ERFINRICHTINGS-LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

LANGE MUIDERWEG 16 WEESP

GEMEENTE AMSTERDAM

Opdrachtnummer	: 99.559
Datum	: juli 2025
Versie	: 4
Auteurs	: mRO b.v.

***m*RO b.v. • Leeuwenveldseweg 16 H • 1382 LX • Weesp • 033 461 43 42 • info@mro.nl • www.mro.nl**

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 2

1.1 AANLEIDING 2
1.2 LIGGING PLANGEBIED 3
1.3 LEESWIJZER 3

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 4

2.1 HISTORIE 4
2.2 LANDSCHAP EN OMGEVING 5
2.3 ERF EN BEBOUWING 8
2.4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING 10

3 UITGANGSPUNTEN ERFINRICHTING/LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 12

3.1 NIEUWE STEDELIJKE FUNCTIES IN LANDELIJK GEBIED 12
3.2 KENMERKEN EN KERNKWALITEITEN BESCHERMD LANDSCHAP VECHTSTREEK-NOORD 13
3.3 UNSECO ERFGOED HOLLANDSE WATERLINIES 16
3.4 MAATREGELEN MET OOG OP FLORA EN FAUNA 19

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 21

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het voorliggend plan heeft betrekking op de percelen behorend bij een historische boerderij aan de Lange Muiderweg 16 te Weesp. De initiatiefnemer is van plan de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse te staken. De monumentale bedrijfsbebouwing is al enige tijd buiten gebruik en heeft achterstallig onderhoud. De initiatiefnemer wenst de bebouwing en het erf te herstellen en in de historische panden op het perceel nieuwe burgerwoningen te realiseren.



Ligging plangebied in de omgeving (bron: google maps)

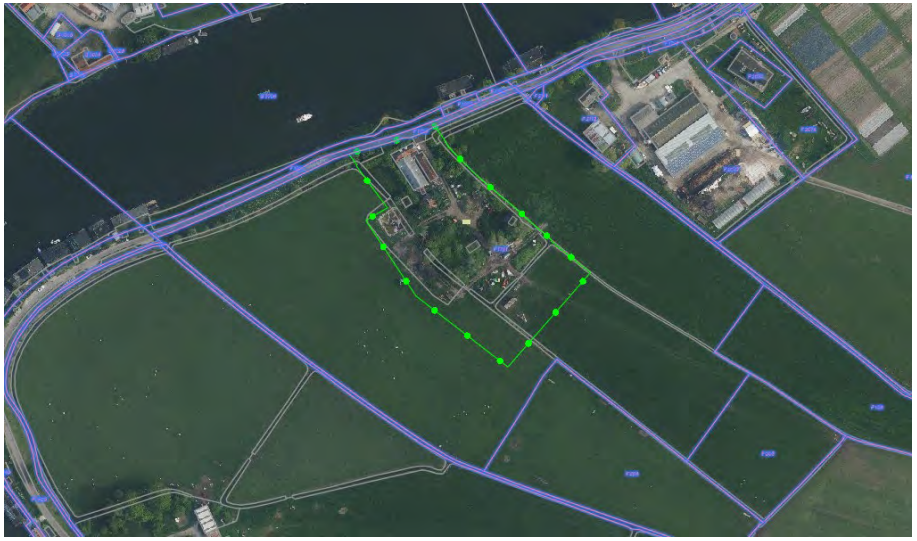
Een voorwaarde daarbij is, naast het slopen van de overbodige agrarische bebouwing, het herstel van de monumentale bebouwing en het opruimen van de gronden, een verbetering oftewel de versterking van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is de eis dat de ruimtelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen voldoet aan de provinciaal Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

*m*RO b.v. is gevraagd om de landschappelijke inpassing op te stellen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het voormalige agrarische perceel ligt in het buitengebied van Weesp, behorend bij de gemeente Amsterdam. De gronden liggen aan de oostzijde van de rivier de Vecht die langs de kern van Weesp richting Muiden loopt. De Lange Muiderweg volgt ter plaatse de loop van het water. Het projectgebied omvat het erf van de boerderij en de gronden die in het tijdelijke omgevingsplan binnen het geldend agrarisch bouwvlak liggen. Het heeft een oppervlak van circa 10.290m^2.

Gezien de monumentale waarde en het karakter van het erf en de gebouwen, zullen de woningen binnen de bestaande historische bebouwing gebouwd worden. Het onbebouwde deel van het plangebied blijft ook in de toekomst vrij van bebouwing en wordt passend landschappelijk ingericht. De overige gronden, behorend bij het voormalige agrarische perceel en hebben nog steeds een agrarische functie (weiland/grasland).



Luchtfoto en plangebied (groen)

1.3 LEESWIJZER

In dit plan wordt ingegaan op de volgende aspecten.

Hoofdstuk 2 is een korte analyse van het plangebied waarbij zowel de historische en bestaande situatie als ook de landschappelijke kwaliteiten worden toegelicht.
In hoofdstuk 3 worden de ontwerpuitgangspunten omkaderd en het relevante vigerende beleid uiteengezet. Hier wordt zowel op het (provinciaal) beschermd landschap ingegaan als ook op de Unesco bescherming van het landschap ter plekke.
Hoofdstuk 4 bevat de landschappelijke inrichting met een beschrijving.

In de bijlagen zijn kaartbeelden met de inrichting toegevoegd.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

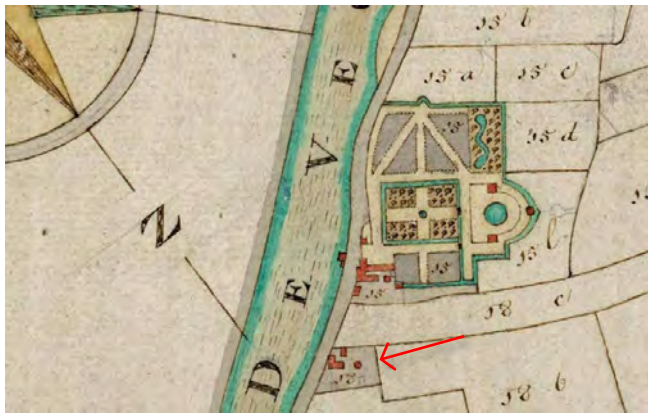
2.1 HISTORIE

Het erf is een historisch boerenerf en nog steeds in gebruik door een agrarisch bedrijf.

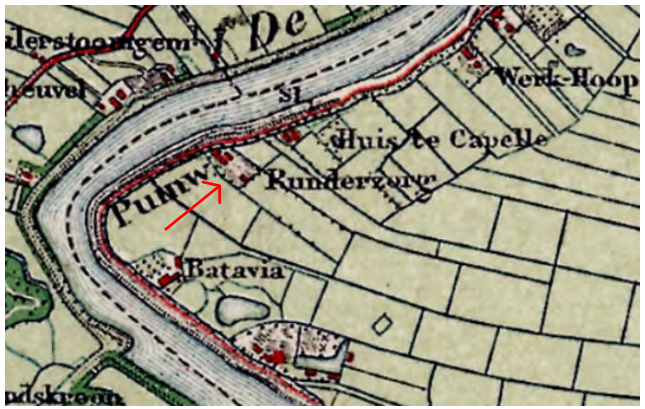
De woonboerderij draagt de naam ‘Runderzorg’ en de eerste vermeldingen op topografische kaarten gaat terug tot de eerste helft van het 18de eeuw. In 1726 en 1791 is die boerderij al duidelijk herkenbaar op de topografische kaarten van de Hondswijkerpolder afgebeeld, toen nog zonder zomerhuis. Vanaf 1850 wordt ook de naam Runderzorg vermeld.



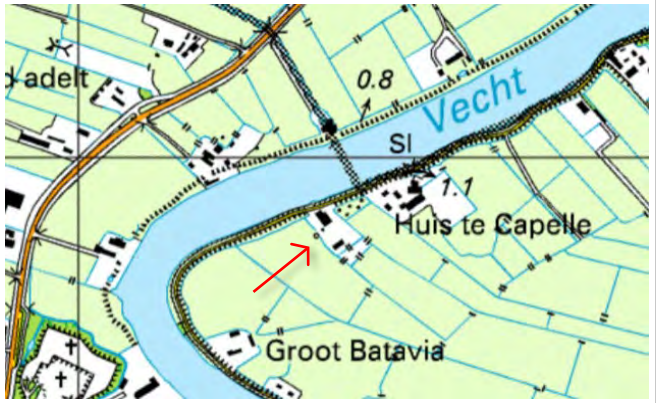
Topografische kaart van Prevost 1726 (bron: archeologische verwachtings- en beleidskaart Weesp)



Kaart Hondswijkerpolder rond 1791 (bron: archeologische verwachtings- en beleidskaart Weesp)



Topografische kaart rond 1900 (bron: Topotijdreis)



Topografische kaart rond 2000 (bron: Topotijdreis)

De huidige boerderij is opgericht in 1750 en is een rijksmonument. Op de rijksmonumentenlijst staat het vermeld als "Huis te Capelle", wat niet correct is omdat (buiten)huis te Capelle zich ten noorden van boerderij Runderzorg bevond zoals ook op de topografische kaarten te zien is. Ter plaatse van het voormalige Huis te Capelle staat nu een 19eeuwse boerderij met dezelfde naam.

2.2 LANDSCHAP EN OMGEVING

Het projectgebied ligt in het veenrivierenlandschap van de Vechtstreek–Noord, een beschermd provinciaal landschap. De Vecht is de belangrijkste rivier in het gebied en was van oorsprong een zijtak van de Rijn. Kenmerkend is het uitwaaierende verkavelingspatroon van de polders langs de rivieren. Aan de westzijde liggen bosrijke recreatiegebieden in de Diemerscheg. Aan de oostzijde van het gebied ligt het Naardermeer. Het groene karakter van Vechtstreek-Noord vormt een groot contrast met de omliggende stedelijke gebieden van Amsterdam en het Gooi.



Plangebied en omgeving 2024 (bron: topotijdreis)

De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn onderdeel van Vechtstreek-Noord en liggen ten oosten van de Vecht, beiden UNESCO Werelderfgoed. Het militair strategisch landschap is zichtbaar door vestingsteden, forten, liniedijken, inundatiegebieden en schootsvelden. Het projectgebied maakt onderdeel uit van beiden.

De Vechtstreek was deel van een groot veenkussen dat zich tussen de duinen en de Utrechtse Heuvelrug uitstrekte, met de Vecht als centrale afwatering van het gebied. In de middeleeuwen werd vanuit de rivieren begonnen met de ontginning van het veengebied. Met evenwijdige sloten loodrecht op de Vecht, Gaasp en Diem werd het Veengrond ontwaterd en geschikt gemaakt als landbouwgrond, echter daalde het veen door de ontwatering en werd zo steeds natter. Te nat voor landbouw ging men over op veeteelt in het gebied. De Vecht was een belangrijke handelsroute tussen Utrecht en de toen nog open (Zuider)zee. In de 80-jarige oorlog ontwikkelde de Vechtstreek zich als strategisch landschap met de vestingsteden Naarden, Muiden en Weesp die deel uitmaakten van de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie. De forten en schotsvelden tussen Muiden en

Weesp werden later toegevoegd aan de stelling van Amsterdam. In de 17de en 18de eeuw komt “buiten” wonen langs de Vecht bij Amsterdamse kooplieden in trek en er ontstaan buitenplaatsen langs de rivier, zo ook langs de Lange Muiderweg. In de huidige situatie is de Lange Muiderweg een rustige weg met voornamelijk bestemmingsverkeer, die zoals vanouds de vestingen Weesp en Muiden langs de oostzijde van de Vecht verbindt.

Het projectgebied ligt aan de rand van de voormalige Hondswijkerpolder, die samen met de Keverdijksche polder nu bekend staat als de Nieuwe Keverdijksche 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. Naast de (veelal) historische bebouwing langs de oevers zijn tegenwoordig ook de woonboten, die langs de Lange Muiderweg aan de oevers van de Vecht liggen, kenmerkend voor het landschap. Zij vormen een bijna ononderbroken lint tussen de historische binnenstad van Weesp en de A1 die noordelijk van het projectgebied het landschap doorsnijdt.

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 sloten, vaak knotwilgen, is er weinig tot 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.

Onderstaand zijn foto’s van het omringende landschap opgenomen.



Plangebied vanuit de weg richting westen (bron: Streetview)



Plangebied vanuit de weg richting oosten gezien (bron: Streetview)



Plangebied/landschap vanuit de weg richting zuidoosten gezien (bron: Streetview)



Plangebied en omliggend landschap vanuit Lange Muiderweg ter hoogte van nummer 14 (zuidelijk van het plangebied) (bron: Streetview)

2.3 ERF EN BEBOUWING

Het monumentale boerderij ensemble ‘Runderzorg’ 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 grondoppervlakte 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 het fundament is nog 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. Bijgaande foto’s geven een indruk van het monumenten ensemble en het erf in de huidige staat (bron: EcoTierra).

Tussen de stallen/schuren, bijgebouwen en woonboerderij is gedeeltelijk erfverharding aanwezig. Er zijn ook nog restanten van de agrarische opslag (mestbassin) te vinden aan de westkant van het perceel. Verder worden op het perceel nog diverse gereedschappen en materialen opgeslagen. Het perceel wordt ontsloten via een inrit aan de noordkant van de gebouwen, langs het zomerhuis naar het achterliggende terrein. Langs de perceelsranden/sloten is beplanting aanwezig met diverse opkomende soorten zoals Zwarte Els, gewone vlier en esdoorn, maar ook uitgegroeide knotwilgen. Een deel van de sloot aan de zuidkant is in de loop van de jaren gedempt. Aan de voorkant langs de weg en ook aan de zijkant van de stal staan uitgegroeide Leilinden. Tussen de inrit en de sloot staat een grote iep. Vooral op het achterste erfgedeelte is veel wilde beplanting aanwezig, zoals bramenstruiken. De overige gronden zijn vooral als gras en weiland in gebruik. Vanuit het erf is op meerdere plaatsen toegang tot de achter- en naastgelegen weilanden.



Zijgevel voorhuis en zomerhuis 2024



Restanten houten schuur met aanbouw



Zicht op achtergevel zomerhuis en hooiberg



Luchtfoto erf 2024, met bestaande bomen

Op bijgaande luchtfoto is een overzicht van het erf met de huidige bomen weergegeven. Te zien zijn de bestaande bebouwing en de ontsluiting. Aan de zuidwestgrens het verdiepte mestbassin en de gedempte sloot. De beplanting langs de sloot, voornamelijk elzen en wilgen, maakt de ligging van de waterloop ook nu nog zichtbaar in het landschap.

2.4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

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

De agrarische bedrijfsvoering zal op termijn gestaakt worden. In de laatste jaren zijn een aantal gebouwen buiten gebruik geraakt en daardoor in slechte staat of helemaal vervallen. Het erf is gebruikt om diverse gereedschappen te stallen en op te slaan en maakt een verpauperde indruk. Een van de hoofddoelen van onderhavig project is daarom het ensemble en het erf terug te brengen naar zijn oude schoonheid en een goede staat van onderhoud om het voor toekomstige generaties te bewaren.



Zijgevel schuur 1976 (bron: Rijksdienst cultureel erfgoed)



Zijgevel voorhuis en zomerhuis 1976 (bron: Rijksdienst cultureel erfgoed)



Voorgevel voorhuis 1976 (bron: Rijksdienst cultureel erfgoed)



Achtergevel zomerhuis en stal, hooiberg 1976 (bron: Rijksdienst cultureel erfgoed)

Om de renovatie te bekostigen zal zowel de historische boerderij als ook de bijhorende stal naar een burgerwoning omgezet worden. Een woning omvat de boerderijwoning (voorhuis) en het zomerhuis. De andere woning omvat de stal en de hooiberg die met een tussenlid daaraan vastzit. De gebouwen worden aan de binnen- en buitenkant gerestaureerd en aangepast aan de nieuwe functie.

Verder zal de houten schuur op het achterterrein weer in de oude omvang opgebouwd worden en eveneens als woning omgezet worden. Om de schuur voor bewoning geschikt te maken, zullen hier wel ramen in de zijgevel geplaatst worden. Hierdoor ontstaan 3 nieuwe burgerwoningen op het terrein. De twee kleine aanwezige schuurtjes op het perceel zullen worden omgezet naar bijgebouwen bij de woningen. Bij de houten schuurwoning zal een nieuw bijgebouw worden opgericht ter plekke waar in het verleden al eerder bebouwing aanwezig was.

Bijgaande foto’s geven een indruk van het monument circa 50jaar geleden.

Het erf zal worden opgeruimd en vrijgemaakt van overgroei van struiken en bramen. Het mestbassin aan de westkant wordt verwijderd. Hierdoor is de mogelijkheid het oorspronkelijke slotenpatroon te herstellen. De nieuwe sloot zal echter 1,5 -2 meter verder af van de schuur gelegd worden dan oorspronkelijk het geval was.
De leilinden aan de straatkant van de boerderij worden behouden, als dat bouwtechnisch een optie is. In de huidige situatie staan deze relatief dicht op de gevel van het voorhuis.
Hierdoor kunnen bepaalde vormen van onderhoud moeilijk gedaan worden omdat de ruimte er niet is. Mochten de lindes niet te handhaven zijn, worden deze op een iets grotere afstand van de gevel terug geplant om de uitstraling van het erf naar de weg te behouden.

De leilinden aan de zijkant kunnen waarschijnlijk wel gehandhaafd blijven omdat hier een grotere afstand tot de gevel is. Waar mogelijk en wenselijk worden de oude erfbomen behouden. De knotwilgen langs de sloten zullen weer onderhouden/op kop gezet worden en waar nodig met nieuwe exemplaren aangevuld. Verder staan er nog enkele andere bomen op het erf en langs de randen die gehandhaafd zullen blijven, onder ander de grote iep naast de inrit naar het perceel.

Door het opruimen van het erf en uitdunnen van de beplanting zullen de oude doorzichten vanuit de weg hersteld worden.



Luchtfoto erf 1939 – streefbeeld herstel bebouwing en uitdunnen beplanting

3 UITGANGSPUNTEN ERFINRICHTING/LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er moet voor het projectgebied een aantal ontwerpuitgangspunten in acht genomen worden. Deze hebben vooral te maken met het provinciaal beleid (omgevingsverordening NH 2022, versie 2 jan. 2025) met betrekking op:

- Nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied (o.a. functieverandering) en hun ruimtelijke inpassing.
- Kernkwaliteiten van het beschermd landschap Vechtstreek–Noord.
- (Unesco) erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (Hollandse waterlinie en Stelling van Amsterdam).

Hierbij is op te merken dat het (landschaps)beleid van de provincie destijds is meegenomen in het bestemmingsplan buitengebied Weesp. Echter is door de komst van de omgevingswet ook hier het een en ander verandert en zal daarom voor de landschappelijke inpassing aan het meest recente provinciaal beleid (instructieregels) getoetst worden en niet het bestemmingsplan beleid.

Verder is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekeken naar diverse ruimtelijke en milieuaspecten. Hierbij kwam naar voren dat in het kader van flora & fauna mitigerende maatregelen nodig (kunnen) zijn. Om deze reden, en ook vanwege het aspect duurzaamheid en biodiversiteit, zijn er een aantal maatregelen ten behoeve van flora & fauna in het erfinrichtingsplan opgenomen.

3.1 NIEUWE STEDELIJKE FUNCTIES IN LANDELIJK GEBIED

In de omgevingsverordening is 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. Bij historische boerderijen zijn meerdere woningen een optie, indien deze worden gerealiseerd in een bestaand karakteristieke boerderij en geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. Verder bepaald de omgevingsverordening dat bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gelet wordt op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het Leidraad geeft aan dat de algemene ambitie in het Vechtstreek is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Relatie tot het project: Bij voorliggend project gaat het om het herstel van een historisch en monumentale erf en bebouwing en het “hergebruik” van bestaande historische gebouwen, oftewel functieverandering van agrarisch naar wonen. Er komt dus wel een nieuwe stedelijke functie – wonen – in het projectgebied, maar het ruimtelijke aspect blijft beperkt op herinrichting/herstel van het

erf en het omliggende landschap. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden en kernkwaliteiten vanwege de ligging van het gebied binnen het beschermd landschap Vechtstreek-Noord en het Unesco werelderfgoed en daarmee ook voldaan aan hetgeen er in het Leidraad is opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen.

3.2 KENMERKEN EN KERNKWALITEITEN BESCHERMD LANDSCHAP VECHTSTREEK-NOORD

De instructieregels van de provincie eisen een bescherming van de kernkwaliteiten van het beschermd landschap. Ter plaatse van het projectgebied heeft het landschap de onderstaande kwaliteiten en wordt hun mogelijke aantasting bij ruimtelijke ontwikkelingen als volgt beschreven:

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Aardkundige waarde

- De Vecht en het gehele systeem van vertakkende riviertjes, is uniek voor kustvlakten in Europa. De deelgebieden hebben zowel educatieve als wetenschappelijke waarde. Met name de Vechtloop en -delta dragen hieraan bij.
- Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft. Dit betekent dat het bodemprofiel en reliëf (bijv. door activiteiten als heien, graven en egaliseren) niet significant mogen worden aangetast. Bij ontwikkelingen die beroering tot een diepte van 1m onder maaiveld vergen, is in beginsel geen sprake van aantasting van de aardkundige kernkwaliteit.

Uitwaaierende strokenverkaveling

- Het verkavelingspatroon met langgerekte smalle kavels in het veenrivierenlandschap heeft een uitwaaierend karakter. Het verkavelingspatroon ontstond doordat vanaf de bochtige veenrivieren in verschillende richtingen werd ontgonnen. De kavels raken elkaar aan de achterzijde van de polders.
- Het verkavelingspatroon van de polders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt de geschiedenis van het landschap zichtbaar. Het is cultuurhistorisch van hoge waarde. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar. Ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van sloten en andere waterlopen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.

***Relatie tot het project**:* In het kader van de herinrichting van het erf en het herstel van de historische bebouwing wordt ingezet om het landschap, met name het kavelpatroon ter plekke te herstellen. De westelijke sloot die in de loop der jaren werd gedempt zal worden hersteld, hiervoor zal kleinschalig bodem geroerd moeten worden. Gezien de bodem hier al eerder geroerd was door de

aanleg van het mestbassin en de demping van de watergang, zal door het herstel van de watergang ook geen verdere aantasting van de aardkundige waarden plaatsvinden.
Het mestbassin dat buiten het oorspronkelijke kavel half verdiept en half verhoogt in het landschap ligt zal worden verwijderd. Ter plekke zal het oorspronkelijke maaiveld hersteld worden, echter het bodemprofiel zal ter plekke verstoord blijven. Het huidige bodemprofiel op het erf zelf wordt niet aangetast. De her te bouwen schuur wordt ter plekke van de bestaande fundering opgebouwd.

Openheid en ruimtebeleving
Het Vechtstreek-Noord is een open landschap dat doorsneden wordt door de rivier de Vecht en grote infrastructuurlijnen. De openheid wordt aan de westzijde van de Vecht verkleind door nieuwbouw in de Bloemendalerpolder.

<u>Aaneengesloten open ruimte en vergezichten</u>

- De openheid aan de oostzijde van de Vecht is grotendeels terug te voeren op de aanwezigheid van de schoots- en inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterline/Stelling van Amsterdam. Deze openheid is in de Keverdijkse polder nog goed te ervaren.
- De omvang van het open weidegebied in het Vechtstreek-Noord in combinatie met de historische schoots- en inundatievelden is van grote bijzondere waarde. De openheid is kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verdere verdichting of verrommeling in het open landschap zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.

Relatie tot het project: In het kader van de herinrichting van het erf en het herstel van de historische bebouwing wordt ingezet om het landschap te herstellen. Dat geld ook zonder meer voor het aspect openheid. Het nu deels rommelig ogende perceel zal worden opgeruimd en opgeschoond. Overbodige bebouwing of restanten van bebouwing zal worden hersteld, wild opgekomen beplanting zal worden verwijderd. De beplanting op het perceel zal teruggebracht worden naar de karakteristieke beplanting van een boerenerf in dit gebied. Zoals op de historische kaarten te zien, was er wel beplanting langs de sloten/perceelsranden van het erf aanwezig. De beplanting langs de perceelsgrenzen zal worden uitgedund en met voornamelijk nieuwe knotwilgen worden aangevuld. In het kader van biodiversiteit is er gekozen niet alle aanwezige beplanting te vervangen met knotwilgen.

Schootsvelden Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie

- De Vechtstreek-Noord is een ‘strategisch landschap’ met kastelen, vestingsteden en forten. De Stelling van Amsterdam ligt in dit gebied over de oudere Nieuwe Hollandse waterlinie. Alle onderdelen van de Stelling van Amsterdam w.o. schootsvelden en inundatiegebieden hebben de beschermde status van het Werelderfgoed.
- De Stelling van Amsterdam is UNESCO Werelderfgoed en heeft een eigen beschermingsregime waaronder ook de accessen en schootsvelden van de forten vallen. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen binnen de regels van dit regime zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

Relatie tot het project: er wordt rekening gehouden met het Werelderfgoed. Zie hiervoor paragraaf 3.3.

Habitat voor weidevogels
Het projectgebied is niet aangewezen als weidevogel habitat.

Ruimtelijke dragers
De belangrijkste ruimtelijke structuren in het Vechtstreek-Noord zijn de Vecht, de Zuiderzeedijk, de Naarder- en Muidertrekvaart met jaagpaden en kaden, de ’s-Gravelandse Vaart en het Amsterdam-Rijnkanaal. Gezien de ligging van het projectgebied wordt in dit kader alleen gekeken naar de Vecht. De overige ruimtelijke dragers zijn op dusdanig afstand gelegen dat het project hierop geen invloed zal hebben.

De Vecht

- De Vecht was een belangrijke basis voor de bewoning en ontginning van het gebied. In tegenstelling tot het meer zuidelijk gelegen deel van de Vecht, waar veel buitenplaatsen liggen, zijn langs de Vecht in het Vechtstreek-Noord vooral boerderijen te vinden. De Vecht maakte deel uit van de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse waterlinie, waarlangs verschillende vestingsteden en forten gebouwd werden.
- De Vecht wordt begeleid door bebouwing, wegen en beplanting, maar heeft ook open stukken met uitzicht over het achterliggende open veenpolderlandschap.
- De Vecht heeft nog grotendeels zijn natuurlijke bochtige loop. De rivier en bijbehorende oevers heeft bijzondere landschappelijke kwaliteit en heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld water wordt gedempt of oevers worden vergraven, zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die het groene en kleinschalige karakter van de Vecht oevers veranderen zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

***Relatie tot het project**:* er vindt geen ruimtelijke ontwikkeling aan de oever van de Vecht plaats. Het projectgebied hoort bovendien tot de benoemde boerderijen langs de Vecht die het karakter ter plaatse uitmaken. Herstel en behoud van het monumentale ensemble komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

3.3 UNSECO ERFGOED HOLLANDSE WATERLINIES

De provinciale verordening geeft aan dat voor zover een omgevingsplan betrekking heeft op 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' (UNESCO werelderfgoed) de beoogde ontwikkeling rekening moet houden met de kernkwaliteiten van de erfgoederen en deze niet mag aantasten.

Op 26 juli 2021 zijn de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie gezamenlijk UNESCO werelderfgoed Hollandse Waterlinies geworden. Samen met de Waterlinies Provincie en de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed zijn de kernkwaliteiten voor de Hollandse Waterlinies geformuleerd (bijlage 8b omgevingsverordening). Er is verder een gebiedsanalyse gemaakt die uitgangspunten voor ontwikkelingen aangeeft. Naast bescherming, benoemd de gebiedsanalyse ook kansen die de kernkwaliteiten kunnen versterken. De gebiedsanalyse is per deelgebied gedaan en het projectgebied valt in het deelgebied Vechtstreek–Noord: vestingdriehoek.



De Hollandse Waterlinie in de Vechtstreek-Noord (bron: bijlage 8b omgevingsverordening Noord-Holland)

De drie kernkwaliteiten die voor alle gebieden binnen het Unesco erfgoed Hollandse Waterlinies gelden zijn als volgt:

1. Strategisch landschap: hoofdweerstandslijn, inundatiekommen en komkeringen, accessen, verboden kringen en houten huizen;
2. Watermanagementsysteem: waterwegen en inundatiekanalen (rivieren, inundatie- en toevoerkanalen), dijken en kaden (rivierdijken en polderkaden), inundatiesluizen (hoofdinlaatsluizen en verspreidingsluizen), ondersteunende waterwerken (dammen,

duikers, gemalen, inundatiekommen, doorlaatsluizen, schotbalkenloodsen, plofsluizen/duikers);
3. Militaire werken: vestingen, forten, werken, batterijen, stellingen, kazematten, groepsschuilplaatsen, andere militaire objecten (loopgraven, tankgrachten, versperringen, gedekte wegen).

Alle landschappelijke en gebouwde elementen samen geven uitdrukking aan de kernkwaliteiten. In de deelgebiedsbeschrijvingen wordt ingegaan hoe deze kernkwaliteiten er specifiek per gebied uitzien inclusief de beschrijving van de betreffende militaire werken. Het projectgebied ligt binnen het deelgebied Vechtstreek-Noord. Bijzonder hier is dat de Stelling van Amsterdam er samenvalt met de Nieuwe Hollandse Waterlinie en hoe de al lang bestaande vestingsteden Weesp, Naarden en Muiden onderdeel gemaakt werden van de Waterlinies. De Vecht is de hoofdweerstandslijn met als westelijk het ‘veilige’ en oostelijke het ‘onveilige’ (inundatie)gebied. Bijzonder in het gebied is ook dat er met de Aetsveldschepolder als inundatiegebied zuidelijk van Weesp ook een stuk op de vellige kant onder water gezet kan worden.

De gebiedsanalyse geeft uitgangspunten waaraan moet worden voldaan bij nieuwe ontwikkelingen binnen het erfgoedgebied met als doel een aantasting van de kernkwaliteiten te voorkomen en de beschreven kernkwaliteiten te versterken bij ontwikkelingen in het gebied. Hiervoor worden ruimtelijke principes op 4 verschillende schaalniveaus uitgewerkt.

1. De schaal van de Hollandse Waterlinies als totaalsysteem (met als algemeen geldende principes voor het verdedigingssysteem):
   - Behoud van het karakter als open veenweidelandschap en weids waterlandschap.
   - Inzet op versterking van de relatie tussen landschap en het militaire systeem.

2. De schaal van het deelgebied (hier: Vechtstreek-Noord):
   - Inzet op de beleefbaarheid van de Vecht als doorlopende (hoofdweerstands)lijn door continuïteit in uitstraling van de kades aan de weerszijden.
   - Behoud en versterking van zichtlijnen vanaf de Vecht richting het inundatiegebied door storende elementen indien mogelijk te verwijderen.
   - Behoud en versterk het contrast tussen de binnen- en buitenzijde door het stimuleren van functies die aan de onveilige zijde van de hoofdweerstandslijn openheid met zich meebrengen: waterberging, natte natuur, agrarisch gebruik. Ontwikkelingen met verharding of bebouwing aan veilige zijde van de hoofdweerstandslijn.
   - Geen verdichting in de Aetsveldsche Polder (zeldzaam stukje inundatiegebied aan de veilige zijde).
   - De aanwezigheid van het liniesysteem is sturend op eventuele nieuwe ontwikkelingen en deze dragen bij aan de leesbaarheid van het liniesysteem.

- De maat, schaal en vorm van nieuwe ontwikkelingen aan de veilige zijde wordt afgestemd op de elementen van de linie.
- Behoud van herkenbaarheid van de hoofdweerstandslijn in haar landschappelijke context door geen nieuwe bebouwing in gebieden die nu nog open zijn in zone van 100 meter aan weerszijden van de hoofdweerstandslijn.
- Geen nieuwe bebouwing in de verboden kringen (kring van 1000m rond een fort of batterij).
- Versterk indien mogelijk de karakteristieke kwaliteiten van het landschap, bijvoorbeeld door verdichting op de hogere begroeide delen (zoals bijvoorbeeld bij Muiderberg) en juist visuele openheid in de lagere inundatiekommen.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen bij de aard van het groene landschap, de Waterlinie en het open inundatiegebied.
- Voorkomen van verhoogde nieuwe ontwikkelingen; zoals wegen op talud of hogere aaneengesloten bebouwing.
- Vrijhouden van (nieuwe) wegen in het linielandschap en voorkomen van nieuwe toevoegingen (zoals bijvoorbeeld beplanting of geluidsschermen) die het zicht op het open landschap ontnemen.
- Behoud van het ongeschonden karakter van de Noordpolder.
- Versterking van de relatie tussen vestingsteden; door zichtlijnen tussen vestingen en door herkenbare (recreatieve) routes.

3. Het schaalniveau van het ensemble en aandachtsgebied. Ruimtelijke principes voor plekken waar de linie-elementen samen een logisch ensemble vormen, of waar om andere redenen specifieke ruimtelijke principes gelden, bijvoorbeeld vanwege de ruimtelijke dynamiek. Voor het projectgebied is dat het aandachtsgebied rond Weesp:
   - Behoud van de bestaande openheid in de schootsvelden aan de oostzijde van Weesp, inzet op kwaliteitsverbetering en het opheffen van verstorende elementen, zoals opgaande beplanting.
   - Behoud en versterk de zichtrelatie tussen de vesting en de spoorlijn als acces, door het opheffen van storende elementen zoals erfafscheidingen.
   - Versterking van het vestingstad-karakter door bastions/schansen en voormalige poorten duidelijker te accentueren.
   - Voorkomen van nieuwe bebouwing in de zone van 100m langs de hoofdweerstandslijn en in het schootsveld van Weesp.
   - Behoud van het zicht vanaf de kades van de Vecht (hoofdweerstandslijn) over de inundatiekommen (onveilig gebied) en voorkomen van nieuwe visuele barrières.
   - Bij nieuwe ontwikkeling blijft de oorspronkelijke verkavelingsstructuur behouden, of wordt juist teruggebracht.

4. De schaal van de individuele elementen van de Waterlinie: de militaire werken, de waterstaatswerken, de accessen, en de hoofdverdedigingslijn. Deze schaal is niet van toepassing op het projectgebied omdat er geen van de beschreven elementen aanwezig is in het gebied.

***Relatie tot het project*:** De voorgestelde erfinrichting en de algehele scoop van het project zet in op de in de bovengenoemde mogelijkheden tot versterking van de kernkwaliteiten. Het dichtgeslibde erf zal worden opgeruimd van beplanting en verrommeling, der verkavelingsstructuur zal worden hersteld door het terugbrengen van de waterloop aan de erfgrens. De zichtlijnen over het erf worden hersteld en er wordt rekening gehouden met het openhouden van het landschap ter plekke. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, de ontwikkeling vindt plaats binnen een monumentaal ensemble en enkele niet monumentale aanwezige gebouwen of her op te richten gebouwen.

3.4 MAATREGELEN MET OOG OP FLORA EN FAUNA

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de motivering bij het Tam-omgevingsplan, paragraaf Flora en Fauna, is er nader onderzoek naar de aanwezige soorten op het terrein nodig. Hieruit kan een nu nog niet specifiek bepaald aantal aan mitigerende maatregelen op het erf naar voren komen. Het erf biedt in de huidige toestand een geschikte habitat voor een groot aantal dieren. In het kader van herstel van het erf zullen delen van deze habitats verdwijnen. Dat is vanuit het oogpunt ecologie en biodiversiteit niet wenselijk.

Daarom is gekeken waar op het perceel ruimte is om een deel van de habitats op het erf te houden en ruimte te geven. In dat kader zal er ook gekeken kunnen worden naar een gefaseerde aanleg/inrichting van het erf. Er zullen mitigerende maatregelen nodig zijn voor een aantal diersoorten, zoals de marterachtigen en diverse vogels, wellicht ook vleermuizen.

Voor de marterachtigen kunnen toevoegingen op het erf zoals steen- en houtstapels voor een geschikte leefruimte zorgen. Voor vogels is te denken aan nestkasten of neststenen aan en om de gebouwen, maar de huismus stelt nog meer eisen aan zijn leefruimte op korte afstand van zijn nesten. Vegetatie zoals bramenstruweel of klimop ter beschutting en voedselvoorziening als ook open plekken om een stofbad te nemen.

Op verschillende plekken in het erfinrichtingsplan zijn daarom zones aangegeven waar deze mitigerende maatregelen uitgevoerd kunnen worden zonder met zichtlijnen en het cultuurhistorische beeld van het erf in de knel te komen. Het gaat vooral om een grote zone op het achtererf waar achter het bijgebouw bij de schuurwoning ruimte is voor lagere dichte beplanting zoals een (bramen)struweel en steenhopen. Ook kan bijvoorbeeld de achtergevel van het bijgebouw voorzien worden van klimop.
De verbindingswegen met de weilanden kunnen het beste als onverharde (zand)wegen behouden worden heeft bijvoorbeeld de huismus mogelijkheden voor stofbaden.
Er zijn aan de achterkant van het perceel twee takkenrillen van maximaal 1m hoog opgenomen als erfbegrenzing. Hier kunnen de snoeiresten van de knotwilgen en andere beplanting van het erf terecht. Aan beide kanten van de ril ontstaat een ander microklimaat door schaduw, zon en vocht. Tussen de ril en de sloot zal de streep groen extensief beheerd worden door middel van een maairegime. Hierdoor zal hier op den duur kruiden en bloemenrijk grasland ontstaan. Daarmee is de omgeving van de takkenril

ook een geschikte leefruimte voor verschillende andere soorten zoals reptielen, en een bijdrage aan een hogere biodiversiteit rond het erf. Voor roofvogels kan langs de takkenril een uitkijk/zitstang geplaatst worden.

Een andere mogelijkheid is bij de herinrichting van de te herstellen sloot de zuidelijke oever (naar het weiland gerichte kant) als natuurlijke oever aan te leggen. Hier zal in samenspraak met het waterschap naar de mogelijkheden kunnen worden gekeken. Deze zonnige kant van de oever kan weer leefruimte bieden aan watergebonden soorten.

De derde plek voor mitigerende maatregelen kan tussen de stal en het bijgebouw zijn. De ingetekende haag als begrenzing van de kavels zou ook als een struweel/houtwal met lage soorten uitgevoerd kunnen worden. Door de ligging tussen de gebouwen en de bomenrij heeft een houtwal hier weinig ruimtelijke impact, en kan met de juiste soorten voor een groter voedselaanbod voor vogels, insecten en kleine zoogdieren dienen en ook als bescherming in de dichte takken.

Afhankelijk van het vervolg onderzoek zal het mogelijk kunnen zijn dat in sommige van de houtopstanden beschermde soorten verblijven, bijvoorbeeld vleermuizen in holtes. Mocht dat het geval zijn, is kap van deze bomen geen optie, ook vraagt het erfinrichtingsplan hier naar uitdunning. In dat geval zal gewacht moeten worden tot de bomen verlaten worden en pas dan worden gekapt. Eventueel is het kappen van een ander boom ernaast een optie, het erfinrichtingsplan is met oog op de houtopstanden dan ook meer te lezen als een streefbeeld, dan een concreet kap-plan.

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Zoals in hoofdstuk 3 al beschreven gelden er voor landschappelijke inrichting/de erfinrichting een aantal uitgangspunten vanuit landschap en cultureel erfgoed. Het inrichtingsprincipe is dan ook terugbrengen van de openheid en kavelpatroon, met zichtlijnen vanuit de weg langs de randen en over het erf.

Bestaande beplanting

Er zal een aantal bomen op het erf uitgedund worden. Bomen die te dicht bij elkaar staan en bomen die niet meer vitaal zijn zullen worden gekapt. Langs de perceelsranden zullen de bestaande wilgen en elzen waar mogelijk weer regelmatig geknot worden, afhankelijk van de leeftijd en vitaliteit van de bomen. De hazelaars en essen kunnen als de huidige staat het toelaat, ook regelmatig om de 5-10 jaar op stok gezet worden. Zij vervulden in het verleden vaak de rol van hakhout op een boerenerf. Eventueel ondergroei in vorm van struiken langs de watergangen zal worden verwijderd. Het beeld van de water begeleidende beplanting zal teruggebracht worden tot een luchtige bomenrij, waar onderdoor kan worden gekeken. Het op stok zetten van de soorten die niet geknot kunnen worden, zorgt ervoor dat deze bomen regelmatig laag gehouden worden. Zware perceelsrandbeplanting in vorm van struweelhagen hoort niet thuis in het veenweidegebied. Het uitdunnen gebeurt onder voorbehoud van vervolgonderzoek naar holtes bewonende beschermde soorten. Het erfinrichtingsplan geeft dan ook een streefbeeld weer en dient niet als precies kap- en plantplan gelezen te worden.



Voorbeeld luchtige perceelsrandbeplanting in de vorm van een bomenrij langs de Lange Muiderweg

De leilinden aan de voor- en zijkant van het erf zijn typisch voor een boerenerf in het veenweidegebied en zullen worden gehandhaafd en weer op de juiste manier gesnoeid en onderhouden moeten worden. In het onwaarschijnlijke geval dat de leilindes niet gehandhaafd kunnen worden vanwege bouwtechnische eisen tijdens de renovatie, zullen de leilindes met een iets ruimere afstand van de gevel terug geplant worden. In dat geval zal op voorhand ook overleg met het waterschap gevoerd moeten worden i.v.m. de ligging in de kernzone van de dijk en de gemeente vanwege het cultuurhistorisch aspect van de lindes.

Verder zullen ook alle opgekomen bomen en struiken op het erf, zoals bramen en gewone vlier verwijderd worden. Er zullen alleen enkele vrijstaande bomen zoals peer en esdoorn op het erf gehandhaafd worden. De wilgen aan de achterkant staan te dicht op de

toekomstige woning in de her te bouwen schuur en zullen daarom ook verwijderd worden. Hier ontstaat de ruimte om mitigerende maatregelen voor de fauna ruimte te geven en bijvoorbeeld bramen en vlier daar terug laten komen.

Nieuwe beplanting

In het kader van openheid wordt geen nieuwe dichte beplanting langs de zichtlijnen op het erf toegevoegd. Langs de sloten zal de beplanting waar nodig aangevuld worden met knotwilgen, zodat een doorgaande, maar lichte bomenrij langs de perceelsgrenzen ontstaat. Aan de achterkant van de kavel worden er alleen ter plaatse van de in- en uitrit naar de weilanden twee knotwilgen geplaats om de zichtlijnen over het erf en in het landschap vrij te houden. Rond de bebouwing worden enkele nieuwe solitaire (fruit)bomen aangeplant als aanvulling op de bestaande perenboom. Fruit speelt traditioneel een rol op boerenerven, echter passen boomgaarden niet in het landschap ter plekke. Er wordt op toegezien dat het aantal te vellen bomen en het aantal nieuw te planten bomen in evenwicht blijft, ook gezien er een herplantplicht is bij het verwijderen van houtopstanden.

Ontsluiting, water en zichtlijnen

Alle woningen worden vanuit de bestaande centrale ontsluitingsweg, een verlenging van de huidige inrit, ontsloten. Deze inrit wordt bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding en voorzien van een lage scheerhaag (veldesdoorn of liguster) aan de kant van de tuin. Tegelijkertijd vormt de inrit ook de zichtlijn vanuit de weg naar het achterliggende landschap. Langs de weg zullen ook de nodige parkeerplaatsen geclusterd worden, 3 per woning, om een centraal “plein” op het erf. Door de gezamenlijke ontsluiting en het cluster van parkeerplaatsen blijft het erf een eenheid, ondanks dat het erf opgedeeld wordt in meerdere percelen. De percelen zullen van elkaar gescheiden worden met dezelfde haag als langs de ontsluiting: een scheerhaag van maximaal 1 meter hoogte.

Aan de voorkant naar de lange Muiderweg zal eveneens een scheerhaag als afgrenzing dienen, deze zal een maximale hoogte van 60cm krijgen. Hiervoor kunnen de scheuten van de lindes in vorm gebracht worden, zoals dat vroeger ook gedaan werd, of er kan een liguster/veldesdoornhaag aangelegd worden.

De parkeerplaatsen worden bij voorkeur groen (grasstenen) uitgevoerd of in halfverharding zoals de inrit. De overige verharding op de erven wordt eveneens of in halfverharding of in gebakken materiaal uitgevoerd. Betonsteen of asfalt op het erf is uitgesloten.

De zichtlijnen langs het erf vanuit de Lange Muiderweg langs de sloten zullen weer vrij gemaakt worden. Hiervoor zullen idealiter enkele bomen, zoals de knotwilgen aan de westkant gekapt moeten worden. Hier is ook overleg met het waterschap nodig in hoe ver kap van bomen op de dijk wenselijk is i.v.m. met onderhoud van de waterkering.
De sloot aan de zuidwestkant zal hersteld worden met een kleine aanpassing ter hoogte van de houten schuur. Hier wordt de loop van het water ca 1,5-2 meter verder van de bebouwing gelegd dan het oorspronkelijk het geval was. De bestaande sloten zijn op 3 plekken onderbroken om toegang naar de achter- en naastgelegen weilanden mogelijk te maken. Deze blijven in agrarisch gebruik.

Bebouwing

Doel van het project is de historische bebouwing weer in de oude staat te herstellen en te restaureren. De in elkaar gezakte houten schuur op het achter terrein zal volledig nieuw als derde woning heropgebouwd worden. Dit gebeurt op de locatie van de bestaande fundering en historische afmetingen en de oorspronkelijke materialen.

Splitsing

Het project gaat ervan uit dat de historische boerderij op het voorerf met aangebouwde stal, zomerhuis en hooiberg opgesplitst wordt in twee wooneenheden. De bebouwing blijft hierbij behouden. Echter zullen de nodige herstel- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Op het erf zal deze splitsing zo min mogelijk te zien zijn, door de erfafscheiding groen en laag te houden.

Bijgebouw(en)

Er zullen in principe geen nieuwe bijgebouwen opgericht worden, uitgangspunt is het gebruik en herstel van de bestaande bebouwing. Het bijgebouw bij de houten schuurwoning komt ter plekke van een inmiddels vervallen en opgeruimd gebouw. Verdere nieuwe bebouwing is onwenselijk.



Landschappelijke inpassing Lange Muiderweg



groen erf/tuin

erf rond bebouwing, halfverharding, gebakken materiaal of groen

parkeren, halfverharding of groen

takkenril

scheerhaag weg max. 60cm hoog

scheerhaag erf max 1m hoog

bestaande beplanting

nieuwe knotwilgen

nieuwe fruitbomen

eventueel te verplaatsen leilinden

voorlopige perceels-grensen

zichtlijnen

ruimte voor mitigerende maatregelen ecologie

extensief maairegime, kruidenrijk gras

Gemeente Amsterdam

LIP Lange Muiderweg 16 Weesp

noordpijl

nummer	99.559	schaal	1:1.000	raad
formaat	A4	referte	mRO	ID nr.
datum	juli 2025	versie	1	

*m*RO bv
Leeuwenveldseweg 16 H 1382 LX Weesp
T : 033-4614342 / I : www.mro.nl / E : info@mro.nl

mRO