BIJLAGE 2
GEBIEDSVISIE DURAN

RUIMTELIJKE QUICKSCAN
INVULLING LOCATIE HUIDIG
ZWEM- EN SPORTCENTRUM

8 SEPTEMBER 2026

Gemeente
Diemen

1 INLEIDING

Voor het Duran-gebied in Diemen-Zuid is een gebiedsvisie opgesteld. Deze visie geeft de ruimtelijke en programmatische kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Een belangrijk onderdeel daarvan is de realisatie van een nieuw zwem- en sportcentrum, terwijl het bestaande zwembad tijdens de bouw in gebruik blijft.

In Bijlage 1 is onderzocht hoe het nieuwe zwem- en sportcentrum binnen het plangebied kan worden ingepast. Uit deze quickscan blijkt dat een ligging aan de zuidwestzijde, direct aan de groenzone, ruimtelijk het beste aansluit bij de uitgangspunten van de gebiedsvisie.
Na ingebruikname van het nieuwe zwem- en sportcentrum kan het huidige centrum worden gesloopt. Daarmee komt aan de noordoostzijde van het plangebied ruimte vrij voor een nieuwe invulling.

De gebiedsvisie gaat voor deze locatie uit van een combinatie van wonen en voorzieningen. Daarmee kan het Duran-gebied zich ontwikkelen tot een compact en gemengd gebied waarin sport, wonen, (maatschappelijke) voorzieningen, groen en ontmoeten samenkomen.

Deze bijlage onderzoekt op hoofdlijnen welke mogelijkheden de vrijkomende locatie hiervoor biedt. Daarbij wordt specifiek gekeken naar woningbouw en naar de eerder onderzochte mogelijkheid om op deze locatie een middelbare school te realiseren.

De onderzoeken hebben het karakter van een ruimtelijke quickscan. Ze zijn geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan, maar maken inzichtelijk welke programma's ruimtelijk voorstelbaar zijn en welke aandachtspunten en randvoorwaarden daarbij een rol spelen.


Legenda
Winkelcentrum
Basisschool
Zoekgebied horeca
Sportcentrum
Woningen en voorzieningen met gebouwd parkeren
Open zwembadgevel
Entreegebied
School en maat omgeving
Zoekgebied entrees gebouwen
Zoekgebied entree parkeergarage
Zoekgebied parkeren zwem- en sportcomplex
Doorsteek
Fietsnetwerk
Openbaar groen
Horeca en terras op het zuiden
Ontmoetingsplek
Voetgangersgebied
Hoogwaardige openbare ruimte
Publieke zijde
Functionele zijde
Plangebied
0
20
40
60

2 QUICKSCAN WONINGBOUW

Door het nieuwe zwem- en sportcentrum compact aan de groenzone te realiseren, komt de locatie van het huidige zwembad en de overige bebouwing beschikbaar voor herontwikkeling. De gebiedsvisie duidt deze locatie aan als zoekgebied voor woningbouw en voorzieningen.

Om gevoel te krijgen voor de omvang van deze ontwikkellocatie is het bouwvlak uit de gebiedsvisie geprojecteerd op verschillende recente woningbouwprojecten in Diemen. De vergelijking laat zien dat de locatie qua schaal vergelijkbaar is met afzonderlijke bouwblokken en woningbouwontwikkelingen elders in de gemeente.

De vergelijking is uitsluitend bedoeld om de maat en schaal van de ontwikkellocatie inzichtelijk te maken. De getoonde projecten vormen geen directe referentie voor de uiteindelijke verkaveling, bouwhoogte of architectonische uitwerking van Duran.

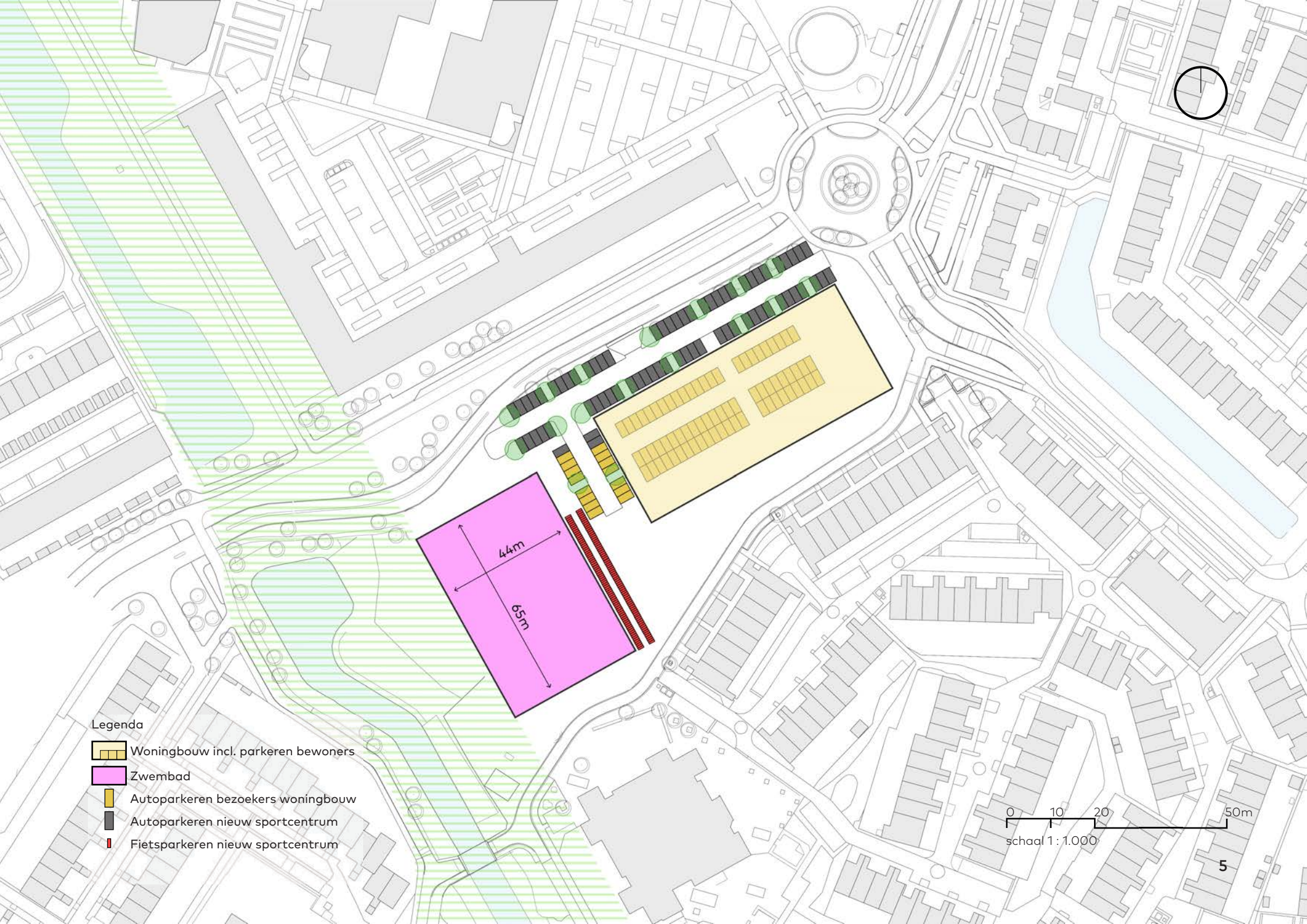
Ruimtelijke kansen
De locatie biedt goede mogelijkheden voor woningbouw. Door woningen aan de noordoostzijde van het plangebied te situeren ontstaat een heldere ruimtelijke opbouw: het zwem- en sportcentrum aan de groenzone en het woonprogramma aan de zijde van de bestaande woonbuurt en de rotonde. Woningbouw kan bovendien bijdragen aan een duidelijker begrensde en sociaal veilige openbare ruimte. Levendige plinten en entrees kunnen worden gericht op het centrale plein en de belangrijkste loop- en fietsroutes. Aan de zijde van de rotonde is ruimte voor een herkenbaar stedenbouwkundig accent dat de entree van het Duran-gebied markeert.
De bouwhoogte moet aansluiten op de schaal van de omgeving. Daarbij kan de bebouwing hoger worden richting Beukenhorst en de rotonde en kleinschaliger richting Schelpenhoek en de bestaande laagbouw.

Woonprogramma
Het exacte woningbouwprogramma wordt in een volgende fase bepaald. De gebiedsvisie gaat uit van een inclusief en betaalbaar woonprogramma dat inspeelt op actuele woningtekorten en maatschappelijke opgaven. De verwachting is dat met name woningen voor senioren en mensen met een zorgbehoefte goed bij deze locatie kunnen passen. Daarnaast biedt de locatie kansen voor andere kleine huishoudens. Voor het betaalbare programma wordt aangesloten bij het gemeentelijke woonbeleid, met minimaal 30% sociale huur en 25% middeldure huur.
De centrale ligging in Diemen-Zuid, de nabijheid van openbaar vervoer, winkels, sportvoorzieningen en maatschappelijke functies maken de locatie in het bijzonder geschikt voor doelgroepen die profiteren van voorzieningen op korte afstand.

Voorzieningen in de plint
Naast woningen biedt de locatie ruimte voor een mix van maatschappelijke en commerciële, buurtgerichte voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan zorgfuncties, een buurthuis, kinderopvang en flexibele werk- of ontmoetingsruimtes, aangevuld met kleinschalige commerciële functies zoals horeca, een koffiebar of ijswinkel en kleine kantoren. Deze mix draagt bij aan een levendige locatie en ondersteunt het dagelijks leven in Diemen-Zuid. Deze voorzieningen kunnen bij voorkeur in de plint van de woningbouw worden opgenomen en worden gericht op het centrale plein en de belangrijkste openbare routes. Hierdoor ontstaat een levendige begane grond en dragen de gebouwen bij aan de gewenste ontmoetingsfunctie van het Duran-gebied.

Parkeren en bereikbaarheid
Het toevoegen van woningen en voorzieningen mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omliggende buurten. Het benodigde bewonersparkeren moet daarom binnen de ontwikkeling zelf worden opgelost. Conform de gebiedsvisie wordt het parkeren voor het woonprogramma verdiept, halfverdiept of terugliggend binnen het bouwvolume gerealiseerd. Hiermee worden gesloten parkeergevels en dode plinten aan de openbare ruimte voorkomen.
De verdere uitwerking van het aantal parkeerplaatsen, de ontsluiting en de verkeerskundige gevolgen vindt plaats in een volgende planfase.

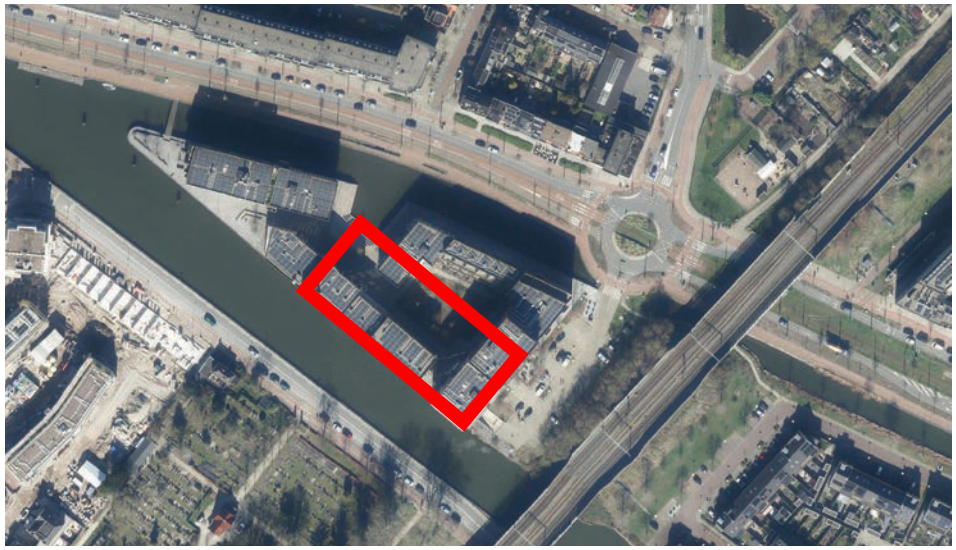
Geluid
De ligging nabij de Boven Rijkersloot en de rotonde vraagt aandacht voor verkeersgeluid. Met name aan de noord- en noordoostzijde van het bouwvlak moet bij de verdere uitwerking worden onderzocht hoe een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.


44m
65m
Legenda
Woningbouw incl. parkeren bewoners
Zwembad
Autoparkeren bezoekers woningbouw
Autoparkeren nieuw sportcentrum
Fietsparkeren nieuw sportcentrum
0
10
20
50m
schaal 1 : 1.000

2 QUICKSCAN WONINGBOUW



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op de Duran



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op Punt Sniep



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op Plantage De Sniep



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op Holland Park



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op Ravelijn



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op Plantage De Sniep



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op Hof van Saan



Vlak gebiedsvisie geprojecteerd op Harmoniehof

2 CONCLUSIE QUICKSCAN WONINGBOUW

De quickscan laat zien dat de vrijkomende locatie van het huidige zwem- en sportcentrum goede mogelijkheden biedt voor woningbouw in combinatie met maatschappelijke en buurtgerichte voorzieningen.
Deze ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke hoofdopzet van de gebiedsvisie. Door het nieuwe zwem- en sportcentrum aan de groenzone te realiseren, ontstaat aan de noordoostzijde ruimte voor een compact woonprogramma. Sport, wonen, voorzieningen en openbare ruimte kunnen daarmee als één samenhangend gebied worden ontwikkeld.
Woningbouw kan bovendien bijdragen aan de gewenste ruimtelijke structuur. Bebouwing kan het centrale plein en de routes begeleiden, zorgen voor levendige plinten en de hoek bij de rotonde markeren als herkenbare entree van het Duran-gebied.
De locatie vraagt wel om een zorgvuldige verdere uitwerking. Met name bouwhoogte, geluid, parkeren, verkeersafwikkeling, woningtypologie, voorzieningen en de aansluiting op de openbare ruimte moeten in een volgende fase nader worden onderzocht.
De quickscan bevestigt daarmee de ontwikkelrichting uit de gebiedsvisie: de vrijkomende locatie is kansrijk voor een gemengd woonprogramma met voorzieningen en kan samen met het nieuwe zwem- en sportcentrum bijdragen aan een groen, levendig en herkenbaar hart van Diemen-Zuid

2 UITGANGSPUNTEN QUICKSCAN MIDDELBARE SCHOOL

Naast woningbouw is onderzocht of de vrijkomende locatie ruimte kan bieden aan een middelbare school voor circa 800 leerlingen. Voor de quickscan is uitgegaan van een onderwijsprogramma van circa 6.330 m² BVO. Daarnaast is ruimte nodig voor een schoolplein, circa 720 fietsparkeerplaatsen en parkeerplaatsen voor personeel, bezoekers en Kiss & Ride. Daarmee vraagt een middelbare school naast het gebouw om een aanzienlijke hoeveelheid buitenruimte.
De combinatie van dit programma met het nieuwe zwem- en sportcentrum vormt het uitgangspunt voor de ruimtelijke verkenning..

Programma

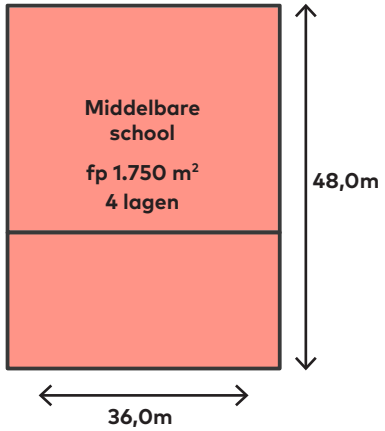
Het programma van de middelbare school is als volgt:

Middelbare School	
Vaste voet	550 m²
Onderwijsruimtes	4.700 m²
Bewegingsonderwijs	1.080 m²
	6.330 m²
Buitenruimte	
Schoolplein	675 m²
720 fietsparkeerplekken	1.080 m²
24 parkeerplekken personeel	480 m²
26 parkeerplekken K+R en bezoekers	520 m²
	2.755 m²
	3.781 m²

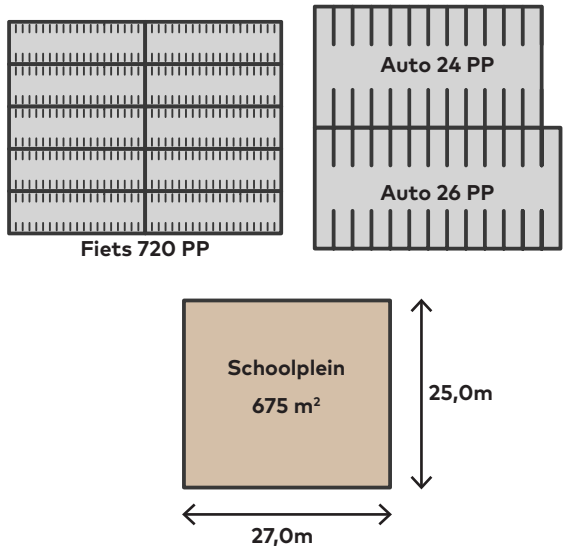
De footprints van het programma zijn hiernaast weergegeven op de schaal 1:1000.

Legenda
- Middelbare school
- Schoolplein
- Parkeren

Middelbare school



Buitenruimte



Aannames Programma

Middelbare school 800 leerlingen

Vaste Voet	**Aantal**	**m^2 per vestiging**	**m^2 (BVO)**
hoofdvestiging	*0*	*980*	*0*
nevenvestiging	*1*	*550*	*550*
Onderwijsruimte	**Aantal leerlingen**	**m^2 per niveau**	**m^2 (BVO)**
vmbo-tl	*200*	*1.160*	*1.160*
vmbo-tl/lwoo	*200*	*1.220*	*1.220*
havo	*200*	*1.160*	*1.160*
vwo	*200*	*1.160*	*1.160*
Bewegingsonderwijs	**Aantal leerlingen**	**m^2 per niveau**	**m^2 (BVO)**
vmbo-tl	*200*	*300*	*300*
vmbo-tl/lwoo	*200*	*340*	*340*
havo	*200*	*240*	*240*
vwo	*200*	*200*	*200*
Totaal m^2 (BVO)			**6.330**

Buitenruimtes

Schoolplein				**Norm m^2**	
schoolplein				*675*	
Nota Autoparkeren	**Aantal LL**	**Norm per 100 LL**	**Aantal pp**	**Aantal m^2**	
autoparkeren middelbare school - personeel	*800*	*3*	*24*	*480*	
autoparkeren middelbare school - Kiss&Ride + bezoekers	*800*	*	*26*	*520*	**op basis van ervaring*
Nota Fietsparkeren	**Aantal LL**	**Norm per 10 LL**	**Aantal pp**	**Aantal m^2**	
fietsparkeren middelbare school - Schil	*800*	*9,0*	*720*	*1.080*	
Totaal m^2				**2.755**	

3 VOORBEELDEN QUICKSCAN MIDDELBARE SCHOOL



Hyperion Lyceum Amsterdam-Noord

Architect: Ector Hoogstad Architects

Middelbare school en sportzaal.

Aantal leerlingen:	900
Klaslokalen:	52
Omvang:	8.900 m² BVO
Footprint:	2.050 m²
Schoolplein:	475 m² (daktuin)
Aantal bouwlagen:	6



Xplore Agora Amsterdam-Noord

Architect: Studio Ard Hoksbergen + VDNDP

Middebare school, makersspaces en grand café.

Aantal leerlingen:	600
Klaslokalen:	35
Omvang:	5.800 m² BVO
Footprint:	2.100 m²
Schoolplein:	1.400 m² (daktuin)
Aantal bouwlagen:	3



Noorderlicht College Amsterdam-Noord

Architect: Buro Kade

Middelbare school en sportzaal.

Aantal leerlingen:	600
Klaslokalen:	37
Omvang:	7.200 m² BVO
Footprint:	2.900 m²
Schoolplein:	4.000 m²
Aantal bouwlagen:	3



Havo De Hof Amsterdam-Oost

Architect: VDVDP-Architecten

Middelbare school.

Aantal leerlingen:	400
Klaslokalen:	23
Omvang:	3.510 m2 BVO
Footprint:	575 m2
Schoolplein:	290 m2 (daktuin)
Aantal bouwlagen:	6

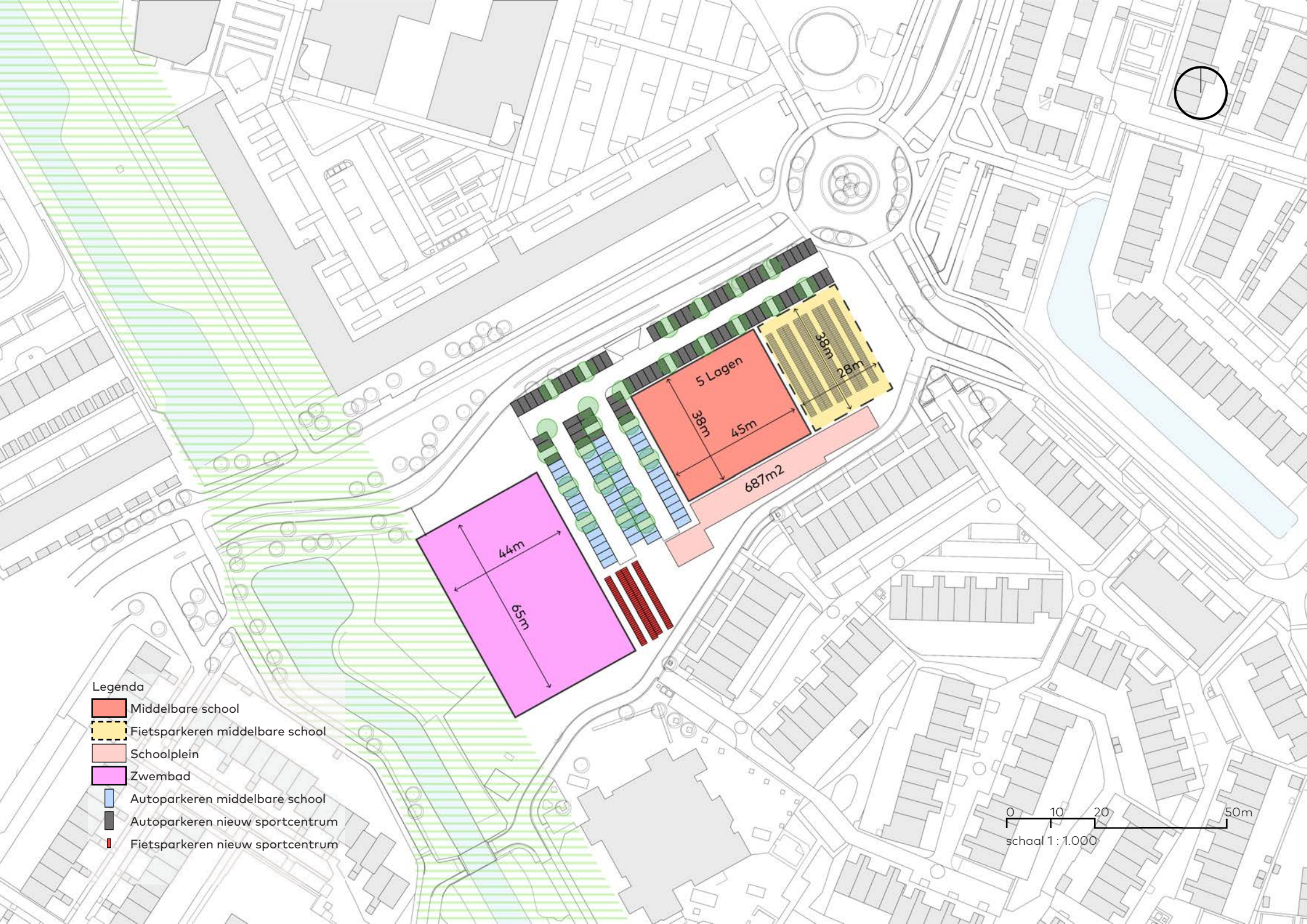
5 SCENARIO 1 MIDDELBARE SCHOOL

In scenario 1 wordt de middelbare school op de locatie van het huidige Duran-centrum ingepast, naast het nieuwe zwem- en sportcentrum. Het schoolgebouw wordt compact en in meerdere bouwlagen georganiseerd.

Ruimtelijk kan het gebouw binnen het beschikbare gebied worden geplaatst. De benodigde buitenruimte voor schoolplein, fietsparkeren, Kiss & Ride en autoparkeren legt echter een groot beslag op de resterende ruimte.

Hierdoor blijft weinig ruimte beschikbaar voor groen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Met name het parkeren vormt een knelpunt. Om het volledige programma in te passen zou een deel van het parkeren onder of in het gebouw moeten worden opgelost.

Daarnaast ontstaat een zeer intensief programma op een relatief beperkte locatie, direct grenzend aan bestaande woningen.

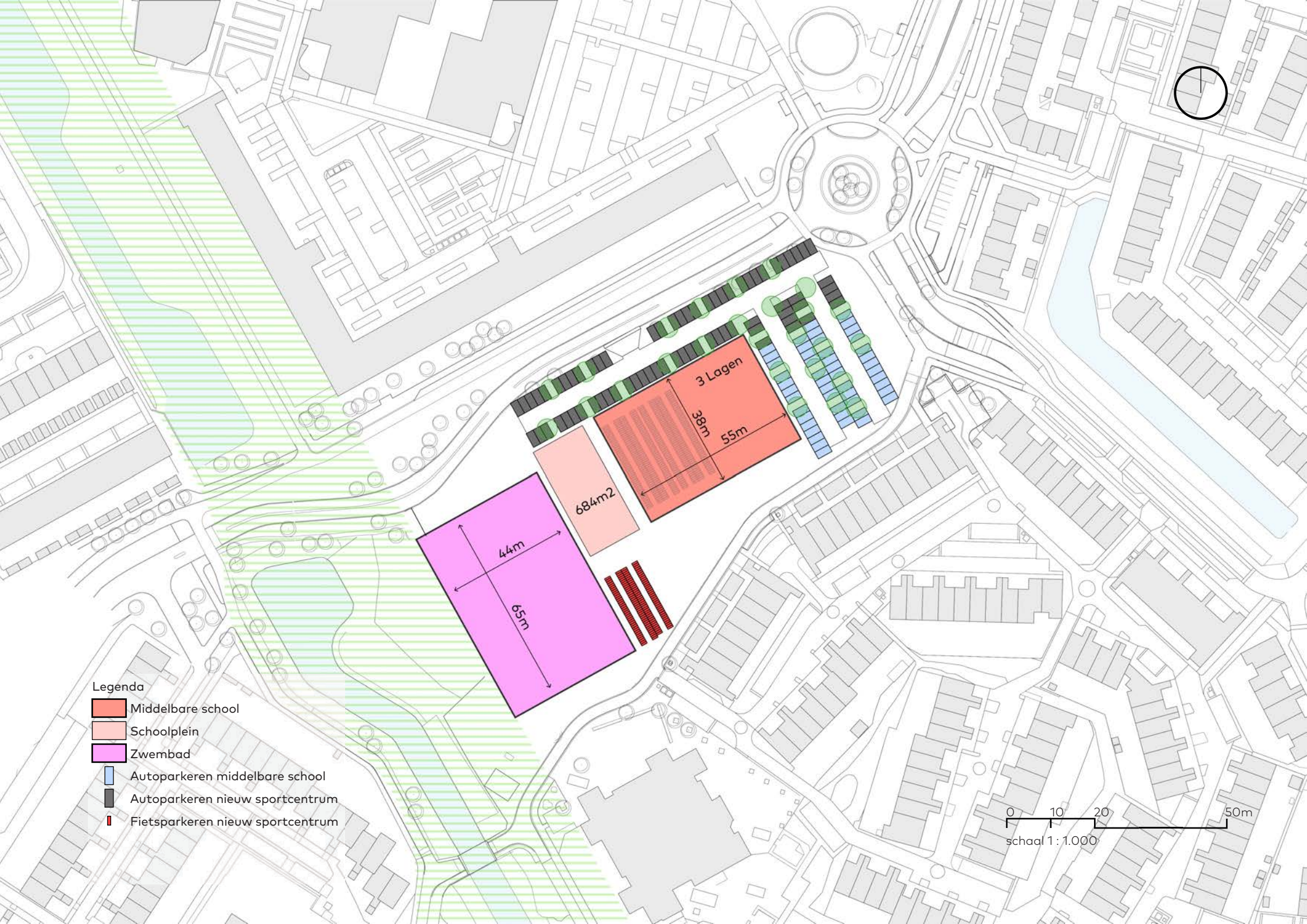

5 Lagen
38m
45m
687m2
38m
28m
44m
65m
Legenda
Middelbare school
Fietsparkeren middelbare school
Schoolplein
Zwembad
Autoparkeren middelbare school
Autoparkeren nieuw sportcentrum
Fietsparkeren nieuw sportcentrum
0
10
20
50m
schaal 1 : 1.000

5 SCENARIO 2 MIDDELBARE SCHOOL

In scenario 2 wordt eveneens uitgegaan van een compacte middelbare school op de locatie van het huidige centrum. Door de Boven Rijkersloot te verleggen ontstaat meer ruimte aan de noordzijde, waardoor een groter deel van het benodigde parkeren op maaiveld kan worden opgelost. Fietsparkeren wordt in de kelder opgelost.

Deze ingreep vergroot de beschikbare ruimte, maar vraagt tegelijkertijd om een aanzienlijke aanpassing van de bestaande verkeersstructuur. Ook in dit scenario blijft het totale ruimtebeslag van school, schoolplein, fietsparkeren, autoparkeren en het nieuwe zwem- en sportcentrum groot.

De hoeveelheid verharding en verkeersruimte staat daarbij op gespannen voet met de ambitie om het Duran-gebied te ontwikkelen tot een groen en aantrekkelijk maatschappelijk hart van Diemen-Zuid.


3 Lagen
38m
55m
684m2
44m
65m
Legenda
Middelbare school
Schoolplein
Zwembad
Autoparkeren middelbare school
Autoparkeren nieuw sportcentrum
Fietsparkeren nieuw sportcentrum
0
10
20
50m
schaal 1 : 1.000

5 CONCLUSIE QUICK SCAN MIDDELBARE SCHOOL

Uit het uitgevoerde locatieonderzoek blijkt dat de Duran-locatie niet geschikt is voor de realisatie van een middelbare school. De locatie kent een beperkte omvang, terwijl hier al meerdere gebruiksintensieve functies zijn voorzien of aanwezig zijn, waaronder een zwembad, sporthal en een intensief gebruikte basisschool. Het toevoegen van een middelbare school leidt tot een stapeling van functies die een grote druk legt op de beschikbare ruimte en de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarnaast brengt de combinatie van deze functies aanzienlijke uitdagingen met zich mee op het gebied van bereikbaarheid, verkeersafwikkeling, parkeren en verkeersveiligheid. De verwachte toename van bezoekers, leerlingen en personeel zorgt voor extra druk op het omliggende wegennet en de openbare ruimte. Ook bestaan zorgen over geluidsoverlast, zwerfafval en andere vormen van hinder voor de directe omgeving.

De nabijheid van woningen maakt de inpassing van een middelbare school extra complex. De schaal en intensiteit van het gebruik passen niet binnen de bestaande woonomgeving en kunnen leiden tot een onevenredige belasting van Diemen-Zuid. Bovendien beperkt de toevoeging van een middelbare school de mogelijkheden om andere belangrijke ruimtelijke ambities op deze locatie te realiseren, zoals woningbouw en een evenwichtige gebiedsontwikkeling.

Deze conclusie wordt ondersteund door de resultaten van het participatietraject. Hieruit bleek dat een groot deel van de betrokken inwoners de Duran-locatie niet als geschikte plek voor een middelbare school beschouwt. Op basis van zowel het locatieonderzoek als de uitkomsten van de participatie wordt geconcludeerd dat de Duran-locatie niet wenselijk is voor de vestiging van een middelbare school