MOTIVERING

DEFINITIEF ONTWERP

TAM-OMGEVINGSPLAN H22E LANGE MUIDERWEG 16 WEESP

GEMEENTE AMSTERDAM

Opdrachtnummer	: 99.559
Datum	: sept 2025
Versie	: 3 (ontwerp)
Auteurs	: mRO b.v.
Behorend bij besluit college van burgemeester en wethouders d.d.	:

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel wijziging omgevingsplan 3
1.3 Bevoegdheden 3
1.4 Leeswijzer 3

2 BESCHRIJVING PROJECT 5

2.1 Ligging en begrenzing Besluitgebied 5
2.2 Beschrijving omgeving 6
2.3 Bestaande situatie projectgebied 7
2.4 De beoogde ontwikkeling 8
2.5 Geldend juridisch planologisch kader 11
2.6 Strijdigheid 12

3 BELEID EN REGELGEVING 13

3.1 Algemeen 13
3.2 Toetsing Instructieregels Rijk 13
3.3 Toetsing Instructieregels Provincie 13
3.4 Gemeentelijk beleid 17

4 FYSIEKE LEEFOMGEVING 22

4.1 Inleiding 22
4.2 Archeologie 22
4.3 Bodem(kwaliteit) 23
4.4 Cultuurhistorie en cultureel erfgoed 26
4.5 Geluid 27
4.6 Geur 29
4.7 Gezondheid 29
4.8 Klimaatadaptie en duurzaamheid 30
4.9 Kwaliteit van de buitenlucht 30
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 31
4.11 Natuur (ecologie) 31
4.12 Omgevingsveiligheid 36
4.13 Verkeer en parkeren 38
4.14 Weging van het waterbelang 39
4.15 M.e.r.-beoordeling 43

5 UITVOERBAARHEID 45

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/Participatie 45
5.2 Financiële uitvoerbaarheid 45

6 UITLEG VAN DE REGELS/JURIDISCHE ASPECTEN 46

6.1 Algemeen 46
6.2 De Hoofdregeling 46
6.3 Toelichting op de regels TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp 50

7 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE 52

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING 53

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 54
Bijlage 2. Quickscan flora en fauna 55
Bijlage 3. Notitie stikstofdepositieberekening 56

Bijlage 4. Participatieverslag 57

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Lange Muiderweg 16, gelegen in het buitengebied van Weesp (gemeente Amsterdam), worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De eigenaar van het perceel en het bedrijf, tevens initiatiefnemer, wil daarom de agrarische bedrijfswoning, een rijksmonument, splitsen en zo twee burgerwoningen realiseren. In een her te bouwen bijgebouw zal een derde wooneenheid op het perceel worden gerealiseerd. Het perceel zal verder worden opgeruimd en overtollige bebouwing zal worden gesloopt. De gronden rond de woningen zullen daarbij als tuin/erf worden gebruikt en de overige gronden blijven als groen in de vorm van weideland in gebruik. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Het geldende omgevingsplan van de gemeente Amsterdam biedt geen mogelijkheid om dit project te realiseren. De gronden waar dit project is voorzien, hebben in de huidige situatie een agrarische gebruiksfunctie en deze staat het gebruik voor wonen en de splitsing van de boerderij, alleen toe door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Hiervan kan echter onder de omgevingswet geen gebruik gemaakt worden. Ook de herbouw van een bijgebouw als woning is niet zonder meer mogelijk onder het huidige planologische regime. Om dit project mogelijk te maken, wordt de omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend wijzigingsbesluit is vormgegeven als een TAM-Omgevingsplan en voorziet hierin.

1.2 DOEL WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Met de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam wordt het mogelijk maken van de ontwikkeling op de locatie Lange Muiderweg 16 Weesp nagestreefd.

1.3 BEVOEGDHEDEN

Op grond van de Omgevingswet wordt het omgevingsplan door de raad gewijzigd. De raad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Daar is in deze situatie geen sprake van.

Het besluitgebied is gelegen binnen de grenzen van het stadgebied Weesp.
De Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 verdeelt de taken (bijlage 2) en bevoegdheden (bijlage 3) tussen de centrale stad en het stadsgebied Weesp (en de stadsdelen). Het plangebied is op de kaart in bijlage A behorende bij de Verordening niet aangewezen als stedelijk gebied of project. Daarom ligt de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan tot de vrijgave van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan bij het dagelijks bestuur. Vanaf het besluit tot terinzagelegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ligt de voorbereiding bij de centrale stad.

1.4 LEESWIJZER

De motivering van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken.

Na dit hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project. Er wordt onder meer ingegaan op de ligging en begrenzing van het besluitgebied en het ruimtelijke en planologische kader wordt toegelicht.
In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente.
In hoofdstuk 4 worden diverse omgevingsaspecten beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (inclusief participatie).
In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin en wordt het samenhang tussen de "hoofdregeling" en voorliggend TAM-omgevingsplan toegelicht.
In hoofdstuk 7 wordt de conclusie van de belangenafweging weergegeven.

2 BESCHRIJVING PROJECT

2.1 LIGGING EN BEGRENZING BESLUITGEBIED

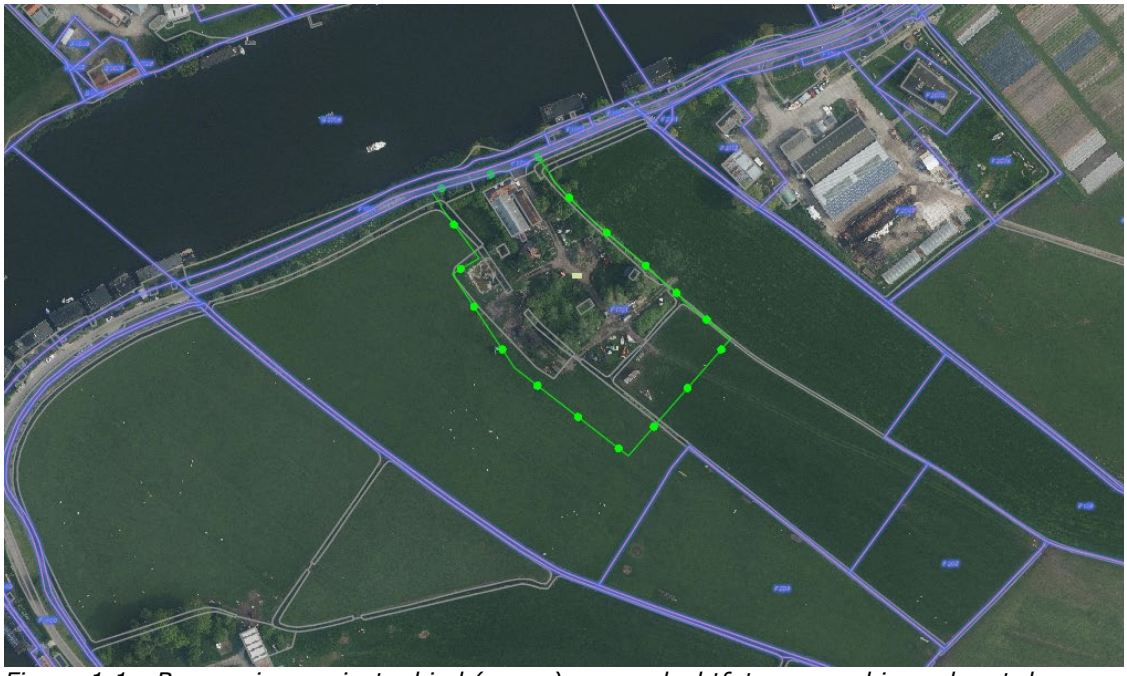
Het besluitgebied ligt in het buitengebied noordoostelijk van de kern Weesp. Het stadsgebied van Weesp, inclusief het buitengebied, maken deel uit van de gemeente Amsterdam. De gronden liggen aan de oostzijde van de Vecht die langs de kern van Weesp richting Muiden loopt. De Lange Muiderweg volgt ter plekke de loop van de rivieroever. Het besluitgebied Lange Muiderweg 16 omvat gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Weesp, sectie F, nummer 1721.

De begrenzing van het besluitgebied is afgestemd op het agrarisch bouwvlak uit het geldende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van de gemeente Amsterdam, in combinatie met de erfgrenzen. De omvang van het besluitgebied is circa 1 hectare (10290m^2).

In de figuren 1.1 en 1.2 is de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Figuur 1.1 – Ligging besluitgebied op een topografische kaart (bron: googlemaps)



Figuur 1.1 - Begrenzing projectgebied (groen) op een luchtfoto, gecombineerd met de kadastrale kaart (paars)

2.2 BESCHRIJVING OMGEVING

De Lange Muiderweg is een rustige weg in het buitengebied met voornamelijk bestemmingsverkeer. De weg verbindt het historische stadscentrum van Weesp met Muiden langs de oostzijde van de Vecht.

Het projectgebied ligt aan de rand van de Nieuwe Keverdijkse polder. Deze polder bestaat voornamelijk uit open weidegebied met hoofdzakelijk agrarische bebouwing langs de randen. In de strook langs de Vecht is sprake van een (onregelmatige) blokverkaveling. De verkaveling is haaks op de Vecht en daarmee is vanuit het landschap sprake van visuele verbindingen over de Vecht met de achterliggende gebieden. Kenmerkend zijn ook de woonboten die langs de Lange Muiderweg aan de oevers van de Vecht liggen en een bijna ononderbroken lint vormen. Naast grondgebonden veehouderijen en woningen, liggen aan de Lange Muiderweg ook een tuincentrum en een tuinbouwbedrijf.
Een groot aantal boerderijen en woonhuizen langs de Vecht zijn van belangrijke cultuurhistorische waarde en, zoals het projectgebied, deels ook als monument geregistreerd. Behalve erfbeplanting en beplanting langs de weg, zoals knotwilgen, is er geen opkomende beplanting aanwezig. Het gebied is weids en open richting het oosten. Aan de overkant, westelijk van de rivier, ontstaat in de Bloemendalerpolder de geheel nieuwe woonwijk Weespersluis.

Een uitvoerige beschrijving van het landschap is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan behorend bij dit TAM-omgevingsplan.



Figuur 2.2 - Globale ligging projectgebied op een luchtfoto (bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 2.2 – zicht vanuit zuiden komend op het plangebied (bron: Google Streetview)



Figuur 2.3 – zicht vanuit noorden komend op het plangebied (bron: Google Streetview)

2.3 BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED

Erf en bebouwing

Het perceel Lange Muiderweg 16 was jarenlang in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering zal worden gestaakt. De oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing is (gedeeltelijk) nog op het perceel aanwezig en heeft, met uitzondering van de hooiberg en de kleinere schuurtjes, een (rijks)monumentale status.

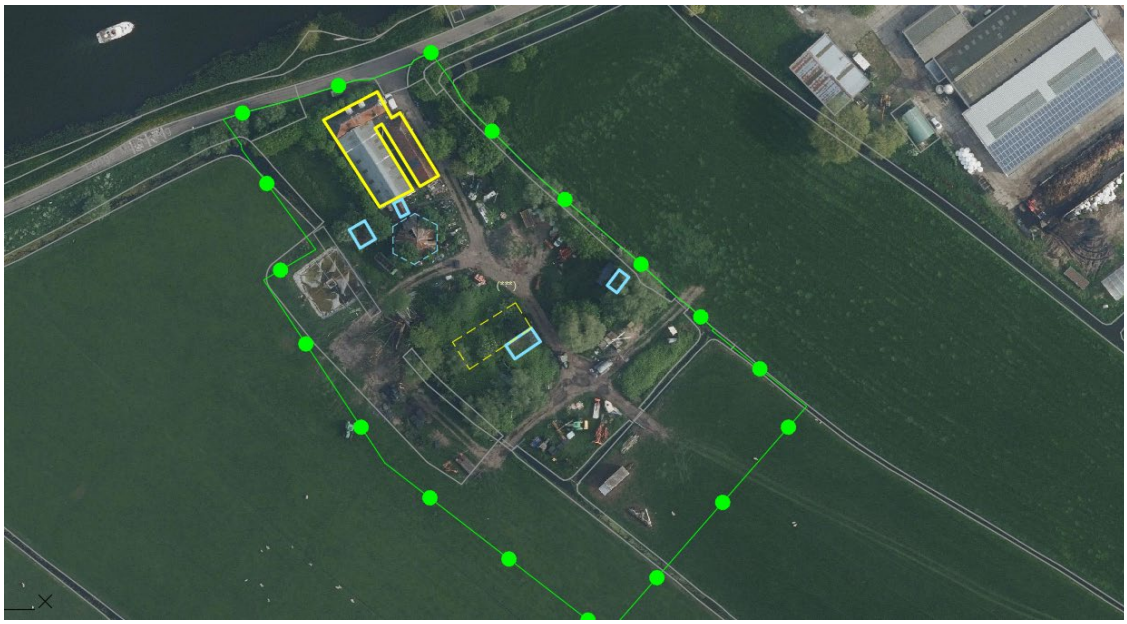
De 18-eeuwse boerderij, opgericht in 1750, is ook bekend als "Runderzorg". Het ensemble bestaat uit een dwars voor de stal gebouwd woonhuis onder een hoog, met pannen gedekt schilddak. Achter het woonhuis is aan de ene kant de stal met

een oorspronkelijk riet gedekt wolfsdak en aan de andere kant een houten zomerhuis met schilddak. Samen beslaan de drie gebouwen een oppervlakte van ca. 360m^2. Achter op het terrein stond een houten schuur met een pannen schilddak voorzien van een hooiluik boven de inrijdeuren. Deze schuur is enkele jaren geleden in elkaar gestort en alleen nog het fundament is aanwezig.

Verder bevindt zich achter de stal een hexagonale hooischuur die in slechte staat verkeert. Op het erf zijn nog drie kleinere bijgebouwen, waarvan een naast de stal en een naast de ingestorte schuur. Samen circa 150m^2 aan bebouwing.

Tussen de stallen/schuren, bijgebouwen en woonboerderij is gedeeltelijk erfverharding aanwezig. Ook zijn er nog restanten van de agrarische opslag en een mestbassin op het perceel te vinden. Vooral op het achterste erfgedeelte is veel (opgaande) beplanting aanwezig. De overige gronden zijn vooral als gras- en weiland in gebruik.

Op onderstaand figuur zijn de monumentale en niet monumentale gebouwen op het erf weergegeven.



Figuur 3 – Huidige situatiebebouwing - geel: onderdeel monumentaal ensemble, blauw: niet monumentaal. Gestippelde lijn: bebouwing ingestort

2.4 DE BEOOGDE ONTWIKKELING

Voorliggend plan heeft betrekking op het herstel van het oude erf, het slotenpatroon en de wijziging van agrarisch gebruik naar wonen.

Initiatiefnemer is van plan de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie op termijn te stoppen. Door verandering in de bedrijfsvoering zijn enkele bedrijfsgebouwen al een tijd niet meer in gebruik met als gevolg dat deze in slechte of vervallen staat verkeren. De (monumentale) houten schuur is in elkaar gezakt en overgroeit met planten. Het oorspronkelijke rieten dak van de stal is door een tijdelijke metalen versie zonder wolfseinden vervangen. De hooiberging is ook ongebruikt en in slechte staat. Het terrein is gebruikt voor de opslag van machines en ander materiaal en is voor een deel overwoekert met opkomende beplanting. Voor de

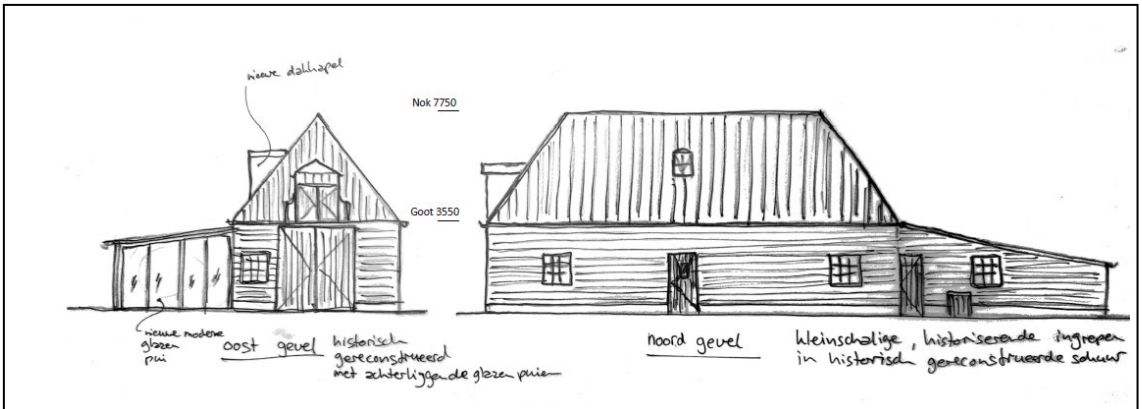
opslag van mest in een mestbassin in de (zuid)westelijke hoek van het terrein zijn destijds delen van de sloot gedempt.
Om zowel het monumentale ensemble als ook het landschap met slotenpatroon te herstellen is niet alleen veel werk, maar zijn ook ruime financiële middelen nodig. De gronden moeten opgeruimd en opgeschoond worden. De bebouwing moet gerestaureerd of helemaal herbouwd worden.

Hiervoor zal de monumentale boerderij met aangebouwd zomerhuis en stal worden gerestaureerd en gesplitst in twee wooneenheden. Een woning zal de boerderijwoning (voorhuis) en het zomerhuis omvatten en de tweede woning de herstelde stal en de hexagoon-vormige hooiberg die met een tussenlid daaraan vastzit. Achter op het erf zal de oude houten schuur herbouwd worden en eveneens als woning gebruikt worden. De derde woning is ook nodig om het erf in ere te herstellen en het monumentale karakter te behouden oftewel terug te brengen.

Bij de woningen zullen er bijgebouwen en parkeermogelijkheden komen. Deel van de bestaande bijgebouwen wordt hiervoor gebruikt en een bijgebouw zal nieuw opgericht moeten worden.

De restanten van de agrarische opslag/het mestbassin aan de zuidwestelijke rand van het perceel zal verwijderd worden en het oorspronkelijke slotenpatroon ter plekke hersteld worden. De nieuwe sloot zal echter 1,5 -2 meter verder af van de schuur gelegd worden dan oorspronkelijk het geval. Deze verlegging is vanuit bouwtechnisch overweging wenselijk, omdat de afstand hier amper 2,5meter was en er ook begeleidende beplanting bij de sloot aanwezig was. Door de sloot iets meer ruimte te geven ter hoogte van de schuur, kan deze beplanting ook weer terugkeren wat ten goede komt aan de perceelsinrichting. Door he nieuwe deel zo veel als mogelijk aan te laten sluiten aan de bestaande sloten, ook in verband met de archeologische verwachting in het gebied, wordt de bocht in het loop van het sloot weliswaar iets benadrukt, maar het sloot was aan deze kant ook in het verleden nooit helemaal recht. In de historische karten is dat ook terug te zien. De landschappelijke kwaliteit gaat ter plekke alsnog met sprongen vooruit ten opzichte van de huidige situatie.
Door het opruimen van het erf en het verwijderen van een groot deel van de opgekomen beplanting, kunnen ook zichtlijnen hersteld worden die nu niet meer aanwezig zijn. Landschapselementen zoals knotwilgen, fruitbomen en scheerhagen krijgen een plek op het erf.

Uiteindelijk zullen op het perceel Lange Muiderweg 16 drie burgerwoningen met enkele bijgebouwen aanwezig zijn, inclusief bijbehorende erven en tuinen.
De omliggende gronden die nu nog deel uitmaken van het bouwvlak, blijven agrarisch grasland/weilanden.



Figuur 4 – Schets van de her te bouwen houten schuur (bron: Felsch architecten)



Figuur 5 – Situering bebouwing en herinrichting perceel met landschappelijke inpassing

<u>Ontsluiting en parkeren</u>
De ontsluiting gebeurt via de huidige inrit vanuit de Lange Muiderweg langs het zomerhuis. Deze wordt doorgetrokken tot de nieuwe woning op het achtererf. Bij ieder woning horen drie parkeerplekken. Deze zijn zoveel mogelijk geclusterd in de midden van het erf.

<u>Nieuw woonerf en landschappelijke inpassing</u>
Uitgangspunt van het plan is, dat het monumentale ensemble hersteld wordt en de inrichting van het erf hierop wordt aangepast. De dubbele boerderijwoning en de nieuwe schuurwoning zijn ruimtelijk enigszins van elkaar gescheiden door hun plaatsing op het voorerf en achtererf. Het erf zal worden opgedeeld in drie kavels/percelen, maar wel zodanig dat het oogt als een eenheid. Door lage erfafscheidingen in vorm van scheerhagen, vooral rond de parkeerplaatsen en langs logische lijnen op het erf, worden de kavels gescheiden zonder het erf visueel op te delen. Lage hagen zijn veel gebruikte scheidingen op boerenerven, bijvoorbeeld in boerentuinen.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat rekening houdt met het erf en het omliggende landschap. Dit inpassingsplan is als bijlage bij dit onderhavige plan gevoegd en geeft een uitgebreide toelichting op de inrichting van het plan.

2.5 GELDEND JURIDISCH PLANOLOGISCH KADER

Voor het geldend juridisch planologisch kader is gekeken naar het Omgevingsplan gemeente Amsterdam zoals dat op 13 maart 2025 in werking was (geconsolideerd). Hierbij zijn echter nog niet alle ruimtelijke regels voor het gehele ambtsgebied vernieuwd oftewel vervangen. Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bestaat daarom op moment uit de hoofdregeling en het tijdelijk deel van rechtswege: de geldende bestemmingsplannen, de lokale verordeningen en de regels op rijksniveau (de zogenaamde bruidsschat).
In relatie tot het voorliggende project zijn alleen de geldende bestemmingsplannen van belang; er wordt niet afgeweken van de lokale verordeningen of de bruidsschat. Hiervoor is dan ook geen wijziging nodig.

Ter plaatse van het projectgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Landelijk Gebied Weesp' (onherroepelijk 22 januari 2015), in combinatie met het bestemmingsplan 'Herziening Landelijk Gebied Weesp 2018' (vastgesteld 07 februari 2019);

Het besluitgebied heeft de bestemming 'Agrarisch met Waarden' met een bouwvlak voor de agrarische bouwkavel. Verder liggen over een gedeelte van het gebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2' en 'Waterstaat – Waterkering'.

De herziening geeft een deel van het plangebied de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Daarmee is binnen het plangebied een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk met de bijhorende gebouwen en bouwwerken en inachtneming van de aanwezige waarden. De aanduiding cultuurhistorische waarden heeft onder andere betrekking op het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.



Figuur 6 – *Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan bestemmingsplan 'Landelijk gebied Weesp' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer)*



Figuur 7 – *Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan bestemmingsplan 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer)*

2.6 STRIJDIGHEID

De splitsing van de monumentale boerderij en het gebruik van de gronden als (burger)woning was in het geldende plan onder artikel 3.5.8 geregeld met een wijzigingsbevoegdheid. Hiervan kan onder het omgevingswet geen gebruikt gemaakt worden. Het gebruik van een schuur als woning is eveneens niet mogelijk onder de geldende regels.

Om het plan en bijbehorende herinrichting van het terrein mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Lange Muiderweg 16' voorziet hierin.

Voorliggend wijzigingsplan is afgestemd op de consolideerde versie Omgevingsplan gemeente Amsterdam en niet strijdig met hiermee.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 ALGEMEEN

Vanwege de aard, omvang en locatie van het project/plan, heeft het rijks- en regionaal beleid weinig tot geen invloed op de locatie.

Het betreft de wijziging van het gebruiksdoel van de gronden en gebouwen zonder nieuwbouw. In het vigerend planologisch regime is al een afweging gemaakt, die het omzetten naar woning en het splitsen van de historische boerderij onder voorwaarden middels een wijzigingsbevoegdheid (met een zogenaamd artikel 19 plan) mogelijk maakte. Dat hiervan door het gewijzigde wetskader van de omgevingswet geen gebruik van gemaakt kan worden - de omgevingswet kent deze aard van wijzigingsplannen niet meer - betekent niet dat een volledig nieuwe afweging van het (ruimtelijke)beleid plaats moet vinden.

Wel zal er aandacht aan de instructieregels voor omgevingsplannen van rijk en provincie geschonken worden en aan de wijzigingsvoorwaarden die het bestemmingsplan gesteld heeft. Beleid met betrekking tot aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals waterschapsbeleid, komt in hoofdstuk 4 uitgebreid aan bod.

3.2 TOETSING INSTRUCTIEREGELS RIJK

In artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl is bepaald dat de instructieregels van hoofdstuk 5 uit het Bkl van toepassing zijn op een wijziging van het omgevingsplan. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden de volgende hoofdonderwerpen onderscheiden:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

De inhoudelijke afweging en toets aan de van toepassing zijnde onderwerpen in relatie tot dit project komt in hoofdstuk 4 van deze motivering aan bod.

3.3 TOETSING INSTRUCTIEREGELS PROVINCIE

In artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl is bepaald dat de instructieregels uit de provinciale verordening (artikel 2.22 Ow) van toepassing zijn op een wijziging/opstellen van het omgevingsplan. Het project is daarop getoetst aan de instructieregels van de provincie, zoals vastgelegd in de ‘Omgevingsverordening NH2022’ (versie 2 januari 2025)

De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening NH2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn vertaald naar regels die verankerd zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

De Omgevingsverordening geeft de weerslag van de afweging tussen ruimte voor ontwikkelingen en bescherming van bijvoorbeeld het landelijk gebied. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met de ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen. Dat wil niet zeggen dat er niets mogelijk is in het landelijk gebied, maar het vraagt wel om een goede onderbouwing en landschappelijke inpassing. Voor gebieden met grotere landschappelijke, ecologische, aardkundige en cultuurhistorische waarde, de bijzondere provinciale landschappen, is deze bewijslast logischerwijs zwaarder.

In hoofdstuk 6 afdeling 6.2 van de 'Omgevingsverordening NH2022' staan de instructieregels voor het omgevingsplan voor gemeenten. In relatie tot het voorliggende project zijn de volgende paragrafen van belang:

- Paragraaf 6.2.2 Stedelijke functies
    - Subparagraaf 6.2.2.2 stedelijke functies in landelijk gebied;
- Paragraaf 6.2.5 Beschermd landelijk gebied
    - Subparagraaf 6.2.5.2 Beschermd landschap
    - Subparagraaf 6.2.5.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Paragraaf 6.2.6 Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied
- Paragraaf 6.2.8 Klimaatadaptatie

<u>Toetsing subparagraaf 6.2.2.2</u>
In dit subparagraaf is in artikel 19a (voormalige agrarische bouwpercelen) bepaald dat binnen het werkingsgebied Landelijk gebied de mogelijkheid bestaat dat de rechtmatig aanwezige bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en), bij bedrijfsbeëindiging omgezet mogen worden naar burgerwoningen.
Voorwaarde hiervoor is onder andere:

- dat de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;
- sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en
- de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

Hetzelfde artikel geeft in lid 5 aan dat een bestaande karakteristieke boerderij gesplitst mag worden in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. De provincie heeft bewust voor gekozen om 'karakteristieke boerderij' niet te definiëren als begripsbepaling. Dit kan om een monument gaan, maar het kan ook om een ander beeldbepalend pand gaan. Ten behoud van de karakteristieke boerderij wordt bewoning van bijbehorende bouwwerken die al dan niet onderdeel uitmaken, dan wel bijdragen aan het behoud van het karakter van de karakteristieke boerderij niet uitgesloten, mits andere provinciale belangen niet geschaad worden.

Deze regels en voorwaarden komen, behalve lid 5, overeen met hetgeen is gesteld in de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan Landelijk gebied Weesp. Deze zullen dan ook onder gemeentelijk beleid worden toegelicht.

Lid 5 geeft de mogelijkheid om alle karakteristieke bebouwing op het erf te gebruiken voor woondoeleinden. De provincie heeft aangegeven dat, vanwege de monumentale status van het weer te herstellen schuur, hierin ook een woning mag worden opgericht, om zo het onderhoud van het monumentale ensemble te waarborgen.

Andere provinciale belangen worden hiermee niet geschaad, zie ook onderstaande afwegingen.

Toetsing Subparagraaf 6.2.5.2 Beschermd landschap
In deze subparagraaf zijn regels ter bescherming van de kernkwaliteiten van het 'beschermd landschap' gesteld

Een omgevingsplan binnen het beschermd landschap moet regels bevatten ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn opgenomen in bijlage 7 van de verordening. De motivering bevat zowel een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten als ook een toelichting hoe voldaan wordt aan de bescherming.

Binnen het gebied mag een ontwikkeling van minder dan 25 woningen mogelijk gemaakt worden, mits de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast worden (art. 6.59a lid 2). Als een ontwikkeling toch leidt tot de aantasting van kernkwaliteiten, zijn er voorwaarden en regels gesteld wanneer zulk ontwikkeling bij uitzondering mogelijk is.

Een beschrijving van kernkwaliteiten van het beschermd landschap zijn opgenomen in de toelichting van het bijhorende landschappelijke inpassingsplan/erfinrichtingsplan in de bijlage bij deze motivering. Deze worden met voorliggend project niet aangetast, maar juist hersteld.

Toetsing Subparagraaf 6.2.5.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
In dit subparagraaf zijn regels ter bescherming van 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' (UNESCO werelderfgoed, Hollandse waterlinie).

Een omgevingsplan binnen het erfgoedgebied moet regels bevatten voor instandhouding of versterking van de voorkomende kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn opgenomen in bijlage 8a, b en c van de verordening. Het omgevingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten niet aantasten.

De kernkwaliteiten ter plekke van het projectgebied zijn eveneens toegelicht in het landschappelijke inpassingsplan/erfinrichtingsplan. Ook hiervoor geldt dat beoogd project de kernkwaliteiten versterkt. Door het opnemen van betreffende regels in dit TAM-omgevingsplan over erfgoederen van universele waarde, wordt ook in toekomst geborgd dat deze waarden ter plekke behouden worden.

Toetsing Paragraaf 6.2.6 Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied
In deze paragraaf stelt de provincie eisen aan ruimtelijke inpassing(splannen) bij nieuwe ontwikkelingen en verwijst hiervoor naar een eigen daarvoor opgestelde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

In het inpassingsplan wordt rekening gehouden met:

- de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Het voorliggend project voorziet in een functiewijziging, van agrarisch naar wonen. Ruimtelijk wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, oftewel alleen historische bebouwing teruggebouwd. Het project gaat vooral over het herstel van een monumentaal erf. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing/ erfinrichtingsplan is rekening gehouden met het landschap als ook de cultuurhistorische waarde.

Een beschrijving hiervan is opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan, die de ruimtelijke inpassing van het project beschrijft en nader uitwerkt. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorend bij dit plan.

<u>Toetsing paragraaf 6.2.8 Klimaatadaptie</u>
Deze paragraaf regelt het thema klimaatadaptie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De motivering omvat een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico’s in beeld gebracht:

- wateroverlast;
- overstroming;
- hitte;
- droogte (watertekort en verzilting);
- natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
- ecologische en chemische waterkwaliteit.

Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, moeten in het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico’s opgenomen worden. De maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, wordt in afwijking rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

Het voorliggende ontwikkeling betreft de restauratie van een monumentaal boerenerf en het herstel van bestaande bebouwing en erf met een bijhorende functiewijziging naar (burger)wonen. De woningen zullen gelegen zijn langs de dijk van de Vecht en op het lagergelegen achterterrein in het buitengebied van de gemeente. Het perceel ligt aan “onveilige” kant van de Hollandse Waterlinies, hetgeen betekend dat het gebied onder water gezet kon worden om Amsterdam te verdedigen (inundatiegebied). Het is dus niet uit te sluiten dat in toekomst gevallen van wateroverlast of overstroming kunnen optreden. Ook is niet uit te sluiten dat er last van droogte is in het veenweidegebied. Het betreft echter een meer dan 200jaar oud monument en bijhorend erf en zijn er beperkingen in hoeverre er hiermee bouwtechnisch rekening gehouden kan worden. Zo ver mogelijk zal bij de restauratie rekening worden gehouden met het thema klimaatadaptie en natuurinclusiviteit.

Een verdere toelichting van het thema is bij paragraaf 4.

Borging omgevingsplan
Ten behoeve van dit project is een landschappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan opgesteld. Hierin zijn de kernkwaliteiten van het landschap meegenomen en dienen als kapstok voor de beoogde ontwikkeling. Door het monumentale karakter van de bebouwing die in wezen niet gewijzigd zal worden is een aantasting van de aanwezige waarden niet gegeven. Het plan beoogd veelmeer het herstel van het erf/landschap tot zijn oorspronkelijke situatie. De gronden zullen als gebruiksdoel wonen en deels groen en agrarisch krijgen, het agrarische bouwvlak wordt ingetrokken. Het oprichten van nieuwe agrarische bebouwing is daarmee niet meer mogelijk.

Om zeker te stellen dat de voorgestelde nieuwe (erf)inrichtingsmaatregelen ook worden nagekomen, is aan de regels van het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de landschappelijke inpassing ook wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage bij onderhavig plan. Is dat niet het geval, wordt het woongebruik als strijdig gebruik gezien en kan handhavend opgetreden worden. Hierbij moet worden opgemerkt dat het open houden van het erf een streefbeeld is dat bereikt zou worden. Mocht er blijken dat in houtopstanden die hiervoor gekapt zouden moeten worden beschermde soorten leven, zal de uitvoering hiermee rekening houden. Eventueel zal er gewacht moeten worden tot de soorten vertrokken zijn.

In de regels van het TAM-omgevingsplan is een beschermingsregeling ten behoeve van het beschermde landschap en erfgoed van universele waarde opgenomen. Zo is het gebruik van het erf in artikel 7 beperkt in de zin dat de inrichting van het erf is voorgeschreven volgens het bij de regels behorende Erfinrichtings- en landschappelijke inpassingsplan. Verder zijn in hoofdstuk 5 artikel 12 en 13 van de regels vergunningplichten opgenomen voor aanlegactiviteiten die het beschermde landschap en/of het werelderfgoed kunnen aantasten. Op die wijze worden bijvoorbeeld het slotenpatroon en open landschap beschermd.

Daarmee wordt aan de voorwaarden van de provincie voldaan.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Weesp 2050
Iedere gemeente stelt één Omgevingsvisie vast voor het gehele grondgebied (art 3.1 Ow). Vanaf het moment dat Weesp en Amsterdam bestuurlijk samen zijn gegaan (maart 2022) betekend dat er nog maar één Omgevingsvisie geldt. De Colleges van B&W van Weesp en Amsterdam hebben daarom in het Bestuurlijk Akkoord (7 februari 2020) vastgelegd dat de Omgevingsvisie van Weesp onverkort integraal wordt opgenomen in de Omgevingsvisie van Amsterdam. Als er tegenstrijdigheden zijn én het betreft het grondgebied van Weesp, dan prevaleert de Omgevingsvisie van Weesp.

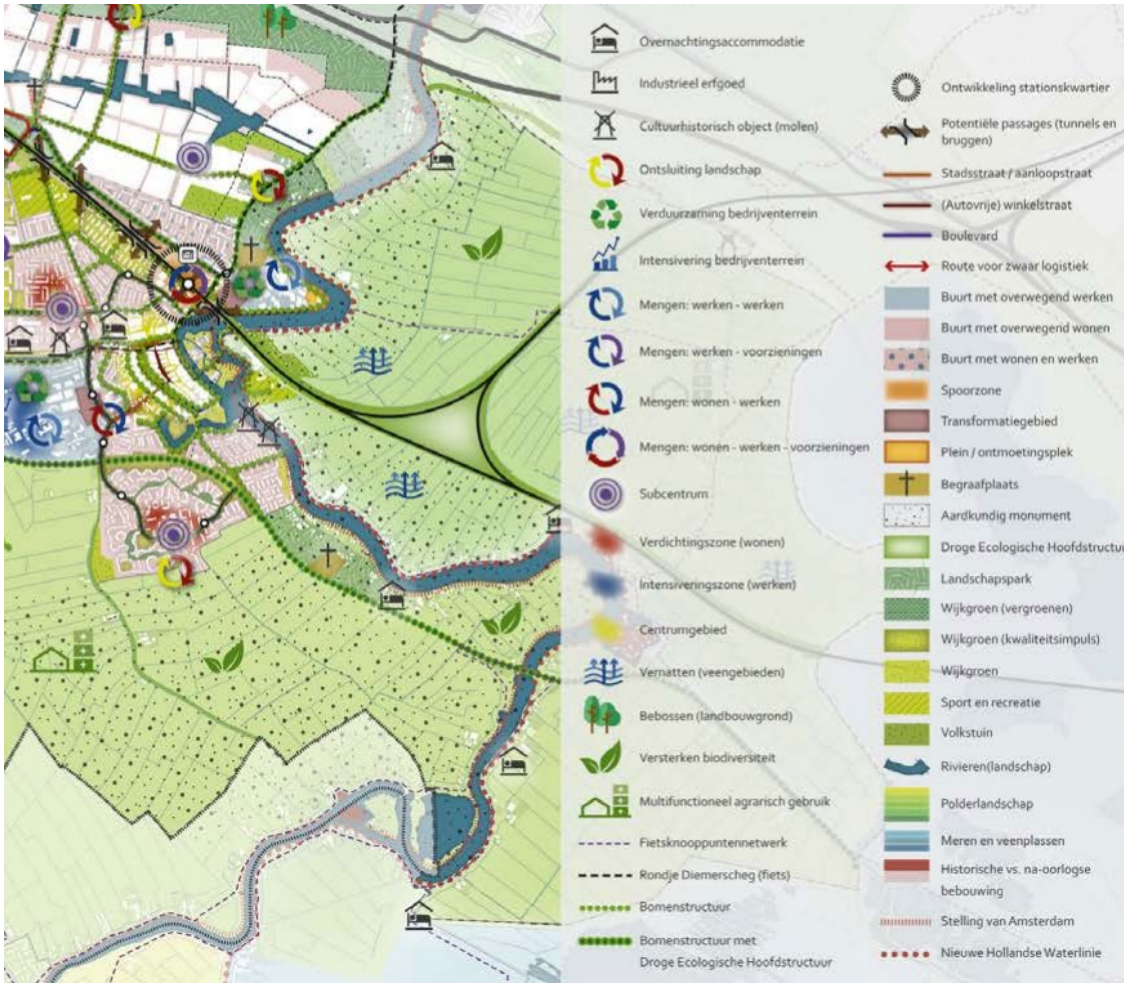
Op moment is de gemeente bezig aan een actualisatieronde van de omgevingsvisie waaronder ook de inhoudelijke integratie van de visie van Weesp. Tot deze is vastgesteld geldt de omgevingsvisie Weesp als integraal onderdeel van de huidige visie.

Er zijn 14 kernwaarden geformuleerd, die zeker moeten stellen dat de Weesper belangen ook in de tijd na de fusie met Amsterdam geborgd worden:
1. Behoud en versterk de historische waarde van Weesp.
2. Behoud en versterk open (rivier)landschap.

3. Wonen: Toegankelijkheid woningmarkt.
4. Bedrijvigheid en economie: Weesp als werkstad en waterstad, belangrijke economische en recreatieve waarde, diversiteit.
5. Infrastructuur: verkeer en vervoer, openbaar vervoer verbeteren, bereikbaarheid.
6. Duurzaamheid: Weesp energieneutraal in 2030.
7. Het huidige voorzieningenniveau blijft behouden.
8. Huidige sociale voorzieningenniveau moet in stand blijven.
9. Gemeenschapszin en het gemeenschapsgevoel in Weesp wordt actief bevorderd.
10. Gemeentelijke belastingen blijven op een betaalbaar niveau.
11. De gemeentelijke dienstverlening blijft minimaal op het huidige kwaliteitsniveau.
12. Afstand tussen burger en bestuur blijft zo kort mogelijk, ruimte voor eigen initiatief.
13. Veiligheidsniveau blijft behouden.
14. Geleidelijk proces toekomstvisie: Ambtelijke en bestuurlijke overgang.

Verder vormen 4 kernopgaven vormen de kapstok van de Omgevingsvisie:
1. Prettig en veilig wonen
2. Economisch vitaal en ondernemend
3. Klimaatneutraal en klimaatbestendig
4. Waardevolle leefomgeving en lokale identiteit

De meeste kernwaarden zijn in deze kernopgaven ondergebracht.



Figuur 8 – Uitsnede visiekaart structuurvisie Weesp

<u>Toetsing</u>
Het plangebied ligt binnen het polderlandschap en is aangeduid als aardkundig monument op de visiekaart. De visie geeft hierover geen concrete doelen, behalve dat er gestreefd wordt het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap te behouden en toegankelijker te maken. Er worden geen specifieke doelen/opgaven met betrekking tot stoppende bedrijven of (zeer) kleinschalig woningbouw genoemd.

Een algemeen punt is wel, als het gaat om de nieuwbouw van woningen, dat inbreiding de voorkeur voor uitbreiding heeft, als ook transformatie daar waar mogelijk en niet ten koste van de economische dragers. Grootschalig woningbouw in het landelijke gebied, zoals het woongebied Weespersluis, is niet aan orde in het overige gebied. De omzetting van agrarische bedrijfsbebouwing naar woning en de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning voegt 2 extra woningen op het erf toe. Dat voldoet aan de inbreidingseis (meer woningen op een bestaand erf) oftewel transformatie (van agrarisch naar wonen) en past daarmee binnen het beleid.

<u>Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Weesp' (incl. herziening)</u>
Zoals eerder genoemd is in provinciale beleid een (instructie)regel opgenomen die de voorwaarden voor een functieverandering van stoppende agrarische bedrijven als ook de splitsing van monumentale gebouwen mogelijk maakt.

Dit provinciaal beleid was ook al ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Weesp van toepassing. Het beleid is toen vertaald in vorm van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan met bijhorende wijzigingsvoorwaarden. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan onder het nieuwe omgevingswet geen gebruik meer gemaakt worden. Ook al kan er geen "wijzigingsplan" meer opgesteld worden, zijn de voorwaarden voor functieverandering nog steeds van toepassing, omdat de inzichten en het beleid dat erachter staat niet zijn gewijzigd. Allen de vorm van het plan die de functieverandering mogelijk maakt, voorliggend plan is een omgevingsplanwijziging, is gewijzigd.

Wijzigingsvoorwaarden van (beëindigd) agrarisch bedrijf naar wonen zoals aangegeven in het bestemmingsplan artikel 3, paragraaf 3.8.5 Wonen, zijn:

- de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing blijft behouden;
- het wonen mag geen aanleiding vormen om het bouwvlak te vergroten;
- het splitsen van karakteristieke boerderijen op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is mogelijk, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijk karakter van de bebouwing, met dien verstande dat maximaal 1 extra woning mag ontstaan;
- eventuele extra parkeerplaatsen worden op eigen terrein (op het bouwperceel) gerealiseerd;
- er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

Artikel 3 paragraaf 3.9.3 Herbouw/nieuwbouw geeft de beoordelingsregels voor het verlenen van een omgevingsvergunning bij herbouw of nieuwbouw op gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in acht moeten worden genomen:

- Bij herbouw of nieuwbouw op de gronden is de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing maatgevend.

<u>Toetsing project</u>
Op basis van de onderliggende bestemmingsplannen 'Landelijk gebied' en 'Herziening landelijk gebied' (als tijdelijk deel van het omgevingsplan) voldoet het voorgenomen project aan de wijzigingsvoorwaarden die het plan stelt voor de omzetting van agrarisch bouwperceel naar wonen, met uitzondering van de voorwaarde dat maar 1 extra woning mag ontstaan.

Beperking omliggende agrarische bedrijven:
Hierbij speelt vooral het aspect geur een rol, er zal dan ook in hoofdstuk 4 verder op worden ingegaan. De meest dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn aan de Lange Muiderweg 18a en 14. Het eerste is een biologische melkveehouderij met pluktuin en het tweede een kleinschalige schapenhouderij.

Het bedrijf op nummer 18a moet al rekening houden met de woning die oostelijk van het projectgebied ligt (Lange Muiderweg 18). De dichtstbijzijnde woning van de 3 nieuwe burgerwoningen op het perceel heeft een afstand van ruim 120m naar de gevel van de stal van nummer 18. De gevel van de stal op nummer 14 ligt op ruim 200 meter afstand van de nieuwe burgerwoningen. De minste afstand voor geur in het landelijke gebied is 50m. Hieraan wordt ruim voldaan (zie ook HS4).

Monumentale bebouwing:
Het plan heeft juist het doel de monumentale bebouwing te behouden oftewel te herstellen. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

Vorm bouwvlak:
De bouwvlak van het agrarisch bedrijf komt niet terug in het gewijzigde omgevingsplan. In plaats daarvan is de aanduiding voor het gebruiksdoel wonen opgenomen met 2 kleinere bouwvlakken voor de bestaande bebouwing. Het woongebruik/woonerf is kleiner dan het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. De resterende gronden houden het gebruiksdoel agrarisch, maar zonder bouwmogelijkheden. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

Splitsen boerderij:
Het karakter van de oorspronkelijke bebouwing zal door het splitsen hersteld worden. Door in de stal een tweede woning mogelijk te maken zal het oorspronkelijke dak van het stal en de hooiberging hersteld worden. De splitsing komt het behoud van de gebouwen ten goede. Er wordt een nieuwe woning toegevoegd. Ook op dat onderdeel voldoet het plan aan de voorwaarden.

Parkeerplaatsen:
Er worden voldoende (volgens de gemeentelijke norm) nieuwe parkeerplaatsen op eigen perceel gerealiseerd. Parkeren is onderdeel van het erfinrichtingsplan. Het plan voldoet aan de gestelde eisen. Zie ook paragraaf parkeren HS4.

Aantasting waarden:
Er is een erfinrichtingsplan/ landschappelijk inpassingsplan opgesteld die rekening houdt met de aanwezige waarden/kernkwaliteiten van het gebied. Voor een toelichting wordt dan ook hiernaartoe verwezen. Uitgangspunt is het herstel en behoud van de aanwezige waarden.

Herbouw schuur:
Voor de derde woning op het perceel zal de houten schuur achter op het perceel herbouwd worden. Deze heeft geen aanduiding cultuurhistorisch waarden. De reden zou kunnen zijn dat deze al langer in elkaar gezakt is. Dat laat onverlet dat de schuur wel als rijksmonument is aangemerkt. Bij de herbouw wordt dan ook rekening gehouden met de beoordelingsregels voor het herbouwen van deze. De herbouw van de schuur tot woning is strijdig met de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. De extra woning wordt dan ook op basis van provinciaal beleid (zie par.3.3) gerealiseerd.

4 FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk vindt een afweging plaats van aspecten van de fysieke leefomgeving in relatie tot het voorliggende initiatief.

Aspecten waarvan op voorhand al duidelijk is dat deze vanwege de aard en omvang van dit project geen gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals trilling, worden verder buiten beschouwing gelaten.

4.2 ARCHEOLOGIE

4.2.1 Regelgeving

In artikel 5.130 Bkl is opgenomen dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

In 2012 is door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele gemeentelijke gebied van Weesp opgesteld. Voor de gehele gemeente zijn de verwachtingen op archeologische vondsten bepaald aan de hand van de ontstaansgeschiedenis van Weesp en de landschappelijke en aardkundige kenmerken. Door de toepassing van kennis over de landschappelijke ligging van (pre)historische nederzettingen in het algemeen is het mogelijk gebieden te begrenzen waar geen archeologische vindplaatsen bekend zijn maar waar ze verwacht kunnen worden. Bij het analyseren van deze verwachtingen wordt gebruik gemaakt van geomorfologische, bodemkundige en hydrologische kenmerken in combinatie met al bekende archeologische gegevens. Zo worden gebieden begrensd met hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting, waarbij in de gebieden met een hoge archeologische verwachting de kwantiteit aan archeologische waarden het hoogst is. Een lage archeologische verwachting wil niet zeggen dat er geen archeologische waarden zijn maar dat er vermoedelijk weinig zullen zijn en dat de spreiding groot is en de onderlinge samenhang klein.

De analyse heeft geleid tot een kaart met archeologische verwachtingen. Deze zijn dan vertaald naar een beleidskaart met daarop de specifieke zones en bijbehorende beleidsmaatregelen. Deze kaart geeft een schematisch inzicht in de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in Weesp. Aan de hand van het archeologiebeleid zijn vervolgens de archeologische zones met een beschermingsregeling in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Weesp’ vastgelegd.

Ten onrechte zijn de agrarische bouwvlakken in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Weesp’ niet voorzien van een archeologische verwachting. Dat is in dit TAM-omgevingsplan gerepareerd.

In dit TAM-plan hebben de gronden nu een archeologische verwachtingswaarde gekregen. Op basis van de archeologische verwachtingenkaart is daarbij, afhankelijk van de verwachtingswaarde, onderscheid gemaakt tussen de oppervlakte en diepte van de grondwerkzaamheden die zonder vergunning zijn toegestaan.

4.2.2 Toetsing

Het onderhavige project voorziet in grondbewerkingen die nodig zijn voor de restauratie/verbouwing van bestaande gebouwen en de herbouw van

oorspronkelijke bijbehorende bouwwerken alsmede in het herstel/verlegging van een kavelsloot.
Voor zover deze grondbewerkingen in het kader van het realiseren van een bouwwerk plaatsvinden op de bestaande funderingen is daarvoor geen omgevingsvergunning nodig. Voor zover deze grondbewerkingen buiten de bestaande funderingen zijn voorzien zal moeten worden getoetst aan de desbetreffende archeologische verwachtingswaarde.

Ook voor de kavelsloot geldt dat deze grotendeels zal worden gerealiseerd op de locatie van de in het verleden gedempte sloot. Deze gronden zijn al eerder geroerd. Zodra duidelijk is hoe de nieuwe watergang (inclusief mitigerende maatregelen) er precies moet komen uit te zien, kan dat getoetst worden aan de desbetreffende archeologische verwachtingswaarde.

4.2.3 Conclusie
In dit TAM-omgevingsplan genieten de archeologische verwachtingswaarden voldoende bescherming door het projectgebied op de kaart aan te duiden als beschermingszone archeologie. Het aspect archeologie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.3 BODEM(KWALITEIT)

4.3.1 Regelgeving
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet in paragraaf 5.1.4.5 Bkl instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. En bij bodembelastende activiteiten, zoals onder meer bouwactiviteiten voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, geldt dat voorafgaand onderzoek verplicht is.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden:
- landbouw/natuur;
- wonen;
- en industrie.

De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door de maatregelen van het in onderlinge samenhang:
- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de
- kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens (het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan)). De gehalten MTR humaan zijn opgenomen in bijlage Vb van het Bkl.

In subparagraaf 4.2.4.4 Omgevingsplan gemeente Amsterdamzijn regels opgenomen over bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Er is een (voor)onderzoeksplicht opgenomen zoals bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

4.3.2 Toetsing

Als onderdeel van het project is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd[1]. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze motivering opgenomen. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

Tijdens de veldwerkzaamheden is bij enkele monsterpunten in de bovengrond matig puin aangetroffen als ook (zwak) kolengruis. Ter plaatse van een monsterpunt is (zwak) kolengruis ook iets dieper aangetroffen. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond van het erf metalen en PAK zijn gemeten in gehalten die de achtergrond c.q. landbouw en natuurwaarde overschrijden. Verder zijn in diverse mengmonsters en depots gehalten aan metalen, PAK en PCB aangetroffen die achtergrondwaarden van landbouw/natuurwaarde overschrijden. Ter plaatse van een monsterpunt wordt in de ondergrond PCB gemeten in een gehalte dat als matig verontreinigd is geclassificeerd. In een ander mengmonster is sprake van een overschrijding van de tussenwaarde voor olie en in een ander de tussenwaarde voor enige metalen en PAK.

Ter plaatse van het weiland overschrijdt alleen het nikkelgehalte in boven- en ondergrond de achtergrond c.q. landbouw en natuurwaarde. In landbouwgebieden wordt vaker een verhoogd nikkelgehalte gemeten. Oorzaak is waarschijnlijk een hogere mestbelasting. In het slootslib overschrijden indicatief zink-, lood- en PAK gehalten de achtergrond c.q. landbouw en natuurwaarde.

In het grondwater van peilbuis 4 zijn barium en olie in een gehalte gemeten dat de desbetreffende streefwaarde overschrijdt. Verder zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond.

- Geadviseerd wordt in een aanvullend onderzoek met behulp van een graafmachine inzage te verkrijgen in de aard en met name de omvang van het aangetroffen puin;
- Geadviseerd wordt een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aard en de omvang van de verontreiniging met PCB rond het betreffende monsterpunt;
- Geadviseerd wordt depot 1 op milieuhygiënisch verantwoorde wijze af te voeren. Eventueel zijn hiervoor nog aanvullende analyses noodzakelijk (PFAS);

---

[1] *EstInvent, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Lange Muiderweg 16 Weesp, juli 2024*

- Geadviseerd wordt het aanvullende onderzoek uit te voeren in overleg met het bevoegde gezag. (De omgevingsdienst Noordzeekanaal). Amsterdam kent afwijkende richtlijnen.

Dit verkennende bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (verder: OD NZKG). De omgevingsdienst is akkoord en concludeert dat er geen sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Wel adviseert de Omgevingsdienst om te zijner tijd in de omgevingsvergunning de volgende nadere aanwijzing op te nemen:

- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m^3 , moet volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geïnformeerd worden over de geplande werkzaamheden. (zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit").
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd worden via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. (Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem"). De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via www.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Hoewel de waarde toelaatbare kwaliteit bodem niet wordt overschreden adviseert de Omgevingsdienst een aantal gebruiksadviezen op te nemen vanwege de verontreiniging met lood. Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte vanaf 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Met name geldt dit voor jonge kinderen in de leeftijd tussen 0 en 6 jaar. De omgevingsdienst adviseert daarom de volgende gebruiksadviezen op te volgen:

- Aanbrengen van bodembedekking, zoals gras, verharding of een schone laag grond op plekken waar kinderen spelen;
- Kinderen laten spelen in een zandbak met schoon wit zand;
- Groente en fruit kweken in plantenbakken met schone teelaarde;
- Rekening houden met hygiëne: zelfgekweekte groente wassen, handen wassen;
- Inloop van gronddeeltjes tegengaan door schoenen uit te doen en regelmatig te stofzuigen.

Op de website van de GGD vindt u meer informatie over het omgaan met lood in de leefomgeving (https://www.ggd.amsterdam.nl/gezondwonen/bodemverontreiniging/loodleefomgeving/). In de 'loodkaart' op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (https://loket.odnzkg.nl/kaarten/lood/) kunnen de gemeten loodwaarden in de verschillende buurten van Amsterdam worden opgezocht.

4.3.3 Conclusie
Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. De volksgezondheid wordt voldoende gewaarborgd door te zijner tijd in de omgevingsvergunning de beschreven nadere aanwijzingen en gebruiksadviezen op te nemen.

4.4 CULTUURHISTORIE EN CULTUREEL ERFGOED

4.4.1 Regelgeving
Op grond van artikel 5.130 Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan.

Naast de bekende monumentenlijsten (Rijk en gemeente) heeft de (voormalige) gemeente Weesp ten behoeve van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Weesp' een inventarisatie cultuurhistorie doorgevoerd.
Verder heeft de gemeente Amsterdam een cultuurhistorische waardenkaart waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden integraal in beeld zijn gebracht. Het sluit aan bij de ruimtelijke benadering van de zorg voor het cultureel erfgoed omdat behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken. Echter zijn hier niet voor ieder gebied beleidsregels of beschrijvingen aan gekoppeld.

4.4.2 Toetsing
In het gebied zijn 3 gebouwen aangewezen als rijksmonument, behorend bij het boerderijensemble Lange Muiderweg 16. Zoals in hoofdstuk 2 al genoemd betreft het de boerderijwoning met aangebouwd zomerhuis, het aan het woonhuis verbonden stal en een houten schuur op het achtererf. De bebouwing is in deels slechte tot zeer slechte staat.

Zoals aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente, ligt het plangebied binnen drie afzonderlijke beschermingsgebieden:
- Beschermd landschap Vechtstreek-Noord
- Unesco werelderfgoed: Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Unesco werelderfgoed: Stelling van Amsterdam.

Deze cultuurhistorisch waardevolle gebieden komen terug in de provinciale omgevingsverordening, waarbij de Stelling van Amsterdam inmiddels officieel deel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en geen apart beschermingsregime meer kent. De provincie stelt instructieregels ter bescherming. Hierover zie ook hoofdstuk 3, provinciaal beleid en het erfinrichtingsplan waar een uitgebreide beschrijving is opgenomen.

In het bestemmingplan landelijk gebied is het projectgebied als volgt beschreven:

De Lange Muiderweg is de bochtige dijkweg, die aan de oostzijde van de Vecht de gemeente Weesp met de gemeente Muiden verbindt. Aan de westzijde liggen aan de dijkvoet meerdere individuele gebouwen en complexen verspreid in een open structuur met overwegend agrarische of voormalige agrarische functie, een enkele bedrijfsvestiging (tuincentrum) en burgerwoningen. Aan de oostzijde van de weg is de visuele en natuurlijke relatie met de Vecht over grote lengte niet echt meer aanwezig door reeksen woonarken en -boten en een daarbij veranderde gebruik van de dijkberm en de oever (m.n. erfscheidingen!). Langs deze weg zijn 9

objecten geïnventariseerd. Een deel van deze weg lag gedeeltelijk in de verboden kringen. Daar getuigen nog twee houten woningen van. De overige bouwwerken zijn in steen uitgevoerd en zijn voornamelijk (voormalige) boerderijen. Eén object wijkt af. Dit is de voormalige palingrokerij. Het is ook het enige pand dat op de dijk en aan de Vecht is gebouwd.



Figuur 9 – Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Amsterdam

De voorgenomen ontwikkeling heeft als doel een gebruikswijziging, van agrarisch bedrijfsperceel naar woonperceel. Als onderdeel hiervan worden opstallen opgeknapt en herbouwd, het erf worden opgeruimd van agrarisch opslag en het geheel landschappelijk ingepast.

Door de beoogde landschappelijke inpassing en het herstel van het erf zal de historische boerderij weer tot zijn recht komen. Ook het historisch landschapspatroon wordt ter plekke hersteld. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie.

4.4.3 Conclusie
De aspecten cultuurhistorie en cultureel erfgoed staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.5 GELUID

4.5.1 Regelgeving
Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben invloed op de omgeving. Indien er een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten, dient het geluid van deze bronnen beoordeeld te worden. Hiervoor zijn de instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) van toepassing. Belangrijk daarbij is dat er een standaardwaarde en een grenswaarde op de gevel van een (nieuw) geluidgevoelig gebouw geldt. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl).

Van belang bij de beoordeling is of het geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied ligt. Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

Verder is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (bruidsschat). Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder gelden hiervoor geluidwaarden.

De nieuwe Hoofdregeling wijzigt dit paragraaf niet, behalve enkele artikelnummers.

4.5.2 Toetsing
Binnen het projectgebied wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk gemaakt, alsmede het gebruik van voormalige bedrijfsbebouwing als twee nieuwe woningen. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van het Bkl (artikel 3.20 Bkl).

In de omgeving van het projectgebied is geen spoorweg of industrieterrein aanwezig. Wel ligt het projectgebied aan een verharde gemeenteweg buiten de bebouwde kom: de Lange Muiderweg. Van deze weg zijn geen verkeersintensiteiten bekend, maar duidelijk is wel dat het voornamelijk door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. De verkeersintensiteit zal minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Daarmee is de Lange Muiderweg niet relevant in het kader van het Bkl.

Op grond van het tijdelijk omgevingsplan ‘Landelijk gebied Weesp’ is het meest nabijgelegen bedrijf gevestigd aan de Lange Muiderweg 18a (een agrarisch bedrijf), op 75 meter afstand van het projectgebied. Deze afstand is gemeten vanuit de woonerfgrens naar de bouwvlakgrens van het bedrijf. De daadwerkelijke woningen, dus de gevels, liggen op minimaal 110 meter afstand en dat is voor geluid de bepalende afstand. Een verder agrarisch bedrijf ligt met 110 meter afstand aan de Lange Muiderweg 14.

Om de hinder van een agrarisch bedrijf te beschouwen, wordt aangesloten bij de systematiek van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009). Hierin is de milieubelasting voor diverse aspecten, waaronder geluid, vertaald in richtlijnen voor te hanteren minimale richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (zoals omliggende woningen). Hoewel recent (oktober 2024) een nieuwe VNG-handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ beschikbaar is, is deze vooral gericht om regels in het omgevingsplan op te nemen. Dat is met het voorliggende project niet aan de orde. Vandaar dat de systematiek van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) nog steeds doelmatig wordt geacht. Op basis van de brochure “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009), wordt geconstateerd dat in beide gevallen het projectgebied buiten de ‘oude’ richtafstand van 100 meter van een agrarisch bedrijf (milieucategorie 3.1) ligt.

En binnen een afstand van 200 meter rondom het projectgebied zijn ook geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. In de omgeving van het projectgebied zijn bovendien ook geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan die geluid veroorzaken.

4.5.3 Conclusie
Het aspect geluid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.6 GEUR

4.6.1 Regelgeving

Voor het aspect geur zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. In artikel 5.92 van het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In dat artikel is ook bepaald dat een omgevingsplan erin moet voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierop zijn in het Bkl instructieregels opgenomen, onder andere voor geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (zoals veehouderijen) en geur door andere agrarische activiteiten.
In paragraaf 22.3.6 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (bruidsschat) is het onderdeel geur verder geregeld. Geur op geurgevoelige gebouwen is in ieder geval aanvaardbaar als aan de standaardwaarden/-afstanden uit het Bkl wordt voldaan.

4.6.2 Toetsing

Gebouwen met een woonfunctie zijn geurgevoelig (artikel 5.91 Bkl). Dit geldt dus zowel voor de voormalige agrarische bedrijfswoning die als een reguliere (burger)woning wordt gebruikt, alsook voor de nieuwe woningen.

In een grondgebonden veehouderij worden dieren zonder geuremissiefactor gehouden. Buiten de bebouwde kom geldt voor dieren zonder geuremissiefactor een vaste afstand van 50 m. Het gaat om de afstand vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object. De afstanden van de emissiepunten van de omliggende dierenverblijven zijn groter dan 50 m (de meest nabijgelegen agrarische bedrijven bevinden zich op 75 oftewel 110 meter afstand ten noordoosten en zuiden van de nieuwe woningen).
Omdat er binnen 50 meter van het projectgebied geen veehouderijen aanwezig zijn en er de omgeving ook geen veehouderijen aanwezig zijn waar dieren worden gehouden met een geuremissiefactor, wordt gesteld dat de geur op de woningen aanvaardbaar is.

Ook is er in de omgeving van het projectgebied evenmin sprake van niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten die geur veroorzaken. Het meest dichtbijgelegen niet-agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Lange Muiderweg 12. Het betreft tuincentrum op meer dan 200 meter afstand van het projectgebied.

Ook hier geldt, om de hinder van een agrarisch bedrijf te beschouwen, wordt aangesloten bij de systematiek van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) (zie paragraaf geluid). Op basis hiervan, wordt geconstateerd dat het projectgebied ruimschoots buiten de ‘oude’ richtafstand van 30 meter behorend bij een dergelijk bedrijf (milieucategorie 2) ligt.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.7 GEZONDHEID

Binnen de fysieke leefomgeving zijn veel aspecten van invloed op de gezondheid, zoals milieuaspecten, voldoende groen, alsook de mogelijkheden voor sport en bewegen. Zoals ook uit andere paragrafen in dit hoofdstuk blijkt (zoals 5.3, 5.5,

5.6, 5.9), komt het aspect gezondheid vanwege diverse milieuaspecten niet in het geding. Ook zijn er in de omgeving van de projectlocatie geen hoogspanningsleidingen en/of windturbines aanwezig die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

Door de ligging van de projectlocatie in het buitengebied van Weesp is voldoende groen in de omgeving aanwezig. Bovendien wordt als onderdeel van het project de locatie milieutechnisch verbetert en opgeruimd.

4.8 KLIMAATADAPTIE EN DUURZAAMHEID

Klimaatmitigatie en klimaatadaptatie als ook duurzaamheid maken deel uit van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

In het voorliggende project wordt hiermee, zo ver mogelijk in verband met het monumentenstatus van de bebouwing, rekening gehouden. Zo kan bijvoorbeeld isolatie alleen van de binnenkant aangebracht worden en mag aan de buitenkant weinig veranderd worden. Hierbij moet echter ook worden gesteld, dat traditionele bouwmethodes vaak rekening hebben gehouden met lokale weersomstandigheden en klimaat.

De her te bouwen vrijstaande schuur zal een moderne, duurzame woning met een historisch uiterlijk worden. De woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting en krijgt een warmtepomp. Verder wordt voor de bouw veel hout gebruikt, wat bijdraagt aan CO_2-reductie en – opslag. Er wordt erop gezien dat dit hout uit duurzame aanbouw komt en van het FSC-keurmerk is voorzien.

Als onderdeel van het project, zal de oppervlakteverharding binnen het projectgebied niet wezenlijk wijzigen. Met de voorgestelde nieuwe (erf)inrichtingsmaatregelen, zoals het herstel van het oorspronkelijke slotenpatroon aan de zuidkant van het perceel wordt de mogelijkheid voor waterretentie verbeterd en tegelijkertijd verdroging en hittestress tegengegaan. De verharding op het erf zal voor een overgroot deel als halfverharding worden uitgevoerd en daarmee ook semi-waterdoorlatend. Het asfalt en de stelconplaten zullen verwijdert worden.
Bovendien zullen natuurinclusieve maatregelen daarvoor zorgen dat leefruimte voor dieren die de huidige bebouwing en het erf gebruiken als leefruimte, dat in toekomst ook kunnen blijven doen. Zo worden er nestkasten en takkenrillen toegevoegd.

4.9 KWALITEIT VAN DE BUITENLUCHT

4.9.1 Regelgeving

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructie-regels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels dienen voor activiteiten die leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide (NO_2) of fijn stof (PM_{10}), omgevingswaarden in acht te worden genomen. Deze bedraagt voor beiden 40 µg/m³. De omgevingswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³.
Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de omgevingswaarden;
- de activiteit leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- de activiteit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

4.9.2 Toetsing
Het voorliggende project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. De herbouw van de schuur als nieuwe vrijstaande woning en het gebruik en de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning als 'burgerwoning', en de activiteiten die daaraan verbonden zijn, vallen namelijk onder de standaardgevallen als bedoeld in artikel 5.54 Bkl (onder meer gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg).

4.9.3 Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.10 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is in paragraaf 5.1.5 Bkl een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Gezien de aard en omvang van dit project (het toevoegen van 2 extra woningen binnen bestaande bebouwing), betreft het géén *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor dergelijke situaties niet van toepassing is.

4.11 NATUUR (ECOLOGIE)

4.11.1 Regelgeving
Ter bescherming van de natuur bij ruimtelijke projecten richt de Ow zich op soortenbescherming en gebiedsbescherming. Soortenbescherming is gebaseerd op het beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening. Gebiedsbescherming is vooral gericht op Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden).

4.11.2 Toetsing
Om te beoordelen wat de effecten zijn van het project op de natuur, is door adviesbureau Otte een natuurtoets in de vorm van een quickscan[2] uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage 3 bij deze

[2] *EcoTierra, Quickscan flora en fauna Lange Muiderweg 16 te Weesp, juni 2024*

motivering gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura2000-gebied. Het meest nabije Natura2000-gebied betreft het Natura2000-gebied het 'Markermeer & IJmeer' (2,3 kilometer) en het 'Naardermeer' (2,7 kilometer). Beide gebieden zijn aangemerkt als Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebied. Gezien de afstand van het projectgebied naar deze gebieden, is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor dit Natura2000-gebied zijn aangewezen. Verdere toetsing aan Natura2000 (Natura2000-activiteit) is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Dat geldt niet zonder meer voor thema's als vermesting/ verzuring (stikstof). Daarom is er een AERIUS-berekening uitgevoerd [3](toegevoegd als bijlage bij de motivering). Uit deze berekening volgt dat voorliggend project, de transformatie van het perceel Lange Muiderweg 16 in Weesp naar een woonfunctie, waarbij 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd, zowel in de bouw- als gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (0,00mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Derhalve wordt geconcludeerd dat de transformatie geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet
daarmee aan de Omgevingswet. Er geldt ook geen vergunningplicht.

Het projectgebied ligt verder niet binnen het NNN of een ander beschermd gebied. Het meest nabije NNN is een onderdeel van het Vechtoever en ligt op 7 meter afstand van het plangebied. In Noord-Holland is aangaande het NNN geen externe werking van toepassing. De beoogde ingreep zal derhalve geen negatief effect hebben op deze nabijgelegen stukjes NNN.

Soortbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het veldbezoek is gebleken dat (leefgebied van) een aantal in het kader van de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het projectgebied, danwel (nog) niet volledig zijn uit te sluiten. Voor alle soorten waar het advies is vervolg onderzoek te doen geldt, dat er mogelijk naar aanleiding van het nadere onderzoek een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd moet worden en er mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Vleermuizen

Het is niet uit te sluiten dat door de werkzaamheden aan de monumentale panden verblijf-/ voortplantingsplaatsen en winterverblijfplaats voor vleermuizen verloren gaan. In dit kader zal er een nader onderzoek naar vleermuizen moeten plaatsvinden. Dit nadere onderzoek dient vast te stellen of er (zo ja, welke soorten en welke functie) gebruik gemaakt wordt van de gebouwen. Het onderzoek naar de winterverblijfsplaats is al opgestart.

Er is niet uitgesloten dat er ook boombewonende soorten vleermuizen aanwezig zijn in het projectgebied. In de wintermaanden zullen de bomen onderzocht moeten

---

[3] mRO, Notitie stikstofdepositieonderzoek Lange M uiderweg 16 Weesp, april 2025

worden op potentiële geschikte holtes, dat is deels al gedaan. Mogelijk dient er, wanneer vast is gesteld dat holtes geschikt zijn voor vleermuizen en dat de holtes door kap of andere ingrepen direct of indirect verloren gaan, nader onderzoek, plaats te vinden.

Er zal door vleermuizen gefoerageerd worden binnen en nabij het plangebied. De verwachting is dat ook in de toekomstige situatie voldoende groen overblijft binnen het plangebied. Er gaan geen significante vliegroutes verloren, de bomen langs de perceelsgrenzen blijven intact. Wel is het van belang dat groenstructuren langs de perceelsgrenzen niet verlicht worden tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie.

Vogels:
Tijdens het veldbezoek zijn binnen en nabij het plangebied diverse soorten waargenomen waaronder huismus, zwartkop, blauwe reiger, koolmees, merel, roodborst, gierzwaluw, wilde eend en spreeuw. Het plangebied is met name onderzocht op sporen en geschiktheid voor soorten met een jaarrond beschermd nest.

Huismus
Door de beoogde ingrepen gaan er mogelijk jaarrond beschermde nesten en functioneel leefgebied verloren. Er dient nader onderzoek plaats te vinden om vast te stellen of en eventueel hoeveel nesten er aanwezig zijn, waar deze nesten zich bevinden en of er functioneel leefgebied verloren gaat, dient er een nader onderzoek naar huismus plaats te vinden.

Spreeuw
Mogelijk gaan er door de ingrepen nesten verloren. Om vast te stellen of en hoeveel nesten er aanwezig zijn en waar deze nesten zich bevinden dient er een nader onderzoek naar spreeuw plaats te vinden.

Gierzwaluw
Mogelijk gaan er door de ingrepen nesten verloren. Om vast te stellen of en hoeveel nesten er aanwezig zijn en waar deze nesten zich bevinden dient er een nader onderzoek naar gierzwaluw plaats te vinden.

Roofvogels
Als vervolg op de quickscan heeft een bomencheck in de winter plaatsgevonden. Er zijn geen aanwezige nesten aangetroffen.

Uilen
Mogelijk gaan er door de ingrepen roestplekken en/ of een nestlocaties verloren van uilen. Om vast te stellen of en hoeveel nesten en rustplaatsen er aanwezig zijn en waar deze zich bevinden dient er een nader onderzoek naar kerkuil, steenuil en ransuil plaats te vinden.

Categorie 5 nesten
Tijdens de inventarisatie is zijn er oude restnesten van de boerenzwaluw aangetroffen, maar geen bezette nesten. Tijdens de andere vervolgonderzoeken dient ook gelet te worden op dergelijke nesten. Bij het aantreffen van veel nesten kan het zo zijn dat er een jaarronde bescherming op rust.

Er zal in een projectgebied met een dergelijk karakter altijd gebroed worden door vogels, in bomen of oppervlaktewater. De werkzaamheden dienen buiten het

broedseizoen te starten of plaats te vinden. Rooien en kappen in het broedseizoen is niet mogelijk, daar een broedvogelcheck, gezien de dichtheid en ontoegankelijkheid van de groenstructuren, niet voldoende garantie zal geven op afwezigheid van broedgevallen.

Grondgebonden zoogdieren
Voor de steenmarter en kleine marterachtigen geldt dat door de beoogde werkzaamheden binnen het projectgebied mogelijk vaste verblijfplaatsen van deze soorten verloren gaan. Omdat nader onderzoek gezien de aard van het terrein en de omvang hiervan niet als doelmatig geacht wordt, zal voor deze soorten een Omgevingsvergunning Flora- en faunactiviteit aangevraagd moeten worden. Voor de Omgevingsvergunning dient een activiteitenplan te worden opgesteld en dienen er mitigerende maatregelen genomen te worden.

Andere zoogdieren zijn uitgesloten/worden niet verwacht op de locatie.

Amfibieën, reptielen en vissen
Mogelijk gaat er door de werkzaamheden en herinrichting vaste verblijfplaatsen (waaronder voortplanting) van deze soorten verloren.

Vissen
Er zal in het kader van het project een sloot verlegd worden. De sloot staat niet in verbinding met omliggende sloten. Soorten als grote modderkruiper zijn derhalve niet te verwachten. Waarnemingen van de grote modderkruiper zijn ook niet gevonden op NDFF. Mochten er toch sloten gedempt worden die in verbinding staan met omliggende sloten, dient gekeken te worden of de grote modderkruiper te verwachten is. Mogelijk dient er dan een nader onderzoek (schepnet) plaats te vinden.

Niet-vrijgestelde soorten amfibieën
De bestaande sloten zijn deels bijna volledig overwoekerd door bomen waardoor er geen zonlicht op de sloot valt. Strikter beschermde soorten houden van zonlicht. In het bronnenonderzoek zijn geen strikter beschermde soorten waargenomen nabij het plangebied. Het verleggen van de sloot zal derhalve geen leefgebied van beschermde soorten aantasten.

Het plangebied is op dit moment niet geschikt voor de rugstreeppad. Het is echter niet ondenkbaar dat de rugstreeppad in de buurt van het projectgebied wel voorkomt. Wanneer het projectgebied bouwrijp wordt gemaakt kan het gebeuren dat er kale plekken komen waar vergraafbare grond aanwezig is. Ook kunnen er door zwaar materieel karresporen ontstaan waarin water kan blijven staan. In die karresporen kan deze soort eitjes leggen die dan door het ondiep water snel opwarmen. Geadviseerd wordt, wanneer er kale grond/ karresporen te verwachten zijn, een paddenscherm te plaatsen rondom het werkterrein.

Vrijgestelde soorten amfibieën
Rondom het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Mogelijk hebben algemeen voorkomende soorten als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander hun landhabitat onder planken, stenen, groen en dergelijke. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Wel is de zorgplicht van toepassing. Het doden van exemplaren dient altijd zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Reptielen

Het plangebied is gelegen langs de Vecht waar meerdere waarnemingen zijn gedaan van de ringslang. Aangezien in het plangebied takkenhopen, mesthopen, stapels stenen, groenstructuren en ander schuilmogelijkheden aanwezig zijn, is er kans dat het plangebied gebruikt wordt door de ringslang als verblijfplaats. De omgeving is waterrijk, een voorwaarde voor voorkomen ringslang. Ook hier is nader onderzoek nodig.

Zorgplicht
Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de specifieke zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Houtopstanden
Er zullen in het kader van herinrichting diverse bomen en struiken gekapt/gerooid worden. Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontour houtopstanden. Dit betekent dat de bomen vallen onder de definitie houtopstand van in de Bal (§ 11.3.2.) Dat kan betekend dat er een meldplicht (incl. bomeninventarisatie) en herplantplicht aan orde zijn. In Paragraaf 4.2.3 van de provinciale verordening zijn de provinciale regels met betrekking op deze houtopstanden verder uitgewerkt (eisen aan herplant, uitzonderingen). Ook in het erfinrichtingsplan wordt hierover een en ander beschreven.

Afweging
Voor diverse soorten is in het kader van de flora- en fauna-activiteiten nog nader onderzoek nodig. Omdat de uitvoering van de plannen nog enige tijd op zich zal laten wachten en soortenonderzoek een beperkte houdbaarheidsdatum heeft, is er voor gekozen om het nader onderzoek in een later stadium uit te voeren. De verplichting daartoe vloeit rechtstreeks voort uit artikel 5.1, lid 2, van de Omgevingswet en afdeling 11.2. van het Besluit activiteiten leefomgeving. Deze verplichting geldt rechtstreeks. Uitvoeringsactiviteiten zoals slopen, bouwrijp maken, dempen, afgraven, opschonen, vellen en kappen zijn alleen mogelijk als ook kan worden voldaan aan deze wettelijke bepalingen ter bescherming van de natuur.

In het kader van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kunnen voorschriften in de vergunning worden opgenomen met de verplichting om mitigerende maatregelen uit te voeren ter bescherming van de natuur. Dat kunnen maatregelen zijn aan de gebouwen zelf (natuur inclusief bouwen) of maatregelen voor de inrichting van het erf. Denk bijvoorbeeld aan vleermuizenkasten aan de gebouwen of klimop tegen de niet monumentale bijgebouwen als dekking voor foeragerende huismussen. Ook uilenkasten en een uitkijk voor roofvogels behoren tot de mogelijkheden. Op het erf kan daarbij gedacht worden aan ruimte voor wat ruigere delen van het erf, een klein bramenstruweel, steen- of houthopen als verblijf- en schuilplaatsen, of natuurvriendelijke oevers bij de te herstellen sloot. Verder kunnen bijvoorbeeld takkenrillen als erfafscheiding worden geplaatst, met een strook bloemenrijk grasland tussen takkenril en sloot.

In het inrichtingsplan is sprake van het dunnen van bestaande beplanting om weer lucht en licht te krijgen. Voordat er gekapt kan worden om te dunnen is eerst vervolgonderzoek nodig naar wettelijk beschermde soorten die gebruik maken van bomen. Mochten daarbij te beschermen soorten worden aangetroffen dan zal er elders gedund moeten worden, of zal er gewacht moeten worden met de kap van de desbetreffende houtopstand tot de beschermde soort daarvan geen gebruik meer maakt.

Ter bescherming van het provinciaal landschap en het werelderfgoed zijn er in dit plan echter regels opgenomen voor de inrichting en het gebruik van het erf en de erfbebouwing, Zo is in artikel 7.2 en 7.3 van de regels voorgeschreven dat de inrichting van gronden en bouwwerken in overeenstemming dient te zijn met het opgestelde Erfinrichtings- en landschappelijk inpassingsplan dat in de bijlagen van het plan is opgenomen.

In dat Erfinrichtings- en landschappelijk inpassingsplan zijn eventuele mitigerende maatregelen al afgewogen tegen de bescherming van het provinciaal landschap en het wereld erfgoed. Daartoe zijn de locaties waar eventuele mitigerende maatregelen kunnen worden uitgevoerd al aangewezen in het Erfinrichtings- en landschappelijk inpassingsplan. Op deze locaties in het Erfinrichtings- en landschappelijk inpassingsplan kunnen noodzakelijke mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, zonder dat ze afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van het provinciaal beschermd landschap en/of de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe-Hollandse Waterlinie (zoals landschappelijke openheid).
Op deze wijze is verzekerd dat de mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn voor de bescherming van flora en fauna ook uitgevoerd kunnen worden en niet leiden tot aantasting van het provinciaal landschap en/of wereld erfgoed.
De uiteindelijke, concrete uitwerking van de mitigerende maatregelen zal in samenspraak met een ecoloog moeten gebeuren op basis van de uitkomsten van de vervolgonderzoeken. De verplichting om mitigerende maatregelen uit te voeren volgt uit de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit.

Bezien vanuit het aspect natuur is er op deze wijze sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mits er ruimte op het erf wordt geboden voor mitigerende maatregelen mochten er bij het vervolgonderzoek beschermde soorten worden aangetroffen. Aan de hand van een specifiek voor dit project opgesteld erfinrichtings- en landschappelijk inpassingsplan wordt deze ruimte gereserveerd en zijn al enkele maatregelen concreet aangeven, als ook nieuwe landschapselementen en habitats toegevoegd.

Daartoe zijn in het inrichtingsplan zones aangewezen waar de uitvoering kan worden gerealiseerd van mitigerende maatregelen zonder dat dit ten koste gaat van het beschermde landschap of werelderfgoed.

Mochten er beschermde soorten in te kappen houtopstanden aangetroffen worden, dan zal er elders gekapt moeten worden, of dan zal de uitvoering van het inrichtingsplan op dit onderdeel moeten wachten tot de soorten geen gebruik meer maken van de houtopstanden. Op het onderdeel dunnen van bestaande beplanting is het inrichtingsplan te zien als toekomstig streefbeeld.

4.11.3 Conclusie
Het aspect natuur/ecologie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.12 OMGEVINGSVEILIGHEID

4.12.1 Regelgeving
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl.
Bij het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties, dient rekening gehouden te worden met

zogenaamde plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten, transportroutes van gevaarlijke stoffen, buisleidingen en windturbines.

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} moet in acht worden genomen. Dit houdt in dat het risico op het overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Binnen aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen in de omgeving. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. De gemeente beoordeelt of, en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen.

4.12.2 Toetsing

Op basis van de kaart register externe veiligheid is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het projectgebied gemaakt. Hieruit blijkt dat er in het projectgebied of in de omgeving daarvan (< 750 meter), geen buisleidingen aanwezig zijn waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, en er evenmin transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over de weg, het spoor of water) aanwezig zijn. Langs de Lange Muiderweg zijn er diverse bovengrondse propaangastanks bij woningen en bedrijven aanwezig, deze hebben echter aandachtsgebieden die niet tot het projectgebied reiken. Er zijn geen andere risicovolle activiteiten die nabij het projectgebied plaatsvinden.



Figuur 10 – Uitsnede kaart register externe veiligheid met aandachtsgebieden en risicobronnen (bron: www.registerexterneveiligheid.nl/pav-kaarten

4.12.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 Regelgeving

Het parkeerbeleid in de gemeente Amsterdam is opgenomen in de hoofdregeling van het omgevingsplan. Hierbij zijn de parkeernormen opgenomen in bijlage IV van het plan. Er zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt.

4.13.2 Toetsing

Binnen het projectgebied worden drie burgerwoningen mogelijk gemaakt; een door functiewijziging en een door splitsing en herbouw. Voor woningen in het Zone C geldt geen specifieke parkeernorm, maar maatwerk. De CROW- richtlijn geeft voor een buiten stedelijk gebied een norm van minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is hiermee rekening gehouden en is er het maximum aan parkeerplaatsen (3 per wooneenheid) opgenomen in het inrichtingsplan. Hiermee voldoet het project aan de gestelde parkeernorm. Verder heeft het project geen effecten op het verkeer in de omgeving, aangezien de verkeersaantrekkende werking niet of nauwelijks toeneemt. Een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning heeft vergelijkbare verkeersbeweging in en om het erf dan drie burgerwoningen.

4.13.3 Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.14 WEGING VAN HET WATERBELANG

4.14.1 Regelgeving
In artikel 5.37 van het Bkl is bepaald dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij dienen de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen te worden betrokken.

De gemeente Amsterdam is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een van de instrumenten hiervoor is de watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap, in dit geval Amstel, Gooi en Vecht (AGV) beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. AGV maakt geen gebruik van de digitale watertoets.

De gemeente is verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota’s aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

<u>Europa</u>
- Kaderrichtlijn water (KRW).

<u>Nationaal</u>
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

<u>Provinciaal</u>
- Omgevingsverordening NH2022 (geactualiseerd februari 2025);
- Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 (RWP).

<u>Waterschapsbeleid</u>
- Waterbeheerprogramma 2022-2027;
- Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht (geactualiseert april 2024);

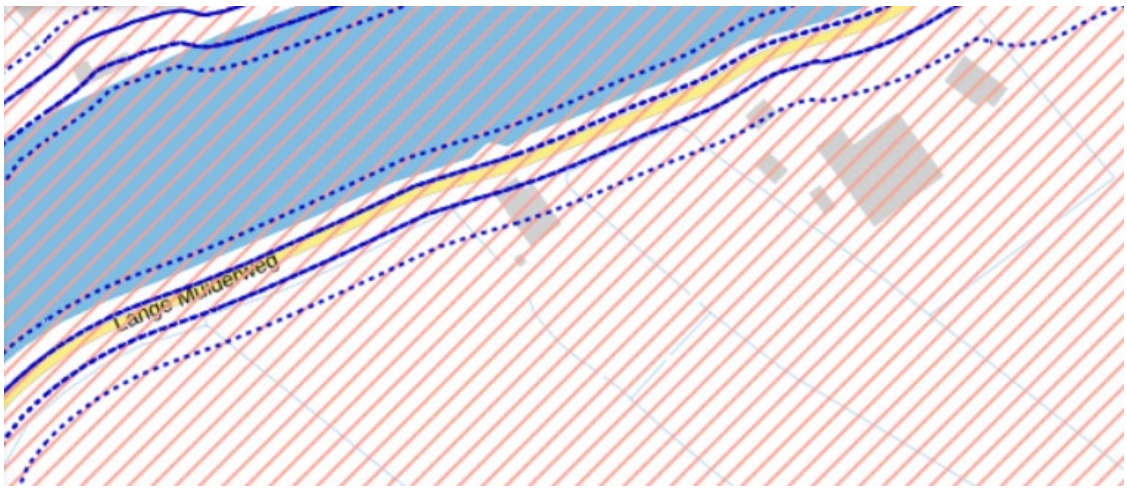
- Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht;
- Boezemplan 2.0.

Gemeentelijk
- Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027.

4.14.2 Weging van waterbelang
Vanwege de aard en omvang van het project zijn geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het projectgebied en omgeving te verwachten. Vanwege de ligging aan het dijk en in de beschermingszone van de dijk dient er rekening gehouden te worden bij bepaalde activiteiten die in deze zones plaatsvinden.

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht werkt niet met de Digitale Watertoets.

Waterkering
De lange Muiderweg ligt op een secundaire waterkering, oftewel op een direct waterkerend dijk langs de Vecht. Dat betekent dat binnen het projectgebied rekening moet worden gehouden met diverse beschermings- en beperkingenzones met betrekking tot dit dijk. Voor sommige activiteiten binnen het projectgebied kan een vergunning nodig zijn, of zijn deze helemaal niet toegestaan i.v.m. het onderhoud van de dijk. Verder is er een specifieke zorgplicht voor de aanleg van tuinen en het planten en rooien van bomen en struiken als er binnen de kern of beschermingszone van een dijk gewerkt wordt (onderstaand figuur, blauwe zone). Er zijn in beginsel geen ingrijpende werkzaamheden beoogd in deze zone, voor de eventuele kap/roei van bomen in deze zone zal gelden de volgende regels:
- de boomstobben worden verwijderd tot een afstand van 5 meter uit de teen van de dijk;
- de boomstobben met een diameter van meer dan 10 cm worden gefreesd;
- de boomstobben met een diameter van maximaal 10 cm worden getrokken;
- het gat wordt opgevuld en verdicht door een kleihoudende grond; en
- de bodem wordt ingezaaid met graszaad na het uitvoeren van de werkzaamheden.



Figuur 11 – Uitsnede waterschapsverordening, met roze het beperkingengebied 500m van de teen van de dijk en in blauw de dijkkroon met beperkingengebied/beschermingszone dijk

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn langs de perceelsgrenzen sloten aanwezig die van het waterschap als secundaire watergangen zijn aangewezen (zie figuur). De meeste watergangen worden niet gewijzigd in het kader van dit project. Voor de nieuwe erfinrichting zal het mestbassin worden verwijderd en het onderbroken sloten patroon hersteld worden. Er zal bij de uitwerking van de mitigerende maatregelen voor flora en fauna eventueel gekeken worden of een (deels) natuurvriendelijk oever aan de zuidkant van deze sloot tot opties hoort, maar dat zal ook afhankelijk zijn van de resultaten van het vervolgonderzoek ecologie. Te zijner tijd zal hierover contact met het waterschap opgenomen worden.



Figuur 12 – Uitsnede waterschapsverordening, secundaire watergangen met rood het gebied waar wijzigingen plaatsvinden

De activiteiten vinden niet plaats in de kern- of beschermingszone van de waterkering.

Er geldt bij wijzigingen aan secundaire watergangen een specifieke zorgplicht, die inhoudt dat:

- de hellinghoek van het talud van de oever niet steiler wordt;
- een secundair water met loopzand of met een veenbodem niet wordt verdiept of verbreed;
- een secundair water niet verder wordt verdiept dan een meter onder het laagste streefpeil;
- de vaarfunctie niet wordt gehinderd;
- de aanwezige ecologische kwaliteit van de oever en de waterkwaliteit in stand blijft;
- beschadigde oevervegetatie wordt hersteld met ecologisch gelijkwaardige vegetatie;
- de gewijzigde watergang voldoet aan de profielen voor watergangen in Bijlage II, onder 1.2, kolom 4, onder 3;
- de groene oeverzones in stand blijven; en
- wanneer de waterbodem openbreekt:
    - de breuk direct wordt gedicht;
    - het bestuur direct wordt geïnformeerd, met opgave van de plaats en omvang van de breuk en van de getroffen maatregelen; en

- de nadelige gevolgen van de breuk ongedaan worden gemaakt of beperkt.

Er zal een vergunning nodig zijn voor het verbinden van het nieuwe/gewijzigde sloot met het bestaande deel.

Verharding/watercompensatie
Het project voorziet in het hergebruik en herstel van bestaande (historische) bebouwing en het herinrichten van het erf. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, de twee her te stellen schuren op het achter terrein, de houten monumentale schuur en de tegenoverliggende stenen schuur, worden ter plaatse van de bestaande fundamenten herbouwd. De oude fundamenten zijn nooit verwijdert.

Verder zal de bestaande verharding van de inrit, asfalt en stelcon-platen vervangen worden door een watergebonden wegdek, zogenaamde halfverharding, die gedeeltelijk waterdoorlatend is. Ook de parkeerplaatsen worden waterdoorlatend uitgevoerd. In totaal zal de erfverharding tegenover de huidige situatie niet wezenlijk wijzigen, gezien er bij de herinrichting ook divers (puin)opslag op het erf opgeruimd wordt, het mestbassin (ca. 250m^2) verwijderd wordt en er alleen halfverharding wordt toegevoegd.

Hieronder is een overzicht over de aanwezige en toekomstige verharding in het gebied opgenomen. Dat betreft een grove meting gezien de huidige situatie deels onoverzichtelijk en ontoegankelijk is en er in wisselend mate opslag op het terrein plaatsvindt.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
verharding		
Bebouwing (met dak)	555 m^2	605 m^2
Her te bouwen schuur	35 m^2	200 m^2
Stelcon-platen/asfalt	140 m^2	0 m^2
Mestopslag	250 m^2	0 m^2
totaal	980 m^2	805 m2
Halfverharding/erf		
half verharding	0 m^2	540 m^2
erf	800 m^2	640 m^2
Parkeerplaatsen groen/grassteen	0 m^2	470 m^2
totaal	800m^2	1650 m^2
Totaal verharding/halfverharding	1945 m^2	2455 m^2
open water		
Te graven water	0 m^2	100 m^2
Te dempen water	0 m^2	0 m^2
Aan te passen water	85 m^2	85m^2

Zoals in de bovenstaande tabel te zien neemt de verharding af in het nieuwe situatie en de halfverharding/erf neemt toe. In totaal is dat een toename van circa 510m^2 aan semi-doorlatend oppervlak. Het open wateroppervlak neemt toe met

100m ^{2}. Bij omlegging van het watergang is het uitgangspunt dat het wateroppervlak gelijk blijft of toeneemt. Omdat dit nog niet concreet uitgewerkt is, kan hier nog niet bepaalt worden of het een toename van wateroppervlak betekend.

Het waterschapsverordening voorziet pas bij uit te breiden verhard oppervlak in het buitengebied met meer dan 5.000 m^2 een vergunningsplicht. Dat is hier niet aan orde. Er is wel een compensatie eis, een initiatiefnemer dient namelijk het verlies aan waterberging in de bodem en de verhoogde afvoer van hemelwater op het oppervlaktewater, te compenseren. De toename van de afvoer van hemelwater vanaf het verhard oppervlak op het watersysteem wordt gecompenseerd door open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak.

Als onderdeel van voorliggend project wordt een gedempt stuk sloot hersteld. Het oppervlaktewater in het plangebied zal daarmee met 100m^2 toenemen – hiermee wordt ruim voldaan aan het compensatie eis.

Hemelwaterverordening Amsterdam
Sinds 31 oktober 2024 is de Hemelwaterverordening onderdeel van het Omgevingsplan Amsterdam. In paragraaf 4.4.2 Artikel 4.112 is het verbod op lozen van hemelwater zonder waterberging opgenomen:

- het is verboden om vanaf een gebouw hemelwater in het openbaar riool of op de openbare ruimte, anders dan het oppervlaktewater, te lozen, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand wordt gehouden.

Echter is dat verbod op onderhavig situatie niet van toepassing. Er wordt geen water vanuit gebouwen of verhard oppervlak in het openbare ruimte of openbaar riool gelost. Het projectgebied betreft privé gronden met voldoende ruimte het water op het erf of de tuin of direct in het aanwezige oppervlaktewater te lozen. Een hemelwaterberging is niet aan de orde.
Uiteraard zullen er geen uitlogende materialen gebruikt worden om het water zo schoon als mogelijk te houden.

4.14.3 Conclusie

Het waterbelang is afgewogen en er zijn geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding en de bescherming van de waterkering in het projectgebied en omgeving te verwachten. Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap en de opmerkingen zijn verwerkt oftewel de waterparagraaf aangevuld.

Er zal bij de verdere uitwerking van de plannen in samenspraak met het waterschap aan het herstel van het slotenpatroon worden gewerkt.

Het aspect water staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.15 M.E.R.-BEOORDELING

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Ow en in hoofdstuk 11 van en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). In bijlage V bij het Ob is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onder Nr. J11) project-mer-beoordelingsplichtig is.

Echter, omdat het project betrekking heeft op de (her)bouw van één vrijstaande schuurwoning (met herbouw bijgebouw) en een functiewijziging van een monumentale bedrijfswoning met splitsing naar twee 'burgerwoningen' wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dit geldt zonder meer ook voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel niet wijzigt en het vooral om de realisatie van woningen binnen bestande bebouwing gaat.

De verwachting is dat de lijn van deze jurisprudentie ongewijzigd zal blijven onder de Omgevingswet. Daarmee is geen 'project-mer-plicht' en geen nadere 'project-mer-beoordelingsplicht' noodzakelijk.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID/PARTICIPATIE

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Aan de hand van de participatiehandreiking van de gemeente Amsterdam is bepaald op welke wijze het participatietraject vormgegeven werd. Het initiatief valt onder de categorie 1 uit de handreiking. Dit betekent dat er beperkte gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving (3 a 4 punten score). De vorm van participatie die hierbij past is het informeren van betrokkenen. Dit is en is op de volgende wijze vormgegeven:

1. Informeren direct omwonenden en naastgelegen bedrijven informeel: Mondeling is in het afgelopen jaar door de heer Beukhof aan de direct omwonenden bericht dat het voornemen is om het agrarische bedrijf om te zetten naar drie burgerwoningen ten behoeve van het restaureren en opwaarderen van de monumenten en het erf. De reacties van deze belanghebbenden waren positief. Men is nieuwsgierig naar de plannen.
2. Informatie en participatiebijeenkomst: Op 3 juni 2025 is een bijeenkomst georganiseerd in de Groene Griffioen. Hierbij zijn de tot dan uitgewerkte plannen toegelicht met een presentatie en was er ruimte voor vragen en suggesties. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt worden met de resultaten die is bijgevoegd als bijlage bij deze motivering. Hierbij kwamen geen bedenkingen naar voren.

Hiermee is voldaan aan de participatieverplichting. Het participatieverslag is toegevoegd bij de bijlagen.

5.2 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van het project alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering daarvan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente Amsterdam een anterieure overeenkomst worden afgesloten.
Voor het in behandeling nemen van het project en de procesbegeleiding worden kosten gerekend. Deze kosten maken eveneens onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

6 UITLEG VAN DE REGELS/JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.
Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft Amsterdam automatisch een tijdelijk omgevingsplan 'van rechtswege' gekregen. Daarin staan onder meer de huidige bestemmingsplannen. Samen met een set specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gaan (de zogenaamde bruidsschat).
Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken. De gemeente Amsterdam doet dit als volgt:

1. Eerst is de 'Hoofdregeling' vastgesteld (oktober 2024). De Hoofdregeling bestaat uit een set regels die de basis vormt voor het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De genoemde rijksregels zijn erin verwerkt, regels uit de erfgoed- en hemelwaterverordening en veelvoorkomende regels uit bestemmingsplannen.
2. Vervolgens wordt met die basisregeling stap voor stap de onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen vervangen. Dat gebeurt per gebied. Ondertussen worden meer regels uit gemeentelijke verordeningen toegevoegd, bijvoorbeeld regels over bomenkap.
3. Met iedere wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam wordt de "Hoofdregeling" omgevingsplan aangevuld en geconsolideerd in het omgevingsloket/regels op de kaart. Voor dit TAM-omgevingsplan is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie van het omgevingsplan zoals dat op 13 maart 2025 in werking was.

Dit betekent niet dat alle regels overal in Amsterdam gaan gelden. Regels kunnen gelden voor een specifieke locatie, voor een groter gebied of voor de hele stad.

6.2 DE HOOFDREGELING

De Hoofdregeling is te vinden in het omgevingsloket onder 'regels op de kaart' (https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer)

De Hoofdregeling regeling bevat regels, die direct overal in Amsterdam gelden, zoals een vergunningplicht voor bouwen, regels waaraan vergunningaanvragen worden getoetst, maar ook een lijst van vergunningsvrije bouwwerken. Maar bijvoorbeeld ook de regels over activiteiten bij monumenten en over milieubelastende activiteiten.

Bij de Hoofdregeling hoort ook een toelichting op de opbouw en de werking van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, een toelichting op hoofdstukken als ook een artikelsgewijze toelichting. Deze is te vinden onder het kop TOELICHTING bij de hoofdregeling op regels op kaart. Daarom wordt in deze motivering ook maar heel beknopt ingegaan op de inhoudelijke aspecten van de Hoofdregeling en vooral de samenhang met voorliggend TAM-plan uitgewerkt.

6.2.1 Korte toelichting op de hoofdstukken Hoofdregeling

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit Hoofdstuk bevat algemene bepalingen zoals:

- Begripsbepalingen
- Oogmerk (doelstelling) van de regels:
- Geografisch werkingsgebied van de regels
- Normadressaat
- Algemene gegevens bij melding en informatieplicht

Hoofdstuk 2 - Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken, regels over gebruik

Dit hoofdstuk bevat: *Afdeling 2.1 algemeen*, *Afdeling 2.2 Algemeen verbod gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met regels over gebruik* (vangnetbepaling) en *Afdeling 2.3 Gebruiksdoelen van gronden en bouwwerken, toegestaan gebruik en regels over dat gebruik*

In *afdeling 2.1 Algemeen* is bepaald dat hoofdstuk 2 betrekking heeft op het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken. Ook is bepaald dat afdeling 2.2 Vangnetbepaling strijdig gebruik niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen'. Want daar wordt het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken bepaald door de bestemming die op de grond van het 'ter plaatse ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan' (de bestemmingsplannen) geldt.

De Vangnetbepaling strijdig gebruik bepaald dat het verboden is gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een in *afdeling 2.3* aan een locatie gegeven gebruiksdoel en daarop betrekking hebbende regels of op een wijze die in strijd is met de regels over gebruik, bedoeld in hoofdstuk 3.

Voor voorliggende TAM-wijziging van het omgevingsplan TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp zijn de regels uit de vangnetbepaling van belang, omdat hierin het volgende is bepaald:

- *Artikel 2.3 lid 3:*
  In afwijking van het eerste lid is het daar waar een TAM-omgevingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, waarbij het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan is vervallen, verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de daarin opgenomen regels over gebruik van gronden en bouwwerken, of op een wijze die in strijd is met de regels over gebruik, bedoeld in hoofdstuk 3, voor zover die van toepassing zijn.
- *Artikel 2.3 lid 4:*
  In aanvulling op het tweede lid (het artikel waarin is bepaald dat het verboden is gronden of bouwwerken in strijd met de regels uit de (nog) van toepassing zijnde bestemmingsplannen te gebruiken) is het daar waar een TAM-omgevingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, zonder dat daarbij het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan is vervallen, verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de daarin opgenomen regels over gebruik van gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 3 - Overige regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

Dit hoofdstuk naast de *afdeling 3.1 algemeen* tot nu alleen de *afdeling 3.2 algemene regels van ruimtelijke aard over gebruik van gronden en bouwwerken*. Te denken valt aan:

- regels over het inrichten en gebruik van bij een hoofdgebouw behorend erf en erfbebouwing

- regels over parkeernormering voor auto's en normering voor fietsstalling
- regels over ondergeschikt kantoorgebruik
- regels over ondergeschikte detailhandel
- regels over het wijzigen van het gebruik van een gebouw naar een geluidsgevoelige functie
- regels over huisvesting in verband met mantelzorg
- regels over het wijzigen van een buisleiding met gevaarlijke stoffen, de druk of de vervoerde stof

Hoofdstuk 4 - Activiteiten met betrekking tot bouwwerken
Dit hoofdstuk bevat naast *algemene regels in afdeling 4.1* regels over:
- de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken (*afdeling 4.2*)
- de omgevingsplanactiviteit Slopen *(afdeling 4.3)*
- overige regels over bouwwerken en activiteiten met betrekking tot bouwwerken *(afdeling 4.4)*
- de aanwijzing van voorschriftengebieden *(afdeling 4.5)*

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke regels over bouwwerken
Dit hoofdstuk bevat, zodra er bestemmingsplannen zijn omgezet in het omgevingsplan, ruimtelijke regels die van toepassing zijn om de omgevingsplanactiviteit bouwwerken:
- algemene regels (*afdeling 5.1)*,
- in *afdeling 5.2* een algemeen verbod om bouwwerken te bouwen, in stand te houden en te gebruiken in strijd met ruimtelijke regels over bouwwerken (vangnetbepaling),
- in *afdeling 5.3* de regels over vergunningvrij bouwen (bouwwerken die in beginsel overal zijn toegestaan)
- in *afdeling 5.4* regels over gebruik van bouwwerken
- in de volgende afdelingen diverse bouwregels (*afdeling 5.5* gebouwen, *afdeling 5.6* bouwwerken geen gebouwen zijnde, *afdeling 5.7* bijzondere bouwwerken) en
- *afdeling 5.8* overige regels over bouwwerken

Hoofdstuk 6 Aanlegactiviteiten (het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van een werkzaamheid)

Dit hoofdstuk heeft betrekking op het verrichten van een aanlegactiviteit in de verschillende beschermingszones, zoals archeologie, leidingen of beschermd stads- en dorpsgezicht.

Hoofdstuk 7 Het aanleggen of wijzigen van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg, of het wijzigen van gebruik van een lokale spoorweg (geluidsbeoordeling)
Dit hoofdstuk is van toepassing onder ander op geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen als gevolg van de wijziging van lokale of waterschapswegen, lokale spoorwegen of de wijziging van gebruik van een lokale spoorweg.

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen over de zogenaamde kostenverhaalsbijdrage.

Hoofdstuk 9 Milieubelastende activiteiten
Dit hoofdstuk geeft regels over milieubelastende activiteiten in verband met de bodem.

Hoofdstuk 10 Monumenten en Activiteiten met betrekking tot Monumenten
Dit hoofdstuk bevat de regels over gemeentelijke monumenten (afdeling 10.1) en provinciale monumenten (afdeling 10.2).

Hoofdstuk 11 Vellen van een houtopstand
Dit hoofdstuk zal te zijner tijd regels gaan bevatten over het kappen van bomen en is gereserveerd voor de integratie van de bomenverordening.

Hoofdstuk 21 Overige vanwege instructieregels aangewezen locaties
Dit hoofdstuk zal te zijner tijd regels bevatten over beperkingsgebieden lokale spoorwegen en over de aanwijzing bebouwingscontour jacht.

Hoofdstuk 22 Activiteiten Bruidsschat van het Rijk
Dit hoofdstuk bevat regels die op 1 januari 2024 van het Rijk zijn overgegaan naar de gemeente en van rechtswege zijn opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan.
Het gaat om regels over:

- bouwen en slopen (afdeling 22.2)
- milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3)
- aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidplafonds (afdeling 22.4)
- overige activiteiten (afdeling 22.5)

Hoofdstuk 23 Algemeen overgangsrecht
Dit hoofdstuk bevat de regels over het overgangsrecht

Hoofdstuk 24 Slotbepalingen
Dit hoofdstuk bevat de citeertitel (het omgevingsplan wordt aangehaald als Omgevingsplan gemeente Amsterdam).

6.2.2 verhouding Hoofdregeling -Tam-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp

Het omgevingsplan/de Hoofdregeling is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TP). De gemeente Amsterdam heeft gekozen wijzigingen van het omgevingsplan voor ontwikkelingen vooreerst nog niet te publiceren via de nieuwe digitale standaard, zodat de opbouw van het omgevingsplan en gebiedsgerichte ontwikkelingen niet door elkaar heen lopen.

Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO).

- Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan.
- Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz.
- Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan worden de regels gebruikt zoals deze staan in de basisregeling, maar worden niet alle regels uit de basisregeling overgenomen. Voor voorliggend TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar

nodig is aangevuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen.
De overige regels van het TAM-omgevingsplan H22E lange Muiderweg 16 gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.
De regels van het TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

6.3 TOELICHTING OP DE REGELS TAM-OMGEVINGSPLAN LANGE MUIDERWEG 16 WEESP

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze motivering is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.
Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

6.3.1 Préambule

De regeling vangt aan met een preambule. De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. Zo bepaalt de preambule dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22E van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

6.3.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1.1)
In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het TAM-omgevingsplan. Het zijn begrippen die de relatie met de rest van het omgevingsplan duiden.

6.3.3 Hoofdstuk 2 Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken, regels over gebruik

Met dit TAM-omgevingsplan is beoogd om de mogelijkheden van het voormalige agrarische bouwkavel te beëindigen en hier wonen mogelijk te maken. Een deel van het voormalige agrarische bouwkavel wordt niet gebruikt voor wonen maar blijft als open landschap behouden (weideland) waar hobbymatig vee mag worden geweid. Daartoe is hier het gebruiksdoel groen toegedeeld.

6.3.4 Hoofdstuk 3 Overige regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

De locatie Lange Muiderweg 16 Weesp is echter gelegen in provinciaal beschermd landschap en in wereld erfgoed. In de regels is daartoe een beschermingsregeling opgenomen die beperkingen met zich meebrengt voor het gebruik als erf. Zo dient het erft te worden ingericht conform het bij de regels behorende erfinrichtings- en landschappelijke inpassingsplan. Bovendien is een vergunningplicht opgenomen voor aanlegwerkzaamheden die de waarden van het beschermde landschap en/of werelderfgoed kunnen aantasten.

Uit het ecologische onderzoek volgt dat een omgevingsvergunning nodig is voor de flora- en fauna-activiteit en dat in dat kader mitigerende maatregelen nodig zullen

zijn. Daarvoor is in het kader van deze omgevingsvergunning nog nader onderzoek nodig.
Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn in het op de locatie Lange Muiderweg 16 Weesp al wel zones gereserveerd waar deze mitigerende maatregelen kunnen worden gerealiseerd. In deze zones doen de mitigerende maatregelen geen afbreuk aan het provinciaal beschermde landschap en/of het werelderfgoed (zoals landschappelijke openheid).

6.3.5 Hoofdstuk 4 Regels over bouwwerken
Omdat in de hoofdregeling regels zijn opgenomen voor bouwwerken die overal zijn toegestaan, is ook hier een beschermingsregeling nodig voor het beschermde landschap en werelderfgoed. De mogelijkheid om deze bouwwerken op te richten is voor de locatie Lange Muiderweg 16 Weesp buiten toepassing verklaard. Op die wijze is verzekerd dat er geen bouwwerken worden opgericht die het beschermde landschap aantasten of het werelderfgoed.

6.3.6 Hoofdstuk 5 Aanlegactiviteiten
Voor de locatie Lange Muiderweg 16 Weesp geldt een omgevingsvergunningplicht voor aanlegwerkzaamheden die archeologische verwachtingswaarden kunnen aantasten en die de waarden van het beschermde landschap of het werelderfgoed kunnen aantasten.

6.3.7 Hoofdstuk 6 Slotbepalingen
Hier is beschreven hoe dit TAM-omgevingsplan kan worden aangehaald.

7 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

Met het voorliggende project is beoogd om de fysieke leefomgeving te benutten voor een nieuwe woonfunctie ter vervanging van een agrarische bedrijfsfunctie. Aan de lange Muiderweg 16 in het buitengebied van Weesp zal de bestaande monumentale boerderij met bijgebouwen daartoe worden gerestaureerd en gesplitst in twee (burger)wooneenheden. De vroegere bij de boerderij behorende monumentale schuur zal worden terug gebracht door deze als woning te herbouwen. Het erf zal worden opgeschoond en zodanig worden heringericht dat het voormalige boerenerf daarin herkenbaar blijft, dat de doorzichten bewaard blijven en de nieuwe woonfunctie landschappelijk wordt ingepast in het beschermde provinciale landschap en het werelderfgoed.

Gelet op de voorgaande hoofdstukken, waaruit volgt dat:

- het achterstallig onderhoud van bebouwing en erf eindelijk ter hand kan worden genomen door de toekenning van een nieuwe functie (burgerwonen i.p.v. agrarisch);
- de bestaande monumentale boerderij wordt gerestaureerd en gesplitst;
- karakteristieke bij de boerderij behorende schuren worden herbouwd;
- geen extra bebouwing wordt opgericht (ten opzichte van de historische situatie);
- de belangen van het beschermde provinciale landschap en het werelderfgoed zijn geborgd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woonfunctie;
- dat deze landschappelijke inpassing ook in de regels is geborgd met een voorgeschreven inrichtingsplan;
- het project voldoet aan de instructieregels van rijk en provincie;
- de gevolgen voor de fysieke leefomgeving (waaronder de milieuhygiënische inpasbaarheid) niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling;
- alle betrokken belangen, waaronder de belangen die gemoeid zijn met het project en de belangen van omwonenden, zorgvuldig zijn afgewogen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

wordt, na zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en niet in strijd is met de wettelijke instructieregels.

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING

BIJLAGE 1. VERKENNEND BODEMONDERZOEK NEN 5740

BIJLAGE 2. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 3. NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

BIJLAGE 4. PARTICIPATIEVERSLAG