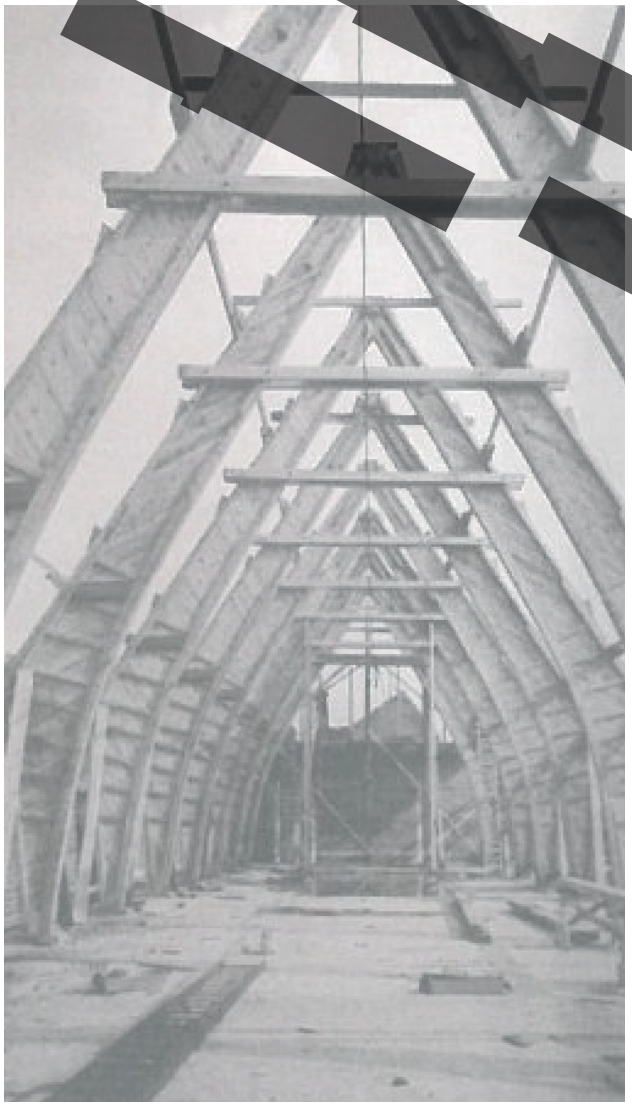


RIETSCHUURHOF

Stedenbouwkundig Programma van Eisen deelplan R van Plantage De Sniep

4 juni 2024

Gemeente Diemen

Inhoud

Inleiding 04
Aanleiding 04
Doel 04
Plangrens 04
Planologisch kader 04
Leeswijzer 04

1. Locatie 06
1.1 Context 06
1.2 Huidige kwaliteiten 06

2. Visie 08
2.1 Ruimtelijk concept 08
2.2 Woonconcept 10

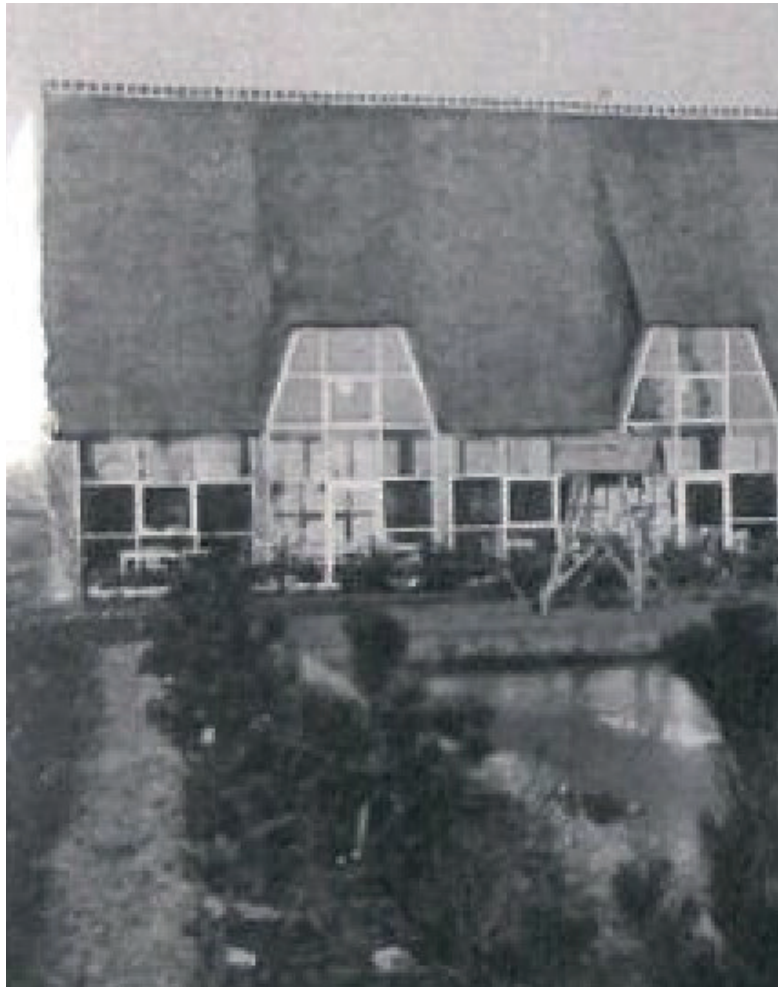
3. Stedenbouwkundige Eisen 12
3.1 Stedenbouwkundig plan 12
3.2 Stedenbouwkundige kaders 16
3.3 Uitgeefbaar terrein 22
3.4 Programma opstallen 24
3.5 Collectieve binnentuin 26
3.6 Private buitenruimten 28
3.7 Beeldkwaliteit De Grote Rietschuur 32
3.8 Beeldkwaliteit Nieuwbouw 34
3.9 Openbare ruimte 36
3.10 Verkeer en parkeren 40
3.11 Ecologie en natuurinclusief 42
3.12 Water en Peilen 44

4. Duurzaamheidseisen 46

5. Planologie 47

Bijlagen 48
A. Voorbeeldprofielen 50

Printadvies:
A4
Kleur
Liggend
Dubbelzijdig



De Grote Rietschuur rond 1965 gezien vanuit het zuiden



Inleiding

Aanleiding
Plantage De Sniep is al jaren volop in ontwikkeling. Dit gebeurt aan de hand van een samenhangende reeks van deelplannen. Nu is deelplan R aan de beurt: de locatie van de Grote Rietschuur en omgeving. Dit gebouw is historisch belangrijk als zichtbare erfenis van de Diemense geschiedenis, als plek voor integratie van mensen met een verstandelijke beperking. De Grote Rietschuur heeft daarom de gemeentelijke monumentenstatus gekregen.
Wat nu nodig is, is een plandocument dat een solide fundament vormt voor ontwikkeling van dit gebouw en zijn directe omgeving, op basis van behoud en versterking van het bestaande erfgoed en bestaande ruimtelijke kernwaarden.

Doel
Dit Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) beschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling van de Grote Rietschuur en omgeving, in dit SPvE verder aangeduid als 'Rietschuurhof'. De gemeente Diemen is eigenaar van de grond. Het SPvE vormt na vaststelling ten eerste het gemeentelijk toetsingskader voor marktinitiatieven voor ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied van de Rietschuurhof. Ten tweede geeft het SPvE richting aan de eigen ambities van de gemeente voor de Rietschuurhof. De gemeente hecht namelijk grote waarde aan een kwalitatieve, duurzame en sociale leefomgeving en stelt, op basis van dit SPvE, het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte op.

Plangrens
Het ontwikkelgebied wordt omgeven door De Bottelarij in het westen, het sportpark in het noorden, de Joop Niemanslaan in het oosten en de sloot langs Kriekenoord in het zuiden. Deze plangrens is op de pagina hiernaast aangegeven.

Ontwikkelingsfasen
De Grote Rietschuur en de Nieuwbouw (zoals verderop in het document beschreven) worden afzonderlijk ontwikkeld. Hierdoor ontstaan twee fasen: fase 1 omvat de Nieuwbouw, terwijl fase 2 gericht is op de herontwikkeling en renovatie van de Grote Rietschuur. Beide fasen kunnen door verschillende partijen worden ontwikkeld.

Planologisch kader
De in dit SPvE gepresenteerde ontwikkeling is reeds in een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De definitieve vaststelling van het bestemmingsplan wordt verwacht in de loop van 2024.

Leeswijzer
Tekst, tekeningen, schetsen en beelden in dit SPvE vullen elkaar aan en vormen samen een bindend geheel. In geval van onduidelijkheid of schijnbare tegenstrijdigheid tussen tekst en beelden geldt de volgende prioriteitsvolgorde (van boven naar beneden aflopende prioriteit): tekst, tekeningen, schetsen, kaartmateriaal en referentiebeelden.



Luchtfoto Plantage De Sniep (2020) en het plangebied

1. Locatie

1.1 Context

Plantage de Sniep was tot midden jaren '90 van de vorige eeuw een bedrijventerrein. De afgelopen decennia is het gebied grotendeels herontwikkeld tot woonwijk. In totaal komen hier zo'n 1.100 woningen, een nieuwe brede school en een horecavoorziening. Veel van het plan is al gerealiseerd of is momenteel in aanbouw.

Plantage de Sniep is gelegen aan de Weesper- en Muidertrekvaart, beide gegraven in 1640. Het stratenplan van Plantage De Sniep volgt deze oost-west gerichte lijnen van het 17e eeuwse landschap. Het algemene stedenbouwkundig uitgangspunt is een consequente en heldere oriëntatie van de bebouwing op de straat.

De centrale Muiderstraatweg transformeert naar een statige laan met een vierdubbele bomenrij, met een groene trambaan in het midden en rijbanen aan weerszijden. Er komt een wandelboulevard die vanaf Plantage de Sniep langs de Muider- en Weespertrekvaart tot in het Centrum van Diemen loopt.

Plantage de Sniep biedt diverse woonmilieus. Het zuidelijk deel bestaat vooral uit aanéengesloten bebouwing in een opzet van straten, hoven en pleintjes aan het water. De samenhang in stijl is sterk.
Het deel ten noorden van Kriekenoord is 'landelijker' van opzet en legt, met vrijstaande huizen en twee-onder-één-kapwoningen aan smalle, 'landelijke' laantjes. Deze oorspronkelijke wilgenlaantjes, vaak terzijde van een sloot, leggen de relatie met de historie van het gebied.

De buurten worden bijeengehouden door een sterk verbonden raamwerk van sloten, wegen en groenstructuren. De aardse kleurstelling en natuurlijke materialisering van het geheel is essentieel voor het harmonisch naast elkaar bestaan van diverse architectuurstijlen in het gebied.

1.2 Huidige kwaliteiten

De Rietschuurhof ontleent zijn eigen, kenmerkende sfeer en waarde aan de beeldbepalende Grote Rietschuur uit 1957, inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument. De Redengevende Omschrijving voor deze aanwijzing van de Erfgoedcommissie WZNH is als bijlage bij dit SP opgenomen.

Aan de noordzijde grenst het gebied aan Sportpark De Diem; ten oosten en ten westen zijn nieuwbouw woningen gerealiseerd.
De Grote Rietschuur ligt met zijn zuidgevel aan één van de bovengenoemde landschappelijke laantjes. Schuur en laantje vormen samen de ruimtelijke kernkwaliteit.

De Grote Rietschuur heeft op dit moment een leegstandsbeheerder. Er is momenteel een tijdelijk atelier in gevestigd.

Historie

De 'Grote Rietschuur' is gedurende 1952-1957 door architect Frank van Klingeren gerealiseerd als hoofdgebouw van de 'Arbeidsinrichting voor Geestelijk Onvolwaardigen' gerealiseerd. Deze werkboerderij lag een flink eind buiten het dorp Diemen. Het totale terrein was circa twaalf hectare groot en kreeg het karakter van een landelijk erf, omgeven door windsingels. Naast het hoofdgebouw stonden hier ook een woning en een 'Kleine Rietschuur', omgeven door bloemen- en fruitkwekerijen, weiden voor het houden van vee, een vijver voor eenden en zwanen en een perceel hakhout. De bij de arbeidsinrichting behorende gebouwen zoals kassen, stallen en de 'Kleine Rietschuur' zijn in de loop der tijd allemaal gesloopt. Alleen het hoofdgebouw is behouden gebleven en draagt nu de naam 'Grote Rietschuur'.
Het gebouw heeft inmiddels al als inspiratie gediend voor twee nieuwe gebouwen in de directe omgeving: De Woonhoeve en De Kersenboom.

Architectuur

De langgerekte Grote Rietschuur is gebouwd op een rechthoekig grondplan. Het bestaat uit één bouwlaag met een verdieping, onder een met riet bedekt zadeldak. De nok ligt parallel aan de verkavelingsrichting van het landschap, grofweg in oost-westelijke richting. Het gebouw heeft aan de zuid-georiënteerde voorzijde een ritmische, open gevelindeling met grote glasvlakken. De achtergevel op het noorden is meer gesloten. Beide zijgevels [topgevels] zijn gemetseld met een versiering

van vlechtwerk aan de randen van de kap.
De voorgevel telt 19 traveeën. Elke travee is ingevuld met een raster van witte kozijnen met vensters óf een combinatie van vensters met een deur. De traveeën met een deur hebben ter hoogte van de verdieping een aangekapt glasvlak onderverdeeld in zes grote vensters omkaderd door witte kozijnen. Drie traveeën zijn tot hoog in de kap doorgetrokken. Samen met een glazen portaal op de begane grond vormen ze de hoofdentree tot het gebouw. Het portaal heeft dubbele deuren en is voorzien van een luifel. De achtergevel heeft alleen een strook ramen ter hoogte van de verdieping en een dubbele toegangsdeur die uitkomt in het magazijn.

Kunstwerk
Achter het entreeportaal ligt de vierkante hal. Recht tegenover de toegangsdeur, op de bakstenen wand, is in 1957 een opvallende muurschildering aangebracht door kunstenaar Pierre van Soest, een gebruikelijke samenwerkingspartner van Van Klingeren. Dit kunstwerk dateert uit 1957 en toont een voorstelling met vier mannen. Deze zijn afgebeeld in werkkleding met petten op. Eén van hen leunt op een schop. Drie roken een sigaret; de vierde heeft een takje in de mond. Zij zijn geschilderd in heldere kleuren en zijn ongetwijfeld geïnspireerd door de mannen die in de werkboerderij te werk werden gesteld.


De Grote Rietschuur omgeven door groen


Kunstwerk in De Grote Rietschuur


Spanten in de De Grote Rietschuur

2. Visie

2.1 Ruimtelijk concept

De Grote Rietschuur krijgt zijn positie als belangrijk, centraal element terug: Zowel historisch, sociaal als ruimtelijk. Dat maakt dat drie ontwerp-uitgangspunten boven alles centraal staan:

Historisch

De Grote Rietschuur blijft behouden en wordt gerestaureerd. Ook het kunstwerk binnen wordt gerestaureerd. De rieten kap en de karakteristieke gevels blijven ongewijzigd. Wel is het onder voorwaarden toegestaan nieuwe openingen te maken in de nu grotendeels gesloten west-, noord- en oostgevels. We voegen nieuwbouw toe. Dat maakt samenhang in architectuur, bouw- en kapvorm en materialisering des te belangrijker, zonder te vervallen in oppervlakkig historiseren. Oud- en nieuwbouw samen moeten een familie van gebouwen gaan vormen: De Rietschuurhof.

Sociaal

De Rietschuurhof krijgt een nieuwe functie als huisvesting van een gemeenschap voor vitale ouderen. De woningen in de Nieuwbouw liggen direct rond een groene hof plus een activiteitenruimte, die samen als intern ontmoetingsgebied gaan functioneren. De bestaande hal met het kunstwerk transformeert eveneens tot een dagelijkse ontmoetingsplek, maar extern gericht: niet alleen op de bewoners van de Rietschuurhof zelf, maar op alle bewoners van de gehele wijk Plantage De Sniep.

Ruimtelijk

De grote blikvanger is de zeer karakteristieke zuidgevel van de Grote Rietschuur, met de opvallende rieten kap daarboven. Deze gevel moet in Plantage de Sniep een beeldbepalend ankerpunt zijn en blijven. De ligging aan een vriendelijk wilgenlaantje vormt daarvoor een optimaal te benutten aanknopingspunt. Openheid, groen en een autovrij maaiveld zijn hier cruciaal.

Het ruimtelijk concept ziet de Grote Rietschuur kortom als een verbindend element, tussen het verleden en de toekomst, en als onderdeel van zowel de woonbuurt als het landschap.

Het landschap ten noorden van Plantage De Sniep wordt steeds belangrijker als recreatieve uitloopzone. Gezien vanuit het landschap vormen de drie bestaande schuurgebouwen de grens van de bebouwde kom. De noordwand van de Nieuwbouw wordt een nieuw onderdeel van dit beeld en moet hierin overtuigend meedoen.



Aan de rand van het landschap



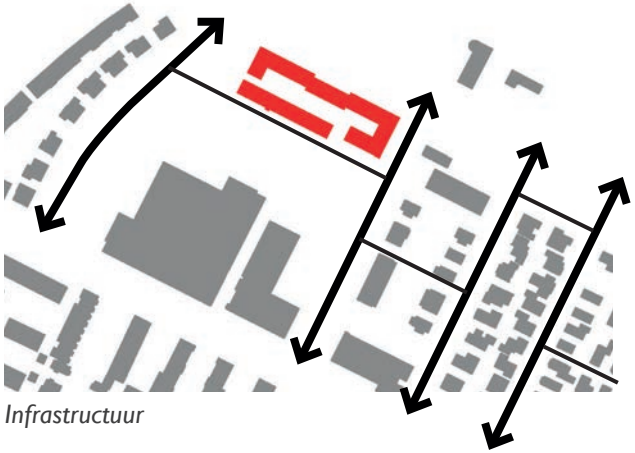
Een nieuwe buurt in Plantage De Sniep



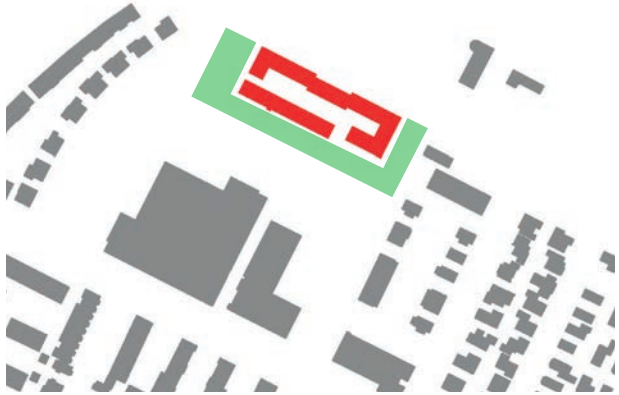
Aan langzaamsverkeersroute



Landschappelijke elementen



Infrastructuur



Groen rondom Rietschuurhof

2.2 Woonconcept

De Rietschuurhof wordt een Hof voor Actieve Ouderen. Deze doelgroep is relatief fit, actief, sociaal en wil zelfstandig wonen. Men woont zelfstandig, maar ook samen. Nabuurschap staat centraal. Een dergelijke hof maakt een combinatie van de traditionele hofjes van vroeger en eigentijdse voorzieningen van nu. Het doel is veilig wonen, met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van gezamenlijk wonen. Indien men hulpbehoevend wordt, kan er uiteraard (thuis)zorg geleverd worden in de eigen woning en langdurig zelfstandig thuis kan worden gewoond. Levensloopbestendig bouwen is daarom randvoorwaardelijk. In alle gevallen zijn de woningen rolstoeltoegankelijk (nultredenwoningen). We houden het 'Woonkeur tenzij' principe aan (woningen voldoen aan Woonkeur Nieuwbouw, afwijkingen zijn alleen toegestaan met een gegronde reden en goedkeuring van de gemeente).

Dit hof is bedoeld voor ouderen die het prettig vinden elkaar af en toe te helpen. Om in vrijheid, zonder verplichtingen, van elkaars kennis, vaardigheden en gezelschap te profiteren en samen oud worden. Wonen in dit hof is daarom een bewuste keuze. Belangrijk daarbij is dat alle bewoners betrokken zijn en blijven bij deze specifieke vorm van wonen en bereid zijn nabuurschap te tonen. Als je hier wilt komen wonen wordt dat ook nadrukkelijk meegewogen bij de selectie. Zo kun je oud worden in je eigen wijk en doorstromen vanuit een andere woning in Plantage De Sniep of elders.

In de Rietschuurhof zijn niet alleen woningen te vinden maar ook ruimten voor gezamenlijke activiteiten, één als Huiskamer voor het Hof (deze komt in de Nieuwbouw), en één met een functie voor de hele buurt, de Buurtkamer (deze komt in de Grote Rietschuur). Kleinschalige horeca sluiten we niet uit. Ontmoeting staat centraal. Dat willen we stimuleren. Naast de groenen binnentuin zijn er op de verdieping brede galerijen met verblijfskwaliteit en zijn alle leefruimtes in de woningen georiënteerd op de binnentuin.

Definitie van 'nabuurschap' verwijst naar de relatie tussen buren. Het omvat het idee van nabijheid en verbondenheid tussen mensen die in elkaars nabijheid wonen of actief zijn, en het impliceert wederzijdse steun, samenwerking en gemeenschapszin.





Referentiebeelden gezamenlijke activiteiten








Referentiebeelden: gezamenlijk wonen *gezamenlijk onderhoud* *gezamenlijk leven*

3. Stedenbouwkundige eisen

3.1 Stedenbouwkundig plan

De Grote Rietschuur is het stralend middelpunt van het plan. De Nieuwbouw ten noorden en oosten staat er als een ondergeschikt volume omheen. Samen vormen oud- en nieuwbouw, inclusief de hof ertussenin, een stedenbouwkundig ensemble.

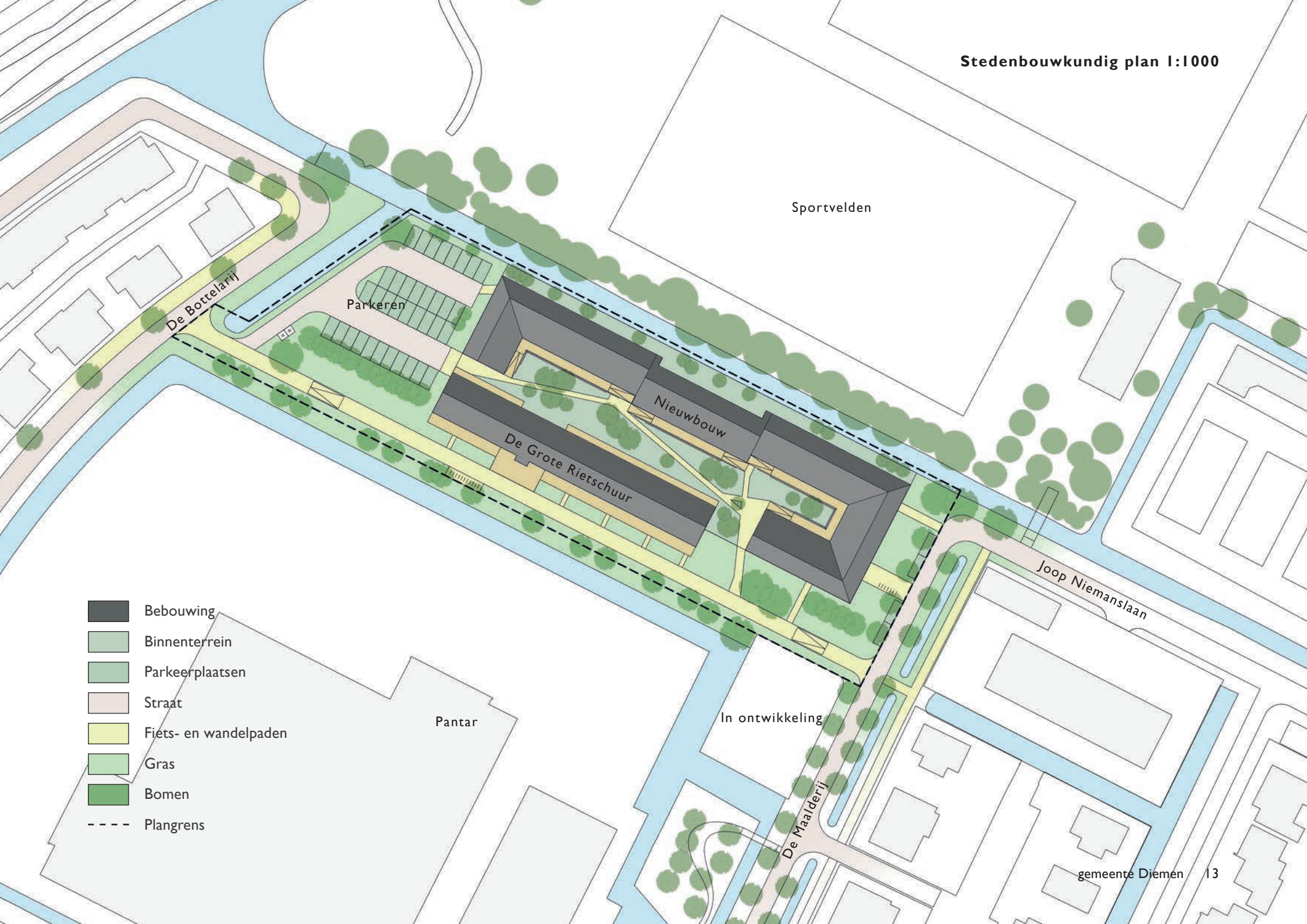
De Nieuwbouw krijgen hoofdzakelijk een woonfunctie. In het gebouw komt ook een gezamelijk woonkamer of vergelijkbare ruimte. Deze gaat tevens dienen als buurtontmoetingsruimte voor heel Plantage De Sniep.

Het gehele plangebied is autoluw. Parkeren is geconcentreerd op de westkop, met aan de oostzijde een paar plekken aan de straat.
De binnenhof, dat autovrij is, krijgt een inrichting als collectieve woonhof met ruimte voor onder andere ontmoeting, tuinieren en groen. Dit hof is overdag in ieder geval ook toegankelijk voor omwonenden. 's Nachts kan het hof worden afgesloten.
Het laantje aan de zuidzijde van de Grote Rietschuur wordt een fiets- en voetpad. Dit laantje sluit aan op het langzaamverkeernetwerk door de wijk. Auto's zijn hier niet toegestaan.

De Grote Rietschuur, als te behouden gemeentelijk monument, is leidend bij het vormgeven van het gehele hof. De Nieuwbouw vormt een moderne variant van de Grote Rietschuur. De Nieuwbouw heeft dezelfde oriëntatie als de Grote (en de gesloopte Kleine) Rietschuur, is ook langgerekt en heeft ook een primair oost-west gerichte langskap. De gevelindeling gaat uit van hetzelfde principe, met een relatief open zuidgevel en een relatief gesloten noordgevel. De uitwerking van dit principe is in zijn ontsluitingen en gevelopeningen echter geheel anders.
De Nieuwbouw is ondergeschikt aan het te behouden monument. De bouwhoogte is vrijwel gelijk en de korrel van het gebouw kleiner door de introductie van een verspringend middendeel. Door de verspringing krijgt het binnenhof een menselijke maat waardoor deze prettiger gaat aanvoelen.
Zowel de bestaande als nieuwe gebouwen moeten van alle kanten goed zichtbaar zijn vanaf openbare of gedeelde ruimtes, en ze moeten gelijkwaardig zijn. Dit vereist veel zorgvuldigheid bij het ontwerp door de ontwikkelaar en bij de controle door de gemeente.

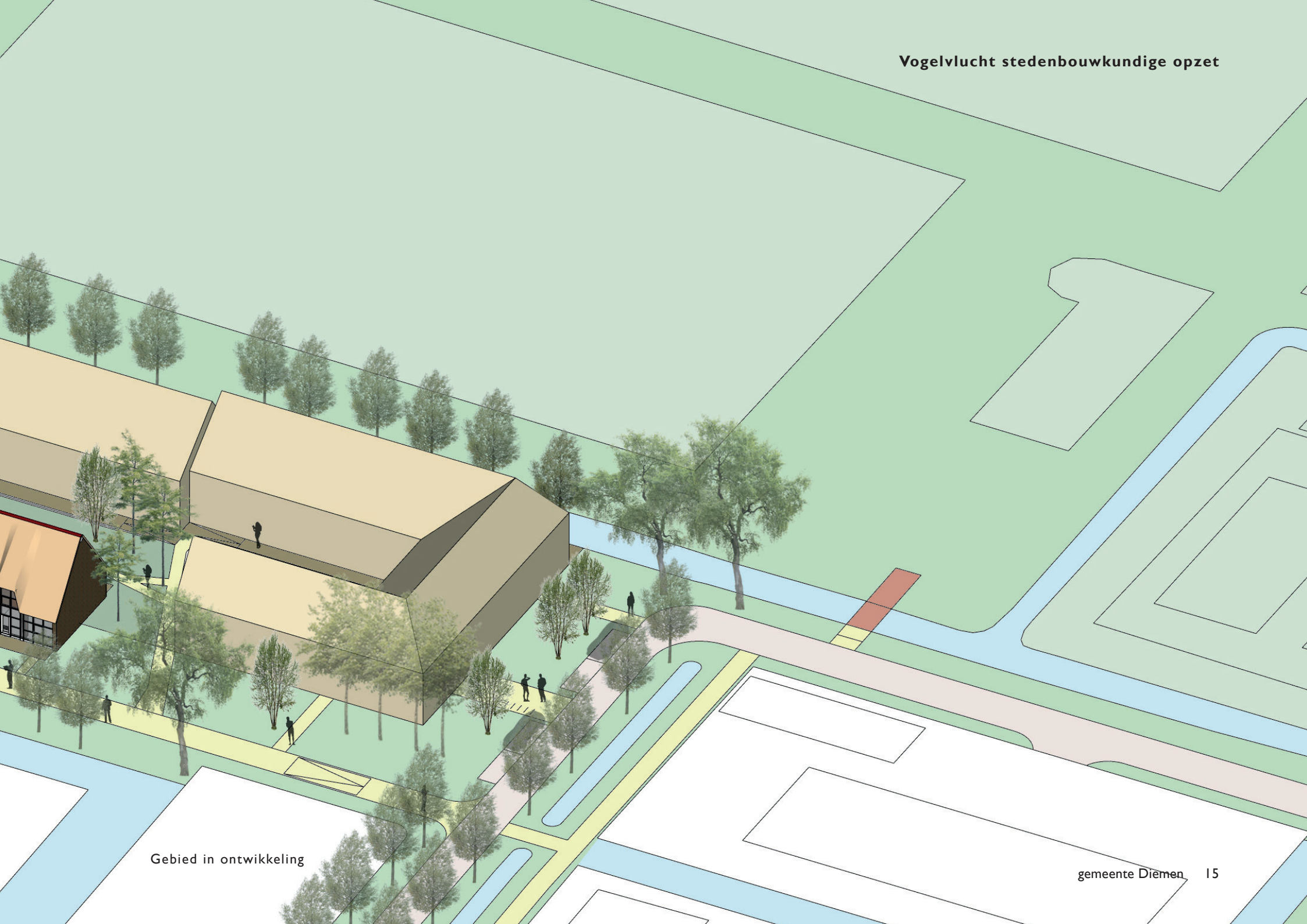
Op de volgende pagina's worden de stedenbouwkundige kaders beschreven die van toepassing zijn op de verdere planuitwerking.

Stedenbouwkundig plan 1:1000



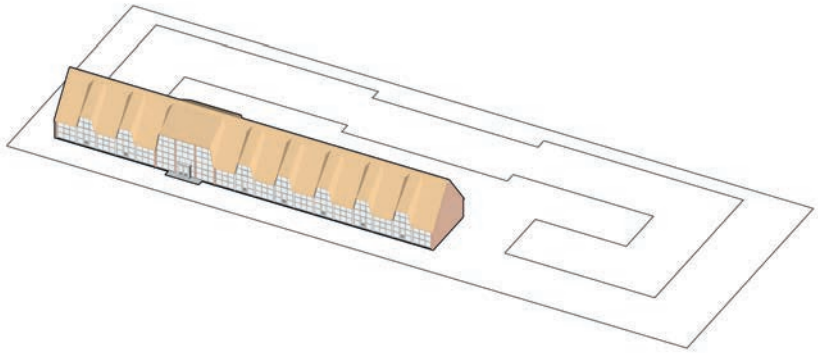


Vogelvlucht stedenbouwkundige opzet

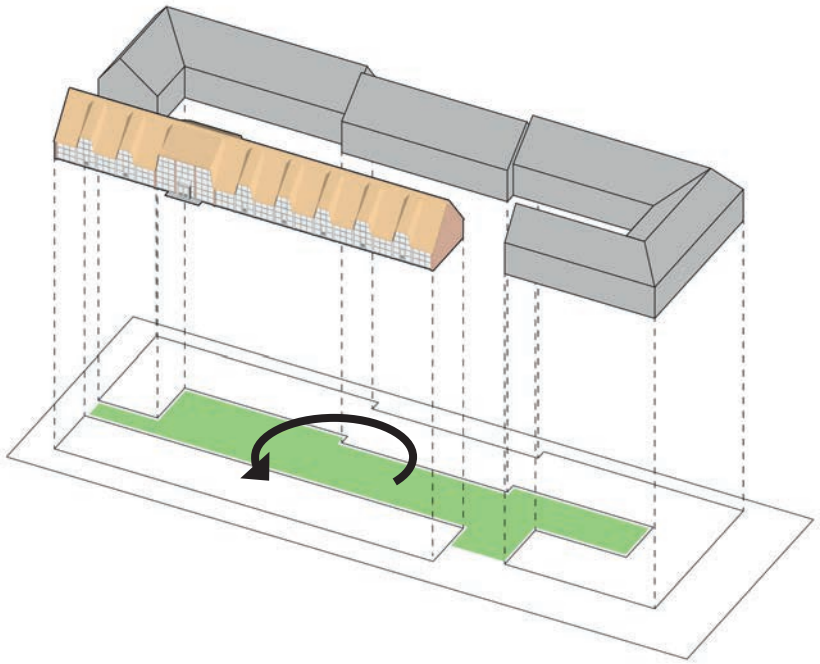


Gebied in ontwikkeling

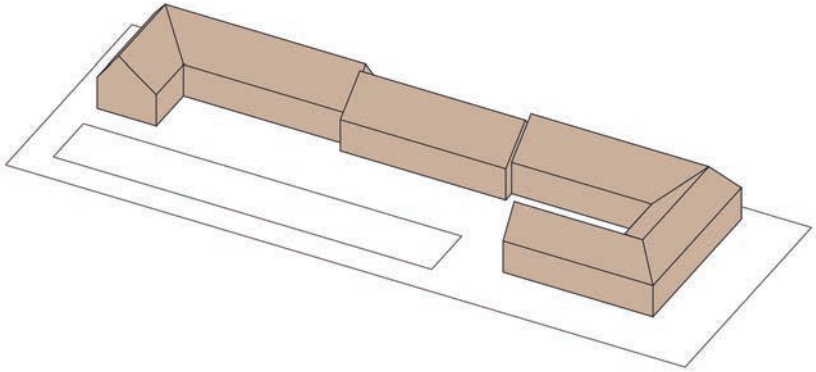
3.2 Stedenbouwkundige kaders



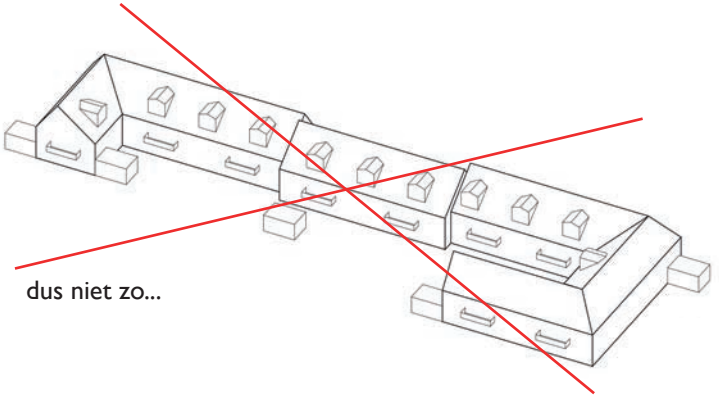
A. Restauratie van de Grote Rietschuur
We herstellen dit gemeentelijk monument in ere. We maken waardevolle bouwkundige details weer zichtbaar. We geven het gebouw zijn oorspronkelijke positie als middelpunt van het gebied terug.
In vorm, kleur, materialen en detaillering houdt het zijn eigenzinnig karakter.
De Grote Rietschuur krijgt een maatschappelijke functie.

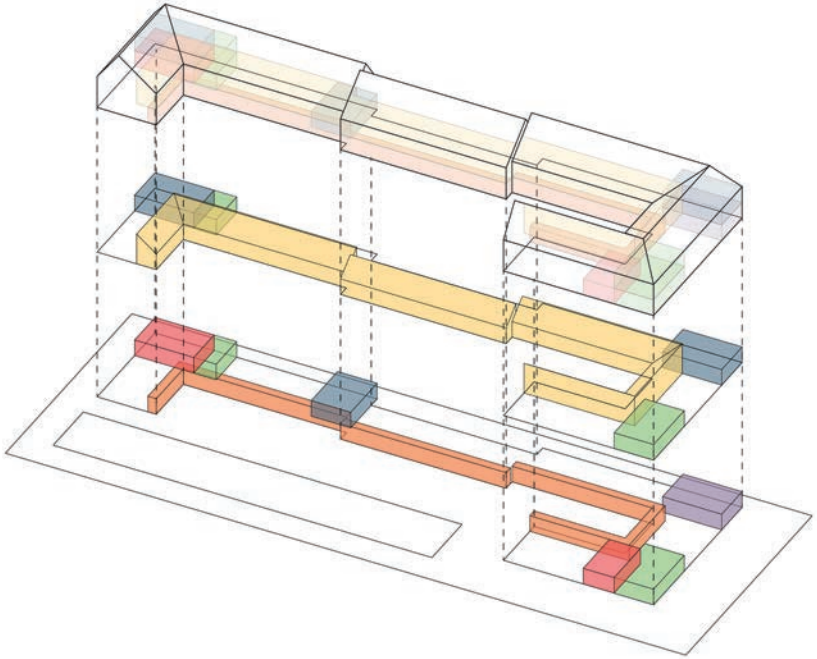


B. Een omsloten hof
De Grote Rietschuur gaat deel uit maken van een bebouwd hof. Dit maakt een omsloten, rustige ruimte mogelijk ondanks het soms lawaaiige sportpark. De Rietschuur ligt los van de nieuwe bebouwing. Oud en nieuw zijn wel beleefbaar als een samenhangend ruimtelijke ensemble.



C. Toevoegen Nieuwbouw
Neutraal en samenhangend gebouw, als een eenheid met een rustige uitstraling. De Nieuwbouw is ondergeschikt aan de Grote Rietschuur en bestaat uit één natuurlijk materiaal, in samenhang afgestemd met de Grote Rietschuur. Verbijzonderingen alleen als onderdeel van de gevel zodat er één simpel, geleed volume is, zonder uitsteeksels zoals balkons, galerijen, bergingen, technische ruimten, aanbouwen etc. De parcelering van de woningbouw is niet als zodanig herkenbaar.





D. Strak Nieuwbouw volume
De Nieuwbouw wordt een strak en eenduidig volume zonder aanbouwen of bijgebouwen. Balkons zijn niet toegestaan. Dakappelen aan de buitenzijde zijn wel toegestaan. Alle functies (ontsluiting, leefgalerij, bergingen, private buitenruimte etc. etc.) worden binnen de contouren van de Nieuwbouw gerealiseerd. Het is niet toegestaan buiten de gevelrooilijnen van de Nieuwbouw bouwwerken te realiseren.

E. Monument
De Grote Rietschuur is een gemeentelijk monument. Deze dient zorgvuldig getransformeerd te worden. De Grote Rietschuur wordt het middelpunt van deze nieuwe ontwikkeling. Drager van deze nieuwe plek.

F. Geluidgevoelige gevel
De noordgevel van de Nieuwbouw is geluidsgevoelig in verband met geluid wat afkomstig is vanaf de sportvelden. Aan deze gevel moeten maatregelen getroffen worden.

G. Parkeerplaatsen auto's
Maximaal ruimte voor 40 fysieke plaatsen in de openbare ruimte. De woningaantallen dienen hier op afgestemd te worden. Meer informatie in paragraaf 3.10.

H. Rooilijnen
De rooilijnen van De Grote Rietschuur liggen vast. De Nieuwbouw heeft een verspringende rooilijn.
Deze verspringing is 2m (met een marge van 40cm) en deelt de lange gevel in drie gelijke (met een marge van 3m) stukken.
De noordelijke en oostelijk rooilijn liggen niet vast en mogen maximaal 1,5m verschoven worden.

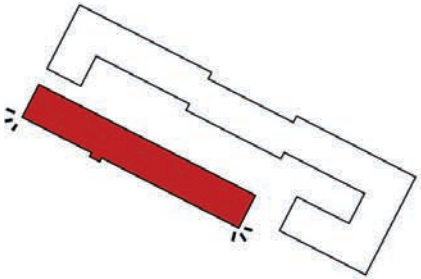
I. Bouwvlak en voorgevelrooilijnen
De footprint van de Grote Rietschuur is en blijft het bouwvlak van dit volume. Het bouwvlak van de Nieuwbouw is aangegeven op de tekening hiernaast. Zowel De Grote Rietschuur als de Nieuwbouw hebben voorgevelrooilijnen.

J. Kappen
Beide gebouwen hebben een langskap. De Grote Rietschuur behoudt zijn huidige kapvorm. De Nieuwbouw krijgt een aaneengesloten kap over de gehele footprint. Op de hoeken grijpen de kappen op logische en samenhangende manier in elkaar. De voorkeur gaat uit naar een asymmetrische kap zodat er een speels ruimtelijk beeld ontstaat en deze afwijkt van de kap op de Rietschuur.

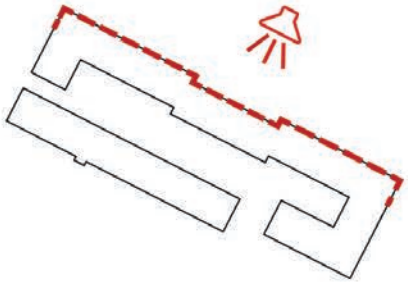
K. Bouwhoogte
De bouwhoogte van De Grote Rietschuur blijft gelijk. De Nieuwbouw mag maximaal bestaan uit drie bouwlagen van 3 meter inclusief een kap. De bovenste bouwlaag bevindt zich deels onder een steile kap. In combinatie met dakkapellen kan hier bijna een volwaardige woonverdieping worden gerealiseerd.

L. Nok- en goothoogte
De nok- en goothoogte van De Grote Rietschuur blijven gelijk. De Nieuwbouw mag een maximale nokhoogte van 10,4m NAP krijgen. De maximale goothoogte van de Nieuwbouw aan de buitenzijde is 5,4m NAP. De nok- en goothoogte kunnen niet lager tenzij geluidberekeningen aantonen dat dit mogelijk is.

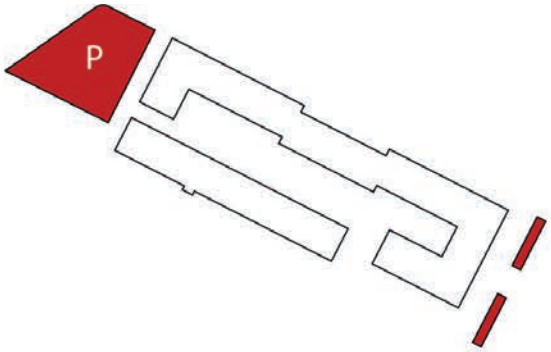
M. Hoofdentree en adressering Nieuwbouw
De hoofdentree voor de Nieuwbouw, inclusief beltableau en brievenbussen, ligt aan de De Maalderij. Een eventuele tweede entree kan in de westelijke hoek geplaatst worden. Beide entrees zijn gekoppeld aan de stijgpunten.



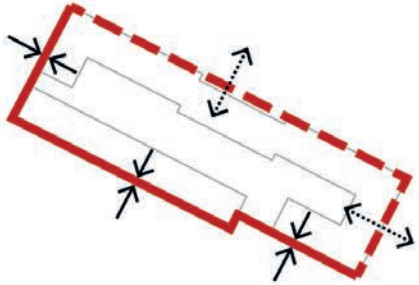
E. Monument



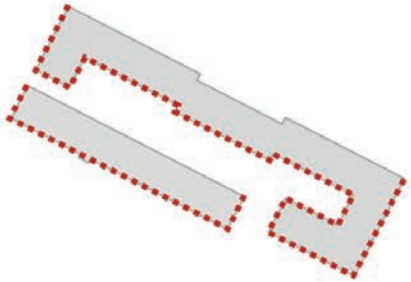
F. Geluidgevoelige gevel



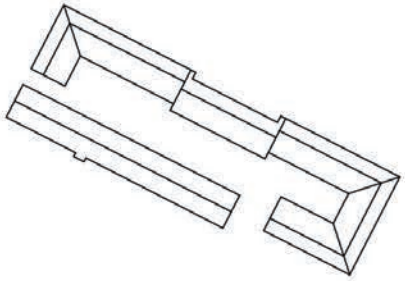
G. Parkeerplaatsen auto's



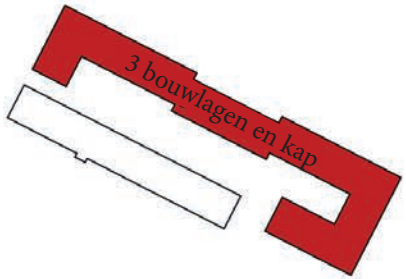
H. Rooilijnen



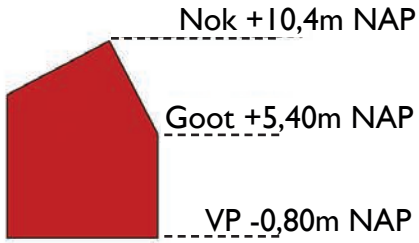
I. Voorgevelrooilijnen



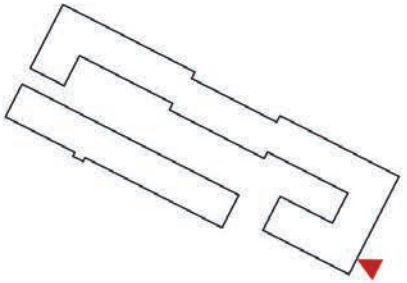
J. Kappen



K. Bouwhoogte



L. Nok- en goothoogte



M. Hoofdentree en adressering

N. Entrees woningen
De entrees van de woningen in de Nieuwbouw zijn georienteerd op het binnenterrein. Woningentrees grenzend aan de openbare ruimte zijn bij de Nieuwbouw niet gewenst.

O. Functies
De Grote Rietschuur krijgt een buurtfunctie in de centrale hal. Het kunstwerk wordt opgeknapt en krijgt een centrale plek binnen deze functie. In de Nieuwbouw komt een Huiskamer voor de bewoners van het hof. Een zoeklocatie is aangegeven in figuur O.

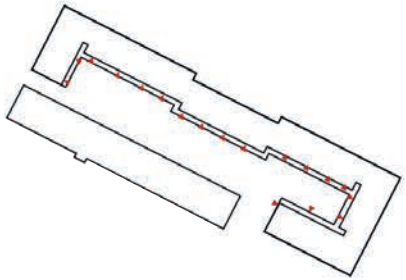
P. Binnentuin semi-openbaar en groen
De binnentuin komt op privaat terrein te liggen. Het is echter wel belangrijk dat deze openbaar toegangelijk blijft. De tuin afsluiten met een hek van 1,2m hoog is toegestaan. Erfafscheidingen zijn niet wenselijk. Indien hiervoor toch gekozen wordt dienen deze mee-ontworpen te worden in de architectuur van het gehele gebouw en onderdeel zijn van het gebouw.
Minimaal 4 toekomstbomen van de eerste orde moeten in de binnentuin geplaatst worden. Dit zijn bomen die verhoogd worden aangeplant zodat ze meerdere ophogingen van het maaiveld, wat vaak nodig is in dit zettingsgevoelig gebied, mee kunnen. De bomen zorgen tevens voor schaduw en verkoeling tijdens warme dagen. De binnentuin moet voor minimaal 60% groen worden ingericht. Hieronder wordt verstaan gras, vaste planten of heesters. De verharding in het binnenterrein moet passen bij de natuurlijke uitstraling. Betonstenen en asfalt zijn hierbij uitgesloten. De gekozen materialen moeten in samenhang zijn met de materialisatie van het stedenbouwkundig ensemble van De Grote Rietschuur en de Nieuwbouw.

Q. Afmetingen binnentuin
De binnentuin is minimaal 9,3m breed op de z'n smalst. Door het verspringen van de roolijn in de Nieuwbouw ontstaan er drie verschillenden ruimten met elke een eigen minimale maat. De twee entrees van de binnentuin liggen tussen de Rietschuur en Nieuwbouw deze hebben ook een minimale maat. De afmetingen zijn te vinden op de pagina hiernaast.

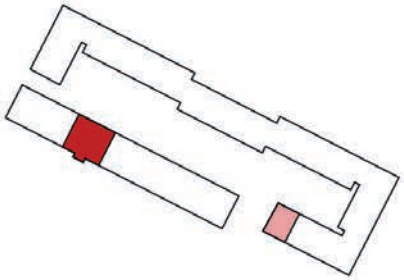
R. Inpandig private fietsparkeren
Alle private fiets/scootmobiel parkeerplaatsen worden binnen het volume van de Nieuwbouw opgelost. De voorkeur is dat deze zo gepositioneerd worden dat ze zowel vanaf het binnenterrein bereikbaar zijn als vanaf de openbare ruimte.

S. Inpandig Trafo en WKO-ruimte
De trafo van Liander en de WKO-ruimte worden binnen het volume van de Nieuwbouw opgelost.
Deze worden zo gepositioneerd dat bereikbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Het is niet toegestaan om de Trafo en WKO-ruimte in het onbebouwde gebied buiten het volume van de Nieuwbouw te plaatsen. De ruimtes zijn bereikbaar via een pad van grasstenen.

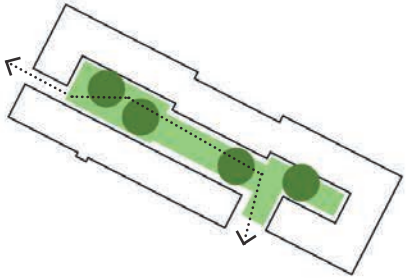
T. Leefgalerij
De verdieping van de Nieuwbouw wordt ontsloten door middel van een leefgalerij die aan de zijde van het hof ligt. De leefgalerij bestaat uit een stukje private buitenruimte en een galerij ten behoeve van de ontsluiting van het gebouw. De leefgalerij is mee-ontworpen in de architectuur is heeft een minimale breedte van 2,5m. Om te voldoen aan de eisen voor daglichttoetreding krijgt de leefgalerij openingen. Op alle bouwlagen wordt een leefgalerij voorzien, die niet inpandig is maar als een aparte open constructie tegen het gebouw wordt geplaatst. De galerij maakt onlosmakelijk deel uit van het gehele architectonische ontwerp.



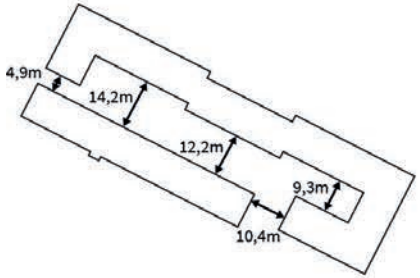
N. Entrees woningen



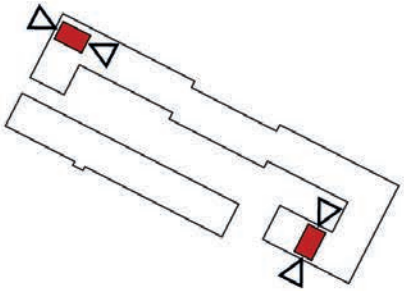
O. Functies



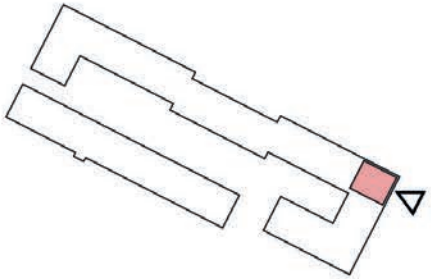
P. Binnentuin semi-openbaar en groen



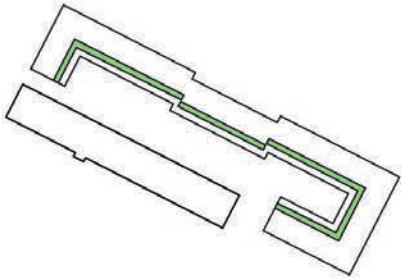
Q. Afmetingen binnentuin



R. Inpandig privaat fietsparkeren



S. Inpandige Trafo en WKO



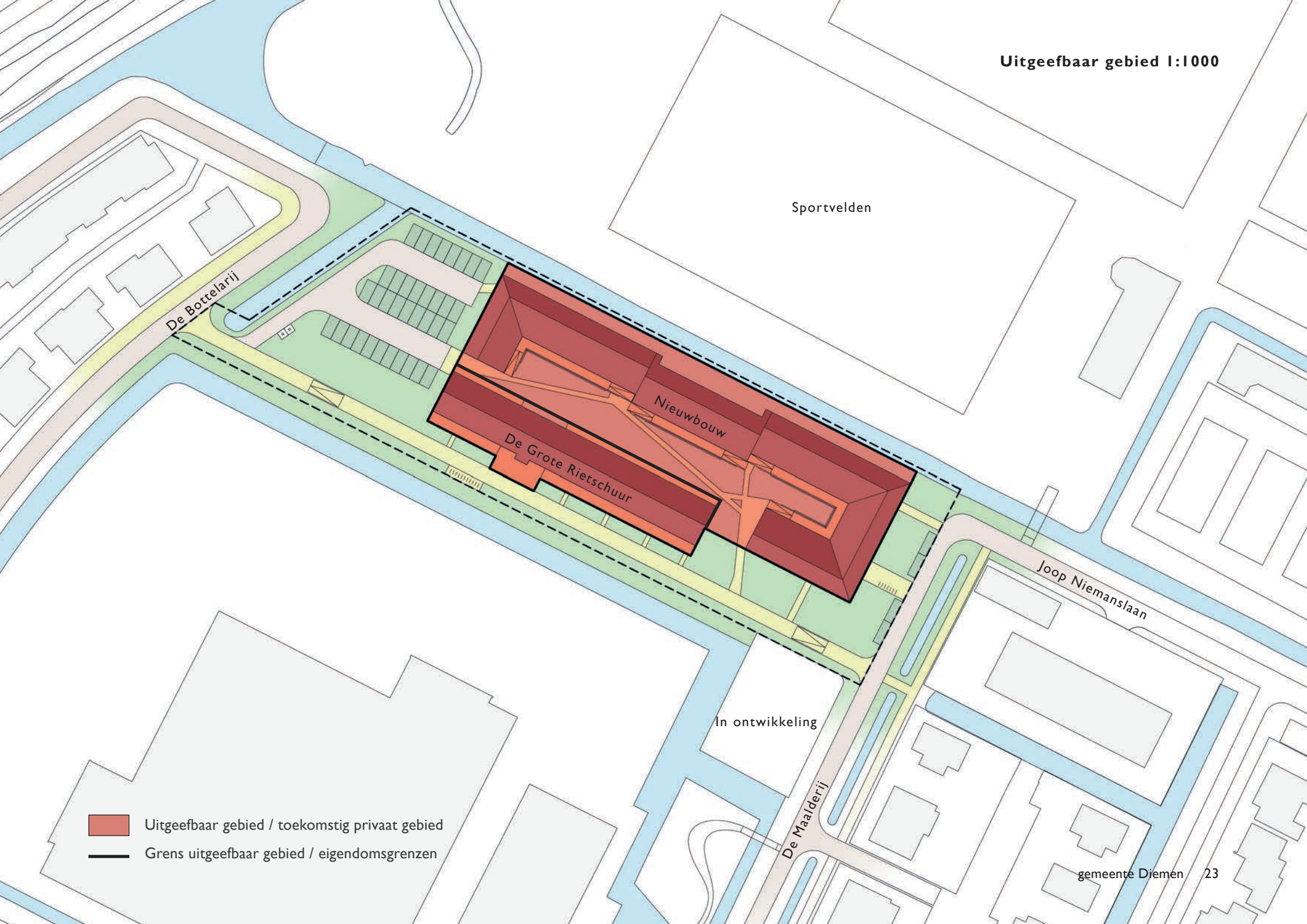
V. Leefgalerij

3.3 Uitgeefbaar terrein

Het uitgeefbaar gebied omvat het geheel van:

- de footprint van de gebouwen
- de private buitenruimtes (indien van toepassing)
- de gemeenschappelijke tuin tussen de oud- en nieuwbouw, ten noorden van de Grote Rietschuur.

De footprint van de gebouwen en de private buitenruimtes liggen vast binnen de kaders zoals in hoofdstuk 3.2 vermeld.
De binnenhof tussen de oud- en de nieuwbouw is een gemeenschappelijke buitenruimte, in beheer bij de bewoners zelf. De groenstrook, tussen de Nieuwbouw en de sloot rondom de sportvelden, is onderdeel van het uitgeefbaar terrein en dus privaat. Alle overig gebied is openbaar en blijft in beheer van de gemeente. Dit geldt dus voor oa. het parkeerterrein in het westen, het water, het laantje aan de zuidzijde, en al het overige groen rondom de gebouwen.


Uitgeefbaar gebied 1:1000
Sportvelden
De Bottelarij
Nieuwbouw
De Grote Rietschuur
Joop Niemanslaan
In ontwikkeling
De Maalderij
Uitgeefbaar gebied / toekomstig privaat gebied
Grens uitgeefbaar gebied / eigendomsgrenzen

3.4 Programma opstallen

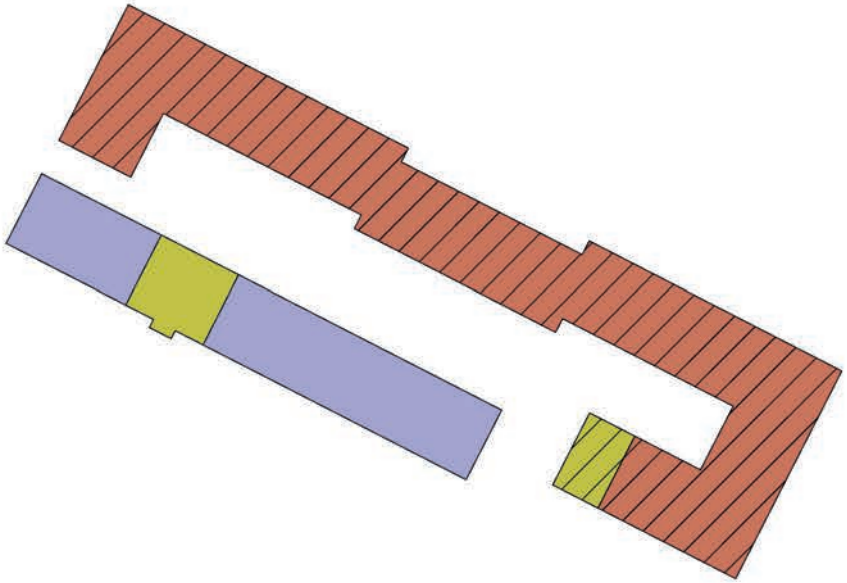
Wonen

De focus op Jong Ouderen draagt bij aan de woningdifferentiatie in Plantage De Sniep én levert een belangrijke bijdrage aan de doorstroming.
Uitgangspunt is dat de sociale en middeldure huurwoningen in beheer komen van een toegelaten instelling. De voorkeur gaat uit naar één van de corporaties die al bezit hebben in Diemen. Over de toewijzing van de sociale huurwoningen worden separaat afspraken gemaakt, om maximale doorstroming mogelijk te maken voor de bewoners van Diemen.
In de Nieuwbouw van het Rietschuurhof komen maximaal 45 woningen, waarvan maximaal 25% middeldure huur en minimaal 75% sociale huur.
Het exacte aantal hangt af van de concrete mix aan woningtypen, in relatie tot het maximale aantal parkeerplaatsen van maximaal 40 en de gebruikelijke Diemense parkeernormen. Middeldure huur woningen bevatten minimaal twee kamers.

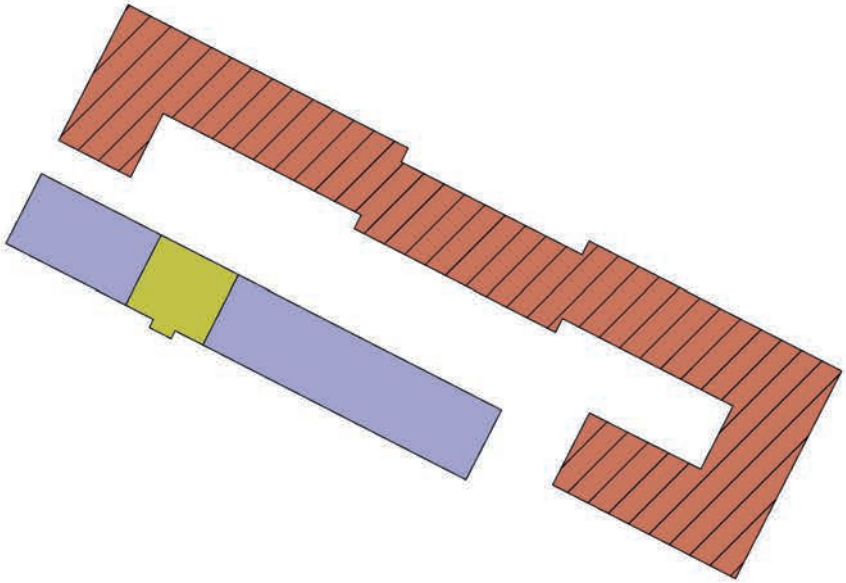
Afwijken van het toegestane aantal woningen is mogelijk, waarbij het totale aantal woningen met maximaal 5 mag toenemen, onder de voorwaarden dat:
1. aangetoond is dat er geen milieuhygienische belemmeringen zijn; 2. er geen aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen; 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 3.10 Verkeer en Parkeren.

Indien er bergingen en/of gezamenlijke fietsenbergingen komen dienen deze binnen het volume van de Nieuwbouw opgelost te worden. Het is niet toegestaan losse volumes aan of om de gebouwen te plaatsen.

Belangrijk is dat alle woningen dienen te voldoen aan de Woonkeur. De Grote Rietschuur, als bestaand gebouw, dient te voldoen aan de Woonkeur Bestaande Bouw.
De Nieuwbouw dient te voldoen aan de Woonkeur Nieuwbouw.



Programma begane grond



Programma eerste verdieping

Nader te bepalen

Wonen: maximaal 25% middeldure huur en minimaal 75% sociale huur

Functies

Inpassen benodigde private bergingen, gezamelijke fietsenstallingen, trappenhuizen, gallerijen, traforuimte, WKO-ruimte en andere technische ruimten..

3.5 Collectieve binnentuin

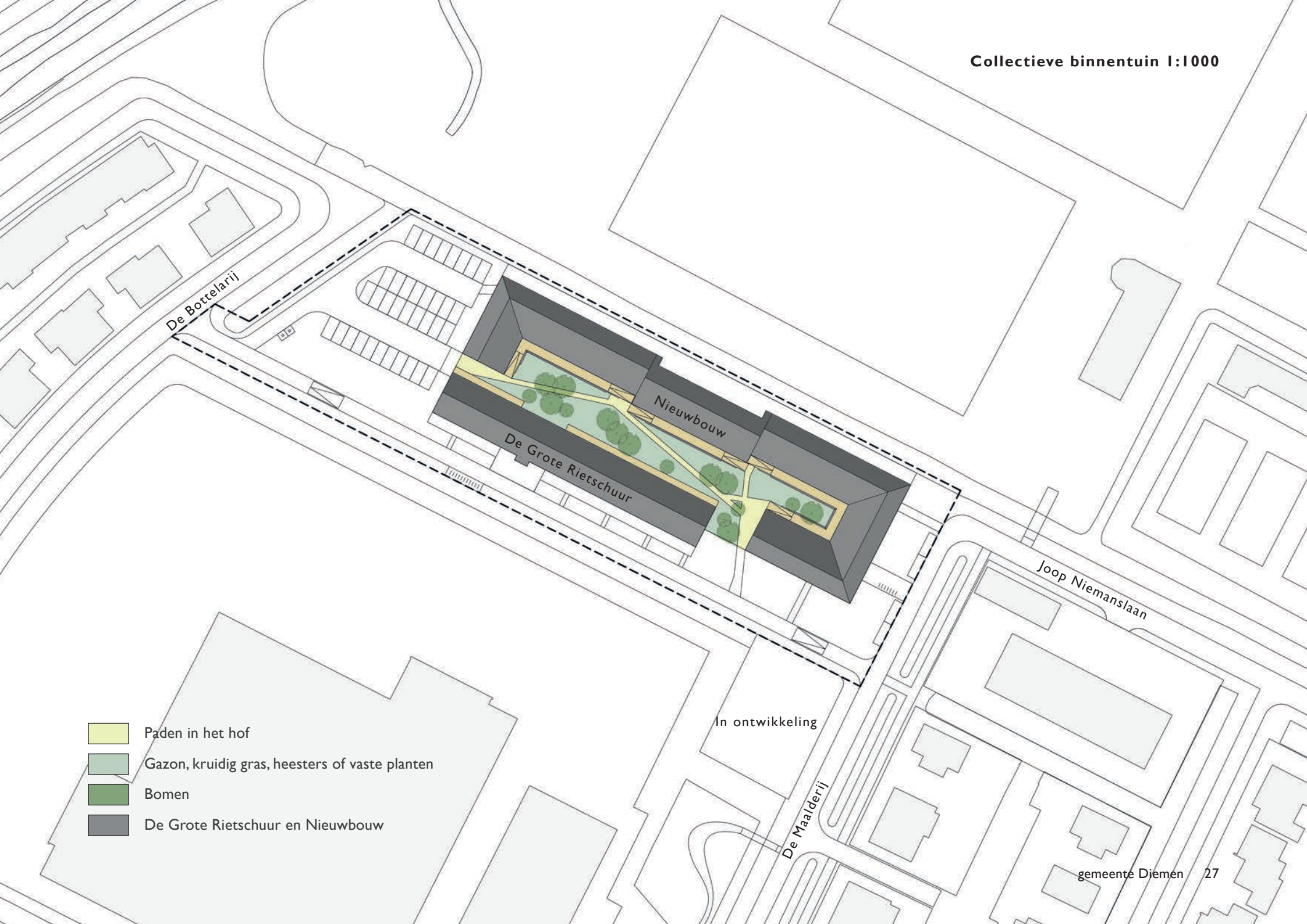
De primaire gebruikersgroep van deze binnentuin zijn actieve senioren. Daarom wordt het een groene tuin met zitgelegenheid en eventueel andere functies. Een sociale ontmoetingsplek waar altijd wel iets te doen of beleven is. Zelfbeheer door een groep bewoners lijkt hier de best passende beheervorm. En dat begint al tijdens het ontwerpfase. Toekomstige bewoners tonen vanaf het begin eigenaarschap en zijn actief betrokken bij het ontwerpen van de tuin, in samenspraak met de ontwikkelaar en de architect.

De ontmoetingsfunctie impliceert dat alle woningtoegangen aan deze tuin liggen en dat de tuin in ieder geval overdag vrij toegankelijk is voor omwonenden. Bij het ontwerp en beheer van de tuin en de overgang naar de openbare ruimte zal sociale veiligheid nadrukkelijk ontwerpaandacht krijgen. Daarom moeten in elke woning ook op de binnentuin leefruimtes georiënteerd zijn. Afsluitbare hekken zijn nergens toegestaan. Hetzelfde geldt voor hoge hekken. De hoofdentree van de binnentuin ligt aan het laantje naast de Grote Rietschuur.



Referentiebeelden collectieve binnentuin

Collectieve binnentuin 1:1000



3.6 Private buitenruimten

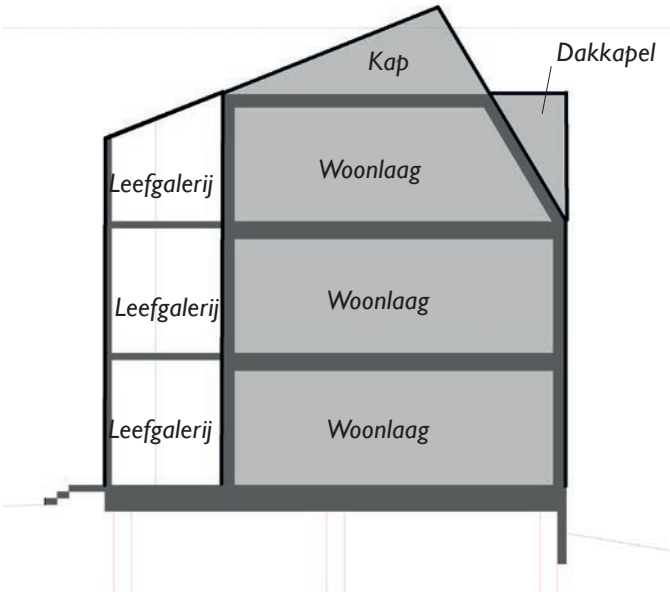
Elke woning beschikt over een eigen buitenruimte. Deze zijn ondiep, maar wel de volledige woning breed. De buitenruimte sluit altijd qua uitstraling aan op de architectuur van het gebouw.

Waar de Nieuwbouw grenst aan de openbare ruimte zijn privé- buitenruimtes uitgesloten. Wel mag de openbare ruimte vanuit de woning direct toegankelijk zijn, bijvoorbeeld middels een schuifpui. Volwaardige woningtoegangen ('toegangspad-voordeur-entreehalletje') zijn niet toegestaan.

In de Nieuwbouw zijn alle private buitenruimten overdekt en liggen binnen het volume van het gebouw. De buitenruimte zijn direct gekoppeld aan de entreeroute en zijn 1 samenhangend geheel.
Dat is ook zo op de verdieping, waar op deze manier brede leefgalerijen ontstaan. Deze galerijen zijn breder (minimaal 3,5m) dan normale galerijen, zodat er ruimte is om voor de woning te zitten, planten neer te zetten en grote uitsparingen te laten voor daglichtttoetreding. De buitenruimte hebben in de Nieuwbouw een minimale diepte van 1,5m. De buitenruimten zijn georiënteerd op de binnentuin. Het is niet toegestaan deze aan de buitengevel grenzend aan de openbare ruimte/sportvelden te plaatsen. Tussen aan elkaar grenzende private buitenruimten dient een passende ontworpen erfscheiding onderdeel te zijn van het architectonisch ontwerp van het volume/ de gevel. Erfscheidingen tussen de voorzijde van de private buitenruimte en de binnentuin zijn niet toegestaan. Wel zou er afstand kunnen worden geschept door bijvoorbeeld een klein hoogteverschil en/of een trede of een dergelijke andere oplossing.

Het binnenterrein kan worden afgesloten met een hek van maximaal 1,20 meter hoog, dat in het groen wordt geplaatst. Overdag moet het hek open kunnen staan of te openen zijn. Zodra het donker wordt, kan het hek worden afgesloten.

De buurtfunctie in de Grote Rietschuur heeft een buitenruimte aan de voorzijde. Deze is circa 7,3m diep. Aan de achterzijde heeft de buurtfunctie geen buitenruimte.



Principe profiel







Referentiebeeld leefgallerij op de verdieping van de Nieuwbouw

Woonkamer
In de Nieuwbouw komt één gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van de Rietschuurhof: Een woonkamer voor activiteiten als yoga, schilderen, knutselen, meditatie, zingen, leesclub, opslag tuingereedschap en nog veel meer.Met name bij kleinere woningen zal een woonkamer een waardevolle toevoeging zijn.

Buurtfunctie
De entreehal van de Grote Rietschuur krijgt een dagelijkse functie voor de hele omliggende buurt: een vriendelijke vorm van commerciële of niet commerciële horeca is zeer wenselijk, die ook gelegenheid biedt voor kinderfeestjes, buurtbijeenkomsten en vergelijkbare activiteiten. Deze buurtfunctie krijgt een groot buitenterras tot aan het wilgenlaantje.

Trafo en andere technische ruimte
In het volume van de Nieuwbouw moet ruim voldoende ruimte gereserveerd worden voor een inpandinge trafo en gezamelijk energie- en warmte/koude-installaties zoals bijvoorbeeld een WKO. Trafo en WKO-installaties mogen niet in de Grote Rietschuur geplaatst worden. Installaties, trafo en WKO mogen niet in de buitenruimte geplaatst worden. Indien de nieuwbouw voorzien wordt van warmtepompen, dienen deze geïntegreerd te worden in het ontwerp van de architectuur.



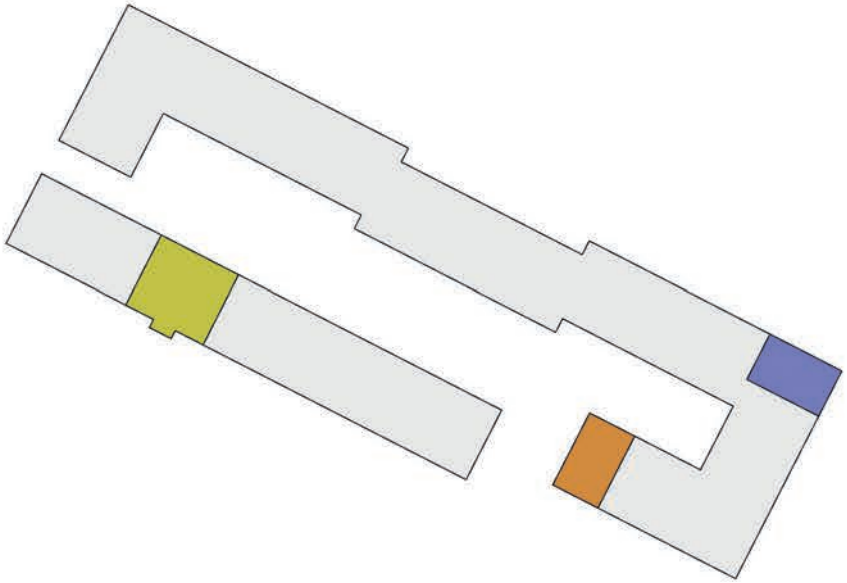


Referentiebeelden Woonkamer

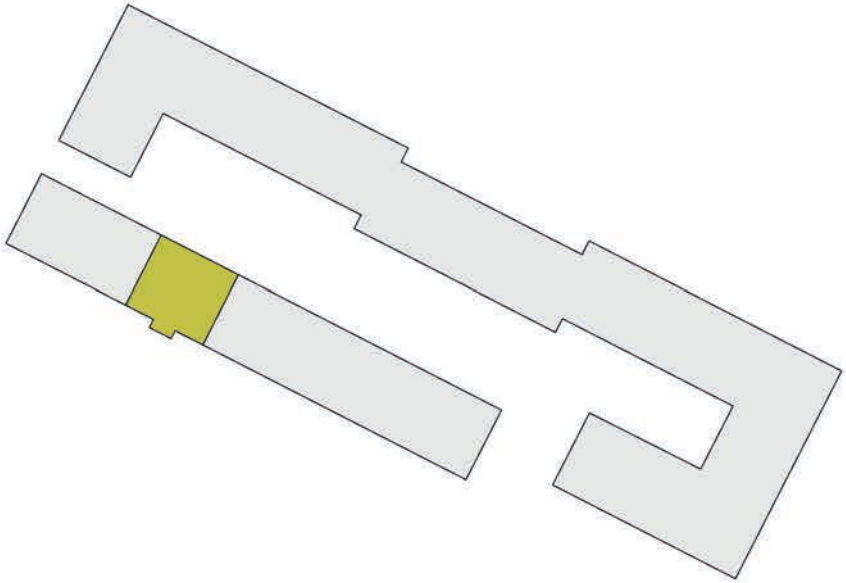




Referentiebeelden Buurtfunctie



Functies begane grond



Functies eerste verdieping

Buurtfunctie

Huiskamer: gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van het hof

Trafo inpanding (Liander) en WKO-ruimte

3.7 Beeldkwaliteit De Grote Rietschuur

In de redengevende beschrijving voor de aanwijzing tot monument zijn de volgende 4 specifieke, waardevolle elementen van het gebouw genoemd:
1. Het beeld van een grote landbouwschuur, met golvend rieten dak en gesloten noord-, oost- en westgevels;
2. De opzet met de strenge indeling in traveeën, gescheiden door samengestelde houten spanten;
3. De bouwkundige hoofdstructuur met centraal in het gebouw de entree, door dragende wanden gescheiden van de westelijke en oostelijke beuken;
4. Het monumentale kunstwerk van Pierre van Soest in de entree.

Bij de herontwikkeling van het gebouw zijn de belangrijkste uitgangspunten daarom:
- Het handhaven van het bestaande, langgerekte volume en de bestaande materialisatie van bakstenen wanden, houten kozijnen en het kenmerkende riet op de kap.
- Bij een mogelijke verbouwing tot woningen de bestaande traveeën als uitgangspunt nemen en de bestaande constructie van houten spanten in de woningen en de buurtfunctie duidelijk in het zicht laten.
- Bij het noodzakelijke openwerken van de noord- en zijgevels moeten de nieuwe gevelopeningen in het beeld terughoudend blijven en de entreehal zijn dominant karakter houden.
- Indien er woningen komen hebben deze hun toegang in de zuidgevel. In de noordgevel zijn secundaire toegangen tot de tuin gewenst deze zijn subtiel en ondergeschikt. In de kopgevels zijn toegangen van elke aard uitgesloten.
- Het zichtbaar maken van de bijzondere spanten. Deze moeten in de oorspronkelijke staat herstelt worden waar nodig. De spanten dienen zichtbaar en centraal opgenomen in de nieuwe woningen. Door bijvoorbeeld een vide toe te passen kunnen de spanten benadrukt worden.
- Het herstellen van het kunstwerk en de entreehal over de volledige hoogte en breedte zodanig inrichten en publiekstoegankelijk gebruiken dat het kunstwerk goed zichtbaar is en zo daadwerkelijk tot zijn recht komt.

Kleur- en materiaalgebruik

Alle nieuw toe te passen materialen moeten aansluiten bij het historische karakter van De Grote Rietschuur en in samenhang qua kleur en materiaal wegvallen tegen de oorsprongelijke elementen van de Rietschuur. Zoveel mogelijk natuurlijke materialen toepassen in ondergeschikte kleuren. Het dak moet opnieuw met riet gedekt worden. Het toepassen van kunststof in de gevels of het dak is niet toegestaan.

Gevelopeningen

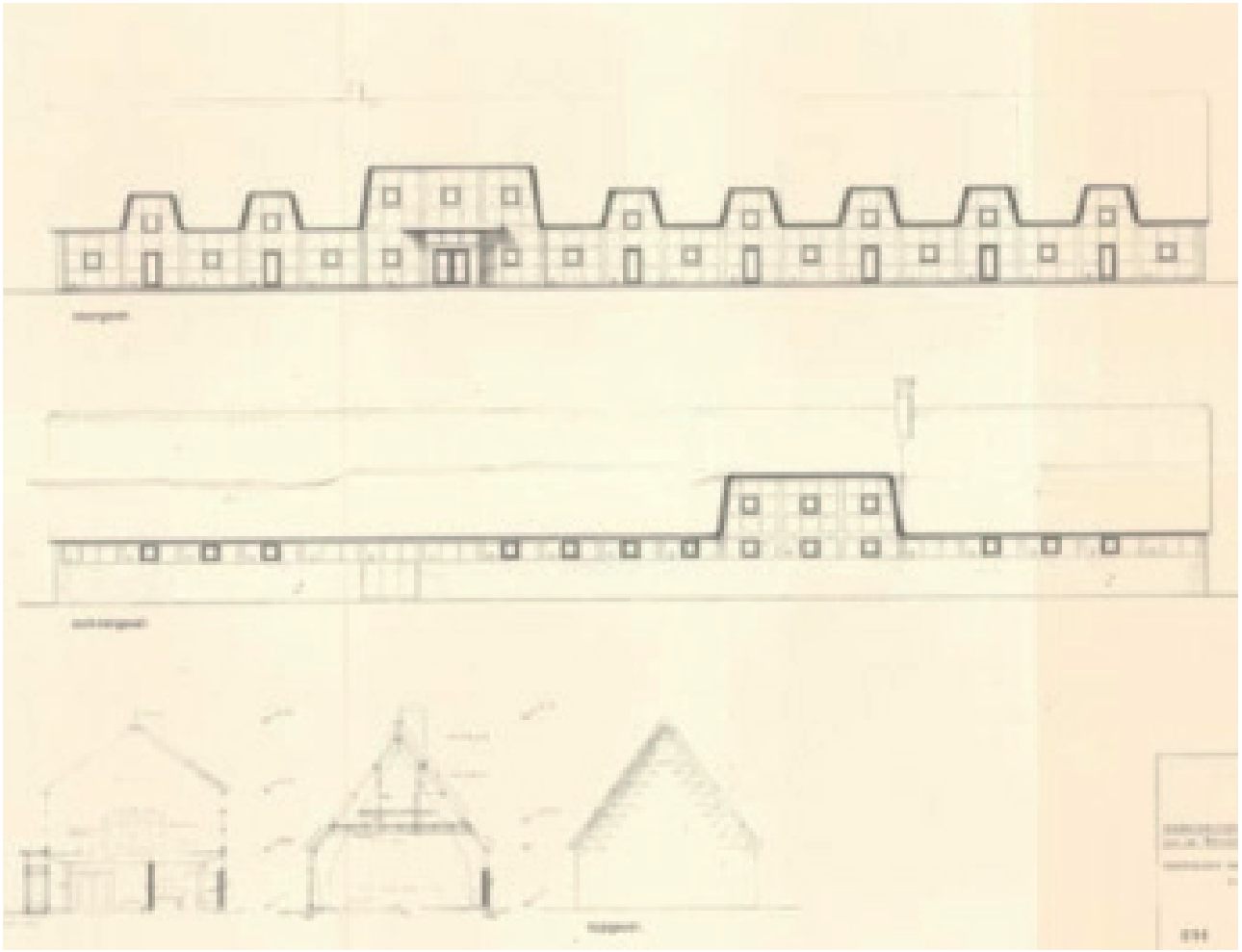
Zo min mogelijk gevelopeningen toevoegen. De eventueel toe te voegen gevelopeningen níet omranden met witte kozijnen of vergelijkbaar, maar kozijnen bij voorkeur laten wegvallen in de negge en slank en donker uitvoeren. Kleine, niet opvallende, dakramen kunnen worden toegevoegd, maar wel met een doordachte architectonische gedachte. Het toevoegen van erkers, bloemkozijnen en andere uitbouwsel zijn niet toegestaan. Dakkappelen mogen alleen aan de buitenzijde, dus niet aan de hofzijde, van de Nieuwbouw worden toegevoegd.

Technische installaties

Alle technische installaties moeten inpandig, op niet in het oog springende plekken, opgelost worden. Ze mogen niet aan, in of op de gevel of dakvlak bevestigd worden. Zonnepanelen op de rietkap en/of gevel zijn niet toegestaan.

Toetsing Welstand- en Monumentencommissie

De verbouwing van De Grote Rietschuur zal nauwlettende gemonitord worden door de Welstand- en Monumentencommissie.



Geveltekeningen oorspronkelijke bouwaanvraag De Grote Rietschuur



Referentiebeeld bestaande spanten in een nieuwe ruimte

3.8 Beeldkwaliteit Nieuwbouw

Deze paragraaf beschrijft de door de ontwikkelaar te realiseren beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing, inclusief de daarbij horende private buitenruimte. De Nieuwbouw is ondergeschikt aan De Grote Rietschuur maar vormt samen met de Rietschuur een stedenbouwkundig samenhangend ensemble. In vorm, kleur en materiaalgebruik dient hier rekening mee te worden gehouden.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:
- De Nieuwbouw heeft een duidelijke hoofdvorm, met daarin halverwege een speelse verspringing van minimaal 4 woningen.
- De Nieuwbouw heeft over de volledige lengte een consequente, ingetogen beeldtaal, die niet wijzigt ter hoogte van de verspringingen. Buiten- en binnenzijde zijn niet persé identiek, maar spreken wel diezelfde beeldtaal.
- Gevels, galerijen, vlonders etcetera worden uitgevoerd in één basismateriaal en vormen samen met het hoofdgebouw een herkenbare eenheid.
- Kappen zijn strak en liggen in de langsrichting. Dakkapellen zijn toegestaan, dakramen in het vlak of dieper wél.
- Zonnepanelen op daken mogen geen afbreuk doen aan de karakteristiek van het dak of het daklandschap. Ze liggen strak (als dakbedekking) ín het dakvlak, of vullen het vlak zo volledig mogelijk uit.
- Bij de vormgeving van hoeken en accenten is het benadrukken van de architectonische hoofdvorm de leidende gedachte, níet de stedenbouwkundige ligging. Verbijzonderingen vinden plaats door middel van accenten qua vorm of ander gebruik van het materiaal niet door kleurveranderingen.

Materiaal gevel

De gevels zijn voor 85% van een natuurlijk materiaal (bijvoorbeeld hout, bamboe of baksteen) gemaakt. Het realiseren van een houten gevel heeft sterk de voorkeur, maar is niet verplicht. Het is niet toegestaan de gevels in betonstenen, metaal, kunststof, trespa, cementpanelen of andere dergelijke materialen uit te voeren. Ondergeschikt zijn afwijkende materialen toegestaan. Zichtbare hemelwaterafvoer zijn van een niet uitlogend metaal. Het dak is van lei, keramische pannen, zonnepanelen of hout.

Kleur

De kleur is terughoudend en gaat niet de concurrentie aan met de kleur van de Grote Rietschuur. Er is een eenheid in kleur van de verschillende delen. Kozijnen, daklijsten en boeidelen passen bij de tint van de gevelbekleding. Dakbedekking en eventuele zonnepanelen moeten qua kleur nagenoeg overeenkomen. Zonnepanelen moeten geintegreerd worden in het gebouw en zijn deel van de architectuur.

Gevelopeningen

De gevelopeningen benadrukken het gebouw als geheel. waarbij de individuele woningen niet als zodanig herkenbaar zijn.

De hoofdentree moet in vorm en maat herkenbaar zijn in het gebouw qua uitstraling sluit deze aan op architectuur van het gehele volume.

Technische installaties

Alle technische installaties moeten inpandig, op niet in het oog springende plekken, opgelost worden. Ze mogen niet aan, in of op de gevel of dakvlak bevestigd worden. Dit geldt uiteraard niet voor zonnepanelen.

Detail

Kwalitatief hoogwaardig detailniveau is vereist, met bijzondere aandacht voor de negges en de richting van de gevelbekleding.



Referentiebeeld woningbouw met een bamboe gevel



Referentiebeeld woningbouw met een houten gevel



Referentiebeeld woningbouw met een bakstenen gevel

3.9 Openbare ruimte

Het wilgenlaantje voor de Grote Rietschuur wordt het domein van de fietser en de voetganger. Deze sfeervolle, authentiek aanvoelende ruimte is zo groen mogelijk: Gras, bomen en een natuurlijke oever zonder beschoeiing. Aan de noordzijde van de Nieuwbouw komt langs de sloot een beschoeiing. De oever moet, ondanks beschoeiing, te bereiken zijn voor fauna.

Verhardingen in de openbare ruimte beperken we tot het minimum en voeren we uit in baksteen. Uitzondering hierop zijn de parkeerplaatsen, die een materialisering in grasstenen krijgen, om een zo groen mogelijk beeld te krijgen. Zie bijvoorbeeld de bestaande parkeerplaatsen bij Brede School De Kersenboom aan de Sportlaan.
Sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt. In de krappe en beschaduwde zone ten noorden van de Nieuwbouw komt daarom géén wandelpad.
Op het parkeerterrein passen we beplanting zo toe dat overal door- en overzicht blijft.
Wat betreft de openbare ruimte geldt dat dit SPvE vooral een duidelijke visie neerlegt en op hoofdlijnen uitspraken doet. Pas in het inrichtingsplan werken we dat in detail uit. De openbare ruimte wordt ontworpen en uitgevoerd door de gemeente Diemen.



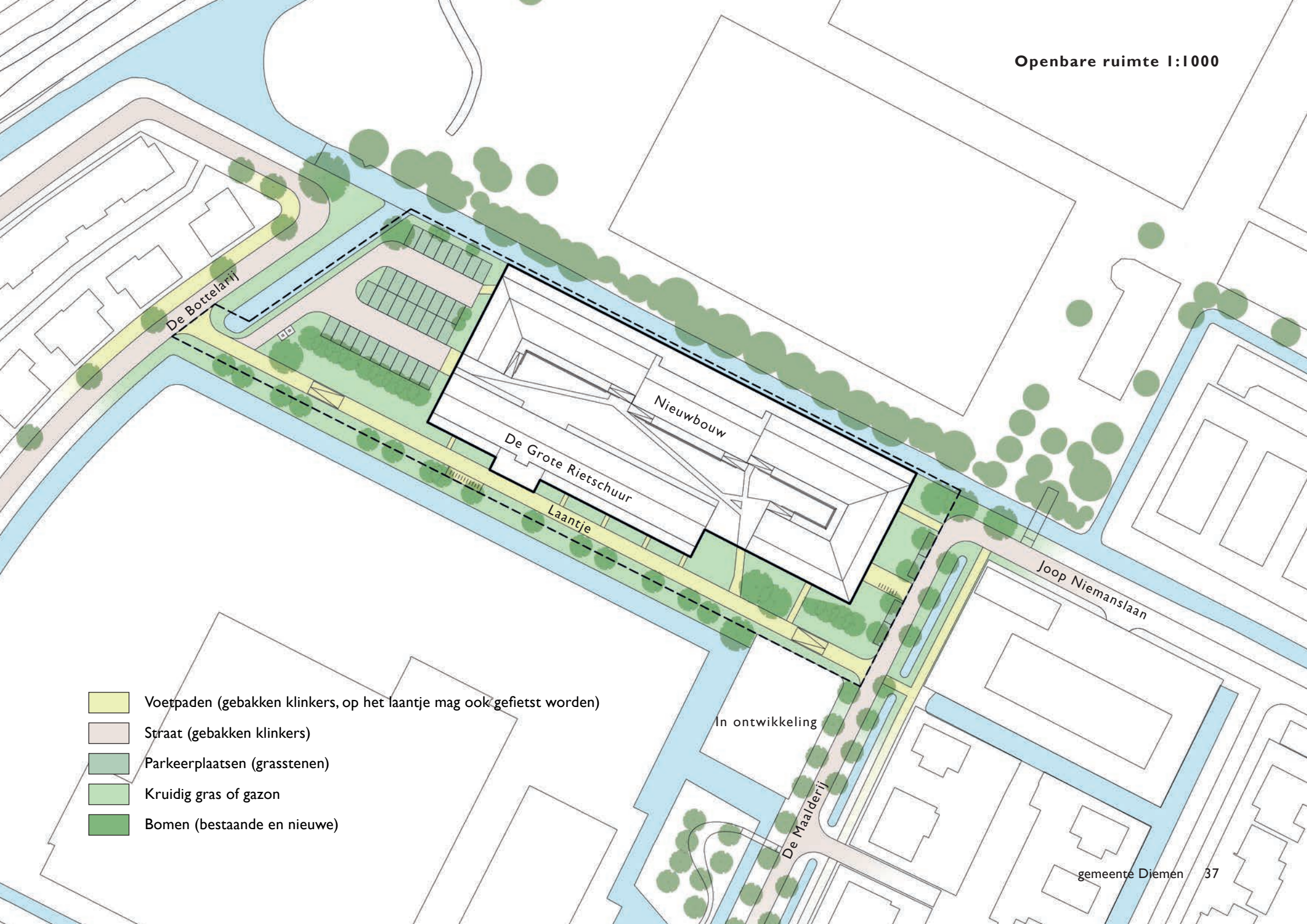






Referentiebeelden openbare ruimte

Openbare ruimte 1:1000



Verhardingen
Er wordt rekening gehouden met natuurlijke afstroom van het regenwater in verband met berging en klimaatbestedigheid. Materialisering van de openbare ruimte komt overeen met de reeds aangelegde openbare ruimte ten noorden van de Kriekenoord.

Bomen en groen
De invulling van bomen en groen wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.
Er is een kapvergunning verleent voor alle bomen binnen het kavel. De aantallen bomen die gekapt worden dienen in de openbare ruimte terug te komen. De platanen direct voor de Rietschuur worden verplaatst en herplant in het gebied. De toegepaste soorten zijn biodivers, grotendeels inheems en bieden gedurende het gehele jaar biodiverse waarde. De boomgroottes varieren van 1e, 2e en 3e grootte. Een drietal bomen wordt als toekomstboom in de binnentuin verhoogd aangelegd.

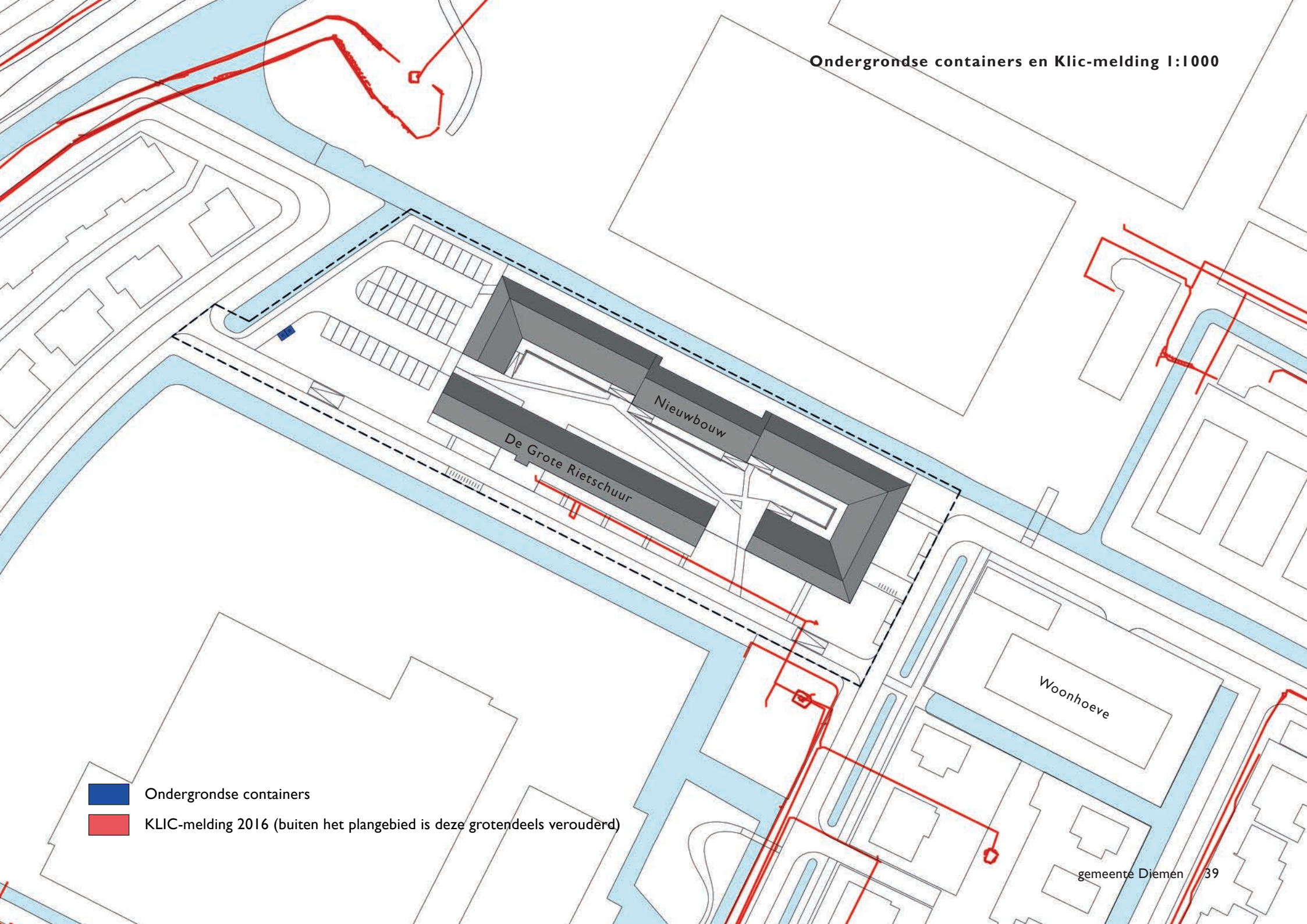
Afvalinzameling
Afvalinzameling vindt plaats doormiddel van een ondergrondse container. Deze wordt nabij het parkeerterrein gesitueerd. De woningen van De Grote Rietschuur en de appartementen krijgen geen rolcontainer.
De VvE of VvE's krijgen één of meerdere GFT kliko's voor het tuinafval. Dit is bijvoorbeeld ook het geval bij de Woonhoeve. Deze kliko dient inpandig een plek te krijgen. Dit geldt niet voor een composthoop.

Ondergrondse infrastructuur
Behoudens de riolering is de gemeente geen eigenaar van kabels en leidingen in het gebied.
De openbare ruimte en opstallen dienen dusdanig ontworpen te worden dat alle woningen door de nutspartijen ontsloten kunnen worden (via het openbare terrein). De wensnutstracés zijn/worden ontworpen aan de hoofdontsluiting met een aansluiting een de oost- en westzijde van deelplan R.

De Klic-melding wijst uit dat er geen noemenswaardige kabels en/of leidingen liggen binnen het plangebied. De aanwezige infrastructuur ligt voornamelijk onder de openbare ruimte, ten zuiden van de Grote Rietschuur. Dit is inclusief een huisaansluiting van nutsen, die vanaf de Rietschuur in verbinding staan met het hoofdgebouw van Pantar.

Riolering
Het gebied krijgt een gescheiden stelsel (DWA/RWA)
DWA-riolering dient aangesloten te worden op DWA-stelsel deelplan N en deelplan P (oost- en westzijde deelplan R). Lozing RWA bij voorkeur op open water.
Alle ontwerpen conform handboek riolering Diemen.

Ondergrondse containers en Klic-melding 1:1000



Ondergrondse containers

KLIC-melding 2016 (buiten het plangebied is deze grotendeels verouderd)

3.10 Verkeer en Parkeren

Op advies van de Diemerse verkeerscommissie wordt het zuidelijke laantje afgesloten voor doorgaand autoverkeer en ingericht als voet- en fietspad. Dit pad sluit aan beide zijden aan op buurtstraten die zuidwaarts naar de Muiderstraatweg en noordwaarts het landschap in leiden. Het pad is bij calamiteiten wel berijdbaar voor hulpdiensten. Ook alle bochten van/ naar het pad zijn hierop berekend.

De auto-ontsluiting van het plangebied loopt dan uitsluitend via De Bottelarij. Het laantje aan de zuidzijde waarborgt als looproute de doorwaarheid van de gehele omliggende woonbuurt.

Nood- en hulpdiensten moeten de Rietschuurhof vanuit meerdere kanten kunnen bereiken. Het laantje voor de Rietschuur moet daarom minimaal 3,5m breed worden.

Het benodigde autoparkeren krijgt primair een plek op de westkop, bereikbaar vanaf De Bottelarij. Maximaal 4 parkeerplaatsen komen aan De Maalderij.
In totaal zijn maximaal 40 openbare parkeerplaatsen inpasbaar. Het uiteindelijke, preciese woonprogramma moet hierop afgegrensd worden. Bij toepassing van één deelauto mag de ontwikkelaar het woonprogramma afstemmen op maximaal 43 parkeerplaatsen.
Indien er een financieel onderbouwd voorstel komt met meerdere deelauto's voor de bewoners van de Rietschuurhof is het bespreekbaar dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden.

Het realiseren van meer dan 40 fysieke parkeerplaatsen is niet bespreekbaar. De mogelijke overmaat in parkeerplaatsen komt ten dienste van de maatschappelijke (mogelijk zorg) functie in De Grote Rietschuur.

Het parkeren wordt openbaar toegankelijk en er gaat een blauwe zone gelden. Hiervoor gelden dezelfde regels als omliggende gebieden binnen Plantage De Sniep. Met gebruik van een parkeerschijf mag er maximaal twee uur geparkeerd worden. Bewoners komen in aanmerking voor parkeerontheffingen en er geldt een bezoekersregeling.

Per woning komen er twee fietsparkeerplekken, bij voorkeur in een gezamenlijke fietsenbergingen, opgenomen in de Nieuwbouw. Deze bergingen zijn zowel vanaf De Bottelarij als vanaf de Joop Niemanslaan direct bereikbaar. Vanuit deze stallingen is er een directe looproute binnendoor tot het gemeenschappelijke binnengebied.
Ten behoeve van bezoekers komen fietsparkeerplekken in de vorm van fietsnietjes voor de Grote Rietschuur en rondom de Nieuwbouw in de openbare ruimte. Het aantal nietjes zal afhangen van de aantallen woningen die gerealisseerd gaan worden.

3.10 Parkeernormen Nieuwbouw

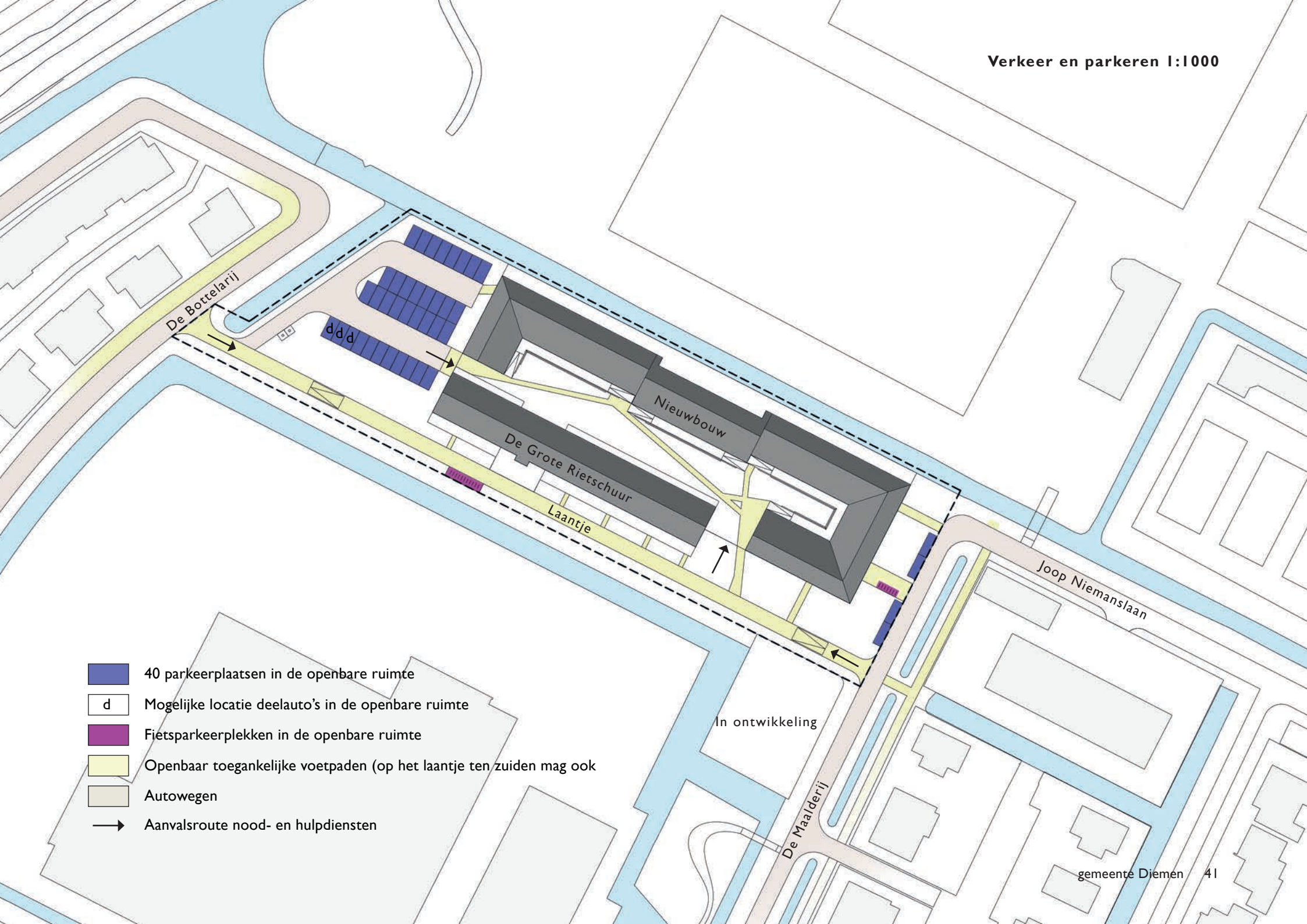
Parkeernormen auto (bewoners en bezoekers) per woning in de Nieuwbouw:

huur, appartement, sociaal:	0,8
huur, appartement, middelduur:	0,7

Parkeernormen fiets per woning:

Stallingen in de Nieuwbouw voor bewoners:	2,0
Stallingen in de openbare ruimte voor bezoekers:	0,5

Verkeer en parkeren 1:1000



3.11 Ecologie en natuurinclusief

In de kopgevels en de noord- en oostgevel van de Nieuwbouw worden groepsgewijs nestkasten aangebracht voor gierzwaluwen en mussen. De kasten voor vleermuizen komen aan de zuidgevel. Nestkasten dienen in het gebouw verwerkt te worden, als onderdeel van de architectuur. Losse kasten zijn niet toegestaan. Nestkasten zijn niet toegestaan in De Grote Rietschuur.

De kasten dienen op een hoogte van ten minste drie meter boven maaiveld geplaatst te worden en vrij zijn van obstakels voor en onder de kasten
De onderlinge afstand tussen de kasten moet ten minste 1,5m bedragen. De vleermuiskasten moeten buiten de invloed van straat- of gevelverlichting geplaatst worden.

Langs het laantje wordt de oever flauw en ecologisch ingericht, als moeraszone met knotwilgen. Ook de smallere groene rand van het parkeerterrein biedt, door zijn ligging tegenover het landschap, kansen. bijvoorbeeld voor een vlinder- en bijenidylle. Tussen de Nieuwbouw en het water komt een fauna route. In de binnentuin liggen kansen voor compostering en de opvang van regenwater voor tuinbesproeiing. De beplanting moet ook hier een bijdrage leveren aan de vogel- en insectenpopulatie.

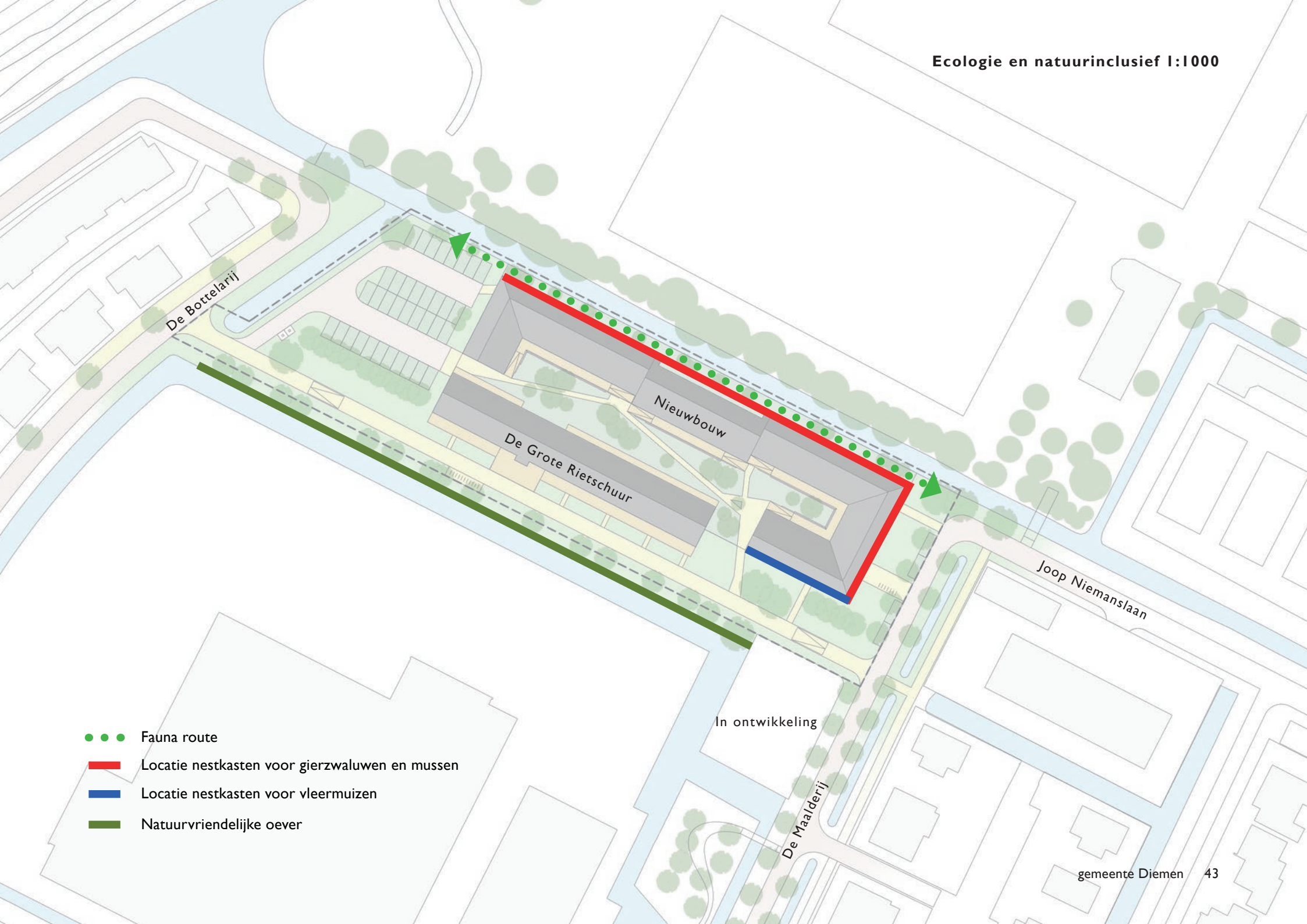


Referentiebeelden: nestkasten als onderdeel van het gebouw



Referentiebeelden: flora die de fauna versterkt.

Ecologie en natuurinclusief 1:1000

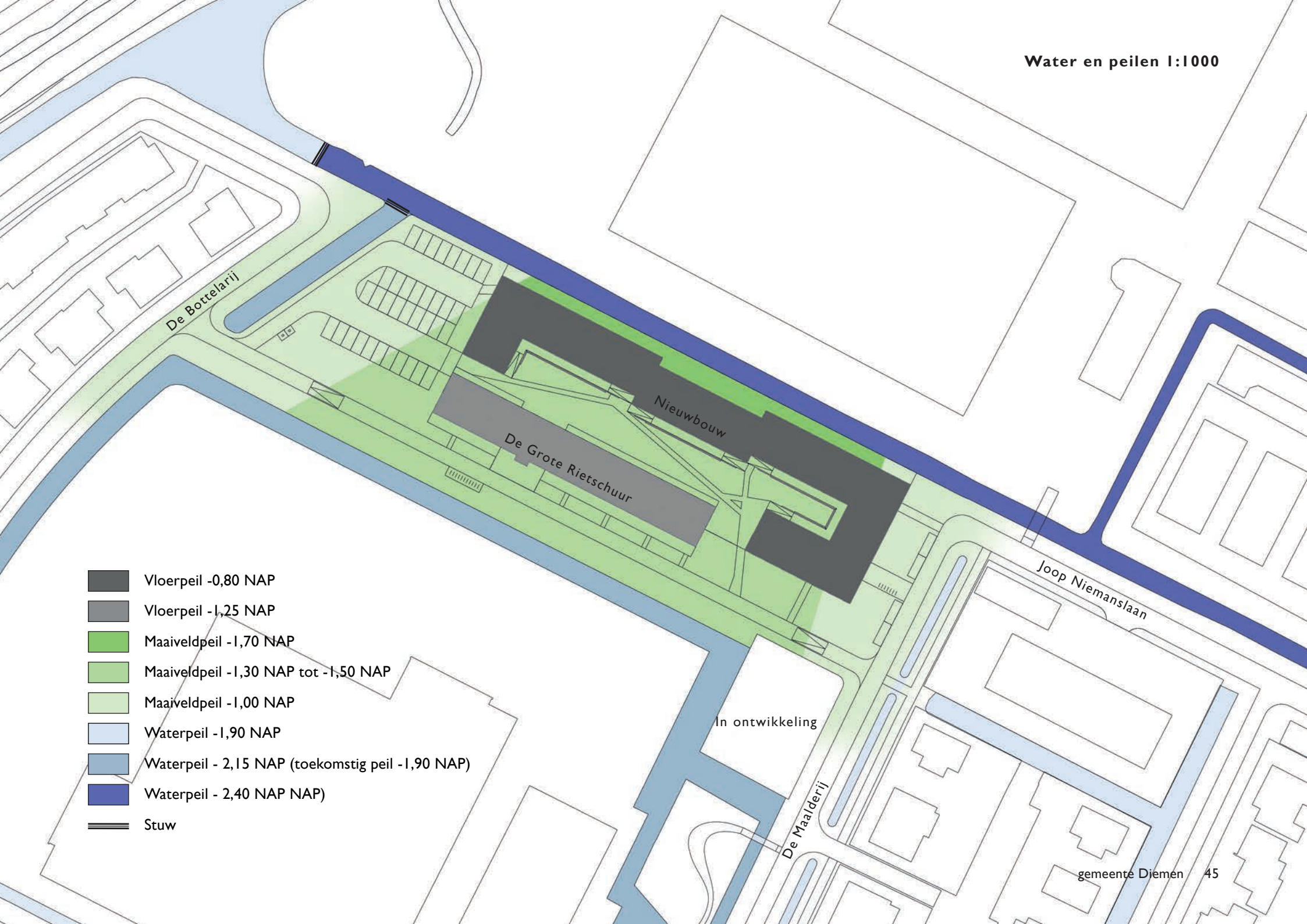


3.12 Water en peilen

Het maaiveld rondom De Grote Rietschuur ligt momenteel op circa -1,50m NAP.
Het waterpeil ligt op -2,40m NAP aan de Noordzijde en -2,15 NAP aan de zuidzijde. In de toekomst zal het peil aan de zuidzijde aangepast worden naar -1,90m NAP. Dit is het waterpeil van de gehele Diemerpolder. In verband met de wettelijk vereiste drooglegging wordt voor de Nieuwbouw een vloerpeil binnen van -0,80m NAP voorgeschreven. Flauwe hellingen zorgen ervoor dat mindervaliden hier geen last van ondervinden. Voor de bestaande Grote Rietschuur geldt deze drooglegginsgeis niet. Daar wordt binnen een iets verhoogd vloerpeil van -1,25m NAP aangehouden. Op deze manier houdt het hele noordelijke plangebied ‘droge voeten’. De beschoeiing (kant water) die aan de noordzijde grenst aan het privéterrein komt in eigendom en beheer van de toekomstige eigenaar(s).

De tekening hiernaast is een schematische weergave van de peilen in de toekomstige situatie. In de verdere uitwerking dienen deze nader bepaald te worden.

Water en peilen 1:1000



4. Duurzaamheidseisen

De Diemense duurzaamheidsagenda reikt onderwerpen aan die relevant zijn voor deze ontwikkeling. De agenda vormt het kader voor de duurzaamheidsambities van de ontwikkeling van locatie Grote Rietschuur.

We werken niet meer met de GPR-methodiek. De duurzaamheidsambities van dit plan zijn per thema:

1. Energie: De locatie is aardgasloos en gebruikt geen houtige biomassa voor verwarmingsdoeleinden. Het belangrijkste voor de gemeente is dat er goede woningen komen voor de seniorendoelgroep waarin zij niet worden opgescheept met de rekening voor de energietransitie. Zij moeten comfortabel kunnen wonen, in de winter, maar juist ook in de zomer als het buiten (extreem) warm wordt. Daarom blijven wij voor de Nieuwbouw sturen op energieneutrale woningen: BENG2 <= 0 kWh/m2 en BENG3 >= 100%.
Ingeval van toepassen van apparatuur met koudemiddelen (warmtepomp, wko en/of airco) wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van natuurlijke koudemiddelen in plaats van HFK's

2. Circulariteit: We bieden meer ruimte om aan de bovenstaande duurzaamheidseisen te voldoen. Met betrekking tot circulariteit zetten wij de doelstelling voor de Nieuwbouw op MPG =< 0,75. Zoals in het convenant Toekomstbestendige woningbouw niveau Brons is opgenomen.
Bij toepassing van hout wordt voorzien in FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Daarnaast worden de volgende sterk belastende materialen niet toegepast: ongecoat zink, lood, waterleidingen of dakbedekking van koper en met chroom en/of koperzouten verduurzaamd hout. Bij kunststof waterleidingen wordt bij voorkeur geen PVC maar bijvoorbeeld (hogedichtheid) polyethyleen toegepast.

3. Klimaatadaptief en natuurinclusief: Zeker voor de Rietschuurhof is de hemelwaterafvoer essentieel voor het behoud en gebruik van de Grote Rietschuur. De locatie heeft een hemelwater bergend vermogen van minste 120 mm per uur.
Ook willen wij de natuurwaarde versterken door het plaatsen van Nestel-/broedgelegenheid aan de Nieuwbouw, zie hiervoor hoofdstuk 3.11. De verlichting in het openbaar gebied is qua kleur afgestemd op de soorten die in het gebied zich (kunnen) vestigen

5. Planologie

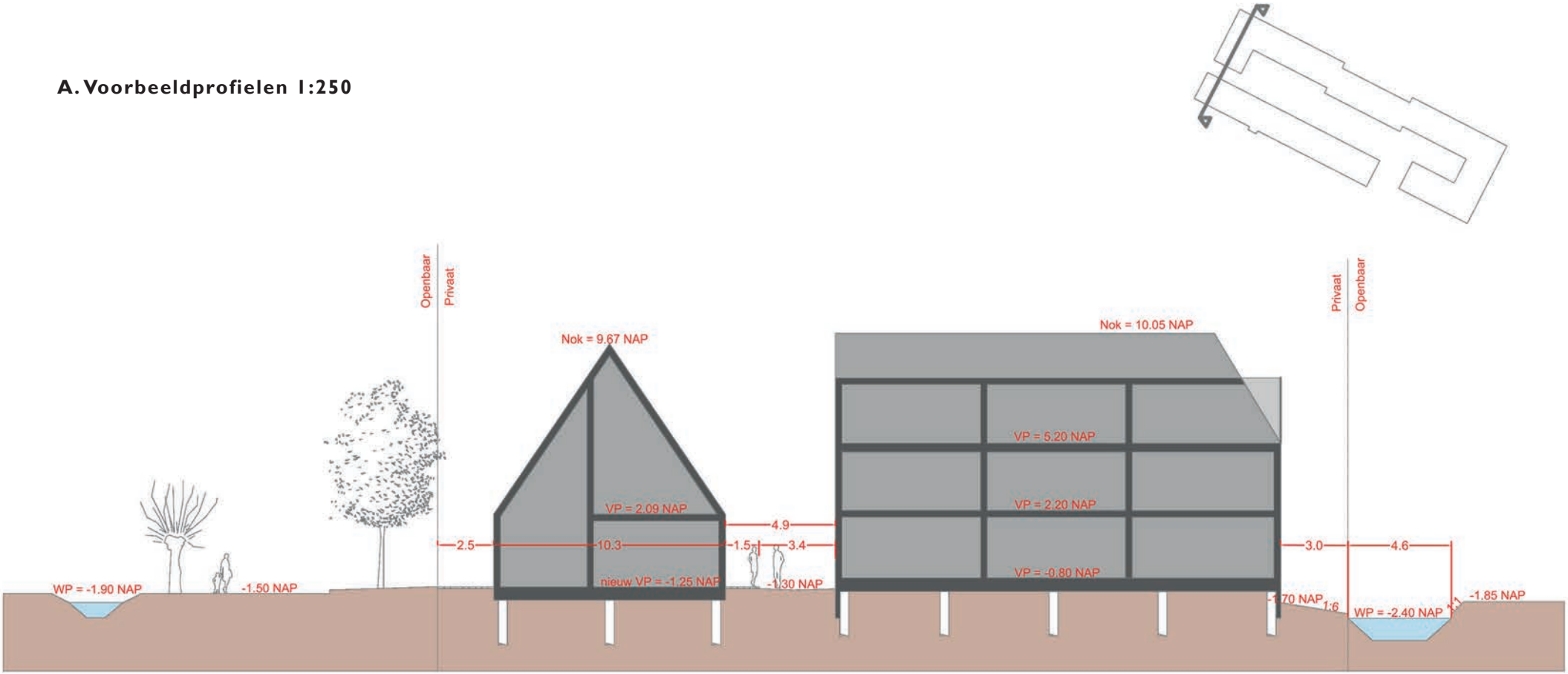
Er is een ontwerp bestemmingsplan Rietschuurhof, Diemen ter inzage gelegd. In dit plan staan de relevante ruimtelijke aspecten, zoals de milieueisen en onderzoeken van deze locatie. Dit plan en de relevante onderzoeken zijn te vinden via het Omgevingsloket, onder de naam Rietschuurhof Diemen.

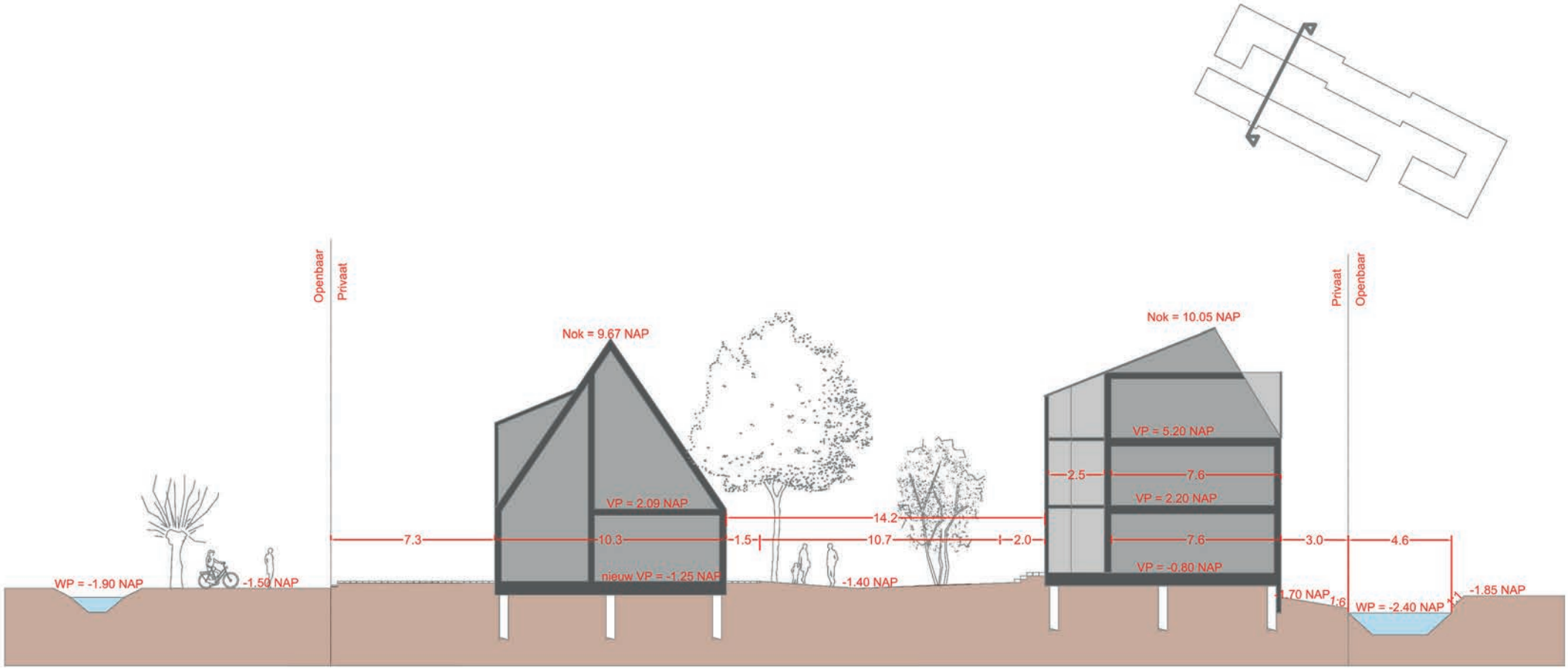
Uiteraard moeten de verschillende onderzoeken meegenomen worden in het plan. Speciale aandacht verdient het geluid. Hiervoor wordt een besluit hogere waarden genomen. De maatregelen beschreven in het geluidsonderzoek moeten worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw.

Bijlagen

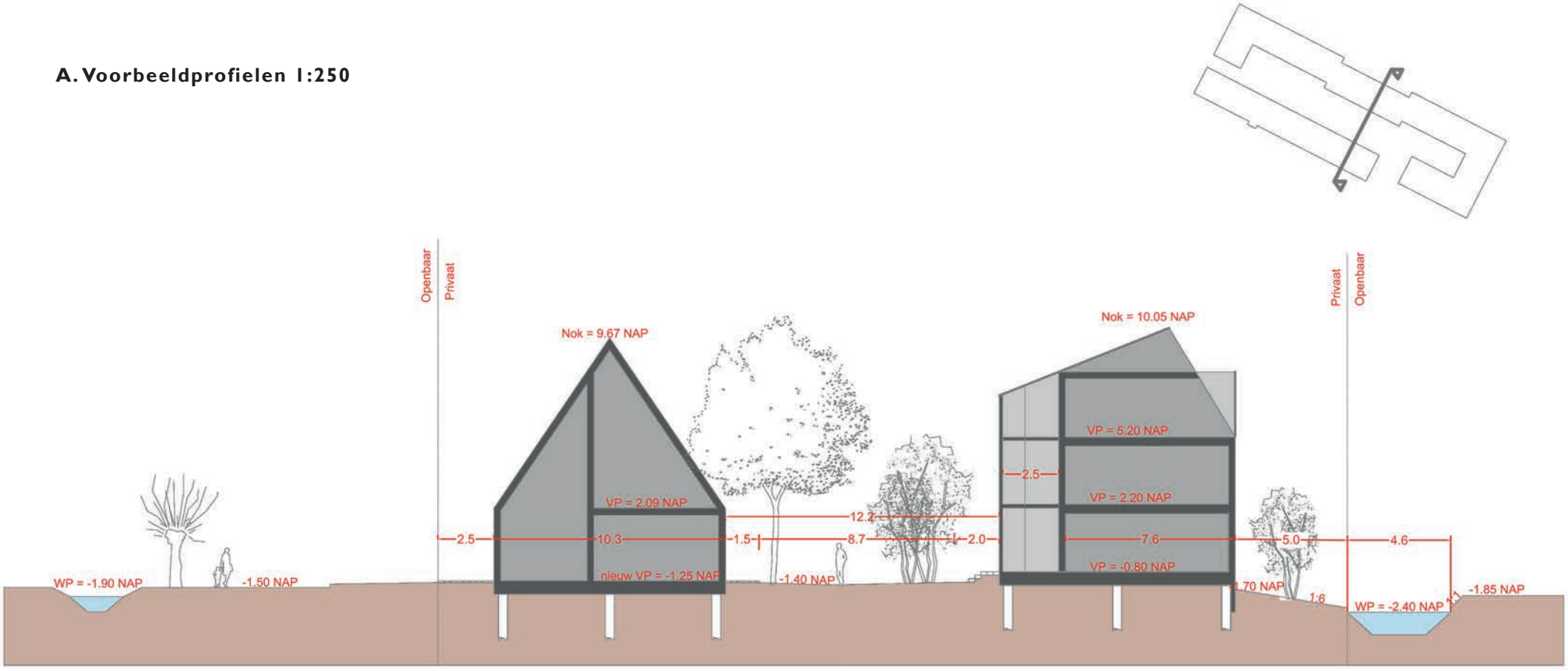
A. Voorbeeldprofielen (pagina's 50 t/m 53)
Deze bijlage toont een voorbeeld, als mogelijke uitwerking van dit Stedenbouwkundige Progamma van Eisen.
In het geval deze uitwerking onverhoopt op één of meerdere punten niet aan de eisen voldoet zijn de eisen zoals vermeld in de hoofstukken 3, 4 en 5 leidend.
Status bijlage: Ter informatie en inspiratie.

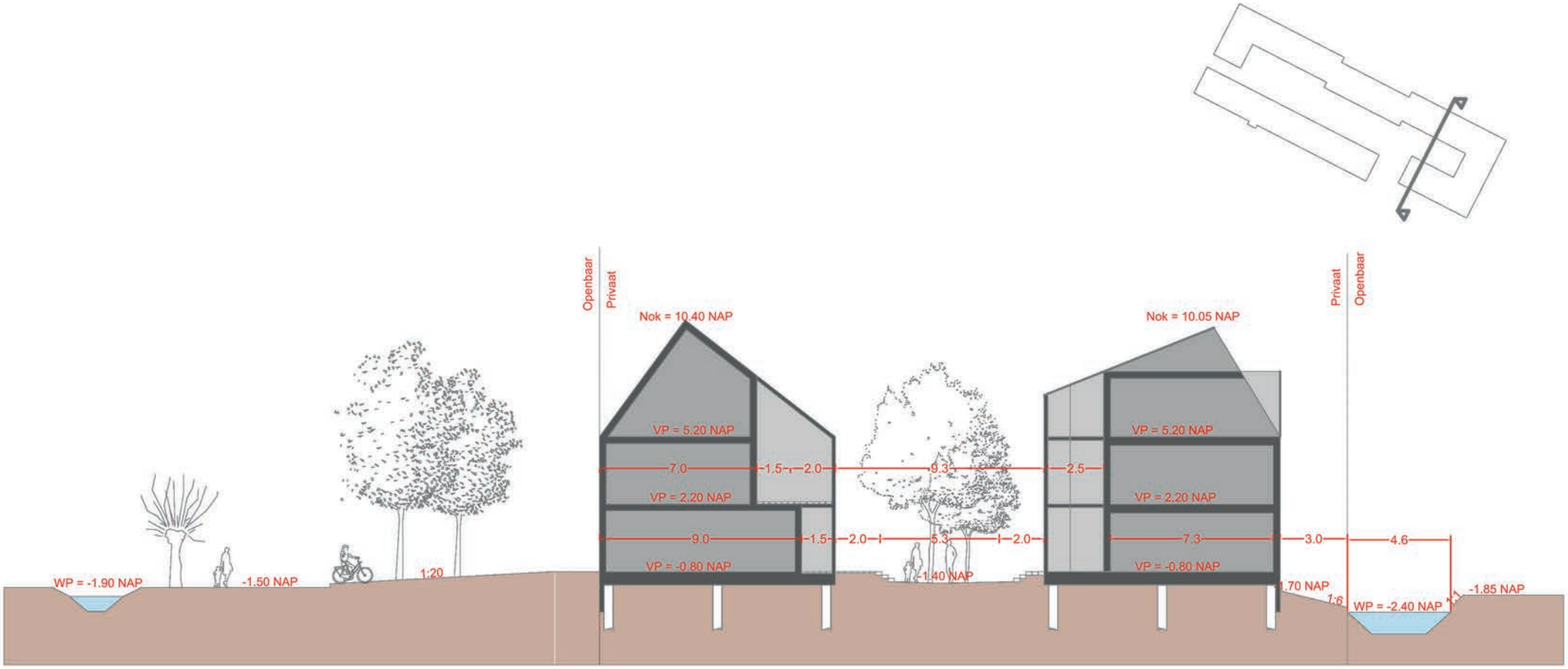
A. Voorbeeldprofielen 1:250




Openbaar
Privaat
Nok = 9.67 NAP
VP = 2.09 NAP
nieuw VP = -1.25 NAP
WP = -1.90 NAP
-1.50 NAP
-1.40 NAP
7.3
10.3
1.5
14.2
10.7
2.0
Nok = 10.05 NAP
VP = 5.20 NAP
VP = 2.20 NAP
VP = -0.80 NAP
2.5
7.6
7.6
3.0
4.6
Privaat
Openbaar
-1.70 NAP
1:6
WP = -2.40 NAP
-1.85 NAP

A. Voorbeeldprofielen 1:250




Openbaar
Privaat
Nok = 10.40 NAP
Nok = 10.05 NAP
Privaat
Openbaar
VP = 5.20 NAP
VP = 5.20 NAP
7.0
1.5
2.0
9.3
2.5
VP = 2.20 NAP
VP = 2.20 NAP
9.0
1.5
2.0
5.3
2.0
7.3
3.0
4.6
VP = -0.80 NAP
VP = -0.80 NAP
WP = -1.90 NAP
-1.50 NAP
1:20
1.40 NAP
1.70 NAP
1:6
WP = -2.40 NAP
1:1
-1.85 NAP


Gemeente
Diemen