Duran Diemen-Zuid

Gebiedsvisie

augustus 2026

Gemeente Diemen

PosadMaxwan

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Inleiding 5

2. Analyse 7
2.1 Analyse historische ontwikkeling 8
2.2 Analyse Duran in Diemen 11
2.3 Analyse Duran in Diemen-Zuid 12
2.4 Analyse Duran gebied 16

3. Participatie 20
3.1 Visie op participatie 21
3.2 Aanpak participatie 22
3.3 Resultaten van de participatiemomenten 23
3.4 Conclusie 24

4. Ambities en kaders 26
4.1 Ambities en beleidskader 27
4.2 Randvoorwaarden 29

5. Gebiedsvisie 30
5.1 Programma 32
5.2 Visiekaart Duran 33
5.3 Visiekaart Duran in Diemen-Zuid 34
5.4 Ontwikkelprincipes 36

Samenvatting

Het nieuwe Duran wordt het hart van Diemen Zuid.
Het wordt een plek waar mensen elkaar ontmoeten, sporten en bewegen. In deze gebiedsvisie leggen we uit hoe we het gebied verder willen ontwikkelen. Deze visie vormt de basis voor de bouw van een nieuw zwem- en sportcentrum en voor de inrichting van de omgeving. Zo groeit Duran uit tot het hart van Diemen Zuid.

De visie is gebaseerd op analyse, gesprekken met bewoners en de ambities van de gemeente.

Waarom een nieuw Duran?
Het huidige Duran-centrum is verouderd. Binnen tien jaar moeten we het vervangen. We willen dat inwoners van Diemen kunnen blijven zwemmen. Daarom bouwen we eerst een nieuw zwem- en sportcentrum, voordat we het oude slopen. Op de plek van het oude Duran komt dan ruimte voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, sport, extra groen en plekken om elkaar te ontmoeten. We werken aan een gezonde, groene en levendige plek voor iedereen.

Onze ambities
De gebiedsvisie sluit aan bij de doelen uit de Omgevingsvisie. We vertalen deze doelen naar concrete ambities:
- Een gezonde en inclusieve wijk, voor alle leeftijden en doelgroepen. Sport is een middel om elkaar te ontmoeten.
- Een betaalbaar en gevarieerd woningaanbod (minimaal 30% sociale huur, 25% middenhuur).
- Bebouwing die past bij de schaal van Diemen Zuid.
- Natuurinclusief, klimaatbestendig en circulair.
- Versterken van de ecologische zone.
- Een groene, aantrekkelijke openbare ruimte met speel- en beweegplekken en veilige routes voor lopen en fietsen.
- Ruimte voor maatschappelijke functies en lichte horeca.

Wat bewoners en gebruikers belangrijk vinden
Tijdens de participatie spraken we met veel gebruikers en bewoners. Zij gaven aan:
- Duran is een multifunctionele en flexibele sport- en ontmoetingsplek voor iedereen.
- Goed als de sportzaal/hal boven op het zwembad komt, zodat er meer ruimte overblijft voor groen en woningen.
- Ruimte voor duurzame en betaalbare woningen in dit gebied.
- Twijfels over een middelbare school op deze plek vanwege drukte en geluid. Wonen, sport en buurtvoorzieningen passen beter.
- Graag kleine voorzieningen zoals zorg, kinderopvang en flexwerkplekken, maar geen grote supermarkt of nachthoreca.
- Vraag naar veel groen, water, zitplekken en speelmogelijkheden, voor jong en oud, waar je ook zonder consumptie kunt verblijven.
- Zorgen over parkeerdruk en verkeer. De wens is een goede balans tussen bereikbaarheid en leefkwaliteit.

De input van bewoners is een belangrijke basis voor deze gebiedsvisie en het Programma van Eisen (PvE) voor het nieuwe zwem- en sportcentrum.

Ontwikkelprincipes
We vertalen de visie naar de volgende uitgangspunten:
- Het nieuwe zwembad ligt bij voorkeur aan de groenzone. Het wordt het hart van Diemen Zuid, in verbinding met scholen en winkelcentrum Kruidenhof. We willen een terras op een zonnige plek.
- De sportzaal/hal komt boven op het zwembad om ruimte te besparen. We voegen daarmee woningen en voorzieningen toe.
- Het gebied versterkt de verbinding met bestaande routes en krijgt twee kanten:
  - Een functionele noordzijde met parkeren en logistiek;
  - Een publieke zuidzijde met entrees, levendigheid en verblijfskwaliteit.
- Duran krijgt een eigen karakter dat naar alle kanten is gericht en past bij de menselijke maat van de wijk. Er komt een beeldbepalend punt bij de rotonde.
- De openbare ruimte wordt een fijne en toegankelijke ontmoetingsplek met veel groen, ruimte voor spelen, beweging en ontmoeting.

Visiekaart
De ontwikkelprincipes komen samen in een visiekaart:
- Het Duran-gebied groeit uit tot een groen, publiek en herkenbaar hart van de wijk.
- Sport, wonen en voorzieningen versterken elkaar.
- Nieuwe gebouwen sluiten aan bij de hoogte van de omliggende buurten: hoger richting Beukenhorst, kleinschaliger richting Schelpenhoek.
- De ecologische structuur en de routes voor lopen en fietsen worden sterker. Het gebied wordt een belangrijke schakel in het netwerk van Diemen. We brengen extra groen de wijk in met een goede balans tussen ontmoeten, bewegen en rust.

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding
Voor u ligt de Gebiedsvisie Duran. Dit document beschrijft de visie op de inrichting van het nieuwe zwem- en sportcentrum en de directe omgeving, én op de functies die daar een plek krijgen. De visie is daarmee de eerste stap richting de ontwikkeling van een nieuw zwem- en sportcentrum voor Diemen.

De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2024 besloten werk te maken van de nieuwbouw van een zwem- en sportcentrum naast de huidige locatie van sportcentrum en zwembad Duran. Een belangrijk uitgangspunt is dat het bestaande zwembad in gebruik blijft totdat de nieuwbouw is voltooid. Zo blijft het zwemaanbod in Diemen beschikbaar en blijft deze sportvoorziening tijdens de bouw nog in gebruik.

Doel en betekenis van de gebiedsvisie
Een gebiedsvisie beschrijft in grote lijnen hoe een gebied zich de komende jaren kan ontwikkelen en wat we daarbij belangrijk vinden. Het is geen uitgewerkt bouwplan en er staan nog geen definitieve keuzes in. In de gebiedsvisie onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn, aan welke regels en voorwaarden we ons moeten houden, en welke richting we op willen met het gebied.

Deze gebiedsvisie laat zien wat er mogelijk is binnen het plangebied en welke keuzes bijdragen aan een toekomstbestendige, duurzame en goed ingepaste ontwikkeling. Daarmee vormt het document een bouwsteen voor de volgende fasen, zoals het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE), Beeldkwaliteitsplan en het definitieve ontwerp van het nieuwe zwem- en sportcentrum.

Met deze visie wordt een extra stap ingebouwd in het ontwikkelproces, waarin ruimte is voor onderlinge discussie, gesprek, inspraak en samenwerking met bewoners, sportverenigingen en andere belanghebbenden. Op die manier sluit het aan op de behoefte van inwoners en gebruikers en ontstaat er een breed gedragen perspectief voor de toekomstige inrichting van het gebied.

Proces en participatie
De gebiedsvisie is tot stand gekomen op basis van onderzoek, ontwerpend denken en participatie. De gemeenteraad heeft in september 2025 hiervoor een participatieplan vastgesteld. Tijdens meerdere participatiemomenten is er door de gemeente intensief samengewerkt met omwonenden, sportverenigingen, gebruikers en andere belanghebbenden. Deze verschillende groepen hebben meegedacht en hun wensen, zorgen en ideeën gedeeld over de plannen, zodat we die kunnen meenemen in het verder vormgeven van de visie.

De resultaten hiervan zijn samengevat in hoofdstuk 3 Participatie. De betrokkenheid van inwoners en gebruikers blijft ook in de volgende fasen een belangrijk uitgangspunt.

Grondeigendom en plangebied
Het plangebied met het Sportcentrum en zwembad W.B. Duran aan de Ouderkerkerlaan 10 in Diemen-Zuid wordt begrensd door de Boven Rijkersloot aan de noordwestkant, het Ganzenpad aan de zuidwest kant en de Ouderkerkerlaan aan de zuidoostkant. Het plangebied is 15.085 m^2 (1.5 ha). Het terrein is grotendeels eigendom van de gemeente Diemen. Een klein deel, namelijk de grond onder de bestaande sauna, is tot en met 2029 in erfpacht uitgegeven.

Deze studie gaat niet alleen over het Duran-gebied. We kijken ook naar de rest van Diemen-Zuid, omdat veranderingen hier effect hebben op de omgeving. Zo kunnen we de aansluitingen met omliggende wijken en bijvoorbeeld de belangrijkste loop-, fiets-, OV- en autoroutes goed meenemen, net als de bestaande groenstructuur.

Leeswijzer
De gebiedsvisie begint met bouwstenen zoals de analyse, participatie, ambities en kaders. Deze bouwstenen zijn verwerkt in de gebiedsvisie in de vorm van ontwikkelprincipes en een visiekaart op de schaal van Duran en Diemen-Zuid.

Tekst, tekeningen en beelden in dit document vullen elkaar aan en vormen gezamenlijk het kader voor de ontwikkeling van de Duran-locatie. De beelden dienen ter ondersteuning van de tekst.

Plangebied

Plangebied Duran

Studiegebied

A10

Centrum

Weespertrekvaart

Diemerbrug

Woonzorgcomplex

Eendenpad

Boven Rijkersloot

Ganzenpad

Basisschool

Speeltuin

Speeltuin

Ouderkerklaan

Winkelcentrum

Zwanenpad

Station
Diemen-Zuid

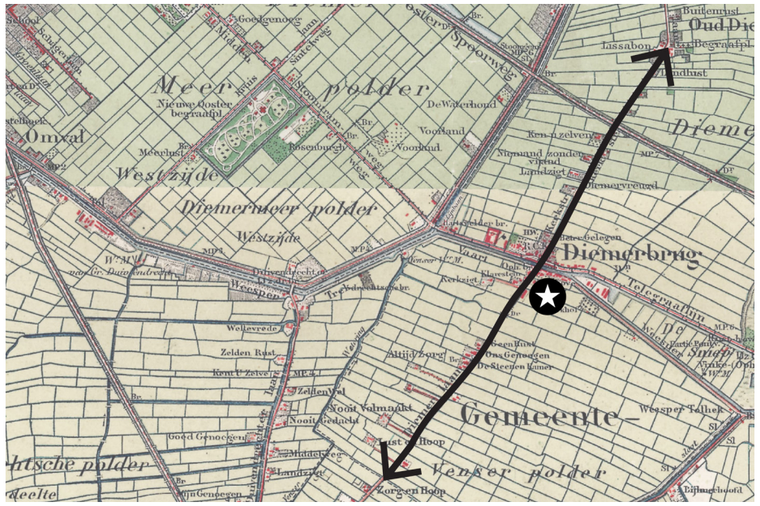
0 100 200 300 400 500

2. Analyse

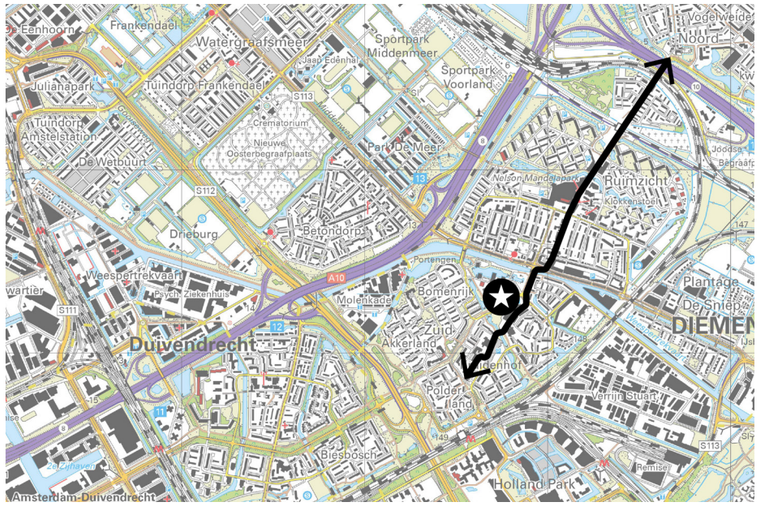
2.1 Analyse historische ontwikkeling

In dit hoofdstuk analyseren we de locatie. We starten met een verkenning van de historische ontwikkeling van de locatie, om inzicht te krijgen in de ruimtelijke en maatschappelijke context. Vervolgens bekijken we de locatie op drie schaalniveaus: Diemen, Diemen-Zuid en de locatie zelf. Deze gelaagde analyse vormt de basis voor een beter begrip van de identiteit, ruimtelijke kwaliteiten, kansen en knelpunten van het plangebied.

Dorpslint met herkenningspunt
Het dorpslint de Oud Diemerlaan-Ouderkerkerweg was historisch gezien een belangrijke doorgaande route in het dorp Diemen. Oorspronkelijk liep deze weg vanaf de Diemerzeedijk zuidwaarts richting Ouderkerk aan de Amstel. Rond 1900 had het gebied nog een landelijk karakter, met boerderijen, lintbebouwing en uitgestrekte open velden. Ter hoogte van de Diemerbrug aan de Ouderkerkerlaan stond een kerk, die voor veel mensen een duidelijk herkenningspunt was. Tegenwoordig vervult het sportcentrum Duran in Diemen-Zuid een vergelijkbare rol als ontmoetingsplek én herkenningspunt in de wijk.



1900: Kerk als herkenningspunt aan het historische lint



2025: Sportcentrum Duran als herkenningspunt aan het historische lint


1984: Sloop van de Neoromaanse Hervormde kerk



1980: Sportcentrum Wethouder F.B. Duran

Ontstaansgeschiedenis Diemen-Zuid
In onderzoek naar het ontstaan van Diemen-Zuid, zien we een geschiedenis die diep verankerd is in de verkavelingslogica van het Hollands-Utrechtse veen- en weidelandschap. De ruimtelijke structuur werd al in de middeleeuwen bepaald door de richting van de ontginning vanaf de Diemer Wech (de historische naam van de huidige Ouddiemerlaan / Ouderkerkerlaan), die diende als hoofdweg voor de lintbebouwing van boerderijen. Deze laan volgde eeuwenlang het patroon van smalle percelen, lang en dwars op de weg, met aan de westzijde boerderijen als 'Nooit Volmaakt', 'Lust en Hoop' en 'Geen Rust'. Het agrarische landschap werd gekenmerkt door openheid, sloten, houtwallen en kades, met duidelijke zichtlijnen richting de Amstel en het latere Diemen-Noord.

Tot ver in de twintigste eeuw bleef Diemen-Zuid een grotendeels agrarisch gebied. De Ouderkerkerlaan, waarvan de naam pas in 1907 officieel werd vastgelegd, functioneerde als centrale ruimtelijke as. De route werd langzaam gemoderniseerd: met straatverlichting (1868), bestrating (1880) en uiteindelijk riolering en het dempen van sloten in de jaren 1960. Toch behield het gebied zijn dorpse karakter met laagbouw, erfstructuren, weilanden en een sociaal hechte gemeenschap.

De grootschalige ruimtelijke breuk komt pas met de annexatiedrift van Amsterdam in de jaren 1960, toen de Bijlmermeer werd aangewezen als locatie voor grootschalige woningbouw. De tussenliggende Venserpolder – tot dan toe behorend tot Diemen – werd gezien als belangrijke verbinding voor infrastructuur tussen de stad en de nieuwe wijk. Diemen kwam hierdoor onder zware druk te staan: het agrarische patroon, dat ruimtelijk nauwelijks geïntegreerd kon worden in het grootschalige grid van de Bijlmer werd gezien als obstakel. Ondanks pogingen tot behoud van de Ouderkerkerlaan en haar bebouwing, gaven infrastructurele overwegingen en bestuurlijke druk de doorslag. In 1967 werd begonnen met onteigening in stappen en zandopspuiting van het gebied, vaak tegen de zin van bewoners en zonder dat vooraf archeologisch onderzoek werd gedaan naar de meeste boerderijen.

De sloop van de buurt "over de brug" betekende het einde van een cultuurhistorisch landschap, maar legde de basis voor de wederopbouw van Diemen-Zuid als moderne woonwijk. De oorspronkelijke verkaveling werd grotendeels uitgewist, maar leeft op subtiele wijze voort in de slingerende route van de huidige Ouderkerkerlaan als voetgangers- en fietsnetwerk en de naamgeving van wijkjes als Akkerland, Kruidenhof en Schelpenhoek. In enkele gevallen bleven symbolische elementen bewaard, zoals de verplaatste kastanjebomen van boerderij 'Ons Genoegen'.

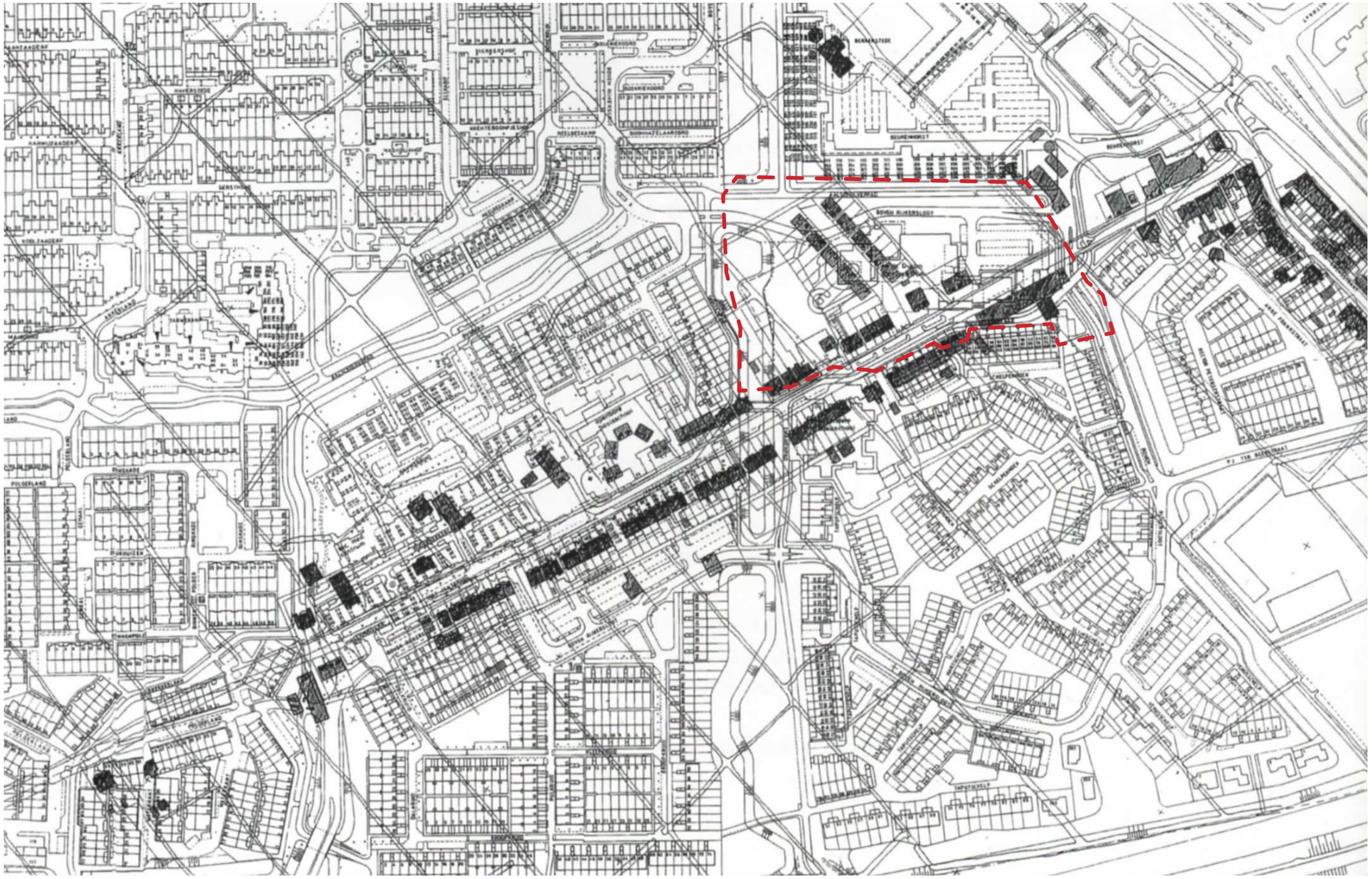
Sporen van de geschiedenis van Diemen-Zuid liggen dus niet alleen in wat verdwenen is, maar ook in hoe nieuwe stedenbouwkundige structuren – woonerven, buurtvoorzieningen, thematische straatnamen – trachtten een nieuw sociaal weefsel te vormen op een plek waar ooit een hechte agrarische gemeenschap stond. Diemen-Zuid is daarmee een voorbeeld van hoe ruimtelijke ordening niet alleen fysieke ruimte herschikt, maar ook sociaal-culturele betekenis verandert.

Bron: Historische Kring Diemen, Anoniem


Luchtfoto Diemen-Zuid 1963




Participatie Diemen-Zuid 1985



Verkavelingsplan Diemen-Zuid met projectie van het oude lint

2.2 Analyse Duran in Diemen

In deze paragraaf analyseren we het Duran gebied in relatie tot Diemen.

Voorzieningenlint
Duran ligt aan het historische dorpslint wat nu wordt gezien als het voorzieningenlint van Diemen-Zuid met aaneengesloten groene fiets- en voetpaden en bestaande ontmoetingsplekken voor jong en oud. Het voorzieningenlint verbindt verschillende voorzieningen waaronder Station Diemen, centrum, winkelcentrum De Kruidenhof en Station Diemen-Zuid.

Sporten in en rondom Diemen
Duran ligt midden in de wijk maar heeft ook een centrale ligging in Diemen. Juist omdat Diemen-Zuid behalve het sportcentrum Duran verder geen centrale zwem- en beweegvoorziening kent, is een sportvoorziening op deze plek belangrijk voor recreatie, gezondheid en ontmoeting in Diemen.

Regionaal fietsnetwerk
Duran ligt vlakbij de kruising van twee belangrijke regionale fietsroutes. Duran ligt aan de noord-zuidverbinding over de Ouddiemerlaan als belangrijke verbinding tussen Station Diemen, centrum en Station Diemen Zuid en vlakbij de oost-westroute langs de Muidertrekvaart.

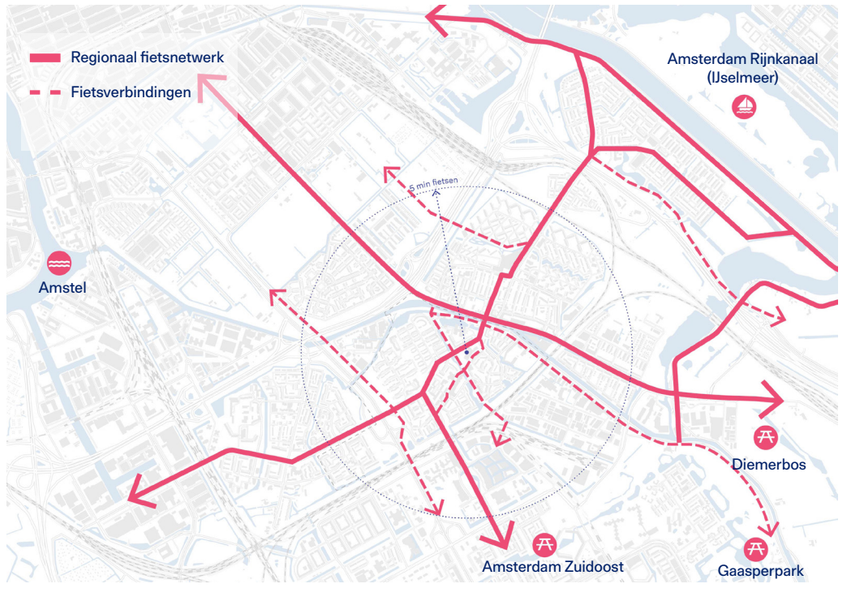
Goede bereikbaarheid
Duran is goed bereikbaar zowel met openbaar vervoer als met de auto. Het ligt op een strategische plek tussen twee treinstations met Station Diemen Zuid op loopafstand en Station Diemen op fietsafstand. Daarnaast is Duran goed bereikbaar met de bus met bushaltes voor de deur en ligt het op loopafstand van de tramhalte.



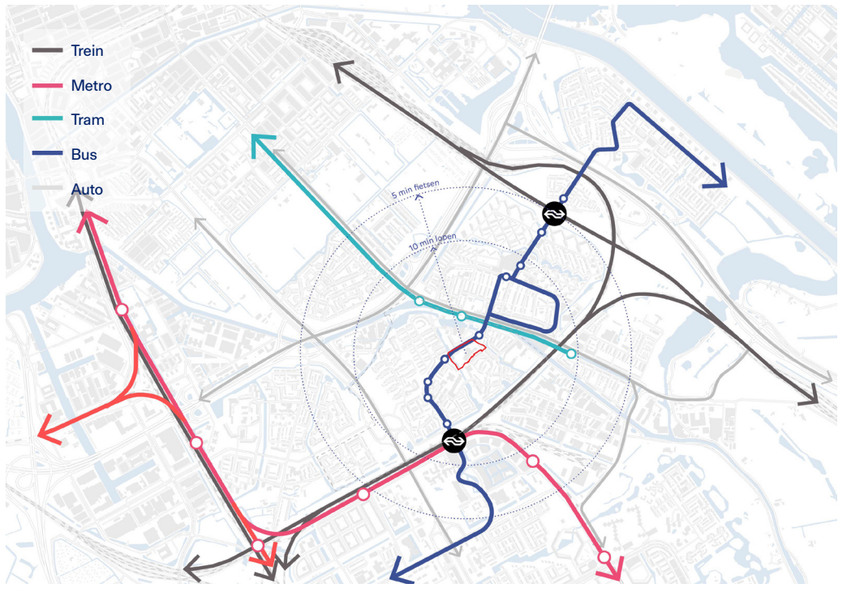
Voorzieningenlint



Sporten in en rondom Diemen



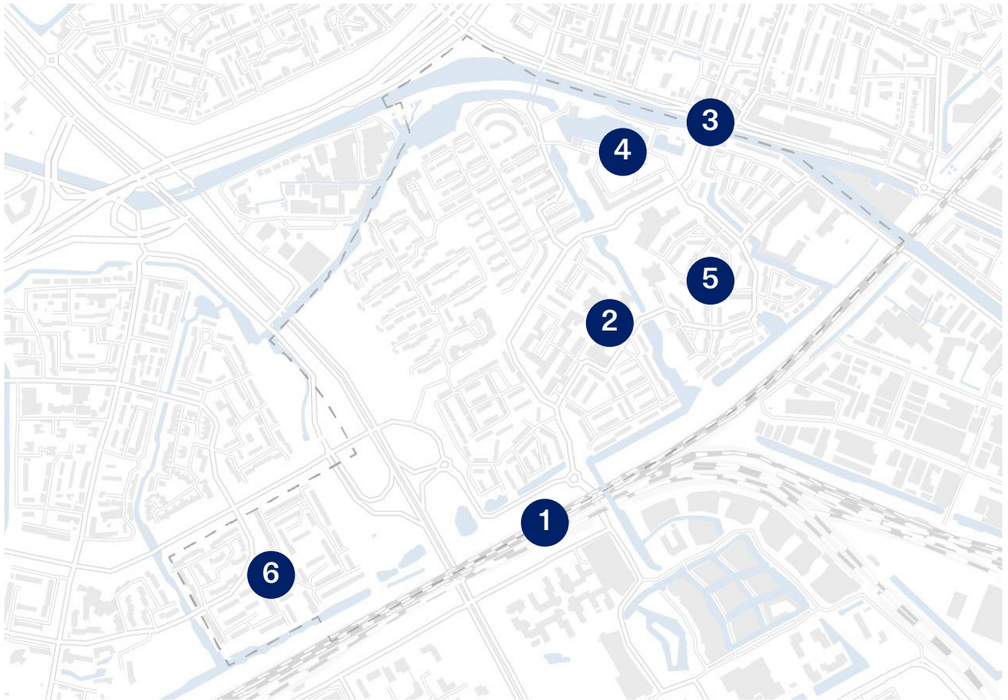
Regionale fietsnetwerk



Goede bereikbaarheid

2.3 Analyse Duran in Diemen-Zuid

Identiteit van de plek



In deze paragraaf analyseren we het Duran gebied in relatie tot Diemen-Zuid. Diemen-Zuid is in de late jaren 70 en vroege jaren 80 ontwikkeld als uitbreiding van Diemen richting Amsterdam-Zuidoost. De wijk heeft regionaal een goede aansluiting op metro, trein en bus, maar voelt dorps: rustig, groen en georganiseerd rond groene routes en collectieve binnentuinen (hoven).

Het gebied is vooral woongebied met in Kruidenhof een compact aanbod van winkels en andere voorzieningen. De Diemerbrug vormt de herkenbare entree naar Duran terwijl de Weespertrekvaart een duidelijke grens markeert. Diemen-Zuid is een veelzijdige wijk met een mooie mix aan woningtypen (woonsegmenten) en leeftijdscategorieën.

Woonsegmenten:
- 32% sociale huur
- 23% particuliere huur
- 45% koopwoning

Leeftijdscategorieën:
- 24% 25-45 jaar
- 25% 45-65 jaar
- 23% 65+



1. Station Diemen Zuid



2. Winkelcentrum Diemen-Zuid Kruidenhof



3. Diemerbrug



4. De buurt Beukenhorst



5. De buurt Schelpenhoek



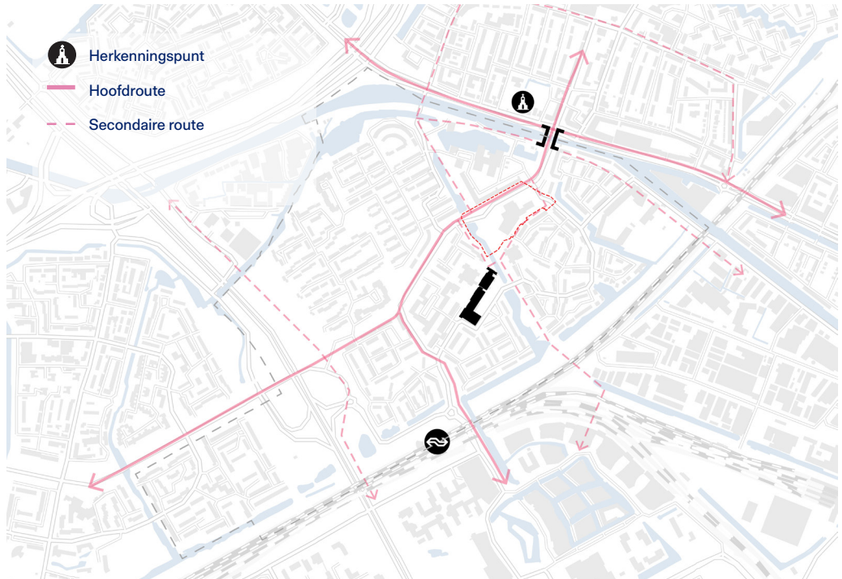
6. De buurt Biesbosch

Fietser en voetgangers
Duran is een belangrijke verbinding in het fiets- en voetgangersnetwerk van Diemen-Zuid, gelegen aan de hoofdroute van het fietsnetwerk langs de Ouddiemerlaan. Het gebied is goed bereikbaar voor zowel fietsers als voetgangers met belangrijke routes naar andere delen van de wijk.

Groen raamwerk met ontmoetingsplekken
Duran ligt in een groene en rustige wijk met veel speelplekken maar weinig echte ontmoetingsplekken behalve het Reigerpad en de ‘rode touwen’ speeltuin aan het Aalscholverpad. Het Duran gebied wordt nu nog niet goed benut als speel- en ontmoetingsplek.

Hoogteaccenten
Vanaf de Diemerbrug is Duran goed te zien. De brug is een belangrijke toegang tot de wijk en ligt aan de hoofdroute door Diemen-Zuid. Aan de overkant van de weg vallen de hogere gebouwen van Beukenhorst op.

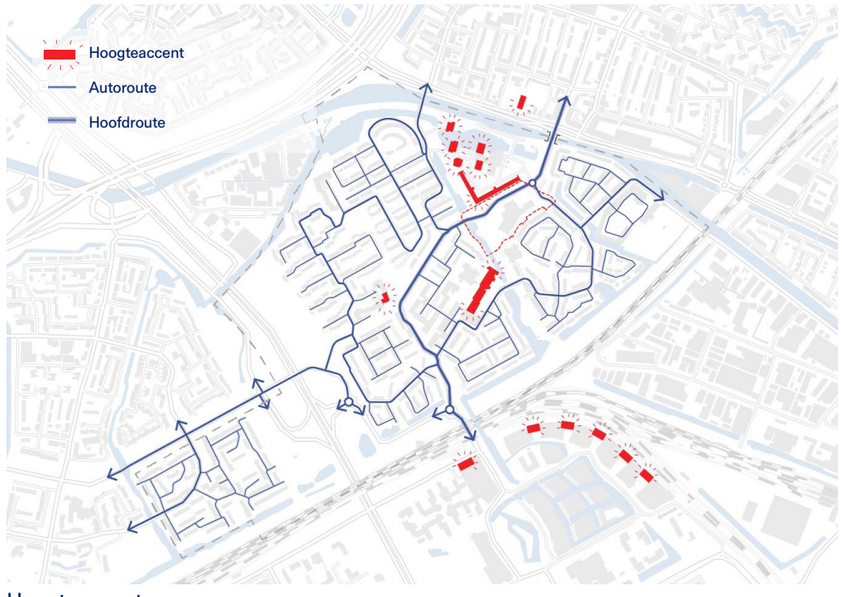
Actieve gevels en voorzieningen
Duran is gelegen aan het voorzieningenlint met voorzieningen en levendige openbare ruimte waarbij actieve gevels met transparante gevels en entrees een aandachtspunt zijn voor sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. Het voorzieningenlint verbindt Duran met de scholen en het winkelcentrum.



Fiets en voetgangersroutes



Groen raamwerk met ontmoetingsplekken



Hoogteaccenten



Actieve gevels en voorzieningen

Buurtkarakters rond Duran gebied

Duran vormt samen met winkelcentrum Kruidenhof het hart van de wijk. Het is een plek waar de sterke buurtkarakters samenkomen en verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten. De buurten rondom hebben weinige publieke functies en delen een planmatige opzet uit de jaren 70-80 met veel groen, open verkaveling en prioriteit voor voetgangers en fietsers. De herhaling van woningtypen met subtiele variatie zorgen voor zachte overgangen en doorwaadbaarheid met verbindingen naar groen en water. De naar binnen georiënteerde hoven en erven zorgen voor een samenhangend en rustig woonmilieu. De buurten vormen één familie met eigen accenten per buurt. Op de volgende pagina worden de kenmerken van deze buurten beschreven die van invloed zijn op de ruimtelijke structuur rondom het Duran gebied.



- Sportcentrum Duran
- Akkerland
- Bomenrijk
- Beukenhorst
- Anne Frankwijk
- Hof van Saan
- Schelpenhoek
- Kruidenhof
- Polderland
- Biesbosch

	Akkerland	Bomenrijk	Beukenhorst	Kruidenhof	Polderland	Anne Frankwijk
Bebouwing	Open verkaveling met besloten woonerven.	Laagbouw met woonerven, pen verkaveling.	Hoofdzakelijk hoogbouwflats met vrijstaande stroken en open verkaveling.	Gemengd woongebied met winkelcentrum met open verkaveling.	Rijen en clusters rond centrale ruimte met open verkaveling.	Rijwoningen in gedraaid raster met open verkaveling.
Woningtype	Laag- en middelhoog 1-2 lagen met enkele flats aan Beneden Rijkersloot ca. 3-11 lagen.	1-2 lagen en incidenteel 4–5 lagen aan randen.	Middelhoog tot hoog 4–10 lagen, galerijflats.	Tweelaagse rijen en middelhoogbouw 4–6 lagen met plinten voor voorzieningen.	1–2 lagen; variërende dakvormen met deels oplopende goten.	1–2 lagen met kap in klassieke opzet.
Oriëntatie	In zichzelf gekeerd met besloten woonerven.	In zichzelf gekeerd en op woonstraat georiënteerd met hoekpanden die toegangen markeren.	Naar buiten gekeerd aan waterzijde en georiënteerd op zon en uitzicht.	Gericht op hoofdontsluiting en voorzieningen.	Randen naar parkzone en binnengebied meer besloten.	Randen georiënteerd op Weespertrekvaart en hoofdontsluitingen met rustiger binnengebied.
Overgangen landschap	Groene vingers die in de wijk steken.	Zacht via tuinen en erfbeplanting. Herhaling woningtypes: ja, ritmische gevelherhaling.	Harde rand aan Boven Rijkersloot en zachtere overgang richting Weespertrekvaart.	Hardere plinten rond centrum en zachtere binnenterreinen.	Zachte overgangen via water en groen.	Zachte, groene overgang aan waterzijde Bovenrijkersloot.
Herhaling woningtypes	Ja, per erf terugkerend type.	Ja, ritmische gevelherhaling.	Sterk seriematig aanwezig.	Ja, in rijen en blokken.	Duidelijk met twee hoofdtypen.	Ja, per straat een herhaald gevelbeeld.
Differentiatie in positionering	Verspringingen in rooilijnen en kaprichting.	Lichte verspringingen in rooilijn en kaprichting.	Beperkt met accenten door liftschachten en entrees.	Beperkt en functionele clustering domineert.	Subtiele verspringingen in rijen en clusters.	Variatie in nokrichting en gevelopbouw.
Groen	Groen tussen woonerven en langs voetgangers- en fietsroutes.	Particulier groen en plantsoenen tussen woningen.	Parkachtig binnengebied en voetgangers- en fietsroutes.	Plantsoenen rond pleinen met straatbeplanting gefocust op routes.	Groen langs routes, waterpartijen en open ruimtes tussen clusters.	Plantsoenen in binnengebied met bomen langs hoofdstraten.

	Schelpenhoek	Biesbosch	Hof van Saan
Bebouwing	Organische verkaveling met hofstructuren met open maar besloten karakter.	Drie wooncclusters met open verkaveling.	Appartementenblokken, twee-onder een kapwoningen en twee flats.
Woningtype	Laagbouw 1–4 lagen met expressieve architectuur door Alberts & Van Huut.	Laagbouw met centraal appartementengebouw 4 lagen.	1-2 lagen en incidenteel 4–5 lagen aan randen.
Oriëntatie	In zichzelf gekeerd gericht op hoven en binnenhoven.	In zichzelf gekeerd georiënteerd op binnenruimten.	Afwisselend in zichzelf gekeerd, met centrale groenruimte, harde grens aan de Weespertrekvaart.
Overgangen landschap	Zachte groene binnenwereld met achterpaden.	Zachte overgangen met groene binnenhoven.	Duidelijke, groene overgang aan Rustoordzijde
Herhaling woningtypes	Ja, binnen ensembles en straatwanden.	Ja, per cluster uniform.	Ja, ritmische gevelherhaling, met variaties in aantal gevels en aantal meer uniforme gebouwtypen
Differentiatie in positionering	Veel variatie, verdraaiingen en verspringingen.	Lichte variatie in gevelritme.	Variatie, verdraaiingen en verspringingen, van een aantal verschillende typologieën
Groen	Collectieve binnentuinen en pleintjes.	Grasvelden en boomgroepen binnen clusters.	Parkachtig binnengebied en voetgangers- en fietsroutes, bomen langs hoofdroutes.

2.4 Analyse Duran gebied

Identiteit van de plek



In deze paragraaf kijken we naar het Duran-gebied. Het ligt centraal in Diemen-Zuid en heeft meerdere kanten die belangrijk zijn. Je kunt het gebied vanuit verschillende richtingen bereiken. De foto's laten zien welke routes en ingangen er zijn. Duran is opgeleverd in 1980.

Woonsegmenten:
- 32% sociale huur
- 23% particuliere huur
- 45% koopwoning

Leeftijdscategoriëen:
- 24% 25-45 jaar
- 25% 45-65 jaar
- 23% 65+


1. Ouderkerkerlaan


2. Ouderkerkerlaan



3. Zwembad


4. Ouderkerkerlaan


5. Boven Rijkersloot


6. Parkeerterrein Boven Rijkersloot

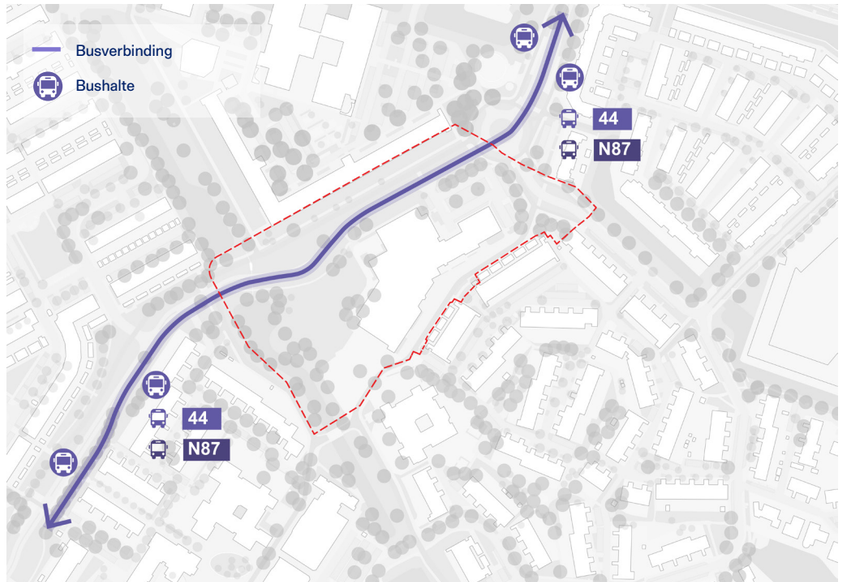
Verkeersstructuur en ontsluiting

Bushaltes
Duran ligt dicht bij bushaltes met regionale busverbindingen. Ook tramhalte Diemerbrug en trein en metro station Diemen-Zuid liggen op loopafstand, waardoor de locatie regionaal goed bereikbaar is.

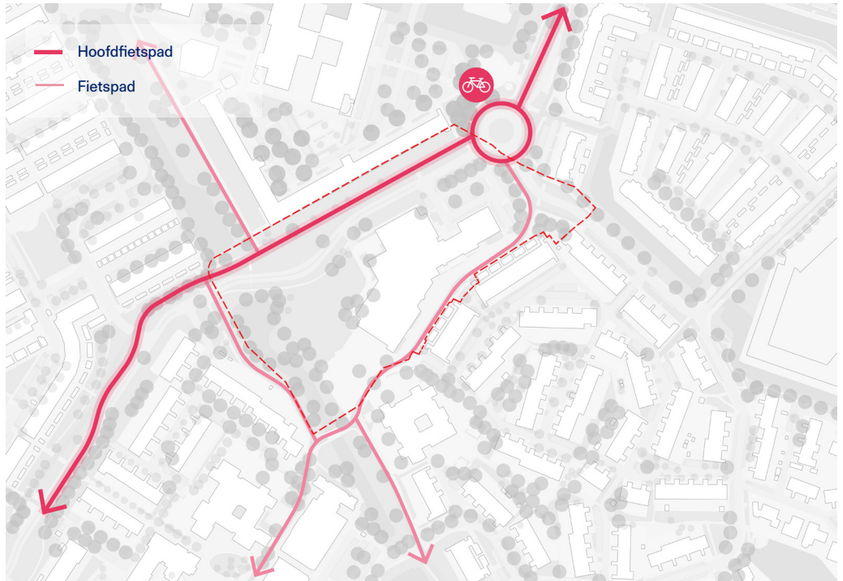
Fietspaden
Rondom Duran lopen fietsroutes aan alle zijden, fietsverbindingen met aan de noordzijde het Aalscholverpad, een belangrijk fietspad binnen Diemen-Zuid en aan de zuidzijde aan de Ouderkerkerlaan.

Pleinfunctie
Duran heeft een rafelige zuidrand met potentie voor een herkenbaar voorzieningenlint. Sociale veiligheid is hier een aandachtspunt en we missen levendige functies op de begane grond (plinten) en openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting. Er zijn in de omgeving behalve Duran, de basischolen en winkelcentrum weinig publieke voorzieningen.

Autowegen en parkeren
Bezoekers en leveranciers bereiken Duran via de Boven Rijkersloot aan de noordwestzijde. Vanaf de rotonde is het parkeerterrein zichtbaar en vormt dit de toegang tot het terrein. Aan de overkant ligt ook een groot parkeerterrein bij het woonzorgcomplex.



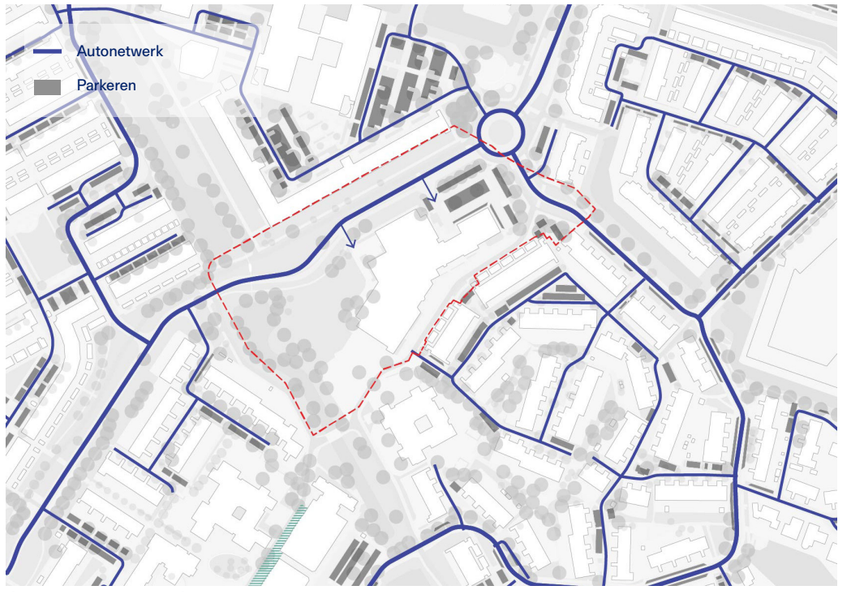
Bushaltes



Fietspaden



Pleinfunctie



Autowegen en parkeren

Klimaat

Groene blauwe corridor
Duran ligt aan water en groen(ecologische zone). Voorzieningen in het groen zijn hier belangrijk De doorgaande fietsroute wordt op deze plek onderbroken en gaat met een knik naar de andere kant van het water.

Bestaande bomen
Duran bevat verschillende bestaande bomen zonder monumentale status maar met name de inheemse bomen van de eerste en tweede orde zijn wel waardevol om te behouden. De bomen in het midden van de locatie zijn echter moeilijker te behouden.

Bezonning
Duran is optimaal op de zon georienteerd doordat de geluidsluwe en autoluwe zijde op het zuidwesten is georiënteerd en aan de groen blauwe corridor grenst. Een aantrekkelijke locatie voor hoogwaardige openbare ruimte.

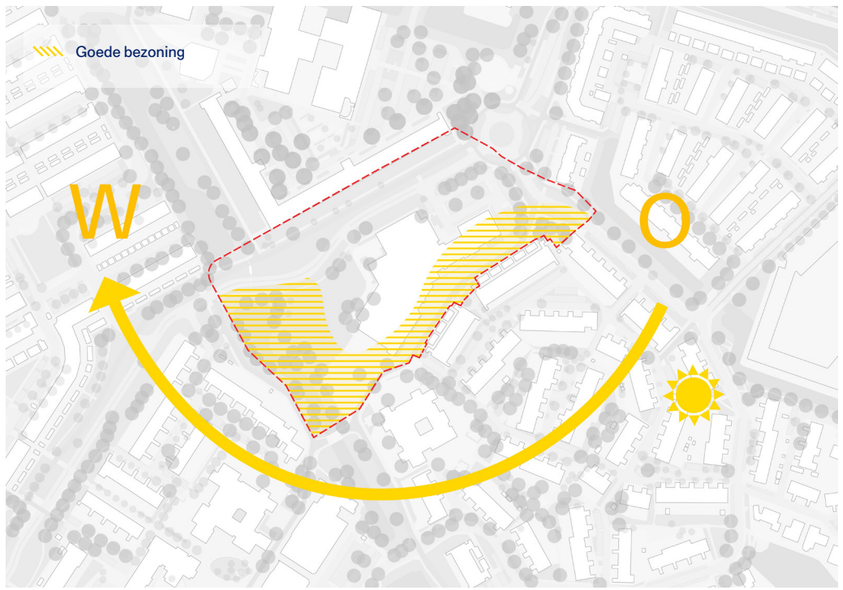
Windrichting
Duran kent overwegend westelijke en zuidwestelijke windrichtingen. Deze wind zorgt voor een windtoevoer door de Ouderkerkerlaan en Boven Rijkersloot en draagt bij aan ventilatie en verkoeling tijdens warme zomerdagen.



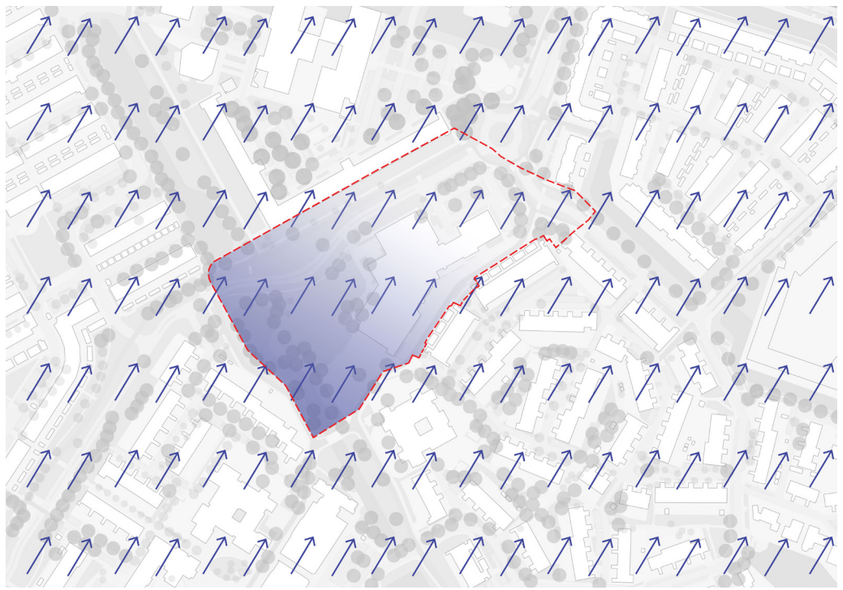
Groen blauwe corridor



Bestaande bomen



Bezonning


Windrichting

Bebouwde omgeving

Hoogtes
Duran grenst aan de noordzijde aan bebouwing van 6 lagen met hoogteaccenten van 9-13 lagen en aan de zuidzijde aan 4 lagen met een kap bij de Schelpenhoek met cultuurhistorische waarde ontworpen door architecten Alberts en Van Huut.

Bouwperiodes
Duran is opgeleverd in 1980 en is als onderdeel van Diemen-Zuid in de jaren 70 en 80 gebouwd. In deze periode zijn ook de basisscholen en het winkelcentrum Kruidenhof gebouwd.

Entreegebied
Duran heeft in de noordoosthoek bij de rotonde een parkeerplaats op een historisch gezien herkenbare plek omdat hier ooit een kerk heeft gestaan.

Entrees omliggende bebouwing
Duran is bereikbaar via de Ouderkerkerlaan waar entrees van de Schelpenhoek aan liggen maar ook veel bergingen. Sociale veiligheid is hier een aandachtspunt.



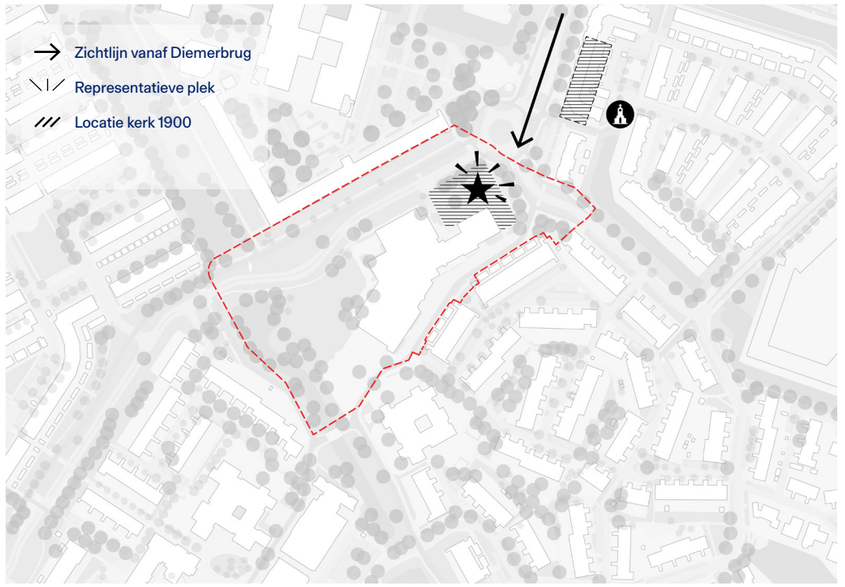
Hoogtes



Bouwperiodes



Entrees omliggende bebouwing



Entreepoort

3. Participatie

3.1 Visie op participatie

In Diemen hechten we veel waarde aan het betrekken van inwoners bij beleidsvorming en plannen. De gemeente Diemen werkt hard aan een ‘sterk, divers en betrokken Diemen’, waarbij inwoners actief betrokken worden bij de ontwikkeling van hun leefomgeving. Dat is onder andere vastgelegd in het collegeprogramma 2018-2022 en uitgewerkt in het ambitiedocument Voor en met Diemen.

Participatie is geen losstaand traject, maar een vast onderdeel van hoe de gemeente werkt. De gemeente verkent samen met bewoners, gebruikers en andere betrokkenen welke wensen en ideeën er zijn. Zo ontstaat er een visie die aansluit bij, en gedragen wordt door, de omgeving.

Het Duran gebied ligt centraal in Diemen. Het huidige zwem- en sportcentrum wordt goed bezocht door inwoners van Diemen en wordt gezien als belangrijke ontmoetingsplek. Ook zijn buren dichtbij. Daarom is een breed participatietraject opgezet om de plannen voor het gebied zo goed mogelijk af te stemmen op de wensen van omwonenden, gebruikers van het sportcentrum, sportverenigingen en andere belanghebbenden. Samen maken we een plan dat werkt.

Samen met onze analyse (hoofdstuk 2) en ambities en kaders (hoofdstuk 4) vormt de participatie onze visie (hoofdstuk 5)

We doen dit:

Open en belangstellend.
We gaan op een open en belangstellende manier het gesprek aan en behandelen alle ideeën, initiatieven en belangen met respect.

Aandacht voor diversiteit.
We verdiepen ons in onze inwoners en andere belanghebbenden en erkennen de diversiteit in bewoners en organisaties. We gebruiken verschillende participatievormen en - instrumenten, passend bij de (belevingswereld van de) doelgroep(en) en bij de opgave om de verschillende belanghebbenden zo goed mogelijk te bereiken. We zoeken zo nodig onze inwoners actief op.

Transparant
We zijn transparant over de bedoelingen van de participatie en de kaders waarbinnen wordt geopereerd. Zo kan onderling vertrouwen ontstaan.



3.2 Aanpak participatie

Het participatietraject voor Duran is verdeeld in stappen. Elke stap wordt pas na de evaluatie van de stap ervoor vormgegeven. Zo zorgen we ervoor dat de inspraak ook daadwerkelijk wordt meegenomen in het proces en dat we ons niet blindstaren op onze eigen vooraf gemaakte plannen.

Stap 0
In stap 0 vroegen we deelnemers naar hun wensen en aandachtspunten voor het Duran gebied. Waar is behoefte aan in Diemen-Zuid en wat past juist niet? Welke voorzieningen zou je hier graag zien en waar moeten we extra aandacht aan besteden?

We haalden deze informatie op via een werksessie, deskresearch, een wandeling door het gebied, diverse overleggen met interne betrokkenen, straatinterviews en een enquête onder belanghebbenden en het inwonerspanel van de gemeente Diemen. Ook organiseerden we een inloopbijeenkomst.

Bij elkaar opgeteld hebben ruim 600 inwoners en gebruikers meegedacht. Hierbij was extra aandacht voor anderstaligen en voor doelgroepen die minder vaak gehoord worden, zodat verschillende doelgroepen hun stem konden laten horen.

Stap 1
De volgende stap bestond uit een verdiepend werkatelier, 1-op-1 gesprekken met gebruikers van het huidige Duran en gesprekken met onder andere de lokale basisschool, de Kinderraad, het buurthuis en directe buren. Op basis hiervan is een ‘concept gebiedsvisie’ gemaakt. Deze is tijdens een tweede brede inloop en online beschikbaar gesteld.

De verzamelde ideeën en aandachtspunten vormen de basis voor de definitieve gebiedsvisie en het Programma van Eisen van het nieuwe sportcentrum (PvE).

Stap 2
Deze ontwikkeling kan tot wel 10 jaar duren. In die jaren blijven we participatie inzetten bij de verschillende fases en stappen. Daarbij blijven we leren, monitoren en evalueren.



Eerste inloopbijeenkomst

3.3 Resultaten van de participatiemomenten

In totaal hebben bijna honderden mensen hun stem laten horen over de toekomst van Duran. Uiteraard zijn deze mensen het niet allemaal over alles eens. Ook lopen belangen soms uiteen. Het is aan de gemeenteraad om daar een zorgvuldige afweging in te maken. Alle resultaten van de verschillende bijeenkomsten zijn in te zien via www.diemen.nl/duran.

Wel tekenen zich een aantal duidelijke wensen en aandachtspunten af:

Sport en sportvoorzieningen
Het nieuwe zwem- en sportcentrum wordt het hart van het gebied. Het idee is geopperd om het sportcentrum boven op het zwembad te plaatsen om zo ruimte te besparen voor bijvoorbeeld groen of wonen. Verder zijn er wensen voor extra sportfaciliteiten, die bij voorkeur zo multifunctioneel mogelijk zijn. Het zwembad moet meer ruimte krijgen, maar hoeft geen speelbad of golfslagbad te worden. Vaak werd genoemd: Duran is voor iedereen en moet meebewegen met allerlei wensen, nu en in de toekomst. Het nieuwe gebouw moet goed toegankelijk zijn voor alle inwoners.

Horeca
Er moet zeker horeca komen in het nieuwe zwem- en sportcentrum. Dit moet een gezellige ontmoetingsplek zijn, geen feestcafé. Uit eten, borrelen, maar ook een ijsje of snack na het zwemmen moet mogelijk zijn. De loop van mensen zorgt voor ogen op straat en daarmee voor veiligheid. Geluid en late opening zijn wel aandachtspunten. Een terras is welkom, liefst gericht op het zuiden, een aanvullende horeca in het plangebied. Dat zou dan wel een andere invulling moeten krijgen dan de ‘grote’ horecavoorziening: bijvoorbeeld een koffiebar of ijssalon.

Duurzaam en gevarieerd wonen
Naast sport en horeca is er grote behoefte aan duurzame woningen voor lokale starters, kleine huishoudens en senioren. Opvallend was de wens om bij woningbouw te kiezen voor variatie in hoogte. De nieuwe gebouwen moeten passen bij de omliggende bebouwing. De zone aan de Boven Rijkersloot is een goede plek voor meer bebouwing en meer hoogte. Men wil extra aandacht voor sociale huur, starterswoningen en lokale senioren, ook om de doorstroom in Diemen op gang te helpen. Woonruimtes op de bovenverdiepingen worden graag gecombineerd met publieke voorzieningen op de begane grond. De woningen moeten energiezuinig en duurzaam zijn. Groene daken zijn gewenst, ook voor het uitzicht van de bestaande gebouwen.

Voorzieningen in het gebied
Het toevoegen van kleinschalige voorzieningen aan het Duran gebied is voor veel mensen gewenst. Bijvoorbeeld gezondheidsvoorzieningen (fysiotherapeut, huisarts), kleinschalige horeca, een ijswinkel of koffiebar, een kinderdagverblijf, flexplekken of kleine kantoren. Ook is er behoefte aan een plek waar de buurt zelf dingen kan organiseren. Er is geen behoefte aan een (grote) supermarkt of uitgebreid winkelbestand. Ook nachthoreca is niet gewenst. Een middelbare school werd ook als niet-wenselijk benoemd, vooral vanwege geluid en drukte. Ook werd genoemd dat de ruimtes flexibel moeten zijn, zodat er geen leegstand komt in de toekomst en ze altijd geschikt zijn voor een invulling die past.

Groen en openbare ruimte
Er is veel vraag naar groen, met tuinen, speelplekken en plekken om fijn te zitten, ook aan het water. Men hecht waarde aan een veilige, gezonde leefomgeving met goede verlichting. Het groen moet toegankelijk zijn voor jong en oud. Het zou fijn zijn als er meerdere ‘sferen’ waren: plekken waar je actief bezig kan zijn, maar ook plekken waar je lekker rustig kan zitten. De wens werd uitgesproken om ook buitenruimte te hebben waar je geen geld hoeft uit te geven: dus een zitplek die niet bij de horeca hoort. Over collectieve tuinen en natuur- of waterspeelplekken waren de meningen verdeeld. Ook over het toevoegen van extra sportmogelijkheden in de openbare ruimte zijn de meningen verdeeld: buiten bewegen is fijn, zo lang het maar niet tot overlast leidt.

Flexibiliteit en multifunctioneel gebruik
Een belangrijk thema dat vaak terugkwam is dat er ingezet moet worden op flexibiliteit. In de nieuwe gebouwen en in het gebied. Dit kan zich vertalen in een openbare ruimte die geschikt is voor allerlei soorten gebruik, in flexibele ruimtes voor verschillende sporten en groepslessen, een multifunctioneel zwembad en voorzieningenruimtes die kunnen meebewegen met de vraag. Ook zouden de woningen geschikt moeten zijn voor allerlei soorten bewoners, nu en in de toekomst. Zo kan het Duran gebied meebewegen als wensen veranderen.

Parkeren
Bezoekers uitten zorgen over parkeerdruk en verkeersoverlast. De nieuwe voorzieningen mogen niet leiden tot zoekverkeer of extra parkeerdruk in de omliggende wijken.

Geen middelbare school
In elke nieuwe gebiedsontwikkeling, dus ook Duran, onderzoekt de gemeente Diemen de mogelijkheid voor een middelbare school.

Vrijwel alle deelnemers aan de verschillende participatiestappen vonden dat deze locatie niet geschikt is voor een middelbare school. Naast de discussie of een middelbare school nodig is, ging het vooral over het risico op overlast. Daarnaast vond men dit een gebied met mooie kansen voor woningen en andere voorzieningen: dit heeft een hogere prioriteit dan een middelbare school. Duran moet een ontmoetingsplek worden, waar iedereen graag komt en welkom is.

3.4 Conclusie

De uitkomsten van de participatie geven een duidelijk beeld. Inwoners en gebruikers willen dat Duran ook in de toekomst een laagdrempelige plek wordt waar zwemmen, sporten en ontmoeten centraal staan. Het moet een plek worden waar iedereen kan komen en welkom is.

Het plan om het gebied rondom het nieuwe zwem- en sportcentrum te verbeteren krijgt veel steun. Hier ziet men vooral kansen voor een groene openbare ruimte waar je ook zonder consumptie prettig kunt verblijven. Waar je kan spelen, ontmoeten of juist tot rust komen. Tegelijkertijd is er een sterke vraag naar betaalbare, duurzame woningen voor lokale starters en senioren, met kleinschalige hoogbouw die aansluit op de bestaande wijk. Bewoners zien graag kleinschalige voorzieningen zoals zorg, kinderopvang, flexwerkplekken en lichte horeca, maar geven helder aan geen grote supermarkt, nachthoreca of middelbare school op deze plek te willen. Zorgen over parkeerdruk en verkeersoverlast benadrukken het belang van een zorgvuldige inrichting. De roep om flexibiliteit is ook duidelijk: zorg voor een plan dat kan meebewegen met de tijd en dat ruimte biedt aan wat Diemen nodig heeft, nu en in de toekomst.

Hieronder volgt een gedetailleerd verslag van de participatiesessies:

https://www.diemen.nl/Onderwerpen/Diemen_in_ontwikkeling/Nieuwbouw_projecten/Duran_gebied_sporten_en_ontmoeten_in_Diemen_Zuid









Foto's panelen inloopavond



Foto puzzelgroep 1



Foto puzzelgroep 2



Foto puzzelgroep 3

4. Ambities en kaders

4.1 Ambities en beleidskader

In Duran Diemen Zuid komen meerdere gemeentelijke ambities samen in één integrale visie. Het gebied wordt ingericht als een toekomstbestendige plek waar gezondheid, sport, inclusiviteit, wonen en duurzaamheid elkaar versterken. Het sport- en zwemcentrum vormt samen met de omliggende buitenruimte het kloppend hart van de wijk en fungeert nadrukkelijk als ontmoetingsplek voor heel Diemen.

De focus ligt op verbinding: tussen jong en oud, sporters en niet-sporters, bewoners en bezoekers, maar ook tussen binnen en buiten en tussen functies onderling. Door een toegankelijke, veilige en aantrekkelijke inrichting nodigt het gebied uit tot bewegen, verblijven en ontmoeten. Tegelijkertijd wordt ingezet op een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving en een sterke sociale samenhang.

In dit hoofdstuk worden de ambities, beleidskaders en fysieke kaders uiteengezet die richting geven aan de ontwikkeling van deze locatie en die samen het fundament vormen voor een samenhangende en toekomstgerichte visie.

Gezondheid
Gezondheid is een belangrijke pijler van deze visie: de ontwikkeling richt zich op positieve gezondheid. Dit komt uit de Omgevingsvisie. Daarin wordt gezondheid benoemd als een belangrijke factor in de inrichting van de bestaande en nieuwe omgeving. We willen hier een gezonde leefomgeving en plekken voor ontmoeting en verbinding creëren.

Sport
Sport is de verbindende factor. Het Duran Sportcentrum is al meer dan 40 jaar een centrale sport- en ontmoetingsplek in Diemen-Zuid. Met multifunctionele sportvoorzieningen die uitnodigen tot bewegen en ruimte bieden voor een creatieve invulling.

Versterking maatschappelijke basis
We willen wersterking maatschappelijke basis door in te zetten op multifunctionele maatschappelijke ruimte(s) en sociale hub(s). Hierin versterken we de sociale basis, door ontmoeten, verbinden en sociale ondersteuning te combineren. We voeren daarmee landelijke akkoorden uit, zoals het IZA (Integraal Zorgakkoord) en het GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord).

Inclusiviteit en diversiteit
De inrichting moet uitnodigend en toegankelijk zijn voor álle inwoners, ongeacht leeftijd, achtergrond, inkomen, genderidentiteit, fysieke of mentale mogelijkheden. We sluiten daarin aan op de Herijking Diemen Divers en Inclusief (2024).

Onderwijs
In de nabijheid van het plangebied ligt Basisschool de Ark en voormalige basisschool het Atelier. De ambitie uit ons Integraal Huisvestingsplan (2024) is om deze schoolgebouwen gefaseerd te vernieuwen. Deze scholen maken geen onderdeel uit van de gebiedsvisie, maar we houden hier wel rekening mee. Daarnaast kijken we of de locatie Duran geschikt is voor de ambitie voor een middelbare school van 800 leerlingen (zie bijlage 2).

Betaalbaar en inclusief wonen
Wij voegen een inclusief woonprogramma toe dat gericht is op het inspelen op actuele tekorten en maatschappelijke opgaven. We volgen hier het actuele woonbeleid en de actuele situatie op moment van ontwikkelen. De focus zal naar verwachting liggen op de doelgroepen senioren en personen met zorgbehoefte. In relatie tot de Wet versterking regie op volkshuisvesting zien we kansen om extra in te zetten op meer betaalbare huurwoningen, boven op de minimale percentages zoals opgenomen in de Omgevingsvisie (minimaal 25% middeldure huur en 30% sociale huur).

Naast sociale huur- en middenhuurwoningen wordt bij de verdere planuitwerking de mogelijkheden voor de realisatie van duurzaam betaalbare koopwoningen expliciet onderzocht en betrokken bij de planvorming. Hierbij wordt gekeken waar en in welke omvang betaalbare koopwoningen kunnen bijdragen aan een evenwichtige en inclusieve woningvoorraad, waarbij tevens wordt onderzocht op welke wijze deze woningen ook op lange termijn toegankelijk en betaalbaar kunnen blijven voor toekomstige kopers.

Grond
De gemeente is grondeigenaar. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de ontwikkeling en uitgifte van gronden, met regie op ruimtelijke kwaliteit, programmering en fasering.

Ruimtelijke kwaliteit
Duran vormt een belangrijke ruimtelijke schakel binnen Diemen Zuid. De nieuwe ontwikkeling moet zorgvuldig en vanzelfsprekend aansluiten op de bestaande wijkstructuur en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarbij staat een goede inpassing in schaal, maat en karakter centraal, passend bij de menselijke maat die Diemen Zuid kenmerkt. Alle relevante beleidskaders worden samengebracht en vertaald naar één integraal ontwerp, waarin functies, bebouwing en buitenruimte in samenhang worden ontwikkeld. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande gebouwen en openbare ruimte, zowel qua hoogte, massa en uitstraling als in gebruik en toegankelijkheid. Bij het ontwerp wordt nadrukkelijk rekening gehouden met omgevingsaspecten zoals

bezonning, schaduwwerking en windhinder, zodat een comfortabel en prettig leefklimaat ontstaat voor omwonenden en gebruikers. Daarnaast wordt aandacht besteed aan zichtlijnen, overgangen tussen privé en openbaar gebied en de kwaliteit van de verblijfsruimten in en rondom het centrum. Door deze integrale benadering draagt de ontwikkeling van Duran bij aan een samenhangend, aantrekkelijk en toekomstbestendig Diemen Zuid, waarin ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en gebruikswaarde hand in hand gaan.

Groen, openbare ruimte, ondergrond en spelen
De openbare ruimte is bepalend voor de beleving en het gebruik van het gebied. Inrichting wordt uitgevoerd op niveau A, dus hoogwaardige materialen op het gebied van verharding en ruimte voor hoogwaardig groen. We streven ernaar om zo veel mogelijk bestaande bomen te behouden en toe te voegen. Voldoende groen, speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken hebben prioriteit bij aanpassingen of ontwikkelingen in de buitenruimte.

Cultuurhistorische identiteit
We willen de identiteit van het gebied versterken door behoud en herwaardering van cultuurhistorische kenmerken, zoals de wijk Schelpenhoek. We gebruiken visuele herinneringen aan het verleden op deze plek als inspiratiebron voor de ontwikkeling. We voeren daarmee de beleidsdoelen uit de Beleidsnota cultuurhistorie Diemen (2003) uit. We gaan voorzichtig om met de archeologische overblijfselen die zich onder de grond langs het cultuurhistorische lint kunnen bevinden.

Duurzaamheid en circulariteit
We streven hier circulair, energieneutraal en aardgasloos te bouwen. We kijken naar het stimuleren van duurzaam gedrag. Waar mogelijk voldoen we aan ambitieniveaus uit onze verschillende convenanten als Houtbouw, toekomstbestendige woningbouw, circulaire plastics, zero emissie stadslogistiek en green deal fiets.

Klimaat- en energietransitie
We zijn fossielvrij in 2040 en we zoeken aansluiting op een mogelijk nieuwe warmtenet in Diemen Zuid. We zoeken de balans tussen zonne-opwekking en groene daken, met aandacht voor lage temperatuurverwarming en emissieloos bouwen.

Ecologie en klimaatadaptatie
We ontwikkelen toekomstbestendig. Natuurinclusief bouwen is daarbij het uitgangspunt. Natuurwaarden worden behouden en versterkt nabij de ecologische zone aan het water, met aandacht voor natuurlijke oevers en inheemse beplanting. Verder nemen we maatregelen tegen hittestress en wateroverlast in de gehele ontwikkeling.

Milieu (geluid, externe veiligheid, bodem etc.)
In de opzet van deze visie en het plan houden we vanaf het begin bewust rekening met het gemeentelijk geluidsbeleid, externe veiligheid en bodemgesteldheid. Voor het onderwerp geluid wordt overschrijding van de standaardwaarden zoveel mogelijk voorkomen. Ook willen we de plandrempels uit het gemeentelijk actieplan alleen bij zwaarwegende motivering overschrijden.

Mobiliteit en bereikbaarheid
We realiseren goede fiets- en voetgangersverbindingen, openbaar vervoer en specifieke parkeerplaatsen voor deelmobiliteit. We zetten ons in om binnen de kaders (parkeernota 2020, Mobiliteitsvisie 2025 of opvolgers) voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Verder verbeteren we de aansluiting op de rest van Diemen Zuid, in bijzonder de aansluiting naar het cluster rond de voormalige school het Atelier en winkelcentrum Kruidenhof. Ook onderzoeken we de inrichting en ligging van de Boven Rijkersloot in relatie tot het plangebied.

Economie (horeca en detailhandel)
De horeca in het gebied blijft behouden in het nieuwe zwem- en sportcentrum. We verwachten dat er ruimte is voor aanvullende commerciële functies. Bijvoorbeeld mogelijkheden voor meer horeca, een sportschool of flexwerkplekken. Uit de Detailhandelsvisie (2026) blijkt dat er geen ruimte is voor detailhandel, omdat het vlak bij het winkelcentrum Kruidenhof zit.

4.2 Randvoorwaarden

> “Weg zien we graag gekronkeld zodat het geen racebaan wordt.”

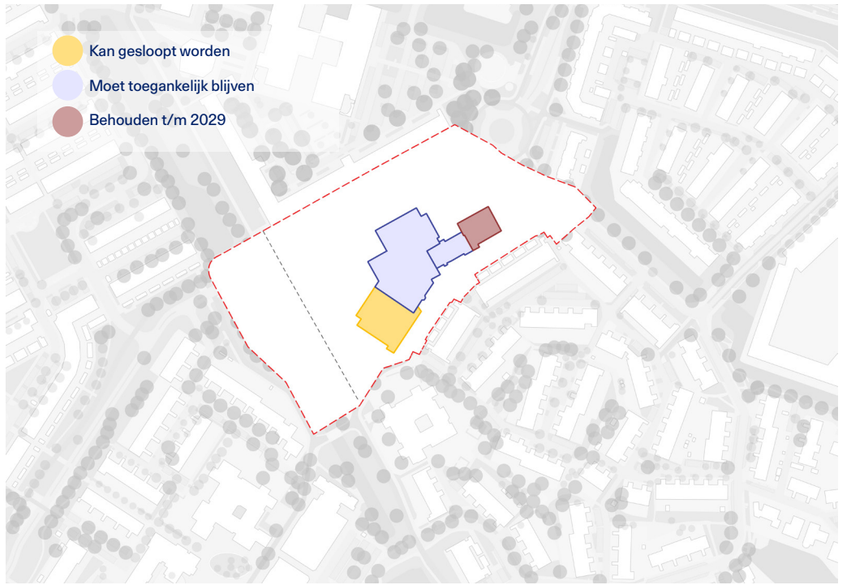
In deze paragraaf behandelen we de harde randvoorwaarden die van toepassing zijn op de locatie en op de opgave. Ook wordt besproken welke impact deze hebben op de ontwikkeling van het nieuwe zwem- en sportcentrum.

Fasering
Duran moet rekening houden met een fasering waarbij het zwembad en de horeca toegankelijk moeten blijven en de sauna tot en met 2029 behouden moet blijven. Tijdens de bouw van het nieuwe zwem- en sportcentrum de sportzaal kan mogelijk eerder worden gesloopt, als er een goed en duidelijk alternatief is voor het huidige gebruik. We streven naar een plek waarbij er geen gebouwdelen worden gesloopt.

Ecologische zone
Duran grenst aan een beschermde ecologische zone (Lokale Ecologische Structuur) waarvan de natuurwaarden niet mogen worden aangetast en die we inrichten als groene en gezonde leefomgeving voor Diemen-Zuid.

Kabels en leidingen
Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met bestaande kabels en leidingen. De meeste kabels en leidingen in het plangebied kunnen worden verlegd. Langs het water bevindt zich echter een belangrijk tracé van kabels en leidingen dat vanwege de hoge maatschappelijke kosten niet verlegd kan worden. Op dit tracé kan daarom niet worden gebouwd.

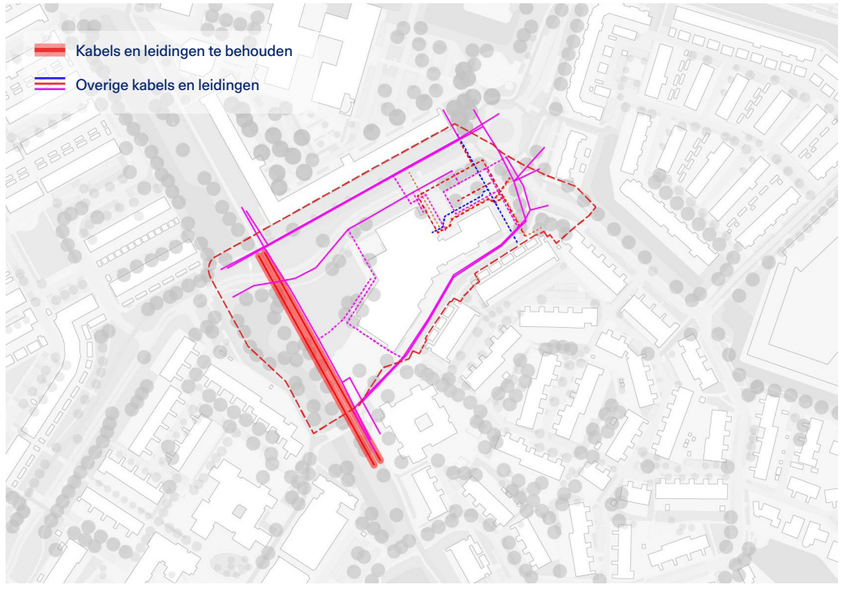
Verkeer en geluid
Duran grenst aan de hoofdroute Boven Rijkersloot met auto en busverkeer. Bij de ontwikkeling moet daarom rekening worden gehouden met het verkeersgeluid van deze wegen.



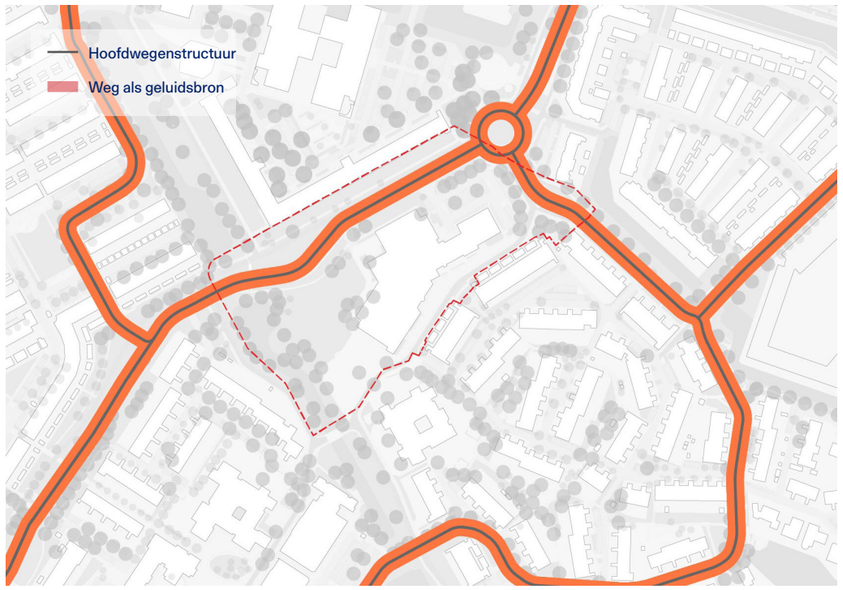
Fasering



Ecologische zone



Kabels en leidingen



Bestaande wegen

5. Gebiedsvisie

Gebiedsvisie

De Gebiedsvisie Duran Diemen-Zuid is opgesteld op basis van de conclusies uit analyse, participatie, ambities en kaders. Deze bouwstenen zijn doorvertaald naar de gebiedsvisie in de vorm van ontwikkelprincipes en een visiekaart op de schaal van Duran en Diemen-Zuid.

Belangrijke punten in de visie:

Zwem- en sportcentrum
Duran krijgt aan de groenzone een nieuw zwem- en sportcentrum zodat samen met de basischool en winkelcentrum een voorzieningencluster ontstaat en bijdraagt aan het beleefbaar maken van het groen en het water en ruimte biedt voor een zonnig terras.

Overig programma
Duran krijgt aan de rotonde voorzieningen en wonen. In de volgende fase worden zaken hiervoor verder uitgewerkt, als geluid, verkeer, parkeren etc.

Compact bouwen
Duran bouwt compact door sport bovenop het zwembad te stapelen. Zo ontstaat ruimte voor groen en woningen.

Hart van Diemen-Zuid
Duran vormt met de scholen en het winkelcentrum het nieuwe, herkenbare hart van Diemen-Zuid en versterkt zo het voorzieningenlint. Aan de groenzone is ruimte voor horeca met een zonnig terras, een wens uit de participatie, die het plein en de loop- en fietsroute extra levendig maakt.

Goede verbinding met de omgeving
Duran sluit naadloos aan op de bestaande routes in Diemen-Zuid. De noordzijde van Duran vervult een functionele en formele rol, terwijl de zuidzijde ruimte biedt voor openbare functies en de ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Door twee volumes met een doorsteek blijft het gebied open, doorloopbaar en goed verbonden met de wijk.

Eigen karakter in Diemen-Zuid
Duran krijgt een eigen, herkenbaar karakter met compacte bebouwing die naar alle kanten is gericht en past bij de menselijke maat van de wijk. De hoek bij de rotonde wordt een beeldbepalend entreepunt, met een levendige uitstraling door bijvoorbeeld een accent in hoogte, plint of kunstwerk.

Groene sportieve openbare ruimte
Duran krijgt aan de zuidzijde een groen en sportief centraal plein als ontmoetingsplek bij de entree, dat school, buurt en woningen verbindt. Langs het water ontstaat een rustige, natuurvriendelijke zone met ruimte voor spelen en ontspannen, een doorlopende wandelroute en een kindvriendelijke, veilige waterkant.

5.1 Programma

“De lokatie is een hele mooie kans voor woningen.”

“Geen middelbare school hier: te druk, te veel overlast.”

Zwem- en sportcentrum

Zwem- en sportcentrum
In het nieuwe zwem- en sportcentrum komt een nieuw zwembad en sporthal. Het oppervlakte voor het nieuwe zwembad en sport is ca. 5.000 m^2. Hiervan kan het sport gedeelte (ca. 2.000 m^2) op het zwembad (ca. 3.000 m^2) worden gestapeld. Onderdeel hiervan is de horeca, van ca. 300 m^2.

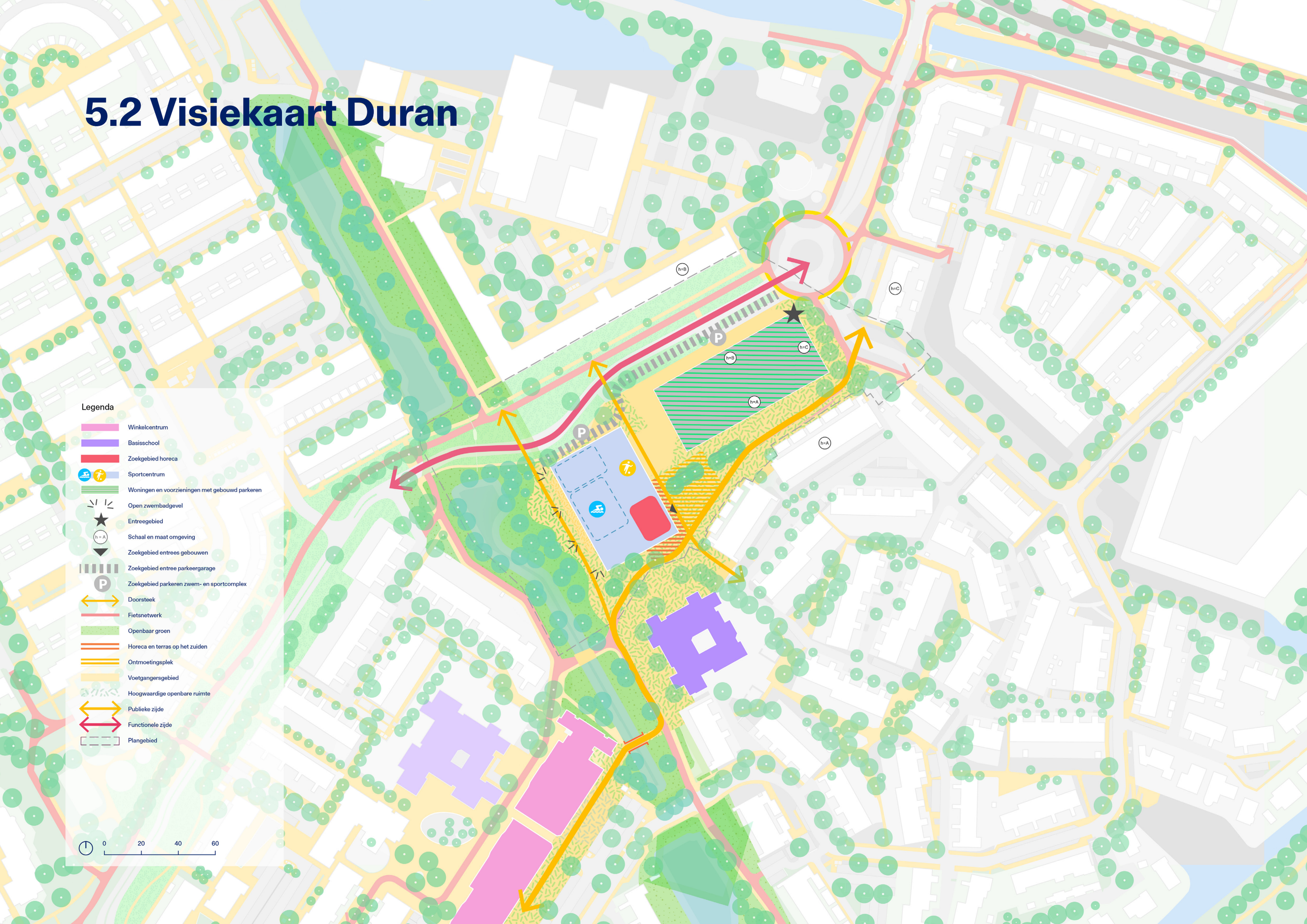
Overig programma

Wonen
Uit de participatie en ons beleid blijkt dat deze locatie een zeer kansrijke plek is voor duurzame woningen. Het woningbouwprogramma is gericht op het inspelen op actuele tekorten en maatschappelijke opgaven. De focus zal naar verwachting liggen op de doelgroepen senioren en personen met zorgbehoefte. In relatie tot de Wet versterking regie op volkshuisvesting zien we kansen om extra in te zetten op meer betaalbare huurwoningen, boven op de minimale percentages zoals opgenomen in de Omgevingsvisie (minimaal 30% sociale huur en 25% middeldure huur). Hierbij houden we rekening met een goede balans in de wijk, zoals ook benoemd tijdens de participatie.

Maatschappelijke voorzieningen
Verder laat participatie, beleid en onderzoek zien dat dit gebied kansen biedt voor het toevoegen van andere voorzieningen zoals een buurthuis, flexibele huurruimtes, zorgfuncties en meer. We zoeken deze ruimte in de plint van nieuwe gebouwen.

Middelbare school
In deze gebiedsvisie geven we geen plek aan de middelbare school, omdat deze ruimtelijk niet goed inpasbaar is op de locatie. Het combineren van vier grote publieksaantrekkende voorzieningen (basisschool de Ark, sporthal, zwembad en een middelbare school) in dit gebied leggen een te zware belasting op de omgeving. De wijk en infrastructuur zijn niet ingericht om dit te faciliteren. De nabijheid van woningen in combinatie met de geringe buitenruimte maakt de inpassing van een middelbare school extra complex. De schaal en intensiteit van het gebruik passen niet binnen deze bestaande woonomgeving en kunnen leiden tot een onevenredige belasting van Diemen-Zuid. In bijlage 2 van de gebiedsvisie is dit nader uitgewerkt.

5.2 Visiekaart Duran



5.3 Visiekaart Duran in Diemen-Zuid



Visiekaart Duran en Satellietbeeld

5.4 Ontwikkelprincipes

Zwem- en sportcentrum

“Terras op de zonzijde ook voor sociale veiligheid van de speeltuin”

“Geluidsoverlast horeca aan het park en niet tussen de woningen”

In deze paragraaf hebben we op basis van analyse, participatie, beleid en kaders een aantal belangrijke ontwikkelprincipes voor de gebiedsvisie geformuleerd.

Locatie zwem- en sportcentrum
Duran is in essentie een locatie voor het zwem- en sportcentrum. Omdat het huidige zwembad tijdens de bouw van het nieuwe zwem- en sportcentrum in bedrijf moet blijven zijn er twee mogelijkheden: oost of westzijde. De locatie aan de groenzone heeft de voorkeur omdat hiermee samen met de basisschool en het winkelcentrum een voorzieningencluster kan worden gevormd. Daarnaast zorgt dit ervoor dat het park beleefbaar wordt en de bijbehorende horeca een zonnig terras kan krijgen. We willen daarnaast aansluiten bij de menselijke maat van de omgeving. De oostzijde aan de Schelpenhoek en rotonde is hiervoor minder geschikt. Ten slotte past de footprint van het nieuwe zwem- en sportcentrum technisch niet goed aan de oostzijde bij de rotonde. Dit is nader uitgewerkt in de inpassingsstudie (bijlage 1).

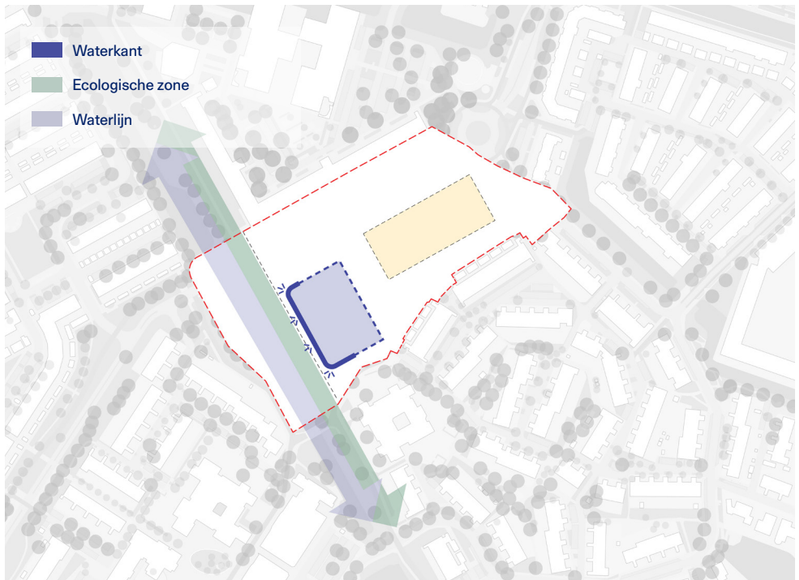
Openheid en sociale veiligheid aan de groenzone
Duran opent zich mogelijk naar de groenzone met een transparante zwembadgevel waardoor contact ontstaat tussen het natuurlijke water en het zwembad. Dit zorgt voor een actieve gevel en vergroot de sociale veiligheid. Tegelijkertijd vereist deze openheid aandacht voor de privacy van zwemmers. Daarnaast moet de ecologische waarde van de groenzone, zoals het voorkomen van verstoring van vleermuisroutes door verlichting, zorgvuldig worden meegenomen in de uitwerking. De openheid sluit aan bij de participatiewens voor meer sociale veiligheid en beleefbaar groen, maar vereist een integrale afweging in de verdere uitwerking.



Locatie zwembad aan de groenzone (voorkeursoptie)



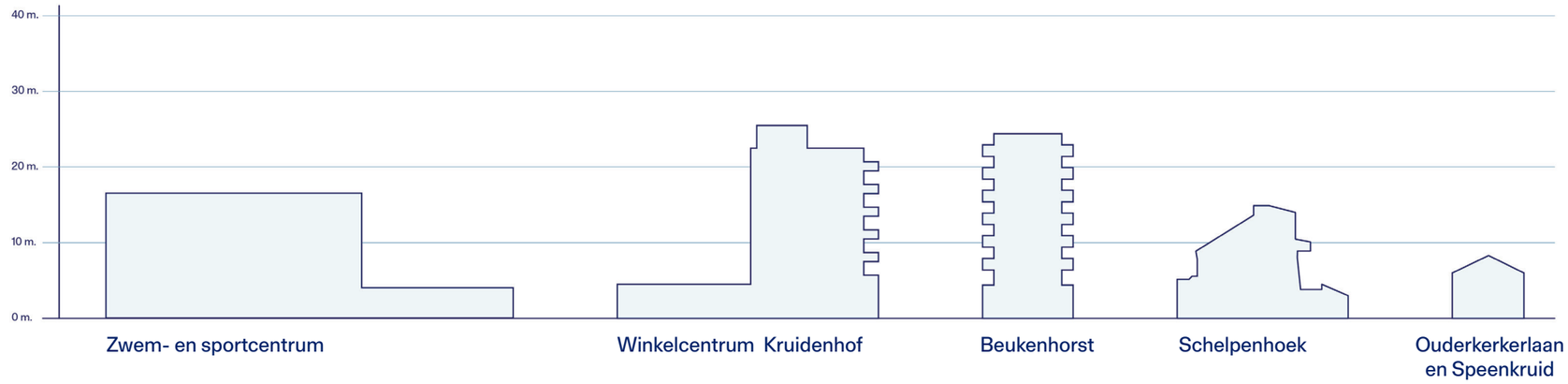
Locatie zwembad aan de rotonde



Openheid aan de groenzone

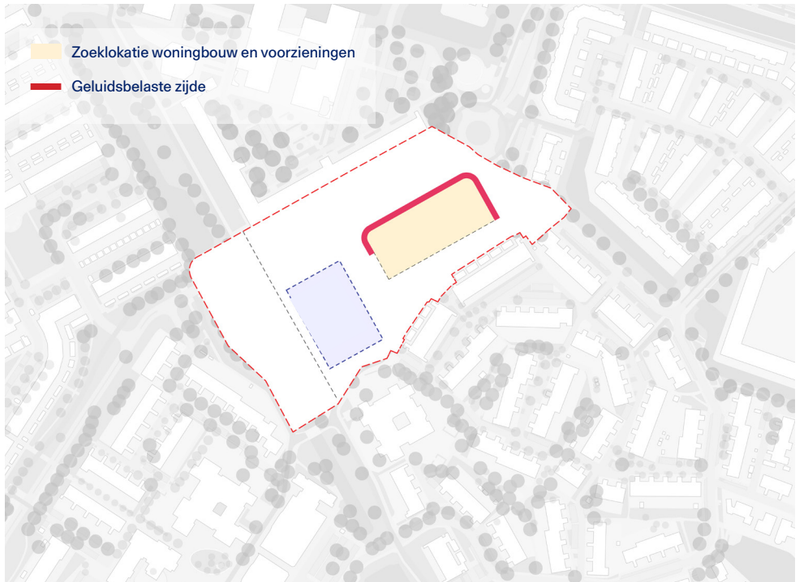

Openheid aan de groenzone
Sportcentrum in Leipzig, Duitsland

Hoogte zwem- en sportcentrum
Hiernaast staat de hoogte van het zwem-en sportcentrum in relatie tot andere gebouwen in de omgeving weergeven.



Overig programma

Geluid
In de uitwerking is geluid een belangrijk onderwerp dat al in het begin van het ontwerp moet worden meegenomen. Langs de weg en in de zone rond de rotonde is meer verkeersgeluid. In deze zone worden voorzieningen en woningen geprogrammeerd. Voor deze functies moeten we dus nader onderzoek doen. In de onderzoeken houden we rekening met ons geluidsbeleid.



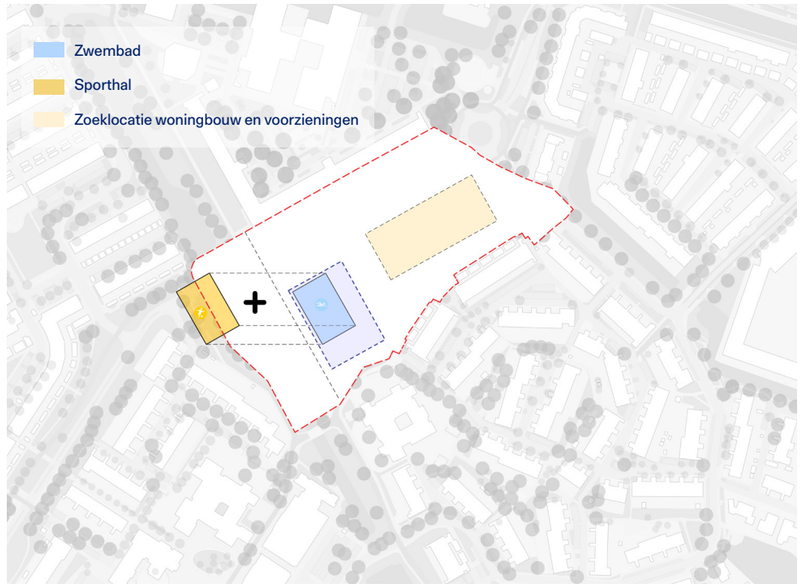
Geluid


Geluidsluwe gevel
BSH20A Stories, Olaf Gipser Architects

Compact bouwen

> “Stapelen dat zwembad en de sporthal want ruimte is schaars.”

Slim stapelen van programma
Duran is goed verbonden met openbaar vervoer en heeft een centrale ligging in de wijk. Een compact en divers programma past binnen de Ambities uit de Omgevingsvisie ‘Groei binnen de grenzen’. Door compact te bouwen blijft er voldoende ruimte over voor aanvullend programma zoals kwalitatief openbaar groen en woningbouw. Om voor het gecombineerde programma van zwembad en sportcentrum tot een compacte oplossing te komen, worden de sportvoorzieningen boven het zwembad gestapeld.

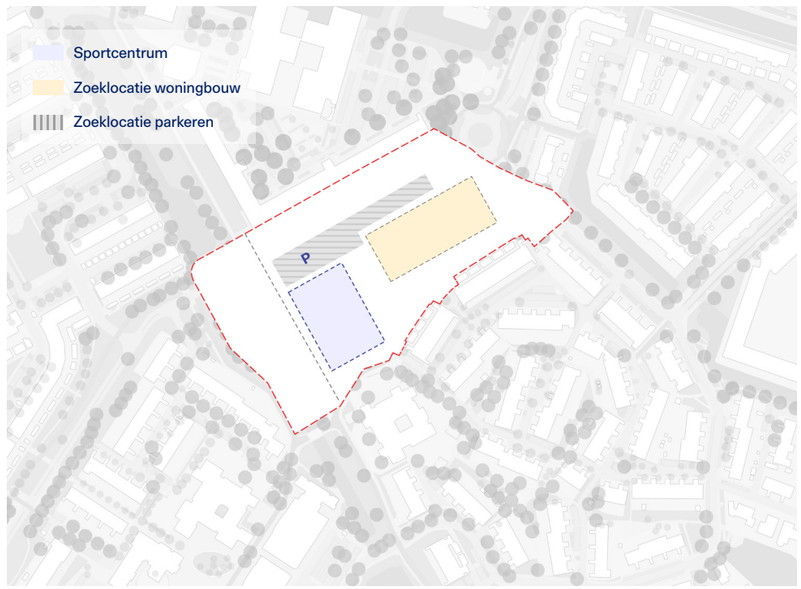


Slim stapelen van programma



Gestapeld programma
Sports Building Erasmus University, Rotterdam, NL

Parkeren
Duran krijgt een compacte parkeervoorziening op eigen terrein met een efficiënte en aantrekkelijke ruimtelijke inrichting. Het parkeren voor het nieuwe zwem- en sportcentrum is op het maaiveld opgelost, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing. Het bewonersparkeren voor het eventuele woonprogramma (of ander overig programma) leidt niet tot dode plinten op begane grond. Het parkeren voor het woon(of ander) programma wordt dus altijd verdiept of halfverdiept, of terugliggend in het gebouw achter een actieve plint, gerealiseerd. Vanuit de participatie is de belangrijkste zorg dat nieuwe functies niet leiden tot extra parkeerdruk en verkeersoverlast in de omliggende wijken.



Parkeren binnen het bouwblok

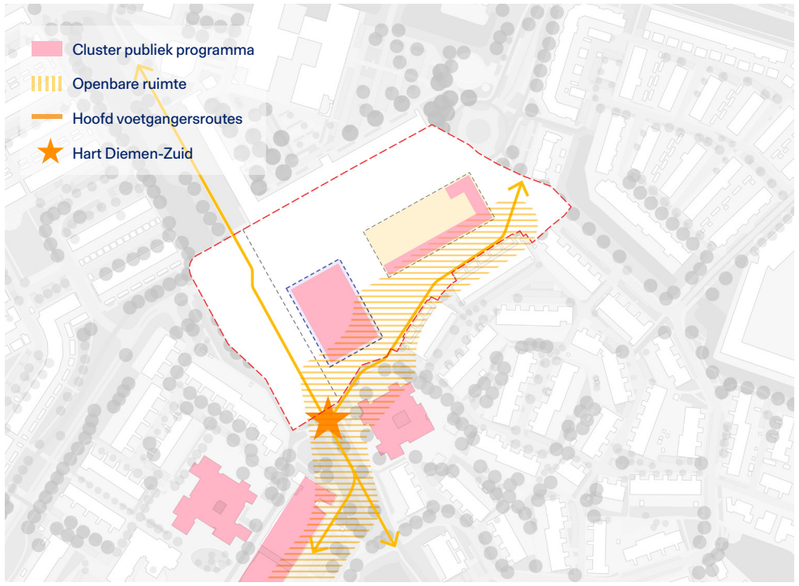
Hart van Diemen-Zuid

> “Een ijsje na het zwemmen, een koffie in de zon, dat past hier.”

> “Horeca? Ja graag. Feestcafé? Nee bedankt.”

> “Geen grote supermarkt, wel kleine voorzieningen die de buurt versterken.”

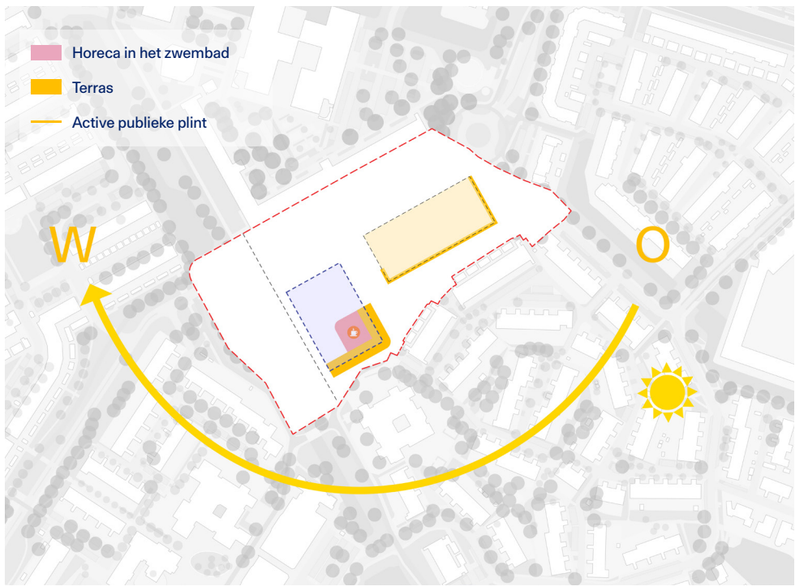
Hart van Diemen-Zuid
Het nieuwe zwem- en sportcentrum vormt samen met de basisscholen en het winkelcentrum een nieuw hart van Diemen-Zuid. Dit cluster versterkt het voorzieningenlint en maakt het gebied herkenbaar als hart van de wijk.



Hart van Diemen-Zuid


Openbare ruimte als activator en stedelijke lijm
Superkilen, Kopenhagen, DK

Horeca aan het nieuwe plein
Het zwem- en sportcentrum ligt aan de voetgangers- en fietsroute en is een logische plek voor horeca met een terras op het zuiden aan het nieuwe plein. Tijdens de participatie is aangegeven dat een terras aan het nieuwe plein gewenst is. De horecavoorziening met terras draagt bij aan de levendigheid en zal het centrale plein langs het voorzieningenlint activeren.



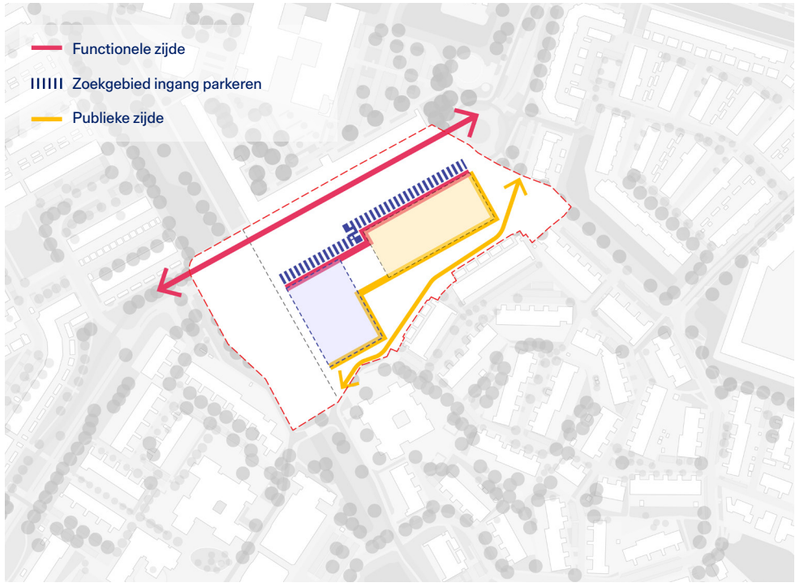
Horeca aan het nieuwe plein



Voorzieningen aan de zonnige kant
Foodhall Mout, Hilversum, NL

Goede verbinding met de omgeving

Functionele en publieke zijde
Duran heeft een tweezijdige oriëntatie. De noordzijde aan de Boven Rijkersloot vervult vooral een functionele en formele rol. Hier bevinden zich de ingangen voor auto's en parkeerplaatsen, evenals de technische en ondersteunende ruimtes van het gebouw. Aan de zuidzijde, langs de Ouderkerkerlaan, is ruimte voor openbare functies, met de ingangen van de gebouwen die uitkomen op een route voor voetgangers en fietsers. Dit noemen we de publieke zijde. In het vervolg werken we de inrichting van de formele en publieke zijde verder uit. Hierbij kijken we ook naar de mogelijkheid om de Boven Rijkersloot anders in te richten.

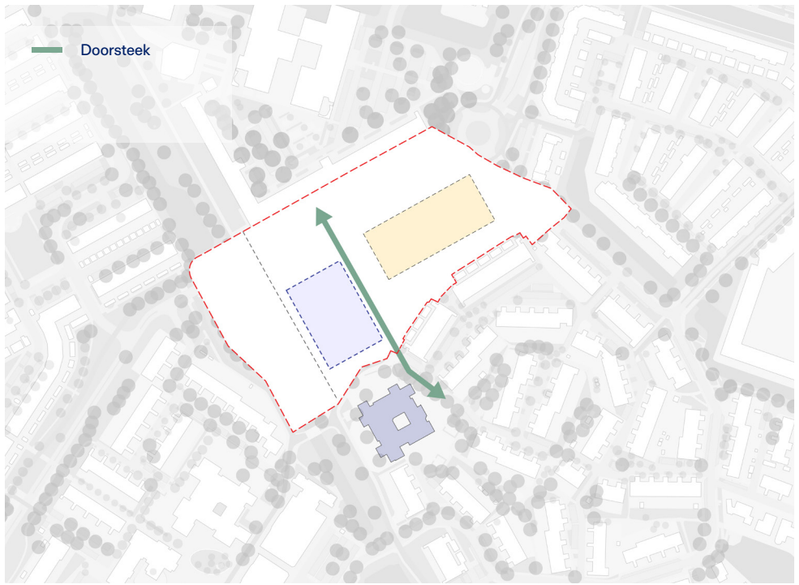


Functionele en publieke zijde



Functionele gevel
Poppodium Grenswerk , Venlo, NL

Aantakken op bestaande wandelstructuur
Duran ligt in Diemen-Zuid waar het juist prettig is doordat je op veel plekken tussendoor kunt lopen. Tussen gebouwen en bouwblokken zitten openingen en doorsteken die de wijk makkelijk en uitnodigend maken voor voetgangers. In de plannen voor Duran sluiten we daar bewust op aan. Daarom ontwerpen we het nieuwe zwem- en sportcentrum en eventuele andere bebouwing niet als één groot blok, maar als het minstens twee volumes met daartussen een doorsteek. Zo blijft er een logische wandelroute door het gebied bestaan, voelt het plan niet als een barrière en blijven buurten en voorzieningen goed met elkaar verbonden.



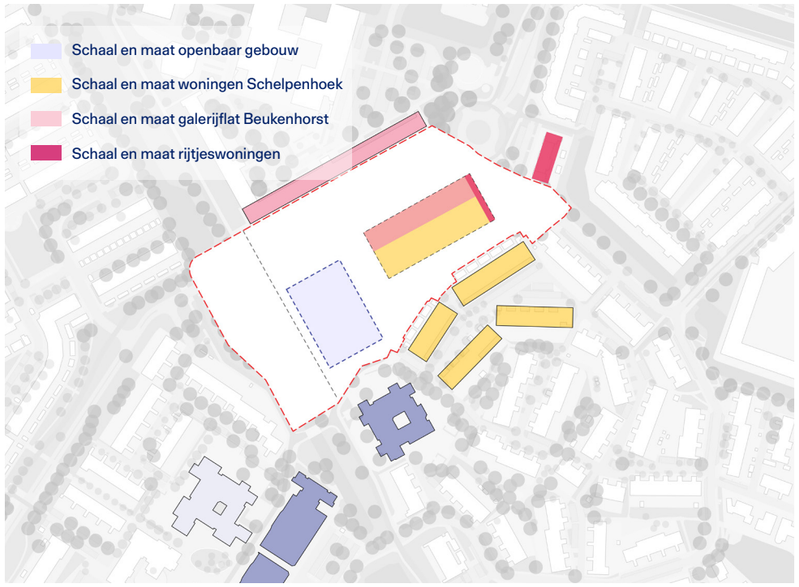
Aantakken op bestaande wandelstructuur


Groene stegen als verbindingswegen voor voetgangers
Oostbrug, Amsterdam, NL

Eigen karakter in Diemen-Zuid

> “Geen torens hier, houd het kleinschalig en vriendelijk.”

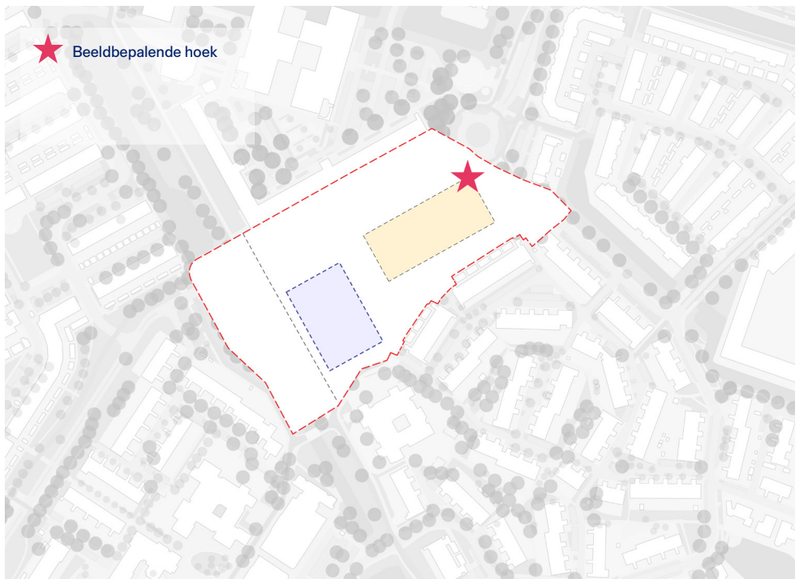
Bebouwing naar alle kanten gericht
Duran krijgt een eigen identiteit net als elke wijk in Diemen-Zuid waarbij alle zijden even belangrijk zijn mede doordat het goed omsloten is door paden en wegen. De bebouwing wordt compact vormgegeven waardoor er voldoende ruimte overblijft voor ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. Er wordt aangesloten op de maat van de gebouwen in de directe omgeving waardoor het goed in de context past en de menselijke maat behouden blijft. Dit betekent niet dat alles dezelfde hoogte krijgt als de gebouwen in de directe omgeving. Het kan hoger of lager zijn, als het passend is binnen de context.



Gebouwen passen in de context


Bebouwing naar alle kanten gericht
Het Funen, Amsterdam, NL

Entreegebied
Het belangrijke zichtpunt vanaf de Diemenburg moet worden versterkt met een beeldbepalende hoek aan de rotonde met een levendige uitstraling. Dit kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door een hoogteaccent, een actieve plint of een kunstwerk.



Entreegebied

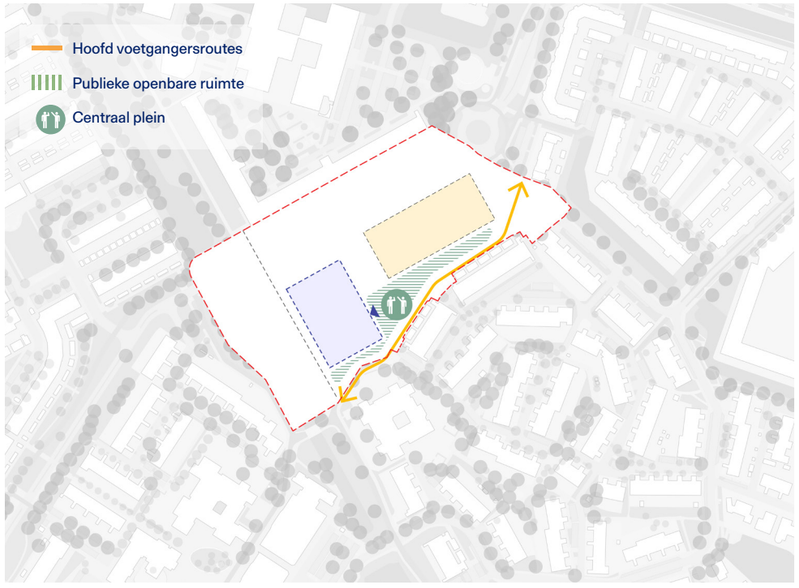

Bouwaccent op de hoek
Mercado, Groningen, NL

Groene sportieve openbare ruimte

“Meer groen, meer spelen, meer plekken om elkaar te ontmoeten.”

“Potentie voor groen met speelvoorzieningen en gebruiksgroen”

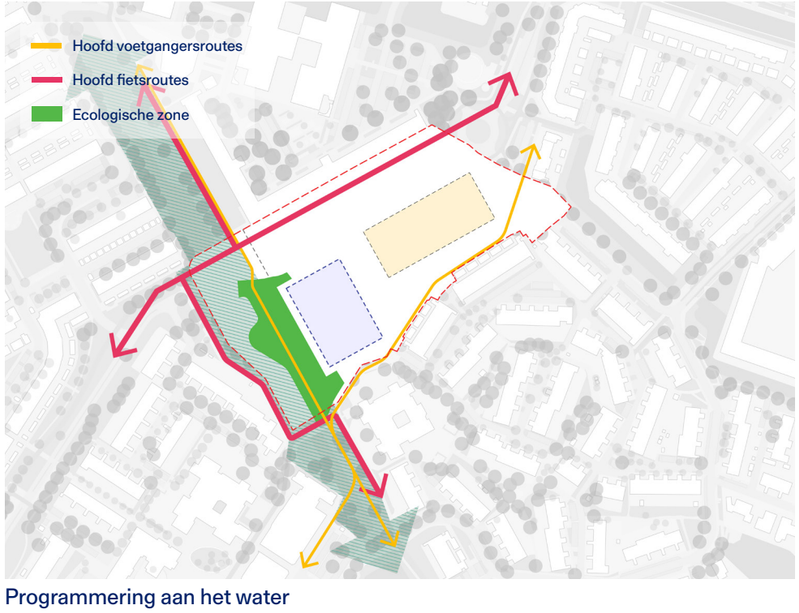
Centraal plein als ontmoetingsplek
Duran krijgt aan de publieke zuidzijde, langs het voorzieningenlint een centraal plein met hoogwaardige openbare ruimte met de nadruk op de ruimte rondom de entree van het zwembad. Deze ontmoetingsplek, met groen en zitgelegenheid, verbindt de buurt, de school en de woningbouw en stimuleert de interactie tussen bewoners en bezoekers.



Centraal plein als ontmoetingsplek


Ontmoetingsruimte in de openbare ruimte
De Laat, Alkmaar

Programmering aan het water
Er is veel groen in de wijk maar dit wordt niet optimaal gebruikt. De groene ruimte tussen het zwembad en het water wordt bij voorkeur ontwikkeld tot een rustige, natuurvriendelijke plek. Daarbij moet worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om te spelen, ontspannen, fietsen, recreëren en direct contact te maken met het water zonder dat dit ten koste gaat van de ecologische waarde van de groene zone. Daarnaast is het wenselijk om de voetgangers- en fietsroute langs het water door te trekken naar het noorden zodat de groen-blauwe corridor verder wordt versterkt. Het is voor de sociale veiligheid belangrijk om de groene zone langs het water beleefbaar en overzichtelijk te maken met ogen op de route en een kindvriendelijke, veilige waterkant.



Programmering aan het water


Actief programma aan het water
Tikkurila Riverfront Theme Playground, Vantaa, FI

Colofon

Deze studie is uitgevoerd door PosadMaxwan in gezamelijke opdracht van Gemeente Diemen

Posad Maxwan:
Emilie Koch, Nazar Gresko, Francesca Becchi, Anna Kalligeri Skentzou

Kwaliteitscontrole:
Rients Dijkstra

Gemeente Diemen:
Kevin Boers

Posad Maxwan
Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070 322 2869

augustus 2026

Posad Maxwan

Gemeente Diemen