp in de tijd</b>                           |    |
| 7. Vervolg                                          | 77 |
| 8. Slotwoord                                        | 81 |
| Colofon                                             | 83 |
| Literatuurlijst                                     | 87 |
| Bijlagen                                            | 89 |
| MER, 3 modellen                                     | 91 |
| Visie PvdA, Groen Links, Niek Roozen, marktpartijen | 93 |



A photograph of a river scene, likely a canal or a wide river, with a bridge in the middle ground. The bridge has a low, dark structure. Behind the bridge is a dense line of trees. To the right, a tall, lattice-structured power line tower stands prominently. The sky is overcast and grey. The entire image is covered with a semi-transparent green filter. On the left edge, there is a vertical strip of white circles, resembling a punch-hole or a film edge.

# 1. Plankaart







-  Ontspannen stedelijk wonen
-  Compact wonen
-  Dorps wonen
-  Dorps/landelijk wonen
-  Kantoren/wonen
-  Kantoren
-  Spoor
-  A1
-  Hoofdinfrastructuur
-  Buurtontsluiting
-  Fietspaden
-  Voetpaden
-  Hoogspanningsleidingen
-  Ecologische verbindingzone
-  Oeverwal Vecht
-  Bos
-  Robuuste natuur
-  Hoofdwatersysteem
-  Natuurcompensatie IJburg

links: plankaart Bloemendalerpolder / KNSF-terrein

Het Hollandse landschap is als cultuurlandschap continue aan verandering onderhevig. De Bloemendalerpolder, de Gemeenschapspolder en het KNSF-terrein staan aan de vooravond van een grote transformatie. Op het grondgebied van Muiden en Weesp zullen de komende decennia onder andere circa 4.500 woningen gebouwd worden, waarmee Muiden en Weesp circa 10.000 nieuwe inwoners krijgen. Tegelijkertijd wordt ook het landschap opnieuw vormgegeven, want in het plangebied spelen meerdere groen- en ecologische opgaven.

De huidige context is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het ontwerp.







## 2. Opgave

Een praktijkvoorbeeld van gebiedsontwikkeling



*In de Nota Ruimte is de Bloemendalpolder / KNSF-terrein als uitbreidingslocatie opgenomen: "Via de opvang van natuurlijke aanwas, maar ook door bijvoorbeeld de uitbreiding van Bloemendalpolder / KNSF-terrein kan binnen de beleidskaders van deze nota meer verspreid over de Noordvleugel ook aan een deel van de [woning-] behoefte worden voldaan. Met een aanpassing van de grens van het Groene Hart bij de Bloemendalpolder en het KNSF-terrein in Noord-Holland, wordt verstedelijking daar mogelijk. Deze moet wel zo worden vorm gegeven dat dit past bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het zogenoemde 'Liniëperspectief Panorama Krayerhooft' en de ambities met zowel de Stelling van Amsterdam als met name de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zijn in dit verband relevant." Over de uitbreidingslocaties wordt in het algemeen gesteld: "Het accent zal met name liggen op uitbreiding van groene woonmilieus".*

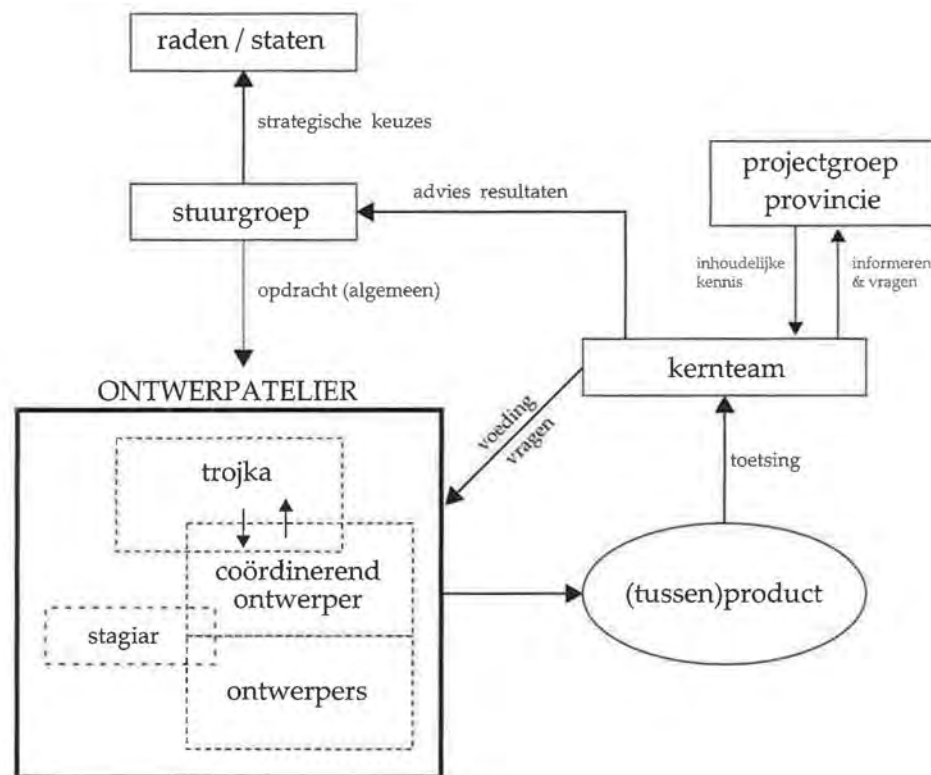
#### Kader

De provincie Noord-Holland heeft begin 2003 het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld, waarin Gedeputeerde Staten een uitwerkingsplan voor de Bloemendalpolder (inclusief het KNSF-terrein) aankondigen. De gemeenten Muiden en Weesp en de provincie Noord-Holland hebben daarop aan de planontwikkeling voor de Bloemendalpolder / KNSF-terrein (inclusief de Gemeenschapspolder) gewerkt, een gebied met verschillende typen opgaven, meerdere grondeigenaren, bestuurlijke

partners en veel belangenorganisaties. In de zomer van 2004 gaan Gedeputeerde Staten van de provincie akkoord met het Startdocument Structuurvisie Bloemendalpolder / KNSF-terrein. Hierin zijn de uitgangspunten voor de planontwikkeling en de samenwerkingsafspraken opgenomen.

De gemeenteraden van Weesp en Muiden denken echter verschillend over het Startdocument. De gemeenteraad van Weesp stemt onder voorwaarden in met het Startdocument. De gemeenteraad van Muiden wijst het Startdocument af, vooral omdat men het niet eens is met de kwantitatieve invulling van het KNSF-terrein. De discussie tussen en met beide gemeenten gaat vooral over woningaantallen en minder over de (kwaliteit van de) woningbouwopgave en landschapsontwikkeling. De discussie over de betekenis van de ontwikkeling van Bloemendalpolder / KNSF-terrein voor het gehele gebied, voor de beide kernen en voor dit deel van Nederland wordt nauwelijks gevoerd en draagvlak voor de tot dan toe getekende planalternatieven ontbreekt.

Vanaf dat moment zoeken de partijen naar wegen om de impasse te doorbreken. De oplossing wordt in november 2004 gevonden door het (tijdelijk) volgen van twee sporen: het *formele spoor* en het *creatieve spoor*. Langs het formele spoor komen de milieueffectrapportage (MER), de streekplanuitwerking en vervolgens de bestemmingsplannen tot stand. Hoofdmoot van het creatieve spoor is de instelling van





het ontwerpatelier Bloemendalerpolder / KNSF-terrein, waar ontwerpers van de drie overheden gezamenlijk werken aan een realistisch, breed gedragen, ruimtelijk ontwerp, zonder al te veel vooraf geformuleerde ruimtelijke randvoorwaarden. Het ontwerpatelier is tijdelijk van aard en wordt aangestuurd door een stuurgroep bestaande uit de verantwoordelijk wethouders en gedeputeerde.

Het formele en creatieve spoor zijn met elkaar verbonden door de in februari vastgestelde richtlijnen voor het MER-onderzoek. Het MER-onderzoek omvat verschillende varianten, waaronder een Voorkeursalternatief. Vanuit het MER-onderzoek zijn tussentijdse onderzoeksresultaten beschikbaar gesteld aan het ontwerpatelier, om het ontwerp –vanuit de invalshoeken milieu en landschap– te optimaliseren. De resultaten van het ontwerpatelier worden vervolgens ingebracht in de MER, als bijdrage aan het Voorkeursalternatief.

### Opgave en aanpak

De opgave van het ontwerpatelier is een wervend en realistisch ontwerp te maken voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein, dat kan rekenen op een breed maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak. De opgave is onder andere de bouw van 4.500 woningen (inclusief binnenstedelijke verdichting) en het vormgeven van het landschap. De essentie van de ontwerp-aanpak is de gezamenlijke opgaven integraal te benaderen

en de verschillende belangenpartijen daarbij direct te betrekken.

Tijdens het ontwerpproces wordt goed gekeken naar de landschappelijke onderlegger (het veenweidegebied), de cultuurhistorische waarden, de zware infrastructuur in het gebied (A1 en spoor) en de context waarin het gebied is gelegen (regio Amsterdam-Almere-Gooi).

De bewoners van Muiden en Weesp krijgen inzicht in de sfeer en uitstraling van de nieuwe woongebieden doordat het ontwerpatelier uitspraken doet over woonmilieus, ontsluiting, landschapsontwikkeling, recreatie, beeldkwaliteit en het effect van de voorgestelde ontwikkelingen op de bestaande kernen. Het ontwerpatelier stelt voor het ontwerp fasegewijs te realiseren. Een planeconomische onderbouwing moet het vertrouwen geven dat het model realistisch is.

Het ontwerpatelier bestaat uit stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en architecten, die in opdracht van de gemeente Muiden, gemeente Weesp en de provincie Noord-Holland aan het ontwerp werken. Het ontwerpatelier wordt geleid door de trojka, bestaande uit Hilde Blank, Fred Kaaij en Kees Rijnboutt.

### Status van het ontwerp

Het ontwerp dat het ontwerpatelier heeft gemaakt voor de Bloemendalerpolder / KNSF-terrein, heeft de status van een advies aan de stuurgroep, dat het vervolgens



boven: bezoek minister Dekker 24 april 2005 | onder: safari 18 juni 2005

boven: elke donderdag inloopuur | onder: safari 18 juni 2005

beoordeelt. Daarna moet de milieueffectrapportage worden afgerond (met een Voorkeursalternatief, gebaseerd op het ontwerp van het ontwerpatelier). Dit alles moet leiden tot uitwerking van het streekplan en bestemmingsplannen, waarover – na inspraak – besluitvorming plaatsvindt. Met het ontwerp is dus een belangrijke stap in het plan- en besluitvormingstraject gezet.

### Proces

Het ontwerpatelier heeft vier maanden op locatie in Muiden gewerkt aan de Bloemendalerpolder, de Gemeenschapspolder en het KNSF-terrein. Het atelier is gestart met een oriëntatie op de opgave, vervolgens zijn ruimtelijke verkenningen uitgevoerd en op basis daarvan is het ontwerp gemaakt.

Tijdens het ontwerpproces zijn op basis van ontwerpvoorstellen berekeningen gemaakt om inzicht te hebben in de financiële consequenties en mogelijkheden. Deze rekenexercitie is niet openbaar vanwege de commercieel gevoelige informatie.

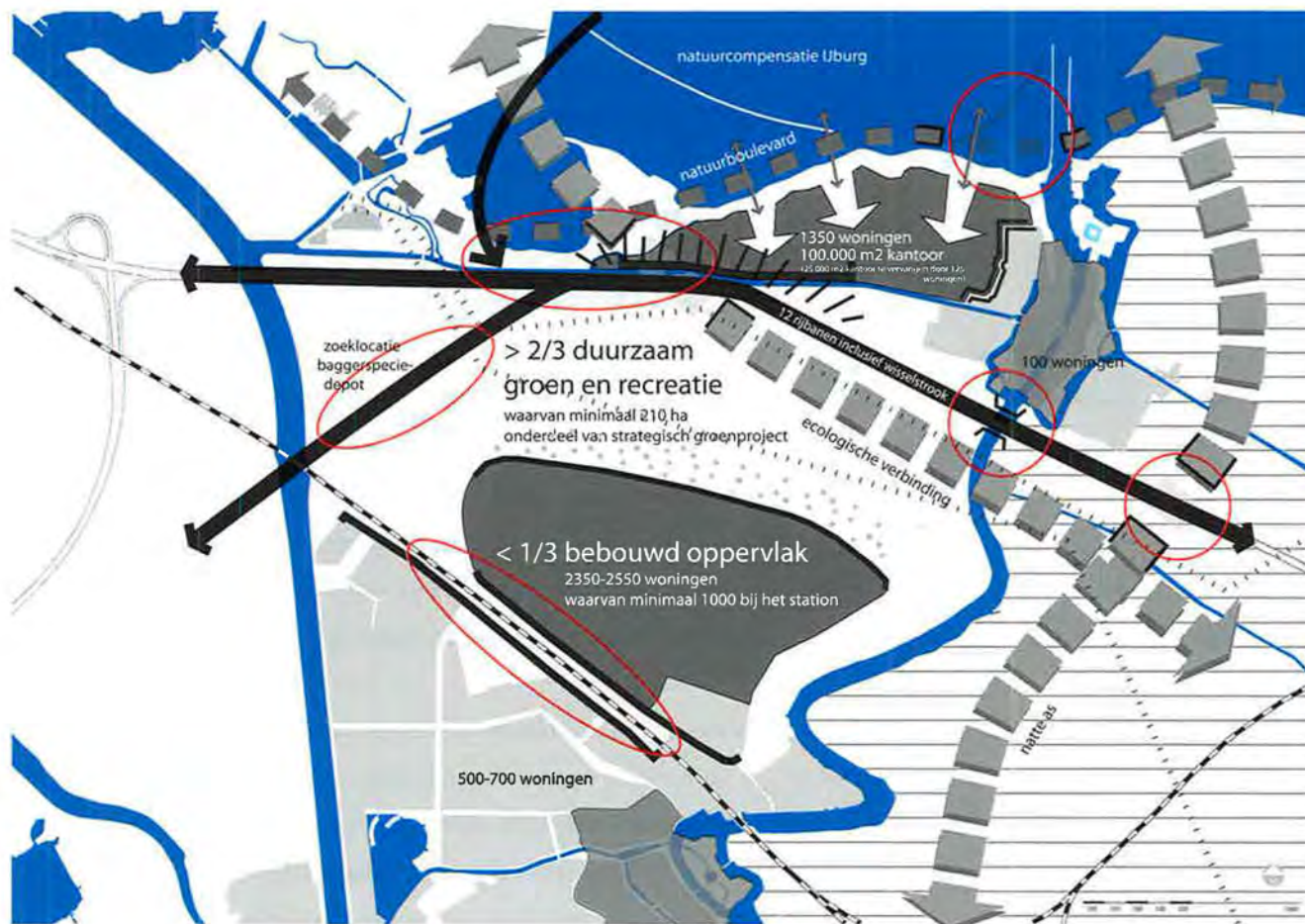
Rond het ontwerpatelier is een open, interactief communicatietraject opgezet, waardoor bewoners, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en politici actief bij het planproces betrokken zijn. Dit open planproces, in combinatie met het werken op locatie in Muiden door een integraal opererend ontwerpteam, heeft bijgedragen aan het verwerven van een breed maatschappelijk draagvlak.

Met het oog daarop zijn diverse publieksbijeenkomsten georganiseerd en zijn met heel veel mensen gesprekken gevoerd. Ook hebben veel mensen via telefoon, e-mail en via de lokale pers en websites tijdens het hele proces hun ideeën kenbaar gemaakt. Met raads- en statenleden zijn bijeenkomsten gehouden en met marktpartijen zijn gesprekken gevoerd, evenals met belangenorganisaties en vakgenoten. Van de marktpartijen die actief zijn in de Bloemendalerpolder heeft het ontwerpatelier een gezamenlijke marktvisie ontvangen.

Belangstellenden konden op donderdagmiddagen 'een kijkje in de keuken nemen' van het ontwerpatelier. Zo'n tweehonderd mensen hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Op 18 juni vond de 'Safari' plaats, waarbij belangstellenden lopend of fietsend mee konden gaan met verschillende rondleidingen door het gebied. In het Wesopa-theater in Weesp is op 12 april en 5 juli met betrokken organisaties, raadsleden en statenleden rond de maquette gediscussieerd over de toekomst van plangebied.

Dit alles heeft de ontwerpers een schat aan informatie opgeleverd die hen heeft geholpen bij het maken van ontwerpkeuzes. De adviezen, het commentaar en de anekdotes die tijdens sessies met raads- en statenleden, discussies met betrokken organisaties en grondeigenaren, de publieksdag en de wekelijkse inloopmiddagen naar voren kwamen, hebben een onmisbare bijdrage geleverd aan het ontwerpresultaat.







## Vertrekpunt: afspraken, wensen en confrontaties

*Het plangebied, begrensd door de Vecht, de IJmeerkust, het Amsterdam-Rijnkanaal en het spoor bij Weesp staat onder invloed van een dynamisch geheel van afspraken, opgaven en wensen. Hieronder staat een overzicht van deze afspraken en wensen die dienen als vertrekpunt voor het ontwerpatelier:*

### *Programmatische uitgangspunten:*

- Woningbouwopgave in de Bloemendalerpolder / KNSF-terrein, Weesp en Muiden in totaal onder andere 4500 woningen (vastgelegd in het Streekplan Noord-Holland Zuid).
- + Binnenstedelijke verdichting: 500 tot 700 woningen in de bestaande kern van Weesp en 100 woningen binnen de kern van Muiden/Muiderweg;
- + KNSF-terrein: 1350 woningen en 100.000 m2 kantoorruimte (vastgelegd in een (aanvullende) intentieverklaring van de gemeente Muiden en KNSF Vastgoed). Afgesproken is dat 25.000 m2 kantoor is te vervangen door 125 woningen;
- + Bloemendalerpolder nabij het station Weesp: 2350 – 2550 woningen.
- Het kwaliteitshandvest voor de ontwikkeling van het KNSF-terrein, overeengekomen tussen KNSF Vastgoed en de gemeente Muiden.
- Tweederde van de Bloemendalerpolder en Gemeenschapspolder blijft groen (nota Ruimte).
- 210 ha van dit groen- en recreatiegebied is strategisch groenproject.
- Zoeklocatie voor een baggerspeciedepot in de Gemeenschapspolder.

- Ontwikkeling van een 'buitendijkse' jachthaven in Muiden.

*Regionale landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische opgaven die in het plangebied ingepast dienen te worden:*

- Bypass van de Natte As in het plangebied.
- Ecologische verbinding tussen Waterland en het Naardermeer.
- Natuurboulevard langs de Diemerzeedijk en het KNSF-terrein.

*De aanwezigheid van infrastructuur (onder andere rijksweg A1) en de te verwachten capaciteitsuitbreidingen:*

- Groei van de A1 naar een breedte van 12 rijbanen in de zogenaamde Stroomlijnvariant.
- Bypass tussen A1 Gaasperdammerweg (A9) in Stroomlijnvariant, loopt door een groot deel van de Gemeenschapspolder.
- Mogelijke verbinding Amsterdam – Almere via het IJmeer. Dit veroorzaakt een claim op het gebied wanneer de verbinding ten zuiden van het PEN-eiland moet aanlanden en moet aansluiten op de A1.
- Inpassing van nieuwe wegen, weefvakken en fly-overs vraagt extra ruimte en zorgt voor toename van geluidsoverlast en vermindering van de luchtkwaliteit. Dit is van invloed op de kwaliteit van de nieuwe woonlocaties (vooral het KNSF-terrein) en op de woonkwaliteit.



luchtfoto: het plangebied in de ruime context

## Vertrekpunt: afspraken, wensen en confrontaties

van bestaand Muiden. Ook is dit van invloed op bestaande landschappelijke, ecologisch en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied.

- Mogelijke uitbreiding van goederensporen in Weesp. Dit heeft invloed op het ruimtegebruik en de externe veiligheid. Daarnaast moet de barrièrewerking van het spoor tussen de bestaande kern van Weesp en de toekomstige woningbouw in de Bloemendalerpolder zoveel mogelijk geslecht worden.

Als alle sectorale opgaven en projecten naast elkaar uitgevoerd worden, zal blijken dat projecten elkaar verstoren of onmogelijk maken en dat ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten verloren gaan. Het gebied Bloemendalerpolder / KNSF-terrein is daarom gebaat bij een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de verschillende wensen, opgaven en claims in samenhang bekeken en op elkaar afgestemd worden en oplossingen elkaar kunnen versterken.

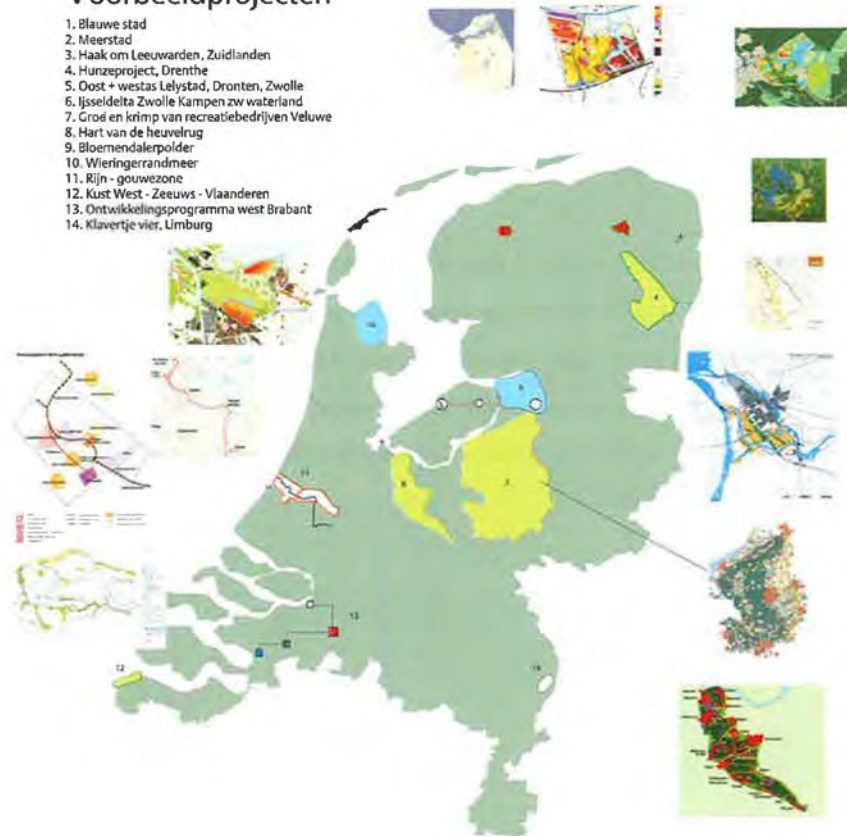




# ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE

## Voorbeeldprojecten

1. Blauwe stad
2. Meerstad
3. Haak om Leeuwarden, Zuidland
4. Hunze project, Drenthe
5. Oost + westas Lelystad, Dronten, Zwolle
6. IJsseldelta Zwolle Kampen zw waterland
7. Groei en krimp van recreatiebedrijven Veluwe
8. Hart van de heuvelrug
9. Bloemendalerpolder
10. Wieringerrandmeer
11. Rijn - gouwezone
12. Kust West - Zeeuws - Vlaanderen
13. Ontwikkelingsprogramma west Brabant
14. Klavertje vier, Limburg



voorbeeldprojecten ontwikkelingsplanologie



## Gebiedsontwikkeling als voorwaarde voor succes

*Bij gebiedsontwikkeling staat een samenhangende integrale aanpak centraal. Dit betekent dat gemeentegrensoverschrijdende en voor de burgers en volksvertegenwoordiging herkenbare initiatieven worden genomen en gemeenten onderling en met de provincie samenwerken. Het betekent ook dat met private partijen en maatschappelijke organisaties wordt samengewerkt en financiële constructies worden ontworpen die sectorale en gemeentelijke grenzen overschrijden.*

Het project Bloemendalerpolder/KNSF terrein is een van de veertien landelijke pilots voor gebiedsontwikkeling. Voor het project Bloemendalerpolder / KNSF-terrein, waar verschillende opgaven spelen en sprake is van meerdere grondeigenaren, bestuurlijke partners en veel belangenorganisaties, is de gebiedsgerichte aanpak de sleutel voor succes. Een integrale benadering van de gezamenlijke opgaven, samenwerking en verevening zijn daarbij sleutelbegrippen.

Nadat minister Dekker op 25 april 2005 het ontwerpatelier een bezoek heeft gebracht, heeft in mei 2005 de adviescommissie Gebiedsontwikkeling een rondgang gemaakt op de Bloemendalerpolder / KNSF-terrein en het ontwerpatelier bezocht. Op basis van de toen gepresenteerde bevindingen heeft de adviescommissie het ontwerpatelier de volgende aanbevelingen gegeven (citaat):

*'1. Richt het proces van gebiedsontwikkeling op de kwalitatieve opgave. Zorg daarbij voor een inbedding van de woningbouwopgave die past bij het gebied.*

*Verbind het ruimtelijk ontwerp met de identiteit van het gebied; de ligging aan de Vecht.*

*2. Til de ruimtelijke kwaliteit van het gebied op een hoger plan door in de gebiedsontwikkeling een majeure ruimtelijke opgave in te passen die uitstijgt boven wat de partijen op een gewone wijze met elkaar zouden realiseren. Alle partijen dienen hieraan een bijdrage te leveren.*

*3. Betrek de marktpartijen zo snel mogelijk bij de planvorming. Zorg ervoor dat belemmeringen als een gemeentegrens en bestemmingsafhankelijke inbreng van de grond uit de weg worden geruimd.*

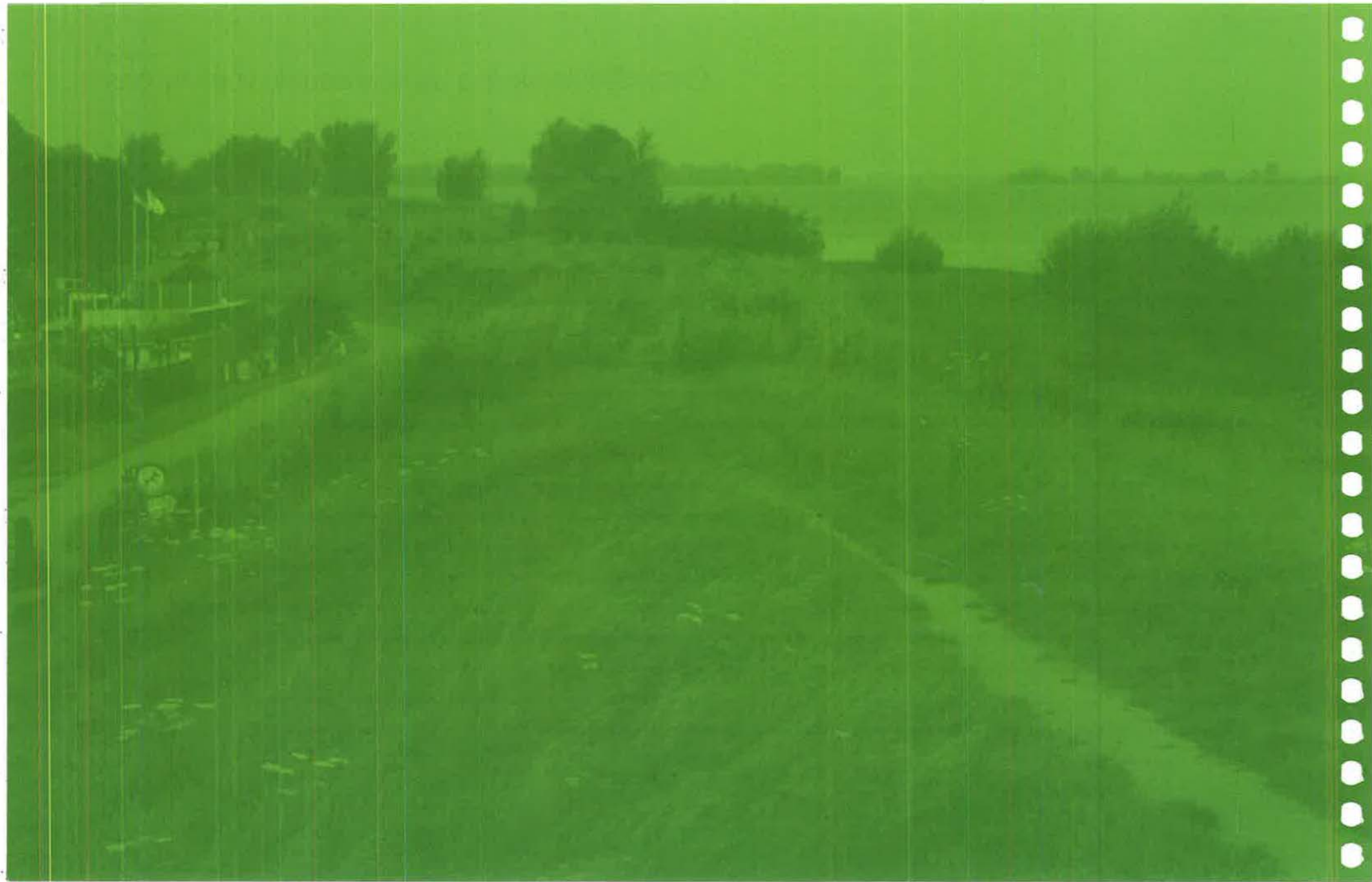
*4. De partijen moeten zich inspannen het ruimtelijk en inhoudelijk ontwerp nog voor de verkiezingen te presenteren en te zorgen voor draagvlak onder de bevolking en de gemeenteraden. Zorg voor een goede communicatie met alle stakeholders: gericht, iusterend, inhoogend. Laat de gemeentelijke bestuurders hierin het voortouw nemen.*

*5. Koppel de grondexploitatie van het KNSF-terrein en de Bloemendalerpolder los. Zorg tegelijkertijd voor een verankering van de kwaliteit van het totale gebied, inclusief het KNSF-terrein, in de ruimtelijke visie.*

*6. Laat de gemeenten en marktpartijen het voortouw nemen bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Laat de provincie zich meer richten op het realiseren van een majeure bovenlokale opgave met de stakeholders van buiten het gebied, vooral de rijkspartijen in Den Haag.' (einde citaat).*

Het ontwerpatelier heeft een win-win situatie bereikt voor alle betrokken partijen, door alle deelbelangen in samenhang te beschouwen en een integrale ontwikkeling na te streven, zowel in kwalitatieve als in financieel-technische zin.

Het resultaat is een sterk gedifferentieerd landschap, dat als raamwerk dient voor een gevarieerde stedenbouwkundige invulling, waarin de leefbaarheid voor mens, dier en plant centraal staat.





### 3. Context

Bloemendalerpolder / KNSF-terrein gelegen in een dynamische regio





1250



1600



1850



1900



1930



1960



1975



1990



## Geschiedenis van het -stedelijk- landschap

*Het bestaande karakter van het plangebied vormt een belangrijke basis voor het ontwerp.*

*Dit karakter is gevormd door de rijke historie en heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Een korte terugblik.*

De basis voor het landschap van de Vechtstreek zijn de stuwwallen die nog steeds in het landschap herkenbaar zijn. Zo is Muiderberg op de restanten van een stuwwal gebouwd.

Door latere afzettingen ontstaan langs de Vecht oeverwallen met kiel en grovere zanddelen, in de Gemeenschaps- en Bloemendalerpolder ontstaan klei-op-veengronden aan de randen en veengronden in het centrum. Aan de kant van IJmeer bevindt zich zeeklei op rietveen.

Sinds circa 500 voor Christus zijn de oeverwallen van de Vecht bewoond. Buiten de rivierzone bevinden zich uitgestrekte en ontoegankelijke moerasgebieden, die periodiek overstromen. Na het begin van onze jaartelling neemt het belang van de Vecht als vaarverbinding toe en groeit de bewoning langs de rivieren, evenals de landbouw.

Tussen 1000 en 1200 start men de ontginning van het landschap in de Vechtstreek met het graven van evenwijdige sloten vanaf de hogere delen. Zo ontstaat een strokenverkaveling, waarvoor zowel de Vecht als de Diemerzeedijk de ontginningsbasis

vormen. Deze twee verkavelingsrichtingen zijn nu nog vrijwel onveranderd in het landschap van de Bloemendalerpolder herkenbaar.

Langs de Vecht bouwt men de eerste versterkte woonhuizen die later uitgroeien tot kastelen als het Mulderslot. Rond deze kastelen ontstaan de ommuurde dorpjes aan de Vecht: Muiden en Weesp. Muiden krijgt in 1296 stadsrechten en Weesp in 1355.

In 1641 wordt de Muidertrekvaart aangelegd als "snelle" verbinding voor goederen en passagiers tussen Muiden en Amsterdam. In 1702 wordt de krultmolen 'De Krijgsman' opgericht als voorloper van de Koninklijke Nederlandse Springstoffen Fabrieken (KNSF).

De ontwikkelingen in de 19de en de 20ste eeuw veranderen het landschap ingrijpend. In de 19de eeuw start de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal. In 1874 is de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort gereed met stations in Bussum en Hilversum. Vooral Weesp breidt zich na het opheffen van vestingwallen in de 19de eeuw sterk uit. Dit geldt in mindere mate voor Muiden. 'De Krijgsman' langs de Muidertrekvaart ontwikkelt zich tot de KNSF.

In de 20ste eeuw, en dan vooral gedurende de laatste decennia, verstedelijkt de directe omgeving van het plangebied in snel tempo. De spoorlijn en het Amsterdam-Rijnkanaal worden uitgebreid en verbreed en nieuwe infrastructuur, waaronder de A1 en



boven: Bloemendalerpolder | onder: Vecht

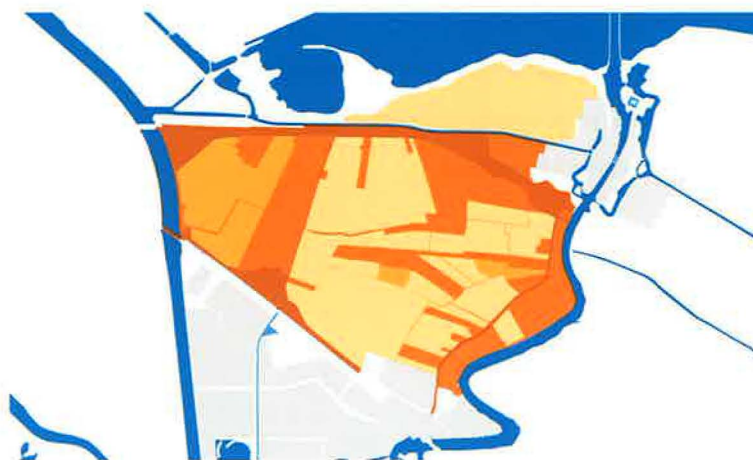
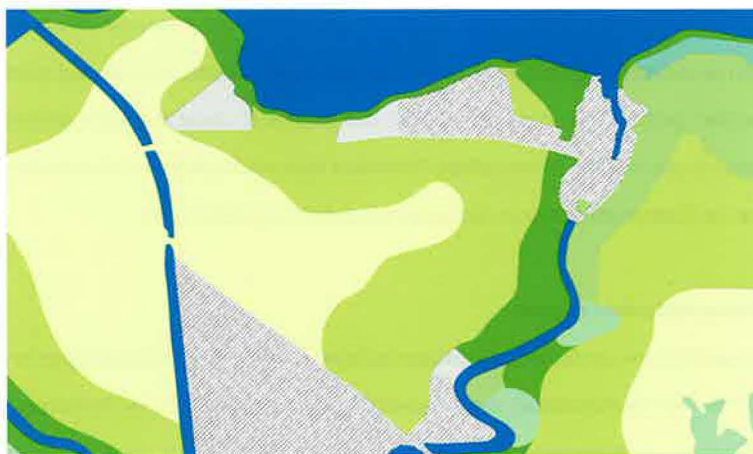
boven: Vechthoeve | onder: KNSF-bos

## Geschiedenis van het (stedelijke) landschap

de hoogspanningsleidingen, wordt aangelegd. De nabijheid van Amsterdam draagt bij aan de verstedelijkingsdruk in het Gooi en de Vechtstreek. Weesp, en in mindere mate Muiden, groeien verder met woonwijken en bedrijfsterreinen. Naast snelwegen worden lokale wegen in het landschap gelegd. Ondanks al deze ontwikkelingen is het landschap van de Bloemendalerpolder en Gemeenschapspolder nog relatief open.

### Cultuurhistorisch erfgoed

De geschiedenis van het gebied is bewaard gebleven in het sloten- en verkavelingspatroon van het veenweidelandschap, de Diemerzeedijk, de historische kernen, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Muidertrekvaart en elementen zoals de Papelaan, een aantal gebouwen en ontginningslijnen op het KNSF-terrein, de pestbosjes, het Galgenveld, de Eendenkooi, de Vechthoeve langs de Vecht (een houten huis, onderdeel van de Hollandse Waterlinie), de Molenwetering en de Seeadler (voormalig radarstation). Deze elementen krijgen zo veel mogelijk een plek in het ontwerp.



boven: bodemkaart | onder: eigendomsverhoudingen



boven: artefacten



## Huidige situatie

*Bepalend voor de ruimtelijke structuur van het plangebied zijn de Diemerzeedijk, de spoordijk Hilversum-Amsterdam, het Amsterdam- Rijnkanaal met de rechte kades met beplanting en de Vecht. Het Diemberbos met hoogopgaande begroeiing ligt ten westen van het kanaal en aan oostkant van de Vecht is de openheid van andere polders zichtbaar. De hoge spoorbrug, de kerk van Weesp en de elektriciteitscentrale op het PEN-eiland, zijn belangrijke oriëntatiepunten.*

De A1 doorsnijdt het plangebied. Ten zuiden van de A1 liggen de Bloemendalerpolder en de Gemeenschapspolder oost, die worden gekenmerkt door een relatief grote mate van openheid en een landelijke uitstraling. De openheid van de Bloemendalerpolder wordt visueel overheerst door de aanwezige stedelijke infrastructuur in en rondom het gebied, zoals de twee hoogspanningsleidingen, kunstwerken van de A1 en de spoorlijn. Niet zichtbare, ondergrondse infrastructuur in de vorm van een gasleiding ligt in oost-westrichting dwars door de polder.

De oorspronkelijke verkavelingstructuur, met de langgerekte strokenverkaveling is in een groot deel van het gebied nog goed zichtbaar. Ten zuiden van de A1 zorgen verschillende kleinere landschappelijke elementen, zoals de beplanting langs de Papelaan, de volkstuintjes en de eendenkooi, voor een ruimtelijke afwisseling binnen de openheid van de polders. Ook langs de A1 komt bebouwing voor; dit zijn hoofdzakelijk boerderijen

die voor de aanleg van de A1 langs de Muidertrekvaart lagen. Op de oeverwal langs de Vecht, op (1,5 m hoger dan de omgeving) liggen verspreid woningen en boerderijen met erfbeplanting. Een deel van de gebouwen is van cultuurhistorische waarde.

Ten noorden van A1 loopt de Muidertrekvaart parallel aan de snelweg. De trekvaart vormt tevens de zuidelijke begrenzing van het KNSF-terrein. De begrenzing wordt versterkt door de beplanting langs de trekvaart. In het noordelijke gedeelte van het plangebied (de Noorder- en of Rietpolder) heeft het 'kruitbos' op het KNSF-terrein een besloten karakter. Op het terrein bevinden zich enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en de productielijnen. De 'restgebieden' tussen het KSNF-terrein, de Diemerzeedijk en de bebouwing van Muiden zijn open enclaves met een eigen identiteit. Ze vormen een ruimtelijke buffer tussen het KNSF-terrein en de bebouwing van Muiden.



boven: cultureel & landschappelijk erfgoed | onder: (mogelijke) infrastructuur

boven: opgave natuur, ecologie | onder: toekomstige woon- en werklocaties

## Dynamiek in de regio

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Noordvleugel van de Randstad en ligt op de economische ontwikkelingsas Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Een zeer dynamische regio met opgaven vanuit natuur, recreatie, infrastructuur en woningbouw. Het is van belang zich rekenschap te geven van deze regionale opgave, om de opgaven voor het plangebied goed te kunnen begrijpen en op elkaar af te kunnen stemmen.

### Groen en ecologie

Het plangebied ligt temidden van waardevolle landschappen als het IJmeer, het Vechtlandschap met de Vechtplassen. Het grenst aan de 'Diemerscheg' (een van de groene scheggen van Amsterdam) en het Groene Hart. Het gebied zelf heeft nog veel kenmerken van het oorspronkelijke veenweidelandschap. Op verschillende beleidsniveaus zijn natuur- en recreatieprojecten 'op de kaart gezet' die aan het gebied grenzen of vorm moeten krijgen in het gebied zelf.

- Een ecologische verbindingszone tussen het Naardermeer, via de IJmeerkust, het Zeeburgereiland en Waterland die een vertaling moet krijgen binnen het gebied; *Gebiedsplan Gooi- en Vechtstreek (2003); Agenda Vitaal Platteland (ministerie LNV, 2005); Nota Natuurbeleid (provincie Noord-Holland, juli 2005); Natuurontwikkeling Zuidelijke IJmeerkust (H+N+S en IBA, 2004).*
- De Natte As, als verbinding tussen de Vechtplassen en het IJmeer, gepland ten oosten van de Vecht, met een bypass via de Bloemendalerpolder (Gebiedsplan Gooi- en

*Vechtstreek 2003; Agenda Vitaal Platteland (ministerie LNV, 2005); Nota Natuurbeleid (provincie Noord-Holland, juli 2005).*

- De 'Natuurboulevard' die een aantal ecologisch en/of recreatieve waardevolle plekken langs de zeedijk verbindt; *Eindrapport Uitweg voor bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, 2003).*
- Minimaal 210 hectare groengebied in de Bloemendalerpolder/Gemeenschapspolder in het kader van het Strategische Groenproject Noordelijke Vechtstreek; *SGR1, Streekplan Noord-Holland Zuid 2003; Raamplan Landinrichting Vechtstreek 2001.*
- Het project de Groene Uitweg, dat uitgaat van gelijktijdige landschapsontwikkeling bij aanleg van infrastructuur (verbinding Schiphol-Amsterdam-Almere); *Eindrapport Uitweg voor bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, 2003).*
- Habitat- en Vogelrichtlijngebied bij het IJmeer; *Habitat- en Vogelrichtlijn in Noord-Holland, provincie. Noord-Holland in coproductie met ministerie LNV, 2002.*
- Natuurcompensatieprojecten onder andere bij de Baai van Ballast in het kader van de aanleg van IJburg; *n.a.v. ROM-IJmeer: convenant Natuurontwikkelingsfonds IJmeer: gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland, Vereniging Natuurmonumenten (1998).*

### Historisch en cultureel erfgoed

- Het plangebied en omgeving kennen een schat aan historisch cultureel en landschappelijk erfgoed waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden.
- De Stelling van Amsterdam die in dit gebied samenvalt met de Hollandse Waterlinie,







luchtfoto regio



bestaat uit complexen van de hoofdverdedigingslijn, de inundatievlakte, forten, batterijen en groepsschuilplaatsen. Het Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam gaan uit van 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat de oude structuur met nieuwe (beschelden) functies en landschapselementen nieuw leven kan worden ingeblazen.

- De historische vestingsteden Muiden, Weesp en Naarden.
- Het KNSF-terrein, met enkele opstallen en de restanten van de productielijnen, dat als waardevol ensemble wordt beschouwd door Monumentenzorg.
- Het rivierenlandschap met Vecht, Gaasp, Gein en de Diemen.
- Het Amsterdam-Rijnkanaal.
- De Diemerzeedijk.
- Het Belvédèregebied en Unescogebied 'Vecht- en Plassengebied'.
- Overige cultuurhistorische elementen in het gebied zelf (zie ook 'Geschiedenis van het stedelijk landschap').

### Infrastructuur

In de corridor tussen Schiphol en Almere wordt het wegen- en spoorwegennet intensief gebruikt. In rijksnota's en regioplannen wordt uitgegaan van uitbreiding van een deel van deze netwerken.

- = In opdracht van de minister van Verkeer en Waterstaat, verricht Rijkswaterstaat

momenteel de Planstudie Schiphol-Amsterdam-Almere, waarin gestudeerd wordt op de mogelijkheid de snelwegcapaciteit in de corridor te vergroten. Het gaat dan om het uitbreiden van de bestaande A9-Gaaspoedammerweg-A1 route, ook wel het Stroomlijnalternatief geheten, of om de aanleg van een A6-A9 verbinding, het Verbindingsalternatief.

- = Spooruitbreiding in de Zuidas, op delen van de route Diemen-Almere en bij het spoor Utrecht-Amsterdam.
- Het doortrekken van de Zuidtangent naar station Bijlmer en IJburg.
- Mogelijke aanleg van een nieuwe regionale verbinding voor spoor en/of auto tussen Almere en IJburg/Amsterdam.

### Woon- en werklocaties

In de Noordvleugel van de Randstad, die reikt van Haarlemmermeer tot Amsterdam en Almere moeten volgens de huidige plannen tussen 2010 en 2030 in totaal 150.000 woningen toegevoegd worden aan de huidige woningvoorraad. Daarnaast zullen werkgebieden vernieuwd en uitgebreid worden. Uitgaande van deze ontwikkelingen ontstaat straks een verstedelijkte regio rond Amsterdam en Almere met 1,2 miljoen inwoners die hier wonen, werken, recreëren en zich verplaatsen. Dit betekent naast de woningbouwopgave een aanzienlijke recreatieve druk op de regio en maakt extra ruimte voor verbindingen noodzakelijk.

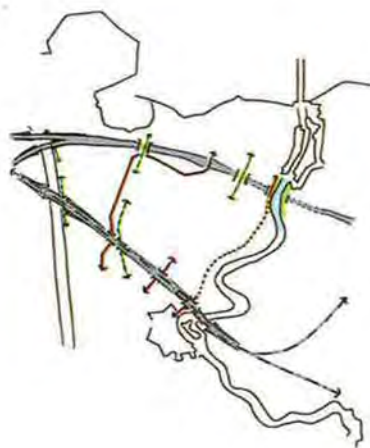
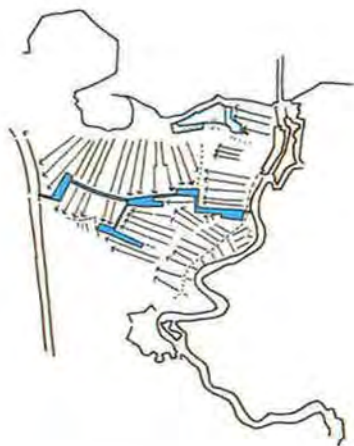




## 4. Ontwerp

Hoofdlijnen, raamwerk en relaties

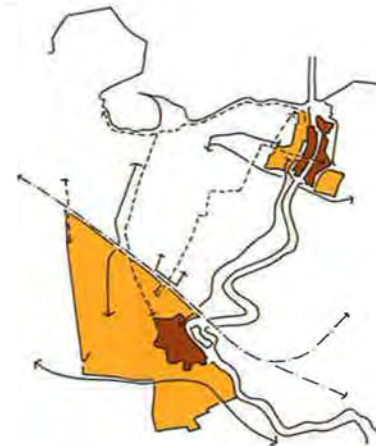




boven: historische waterstructuur | onder: inpassing infra



boven: verkavelingspatroon | onder: NZ-OW lijnen



boven: bestaande kernen | onder: historisch-cultureel

*Het Hollandse landschap is als cultuurlandschap continue aan verandering onderhevig. De Bloemendalerpolder, de Gemeenschapspolder en het KNSF-terrein staan aan de vooravond van een grote transformatie. Op het grondgebied van Muiden en Weesp zullen de komende decennia onder andere zo'n 4.500 woningen gebouwd worden, waarmee Muiden en Weesp circa 10.000 nieuwe inwoners krijgen. Tegelijkertijd wordt ook het landschap opnieuw vormgegeven, want in het plangebied spelen meerdere groen- en ecologische opgaven. De huidige context is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het ontwerp.*

In het plangebied, dat binnen de invloedssfeer van de Gooi en Vechtstreek, het IJmeer en Amsterdam/Almere ligt, komen tal van ontwikkelingen en actuele projecten samen. Het ontwerp omvat dan ook veel meer dan het bouwen van woningen, in combinatie met het vormgeven van het landschap. Het gaat ook om integratie van wensen en knelpunten op andere vlakken, zowel op het gebied van waterkwaliteit, als ecologie, hoofdinfrastructuur, cultuurhistorie, recreatie en wonen, die elkaar ook nog eens onderling beïnvloeden. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder / KNSF-terrein kan ook niet los gezien worden van de bestaande kernen Muiden en Weesp. De basis voor ontwerp wordt gevormd door het raamwerk, dat de hoofdstructuur of het skelet vormt voor de ontwikkeling van nieuwe functies in het gebied. Het bestaat uit landschappelijke, ecologische, waterhuishoudkundige, cultuurhistorische en infrastructurele elementen.



plankaart



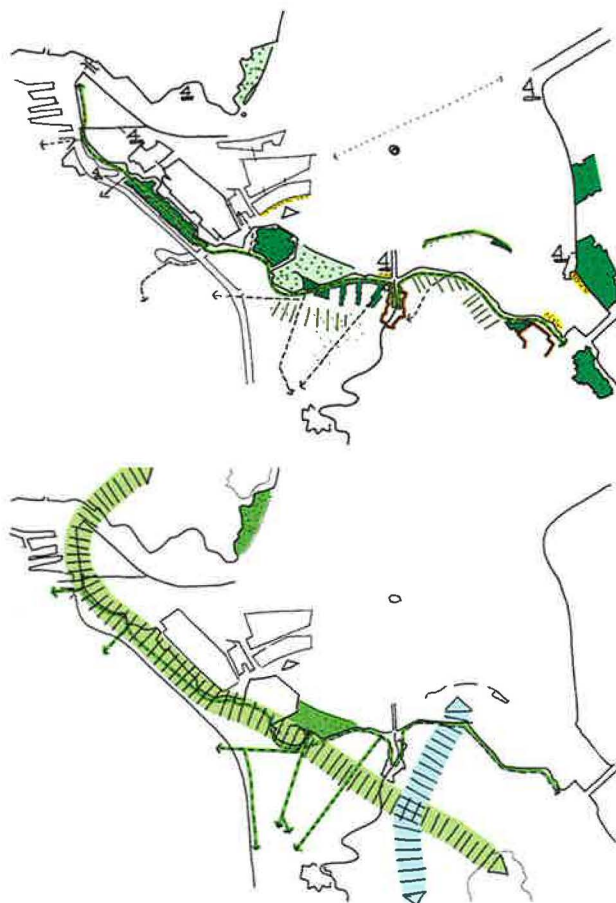
Het raamwerk is de continue en bestendige factor in de gefaseerde totstandkoming van het ontwerp en het vormt de geest van de plek.

De contouren van de toekomstige te bebouwen gebieden zijn in het ontwerp aangegeven. De woon- en werkgebieden ontleen hun identiteit aan hun specifieke ligging ten opzichte van het raamwerk. De woningen en kantoren krijgen zo een eigen en unieke relatie met het omliggende landschap. Er ontstaat een grote variatie aan verschillende, elkaar versterkende landschappelijke, ruimtelijke en woonkwaliteiten, die het gebied ook recreatief aantrekkelijk maken.

Centraal in het plan ligt een grote, aaneengesloten groene ruimte. Deze vormt de schakel tussen het Noord-Hollandse Waterland en het Naardermeer. Het is een robuuste natuurzone met parkachtige uitlopers. De ontsluiting is aan de westzijde gelegd, tussen de Papelaan en het Amsterdam-Rijnkanaal. Op die manier ontstaat een 'luwe' kant aan de Vechtzijde. De Vechtoever blijft vrij van bebouwing en vormt een groen onderdeel van de Bloemendalerpolder.

De bebouwing op het KNSF-terrein is opgebouwd uit zogenoemde schillen, door groen gescheiden, om aan te sluiten bij de schaal van de vestingstad Muiden. Het bestaande sportterrein is in deze structuur opgenomen.

De bebouwing in de zuidzijde van de Bloemendalerpolder sluit aan op het station. De



boven: IJmeerkust | onder: ecologische hoofdassen



boven: landschappen | onder: Vechtlandschap

kern van dit gebied wordt gevormd door een parkachtige uitloper van de centrale groene ruimte. Door een lusvormige waterstructuur wordt het gebied met de Vecht verbonden. De Gemeenschapspolder is ingericht als bos, met ruimte voor enige kleinschalige kantoorbebouwing, die de schakel vormt naar het te revitaliseren bedrijventerrein Hogeweselaan.

Het aqua-eco-duct bij Muiden en de grotendeels verdiepte ligging van de verplaatste A1 zijn de 'conditio sine qua non' van het ontwerp. Deze ingreep herstelt de historische verbinding van de twee vechtsteden Muiden en Weesp met de 'zee'.

Duurzame stedenbouw is in het ontwerp en bij de verdere uitwerking onderwerp van aandacht. Het gaat om aspecten als duurzaam waterbeheer, zongericht verkavelen, autoluwe wijken, benutten van landschappelijke en culturele artefacten, versterken van ecologische structuren, werken met een gesloten grondbalans en integratie/optimalisatie van milieuaspecten.





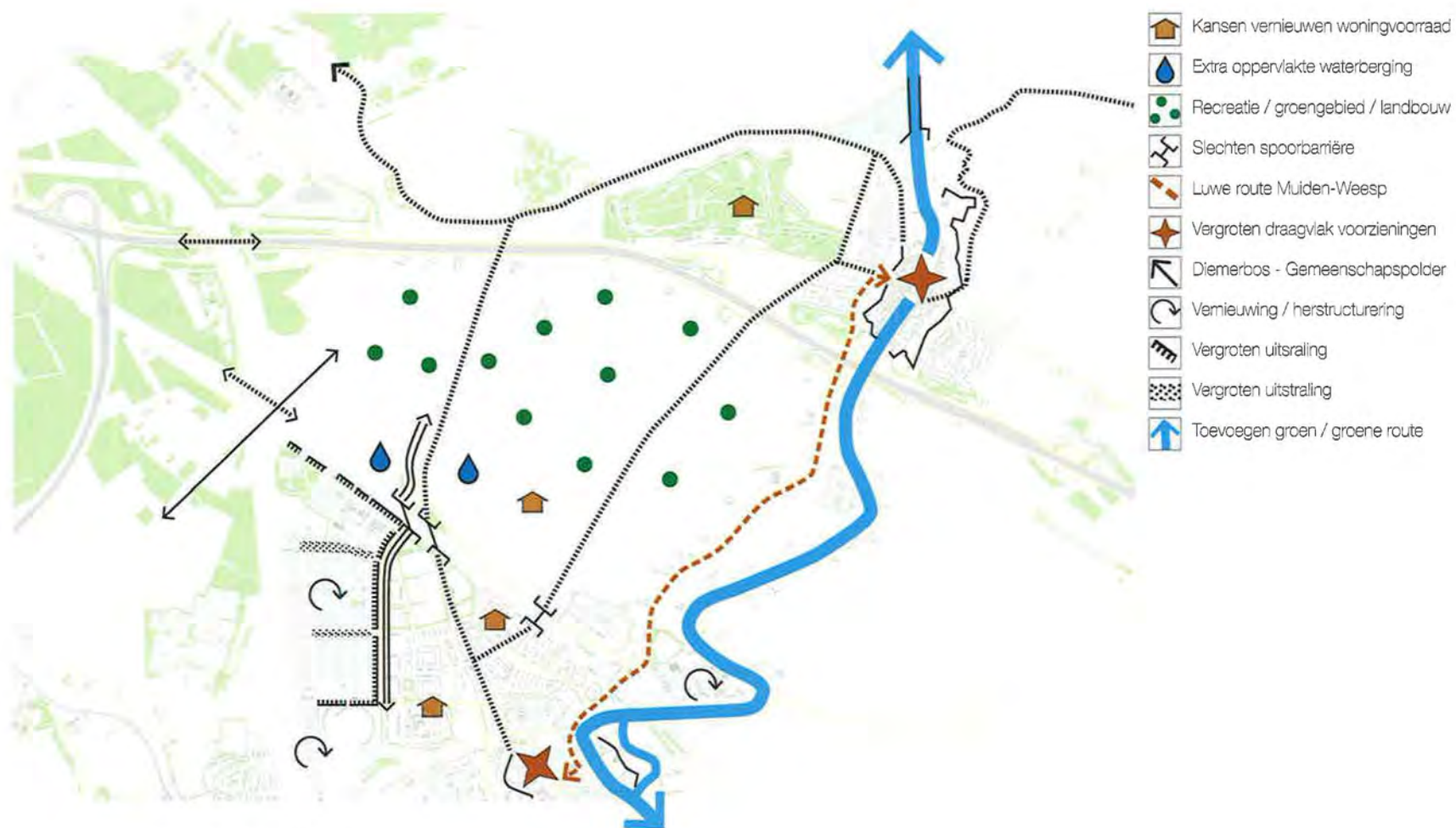
raamwerk

*Het raamwerk dient als basis voor alle andere ontwikkelingen. Het bestaat uit onderdelen van uiteenlopende aard, ouderdom, functie en verschijningsvorm. Het levert de hoofdstructuur en de randvoorwaarden waarbinnen gevarieerde woon- en werkmilieus ontstaan.*

Het raamwerk biedt houvast voor de ontwikkeling van het landschap en de woongebieden, en bestaat uit een aantal precies vastgestelde solide dragers: bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige, ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en infrastructurele elementen. Dit raamwerk biedt ruimte aan de meer gedetailleerde woningbouw- en de inrichtingsplannen voor het landschap, die later in het planproces gemaakt zullen worden.

Onderdelen van het raamwerk zijn:

- Het nieuwe hoofdwatersysteem, bestaande uit een waterring die in contact staat met het water in de Vecht (inlaat) en het Amsterdam-Rijnkanaal (gemaal).
- De cultuurhistorische elementen als de Vecht met haar oeverwallen, de Weesperweg/ Korte Muidenweg, de Diemerzeedijk, de Muidertrekvaart en de Papelaan.
- De grootschalige infrastructuur, bestaande uit de spoorlijn, de nog te verplaatsen en te verdiepen A1, het Amsterdam-Rijnkanaal en de hoogspanningsmasten.
- Ecologische en natuurlijke elementen als de te ontwikkelen robuuste ecologische verbinding door het gebied, de bypass van de Natte As ten oosten van de Vecht en het KNSF-terrein.



kansen Muiden en Weesp

## Relatie met Muiden, Weesp en het omringend landschap

*Het plangebied en het ontwerp staan niet op zichzelf. Het plangebied sluit aan bij de kernen van Muiden en Weesp en omringende landschappen.*

Het doel is een aantrekkelijk gebied te maken om in te wonen, te werken en te recreëren. Voor de bewoners en bezoekers van het plangebied zijn er tal van recreatieve verbindingen langs de IJmeerkust, via eeuwenoude dijkes in de polder, langs water en cultuurhistorische erfgoed, door bosgebieden en langs extensieve landbouwgebieden. De routes zijn afwisselend en logisch, en sluiten aan op routes in de omgeving. Ze verbinden het plangebied met bijvoorbeeld IJburg, het IJmeer en de randmeren, de Vechtzone en Vechtplassen en met de Diemerscheg en Amsterdam.

Tegelijkertijd moeten dieren zich op een eenvoudige en veilige manier kunnen verplaatsen tussen verschillende ecologisch waardevolle gebieden als het Naardermeer en Waterland. Bij de inpassing van infrastructuur is het belangrijk dat voldoende over- en/of onderdoorgangen (ecologische passages) gemaakt worden, waar zowel een water- als groenzone van voldoende omvang de infrastructuur kruisen.

De transformatie van het gebied, de komst van onder andere 4500 woningen en daarmee circa 10.000 nieuwe inwoners, biedt de bestaande kernen (economische) groeikansen

omdat er extra draagvlak ontstaat voor de middenstand van Muiden en Weesp.

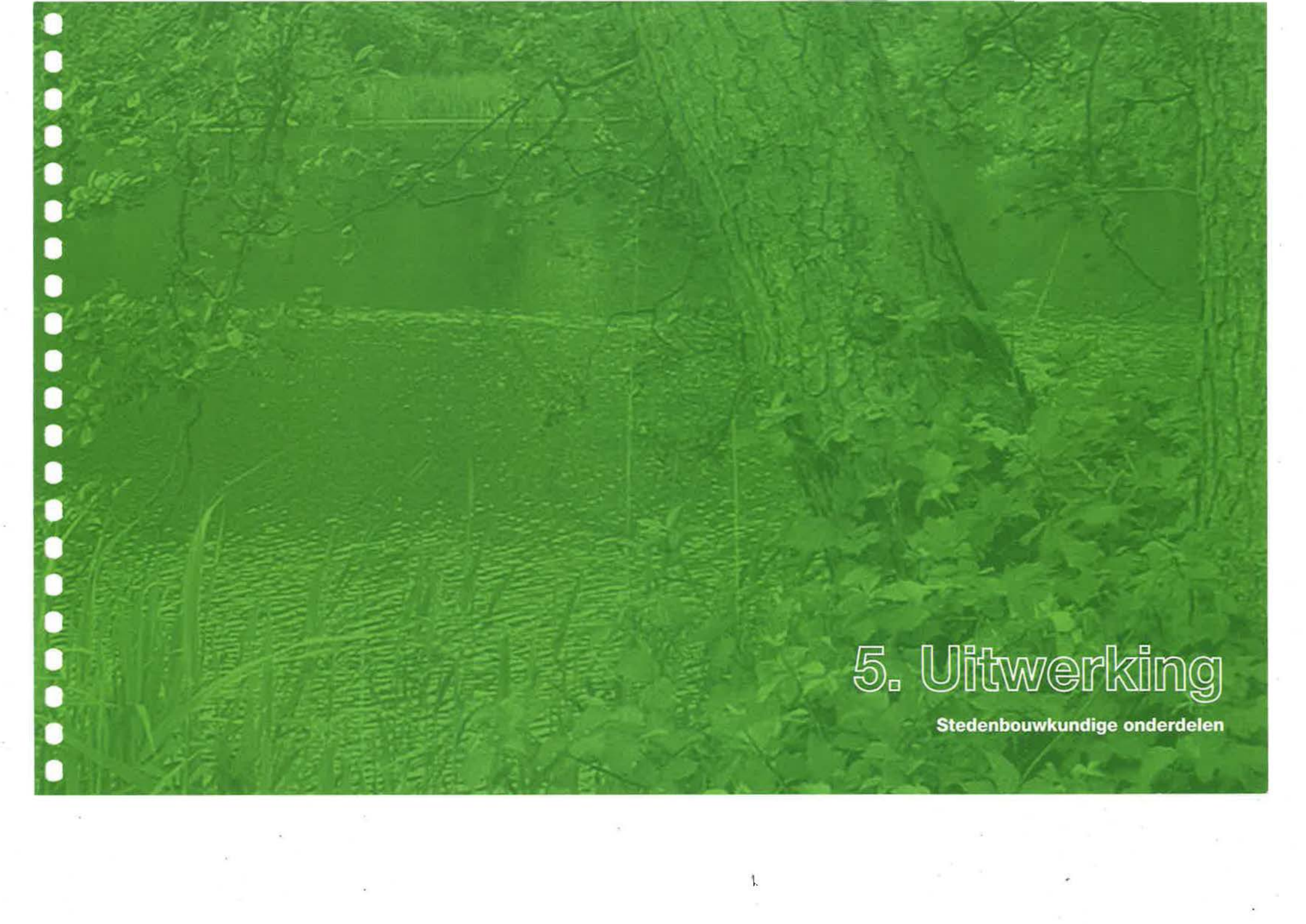
Bovendien ontstaan mogelijkheden voor vernieuwing van de bestaande woningvoorraad en bedrijventerreinen in de huidige kernen. Starters en doorstromers zullen meer keuze op de woningmarkt hebben.

Het verdiepen en deels verleggen van de A1 moet zorgen voor vermindering van de geluidsoverlast voor Muiden en voor de polder. Het biedt kansen voor herstel van de zuidelijke entree van Muiden en de ruimtelijke relatie tussen Muiden en de Vecht. Door de verdiepte ligging van de A1 is het mogelijk vanuit Weesp de IJmeerkust en vanuit Muiden de Bloemendalerpolder te zien. De Weesperweg/ Korte Muiderweg wordt, door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, minder intensief gebruikt door autoverkeer en krijgt meer verblijfskwaliteit.









# 5. Uitwerking

Stedenbouwkundige onderdelen





*Het watersysteem, als onderdeel van het landschappelijke raamwerk, is een belangrijke basis voor het ontwerp. In de Bloemendalerpolder/Gemeenschapspolder komt een nieuw hoofdwatersysteem.*

Het nieuwe hoofdwatersysteem sluit aan bij de bestaande hoofdwaterstructuur van het gebied, maar biedt meer mogelijkheden voor de nieuwe functies in het plangebied. Het hoofdwatersysteem bestaat uit een waterring, met een inlaat bij de Vecht en een uitlaat bij het Amsterdam-Rijnkanaal. De Bloemendalerpolder/Gemeenschapspolder wordt een polder waarin zoveel mogelijk gebiedseigen water wordt vastgehouden, met een zo natuurlijk mogelijke peilfluctuatie. In de Bloemendalerpolder/Gemeenschapspolder gaat het grondwaterpeil 20 cm omhoog, zodat meer kansen ontstaan voor natuur- en landschapontwikkeling. Het hogere grondwaterpeil levert bovendien een belangrijke bijdrage aan het behoud van het veen in het gebied. Het aantal peilvakken in deze polders worden teruggebracht. Door de peilverhoging zijn in het gebied alleen extensieve vormen van landbouw mogelijk, gericht op een combinatie van natuurontwikkeling, recreatie en educatie. De knikpunten, waar de richting verandert van het hoofdwatersysteem, worden verbreed tot (ondiepe) waterplassen. Deze dragen bij aan de compensatie van oppervlaktewater, noodzakelijk door de toename van het verharde oppervlak in de nieuwe woonwijken en de aanleg van infrastructuur. Daarnaast hebben ze een functie voor de natuur met natuurvriendelijke oevers, water- en oeverplanten en recreatie, zoals

varen met kleine bootjes en kano's, vissen en schaatsen. De waterplassen dragen bovendien bij aan een gevarieerd landschapsbeeld en aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een aantal kavelsloten in de Bloemendalerpolder/Gemeenschapspolder wordt over de hele lengte breder gemaakt. Deze bredere sloten vergroten, net als de plassen, het waterbergende vermogen en accentueren de verkavelingstructuur.

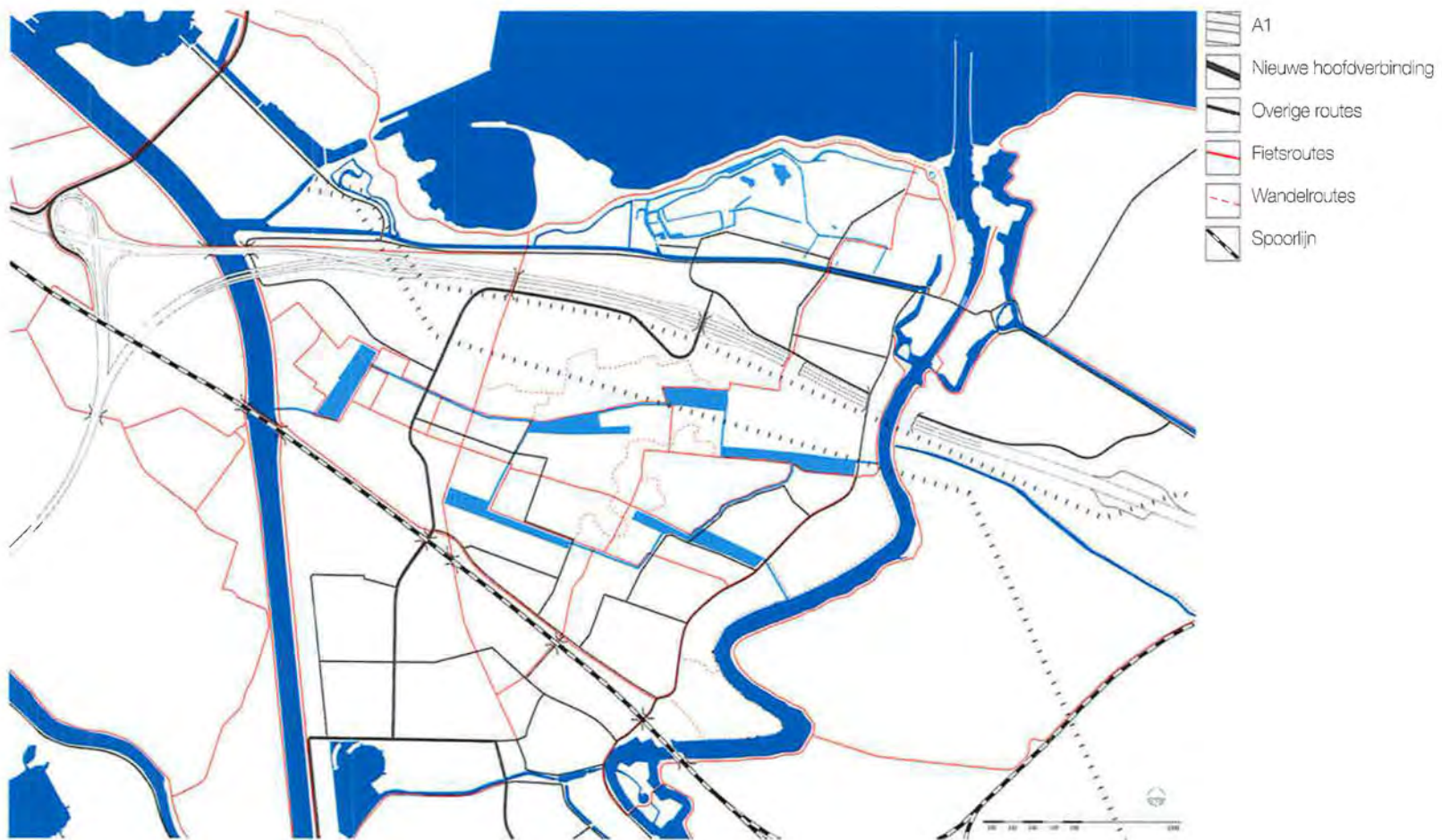
Het water heeft ook een belangrijke structurerende werking, als grens tussen verschillende woonwijken, als overgang van woonwijken naar buitengebied en tussen de meer en minder toegankelijke onderdelen van het groengebied/natuurgebied. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp/plan kan dit nog aangevuld worden met meer waterplassen en verbrede sloten.

De Gemeenschapspolder krijgt ook een functie in het vergroten van de waterbergingscapaciteit van bestaand Weesp. Zuivering van dit stedelijke water vindt plaats door middel van een helofytenfilter (natte gebieden met planten die een zuiverende functie hebben) die is gelegen in de hoek tussen de nieuwe ontsluitingsweg, de spoorlijn en de Gemeenschapspolder.

Op het KNSF-terrein vormt de huidige structuur van hoofdwaterlopen de basis voor de ontwikkelingen. De voormalige dijkdoorbraken, de wielen, blijven behouden. Het waterpeil in het KNSF-terrein zal in zijn geheel iets verlaagd worden om bebouwing en toegankelijke groengebieden mogelijk te maken. De rietlanden in het westelijk deel van het KNSF-terrein blijven behouden, met het huidige waterpeil.







*Voorwaarden om het plan en de daarin voorgestelde kwaliteiten te kunnen realiseren, zijn de aanleg van een aqua-/ecoduct op de plek waar de A1 de Vecht kruist en het zo lang mogelijk in westelijke richting doortrekken van de tunnelbak. In verband met de gefaseerde aanleg hoort hier een gedeeltelijke verschuiving van de A1 in zuidelijke richting bij.*

De A1 is één van de belangrijkste autosnelwegen van Nederland met 185.000 motorvoertuigen per etmaal in de huidige situatie en 275.000-305.000 motorvoertuigen per etmaal in 2020 bij het Stroomlijnvariant. Vanwege de doorstroming moet er een alternatief komen voor de huidige beweegbare Vechtbrug, zowel bij de huidige A1 als bij beide in de planstudie Schiphol-Amsterdam-Almere te onderzoeken alternatieven (Stroomlijnalternatief en Verbindingsalternatief). De gedeeltelijke verdieping van de A1 en het ecoduct zijn ook noodzakelijk om woningbouw mogelijk te maken, in verband met geluidshinder en luchtkwaliteit, zoals ook uit de tussenresultaten van de MER-studie naar voren komt. Als de A1 niet verdiept wordt, moet rekening gehouden worden met geluidsschermen van circa 10 meter hoog.

In het ontwerp is een aqua-eco-duct opgenomen met zo lang mogelijk doorlopende tunnelbak. Zonder tracéverschuiving en verdiepte ligging van de A1 kan er geen sprake zijn van een volwaardige ecologische verbinding. De doorlopende tunnelbak maakt de kern van Muiden vanuit zuidelijke richting weer zichtbaar en biedt vanuit Muiden gezien

weer zicht op de Bloemendalerpolder. Er wordt daarom ook wel gesproken over een 'tuttiduct', geschikt voor mens en dier, dat ook dient als landschappelijke verbinding.

Deze principiële opvatting ten aanzien van de verkeersafwikkeling maakt een reeks van infrastructurele verbeteringen mogelijk voor de gemeenten Muiden en Weesp en omgeving:

- Er komt één aansluiting op de A1 in plaats van de twee bestaande aansluitingen Muiden/Weesp en Muiderberg. De aansluiting Muiderberg op de A6 kan blijven bestaan. De exacte positie van de aansluiting Muiden moet verder worden uitgewerkt. Deze is afhankelijk van de positie van de weefvakken bij de invoeging A1 en A9 en de uiteindelijke lengte van de tunnelbak.

- Vanuit Weesp wordt de verlengde Hogeweyselaan (vier rijstroken) aangesloten op de A1. Regionaal verkeer en vrachtverkeer gaan deze weg gebruiken. Dit betekent een aanzienlijke en gewenste verlichting van de verkeersdruk op de historische Weesperweg/Korte Muiderweg.

- De woningen op het KNSF-terrein, de bestaande jachthaven van de KNZRV en de nieuwe jachthaven worden bereikbaar vanaf de A1 en Weesp zonder de bestaande kern van Muiden te belasten.

De relaties tussen de bestaande delen van Weesp en de nieuwe woongebieden in de Bloemendalerpolder worden verbeterd door twee nieuwe verbindingen onder het spoor:







aquaduct Roelofarendsveen



- De historische Papelaan, in het plan onderdeel van een langzaam verkeer route, krijgt een zelfstandige doorgang onder het spoor. In het verleden was hier een onderdoorgang, waarvan het kunstwerk nog gedeeltelijk in de spoordijk aanwezig is.

- Een extra auto-, fiets- en voetgangersverbinding in het verlengde van het Jan Campertplein zorgt voor een verdere verbetering van de verbindingen.

Samen met de bestaande spooronderdoorgangen kan het spoor dan op vier plaatsen (en bij het station door voetgangers) gekruist worden.

In het ontwerp is een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelroutes opgenomen en zijn aansluitingen gezocht met de omliggende gebieden. Op deze wijze is het gebied zelf optimaal bereikbaar. Om de aansluitingen optimaal te maken is in een tweetal kruisingen met de A1 voorzien:

- Tussen de aansluiting op de A1 en het aquaduct is een ecoduct opgenomen dat ook door fietsers en voetgangers kan worden gebruikt. Door de verdiepte ligging van de rijksweg A1 bevindt dit ecoduct zich op maaiveldniveau. Op deze wijze ontstaat vanuit de Bloemendalerpolder een route die een (recreatieve) verbinding vormt met de Westbatterij en de nieuwe jachthaven.

- De verbinding van de Papelaan met de Diemerzeedijk wordt hersteld door een viaduct voor fietsers en voetgangers over de rijksweg A1. Hier ontstaat een prachtig uitzicht op de Baai van Ballast. Deze verbinding maakt een doorgaande route mogelijk over de historische zeedijk (Diemerzeedijk) richting Muiden en IJburg.



*Een groot deel van het plangebied blijft in de toekomst groen, met meer ruimte voor natuurontwikkeling en recreatief gebruik. De robuuste groengebieden vormen een verbinding tussen de omliggende landschappen, maar zijn vooral ook bedoeld als recreatiegebied, centraal gelegen tussen Muiden en Weesp. De verkavelingstructuur blijft, ook in de meest natuurlijke delen van het gebied, zichtbaar. De groengebieden onderscheiden zich in de mate van beheer en toegankelijkheid.*

De verschillende groengebieden krijgen elk een eigen karakter: de open oeverzone van de Vecht, het bos in de Gemeenschapspolder, de ruige rietlanden rondom de A1, het polderpark als centrum van de lommerrijke woongebieden in de Bloemeridalerpolder en de eeuwenoude natuur op het KNSF-terrein. Door het introduceren van meer kleinere plassen, verbonden door brede sloten en afgewisseld met groengebieden ontstaat een gevarieerd beeld, met een hoge biodiversiteit.

Het robuuste groengebied rond de A1 sluit aan op het grotere geheel van ecologische verbindingzones in de nabijheid van het plangebied. Direct aan weerszijden van de A1 liggen ruige gras- en rietlanden, bredere watergangen met natuurvriendelijke oevers en plaatselijk spontane opslag van wilgenstruweel, dat zich her en der tot wilgenbos kan ontwikkelen.

De gebieden ten zuiden en noorden van deze zone bestaan voornamelijk uit bloemrijk

/extensief beheerd grasland. In dit relatief natte gebied zijn mogelijkheden voor natuurgerichte vormen van landbouw.

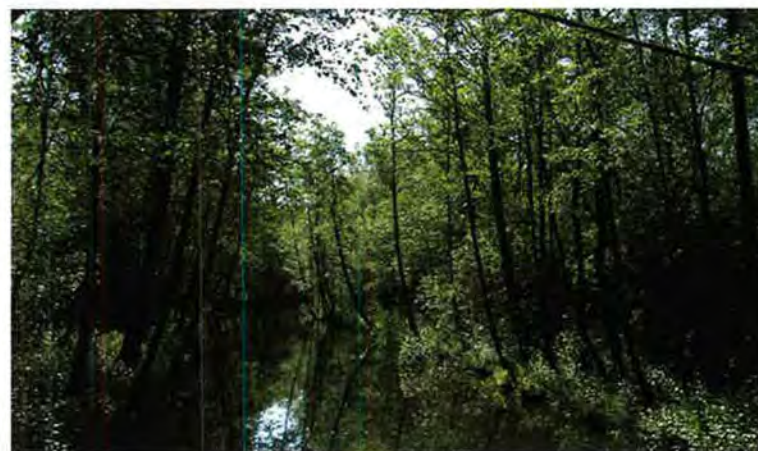
Het natuurgebied loopt over in het centrale polderpark bij de nieuwe woongebieden van Weesp en Muiden. De fijnere dooradering van groenstroken binnen en tussen de woongebieden biedt een lommerrijke woonomgeving en sluit aan op het polderpark en de natuur in het buitengebied.

De groene lobben op het KNSF-terrein hebben een boskarakter en staan in contact met de strook langs de Muidertrekvaart en de Diemerzeedijk. De westpunt van het KNSF-terrein, de rietlanden, blijft zoals die nu is. Het bos in de Gemeenschapspolder bestaat uit nat wilgen-elzenbos. In de wat minder natte delen, waaronder het baggerspeciedepot in het zuidelijk deel van de Gemeenschapspolder, bestaat het bos uit droger essen-iepenbos.

Eén eigenaar/beheerder is een belangrijke garantie voor een duurzaam behoud van het groene deel van de polder in de verre toekomst. Het zou daarom goed zijn een groot deel van het buitengebied in eigendom onder te brengen en te laten beheren door één instantie. Staatsbosbeheer ligt hierbij het meest voor de hand. In het natuurgebied tussen de echte natuurzone langs de A1 en het polderpark bij Weesp, kan extensieve landbouw een rol vervullen in het beheer.







boven: randen in het gebied | onder: moerasbos

boven: riet | onder: robuuste natuur, riet met wilgenopslag

Bij wijze van experiment kan een deel van het polderpark in de directe nabijheid van de woningen in gemeenschappelijk eigendom van de bewoners uitgegeven worden, bijvoorbeeld via een 'vereniging van eigenaren' of in mandeligheid. Dit vergroot de binding tussen bewoners en het groen, waardoor dit groengebied ook in de toekomst niet ter discussie kan komen te staan.

### Randen

De begrenzingen van de toekomstig te bebouwen gebieden zijn aangegeven; verdere uitbreiding in de toekomst is niet wenselijk. De woon- en werkgebieden ontleen hun identiteit aan hun specifieke ligging in het landschap. De woningen en kantoren krijgen zo een eigen en unieke relatie met het omliggende landschap en met elkaar. Deze relatie wordt manifest op de overgang van het bebouwde gebied en het landschap: de randen.

In de nadere uitwerking van het landschapsontwerp en bij de verschillende stedenbouwkundige (deel)plannen, spelen de randen een belangrijke rol. Op die plekken kan de vormgeving van de overgang van bebouwd gebied naar water, landschap en natuur bijdragen aan de beleving van natuur en landschap. Daarom wordt al in dit ontwerp aandacht gevraagd voor deze randen, die in twee hoofdtypen te onderscheiden zijn:

- De harde randen maken een scherpe en abrupte overgang tussen het bebouwde gebied en het landschap op het water. Vooral in de gebieden met een hogere dichtheid wordt deze rand gebruikt. De rand is manifest aanwezig en kan bestaan uit een kade of beschoeiing, maar ook uit een wandelpad. De harde rand is altijd openbaar.

- De zachte randen begrenzen over het algemeen gebieden met een lagere dichtheid. Hier kan een natuurvriendelijke oever met een ontspannen talud ingezet worden. Niet alle zachte randen zijn vrij toegankelijk, omdat ze deels zijn uitgegeven in gezamenlijk eigendom en beheer aan bewoners.

De begrenzing van de woongebieden en de bestaande panden aan de Weesperweg/ Korte Muiderweg vraagt om een specifieke behandeling. Hier wordt in de toekomst de relatie met het Vechtlandschap veel beter voelbaar. Door de afname van verkeer ontstaan hier mogelijkheden voor een geheel ander karakter.







boven: woningaantallen | onder: regenboogbuurt, Almere

boven: Loosdrechtse Plassen | onder: Fredensborg, Denemarken



*De begrenzingen van de te bebouwen gebieden zijn in de plankaart aangegeven en de woongebieden zijn zodanig gepositioneerd in het landschap dat zij elk een eigen en herkenbare identiteit krijgen in de verdere uitwerking van de plannen.*

De totale opgave van 4500 woningen is als volgt globaal verdeeld:

- Binnenstedelijk Muiden: 100 woningen.
- KNSF-terrein: 1350 woningen.
- Bloemendalerpolder: 2350-2550 woningen.
- Binnenstedelijk Weesp: 500 – 700 woningen.

De begrenzingen van de bebouwingsvlekken in de Bloemendalerpolder zijn geënt op de bestaande structuur van de polder. De bebouwingsvlekken op het KNSF-terrein hebben een sterke relatie met de herkenbare en cultuurhistorisch waardevolle structuur van het terrein van de kruisfabriek. In deze fase van het ontwerp zijn vier woonmilieus opgesteld. Ze sluiten aan bij de ambitie deelgebieden te ontwerpen die nadrukkelijk en herkenbaar van elkaar verschillen. De woningdifferentiatie sluit aan bij de woonvisie van de gemeenten Muiden en Weesp en bij het 'ontspannen stedelijk' karakter van de bestaande kernen van Muiden en Weesp. De dichtheid varieert per deelgebied. De gemiddelde dichtheid binnen het totale uitgeefbare deel in de Bloemendalerpolder is 20-25 woningen per hectare. De gemiddelde dichtheid binnen het te bebouwen gebied van het KNSF-terrein is ca. 45 woningen per hectare.

\* rapport Twijstra Gudde (niet openbaar in verband met commerciële informatie)

De volgende woonmilieus worden in de Bloemendalerpolder / KNSF-terrein gehanteerd:

- ontspannen stedelijk (45-60 won/ha)
- compact (30 won/ha)
- dorps (20 won/ha)
- dorps/landelijk (15 – 20 won/ha).

In beide gebieden worden appartementen, eengezinswoningen en vrijstaande woningen voorgesteld. De verhouding tussen de verschillende bebouwingstypen verschilt per deelgebied. Rond station Weesp en op delen van het KNSF-terrein zullen relatief meer gestapelde woningen (appartementen) gebouwd kunnen worden, tot een hoogte van vier lagen. In andere gebieden komen relatief meer grote kavels met geschakelde of vrijstaande woningen met een tuin.

De kenmerken van de verschillende woonmilieus, zoals ze in deze fase van het planproces zijn benoemd (\*), vormen de basis voor berekeningen. Deze berekeningen zijn gebaseerd op een idee hoe de woongebieden er uit kunnen zien, hoe de woningen en het landschap ten opzichte van elkaar liggen en welke mensen er straks in het gebied zullen wonen. In de nadere uitwerking kan een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden, die sterk van invloed zijn op de woonkwaliteit, afgestemd worden op de op dat moment gewenste ontwikkelingsrichting. Zo kan ingespeeld worden op de woningbehoefte op dat moment en kunnen de kenmerken van de woonmilieus





boven: Hilversum | onder: Bouwybuurt, Muiden

boven: Hilversum | onder: Vette Knol, Enkhuizen



daarop aangepast worden. De mate van uitgeefbaarheid, de wijze van parkeren, de kavelgrootte, het oppervlak openbaar groen en water, de ontsluitingssystematiek en het voorzieningenniveau is van invloed op de uiteindelijke beleving per deelgebied.

De *woonsferen* die vervolgens in het gehele plangebied ontstaan zijn te omschrijven als:

- *Compact wonen nabij het station en voorzieningen.* Hier kunnen ook starters uit de beide gemeenten een betaalbare grondgebonden woning vinden. Nabij de voorzieningen zijn woningen voor senioren. Er is veel aandacht voor de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en er zijn rustige straten. De nabijheid van het polderpark is voelbaar; de route er naar toe is kort.
- *Wonen aan het vechtlandschap.* De buurten aan de Weesperweg/Korte Muiderweg liggen in de nabijheid van de Vecht. Deze is eenvoudig bereikbaar (o.a. via een sluisje) en ervaarbaar. In het 'achterland' bevindt zich de Bloemendalerpolder. De dichtheid kan verschillen. Deze buurten kunnen zowel dorps als landelijk van karakter zijn. De individuele herkenbaarheid van de woningen is groot.
- *Wonen in het polderpark.* De dichtheden tussen de buurten variëren. Hier komen overwegend ruime eengezinswoningen in een rij, twee-, drie- of vier-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De omgeving is lommerrijk. Het bloemrijke polderlandschap is altijd nabij. Het is mogelijk met een bootje te varen; de vaarten lopen door en langs de woongebieden.
- *Wonen aan het water.* Aan veel randen of doorsnijdingen van de buurten is het mogelijk

aan een vaart, sloot of plas (denk ook aan de wielen op het KNSF-terrein) te wonen. De natuurbeleving is hier groot. Het is mogelijk een bootje bij het huis aan te meren, waar vandaan het gebied in gevaren kan worden. Een sluis maakt het mogelijk de Vecht of de Muidertrekvaart te bereiken.

- *Wonen in het bos.* Aan een aantal randen is het mogelijk in of in de nabijheid van een bos te wonen. Dit kan rondom de Papelaan en op het KNSF-terrein. Hier is ruimte voor kleine of grote woningen op ruime kavels.
- *Wonen nabij historische gebouwen.* Op het KNSF-terrein blijft een aantal historische productie- en opslaggebouwen bestaan. In hun nabijheid ontstaat een bijzonder woonmilieu, door de voelbare relatie met de historische gebouwen en met landschappelijke elementen die behouden blijven (onder andere lanen). De historische gebouwen kunnen een nieuwe functie krijgen.

De nabijheid van de beide historische kernen aan de Vecht en de voormalige Zuiderzee levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van wonen in dit gebied. Dit wordt versterkt door toevoeging van een nieuw netwerk van fiets- en voetpaden waardoor de historische kernen makkelijk te bereiken zijn.

De woongebieden krijgen dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang en een buurtwinkel. Verder zal de toename van het aantal woningen vooral versterkend moeten zijn voor de bestaande voorzieningenstructuur in Muiden en Weesp. Bij de nadere uitwerking zal de exacte behoefte aan voorzieningen in beeld gebracht worden.







boven: kantoor, Zwitserland | onder: kantoor tuin

boven: kantoorvilla's Krefeld | onder: kantoren, België

*In het ontwerp ligt de nadruk op de ontwikkeling van het landschap en de realisatie van woningen. Door de integrale benadering van de opgave is de overtuiging gegroeid dat binnen het plangebied ruimte moet zijn voor de ontwikkeling van werklocaties.*

De in dit ontwerp voorgestelde ingrepen in het plangebied, met name op het gebied van infrastructuur, maken het vanzelfsprekend meerdere locaties aan te wijzen voor de ontwikkeling van kantoren.

De aanvullende intentieovereenkomst tussen de gemeente Muiden en KNSF-Vastgoed bevat een afspraak over ontwikkeling en realisatie van 100.000 m<sup>2</sup> kantoren op het KNSF-terrein.

De ontwikkeling van één geconcentreerde locatie voor kantoren op het KNSF-terrein is volgens het ontwerpatelier, waarbij uitgegaan wordt van een integrale benadering van het plangebied, geen voor de hand liggende kwalitatieve keuze. Een aantal kleinere, compacte kantoorlocaties van ca. 30.000 m<sup>2</sup> elders in het plangebied maakt het mogelijk een betere verhouding te vinden tussen wonen, werken en natuur.

Dit ontwerp gaat uit van ontwikkeling van de volgende mogelijke kantoorlocaties:

– Verdere ontwikkeling van kantoren in de nabijheid van het station van Weesp. Hier kan uitbreiding plaatsvinden van de al aanwezige werklocaties.

– Hoogwaardige kantorenlocatie in een bosrijke omgeving van de Gemeenschapspolder: een campusachtige opzet met losstaande kantoorvilla's in het bos. De ligging ten opzichte van de A1 is uitstekend. Via de 'verlengde' Hogeweyselaan is het station middels een busverbinding snel te bereiken.

– Kantorenlocatie binnen het KNSF-terrein. Hier is ruimte voor ca. 45.000 m<sup>2</sup> kantoor nabij de Muidertrekvaart. Wanneer 25.000 m<sup>2</sup> van deze oppervlakte ingewisseld wordt voor 125 extra woningen (conform de genoemde contractuele afspraak) resteert op deze locatie ca. 20.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

Wij realiseren ons dat - om de in dit ontwerp gepresenteerde benadering van kantoorlocaties mogelijk te maken - de bestaande overeenkomst met KNSF Vastgoed dient te worden aangepast en nadere afspraken dienen te worden gemaakt tussen de verschillende grondeigenaren







boven: fietsen door de polder | onder: recreatief medegebruik van agrarisch gebied

boven: fietsen op de grens van bos en polder | onder: kanoën



*De nieuwe ontwikkelingen op gebied van natuur en landschap maken het gebied aantrekkelijk voor recreatief medegebruik. Er komen paden en routes om te fietsen, wandelen, skaten, kanoën en te schaatsen. In de meer natuurlijke delen is de toegankelijkheid beperkt en zijn de paden eenvoudig. Het polderpark vlakbij de woongebieden is toegankelijk via een fijnmaziger padennetwerk en hier komen voorzieningen als ligwelden en trapvelden.*

De routes en voorzieningen zijn bedoeld voor inwoners van Muiden en Weesp en voor recreanten uit Amsterdam en Gooi- en Vechtstreek. De fietsroutes in het gebied vormen onmisbare schakels in het grotere regionale netwerk van routes richting Amsterdam, IJburg, het Gooi en de Vechtstreek. De routes in het gebied zijn gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van het gebied. Ze volgen de verkavelingstructuur en lopen deels parallel aan het hoofdwatersysteem. Aan de langzaam verkeeroutes zijn cultuurhistorische elementen en structuren gekoppeld, bijvoorbeeld de Papelaan, de Diemerzeedijk, de kade langs de Vecht en historische gebouwen. In navolging van de ideeën voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie om historisch erfgoed een nieuwe functie te geven, zou het voormalige radarstation in de Bloemendalerpolder aanleiding kunnen zijn om routes door het natuurgebied aan te leggen en de gebouwen de functie van uitkijkpunt te geven. Een deel van de bunkers kan op een eiland in één van de waterplassen komen te staan.

Het watersysteem heeft een belangrijke nevenfunctie voor de recreatie. De hoofdwatgangen en plassen kunnen toegankelijk gemaakt worden voor kleine bootjes en kano's, met een sluis of overlaat naar de Vecht. In de winter kunnen de hoofdwatgangen en plassen gebruikt worden om te schaatsen. Het is denkbaar dat er een extra verblindingskomt over de Vecht, in de vorm van een pont.

In het ontwerp is een uitbreiding voorzien van de jachthavencapaciteit van Muiden. Uitgangspunt hierbij is dat het zicht vanaf het water op historisch Muiden en het Muiderslof behouden blijft, de huidige jachthaven en de bestaande historische dijk zoveel mogelijk in hun waarde worden gelaten. De steigers van de jachthaven komen los te liggen van de huidige oever. Bijbehorend landprogramma wordt binnendijs ingepast om het zicht vanaf het land op de dijk en het slot zoveel mogelijk in stand te houden. De jachthaven en bijbehorend programma worden zelfstandig via een westelijk gelegen toegangsweg ontsloten, zonder de kern van Muiden te belasten. Uitbreiding van de jachthaven zal getoetst moeten worden aan de habitat- en vogelrichtlijnen voor het IJmeergebied.

Het toevoegen van recreatiemogelijkheden in het IJmeer door bijvoorbeeld vooroeverontwikkeling wordt onderzocht in het kader van de Verkenning IJmeer. De gemeente Muiden zal in deze Verkenning participeren.





# 6. Fasering

Het plan in de tijd





boven: huidige situatie, fase 0 | onder: fase 1

boven: fase 2 | onder: fase 3

boven: fase 4 | onder: fase 5

*Het raamwerk en de grenzen van de te bebouwen gebieden kunnen als randvoorwaarden vastgelegd worden in een intergemeentelijk structuurplan. Binnen deze randvoorwaarden is het gebied in staat veranderingen in de tijd op te nemen, waarbij ingespeeld kan worden op veranderingen in maatschappelijke opvattingen, de marktsituatie en in woonwensen. Ook kan verder ingespeeld worden op de opvattingen over het huidige veenweidegebied en het gebruik van het toekomstige landschap, die van invloed zijn op de inrichting en het beheer van het gebied in de tijd. Belangrijk onderdeel van het raamwerk, en noodzakelijk voor de kwaliteit van het gebied, is een betere inpassing van de A1. Hierover wordt in 2006 (en later) op Rijksniveau besloten.*

De volgende stappen geven inzicht in een mogelijke fasering.

1. De transformatie van het watersysteem in de Bloemendalerpolder is de start van de inrichting van het gebied. Deze voorinvestering gaat gepaard met de aanleg van recreatieve routes. De Papelaan krijgt een belangrijke opwaardering in dit netwerk. De gasleiding wordt in noordelijke richting verplaatst. De aanleg van de eerste fase van het baggerspeciedepot is in gang gezet. Onderdelen van de ecologische hoofdverbinding tussen Waterland en het Naardermeer worden ingericht. De vooroverontwikkeling in het IJmeer en de aanleg van de buitengaats gelegen jachthaven van Muiden is opgestart. Op het KNSF-terrein verschijnen de eerste woningen. Een nieuwe ontsluitingsweg ten westen van Muiden wordt aangelegd als ontsluiting van het westelijke havenfront en als

werkweg voor de eerste woonbuurten op het KNSF-terrein. Nabij het station in Weesp wordt de wijk Leeuwendijk II tot uitvoering gebracht. In de Vechtzone is inmiddels een zorgboerderij actief.

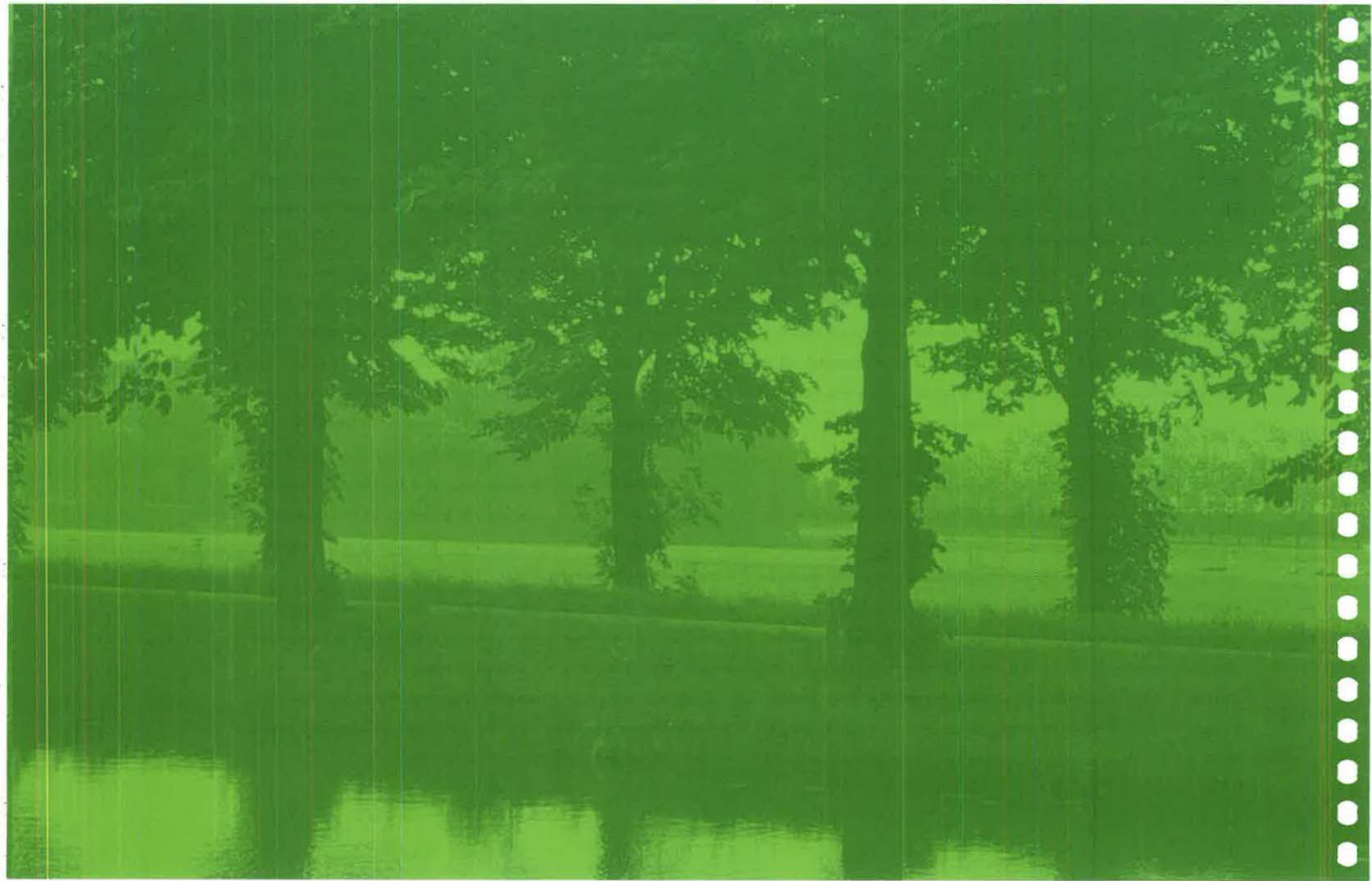
2. Binnen het nieuwe watersysteem wordt het polderpark ingevuld. De eerste bospercelen in de Gemeenschapspolder zijn aangelegd. De verlengde Hogeweyselaan wordt gerealiseerd en tijdelijk aangesloten op de A1. Rond het station Weesp en in het westelijk deel van de Bloemendalerpolder zijn woongebieden in ontwikkeling. Een volwaardig deelgebied op het KNSF-terrein is gerealiseerd met woningen en kantoren.

3. De voorbereidingen voor de verlegging van de A1 en de aanleg van het aquaduct zijn in volle gang. De boerderijen en andere gebouwen ter plaatse van de nieuwe A1 zijn inmiddels gesloopt. Binnen het KNSF-terrein zijn nieuwe deelgebieden in ontwikkeling en uitvoering. De ontwikkeling en realisatie van de woningen in de deelgebieden nabij het station en in de westzijde van de Bloemendalerpolder vordert. Ook de aanleg van het bos en de kantorenlocatie in de Gemeenschapspolder verloopt voorspoedig.

4. Het aquaduct nadert zijn voltooiing, er wordt gewerkt aan de aansluitingen van de infrastructuur, aan de samenhangende kunstwerken en ecologische passages. De verschillende woongebieden groeien gestaag. Het landschap is volop in ontwikkeling.

5. De verlegde en verdiepte A1 en het aquaduct zijn gerealiseerd en in gebruik genomen. De laatste deelgebieden naderen hun voltooiing. Het landschap wordt deels beheerd door een aantal natuurbeherende boeren. Zij pachten de grond van Staatsbosbeheer.







The image is a full-page background photograph with a green color overlay. It depicts a landscape with two large, leafy trees in the foreground, one on the left and one on the right. Between them is a wide, flat field that stretches to a distant treeline under a bright sky. The overall tone is peaceful and natural.

## 7. Vervolg



Dit ruimtelijke ontwerp van het ontwerpatelier vormt in beginsel de basis voor:

- Oordeelsvorming
- Het in het kader van de MER te onderzoeken Voorkeursalternatief
- De streekplanuitwerking
- Het overleg met de marktpartijen/grondeigenaren over de realisering.

## Oordeelsvorming

Het ontwerp zal in september 2005 besproken worden in de raadscommissies ruimtelijke ordening, respectievelijk de raden van de gemeenten Mulden en Weesp.

Ook de statencommissie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Holland zal het ontwerp bespreken.

## MER-onderzoek

Bij een positieve besluitvorming door de gemeenteraden krijgt het ontwerp (al dan niet geamendeerd) de status van Voorkeursalternatief (VKA). Dit ontwerp vormt dan onderdeel van de verdere MER-procedure. Naast het VKA wordt een milieuvriendelijke alternatief (MMA) opgesteld.

## Streekplanuitwerking

Het ontwerp vormt in beginsel de basis voor de streekplanuitwerking. Gedeputeerde

Staten stellen de ontwerp-streekplanuitwerking vast. De in bestuurlijke afspraken vastgelegde uitgangspunten voor de herontwikkeling van het KNSF-terrein en de uitkomsten van het MER-onderzoek worden in de afweging betrokken.

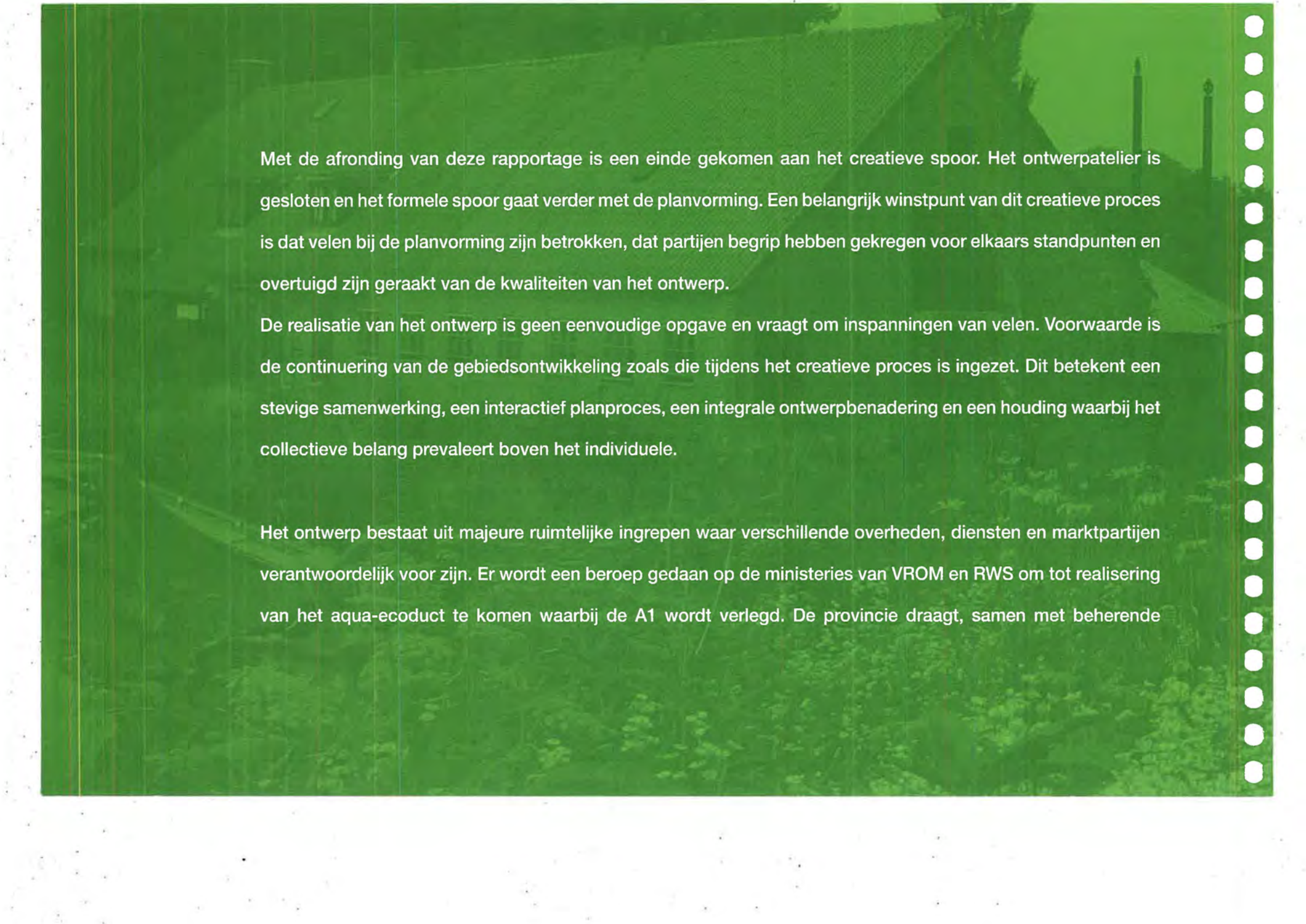
Begin 2006 zullen de resultaten van het MER-onderzoek en de ontwerp-streekplanuitwerking gelijktijdig ter visie gelegd worden. Nadat de inspraakresultaten verwerkt zijn en het eindoordeel van de Commissie voor de MER is verschenen (het zogeheten Toetsingsadvies), kunnen Gedeputeerde Staten - gehoord Provinciale Staten- de streekplanuitwerking definitief vaststellen. Vóór de zomer van 2006 zal deze besluitvorming naar verwachting zijn afgerond.

## Overleg met marktpartijen

Tijdens het ontwerpatelier is het overleg met de marktpartijen opgestart en heeft het vorm gekregen in wederzijdse ideeënuitswisseling en in een geïntegreerde marktvisie.

Parallel aan de besluitvormingsprocedure zal het overleg met de marktpartijen de komende periode gecontinueerd moeten worden. Niet alleen om de planvorming en de marktbehoefte op elkaar af te stemmen, maar ook om de wijze te bepalen waarop het ontwerp het beste gerealiseerd kan worden. In het overleg komen dan onderwerpen aan de orde als de woningdifferentiatie, de aanleg van groen en water en wegen, de hiermee gemoede investeringen, de inbreng van alle partijen, de vorm van samenwerking, de planexploitatie en de fasering.



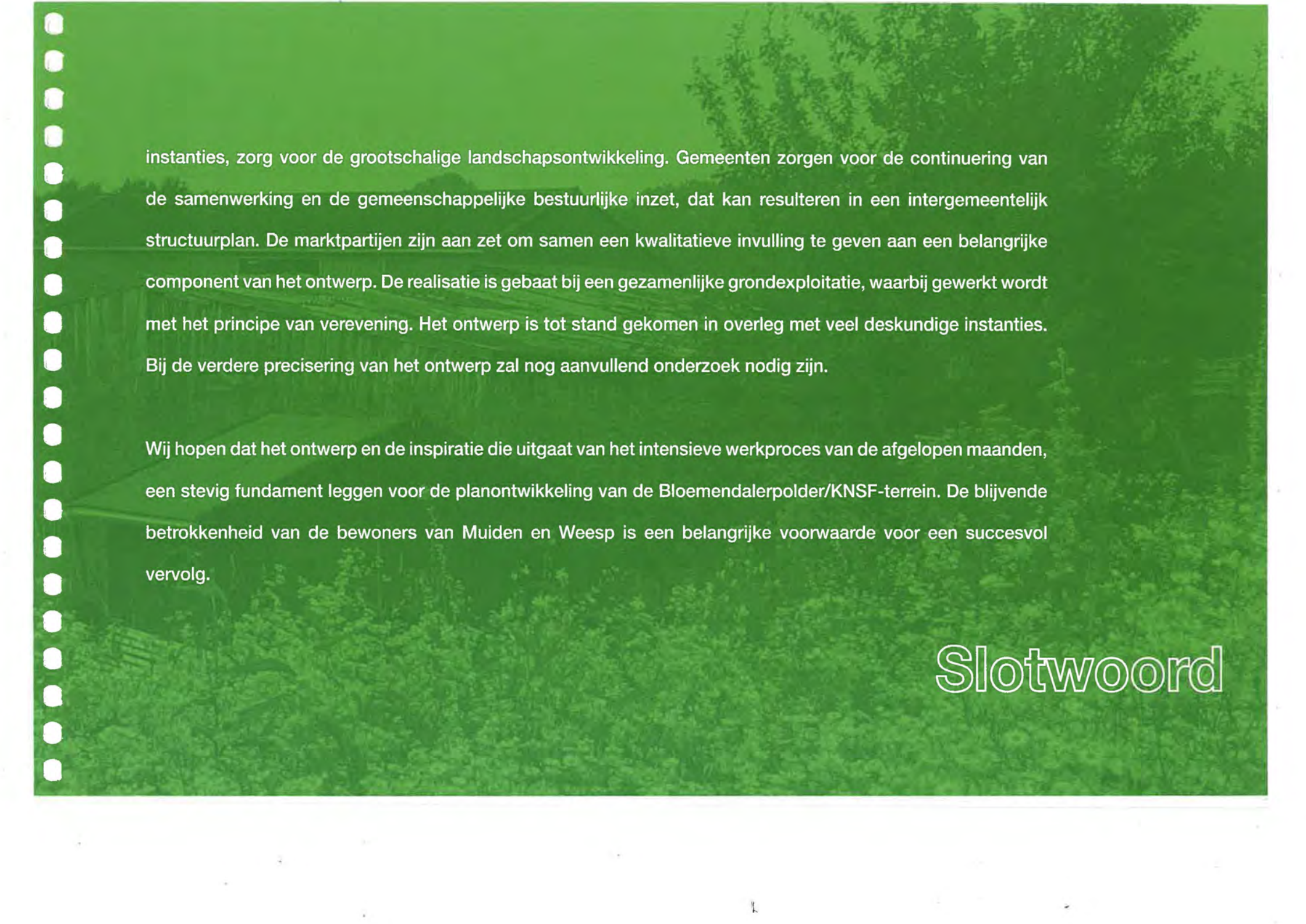
The background of the page is a green-tinted photograph. It shows a landscape with a bridge in the distance, some trees in the foreground, and two tall industrial chimneys on the right side. The text is overlaid on this image.

Met de afronding van deze rapportage is een einde gekomen aan het creatieve spoor. Het ontwerpatelier is gesloten en het formele spoor gaat verder met de planvorming. Een belangrijk winstpunt van dit creatieve proces is dat velen bij de planvorming zijn betrokken, dat partijen begrip hebben gekregen voor elkaars standpunten en overtuigd zijn geraakt van de kwaliteiten van het ontwerp.

De realisatie van het ontwerp is geen eenvoudige opgave en vraagt om inspanningen van velen. Voorwaarde is de continuering van de gebiedsontwikkeling zoals die tijdens het creatieve proces is ingezet. Dit betekent een stevige samenwerking, een interactief planproces, een integrale ontwerpbenadering en een houding waarbij het collectieve belang prevaleert boven het individuele.

Het ontwerp bestaat uit majeure ruimtelijke ingrepen waar verschillende overheden, diensten en marktpartijen verantwoordelijk voor zijn. Er wordt een beroep gedaan op de ministeries van VROM en RWS om tot realisering van het aqua-ecoduct te komen waarbij de A1 wordt verlegd. De provincie draagt, samen met beherende





instanties, zorg voor de grootschalige landschapsontwikkeling. Gemeenten zorgen voor de continuering van de samenwerking en de gemeenschappelijke bestuurlijke inzet, dat kan resulteren in een intergemeentelijk structuurplan. De marktpartijen zijn aan zet om samen een kwalitatieve invulling te geven aan een belangrijke component van het ontwerp. De realisatie is gebaat bij een gezamenlijke grondexploitatie, waarbij gewerkt wordt met het principe van verevening. Het ontwerp is tot stand gekomen in overleg met veel deskundige instanties. Bij de verdere precisering van het ontwerp zal nog aanvullend onderzoek nodig zijn.

Wij hopen dat het ontwerp en de inspiratie die uitgaat van het intensieve werkproces van de afgelopen maanden, een stevig fundament leggen voor de planontwikkeling van de Bloemendalerpolder/KNSF-terrein. De blijvende betrokkenheid van de bewoners van Muiden en Weesp is een belangrijke voorwaarde voor een succesvol vervolg.

# Slotwoord

Dit rapport is het resultaat van het Ontwerpatelier Bloemendalerpolder/KNSF-terrein, een samen-werking tussen de gemeente Muiden, de gemeente Weesp en de Provincie Noord-Holland.

## Stuurgroep (opdrachtgever)

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Eric Mackay          | Gemeente Muiden, wethouder RO               |
| Gasper Stavens       | Gemeente Weesp, wethouder RO                |
| Ton Hooijmaijers     | Provincie Noord-Holland, gedeputeerde RO    |
| Gert Aalten          | Gemeente Muiden, gemeentesecretaris         |
| Wouter van den Bedem | Gemeente Weesp, adviseur                    |
| Jan Lagerweij        | Provincie Noord-Holland, projectleider      |
| Paul Veldhuis        | Provincie Noord-Holland, plv. projectleider |

## Ontwerpatelier

|                  |                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Hilde Blank      | kwartiermaker provinciaal bouwmeester provincie N-H / BVR |
| Fred Kaal        | Gemeente Weesp / Stadsarchitect Haarlemmermeer            |
| Kees Rijnboudt   | Gemeente Muiden / Rijnboudt van der Vossen Rijnboudt BV   |
| Hans van Helden  | Provincie Noord-Holland                                   |
| Sacha Maarschall | Provincie Noord-Holland/ BVR                              |

|                     |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| Bart van der Vossen | Gemeente Muiden / Rijnboudt van der Vossen Rijnboudt BV |
| Anouk D'istebrink   | stagiair Provincie Noord-Holland                        |
| Desirée Eggink      | Gemeente Muiden / Rijnboudt van der Vossen Rijnboudt BV |
| Egbert Stolk        | Provincie Noord-Holland                                 |
| Frederik Vermeesch  | Gemeente Muiden / Rijnboudt van der Vossen Rijnboudt BV |

## Communicatie

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Rinda den Besten   | Organisatie-adviesbureau De Beuk |
| Gertrud Maes       | Organisatie-adviesbureau De Beuk |
| André Moolij       | Organisatie-adviesbureau De Beuk |
| Carla van Twuijver | Provincie Noord-Holland          |

## MER

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| Jan Bakker        | DHV / Adviesgroep Water, Natuur en Ruimte |
| Bernadette Botman | DHV / Adviesgroep Water, Natuur en Ruimte |
| Bart Humblet      | DHV / Adviesgroep Water, Natuur en Ruimte |
| Karen Zwerver     | DHV / Adviesgroep Water, Natuur en Ruimte |



## Rekenen en tekenen

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Henk Hoogmoed       | Twynstra Gudde                   |
| Sidney Mac Gillavry | Twynstra Gudde                   |
| Peter Wichman       | DLG, PPS-bureau landelijk gebied |

## Kernteam Bloemendalerpolder/ KNSF

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Gert Aalten         | Gemeente Muiden                              |
| Phillipe Bocxe      | Gemeente Muiden                              |
| Wouter van de Bedam | Gemeente Weesp                               |
| Jan Lagerweij       | Provincie Noord-Holland, projectleider       |
| Paul Veldhuis       | Provincie Noord-Holland, p.v., projectleider |
| Joke Schaap         | Provincie Noord-Holland                      |

## Eindredactie

|              |     |
|--------------|-----|
| Alma Ploeger | BVR |
|--------------|-----|

## Drukwerk

|                         |
|-------------------------|
| Provincie Noord-Holland |
|-------------------------|

## Adviseurs en experts

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Toon van der Horst   | Goudappel Coffeng, verkeersdeskundige                 |
| Jan Anne Waagmeester | Goudappel Coffeng, verkeersdeskundige                 |
| Adriaan Mout         | Loof & van Stigt Architecten, architect               |
| Jurriaan Stigt       | Loof & van Stigt Architecten, architect               |
| Michael van Gessel   | landschapsarchitect                                   |
| Dirk Sijmons         | Rijksadviseur voor het landschap, landschapsarchitect |
| Frans Evers          | commissie MER / Groene Uitweg                         |
| Edwin ter Hennepe    | DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht         |
| Martin de Haan       | DWR / DHV / Adviesgroep Water, Natuur en Ruimte       |
| Michiel Veldkamp     | DLG, landschapsarchitect                              |
| Henny Willems        | DLG, landschapsarchitect                              |
| Lodewijk van Rooij   | Rijksdienst Monumentenzorg                            |
| Robert Graat         | Staatsbosbeheer                                       |
| Michiel van Dongen   | VROM, DG Ruimte, landschapsarchitect                  |
| Sandra Konijn        | Rijkswaterstaat directie Noord-Holland                |
| Lammert Postma       | Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland               |
| Ben Verveen          | Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland               |

## Met dank aan

|                    |                                                             |                     |                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
|                    | De bevolking van Muiden en Weesp                            | Janneke Karsemeijer | DLG                                       |
|                    | De ambtenaren van de gemeente Muiden en Weesp               | Hil Kuypers         | DLG                                       |
|                    | De raads- en commissieleden van de gemeente Muiden en Weesp | Henry Wellemans     | DLG                                       |
|                    | De burgemeesters en wethouders van Muiden en Weesp          | Edwin van der Veen  | DWR                                       |
|                    | De statenleden van de provincie Noord-Holland               | Sanne Krol          | gemeente Muiden                           |
|                    |                                                             | Bregje Plant        | gemeente Muiden                           |
|                    |                                                             | Gerrit Geerlings    | gemeente Muiden                           |
|                    |                                                             | Nicole Weijers      | gemeente Weesp                            |
|                    |                                                             | Eugenie Albertis    | Gewest Gooi en Vechtstreek                |
|                    |                                                             | Rob Uijtens         | Gewest Gooi en Vechtstreek                |
|                    |                                                             | Cor Bruijne         | Historische kring Weesp                   |
|                    |                                                             | Marten Sniijders    | Industrievereniging Weesp                 |
|                    |                                                             | Paul Dinant         | Klankboragroep Muiden                     |
|                    |                                                             | Francis Flohr       | Landelijke organisatie voor hobbytuinders |
|                    |                                                             | Wim Hoentjen        | Landelijke organisatie voor hobbytuinders |
|                    |                                                             | Peter van der Knaap | LNV                                       |
|                    |                                                             | Barend Treep        | makelaar Weesp                            |
|                    |                                                             | Pim de Nobel        | Milieufederatie Noord-Holland             |
|                    |                                                             | Jos Oude Elferink   | Milieufederatie Noord-Holland             |
|                    |                                                             | Jari Bovenlander    | Muideninfo.nl                             |
| Sybilla Dekker     | Minister van VROM                                           |                     |                                           |
| Jaques Ninaber     | NV Afvalzorg Holding                                        |                     |                                           |
| Cornelis van Diest | Agrarische Natuur- en Landschapsver. Vechtvallei/ Statenlid |                     |                                           |
| Arien Kouwenhoven  | Agrarische Natuur- en Landschapsvereniging Vechtvallei      |                     |                                           |
| Ko Droogers        | ANWB                                                        |                     |                                           |
| Maartje Aleman     | Brandweer Weesp                                             |                     |                                           |
| Gerda Bouma        | Brandweer Gooi- en Vechtstreek                              |                     |                                           |
| Rob Edens          | Brandweer Gooi- en Vechtstreek                              |                     |                                           |
| Willem Kees de Mik | Connexion                                                   |                     |                                           |
| Remco Daalder      | Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam                       |                     |                                           |
| Johan Karst        | Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam                       |                     |                                           |
| San Verschuuren    | Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam                       |                     |                                           |

|                   |                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------|
| Ton Thomassen     | NUON                                             |
| Fred Kleian       | projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie        |
| Paul Berends      | projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie        |
| Marcel Haak       | Projectbureau IJburg                             |
| Igor Rovers       | Projectbureau IJburg                             |
| Hans Lodder       | ProRail                                          |
| Carmeri Leutscher | ProRail                                          |
| Hans Groot        | Provincie Noord-Holland / Groene Uitweg          |
| Paul Huijbregts   | Provincie Noord-Holland                          |
| Allyson Mannsur   | Provincie Noord-Holland / Verkenning IJmeer      |
| Marisje Pfann     | Provincie Noord-Holland / Stelling van Amsterdam |
| Bert Walgemoed    | Provincie Noord-Holland / Stelling van Amsterdam |
| Rutger Veltman    | Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied        |
| Henk Doeswijk     | Rijkswaterstaat Directie Noord-Holland           |
| René Ros          | Stichting Militair Erfgoed Groot-Amsterdam       |
| Johanna Doberitz  | Stichting Stad Mulden                            |
| Jacob Veenhuysen  | Stichting Stad Mulden                            |
| Cor van den Bosch | Vechtplassencommissie                            |
| Frans Cladder     | Vechtplassencommissie                            |
| Ricardo van Dijk  | Vogelwerkgroep het Gooi en omstreken             |

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Dick Jonkers         | Vogelwerkgroep het Gooi en omstreken |
| Elgar van de Meer    | VROM                                 |
| Albert Hooijer       | WLTO Afdeling Gooi & Vechtstreek     |
| Anton Post           | WLTO Afdeling Gooi & Vechtstreek     |
| Esther van der Sluys | Kaap3                                |

## Marktpartijen

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Peter Noordanus     | AM                              |
| Mariet Schoenmakers | AM                              |
| Eitje Bouwman       | AM wonen                        |
| Peter Krop          | AM wonen                        |
| Ferry Holzhaus      | KNSF Vastgoed                   |
| Rolf Visser         | KNSF Vastgoed                   |
| Marino van Lienden  | KNSF Vastgoed                   |
| Kees van Bemmel     | Van Wijnen Project Ontwikkeling |
| Klaas Heerema       | Van Wijnen Project Ontwikkeling |
| Wim Haan            | WeespMul CV                     |
| Ed Ebbers           | WeespMul CV                     |
| Ed Heystee          | Ymere                           |



- Alterra, *Recreatietekorten in de provincie Noord-Holland*, een globaal zicht op de effectiviteit van de voorgestelde plannen tot 2020, 2002.
- ANWB, Natuurmonumenten, et.al., *Verkenning IJmeer*, Werkboek t.b.v. de werkconferentie op 8 oktober 2003.
- Arcadis, *Waterkansen in het groene hart*, kaartbijlage, november 2000.
- Arcadis, *Geluidschermen A1 en A6*, visueel ruimtelijke analyse, januari 2004.
- Atelier IJmeer, *Portfolio Atelier IJmeer*, juni 2004.
- Betrokken gemeenten en waterschap Amstel, Gooi en Vecht, *RPV Restauratieplan Vecht*, sept. 2001.
- Bosch Slabbers/ Provincie Noord-Holland, *Groenblauwe visie Noord-Holland Zuid*, januari 2002.
- BRO/Gewest Gooi en Vechtstreek, *Ontwikkelingsrichting Bloemendalerpolder*, concept.
- BRO, *Quickscan ontwikkelingsmogelijkheden voor kantoren en bedrijventerrein in de Bloemendalerpolder*, eindrapport.
- Bureau Regio Randstad, *Naar een blauw-groene deltametropool*, randstad 2010-2030, referentiekader voor randstedelijke keuzes, januari 2001.
- Commissie voor de milieueffectrapportage, *Richtlijnen Herontwikkeling Bloemendalerpolder/KNSF*, februari 2005.
- De Architectengroep, *KNSF, de verborgen tuin van Muiden*, april 2004.
- DHV Ruimte en Mobiliteit BV, *Startnotitie Milieueffectrapportage herontwikkeling Bloemendalerpolder/KNSF*, september 2004.
- DHV Ruimte en Mobiliteit BV, *Factsheets quickscan MER Bloemendalerpolder/KNSF*, mei/juni 2005.
- Dienst Landelijk Gebied, *Landschapsplan Vechtstreek*, 2004.
- Dienst Landelijk Gebied, *Provincies Noord-Holland en Flevoland, Imago-, kwaliteiten- en bekendheidsonderzoek Vechtstreek*, oktober 2003.
- DRO Amsterdam, *Netwerkstad Amsterdam*, december 2003.
- DRO Amsterdam, *Polder, parken en plassen*, verkenning van de ontwikkeling en de koers van het groenblauwe landschap in de Amsterdamse regio, februari 2002.
- DWR / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, *Wateradvies Bloemendalerpolder/KNSF*, juli 2004.
- Dongen, Michiel van, *Drie planologische wandelingen*, 2004.
- Gemeente Muiden, Weesp, Provincie Noord-Holland, *Startdocument Structuurvisie Bloemendalerpolder / KNSF*, leven in het groen, juni 2004.
- Gemeente Weesp, B+B, *Structuurvisie Weesp*, september 2001.
- Ginkel, Henk van, *Het rijke verleden van de vestingstad Muiden*, 2004.
- Grontmij, *Herontwikkeling te muiden*, ontwikkelingsplan voor het transformeren van de kruisfabriekterreinen en omgeving tot een hoogwaardig woon en werkgebied, mei 2003.
- Grontmij, *Muidens toekomst in een veranderende omgeving*, november 1997.
- H+N+S, *Een langzame buitenring (in de snelle metropool)*, ruimtelijke strategie voor de Stelling van Amsterdam, september 2001.
- H+N+S in opdracht van LAN directie NW, *Plannen voor de Vijlucht*, beleidsanalyse IJmeer en Vechtstreek en Nieuwe Hollandse Waterlinie, maart 2003.
- H+N+S, Ingenieursbureau Amsterdam, *Natuurontwikkeling zuidelijke IJmeerkust*, projectdoelstelling en Programma van Eisen, november 2011.
- KNSF vastgoed, *Kwaliteitshandvest KNSF terrain gemeente Muiden*, februari 2005.

- Landinrichtingscommissie Vechtstreek, *Ontwerp Raamplan Vechtstreek / concept*, 2001.
- Landinrichtingscommissie Vechtstreek, *Landschapsplan Vechtstreek, 3e concept*, 21 januari 2004.
- La4Sale, Vechtvisie, *Belevedere Bouwen en Vecht Vademecum*, 2002.
- Milieufederatie Noord-Holland, et al., *Onderzoek regionale bereikbaarheid Almere*, oktober 2004.
- Ministerie van LNV, *Vetters vast, naar een duurzaam groen-blauw netwerk in landsdeel west*, aug. 2000.
- Ministerie van LNV, directie Noordwest, *Rijksbeleid in de Regio, casus IJmeer/Vechtstreek*, april 2003.
- Projectgroep De Uitweg, *Uitweg voor bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit*, juli 2003.
- Projectgroep Zuidflank, *Verkenning ondergrondse verbinding A6/A9, deelrapport*, juni 2000.
- Projectorganisatie Schiphol-Almere, *Startnotitie Hoofdwegverbinding Schiphol-Almere*, december 2004.
- Provincie Noord-Holland, *Achtergronddocument t.b.v. ontwerpattelier*, februari 2005.
- Provincie Noord-Holland, *Bloemendalerpolder/KNSF, onderzoeksalternatieven t.b.v. het MER-onderzoek*, februari 2005.
- Provincie Noord-Holland, *Cultuurhistorie van Gooi en Vechtstreek*, mei 2000.
- Provincie Noord-Holland, *Cultuurhistorische regio profielen*, november 2003.
- Provincie Noord-Holland / Groengebied Amstelland, *De natuurboog, projectenboek voor realisatie verbindingzone IJmeer – Rondehoep*, mei 2001.
- Provincie Noord-Holland, *Fiets- en Wandelpadenplan Noordelijke Vechtstreek*, juni 1998.
- Provincie Noord-Holland, *Identiteit Noord-Holland Zuid*, februari 2003.
- Provincie Noord-Holland, *Kustlijnontwikkeling IJsselmeer/Markermeer*, april 1998.
- Provincie Noord-Holland, *Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland*, maart 2002.
- Provincie Noord-Holland, *Landschapskatern Noord-Holland*, Het provinciaal landschapsbeleid in hoofdlijnen, april 2001.
- Provincie Noord-Holland, *Monumenten Selectie Project: kruitfabriek te Muiden*, september 1995.
- Provincie Noord-Holland, *Omvang en spreiding van wonen en werken in Noord-Holland*, maart 2003.
- Provincie Noord-Holland, *Projectennota Noord-Holland zuid, ruimte voor nu en morgen*, december 2003.
- Provincie Noord-Holland, *Provinciaal milieubeleidsplan 2002-2006*.
- Provincie Noord-Holland, *Streekplan Noord-Holland Zuid*, mei 2003.
- Provincie Noord-Holland, *Verkenning Noordrand Groene Hart*, juni 2001.
- Provincie Noord-Holland, *Woonmilieus in verandering*, november 2002.
- Provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland, *Groene Hartvisie, Deel 1: kwaliteit als basis voor de toekomst*, juni 2000.
- RandEurope Strategem Ecorys, *Randstad, "Ready for take-off?", sterkten en zwakten van concurrerende West-Europese regio's en luchthavens*, 2004.
- Sinfore BV Rotterdam, R. Reijn, *Quickscan Wonen Bloemendalerpolder*, discussie document 2004.
- Van Erk, Van Wijnen/Blauwhoed en AM/Ymere, *Bloemendalerpolder Marktvisie van de marktpartijen Van erk, Van Wijnen/Blauwhoed en AM/Ymere*, juni 2005.
- Werkgroep Amstelland, Discussienota, *Stroomgebiedvisie Amstelland*, juni 2002.
- Werkgroep Natuur en Landschap, Projectgroep De Uitweg, *Ruimtelijke kwaliteit 2030, De Uitweg*, maart 2003.
- Werkgroep Waterstrategie van de Randstedelijke waterbeheerders en provincies, *Waterstrategie, een ruimtelijke visie op west Nederland vanuit duurzaam waterbeheer*, januari 2001.
- Zandvoort Ordening & Advies, *Structuurvisie KNSF-IJsselmeereen o.o., concept Startnota*, maart 2001.



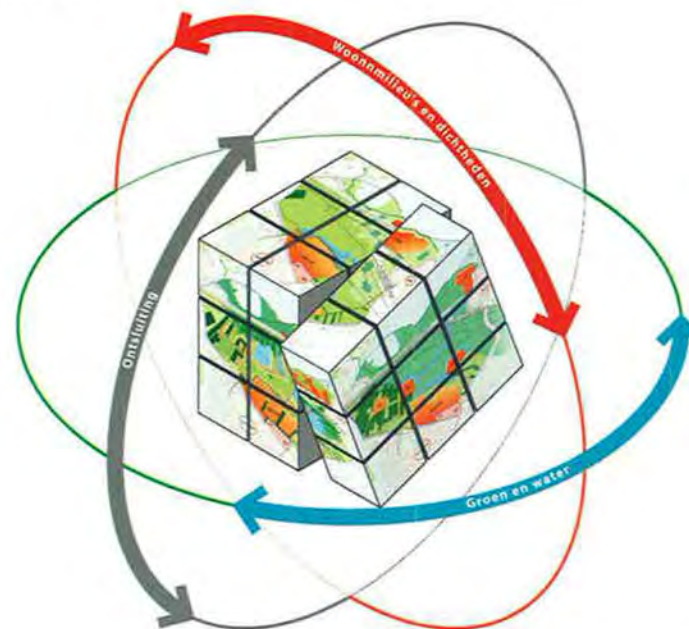




Bijlagen

## Bloemendalerpolder / KNSF terrein

Onderzoeksalternatieven t.b.v. MER onderzoek



Gedeputeerde Staten 22 februari 2005



boven: Coulisselandschap | onder: Open landschap



Robuuste natuur

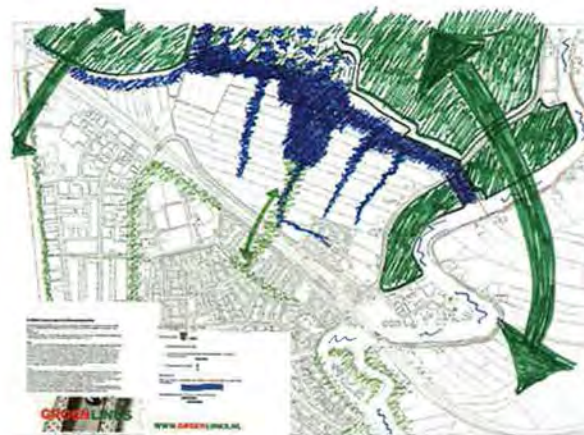


VISIE 2020-2025



Bloemendalerpolder / KNSF-terrein





boven: Plan Niek Roozen 2004 | onder: Groenlinks - infrastructuur

boven: Groenlinks - occupatielaag | onder: Groenlinks - de blauw groene laag





# Bloemendalerpolder

Marktvisie van de marktpartijen Van Erk, Van Wijnen/Blauwhoed en AM/Ymere

21 juni 2005



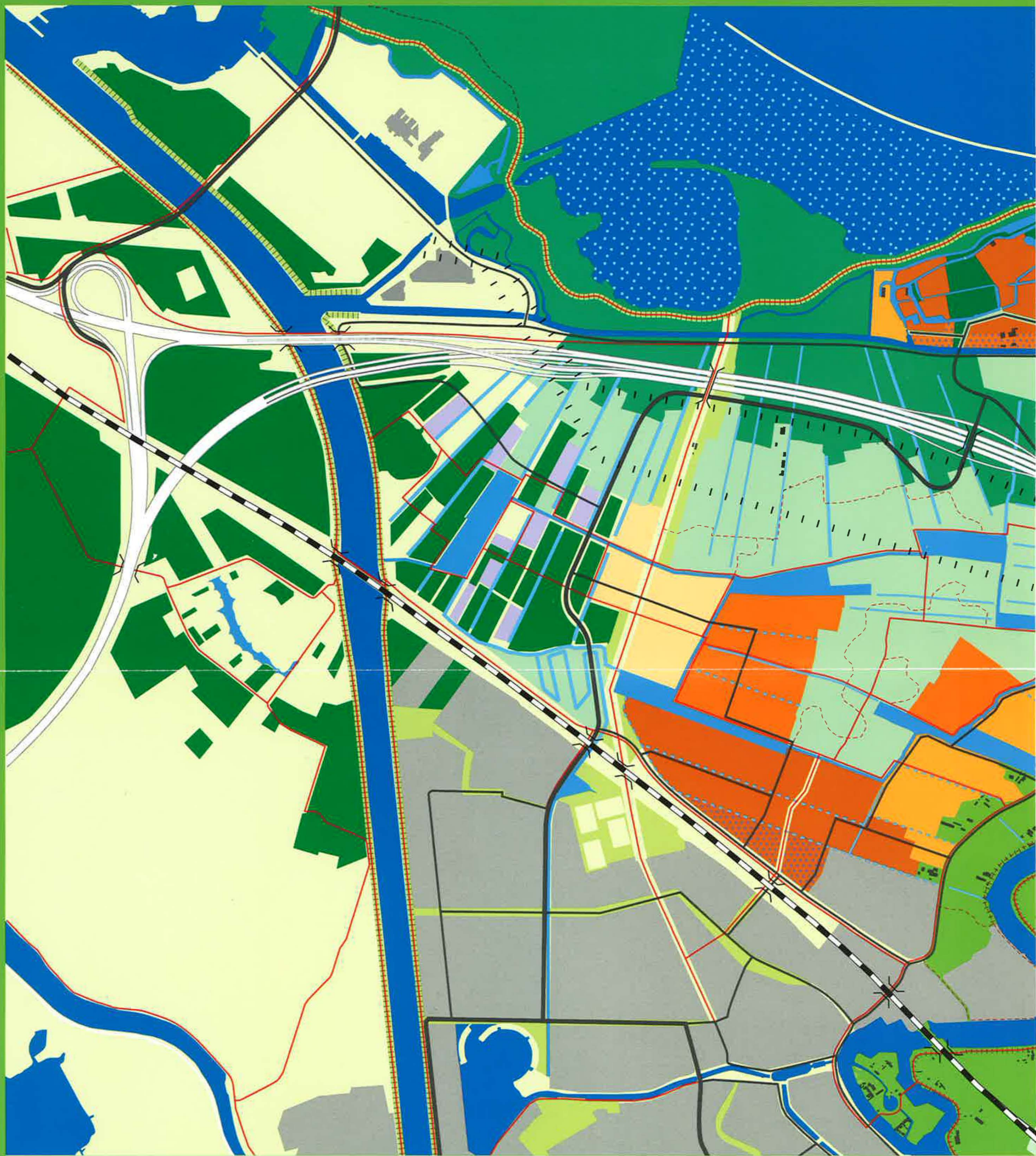
## **KNSF, de verborgen tuin van Muiden**



**stedenbouwkundige verkenning, april 2004**







- Ontspannen stedelijk wonen
- Compact wonen
- Dorps wonen
- Dorps/landelijk wonen
- Kantoren/wonen

- Kantoren
- Spoor
- A1
- Hoofdontsluiting
- Buurtontsluiting

- Fietspaden
- Voetpaden
- Hoogspanningsleidingen
- Ecologische verbindingen
- Oeverwal Vecht





- Bos
- Robuuste natuur
- Hoofdwatersysteem
- Natuurcompensatie IJburg
- Jachthaven



## Bloemendalerpolder / KNSF-terrein

Het Hollandse landschap is als cultuurlandschap continue aan verandering onderhevig. De Bloemendalerpolder, de Gemeenschapspolder en het KNSF-terrein staan aan de vooravond van een grote transformatie. Op het grondgebied van Muiden en Weesp zullen de komende decennia onder andere zo'n 4.500 woningen gebouwd worden, waarmee Muiden en Weesp circa 10.000 nieuwe inwoners krijgen. Tegelijkertijd wordt ook het landschap opnieuw vormgegeven, want in het plangebied spelen meerdere groen- en ecologische opgaven. De huidige context is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het ontwerp. In het plangebied, dat binnen de invloedssfeer van de Gooi en Vechtstreek, het IJmeer en Amsterdam/Almere ligt, komen tal van ontwikkelingen en actuele projecten samen. Het ontwerp omvat dan ook veel meer dan het bouwen van woningen, in combinatie met het vormgeven van het landschap. Het gaat ook om integratie van wensen en knelpunten op andere vlakken, zowel op het gebied van waterkwaliteit, als ecologie, hoofdinfrastructuur, cultuurhistorie, recreatie en wonen, die elkaar ook nog eens onderling beïnvloeden. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder/ KNSF-terrein kan ook niet los gezien worden van de bestaande kernen Muiden en Weesp. De basis voor ontwerp wordt gevormd door het raamwerk, dat de hoofdstructuur of het skelet vormt voor de ontwikkeling van nieuwe functies in het gebied. Het bestaat uit landschappelijke, ecologische, waterhuishoudkundige, cultuurhistorische en infrastructurele elementen. Het raamwerk is de continue en bestendige factor in de gefaseerde totstandkoming van het ontwerp en het vormt de geest van de plek. De contouren van de toekomstige te bebouwen gebieden zijn in het ontwerp aangegeven. De woon- en werkgebieden ontleen hun identiteit aan hun specifieke ligging ten opzichte van het raamwerk. De woningen en kantoren krijgen zo een eigen en unieke relatie met het omliggende landschap. Er ontstaat een grote variatie aan verschillende, elkaar versterkende landschappelijke, ruimtelijke en woonkwaliteiten, die het gebied ook recreatief aantrekkelijk maken.