Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

Ruimtelijk kader Lutkemeerpolder

Tuinen van West

kavels N3, N5 en N6

Vastgesteld door het college op 5 juli 2022

Colofon

Gemeente Amsterdam
21 juni 2022

Planteam
Arja Nobel - projectmanager
Ronald Rijntjes - stedenbouwkundige (R&D)
Mireille Veen - bestemmingsplan jurist (R&D)

Inhoudsopgave

0. Samenvatting 04

1. Inleiding 06

2. Beleidskader 10
   - 2.1. Kaders Tuinen van West
   - 2.2. Stedelijke kader
   - 2.3. Provinciaal beleid

3. Ontwikkeling Lutkemeerpolder 12

4. Ruimtelijke context 16

5. Stedenbouwkundige uitgangspunten 18

6. Mogelijkheden en randvoorwaarden 22

Bijlagen

1. Artikelen concept provinciale Omgevingsverordening

2. TAC pre-advies 5 januari 2021

3. Bestemmingsplan Lutkemeerpolder

4. Beeldkwaliteitsplan Tuinen van West

5. PvE Tuinen van West

0. Samenvatting

Tuinen van West

Gemeente Amsterdam ontwikkelt in het gebied gelegen tussen de bebouwing van Osdorp en Geuzenveld, de N200, Halfweg en de Ringvaart Haarlemmermeer een samenhangend groen recreatiegebied met stadslandbouw en natuur: Tuinen van West. Het is een stadsrandgebied met een grote variatie aan kleinschalige functies van stadslandbouw, recreatie, natuurgebieden, volkstuinen en een sportpark. Een aantal kavels wordt uitgegeven aan ondernemers. Tuinen van West omvat vier polders met een eigen karakter: Osdorperbinnenpolder-Noord, Osdorperbinnenpolder Zuid, Osdorperbovenpolder en Lutkemeerpolder. In deze laatste polder ligt ook het bedrijventerrein Businesspark Amsterdam Osdorp (BPAO); dat is geen onderdeel van Tuinen van West.

Ligging kavels N3, N5 en N6

Ruimtelijk kader

Het Ruimtelijk kader geeft een visie op en randvoorwaarden voor drie kavels aan de noordkant van de Lutkemeerpolder die horen bij Tuinen van West, namelijk N3, N5 en N6.
Daarbij zijn twee definities van belang:

- Stadslandbouw: voedselproductie in en nabij de stad in combinatie met nevenactiviteiten die bijdragen aan maatschappelijke waardes op het vlak van kennisuitwisseling (voedseleducatie), bewustwording, participatie, zorg, sociale cohesie, landschapsbeheer en recreatieve landschapsbeleving.
- Natuur: behoud en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, en water. Hier is extensief dagrecreatief medegebruik mogelijk.

In het Ruimtelijk kader zijn in het kort de beleidskaders van Amsterdam en de provincie Noord-Holland beschreven. De landschappelijke kwaliteiten zijn vastgelegd in het Bijzonder Provinciaal Landschap, onderdeel van de omgevingsverordening Noord-Holland.

Ook is de ontwikkeling van de Lutkemeerpolder – van meer tot droogmakerij – geschetst. De openheid en de dijken – en met name de Wijsentkade zijn de ruimtelijke dragers. De bebouwing in de polder staat vanouds langs de Lutkemeerweg. De rest was akkerland.

De Lutkemeerpolder zal de komende jaren een grote verandering ondergaan met de aanleg van BPAO fase II. De kavels N5 en N6 vormen dan de overgebleven open ruimte langs de Wijsentkade.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor elk van de kavels zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd. Deze zijn ook zichtbaar gemaakt op de stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart.

Mogelijkheden en randvoorwaarden

Onderstaand per kavel de belangrijkste punten.

Kavel N3

- Functies: stadslandbouw, natuurontwikkeling, dagrecreatie en/of seizoenskamperen.
- Oppervlakte 3 ha. Bouwvlak 8.000 m2. Maximaal oppervlakte bvo: 800 m2. Parkeren binnen bouwvlak. Maximaal 265 m2 voor seizoenskamperen.
- Bebouwing: 1 laag met kap, maximale goothoogte 3 m en nokhoogte 6 m.
- Seizoenskamperen landschappelijk inpassen. Seizoenstenten moeten buiten het seizoen opgeruimd worden.
- Recreatieve relatie met speelnatuur op de Raesberg en met het natuurgebied van Staatsbosbeheer leggen.
- Bestaande beplanting rond de kavel moet in stand blijven. Doorzichten naar de omgeving, vice versa.

Kavel N5

- Functies: stadslandbouw, natuurontwikkeling, met ondersteunende horeca en seizoenskamperen.
- Oppervlakte 8,8 ha. Bouwvlak 17.200 m2. Maximaal oppervlakte bvo: 1.000 m2 en maximaal 860 m2 verharding. Parkeren binnen bouwvlak. Maximaal 500 m2 voor seizoenskamperen.
- Bebouwing: langs Lutkemeerweg direct aan de weg maximaal 2 lagen met kap, maximale goothoogte 6 m en nokhoogte 9 m. Bebouwing achter het hoofdvolume is ondergeschikt: maximale goothoogte 3 m en nokhoogte 6 m. Een eigentijdsgebouw is mogelijk, maar dient zich te vormen naar de omgeving.
- Seizoenskamperen landschappelijk inpassen. Seizoenstenten moeten buiten het seizoen opgeruimd worden. Kamperen niet toegestaan binnen 25 m vanaf de Wijsentkade.
- In de strook tegen het bedrijventerrein is 4.000 m2 opgaande beplanting mogelijk (plukbos, bosschages). Ook binnen het bouwvlak is hogere beplanting mogelijk. Om de openheid te garanderen is op het grootste deel van de kavel beplanting tot 1,2 m toegestaan en op een deel 1,80 m. Dit laatste alleen met gewassen die in de winter zijn afgestorven.

Combinatie uitgifte kavel N3 en N5

- Voorwaarden zoals boven beschreven met een beperking van de bebouwing op N3 tot 400 m2.
- Verbinden van de kavels via een semi-openbare struinroute over de kavels.

Kavel N6

- Functies: stadslandbouw en/of natuurontwikkeling
- Oppervlakte: 14,7 ha.
- Opgaande beplanting en bebouwing zijn niet toegestaan.

1. Inleiding

Tuinen van West – stadslandbouw, natuur en recreatie voor de stedeling

Gemeente Amsterdam ontwikkelt in het gebied gelegen tussen de Westelijke Tuinsteden, de Ringvaart van de Haarlemmermeer, Halfweg en de N200 een samenhangend, groen recreatiegebied met stadslandbouw en natuur: Tuinen van West. Tuinen van West is een stadsrandgebied met een grote diversiteit aan kleinschalige functies van stadslandbouw tot sportvelden en natuurgebieden tot een evenemententerrein. Daarnaast wordt een deel van het gebied uitgegeven aan ondernemers. Landschappelijk gezien is er een afwisseling van strakke (klei)polders met lanen van essen en stukjes veenweide. De dijken zijn de landschappelijke dragers en zijn de basis voor de ontsluiting. Het zijn fiets-, wandel of struinpaden; van de Osdorperweg maakt ook autoverkeer gebruik. Langs de meeste dijken ligt natte natuur.

Vier polders met eigen karakter

Tuinen van West omvat vier polders: Osdorperbinnenpolder Noord en – Zuid, Osdorperbovenpolder en Lutkemeerpolder. Iedere polder heeft eigen karakteristieken. De Osdorperbinnenpolder Noord bestaat uit groene kamers die van elkaar gescheiden zijn door laanbeplanting. De kamers geven ruimte aan verschillende recreatieve voorzieningen, zoals volkstuinen, sportvelden, een evenemententerrein en een park. Dit is met Fruittuin van West en Mijn Stadstuin (met een reeks aan onderhuurders) ook de plek waar nu de meeste stadslandbouw voorkomt. De Osdorperbinnenpolder Zuid en het middendeel van Osdorperbovenpolder zijn relatief open en kleinschalig agrarisch gebied. Hier wordt het open karakter van het landschap behouden en stadslandbouw, vooral veeteelt, gestimuleerd. Daarnaast trekt de Osdorperbinnenpolder Zuid weidevogels.

De Lutkemeerpolder is een droogmakerij met goede landbouwgrond. In de polder is sprake van een driedeling: natuurgebied, (stads)landbouw en Businesspark Amsterdam Osdorp (BPAO niet Tuinen van West). Het natte natuurgebied bestaat uit eilandjes die met bruggetjes over de sloten verbonden zijn. Het maakt onderdeel uit van de natuurverbinding Groene AS. Door het natuurgebied lopen fiets- en wandelpaden van het Natuurnetwerk en van de Groene AS. In het zuidelijk deel van de Lutkemeerpolder is BPAO I ontwikkeld. Het middengedeelte is nu nog open landbouwgrond. Hier wordt BPAO II ontwikkeld. Langs de Wijsentkade is een combinatie van natuur en stadslandbouw mogelijk. Dit is een open zone tussen de historische Wijsentkade en het Businesspark.
In de Osdorperbinnenpolder Noord zijn de afgelopen jaren verschillende kavels uitgegeven voor stadslandbouw en (verblijfs)recreatie. Nog niet alle beschikbare kavels zijn uitgegeven.

Aanleiding

In de Lutkemeerpolder liggen drie kavels met de bestemming natuur (N3) of natuur/stadslandbouw (N5 en N6). N3 ligt braak, N5 en N6 zijn in gebruik voor (stads)landbouw. Voor N3 is in mei 2018 een ideeënprijsvraag georganiseerd. Ondernemers met innovatieve ideeën die passen bij het concept Tuinen van West, Lekker de boer op! en die zorgen voor diversiteit in het aanbod in Tuinen van West zijn welkom. De ondernemer die de prijsvraag won, mocht zijn plannen verder uitwerken. Bij de vooraanvraag omgevingsvergunning bleek echter dat het kavelpaspoort en daarmee ook het ingediende plan te ver afweken van de ruimtelijke kaders.
In de DUO-staf Tuinen van West is in september 2019 afgesproken dat een visie/ambitiedocument zou worden opgesteld voor de Lutkemeerkavels die onderdeel zijn van Tuinen van West. Daarbij moest er ook naar worden gekeken in hoeverre het ingediende plan voor Landgoed Amsterdam toch in meer of mindere mate gerealiseerd zou kunnen worden.

De kavels N3 en N5 komen in aanmerking voor gebruik voor Landgoed Amsterdam. Kavel N6 is ook beschreven, zodat het ruimtelijk kader voor alle kavels Tuinen van West in de Lutkemeerpolder duidelijk is.

Concept visie/ambitiedocument

In de zomer van 2020 is een concept visie/ambitiedocument opgesteld, de Verkenning scenario's Lutkemeerkavels N3 en N5. Deze is voorgelegd aan de TAC en aan de provincie.

TAC predvies

TAC heeft de Verkenning Lutkemeerkavels besproken in haar vergadering van 7 oktober 2020 en heeft op 5 januari 2021 advies uitgebracht. Hierbij zijn onderstaand punten meegeven:

- Verkenning Lutkemeerkavels levert goede uitgangspunten op voor planontwikkeling op genoemde kavels die een kwaliteitsimpuls zal kunnen betekenen voor de Hoofgroenstructuur ter plaatse;
- TAC is zich bewust dat door de stappen die zijn gezet, beginnend bij het

Ligging kavels N3, N5 en N6

opstellen van het kavelpaspoort, een complexe situatie is ontstaan waar met grote zorgvuldigheid een voor alle partijen juiste weg gevonden dient te worden. Niet in de laatste plaats omdat de locaties vragen om een passende invulling in de Hoofdgroenstructuur;
- Op basis van de Verkenning Lutkemeerkavels is wel duidelijk welk scenario als het meest kansrijk kan worden beschouwd, namelijk de combinatie van N3 en N5. In dat scenario is sprake van een beperking van de bebouwing op kavel N3 en een situering van de hoofdbebouwing langs de Lutkemeerweg. Dat sluit het best aan bij de natuurfunctie aan de oostzijde, de openheid van het landschap en de bebouwing en ontsluitingsfunctie in de polder langs de Lutkemeerweg;
- Bij de verdere uitwerking is het in de eerste plaats aan het stadsdeel zelf om bebouwing en verharding te laten passen binnen de geldende kaders. Dat is bovenal een ontwerpopgave waar in afstemming met de beoogde functies een passende oplossing voor gevonden dient te worden;
- Balans tussen recreatie en stadslandbouw is een belangrijk criterium in de vervolgfase;
- Overnachting past binnen de kaders, zowel van de Hoofdgroenstructuur als van de Tuinen van West. De mate waarin het zal gebeuren vraagt om een zorgvuldige afweging, zowel gerelateerd aan de mate van bebouwing als de mate van concurrentie met omliggende voorzieningen. Voor het eerste punt is de wijze van invulling van overnachting relevant, gaat het om tijdelijke seizoensgebonden invulling, gaat het om tenten of luxe permanente lodges? Daarvoor zal een eenduidige juridisch-planologisch definitie moeten worden gegeven die latere ongewenste uitbreidingen van bebouwing uitsluit.

Provincie

Naar aanleiding van overleg met de provincie over de Verkenning scenario's Lutkemeerpolder is deze besproken in de ARK (Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit) van de provincie. Hieruit zijn onderstaande punten meegegeven:
- De plannen betreffen vooral de uitgangspunten voor de ontwikkeling op de kavels N3 en N5;
- Op zich zijn de geschetste uitgangspunten denkbaar, als het gaat om de voorgestelde recreatieve functie, natuurfunctie of stadsboerderij. Deze zijn immers kenmerkend voor de twee kavels en voor Tuinen van West als geheel. Uit de beelden wordt echter niet duidelijk hoe de gebieden vervolgens ingevuld zullen worden. In het document wordt terecht geconstateerd dat er rekening gehouden moet worden met de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Tuinen van West;
- Geadviseerd wordt om in de scenario's voor wat betreft kavel N5 op genoemde punten meer rekening te houden met de kernkwaliteiten van het BPL Tuinen van West dan nu wordt voorgesteld. Vooral de openheid van een van de laatste kavels van de Lutkemeerpolder is van groot belang;
- Daarnaast wordt gevraagd om beter af te stemmen met de ontwikkeling die plaatsvindt op het bedrijventerrein Osdorp fase 2;
- Als de planvorming meer een ruimtelijke uitwerking heeft gekregen dan ziet de provincie de plannen graag weer terug;
- De uitgangspunten in de scenario's laten nog ruimte voor uitwerkingsvarianten die (deels) in strijd zijn met de kernkwaliteiten.

Belangrijke punten in het BPL Tuinen van West zijn (zie ook hoofdstuk 4):
- De ruimtelijke samenhang van deelgebieden;
- Rechthoekige verkaveling droogmakerijen;
- Openheid en ruimtebeleving;
- Ringvaarten en ringdijken droogmakerijen.

Ruimtelijk kader

Dit visiedocument heeft een voorgeschiedenis. Hoewel de aanleiding voor dit document het plan voor Landgoed Amsterdam is, willen we in dit ruimtelijk kader breder kijken. En verkennen wat de visie is op de drie kavels in de Lutkemeerpolder die onderdeel zijn van Tuinen van West en wat de randvoorwaarden zijn voor de invulling daarvan.

In verband met de zoektocht voor een locatie voor landgoed Amsterdam werken we in dit document meerdere scenario's uit voor de kavels N3 en N5.

Binnen de kaders (zie hoofdstuk 2) wordt gekeken naar de mogelijkheden voor de kavels N3, N5 en N6. In dit document wordt uitgewerkt wat de ruimtelijke-, landschappelijke-, natuur- en stedenbouwkundige waarden van de drie kavels zijn en wat de op deze kavels mogelijk is m.b.t natuur, recreatie en/of stadslandbouw. Kavel N6 wordt regulier verpacht en is op korte termijn en in de nabije toekomst niet beschikbaar.

Hierbij worden de volgende definities gebruikt:
- Natuur: behoud en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, water en extensief recreatief medegebruik . Hier is extensief dagrecreatief medegebruik mogelijk.
- Stadslandbouw: voedselproductie in en nabij de stad in combinatie met nevenactiviteiten die bijdragen aan maatschappelijke waardes op het vlak van kennisuitwisseling (voedseleducatie), bewustwording, participatie, zorg, sociale cohesie, landschapsbeheer en recreatieve landschapsbeleving.

De oppervlakte van de kavels is:
- N3 – 3 ha
- N5 – 8,8 ha
- N6 – 14,7 ha

Zicht vanaf de Raesberg naar kavel N3 en boerderij de Melkweg

2. Beleidskaders

Voor de kavels die we onderzoeken zijn kaders van verschillend niveau van kracht: Tuinen van West, gemeente Amsterdam en provincie Noord-Holland.

2.1 Kaders Tuinen van West

Voor Tuinen van West bestaan de volgende kaders:

- Programma van Eisen Tuinen van West, vastgesteld door de gemeenteraad september 2008 (geschreven in de jaren 2005-2007)
- Beeldkwaliteitsplan Tuinen van West, januari 2010, vastgesteld door de Stuurgroep Tuinen van West, niet bestuurlijk vastgesteld.
- Concept voor Tuinen van West – Lekker de boer op!, door Grontmij, juli 2011, vastgesteld door de Stuurgroep Tuinen van West, niet bestuurlijk vastgesteld.
- Herijking functies Tuinen van West – zonering en passende functie voor een bijzonder recreatiegebied, Grontmij, september 2011, vastgesteld door de Stuurgroep Tuinen van West, niet bestuurlijk vastgesteld.
- Bestemmingsplan Lutkemeerpolder, vastgesteld 2013.
- Bestemmingsplan Osdorperbinnenpolder Noord, vastgesteld 2010.

Specifiek voor de kavels N3, N5 en N6 geldt het bestemmingsplan Lutkemeerpolder, vastgesteld in 2013.

2.2 Stedelijke kaders

Op stedelijk niveau zijn van belang:

- Structuurvisie gemeente Amsterdam, Amsterdam economisch sterk en duurzaam, vastgesteld april 2011. Hierin is ook de hoofdgroenstructuur van Amsterdam vastgelegd.
- Referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, vastgesteld maart 2018.Dit is een richtlijn voor de ruimtereserveringen bij gebiedsontwikkeling. Vooralsnog is dit van toepassing bij verdichting.
- Coalitieakkoord Amsterdam 2018, "een nieuwe lente een nieuw geluid".
- Nota Duurzaam Landschap, vastgesteld september 2019. Met 'de ladder' wordt een jaar proefgedraaid.
- Groenvisie Amsterdam 2050, "een leefbare stad voor mens en dier". In de periode 14 mei tot 25 juni 2020 is inspraak op de Groenvisie mogelijk. De Groenvisie 2050 zal naar verwachting in de loop van 2020 worden vastgesteld.
- Voedselstrategie – uitgangspunten besproken in de gemeenteraad november 2019. Afgesproken is dat een dialoog met de stad wordt gestart en de Voedselstrategie daarna terugkomt in de gemeenteraad.

2.3 Provinciaal beleid

Hier zijn de volgende kaders van belang:

- Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld december 2019
- Omgevingsverordening NH2020, vastgesteld oktober 2020
- Bijzonder Provinciaal Landschap Tuinen van West

Provincie Noord-Holland heeft op 22 oktober de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld en geldt vanaf 17 november 2020. Daarin worden de ambities en sturingsfilosofie omgezet in regels.

In de concept omgevingsverordening zijn een aantal regels opgenomen die voor de kavels in dit visiedocument van belang zijn. Zie voor de relevante regels bijlage 1.
Een korte samenvatting van de regels:

- Kleinschalige ontwikkeling (anders dan woningen en met een bouwvlak van <500 m2) is toegestaan als er al een stedelijke functie met bouwmogelijkheden is toegestaan (in feitelijke /vergunde situatie). De bebouwingsoppervlakte mag niet worden vergroot – art. 6.4a.
- Extra burgerwoningen zijn niet toegestaan – art 6.3.
- Bij verblijfsrecreatie moet rekening gehouden worden met de binnen de regio geformuleerde ambities. Alleen kort verblijf is toegestaan en de eigenaar/huurder heeft elders een hoofdverblijf. De bedrijfsmatige exploitatie moet gewaarborgd zijn – art.6.14.
- Een agrarisch bedrijf kan worden toegestaan waarbij gebouwen worden geconcentreerd op 1 perceel. Het bouwperceel is max 2 hectare. Bij een nieuw bouwperceel moet worden gemotiveerd waarom er op bestaande bouwpercelen niet in de behoefte kan worden voorzien. Niet-agrarische bedrijfsfuncties zijn als onderdeel van een agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij geldt dat uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan en dat dit past binnen het bouwperceel.
- Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan - art. 6.33.
- Een ruimtelijk plan strekt tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden (Groene As). Aantasting van de Groene As is niet toegestaan - art. 6.43.
- Bij een ontwikkeling mogen de kernkwaliteiten van de Tuinen van West zoals vastgelegd in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Tuinen van West) niet worden aangetast - art. 6.46.
- Bij een ontwikkeling moet er voldaan worden aan de Leidraad Landschap en

Cultuurhistorie https://leidraadlc.noord-holland.nl/. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan:

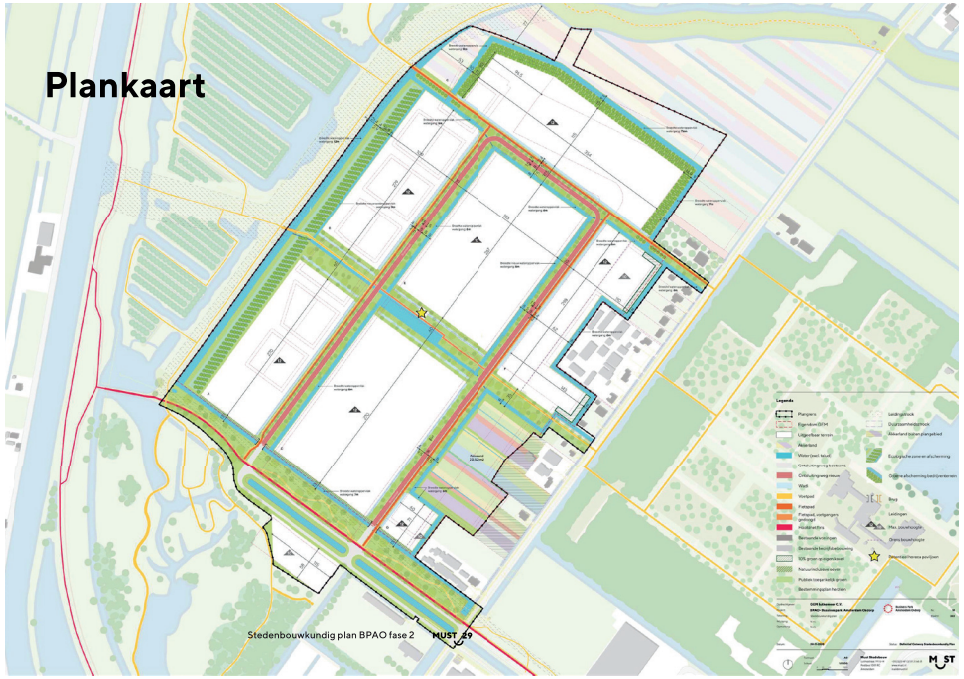
1. Rekening gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. Bij de inpassing betrokken de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes zoals beschreven in de Leidraad; en
3. Bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kern waarden van het toepasselijke ensemble en de toepasselijke provinciale structuren - art. 6.59.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Een Bijzonder Provinciaal Landschap is een regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. De voormalige beschermingsregimes Bufferzone, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied vallen binnen het BPL -regime. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) heeft een eigen regime en valt buiten het BPL.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet wenselijk zijn. In de onderbouwing van een plan moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Vigerend bestemmingsplan Lutkemeerpolder

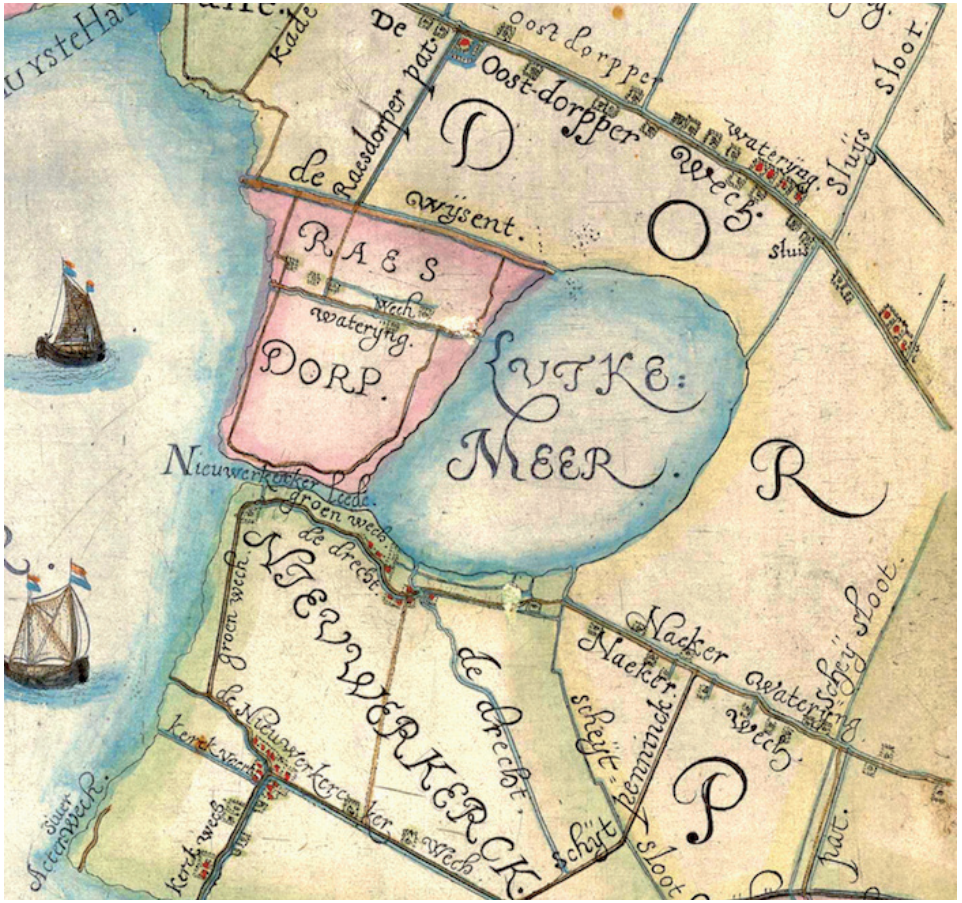


Stedenbouwkundigplan bedrijventerrein Osdorp fase 2

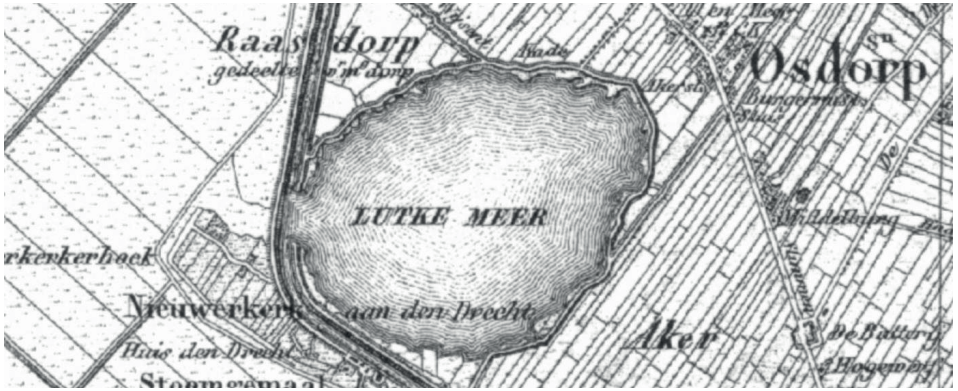
3. De Lutkemeerpolder in perspectief: van verleden tot heden

De Lutkemeer was in 1615 een meer met een centrale ligging tussen Raesdorp, De Oostdorpperwech, het dorp Nieuwerkerk en stond in verbinding met het Spieringmeer. Nadat een overstroming Raesdorp en Nieuwerkerk verwoeste konden zij niet meer voortbestaan. Daarnaast werd het Spieringmeer onderdeel van de Haarlemmermeer. Het gebied begon vanaf dit moment te veranderen.

In 1852 werd de Haarlemmermeerpolder drooggemaakt, de Lutkemeer bleef nog een meer. Deze stond in contact met de Ringvaart en omliggende watergangen. Het open landschap werd omringd door de Wijsentkade aan de noordzijde en de Raesdorpkade aan de oostzijde. In de periode van 1864-1865 is men begonnen met het droogmaken van het meer. Hierdoor ontstond de droogmakerij die een nieuwe plek voor land/tuinbouw werd met het kenmerkende polderlandschap.



Lutkemeerpolder 1615



Lutkemeerpolder 1850

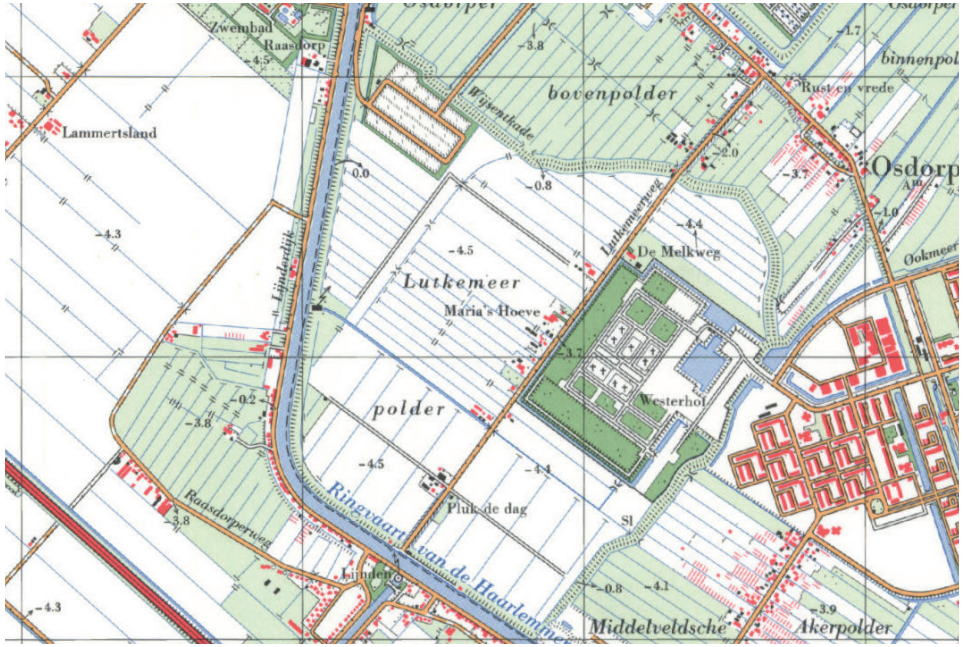
Lutkemeerpolder 1925

De Lutkemeerweg werd de belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied. Deze liep van oorsprong vanaf de Osdorperweg door tot aan de Ringvaart, waarna de verbinding met Lijnden middels een pontje ging. Hieraan ontstond de lintbebouwing met een agrarisch karakter. Er werden vanaf 1865 vijf boerderijen gebouwd, dit waren de meest kenmerkende boerderijen De Melkweg (Lutkemeerweg 149) en Tijd is geld (Lutkemeerweg 180). En dan nog drie andere, De Boterbloem, Nooit gedacht en 't Oog in 't zeil. Aan de noordkant van de Lutkemeerweg werd in 1929 door de dienst Publieke Werken een schoolgebouw gebouwd in de Amsterdamse schoolstijl. Hiermee heeft de eerste niet-agrarische bebouwing zijn intrede gedaan in deze polder.

In 1959 werden er voor de rioolzuiveringsinrichting West de zogeheten Slibvelden aangelegd aan de noordoostkant van de polder. Het was de bedoeling om het rioolslib aan de boeren te verkopen. Dit was geen succes en al snel werd het een baggerdepot van de gemeente Amsterdam. Hierdoor ontstond er een afwijkende verkaveling. De Slibveldenweg is hieraan nog een herinnering. Eind jaren '60 werd de polder aangrijpend veranderd door de aanleg van Westgaarde, de laatste grote begraafplaats van Amsterdam, aan de zuidwestkant waardoor ze haar oorspronkelijke gebruikswaarde grotendeels verloor. Dit zorgde ervoor dat waar voorheen nog een wijds gebied te zien was, dit dichtgezet werd door lange en hoge gesloten bomenrijen. Dit is de eerste grote aantasting van de polder. Hierop volgde nog een aantal bouwontwikkelingen aan de Lutkemeerweg.

Op de Wijsentkade is een villa toegevoegd, die op deze bijzondere kade ter hoogte van de Lutkemeerweg voor een accent zorgt.

Lutkemeerpolder 1961



Lutkemeerpolder 1980

Met de steeds meer oprukkende stad wordt het gebied vanaf de jaren ’80 intensiever gebruikt. Vanaf 2000 is er een bedrijventerrein gevestigd in het zuidelijk deel van de polder. Met de komst van de Westrandweg is het gebied van de slibvelden nog gebruikt voor de opslag van grond- en zanddepot. Aan de oostzijde is natte natuur aangebracht in combinatie met wandel- en fietsroutes. In 2017 is de Slibveldenweg opnieuw ingericht en zijn de bijna vijftig jaar oude populieren gekapt en jonge bomen aangeplant. De plek van waar het oude grond- en zanddepot is nu ingericht voor natuurspelen op de Raesberg. In principe behoorde deze plek tot de polder, maar de nieuwe afbakeningen in het landschap laten zien dat het twee verschillende natuurtyperingen heeft. Aan de ene kant het polderlandschap en aan de ander kant de natte natuur, met watergangen, bosschages en eilandjes. Hierbij ligt het verschil in de open- en geslotenheid van de natuurbeleving.

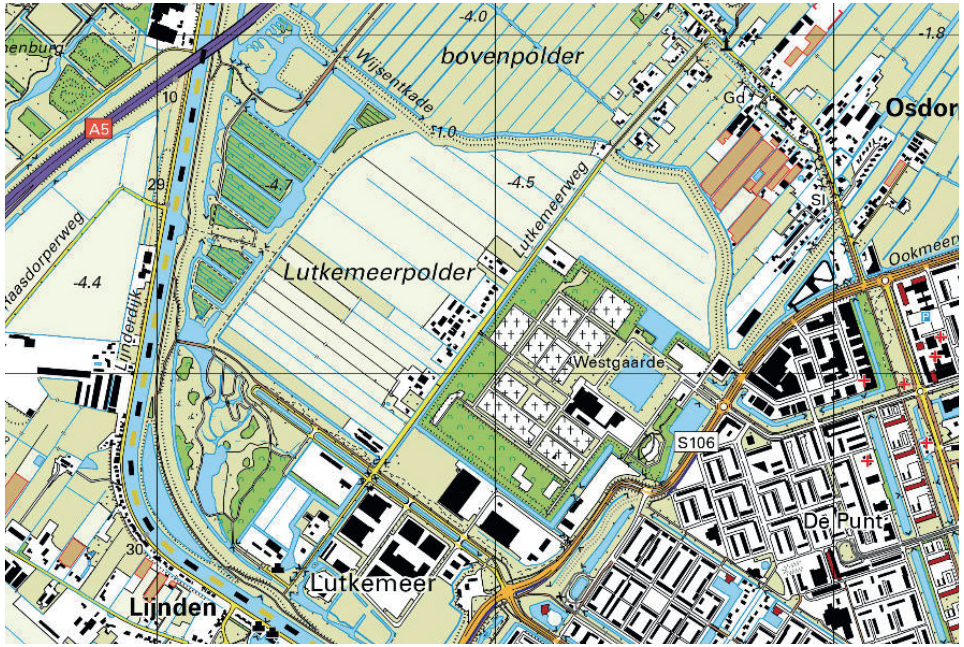
Cultuurhistorische waarde

Voor de Lutkemeerpolder en het middendeel van de Osdorperbovenpolder is in 2019 een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van de cultuurhistorische waardestelling is dat de Lutkemeerpolder en de Osdorperbovenpolder niet behoren tot gebieden die op nationaal, provinciaal of gemeentelijk niveau historisch landschappelijk van groot belang zijn. Wel is de Lutkemeerpolder als droogmakerij binnen de grenzen van Amsterdam uniek. In de Nota cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West staat dat er ondanks de verstedelijking in deze omgeving nog een aantal cultuurhistorische waardes is: “de dijken en kades, zoals de Wijsentkade die rondom de Lutkemeerpolder ligt en de bebouwing uit de prestedelijke periode die geconcentreerd is langs de Lutkemeerweg”. Deze elementen worden beschermd in het bestemmingsplan en de hoofdgroenstructuur.

Toekomst

Over een paar jaar zal de polder wederom drastisch veranderen met de komst van de tweede fase van het bedrijventerrein. Dit heeft een grote impact op de beleving van het polderlandschap. Vergezichten en doorkijkjes die er nu aanwezig zijn zullen dan geblokkeerd worden door de verschillende hallen/loodsen die er dan zullen staan.

Met alle veranderingen die in het gebied hebben plaatsgevonden, is het de vraag welke natuurwaarde, beleving/ervaring van het polderlandschap en de cultuurhistorie er nog aanwezig is. Welke elementen zullen nog zichtbaar en dienen dat te blijven. Welke terreinen zijn gesloten en welke open? Hoe kan het toekomstig bedrijventerrein op een kwalitatieve hoogwaardige manier worden ingepast in het gebied. Welke middelen zijn daarvoor nodig? En hoe houdt je het gebied daarmee leefbaar? En wat betekent dit voor de kavels N3, N5 en N6.



Lutkemeerpolder 2019

Lutkemeerpolder in de toekomst

Slibveldenweg

4. Ruimtelijke context

Kernkwaliteiten

In het BPL Tuinen van West worden kernkwaliteiten beschreven. In deze paragraaf ligt de focus op het zuidelijk deel van Tuinen van West.

De provincie geeft de volgende kenschets:
Het BPL Tuinen van West bestaat uit een restant veenpolderlandschap en droogmakerijenlandschap ingeklemd tussen stedelijke uitbreidingen, havens en snelwegen. Delen van de ontwikkelingsgeschiedenis zijn nog goed zichtbaar. Het groene karakter met recreatieve functies vormt een welkome afwisseling met het dichte stedelijke gebied van Amsterdam. Het gebied heeft grote en nog steeds groeiende recreatieve betekenis voor bewoners uit de stedelijke omgeving. Het accent ligt op stadslandbouw, sportvelden en voorzieningen. Hiermee voegt Tuinen van West een waardevol onderdeel toe aan het palet van recreatieve landschappen rond de stad.

Landschappelijke karakteristiek

- Het BPL Tuinen van West is een combinatie van nieuwe landschappen en een aantal relatief gave delen. De opbouw van de polders met hun kades, sloten en verkaveling vormt de onderlegger van het nieuwe recreatielandschap. De afleesbaarheid van de cultuurhistorische onderlegger en de samenhang tussen de delen zijn belangrijke kwaliteiten.
- De Lutkemeerpolder heeft een rechthoekige, strookvormige verkaveling.
- Een deel van de Lutkemeerpolder is nog onbebouwd.

Openheid en ruimtebeleving

In de droogmakerijen is een afwisseling van open en meer besloten delen. Dit is een belangrijke landschappelijke kwaliteit. Door de open ruimtes en het groene karakter zijn deze gebieden voor recreatief (mede)gebruik.

Ruimtelijke dragers

In het zuidelijk deel van Tuinen van West zijn dit de ringdijken en ringvaarten. Deze zijn waterstaatkundig, ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol. In de omgeving van de kavels N3, N5 en N6 is dit de Wijsentkade, de ringdijk van de Lutkemeerpolder. Deze ligt deels nog in open landschap.

Conclusie kernkwaliteit

Ongewenst zijn ontwikkelingen die:

- barrières tussen delen vergroten en die contrasten in de ruimtelijke karakteristiek verminderen
- de rechthoekige verkaveling van de droogmakerijen aantasten
- het groene karakter verminderen
- de open ruimte in de droogmakerijen (verder) verdichten of zorgen voor verrommeling. Ontwikkelingen in de meer besloten delen kunnen wel, wanneer ze landschappelijk worden ingepast.

Ruimtelijke eenheden

Het oorspronkelijke droogmakerijenlandschap is door de jaren heen behoorlijk veranderd. In de toekomst is het alleen nog maar zichtbaar vanaf de boerderijen Tijd is geld en de Melkweg richting de Wijsentkade (kavels N5 en N6). Alleen op deze plek is dan nog de strokenverkaveling met landbouw zichtbaar. Om dit voor de toekomst zoveel mogelijk te behouden is het van belang dat hier de zichtbaarheid van het verleden zoveel mogelijk in stand blijft.

Binnen het gebied is een aantal ruimtelijke eenheden te benoemen. Deze brengen de kernwaarden van de polder bij elkaar. Hierbij is de Wijsentkade de belangrijkste historische drager van het gebied. Deze omzoomt de polder. Begraafplaats Westgaarde, de voormalige slibvelden en het natuurgebied daaromheen zijn de toegevoegde ruimtelijke eenheden. Binnen de ruimtelijke eenheden zijn de belangrijkste routes de Lutkemeerweg en de Slibveldenweg. Deze staan in contact met de Osdorperweg.

De Wijsentkade is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Door middel van struinroutes is het mogelijk om op deze kade recreatief te gebruiken. Vanaf de kade is de polder goed zichtbaar en de boerderijen de Melkweg en Tijd is geld zijn goed te zien. Het BPAO fase 2 vormt een ruimtelijke eenheid die door beplanting van de omgeving wordt afgeschermd.

De voormalige slibvelden bestaan nu uit de Raesberg en op polderniveau gelegen natuurgebied en de uitgeefbare kavel N3. De Raesberg is vanuit de omgeving goed zichtbaar en de Raesberg is een uitzichtpunt, van waar men zicht heeft op de Lutkemeerpolder, de Osdorperbovenpolder en de Wijsentkade. Kavel N3 ligt in de luwte en heeft in mindere mate een visuele relatie met de rest van de polder. Wel is er een zichtlijn naar boerderij de Melkweg. N3 wordt gedeeltelijk omzoomd door hoge begroeiing (N4 en natuurgebied Lutkemeerpolder). Is open naar de Raesberg/de snelweg en de Wijsentkade. Met de nieuw ingerichte Slibveldenweg is het gebied goed te bereiken voor voetgangers en fietsers.

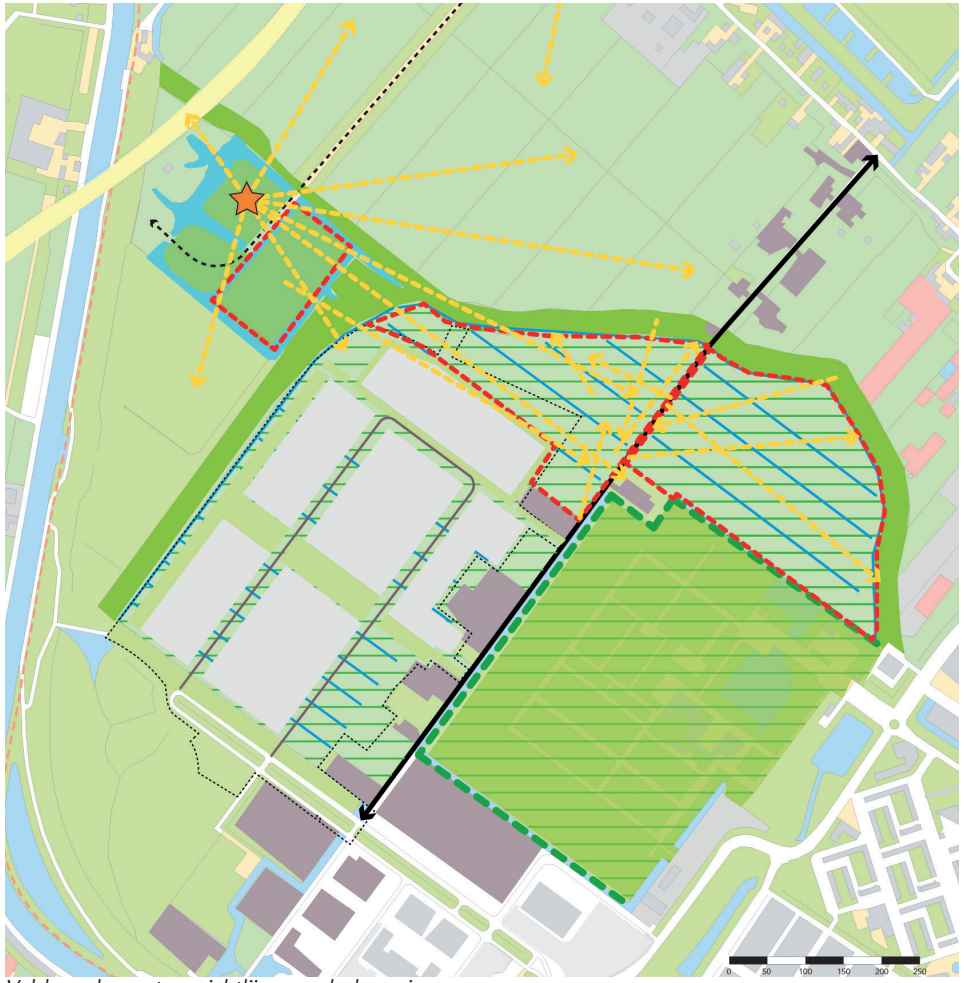
Ruimtelijke kansen

Met de geschiedenis in het achterhoofd ligt er nu een opgave om passende ontwikkelingen in het gebied te laten landen. Het romantische beeld van een rustig poldergebied van vroeger is er al enige tijd niet meer. En met de komst van de tweede fase van het bedrijventerrein zal het gebied helemaal veranderen. De openheid die delen van het gebied nu hebben, met name aan de westkant van de Lutkemeerweg, zal hierdoor worden afgesloten van de rest van de polder. Alleen aan de noordkant resteert dan een stukje van het oorspronkelijke landschap. Dat zeker behouden dient te blijven.

Naast de kavel van boerderij Tijd is geld kan bebouwing worden toegevoegd. Op de kavel N5 is het mogelijk om stadslandbouw te combineren met een semi-openbare recreatieve wandelroute die naar het natuurgebied rondom de Slibveldenweg gaat. Deze route sluit dan aan op de bestaande routes die door de het natuurgebied Lutkemeerpolder lopen en aansluiten op de Slibveldenweg. De kans is om een verbinding te leggen tussen het natuurgebied, het natuurspelen op de Raesberg, kavel N3 en kavel N5.

Voor de N3 kavel is er een kans om deze te verbinden met het natuurspelen op de Raesberg en met recreatieve activiteiten in het natuurgebied, met mogelijk een kanoroute en de mogelijkheid voor een ondersteunende horecavoorziening.

Boerderij de Melkweg



Velden, elementen, zichtlijnen en bebouwing

Legenda

- *Westgaarde*
- *Bebouwing*
- *Wijsentkade*
- *BPAO2*
- *Zichtlijn*
- *Slibveldenweg*
- *Lutkemeerweg*
- *Groene massa*
- *Uitzichtpunt*
- *Open ruimte*
- *Eigendomsgrens GEM*

5. Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het algemeen zijn de drie kavels totaal verschillend van elkaar. Vanuit de analyse van het gebied is gebleken dat er door de jaren heen veel is veranderd in deze polder en veel oorspronkelijke karakteristieke elementen er niet meer zijn. Er zijn nieuwe elementen toegevoegd, waardoor er een omkering plaatsvindt in de verhouding open- en geslotenheid. Om dit voor de toekomst zoveel mogelijk te behouden is het van belang dat hier de zichtbaarheid van het verleden zoveel mogelijk in stand blijft.

Kavel N3

De voormalige slibvelden zijn in 2013-2014 opnieuw ingericht tot wat ze nu zijn. In 2021 wordt de speelnatuur op de Raesberg opgeleverd.
Hier is op te merken dat de A5, die er pal naast ligt, behoorlijk veel geluid naar dit gebied en met name de N3 kavel brengt. Voor de verblijfsrecreant kan dit storend zijn. De kavel is 3 hectare groot.

Aan de westzijde is de kavel open naar de omgeving en dient dit ook zo te blijven. De kavel is ook open naar Wijsentkade, hier staat alleen een groepje wilgen, niet over de hele breedte van de kavel. Dat maakt ook relatie/beleving tussen de kavel en Wijsentkade mogelijk. Er ontstaat dan een relatie met de doorgaande fiets- en wandelroute, de Raesberg en het natuurgebied die er aan grenzen. Langs de randen van de kavel staat her en der opgaande beplanting dat dient zo te blijven. Zo ligt de kavel deels beschut, besloten, maar zijn er doorkijkjes die de passant laten zien wat er op de kavel gebeurt. Er is een doorzicht naar de boerderij de Melkweg, de zichtlijn naar de Melkweg is ook op de kavel zichtbaar. Via de zuidhoek zijn het ooievaarsnest en de pijp van het stoomgemaal Lynden waarneembaar. Deze drie zichtlijnen dienen te worden gewaarborgd.

De natuurlijke sfeer behouden of realiseren op de kavel, met een divers en landschappelijk beeld. Het realiseren van een zwemvijver is hier niet toegestaan. Dit vanwege de slechte waterkwaliteit die hier aanwezig is.

Er is een aantal aandachtspunten te benoemen. De langzaamverkeersroute over de Slibveldenweg zal aangepast moeten worden als kavel N3 ontsloten moet worden voor autoverkeer. Er zijn geen nutsvoorzieningen en er moet nog onderzocht worden of de kavel opgehoogd moet worden.

De N3 kavel is in het Beeldkwaliteitsplan Tuinen van West uit 2010 aangeduid als nat natuurgebied; wanneer de natuur zijn gang gaat, dan wordt het een bebost gebied. In 2015 is er een besluit genomen om de kavel uit te geven. Dat geeft ruimte voor nieuwe functies die iets toevoegen aan de recreatieve routes en de natuurbeleving. Stadslandbouw en/of natuurontwikkeling is de hoofdfunctie van de kavel. Als toevoeging hierop is een kamperen met kleine tentjes mogelijk, evenals ondersteunende horeca.

Dat kan ook prettig zijn voor recreanten op de Raesberg. Een passende en niet al te grote vorm van bebouwing is denkbaar op deze kavel.

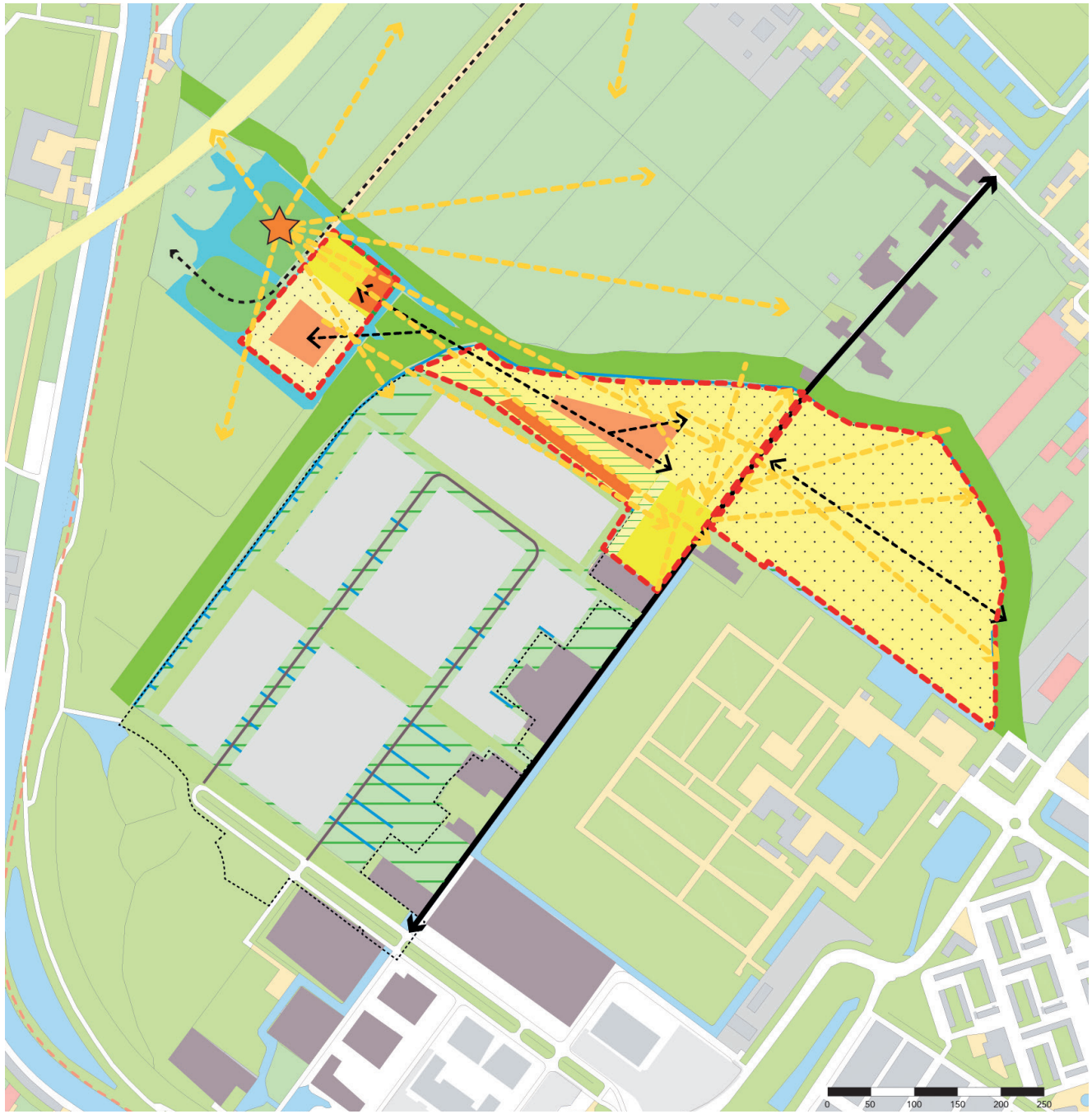
Kavel N5

Aan de Lutkemeerweg bevinden zich van oudsher boerderijen, landbouwbedrijven, kleine bedrijven, woningen, zelfbouwkavels en andere diverse bebouwing. Door de tijd heen is dit gegroeid en is het lint intensiever gebruikt. Hierbij is de Wijsentkade een belangrijk element dat de polder kenmerkt. Deze is vanaf vele kanten zichtbaar. De Slibveldenweg en de Lutkemeerweg kruisen de Wijsentkade. En je kunt er ook overheen struinen en zo de Osdorperbovenpolder en de Lutkemeerpolder beleven.

Tegenover de monumentale boerderij de Melkweg ligt de N5 kavel. Deze kavel is 8,8 hectare groot, hiervan is 1.152 m2 nog in eigendom van de GEM. Kavel N5 grenst aan de Wijsentkade, die tevens een ruimtelijke begrenzing van de N5 kavel vormt. Aan de zuidkant van de kavel zal er in de toekomst BPAO fase 2 gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling brengt een landschappelijke verandering met zich mee. De kavels N5 en N6 vormen hier nog een stukje bestaande polder. Het is van groot belang op dit laatste stukje openheid te behouden.

Onderdeel (laagblijvende deel)	% van het laagblijvende deel
Houtige gewassen, max 1,20 m	20%, niet langs de Wijsentkade
Vaste planten/eenjarigen/kruiden 's zomers hoog, max. 1,80 m, 's winters laag of kaal	30%
Laag, max circa 0,60 m	50 %

Tabel percentages opgaande beplanting voor de kavel N5



Legenda

- *Westgaarde*
- *Bebouwing*
- *Wijsentkade*
- *BPAO2*
- *Zichtlijn*
- *Slibveldenweg - recreatieve routes*
- *Lutkemeerweg*
- *Groene massa*
- *Open ruimte*
- *Bouwvlak*
- *Stadslandbouw*
- *Opgaande beplanting toegestaan*
- *Uitzichtpunt*
- *Locatie afbreekbare safari tenten*
- *Locatie afbreekbare kleine tenten*

Stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart

De N5 kavel is goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en auto's. In de Lutkemeerweg zijn ook al nutsvoorzieningen aanwezig. Het bestemmingsplan geeft hier ook al verschillende mogelijkheden voor stadslandbouw.

Aan de zuidkant van de kavel, naast de bestaande boerderij Tijd is geld (Lutkemeerweg 180) is een reservering in het bestemmingsplan opgenomen voor mogelijke bebouwing met de bestemming stadslandbouw. Het uitgangspunt voor deze kavel is stadslandbouw of zo mogelijk in combinatie met natuurontwikkeling, met ondersteunend recreatief verblijf en horeca. De bebouwing dient alleen langs de Lutkemeerweg gesitueerd te zijn. De openheid van de kavel is belangrijk. Aan de zuidkant van de kavel is opgaande beplanting mogelijk. De bestaande slotenstructuur hoort bij het oorspronkelijke landschap en dient dan ook bewaard te blijven.
Het is van belang dat er een semi-openbare struinroute gemaakt wordt tussen de N5 kavel, de N3 kavel en de Slibveldenweg.

Kavel N6

Deze kavel ligt tegen de kavel van boerderij de Melkweg. Hier geldt net als bij de N5 kavel dat openheid een belangrijke waarde is. Stadslandbouw al dan niet in combinatie met natuurontwikkeling is hier mogelijk. Bebouwing en opgaand groen is hier niet toegestaan.

Conclusie

Binnen dit stukje Amsterdamse polder is er ruimte voor stadslandbouw en natuurontwikkeling. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de bebouwing op de N5 kavel goed worden ingepast aan de Lutkemeerweg. Niet alleen de beleidskaders laten zien dat hier ruimte geboden wordt voor deze functie, maar het zorgt voor een positieve toevoeging aan de Lutkemeerweg. En het is tevens goed bereikbaar. Openheid en zicht op de Wijsentkade zijn van groot belang.

De N3 kavel ligt meer verscholen in het gebied. Om hier op een goede manier een ontwikkeling in te passen is er aandacht nodig voor de bereikbaarheid, de relatie met de omgeving, zoals het natuurspelen. De ontwikkeling moet goed worden ingepast en moet zijn eigen indentiteit en herkenbaarheid hebben. Het zal een uitnodigende locatie kunnen worden die recht doet aan de plek. Waarbij een verbinding met de N4 kavel de relatie legt tussen de twee kavels. Dit kan tevens een kans zijn als niet beide kavels worden gebruikt.

Kavel N6 biedt de mogelijkheid voor stadslandbouw en natuurontwikkeling. Hierbij is openheid en de zichtbaarheid van de Wijsentkade van groot belang.

Kavel N3, met zicht op de Raesberg

Kavel N6, gezien vanaf de Lutkemeerweg

Kavel N5 vanaf de Lutkemeerweg met de villa op de Wijsentkade

Kavel N5 vanaf de Lutkemeerweg

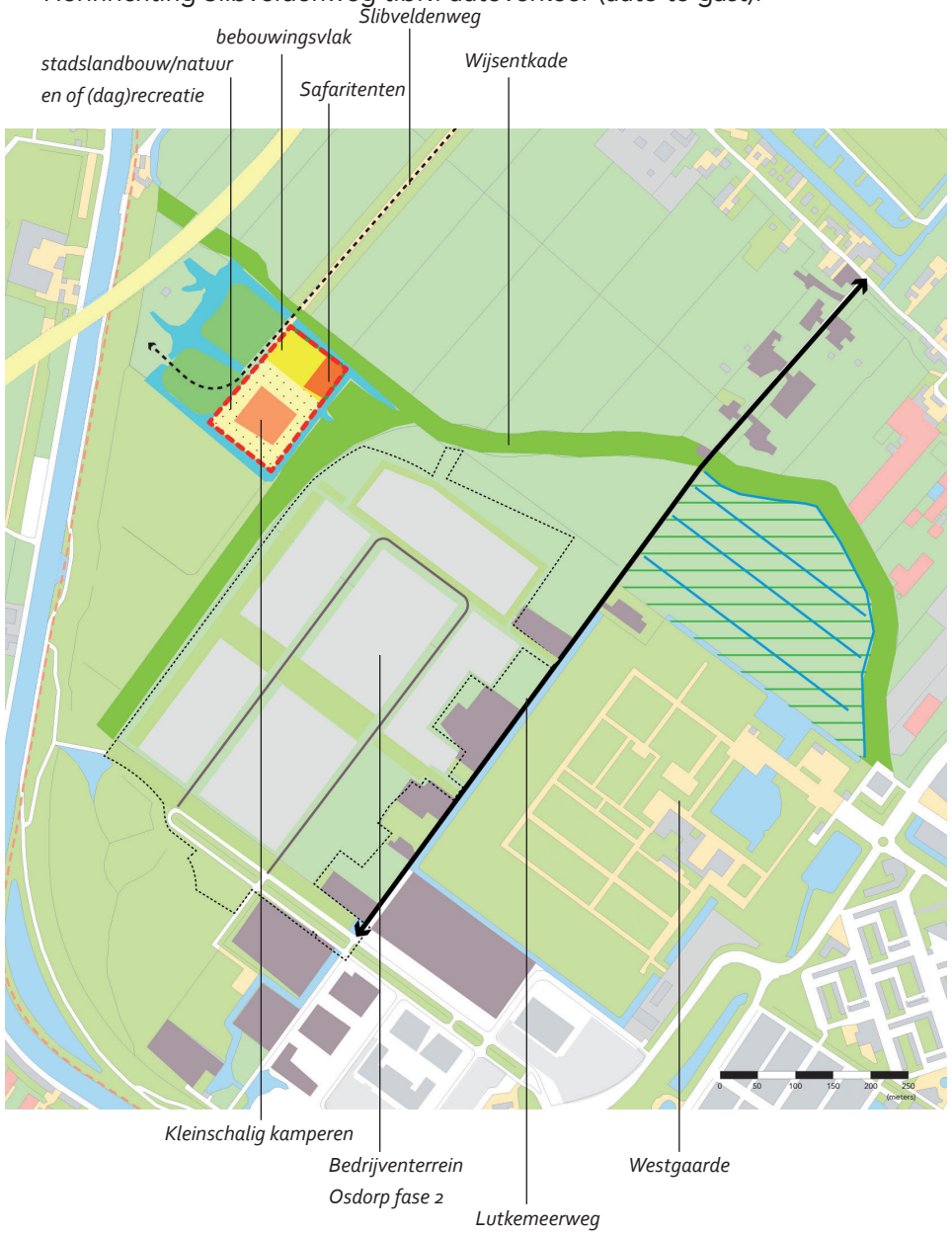
Kavel N3 vanaf de Wijsentkade

6. Mogelijkheden en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk zijn de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de kavels N3, N5 en N6 verkend. Hierbij is rekening gehouden met het pre-advies van de TAC d.d. 5-1-2021 en het overleg met de provincie (ARK) over de Concept Verkenning Lutkemeerpolder d.d. 7-9-2020.

Randvoorwaarden - kavel N3

- Op deze kavel is stadslandbouw, natuurontwikkeling, dagrecreatie en/of kamperen met kleine tentjes (seizoensgebonden) toegestaan.
- De kavel is circa 3 ha. Het bouwvlak is 8.000 m2, daarvan max maximaal 10% bebouwd worden. Dit resulteert in maximaal 800 m2 bebouwd oppervlak (bvo) en 10% verhard terrein (800 m2). Er mag slechts in 1 laag met een kap gebouwd worden. Het overige deel van de kavel is circa 21.940 m2 groot, daarvan mag 1,2% (265m2) gebruikt worden voor kamperen (afbreekbare tenten) en de rest voor stadslandbouw met ondersteunende functies als dagrecreatie of voor natuurontwikkeling;
- Maximaal 3 safaritenten, 6 kleine tenten en 4 gezinstenten, binnen het op tekening aangegeven vlak;
- Seizoenskampeertenten dienen buiten het seizoen opgeruimd te zijn;
- De bebouwing staat haaks of evenwijdig aan de Slibveldenweg;
- De bebouwing staat op minimaal 10 meter afstand van de boveninsteek van de oever;
- De bebouwing heeft een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte is maximaal 6 meter. Een eigentijds gebouw is mogelijk, maar dient zich te vormen naar de omgeving;
- Voorgevelrooilijn zit aan de Slibveldenweg;
- Welstandseisen zijn van toepassing, in het ontwerp dient daar rekening mee gehouden te worden;
- Binnen het bouwvlak dient parkeren opgelost te worden. Parkeren op eigen terrein conform parkeernormen. Dit geldt ook voor bezoekersparkeren; Parkeren dient uit het zicht te zijn bijvoorbeeld d.m.v. beplanting van minimaal 1,20 meter hoog;
- Recreatieve relatie met natuurspelen op de Raesberg en het natuurgebied;
- Graven en aanleggen van een natuurplas is niet toegestaan;.
- Ontsluiting van de kavel via de Slibveldenweg;
- Het toevogen van een natuurplas of zwemvijver is niet toegestaan;
- De oever dient een natuurvriendelijke oever te zijn;
- Bestaande beplanting aan de randen van de kavel behouden;
- Binnen het bouwvlak is hogere beplanting mogelijk.
- Natuurlijke sfeer behouden of realiseren op de kavel, met een divers en landschappelijk beeld;
- Doorzichten behouden (zie pag. 17);
- Duurzaamheidswensen van de Gemeente Amsterdam opnemen in het plan;
- Bij voorkeur een zelfvoorzienend plan;
- Aanleg kabels en leidingen voor rekening aanvrager;
- Herinrichting Slibveldenweg t.b.v. autoverkeer (auto te gast).



Randvoorwaarden - kavel N5

- De kavel is circa 8,8 ha groot. Hiervan zal 1,2 hectare grond bij de N5 kavel in eigendom worden toegevoegd. Op deze kavel is stadslandbouw en/of natuurontwikkeling mogelijk. Er is ruimte voor ondersteunende horeca en op een gedeelte van het terrein voor kamperen in kleine tentjes (seizoens-kamperen, afbreekbare tenten). Het bouwvlak is circa 17.200 m2 groot, daarvan mag maximaal 1.000 m2 bvo bebouwd worden en 5% verhard terrein (860 m2). In het bestemmingsplan is nu 600 m2 bebouwing mogelijk waarvan maximaal 350 m2 voor ondersteunende horeca en detailhandel. Het overige deel is circa 70.800 m2 groot en daarvan mag 0,7% (500 m2)gebruikt worden voor kleinschalig seizoenskamperen. Dit dient landschappelijk ingepast te worden. De rest is te gebruiken voor agrarische doeleinden, stadslandbouw en/of natuur;
- Maximaal 250 m2 horeca;
- Maximaal 4 safaritenten, 15 kleine tenten en 10 gezinstenten;
- Seizoenskampeertenten dienen buiten het seizoen opgeruimd te zijn;
- Bebouwing aan de Lutkemeerweg kan in de eerste linie (direct aan de weg) 2 lagen met een kap. Maximale goothoogte is 6 meter, maximale nokhoogte is 9 meter. Bebouwing in de tweede linie (achter het hoofdvolume) dient ondergeschikt te zijn. 1 laag met een kap, bijvoorbeeld een schuurvorm, met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter. De kap van het hoofdvolume staat haaks of parallel aan de weg. Een eigentijds gebouw is mogelijk, maar dient zich te vormen naar de omgeving.
- Voorgevelrooilijn zit aan de Lutkemeerweg;
- Bebouwing staat op minimaal 10 meter van de bestaande bebouwing;
- De bebouwing staat op minimaal 10 meter afstand van de boveninsteek van de oever;
- Volume past in de omgeving en sluit aan op het agrarisch lint;
- Welstandseisen zijn van toepassing, in het ontwerp dient daar rekening mee gehouden te worden;
- In de zuidelijke strook, zie tekening, is aaneengesloten opgaande beplanting mogelijk van circa 4.000 m2. Dit is te gebruiken voor bosschages/ plukbos. Niet het hele perceel mag hiermee volgezet worden;
- Binnen het bouwvlak is hogere beplanting mogelijk. Voor de vaste planten/ eenjarigen geldt dat deze in de herfst in verval raken, inzakken of volume verliezen. Denk aan zonnebloemen, stokbonen suikermais, etc. Deze mogen maximaal 1,80 hoog worden. Lagere beplanting zijn max.1,20 meter hoog. Zie tabel pagina 16;
- Ontsluiting van de kavel aan de Lutkemeerweg;
- Binnen het bouwvlak dient parkeren opgelost te worden. Parkeren op eigen terrein conform parkeernormen. Dit geldt ook voor bezoekersparkeren; Parkeren dient uit het zicht te zijn bijvoorbeeld d.m.v. beplanting van minimaal 1,20 meter hoog;
- Verblijfsrecreatie op een passende manier invoegen op de kavel. Tentkamperen is niet toegestaan in een zone van 25 meter vanaf de Wijsentkade;
- Doorzichten naar het achtergebied en de Wijsentkade vrijhouden;
- Duurzaamheidswensen van de Gemeente Amsterdam opnemen in het plan;
- Bij voorkeur een zelfvoorzienend plan;
- Aanleg kabels en leidingen voor rekening aanvrager.

Randvoorwaarden - combinatie kavels N3 - N5

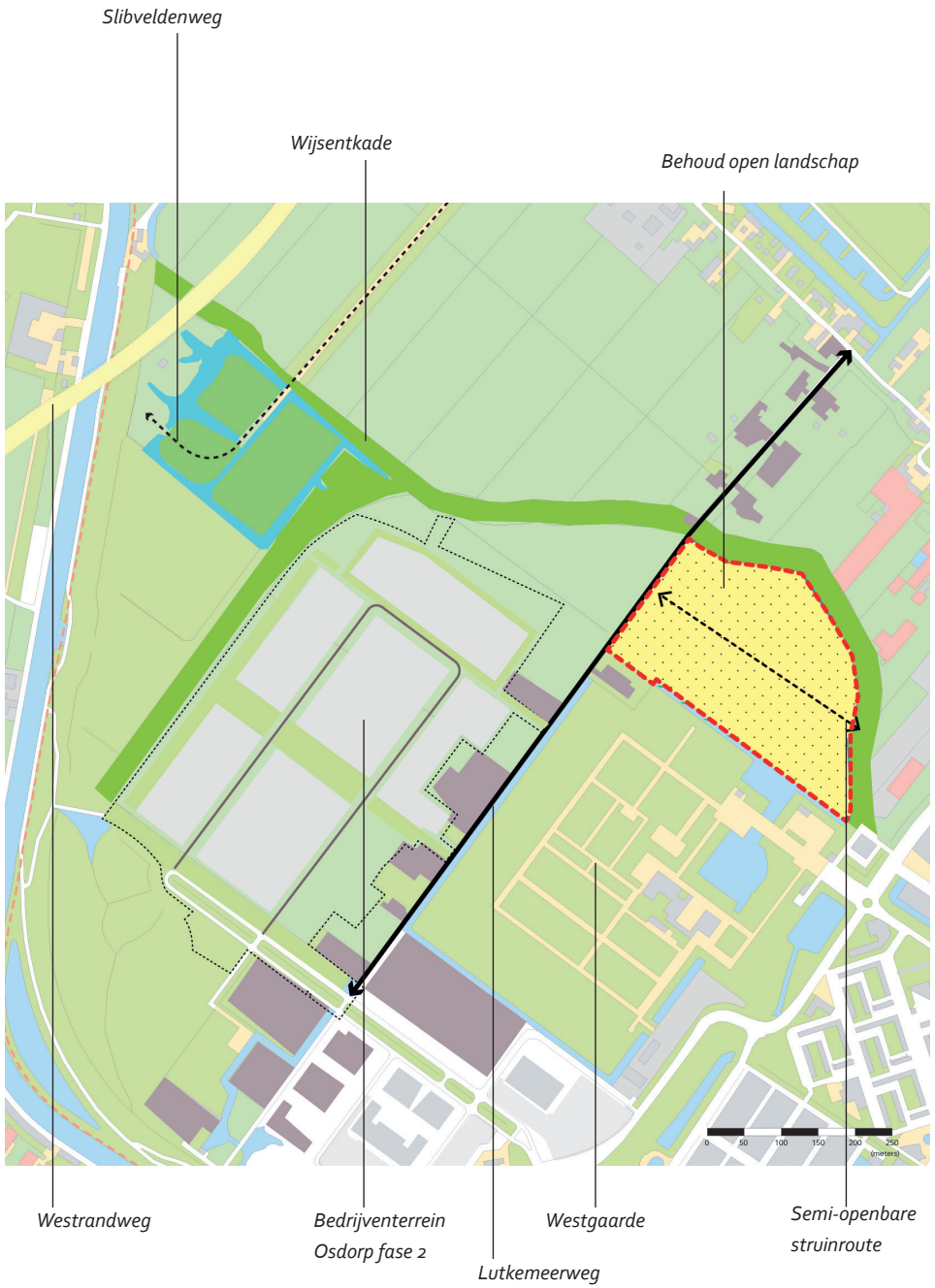
De beschreven randvoorwaarden voor de kavels N3 en N5 zijn hier van kracht. Er zijn ook hier enkele uitzonderingen te benoemen:

- Naast de bebouwing op de N5 kavel is er 400 m2 bebouwing mogelijk op de N3 kavel t.b.v. ondersteunende gebouwen voor sanitair en ondersteunende horeca. Het hoofdgebouw staat op N5.
- Op kavels N3 en N5 is ruimte voor kleinschalig seizoenskamperen op aangegeven locaties;
- Deze kavels worden met elkaar verbonden door een semi-openbare struinroute.

Dit scenario sluit het beste aan bij de natuurfunctie aan de oostzijde, de openheid van het landschap en de bebouwing en ontsluitingsfunctie in de polder langs de Lutkemeerweg. En maakt de plannen voor Landgoed Amsterdam mogelijk.

Randvoorwaarden - kavel N6

- De kavel is circa 14,7 ha. groot;
- Stadslandbouw en/of natuurontwikkeling mogelijk;
- Doorzichten naar het achtergebied en de Wijsentkade vrijhouden;
- Op deze kavel is bebouwing en opgaande beplanting niet toegestaan;
- Zicht op de boerderij de Melkweg;
- Het aanleggen van een struinroute is mogelijk.



Conclusie

Doordat het gebied steeds meer verkleurt en de originele cultuurhistorische kenmerken hiervan steeds meer verdwijnen naar de achtergrond. Zal deze op een aantal plekken wel zijn waarde dienen te behouden. Dit is met name door de openheid en de structuur die aanwezig is, waarbij de Wijsentkade de drager is en blijft.

Het is mogelijk de kavels los van elkaar te ontwikkelen. Er zal echter altijd gekeken moeten worden naar de samenhang, de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied en de fysieke relaties. Daarbij is de balans tussen recreatie en stadslandbouw voor de kavels N3 en N5 een belangrijk criterium in de vervolgfase.

Waar het gaat om gebruik van de kavels N3 en N5 voor Landgoed Amsterdam sluit een gecombineerd gebruik het meest aan op de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Legenda

- *Westgaarde*
- *Bebouwing*
- *Wijsentkade*
- *BPAO2*
- *Zichtlijn*
- *Slibveldenweg - recreatieve routes*
- *Lutkemeerweg*
- *Groene massa*
- *Open ruimte*
- *Bouwvlak*
- *Stadslandbouw*
- *Opgaande beplanting toegestaan*
- *Uitzichtpunt*
- *Locatie afbreekbare safari tenten*
- *Locatie afbreekbare kleine tenten*

Stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart