

Kaders voor de ruimtelijke kwaliteit

Beeldkwaliteitsplan Kop Landtong Nieuwe Meer



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Context	7
2.1 Programma	7
2.2 Grondvorm	13
2.3 Ruimtevorm	16
2.4 Beeldstructuur	18
3. Concept	20
3.1 Ruimtelijke inrichting	20
3.2 Verbinden met omgeving	21
4. Uitwerking	26
4.1 Bebouwing	26
4.2 Openbare ruimte	29
Bijlage 1 Relevant Welstandsbeleid	33
Colofon	37



1. Inleiding

Tussen de Nieuwe Meer en de Ringvaart Haarlemmermeer ligt de Landtong Nieuwe Meer. Een bijzonder gebied met historische gebouwen van de Stelling van Amsterdam en weids uitzicht biedend over het water van de Nieuwe Meer. De geïsoleerde ligging van het gebied en een verrommeling van functies maakt echter dat verloedering dreigt. Op de Kop van de Landtong, het oostelijke deel, speelt de herontwikkeling van de jachthaven met onder andere een 4-sterren hotel en een restaurant. Deze ontwikkeling biedt kansen de Kop van de Landtong een nieuwe impuls te geven.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkeling. Omdat de Landtong planologisch buiten het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) van Amsterdam ligt, zal de provincie Noord-Holland de ontwikkeling op de Kop van de Landtong op ruimtelijke kwaliteit toetsen. Ruimtelijke kwaliteit wordt in het beleid van de provincie Noord-Holland gedefinieerd als het totaal van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van het landschap. Om deze waarden te beschrijven wordt in het provinciale beleidsdocument *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* voorgesteld dit te doen aan de hand van vier aspecten; namelijk het *programma*, de *grondvorm*, de *ruimtevorm* en de *beeldstructuur*. Deze indeling is daarom gebruikt als hoofdopzet voor de analyse in dit beeldkwaliteitsplan. Aan de hand van deze vier aspecten zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van Kop van de Landtong. Hierin komen ook de criteria voor beeldkwaliteit terug, zoals deze in de *Provinciale Verordening* zijn opgenomen, namelijk de aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*, aansluiting bij de *ordeningsprincipes*, aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek*, inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* en aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied.

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten. De welstandsnota is het toetsingskader voor de architectuur. Het beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam als toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit en zal vervolgens worden doorvertaald in een bestemmingsplan voor de Kop Landtong Nieuwe Meer. Vervolgens vormt dit bestemmingsplan het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning, waarbij eveneens de criteria uit de welstandsnota *De Schoonheid van Amsterdam 2013* van toepassing blijven. De verdere uitwerking van de inrichting van het groen en de openbare ruimte vindt eveneens plaats op basis van dit beeldkwaliteitsplan en het *Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)* van stadsdeel Nieuw-West. De in dit Beeldkwaliteitsplan opgenomen impressies betreffen dus nog geen concreet voorliggend ontwerp of bouwplan, maar zijn referentiebeelden voor een mogelijke uitwerking.



Jachthaven

Havengebouw

Woonboot 01

Woonboot 02

Stichting Nieuw en Meer

Loodsen

Entree haven

Entree Nieuw en Meer

2. Context

In dit hoofdstuk wordt de context van de ontwikkeling op de Kop van de Landtong in beeld gebracht. Hiertoe worden de gehele Landtong en de wijdere context van de Oeverlanden Nieuwe Meer en omgeving beschreven. Dit wordt gedaan door aan de hand van de voorgestelde analysemethode (programma, grondvorm, ruimtevorm en beeldstructuur) te beschrijven wat de voorgenomen ontwikkeling inhoudt, welke opgaven en ambities er voor het plangebied benoemd zijn en hoe het gebied ruimtelijk in elkaar zit.

2.1 Programma

Het programma bestaat uit de opgaven en de ambities voor het plangebied. Om een duidelijk beeld te geven wat er allemaal speelt op de landtong is in dit hoofdstuk een kort overzicht opgesteld van de bestaande functies, de opgaven en de beleidsmatige doelen.

Functies

Op de kop van de Landtong zijn in de huidige situatie verschillende functies aanwezig. Zo is er een merendeels leegstaande jachthaven met restaurant, bedrijfsgebouwen ten behoeve van reparatiewerkzaamheden en een loods als winterstalling voor de boten. Daarnaast is er een groot oppervlak aan verharding met allerlei zaken erop, die het gebied het aanzien van een bedrijventerrein geven. De slagboom bij de entree geeft het gebied een gesloten karakter. Op de kop van de Landtong is een ligweide met weids uitzicht over het water. Hier bevinden zich tevens een snackbar en een verkooppunt van benzine voor de watersport. De ligweide is nu bij velen onbekend en slecht toegankelijk. Op het westelijk deel van de Landtong (buiten het eigenlijke plangebied) zijn gebouwen van de Stichting Nieuw en Meer aanwezig. Deze stichting is een 'kunstkolonie' en is gesetteld in oude militaire magazijnen, die onderdeel van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Waterlinie zijn.

Bereikbaarheid

Voor de auto is de Kop van de Landtong ontsloten vanuit recreatiegebied de Oeverlanden, langs de Anderlechtlaan/ Oude Haagseweg / Johan Huizingalaan, die aansluit op de A4 en de noordelijke wijken. Langs de Oude Haagseweg is er daarnaast een verbinding over de ringvaart naar het zuiden. Aan de oostkant van de Nieuwe Meer is er een toegangsweg het gebied in vanuit industrieterrein Schinkel, deze loopt dood bij de jachthaven.

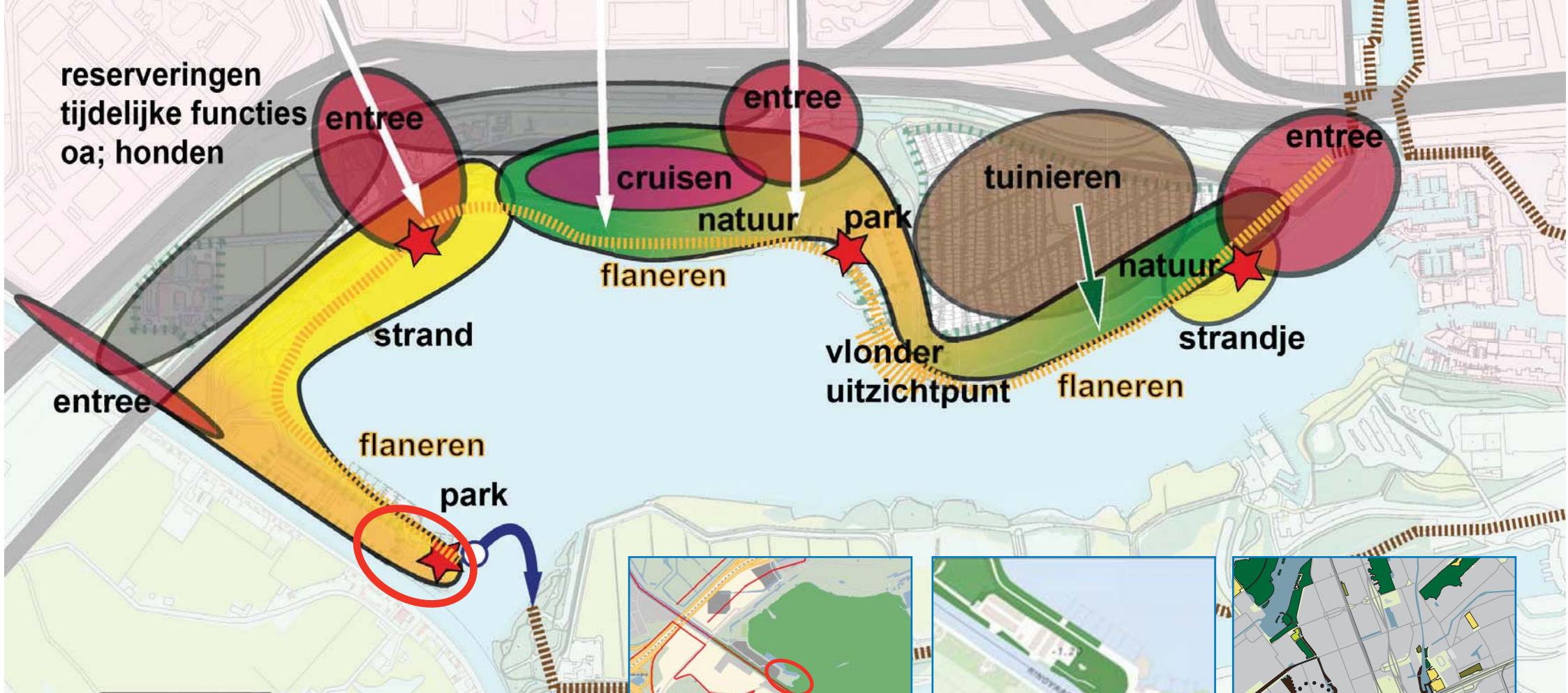
Voor de fiets is het gebied bereikbaar via drie routes uit het fietsknooppuntennetwerk: langs de Oude Haagseweg uit het zuiden, langs de Ringvaartdijk uit het westen en langs de oever van de Nieuwe Meer uit het oosten. Vanuit het noorden zijn er aansluitingen onder de A4 door de stad in langs de Anderlechtlaan, de Johan Huizingalaan en het Adam Smithplein.



Ontsluiting van het projectgebied voor de auto [bron: Essay Oeverlanden Nieuwe Meer]



Ontsluiting van het projectgebied voor de fiets [bron: Essay Oeverlanden Nieuwe Meer]



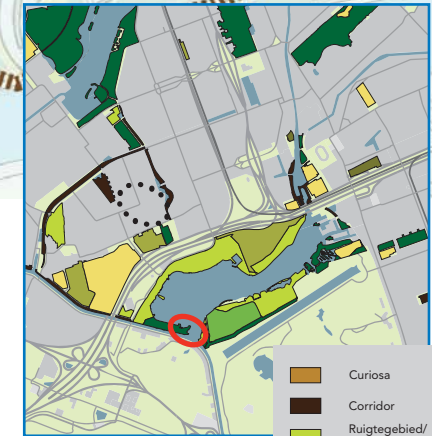
Visiekaart Oeverlanden en Landtong Nieuwe Meer
 [Bron: Gebiedsvisie Oeverlanden Nieuwe Meer, toelichting bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o.]



De Ecologische hoofdstructuur rondom het plangebied (donkergroen) met de ecologische verbinding zones (rood) [bron: viewer natuur-beheerplannen provincie Noord-Holland]



De ecologische visie van de gemeente Amsterdam [bron: Ecologische visie Amsterdam]



Groentypen binnen Amsterdam [bron: Hoofdgroenstructuur Amsterdam, 2012]

- Curiosa
- Corridor
- Ruigtegebied/struinnatuur
- Stadsrandpolder
- Stadspark
- Begraafplaats
- Volkstuinpark/schoolwerktuin
- Sportpark

Een functioneel knelpunt van de Kop van de Landtong is de geïsoleerde ligging (zie kader op pagina 7). De bestaande functies zijn hierdoor slecht toegankelijk. De routes zijn daarnaast niet uitnodigend en sociaal onveilig door de slechte oriëntatie, de dichte bosvakken en het feit dat iedere functie zijn eigen toegangsweg heeft.

Opgaven

De ontwikkeling bestaat uit het herontwikkelen van de haven met uitbreiding van 200 naar 400 ligplaatsen voor motorboten en zeilboten. De helft hiervan is bestemd voor vaste commerciële ligplaatsen en de helft voor passanten. Ook kunnen activiteiten als bootverhuur en zeil of surflessen hier een plek krijgen. Hiermee is de nieuwe haven een aanvulling op de faciliteiten van de bestaande haven van de watersportvereniging aan de noordzijde van het Nieuwe Meer. Doel is een transformatie van een jachthaven met een bedrijfsmatig en gesloten karakter naar een aantrekkelijke en publiekstoegankelijke haven met een en recreatief karakter.

Hierbij wordt een nieuw - op recreatie gericht - vier sterren hotel gerealiseerd, inclusief een café-restaurant met terras op het water dat zich niet alleen op hotelgasten richt maar ook op bezoekers van de Landtong die er willen recreëren in het groen. De plint van het hotel biedt tevens ruimte aan nieuwe voorzieningen van de jachthaven zoals: een klein havenkantoor, sanitaire voorzieningen en een watersportwinkel. Ook komt er een steiger als aanlegplaats voor de pont naar het Amsterdamse Bos. De Landtong wordt onderdeel van het toekomstig Rondje Nieuwe Meer. De meerwaarde van het hotel is dat je kunt verblijven op een bijzondere plek in het groen aan de rand van het culturele Amsterdam. De plek wordt dankzij de recreatieve voorzieningen ook aantrekkelijker voor dagrecreatie en de ontsluiting van het gebied gaat erop vooruit. En door de aanleg van het Rondje Landtong worden de oevers ook meer openbaar toegankelijk gemaakt. Door de toename van de bezoekersaantallen zal ook de

sociale controle en veiligheid verbeteren. Tot slot wordt de huidige ligweide op kop van de Landtong gelijktijdig en als onderdeel van de ontwikkeling volledig groen heringericht voor dagrecreatie, uiteraard met respect voor de natuurwaarden binnen het gebied.

Vanuit het vigerende beleid zijn er een aantal aandachtspunten waar bij de ontwikkeling van het gebied rekening mee moet worden gehouden. Zo is het gebied onderdeel van het projectgebied 'de Groene AS' (zie afbeeldingen op pagina 8), die samenvalt met de ecologische verbindingzone van de provincie Noord-Holland en op de kaart met de Ecologische Visie van de Gemeente Amsterdam is weergegeven.

De Groene AS volgt de noordoever van de Ringvaartdijk en wordt ondersteund door vele zijaders, zoals rond Sportpark Sloten. De Nieuwe Meer en het omliggende gebied zijn hier onderdeel van. Op de kaart is te zien dat de Groene AS grotendeels is opgenomen in de stedelijke ecologische structuur van Amsterdam. In het plangebied is het ecologische knelpunt 'Passage Ringvaart – Nieuwe Meer' gelegen.

De Landtong, inclusief de kop, is onderdeel van de Groene AS structuur. Het gemeentelijk beleid (als uitwerking van het provinciale beleid voor de Groene AS) is erop gericht om nog niet ingerichte gebieden in te richten. Het grootste deel van de Groene AS structuur langs de Ringvaart en Nieuwe Meer is ingericht en in beheer, of wordt dat op korte termijn. Het Akersluisgebied en het traject tussen de sluis en A4 worden in 2015 ingericht en in beheer genomen. Dit geldt ook voor het traject in het Amsterdamse bos. Hier wordt een plasdrasoever aangelegd als aanvulling op de al bestaande landcomponent, vooral bestaande uit bos en bloemrijke weiden. Ter hoogte van kunstkolonie Nieuw en Meer is langs de Ringvaart recent ook een plasdrasoever aangelegd. De Meerzichteilanden, direct tegenover de kop van de Landtong, voldoen met hun inrichting aan het wensbeeld van de Groene AS en worden beheerd.

Op dit moment is alleen de kop van de Landtong als cruciale schakel in de Groene AS Ringvaartstructuur/Nieuw Meer nog niet ingericht en in beheer. De kop van de Landtong is cruciaal als schakel, omdat deze de barrièrewerking van de 170 meter brede waterdoorgang tussen de Ringvaart en Nieuwe Meer aanzienlijk kan verminderen, mits juist ingericht en beheerd. Met name voor de ringslang, een gidssoort van de Groene AS, is dit van groot belang.

Bij ontwikkeling van de kop is de inrichting van een minimaal 15 meter brede landstrook tussen de oever van de Ringvaart en het te ontwikkelen terrein als onderdeel van de Groene AS van cruciaal belang. Deze strook verbindt het Nieuw en Meerterrein met de zuidoostelijke punt van de kop. Deze zuidoostpunt moet daarbij ook ingericht worden, zoals aangegeven op de kaart op pagina 8. Naast de juiste inrichting is het voorkomen van verstoring door licht en geluid van groot belang voor het functioneren van de Groene AS op deze locatie o.a. door de beperkte ruimte. Van belang is dat de uitstraling van licht van het nieuwe parkeerterrein en gebouwen op de (toekomstige) onderdelen van de Groene AS wordt voorkomen. Eventuele wandelpaden rondom de onderdelen van de Groene AS zijn alleen voor extensief gebruik en hebben een verbod voor honden.

De inrichting van deze nieuwe onderdelen van de Groene AS bestaat uit een plasdrasoever langs de Ringvaart en de Nieuwe Meer. Deze oever gaat over in bloemrijk hooiland met zoom met daarin verspreid struweel en poelen als geïsoleerd water. Dit met voldoende schuil-, overwinterings- en zonplekken voor de ringslang.

Er loopt er een hogedruk gasleiding door het gebied. Uit onderzoek externe veiligheid blijkt dat dit geen belemmering hoeft te vormen voor de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast zijn het water van de Nieuwe Meer en Gemeente de Haarlemmermeer onderdeel van de *Ecologische Hoofdstructuur*

(2014). Dit betekent dat overkluizing of demping van water uitsluitend is toegestaan als nut en noodzaak van de ontwikkeling zijn aangetoond en er gelijkwaardige compensatie in de vorm van de bestemming 'Natuur' (mag ook op het land) plaatsvindt. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven waar deze compensatie wordt gevonden (Verkenkend Natuuronderzoek Kop Landtong Nieuwe Meer, 2014).

Ook is de Landtong gelegen in de gemeentelijke *Hoofdgroenstructuur* (HGS). Hierbinnen heeft de Landtong het groentype 'stadspark' gekregen. Dit houdt in dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan de recreatieve gebruikswaarde, natuurwaarde of andere groene functies. In totaal mag 5 % van een stadspark verhard en/of bebouwd zijn. Voor de Landtong ligt het percentage bebouwing en verharding hoger. Dit was al zo toen het gebied aan de HGS werd toegevoegd. De gemeenteraad van Amsterdam beslist over inpasbaarheid van initiatieven in de HGS. Met de nieuwe ontwikkeling zal na sloop en nieuwbouw zal het plangebied voor 2% uit bebouwing bestaand, voor 37% uit verharding en voor 61% uit groen. Dit is al een kwantitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbinnen deze verhouding 5:39:56 is. Per saldo neemt het groen met 1300 m² toe. Maar niet alleen de hoeveelheid groen neemt toe. Ook is het groen meer aaneengesloten en op de Kop van de Landtong geconcentreerd tot recreatief gebruiksgroen.

Op dit moment wordt een visie opgesteld voor Schiphol-Schinkel. In dat kader wordt gedacht aan een brugverbinding voor fietsers over de Landtong naar het Amsterdamse Bos. Het is goed mogelijk om deze verbinding in te passen in samenhang met de voorliggende plannen. Naar verwachting volgt besluitvorming in de loop van 2016. Indien het in deze vorm wordt vastgesteld, wordt dit een randvoorwaarde voor dit plan.

Ambitie

De Kop van de Landtong maakt deel uit van het gebied de

Oeverlanden, een groengebied aan de zuidwestzijde van Amsterdam. Op het schaalniveau van de Metropoolregio Amsterdam liggen de Nieuwe Meer en de Oeverlanden tussen Schiphol en de Zuidas. Het gebied vormt de kop van de Amsterdamse Bosscheg en ligt aan de zuidelijke entree van de stad (*Structuurvisie Amsterdam 2040*). Het meer is daarnaast onderdeel van een vaarroute voor zowel beroeps- als pleziervaart, zo is het een staande mastroute). De Nieuwe Meer verbindt aan de ene kant de Ringvaart Haarlemmermeer met de Amsterdamse grachten en het IJ en aan de andere kant de Ringvaart met het gehele Noord- en Zuid Hollandse Plassengebied (Westeinder, Brasemermeer, Kagerplassen). Het gebied heeft door zijn ligging een grote strategische recreatieve potentie, maar functioneert in de huidige situatie niet, doordat het een versnipperd, moeilijk toegankelijk gebied is.

Het Stadsdeel Nieuw-West van Amsterdam heeft de ambitie om de potentie van het gebied beter te benutten. Om hiertoe te komen heeft het stadsdeel de *Gebiedsvisie Oeverlanden Nieuwe Meer* vastgesteld (2013, zie toelichting bestemmingsplan). Ook heeft het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Nieuw-West in 2013 ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven aan de mogelijke ontwikkeling van een hotel op de Landtong.

Uitgangspunten Oeverlanden

- Ontwikkelen sterke hoofdstructuur.
- Beter differentiatie verschillende karakters binnen het gebied.
- Ontwikkelen doorgaande recreatieve route Rondje Nieuwe Meer.
- Vaststellen en beschermen landschappelijke waarden.
- Creëren van een grotere strandzone met voorzieningen.
- Vergroten toegankelijkheid.

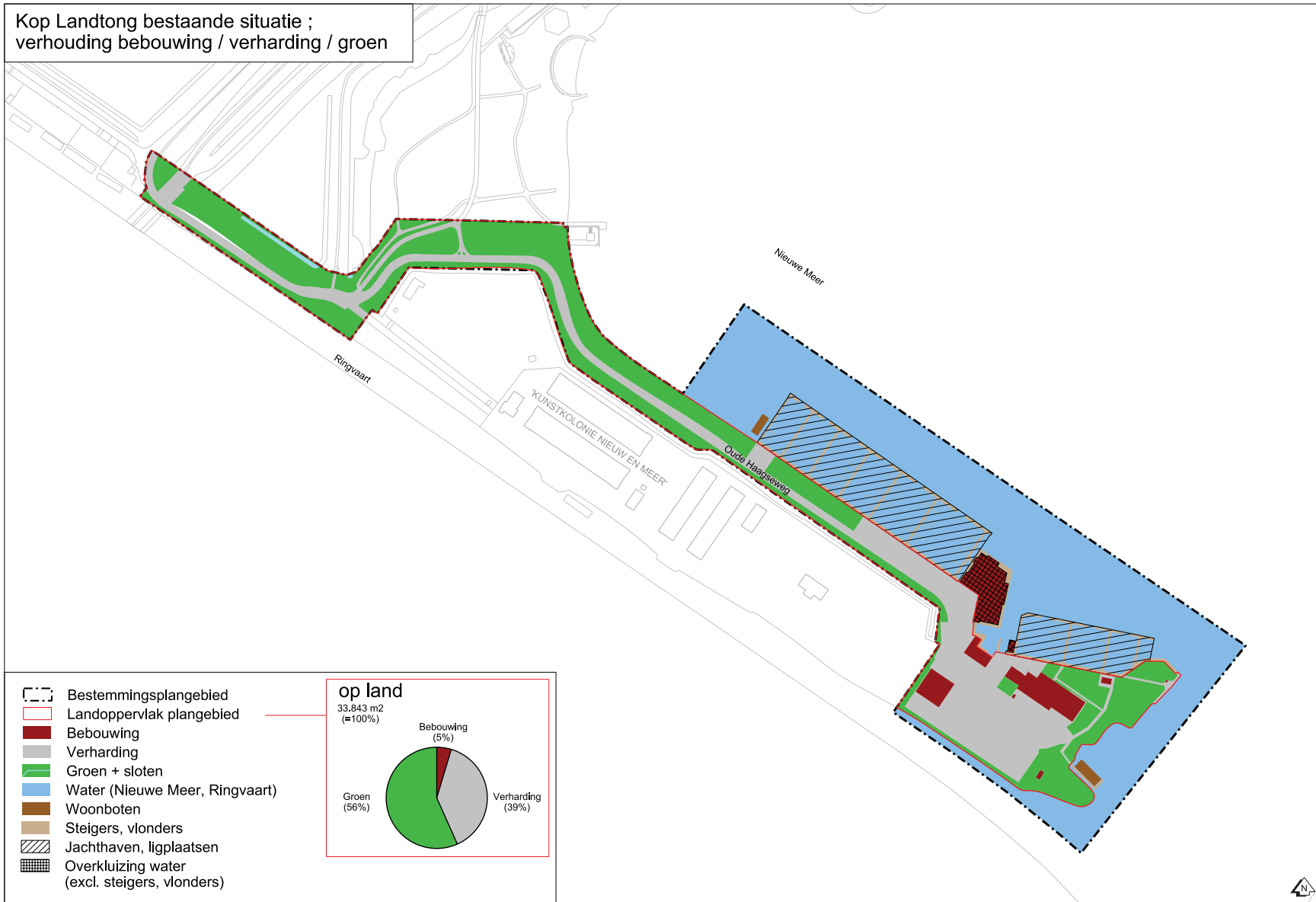
Uitgangspunten Landtong

- Ontwikkeling van de Landtong tot een geliefde, groene en recreatieve ontmoetingsplek met horeca aan/op het water en

met een belangrijke rol voor de watersport.

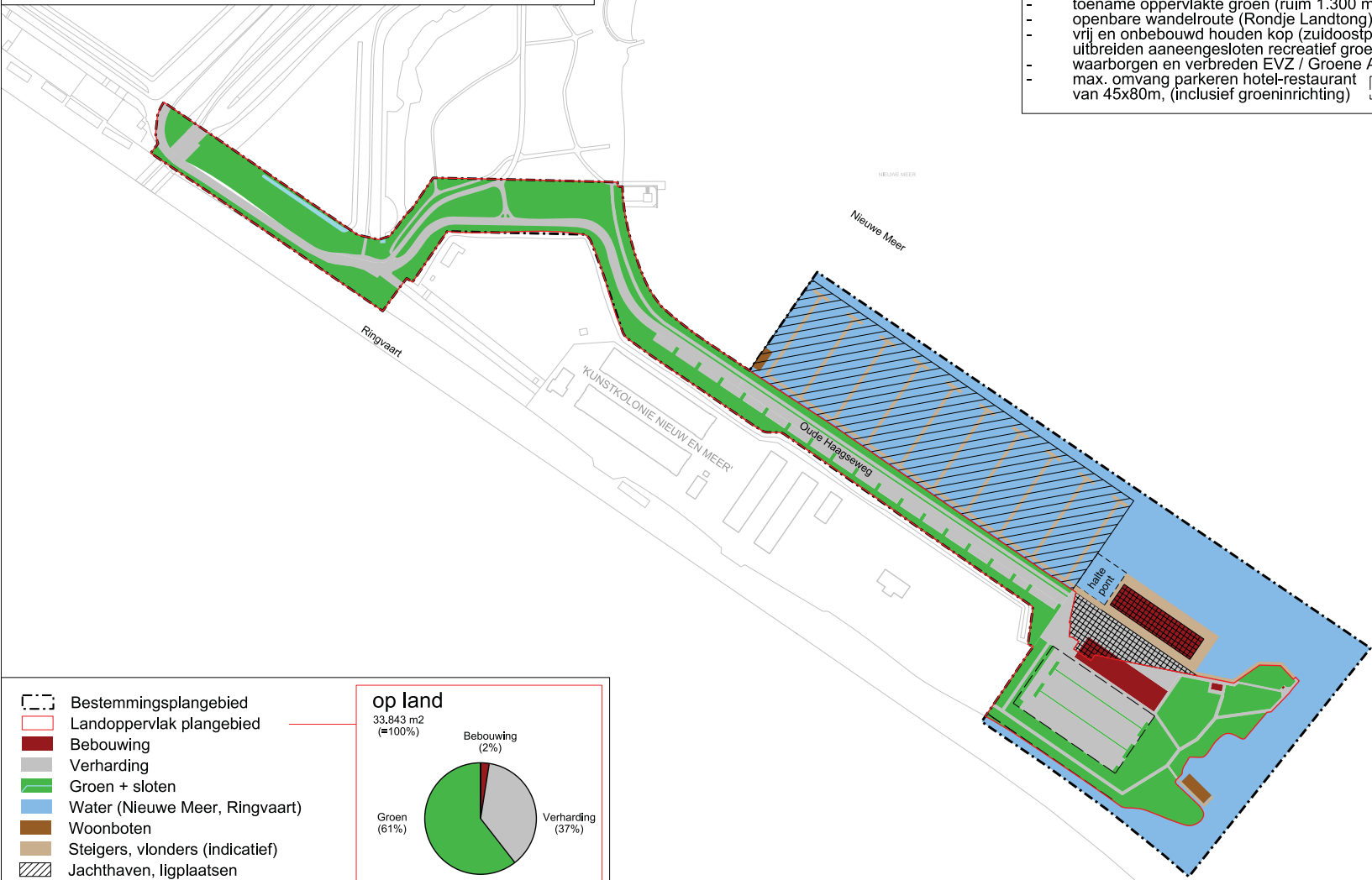
- Ontwikkeling Rondje Nieuwe Meer: verbinding met het Amsterdamse Bos met een pontverbinding en de ontwikkeling van de landtong tot fietsknooppunt.
- Een stevige impuls van het groen in aansluiting op de uitgangspunten van de Groene AS.
- Nieuwe functies versterken de recreatieve en groene ambitie van de Nieuwe Meer.
- Eén toegangsweg voor alle functies op de landtong.
- Autoluw en goed ingepaste parkeervoorzieningen. Maximale omvang van het parkeerterrein t.b.v. het hotel, inclusief groene inpassing is maximaal 3.600 m², met maximaal 137 parkeerplaatsen. Daarnaast 100 parkeerplaatsen t.b.v. de jachthaven langs de Oude Haagseweg.
- Een maximaal bouwvolume van ruim 6.000 m² bvo voor het hotel, inclusief café-restaurant en overige functies t.b.v. hotel en haven, in 3 maximaal bouwlagen.
- Een ononderbroken en openbaar 'Rondje Landtong' voor voetgangers langs het water rondom de gehele oever.
- Vergroten van de synergie met de overige functies op de Landtong en de Oeverlanden rondom: bijvoorbeeld door de pontverbinding uit te breiden met meerdere haltes tot een varend 'Rondje Nieuwe Meer'. De relaties met de naastgelegen 'kunstkolonie' Nieuw en Meer versterken door bijvoorbeeld een kunstroute voor wandelaars over het terrein van de stelling van Amsterdam als onderdeel van een 'rondje Landtong'.
- Een substantiele afname van de verharding met 570 m² en de footprint van de bebouwing met 730 m² en toename van het openbare parkgroen met 1300 m².
- Een stevige kwaliteitsimpuls in het recreatieve groen is nodig, zodat er veel meer mensen van het groen kunnen genieten. Hierbij moet rekening worden gehouden met de ecologische uitgangspunten van de Groene AS.
- De Kop van de Landtong blijft onbebouwd en openbaar en wordt, biedt een wijds uitzicht over het water en wordt goed bereikbaar.

Kop Landtong bestaande situatie ;
verhouding bebouwing / verharding / groen

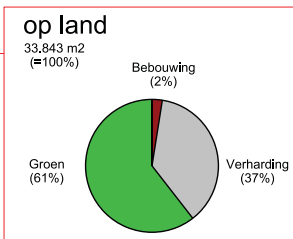


Kop Landtong plan toekomstig hotel-restaurant, jachthaven ;
verhouding bebouwing / verharding / groen

- Kwalitatieve meerwaarde voor de HGS
- toename oppervlakte groen (ruim 1.300 m2)
 - openbare wandelroute (Rondje Landtong)
 - vrij en onbebouwd houden kop (zuidoostpunt) en uitbreiden aaneengesloten recreatief groen waarborgen en verbreden EVZ / Groene AS
 - max. omvang parkeren hotel-restaurant van 45x80m, (inclusief groeninrichting)



- Bestemmingsplangebied
- Landoppervlak plangebied
- Bebouwing
- Verharding
- Groen + sloten
- Water (Nieuwe Meer, Ringvaart)
- Woonboten
- Steigers, vlanders (indicatief)
- Jachthaven, ligplaatsen
- Overkluizing water (excl. steigers, vlanders)

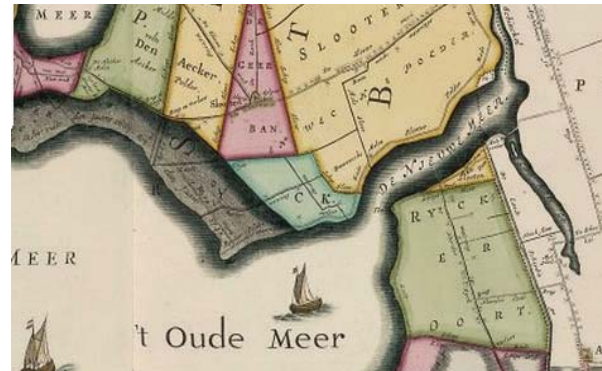


2.2 Grondvorm

De grondvorm is de basis van het huidige landschap. Het verklaart de morfologie van het landschap en de dorpen binnen het landschap; de opbouw van het landschap en hoe het is gevormd vanuit de menselijke occupatie. Het komt voort uit de *ontwikkelingsgeschiedenis* en beschrijft de *ordeningsprincipes* en de *bestaande kwaliteiten* van het plangebied en zijn *wijdere omgeving*.

De landtong is van oorsprong een overblijfsel van het veenpolderlandschap aan de zuidzijde van Amsterdam, nabij het lintdorp Sloten. Door de ingrijpende ontwikkelingen uit de tweede helft van de twintigste eeuw rondom het Amsterdamse Bos en de Nieuwe Meer, is een parkachtig groengebied ontstaan met een eigen karakter. Van het oorspronkelijke landschap zijn er in de huidige situatie op en rondom de landtong dan ook weinig onderdelen van het oorspronkelijke veenpolderlandschap herkenbaar. Hoewel de *Structuurvisie Noord-Holland* het gebied aanwijst als onderdeel van het buitengebied en het veenpolderlandschap, wijst de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* hetzelfde gebied aan als witte vlek; onderdeel van het stedelijke gebied. Dit zegt genoeg over de status van het gebied: het is onderdeel van het metropolitane landschap van Amsterdam en hoewel het grenst aan het buitengebied, heeft het een duidelijke verwevenheid met het stedelijke gebied. In dit hoofdstuk een overzicht van de historische ontwikkeling van het gebied en een opsomming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De Nieuwe Meer is ontstaan in de monding van de veenvier de Schinkel, waar weersinvloeden en de ontginning van het veen zorgden dat het veen plaats maakte voor een groter wateroppervlak. De Nieuwe Meer dankt zijn naam aan het voormalige naastgelegen Oude Meer, dat onder invloed van dezelfde omstandigheden uiteindelijk onderdeel werd van het Haarlemmermeer.



1746



1840



1879



1952

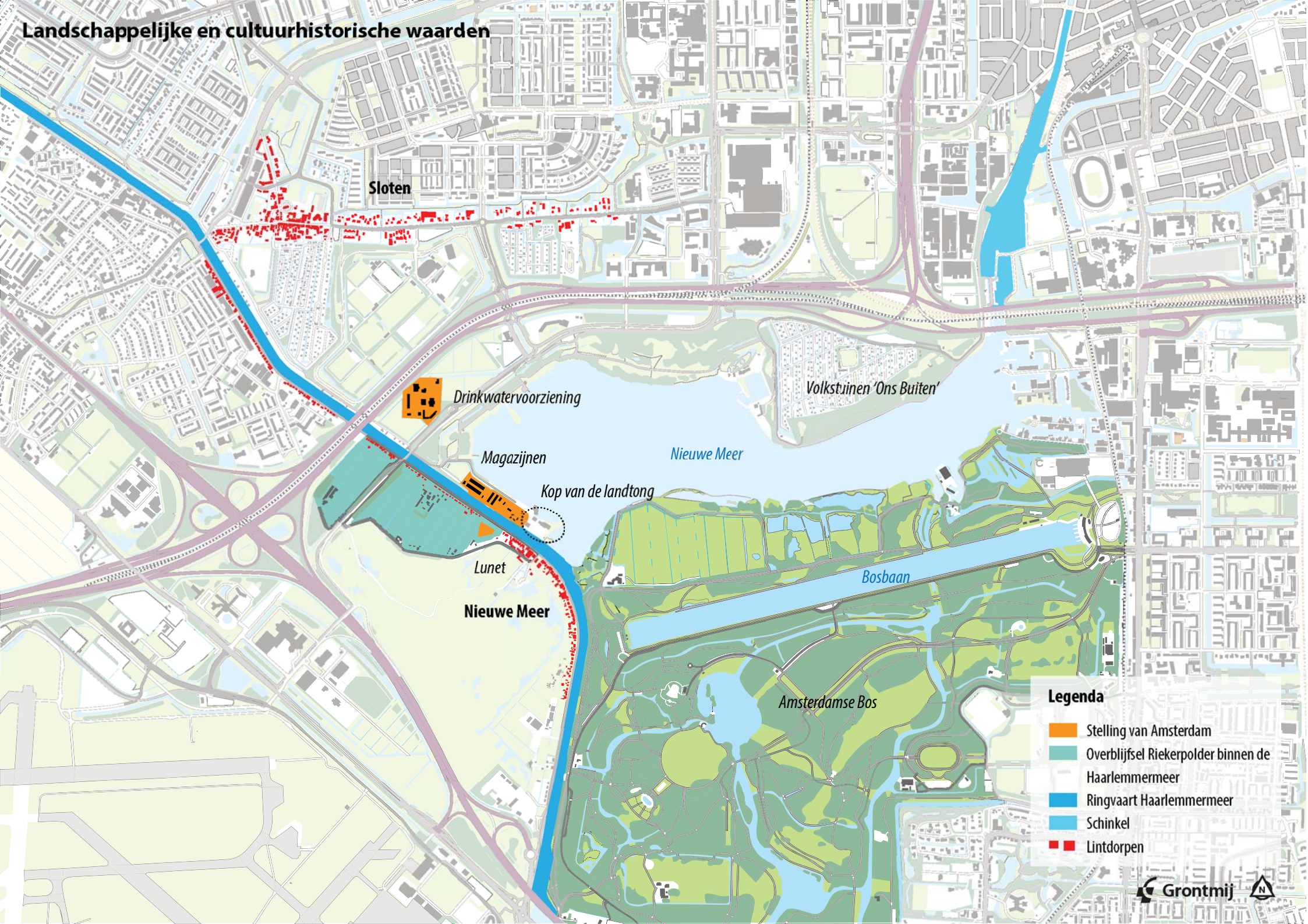


1961



1993

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden



Sloten

Drinkwatervoorziening

Volkstuinen 'Ons Buiten'

Magazijnen

Nieuwe Meer

Kop van de landtong

Lunet

Bosbaan

Nieuwe Meer

Amsterdamse Bos

Legenda

- Stelling van Amsterdam
- Overblijfsel Riekerpolder binnen de Haarlemmermeer
- Ringvaart Haarlemmermeer
- Schinkel
- Lintdorpen



Om de kracht van het water te remmen en het land te beschermen werden dijken aangelegd. Uiteindelijk moesten de laag liggende veenpolders ook worden bemalen. Bij de Riekerpolder, de veenpolder ten noorden van de Nieuwe Meer waar de huidige landtong deel van uitmaakte, werd dit vanaf 1636 in gang gezet.

Het gevaar van het water bleef echter steden als Amsterdam, Leiden en Haarlem bedreigen en om het water definitief te bedwingen werd besloten tot drooglegging van de Haarlemmermeer. In 1838 werd begonnen met het graven van de ringvaart, waarbij de open verbinding tussen de Nieuwe Meer en de Haarlemmermeer verdween. De ringvaart sneed het zuidelijkste deel van de Riekerpolder af, waardoor dit deel van de veenpolder binnen de droogmakerij kwam te liggen. De ringvaart vormt vandaag de dag de zuidelijke grens van de landtong.

Met de drooglegging van de Haarlemmermeer werden tegelijk verdedigingsforten ontwikkeld langs de ringvaart. Tussen 1842 en 1846 werden meerdere forten gebouwd, waar het fort aan de Nieuwe Meer er een van is. Het fort bestond uit een gesloten aarden batterij met bomvrij wachthuis aan de noordzijde van de ringvaart en een lunet aan de zuidzijde. Enkele decennia later werd het fort onderdeel van de Stelling van Amsterdam, een verdedigingslinie rondom de hoofdstad. Tussen 1918 en 1920 werden meerdere gebouwen toegevoegd aan het terrein rondom het fort, dienst doende als magazijnen. In dezelfde tijd werd iets noordelijker een militaire drinkwatervoorziening aangelegd. De weg die beide militaire terreinen verbond is deel nog herkenbaar. In 1931 werd er nog een kazerne voor politietroepen gebouwd met enkele cellen in de kelder. Tijdens de oorlog werd het magazijn door de bezetter gebruikt voor opslag. Vanaf 1947 was de Koninklijke Marechaussee er gevestigd. Uiteindelijk kwamen de gebouwen na 1965 leeg te staan en zijn in 1980 gekraakt. De gebouwen zijn nu in gebruik als kunst- en ambachtsateliers. De gebouwen van de ateliers behoren tot de oudste van Stadsdeel Nieuw West. In de 20e eeuw is het hele

gebied rondom de Nieuwe Meer door stedelijke ontwikkeling flink veranderd. In de jaren '30 werd de eerste autoweg aangelegd: de Oude Haagseweg. Deze sneed de Riekerpolder in tweeën. In dezelfde tijd is tevens het Amsterdamse Bos aangelegd, waarbij de zuidelijke gelegen Rietwijkerorderpolder plaats maakte voor een uitgestrekt stadsbos dat reikte tot aan de zuidelijke oever van de Nieuwe Meer. In de Riekerpolder werd het volkstuintencomplex 'Ons Buiten' aangelegd, dat zich er nog steeds bevindt. Voor het gebied werden grootschalige plannen gemaakt in het kader van het Algemene Uitbreidingsplan (AUP), de grote westelijke stadsuitbreiding van Amsterdam. Na een gewijzigde uitvoering van de plannen bleven rondom de Nieuwe Meer echter restgebieden over, die zonder samenhang werden ingevuld. De Riekerpolder verdween grotendeels onder het stedelijke weefsel van Amsterdam, evenals het lintdorp Sloten, dat er nog herkenbaar is binnen de woonwijken.

Ten behoeve van zandwinning om de stadsuitbreidingen mogelijk te maken, werd in de jaren '50 de noordelijke oever van de Nieuwe Meer afgegraven. Het militaire terrein van fort aan de Nieuwe Meer bleef echter gespaard, waardoor de landtong ontstond. De molen die ten noorden van de landtong stond, werd verplaatst naar de oevers van de Amstel. De overgebleven delen van de Riekerpolder werden in de tweede helft van de 20e eeuw in gebruik genomen door infrastructuur (De A4 en ontsluitingen naar de wijken), een uitbreiding van de volkstuinten, jachthavens, motels en de bosvakken van de noordelijke oeverlanden.

Aan de overzijde van de ringvaart, in de droogmakerij de Haarlemmermeer, ontstond vanaf de jaren '30 op de dijk de lintbebouwing van buurtschap de Nieuwe Meer. Relatie met de landtong was er door middel van een pont- en voetveer, dat verdween na de uitbreiding van de Nieuwe Meer.

De menselijke occupatie van het gebied Oeverlanden Nieuwe Meer heeft gezorgd dat het gebied in zijn opbouw verschilt met

andere gewaardeerde landschappen rondom Amsterdam. Van het oorspronkelijke meer, zoals van Gogh het nog heeft geschilderd, is slechts een deel nog over. De rest is ontstaan na zandwinning voor de Westelijke Tuinsteden. Het resultaat is een meer met veel ruimtelijke kwaliteiten. Zichtlijnen en panoramaplekken zijn hier uit ontstaan en deels benut. Deze historie is nog afleesbaar in onder andere de verschillende oevers en bijvoorbeeld het schiereiland (*Bron: Essay Oeverlanden Nieuwe Meer*).

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden benoemd in de Leidraad Landschap en cultuurhistorie

- Onderdelen van de Stelling van Amsterdam;
- Ringvaart en ringdijk van de Haarlemmermeer;
- Bebouwing lintdorp Nieuwe Meer;
- Bebouwing lintdorp Sloten;
- Aardkundig waardevolle gebieden langs de zuidelijke oever van de Nieuwe Meer.

Overige landschappelijke en cultuurhistorische waarden

- De inrichting van het Amsterdamse Bos en de Bosbaan;
- De gekanaliseerde veenrivier de Schinkel;
- Het oude veenland van de Riekerpolder binnen de Haarlemmermeer, tussen de Meidoornweg en de Koekoekslaan.

Gemeentelijke cultuurhistorische waarden benoemd in de nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West:

- Dorp Sloten (potentieel gemeentelijk dorpsgezicht);
- Onderdelen van de Stelling van Amsterdam (potentieel Gemeentelijk Monument);
- Groene, grijze, blauwe hoofdstructuur (het zogenaamde Raamwerk) bestaande uit onder andere de Ringvaart, de Nieuwe Meer, de Oude Haagseweg en het groengebied Oeverlanden.

2.3 Ruimteform

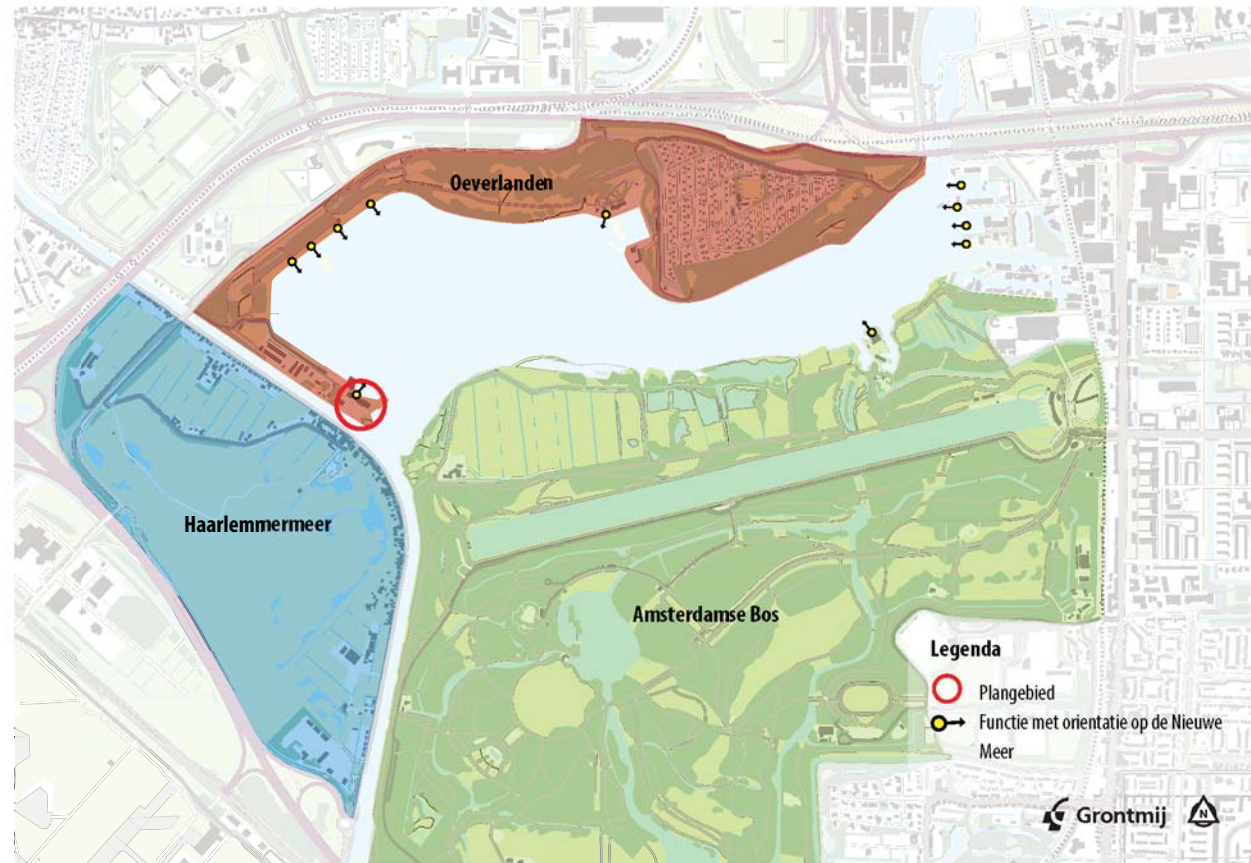
De beleving van de ruimte is bepalend voor de identiteit van het landschap. De ruimteform heeft grote relatie met de kernkwaliteit openheid en het ruimtelijke patroon dat bepalend is voor de identiteit van het landschap. Onderdelen zijn de schaal en mate van openheid van het landschap en de dorpsypologie (oriëntatie, patroon, ritme en korrel van de bebouwing). De ruimteform beschrijft de *ordeningsprincipes* en de *bestaande kwaliteiten* en is van belang voor de inpassing in de *wijdere omgeving*.

Schaalniveau Nieuwe Meer

De Kop van de Landtong ligt op een punt waar drie gebieden samenkomen: de kop van de Haarlemmermeer, de Oeverlanden en het Amsterdamse Bos. Alle drie de gebieden hebben een recreatieve inrichting: de kop van de Haarlemmermeer met een golfbaan, de Oeverlanden en het Amsterdamse bos hebben een parkachtige inrichting met organische bosvakken en slingerende paden. De Nieuwe Meer ligt als open water tussen de Oeverlanden en de Nieuwe Meer.

De Haarlemmermeer heeft hier grotendeels een open karakter, door de inrichting als golfbaan en het agrarische gebruik van het overige land. Verdichting is geconcentreerd langs de randen, in de vorm van buurtschap Nieuwe Meer. De bebouwing is hier georiënteerd op de dijk en de ringvaart, en daarmee ook op het plangebied. Dit principe komt terug langs de gehele ringvaart: bebouwing aan de zijde van de Haarlemmermeer is op het water gericht, bebouwing aan de zijde van Amsterdam is naar binnen georiënteerd. Dit geldt bijvoorbeeld ook bij de noordelijk gelegen woonwijken, de woningen staan ver van het water af, alleen de woonboten hebben relatie met de ringvaart.

De Oeverlanden is door de vele bosvakken een gesloten gebied, waar tussen er kleine, open ruimtes zijn. Binnen de Oeverlanden zijn de meeste functies naar binnen gericht, alleen enkele



De drie gebieden rondom de Kop van de Landtong

watergebonden functies zoals jachthavens en de strandjes zijn op het water gericht.

De Oeverlanden hebben verschillende sferen, variërend van dicht en besloten naar zeer open met weidse vergezichten. De contrasten tussen deze sferen maken de rondgang door de Oeverlanden in potentie zeer aantrekkelijk. Verbindingen tussen deze sferen zijn hierbij belangrijk.

Er zijn plaatsen vanwaar er zicht is op de weidsheid van de Nieuwe Meer. De Landtong is er hier één van, vanaf hier is een ruim vergezicht over het water. Ook vanaf de boothelling bij het volkstuinpark is een vergezicht aanwezig. Vanaf hier is de landtong samen met de verkeerstoren van Schiphol zichtbaar. De zichtlijnen en panoramaplekken zijn belangrijke ordeningsprincipes voor de Nieuwe Meer. Hiermee wordt de ruimte en de kwaliteit van de ruimte gedefinieerd.

Ook in het Amsterdamse Bos zijn veel functies op zichzelf gericht. Het intensieve gebruik van het bos speelt zich ook meer zuidelijker af, langs de oevers van de Nieuwe Meer is bestemd voor rust en natuur. Langs de oevers is hier wel een aantal grote open ruimtes, in gericht met grasland.

De relatie tussen de drie gebieden is laag. Dit komt deels door hun inrichting, maar vooral door de barrière die het water van de ringvaart en de Nieuwe Meer vormen. Er zijn nauwelijks verbindingen tussen de deelgebieden; er is alleen de brug over de

Oude Haagseweg en het pontje dat in de zomermaanden vaart tussen de Oeverlanden en het Amsterdamse Bos.

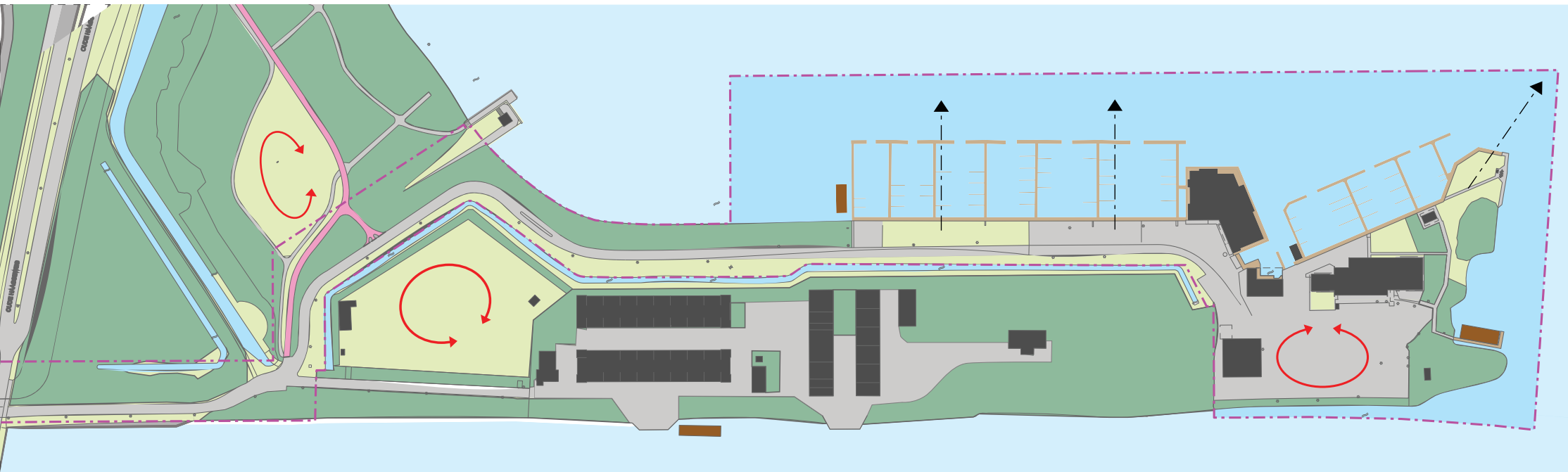
De sterke functionele relatie wordt gehinderd door een slechte fysieke relatie. De opgave voor de Landtong ligt in het versterken van de functionele relaties, door het een volwaardig en uniek onderdeel te laten zijn van het grotere recreatie- en natuurgebied. De pont zorgt voor verbetering van de fysieke, recreatieve relatie met het Amsterdamse Bos en ecologische oplossingen voor versterking van de fysieke natuurrelatie.

Schaalniveau Landtong

De Kop van de Landtong is een kleinschalig, gesloten gebied met veel opgaand groen. Binnen het groen zijn er een aantal kamers; rondom het fietspad bij de entree van het gebied, naast de gebouwen van stichting Nieuwe Meer en op de kop bij de huidige jachthaven. Doorkijken naar de omgeving zijn schaars; bij de magazijnen van de Stelling is er een doorzicht over de ringvaart en bij de jachthaven is er zicht over de Nieuwe Meer. Hierdoor heeft

Legenda

- Bebouwing
- Woonboot
- Verharding
- Steiger
- Bos
- Gras
- Water
- Open ruimte
- Doorzicht
- Bestemmingsplangrens



de landtong alleen relatie met de Oeverlanden, doordat het hier fysiek op aangesloten is.

De Landtong, en met name de kop, is een schakel tussen de aanliggende gebieden. De relatie tussen de verschillende gebieden is zowel ruimtelijk (zichtrelaties, rand openheid van het meer en Ringvaart), als functioneel en economisch. De functionele relatie wordt onder andere versterkt door nieuwe fysieke verbindingen, zoals de veerpont, en het feit dat de inrichting van de nieuwe haven een aanvulling is op de bestaande havenfaciliteiten elders aan de Nieuwe Meer. Ook de economische relatie zit in het complementerende/concurrerende aspect van de ontwikkeling op de landtong ten opzichte van de omringende gebieden.

Het voormalige militaire gebouwen bestaat uit vier grotere gebouwen en een aantal kleinere. De gebouwen zijn naar binnen georiënteerd en hebben een rechtlijnige opzet, evenwijdig aan de ringvaart. De gebouwen rondom de haven breken met deze opzet, doordat ze meer willekeurig verspreid staan, en verschillen in hoogte, vorm en bouwmassa. Deze gebouwen zijn georiënteerd op de centrale ontsluitingsweg en op het water van de Nieuwe Meer. Het havengebouw deelt de haven op in twee delen.

2.4 Beeldstructuur

De beeldstructuur beschrijft de beeldbepalende elementen binnen het plangebied en hoe het gebied wordt beleefd. In dit hoofdstuk komen onder andere de *bestaande kwaliteiten* en de *bebouwingskarakteristieken* aan bod.

Door zijn dichte inrichting, afgelegen ligging en doodlopende infrastructuur is de landtong nu alleen in gebruik bij bestemmingsverkeer. Auto-, fiets- en voetgangersroutes zijn niet op elkaar afgestemd. Er is ook een duidelijk onderscheid

herkenbaar tussen de meer recreatief ingerichte oever van het aanliggende deel van de Oeverlanden, met standjes en grasweides en de dicht beplante oevers van de landtong.

De landtong is functioneel, en daardoor ook in de beleving, op gedeeld in twee delen. Het eerste deel is het terrein van stichting Nieuw en Meer met de oude militaire gebouwen. Door de naar binnen gerichte inrichting en het gebruik als kunstkolonie is het terrein niet openbaar toegankelijk, het is dicht ingeplant en bij de toegangsweg staat een slagboom. De beeldbepalende bebouwing bestaat uit vier grote bouwmassa's; twee van drie lagen hoog met een plat dak (80x17 meter omtrek) en twee met één laag met kap. Tussen de grote bouwmassa's liggen verharde ruimtes. Rondom deze bouwmassa's liggen gebouwen van kleinere schaal met een kap. De huidige openbare ligweide aan het einde van de Kop van de Landtong heeft nu al een goede kwaliteit en potentie.

De weg naar de jachthaven is openbaar toegankelijk, maar straalt dit door zijn inrichting niet uit. De weg leidt eerst door een dichte begroeiing. Het jachthavengebouw dat in lijn met deze weg staat, laat wel zien dat er een bestemming is. Hier staat ook weer een slagboom. Dichterbij de haven is er zicht op het water en kan de weggebruiker zich weer oriënteren. De bebouwing rondom de havens vertonen geen samenhang. De materialisatie, verschijningsvorm en de ligging ten opzichte van elkaar zorgen voor een rommelig beeld. Door de verspreid liggende gebouwen is er een groot oppervlak verharding tussen de gebouwen, die hoofdzakelijk dienst doet als botenopslag. Dit geeft het terrein een kille uitstraling.

Het groen op de landtong is van goede kwaliteit; er staan veel oude, grote bomen rondom de jachthaven en de gebouwen van stichting Nieuw en Meer. Rondom de bestaande haven bestaat veel van de beplanting uit coniferen.



Entreeweg haven met dicht begroeide oevers



Entree haven met doorzicht naar de Nieuwe Meer



Het open, verharde achterterrein van de haven



Het havenkantoor en coniferen als afscheiding met Nieuw en Meer



De entree naar Nieuw en Meer



De ateliers in de oude militaire gebouwen



Aanzicht van de haven vanaf het water

3. Concept

Voor de Oeverlanden en de landtong zijn in het vorige hoofdstuk kwaliteiten en potenties genoemd. De voorgenomen ontwikkeling richt zich op de Kop van de Landtong; het oostelijke deel van het schiereiland, rondom de haven. Met de ontwikkeling ervan zal zoveel mogelijk worden bijgedragen aan het realiseren van de ambities voor zowel de gehele landtong, als voor de gehele Oeverlanden.

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Landtong volgen uit de ontstaansgeschiedenis van de Nieuwe Meer en de Westelijke Tuinsteden. In het gemeentelijke beleid zijn onder andere de Ringvaart, de Nieuwe Meer, de Oude Haagseweg en groengebied de Oeverlanden benoemd (Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West). De relatie tussen de Landtong en de Nieuwe Meer is hierbij van grote waarde. Het bepaalt het samenspel van de openheid van het water en de vele uitzichten van en naar de landtong vanaf de oevers van de Nieuwe Meer. Inpassing binnen het landschap van de Nieuwe Meer en aansluiten op het spel van de zichtlijnen over het meer en de Ringvaart zijn de uitgangspunten voor het concept voor de ontwikkelingen op de landtong.

Het concept is gebaseerd op twee pijlers:

- Het verbeteren van de ruimtelijke inrichting van de kop van de landtong, in aansluiting op de ruimtelijke principes van de landtong en de Oeverlanden in de grotere context.
- Het plangebied fysiek en functioneel meer verbinden met de omgeving van het Nieuwe Meer, de Oeverlanden, het Amsterdamse Bos en de Haarlemmermeer.

Onder deze twee pijlers zijn in dit hoofdstuk enkele uitgangspunten benoemd.

3.1 Ruimtelijke inrichting

Creëren van een aangename verblijfsruimte.

De ontwikkeling maakt het mogelijk de rommelige bebouwing en buitenruimte binnen het projectgebied op te ruimen en een nieuwe inrichting met meer groen en hogere kwaliteit openbare ruimte en architectuur terug te brengen. Door alle functies in twee bouwmassa's te plaatsen is het mogelijk alle bestaande gebouwen en voorzieningen te verwijderen en een nieuwe situatie te creëren waarin meer ruimte is voor groen en het bebouwd en verhard oppervlak afneemt. De oostpunt wordt nog sterker ingericht als openbaar verblijfsgebied.

De ontwikkeling van de Kop van de Landtong draagt bij aan het groene en recreatieve karakter van de Oeverlanden en sluit aan op de inrichtingprincipes van dit gebied.

Het gebied is getypeerd als stadspark. Een groen, uitnodigend en openbaar karakter staat hierbij voorop. De aansluiting op de Oeverlanden en de stap richting het Amsterdamse Bos wordt gevormd door de groene inrichting en de sterke binding met het water, zowel aan de meerzijde als de Ringvaartzijde. Beide hebben hierbij hun eigen karakter: de zijde van de Nieuwe Meer met doorzichten en waterrecreatie aan de meerzijde, de Ringvaartzijde is daarentegen meer natuurlijker door de doorzetting van de Groene AS. Deze verschillende sferen worden met elkaar verbonden door het (wandel) rondje landtong. De kop van de landtong heeft ook de groene parkuitstraling. Het groen is hier

gecombineerd met de fantastische uitzichten en panorama's over de Nieuwe Meer en de Ringvaart.

Nieuwe bebouwing is in stedenbouwkundige opzet geïnspireerd door de rechtlijnige opzet en oriëntatie van de cultuurhistorische gebouwen van het voormalige militaire complex.

De nieuwe functies rondom de jachthaven worden geconcentreerd in twee bouwmassa's, die qua omvang aansluiten bij de magazijnen van het cultuurhistorische militaire terrein. Door met de plaatsing van deze bouwmassa's aan te sluiten op het principe van de historische bebouwing (parallel en evenwijdig aan de ringvaart) vormt alle bebouwing op de landtong een samenhangend geheel, wat bijdraagt aan de identiteit van het gebied. Door een beperkte bouwhoogte tot drie bouwlagen, blijft de bebouwing ondergeschikt aan het groene beeld, doordat bomen er bovengaan torenen.

De architectuur is in harmonie met de omgeving.

De vormtaal is helder en strak en het materiaal- en kleur gebruik terughoudend, robuust maar wel open. Hierdoor heeft de architectuur een eigen karakter, maar overstemt het niet het groene, natuurlijke karakter van de omgeving.

De inrichting van de openbare ruimte kan een hogere gebruiksintensiteit opvangen, zonder ten koste te gaan van het groene karakter.

De hoge gebruiksintensiteit wordt opgevangen door de meest

intensieve functies te concentreren rondom een hoogwaardig ingericht plein tussen de twee bouwmassa's. De groene verblijfsruimte wordt vergroot door langs het water een groter deel van het terrein in te richten als openbaar toegankelijk groen met gras en bomen.

De inrichting van de openbare ruimte heeft een karakter als stadspark en een zonering in verschillende gebruiksintensiteiten.

Rondom de bebouwing is er ten behoeve van het recreatieve water- en groengebruik een meer stenig karakter. Dit loopt over naar een meer groen karakter in het recreatieve parkdeel en langs de oevers van het water. Het eindigt aan de zuidzijde in een natuurlijker groen met extensief gebruik.

3.2 Verbinden met omgeving

Vergroten openbare toegankelijkheid.

De ruimte rondom het hotel, het café-restaurant en de vernieuwde jachthaven worden niet afgesloten, maar worden een openbaar toegankelijke oevers van de Nieuwe Meer en bieden een aangename verblijfsruimte met recreatieve voorzieningen en weids zicht op de Nieuwe Meer, de jachthaven, het Amsterdamse Bos en de Ringvaart Haarlemmermeer.

Vergroten bereikbaarheid van het gebied en mogelijk maken Rondje Nieuwe Meer.

Op de Kop van de Landtong worden aantrekkelijke fiets- en wandelroutes over de landtong gerealiseerd en een wordt een aanlegplaats voor een pontveer als verbinding met het Amsterdamse Bos, de Oeverlanden en buurtschap Nieuwe Meer aangelegd.

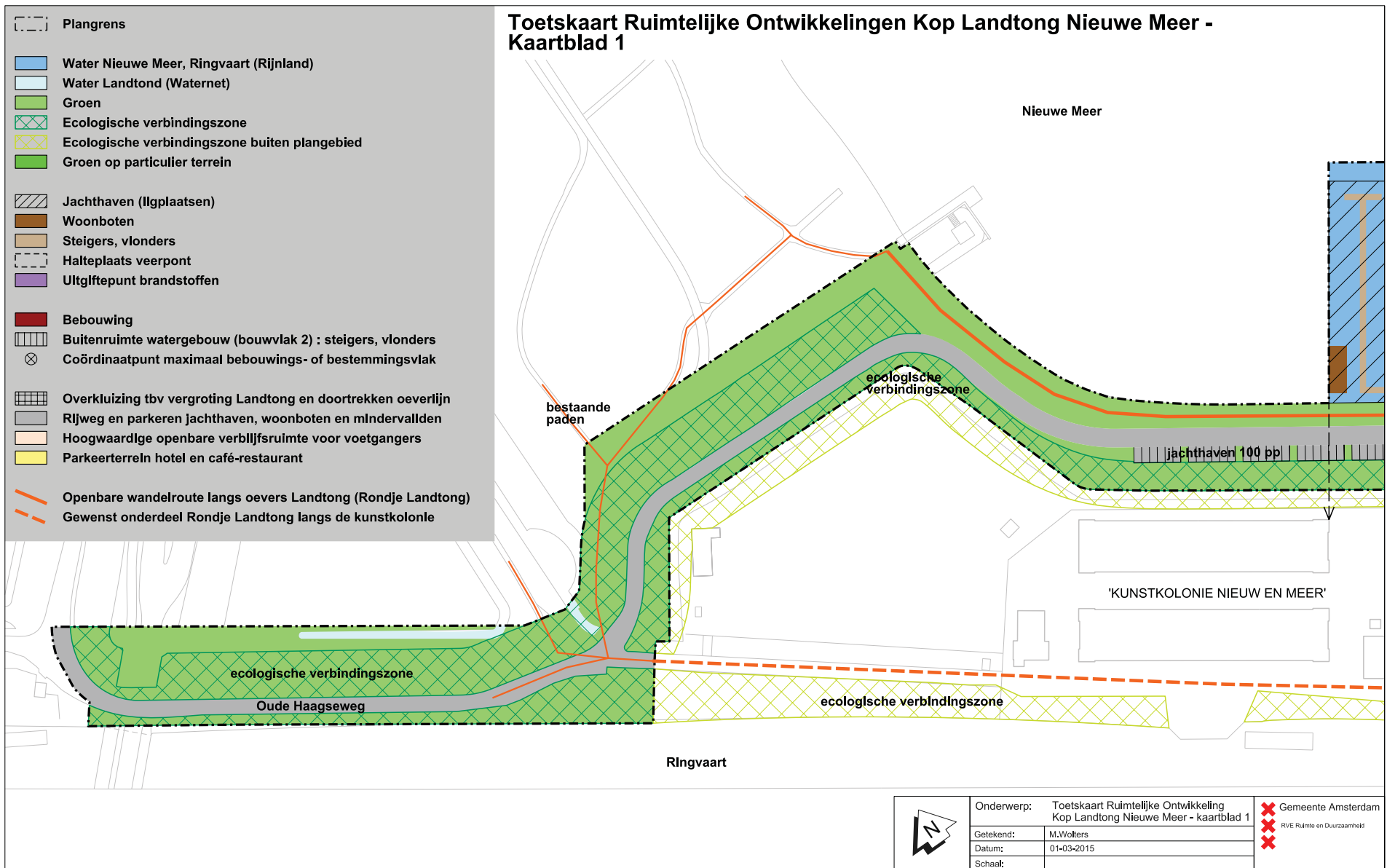
Vergroten onderlinge synergie functies binnen de Landtong.

Streven naar een sterkere samenhang tussen de verschillende functies op de Landtong, zoals de jachthaven, de benzinepomp en de kiosk op de kop en een sterkere relatie met de kunstkolonie

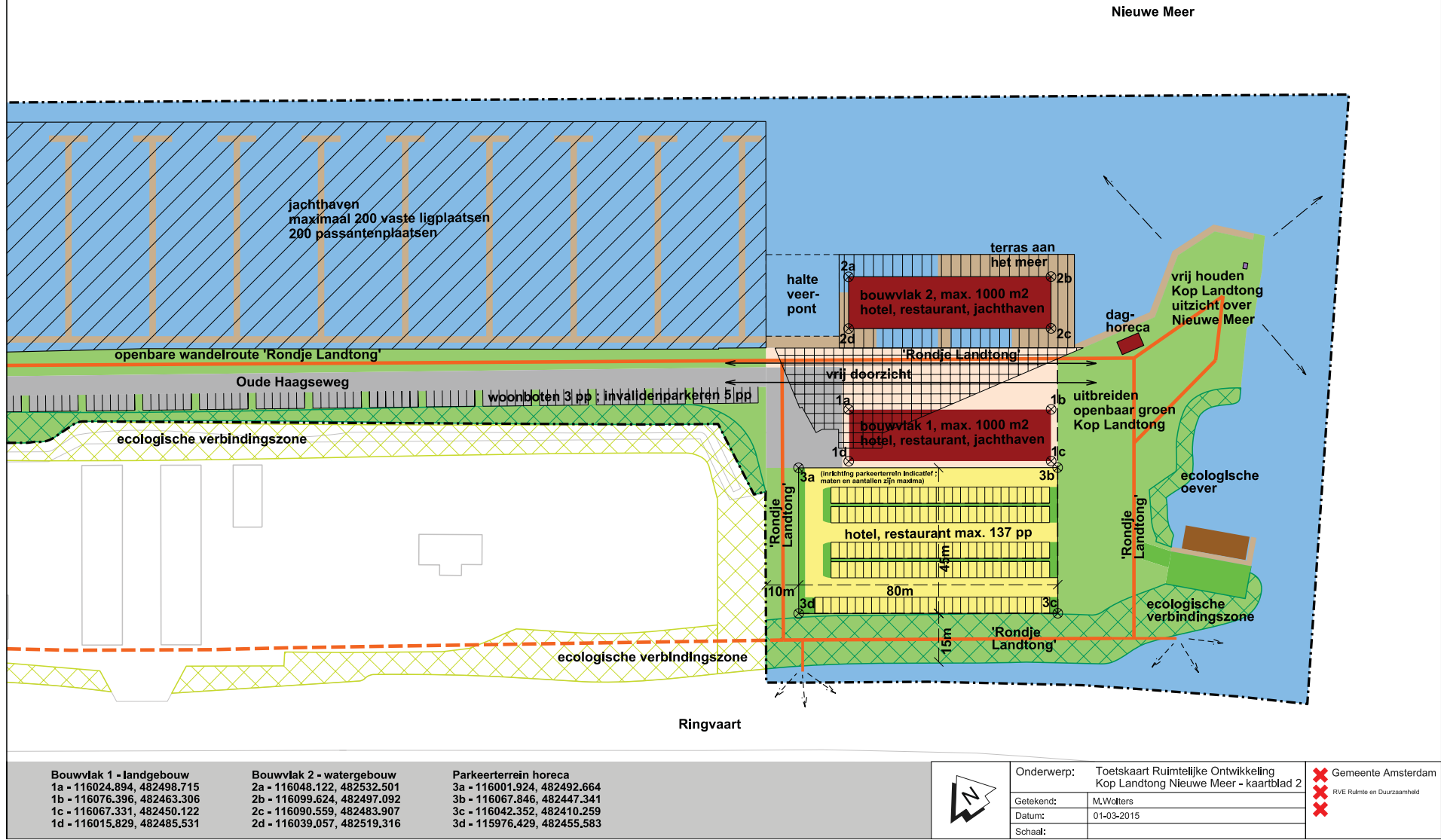
Nieuw en Meer, bijvoorbeeld door een kunstroute als onderdeel van de Landtong.

Voortzetten Groene AS.

Het gebied maakt onderdeel uit van het plangebied voor de Groene AS, wat inhoudt dat er binnen een zone van 10-15 meter van de dijk de aanleg van plasdras situaties met struweel gewenst is. Het plasdras kan bestaan uit bloemrijke ruigte, poelen en grasland. Er moet hiermee gestalte worden gegeven aan de recreatieve en ecologische hoofdverbinding naar het Amsterdamse Bos. Het 'Rondje Landtong' is hier onderdeel van. Ten aanzien van het 'Rondje Landtong' is subtiliteit geboden, de natuurwaarden mogen niet worden verstoord.



Toetskaart Ruimtelijke Ontwikkelingen Kop Landtong Nieuwe Meer - Kaartblad 2



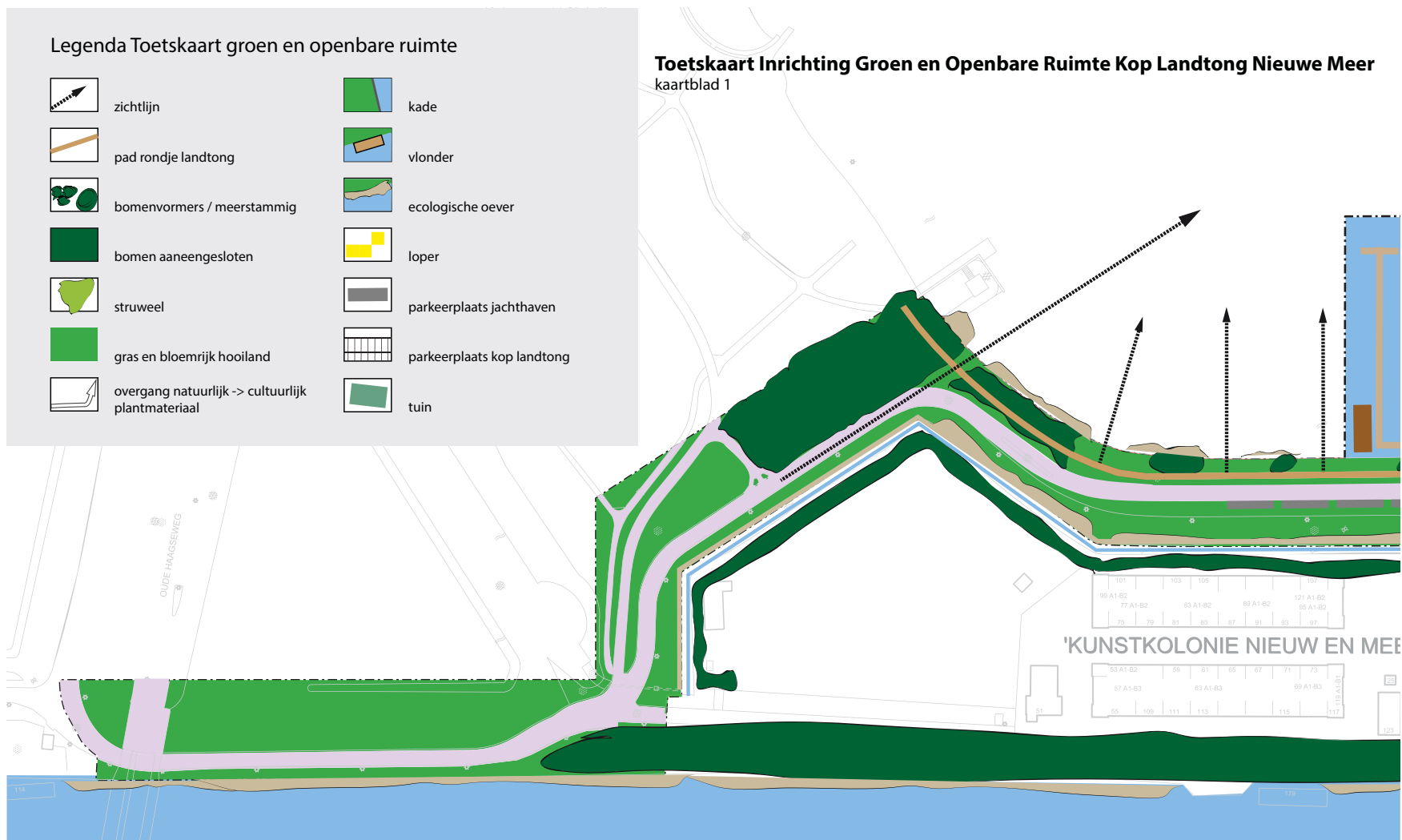
Bouwvlak 1 - landgebouw	Bouwvlak 2 - watergebouw	Parkeerterrein horeca
1a - 116024.894, 482498.715	2a - 116048.122, 482532.501	3a - 116001.924, 482492.664
1b - 116076.396, 482463.306	2b - 116099.624, 482497.092	3b - 116067.846, 482447.341
1c - 116067.331, 482450.122	2c - 116090.559, 482483.907	3c - 116042.352, 482410.259
1d - 116015.829, 482485.531	2d - 116039.057, 482519.316	3d - 115976.429, 482455.583





	Onderwerp:	Toetskaart Ruimtelijke Ontwikkeling Kop Landtong Nieuwe Meer - kaartblad 2	Gemeente Amsterdam RVE Ruimte en Duurzaamheid
	Getekend:	M.Wolters	
	Datum:	01-03-2015	
	Schaal:		

Legenda Toetskaart groen en openbare ruimte

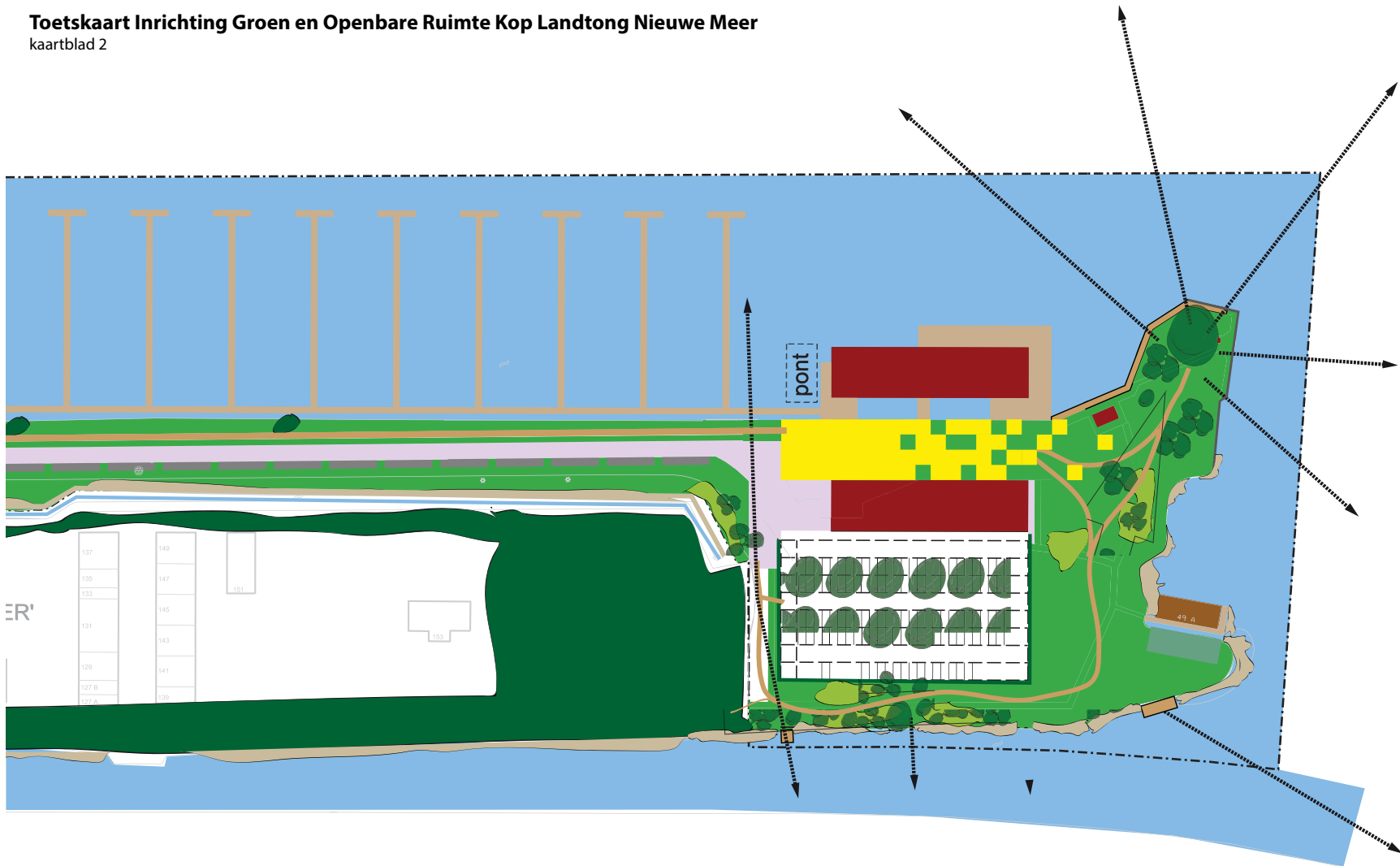
- | | | | |
|---|--|---|----------------------------|
|  | zichtlijn |  | kade |
|  | pad rondje landtong |  | vlonder |
|  | bomenvormers / meerstammig |  | ecologische oever |
|  | bomen aaneengesloten |  | loper |
|  | struweel |  | parkeerplaats jachthaven |
|  | gras en bloemrijk hooiland |  | parkeerplaats kop landtong |
|  | overgang natuurlijk -> cultureel
plantmateriaal |  | tuin |

Toetskaart Inrichting Groen en Openbare Ruimte Kop Landtong Nieuwe Meer kaartblad 1



	Onderwerp: Toetskaart Inrichting Groen en Openbare Ruimte Kop Landtong Nieuwe Meer - kaartblad 1	 Gemeente Amsterdam
	Getekend: C. van de Hoef	 RVE Ruimte en Duurzaamheid
	Datum: 09-02-2015	
	Schaal:	

Toetskaart Inrichting Groen en Openbare Ruimte Kop Landtong Nieuwe Meer
 kaartblad 2



	Onderwerp:	X Gemeente Amsterdam X X
	Getekend:	
	Datum: 09-02-201	
	Schaal:	

4. Uitwerking

In dit hoofdstuk wordt zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte toegelicht welke uitgangspunten er gelden ten aanzien van de beeldkwaliteit. Binnen het kader van deze regels en de in het vorige hoofdstuk opgenomen toetskaarten voor de 'ruimtelijke ontwikkeling' en de 'inrichting groen en openbare ruimte' kan later een concrete planuitwerking worden gemaakt. Ook vormt het Beeldkwaliteitsplan daarmee de basis voor het bestemmingsplan Kop Landtong Nieuwe Meer.

4.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing dient de recreatieve en watergebonden functie van de Kop van de Landtong en is daarmee een onderdeel van het grotere recreatiegebied de Oeverlanden. De bebouwing is daarom op het water van de Nieuwe Meer georiënteerd: de bebouwing ligt aan de noordzijde met één gebouw op het land en één in het water. Dat er geen bebouwing is georiënteerd op de lintbebouwing van de Haarlemmermeer sluit aan bij de principes langs de rest van de ringvaart (zie paragraaf 2.3: schaalniveau Nieuwe Meer). Om aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuren op de landtong worden alle functies gebundeld in twee bouwmassa's die in omvang en positionering aansluiten op de principes van de militaire gebouwen verderop de landtong.

De twee bestaande woonboten rond de Kop van de Landtong blijven bestaan, al wordt er een iets verplaatst vanwege het uitbreiden van de haven.

Bouwmassa en hoogte

De gebouwen worden vormgegeven als twee parallel naast elkaar liggende bouwmassa's van drie lagen hoog (maximale bouwhoogte 11 meter), met daartussen een centrale openbare ruimte. Eén bouwmassa ligt op de landtong, de ander wordt op het water gebouwd. Om het gebruik van het de centrale openbare ruimte optimaal te laten functioneren en de zichtlijn naar de Kop van de Landtong open te houden, worden de



Referenties architectuur

bouwmassa's niet op het maaiveld gekoppeld. De verbinding wordt ter hoogte van de eerste verdieping gemaakt en zal zo transparant mogelijk worden uitgevoerd. De minimale doorgangshoogte bedraagt vier meter hoog. Hiermee wordt benadrukt dat het Rondje Landtong niet over het hotelterrein gaat maar het hotel aan het Rondje Landtong is gelegen.

Architectuur

De samenhang met de oude gebouwen op de landtong bepaald de stedenbouwkundige opzet, qua verschijningsvorm zullen de nieuwe gebouwen wel duidelijk afwijken van de historische bebouwing; de Kop van de Landtong heeft een totaal ander verhaal, andere geschiedenis en andere functie. De nieuwbouw zoekt nadrukkelijk de oever van de landtong op, om de recreatieve functies maximaal tot hun recht te laten komen.

Het uitgangspunt voor de architectuur is dat deze een eigen en eigentijds karakter heeft, maar past binnen het groene karakter van het gebied. Een uitdagend ontwerp passend bij het toekomstige metropolitane karakter van de plek wordt niet geschuwd. Dit wordt bereikt door gebruik te maken van een strakke en heldere vormtaal, met robuuste materialen en een lichte, open vormgeving. De bouwmassa's hebben een hoofdpzet van rechte lijnen, waarbinnen glas zorgt voor een open structuur: de begaande grond van het gebouw op het water is transparant, evenals de verbinding tussen de beide gebouwen op de eerste verdieping. Er is een terughoudendheid in het materiaalgebruik: vooral glas, een natuurlijk ogend materiaal als hout en waar nodig metaal. Het kleurgebruik is ingetogen en materiaaleigen; wanneer hout wordt toegepast heeft dit een houtkleur en is niet geverfd. Materialen zijn duurzaam, hebben een structuur en "verouderen" mooi.



Referentie architectuur



Referentie kleur- en materiaalgebruik

4.2 Openbare ruimte

De inrichting van het terrein is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. Zo moet er een aantrekkelijke entree naar de Kop van de Landtong ontstaan, waarbij de automobilist, de fietser en de wandelaar zich kunnen oriënteren en worden uitgenodigd zich naar het gebied te begeven. Op het terrein is het groene karakter en het contact met de omgeving van belang. De oostpunt bestaat uit bomen in gras en biedt uitzicht over de Nieuwe Meer, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde. De zuidzijde bestaat nu nog uit een dichte beplanting. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde is er een verblijfplek aan het water met zicht op zowel de Nieuwe Meer als de ringvaart. Rondom de woonboot blijft een klein deel dicht voor de privacy van de bewoners. Ten zuiden van de bebouwing liggen de parkeervoorzieningen. Rondom de gebouwen is de openbare ruimte gericht op actief en intensief gebruik. De centrale openbare ruimte ligt in het verlengde van de entreeweg en biedt tevens doorzicht naar het water van de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos.

Verharding

De openbare ruimte rondom de gebouwen heeft het grootste accent; hier ligt de hoogste gebruiksdruk. Rondom het gebouw op het water bestaat de openbare ruimte uit vlonders. Het materiaal is gelijk als de steigers van de haven, bijvoorbeeld hout. Hekwerken blijven zoveel mogelijk achterwege. Indien nodig worden ze zorgvuldig gedetailleerd in aansluiting op de steigers; ze worden zo rank mogelijk vormgegeven en/of bevatten onderdelen die uit dezelfde robuuste materialen bestaan als de steiger.

De centrale openbare ruimte vormt de centrale entree voor de gebouwen en biedt tevens een doorgaande route vanaf de entreeweg naar het uitzichtpunt op de oostpunt. Het plein kent daarom een hoogwaardige verharding en wijkt af van de verharding op de paden op het overige deel van het terrein. Het bestaat uit een elementenverharding met grote tegels en



een ingetogen kleurgebruik. Vanwege het gewenste groene karakter van het gebied worden er meerdere vakken met siergroen ingericht binnen de centrale openbare ruimte. Enkele groenvakken hebben een opstaande rand. Deze rand sluit in kleur- en materiaalgebruik aan op de gevels en de steigers.

Vanwege de verwachte gebruiksiteit en de beschikbare ruimte wordt op de entreeweg gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer gecombineerd. Door het profiel minimaal te houden wordt hard rijden ontmoedigd. De entreeweg bestaat uit grijs asfalt. Voor voetgangers komt er een vrijliggend wandelpad langs het water en de steigers van de haven. Voetgangspaden bestaan uit een elementverharding van straatstenen met een ingetogen kleur, van een kleiner formaat dan de tegels op het centrale binnenterrein (geen grijze 30x30 tegels). Dit wordt ook voortgezet bij de paden op het groene deel aan de oostpunt van het terrein. Ook de ruimte rondom verblijfplaatsen bestaat uit dit type verharding. De verblijfplaatsen bij de oostpunt langs het water worden ingericht als kade of steiger, waarbij het materiaalgebruik aansluit op de overige steigers en de voetpaden.

Parkeren

De recreatieve functies op de Kop van de Landtong brengen uiteraard een parkeerbehoefte met zich mee. Voor het hotel en het restaurant wordt een parkeernorm van 0,7 gehanteerd, wat resulteert in 137 parkeerplaatsen. Voor het parkeren ten behoeve van de jachthaven zijn minimaal 100 parkeerplaatsen nodig, uitgaande van 400 ligplaatsen, waarvan 200 plekken voor passanten (parkeernorm 0,5). Voor de overige functies wordt aangenomen dat zij gebruik maken van de aanwezige parkeerplekken. Er zijn tenslotte vijf invalidenparkeerplaatsen en drie parkeerplaatsen voor de twee woonboten.

Het parkeren wordt op twee plaatsen gerealiseerd: langs de entreeweg liggen de parkeerplaatsen voor de haven, ten zuiden van de gebouwen liggen de parkeerplaatsen voor het hotel/

restaurant. Om aan te sluiten op het groene karakter van het terrein worden parkeerplaatsen zoveel mogelijk ingericht met grasbetontegels. Bij de meest intensief gebruikte vakken kan gekozen worden een elementverharding zonder gras te gebruiken, maar welke in vormgeving wel aansluit op de grasbetontegels.

De parkeerhavens langs de entreeweg liggen aan de zuidzijde van de weg, om voor fietsers en automobilisten het contact met het water te handhaven en de geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit de zichtas vanaf de centrale openbare ruimte te houden. Tussen de clusters van parkeerhavens staan bomen en ander groen.

De parkeerplaatsen ten zuiden van de bebouwing worden als parkeerterrein ingericht, met een groot groenvak in het midden. De maximale omvang van het parkeerterrein inclusief groene inpassing (bijvoorbeeld met een lage tot middelhoge haag en bomen) is maximaal 3600 m².

Autobussen zijn niet toegestaan. De entreeweg is behalve voor personenwagens, uitsluitend toegankelijk voor hulpdiensten, toeleveranciers, en vuilnisophaal.

Groen

Het groen op het terrein past bij de functies van de verschillende planonderdelen. Langs de entreeweg is het groen aan de zuidzijde een afscheiding van het terrein van de stichting Nieuw en Meer. Hier bestaat het groen uit dichte bosvakken en solitaire bomen. Aan de noordzijde is er juist wens op zicht naar de haven en de Nieuwe Meer, hier wordt het huidige dichte groen omgevormd tot gras met bomen. De bomen staan los verspreid en zijn van verschillende grootte; een rechte bomenrij past niet bij het karakter van het terrein. Het sortiment is inheems.

Ook rondom de oostpunt bestaat het groen vooral uit gras met bomen (eerste en tweede grootte). Het terrein moet hier



Referentie verharding centrale openbare ruimte



Referentie voetpaden



Referentie grasbetontegels

uitnodigen om te verblijven en uitzicht bieden op de omgeving. Naar de ringvaart toe en rondom het parkeerterrein bestaat het groen uit dichte bosvakken, op de duidelijke punt is er een open ruimte met zicht op de ringvaart is. Ook hier is het sortiment inheems.

Binnen de centrale openbare ruimte worden vakken met sierbeplanting aangelegd. Deze beplanting is kleinschaliger en vormt door zijn sierwaarde een extra accent. De sierbeplanting bestaat uit gras, bodembedekkers, vaste planten met solitaire heesters of bomen van de derde grootte. Het sortiment kan hier exotisch zijn.

Om aan te sluiten bij de Groene As wordt langs de Ringvaartdijk een zone van 15 meter breed als ecologische verbindingzone ingericht. Deze sluit dan aan op de reeds aanwezige 15 meter brede verbindingzone die langs de Oude Haagse Weg en deels over het complex van de kunstkolonie Nieuw en Meer loopt.

Fietsparkeren

In aansluiting bij de ambitie om de Kop van de Landtong onderdeel te laten worden van recreatieve fietsroutes worden er voldoende fietsenstallingen gerealiseerd rondom de voorzieningen. Het stallen van fietsen wordt gespreid en geïntegreerd in de bestrating, er is geen centraal fietsendepot. Het moet duidelijk zijn waar fietsen gestald kunnen worden, zonder dit met te veel aanduidingen of bebording te moeten doen.

Straatmeubilair

Straatmeubilair, zoals zitbanken en prullenbakken, dienen in vormtaal en kleur aan te sluiten bij de architectuur van de gevels en de armaturen van de verlichting. Zitranden hebben de voorkeur boven zitbanken.

Erf- en perceelafscheidings

Erf- en perceelafscheidings moeten zoveel mogelijk worden

voorkomen. Waar nodig worden zij zoveel mogelijk uitgevoerd als hagen. Als dit niet mogelijk is, zijn de afscheidingen zoveel mogelijk transparant. Niet transparante delen worden uitgevoerd in metaal in de kleur zwart of donkergroen. Gebouwde erf- en perceelsafscheidings hebben een maximale hoogte van 1,8 meter.

Verlichting

De openbare straatverlichting dient afgestemd te zijn op de functie van de openbare ruimte. Hierbij speelt de verkeersfunctie en de sociale veiligheid een rol, maar ook de ligging aan het Nieuwe Meer; lichtuitstraling richting het buitengebied dient voorkomen te worden. De masthoogte dient te worden afgestemd op de functie en omvang van de openbare route. De masten en armaturen dienen in de kleuren donkergroen of zwart te worden uitgevoerd. Binnen de centrale openbare ruimte wordt afwijkende verlichting toegepast, die past bij het hoogwaardige karakter van het plein. De oostpunt wordt subtiel verlicht bij zitplekken en langs routes. De verlichting wordt hier waar mogelijk opgenomen in de verharding en het straatmeubilair.



Referentie erfafscheiding



Referentie straatmeubilair



Referentie verlichting



Referentie erfafscheiding



Referentie straatmeubilair



Referentie verlichting

Bijlage 1 Relevant Welstandsbeleid

Deze bijlage geeft een overzicht van de voor het project Landtong Nieuwe Meer relevante onderdelen uit de *Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2013'*. Het plangebied is in de nota aangeduid als zogenaamde ruimtelijk systeem "Groen en Water / deelsysteem Sport en Recreatie" waarvoor specifieke welstandscriteria gelden. Een volledige weergave van de criteria is te vinden op www.amsterdam.welstandinbeeld.nl.

Ruimtelijk systeem Groen en water

Het ruimtelijk systeem "Groen en water" vormt een zeer heterogeen ruimtelijk systeem, dat in ieder geval bestaat uit volkstuinten, sportparken, begraafplaatsen, oude en meer recente parken, jachthavens, woonwagenvelden, kassencomplexen en relictten van agrarisch gebied. Ook het open water van het oostelijke IJ, het Buiten-IJ en het IJmeer valt in dit systeem.

Geschiedenis

Een groot deel van het nu bebouwde gebied in Amsterdam is lang agrarisch geweest. In de periode na 1850 is Amsterdam sterk gegroeid. Niet alleen woonwijken zijn aangelegd, maar ook groen- en recreatiegebieden. Het oorspronkelijke landschap verdween grotendeels bij alle vormen van stadsuitbreiding. Vanaf het Algemeen Uitbreidings Plan (AUP, 1935) werd men zich bewust van het belang van groen voor de woonbaarheid van de toekomstige stad. Groen werd een stedenbouwkundige functie, waar de nodige ruimte voor gereserveerd moest worden. In het AUP zijn 'scheggen' geïntroduceerd, de relatief landelijke restgebieden tussen de buitenwijken.

Kenmerken

Groen- en watergebieden zijn meestal eenvoudig in opzet. Hier en daar komt bebouwing voor, welke te gast is in het omringende landschap.

Stedenbouwkundige structuur

In samenhang met de historische groei van Amsterdam is een stedelijke groenstructuur ontstaan die is opgebouwd uit elementen van verschillende formaten. De groene scheggen die als restgebieden tussen de buitenwijken liggen, nemen in deze structuur een bijzondere plaats in. Ze zijn een aanvulling op de parken door kenmerken als rust, historische bebouwing, lange zichtlijnen en een goede recreatieve infrastructuur.

Bouwwerk op zichzelf

De bebouwing heeft een op de functie afgestemd karakter. Het gaat om eenvoudige, solitaire gebouwen van één of twee bouwlagen in een groene setting. Daarnaast komen (voormalige) boerderijen en verspreide woonbebouwing hier en daar voor. Volkstuincomplexen worden gedomineerd door houten tuinhuisjes van één laag met flauw hellende kap. Daarnaast is er vaak een verenigingsgebouw aanwezig.

Detailering, materiaal en kleur

De bebouwing is merendeels sober en eenvoudig gedetailleerd en opgetrokken in baksteen, hout, beton of ander materiaal. Aan bebouwing op begraafplaatsen en in historische parken is meestal meer aandacht besteed dan aan bebouwing in andere groengebieden. Zij is veel rijker van uitvoering.

Waardering

De recreatieve, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische aspecten van het water, de groene scheggen en de stadsrandgebieden worden hoog gewaardeerd. In enkele gebieden, zoals de Schellingwouderscheg en Gaasperplas, vinden ontwikkelingen plaats waarbij wordt gewerkt met een strategisch plan.

Uitgangspunten op hoofdlijnen

Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer en gebruik van het groene karakter. Mogelijke uitbreidingen zullen goed in het landschap gepast moeten worden. Naarmate de openbaarheid en zichtbaarheid van bebouwing groter is, zijn er meer welstandseisen. Bij de advisering wordt onder meer aandacht geschonken aan een passende architectuur en goede landschappelijke inpassing. Gezien hun in de regel bescheiden invloed op het aanzien van de openbare ruimte zijn kleine objecten op sportterreinen en volkstuincomplexen zoals naar het binnenterrein gerichte reclameborden, (licht)masten, tribunes, hekwerken, ballenvangers en dug-outs alsmede tuinhuisjes en hobbykassen welstandsvrij.

Deelsysteem 12 B: Sport en Recreatie

Uitgangspunten

Sportterreinen en recreatiegebieden zijn verspreid over de stad te vinden. Kenmerkend is het groene karakter waarbij de bebouwing een ondergeschikte rol speelt. In enkele gebieden komen woonboten voor. Met name in het westen en zuiden komen nog enkele kleinschalige stukken polderlandschap voor.

Bijzondere elementen zijn de gebouwen met een meer complexe vorm als zwembaden en gebouwen met een representatieve uitstraling als enkele instituten en musea. Daarnaast zijn bijzonder enerzijds enkele grootschalige bedrijfsgebouwen en anderzijds kleinschalige lintbebouwing.

Waardering

Sportterreinen en recreatiegebieden zijn meestal eenvoudig qua opzet en bebouwing. In het groene karakter spelen de gebouwen een ondergeschikte rol. De architectuur is terughoudend.

Beoordeling

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. In de gebieden is onderscheid te maken in de mate van openbaarheid, aanwezigheid van woonbebouwing en toegankelijkheid. Bij de beoordeling wordt in dit verband met name aandacht geschonken aan het behoud van de terughoudende architectuur en de landschappelijke inpassing of in een meer stedelijke omgeving een representatief vormgegeven complex. De aandacht voor een plan neemt toe naarmate een plan beter zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Criteria

Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Als deze geen uitsluitel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang

met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- Per bebouwingscluster is er één hoofdmassa;
- Gebouwen zijn vrijstaand en in hun oriëntatie in beginsel alzijdig;
- Het individuele gebouw binnen een ensemble is deel van het geheel en voegt zich hier naar;
- Bouwwerken op of aan het water zijn geplaatst met aandacht voor doorzichten en zichtlijnen, ook die vanuit aangrenzende gebieden
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt

Massa

- Gebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm zoals een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of hebben een samengestelde hoofdvorm met een zorgvuldig vormgegeven silhouet;
- Gebouwen hebben per cluster samenhang;
- Er zijn zo min mogelijk dichte gevels op maaiveldniveau;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw;
- Geledingen in massa zijn wenselijk.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd, verzorgd en afgestemd op het bebouwingscluster;
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk;
- Bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw;
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- Gevels zijn bij voorkeur van baksteen of houten delen;
- Hellende daken dekken met pannen of plaatmateriaal met een structuur;
- Grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat;
- Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang, waarbij eventuele verenigingskleuren als contrastkleur kunnen worden ingezet zonder de boventoon te voeren.

Welstandscriteria Gevelreclame

In de Welstandsnota *De Schoonheid van Amsterdam* staan de criteria voor Gevelreclame. De zogenaamde 'steigerreclame' en reclame in de openbare ruimte is niet in de welstandsnota opgenomen, omdat dit geen reclame op onroerende zaken in de zin van de APV is. Reclame in de openbare ruimte valt derhalve onder het Stadsdeel Nieuw-West.

Wat is reclame?

Onder reclame verstaan wij: het aanprijzen van of de aandacht vestigen op diensten, goederen, activiteiten, doelstellingen of namen. Bij naamborden en dergelijke kan discussie ontstaan over wanneer er nu precies sprake is van reclame. We gaan er vanuit dat niet verlichte naamborden geen reclame-uitingen zijn, indien zij gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 0,65 m² en geen van alle een grotere afmeting in één richting hebben dan 1,00 m.

De invloed van gevelreclame op het stadsbeeld is groot. Reclame past lang niet altijd bij de architectuur van de gebouwen en het karakter van het gebied. Deze criteria beogen ontsierende reclame tegen te gaan. Zij gelden als welstandscriteria in de zin van de Woningwet én als nadere regels voor de toelaatbaarheid van reclame op onroerende zaken als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Beoordeling

Absolute criteria

In paragraaf 2 zijn 'absolute' criteria opgenomen, die vooraf zo concreet mogelijk duidelijk maken wat het criterium 'niet ontsierend voor het stadsbeeld' inhoudt (wat kan en wat kan niet?).

Er zijn absolute criteria voor:

- Reclame plat op de gevel (art. 4)
- Uithangbord (art. 5)
- Reclame op een serre of een gebouwd terras (art. 6)
- Reclame op een luifel (art. 7)
- Reclame op een zonnescherf of markies (art. 8)
- Menubord (art. 9)
- Reclame op of onmiddellijk achter het raam (art. 10)
- Banieren aan musea (art. 11)
- Vlaggen, winkelwaren en dergelijke (art. 12)
- Reclame als onderdeel van het gebouwwontwerp (art. 13)
- Trendsetters in aaneengesloten winkelgebieden (hierbij is alleen de trendsetter afhankelijk van een gewogen oordeel) (art. 14)

De absolute criteria zijn zo geformuleerd, dat de ondernemer voor wat betreft de gevels op de begane grond (of de plint), zelf uit de criteria kan afleiden wat is toegestaan.

Gewogen oordeel op basis van relatieve criteria

In paragraaf 3 zijn de reclame-uitingen opgenomen, waarvoor een gewogen oordeel van de CWM nodig is. De CWM is gebonden aan de in deze paragraaf opgenomen algemene (relatieve) criteria (art. 16 tot en met art.18).

- Bij reclame op hogere bouwlagen.

In beginsel kan bij een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie op de hogere bouwlagen een tekst in losse letters op basis van een oordeel van de CWM worden toegestaan (art. 17).

- Bij het afwijken van de absolute criteria.
Daarnaast is er een 'hardheidsclausule' voor gevallen waarin de CWM tot het oordeel komt, dat reclame die niet voldoet aan de standaardregels, toch kan worden toegestaan (art. 18).

Meer informatie over de welstandscriteria die gesteld worden aan gevelreclame in het plangebied is te vinden op

www.amsterdam.welstandinbeeld.nl

Colofon

Titel:	Beeldkwaliteitsplan Kop van de Landtong Nieuwe Meer
Subtitel:	Kaders voor de ruimtelijke kwaliteit
Projectnummer:	336664
Revisie:	00
Datum:	18-09-2015
Auteur(s):	Gemeente Amsterdam, Joost Knijff (Van den Hoeven), Maurits Hooiveld (Grontmij)
E-mail adres:	maurits.hooiveld@grontmij.nl
Gecontroleerd door:	Teun Deuling
Goedgekeurd door:	Mark Schmeink
Contact:	Robijnstraat 11 1812 RB Alkmaar Postbus 214 1800 AE Alkmaar T +31 72 547 57 57 F +31 72 547 57 50

