

Masterplan Bergwijkpark

aanpassing en verdere uitwerking



opdrachtgever

Gemeente Diemen
DJ. den Hartoglaan 1
1111 ZB Diemen

Telefoon (020) 314 48 88
Fax (020) 314 46 35
Email info@diemen.nl

Snippe-Mans Projecten
Dalsteindreef 24
1112 XC Diemen

Telefoon (020) 52 09 560
Fax (020) 52 09 565
Email info@snippe.nl

KAW

www.kaw.nl



[@KAWarchitecten](https://twitter.com/KAWarchitecten)



www.linkedin.com/company/KAWarchitecten



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Rotterdam

Van Nelleweg 2426
3044 BC Rotterdam
Telefoon (088) 529 00 00

projectteam

Gemeente Diemen

Linda Kleijbeuker
projectmanager

Tijl Dejonckheere
stedenbouwkundige

Snippe-Mans Projecten

R.J.C. Mans
A. Snippe

KAW architecten en adviseurs

Wout Smits
stedenbouwkundige

Reimar Von Meding
projectarchitect

Daniel Rucki
architect

Lorenzo De Navascués y Lauzet
Heleen van Russen Groen

Voorwoord

Op 7 juni 2007 heeft de raad een nieuwe ontwikkelingsrichting voor Bergwijkpark Noord gekozen: een gemengd woon-werkgebied met voorzieningen en met een groene uitstraling. Het gaat om het gebied noordoostelijk van de Gooiseweg, tussen de Daalwijkdreef en de trein- en metrolijn. In totaal is dat gebied ca. 45 hectare groot. Dit gebied wordt in het vervolg van dit document Bergwijkpark genoemd. Indien het andere deel van Bergwijkpark ten Zuidwesten van de Gooiseweg wordt bedoeld wordt dit expliciet Bergwijkpark-Zuid genoemd. De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn in februari 2009 door de raad vastgesteld. Eind 2009 is het stedenbouwkundig bureau KAW begonnen met het opstellen van een stedenbouwkundige analyse en een stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek. Dit heeft geleid tot een strategisch masterplan (in april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad).

Een nieuw Masterplan

Nieuwe inzichten ten aanzien van de kosten, procesmatige gevolgen van enkele ingrepen in de hoofdstructuur alsmede de komst van een projectontwikkelaar (Snippe-Mans Projecten) met de intentie een groot deel van het gebied te ontwikkelen vormen de aanleiding voor de herziening van het Masterplan waarmee in januari 2013 is aangevangen.

Aanleiding voor de herontwikkeling van Bergwijkpark is de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt. De Amsterdamse kantorenmarkt kampt al jaren met een groot overaanbod: veel leegstand en een omvangrijke planvoorraad. Voor een mono-functioneel kantoreng gebied, zoals Bergwijkpark, biedt dit weinig perspectief. Het gebied stamt uit de jaren 70 en 80 en kent een relatief hoog leegstandspercentage van meer dan 45%. Recentelijk hebben enkele grote huurders aangegeven weg te gaan. In 2012 kwam het leegstandspercentage daarmee op 67%. Het is niet te verwachten dat dit gebied zich als kantorenlocatie zal herstellen aangezien er een discrepantie bestaat tussen de vraag en aanbod.

Om het gebied in de toekomst weer op de kaart te zetten is ervoor gekozen het gebied (geleidelijk) te transformeren naar een multifunctioneel woon-werkgebied. Wonen, leisure en werken worden daarbij gemengd, zodat deze functies van elkaars nabijheid kunnen profiteren en er een prettig woon- en leefklimaat kan ontstaan. Vrijkomende plekken kunnen met woningbouw en voorzieningen worden ingevuld. Het slopen van oude kantoorgebouwen kan, maar is niet op voorhand een uitgangspunt. Goed functionerende gebouwen kunnen behouden blijven of worden getransformeerd om plek te bieden aan andere functies. Hiermee ontstaat in de tijd een gebied dat een bepaalde historische 'rijkdom' zal herbergen, waar oude en nieuwe gebouwen naast elkaar bestaan. Voorbeeld is de transformatie van het complex Diemervijver tot Campus Diemen Zuid.

De gemeente kan deze herontwikkeling van Bergwijkpark niet zelfstandig realiseren. De medewerking van diverse betrokken partijen (gebouweigenaren, beleggers, financiers, investeerders) is daarbij noodzakelijk. Met dit strategisch masterplan wil de gemeente enerzijds de betrokkenen inspireren en faciliteren. Het bevat daarnaast een aantal spelregels zodat de verschillende ontwikkelingen elkaar niet zullen bijten en een goede ruimtelijke samenhang ontstaat.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding

I.	Voorwoord	5
I.1	Opgave	11
I.2	De fysieke situatie van Bergwijkpark	12
I.3	Proces met ontwikkelende partijen	14
I.4	Ruimtelijke doelstelling	16
I.5	Beeldkwaliteit, Welstand en Supervisie	16
I.6	Duurzame gebiedsontwikkeling	17
I.7	De opbouw van het Masterplan	18
I.8	Leeswijzer afbeeldingen	20

Hoofdstuk 2 Het Raamwerk ‘van scheidend naar ‘ver’ bindend’

2.1	De huidige hoofdstructuur binnen Bergwijkpark	24
2.2	Het nieuwe raamwerk	26
2.3	Ruimtelijke elementen van het raamwerk	28
2.4	Openbaar vervoer	49
2.5	Fietsverbindingen	50
2.6	Positie van accenten in het plangebied	52
2.7	Voorzieningen	54
2.8	Spelen en verblijven	56

Hoofdstuk 3 De clusters “kansen voor ontwikkelingen”

3.1	De clusters	58
3.2	De huidige gebouwen	60
3.3	De nieuwe bebouwing	60
3.4	Bebouwingseigenschappen	62
3.5	Cluster 1 Campus Diemen Zuid	68
3.6	Cluster 2 Omgeving CVZ	70
3.7	Cluster 3 Eekholt	72
3.8	Cluster 4 Wildenborch	74
3.9	Cluster 5 KPN - kavel	76
3.10	Cluster 6 CSM	78
3.11	Cluster 7 Inholland locatie en tijdelijke studentenhuisvesting	80
3.12	Cluster 8 Huidig Parkgebied	82

Hoofdstuk 4 Fasering en kostenverhaal

4.1	Fasering raamwerk in relatie met deelgebieden	86
4.2	Tijdelijk gebruik	88
4.3	Kostenverhaal	89

Hoofdstuk 5 Facetten

5.1	Voorbeeldvisualisatie	92
5.2	Woonvisie	94
5.3	Collectief en particulier opdrachtgeverschap	95
5.4	Parkeren	96
5.5	Duurzaamheid	98
5.6	Ecologie	102
5.7	Groen	103
5.8	Water	106
5.9	Milieuaspecten	107
5.10	Overige deelaspecten	108

Hoofdstuk 6 Bijlagen

6.1	Hergebruik bestaande panden	112
6.2	Algemene beleidsuitgangspunten ecologie	114
6.3	Samenvatting notitie Waternet	115
6.4	Geluid	117
6.5	Losse bijlagen	120

Hoofdstuk I **Inleiding**





station Diemen Zuid



fietspad langs Bergwijkparkdreef



Eekholt

I.1 Opgave

De algehele vraaguitval op de kantoormarkt zorgt voor een grote leegstand in Bergwijckpark.. De vraag naar kantoorruimte die er vanuit het bedrijfsleven wel is, wordt steeds minder bediend door monofunctionele kantoorlocaties zoals Bergwijckpark. Ondanks zijn uitstekende ligging middels stations aan zowel spoor als metronetwerken, alsmede zijn strategische locatie nabij de A10 is er voor het Bergwijckpark in zijn huidige vorm geen toekomst.

De functionaliteit van het verkeerssysteem, de uitstraling alsmede positionering van het gebied zijn belangrijke opgaven. Een transformatie van een monofunctioneel negen tot vijf kantoorlocatie naar een gebied waar wonen, werken en leisure op een natuurlijke wijze zijn geïntegreerd kan een positief effect hebben op de leefbaarheid, veiligheid en algehele uitstraling van het gebied. Daarnaast kan het draagvlak creëren voor bestaande voorzieningen in de woonwijk Diemen Zuid. Het versnipperd eigendom, alsmede een afwachtende houding (prisoners dilemma) van bestaande eigenaren maakt zo'n transformatie lastig, maar niet onmogelijk. De opgave waar dit Masterplan een antwoord op formuleert is dan ook de juiste balans aanbrengen tussen een flexibele ontwikkelingsstrategie gericht op het faciliteren van markt en gebruikers initiatieven, met een koersvaste lange termijn visie gericht op duurzame kwaliteit. Hierbij wordt een symbiose nagestreefd tussen de korte en lange termijn, en de kleine en de grote schaal, waardoor kleine stapjes voorwaarts de bouwstenen worden van grotere ambities.



buiten de economische dragers



nabijheid van belangrijke infrastructuur

I.2 De fysieke situatie van Bergwijpark

Bergwijpark valt te typeren als een groen eiland. Door de inbedding te midden van grootschalige infrastructuur kent het gebied een duidelijke begrenzing. De ‘symbolische’ begrenzing kan gezien worden als een kwaliteit, aangezien binnen deze grenzen zich relatief eenvoudig een gebied met een ‘eigen’ identiteit en uitstraling kan ontwikkelen die zich ietwat los beweegt van de omliggende buurten en wijken in Zuid Oost en Diemen.

Bergwijpark is goed ontsloten vanaf de grootschalige infrastructuur maar zeer slecht aangetakt op het lokale stedelijke weefsel. De rigide scheiding tussen langzaam- en snelverkeer alsmede een overdaad aan fietspaden die veelal langs achterkanten van kantoren lopen maken het gebied onveilig en ook ten dele onzichtbaar.

Een deel van het kantoorbestand oogt gedateerd en staat leeg. Kenmerkend voor het gebied is dat de kantoren in clusters gegroepeerd staan. Binnen de clusters zoals Diemervijver of Wildenborch is er sprake van enige ruimtelijke samenhang. Zodra men buiten de clusters komt is er een diffuus beeld met weinig ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Er is nauwelijks een relatie tussen de kantoorgebouwen en de infrastructuur in het gebied, waardoor het gebied enigszins levenloos oogt. Het feit dat het gebied voornamelijk bestaat uit kantoren waardoor er na vijven nauwelijks iemand meer in het gebied komt maakt dat het gebied ‘gevoelsmatig’ als onveilig bestempeld wordt.

Het kantoorgebied is bijzonder groen en bevat een park. Op zich zijn dit kwaliteiten. Door de wijze waarop het groen is aangelegd en de manier waarop het een relatie aangaat met de rest van het gebied komt dit momenteel nog niet goed tot zijn recht. Zo bevat het park geen programma en geen heldere randen. Het is onoverzichtelijk waardoor het eerder onveilig overkomt dan dat het als een fijne ontmoetingsplek functioneert.

Tot slot is de aanhechting van de stations op het Bergwijpark en Diemen Zuid moeizaam te noemen.



tropisch eiland als metafoor voor het huidige Bergwijkpark, groen, mooi en bereikbaar maar ook geïsoleerd



groen eiland



bereikbaar maar ook afgesneden door infrastructuur



weinig ruimtelijke aanknopingspunten in de omgeving

1.3 Proces met ontwikkelende partijen

Het voorgaande Masterplan maart 2012 is opgesteld in een context waarin:

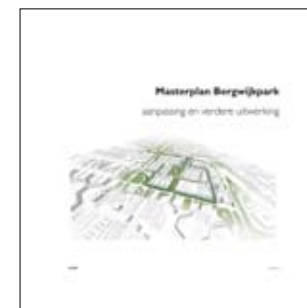
- Veel van wat er is kan blijven, maar kan ook vertrekken.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn onafwendbaar én gegeven de ontwikkelingen op de kantoormarkt een kwestie van tijd, maar laten zich lastig regisseren of inplannen.
- Er is sprake van versnipperd eigendom waardoor er ruimte moet zijn voor vele geleidelijke kleinschalige ontwikkelingen alsmede voor brede samenwerkingsconstructies.

Het nieuwe Masterplan

Het Nieuwe Masterplan is opgesteld in een situatie waarbij de gemeente Diemen in een gezamenlijke opdracht met Snippe-Mans projecten een aantal aanpassingen vormgeeft.

- Ten eerste realiseert Snippe Mans een project Campus Diemen Zuid waarbij het grootste gebouwencomplex op de locatie duurzaam wordt hergebruikt.
- Ten tweede bezit Snippe-Mans een aanzienlijk deel (ongeveer de helft) van het te ontwikkelen gebied.

Gezien de omvang van de voorgenomen private ontwikkeling is het verstandig om hierin gezamenlijk op te trekken met de gemeente. Hiermee geeft de gemeente samen met de ontwikkelaar invulling aan de ambities uit het eerste Masterplan.



Doelstellingen

Het is essentieel is dat de verschillende initiatieven gaan bijdragen aan een positieve transformatie van het gebied. De gemeente kiest er daarbij voor om te sturen op hoofdlijnen, en in overleg met de ontwikkelende partijen op basis van initiatieven vanuit de markt maatwerk te leveren voor de verschillende deeltuitwerkingen. Gedetailleerde regels en randvoorwaarden alsmede programma's worden dan ook nu niet van te voren vastgelegd, maar worden afhankelijk van het type initiatief in onderling overleg "scherp gesteld."

In dit Masterplan wordt een robuust aantal randvoorwaarden per locatie meegegeven. Deze zorgen er voor dat ontwikkelingen elkaar niet zullen frustreren en er op een hoger schaalniveau samenhang ontstaat in het gebied. Ten aanzien van de in dit Masterplan genoemde regels, ambitie en richting is de 'geest' van dit Masterplan en niet de letter daarin leidend.

Met dit Masterplan gaan we in op de uiteindelijk te bereiken omgevingskwaliteiten, voortbouwend op de huidige kwaliteiten van het gebied. Hiervoor zijn in eerdere fasen voor het gebied de kansen en de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht (zie: Stedenbouwkundig Haalbaarheidsonderzoek Bergwijckpark Diemen (nov 2010) en Stedenbouwkundige Analyse Bergwijckpark Diemen, (april 2010)). In dit Masterplan zijn deze vertaald naar een set randvoorwaarden, waarlangs marktinitiatieven gelegd kunnen worden.

De relatie tussen Masterplan en stedenbouwkundige deelplannen.

Het in het masterplan omschreven raamwerk met groene hoofdstructuur is het ruimtelijke kader. De verschillende deelgebieden in het bezit van ontwikkelaars worden middels stedenbouwkundige deelplannen verder uitgewerkt.

Voor een groot deel van het gebied op de gronden in bezit van Snippe-Mans projecten is de planvorming verder gegaan dan het omschrijven van de randvoorwaarden en mogelijkheden. Dit is gebeurd in een parallel traject waarbij de gemeente en Snippe-Mans projecten overleg hebben gevoerd. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal van de in het stedenbouwkundige plannen ontwikkelde ideeën als voorbeeld dienen voor de invulling van delen van Bergwijckpark of een bijdrage hebben geleverd om te komen tot een verbeterd aangepast masterplan, omdat nu voor het eerst de markt actief betrokken is bij de planvorming. Daarom vindt u in dit masterplan voorbeelden en referenties die ook ten grondslag liggen aan de stedenbouwkundige invulling voor de gebieden in het bezit van Snippe-Mans.

Doel van dit Masterplan is niet om voortschrijdende inzichten in planvorming door ontwikkelende partijen tegen te houden. Het is juist de bedoeling dat de stedenbouwkundige invullingen in kunnen blijven spelen op een veranderende marktvraag.

I.4 Ruimtelijke doelstelling

Doelstelling van dit nieuwe Masterplan is ten eerste het terugbrengen van de ruimtelijke dynamiek in het gebied. Het mixen van programma's, functies en activiteiten, waardoor er niet alleen tussen negen en vijf leven is. Dit betekent onder andere het toestaan van woningbouw met ondersteunende kleinschalige detailhandelsfuncties en leisurevoorzieningen zodat het gebied tot leven komt. Woningbouw faciliteert bij voorkeur een breed palet aan woningbouwplattegronden, waardoor verschillende leefstijlen, doelgroepen en activiteiten naast elkaar kunnen bestaan.

Een tweede doelstelling is het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid. Dit wordt onder andere bereikt door het bundelen van verkeersbewegingen en een actievere programmering langs belangrijke verkeersroutes.

Ambitie is verder tot een gebied te komen met een sterke landschappelijke component. De kwaliteit van het groen en het water wordt grotendeels op het grondgebied van de gemeente in de hoofd groenstructuur verankerd, en belemmert daarmee niet de bewegingsvrijheid van ontwikkelaars. Door de ruimtes langs het groen steviger te programmeren en het groen meer structuur te geven zal de belevingswaarde en gebruikswaarde van het landschap sterk verbeteren, bestaande kwalitatieve bomen zullen daarbij zoveel mogelijk behouden blijven.

Bergwijckpark moet in de toekomst een duidelijke positieve signatuur hebben, een gebied waar mensen graag komen. Dit wordt onder andere bereikt door het gebied sterker te positioneren en te verknopen met het lokale stadsweefsel (het gebied is al goed verknoot met het regionale weefsel). Het gebied krijgt duidelijke entrees en krijgt een eigen programmatische dynamiek met een variatie in woningbouw, kantoren en andere functies waardoor het zich positief onderscheidt van aangrenzende gebieden in Zuid Oost en Diemen Zuid.

De nieuwe bebouwing moet qua maat en schaal passen bij het bestaande, en passen in een stedelijke locatie met grootstedelijke OV infrastructuur. Tegelijkertijd moet de uitstraling passen bij Diemen als dorp in de grote stad. Bergwijckpark moet functioneren als “stedelijk dorp”.

Het gebied krijgt een duidelijke landschappelijke hoofdstructuur die als de ruggengraat van het gebied de flexibiliteit en ontwikkelingen in de bouwvelden kan opvangen. Het nieuwe parkgedeelte krijgt een duidelijke begrenzing met programma aan de randen, waardoor het als verblijfsplek vanuit de bedrijven en woningen meer allure krijgt.

I.5 Beeldkwaliteit, Welstand en Supervisie

Dit Masterplan is er in eerste instantie op gericht om voor de ontwikkelingen in Bergwijckpark een bepaalde koers uit te zetten. Stedenbouwkundige randvoorwaarden worden daar waar nodig voorgescreven. Sterke samenhang wordt gecreëerd door de sfeer van de gebieden en bijzondere plekken te omschrijven en door het vastleggen van de typering van overgangen tussen deelgebieden en het landschappelijke raamwerk. De identiteit die in Bergwijckpark wordt nagestreefd is die van een organisch gegroeide buurt met veel diversiteit in schaal en architectuur.

Architectonische regels treft u in dit Masterplan nauwelijks aan. Dit heeft ermee te maken dat het Masterplan een lange tijd moeten fungeren als raamwerk voor ontwikkelingen. Misschien zijn architectonische richtlijnen van nu over een aantal jaar niet meer zo relevant. Het Masterplan moet langer mee dan de architectuurmode van nu, en richt zich daarom op de te bereiken gebiedskwaliteit, meer dan op het individuele gebouw.

Het Masterplan beschrijft wel een aantal aspecten die te maken hebben met schaal en korrelgrootte van de bebouwing om op gebiedsniveau een zekere samenhang te krijgen tussen de gebouwen. Aandacht wordt verder gevraagd voor eventuele fasering binnen bouwvelden. Gefaseerd ontwikkelen binnen een bouwveld is mogelijk zolang elke fase wel een afgerond beeld oplevert. Ontwikkelingen in de tussenfasen moeten ook bijdragen aan de gebiedskwaliteit.

Toetsing van initiatieven

De architectonische kwaliteit zal niet bewaakt worden via toetsing door de welstandscommissie, maar door een kwaliteitsteam, dat gedurende lange tijd betrokken is bij de ontwikkeling van Bergwijkpark. Kwaliteitsbewaking in de geest van dit Masterplan is gebaat bij een continuïteit en overlegmogelijkheid afhankelijk van vraag. Hierbij is toetsing en goedkeuring slechts een formele stap aan het eind van een ontwerptraject waarin het Kwaliteitsteam team ook regelmatig een adviserende rol naar opdrachtgevers heeft gehad.

In het kwaliteitsteam zijn in ieder geval vertegenwoordigd een vast lid uit de welstandscommissie, en de stedenbouwkundige van de gemeente Diemen. Eventueel op afroep worden zij bijgestaan door een landschapsarchitect of extern stedenbouwkundige. Door deze opzet is er een vaste betrokkenheid van mensen, die langer bij het project betrokken zijn.

1.6 Duurzame gebiedsontwikkeling

Dit vernieuwde masterplan geeft de mogelijkheid om in de loop der tijd te reageren op wisselende omstandigheden. De nadruk ligt dan ook niet op programmatische aspecten of exact uitgewerkte stedenbouwkundige en architectonische deelplannen. Duurzame gebiedsontwikkeling in dit masterplan blijkt vooral uit de manier waarop omgegaan wordt met de ontwikkeling.

- Bij programma en doelgroepen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de goede bereikbaarheid door middel van openbaar vervoer;
- Bij de aanleg van de ruimtelijke hoofdstructuur wordt uitgegaan van het bestaande;
- Hergebruik van complexen is mogelijk, bij de gebouwen die blijven staan, voorbeeld is de transformatie van Diemervijver tot Campus Diemen Zuid.
- Aandacht voor een slimme afstemming van de uitvoeringsaspecten, zo wordt niet begonnen aan de openbare ruimte indien niet gekoppeld aan een concrete gebouwde ontwikkeling;
- Verankering van duurzaamheid vindt plaats op alle schaalniveaus, de hoofdstructuur in het Masterplan, stedenbouwkundige deelplannen, gebouwniveau, door rekening te houden met mogelijkheden voor bijsturing, aanpassing en vervanging;
- Verder wordt door gebruikswaarde te geven aan de openbare ruimten, het stimuleren van duidelijke gebiedskarakteristieken en door de uitwerking van de architectuur gestreefd naar een sterke binding van mensen aan hun (woon)omgeving.

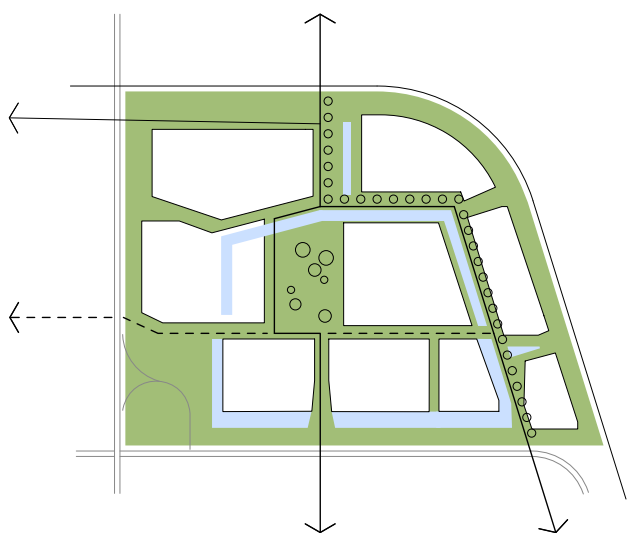
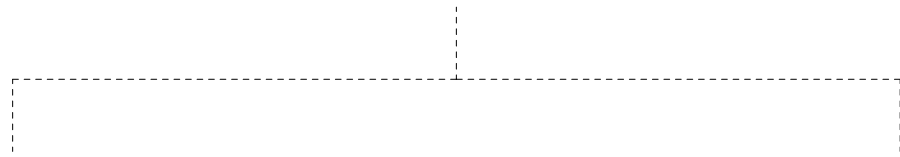
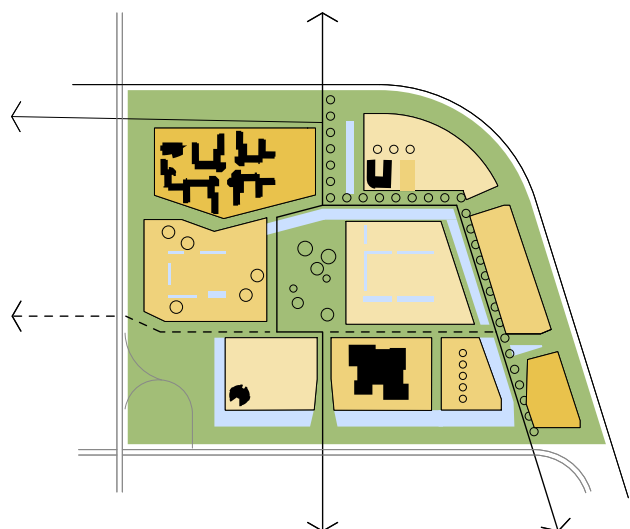
In hoofdstuk 5 wordt specifiek op het onderwerp ingegaan.

1.7 De opbouw van het Masterplan

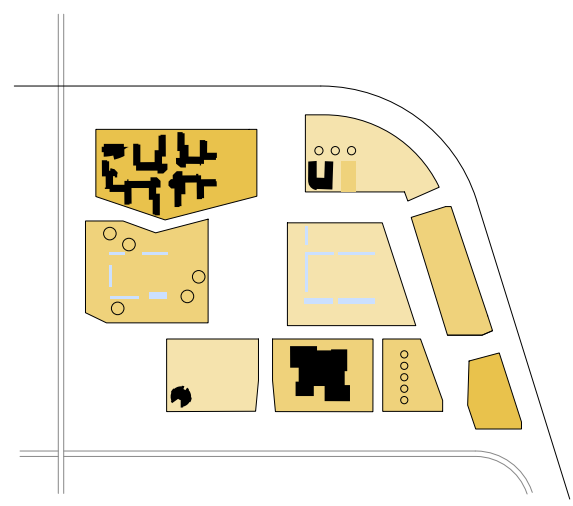
De opgave voor Bergwijkpark is in zekere zin tweeledig. Enerzijds is er het raamwerk van het gebied. Deze grond is voornamelijk in handen van de gemeente. Deze opgave is hoofdzakelijk een landschappelijke en verkeerskundige. Dit raamwerk wordt in hoofdstuk 2 toegelicht. Anderzijds zijn er de door verschillende partijen in ontwikkeling te brengen kavels, waarvan een deel van de bebouwing zal blijven staan, een deel in de loop van de tijd gesloopt zal worden en een ander deel dat wellicht getransformeerd zal worden tot iets anders. Dit vraagt om enige flexibiliteit. Een groot deel van de kavels is in handen van Snippe-Mans projecten. De kavels liggen in verschillende zones van het Bergwijkpark met onderscheidende kwaliteiten, in het Masterplan 'clusters' genoemd.

In hoofdstuk 3 worden deze 'clusters' en randvoorwaarden ten aanzien van het ontwikkelen van de hier gelegen bouwvelden beschreven. Deze tweeledigheid komt tot uiting in de twee belangrijkste onderdelen van het Masterplan.

Hoofdstuk 4 gaat in op de fasering van het plan, eventuele 'tijdelijke' voorzieningen en projecten en het verhalen van kosten. Daarna worden in hoofdstuk 5 de technische randvoorwaarden uit het Masterplan, zoals geluid, groen, verkeer en parkeren belicht. Tot slot zijn er een aantal bijlagen in hoofdstuk 6 opgenomen.



het raamwerk

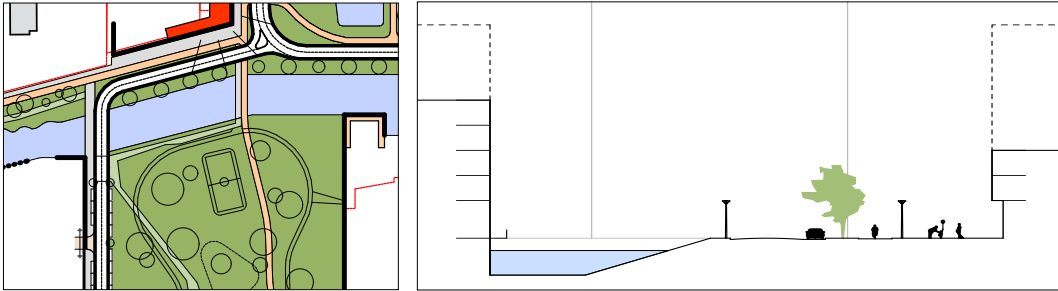


de deelgebieden "clusters"

1.8 Leeswijzer afbeeldingen

In dit document komt een aantal verschillende afbeeldingen voor:

Kaarten en profielen



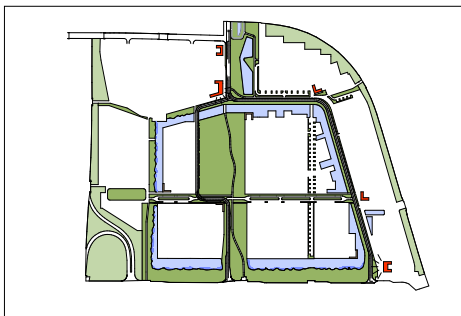
Het Raamwerk wordt in beeld gebracht door middel van kaarten en profielen.

Sfeerimpressies van het raamwerk



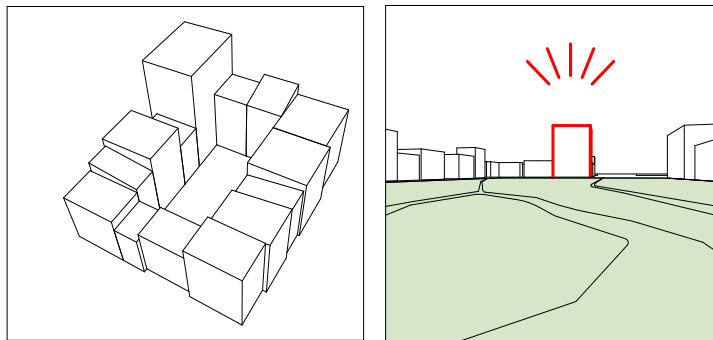
Verspreid in dit document treft u een aantal sfeerimpressies aan. Deze zijn realistisch wat betreft de schaal van de openbare ruimten en de aangrenzende gebouwen. Belangrijke aspecten van de toekomstige bouwmassa zijn zichtbaar.

Facetkaarten



Op een aantal onderwerpen wordt dit verduidelijkt door deze er uit te lichten in speciale facetkaarten met specifieke onderwerpen zoals, fietsstructuur; bebouwingsaccenten en de verschillende onderdelen van het raamwerk.

Thematische tekeningen (zoals de toelichtende tekeningen bij de parkrand)



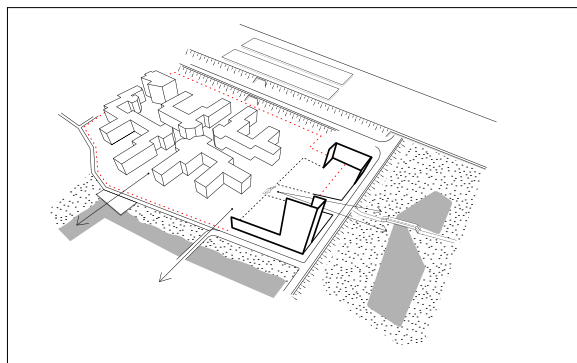
Om verder toelichting te geven over bijvoorbeeld de opbouw van de bouwblokken zijn een aantal tekeningen gemaakt die iets zeggen over schaal, variatie en afwisseling binnen de complexen. Dit zijn kleine perspectieven en aanzichten.

Referenties



Voorbeeldfoto's gericht om bepaalde inhoudelijke aspecten van de gewenste bebouwingseigenschappen of landschapsarchitectonische invulling toe te lichten.

Randvoorwaarden



Voor de verschillende clusters is een thematische tekening per deelgebied gemaakt. Belangrijke ruimtelijk stedenbouwkundige uitgangspunten zijn daarin verbeeld.

Hoofdstuk 2

Het Raamwerk “van scheidend naar verbindend”



2.1 De huidige hoofdstructuur binnen Bergwijckpark

Scheidend

Kenmerkend voor de infrastructuur van het huidige Bergwijckpark zijn de hoogteverschillen, met name aan de randen van de wijk die het gebied een besloten maar groen karakter geven. Ze werken ook als scheiding binnen het gebied. De centraal door het gebied lopende Bergwijckdreef is een te grote barrière om van het Bergwijckpark één gebied te maken. Hierdoor blijft het huidige parkgebied onbenut. Feitelijk zijn er aan de huidige Bergwijckdreef geen adressen gelegen. De meeste adressen zijn gelegen aan de oostzijde gelegen randweg Eekholt. Op dit moment heeft deze weg echter niet de uitstraling van een belangrijke gebiedsontsluiting, het profiel wisselt en ter plekke van het Metrostation Verrijn Stuart maakt de weg een knik in de richting van het spoor via een sterk in de luwte gelegen hoek van het gebied. De huidige aansluiting van de Eekholt op de Bergwijckdreef wekt niet de indruk van een belangrijke straat. De Dalsteindreef, de weg die direct ten zuiden van het spoor langsloopt vormt enerzijds een noodzakelijke verbinding met het gebied Bergwijckpark Zuid, maar óók een barrière tussen het spoor en het complex Diemervijver. Van een bundeling van verkeerswegen is geen sprake. Autoverkeer, fietsroutes en voetgangersverkeer zijn onafhankelijke structuren veelal door niveauverschillen van elkaar gescheiden.



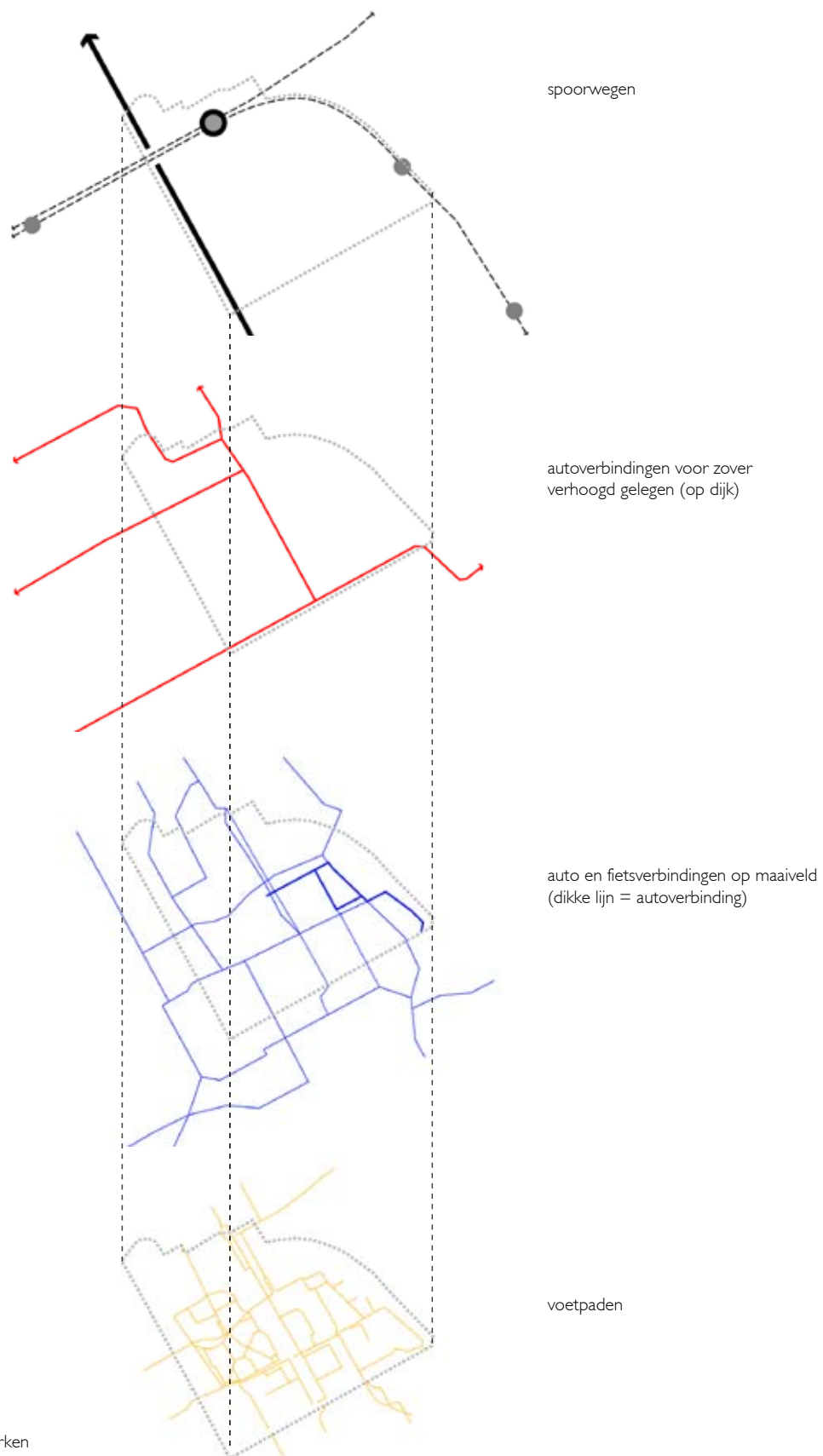
spoorweginfrastructuur aan de rand



ongelijkvloerse kruising van Bergwijckdreef en fietsroute



voetgangersbrug in het park



De infrastructuur - een combinatie van verschillende netwerken

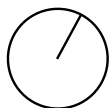
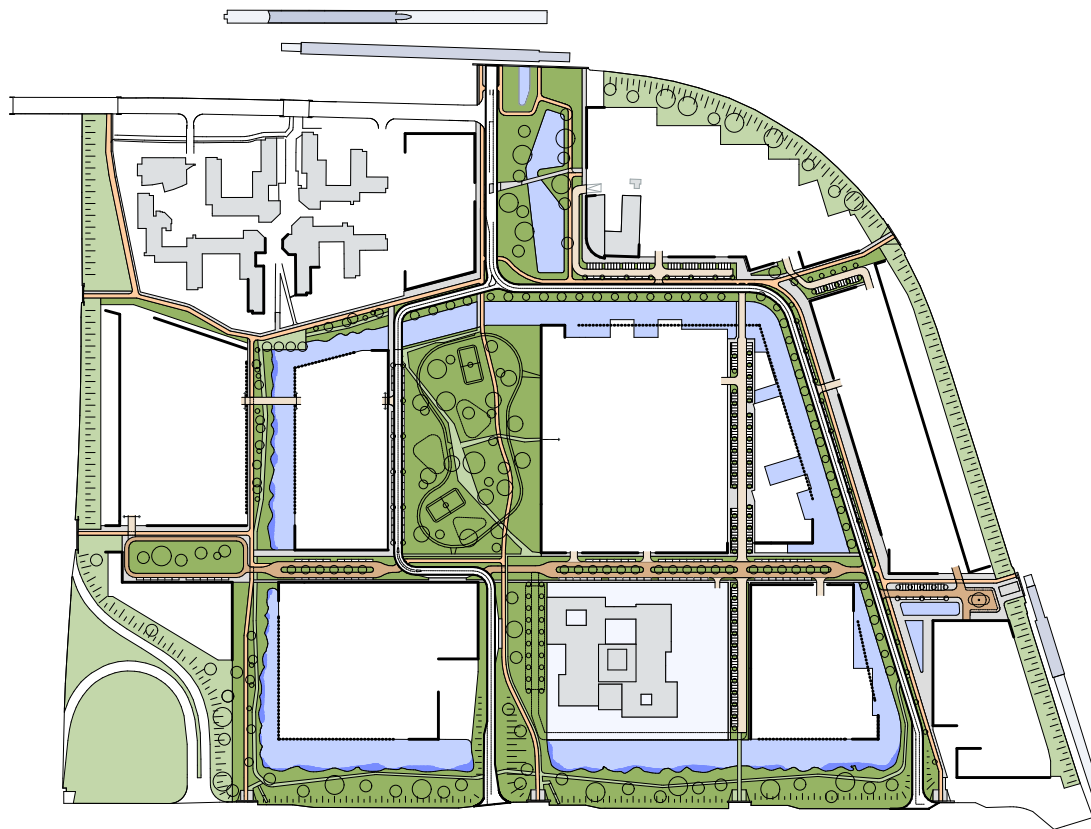
2.2 Het nieuwe raamwerk

Het verbindende raamwerk

Het “raamwerk” van het toekomstige Bergwijkpark is dé verbindende factor in het gebied. De Bergwijkdreef is als fysieke belemmering opgeheven waardoor één sterk en krachtig gebied is ontstaan met een duidelijke gebiedsidentiteit. De hoofdstructuur in de vorm van dit raamwerk is goed verbonden met de omliggende buurten. Het raamwerk van de openbare ruimte vervult niet alleen een ontsluitingsfunctie maar is in meerdere opzichten verbindend. Bestaande en nieuwe bebouwing komt op een betere manier middels voorkanten aan de hoofdonsluiting van de wijk te liggen. De centrale parkruimte en waterstructuur heeft ook een duidelijke verblijfswaarde. Het raamwerk ligt zo veel mogelijk op grondgebied van de gemeente. Hierdoor wordt de aanpak van de openbare ruimte zo min mogelijk afhankelijk gemaakt van het wel of niet meewerken van individuele partijen. Er zal echter niet eerder uitvoering worden gegeven aan de herinrichting van de openbare ruimte dan wanneer er met de initiatiefnemers overeenstemming is bereikt met betrekking tot het kostenverhaal (zie ook paragraaf 4.3). Daarnaast ligt de hoofdstructuur op belangrijke bestaande ondergrondse tracés van kabels en leidingen waardoor deze ook in de nieuwe inrichting niet verplaatst hoeven te worden. De wijk heeft duidelijke representatieve entrees voor zowel auto als fietsverkeer. Hierdoor merk je dat je Bergwijkpark in komt rijden.

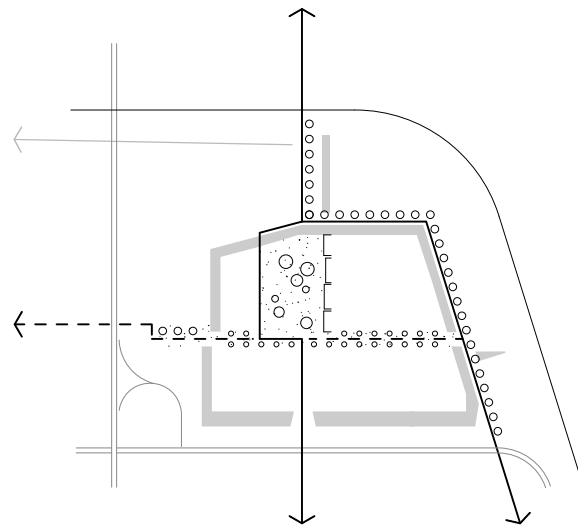
Uitwerking en realisatie

Het raamwerk kan niet in een keer gerealiseerd worden, een slimme fasering is noodzakelijk om het gebied leefbaar en bereikbaar te houden. De ingrepen aan de hoofdstructuur zijn gerelateerd aan de ontwikkelingen op de tussengelegen kavels. De landschapsarchitectonische uitwerking van het raamwerk zal uitgevoerd worden in het vervolgtraject. Dit Masterplan biedt voor het raamwerk de ligging en de ruimtelijke uitgangspunten voor de uitwerking in latere planfasen.



Het raamwerk

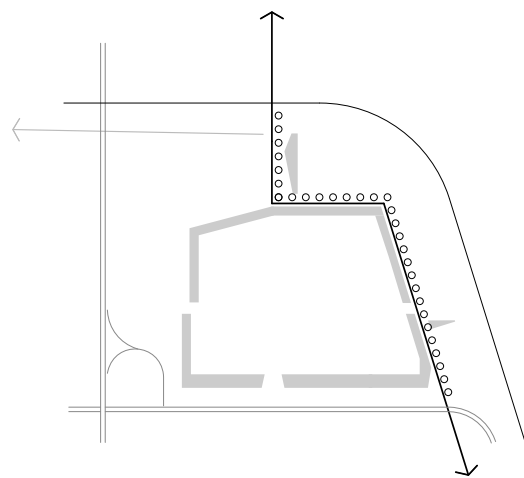
2.3 Ruimtelijke elementen van het raamwerk



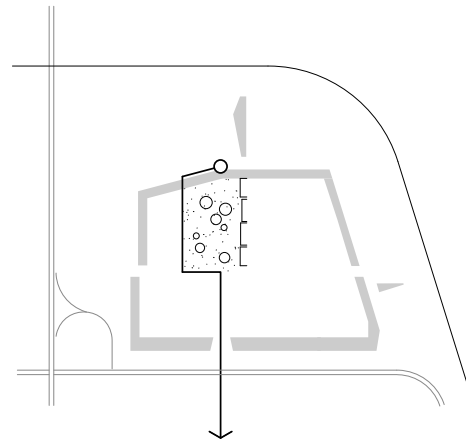
Raamwerk

Het nieuwe raamwerk kan ontleed worden in totaal 4 structuren die de ruggengraat gaan vormen van het nieuwe Bergwijckpark. Daarnaast zijn er enkele bijzondere plekken in het gebied.

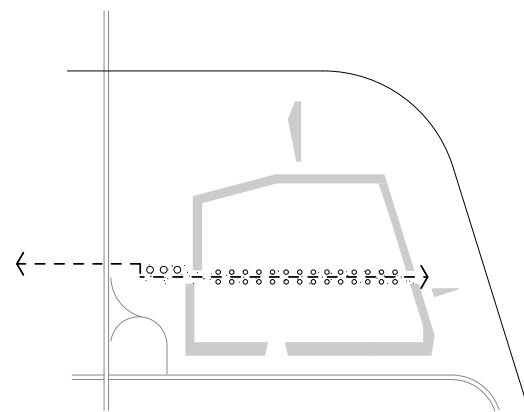
- Ten eerste is er het centraal gelegen nieuwe **“Central Park”** in de zone waar op dit moment de verhoogde Bergwijckparkdreef ligt, met daarlangs een hoofdontsluiting.
- Ten tweede is er de hoofdontsluiting van het gebied die gevormd gaat worden door de nieuwe **“Bergwijckparkway”**. Deze weg sluit aan de noordzijde aan op Diemen Zuid en aan de zuidoostzijde middels een nieuwe aansluiting op de Daalwijckdreef.
- Een derde structurerend element is de oost -west georiënteerde **“Parklaan”** die de ontsluiting vormt voor het binnengebied. De “Parklaan” is gelegen op het tracé van het huidige fietspad dat in oost-west richting Metrostation Verrijn Stuart verbindt met Bergwijckpark Zuid. Een optie is deze op termijn door te verbinden met Bergwijckpark Zuid.
- Enigszins afwijkend is de **“Singelstructuur”** aan de west- en zuidzijde van het plangebied omdat deze wel belangrijk is in de beleving van het gebied maar geen belangrijke ontsluitingsfunctie heeft.
- Op een aantal plekken worden er **“Verbijzonderingen”** in het raamwerk aangebracht.



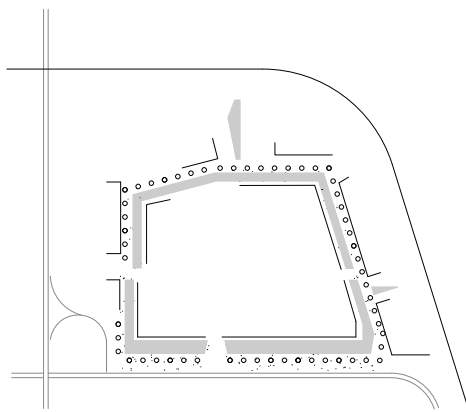
"Parkway"



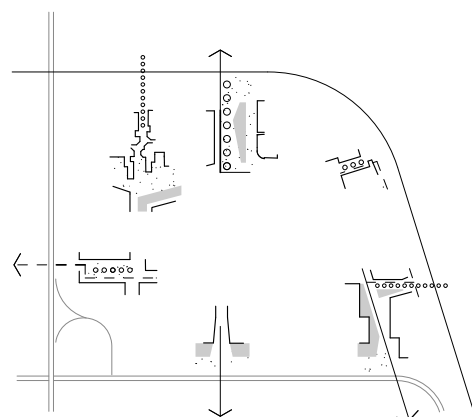
"Central Park"



"Parklaan"



"Singelstructuur"



Verbijzonderingen

De “Bergwijkparkway”

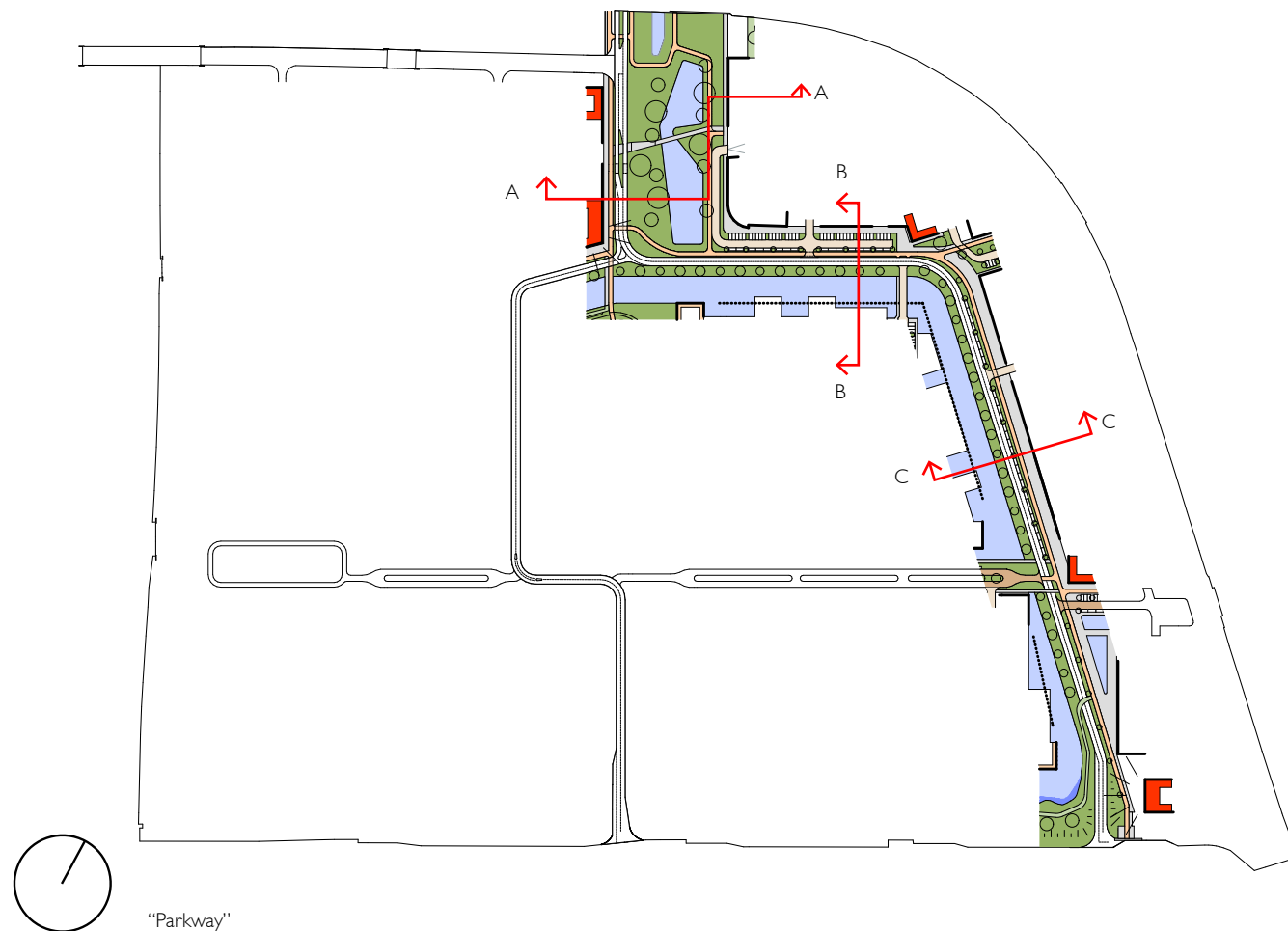
De Bergwijkparkway vormt de nieuwe hoofdontsluitingsweg voor Bergwijkpark voor zowel het langzame als het snelle verkeer. Het profiel is groen en wordt begeleid door een continue waterpartij aan één zijde en bebouwing aan de andere. De “Parkway” is grotendeels gelegen op de huidige straat Eekholt. In functioneel opzicht ontsluit de “Parkway” de kavels aan de oostrand van Bergwijkpark en tegelijkertijd zorgt het voor de afwikkeling van het buurtoverstijgende verkeer dat vanuit Diemen Zuid naar de Daalwijkdreef door Bergwijkpark heen gaat.

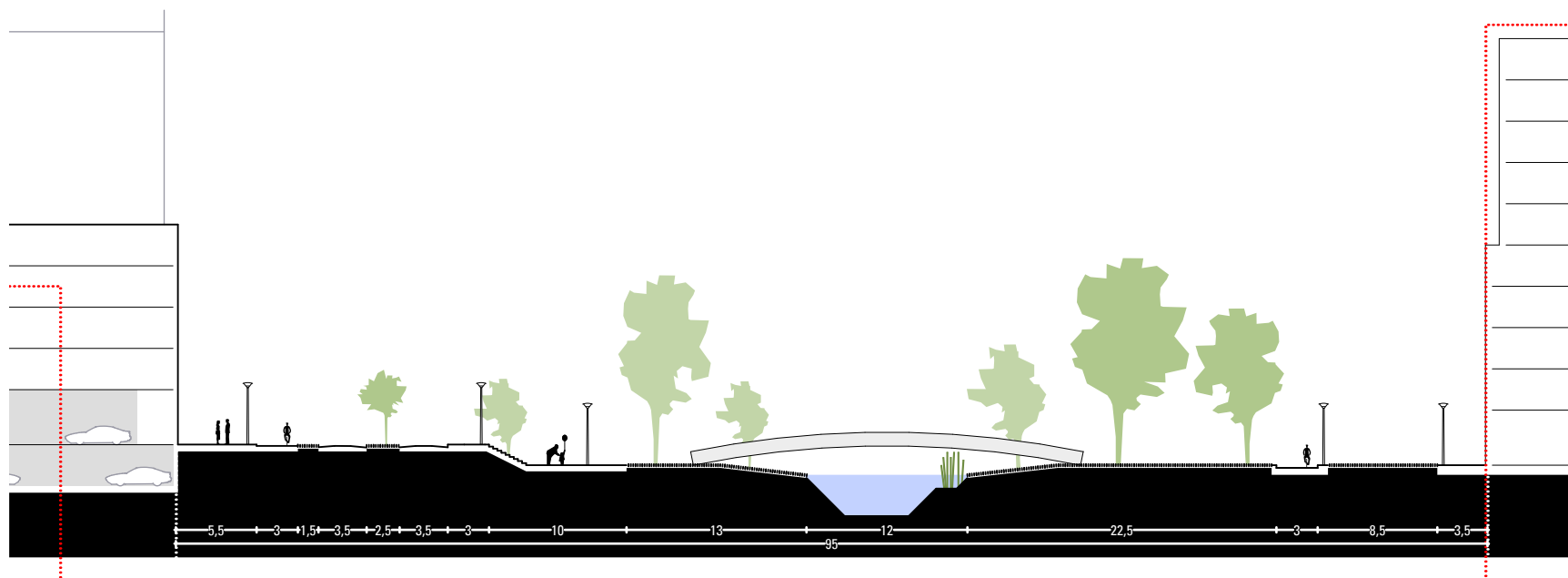
Aandachtspunten in de landschapsarchitectonische uitwerking

- Een eenduidige uitstraling wordt bereikt door het maken van een continu profiel met een dragende boomstructuur over de gehele lengte.
- Daarnaast is het belangrijk om de begeleidende waterpartij niet te veel te onderbreken door allerlei autopassages, daarom gebeurt dit maar op twee plekken.

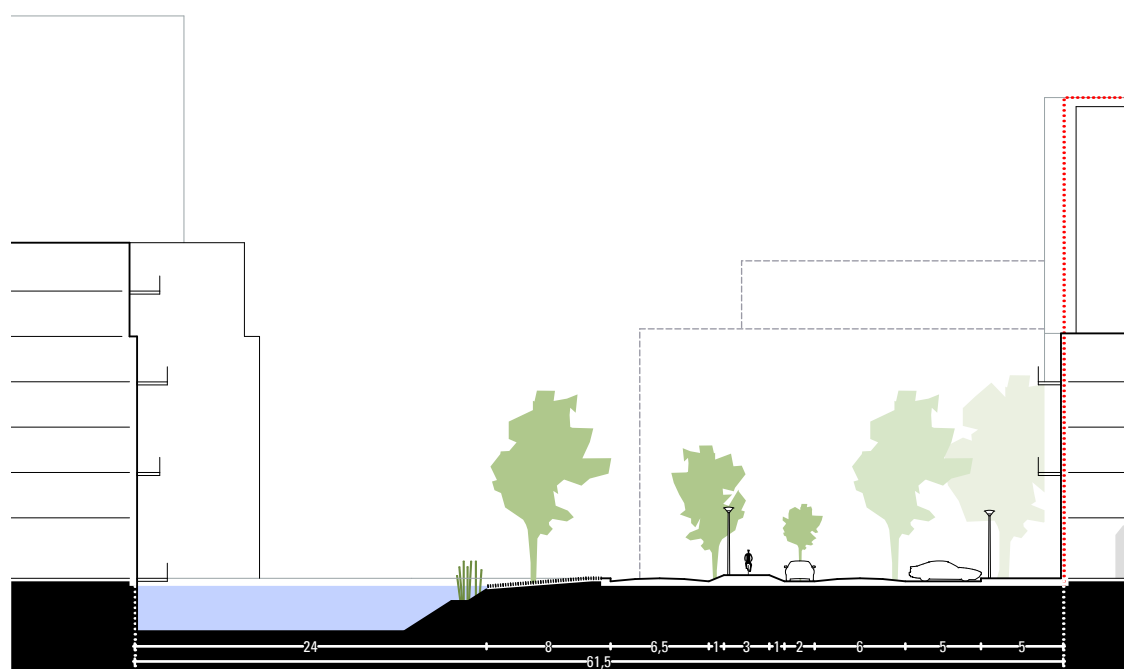
Verkeerskundig

- Het is de hoofdontsluitingsroute voor de kavels tussen de Parkway en de spoorinfrastructuur.
- 50 km/h weg van asphalt, met een buurtoverstijgend karakter en vrij liggend fietspad
- Parkeren in de vorm van aan één zijde langsparkeren om een deel van de parkeervraag uit de omliggende clusters op te lossen.

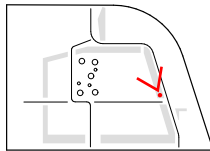




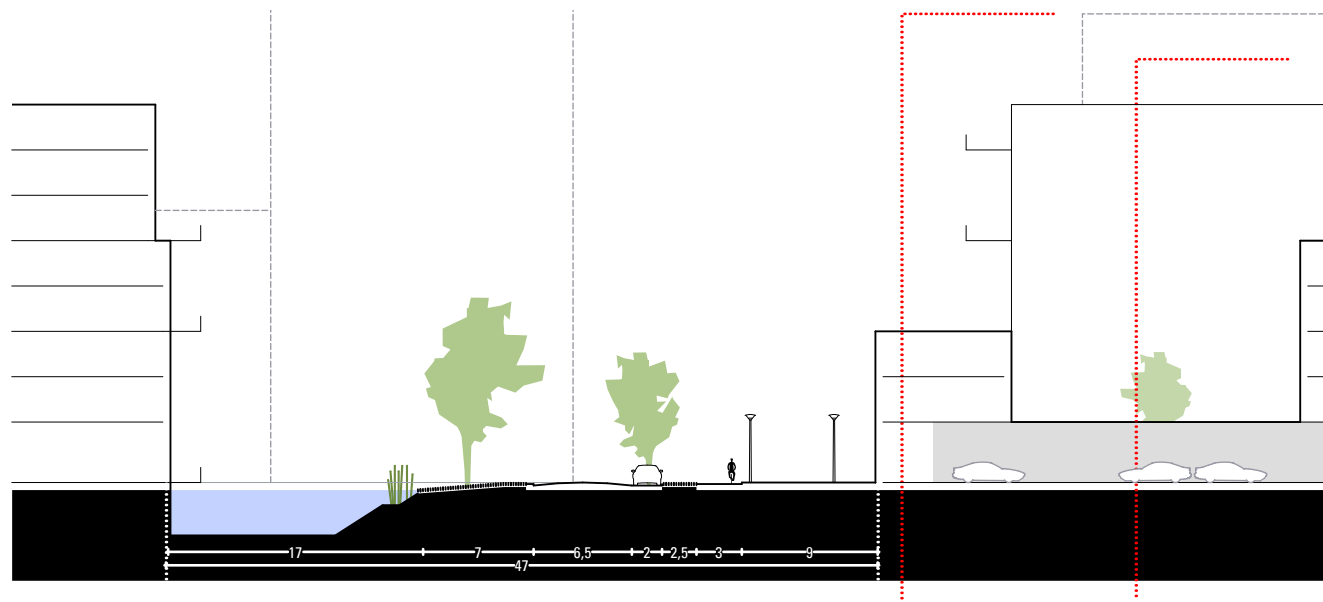
Profiel "Parkway" A-A



Profiel "Parkway" B-B



Impressie "Parkway"



Het “Central Park”

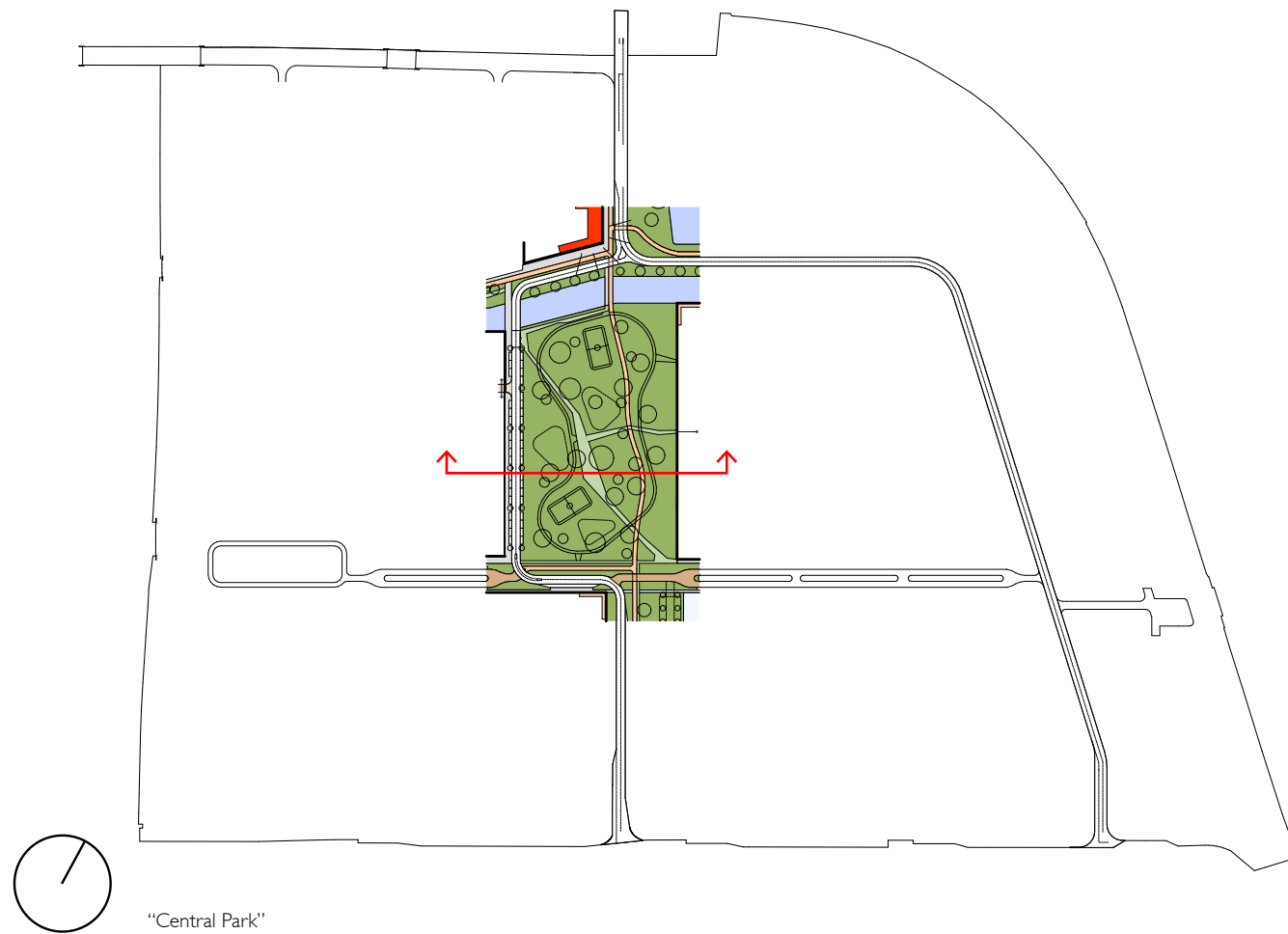
Het “Central Park” is centraal gelegen op de huidige positie van de Bergwijkdreef en vormt zo het hart van het gebied. Het park zal veel meer dan de Bergwijkdreef nu dé centrale ontmoetingsplek van het gebied worden. De randen van het park zijn stevig bebouwd, waardoor het park een duidelijke begrenzing heeft met woongebouwen die profiteren van de ligging aan het park. De inrichting van het park kenmerkt zich door een hoge verblijfswaarde met veel aanleidingen tot spelen, sport en ontmoeten.

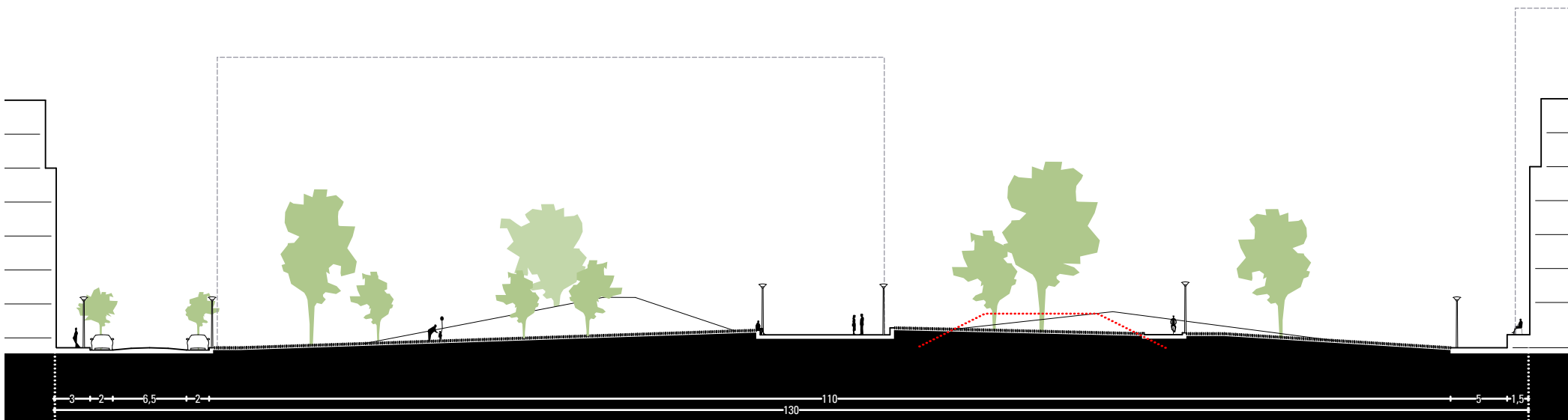
aandachtspunten in de landschapsarchitectonische uitwerking

- Het vormt een heldere landschappelijke verbinding tussen Diemen Zuid en het hart van het vernieuwde Bergwijkpark.
- Op een aantal plekken kunnen door het bestaande hoogteverschil van de dreef te laten liggen op speelse wijze accenten gemaakt worden in het park, waardoor het een geheel eigen karakter krijgt.
- Uitgangspunt is een representatief ingerichte groene ruimte die zich leent voor een breed gebruik vanuit Campus Diemen Zuid, de kantoren, en de woonbuurten.
- Om deze “Parkas” te kunnen realiseren dient de benzinepomp die nu aan de Bergwijkdreef is gelegen verplaatst of verwijderd te worden.
- De doorgaande fietsroute oost-west en de verbinding tussen de locatie van Campus Diemen Zuid en Inholland zijn belangrijk.
- Daarnaast is dienen er goede verbindingen te liggen vanuit de woonbuurten naar het park..

verkeerskundig

- Aan de westzijde komt een verbinding te liggen die ervoor zorgt dat de westzijde en zuidzijde van Bergwijkpark goed ontsloten wordt.
- Direct ten zuiden van het park is centraal in Bergwijkpark een reservering voor een bushalte.
- In verband met de sociale veiligheid is het van belang dat er goed zicht is vanuit de bebouwing op het fietspad door het park.



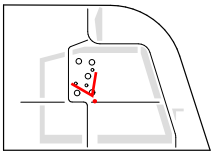


Profiel "Central Park"



referenties park





Impressie "Central Park"



De “Parklaan”

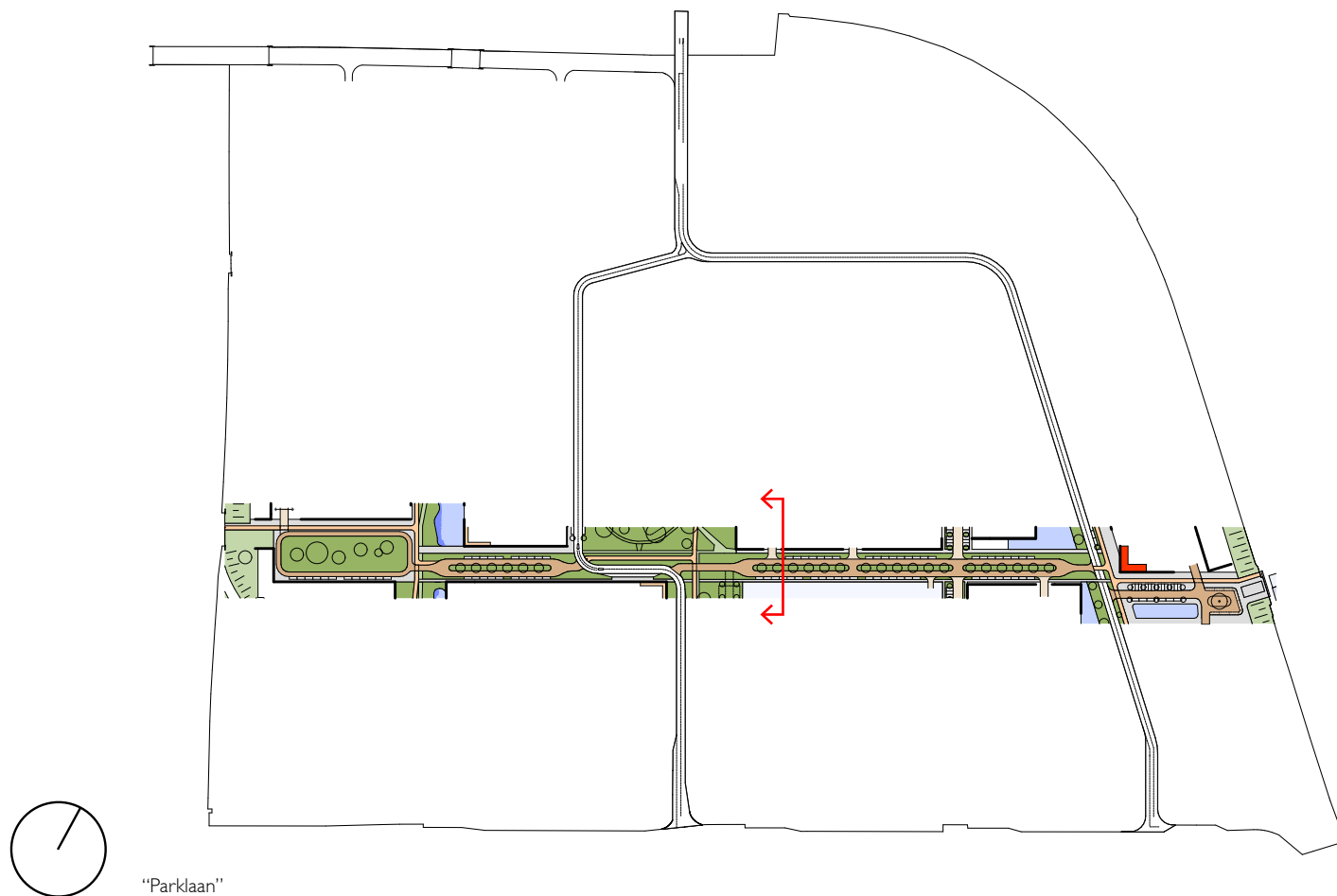
In oost-west richting door het gebied ligt een straat met een breed profiel die in de toekomst de centrale ontsluiting vormt voor het middendeel van Bergwijkpark. Voor het autoverkeer is de functie niet gebiedsoverstijgend. De profielbreedte is gekoppeld aan de ligging van de ondergrondse infrastructuur. Deze breedte is ook noodzakelijk voor een representatieve entree naar het middengebied en InHolland. De straat vormt een interne ontsluiting voor de aangelegen gebieden. De straat is niet bedoeld voor gebiedsoverstijgend autoverkeer. Dit blijkt ook uit de beëindiging in de zuidwestzijde in de vorm van de bijzondere plek, materialisatie. Ruimtelijk moet de “Parklaan” ervoor zorgen dat ook het bestaande Inholland complex past tussen de nieuwe ontwikkelingen.

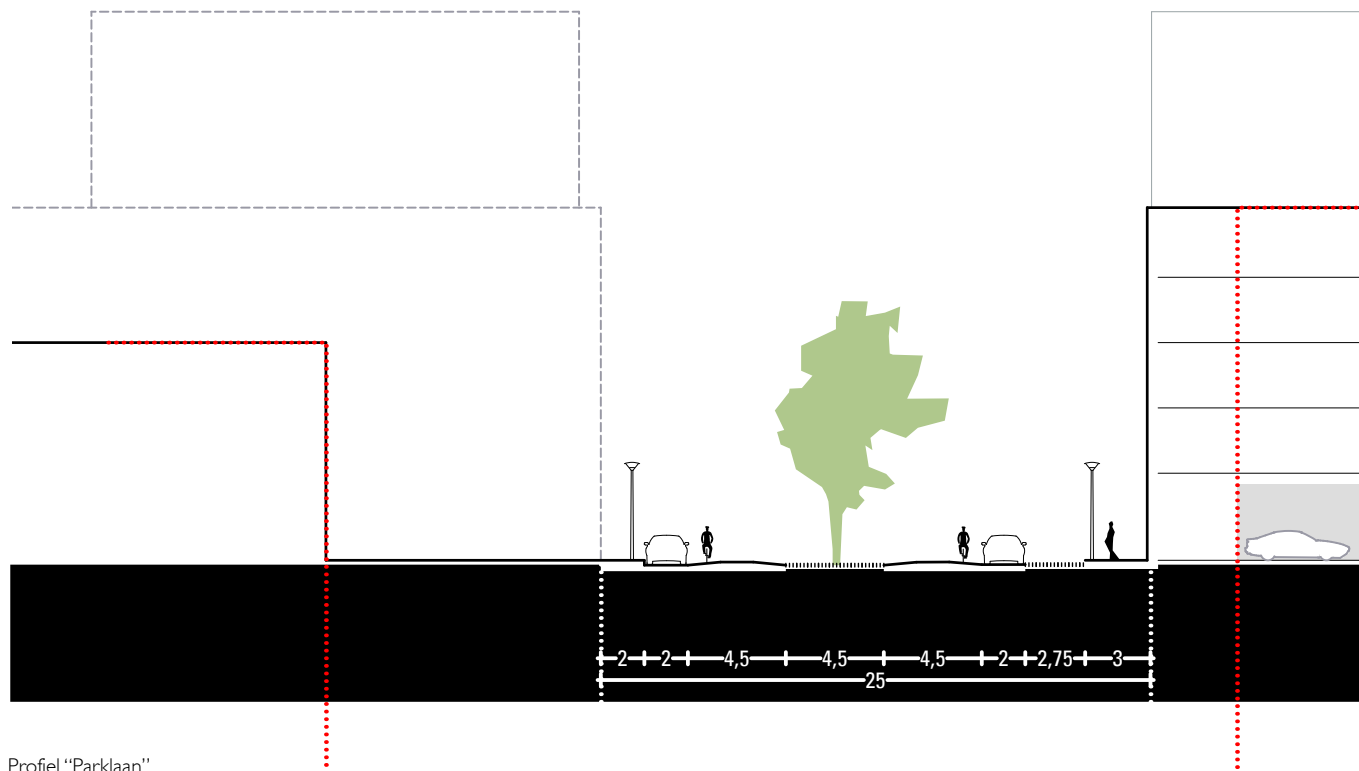
aandachtspunten in de landschapsarchitectonische uitwerking

- Dit profiel moet verder uitgewerkt worden waarbij duidelijk is dat het karakter ten aanzien van het autoverkeer eerder een belangrijke woonstraat is dan een verbindingsweg.
- Het uiterlijk van de straat is dat van een (klinker)weg maar wel in een breed profiel, bijvoorbeeld in de vorm van een laan.
- Indien noodzakelijk kan er gekozen worden om in een later stadium de autoverbinding door te trekken naar Bergwijkpark Zuid door de bestaande fietstunnel. Dit is mede afhankelijk van de grootte van het programma wat in de toekomst aan de zuid- en westzijde gerealiseerd wordt.

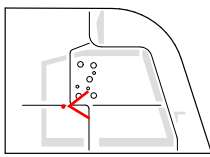
verkeerskundig

- Auto-ontsluiting enkel ter ontsluiting van het binnengebied, niet als verbindingsweg vormgeven.
- Doorgaande fietsroute oost-west.
- 30km weg, geen asfalt
- Net als de “Parkway” kan de “Parklaan” gebruikt worden om een deel van het parkeerprogramma onder te brengen.





Profiel "Parklaan"



Impressie "Parklaan"

De “Singelstructuur”

De Singelstructuur omsluit het centrale deel van de wijk. Een heldere waterstructuur die met elkaar is doorverbonden wordt hier gekoppeld aan een 'groene' uitstraling met in elk geval aan de buitenzijde natuurvriendelijke oevers. Door langs deze buitenoever een halfverhard wandelpaadje aan te leggen ontstaat een interessant 'lommerrijk' ommetje om te joggen of de hond uit te laten, dat vanuit alle delen van de wijk eenvoudig te bereiken is.

Kenmerken

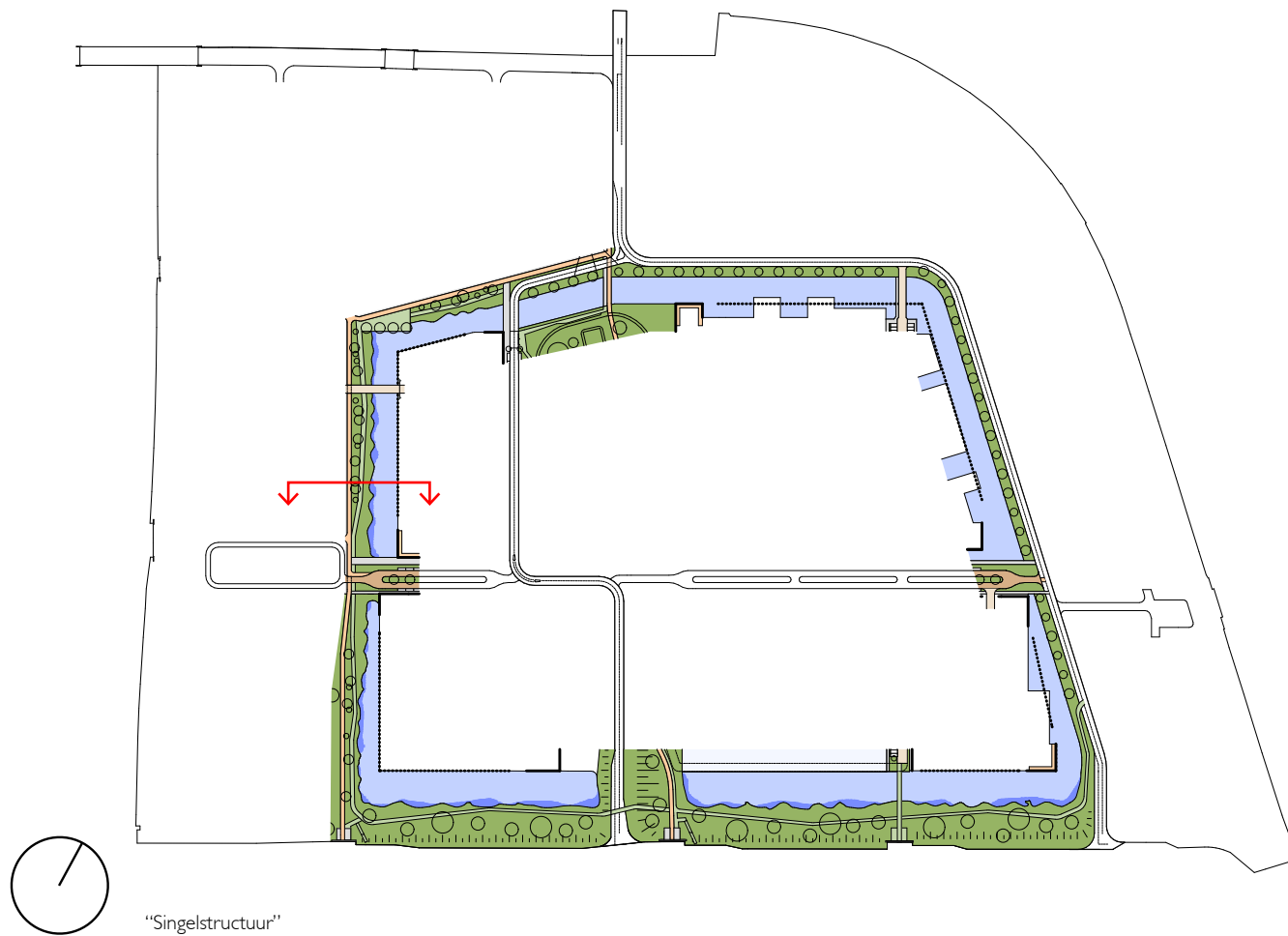
- Maakt onderdeel van de groene en blauwe hoofdstructuur van Bergwijkpark.
- Is middels een recreatief halfverhard pad te beleven.
- Vormt een sterk verbindend element door het hele gebied heen, welke de verschillende plandelen met elkaar koppelt.

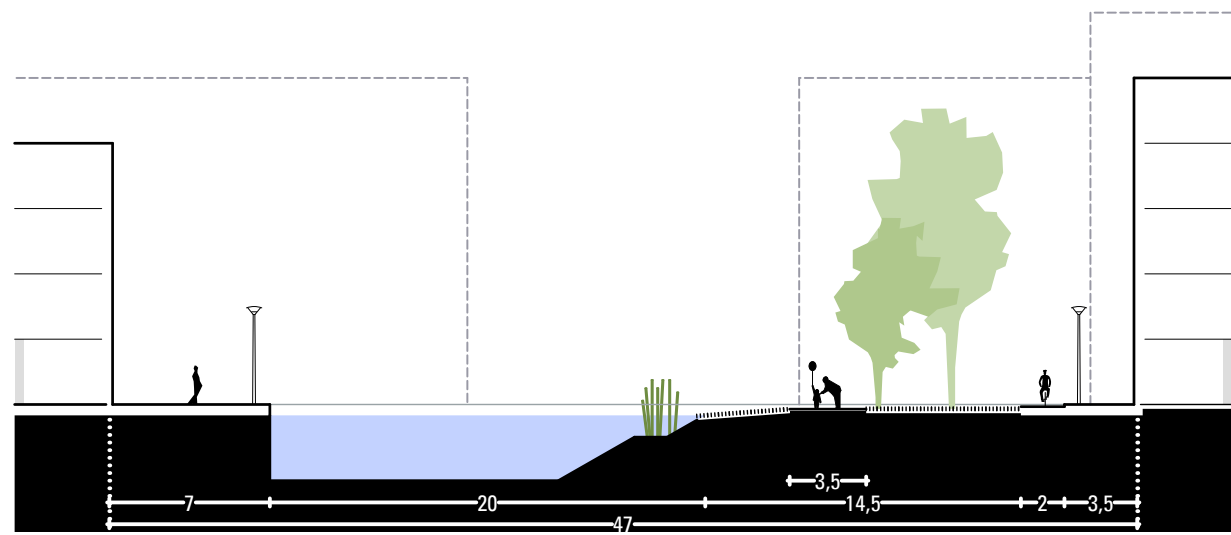
aandachtspunten in de landschapsarchitectonische uitwerking

- Continue, consistente parkachtige uitstraling, met een eenduidige uitstraling van de oevers, de beplanting en het pad.
- De “Singelstructuur” heeft zowel een esthetische en recreatieve functie, als een ecologische functie, welke op elkaar zijn afgestemd.
- Deels is de “Singelstructuur” gelegen op grondgebied van Amsterdam, enige aanpassing in deze zone is de aanleg van een klein voetpad nu reeds informeel aanwezige wandelroutes.
- Verbindingen over de “Singelstructuur” moeten smal worden vormgegeven in verband met optimale beleving van het water.

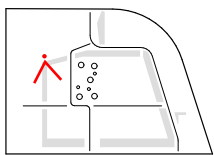
verkeerskundig

- Alleen een recreatieve functie, voor wandelaars en joggers middels een pad.
- Beperking van het aantal verkeersdoorsnijdingen door de Singelstructuur.
- Inlaat plekken boten Waternet, nieuwe bruggen zijn afgestemd op de doorvaarbaarheids-eis van Waternet.



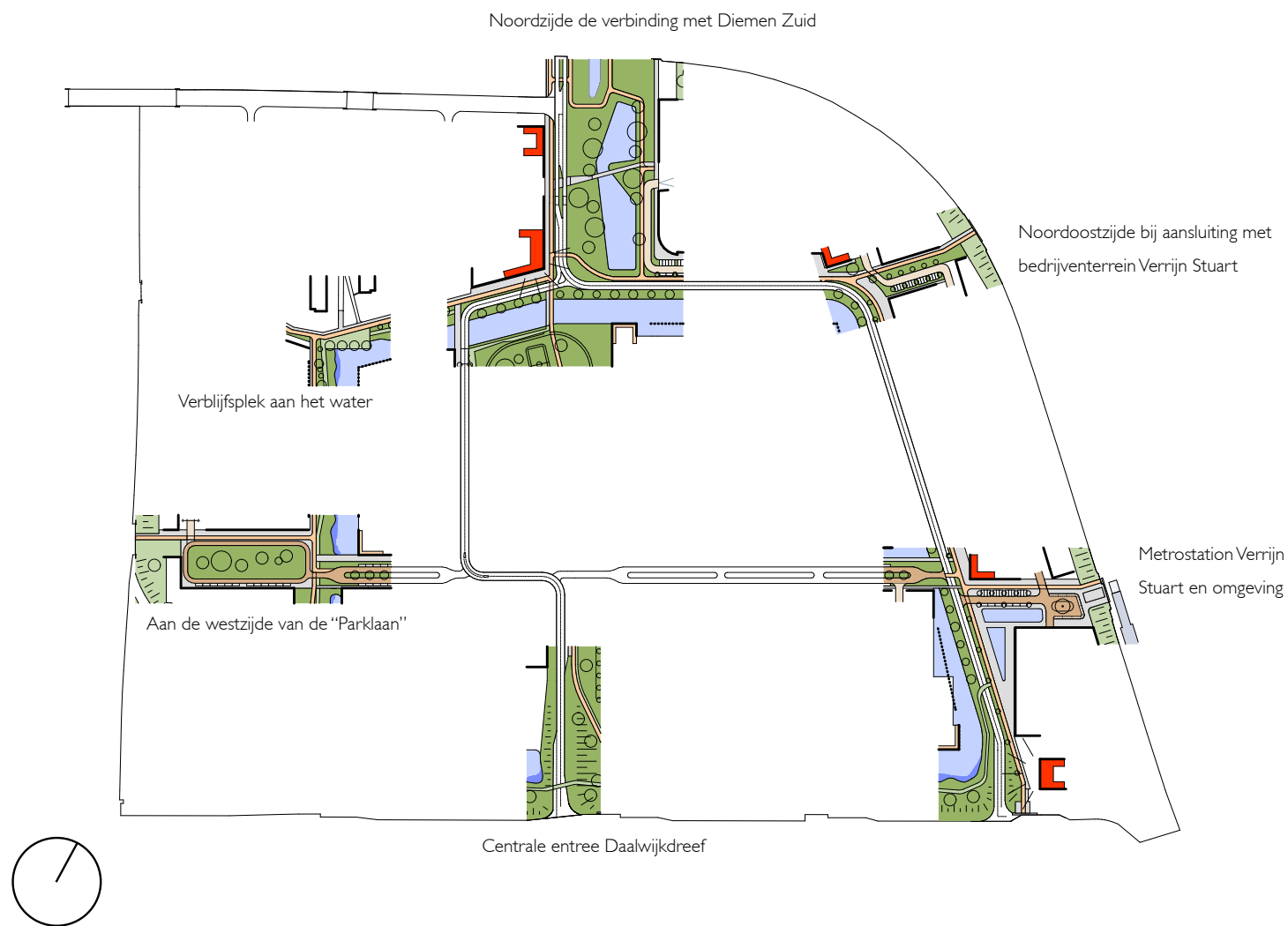


Profiel "Singelstructuur"

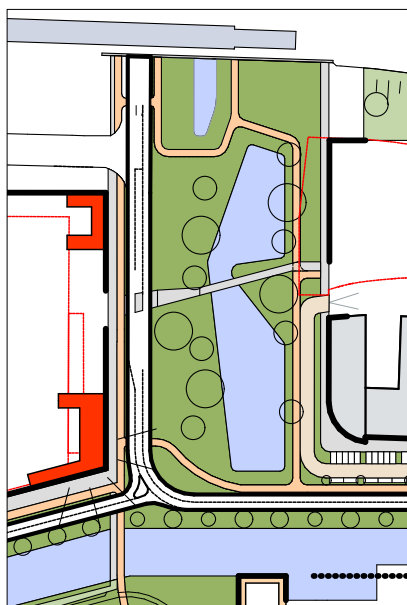


Impressie "Singelstructuur"

Bijzondere plekken

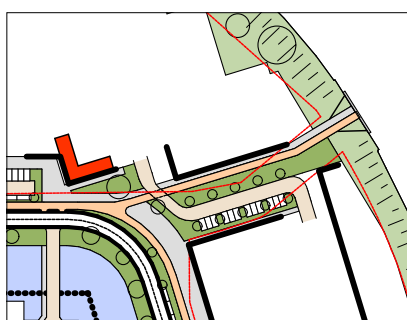


plekken voor bijzondere inrichting en locaties voor bijzondere gebouwen



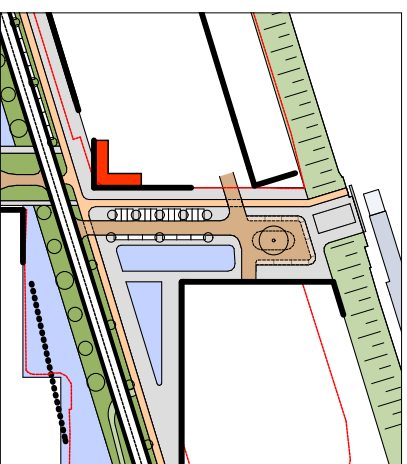
Noordzijde de verbinding met Diemen Zuid

De entree van het gebied vanuit de woonwijk Diemen Zuid wordt gekenmerkt door een breed en parkachtig profiel. Wanneer de Bergwijkdreef is verlaagd zal vanaf deze noordelijke entree van het gebied het "Central Park" in zijn geheel te overzien zijn, vanwege de iets hoger gelegen positie van de tunnel.



Noordoostzijde bij aansluiting met bedrijventerrein Verrijn Stuart

De zone waar het fietspad Bergwijkpark met bedrijventerrein Verrijn Stuart verbindt, wordt door de positie van de toekomstige bebouwing "Parkway" getransformeerd tot een bijzondere ruimte. De fietstunnel blijft gehandhaafd. Om te voorkomen dat het profiel van de "Parkway" juist in de bocht onderbroken wordt, is er hierlangs een vooruitgeschoven bebouwing in de vorm van een accent geprojecteerd.

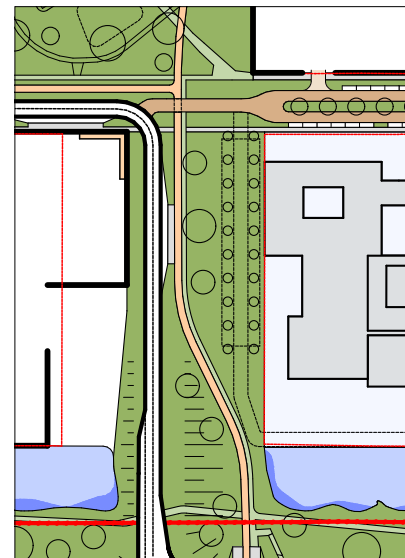


Metrostation Verrijn Stuart en omgeving

Het nieuwe raamwerk voorziet in een entree in het verlengde van de huidige Eekholt als onderdeel van de "Bergwijkparkway". Hier is bij binnenkomst van het gebied meteen het groenblauwe karakter van de hoofdstructuur voelbaar. Ter plekke van Metrostation Verrijn Stuart is op dit moment sprake van een entree van Bergwijkpark via een soort achterkantsituatie. In het nieuwe plan wordt deze straat opgeheven of van ondergeschikt belang gemaakt.

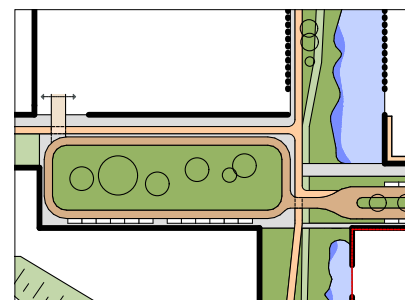
Centrale entree Daalwijkdreef

Ten zuidwesten van de Inholland kavel, op de positie van de huidige Daalwijkdreef komt een nieuwe entree te liggen t.o.v. het vorige Masterplan. (In de huidige situatie is het een bestaande entree die wordt behouden!) De aanpassingen in dit gebied zijn indien op korte termijn uitgevoerd waarschijnlijk enkel verkeerskundig. Indien in de naastgelegen gebieden wijzigingen optreden zal in de oriëntatie van de clusters rekening moeten worden gehouden met het belang van dit gebied.



Aan de westzijde van de “Parklaan”

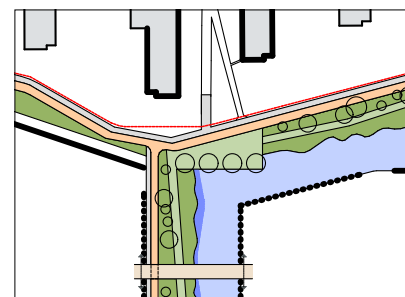
Deze plek is gelegen ter plekke van de zuidelijke onderdoorgang die nu alleen door fietsers gebruikt wordt. De huidige onderdoorgang is in aanleg reeds gedimensioneerd om ook een autoverbinding mogelijk te maken. De nieuwe entree onder de bestaande fietserstunnel maakt het mogelijk om vanuit dit punt, wanneer de Bergwijkparkway is aangelegd, meteen het parkachtige van het gebied met groen en water te ervaren. De vormgeving van deze ruimte is die van een groen geordend plantsoen.



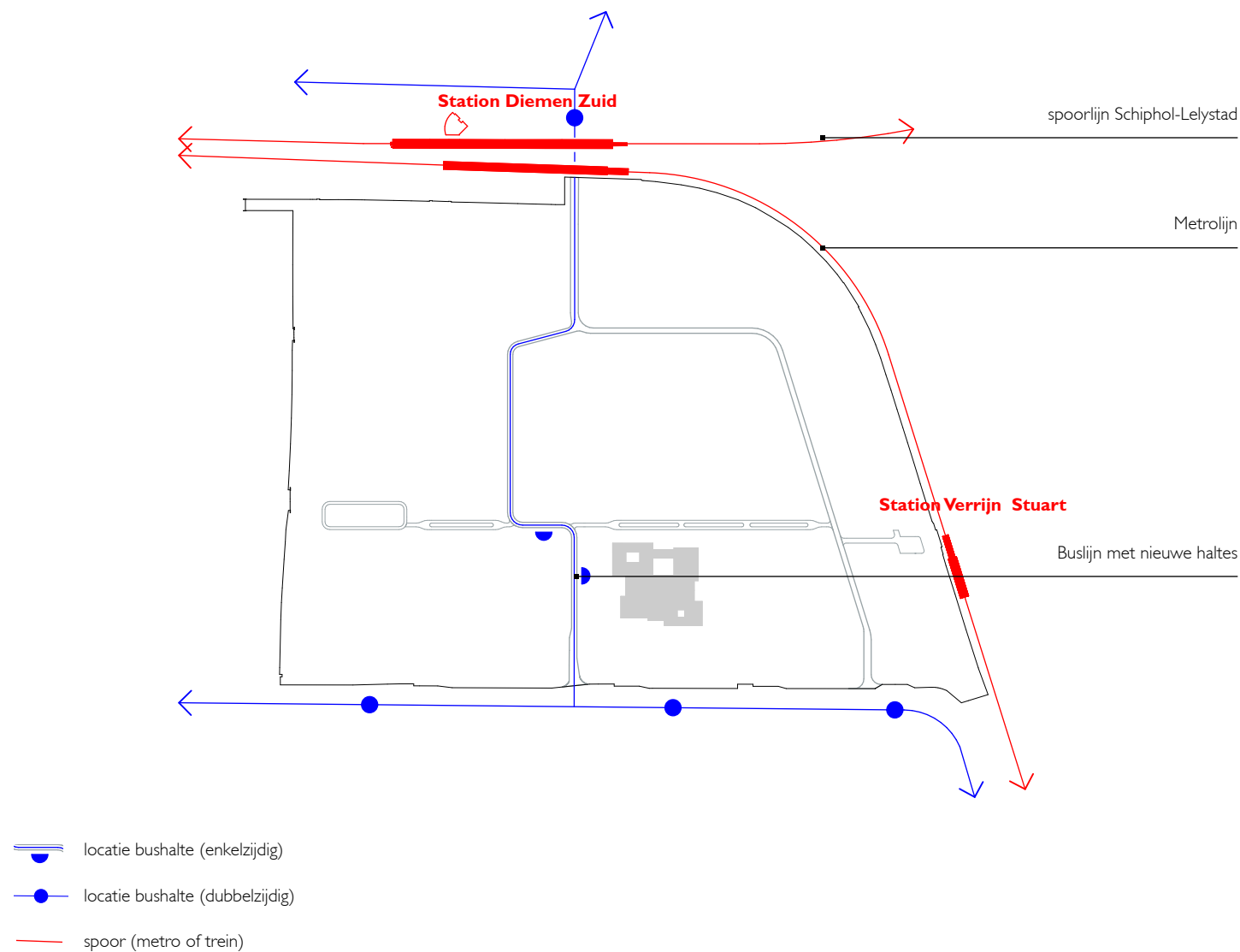
Tegelijkertijd is het streven om eventueel programma aan weerszijden van de verbinding te richten op deze weg in verband met de sociale veiligheid. Daarvoor moet de bebouwing zo dicht mogelijk op de verbinding met de onderdoorgang geplaatst zijn.

Verblijfsplek aan het water

De directe aansluiting op de interne ontsluitingsstructuur van het complex Diemervijver maakt dit de ideale verblijfsplek voor bewoners van Campus Diemen Zuid. De plek maakt een oriëntatie op het water mogelijk gericht op het zuiden. Deze plek moet bijdragen aan het beter beleefbaar maken van de groen en waterstructuur van de “Singelstructuur”. Deze plek kan direct worden aangelegd omdat het water reeds aanwezig is. Nu zou het de beleving van het huidige park kunnen verbeteren. In de toekomst is deze plek gelegen op een belangrijk punt aan de “Singelstructuur”. De plek vormt dan ook een duidelijk herkenningspunt voor langzaam verkeer dat via het noordwesten Bergwijkpark binnen komt, parallel aan de Gooiseweg of vanuit Bergwijkpark Zuid.



2.4 Openbaar vervoer



Bergwijkpark kan in de toekomst gebruik blijven maken van de zeer gunstige ligging tov. het openbaar vervoer. In 18 minuten kun je met de trein naar Schiphol. In 14 minuten ben je met de metro op Amsterdam Centraal

- Eén treinstation op de spoorlijn Schiphol – Amsterdam – Almere – Lelystad.
- Het gebied heeft twee Metrostations, Diemen-Zuid en Verrijn Stuartweg op lijn 53 naar Gaasperplas
- Eén buslijn (lijn 44 GVB) door het gebied met haltes bij station Diemen Zuid en ten zuiden van het “Central Park” Deze halte ligt centraal in het gebied en is ook belangrijk voor Inholland. Deze route loopt rondom het “Central Park”
- Een aantal bushaltes aan de Daalwijkdreef. (De stadsregio onderzoekt momenteel de mogelijkheid om een aantal haltes op dit deel van de Daalwijkdreef samen te voegen tot twee goed bereikbare haltes.)

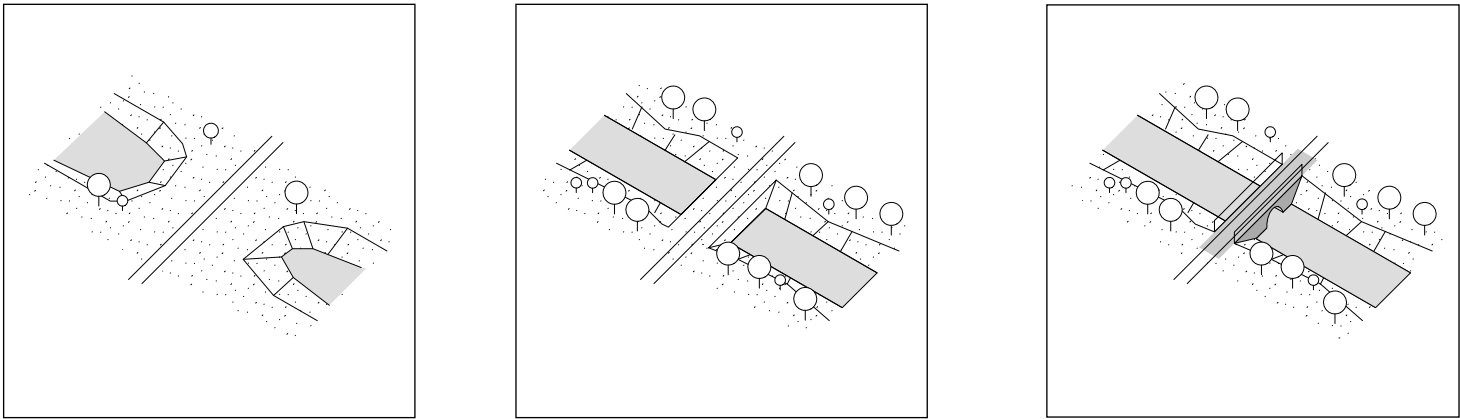
2.5 Fietsverbindingen

Het Bergwijckpark wordt doorsneden door belangrijke regionale en stedelijke fietsroutes die Amsterdam Zuidoost verbinden met het centrum van Amsterdam. Nadeel in Bergwijckpark is dat al deze verbindingen via tunnels het gebied in en uitgaan. Deze tunnels zijn wat betreft sociale veiligheid een aandachtspunt. De huidige fietspadenstructuur wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel bajonetaansluitingen. Deze zijn met name voor het doorgaande fietsverkeer hinderlijk vanwege de opeenvolging van haakse hoeken op korte afstand van elkaar. De vernieuwde fietspaden liggen parallel aan de hoofdstructuur en zijn gestroomlijnd en bevatten minder bajonetten waardoor een betere situatie wordt bereikt voor het doorgaande fietsverkeer.

In de noordoosthoek van het plangebied is op dit moment een fietstunnel aanwezig in de richting van het bedrijventerrein Verrijn Stuart. Deze fietsverbinding blijft gehandhaafd. Indien bedrijventerrein Verrijn Stuart door de huidige kwaliteitsslag is verbeterd en gehandhaafd blijft zal deze onderdoorgang waarschijnlijk belangrijker worden dan hij nu is.

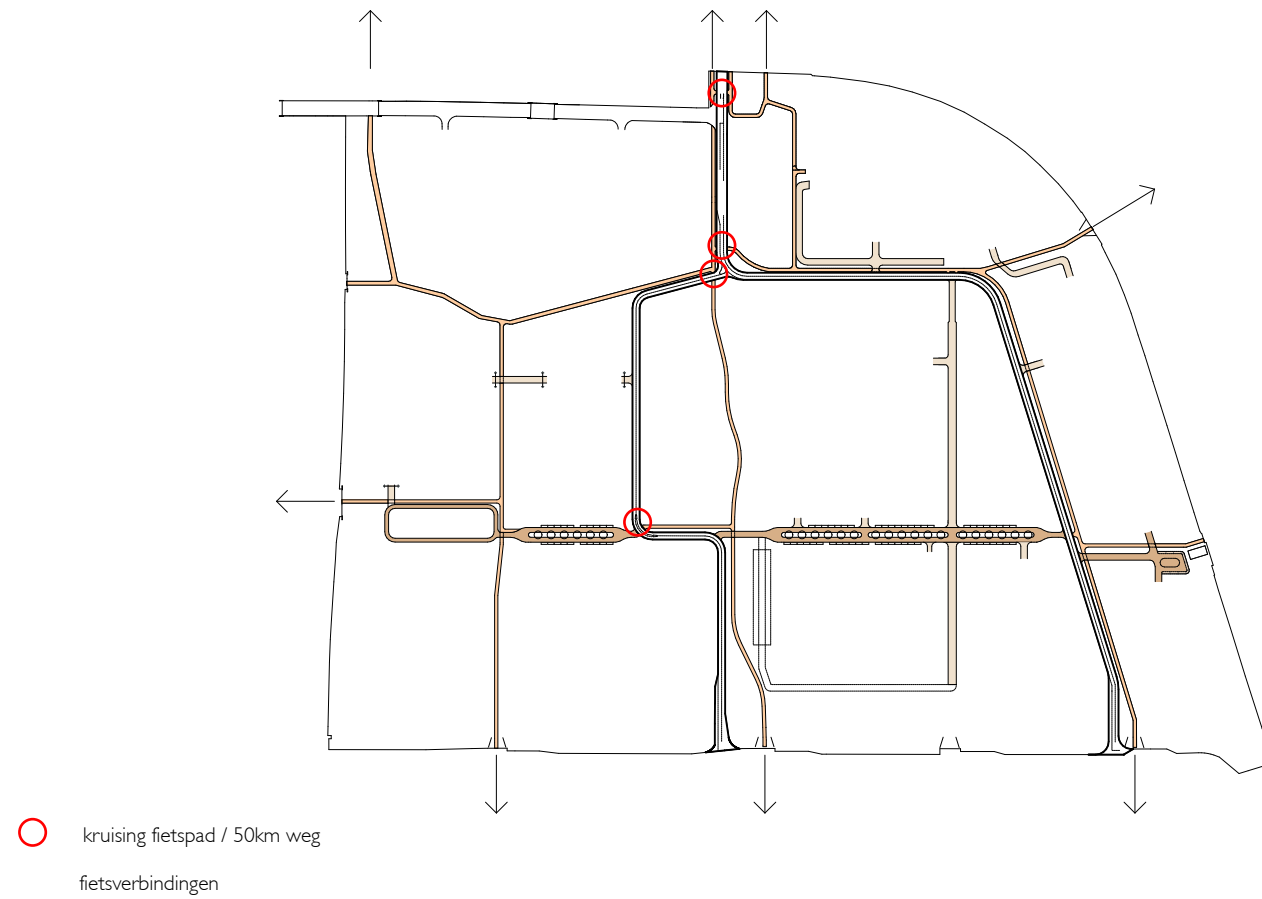
Direct ten oosten van het complex van Inholland verdwijnt de fietsverbinding met Amsterdam Zuidoost. Dit is geen uitgangspunt in het Masterplan, maar de plannen van Amsterdam gaan uit van opheffing van deze fietsverbinding en ook voor Bergwijckpark heeft het behoud ervan geen meerwaarde. Wel blijft er in ieder geval een voetgangersverbinding.

Daar waar mogelijk worden grondlichamen die het water kruisen zo smal mogelijk of als brug uitgevoerd voor de beleefbaarheid van het water.



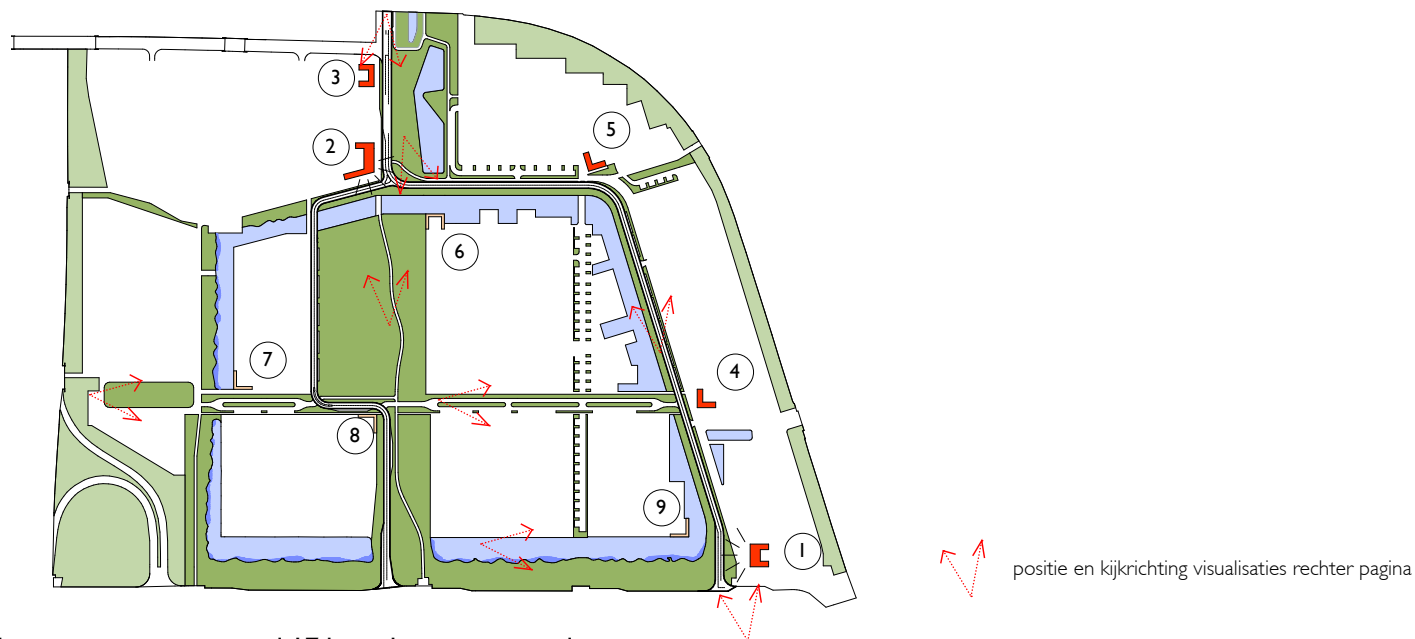
Daar waar mogelijk grondlichamen zo smal mogelijk, of als brug uitvoeren ivm beleving van het water

Op de facetkaart is te zien welk type kruising met andere verkeersstromen voor komen. Met betrekking tot de voorrangssituatie wordt idealiter aansluiting gezocht bij het beleid in andere delen van Diemen.



2.6 Positie van accenten in het plangebied

Het raamwerk heeft als kenmerk dat het in uitstraling voor het grootste deel wordt bepaald door de inrichting van het profiel en de continuïteit van elementen als water- en bomenstructuren. Nieuwbouw en bestaande gebouwen moeten naast elkaar kunnen bestaan. Op een aantal punten van het raamwerk wordt het beeld daarnaast bepaald door de in het oog springende positie van bebouwing. Een aantal plekken op hoeken van bouwvelden en knikken in het raamwerk zijn aangegeven locaties voor hoogteaccenten, op een aantal andere plekken vraagt het enkel bijzondere aandacht in de architectonische uitwerking. In ieder geval geldt voor al deze locaties dat sociaal veilige aansluitingen op de omgeving cruciaal zijn. Dat vraagt om extra aandacht voor de invulling en inrichting van de begane grond en het maaiveld.(functies, entrees, etc.). Er zijn 3 categorieën accenten:



Hoogteaccenten maximaal 17 bouwlagen op entree locaties

- ① Ter plekke van de gebiedsentree op de aansluiting van de “Bergwijckparkway” op de Daalwijckdreef, ruimtelijk op het uiteinde van de waterloop ter plekke van de KPN-kavel;
- ② Op de zuidoosthoek van de Parkeergaragelocatie, op een belangrijke plek aan het “Central Park” en op een knik in de “Bergwijckparkway”;

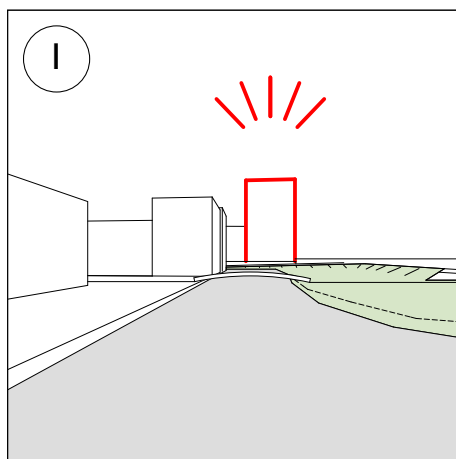
Kleinere hoogteaccenten maximaal 12 bouwlagen zijn mogelijk op verbijzonderingen van het raamwerk

- ③ Locatie bij de gebiedsentree aan de noordzijde van de parkeergaragelocatie;
- ④ Aan het oostelijke uiteinde van de “Parklaan”;
- ⑤ Knik in de Parkway;

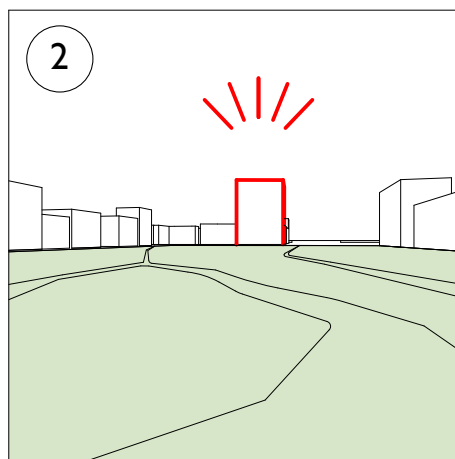
Accenten, bijzondere aandacht omdat deze op vanaf de hoofdstructuur zichtbare plekken staat

- ⑥ Op de noordwesthoek van Wildenborchlocatie;
- ⑦ Aan de “Singelstructuur” ter plekke van de plantsoenachtige ruimte ter plekke van de onderdoorgang naar Bergwijckpark Zuid, gelegen aan de “Parklaan”;
- ⑧ De zuidzijde van het “Central Park” daar waar de weg afbuigt richting de Daalwijckdreef;
- ⑨ Op de zuidoostpunt van de CSM locatie, aan de “Singelstructuur”.

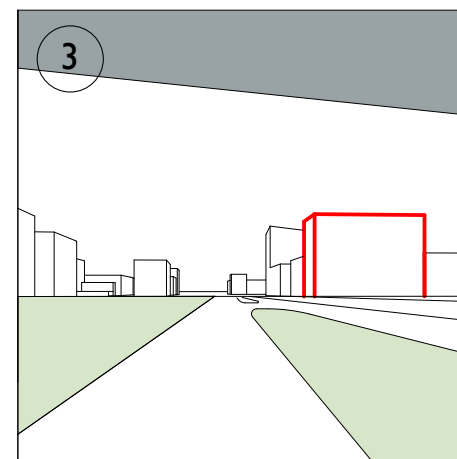
De locatie tussen het CVZ kantoor en het spoor kan in bouwhoogte aansluiten bij het bestaande gebouw dat nu al functioneert als accent.



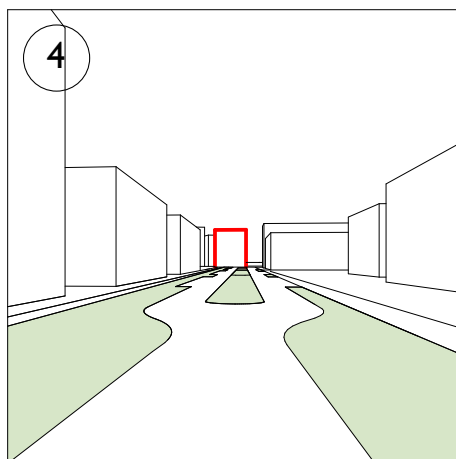
hoofdaccent zuidelijke entree



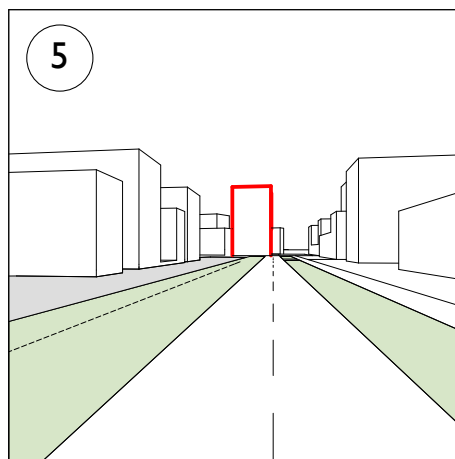
hoogteaccent noordzijde park



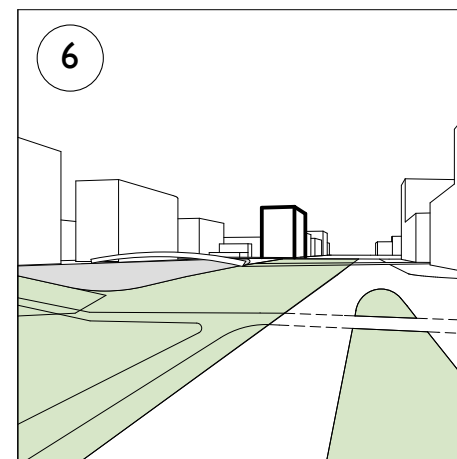
hoogteaccent noordelijke entree



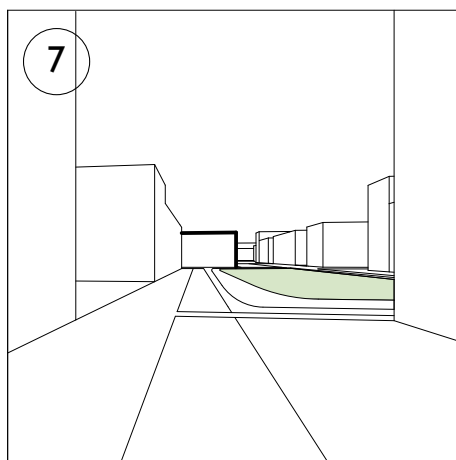
hoogteaccent uiteinde Parklaan



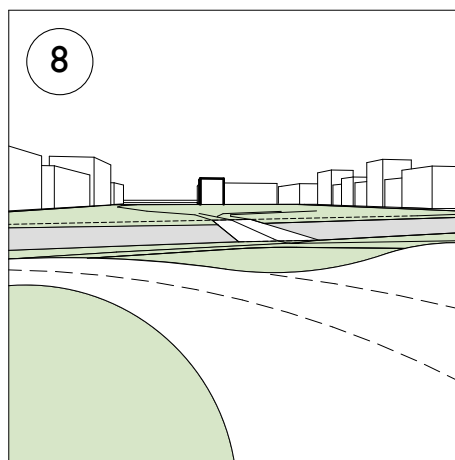
hoogteaccent parkway



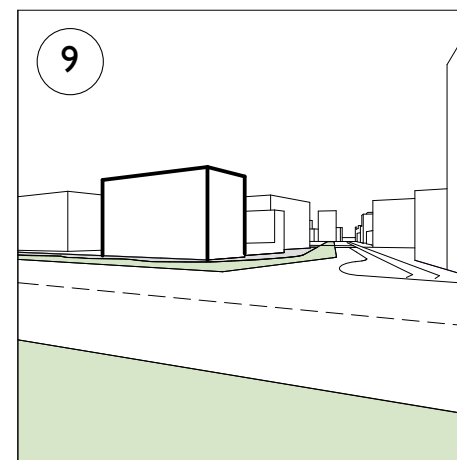
accent hoek Wildenborgh



accent aan de "Singelstructuur"



accent zuidzijde "Central Park"



accent CSM

2.7 Voorzieningen

Locatie

De basis voor het programma is de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een gemêleerd woonwerklandschap.

- De rand aan de “Bergwijparkway” leent zich door zijn ligging aan de verkeershoofdstructuur voor een breder palet aan (gestapeld) programma, zowel kantoren, woningbouw (in clusters) als specifieke vormen van detailhandel (zoals bijvoorbeeld een supermarkt van een nader te bepalen omvang en/of enkele foodspeciaalzaken voor dagelijks gebruik), leisure, (afhaal)restaurants, grand café, snackbars, fitness, hotels, kinderopvang, wasserette, etc.
- Iets minder openbaar maar ook een locatie voor voorzieningen zijn de plinten ten westen van het “Central Park”.
- De locatie Diemervijver leent zich, vanwege haar ligging op de looproute vanuit Bergwijpark Zuid naar het station Diemen Zuid, goed voor voorzieningen die tevens Bergwijpark Zuid bedienen. Op dit moment wordt daar gewerkt aan de ontwikkeling van Campus Diemen Zuid met daarin een aantal van bovengenoemde functies.
- Het centrale gebied leent zich door zijn geluidsluwe ligging in het hart het beste voor een programma met wonen al dan niet gecombineerd met functies aan huis.

Commerciële voorzieningen

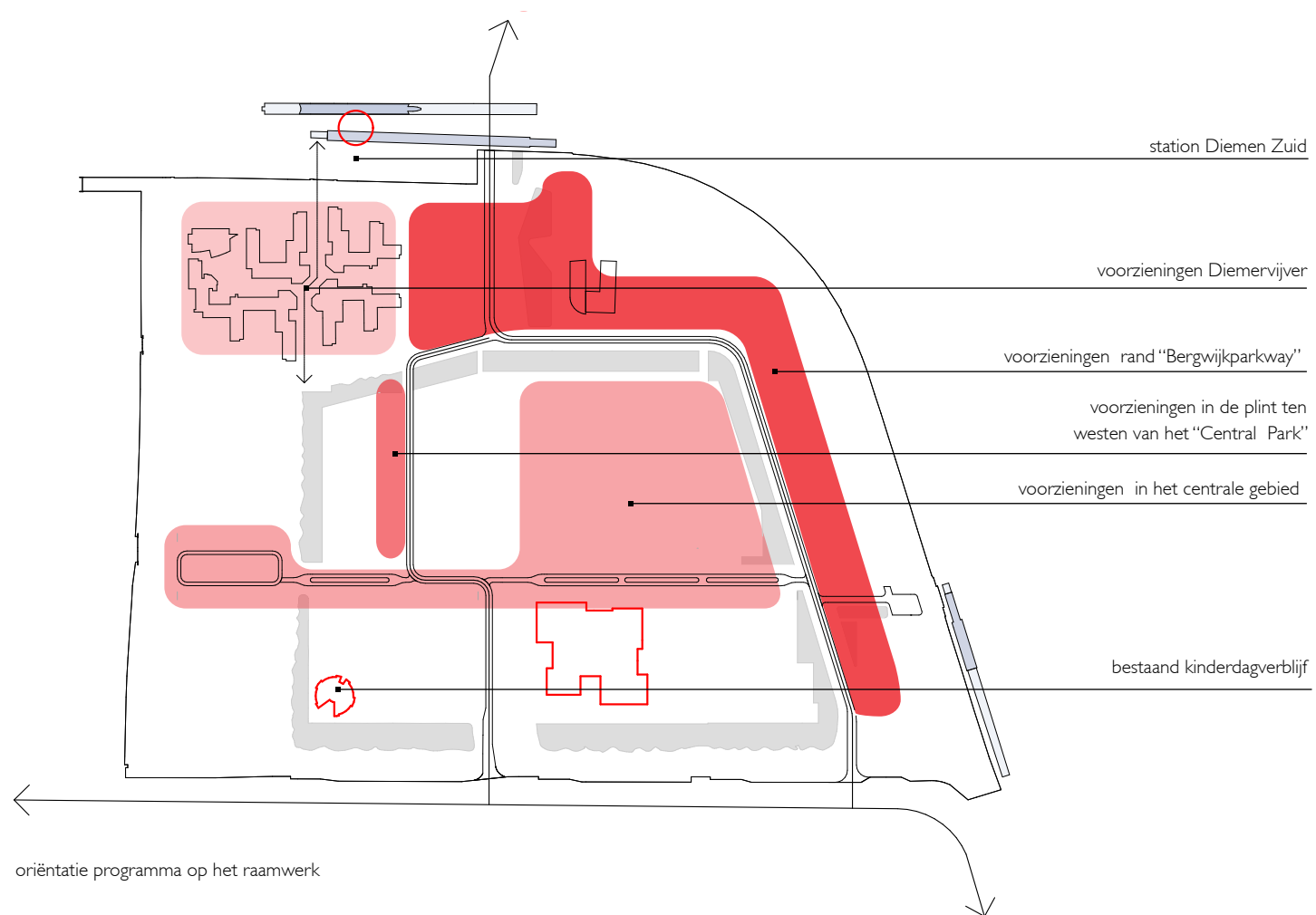
In Bergwijpark wordt geen winkelcentrum voorzien. De stedenbouwkundige opzet voorziet daarom in decentrale plaatsing van functies in de plinten van de gebouwen. Detailhandel en overige commerciële voorzieningen hebben hoofdzakelijk een wijkfunctie. Bij de fasering wordt ervan uitgegaan dat de realisatie van deze voorzieningen gelijke tred houdt met de realisatie van de woningen in de wijk zodat er voldoende draagvlak voor is in de wijk.

Dat er sprake is van voldoende draagvlak in de wijk zal door middel van een kwantitatieve onderbouwing door de ontwikkelaar moeten worden aangetoond. Daarbij moeten ook de eventuele effecten voor de directe omgeving van Bergwijpark in beeld worden gebracht.

Maatschappelijke voorzieningen

In de woningmarktscan Bergwijpark (Sander Reith, april 2013) is een demografische doorrekening gemaakt op basis van het toevoegen van 1.000 studentenwoningen en 3.500 starterswoningen in het gebied. Vervolgens is hiermee een doorrekening gemaakt van de op termijn gewenste maatschappelijke voorzieningen voor de bewoners van Bergwijpark.

- Duidelijk is dat dit gevolgen heeft voor de benodigde zorg: het aantal fte's voor huisartsen, fysiotherapeuten en verloskundigen neemt toe.
- Op termijn is er draagvlak voor een apotheek.
- Op basis van huidige kengetallen zal rekening gehouden moeten worden met (op termijn) behoefte aan bedden in verpleeg- en verzorgingshuizen. Dit zal echter in de komende jaren onder invloed van de plannen voor scheiding van wonen en zorg in een ander daglicht komen te staan.
- Wat betreft onderwijs zal in eerste instantie rekening gehouden moeten worden met enkele tientallen plaatsen in peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en buitenschoolse opvang. Op langere termijn zal deze behoefte kunnen toenemen en zal er mogelijk draagvlak zijn voor een basisschool in de wijk.
- Op het gebied van welzijnsvoorzieningen zal vooral aanspraak verwacht kunnen worden op maatschappelijke voorzieningen. Binnen de wijk is onvoldoende draagvlak voor voorzieningen als jongerencentra, muziekscholen of bibliotheken. Wellicht kan gedacht worden aan een wijkcentrum.
- Qua sport- en speelvoorzieningen moet gedacht worden aan een aantal zalen en/of een sporthal en een aantal speelplekken voor de verschillende jongere leeftijdscategorieën (met name 0-5 jaar).



Het betekent overigens niet dat deze maatschappelijke voorzieningen ook daadwerkelijk allemaal in de wijk gerealiseerd moeten worden. In de directe omgeving (o.a. Diemen Zuid) is al veel aanbod van maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Hier geldt dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden om bestaande voorzieningen ook een functie voor de nieuwe wijk te laten vervullen. Binnen het gebied, direct ten noordoosten van de Gooiseweg, is nu reeds een kinderdagverblijf aanwezig. Deze functie past uitstekend binnen een gemengd woonwerkgebied en bedient tevens het gebied Bergwijkpark Zuid. Opgemerkt dient wel te worden dat de kinderopvangmarkt momenteel sterk in beweging is en dat niet met zekerheid kan worden gesteld dat bestaande voorzieningen in de toekomst voor de nieuwe wijk ook daadwerkelijk een functie kunnen vervullen.

Flexibele inpassing

Gelet op de vele onzekerheden en de te behalen schaalvoordelen, verdient het de aanbeveling om op een zo flexibel mogelijke manier in te spelen op de behoefte aan voorzieningen.

Bouwkundig wordt dan ook verwacht dat de plinten ook voor andere doeleinden dan openbare voorzieningen kunnen worden gebruikt. Het zo maar creëren van een plint voor voorzieningen is ongewenst. De basis wordt flexibel ontworpen, in de eerste plaats gericht op een woonfunctie in de plint, maar met de mogelijkheid deze om te zetten naar een ruimte voor voorzieningen. In dit verband is met het oog op kinderopvangvoorzieningen een (gedeeltelijke) koppeling aan aanwezige buitenruimte noodzakelijk.

2.8 Spelen en verblijven

Afhankelijk van het woningbouwprogramma is er meer of minder behoefte aan speelvoorzieningen. Als het gaat om oudere jeugd dan moeten daarvoor vooral verblijfsplekken en speelaanleidingen gemaakt worden in het “Central Park” en in de “Singelstructuur”. Hier is ook ruimte voor bijvoorbeeld een sportveld.

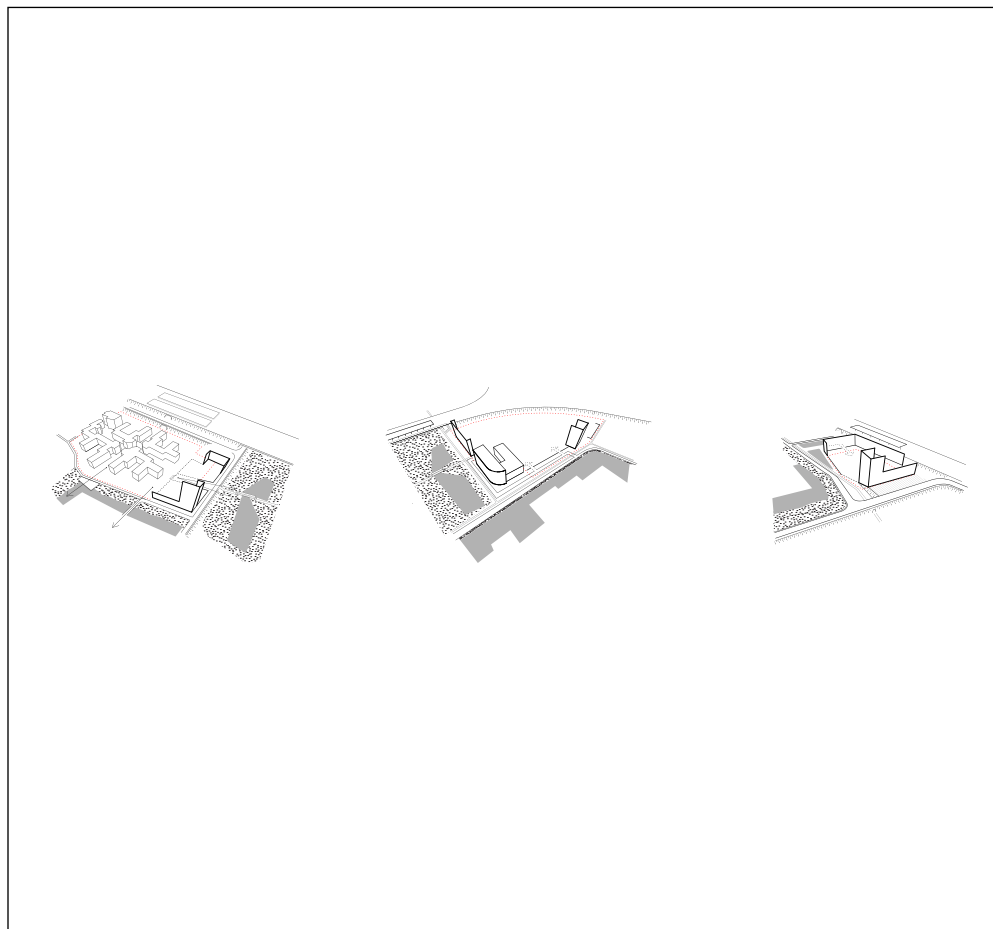
Hierbij kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld een hardloopparcours langs de “Singelstructuur” en in het park, met hoogteverschillen van de oude Bergwijkdreef en op het talud van de Daalwijkdreef.

Indien het woonprogramma daarom vraagt zal hiervoor op rustiger plekken in de clusters zelf of in de plantsoenachtige ruimte aan de westzijde van de “Parklaan” ruimte gezocht moeten worden. Op blokniveau zullen er in de clusters plekken gerealiseerd moeten worden voor blokspeelplaatsjes voor de doelgroepen 0-8 jaar. Deze liggen niet aan de hoofdstructuur of direct nabij stations.



Hoofdstuk 3

De clusters “kansen voor ontwikkelingen”



3.1 De clusters

Het hele Bergwijkpark bestaat uit een aantal clusters gelegen tussen de onderdelen van het raamwerk. Deze clusters bestaan uit kavels die in bezit zijn van verschillende eigenaren. Op dit moment is een groot aantal kavels in het bezit van Snippe-Mans Projecten.

Ruimtelijke kwaliteitsborging is essentieel om er voor te zorgen dat initiatieven en investeringen 'te samen' een goed functionerend en aantrekkelijk gebied opleveren voor de toekomst. Dit Masterplan bevat hiervoor een aantal handvaten. Op basis van relevante locatie- en gebiedseigenschappen worden per cluster een aantal randvoorwaarden meegegeven voor ontwikkelingen.

- Daarbij gaat het er niet om een eindbeeld vast te leggen met een vast omlijnd programma, maar per locatie de conditionerende en richtinggevende factoren te benoemen zodat een ieder op basis van zijn eigen enthousiasme en expertise aan de slag kan.
- De clusters zijn op te vatten als buurten met een grote interne samenhang maar met een eigen karakter. Dit wil overigens niet zeggen dat de architectuur in een cluster één eenheid moet zijn. Variatie is juist belangrijk om de eerder genoemde "Dorpse Stedelijkheid" te waarborgen.
- Eenheid zit hem vooral in de gebiedssfeer; besloten, open, groen of juist niet. De clusters vormen samen één wijk ze zijn aan elkaar gebonden door het verbindende raamwerk.
- Door met name richtlijnen mee te geven tav. de aansluiting op het raamwerk wordt de totale gebiedskwaliteit geborgd.

Variatie versus samenhang

Deze acht clusters zijn weliswaar deel van één Bergwijkpark maar zijn nu al verschillend door verschillen in ligging en bestaande bebouwing. Ook in de uitwerking tot stedenbouwkundig plannen bieden deze verschillen juist kansen op een gevarieerd gebied. Door een variatie tussen de clusters na te streven en de totale samenhang niet te halen uit deze clusters maar juist uit het raamwerk is goed mogelijk om deelplannen later nog bij te stellen naar nieuwe wensen.

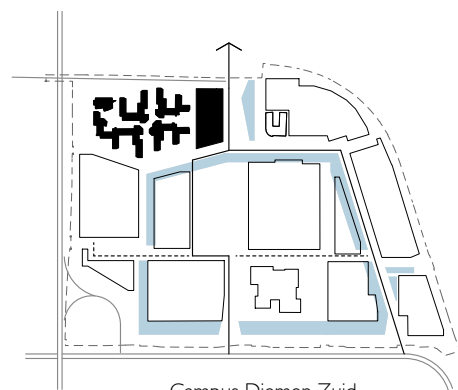
Door hun ligging in de drukte of juist luwte, ruimtelijke organisatie, en later programmatische verschillen zullen de clusters van automatisch elkaar verschillen. Dit biedt ook aanknopingspunten om ook in de uitwerking van de openbare ruimte en architectuur onderscheid te maken tussen de clusters. Hoe of in welke vorm wordt niet in dit masterplan uitgewerkt.

Fasering

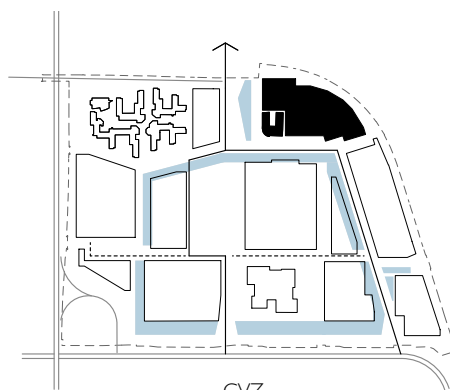
De westzijde van Bergwijkpark, de locaties in het huidige park en de kavel van de Key zullen niet op zeer korte termijn worden gerealiseerd. Daarnaast is in het complex van Inholland op korte termijn geen verandering te verwachten. Op andere plekken met name aan de noord- en oostzijde, de clusters in het bezit van Snippe-Mans projecten, is ontwikkeling wel op zeer korte termijn te verwachten.

Geen maximaal programma

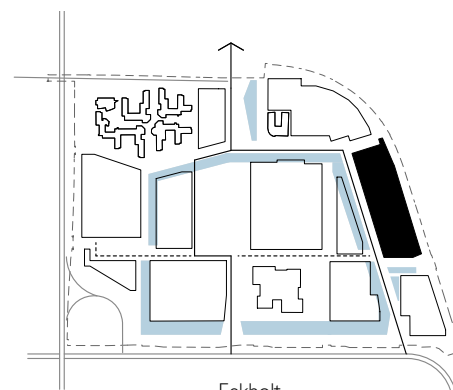
De in dit deel omschreven randvoorwaarden zijn een beschrijving van ligging van de clusters en de daarvoor gewenste ruimtelijke en verkeerskundige aansluiting op het raamwerk. Niet aan de orde komt een maximaal programma. Dit komt vanzelf voort uit de andere voorwaarden als parkeren, geluid en ontsluiting. Bovendien is de geest van het Masterplan dat hierover in overleg met initiatiefnemers invulling aan wordt gegeven.



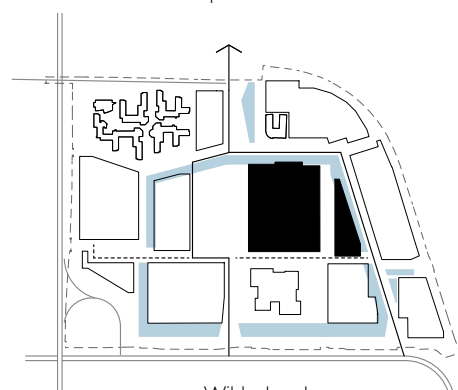
Campus Diemen Zuid



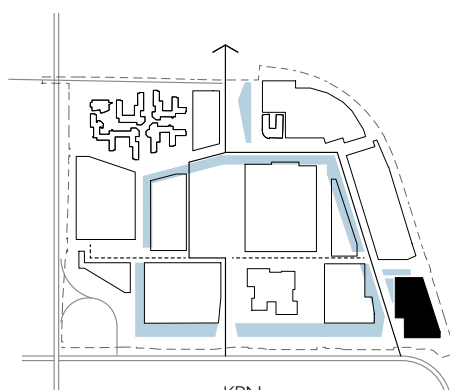
CVZ



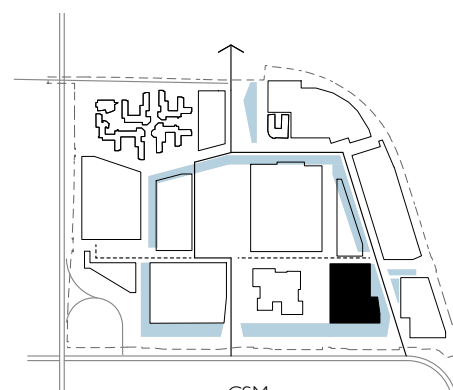
Eekholt



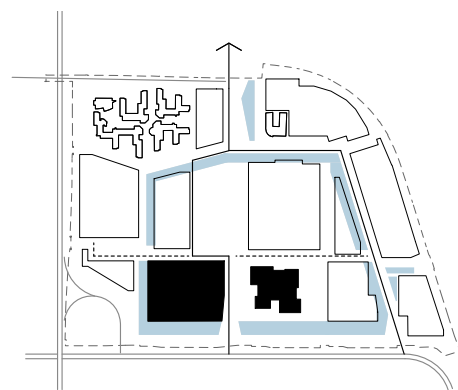
Wildenborch



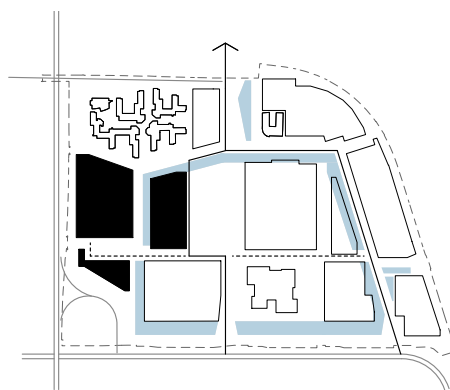
KPN



CSM



Inholland de Key



Huidig parkgebied

8 clusters

3.2 De huidige gebouwen



Het kantorengedrag van Bergwijckpark kent een grote leegstand, echter veel van de gebouwen zijn nog niet zo oud. Ze dateren uit de periode van de jaren '70 tot ca. 2005. Het zal niet zo zijn dat alle gebouwen in één keer worden vervangen door nieuwbouw. Zo wordt Diemervijver getransformeerd tot Campus Diemen Zuid en zullen Inholland en het CVZ kantoor blijven staan. Om de doelstellingen van het Masterplan te kunnen realiseren is de keuze voor sloop of nieuwbouw vrij. Er is wel onderscheid tussen de verschillende clusters het plangebied. Daarom wordt bij de beschrijving van de clusters ook aandacht besteed aan de bestaande bebouwing en is paragraaf 6.1 in de bijlage gericht op hergebruik.

3.3 De nieuwe bebouwing

Stedelijk Dorp

Diemen is een dorp in een stad. Enerzijds is er de dorpse schaal rondom het centrum, en zie je daarbinnen een aantal stedelijke complexen. Het huidige Bergwijckpark is een voorbeeld van een stedelijke ontwikkeling. De ligging aan grootstedelijke infrastructuur heeft gezorgd voor een ontwikkeling van een typisch stedelijk kantoorgebied, met bijpassende maat en schaal.

De transformatie van Bergwijckpark dient de stedelijke schaal en het karakter van Diemen als dorp met elkaar te verbinden: een stedelijke woonomgeving qua dichtheid en bereikbaarheid, met dorpse aspecten. De gebouwen zijn van stedelijke schaal én door de uitwerking ervan ontstaat een gevarieerd beeld waarin de menselijke maat goed herkenbaar is.

Dit biedt een aantal voordelen:

- Ten eerste levert dit een gevarieerd bebouwingsbeeld op waardoor er een gezond contrast ontstaat met de vernieuwing van Amsterdam Zuidoost. Het dorpse van Diemen wordt doorgezet in een stedelijke ontwikkeling.
- Ten tweede kan door een de grotere variatie in architectuur hierdoor ook makkelijker bestaande bebouwing blijven staan. Ook in de loop der tijd vervangen van bebouwing of het geleidelijk gefaseerd met andere architectuurmode realiseren zorgt niet voor een ongewenst contrast.

Diemen als Dorp



Diemen als stedelijke kantoorlocatie

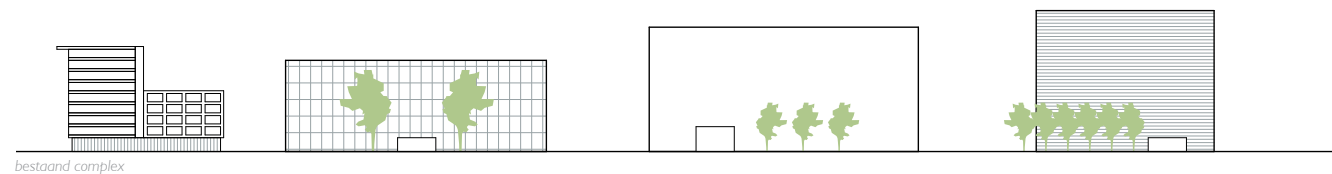


vernieuwing Zuid Oost



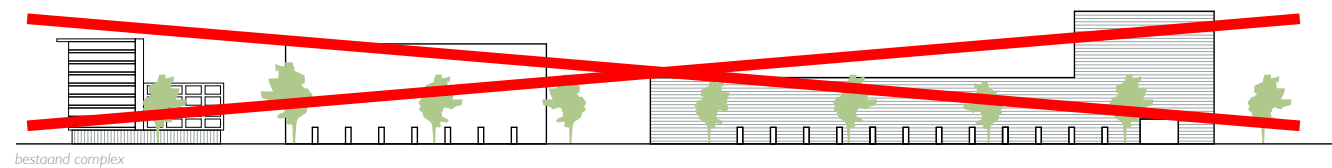
3.4 Bebouwingseigenschappen

In Bergwijckpark moeten middelen ingezet worden om grote gebouwen een menselijke schaal te geven. Deze ruimtelijke middelen zorgen ervoor dat de gebouwen qua schaal stedelijk zijn maar in de uitwerking dorpse kenmerken hebben. In deze paragraaf worden deze middelen beschreven. Het beeld van Zuid-Oost waar duidelijk gekozen is om veel van de nieuwe complexen als één geheel te ontwerpen zonder variatie binnen de blokken zelf past niet bij het dorpse karakter van Diemen.



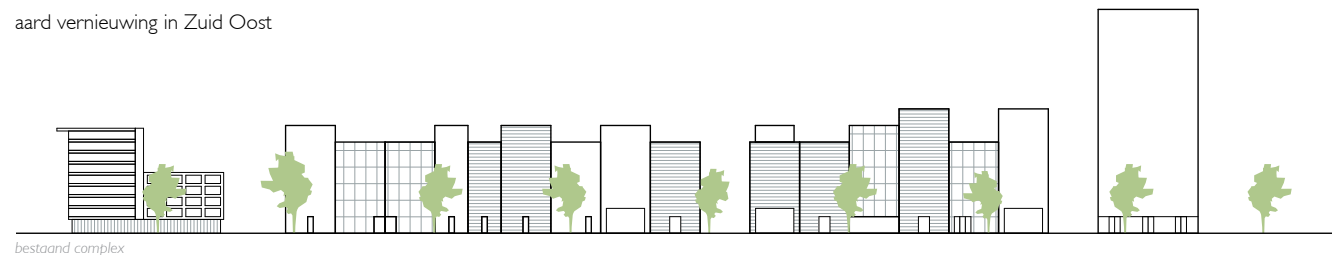
bestaand complex

schaal bestaande kantoorbebouwing



bestaand complex

aard vernieuwing in Zuid Oost



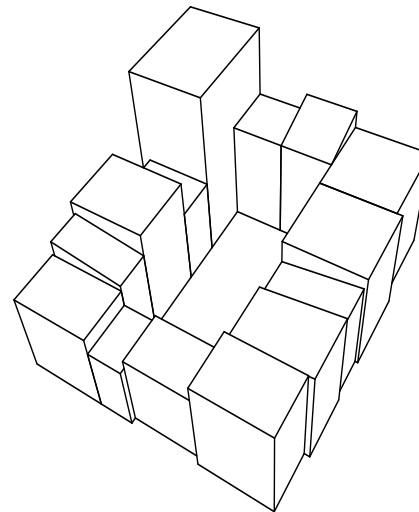
bestaand complex

stedelijk - dorpse schaal en korrel Bergwijckpark

Korrelgrootte

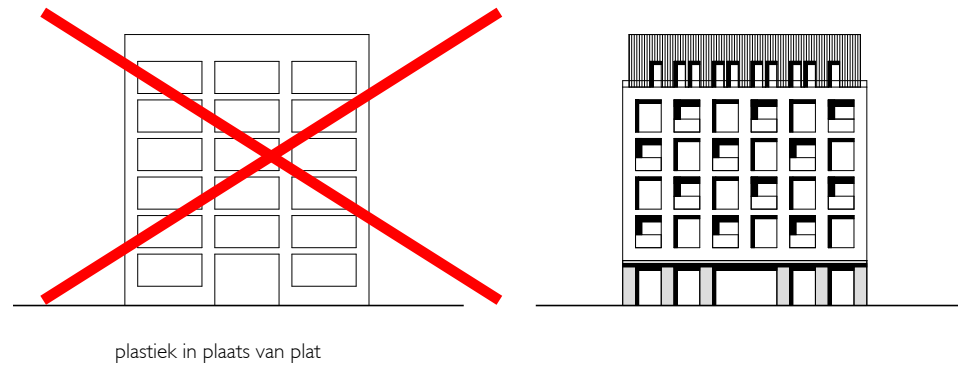
Het eerste middel is de mogelijkheid te zoeken naar een kleine korrelgrootte of parcellering. Uitzonderingen in de vorm van de gebouwen die blijven of op plekken van accenten zijn mogelijk.

- Hiermee kan afwisseling binnen bouwblokken bereikt worden
- Tegelijkertijd kan ook afwisseling in blokomvang tussen bouwblokken bereikt worden.

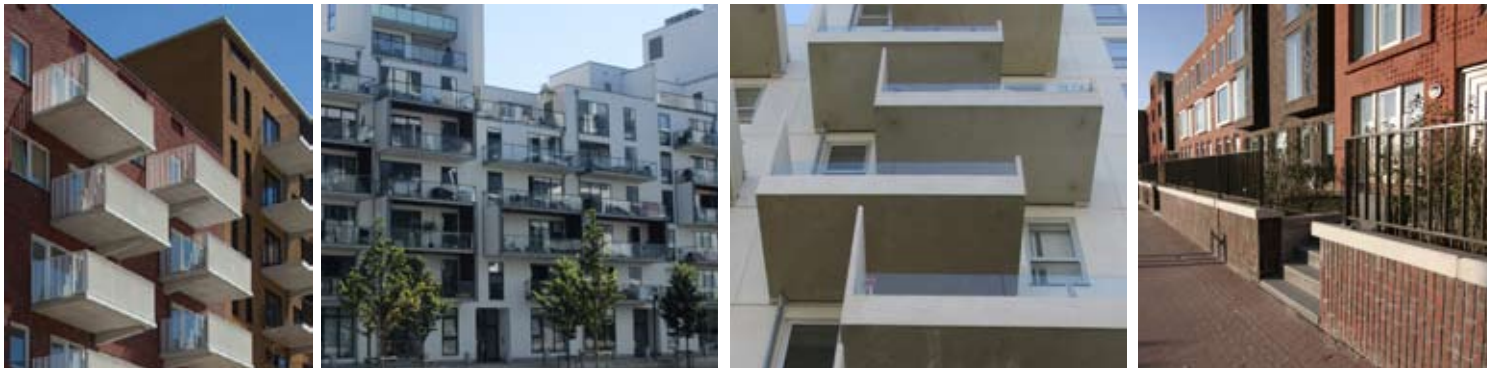


Plastiek in de gevel

Een ander mogelijk middel is het inzetten van een zekere plastic in de gevel.



- Door middel van plastic worden de gevels levendig en minder formeel dan die van de huidige kantoorgebouwen. Deze plastic geeft dieptewerking in het geveloppervlak. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door terug of juist naar voren gelegen raam- of entreepartijen.
- Het op plekken toepassen van setbacks (terugliggende bovenste laag of lagen)
- Lichte variatie in de rooilijn op bouwkundig gevelniveau (10cm)



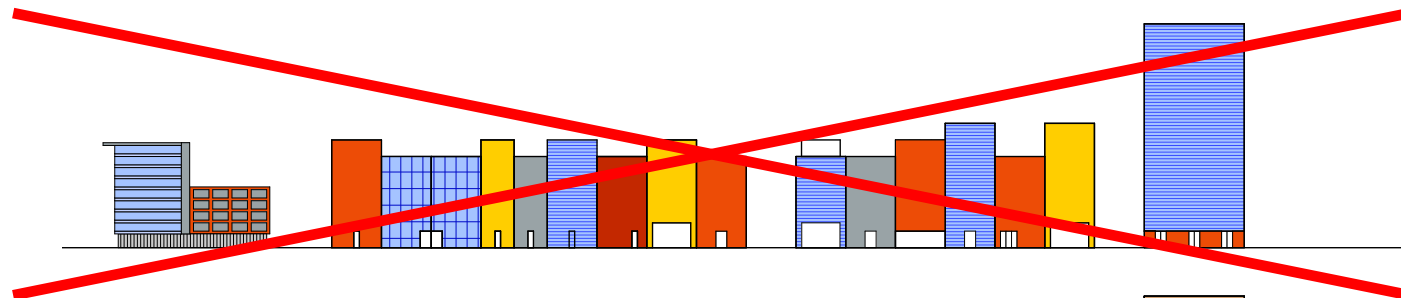
referenties elementen van menselijke schaal

Toevoegen van elementen van menselijke schaal

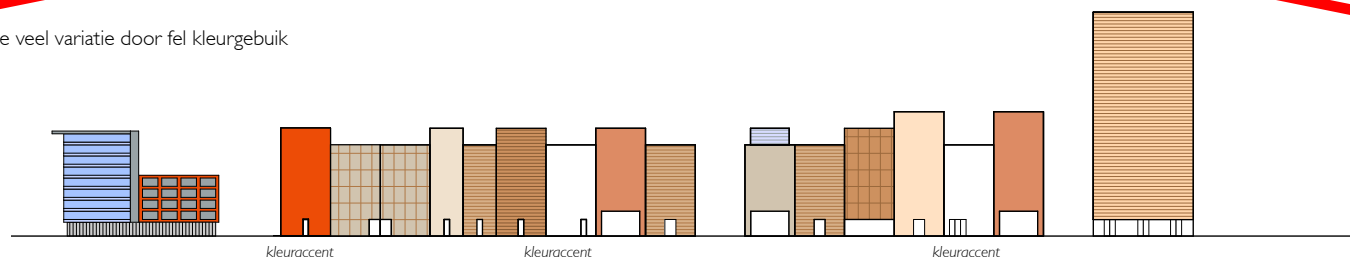
Door het ook gevarieerd inzetten van goed vormgegeven elementen als balkons en buitenruimten erkers en loggia's kunnen Bergwijkpark het levendige beeld geven dat nodig is om de stedelijke dorpsheid te bereiken.

Samenhang en kleurgebruik, geen kakafonie, wel variatie

Naast het raamwerk is ook de kleur van de architectuur een belangrijk middel om een goede samenhang te creëren.



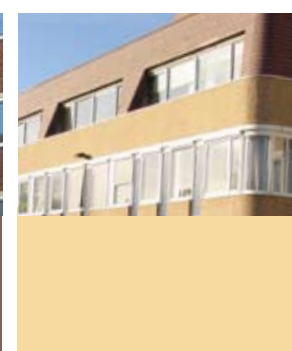
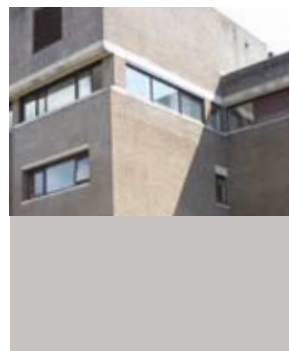
niet te veel variatie door fel kleurgebruik



maar juist samenhang binnen de variatie



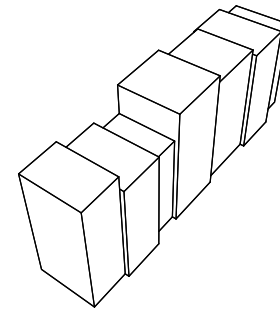
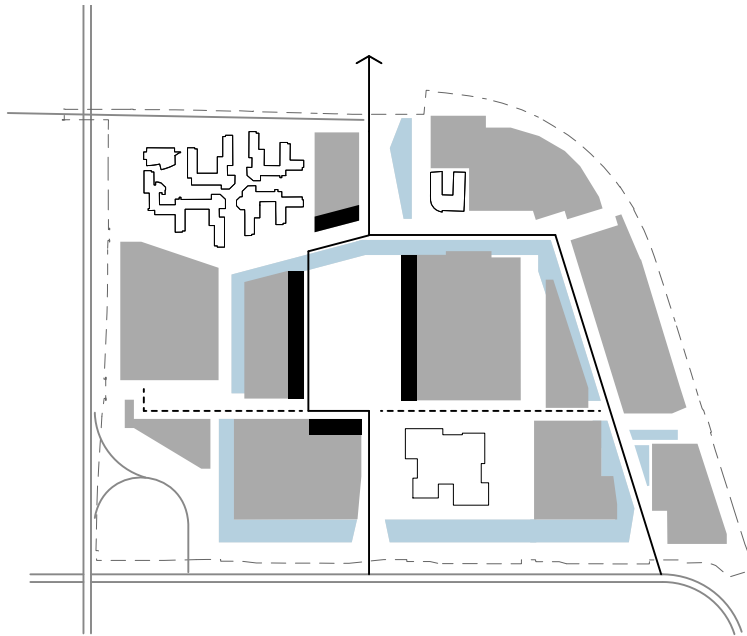
kleurenpalet op basis van bestaande bebouwing



Het totaal vrij laten van kleurvariatie zou als gevolg hebben dat de samenhang die door het “raamwerk” wordt nagestreefd toch op plekken overschaduwd wordt door een te grote variatie in kleur. We stimuleren immers al variatie binnen de bouwblokken na. Dit betekent dus dat een heel contrastrijke felgekleurde materialisering niet wenselijk is, maar een natuurlijk palet het uitgangspunt. Sporadisch kan een contrasterende kleur als wit ingezet worden om variatie aan te brengen en het beeld te breken.

Daarnaast moeten bestaande gebouwen als Diemervijver, straks Campus Diemen Zuid en Inholland passen tussen de nieuwe bebouwing. Daarom kan er bijvoorbeeld aansluiting gezocht worden bij de rustige kleuren die al centraal in het gebied voorkomen. Felle kleuren, wit en andere niet natuurlijke kleuren kunnen slechts bij wijze van verbijzondering toegepast worden. Net zoals er op plekken ook sprake is van grotere complexen, nieuw of bestaand, kunnen er dus wel accenten worden gemaakt door op specifieke plekken afwijkend kleurgebruik.

Bebouwing aan de Parkrand



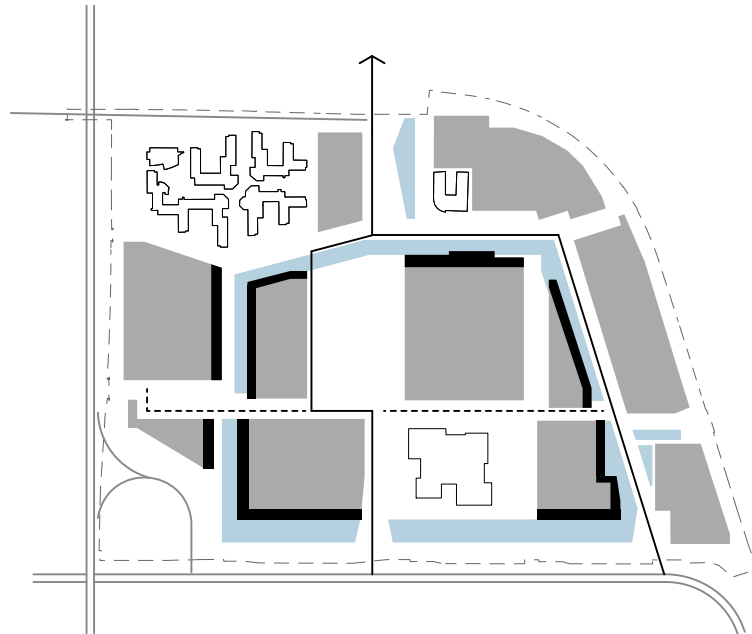
Met name de randen van de clusters aan de parkrand vergen aandacht omdat deze een grote invloed hebben op de uitstraling van het totale gebied.



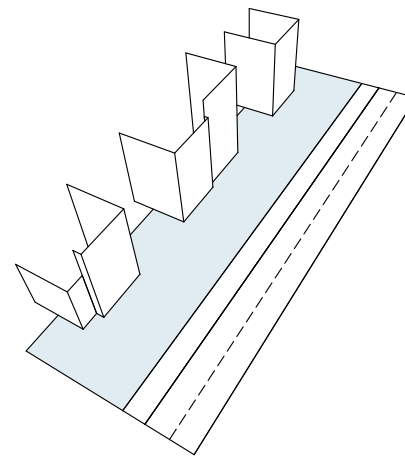
Hier geldt dat:

- beperkte variatie in rooilijnen mogelijk is. Lichte verspringen in de rooilijn (0-3m) kunnen zorgen voor enige variatie in het straatbeeld en een zekere geleding tussen de blokken onderling. Dit kan de individualiteit van de verschillende panden binnen een reeks van panden versterken;
- de hoogte minimaal 4 lagen is, en maximaal 12 lagen ter plekke van het accent aan de oostzijde;
- het profiel is ca. 120 meter breed is en een formele maar gevarieerde bebouwingsrand aan zo veel mogelijk zijden krijgt;
- daar waar mogelijk balkons en entrees op het park georiënteerd worden.

Bebouwing aan het water



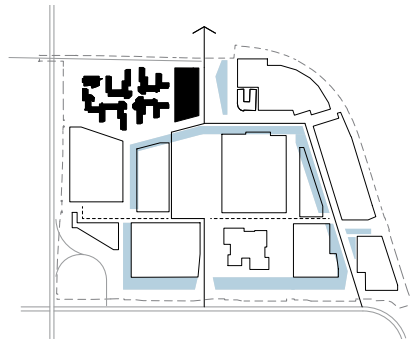
De ruimtelijke relatie tussen bebouwing en water wordt belangrijk gevonden.



Hiervoor gelden een paar basisregels.

- Geen achtertuinen aan het water:
- Op plekken verweving tussen gebouw en water kan bebouwing in het water staan
- Aan de buitenzijde van de “Singelstructuur” waar een parkachtige uitstraling is gewenst wordt de bebouwing door een parkachtige openbare ruimte gescheiden van de waterstructuur.

3.5 Cluster I Campus Diemen Zuid



Ligging

- Dichtbij station Diemen Zuid
- Aan "Bergwijkparkway"
- Aan "Central Park" en "Singelstructuur"

Bestaande bebouwing

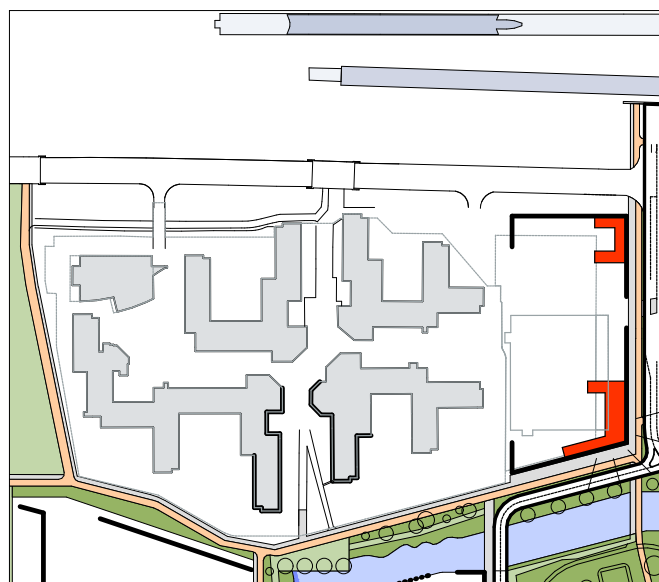
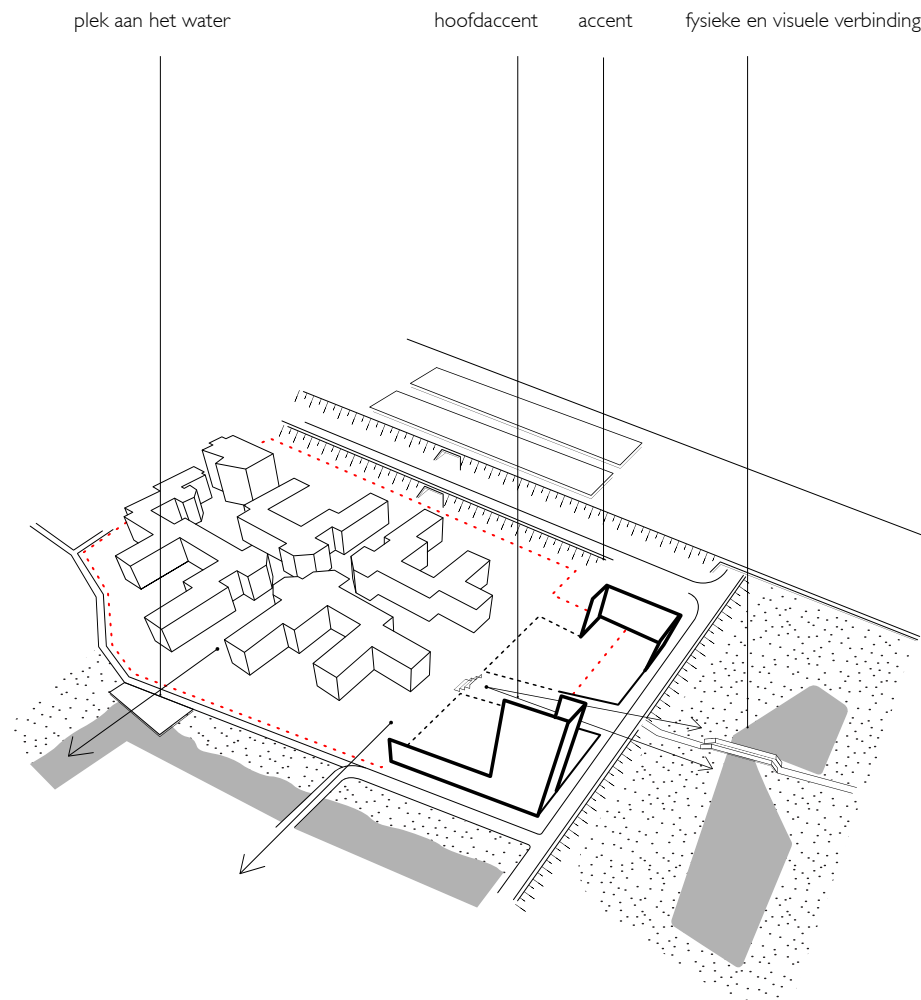
Het gebied rond Campus Diemen Zuid bij station Diemen Zuid vormt samen met de parkeerlocatie het grootste samenhangende cluster in het gebied. De gebouwen vormen samen een naar binnen gekeerde stedenbouwkundige structuur met een openbare binnenstraat.

Herontwikkeling met bestaand complex tot Campus Diemen Zuid

De eerste stap in de transformatie van Bergwijkpark is in volle gang. De transformatie van Kantorencomplex Diemervijver tot Campus Diemen zuid met 936 studentenwoningen met publieke voorzieningen gericht op de doelgroep is in uitvoering.

Parkeergaragelocatie

De uitstraling van de huidige parkeergarage staat niet in relatie tot de markantheid van de plek vanwege zijn ligging aan de entree van Bergwijkpark, dicht bij station Diemen Zuid. Bovendien ligt deze aan het Central Park en aan de "Parkway". Deze locatie vraagt om een gebouw dat recht doet aan deze bijzondere positie. De locatie leent zich door de iets verhoogde ligging van de "Bergwijkparkway" voor een gebouw waarbinnen 2 lagen parkeren zijn opgelost. Een voortzetting van de interne openbare structuur van het bestaande deel van Diemervijver is gewenst. Hierdoor wordt de relatie tussen het complex en de "Parkway" versterkt en moet de relatie met het tegenovergelegen cluster bij het CVZ kantoor versterkt worden. Dit zal resulteren in twee bouwvolumes. Er is hier ruimte voor twee hoogteaccenten, één grote aan het park en één aan de spoorzijde bij de noordelijke entree. Het huidige parkeergebouw telt mee in de parkeerbehoefte van de campus Diemen Zuid. Bij de herontwikkeling van het parkeergebouw dient daarom naast de nieuwe parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling ook de parkeerbehoefte van de Campus te worden meegenomen.

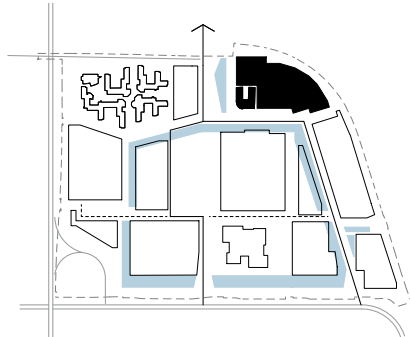


cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden



impressie Campus Diemen Zuid

3.6 Cluster 2 Omgeving CVZ



Ligging

- Dichtbij station Diemen Zuid
- Dichtbij Campus Diemen Zuid
- Ligging aan tussen spoor en (op een kleine afstand) "Bergwijkway"

De ligging dicht bij Campus Diemen Zuid, en zeer dicht bij station Diemen Zuid zorgt ervoor dat deze locatie geschikt is voor mensen die veel gebruik maken van het openbaar vervoer; bijvoorbeeld starters. De ligging aan de entree van de wijk op een plek waarnaast ontwikkelingen plaatsvinden vormt een ideale locatie voor een eerstvolgende ontwikkeling.

Bestaande bebouwing

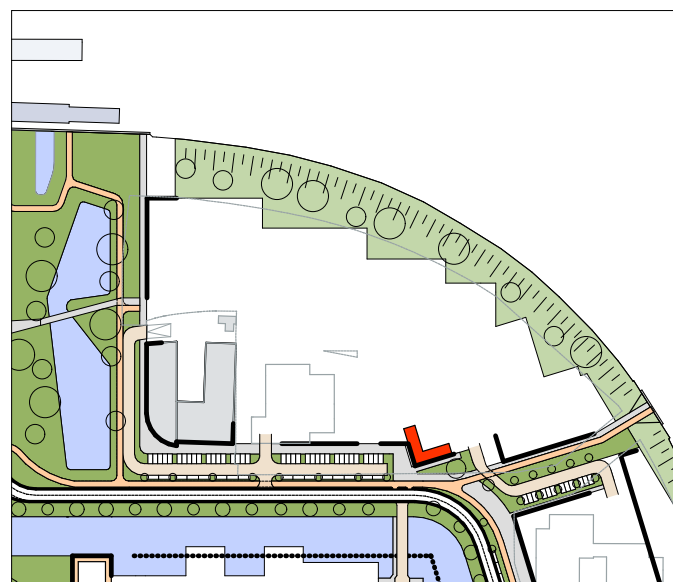
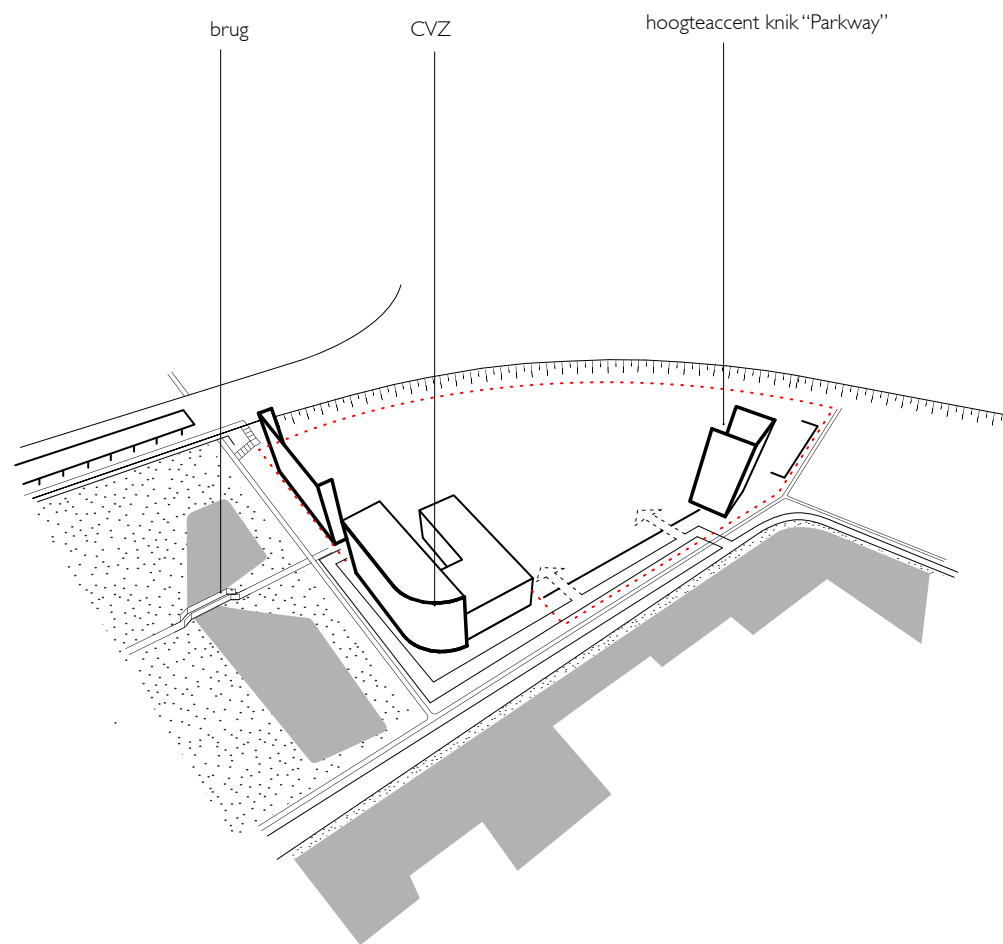
De gebouwen in de clusters aan de buitenrand van het gebied, Campus Diemen Zuid en langs de Eekholt, zijn te beschrijven als kantoorgebouwen met een solitair karakter of als clusters met een grote interne samenhang. Als totaal is het een verzameling gebouwen zonder erg veel ruimtelijke samenhang. Deels zijn deze gebouwen recent, na 2000 gebouwd.

Ontsluiting

- Vanaf "Parkway" met auto
- Aan alle zijden te benaderen per fiets
- De oostelijke entree van station Diemen Zuid grenst aan dit cluster:

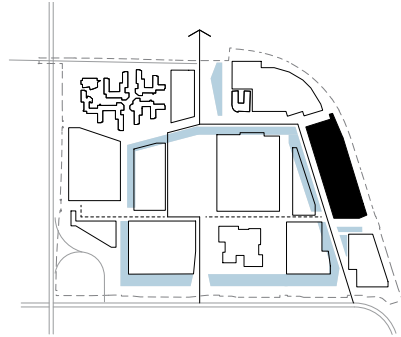
Uitgangspunten voor uitwerking

- Één te behouden gebouw
- Accent op de knik in de "Parkway"
- In hoogte op de locatie direct ten noorden van CVZ aansluiting zoeken met het bestaande gebouw
- Zorgen voor goede aansluiting op verbinding met Campus Diemen Zuid
- Aandacht voor geluid van spoorlijn



cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden

3.7 Cluster 3 Eekholt



Ligging

- Ligging tussen metrospoor en “Parkway”
- Ligging aan “Parkway”
- Aan zuidzijde aan metrostation Verrijn Stuart

De ligging van Eekholt aan de “Parkway” zorgt voor een zekere dynamiek, hierbij is de noordzijde wat rustiger, en de zuidzijde bij station Verrijn Stuart levendiger en een logische plek voor eventuele voorzieningen.

Bestaande bebouwing

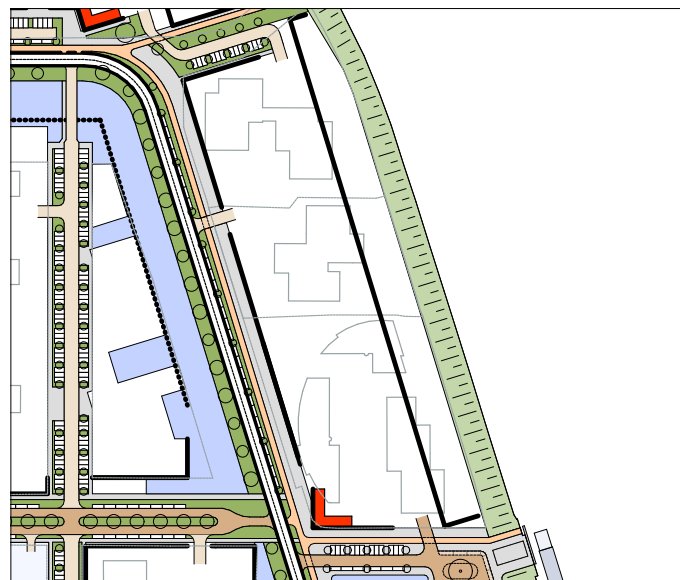
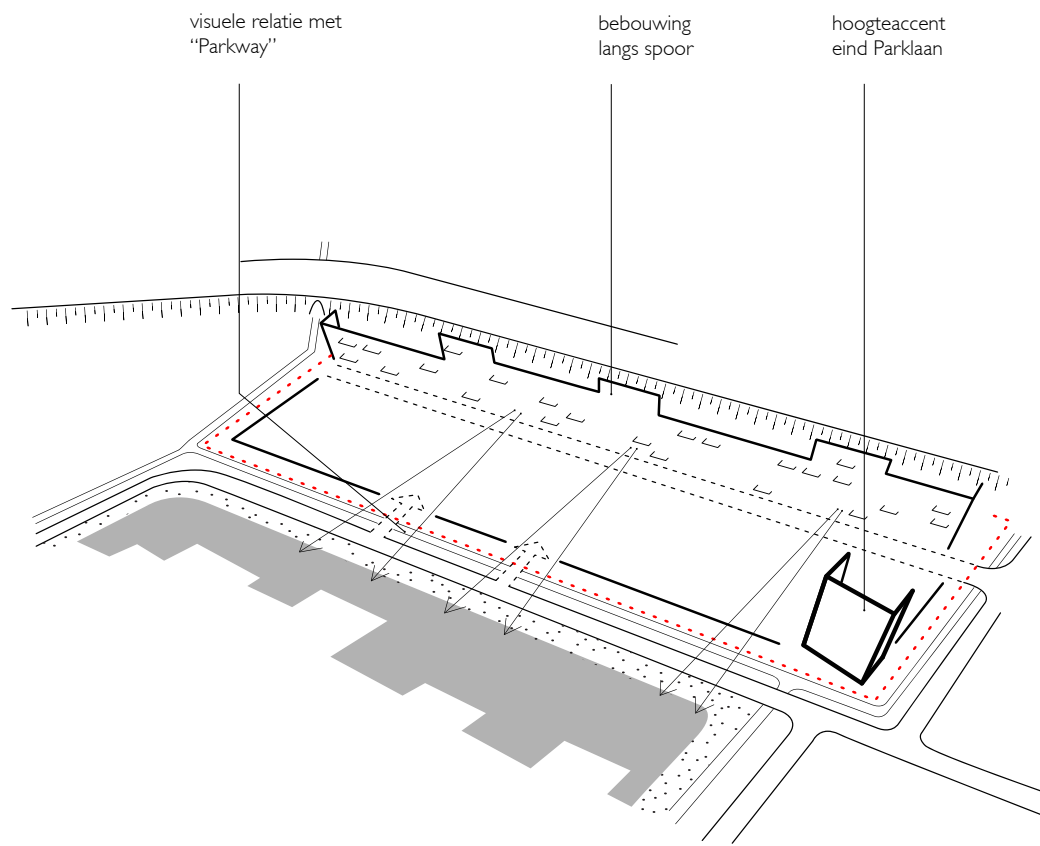
De bestaande bebouwing langs Eekholt is te beschrijven als een reeks kantoorgebouwen met een solitair karakter. Als totaal is het een verzameling gebouwen zonder erg veel ruimtelijke samenhang. Deels zijn deze gebouwen recent, na 2000 gebouwd.

Ontsluiting

- Op enkele plekken vanaf de “Parkway”
- Vanaf het voorplein van station Verrijn Stuart
- Langzaam verkeer, gelegen aan de oostelijke hoofdfietsstructuur van de “Parkway” en aan de fietsroute naar bedrijventerrein Verrijn Stuart.

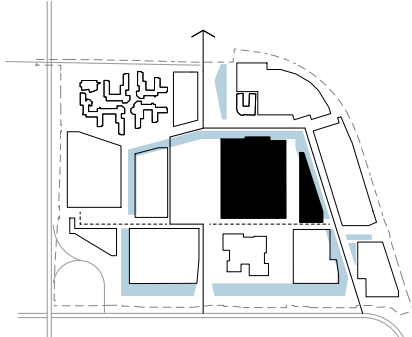
Uitgangspunten voor uitwerking

- Geluidsafschermende bebouwing langs het spoor met oriëntatie op zuidwesten
- Openheid richting “Parkway”
- Accent op zuidwesthoek op het uiteinde van de “Parklaan” gelegen aan het voorplein van station Verrijn Stuart



cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden

3.8 Cluster 4 Wildenborch



Ligging

- Aan alle zijden tussen onderdelen van het raamwerk, het “Central Park”, het oostelijk deel van de “Singelstructuur” en de “Parklaan”

De centrale ligging van dit gebied binnen de “Singelstructuur” en direct aan het centrale park zorgt voor een relatief rustig gebied geschikt voor een specifiek milieu.

Bestaande bebouwing

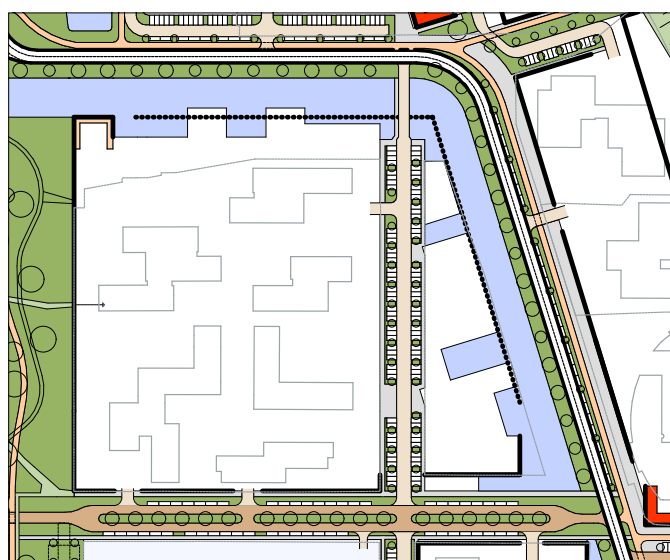
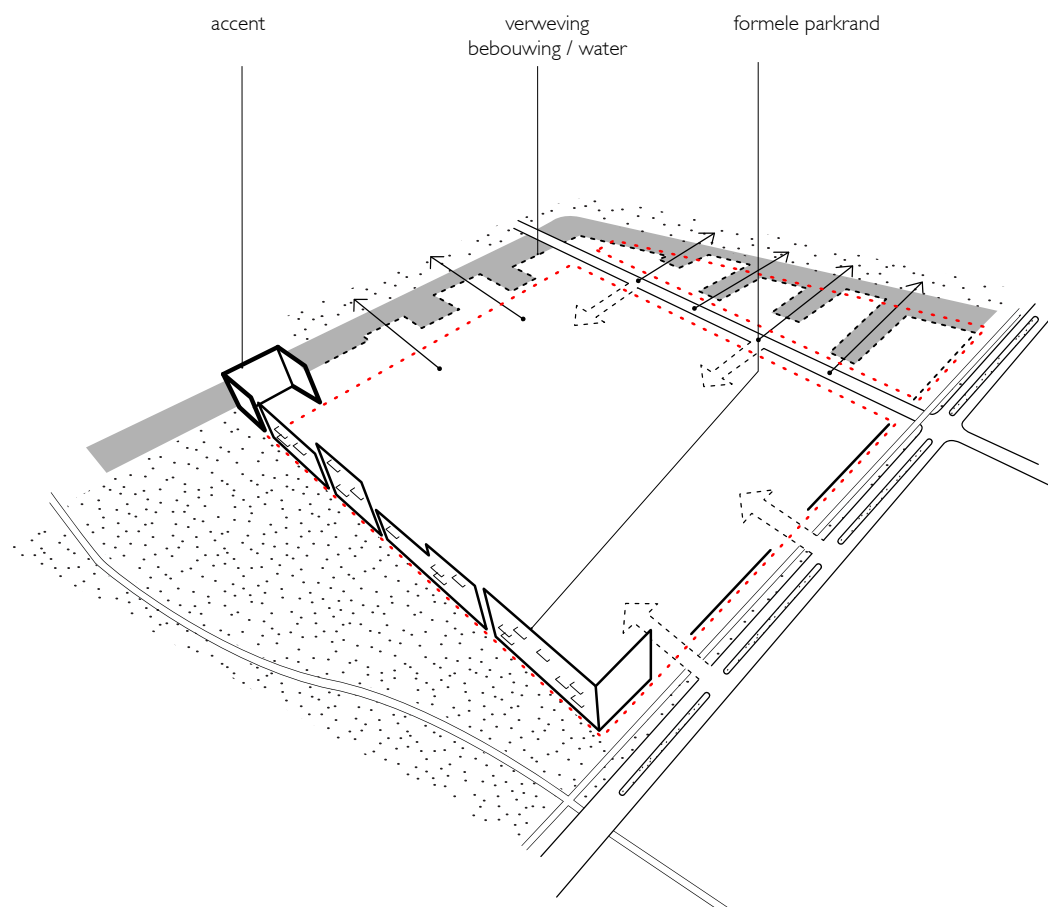
De gebouwen van het complex rondom Wildenborch zijn op kleine kavels gelegen en hebben een relatief kleinschalig karakter. De panden zijn tot ca. 4 bouwlagen hoog en vormen gezamenlijk een campusachtig geheel.

Ontsluiting

- vanaf de “Parkway” op één plek met een brug over het water
- vanaf “Parklaan”

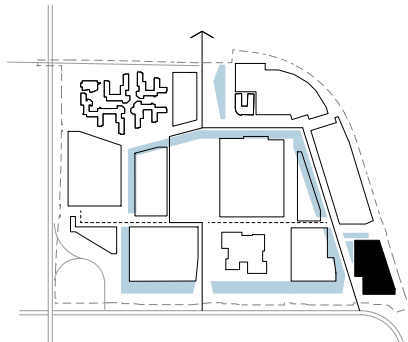
Uitgangspunten voor uitwerking

- Formele parkrand
- Verweving met water
- Accent op noordwesthoek



cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden

3.9 Cluster 5 KPN - kavel



Ligging

- Aan het metrostation Verrijn Stuart
- Tussen Metrospoor en "Parkway"
- Dé gebiedsentree aan de Daalwijkdreef
- Gelegen aan een zone waar Amsterdam Zuid-Oost met planontwikkeling bezig is.

De ligging bij de belangrijkste Zuidelijke entree van het gebied en aan metrostation Verrijn Stuart zorgt ervoor dat deze locatie beeldbepalend is voor Bergwijkpark en een dynamische omgeving vormt. De ligging is vergelijkbaar met de ligging van het deel van het huidige Diemervijvercomplex tpv de huidige parkeergarage. De hoogteverschillen en de gewenste aansluiting op de omliggende niveaus zorgen voor kansen om parkeren goed in de bouwvolumes in te passen.

Bestaande bebouwing

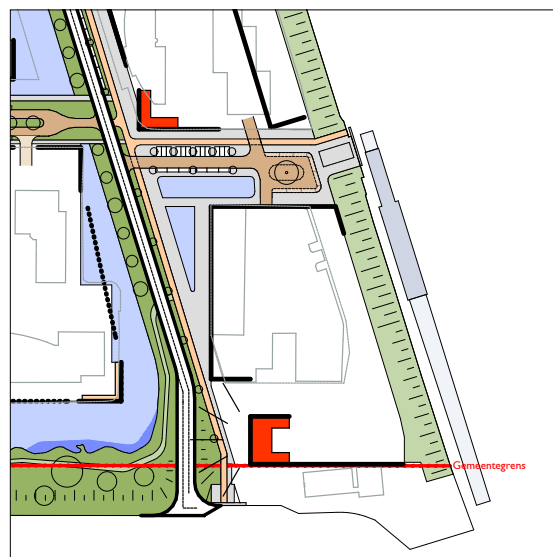
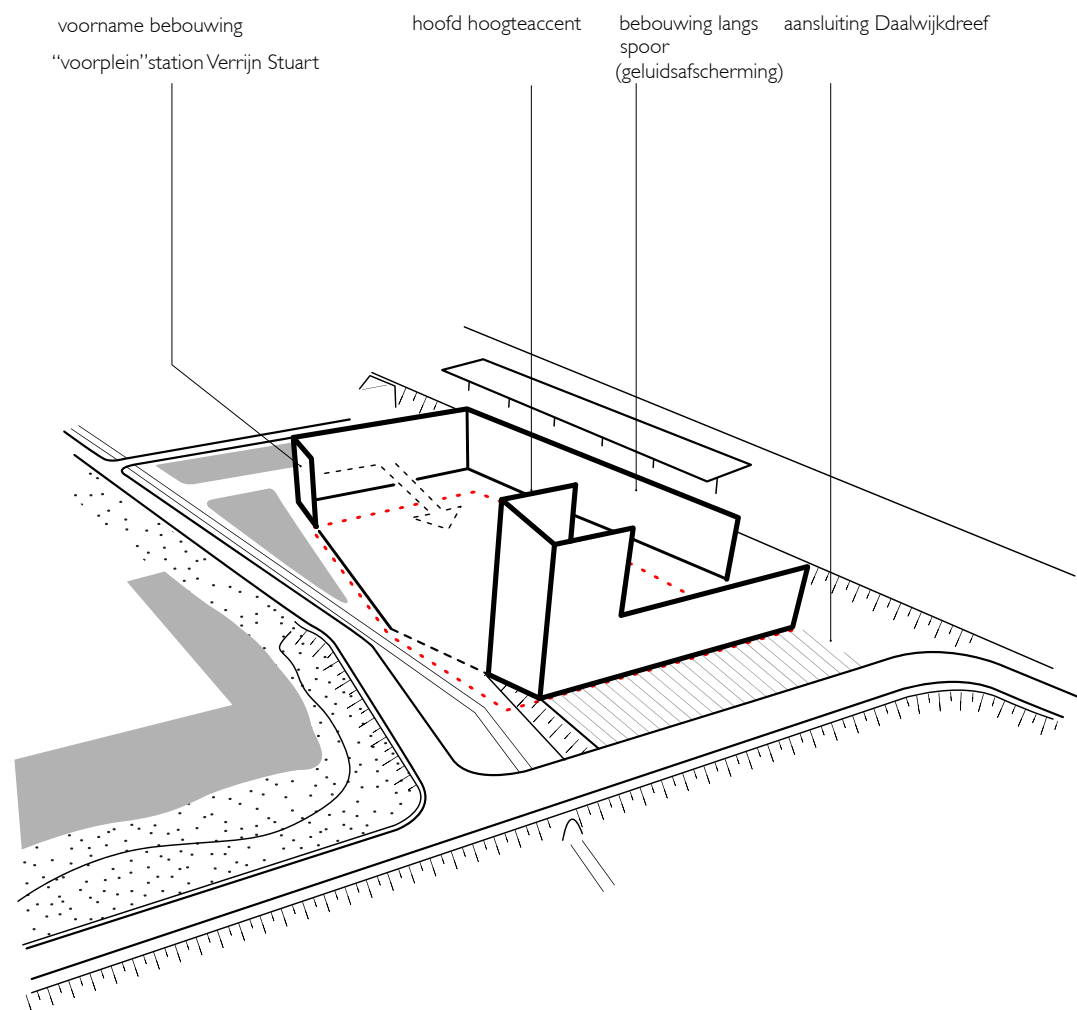
In de uiterste oosthoek nabij station Verrijn Stuart staat het in zichzelf gekeerde KPN complex dat gezien het belang van de locatie op het eerste gezicht weinig aanknopingspunten biedt voor hergebruik en op termijn geen recht doet aan het belang van deze locatie voor de uitstraling van heel Bergwijkpark.

Ontsluiting

- Vanaf de voorruimte van station Verrijn Stuart
- Aan belangrijke oost-west fietsroute.

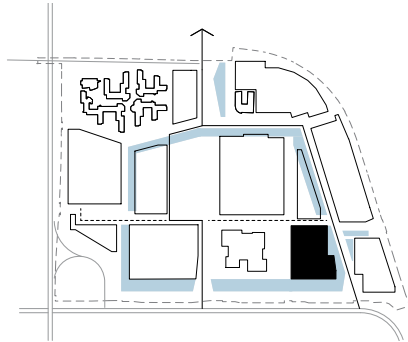
Uitgangspunten voor uitwerking

- Hoogteverschillen vormen een aandachtspunt in aansluiting op Daalwijkdreef, Metrospoor en "Parkway" Het zorgen voor een gelijkvloerse verbinding tussen gebouw en Daalwijkdreef is essentieel. Overleg en afstemming gemeente Amsterdam noodzakelijk.
- Voornamen gevels aan de zijden van Daalwijkdreef, "Parkway" en voorplein van het Metrostation
- Belangrijk hoogteaccent op de zuidwesthoek bij de gebiedsentree
- Aandacht voor geluid van metrospoorlijn



cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden

3.10 Cluster 6 CSM



Ligging

- Tussen “Singelstructuur” (Daalwijkdreefzijde) en “Parklaan”
- Aan de entree van de wijk en toch in relatieve luwte
- Landschappelijke kwaliteit aan de zuidzijde

De geringe schaal en ligging in relatieve luwte van dit cluster bieden mogelijkheden om een specifiek milieu te maken.

Bestaande bebouwing

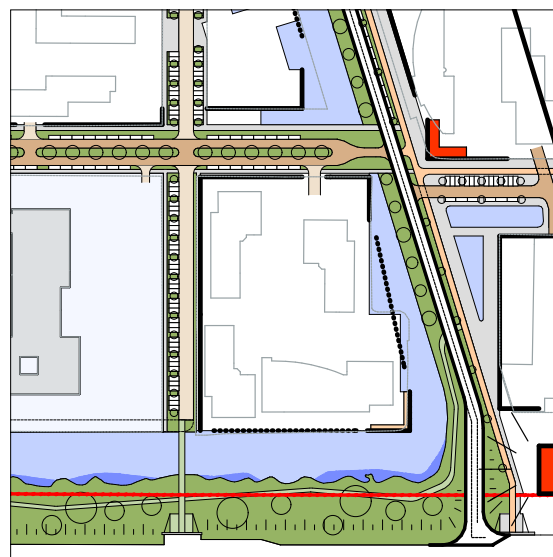
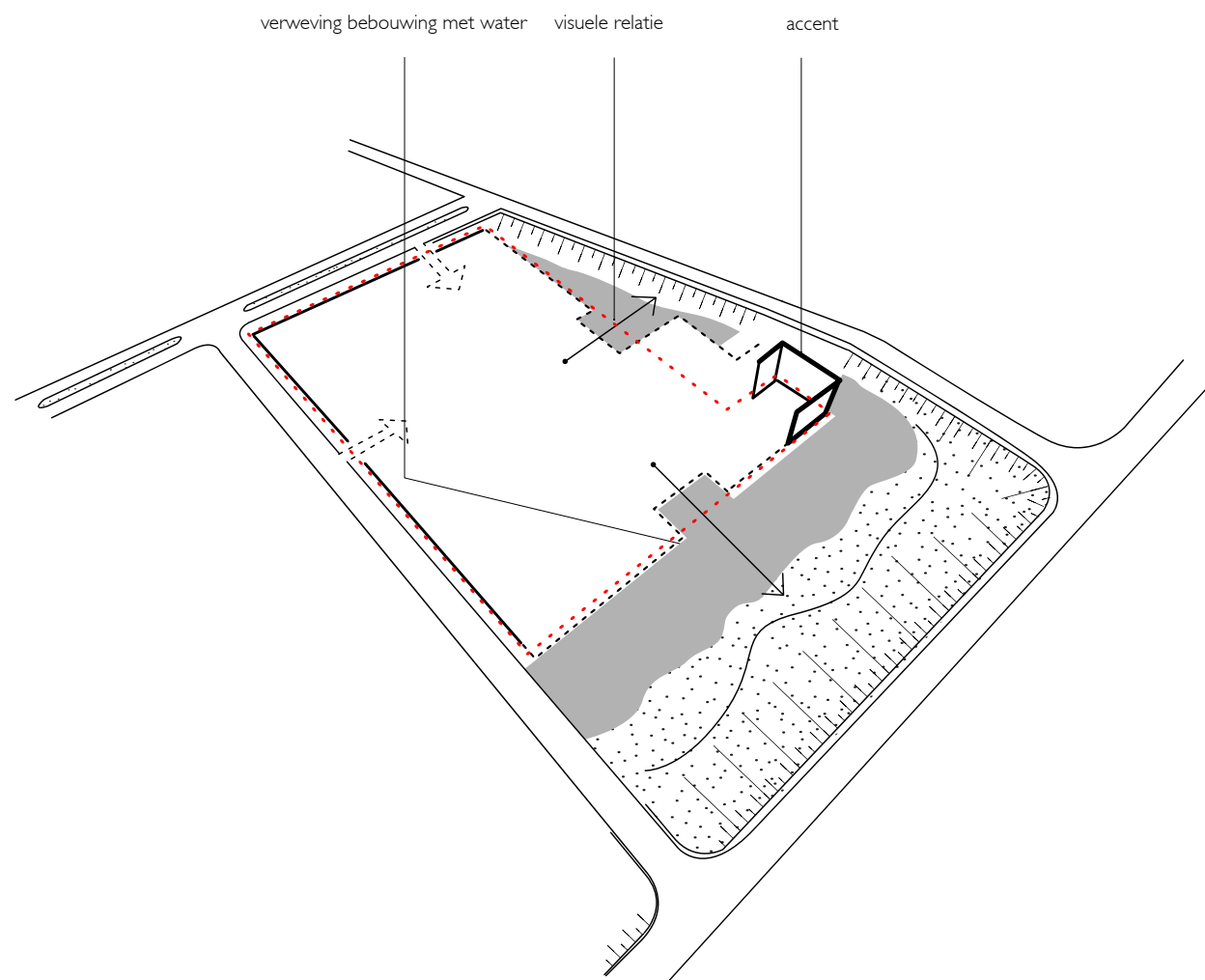
De gebouwen van het CSM complex vormen een complex met een grote interne samenhang. Daardoor vormen ze een logische en heldere cluster. Hierbij zijn de gebouwen qua schaal vergelijkbaar met de bestaande gebouwen van Wildenborch, echter kennen ze een veel grotere onderlinge samenhang.

Ontsluiting

- Vanaf de “Parklaan”
- Via de zone tussen Inholland en CSM kavel
- Voetgangersverbinding naar parkzone langs Daalwijkdreef

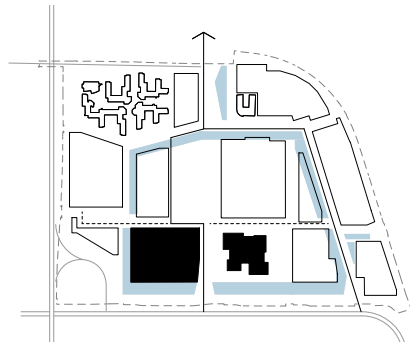
Uitgangspunten voor uitwerking

- Ruimte voor een accent op de zuidoostpunt
- Verweving van bebouwing met water van “Singelstructuur” en “Parkway” nastreven



cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden

3.1.1 Cluster 7 Inholland locatie en tijdelijke studentenhuisvesting



Ligging

- Tussen “Singelstructuur” (Daalwijkdreefzijde) en “Parklaan”
- Gelegen aan weerszijde van de huidige Bergwijkparkdreef en de oprit naar de Gooiseweg.
- Landschappelijke kwaliteit aan de zuidzijde, en aan het toekomstige park.

De ligging aan de centrale zuidelijke gebied entree met aan weerszijden twee totaal verschillende complexen maar dat dit cluster uiteenvalt in twee delen. Met de huidige verhoogde ligging van de Bergwijkparkdreef lijkt het nog ver weg, maar dit cluster kan bij een veranderde oriëntatie van de bestaande en nieuwe bebouwing op het park, indien de Bergwijkparkdreef verlaagd is optimaal profiteren van de gebiedseigenschappen van het vernieuwde Bergwijkpark.

Bestaande bebouwing

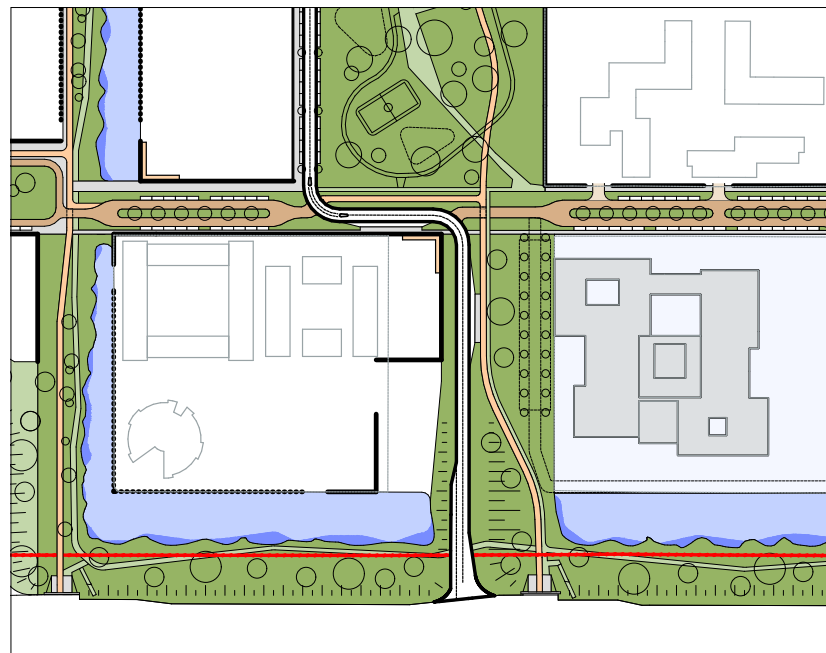
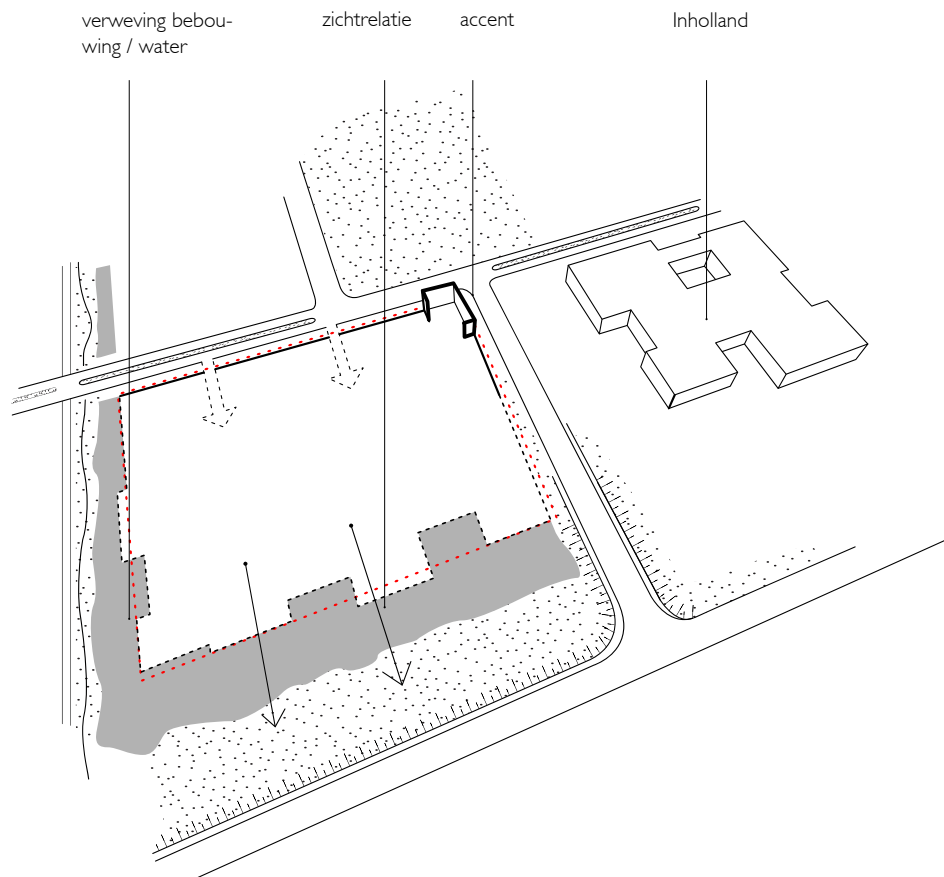
Dit cluster bevat een aantal in omvang vergelijkbare, maar in uiterlijk verschillende complexen. Van west naar oost staan hier een kinderdagverblijf, de tijdelijke studentenhuisvesting en werkhôtel van de Key en het gebouwen van de Inholland hogeschool.

Ontsluiting

- auto-ontsluiting vanaf de “Parklaan”
- fietsontsluiting vanaf “Parklaan” en vanaf de doorgaande fietsroutes die de cluster in noord-zuidrichting doorsnijden.

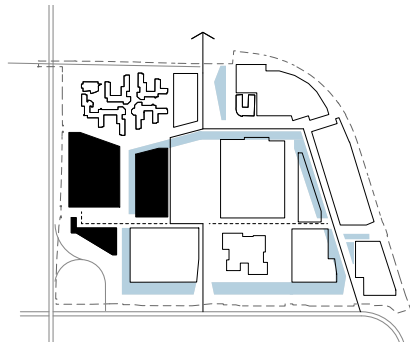
Uitgangspunten voor uitwerking

- Bij nieuwbouw een formele bebouwingsrand naar het park nastreven
- Extra aandacht voor de richting het park georiënteerde bebouwing op de noordoosthoek van de locatie van de huidige studentenhuisvesting
- Verweving bebouwing met water aan de “Singelstructuur”
- Aandacht voor de oriëntatie op de ruimte aan de gebiedentree bij nieuwe ontwikkelingen of transformatie van het Inholland complex.



cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden

3.12 Cluster 8 Huidig Parkgebied



Ligging

- In de toekomst gelegen aan de tweede ontsluitingsweg ten westen van het park
- Doorsneden door de singelstructuur
- Aan de zuidwestzijde gelegen aan de Gooiseweg

De ligging aan het park en de dooradering door de Singelstructuur zorgt ervoor dat dit cluster als geheel een relatief groen karakter krijgt.

Bestaande bebouwing

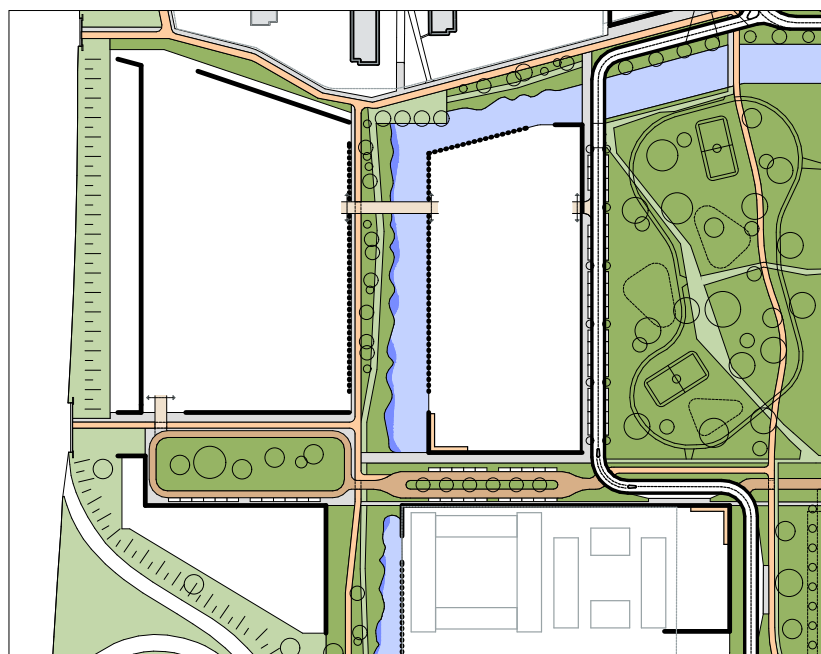
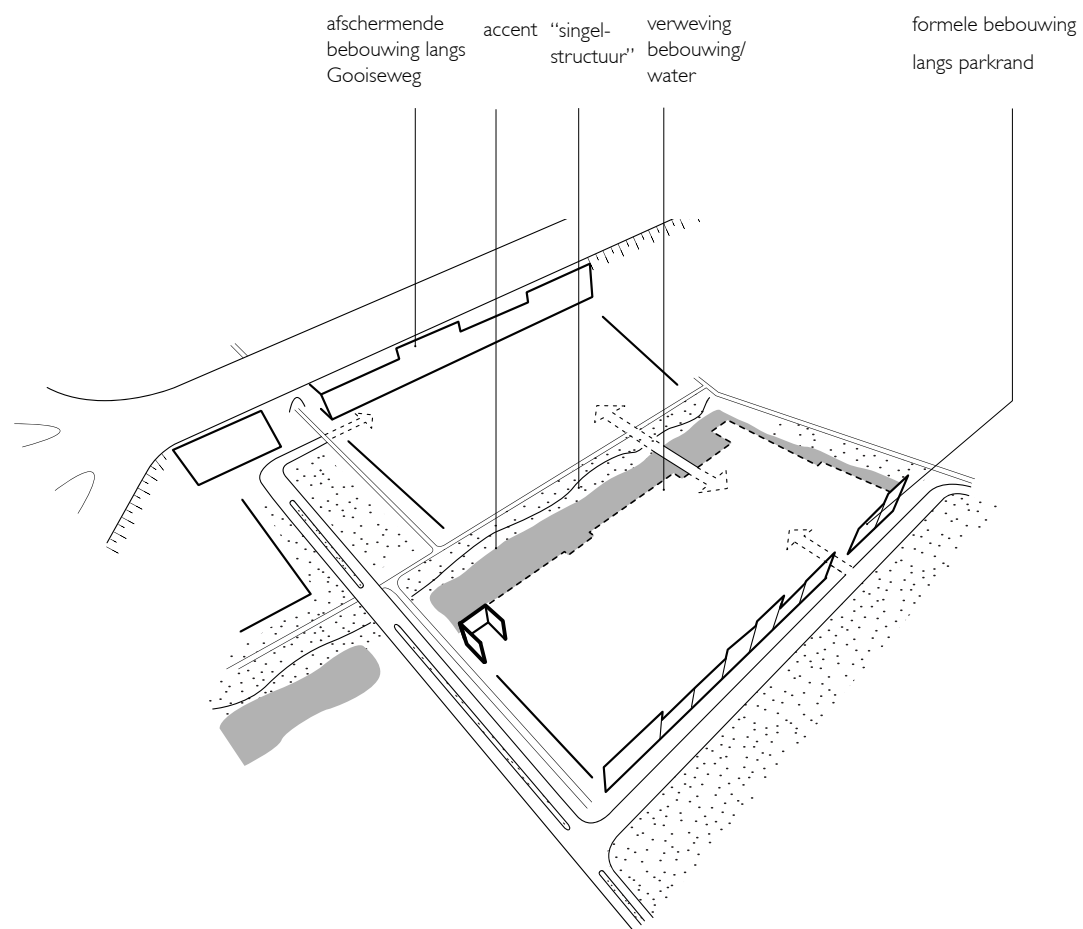
Het echte parkgedeelte ligt losgesneden van de rest van Bergwijkpark door de ligging van de verhoogde Bergwijkdreef. De enige bebouwing in het huidige park is de aan de Bergwijkdreef gelegen benzinepomp. Deze zal in zijn huidige functie verdwijnen bij opheffing van de Bergwijkdreef.

Ontsluiting

- Vanaf oostzijde via een verbinding naar de weg rondom het park
- Vanaf de zuidzijde vanaf de "Parklaan"
- Intern richting westelijk deel dmv. max. één brug over de "Singelstructuur"
- Door middel van fietsroutes is dit kavel van alle kanten bereikbaar, en wordt zelfs doorsneden door de belangrijkste regionale fietsstructuur die door Bergwijkpark gaat.

Uitgangspunten voor uitwerking

- Formele parkrand
- Eén doorgang richting meest westelijke deel, niet gelegen direct ten zuiden van Campus Diemen Zuid
- Singelstructuur loopt door het gebied met daarlangs doorgaande fietsroute en voetpad aan de westzijde
- Geluidsbelasting Gooiseweg is aandachtspunt, leidt óf tot grote afschermende bebouwingswand, of tot andere geluidsmaatregelen.
- Geen hoogteaccent, wel extra aandacht voor de bebouwing aan het water ter plekke van de aansluiting van de "Singelstructuur" op de "Parklaan"



cluster met bestaande bebouwing en belangrijke nieuwe bebouwingsranden

Hoofdstuk 4 **Fasering en kostenverhaal**

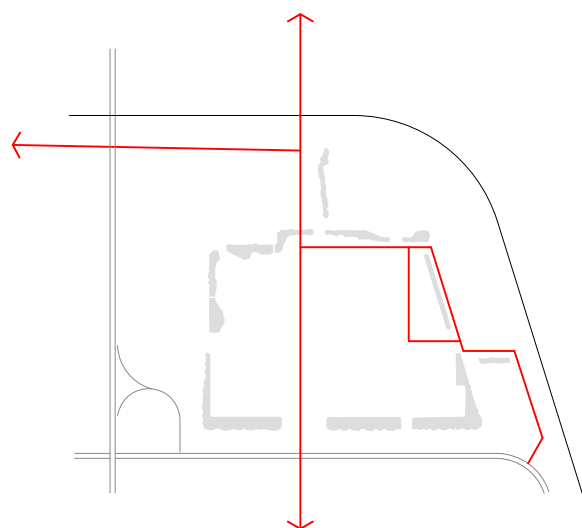


4.1 Fasering raamwerk in relatie met deelgebieden

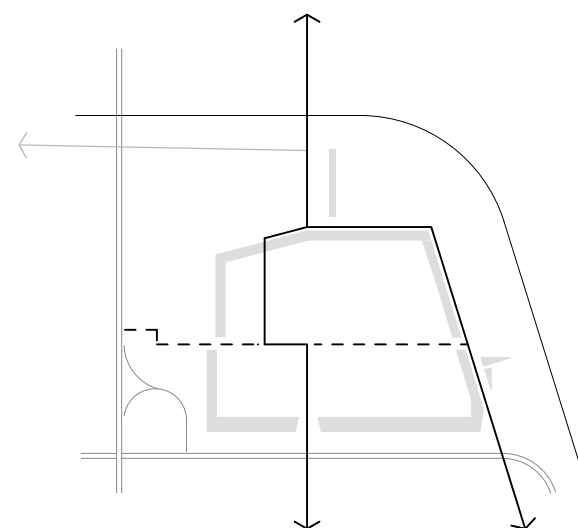
Het raamwerk zal niet in een keer gerealiseerd kunnen worden, een slimme fasering is noodzakelijk om het gebied leefbaar en bereikbaar te houden voor de bestaande gebruikers en bewoners. In de afbeeldingen is weergegeven welke delen van de nieuwe en oude hoofdstructuur met elkaar verband hebben. Tegelijkertijd zal de relatie moeten worden uitgewerkt welke ingrepen in de hoofdstructuur samenhangen met de ontwikkelingen van vastgoed op de kavels.

De schematische kaarten laten zien wat daarvoor de meest logische opzet is. Deze fasering is slechts een indicatie. Als eenmaal een eerste stap is gezet wordt het scenario weer anders. De koppeling tussen raamwerk en cluster is in de schema's weergegeven alsof de cluster als enige ontwikkeld wordt. Zo kan het zijn dat door de ontwikkeling van een cluster in een eerdere fase reeds een randvoorwaardelijk onderdeel van het raamwerk is gerealiseerd. Het duidelijkst is dit het geval als bijvoorbeeld het cluster tpv het huidige park wordt gerealiseerd, de weg ten westen van het centrale park aangelegd moet zijn. Als echter de locatie Wildenborch reeds ontwikkeld is, is de weg waarschijnlijk al aangelegd.

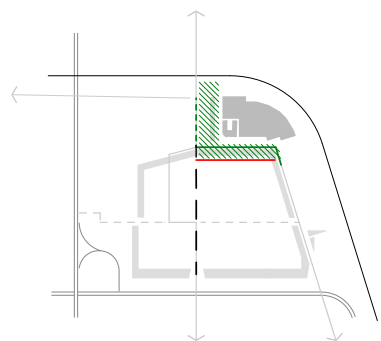
(zie ook beschrijving "Central Park" in paragraaf 2.3)



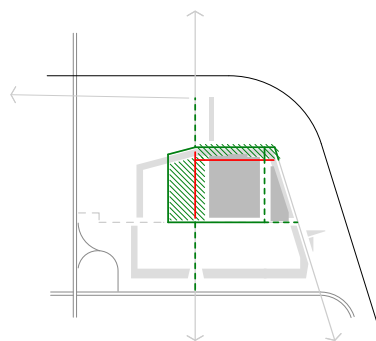
Bestaande autoverbindingen



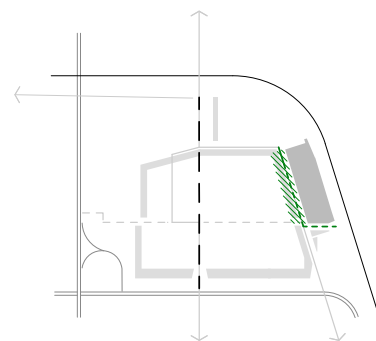
Nieuwe autoverbindingen



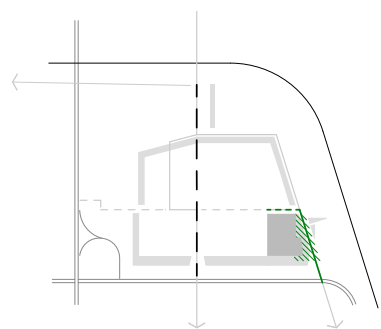
CVZ



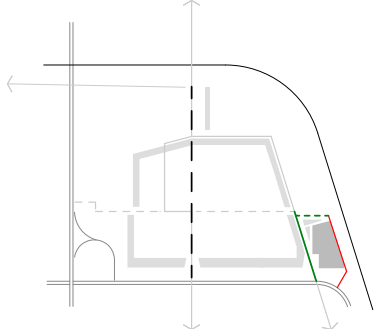
Wildenborch



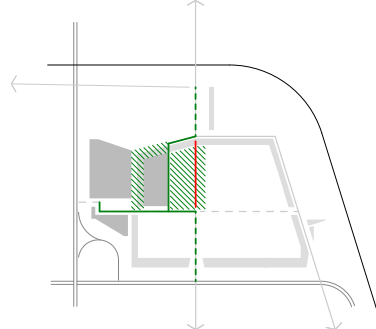
Eekholt



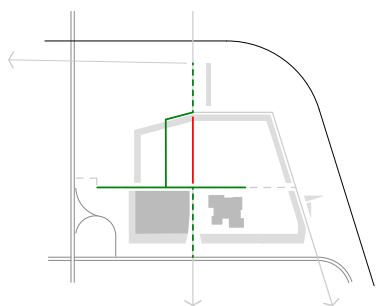
CSM



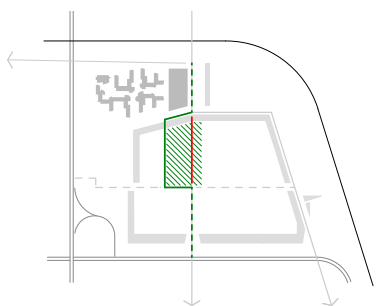
KPN



Huidig Parkgebied



Inholland de Key



Campus Diemen Zuid

- — — — — bestaande Bergwijkdreef
- - - - - nieuw op bestaand trace
- — — — — nieuw
- — — — — opheffen
- /// /// /// /// /// nieuwe inrichting
hoofdgroenstructuur

4.2 Tijdelijk gebruik

Met betrekking tot tijdelijk gebruik moet met name worden gedacht aan het gebruik van de plekken in de openbare ruimte voor bijvoorbeeld evenementen. Medewerking aan tijdelijk gebruik van leegstaande kantoren gebeurt alleen als dit gebruik past binnen het toekomstbeeld voor Bergwijkpark. Daarnaast moet er sprake zijn van een concreet en haalbaar plan voor de permanente transformatie van het betreffende pand.

Ten tijde van het maken van dit Masterplan lijkt het er op dat alleen het CVZ- gebouw en het complex van Inholland hun functie behouden en als gebouwcomplex blijven bestaan. Het complex Diemervijver wordt inmiddels al getransformeerd tot Studentencampus Diemen Zuid.

4.3 Kostenverhaal

Realisatie van het raamwerk gaat gepaard met aanzienlijke investeringen. Het verhalen van deze kosten bij diegenen die daar profijt van ondervinden staat bekend onder de term 'kostenverhaal' en is uitgangspunt bij de herontwikkeling van Bergwijkpark.

Het plegen van kostenverhaal is mogelijk via een exploitatieplan. Door het gelijktijdig vaststellen van een zogeheten exploitatieplan met een bestemmingsplan (of andere RO-instrumenten) is het mogelijk partijen die profiteren van de investeringen die de gemeente doet in het openbaar gebied, mee te laten betalen aan de realisatie van dit openbaar gebied. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het vaststellen van een exploitatieplan indien (onder meer) dit kostenverhaal niet op andere wijze verzekerd is (via een anterieure overeenkomst). Dit is opgenomen in art. 6.12 Wro. Indien een exploitatieplan is vastgesteld, kan op publiekrechtelijke wijze het kostenverhaal worden afgedwongen. Dit gebeurt door het opnemen van een betalingsvoorschrift bij de afgifte van de omgevingsvergunning. De andere wijze van verzekeren, is door in een overeenkomst op te nemen welke bijdrage een partij doet aan de realisatie van het openbaar gebied. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst is mogelijk na het vaststellen van een exploitatieplan. Er wordt dan gesproken over een zogeheten posterieure overeenkomst (na het vaststellen van een exploitatieplan). Er kan ook voorafgaand aan of zonder het vaststellen van een exploitatieplan een overeenkomst worden opgesteld, een zogenaamde anterieure overeenkomst. Een posterieure overeenkomst moet voldoen aan het dan reeds vastgestelde exploitatieplan terwijl een anterieure overeenkomst niet aan een dergelijke voorwaarde onderhevig is.

Voor Bergwijkpark wordt gebruik gemaakt van deze andere wijze van verzekeren (anterieure overeenkomst). Hiervoor is een raamovereenkomst opgesteld waarin de afspraken over de systematiek zijn vastgelegd. Hierin is onder meer vastgelegd dat herontwikkeling alleen mogelijk is onder voorwaarde dat er een realisatieovereenkomst is gesloten met de gemeente. Per deelgebied worden realisatieovereenkomsten opgesteld. Hierin worden afspraken over de exploitatiebijdragen van het betreffende deelgebied opgenomen.

Hoofdstuk 5 **Facetten**



5.1 Voorbeeldvisualisatie



5.2 Woonvisie

Bergwijkpark wordt als gemengde woonwijk ontwikkeld, waar zoveel mogelijk verschillende doelgroepen welkom zijn. Er wordt ingezet op 30% sociaal, zowel koop als huur. De ligging naast Amsterdam Zuid Oost waar reeds een overaanbod aan sociale woningen is gerealiseerd maakt dit tot een kwetsbaar gebied. Voorgesteld wordt dan ook de sociale opgave te vertalen naar specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld studentenwoningen.

De Stadsregio Amsterdam benoemt drie doelgroepen, die belangrijk zijn voor het op gang houden van de regionale roltrappen:

- Young professionals (tussen 25 en 35, min. HBO opleiding, zonder kinderen);
- Doorstroomgezinnen met jonge kinderen (vooral gericht op het gebied binnen de ring A10);
- Medioren en senioren.

Uit het Woononderzoek Diemen 2011 komt naar voren dat er vooral behoefte is aan extra seniorenwoningen (35%), gevolgd door extra jongerenwoningen (28%). 37% van de bewoners van Diemen geeft aan dat er meer sociale huur gebouwd moet worden 32% is van mening dat er meer koopwoningen moeten komen, maar dan wel klein en goedkoop.

Het masterplan heeft als doel om de transformatie van Bergwijkpark naar een levendige, stedelijke, maar vooral ook bereikbare woonomgeving mogelijk te maken. Hierin past een woonprogramma dat recht doet aan de vraag naar stedelijk wonen. De huidige ontwikkeling is met name gericht op een intensieve stedelijkheid met een divers appartementenprogramma van zowel kleine, bereikbare appartementen als ook ruimere appartementen in zowel het huur- als koopsegment. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om het woonprogramma in zijn geheel en voor een lange periode vast te leggen. Het zal juist noodzakelijk zijn om per fase te kunnen reageren op de specifieke vraag op dat moment.

5.3 Collectief en particulier opdrachtgeverschap

Collectief opdrachtgeverschap

De gemeente staat open voor collectief opdrachtgeverschap, in principe is dit mogelijk in alle delen, tenzij er al andere ontwikkelingen gaande zijn. De gemeente zal partijen echter niet dwingen tot deze vorm van opdrachtgeverschap. Hierbij ontwikkelt een groep particulieren (eventueel in samenwerking met een ontwikkelaar) een aantal woningen/appartementen. Deze ontwikkelingsvorm past uitstekend in het westelijke deel van het gebied.

Particulier opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap (eventueel in samenwerking met een ontwikkelaar) is, gezien de schaal, met name denkbaar in de centrale delen en zal moeten voldoen aan de eerder in dit Masterplan gestelde randvoorwaarden. Gegeven de opzet van Bergwijkpark zullen hier wel specifieke regels aan worden gesteld ten aanzien van woningtype, oriëntatie, materiaal en kleurgebruik. Het gebied wordt momenteel gekenmerkt door een gebrek aan 'ruimtelijke samenhang'. Om deze 'samenhang' terug te brengen is het noodzakelijk enige regie te voeren op de uitstraling en positie van nieuwe bebouwing in het gebied. Een veldje 'vrije kavels' met cataloguswoningen, boerderettes en jaren 30 huizen sluit niet aan bij het karakter van Bergwijkpark en zal de ruimtelijke samenhang nog verder doen afnemen. Voorbeelden zoals in de J.O. Vaillantlaan op Steigereiland IJburg of New Leyden, waarbij door middel van een aantal ruimtelijke en procesmatige spelregels particulieren vrij gelaten worden om hun eigen huis te ontwerpen, zijn in Bergwijkpark prima denkbaar. Spelregels zijn erop gericht de samenhang binnen de verschillende clusters te versterken.

5.4 Parkeren

Door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng is een parkeerbalans opgesteld voor het gebied. Hieruit komt een parkeernorm naar voren van 0,85 tot 1,65 parkeerplaats per woning.

Bij deze berekening is uitgegaan van de CROW parkeerkencijfers voor sterk stedelijk gebied (categorie schil centrum) en is rekening gehouden met de beoogde doelgroep: Young Professionals.

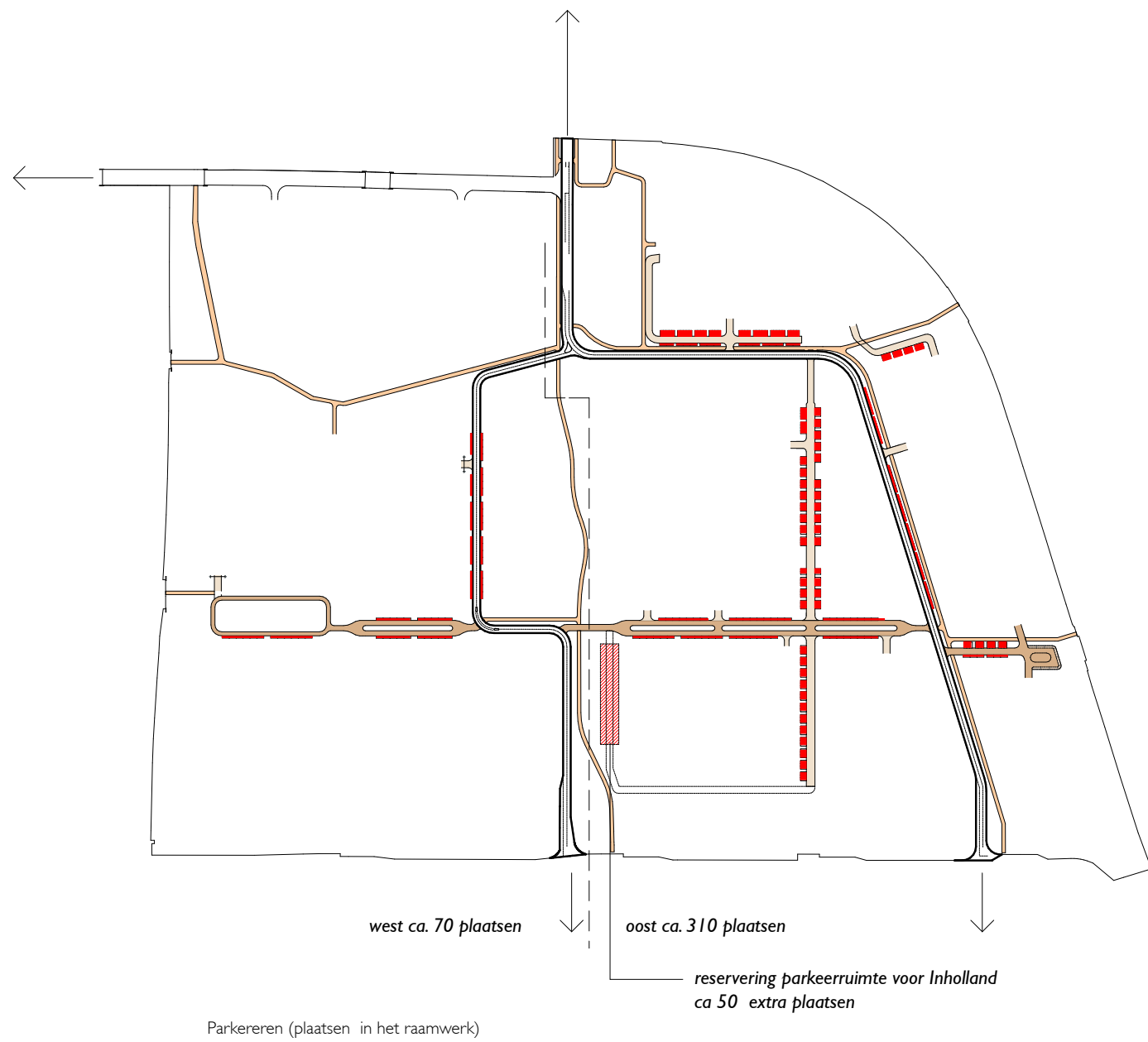
Op dit moment onduidelijk is hoe het autobezit zich de komende jaren zal ontwikkelen. Er zijn signalen die aangeven dat het autobezit naar beneden gaat en dan vooral bij jongeren. We willen voorkomen dat aan de ene kant door de ontwikkelaar voor leegstand wordt gebouwd wat betreft parkeren en aan de andere kant dat de gemeente in de toekomst wordt opgezaagd met een woonwijk waar onvoldoende parkeergelegenheid is.

Voor de gehele planontwikkeling is het uitgangspunt een minimum niveau van 0,85 parkeerplaats per woning conform de parkeerbalans zoals opgesteld door Goudappel Coffeng (8 mei 2013). Binnen deze norm zijn 0,25 parkeerplaatsen per woning op maaiveld bedoeld voor alleen bezoekers (van bewoners en voorzieningen). Dit parkeeraanbod moet door de ontwikkelaar direct bij de bouw per deelgebied op maaiveld worden gerealiseerd. Hoewel het in principe de bedoeling is het bezoekers parkeren op maaiveld op te lossen binnen de verschillende deelvlekken is het op enkele plekken in het plangebied mogelijk een deel van de parkeerplaatsen behorende bij het nabij gelegen raamwerk hieraan toe te rekenen.

Het bewonersparkeren dient binnen de deelvlekken in pandig door de ontwikkelaar te worden opgelost. De huidige ontwikkelaar geeft aan in eerste instantie 0,3 parkeerplaatsen per woning in pandig te willen realiseren voor de bewoners. Deze parkeerplaatsen worden direct bij de bouw per deelgebied gerealiseerd.

Dat betekent dat er nog een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bewoners overblijft. Deze parkeernorm geldt als 'buffer'. Deze buffer is bedoeld voor bewoners en hoeft niet meteen door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd, maar wel op termijn als de noodzaak voor bewoners zich aandient. Indien in de praktijk mocht blijken dat er een substantiële overmaat aan bezoekersparkeren bestaat, dan is een beperkte uitwisselbaarheid met de buffer voor het parkeren van bewoners mogelijk een bespreekbare optie voor de gemeente. Dat neemt niet weg dat nu reeds in de plannen rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid om deze buffer voor bewonersparkeren volledig in pandig (dus niet op maaiveld) te realiseren (ruimtelijk en financieel). De daadwerkelijke realisatie door de ontwikkelaar zal, zoals hierboven aangegeven, niet direct nodig zijn, maar wel op termijn als de noodzaak voor bewoners zich aandient. Hierover dienen heldere afspraken te worden gemaakt met de ontwikkelaar aangezien de ontwikkelaar volledig verantwoordelijk is voor het aanbieden van voldoende voorzieningen voor bewonersparkeren in Bergwijpark.

Deze (gefaseerde) parkeeroplossing geldt alleen onder de voorwaarde dat meteen vanaf het begin alle maatregelen worden getroffen die noodzakelijk zijn om het ambitieniveau van een laag autobezit van bewoners in Bergwijpark waar te maken. Dit betreft de inzet van parkeerregulering op maaiveld in Bergwijpark en in de directe omgeving, een goed OV-aanbod, inzet van deelauto's en het zorgen van adequate voorzieningen voor fietsen en scooters in alle woonblokken en bij alle OV-stations/haltes en andere voorzieningen. Indien deze alternatieven niet voldoende worden ingevuld betekent dit dat een hogere buffer noodzakelijk zal worden met als uitgangspunt minimaal 1 parkeerplaats per woning in Bergwijpark.



5.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid en klimaatadaptie is niet meer weg te denken bij het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte en bij het (ver) bouwen van woningen en bedrijfspanden.

5.5.1 Het Raamwerk, uitgaan van het bestaande.

- Het hergebruik van delen van de huidige hoofdstructuur, bijvoorbeeld delen van Eekholt.
- Algemeen uitgangspunt, pas aanleggen indien gekoppeld aan bouw ontwikkelingen. Hierdoor blijft men flexibel.
- Op veel plekken wordt het water verbreed, maar is de positie gehandhaafd.
- Een deel van de grondmassa van de dijk van de Bergwijkdreef kan ingepast worden in het parkontwerp.
- Watersysteem en groensysteem, aantakken op grotere schaalniveaus

5.5.2 Uitvoeringsaspecten openbare ruimte projecten, bouwrijp maken percelen

- Grondwerken aan elkaar koppelen, zorgen voor een gesloten grondbalans. Grond die gebruikt wordt voor het verlagen van de Bergwijkparkdreef benutten om het park kwalitatieve hoogte accenten te geven, bijvoorbeeld te gebruiken voor het ophogen van openbare ruimte rond bouwkavels of als grondwallen tegen geluid vanaf Gooiseweg.
- Plaatsen van een tijdelijk depot binnen het gebied, waar materiaal opgeslagen kan worden dat later weer hergebruikt kan worden, waardoor vrachtwagenstromen binnen het gebied blijven. Bijvoorbeeld bouwdelen of stenen om het park een bepaalde signatuur te geven. In de fasering van het gebied hiervoor een strategische locatie uitzoeken, die voor langere tijd gebruikt kan worden en die door zijn locatie geen afbreuk doet aan de kwaliteit van het gebied. Exacte locaties hiervoor zijn nader te bepalen.
- Gezonde waterhuishouding/ mogelijkheden tot waterinfiltratie/ gebiedseigen water vasthouden (klimaatadaptie), bij voorkeur natuurvriendelijke taluds, i.v.m. onderhoud en beheer. Ruimte in park;
- In profilering van straten en wegen rekening houden met de afvoer van water naar de Singelstructuur: (klimaatadaptie)
- Reductie energieverbruik openbare ruimte (bijvoorbeeld toepassen van led verlichting of andersoortige energiebesparende toepassingen).
- Toepassen van duurzame materialen, met een lange levensduur, of een mooi verouderingsproces. Bijvoorbeeld gebakken klinkers plaats van in snel slijtende betonklinkers voor belangrijke plekken in het raamwerk.
- Nadenken over zowel de onder als bovengrond. Een goede afstemming tussen ondergrondse en bovengrondse infrastructuur voorkomt onnodige slijtage aan wegdek/stoep of onnodige kosten.

Wat levert het op?

- Reductie vrachtverkeer, kostbesparing grondwerken.
- Gebruik maken van bestaande landschappelijke kwaliteiten/ aanwezige bomenstructuur.

5.5.3 Deelplannen in de clusters

Verankeren duurzaamheid en flexibiliteit binnen de stedenbouwkundige uitwerkingen in de clusters.

- Verkaveling zo veel mogelijk opgebouwd uit panden i.p.v. reeksen van grotere eenheden zodat relatief eenvoudig een pand eruit of erbij gezet kan worden. (voorbeeld lintweg /grachtengordel etc)
Fout voorbeeld Bijlmer oude stijl/ Slotervaart/ VINEX-locaties jaren 90 t/m 2000: hele wijk moet gesloopt worden i.p.v. een paar rotte appels, wanneer typologie of gebouwworm niet aanslaat of functioneert.
- Opbouw van de verkaveling bestaat uit afgeronde bouwwerken/ blokken en niet uit blokken die in reeksen zijn neergezet waarbij het beeld afhankelijk is van de positie in de reeks en vormovereenstemming van het blok bepalend is voor kwaliteit van het beeld. Het gebied bevindt zich op een locatie waar de komende jaren veel verandert. Naar de toekomst toe is het dus verstandig om binnen de opzet van de bouwwerken en verkaveling te zorgen voor voldoende flexibiliteit zodat ook in de toekomst de wijk kan meeveranderen met de gewijzigde positie van deze plek in het stedelijk weefsel. Dus ook geen monotone architectuurstijl waardoor elke afwijking als vergissing opvalt.
- Verkaveling zo veel mogelijk in relatie tussen natuurlijke hulpbronnen windenergie/ oriëntatie op de zon en mogelijkheden zonne-energie.
- In de opzet van de verkaveling rekening houden met geluidsintensieve zone, bijvoorbeeld door een blokopzet die ook een geluidsluwe gevel in zich herbergt, of door afschermende bebouwing. Met name langs het spoor en de Gooiseweg.

Wat levert het op?

- Flexibilisering invulling bouwopgave zorgt voor dynamiek in de tijd, waarbij ruimte gecreëerd wordt om op een relatief dynamische manier panden in de loop van de tijd te vervangen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige samenhang.
- Een dergelijke opzet biedt meer zekerheid tegen een veranderende vraag vanuit de markt naar doelgroepen, waarbij (ook gedurende de ontwikkeling) gemakkelijker overgeschakeld kan worden op andere typologieën zonder dat de stedenbouwkundige samenhang verloren gaat.
- Biedt meer mogelijkheden en vrijheden om per te ontwikkelen kavel een zekere uitstraling mee te geven aan het pand, zonder dat dit ten koste gaat van de stedenbouwkundige samenhang.

5.5.4 Gebouwniveau architectonische opgave

Het is van belang om tenminste alle gangbare maatregelen te treffen voor energiebesparing en duurzame energie, waaronder zongerichte verkaveling (indien mogelijk) woningen, extra isolatie woningen, beperken warmte- en koudevraag, energiezuinige apparatuur, opwekken duurzame energie. Daarnaast is het van belang om te werken met duurzame materialen, afval te beperken en om de geluidsisolatie tussen woningen onderling te verbeteren. De gemeente zal voor duurzaam (ver)bouwen steeds afspraken maken met de woningcorporaties en andere ontwikkelaars binnen de planvorming.

Zorgen voor

- Flexibiliteit in de plint van bouwwerk. Vooral langs de hoofdstructuur die zich in de toekomst wellicht kan lenen voor voorzieningen waar nu nog geen vraag naar is, zodat iemand een winkel kan beginnen. Maar zodat deze ook prima als woonruimte of woonwerkruimte kan fungeren. Dus bijvoorbeeld in principe geen halve verdiepingshoogte van een parkeergarage tussen stoep en gebouw. En eventueel zorgen voor een hogere plafondhoogte op de begane grond op plaatsen waar grotere publieke functies kunnen komen.

Stimuleren van

- Flexibiliteit binnen gebouwen, kolommen versus vaste wanden zal worden gestimuleerd, echter niet opgelegd.
- Energiebesparingsmaatregelen.
- Hemelwater kan worden gebruikt om toiletten mee door te spoelen.
- Maatregelen die een duurzame binding van gebruikers met het gebouw faciliteren, bijvoorbeeld een bijzondere esthetiek en uitstraling.
- Toepassen van duurzame materialen, die mooi verouderen. Toepassen van materialen die hergebruikt zijn of kunnen worden.
- Indien mogelijk/zinvol hergebruik/transformatie van bestaande panden naar het huidige tijdgewricht en functie zoals bijvoorbeeld bij Campus Diemen Zuid.
- Stimuleren van het fietsgebruik, door goede bergingsmogelijkheden voor de fiets binnen de gebouwen en in de openbare ruimte rond de stations.

Wat levert het op?

- Zorgt voor dynamiek in de tijd, waarbij ruimte gecreëerd wordt om op een relatief dynamische manier panden in de loop van de tijd te vervangen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige samenhang. Door de schaal van de korrel relatief overzichtelijk te houden, door de clusters en daarbinnen een verstandige schaal van de bouwvelden, kunnen bouwopgaven of veranderde vraag van de markt eenvoudiger opgepakt worden door ontwikkelaars zonder dat daarbij het hele gebied op de schop moet.
- Maatregelen gericht op het binden van gebruikersgroepen, middels architectonische en landschappelijke verbeelding/kwaliteit hebben op de lange termijn een zeer groot effect, overal in het land blijven de mooie architectonische parels behouden terwijl de middelmaat gesloopt wordt door gebrek aan binding. Ook blijft een mooi gebouw of mooie openbare ruimte langer goed en vergt het minder onderhoud omdat gebruikers er zorgvuldiger mee omgaan.
- Zorgt voor diversiteit in bouwstijlen en periodes en daarmee een geleidelijk groeiende historische en architectonische rijkdom. De transformatie van Diemervijver naar Campus Diemen Zuid is een mooi voorbeeld, wellicht dat nog andere panden in het gebied zich hiertoe lenen.
- Voorkomt op termijn sloop nieuwbouw (op grote schaal) en daarmee bouwstromen en afval.

5.5.5 Algemene milieumaatregelen

Algemene maatregelen en aandachtpunten die in het Masterplan een rol spelen zijn.

- OV aantrekkelijk maken, door goede veilige routes van en naar de station. Er wordt gestreefd naar doelgroepen die gebruik zullen maken van het OV.
- Afwegen duurzame energiebronnen. Stadsverwarming, zon-wind, warmte-koude opslag etc.
- Stimuleren fietsgebruik, door aantrekkelijke, veilige fietspaden en voldoende stallingen te realiseren.
- Op strategische locaties shared cars concepten realiseren connectcar, greenwheels etc. E.v.t. koppeling met huurcontract.
- Aandacht voor het terugwinnen van grondstoffen en energie uit het afvalwater ("Routekaart Afvalwaterketen 2030)

5.5.6 Binden van mensen met hun woonomgeving

Vanuit de gedachte een woonomgeving duurzamer is als mensen verbonden voelen met hun woonomgeving zijn hieronder een aantal concrete voorbeelden genoemd. Naast de in paragraaf 3.3 genoemde ruimtelijke, architectonische opbouw dragen deze ook bij aan de karakteristiek van een "stedelijk dorp", in plaats van een grootstedelijke uitstraling, waardoor buurtbinding en veiligheid wordt bevorderd. Deze moeten ook in de verdere uitwerking van de clusters een plek krijgen.

- Zorgen voor een sterke identiteit van het gebied waarmee mensen zich kunnen associëren.
- Zo veel mogelijk trachten om mensen te verbinden met de plek, bijvoorbeeld op dat ze deze mooi vinden en er graag komen, of via participatie; omdat ze er wat kunnen doen wat ze graag doen.
- Zorgen voor voldoende ontmoetingsplekken, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen sporten, buiten activiteiten kunnen ontplooiën. Een park als gebruikersplek, of eventueel ook nadenken over een park waar mensen zelf iets mogen beheren, onderhouden, construeren?
- Het realiseren van voorzieningen die op buurtniveau wat betekenen voor bepaalde doelgroepen, zoals bijvoorbeeld een wasserette.
- Opzetten/stimuleren van het ontstaan van actieve bewonersgroepen die zich bemoeien met activiteiten in het gebied.

5.6 Ecologie

Groen en ecologie vormt een wezenlijk onderdeel van het Masterplan Bergwijkpark. Inzet van het Masterplan is een 'robuuste' stevige groenstructuur in de nieuwe woonwijk. Er zal uiteindelijk 60.000 m² openbaar groen en water gerealiseerd moeten worden (op een totaal planoppervlak van 42 hectare).

De belangrijkste componenten in het Masterplan zijn:

1. De 'Ringstructuur' van de taluds en groenstroken langs de Gooiseweg, het metro/trein spoor, alsmede het talud langs de Daalwijkdreef.
 2. De 'Singelstructuur' die het midden deel Bergwijkpark omsluit en een ecologische verbinding maakt met Diemen Zuid.
 3. De koppelstukken tussen de twee bovengenoemde elementen.
 4. Het 'Central Park'.
-
1. De dijklichamen rond de grootschalige infrastructuur vormen op dit moment een robuuste groenstructuur die het gebied omsluit. De ligging aan de rand van het gebied maakt het mogelijk hier te werken met een combinatie van bomen en dicht struikgewas. Veelal is een degelijke inrichting binnen een woonwijk niet mogelijk wenselijk in verband met 'Sociale veiligheid' en uitstraling. Door het struikgewas middels takken rillen en struweel ontoegankelijk te maken voor honden, ontstaan goede nestgelegenheden en kan een breed palet aan flora en fauna hier gedijen.
 2. Door de singelstructuur door te koppelen ontstaat een stevige groenverbinding door de hele wijk. Aan een zijde zal deze bestaan uit natuurvriendelijke oevers, met een oeverbeplanting en bomen. Op een aantal plekken wordt de singelstructuur doorbroken door landhoofden met kabels en leidingen. Hier is het streven middels fauna passages verbindingen te leggen. Ter hoogte van Station Diemen zuid wordt de Singelstructuur gekoppeld aan Diemen Zuid. Uitgangspunt voor de singelstructuur is een 'representatief' beeld, waarbij ecologie, landschap, recreatie en uitstraling hand in hand gaan. Daar waar de rand met taluds van het gebied kan 'verwilderden' wordt hier gemikt op een 'georganiseerd' representatief ecologische beeld.
 3. Voor de overige verbindingen die middels 'tunnels' onder de dijklichamen richting Zuid oost, de Metrowerkplaats en Bergwijkpark zuid gaan geldt dat er per locatie bekeken moet worden in de uitwerking van het landschapsplan of er aanknopingspunten zijn om de ecologische verbindingen te versterken. In dit kader is de verbinding richting de metrowerkplaats de belangrijkste.
 4. Door de komst van de woonwijk, krijgt het park een andere functie. Het komt centraler te liggen in de wijk en zal in de toekomst veel intensiever gebruikt worden als op dit moment het geval is. Het park zal ook intensiever geprogrammeerd gaan worden met bijvoorbeeld sport en spelaanleidingen. In de toekomst zal het accent dus sterker komen te liggen op de gebruikers en nieuwe bewoners. Dit laat onverlet dat een park een mooie aanleiding kan zijn om juist natuureducatie of 'spelen' met de natuur een plek te geven. Ook het opnemen van een aantal wat 'luwere' plekken of nestkasten in het park kan de natuurwaarde doen toenemen. Het Landschapsontwerp voor het nieuwe park is de plaats waar dergelijke ideeën elkaar moeten vinden.

5.7 Groen

Bergwijkpark wordt een woonwijk met een aantrekkelijke groenstructuur. Op dit moment zit er behoorlijk wat kwaliteit in de groenstructuur van het kantoorpark. De opgave is deze kwaliteit te vertalen naar de situatie waarin het gebied voor een belangrijk deel gaat functioneren als woonwijk. Dit betekent dat het groen intensiever gebruikt zal worden. Daarnaast wordt sociale veiligheid en 'representativiteit' van het groen nog belangrijker dan het nu al is.

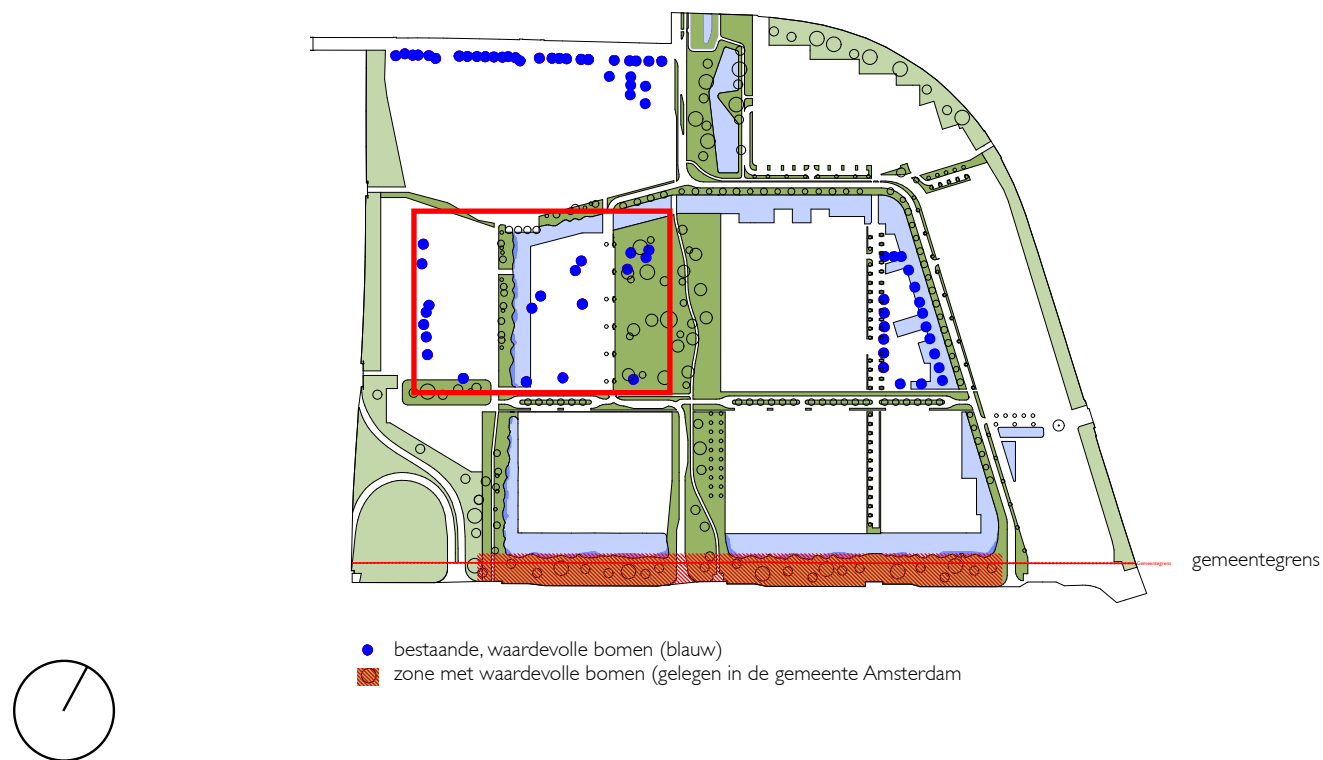
Om zoveel mogelijk van de huidige kwaliteit van het groen te behouden is ervoor gekozen om de hoofdgroenstructuur (de singelstructuur) van het nieuwe Bergwijkpark op de zelfde plek te laten liggen. Dit maakt het mogelijk kwalitatieve bomen te behouden. Hierdoor krijgt het gebied al direct een volwassen uitstraling. Ook veel van het groen in de rand om het gebied langs de Gooiseweg, Daalwijkdreef en spoortaluds kan behouden blijven.

De positie van het huidige 'park', schuift op naar het hart van de wijk. Op dit moment ligt het park enigszins afzijdig langs de Gooiseweg. Ter hoogte van de Gooiseweg gaat er een stuk van het park af en ter hoogte van de Bergwijkdreef komt er een stuk bij. Grosse modo wordt het park iets kleiner dat het nu is. Doordat het park echter in de toekomst veel centraler komt te liggen kan het pas echt volwaardig gaan functioneren als centrale ontmoetingsplek van Bergwijkpark. Momenteel kent het park een lage gebruikswaarde. In de toekomst zal het park intensief gebruikt gaan worden door omwonenden. De inrichting wordt hier op aangepast, zodat het park veel meer de uitstraling en allure krijgt van een stadspark, met sport en spel voorzieningen en een aantrekkelijke inrichting met groen en bomen. Bij de inrichting van het park kunnen bestaande hoogteverschillen ingezet worden om het park 'karakter' te geven. Uitgangspunt voor de nieuwe inrichting is een representatieve, sociaal veilige groene inrichting. Kwalitatief goede bomen die in het deel van het park staan dat behouden blijft kunnen opgenomen worden in het nieuwe parkontwerp. Het zuid-westelijk deel van het (huidige) park wordt in de toekomst woonwijk, door bomen uit het 'voormalige' park op te nemen in de nieuwe verkaveling is het wellicht mogelijk de wijk al direct een volwassen aanblik te geven. Dit is afhankelijk van de benodigde ophoging, het type boom en de verkaveling.

Belangrijk uitgangspunt in het Masterplan is het groen beter beleefbaar te maken. Het park centraler in het gebied positioneren en het maken van een wandelpad langs de singelstructuur zijn daar concrete uitwerking van in het Masterplan.

Voor een deel gaat het er ook om tot een 'rijker' assortiment te komen. Voor de Singelstructuur en de Randen/spoortaluds gaat het daarbij primair om een diversiteit middels inheemse soorten. Voor het park en binnen de bouwvelden zelf kan dit aangevuld worden met een aantal 'bijzondere' bomen die wat meer geur en kleur brengen.

Bestaande bomen



Het bestaande bomenbestand is voor een deel waardevol. Deze bomen zijn op kaart weergegeven. Op enkele plekken is behoud voor langere termijn onwaarschijnlijk. Dit geldt voor het gebied rond Wildenborch. Op andere plekken is inpassing van bestaande bomen een mogelijkheid. Dit geldt met name voor de bomen in het huidige park. De bomen in het gebied zijn rood omkaderd op de kaart. Bij de uitwerking van de deelgebieden is dit een aandachtspunt. Andere waardevolle bomen, zijn gezien het feit dat er in deze gebieden voorlopig waarschijnlijk geen ontwikkelingen plaatsvinden, ook te behouden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bomen aan de Gooiseweg.

Daarnaast zijn er op de kavels ook bestaande bomen aanwezig, die misschien waardevol zijn. Vermoedelijk in de gebieden Wildenborch en op het huidige CSM kavel. Bij invulling van deze deelgebieden zal onderzocht moeten worden of deze behouden kunnen blijven en zo bij kunnen dragen aan een “volgroeid” beeld terwijl de bebouwing deels nieuw is.

Een deel van het groene karakter van Bergwijckpark wordt bepaald door de groene zuidrand langs de Daalwijkdreef. Hier staan met name aan de zuidzijde van het water grote en volgroeide bomen. Deze staan op het grondgebied van de gemeente Amsterdam. In onze plannen worden deze bomen behouden.

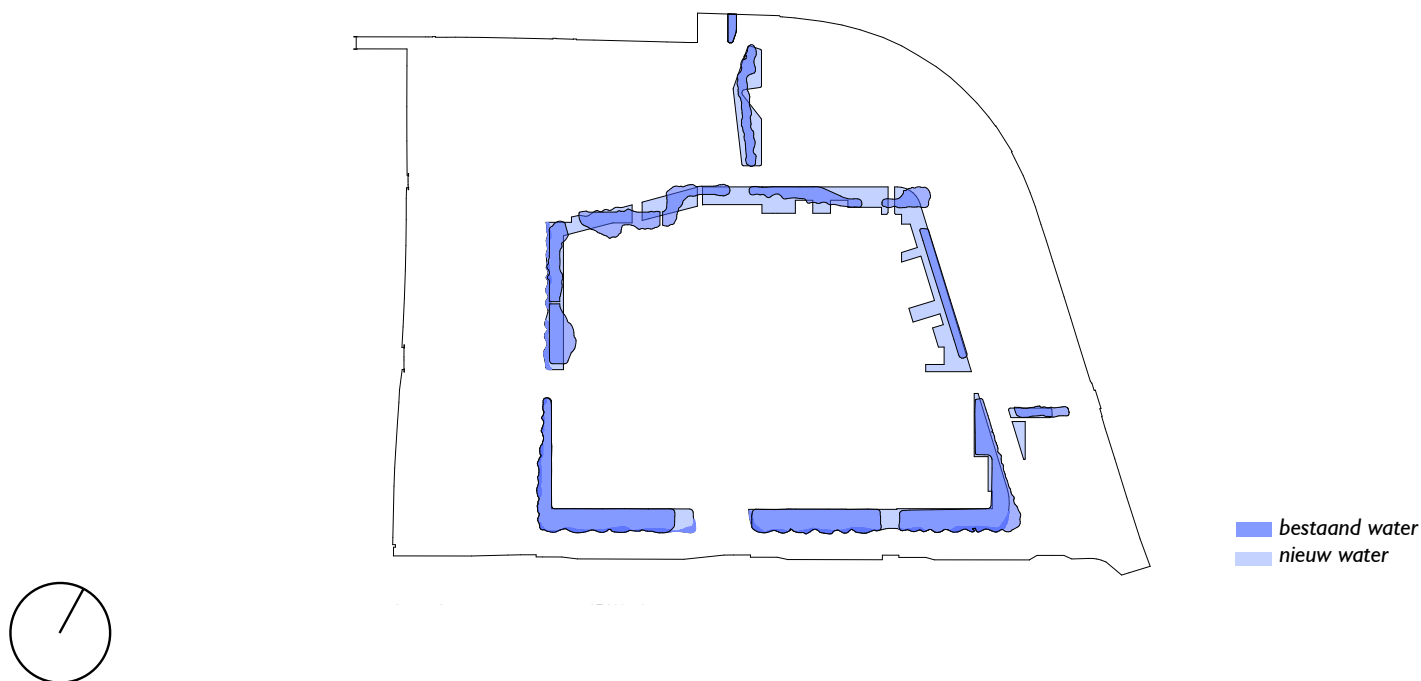
Groenareaal



Het masterplan bevat 107.000 m² groen in het raamwerk op het grondgebied van de gemeente Diemen en daarbij nog eens 16.000 m² gelegen in gemeente Amsterdam, ter plekke van de parkstrook langs Daalwijkdreef (123.000 m² totaal). Een deel van dit totaal, 35.000 m² is gelegen op taluds langs spoor en Gooiseweg.

Het oude masterplan bevatte respectievelijk 88.000 m² en 16.000 m² binnen de gemeenten Diemen en Amsterdam (104.000 m² totaal). De toename ten opzichte van het eerdere masterplan wordt vooral veroorzaakt door het niet ontwikkelen van de kavel van Inholland, waardoor er meer groen ligt rondom de aansluiting op Daalwijkdreef. Daarnaast is het park van ca. 75 meter in het oude Masterplan verbreed naar 120 meter in het nieuwe.

5.8 Water



De aanzienlijke hoeveelheid water in Bergwijkpark kan net als het groen beter beleefbaar worden gemaakt zodat het een positieve bijdrage levert aan de gebiedskwaliteit. Dit wordt bereikt door de verbreding van de waterstructuur; en het maken van verblijfsplekken aan het water. Daarnaast wordt in dit Masterplan de interactie tussen de nieuwe bebouwing en het water gestimuleerd.

Om zeker te zijn van voldoende waterberging is een inschatting gemaakt van de toename van verharding in het gebied. Dit komt neer op maximaal ca. 83.500 m². Daarvoor zou in het meest ongunstige geval 8.350 m² extra water moeten worden gerealiseerd. In het Masterplan wordt ca. 10.000 m² extra water gerealiseerd in de hoofdstructuur. Daarnaast komt nog op enkele plaatsen water voor in de plannen die in de clusters worden ontwikkeld. Verharding kan overigens ook gecompenseerd worden door groene daken.

In 2008 heeft Waternet een notitie opgesteld voor Bergwijkpark. Hierin worden de onderstaande onderwerpen behandeld (een uitgebreide samenvatting bevindt zich in de bijlagen):

- Materiaalkeuze
- Drainage
- Realisatie van natuurvriendelijke oevers
- Vasthouden van gebiedseigen water
- Regenwater; scheiden van schoon- en vuilwaterstromen
- Toename van verhard oppervlak compenseren
- Grondwater
- Onderhoud en beheer
- Ruimtereservering baggerspecie (kwantiteitsbaggeren)
- Aanplantingen
- Keur

5.9 Milieuaspecten

5.9.1 Geluid

Bergwijkpark noord bevat een aantal geluidsintensieve zones vanwege zijn ligging tussen verschillende infrastructuren:

- Gooiseweg
- Metrospoor
- Treinspoor

Daarnaast spelen de ligging nabij Schiphol en bedrijventerrein Verrijn Stuart een rol.

Naast bronbescherming en bouwkundige maatregelen zou bij de Gooiseweg door een verkeersmaatregel de maximale ontheffingswaarde zou verhoogd kunnen worden. Bij verdere ontwikkeling is geluidsonderzoek nodig waaruit de te nemen maatregelen moeten blijken. Een uitvoerige beschrijving van de geluidsaspecten is te vinden in H6 Bijlagen.

5.9.2 Luchtkwaliteit

Onderzocht zal moeten het effect van de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan (nominaal). Hieruit zal moeten blijken dat de toename onder de norm blijft.

5.9.3 Externe veiligheid

Nieuw onderzoek met betrekking tot externe veiligheid zal moeten worden uitgevoerd op basis van de Basisnet gegevens.

Bij ontwerpen van de plannen dient aandacht te worden besteed aan externe veiligheid en overleg plaats te vinden met de brandweer. Wanneer de planconcepten zijn uitgewerkt, worden de berekeningen en de verantwoordingsplicht definitief uitgevoerd.

5.9.4 Bodemkwaliteit

Onderzoekshypotheses zijn dat:

- de ophooglaag met spuitwand niet verdacht is van bodemverontreiniging;
- het onderliggend voormalig weiland aan de top kan zijn belast met niet mobile verontreiniging (zware metalen en PAK);
- er een aantal verdachte deellocaties zijn, zoals rondom het tankstation aan de Bergwijkdreef en andere locaties met ondergrondse opslag van brandstoffen zoals ter plaatse van het telefoonschakelstation.

5.10 Overige deelaspecten

5.10.1 Omgeving Station

Spooruitbreidingen

In onderzoeken naar een eventuele uitbreiding van het aantal treinsporen wordt deze uitbreiding aan de noordzijde van het Station Diemen Zuid ingetekend. Dit betekent dat de onderdoorgangen vanuit Bergwijkpark naar Diemen Zuid langer zouden kunnen worden. Dit vraagt te zijner tijd om ontwerpaanpassingen aan de onderdoorgangen om het een en ander prettig en veilig vorm te geven. Een koppeling met functies onder het spoor zou in dit kader een goede optie zijn. Op de lange termijn (2030) speelt de ontwikkeling van de IJmeerlijn. In de verschillende tracéstudies die worden uitgevoerd zit Diemen Zuid als halteplaats. Dit kan een aanvullende impuls betekenen voor het gebied. Ter hoogte van Diemen Zuid sluit deze aan op het regulier metronetwerk. Hiervoor dient rekening gehouden te worden met een extra ruimtebeslag aan de zuidzijde voor een extra metroperron.

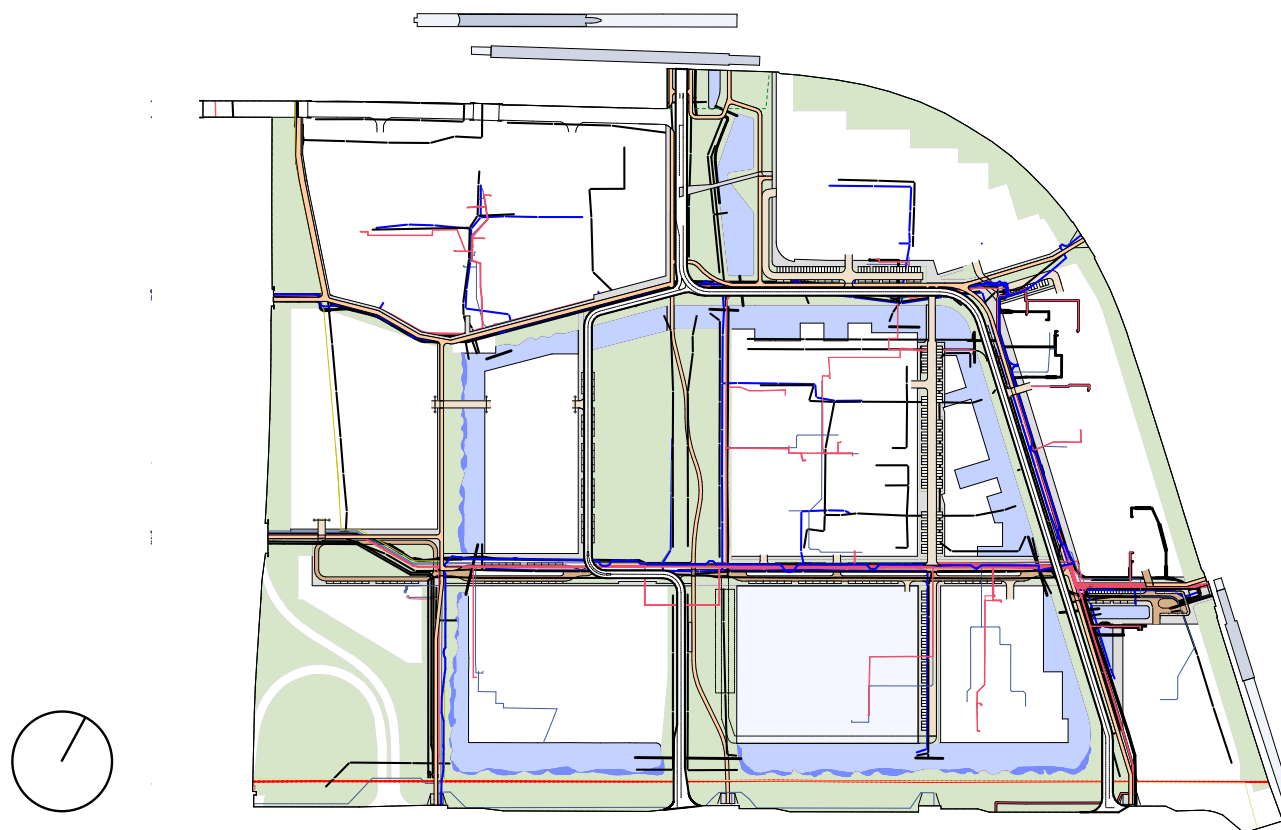
Stations

Er zijn op dit moment plannen voor het opknappen van de Gaasperplaslijn, maar deze zijn nog niet definitief. Hierin worden de Metrostations langs de oost-west lijn opgeknapt, zo ook Diemen Zuid en station Verrijn Stuart. De stations worden overzichtelijker, veiliger en aantrekkelijker gemaakt. De stations worden geschilderd, rare hoekjes worden weggewerkt, liftschachten worden opengewerkt, entrees worden transparant en open gemaakt. Tot slot wordt de huisstijl het kleurgebruik alsmede de belichting en het schilderwerk voor een groot deel vervangen en vernieuwd. Structurele ingrepen zoals het opheffen van entrees of het toevoegen van programma worden niet meegenomen in de reconstructies.

5.10.2 Stationsomgeving

De aanhechting van station Diemen Zuid op de omgeving is momenteel zowel aan de noordzijde ter hoogte van Diemen Zuid als aan de Bergwijkparkzijde moeizaam te noemen. Aan de noordzijde zit een spanningsveld tussen de 'grootschaligheid' van een stationsomgeving en de kleinschaligheid van de naastgelegen woonbebouwing in Diemen Zuid. Aan de zuidzijde ligt het complex van Campus Diemen Zuid met een achterkant naar de stationsomgeving. In het Masterplan van Bergwijkpark is een strategie gekozen waarbij het plan is opgehangen aan een sterk landschappelijk en verkeerskundig raamwerk, waarmee het project niet principieel afhankelijk is gemaakt van al te complexe stationsopgaven die zich vaak lastig laten plannen en regisseren. Dit laat onverlet dat een integrale aanpak van de stationsomgeving Diemen Zuid een van de 'sleutelopgaven' is. Er is in dit kader dan ook behoefte aan een aanvullende studie die zich volledig richt op het in ontwikkeling brengen van het stationsgebied.

5.10.3 Ondergrondse infrastructuur



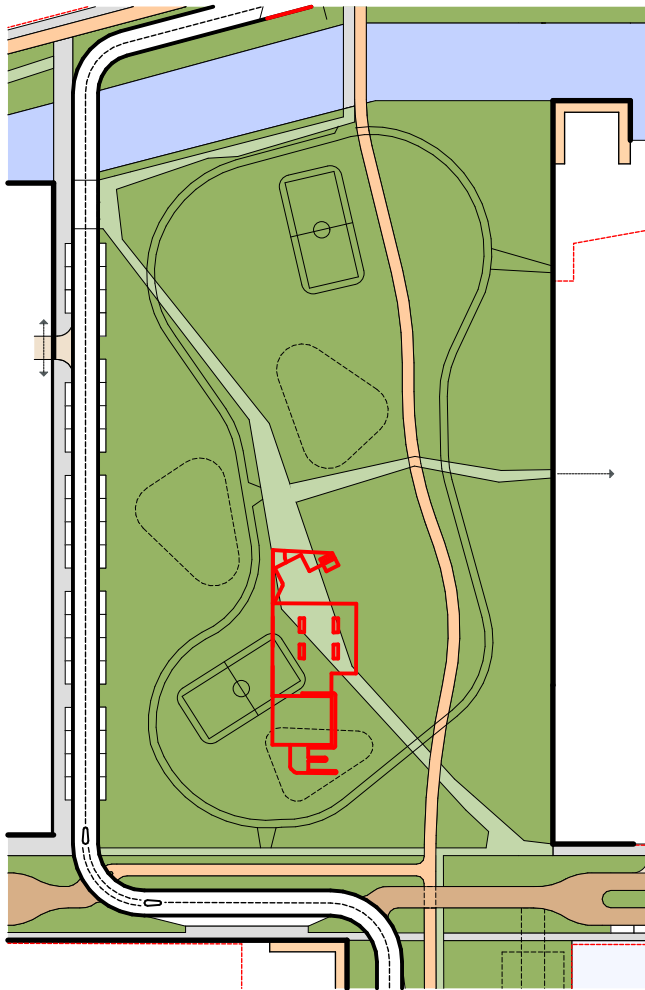
ondergrondse infrastructuur

Een aantal grote ondergrondse infrastructuren is gelegen in Bergwijkpark. Met name de oost- west gelegen infrastructuur is hierbij bepalend. Tevens is een belangrijke stadsverwarmingsleiding waar rekening mee gehouden dient te worden gelegen onder het plangebied. Vooral ter plekke van de “Parklaan” en in de uiterste zuidwesthoek van het plangebied is deze infrastructuur bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden.

De ligging van het raamwerk is gebaseerd op informatie over ondergrondse infrastructuur die KAW ontvangen heeft van de gemeente Diemen als PDF bestand. Indien bij verdere uitwerking blijkt dat deze infrastructuur anders ligt, kunnen deze aanpassingen van de hoofdstructuur tot gevolg hebben.

5.10.4 Pompstation

Op dit moment is er een tankstation aan de Bergwijkdreef. Wanneer er sprake is van de realisatie van de “Centrale Parkas” is zal deze moeten verhuizen vanaf de huidige plek.



positie huidige pompstation in park

Hoofdstuk 6 **Bijlagen**



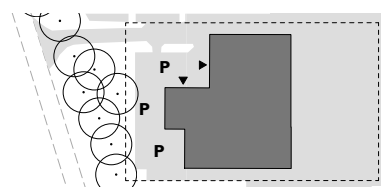
6.1 Hergebruik bestaande panden

Het masterplan is ontwikkeld om binnen de hoofdstructuur tot nieuwe bebouwing te komen. De plannen voorzien in behoud van het complex Diemervijver dat momenteel getransformeerd wordt tot campus Diemen Zuid, en het behoud van het CVZ gebouw vlakbij het station en het schoolgebouw van InHolland.

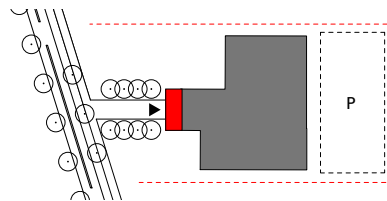
De transformatie van Bergwijkpark zal in elk stadium van de uitvoering positief bij moeten dragen aan de gebiedskwaliteit. Voor eventueel tijdelijk gebruik van panden die in een latere fase gesloopt zullen worden bevat dit Masterplan een aantal algemene richtlijnen.

Algemene richtlijnen voor de herontwikkeling binnen bestaande panden

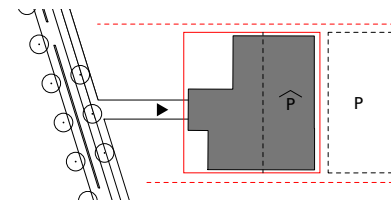
Net als bij nieuwbouw moet bij transformatie of hergebruik bijgedragen worden aan de beoogde gebiedskwaliteit. Voor met name de inrichting van de ruimte voor de gebouwen en de plint van de bestaande gebouwen zijn regels opgesteld. Op dit moment is een aantal van de gebouwen haast willekeurig op de kavel geplaatst, en is het terrein er omheen rommelig ingericht. Dit draagt niet bij aan de gebiedskwaliteit. Daarom geldt dat:



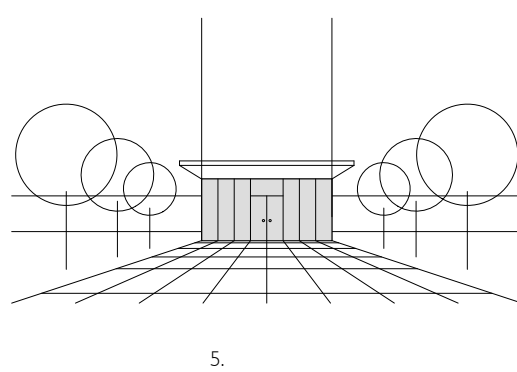
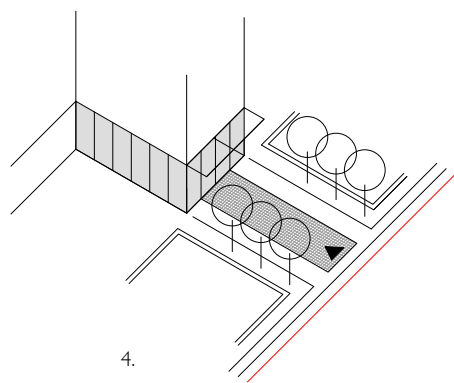
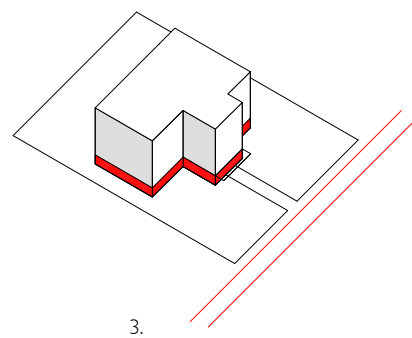
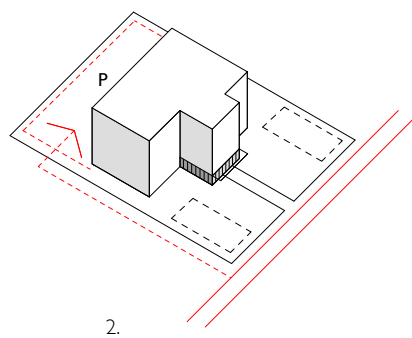
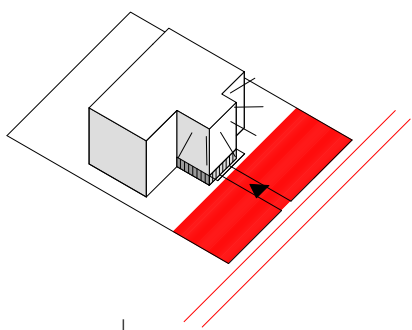
bestaand



naar een duidelijke voorkant naar het raamwerk



- de meest representatieve zijde, de gebouwszijde is gericht op het raamwerk (1.)
- het parkeren wordt zo veel mogelijk achterop het kavel georganiseerd (uit het zicht van de hoofdstructuur (2.)
- de plint bevat zo veel mogelijk representatieve functies (3.)
- gestreefd wordt naar een directe heldere route tussen openbare ruimte en entree van het gebouw (4.)
- de entree is frontaal zichtbaar; vanaf de hoofdstructuur (5.)



6.2 Algemene beleidsuitgangspunten ecologie

Algemene beleidsuitgangspunten

1. Flora- en faunatoets wordt opgenomen in de procedure die gevolgd wordt bij renovaties en nieuwbouw. Dit kan resulteren in groencompensatiemaatregelen, of maatregelen ter bescherming van bijvoorbeeld specifieke diersoorten.
2. Natuurlijke land-water overgangen. flauw talud, 1 op 4 of nog vlakker, leidend tot een ondiepe (voor riet en lisdoddes geschikte) oeverzone van 4 meter: (in elk geval over de volledige lengte van de buitenzijde van de singelstructuur). Breedte water idealiter ca. 10 / 15m. Deze waterpartijen bieden dan plek aan vissen (zoals de Bittervoorn), libellen, vlinders, amfibieën (kikkers, salamanders), rietvogels (kleine karekiet) en bieden een fourageerplek voor vleermuizen. Het water is momenteel van zeer goede kwaliteit, met bijzondere vissoorten als bittervoorn, kleine modderkruiper en kroeskarper. Uitgangspunt is ten minste een vergelijkbare waterkwaliteit.
3. Inbouwen van kunstmatige nestgelegenheid voor holenbroeders standaard meenemen in het ontwerp. In 2005 is vastgesteld dat er vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis) in geringe aantallen jagen in het park. De broedvogels in het plangebied zijn algemene stadsparkvogels, zoals winterkoning, heggenmus, merel, roodborst, zanglijster, zwartkop, grote bonte specht, Vlaamse gaai, boomkruiper, mezen.
4. Bij het bepalen van het sortiment aan straatbomen en voor plantsoenen wordt de voorkeur gegeven aan inheems materiaal. Rekening houden met zetting, duurzame bomen bij voorkeur 'verhoogd' aanplanten.
5. Bij aanleg van nieuwe wegen en herprofileringen van bestaande wegen wordt gecheckt of er mogelijkheden zijn om met faunatunnels de passeerbaarheid voor dieren te verbeteren.

6.3 Samenvatting notitie Waternet

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte).

Drainage

Het is niet duurzaam om in nieuw in te richten gebieden met een stedelijke functie te ontwateren middels drainage, met uitzondering van drainage van sportvelden en tijdelijke drainage ten behoeve van bouwactiviteiten met een maximum van twee jaar:

Kelders en parkeergarages (bouwbesluit)

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren.

Natuurvriendelijke oevers

AGV en gemeente streven naar daar waar mogelijk de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Om een verbrokkeld karakter (i.v.m. migratiemogelijkheden fauna) van natte ecologische verbindingzones tegen te gaan dienen maatregelen getroffen te worden om eventuele barrières te overbruggen en knelpunten op te lossen.

Vasthouden van gebiedseigen water

Uitgangspunt is dat gebiedseigen water zoveel mogelijk wordt vastgehouden d.m.v. bijvoorbeeld vegetatiedaken (daktuinen) en wadi's.

Regenwater; scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd. Hemelwater afkomstig van wegen met een relatief lage verkeersintensiteit wordt voorgezuiverd middels een lokale voorziening (helofytenfilter/bezinkvoorziening /wadi -water afvoersysteem door infiltratie-) alvorens het op het oppervlaktewater te lozen. Vervuild regenwater, afkomstig van hoofdwegen/drukke parkeerplaatsen e.d., wordt middels het verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar de rwzi.

Toename van verhard oppervlak

Door een toename van het verharde oppervlak neemt het waterbezwaar toe. Hierdoor is meer open water noodzakelijk om het ontstane extra waterbezwaar ten gevolge van de neerslag te kunnen bergen. Binnen de ontwikkeling van Bergwijkpark Noord zal men bij het aanbrengen van meer dan 1000 vierkante meter verhard oppervlak een tiende deel van deze ruimte moeten reserveren voor extra oppervlaktewater:

Uitgangspunt hierbij is:

- Het nieuw in te richten oppervlaktewater moet deel uit maken van hetzelfde watersysteem en dient hiermee in open verbinding te staan;
- Waar mogelijk dienen infiltratievoorzieningen te worden getroffen;
- Een deel is al gecompenseerd in Diemen Zuid.

Grondwater

Middels een grondwaterstandberekening kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan die grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert.

Om de grondwaterstand op de bouwlocatie en in de omgeving te bewaken wordt geadviseerd binnen het plangebied peilfilters plaatsen. Men dient de grondwaterstand zowel voor, tijdens als na de bouw op te meten. Hiertoe kan het best een periode van 1 jaar voor de bouw tot 1 jaar na de bouw gehanteerd worden. De locatie van deze peilfilters dient in overleg met deskundigen nader te worden bepaald.

Onderhoud en beheer

Als er vanaf de waterkant onderhoud uitgevoerd moet worden aan watergangen dient er een vrije (beheer)strook van 5 meter vanuit de insteek (bovenkant talud) te worden gehandhaafd, tenzij in de legger een andere breedte wordt aangegeven. Binnen deze strook mogen geen elementen aanwezig zijn die het onderhoud belemmeren.

Ruimtereservering baggerspecie (kwantiteitsbaggeren)

Op de oever dient afdoende ruimte te zijn om, tijdens periodieke baggerwerkzaamheden, de baggerspecie (tijdelijk) op de kant te zetten. Is dit niet het geval, dan dient de gemeente een alternatieve locatie voor de opslag van deze specie aan te geven/toe te wijzen.

Aanplempingen

Verlies aan oppervlaktewater door aanplemping van land dient één op één elders binnen het plangebied, vooraf te worden gecompenseerd, binnen hetzelfde watersysteem. Het is verboden om in een hoofdwatgang (onderhouden door Waternet) een demping uit te voeren.

Keur

Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Zonder ontheffing op de keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Tevens worden in de keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meldplicht en meetplicht aangegeven.

6.4 Geluid

In het Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020 is de volgende doelstelling opgenomen. Bij herontwikkeling en nieuwbouw streeft de gemeente naar een goed leefklimaat met een zo laag mogelijke geluidsbelasting, afgestemd op de mogelijkheden die de betreffende locatie biedt. Om deze doelstelling te halen is beleid ontwikkeld voor het toekennen van een hogere grenswaarde voor de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein; het toekennen van een hogere grenswaarde wordt zoveel mogelijk voorkomen door ter plaatse van de nieuwbouw geluidsreducerende maatregelen te treffen; lukt dat niet helemaal dan dient een compensatieprogramma te worden opgesteld.

In de meeste gevallen zal de procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gekoppeld zijn aan de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

Alle maatregelen dienen te worden onderzocht die helpen om aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen (onderzoeksplicht) en de noodzaak tot een hogere grenswaarde duidelijk te motiveren (motiveringsplicht).

In de afgelopen jaren was het voor vrijwel elk bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming in de bebouwde kom van Diemen nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen.

In het Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020 staat, dat door middel van compensatie zorg gedragen moet worden voor een aantrekkelijke woonomgeving met zo min mogelijk geluidsoverlast.

De gemeente kan binnen het wettelijk kader zelf bepalen aan welk geluidsniveau wordt getoetst.

De volgende voorkeursgrenswaarden gelden:

- 48 dB Lden : wegverkeerslawaaï (na aftrek voor het stiller worden van het verkeer);
- 55 dB Lden : railverkeerslawaaï;
- 50 dB(A) : industrielawaaï (komt ongeveer overeen met 48 dB Lden).

Het volgende beleid is vastgesteld.

Bestaande situaties

Bij bestaande situaties (kleine woningbouwprojecten op inbreidingslocaties of vervangende nieuwbouw) wordt de hogere grenswaarde verleend, indien de geluidsbelasting op de gevel van woningen na het treffen van maatregelen aan het gebouw hoger is dan de voorkeursgrenswaarden maar overeenkomt met het heersende geluidsniveau.

In ieder geval dienen er één geluidsluwe gevel en één geluidsluwe verblijfsruimte buiten de woning te zijn die voldoen aan de voorkeursgrenswaarden; hiervan kan in bijzondere omstandigheden worden afgeweken. Dit is conform de bestaande uitvoeringspraktijk.

Nieuwe situaties

- a. Nieuw is dat de gemeente voor de wat grotere locaties (locaties met een netto toename vanaf 100 woningen) de stad- en milieubenadering gaat toepassen om tot een zo laag mogelijk geluidsniveau te komen (als een dove gevel niet gewenst is).
- b. Per locatie wordt op basis van het akoestisch onderzoek afgewogen welke mix van maatregelen het meeste effect heeft en uit financieel oogpunt doelmatig is.
- c. Bij de toekenning van een hogere grenswaarde kunnen diverse eisen worden gesteld: het beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte; de situering van verblijfsruimten en slaapkamers in een woning aan de geluidsluwe zijde; de situering van geluidsgevoelige ruimten in andere geluidsgevoelige bestemmingen aan de geluidsluwe zijde; het voorzien in niet-akoestische compensatie.
- d. Nieuw is dat de mogelijkheden voor niet-akoestische compensatie moeten worden onderzocht (bijvoorbeeld: vrij uitzicht bij

hoogbouw, extra groen). Bij het al dan niet toepassen van niet-akoestische compensatie is sprake van maatwerk (ter beoordeling aan burgemeester en wethouders).

In bijzondere omstandigheden kan van de eisen worden afgeweken

De akoestische kwaliteit in het gebied is matig tot slecht vanwege industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Verrijn Stuart en het wegverkeer-, railverkeer- en vliegverkeerlawaaï.

Voor geluidsgevoelige bestemming dient dus een onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting en geluidsbeperkende maatregelen: in aflopende voorkeursvolgorde een bronmaatregel, een schermmaatregel, een gevelmaatregel of een combinatie hiervan.

De akoestisch situatie leidt in ieder geval tot een extra kostenpost in de exploitatieopzet voor het financieren van geluidsbeperkende maatregelen, maar dat zal op zich geen overwegende belemmeringen voor een ontwikkeling kunnen opwerpen.

In maart 2010 is een verkennend onderzoek uitgevoerd op het gebied van geluidhinder.

Het blijkt dat in de autonome ontwikkeling 2020 het wegverkeerslawaaï van de Gooiseweg een dominant karakter heeft in het westelijke deel van het plangebied ten westen van de Bergwijkdreef. Door het toetsingskader van een autoweg maakt de Gooiseweg ontwikkelingen mogelijk die de maximale ontheffingswaarde van 53 (+2) dB niet overschrijden. Deze grens ligt echter tegen de Bergwijkdreef aan. Het binnenstedelijke wegverkeer van de dreven is merkbaar in het gebied, maar gezien het feit dat de binnenstedelijke ontheffingswaarde 63 (+5) dB bedraagt, worden ontwikkelingen nagenoeg niet gefrustreerd.

De invloed van de spoorlijnen is het grootst in het noordelijke gebied in de nabijheid van de Dalsteindreef en in het oostelijke gebied tegen het industrieterrein Verrijn Stuart aan. Hier bedraagt de voorkeurswaarde 55 dB en een maximale ontheffingswaarde voor woningen van 68 dB voor woningen.

Het industrieterrein Verrijn Stuart ligt aan de oostzijde van het gebied. De 55 dB(A) blijft beperkt tot het industrieterrein zelf. De 50 dB(A) contour ligt op een klein deel van Bergwijkpark direct langs de metrolijn. Het is mogelijk onder voorwaarden een ontheffing voor het industrielawaai tussen 50 en 55 dB(A) te verkrijgen. Als kanttekening geldt dat een geluidluwe gevel waarbij de geluidbelasting van de andere bronnen minder dan 48 dB bedraagt moet worden bewerkstelligd (oorspronkelijke regeling geeft 50 dB(A)).

Het luchtverkeerslawaaï van Schiphol beslaat 75% van het gebied dat een geluidbelasting van meer dan Lden 50 dB ondervindt. De geluidsbelasting in de nachtperiode Lnight voldoet aan de voorkeurswaarde. Uitgezocht wordt welke consequentie dit heeft voor het realiseren van woningbouw. Vooralsnog lijkt woningbouw realiseerbaar op basis van de contour in het kader van de kartering omgevingslawaaï 2006. De ondervonden geluidsbelasting ligt binnen de vrijwaringszone van Schiphol die Lden = 58 dB bedraagt. De ondervonden geluidsbelasting van Lden = 45 tot 55 dB is vergelijkbaar met een Lden voor wegverkeerslawaaï van 51 tot 61 dB.

De te nemen maatregelen kunnen, behalve aanvullende maatregelen aan de geluidwering van de gevel om de vereiste wettelijke binnenwaarde te garanderen, bestaan uit:

Wegverkeer

- Overdrachtsmaatregel, het aanbrengen van een scherm langs de Gooiseweg: effect 5 tot 10 dB;
- Verkeersmaatregel: Gooiseweg veranderen van autoweg naar normale binnenstedelijke weg. Effect ontheffingswaarde neemt met 10dB van 53 (+2) dB naar 63 (+5) dB toe afhankelijk van de rijsnelheid (blijft 70km/u of wordt minder).
- Afschermdende bebouwing: afhankelijk van de afmetingen qua lengte en hoogte kunnen goede resultaten bereikt worden. Gedacht moet aan een hoogte van circa 15 meter (vijf bouwlagen) langs de Gooiseweg en 10 meter langs de Daalwijkdreef.

Railverkeer

- Overdrachtsmaatregel, het aanbrengen van een scherm langs de spoorlijn Schiphol-Weesp; effect 5 tot 10 dB.

Het blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting door de aanwezigheid van een veelheid aan bronnen equivalent is met de rest van de milieukwaliteit voor Diemen. Bijkomende factor vormt het luchtverkeerslawaai van Schiphol. Evenwel kan door het nemen van maatregelen een aanzienlijke verbetering van de milieukwaliteit worden bereikt.

Bij verdere uitwerking van het plan, moet nader onderzoek worden verricht naar de juiste van toepassing zijnde Ke-contour voor de ontwikkelingen van Schiphol, binnen het nog op te stellen bestemmingsplan voor Bergwijkpark. Voor de planhorizon 2020 moeten de gevolgen voor de geprojecteerde woningbouw worden geïnventariseerd.

6.5 Losse bijlagen

- Bestaande situatie (formaat A0)
- Raamwerk (formaat A0)
- Raamwerk + Kabels en leidingen (formaat A0)
- Raamwerk + Bestaande gebouwen (A0)
- Raamwerk+ Bestaande situatie (A0)



KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl