

FORMAT BEHANDELING PLANNEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Datum:

VOORTRAJECT

Plangegevens (naam, adres, gemeente)

Woningbouw Dammerweg 108 en 109 Nederhorst den Berg, gemeente Wijdmeren

Behandelend ambtenaar

[REDACTED]

Soort plan (bijv. vooroverleg, prealabele vraag, voorontwerp bestemmingsplan, wijzigingsplan)

Vooroverleg

Korte omschrijving van het plan (functie, omvang, korte voorgeschiedenis)

Op aanreiken van de eigenaar is Expo Vastgoed een onderzoek gestart naar de herbestemming van het perceel aan de Dammerweg. De voormalige wasserij doet al geruime tijd geen dienst meer. Er heeft al een eerste ontmanteling plaatsgevonden. De bestaande bebouwing zal komen te vervallen. Het idee is dat woningen hiervoor terugkomen. De grond moet gesaneerd worden. Dit proces loopt via collega [REDACTED]. Aan de initiatiefnemers is al meegegeven dat het valt in de SvA. Het voorstel is nu 13 woningen terug te bouwen.

Eventuele bijzonderheden (bijv. politieke gevoeligheid, eerder behandeld)

- Het gebied ligt Unesco Werelderfgoed, tussen de forten Hinderdam en Nigtevecht in.
- het gebied kent een flinke saneringsopgave van de vervuilde grond
- de vraag is waar de grenzen van het BSG liggen, ofwel valt het hele gebied in BSG? Nummer 108 wel, maar de vraag is of 109 ook daarbinnen valt.
- Bij 109 was nog een mogelijkheid een gebouw te plaatsen. Daar hebben ze geen gebruik van gemaakt.

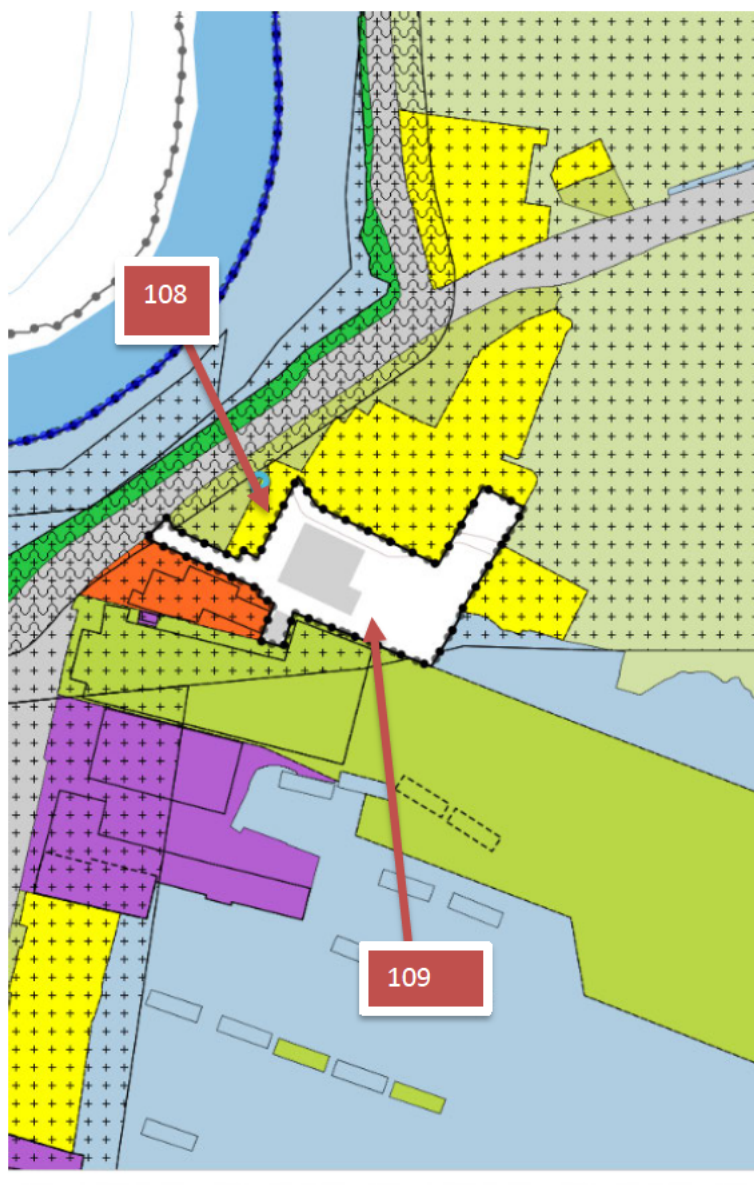
Ambtelijke beoordeling:

- Welke stukken zijn beschikbaar? (minimaal de beschikbaarheid van een ruimtelijk (schets)ontwerp)
- Welke artikelen van de PRV zijn van toepassing en is er strijd met de PRV?

Woning 108 valt binnen Bestemmingsplan Nederhorst Den Berg. Nummer 109 niet.

Het is een twijfel geval. Als meer dan 5 woningen worden toegevoegd buiten stedelijk gebied dan moet het met de regio worden overlegd. Het betreft hier in totaal 13 woningen waar bij 4 woningen buiten bsg zou kunne vallen.

Artikel 15, artikel 20-22



Figuur 1 kaart vanuit ruimtelijke planning



Figuur 2 kaart vanuit google maps, voor 108 en achter 109

Eerste voorstel



Tweede voorstel



Huidige bestemmingsplan



AMBTELIJK ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT

(in te vullen door ambtelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit)

Datum: 9 april 2019

Impact van het plan en motivering 'naar ARO' of 'niet naar ARO' (bij RvR als regel niet naar de ARO)

Het betreft een plan met een behoorlijk aantal woningen en de ontwikkeling vindt plaats binnen het gebied van de Stelling van Amsterdam. In principe is het daarom geschikt om aan de ARO voor te leggen. Het plan ligt echter (grotendeels) binnen BSG. De ARO gaat alleen over plannen met impact buiten BSG. Behandeling in de commissie is dus niet aan de orde.

Beoordeling storendheid en motivering (bij RvR)

N.v.t.

Inhoudelijk advies (ARK-advies bij plannen met weinig impact / 'vragen aan de ARO' bij plannen met grotere impact (in overleg met planadviseur) / in geval van RvR: ruimtelijk advies)

Ondanks het redelijk grote aantal woningen en het vrij ver naar achteren bouwen is de ruimtelijke invloed door de gekozen korrelgrootte en positionering van de woningen relatief beperkt. Het ontwerp past in de verkavelingsstructuur van het landschap. Door het verwijderen van bestaande bebouwing en het creëren van een nieuwe zichtlijn, ontstaat een betere visuele relatie tussen de Dammerdijk en het landschap met de Spiegelpolderplas aan de oostzijde. Daarmee wordt de beleving van het landschap versterkt en voegt het plan dus kwaliteit toe. Het plan kan in die zin op instemming rekenen als het gaat om ruimtelijke kwaliteit.

Het kaartje op pag. 8 van de toelichting is niet helemaal helder. Waar links 'Stelling van Amsterdam' staat wordt waarschijnlijk de 'liniedijk' bedoeld. Verder is niet duidelijk of met de stippellijn rechts op de kaart de inundatievelden of het schootsveld wordt bedoeld. Het schootsveld van fort Hinderdam loopt in ieder geval anders. Het in hout uitvoeren van de woningen is in ieder geval een goede verwijzing naar de Stelling.

Een suggestie is om door middel van schetsen/visualisaties beter inzichtelijk te maken wat de ruimtelijke impact van de woningen is en hoe de nieuwe zichtlijn vanaf de Dammerdijk wordt ervaren. Ook wordt geadviseerd om de beplanting en het parkeren nader uit te werken. Het is niet duidelijk is of er bijvoorbeeld auto's in de zichtlijn komen te staan.

(Eventueel mee te sturen:

Verder graag nog even goed kijken naar de spelling van een aantal woorden. Vecht wordt bijvoorbeeld hier en daar als 'Vegt' gespeld en met ravelrand wordt waarschijnlijk rafelrand bedoeld.)



De heer [REDACTED]
Postbus [REDACTED]
[REDACTED] BLEISWIJK

Uw kenmerk:

Uw brief van:
4 december 2018

Ons kenmerk:
Z. 48452

Datum:
25 februari 2019

Behandelend ambtenaar:
[REDACTED]

Doorkiesnummer:
(035) [REDACTED]

Bijlagen
-

Verzonden:

VERZONDEN

Onderwerp: Percelen Dammerweg 108 en 109
Nederhorst den Berg

25 FEB. 2019

Geachte heer [REDACTED],

Door u is een principe-plan in de vorm van een situatietekening ingediend voor een woningbouwplan op de percelen Dammerweg 108 en 109 te Nederhorst den Berg. Op uw verzoek reageer ik op het plan.

Het woningbouwplan.

Het perceel is nu nog bestemd voor deels wonen (nr. 107) en deels voor wasserijdoeleinden (nr. 109). Omdat de bedrijfsactiviteiten zijn of worden gestaakt is het voornemen om de bedrijfsbebouwing te slopen. Tevens is er sprake van een (bodem)saneringsproject. Op de vrijkomende grond wordt voorzien in woningbouw. Het woningbouwplan bestaat uit de bouw van 6 rijenwoningen; 5 verandawoningen en 6 studio's. Om medewerking te kunnen verlenen is een partiele herziening van het bestemmingsplan vereist.

Beoordeling van het plan.

Naar mijn oordeel komen er te veel woningen op een te kleine oppervlakte te staan. Vanaf de Dammerweg is er geen enkele zichtlijn op het achtergelegen gebied. Het feit dat het perceel waarbinnen de woningbouw is geprojecteerd, kan worden aangemerkt als stedelijk gebied doet aan mijn bezwaren niets af. In mijn optiek is de door u gewenste ontwikkeling geen basis voor een aanvaardbaar ruimtelijk plan.

Bungalow.

Op de overgelegde situatietekening is tevens de contour voor een bungalow aangegeven achter de percelen Dammerweg 111 t/m 112a. Dit deel van het gebied wordt aangemerkt als niet-stedelijk gebied. Uit informeel overleg met medewerkers van de provincie blijkt dat woningbouw op deze plaats, gelet op het provinciale beleid, niet haalbaar is.

Informeel verzoek.

De door u overgelegde situatietekening is informeel beoordeeld en u bent per e-mail in kennis gesteld van de bevindingen. Op uw verzoek vindt door middel van deze brief een schriftelijke bevestiging van de beoordeling plaats. Als uw opdrachtgever besluit om een

(gewijzigd) plan in te dienen dan zal er sprake moeten zijn van een principe-verzoek. Voor het in behandeling nemen van dat verzoek zijn dan leges verschuldigd. De verschuldigde leges kunt u nazien in de Legesverordening 2019.

Als u nog vragen heeft.

Indien deze brief u aanleiding geeft tot vragen dan kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] van de afdeling Fysiek Domein, die telefonisch bereikbaar is onder nummer (035) [REDACTED]

Hoogachtend,

[REDACTED]
Teammanager Beleid en Ontwikkeling

Van: [redacted]@noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 22 november 2018 12:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bouwplan Dammerweg 108 en uitbreiding chaletparc.

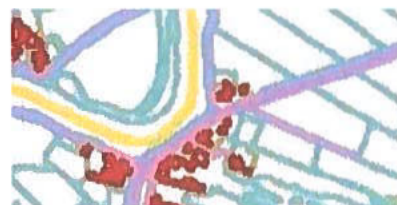
Beste [redacted]

We hebben het plan voor de Dammerweg in goede orde ontvangen. Deze locatie valt binnen de Stelling van Amsterdam. Dit betekent dat nieuwe bebouwing alleen kan als het niet ten koste gaat van de kernkwaliteiten als bijvoorbeeld de openheid. Bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied is toegestaan. Conform bijlage 1 bij de regionale afspraken BSG kaart valt onderstaande gele gebied als BSG te zien.

Dit betekent dat woningbouw mogelijk is. Vanwege de toekomstige sanering zien we wel nog het risico indien bestemming wordt gewijzigd in wonen met tuin. We vragen jullie aandacht hiervoor. En dat de saneringsaanpak overeenstemt. Graag zien we wel nog de nieuwe ruimtelijke uitwerking tegemoet.



Figuur 1 binnen gele arcering BSG



Figuur 2 BSG kaart regionale afspraken G&V

Met vriendelijke groet,

mw. [redacted]

Provincie Noord-Holland,
 Directie Beleid, sector ruimtelijke ontwikkeling
 Postbus 3007
 2001 DA Haarlem
 tel: 023 [redacted]
 mob: [redacted]
 mail: [redacted]@noord-holland.nl

werkdagen: maandag t/m donderdag



Antwoord mail in zijn geheel verwijderd, valt buiten reikwijdte verzoek.

Van: [redacted] <[\[redacted\]@wijdmeren.nl](mailto:[redacted]@wijdmeren.nl)>

Verzonden: donderdag 18 oktober 2018 13:32

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

Onderwerp: Bouwplan Dammerweg 108 en uitbreiding chaletparc.

Hoi [redacted].

Volgens mij zouden door jullie nog twee zaken informeel bekeken worden:

1. Woningbouwplan Dammerweg 108/saneren wasserij [redacted];
2. Valt buiten verzoek [redacted]

Ik hoor graag van je.

Vr. gr. [redacted], afd. FD

Op deze e-mail en de daaraan gekoppelde bijlage(n) is de disclaimer www.wijdmeren.nl/emaildisclaimer van gemeente Wijdmeren van toepassing.

Op deze e-mail en de daaraan gekoppelde bijlage(n) is de disclaimer www.wijdmeren.nl/emaildisclaimer van gemeente Wijdmeren van toepassing.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Dammerweg 108 en 109
Datum: donderdag 11 april 2019 14:20:00
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Beste [REDACTED],

We hebben het gewijzigde plan intern besproken. De bouw van 13 woningen valt binnen een gebied gekenmerkt door allerlei stedelijke voorzieningen. Daarom is het plangebied te zien als Binnen stedelijk gebied (BSG). Omdat het plan een landschappelijke impact op de omgeving heeft is het besproken met de deskundige collega's van de ARK (adviescommissie ruimtelijke kwaliteit).

Zij concluderen:

Ondanks het redelijk grote aantal woningen en het vrij ver naar achteren bouwen is de ruimtelijke invloed door de gekozen korrelgrootte en positionering van de woningen relatief beperkt. Het ontwerp past in de verkavelingsstructuur van het landschap. Door het verwijderen van bestaande bebouwing en het creëren van een nieuwe zichtlijn, ontstaat een betere visuele relatie tussen de Dammerdijk en het landschap met de Spiegelpolderplas aan de oostzijde. Daarmee wordt de beleving van het landschap versterkt en voegt het plan dus kwaliteit toe. Het plan kan in die zin op instemming rekenen als het gaat om ruimtelijke kwaliteit.

Het kaartje op pag. 8 van de toelichting is niet helemaal helder. Waar links 'Stelling van Amsterdam' staat wordt waarschijnlijk de 'liniedijk' bedoeld. Verder is niet duidelijk of met de stippellijn rechts op de kaart de inundatievelden of het schootsveld wordt bedoeld. Het schootsveld van fort Hinderdam loopt in ieder geval anders. Het in hout uitvoeren van de woningen is in ieder geval een goede verwijzing naar de Stelling.

Een suggestie is om door middel van schetsen/visualisaties beter inzichtelijk te maken wat de ruimtelijke impact van de woningen is en hoe de nieuwe zichtlijn vanaf de Dammerdijk wordt ervaren. Ook wordt geadviseerd om de beplanting en het parkeren nader uit te werken. Het is niet duidelijk is of er bijvoorbeeld auto's in de zichtlijn komen te staan.

Voordat je het stuk wilt indienen bij de raad is het wellicht handig om nog even goed kijken naar de spelling van een aantal woorden. Vecht wordt bijvoorbeeld hier en daar als 'Vegt' gespeld en met ravelrand wordt waarschijnlijk rafelrand bedoeld.

Het plan is dus niet in strijd met de provinciale belangen. We wensen je dan ook veel succes met de verdere proces ervan. Mocht het zijn dat het plan toch wijzigt, dan zien we graag de gewijzigde versie tegemoet alvorens besluitvorming plaats vindt.

Met vriendelijke groet,

mw. [REDACTED]

Provincie Noord-Holland,
 Directie Beleid, sector ruimtelijke ontwikkeling
 Postbus 3007

2001 DA Haarlem

tel: 023 [redacted]

mob: 06 [redacted]

mail: [redacted]@noord-holland.nl

werkdagen: maandag t/m donderdag



Van: [redacted]@wijdmeren.nl>

Verzonden: dinsdag 26 maart 2019 08:19

Aan: [redacted]@wijdmeren.nl>; [redacted]
[redacted]@noord-holland.nl>; [redacted]@noord-holland.nl' <[redacted]@noord-holland.nl>; [redacted]
[redacted]@wijdmeren.nl>; [redacted]@wijdmeren.nl>

Onderwerp: Ontwikkeling Dammerweg 108 en 109

Er is een gewijzigd plan ingediend voor de percelen Dammerweg 108 en 109. Het plan is ingrijpend gewijzigd ten opzichte van het afgekeurde plan. Nu wordt voorzie in de bouw van 13 woningen. Het is een saneringslocatie en het geldende bestemmingsplan laat nog steeds een forse uitbreiding van de bestaande wasserijbebouwing toe.

Op voor hand de vraag of de provincie wellicht aan dit plan wel medewerking zou kunnen verlenen.

Het plan voorziet in 13 woningen.

Het afgekeurde plan stuur ik ook ter kennisneming mee.

Graag agenderen voor het overleg a.s. dinsdag met de provincie.

Vast bedankt.

[redacted], afd. FD

Op deze e-mail en de daaraan gekoppelde bijlage(n) is de disclaimer www.wijdmeren.nl/emaildisclaimer van gemeente Wijdmeren van toepassing.

Dammer weg 108

Plantoelichting

lo

vastgoed bv
eXpo





Aanleiding

Op aanreiken van de eigenaar is Expo Vastgoed een onderzoek gestart naar de herbestemming van het perceel aan de Dammerweg. De voormalige wasserij doet al geruime tijd geen dienst meer. Er heeft al een eerste ontmanteling plaatsgevonden.

De bestaande bebouwing zal komen te vervallen. Er is planologische medewerking voor de transformatie naar woonbestemming.

Het perceel heeft een bijzondere contour, die bij herontwerp leidt tot een minder courante opzet. Daarnaast heeft de provincie een beperkende bebouwingscontour over de polderzijde van het gebied geprojecteerd.

Desalniettemin is de fraaie ligging een kans voor zowel een woonprogramma als wel ook voor de plek zelf, waarbij een visuele verbinding tussen De Vegt en de Spiegelpolderplas kan worden gerealiseerd.





Gelegen in een een bocht van De Vegt, aan de polderdijk, de Dammerweg. Hier is de afstand tot de Spiegelpolderplas het geringste. Dit biedt kans om deze relatie zichtbaar te maken, temeer daar de omringende percelen reeds intensief in gebruik zijn. Daardoor zijn er weinig instrumenten om deze relatie elders nog zichtbaar te maken.



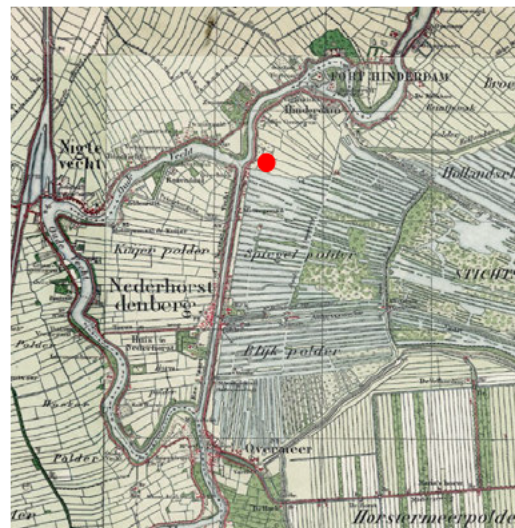
Historische ontwikkeling

Verskillende facetten van de geschiedenis van het landschap komen samen op deze locatie, onder andere

- de oorspronkelijke loop van De Oude Vegt,
- De Nieuwe Vegt die onderhand al weer is gedempt.
- Amsterdam-Rijnkanaal als nieuwe hoofdvaarroute,
- de Dammerweg als dijklichaam
- de Spiegelpolder met de slagen van de ontginning
- de Spiegelpolderplas met de legakkers van de veenwinning
- Binnen het schootsveld van de Stelling van Amsterdam
- Inundatiegebied als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie



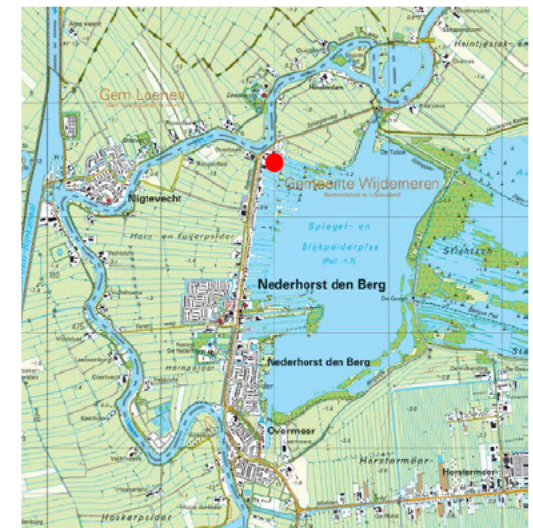
1815



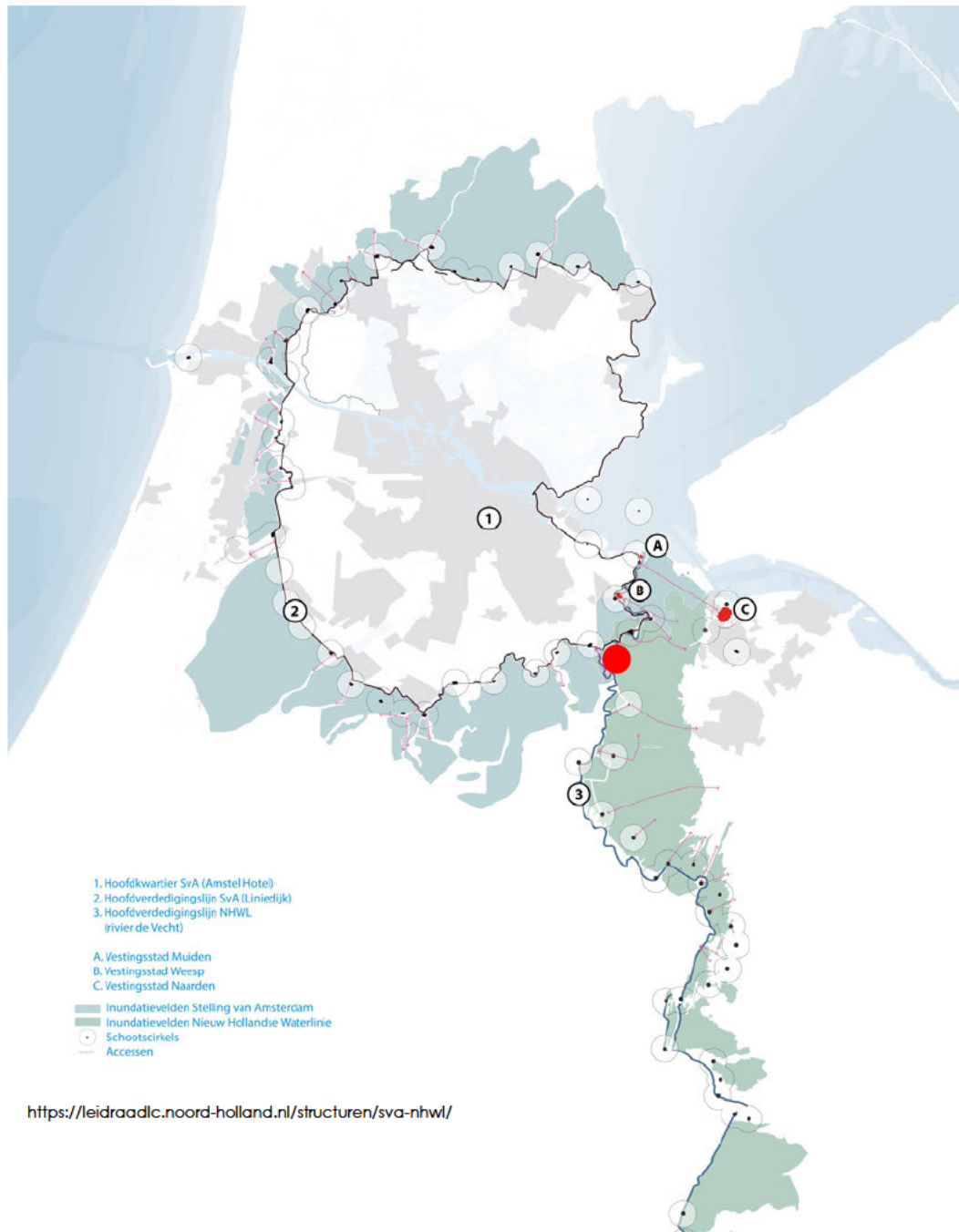
1925



1950



1980



<https://leidraadlc.noord-holland.nl/structuren/sva-nhw/>

Stelling van Amsterdam

Naast de directe ruimtelijk context raakt de locatie ook aan een grotere historische drager; 'De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Fysiek heeft dit geen directe impact, behalve dat het dan wel in het schootsveld van de verdedigingslinie lag. In nabijheid is het voormalig fort Hinderdam gelegen.

'De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn twee verdedigingslinies die Amsterdam en de steden in het westen van Nederland moesten beschermen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een modernisering van de Oude Hollandse Waterlinie die in de 17e en 18e eeuw de steden van Holland beschermde door middel van vestingsteden en inundatiezones. Vanaf 1815 werd de nieuwe linie aangelegd waardoor ook de stad Utrecht binnen de verdedigingszone kwam te liggen. Tot 1940 werden er aanpassingen gedaan aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Net als de oude waterlinie was ook deze nieuwe waterlinie voorzien van inundatiezones. De waterlinie was 85 kilometer lang en bestond uit zo'n vijftig forten en vijf vestingsteden (Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem). De linie liep van de voormalige Zuiderzee tot aan de Biesbosch.'

Bron Provincie Noord Holland

Ligging



Het perceel in grotere context. Hier is duidelijk zichtbaar dat de Spiegelpolderplas en De Vegt vrijwel alleen maar gescheiden wordt door het perceel en de Dammerweg.

De Dammerweg vormt een invalsweg van Nederhorst Den Berg, met langs de Spiegelpolderplas een duidelijke lintontwikkeling. Hierin zijn de percelen rondom de ontwikkeling de laatste, aaneengesloten gebouwen.

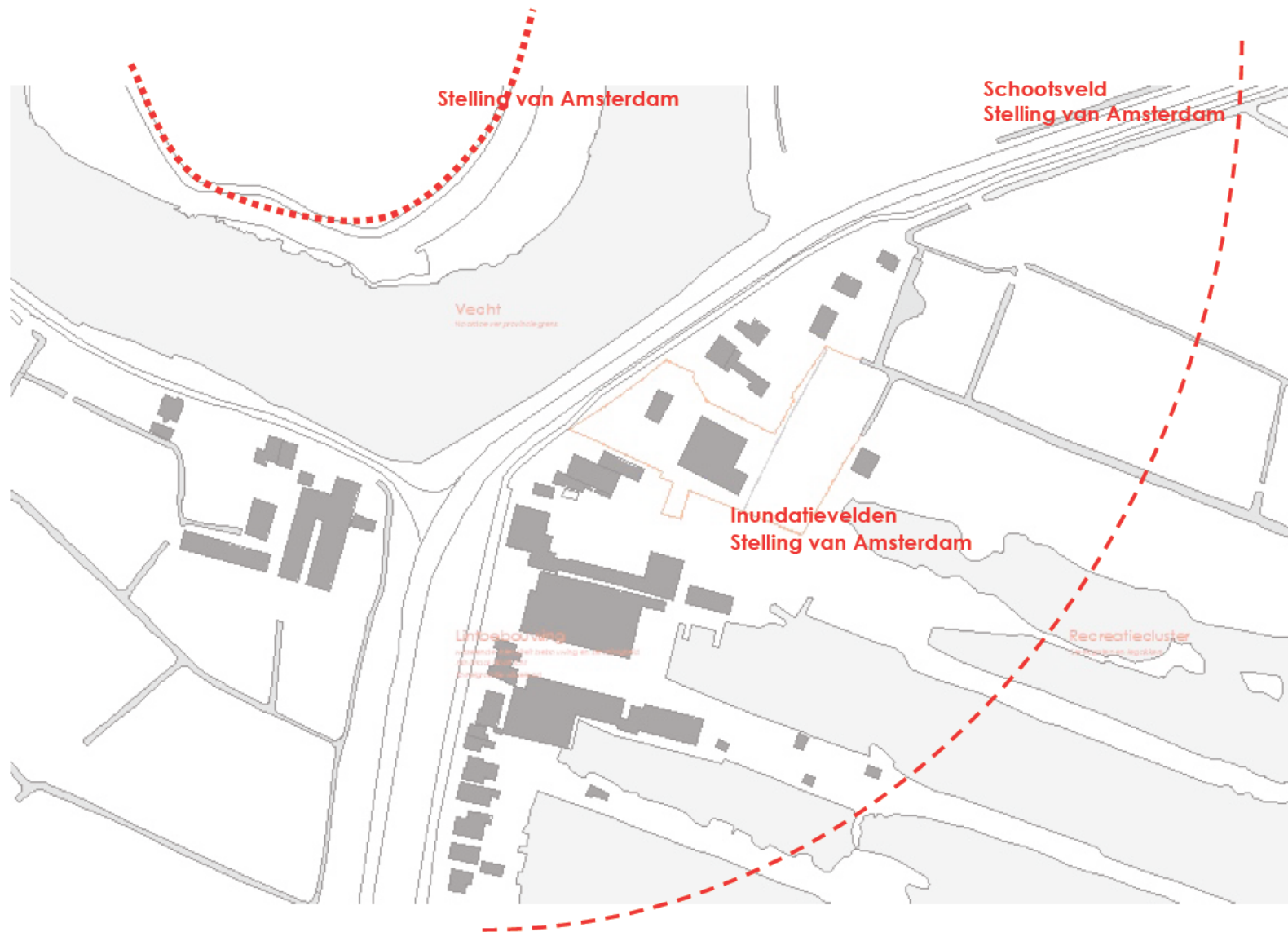


Landschap

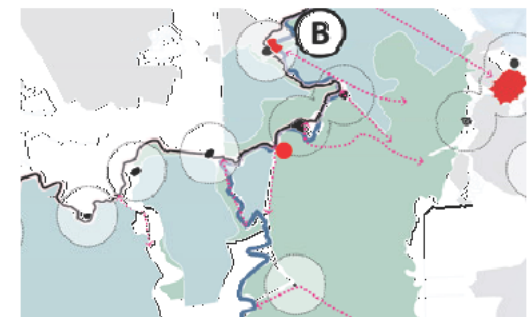
De Spiegelpolder is ontstaan door turfwinning en later ook zandwinning. De Dammerweg vormt de dijk, die de plas en de circa 1.35 meter hoger gelegen Vegt scheidt. De Spiegelpolderplas vormt samen met de Blijpolderplas en de Ankeveense Plassen een rijke groene omgeving.



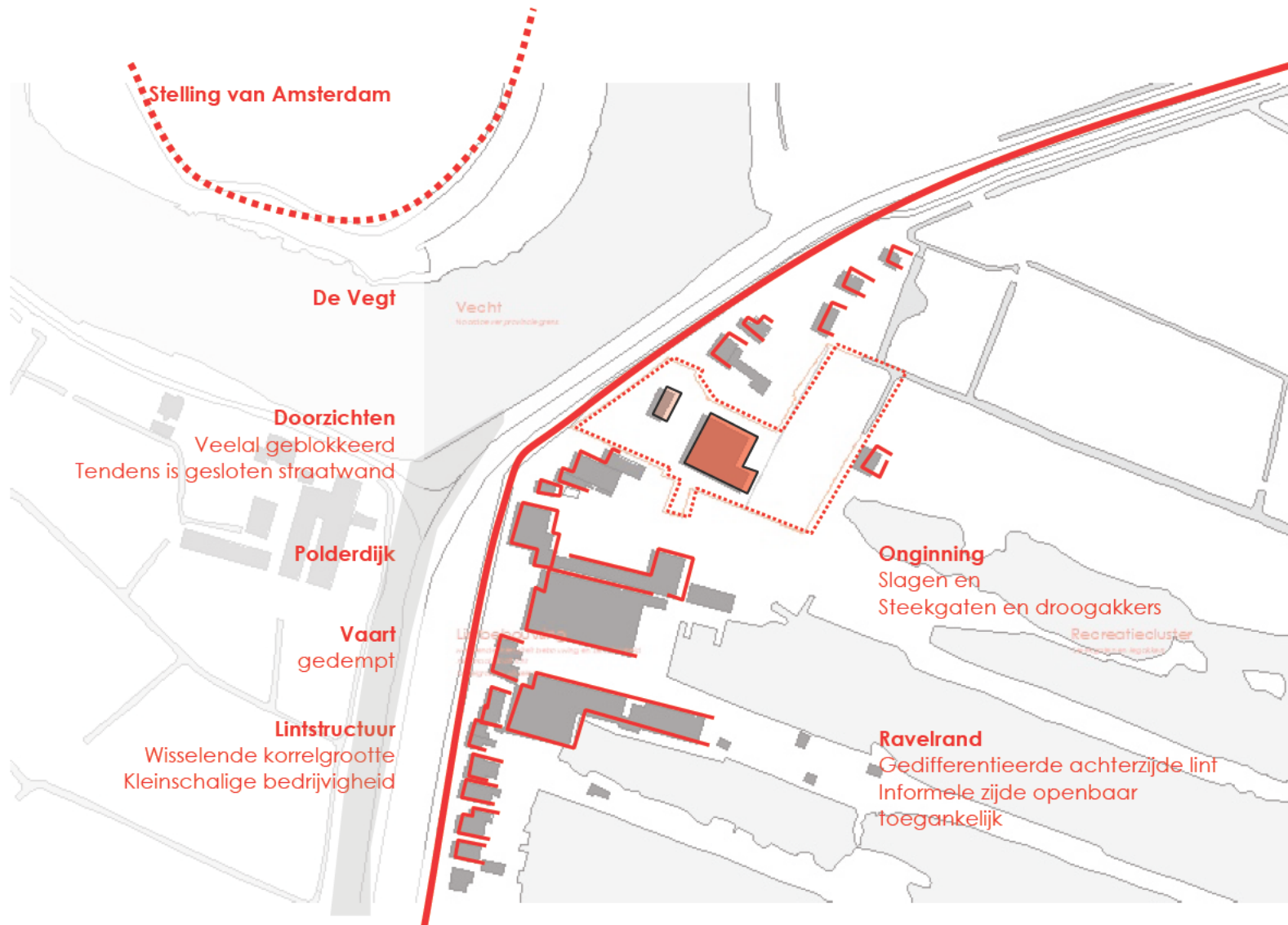
Verdedigingswerken



Het perceel ligt binnen het schootsveld van de Stelling van Amsterdam. Helaas is het vrije uitzicht vanaf de voormalige stelling richting de Spiegelpolderplas niet te realiseren. Hiervoor is het lint teveel verdicht. Mogelijk dat dit wel vanaf de Dammerweg te bereiken is.



Karakteristieken



De omgeving is goed afleesbaar. Wel is de samenhang minder herkenbaar, zeker zonder enige kennis van de historische ontwikkelingen.

Op de historische kaart is ook de verbindingsvaart nog afleesbaar, waar nu de Dammerweg is gesitueerd.

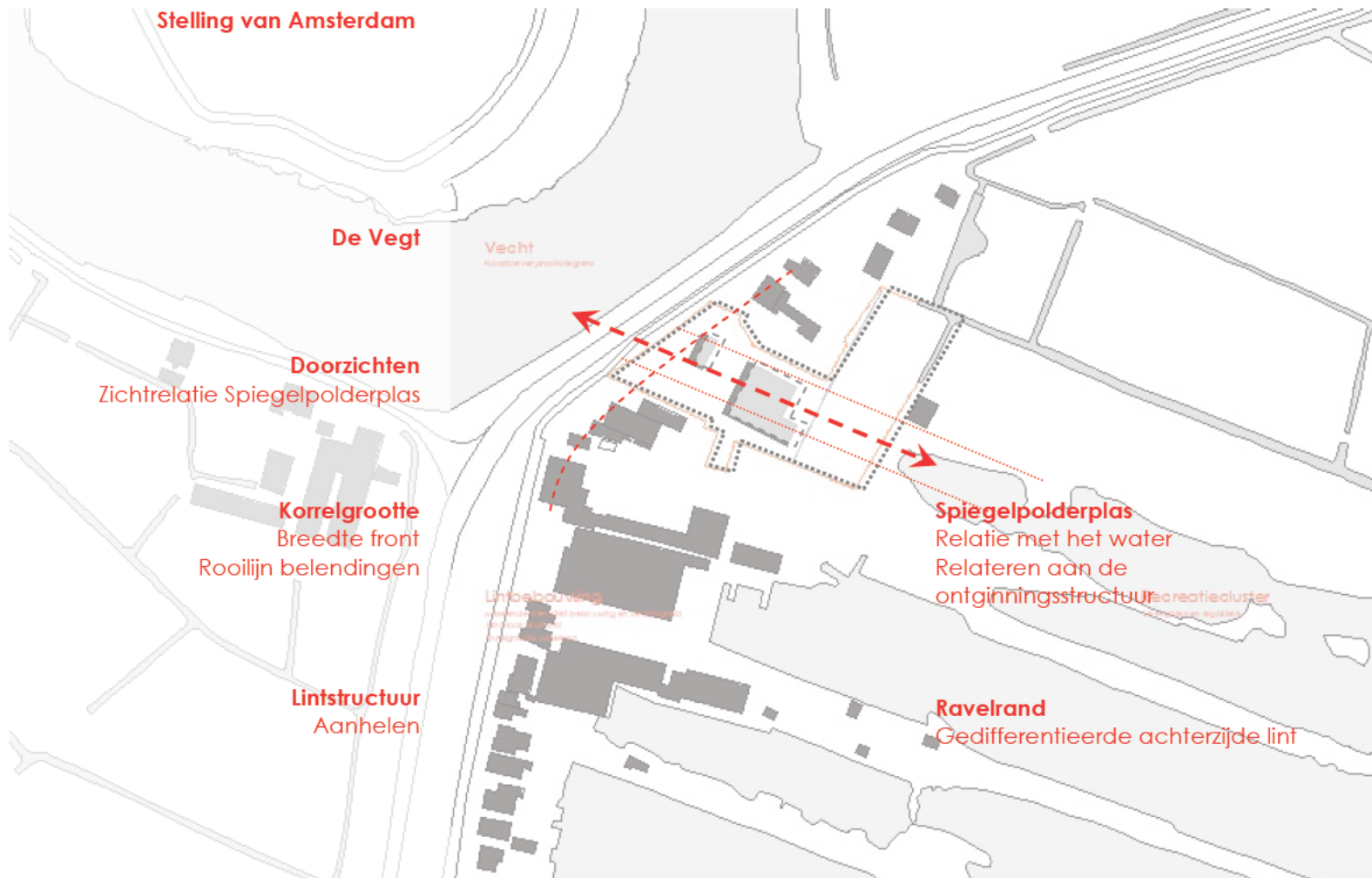
De steekgaten en droogakkers zijn nog duidelijk afleesbaar in de randen van de Spiegelpolderplas.



Kader

Bij herbestemming van het perceel zouden volgende ambities dienen te worden meegenomen.

- het creëren van een visuele verbinding tussen De Vegt en de Spiegelpolder(plas).
- het aanhalen van de lintbebouwing langs de Dammerweg, met inachtneming van een korrelgrootte die zich relateert aan de omringende individuele of geschakelde woningen.
- het maken van een informele ruimtelijke opzet richting de Spiegelpolderplas, zodanig dat de relatie met het water onderdeel vormt van het ontwerp.



Concept



Door herontwikkeling kan de geschiedenis van het landschap weer afleesbaar worden gemaakt. De relatie met het water is daarbij altijd aan de orde geweest.

Het ontwerp zet in op het openen van het gebied middels een looper vanaf de Dammerweg naar de Spiegelpolderplas. Hier wordt het water verder het gebied ingetrokken.

Door de positionering van de woningen aan weerszijden van de looper, blijft dit doorzicht gewaarborgd. De relatie met zowel De Vegt enerzijds en de Spiegelpolder(plas) anderzijds vormen tevens de basis voor een bijzonder woonmilieu.

Private buitenruimte bevindt zich tussen de volumes, die optimaal zijn georiënteerd zijn voor de bezonning.

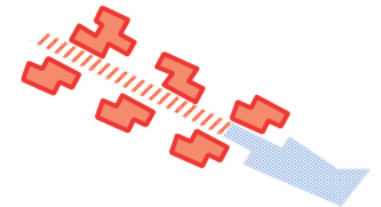
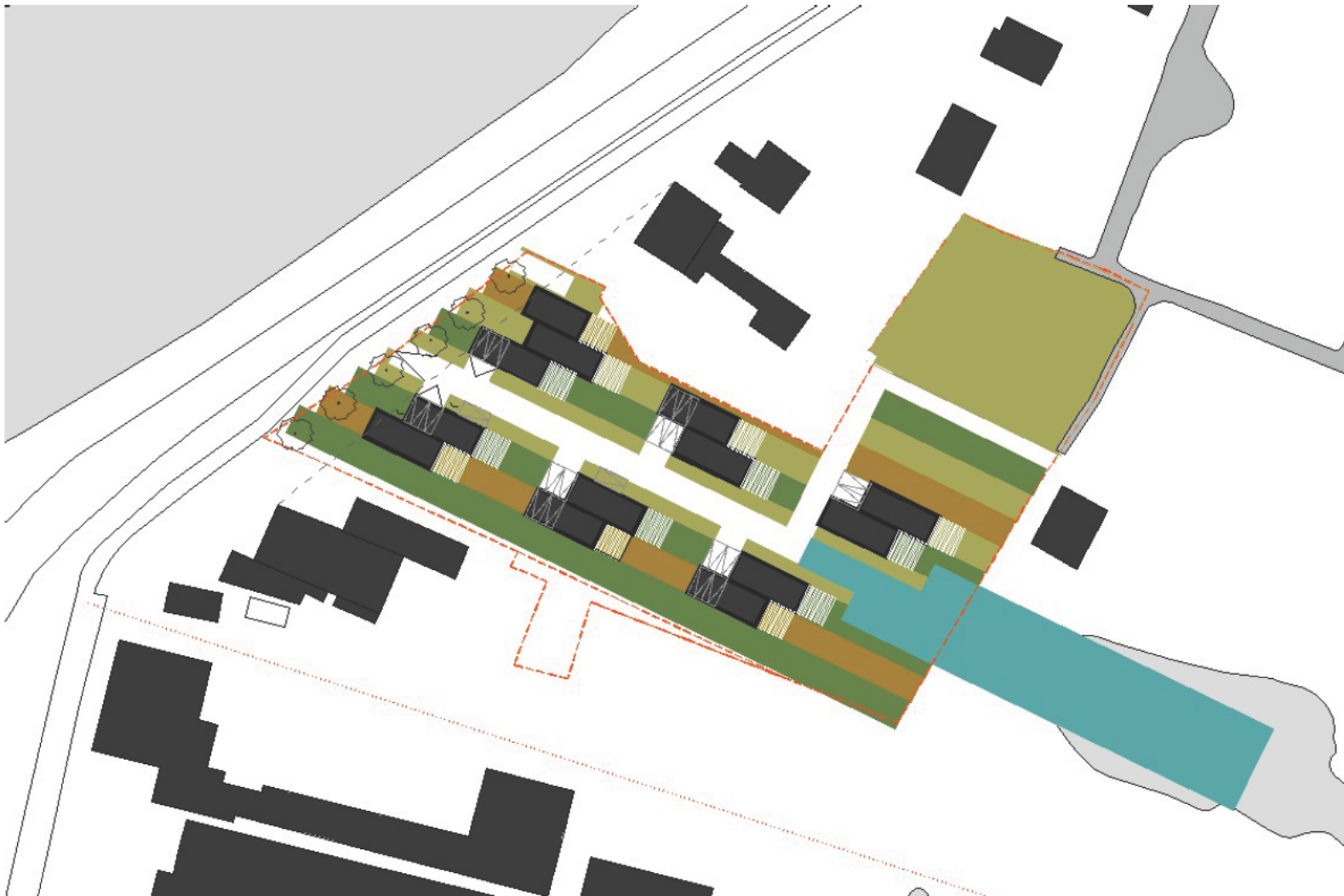
De ruimtelijke opzet met stroken refereert naar de ontginnings- en turfwinningsslagen van de Spiegelpolder.

Structuur

Door de looper in het midden ontstaat een opening, die vrij zicht geeft van De Vegt naar de Spiegelpolderplas en visa versa.

Het water wordt in het verlengde doorgetrokken tot in het plangebied. Aan het einde van de looper kan een verblijfsplek komen,

De woningen hebben een traditionele, maar smalle contour, twee lagen met kap. Materialisatie aan de Dammerweg traditioneel, meer het plangebied transformerend naar informeler.

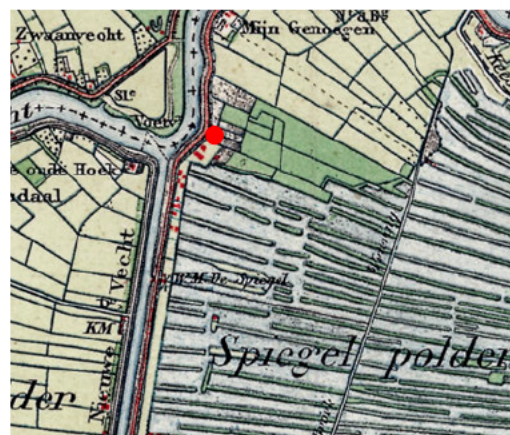


Inpassing





1825



1925



1950



1980

Perceel Dammerweg 109

Aan het perceel is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg goedkeuring onthouden aan de bedrijfsbestemming van het perceel Dammerweg 109. Daardoor blijft de bestemming van het bestemmingsplan Spiegel- en Blijkpolder van kracht. In dat plan is het perceel grotendeels bestemd voor bedrijfsdoeleinden wasserijen. Het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd, maar is dat nog niet.



Disclaimer tekst

Vrije tekst regel 1

Vrije tekst regel 2

Schaal 1:750
0 10 20 30m

18 Juni 2018

Dammer
weg 109

Plantoeilichting

concept

lo

ontworpen door
expo

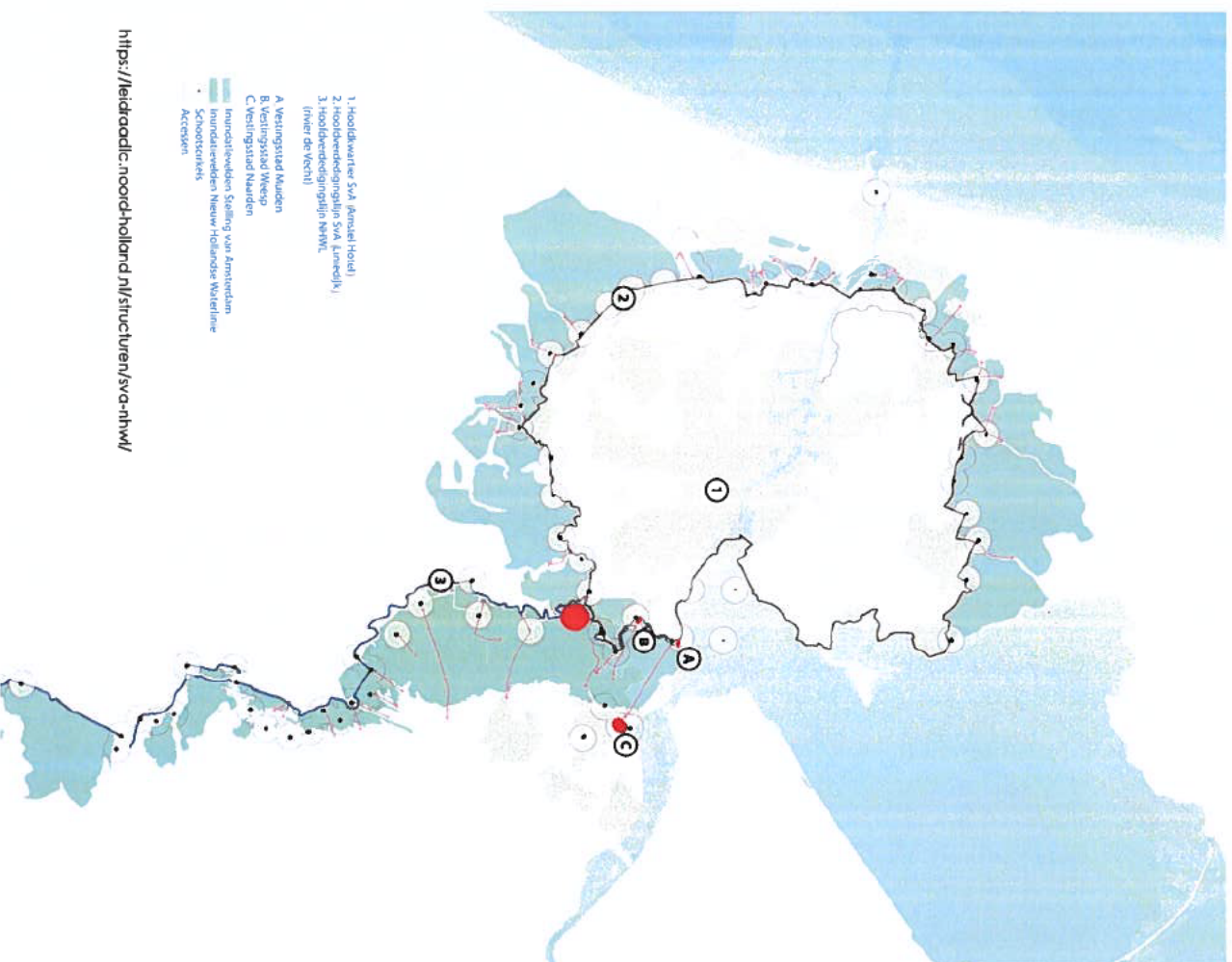
Opgave



Ligging

Veengebied
Spiegelplas
Vecht
Waterlinie





<https://leidraad.nl/structuren/sva-nhw/>

Historie

'De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn twee verdedigingslijnen die Amsterdam en de steden in het westen van Nederland moesten beschermen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een modernisering van de Oude Hollandse Waterlinie die in de 17e en 18e eeuw de steden van Holland beschermde door middel van vestingsteden en inundatiezones. Vanaf 1815 werd de nieuwe lijn aangelegd waardoor ook de stad Utrecht binnen de verdedigingszone kwam te liggen. Tot 1940 werden er aanpassingen gedaan aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Net als de oude waterlinie was ook deze nieuwe waterlinie voorzien van inundatiezones. De waterlinie was 85 kilometer lang en bestond uit zo'n vijftig forten en vijf vestingsteden (Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem). De lijn liep van de voormalige Zuiderzee tot aan de Biesbosch.'

Bron Provincie Noord Holland

Bestaand

Voormalige bedrijfsfunctie met woning
aan de Dammerweg.

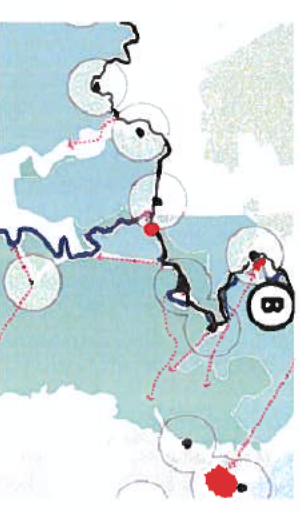
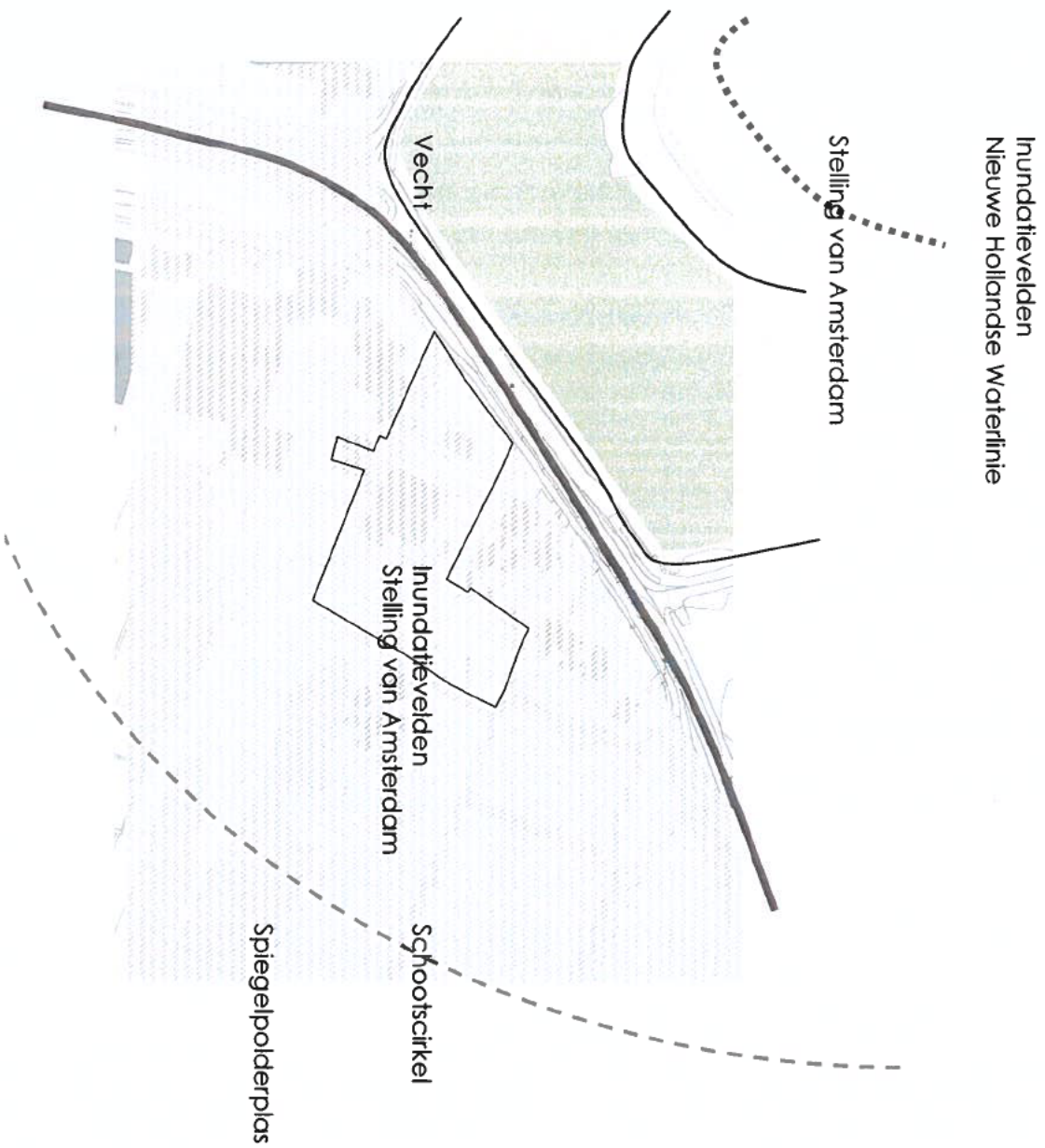


Dragers

De fysieke ruimtelijke dragers in het gebied hebben een historische en water gerelateerde oorsprong. De historische laag, met name in de vorm van de Waterlinies, zijn op de locatie in zeer grote mate nog afleesbaar.

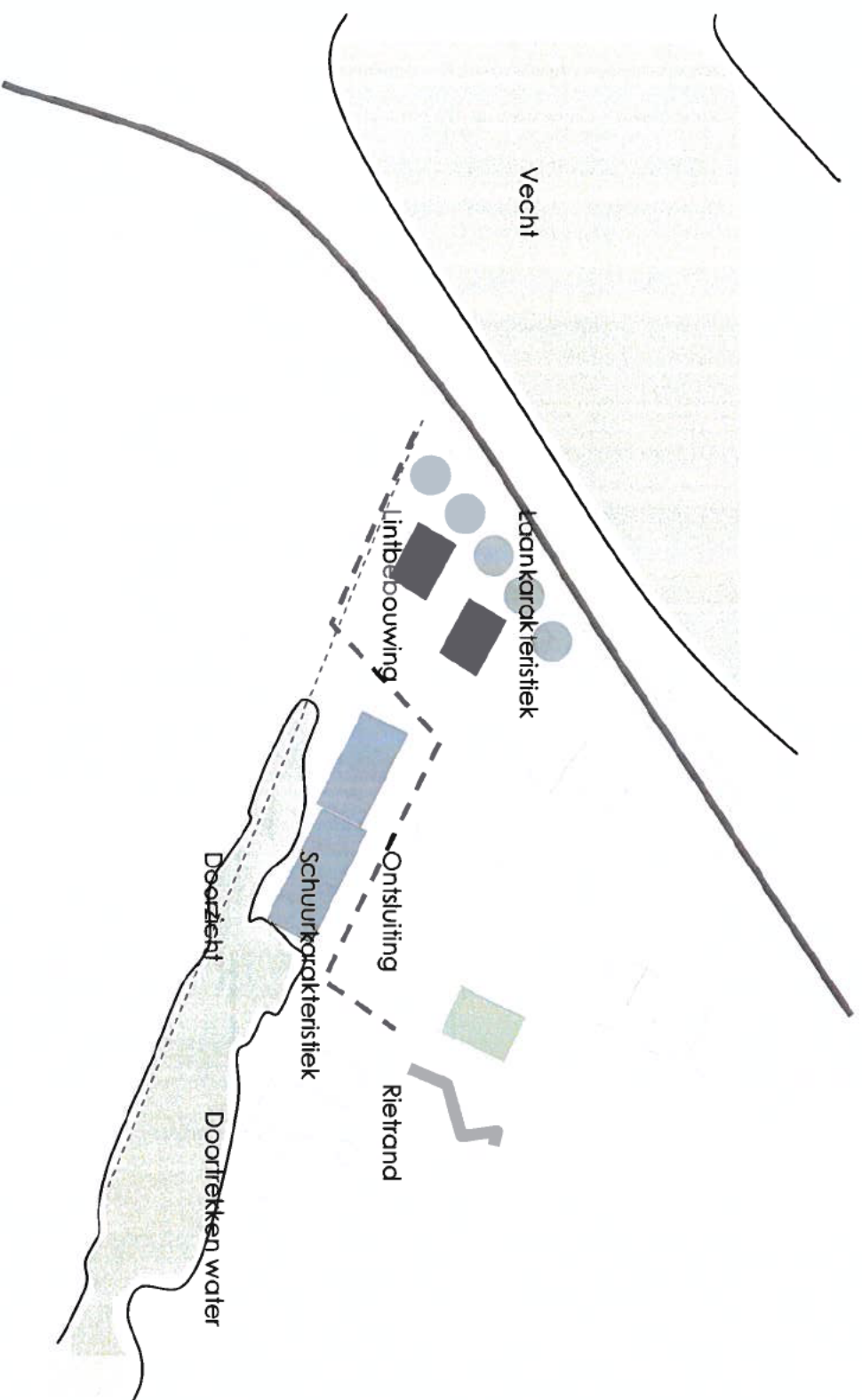
De slagen van de ontginning en de opgangen verbinden de locatie met de oostelijk gelegen Spiegelpolderplas.

De lintbebouwing langs de Dammerweg kent hier diversiteit wonen met bijbehorende bedrijvigheid.



Concept

WATER
LINT
SCHUUR
RIETLAND



Structuur

Programma

UNT

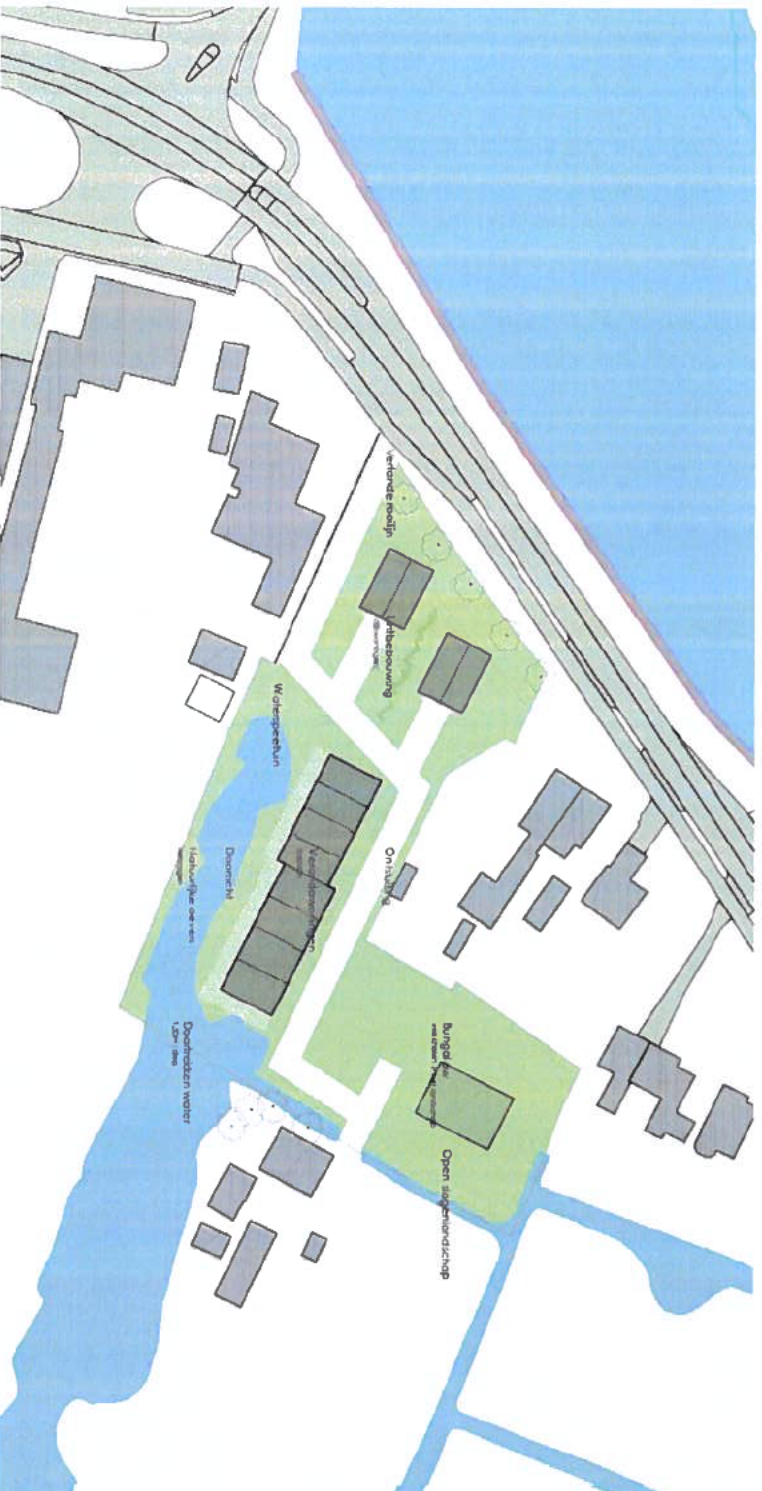
In afbouwende korrelgrootte
 lintbebouwing in de vorm van een
 tweetal ruimte twee-onder-één kap
 woningen. Deze begeleiden het profiel
 van de Dammerweg en de Vecht.

ERF

Het water wordt doorgetrokken richting
 de Dammerweg. Hierdoor ontstaat een
 zichtrelatie met het Spiegelpolderdiep.
 De woningen oriënteren zich op het
 nieuwe water met natuurlijk oevers, ter
 verbetering van de waterkwaliteit.
 Mogelijk dat er een (ruimtelijke) relatie
 kan komen met de naastgelegen haven.

RIETLAND

Enkele of dubbele bungalow groen
 ingepast met ruimte rietkragen richting
 het open landschap.



LINT	ERF	RIETLAND
<ul style="list-style-type: none"> – Aanhelen lintbebouwing middels tweemaal hogere twee-onder-één kap woningen – Vrij geplaatst met doorzichten – Eventuele nieuwe aanbouwen ondergeschikt. – Architectuur en materialisatie of wel in traditionele stijl, of in zekere mate van abstractie 	<ul style="list-style-type: none"> – Aansluiten bij plaatselijke, bestaande karakteristiek – Ondergeschikt aan lintbebouwing – Vrijstaande groot volume – Wisselende rooilijn – Kapichting haaks op de straat – Geöïentend op nieuwe water. – Een meer traditionele schuur architectuur en materialisatie. 	<ul style="list-style-type: none"> – Verbinding met het open landschap, ingepast in rietland. Groendak. – Op zich zelf staand ensemble, met ruimte voor eigen identiteit. – Ingetogen, eenduidige architectuur, met ruimte voor eigenlijds interpretatie. – Materialisatie in samenhang met de ligging, bij voorkeur natuurlijk.

Referentie Roptawei, Metselawier



Referentie Veranda woningen, Almere



Referentie Guildford, Vermont





Adema architecten

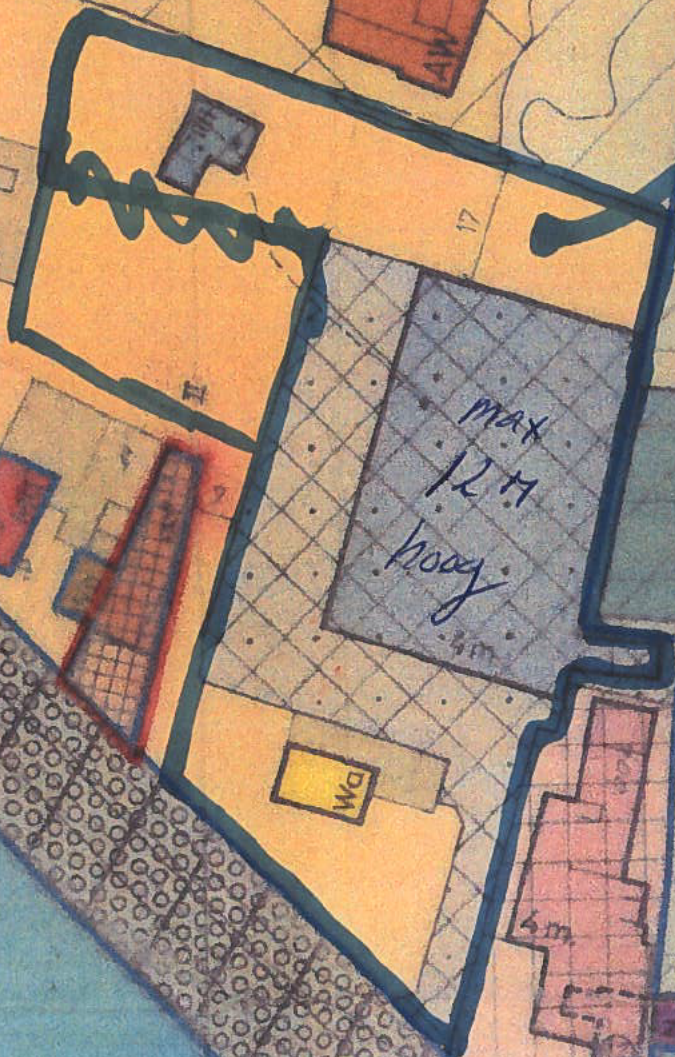
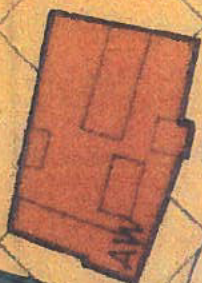
Broekmolenweg 9, 2289 BE Rijswijk

Vleesmarkt 7, 9101 MH Dokkum

Oude Ebbingestraat 45, 9712 HB Groningen

b.p. Spiegel-e. Blypolder

plangebied
globaal



220 40%

6m

6m

4m

BESTEMMING

	woondoeleinden eengezinshuizen	Ma
	woondoeleinden eengezinshuizen	Mb
	woondoeleinden eengezinshuizen	Md
	woondoeleinden eengezinshuizen	Wa
	woondoeleinden eengezinshuizen	Wb
	woondoeleinden recreatieve woonverblijven	Rw
	agrarische woondoeleinden	
	agrarisch gebied van landschappelijke waarde	
	natuur- en recreatiegebied	
	watersportdoeleinden	
	bedrijfsdoeleinden I bedrijfsterrein zonder opslag	
	bedrijfsdoeleinden II bedrijven met bedrijfswoning	
	bedrijfsdoeleinden wasserijen	
	motorbrandstofverkooppunt	
	autoboxen	
	openbare nutsdoeleinden	
	groendoeleinden beplantingsstrook	
		
	verkeersdoeleinden komverbindingsweg	
	verkeersdoeleinden woonstraat	
	verkeersdoeleinden agrarische en overige wegen	
	verkeersdoeleinden voet- en/of fietspad	



Dammerweg 109
Expo Vastgoed bv

18008-15
Onderzoek en studie

Structuurstudie
Onderzoek en studie

03-12-2018

A2-04

1:200

03-12-2018

fb

BRONKOWEG 9 | 2205 BE TIJNEN
STUURMAN 1 | 1915 BE DOKKUM
F. ADMA-APRIS-ARCHITECTEN, M

ADEMA ARCHITECTEN

