

Nota van Uitgangspunten

van het buitengebied in Ouder-Amstel

oktober 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Samenvatting: uitgangspunten buitengebied	6
De Ronde Hoep	8
Duivendrechtse polders	22
Ouderkerkerplas en polders	36
Aan de slag: afwegingskader en uitvoeringsprogramma	48

Inleiding

Een veelzijdig gebied in een veranderende omgeving
Het buitengebied van Ouder-Amstel is een belangrijk gebied. Bijvoorbeeld voor agrariërs die er ondernemen. En voor inwoners, die er van het landschap en de ruimte genieten. Voor de weidevogels, die er een rust- en broedplaats vinden. Het is een bijzonder gebied vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt.

Het buitengebied maakt deel uit van het landschap van het Groene Hart. En van de Amstelscheg: één van de groene scheggen in de Metropoolregio Amsterdam. Stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren had (90 jaar geleden) een droom: iedereen, rijk en arm, jong en oud, binnen tien minuten in het groen! Hij legde de groene scheggen daarom in 1935 vast in het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam.

Die droom is nog steeds relevant. Want er komen grote opgaven op deze regio af. We hebben te maken met een ongekende verstedelijkingsdruk. De groene scheggen worden daarom steeds belangrijker: voor een gezonde en fijne leefomgeving. Ze spelen een rol in het versterken van de biodiversiteit en de aanpak van klimaatverandering. Veel nieuwe inwoners zoeken straks ook een plek om te recreëren en te ontspannen. Daarnaast is er behoefte aan energie, waterberging, natuur, wonen en bedrijvigheid. En ook de landbouw is in ontwikkeling. En al deze vraagstukken spelen in een (cultuurhistorisch) waardevol open landschap; ons buitengebied.

Vraag naar een duidelijke koers en afwegingskader
Regelmatig worden er bij de gemeente Ouder-Amstel vragen en verzoeken ingediend voor (ruimtelijke) initiatieven in het buitengebied. Zoals het het toevoegen van woningen of recreatieve functies. Hier is nu geen samenhangende visie op. We moeten daarom de verzoeken keer op keer opnieuw afwegen: dat kost tijd en is lastig te doen zonder een duidelijk kader. Daarom hebben we deze Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied gemaakt. Een perspectief dat richting geeft, duidelijkheid biedt en het toetsingskader is voor toekomstige aanvragen.

De drie deelgebieden van het buitengebied
In deze Nota van Uitgangspunten willen we de identiteit en waarden van het buitengebied vastleggen én aangeven hoe we met toekomstige opgaven omgaan. Het buitengebied bestaat uit polder de Ronde Hoep, Duivendrechtse polders en de Ouderkerkerplas en polders. Deze gebieden hebben elk hun eigen karakter. Ze worden in deze nota daarom één voor één behandeld. In de afbeelding hiernaast is de afbakening van de drie deelgebieden te zien.



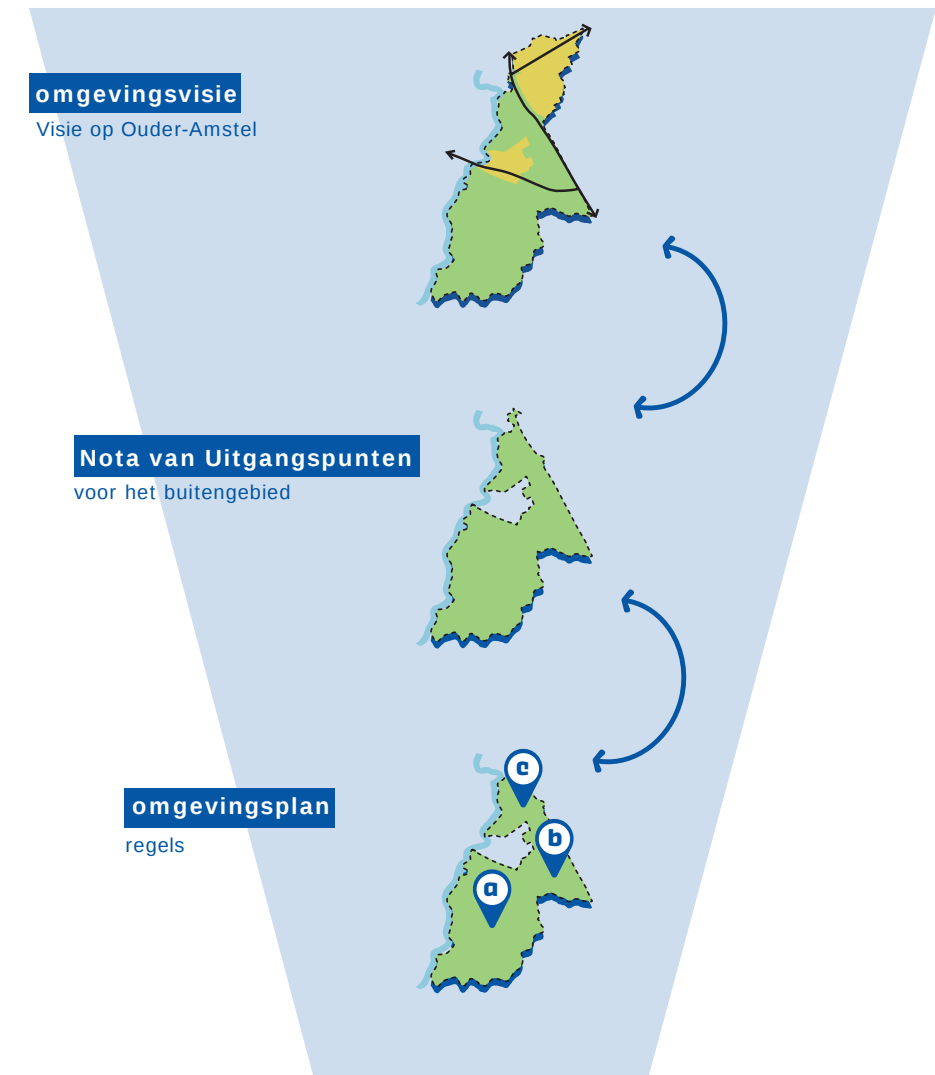
figuur 1: Ligging buitengebied.

Wat is en kan een Nota van Uitgangspunten?

De omgevingsvisie van Ouder-Amstel heeft het belang van het buitengebied al benoemd. Deze visie moeten we vertalen in de regels van het omgevingsplan.

Omdat het buitengebied kwetsbaar is en er veel op afkomt, is de stap van de gemeentebrede omgevingsvisie naar precieze regels te groot. Daarom is deze Nota van Uitgangspunten opgesteld. Als uitwerking van de omgevingsvisie benoemt de nota meer specifieke uitgangspunten voor het buitengebied. Deze nota kan daarna gebruikt worden bij het opstellen van het omgevingsplan.

De nota kan ook gebruikt worden voor het afwegen van initiatieven die afwijken van het omgevingsplan. De nota geeft dan aan of de gemeente hier wel (ja, mits) of niet (nee, tenzij) aan mee wil werken. Daarnaast benoemt de nota ook andere maatregelen die nodig zijn om het buitengebied te versterken, behouden en beschermen.



Welke overheden en gebiedspartijen spelen een rol in het buitengebied?

De gemeente is niet de enige die een visie en regels voor het buitengebied opstelt. Dit gebeurt vanuit verschillende overheden. Daarnaast zijn er organisaties die het buitengebied beschermen, beheren en ontwikkelen en daar plannen voor maken. Dat maakt het soms lastig te overzien wie waarover gaat en wat leidend is. Hieronder een overzicht:

Vier overheden

- Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie. Die is uitgewerkt in een aantal ontwikkelperspectieven voor de NOVEX gebieden. Van belang voor dit gebied zijn het ontwikkelperspectief Metropoolregio Amsterdam en het ontwikkelperspectief Groene Hart.
- De Provincie Noord-Holland heeft de Provinciale Omgevingsvisie. Die is uitgewerkt in juridische regels: de Provinciale Omgevingsverordening.
- De gemeente heeft de lokale omgevingsvisie. Die wordt uitgewerkt in de juridische regels: het omgevingsplan.
- Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht stelt ook regels op over het water en de wegen in hun beheersgebied: de waterschapsverordening.

De provinciale omgevingsverordening is leidend boven het gemeentelijke omgevingsplan of de waterschapsverordening. In de provinciale verordening staat ook of en hoe de lagere overheden hiervan af kunnen wijken.

Verschillende beheerders in het buitengebied

- Het Recreatieschap Groengebied Amstelland is als uitvoeringsorganisatie betrokken bij de ontwikkeling en beheer van de recreatiegebieden.
- De agrariërs in de Ronde Hoep en in de Duivendrechtse Polders beheren het agrarische landschap in beide gebieden. Zij hebben het Polderplan Ronde Hoep en de Toekomstvisie Duivendrechtse Polder opgesteld.
- Landschap Noord-Holland heeft een rol in het beheer van de weidevogelgebieden.
- Gemeente en waterschap zijn ook als beheerder actief in het buitengebied: zij beheren het water en de wegen. Daarnaast zijn er nog verschillende particuliere eigenaren.

Hoe hebben we de Nota van Uitgangspunten gemaakt?

Het buitengebied is van belang voor veel verschillende mensen en partijen: agrariërs, inwoners, recreanten, bedrijven en organisaties. Daarom zijn we in gesprek gegaan om tot gezamenlijke en breed gedragen uitgangspunten en aanpak voor het gebied te komen. Een samenvatting van deze gesprekken is te vinden in het participatielogboek voor het buitengebied. In deze Nota van Uitgangspunten is ook telkens de inbreng per thema terug te lezen.

Leeswijzer

Deze Nota van Uitgangspunten is als volgt opgebouwd. We beginnen met een brede blik: een samenvatting van de waarde van het buitengebied, de opgaven die op het gebied afkomen en wat onze uitgangspunten zijn uitgangspunten. Deze vormen de basis voor de uitwerking per deelgebied.

Daarna gaan we in op de drie deelgebieden afzonderlijk. Elk deelgebied wordt behandeld aan de hand van vier of vijf waarden. Met waarden bedoelen we de kenmerken en belangen die de identiteit van dat deelgebied vormen. Voor elke waarde gebruiken we dezelfde opbouw.

→ Feiten: hoe zit het in elkaar?

Met een aantal feiten omschrijven we het ontstaan en/of huidige situatie van deze waarde in het deelgebied.

→ Huidig beleid en regels

Een samenvatting van het huidige beleid en regels van provincie en gemeente maakt duidelijk hoe we op dit moment met initiatieven omgaan.

→ Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

Hier worden de belangrijkste opgaven en uitdagingen beschreven die op het gebied afkomen.

→ Perspectieven: wat vindt... ?

Vanuit verschillende perspectieven van mens en dier wordt toegelicht wat de waarde voor hen betekent en welke behoeften of meningen er leven rondom nieuwe initiatieven.

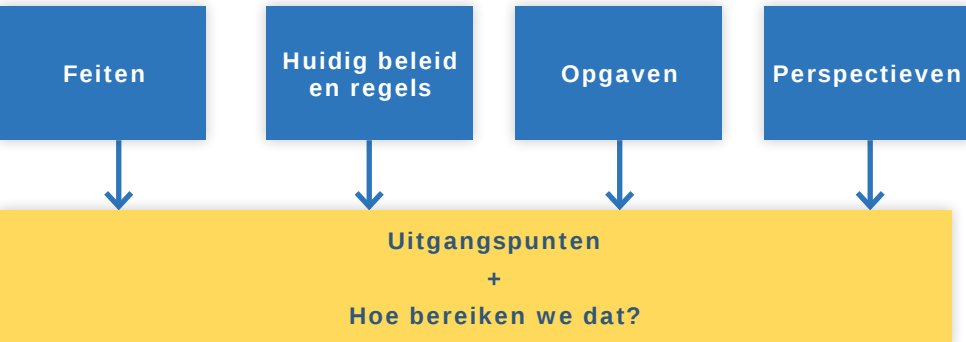
→ Ons uitgangspunt

Door de onderdelen (feiten, beleid, opgaven en perspectieven) samen te beschouwen, wordt een conclusie getrokken over de huidige staat en gewenste toekomst van deze waarde in het deelgebied.

→ Hoe bereiken we dat?

Om die gewenste toekomst te realiseren, worden voorstellen gedaan over de toekomstige regels en andere vormen van sturing en samenwerking. Daarbij wordt regelmatig verwezen naar het afwegingskader.

Daarna presenteren we het afwegingskader zelf. Dit helpt bij het beoordelen van initiatieven, zodat deze bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van het buitengebied. Tot slot vind je in dit document een uitvoeringsprogramma, dat aangeeft wat de vervolgstappen zijn na het opstellen van deze nota.



Samenvatting: uitgangspunten buitengebied

Ons buitengebied: deel van een groter geheel

Het buitengebied van Ouder-Amstel maakt onderdeel uit van het landschap van het Groene Hart: een relatief dunbevolkt gebied in Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht, dat zich kenmerkt door uitgestrekte en eeuwenoude veenweidegebieden met karakteristieke verkavelingspatronen en waardevolle natuurgebieden.

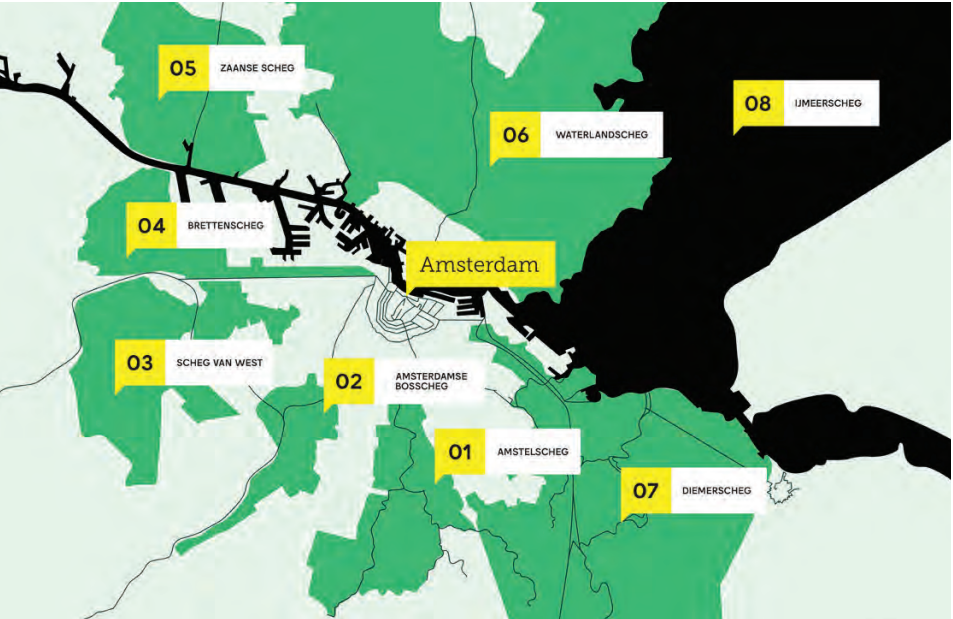
Het buitengebied behoort ook tot de Amstelscheg; één van de groene scheggen uit het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (1935). De Amstelscheg strekt zich uit vanuit het open landschap, langs de Amstel tot diep in het centrum van de stad. Je vindt er veenweidepolders met boerderijen, monumentale 17e-eeuwse landhuizen en stijlvolle buitenplaatsen.

In het gebied is de landbouw een bepalende factor. De koeien in de wei zorgen voor melk en kaas, dat een (inter)nationale en een lokale afzetmarkt heeft. Jaarlijks genieten ook miljoenen bezoekers van dit gebied. Maar de waarde reikt verder dan landbouw en recreatie. Het gebied is belangrijk voor biodiversiteit (weidevogels), waterberging en biedt inwoners en bezoekers koelte, stilte én de mogelijkheid om te bewegen.

De provincies en gemeenten benadrukken daarom dat het Groene Hart en de Amstelscheg van essentieel belang zijn voor de kwaliteit van leven in deze regio. Daarmee heeft het gebied een hoge economische waarde én een enorme cultuurhistorische, ecologische en maatschappelijke betekenis.

Toenemende druk door verstedelijking

In de metropoolregio Amsterdam (waar Ouder-Amstel ook onder valt) zijn tot 2030 ongeveer 175.000 nieuwe woningen nodig¹. Steeds meer mensen hebben minder groen tot hun beschikking, wat leidt tot een grotere vraag en steeds intensiever gebruik. In deze regio is de Amstelscheg op dit moment een van de meest 'bedreigde' groene gebieden. Het ligt dicht bij het aangrenzende (en groeiende) stedelijke gebied en heeft te maken met de druk van verstedelijking, nieuwe infrastructuur, verrommeling en een toenemende recreatieve belasting.



Onzekerheden in het landschap

Ook het huidige functioneren van het buitengebied staat onder druk. De boeren, die het landschap beheren, hebben te maken met steeds complexere regelgeving en maken zich zorgen over hun economische bedrijfsvoering en opvolging. Het peilbeheer in veenlandschappen wordt steeds complexer en duurder. Door ontwatering daalt de bodem en komt veel CO2 vrij. Dat veroorzaakt verzakkingen en hoge kosten. Daarnaast vraagt klimaatverandering om aanpassing: ruimte voor water, biodiversiteit, verkoeling en duurzame energie.

Het buitengebied: niets doen is geen optie!

Verschillende overheden, op nationaal, provinciaal en lokaal niveau erkennen de enorme waarde van ons buitengebied voor de regio als geheel. Een waarde die, in een groeiende regio, steeds groter wordt én onder druk komt te staan.

Landschap dat verdwijnt, komt niet meer terug. Het belangrijkste uitgangspunt voor het buitengebied is daarom dat we de waarde van het gebied willen beschermen, behouden en versterken. Daarom is het ook belangrijk om actief te anticiperen op de opgaven waar het buitengebied mee te maken heeft. En zo te investeren in de ecologische, economische en maatschappelijke waarde van de hele regio.

In ons buitengebied zijn drie verschillende gebieden met eigen karakter, kwaliteiten én bijbehorende uitdagingen te herkennen: de Duivendrechtse polders, de Ouderkerkerplas en polders en polder de Ronde Hoep. Elk deelgebied vraagt om eigen uitgangspunten en een aanpak op maat, met verschillende manieren om de gebieden te behouden, beschermen en ontwikkelen.

1. Uitgangspunten Duivendrechtse polders

De Duivendrechtse polders vormen de overgang van de stad naar het open, middeleeuwse veenweidelandschap. Met lokaal actieve boerenbedrijven en bijbehorende kleinschalige recreatie, op en langs de Amstel. In de huizen langs de dijk wordt gewoond en gewerkt. Agrariërs vervullen als beheerders van het landschap een cruciale rol in het gebied. De polders zijn van belang voor weidevogels en de natuur.

Door de ligging, tegen de stad aan, is het risico van verstedelijking en verrommeling er groot. En veel agrarische bedrijven zijn te kleinschalig om zonder aanvullende verdienmodellen te kunnen blijven bestaan. Daarom stimuleren we ontwikkelingen die de agrarische functie behouden, versterken en verduurzamen, en bieden we ruimte voor innovatieve maatregelen en samenwerkingen om het weidelandschap toekomst te geven.

Om de waarde van het landschap te vergroten zien we ook kansen voor kleinschalige, landelijke recreatie, mits deze bijdraagt aan het versterken van natuur, landschap of landbouw. Bijvoorbeeld recreatieve routes en plekken, waarbij de dijkweg ontlast wordt en bezoekers de relatief onbekende polder kunnen ontdekken en gaan waarderen. Om de openheid te behouden staan we géén extra of grotere woningen of bedrijven toe.

2. Uitgangspunten Ouderkerkerplas en polders

De Ouderkerkplas en omliggende polders zorgen voor natuur, water en plezier dichtbij dorp en stad. Het gebied rondom de plas trekt veel bezoekers en is goed ingericht voor sport, recreatie en evenementen, die soms een regionale aantrekkingskracht hebben. Daarnaast heeft het gebied een belangrijke functie voor natuur en diverse vogels. Vooral de plas en het Landje van Geijssel in de Holendrechtse polder zijn belangrijke broedgebieden.

Het gebied rond de Ouderkerkerplas vormt het midden van de Amstelscheg: de verbindende schakel tussen noord en zuid. Om het geheel van de scheg te behouden, moet het gebied rond de Ouderkerkerplas als landschap in tact blijven. Vooral ten noorden van de plas is er een risico dat het langzaam verrommelt. Dit is een smalle zone vlakbij het dorp met een kleinschalige agrarische functie, enkele woningen en bedrijven en doorsneden door wegen.

In dit gebied zetten we daarom actief in op méér natuurontwikkeling en op extensieve, in het landschap passende recreatie, voorzieningen en inrichting. Hiermee geven we het gebied meer betekenis, bieden we ruimte voor de groeiende recreatieve vraag en spelen we hier in op het verbreden (of eventueel verdwijnen) van de agrarische functie. Extra woningen en (niet recreatieve) bedrijven worden hier niet toegestaan. Grootschalige evenementen zijn incidenteel welkom als deze passen bij het karakter.

3. Uitgangspunten Polder de Ronde Hoep

De Ronde Hoep is een afgebakend gebied van grote waarde: een ongerept middeleeuws polderlandschap waar mensen al eeuwenlang mee verbonden zijn. De karakteristieke veervormige slotenstructuur is van (inter)nationale betekenis. Daarnaast spelen betrokken boerenbedrijven met voornamelijk melkvee een belangrijke rol in het beheer van het landschap. Nagenoeg de hele Ronde Hoep wordt door boeren, in samenwerking met natuurbeheerders, beheerd als weidevogelgebied. Met in het midden van de polder een belangrijk en waardevol weidevogelreservaat: een open veenlandschap met extensieve graslanden voor weidevogels en watervogels.

De dijken rond de polder zijn populair bij wandelaars en fietsers. 'Rondje Ronde Hoep' is een begrip in de regio. Aan de randen van de polder vind je kleinschalige, landschappelijke recreatie, woonhuizen en enkele bedrijven. De polder zelf is, behalve bij excursies, vrijwel ontoegankelijk voor publiek.

De Ronde Hoep is één van de grootste onbebouwde gebieden in de Randstad. Dit unieke landschap moeten en kunnen we beschermen. Agrariërs spelen daarbij een cruciale rol. Daarom staan we alléén ontwikkelingen toe die de agrarische fuctie behouden, versterken en verduurzamen, mits ze passen in het landschap. We blijven de natuurwaarde beschermen en versterken. Recreatie staan we heel beperkt toe: alleen aan de randen van de polder en alleen als deze bijdraagt aan de natuur of de agrarische functie. Extra of grotere woningen of bedrijven staan we niet toe.



1. Woondeal MRA, 2023

Duivendrechtse polders

Een open polder als groene long van
metropoolregio Amsterdam



De Duivendrechtse polders

Een gebied onder stedelijke druk

Welkom in de Duivendrechtse polders! Een open en groen weidelandschap tussen stad en dorp, en tussen snelweg en rivier.

Juist hier, midden in de verstedelijking, wordt het buitengebied de komende jaren steeds belangrijker. De Duivendrechtse polders heeft waarden die we graag beschermen en behouden. Met waarden bedoelen we de kenmerken en belangen die samen de identiteit van de Duivendrechtse polders vormen.

Op deze pagina maak je kennis met die waarden. In de volgende hoofdstukken lees je wat ze inhouden, welke opgaven er spelen, hoe huidig beleid en regels ermee omgaan en wat ze betekenen voor mens en natuur. Zo ontstaat een beeld van hoe we de Duivendrechtse polders kunnen behouden én klaarmaken voor de toekomst.

Waarden

-  Weids en middeleeuws polderlandschap
-  Kleine, lokaal actieve boerenbedrijven
-  Belangrijk leefgebied voor weidevogels en natuur
-  Overgang van stad naar land met kleinschalige recreatie
-  Landelijk wonen en werken langs de Amstel



Boerenlandschap met de stad erachter



Roeiers op de Amstel



Woning langs de Amstel



Grutto



Polder de Toekomst



Molen de Zwaan vanaf de Amstel



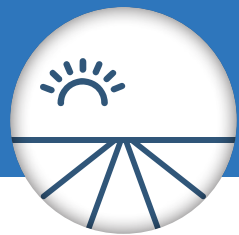
Fietsen op de dijk



Fietspad door de polder



B&B bij boerderij Strandvliet



Weids en middeleeuws polderlandschap

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De Duivendrechtse polders bestaan al bijna 1000 jaar. Het gebied liep oorspronkelijk helemaal tot de Rijksstraatweg in Duivendrecht. Vermoedelijk liet Rembrandt van Rijn zich inspireren door dit polderlandschap voor zijn schilderijen. Het landschap kenmerkt zich door het middeleeuwse slotenpatroon, uitgestrekte weilanden met grazende koeien en het open uitzicht op Ouderkerk aan de Amstel, Amsterdam en Amstelveen.

De aanleg van de spoorlijn (vanaf 1843) en de Rijksweg (vanaf 1953) zorgde voor doorsnijding van het gebied. Sinds 1921 behoort het noordelijke deel van de polder tot Amsterdam en het zuidelijke deel tot Ouder-Amstel. Het landschap van de polder dat er nog is, is historisch gezien vrijwel volledig intact.

Een smalle strook grond tussen de Burgemeester Stramanweg en het fietspad naast de A2 is in beheer bij het Recreatieschap Groengebied Amstelland.



kaartbeeld rond 1920



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en omgevingsregels van de provincie en de gemeente benoemt de belangrijke landschappelijke waarden van de Duivendrechtse polders. Het gaat hierbij specifiek om het open karakter en het slotenpatroon van de polder. Dit moet behouden en beschermd worden.

De provincie houdt ook rekening met de natter wordende bodem. Hierdoor zien zij eventueel kans om over te stappen op alternatieve natte teelten, waarbij het weidelandschap verandert.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Tegengaan van verrommeling en behoud open landschap**
Langs de Amstel wordt gewoond en gewerkt. We willen voorkomen dat het gebied hierbij langzaam verrommelt en zijn unieke karakter en openheid verliest.
- ✓ **Beheer van het landschap veilig stellen**
Het weids en middeleeuws polderlandschap wordt beheerd door agrariërs. Echter staat deze rol onder druk door hun kleinschaligheid.

Perspectieven: wat vindt... ?



agrariër

Agrariërs zijn al eeuwenlang verbonden met het landschap. In hun eigen toekomstvisie noemen ze het een vitaal (be)leefbaar en biodivers erfgoed, waarin landbouw, natuur en historie blijven samenkomen. Zij beheren het eeuwenoude landschap en willen het toekomstbestendig doorgeven. Hiervoor is gezonde financiële bedrijfsvoering essentieel.



inwoner

Omringd door grote wegen en stedelijke ontwikkelingen is het een kostbaar stukje weidsheid en openheid, dat **inwoners en recreanten** een gevoel van rust en verbondenheid met het polderlandschap geeft.



organisatie

Verschillende **organisaties** zetten zich al jarenlang actief in voor het beschermen van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Zoals de Beschermers Amstelland en Historisch Amstelland.

Ons uitgangspunt

De Duivendrechtse polder heeft een karakteristieke weidsheid en een historisch landschap waar de omliggende stedelijke regio van geniet. Door de ligging op de overgang tussen stad en open land is deze waarde groot, maar staat juist daardoor ook onder druk. **Daarom zoeken we naar (nieuwe) manieren om het landschap te behouden, beheren en versterken.**

Hoe bereiken we dat?

We blijven de historische en landschappelijke waarde van de Duivendrechtse polders beschermen via het omgevingsplan.

We zijn en blijven **zeer terughoudend** met ontwikkelingen in dit gebied. We gebruiken het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg om ervoor te zorgen dat initiatieven de karakteristieken van het gebied waarborgen en versterken.

Het weidse polderlandschap wordt beheerd door agrariërs en het recreatieschap. Het is van belang dat zij hun belangrijke rol kunnen blijven vervullen. Hiervoor is een goed verdienmodel noodzakelijk. **Dat kan door het in stand houden of toevoegen van economische dragers, (overheids)subsidies, sponsoring door bedrijven en het werk van vrijwilligers.**





Kleine, lokaal actieve boerenbedrijven

Feiten: hoe zit het in elkaar?

In de Duivendrechtse polders zijn nog zes boeren actief (één boerderij staat in de Bullewijker polder, maar deze familie heeft ook land in de Duivendrechtse polder). De melkveehouderijen in de Duivendrechtse polders zijn gemiddeld kleiner dan elders in het land, zowel wat betreft hectares en aantal koeien als omzet*. Grond is hier relatief duur en het gebied is klein en ligt geïsoleerd waardoor er weinig uitbreidingsmogelijkheden zijn. Dit maakt de concurrentiepositie van boeren aan de zwakke kant.

Veel melkveehouders zetten in op het lokaal vermarkten en verwaarden van hun producten en diensten (korte keten). Bijvoorbeeld met een melk en kaas via 'Boeren van Amstel', via samenwerking met 'Overamstel' of met eigen vleesverkoop. Ook combineren boeren hun werk met nevenactiviteiten zoals een B&B. Dat maakt hun positie in de markt steviger.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en regels van de gemeente en de provincie zet in op het behouden en versterken van de **agrarische functie** in de Duivendrechtse polder(s). Waarbij de provincie óók rekening houdt met de natter wordende bodem. En eventuele gewassen die goed groeien in natte omstandigheden. De weilanden in de polder zijn in de omgevingsregels bestemd voor agrarisch gebruik met behoud en bescherming van de huidige landschappelijke en natuurlijke waarden.

Het huidige omgevingsbeleid en regels van de gemeente en de provincie biedt kansen om agrarische bedrijven te **innoveren en verduurzamen**. Het beleid van de provincie biedt kansen om duurzame energie op te wekken via zonnepanelen op daken, kleine windmolens op eigen erf of een gedeelde mestvergistingsinstallatie. De gemeente biedt in haar beleid enkel ruimte voor zonnepanelen op daken. De omgevingsregels staan windenergie-installaties onder strikte voorwaarden wel toe.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Vernieuwing en verduurzaming van het boerenbedrijf**
Om het landschap te beheren en toekomstbestendig door te geven is een gezonde financiële bedrijfsvoering essentieel. Hiervoor is het belangrijk dat agrariërs grip op de grond houden met gepaste grond- en pacht prijzen en beheersvergoedingen, bedrijven elkaar aanvullen en de polder werkbaar gehouden wordt. Ook vraagt het om vernieuwingen door extensivering, verminderen van CO2-emissie en met nevenactiviteiten/maatschappelijke diensten.
- ✓ **Continuïteit bij opvolging**
Voor een goede overdracht van ouders op kind of bij een groot bedrijf zijn er wensen voor een tweede bedrijfswoning op het erf.
- ✓ **Werken aan een gezonde bodem en goed en voldoende water**
De gemeente werkt samen met provincie, waterschap en agrariërs aan de waterkwaliteit, waterberging en het tegengaan van bodemdaling. Dit kan invloed hebben op het (agrarische) gebruik van het landschap.

Perspectieven: wat vindt... ?



agrariër

Agrariërs zijn al eeuwenlang verbonden met het landschap. Met hun relatief kleine bedrijven dragen ze met zorg en toewijding bij aan het behoud van het agrarische landschap en natuurbeheer. Ook laten ze inwoners en recreanten graag kennismaken met lokaal voedsel. Maar door hun kleinschaligheid en toenemende stedelijke druk staan ze ook onder druk. Daarom roepen ze in hun toekomstvisie op om de polder als geheel te verwaarden.



recreant

Recreanten zijn minder bekend met de Duivendrechtse polders dan met de andere gebieden, maar vinden de groene open agrarische polder wel belangrijk: omdat de boerenbedrijven het landschap en weidevogels beheren en mensen (zoals kinderen) in contact brengen met lokaal voedsel en dieren. Zij vinden ontwikkelingen daarom acceptabel, mits het de waarden van de Duivendrechtse polders niet te veel aantast.

Ons uitgangspunt

De agrariërs vervullen als beheerders van het landschap een cruciale rol in het behoud van het open weidelandschap in de Duivendrechtse polders. Deze rol staat echter onder druk. **Daarom willen we ontwikkelingen stimuleren die de agrarische functie behouden, versterken en verduurzamen. En zoeken we naar nieuwe maatregelen en samenwerkingen om het weidelandschap toekomst te geven.**

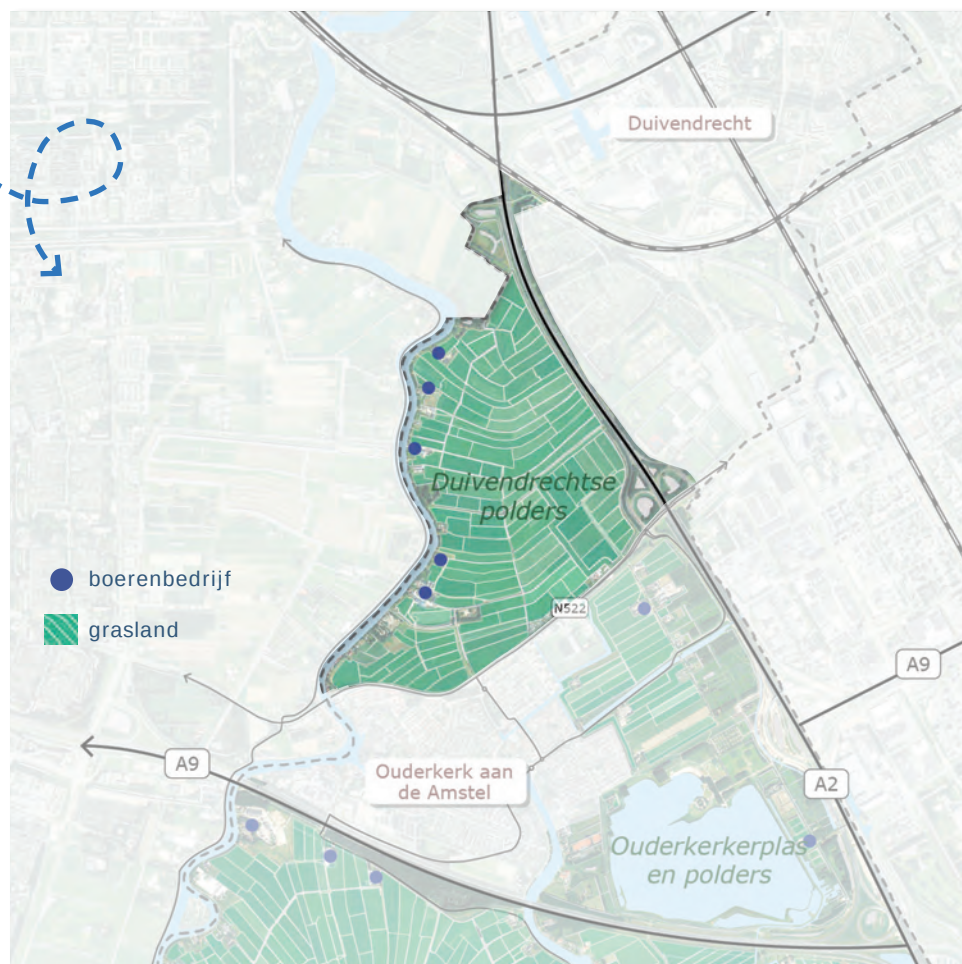
Hoe bereiken we dat?

We blijven de agrarische en landschappelijke waarde van deze polders **beschermen** via het omgevingsplan. Grasland en grondgebonden veehouderij zijn de functies die hierbij passen. Als agrariërs stoppen, behoudt het landschap de agrarische functie. Ook het uitbreiden van de natuurfunctie is dan denkbaar.

We **staan positief tegenover** initiatieven die bijdragen aan het behoud, versterken en verduurzamen van de agrarische bedrijvigheid. Zoals de opwek of opslag van energie, een tweede bedrijfswoning of nevenactiviteiten. We stimuleren innovatie en 'kringlooplandbouw' in de agrarische sector. Kringlooplandbouw is een manier van boeren waarin niets wordt verspild en alle reststromen worden hergebruikt.

Deze initiatieven mogen de waarden van de polders niet onevenredig aantasten. Hierover maken we een **helder afwegingskader**. We maken gebruik van het Beeldwaliteitplan Amstelscheg om ervoor te zorgen dat gebouwen en beplanting op een goede manier worden ingepast.

Gemeente **werkt samen** met agrariërs, waterschap, provincie en andere gebiedspartijen aan de opgaven voor bodem en water in het gebied.



*Bloeiend Amstelland, onderzoek Universiteit Wageningen, 2016



Belangrijk leefgebied voor weidevogels en natuur

Feiten: hoe zit het in elkaar?

In dit veenweidelandschap zijn dier- en plantensoorten te vinden zoals kieviten, scholeksters, hazen, dagvlinders, libellen, boterbloemen en pinksterbloemen. Boeren in het gebied passen op een deel van de percelen hun beheer aan om de natuur te versterken en weidevogels te beschermen. In 2024 waren er 6 broedparen geteld².

Naast de randen is het midden van de polder toegankelijk via enkele voet- en fietspaden. Tijdens broedperioden worden deze tijdelijk afgesloten.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en omgevingsregels van de provincie en de gemeente zet in op het behoud, herstel en bescherming van het weidevogelgebied en de weidevogelpopulatie. Onder andere door de natuurwaarden en landschappelijke kenmerken van het gebied in stand te houden.

Zo stellen de omgevingsregels van de gemeente bijvoorbeeld dat het verboden is om bomen te planten of oeverbeschoeiingen aan te brengen.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Beschermen en versterken biodiversiteit**
De Duivendrechtse polders zijn een belangrijk gebied voor de natuur en de biodiversiteit. Dit staat landelijk en in deze regio onder druk. Het is daarom van belang om de biodiversiteit waar mogelijk te versterken. Bijvoorbeeld langs de oevers en randen van weilanden.
- ✓ **Werken aan een gezonde bodem en goed en voldoende water**
De gemeente werkt samen met provincie, waterschap en agrariërs aan de waterkwaliteit, waterberging en het tegengaan van bodemdaling. Dit kan invloed hebben op het (agrarische) gebruik van het landschap.

Perspectieven: wat vindt... ?



vogel

Voor **weidevogels** kan de Duivendrechtse polders een broedplaats bieden met rust, bescherming en voldoende voedsel voor kuikens.



inwoner

De mogelijkheid om dichtbij huis natuur te ervaren is voor **inwoners en recreanten** heel belangrijk omdat het zorgt voor ontspanning en gezondheid.



agrariër

Weidevogels en bloemrijke randen horen volgens de **agrariërs** bij het historische polderlandschap van de Duivendrechtse polder. Zij willen zich graag inzetten om deze ecologische waarde te behouden en verhogen.

Ons uitgangspunt

Omdat biodiversiteit landelijk en in de regio onder druk staat, blijven we inzetten op het versterken ervan. Op die manier neemt de waarde van dit gebied voor de regio verder toe. Daarbij kan meer ruimte worden gegeven aan het beleefbaar maken van de boeren natuur.

Hoe bereiken we dat?

We **beschermen** de landschappelijke en natuurwaarde van de Duivendrechtse polders via het omgevingsplan. Het weidse polderlandschap van de Duivendrechtse polders moeten bewaard blijven.

We stimuleren het versterken van de natuurwaarde van de polders. Bijvoorbeeld met natuurvriendelijke oevers, vernatting van de polders (middengebied) en gebiedseigen beplanting. We **staan open voor** kleine ontwikkelingen in de Duivendrechtse polders die het gebied voor bezoekers toegankelijker en aantrekkelijker maken, mits zij de natuurwaarde niet onevenredig aantasten.

De natuur en weidevogels worden beheerd door agrariërs. Het is van belang dat zij hun belangrijke rol kunnen blijven vervullen. **Dat kan met vergoedingen voor agrarisch natuurbeheer, (overheids)subsidies, sponsoring door bedrijven en het werk van vrijwilligers.**

Natuureducatie is belangrijk om inwoners en bezoekers kennis te laten maken met de waarde van het gebied.



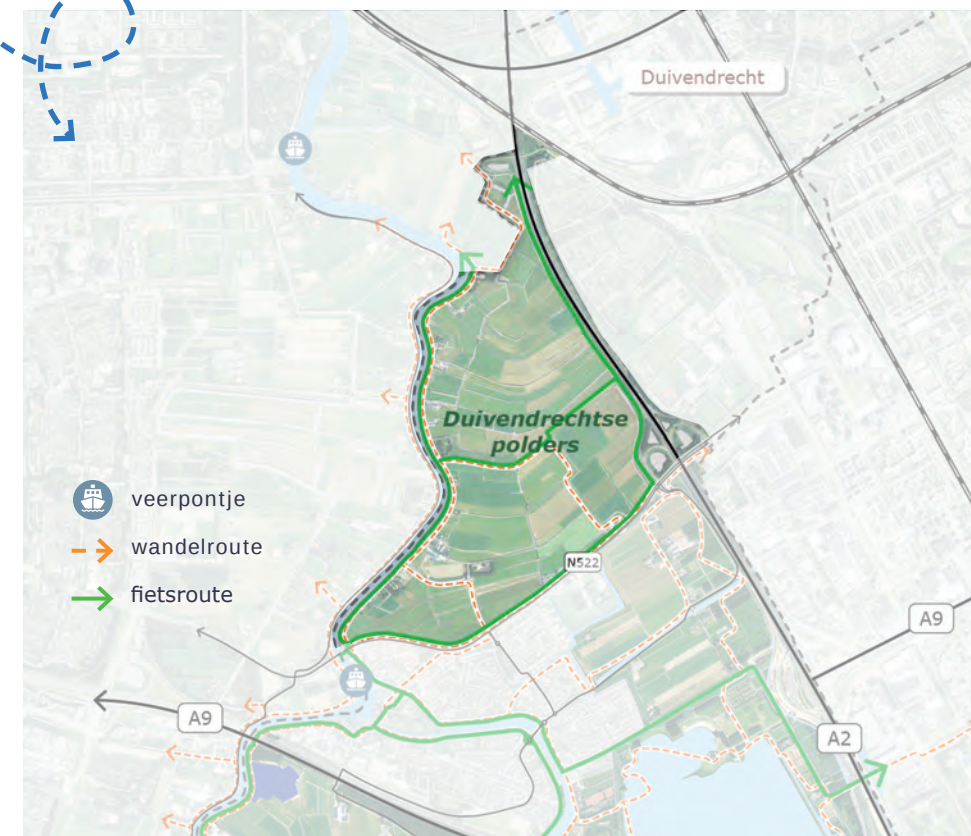
Overgang van stad naar land met kleinschalige recreatie

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De Duivendrechtse polder is het dichtstbijzijnde grote open stuk groen voor een groot deel van metropoolregio Amsterdam. Tijdens de stedelijke uitbreidingen van Amsterdam is het bewust bewaard als groene long voor de bewoners van de stad. Inmiddels is het een geliefde toegang tot de rest van het buitengebied. Het versterkt dan ook de aantrekkelijkheid van zowel Ouder-Amstel als de omliggende stedelijke regio.

De openheid en rust van het polderlandschap staan hier in contrast met de drukte van het luchtverkeer, de wegen en de bebouwing eromheen. De Amstel is de belangrijkste route van waaraf de open en groene polders worden beleefd: er wordt vollop gevaren, gefietst en gewandeld. Daarnaast loopt langs de A2 en door de polder een fietspad, is er een volkstuintenpark, en wordt er in de winter soms een landijsbaan gemaakt.

Verder zijn er enkele kleinschalige ondernemingen zoals een B&B op een boerderij, verkoop van lokale producten aan huis, en een beleefboerderij met o.a. een restaurant en een locatie voor workshops.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en omgevingsregels van de provincie en gemeente wil de open overgang van stad naar Amstelscheg behouden. Bijvoorbeeld door naast het huidige voet- en fietspad door de polder, geen extra verharde paden toe te staan. En door alleen onder voorwaarden vervangende nieuwbouw toe te staan. Bijvoorbeeld van boerderijen die hun functie verliezen of (pre)mantelzorgwoningen.

Daarnaast stelt het omgevingsbeleid van provincie en gemeente dat uitbreiding van recreatie enkel mogelijk is in geval van kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten op boerenerven. De regels van de gemeente staan op agrarische percelen recreatieve functies tot maximaal 200 m² toe zoals horeca aan huis, boerengolf, galerie, verkoop van eigen producten, bed & breakfasts en vergaderlocaties. Initiatieven voor andere recreatieve functies zijn bij uitzondering en onder strikte voorwaarden mogelijk.

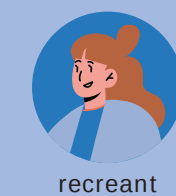
Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Toenemende vraag naar recreatie**
De Duivendrechtse polders liggen midden in een regio die zeer sterk groeit. De komende decennia komen er in de Metropoolregio Amsterdam veel nieuwe inwoners bij. Dat zorgt voor een toenemende behoefte aan recreatie en de bijbehorende voorzieningen.
- ✓ **Toenemende drukte**
Door de regionale groei van het aantal inwoners wordt het drukker. Dat heeft invloed op de veiligheid, rust en natuur in het gebied. De drukte heeft hier vooral invloed op het verkeer. De Binnenweg is een belangrijke route voor recreanten en landbouwverkeer. Hier ontstaan nu al regelmatig onveilige situaties.

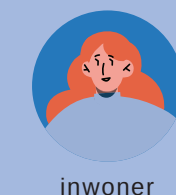
Perspectieven: wat vindt... ?



Agrariërs vinden het bijzonder en waardevol om zo dicht bij de stad te kunnen boeren.



Inwoners en recreanten genieten van de vaar-, fiets- en wandelmogelijkheden en kunnen zo even ontsnappen aan de drukte van de nabijgelegen stad. Te veel recreatie kan echter ook de rust verstoren en zorgen voor onveilig verkeer. Daar maken mensen zich zorgen om.



Voor **agrariërs, enkele ondernemers en inwoners** is recreatie een bron van inkomsten. Zij kunnen op die manier ook hun liefde voor en kennis van de polder delen met bezoekers.

Ons uitgangspunt

De Duivendrechtse polders zijn voor inwoners uit de metropoolregio een belangrijke toegang tot het groen. Toch kennen weinig mensen deze polders nu, zij fietsen of varen met name langs de Amstel. In een steeds drukker regio zien we een kans om de kwaliteiten te versterken.

Daarom willen we kleinschalige recreatie toestaan, die bijdraagt aan natuur of de agrarische functie. En ruimte geven aan recreatieve routes en plekken, zodat bezoekers het gebied leren kennen en gespreid worden.

Hoe bereiken we dat?

We **beschermen** de openheid van het weidse landschap in het omgevingsplan.

We **staan open voor** kleine ontwikkelingen in de Duivendrechtse polders die het voor bezoekers toegankelijker en aantrekkelijker maken. We nemen **maatregelen** voor de verkeersveiligheid op de dijk of ontlasten deze (bijvoorbeeld door toegang vanaf de oost- of zuidzijde van het gebied).

We staan **positief tegenover** kleinschalige, recreatieve ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud, versterken of verduurzamen van de agrarische sector of aan natuurontwikkeling. En die mensen laten kennismaken met het landschap. Deze initiatieven mogen de andere waarden van het gebied niet onevenredig aantasten.

Gemeente **wil samen** met agrariërs, waterschap, provincie en andere gebiedspartijen de trots en waarde van het gebied uitdragen.

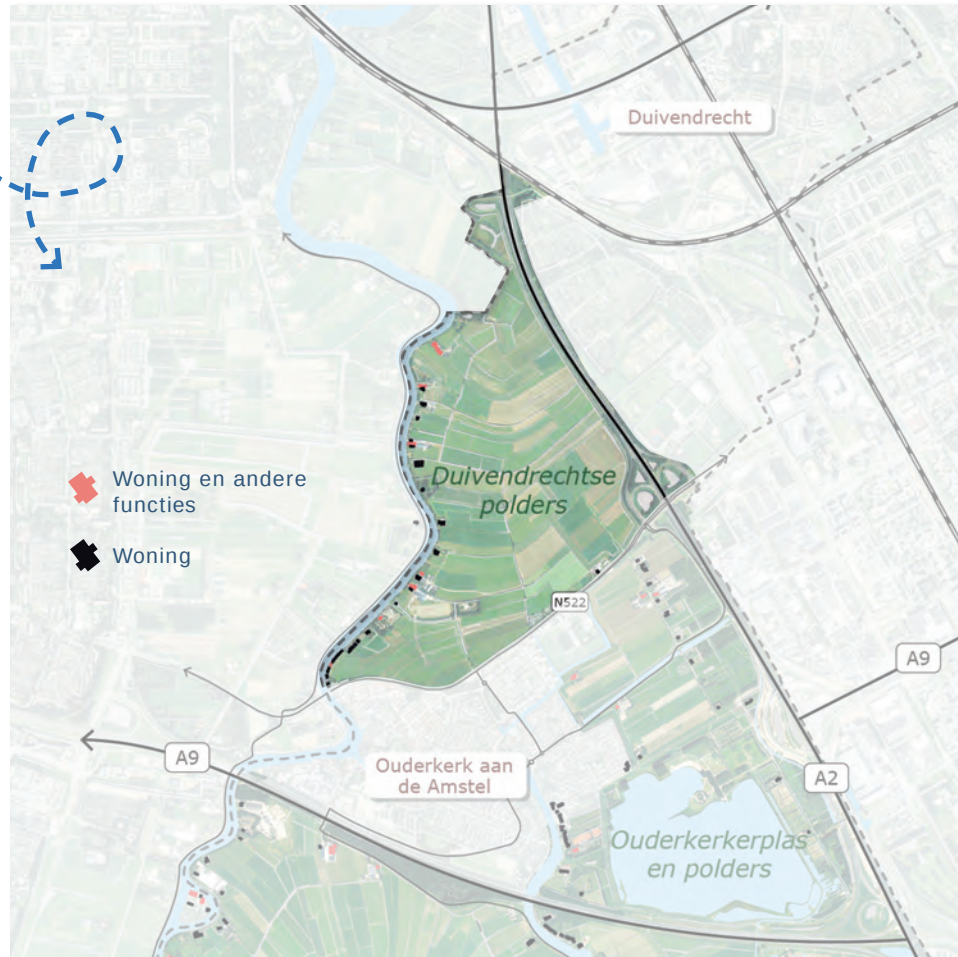


Landelijk wonen en werken langs de Amstel

Feiten: hoe zit het in elkaar?

Langs de Amstel in de Duivendrechtse polders wonen ongeveer 100 inwoners. Er zijn vijf boerderijen en enkele andere bedrijven zoals een hovenier en een coachingscentrum.

Bijna alle woningen en bedrijven bevinden zich aan de Amstel.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid van de provincie en de gemeente wil de huidige bebouwing in de Duivendrechtse polders niet verder laten groeien.

De omgevingsregels van de provincie en gemeente staan het toevoegen van nieuwe, kleinschalige gebouwen enkel toe als vervanging van gesloopte voormalige agrarische gebouwen. Deze gebouwen kunnen verschillende functies hebben zoals wonen of overige vervolgfuncties zoals hobbyboeren. De bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen niet beperkt worden.

Daarnaast is er volgens de provinciale regels per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Tenzij een extra bedrijfswoning noodzakelijk is voor toezicht op de bedrijfsvoering. Onder de gemeentelijke regels is een tweede bedrijfswoning in principe niet toegestaan. Maar bij uitzondering wel mogelijk.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?



Grote vraag naar wonen

De vraag naar woningen in deze regio is zeer groot. En wonen in het buitengebied is geliefd. Daarom zijn er regelmatig aanvragen om woningen in het gebied toe te voegen of te vergroten. Dit geldt zowel bij stoppende boerenbedrijven als op bestaande woningpercelen.



Bijzondere woonvragen

Inwoners worden steeds ouder en er zijn ook steeds meer senioren. Ook de agrariërs op de boerenbedrijven zijn vaak al wat ouder. De vraag naar bijzondere woonvormen groeit daarom: (pré-) mantelzorgwoningen of een extra bedrijfswoning bij opvolging.

Perspectieven: wat vindt... ?



inwoner

Veel **inwoners en recreanten** vinden het belangrijk dat er niet méér bebouwing in het gebied komt. Dit tast de groene open omgeving dicht bij de stedelijke regio aan. Initiatieven om woningen toe te voegen of woningen te vergroten worden daarom vaak niet toegejuicht. Inwoners staan wel positief ten opzichte van mantelzorgwoningen.



agrariër

Voor **agrariërs** is het van belang dat zij hun bedrijfswoning kunnen verkopen bij bedrijfsbeëindiging. Voor oudere agrariërs is een goede oplossing bij opvolging van het bedrijf van belang: een tweede bedrijfswoning.



ondernemer

Voor de huidige **ondernemers** in het gebied is het belangrijk dat ze hun bedrijf kunnen voortzetten.

Ons uitgangspunt

Het uitzicht vanaf de dijken op de polders is van grote waarde en draagt bij aan de beleving van het gebied.

Daarom willen we geen extra of grotere woningen en (niet agrarische) bedrijven in het gebied. Hiermee beschermen we de openheid van het weidelandschap.

Hoe bereiken we dat?

We zijn **zeer terughoudend** met ontwikkelingen in de Duivendrechtse polders. Daarom staan we géén (buitenplanse) initiatieven toe waarmee het aantal woningen of bedrijven toeneemt of het bouwoppervlak vergroot wordt.

Bij het opstellen van het omgevingsplan onderzoeken we ook of de huidige regelgeving geen onbedoelde bouw mogelijkheden geeft (zoals onder maaiveld bouwen).

We willen een **uitzondering** maken voor tijdelijke mantelzorgwoningen of tweede bedrijfswoningen omdat dit bijdraagt aan de leefbaarheid in het gebied en continuïteit van de boerenbedrijven.

De **uitstraling van gebouwen en positie op het erf** is belangrijk voor de Duivendrechtse polders. We gebruiken het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg om ervoor te zorgen dat alle initiatieven de karakteristieken van het gebied waarborgen en versterken.

Ouderkerkerplas en polders

Natuur, water en plezier dichtbij
stad en dorp



De Ouderkerkerplas en polders

Een gebied met potentie

Welkom bij de Ouderkerkerplas en polders! De plas is rond 1960 gegraven voor de aanleg van de A9. Tussen de snelwegen en dicht bij de stedelijke regio is het nu een belangrijk gebied voor recreatie, natuur en evenementen. Ten noorden van de plas ligt polder de Nieuwe Bullewijk waar diverse functies samenkomen. Ten zuiden van de A9 ligt de Holendrecht- en Bullewijkpolder. Daar bevindt het bijzondere vogelgebied Landje van Geijssel.

Juist hier, midden in de verstedelijking, wordt het buitengebied steeds belangrijker. De Ouderkerkerplas en polders hebben verschillende waarden, die in de toekomst nog versterkt kunnen worden. Met waarden bedoelen we de kenmerken en belangen die samen de identiteit van de Ouderkerkerplas en polders vormen.

Op deze pagina maak je kennis met die waarden. In de volgende hoofdstukken lees je wat ze inhouden, welke opgaven er spelen, hoe huidig beleid en regels ermee omgaan en wat ze betekenen voor mens en natuur. Zo ontstaat een beeld van hoe we de Ouderkerkerplas kunnen behouden én klaarmaken voor de toekomst.

Waarden

-  Sport- en dagrecreatie aan het water in de metropool
-  Waardevol natuurgebied
-  Evenementen bij de plas met regionale aantrekkingskracht
-  Landelijk wonen en werken in de polders

Watervogels op de plas

Visser aan de plas

Zeilers op de plas

Natuurgebied

Hardloper

Een gezin is aan het picknicken op het strand

Groot muziekfestival

Triathlon evenement

Kofferbakmarkt



Sport- en dagrecreatie aan het water in de metropool

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De Ouderkerkerplas is met ongeveer 150 hectare het grootste recreatiegebied binnen de gemeente Ouder-Amstel. Het biedt allerlei voorzieningen: van een strandje en hondenlosloopegebied tot een horecagelegenheid en een watersportvereniging. Je kunt er op het gras barbecueën en er zijn plekken om te bewegen en te spelen, zoals een skeelerbaan op de parkeerplaats, een volleybalveld en speeltoestellen. Diverse sportverenigingen en individuele sporters komen er graag sporten. Ook is er een openbaar toilet aanwezig.

Om de plas en door de polders lopen verschillende wandel- en fietspaden. Ten noorden van de plas langs de A2 is een strook parkachtiglandschap met aangeplante bosjes. Ook is er een klein volkstuintjespark.

Recreatieschap Groengebied Amstelland beheert, onderhoudt en ontwikkelt de Ouderkerkerplas. De laatste jaren heeft het recreatieschap verschillende voorzieningen in het gebied toegevoegd.



Beleid en regels

Het omgevingsbeleid van de provincie en gemeente stelt dat de Ouderkerkerplas en polders een belangrijke plek zijn voor dagrecreatie. De recreatieve functie kan versterkt en uitgebreid worden, om de rustige gebieden in de Amstelscheg te ontlasten.

De omgevingsregels van de gemeente richten zich in dit gebied vooral op dagrecreatie rond de Ouderkerkerplas en de strook tussen de Korte Dwarsweg en de A2.

De omgevingsregels van de gemeente staan op agrarische percelen in deze polders onder voorwaarden kleinschalige recreatieve functies toe, zoals horeca aan huis (lunchroom, theeschenkerij), boerengolf, galerie, atelier, verkoop van eigen producten, bed & breakfast en vergaderlocaties.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?



Toenemende vraag naar landelijke recreatie

De Ouderkerkerplas ligt midden in een regio die zeer sterk groeit. De komende decennia komen er in de Metropoolregio Amsterdam veel nieuwe inwoners bij. Dat zorgt voor een toenemende behoefte aan sport-en dagrecreatie en de bijbehorende voorzieningen.



Toenemende drukte

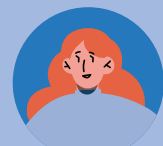
Door de regionale groei van het aantal inwoners wordt het drukker. Dat heeft invloed op de veiligheid, rust en natuur in het gebied. De drukte heeft ook invloed op het verkeer en de noodzaak voor onderhoud en handhaving.

Perspectieven: wat vindt... ?



recreant

Inwoners en recreanten uit de regio komen hier graag om te ontspannen, spelen, sporten, de natuur te beleven of 'gewoon te hangen'. Met name voor gezinnen en jongeren, die soms geen eigen tuin hebben, is het een plek om buiten te genieten van de ruimte en het water: een welkome ontsnapping aan de drukte van de stad. Dankzij de goede bereikbaarheid met fiets, auto en openbaar vervoer is het een laagdrempelige bestemming.



inwoner

Omwonenden ervaren soms overlast van geluid, afval en drukte, met name in de avonden. Ook voor **vogels** kan recreatie voor rustverstoring zorgen.



organisatie

Recreatieschap Groengebied Amstelland heeft de ambitie om de hoeveelheid recreatief groen, recreatieve voorzieningen, sociale veiligheid en toegankelijkheid van het gebied te versterken en verbeteren. Met name aan de noord- en oostzijde van het gebied.

Ons uitgangspunt

De Ouderkerkerplas en polders zijn voor veel mensen een toegankelijke en fijne plek om te bewegen, ontspannen en samenkomen. In deze groeiende regio wordt de druk op de bestaande voorzieningen steeds groter. **Daarom willen we in dit gebied meer ruimte bieden voor extensieve, in het landschap passende recreatieve voorzieningen en inrichting.** Bijvoorbeeld in de polders ten noorden van de plas. Daarnaast besteden we aandacht aan veiligheid, onderhoud en handhaving.

Hoe bereiken we dat?

We **staan positief tegenover** kleinschalige recreatieve ontwikkelingen rondom de Ouderkerkerplas en de polders ten noorden van de plas. Het gaat om ontwikkelingen die gericht zijn op lokaal publiek, passen in het landschap en de waarden van het gebied niet onevenredig aantasten. Bij het initiatief moet aandacht zijn voor bereikbaarheid en parkeren; bezoekers worden gestimuleerd met de fiets, OV of te voet te komen.

We nemen in overleg met het recreatieschap **maatregelen** voor de veiligheid, onderhoud en overlast bij de plas.

Wanneer de agrarische functie verdwijnt, staan we in dit gebied open voor een **wijziging van het omgevingsplan** naar natuur en in het landschap passende recreatie. Zo kan het gebied meer bezoekers ontvangen, goed toegankelijk blijven en aantrekkelijker worden.

We staan daarnaast **positief tegenover** kleinschalige recreatieve ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud, versterken of verduurzamen van de agrarische sector. En die mensen laten kennismaken met het landschap. Ook deze initiatieven mogen de andere waarden van het gebied niet onevenredig aantasten.



Waardevol natuurgebied

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De Ouderkerkerplas en een deel van het gebied ten noorden van de plas is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De natuur in het gebied bestaat, naast de plas, uit een parkachtig landschap met moeras, grasland en kleine bosjes.

De plas is een belangrijk broedgebied, waar in de winter duizenden watervogels neerstrijken. Omdat de plas diep is en een beetje zout vriest hij bijna nooit dicht. Daardoor is het een ideale rustplaats voor vogels.

De natuur is beleefbaar via een loopbrug en wandelpaden rond en ten noorden van de plas, langs de A2. Tijdens het broedseizoen worden een aantal tijdelijk afgesloten. Ook zijn er verschillende vogelkijkplaatsen.

In de polders ten zuiden van de A9 ligt het Landje van Geijssel: een belangrijke landingsplaats voor weidevogels. Het is eigendom van Landschap Noord-Holland. Er is een informatieschuur open in het voorjaar en er loopt een wandel- en fietsroute langs.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en omgevingsregels van de provincie en de gemeente zetten in op het behoud, herstel en bescherming van het NNN gebied, het bijbehorende weidevogelgebied en de weidevogelpopulatie. Onder andere door de natuurwaarden en landschappelijke kenmerken van het gebied in stand te houden. Bij ontwikkelingen wordt de balans gezocht tussen natuur en recreatie.

Wijziging van bestaande functies naar natuur is ter plaatse van een ecologische hoofdstructuur onder voorwaarden al mogelijk.

Voor het NNN gebied stelt Groengebied Amstelland een samenhangend beheerplan op voor de ontwikkeling van natuurwaarden en verantwoord recreatief medegebruik.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?



Beschermen en versterken biodiversiteit

De Ouderkerkerplas is een belangrijk gebied voor de natuur en biodiversiteit. Dit staat landelijk en in deze regio onder druk. Het is daarom van belang om de natuurwaarden te blijven beschermen en waar mogelijk te versterken of de hoeveelheid natuur uit te breiden.



Werken aan schoon, veilig en gezond water

Recreatieschap Groengebied Amstelland werkt samen met het waterschap aan het verbeteren van de waterkwaliteit en de berichtgeving erover. Dit is belangrijk voor natuur en recreatie.

Perspectieven: wat vindt... ?



vogel

Voor **watervogels** is de plas een geschikte broedplaats met rust, bescherming en voldoende voedsel voor kuikens.



inwoner

De mogelijkheid om dichtbij huis natuur te ervaren is voor **inwoners en recreanten** heel belangrijk. Het zorgt voor ontspanning en gezondheid.



organisatie

Recreatieschap Groengebied Amstelland heeft de ambitie om de natuurwaarden en biodiversiteit van het gebied te versterken en verbeteren. Aan de zuidkant van de plas wordt de rust zoveel mogelijk in stand gehouden.

Ons uitgangspunt

Dit deelgebied speelt een cruciale rol in de Amstelscheg als geheel. Het verbindt het noorden en zuiden van de scheg aan elkaar. **Daarom willen we het landschap en de natuur in het gebied beschermen en versterken.** Zo voorkomen we dat het gebied langzaam 'afgeknabbeld wordt' door andere functies.

Hoe bereiken we dat?

We **beschermen** de landschappelijke en natuurwaarde van de Ouderkerkerplas en polders via het omgevingsplan. Met name het weidse polderlandschap van de Holendrecht- en Bullewijkpolder moet bewaard blijven. We willen **méér ruimte voor natuur** in de polders aan de noordzijde van de plas.

We zijn **staan open voor** ontwikkelingen rondom de Ouderkerkerplas en polders die de natuur voor bezoekers beleefbaarder maakt.

Natuureducatie is belangrijk om inwoners en bezoekers kennis te laten maken met de waarde van het gebied.

De natuur en weidevogels in de polders ten noorden en zuiden van de plas worden beheerd door agrariërs en Landschap Noord-Holland. Het is van belang dat zij hun belangrijke rol kunnen blijven vervullen. **Dat kan door het in stand houden of toevoegen van economische dragers, met vergoedingen voor agrarisch natuurbeheer, (overheids)subsidies, sponsoring door bedrijven en het werk van vrijwilligers.**



Evenementen bij de plas met regionale aantrekkingskracht

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De Ouderkerkerplas is een geliefde en gewilde plek voor sportieve en recreatieve evenementen. Bijvoorbeeld de triathlon, crosswedstrijd en festivals zoals het nieuwe Melody Garden. Dit trekt bezoekers uit de regio en van ver daarbuiten. Daarnaast worden er kleinere lokale activiteiten zoals kofferbakmarkten georganiseerd.

Een groot festival kan de natuur tijdelijk verstoren. Vooral door geluid, licht en menselijke aanwezigheid. Maatregelen zoals het afzetten van kwetsbare zones en het plannen van het evenement op het juiste moment van het jaar kunnen de effecten beperken.

De opbrengsten van evenementen worden door Groengebied Amstelland ingezet voor beheer, onderhoud en ontwikkeling van het recreatiegebied.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en omgevingsregels van de gemeente staan bij de Ouderkerkerplas eenmaal per jaar een grootschalig eendaags evenement en eenmaal een grootschalig tweedaags evenement toe. Daarnaast zijn er meerdere middelgrote tot kleinschalige evenementen mogelijk.
--

Mogelijk nog aanpassen wanneer nieuw evenementenbeleid is vastgesteld.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Groeiende vraag naar evenementen**
De plas is in deze verstedelijkte regio een aantrekkelijke plek voor evenementen.
- ✓ **Behouden van de natuur en rust**
Met name grote evenementen kunnen de natuur en rust in het gebied verstoren.

Perspectieven: wat vindt... ?



recreant

Evenementen brengen **bezoekers en deelnemers** plezier en ontmoeting. De grote plas en de omliggende natuur zorgen voor een bijzondere ervaring. De goede bereikbaarheid vanuit de regio maakt het makkelijk om er te komen.



inwoner

Omliggende **inwoners** ervaren de evenementen soms als leuke levendigheid, vooral wanneer de organisatie duidelijk communiceert over tijden, mogelijke hinder en goed opruimt. Tegelijk vindt een deel van de inwoners sommige evenementen niet passen bij het gebied en ervaren zij overlast.



vogel

Voor **vogels en natuur** kan de rust tijdelijk verstoord worden en het landschap mogelijk worden aangestast.

Ons uitgangspunt

De Ouderkerkerplas is een geschikte en geliefde plek voor kleinschalige evenementen en een beperkt aantal grotere evenementen. Het levert een belangrijke financiële bijdrage aan het beheer, onderhoud en ontwikkeling van het recreatiegebied. Maar het heeft ook invloed op de natuur en omwonenden. **Daarom kijken we bij elk initiatief goed of het pas bij het gebied.**

Hoe bereiken we dat?

We blijven het huidige aantal toegestane evenementen hanteren.

Bij grootschalige evenementen beoordelen we samen met natuurbeheerders wat de impact op het gebied is en hoe die zo veel mogelijk kan worden beperkt.

Communicatie met omwonenden is belangrijk om de overlast te beperken en het draagvlak voor evenementen te behouden.



Landelijk wonen en werken in de polders

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De plas grenst aan een woonwijk van het dorp Ouderkerk aan de Amstel. In de polder ten noorden van de plas en ten zuiden van de plas en A9 zijn enkele woningen en boerderijen, waarvan één is aangesloten bij de boeren van de Duivendrechtse polders. Deze boer heeft een melktap. In dit deelgebied wordt verder niet ingegaan op de agrarische waarde. Voor de opgaven, betekenis, en conclusie verwijzen we naar de waarde 'kleine, lokaal actieve boerenbedrijven' van het deelgebied Duivendrechtse polders.

Daarnaast vind je in dit gebied een aantal bedrijven, zoals een hondenuitlaatservice, een transportbedrijf en een manege. Tot slot is er een windturbine aanwezig naast de Ouderkerkerplas (bij het knooppunt A2-A9).



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid van de provincie en de gemeente wil de huidige bebouwing voor woningen in de polders rond de Ouderkerkerplas niet verder laten groeien. Voor uitbreiding van gebouwen die de recreatieve poortfunctie van het gebied verbeteren, is wel ruimte.

Onder de omgevingsregels van de provincie en gemeente is het toevoegen van nieuwe, kleinschalige gebouwen alleen mogelijk als vervanging van gesloopte voormalige agrarische gebouwen. Deze kleinschalige gebouwen kunnen verschillende functies hebben, zoals wonen of werken, afhankelijk van het initiatief. De bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen niet beperkt worden.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Continutiteit en verduurzaming van het boerenbedrijf**
Om financieel gezond te blijven en te voldoen aan (Europese) regels moeten agrariërs vernieuwen. Onder andere door extensivering, beter benutten van mest, verminderen van CO2-emissie, duurzame energie-opwek en met nevenactiviteiten/maatschappelijke diensten. Voor bedrijfsopvolging of groei is soms een tweede bedrijfswoning nodig.
- ✓ **Grote vraag naar diverse functies**
De vraag naar woningen in deze regio is zeer groot. De locatie ten noorden van de plas kan daarom in beeld komen als mogelijke locatie voor woningbouw, maar ook voor andere functies zoals bedrijvigheid, natuur en recreatie.
- ✓ **Behoud van het groene en open karakter**
Op enkele plekken in de polder ten noorden van de plas wordt gewoond en gewerkt. We willen voorkomen dat het gebied hierbij langzaam verrommelt en zijn groene karakter verliest.

Perspectieven: wat vindt... ?



recreant

Voor **recreanten** versterkt de open, groene omgeving met slechts enkele woningen en bedrijven de beleving van het gebied en vormt het een prettige toegang tot de recreatiekern bij de plas.



inwoner

Inwoners en recreanten vinden het belangrijk dat er niet méér bebouwing in het gebied komt. Initiatieven om woningen toe te voegen of woningen te vergroten worden daarom niet toegejuicht. Inwoners staan wel positief ten opzichte van mantelzorgwoningen.



agrariër

[perspectief van **agrariërs**: nog een afspraak maken met hen]

Ons uitgangspunt

Dit deelgebied vormt een belangrijke schakel in de Amstelscheg en biedt een groene toegang tot de plas. **Daarom willen we geen extra of grotere woningen en (niet agrarische / recreatieve) bedrijven in het gebied.** Hiermee beschermen we de openheid, natuurwaarden en recreatieve beleving.

In de Holendrechtse- en Bullewijkpolder zetten we in op het behoud, versterken en verduurzamen van de agrarische functie en het (agrarisch) natuurbeheer. In de polder de Nieuwe Bullewijk leggen we de focus bij het verdwijnen van de agrarische functie op het mogelijk ontwikkelen van recreatieve natuur.

Hoe bereiken we dat?

We zijn **zeer terughoudend** met bouwontwikkelingen in de Ouderkerkerplas en deze polders. Daarom staan we géén (buitenplanse) initiatieven toe waarmee het aantal woningen of (niet recreatieve) bedrijven toeneemt of het bouwoppervlak vergroot wordt.

Bij het opstellen van het omgevingsplan onderzoeken we ook of de huidige regelgeving geen onbedoelde bouwmogelijkheden geeft (zoals onder maaiveld bouwen).

Wanneer de agrarische functie vervalt, staan we open voor een wijziging van het omgevingsplan naar natuur met kleinschalige, in het landschap passende recreatie. Ook staan we open voor agrarische nevenfuncties in het gebied.

De Ronde Hoep

Een ongerept polderlandschap, waar
mensen al eeuwenlang mee verbonden zijn



De Ronde Hoep

Een gebied van grote waarde

Welkom in de Ronde Hoep! Een groen open polderlandschap, centraal in een dynamische regio, waar rust, (boeren)natuur en geschiedenis samenkomen.

Juist hier, midden in de verstedelijking, wordt het buitengebied steeds belangrijker. De Ronde Hoep heeft bijzondere waarden. Met waarden bedoelen we kenmerken en betekenis die samen de identiteit van de Ronde Hoep vormen. Die willen we behouden en beschermen.

Op deze pagina maak je kennis met die waarden. In de volgende hoofdstukken lees je wat ze inhouden, welke opgaven en ontwikkelingen er spelen, wat huidig beleid en regels erover zeggen en wat ze betekenen voor mens en natuur. Zo ontstaat een beeld van hoe we de Ronde Hoep kunnen behouden én klaarmaken voor de toekomst.

Waarden

-  Ongerept middeleeuws polderlandschap
-  Betrokken boerenbedrijven
-  Belangrijk leefgebied voor weidevogels en natuur
-  Rust, ruimte en landschappelijke recreatie in de metropool
-  Landelijk wonen en werken langs de Amstel, Bullewijk en Waver



Pont de Fuut



Jonge grutto's



Woning Rondehoep West



Boerententencamping Aemstelhoeve



Het sterpatroon van de polder



Wielrenners



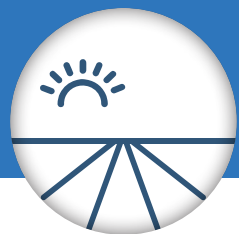
Boeren van Amstel



Oude Gemaal



Het jaarlijkse Waverfeest



Ongerept middeleeuws polderlandschap

Feiten: hoe zit het in elkaar?

Polder De Ronde Hoep heeft een eeuwenoude slotenstructuur. Het moerassige veengebied werd tussen 1100 en 1300 geschikt gemaakt voor de landbouw. Vanaf de omliggende riviertjes groeven mensen sloten naar het midden van het gebied. Zo ontstond het kenmerkende, spinnenwebvormige patroon. Doordat het veen steeds dieper kwam te liggen, werd later de ringdijk rondom aangelegd. Langs de dijk vind je de boerderijen.

De Ronde Hoep is een vrijwel onbedorven voorbeeld van de manier waarop de mens zich in de vroege middeleeuwen vestigde in een nog onontgonnen gebied. De bijzondere structuur is vrijwel geheel in tact gebleven en cultuurhistorisch zeer waardevol. Alleen in het noorden wordt deze doorsneden door de A9. Ook vind je er meerdere monumenten: oude boerderijen en een gemaal.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en omgevingsregels van de provincie en de gemeente benoemen de unieke landschappelijke waarden van de Ronde Hoep. Het gaat hierbij specifiek om het open karakter, het slotenpatroon en de stervormige verkaveling van de polder. Volgens het beleid moet dit karakter behouden en beschermd worden.

De provincie omschrijft het daarbij als 'gebied van internationale betekenis'. In de regels wordt er daarom zeer terughoudend omgegaan met ontwikkelingen in het gebied.

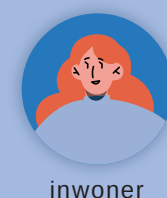
Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Beschermen van het cultuurhistorische waardevolle landschap**
De Ronde Hoep heeft een bijzondere cultuurhistorische waarde. Aantasting is onomkeerbaar. In deze verstedelijkende regio is het van belang om de landschappelijke structuur goed te blijven beschermen.
- ✓ **Tegengaan van verrommeling**
Op de erven aan de randen van de Ronde Hoep wordt gewoon en gewerkt. We willen voorkomen dat het gebied hierbij langzaam verrommelt en zijn unieke schoonheid verliest.

Perspectieven: wat vindt... ?



Agrariërs zijn al eeuwenlang verbonden met het landschap van de Ronde Hoep. In de middeleeuwen was het nog akkerbouw; vanaf 1700 veeteelt. Door hun werk - vaak van generatie op generatie - dragen zij bij aan het behoud en de schoonheid van het boerenerfgoed.



Het landschap van de Ronde Hoep is voor **inwoners en recreanten** een begrip in de regio. Vrijwel volledig intact is het een zeldzame polder die de geschiedenis van Nederland zichtbaar maakt. Mensen voelen zich hier verbonden mee. En vinden het belangrijk dat het landschap ongerept blijft.



Verschillende **organisaties** zetten zich al jarenlang actief in voor het beschermen van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Zoals de Beschermers Amstelland en Historisch Amstelland.

Ons uitgangspunt

De Ronde Hoep heeft een unieke en zeer geliefde cultuurhistorische waarde. Deze heeft een (inter-) nationale betekenis en een waarde die in een sterk verstedelijkende regio steeds groter wordt. Daarom blijven we inzetten op de bescherming en het beheer hiervan.

Hoe bereiken we dat?

We blijven de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Ronde Hoep **beschermen** door deze vast te leggen in het omgevingsplan. De eenheid en het karakter van de polder moet hierbij bewaard worden.

We zijn en blijven daarom **zeer terughoudend** met ontwikkelingen in de Ronde Hoep. We gebruiken het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg om ervoor te zorgen dat initiatieven de karakteristieken van het gebied niet aantasten, maar juist waarborgen en versterken.

Het cultuurhistorische landschap en de monumenten worden beheerd door agrariërs, inwoners en de Stichting Landschap Noord-Holland. Het is van belang dat zij hun rol kunnen blijven vervullen. **Dat kan door het in stand houden of toevoegen van economische dragers, (overheids)subsidies, sponsoring door bedrijven en het werk van vele vrijwilligers.**



17 km lange ringdijk
Ontginning tussen 1100-1300



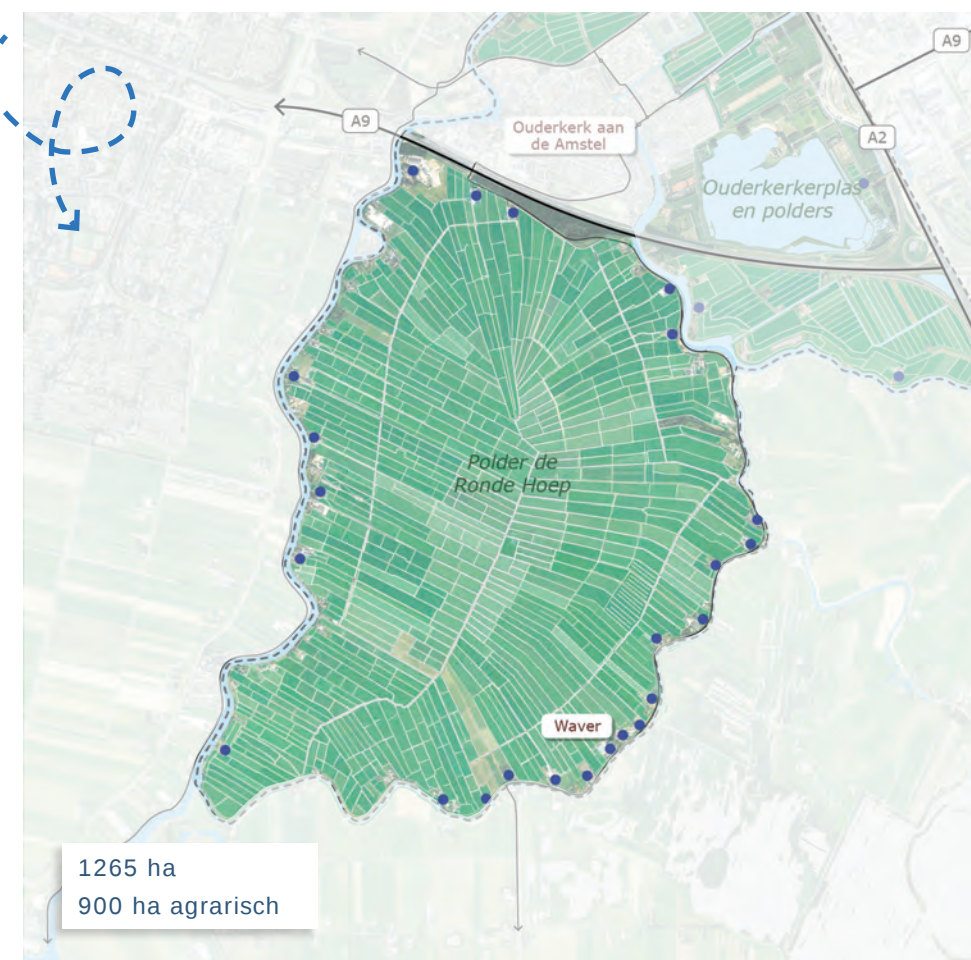
Betrokken boerenbedrijven

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De Ronde Hoep is ruim 1265 hectare groot, waarvan circa 900 hectare agrarisch gebied¹. Er zijn zo'n 20 boerenbedrijven met vooral melkvee. Het aantal is de afgelopen jaren afgenomen.

De melkveehouderijen in de Ronde Hoep zijn gemiddeld kleiner dan elders in het land, zowel wat betreft hectares en aantal koeien als omzet². En grond is hier relatief duur. Dit maakt de concurrentiepositie van boeren aan de zwakke kant. De agrariërs zijn gemiddeld ook ouder dan andere agrariërs in Nederland. Zij zijn daarom vaak op zoek naar geschikte opvolging.

Veel melkveehouders zetten in op het lokaal vermarkten en verwaarden van hun producten en diensten (korte keten). Bijvoorbeeld met melk en kaas via 'Boeren van Amstel'. Dat maakt hun positie in de markt steviger.



figuur 3: Kaart van boerenbedrijven in de Ronde Hoep.



Huidig beleid en regels

Het omgevingsbeleid van de provincie en gemeente zet in op behoud en versterken van de agrarische functie in de Ronde Hoep. Ook de huidige omgevingsregels gaan uit van de agrarische functie. De gronden in de polder zijn grotendeels aangewezen als grasland en grondgebonden veehouderij (vee in de wei).

Het omgevingsbeleid van de gemeente en de provincie wil agrariërs ruimte bieden voor innovatie. De provincie biedt agariërs mogelijkheden voor opwek van duurzame energie: zonnepanelen op dak, kleine windmolens op het erf of een gedeelde mestvergistingsinstallatie. De gemeente biedt op dit moment alleen ruimte voor zonnepanelen op dak.

De polder is aangewezen als calamiteitenberging voor water. Dit is voor extreme situaties (minder dan 1x per 100 jaar).

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Vernieuwing en verduurzaming van het boerenbedrijf**
Om financieel gezond te blijven en te voldoen aan (Europese) regels moeten agrariërs vernieuwen. Onder andere door extensivering, beter benutten van mest, verminderen van CO2-emissie, duurzame energie-opwek en met nevenactiviteiten/maatschappelijke diensten.
- ✓ **Continuïteit bij opvolging**
Voor een goede overdracht van ouders op kind of bij een groot bedrijf zijn er wensen voor een tweede bedrijfswoning op het erf.
- ✓ **Werken aan een gezonde bodem en goed en voldoende water**
De gemeente werkt samen met provincie, waterschap en agrariërs aan de waterkwaliteit, waterberging en het tegengaan van bodemdaling. Dit kan invloed hebben op het (agrarische) gebruik van het landschap.

Perspectieven: wat vindt... ?



Voor **agrariërs** is het belangrijk dat zij mogelijkheden hebben om hun bedrijf in het gebied voort te zetten. Zij zitten hier vaak al generaties lang en hebben een cruciale rol in het produceren van voedsel en het beheren van het landschap. Zij vragen in hun Polderplan Ronde Hoep (experimenteer)ruimte voor verschillende maatregelen.

Inwoners en recreanten vinden het agrarische karakter van de Ronde Hoep ook heel belangrijk: omdat de boerenbedrijven het landschap en weidevogels beheren en mensen (zoals kinderen) in contact brengen met lokaal voedsel en dieren. Zij vinden ontwikkelingen daarom acceptabel, mits het de waarden van de Ronde Hoep niet te veel aantast.

Ons uitgangspunt

Boerenbedrijven vervullen een belangrijke rol in de Ronde Hoep. Zij zorgen voor de productie van lokaal voedsel, beheren (al eeuwenlang) het kenmerkende veenweidelandschap, zorgen voor weidevogels, natuur en erfgoed. En op boerenbedrijven kunnen veel mensen kennismaken met het landschap. **Daarom zetten we in op het behoud, versterken en verduurzamen van de agrarische functie: van groot belang voor de toekomst van de Ronde Hoep.**

Hoe bereiken we dat?

We blijven de agrarische en landschappelijke waarde van de Ronde Hoep **beschermen** via het omgevingsplan. Grasland en grondgebonden veehouderij zijn de functies die hierbij passen in de Ronde Hoep. Als agrariërs stoppen, behoudt het landschap de agrarische functie. Ook het uitbreiden van de natuurfunctie is dan denkbaar.

We **staan positief tegenover** initiatieven die bijdragen aan het behoud, versterken en verduurzamen van de agrarische bedrijvigheid. Zoals de opwek en opslag van energie, een tweede bedrijfswoning of nevenactiviteiten. We stimuleren innovatie en 'kringlooplandbouw' in de agrarische sector. Kringlooplandbouw is een manier van boeren waarin niets wordt verspild en alle reststromen worden hergebruikt.

Deze initiatieven mogen de waarden van de Ronde Hoep niet onevenredig aantasten. Hierover maken we een **helder afwegingskader**. We maken gebruik van het Beeldwaliteitplan Amstelscheg om ervoor te zorgen dat gebouwen en beplanting op een goede manier worden ingepast.

Gemeente **werkt samen** met agrariërs, waterschap, provincie en andere gebiedspartijen aan de opgaven voor bodem en water in het gebied.





Belangrijk leefgebied voor weidevogels en natuur

Feiten: hoe zit het in elkaar?

Weidevogels spelen een cruciale rol in het ecosysteem van de polder. Nagenoeg de hele Ronde Hoep wordt beheerd als weidevogelgebied. De weidevogels doen het hier goed: in 2024 werden er 176 broedparen geteld¹. Denk aan grutto's, Kievieten en tureluurs.

In het midden van de Ronde Hoep bevindt zich een belangrijk en zeer waardevol weidevogelreservaat. Dit middengebied is daarom aangewezen als Natuur Netwerk Nederland: een open veenlandschap met extensieve, drassige graslanden voor weidevogels en watervogels. De Ronde Hoep is ook Provinciaal Beschermde Landschap. Hier wordt agrarisch natuurbeheer uitgevoerd. Het gebied is, behalve bij excursies, vrijwel ontoegankelijk voor publiek.

Ten zuiden van de Ronde Hoep bevindt zich Natura 2000 gebied De Botshol. Dit is een waardevol natuurgebied met veenplassen en zeldzame planten.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid van de provincie en de gemeente zet in op het behouden van de weidevogelpopulatie. Onder andere door de natuurwaarden en omstandigheden van het gebied in stand te houden.

De omgevingsregels van de provincie stellen dat de weidevogelpopulatie het belangrijkste kenmerk zijn van de biodiversiteit in het gebied.

De provincie houdt ook rekening met de natter wordende bodem. Hierdoor zien zij eventueel kans om over te stappen op alternatieve natte teelten.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?



Beschermen en versterken biodiversiteit

De Ronde Hoep is een zeer belangrijk gebied voor de natuur en de biodiversiteit. Dit staat landelijk en in deze regio onder druk. Het is daarom van belang om de natuurwaarden te blijven beschermen en waar mogelijk te versterken.



Werken aan een gezonde bodem en goed en voldoende water

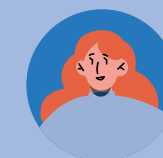
De gemeente werkt samen met provincie, waterschap en agrariërs aan de waterkwaliteit, waterberging en het tegengaan van bodemdaling. Dit kan invloed hebben op het (agrarische) gebruik van het landschap.

Perspectieven: wat vindt... ?



vogel

Voor **weidevogels** is de Ronde Hoep een geschikte broedplaats met rust, bescherming en voldoende voedsel voor kuikens.



inwoner

De mogelijkheid om dichtbij huis natuur te ervaren is voor **inwoners en recreanten** heel belangrijk. Het zorgt voor ontspanning en gezondheid.



agrariër

Agrariërs zijn trots op 'hun' weidevogels en hebben een cruciale rol in het beheren en in stand houden van het landschap, de natuur en de weidevogels.

Ons uitgangspunt

De Ronde Hoep heeft een grote natuurwaarde. De weidevogels zijn hiervan het belangrijkste kenmerk. Omdat de biodiversiteit landelijk en in de regio onder druk staat, blijven we inzetten op het beschermen en versterken van de natuurwaarde van de Ronde Hoep.

Hoe bereiken we dat?

We **beschermen** de landschappelijke en natuurwaarde van de Ronde Hoep via het omgevingsplan. De openheid en het landschap van de Ronde Hoep moeten bewaard blijven.

We zijn daarom **zeer terughoudend** met ontwikkelingen in de Ronde Hoep. Het middengebied (NNN-gebied) moet ontoegankelijk blijven, behalve voor incidentele excursies. We staan positief tegenover maatregelen die de natuurwaarde versterken, zoals het vernatten van de bodem, toepassen van natuurvriendelijke oevers en gebiedseigen beplanting op de erven.

De natuur en weidevogels worden beheerd en versterkt in een goede samenwerking van agrariërs en de Stichting Landschap Noord-Holland. Het is van belang dat zij hun rol kunnen blijven vervullen. **Zij zijn afhankelijk van vergoedingen voor agrarisch natuurbeheer, (overheids)subsidies, sponsoring door bedrijven en vrijwilligers.**

Natuureducatie is belangrijk om inwoners en bezoekers kennis te laten maken met de bijzondere waarde van het gebied.





Rust, ruimte en landschappelijke recreatie in de metropool

Feiten: hoe zit het in elkaar?

De Ronde Hoep is het grootste onbebouwde, niet door verharde wegen doorsneden poldergebied van de provincie. Het is ook één van de grootste onbebouwde gebieden in de Randstad¹. Bebouwing (vooral boerderijen) vind je alleen aan de rand van de polder, langs de dijk. Begroeiing is schaars. Daardoor ontstaat een heel bijzondere, ruimtelijke werking².

De dijken rond de polder zijn populair bij wandelaars en fietsers uit de regio. Het rondje Ronde Hoep is een populaire route voor recreatieve fietsers. Over de Amstel wordt veel gevaren. Aan de randen van de polder vind je kleinschalige, landschappelijke recreatie: enkele overnachtingsplekken, een kleine boerencamping, een landelijke vergaderlocatie, een manege en andere kleinschalige recreatie op het boeren erf. Ook is er uitzichtoren het Poldernest, het oude gemaal en zijn er horecazaken zoals de Stokkelear en de Voetangel.



Huidig beleid en regels

Het huidige omgevingsbeleid en -regels van de provincie en gemeente wil de rust en ruimte in de Ronde Hoep behouden. Het gebied is deels aangewezen als stiltegebied*. De rust wordt onder andere behouden door recreanten het gebied alleen vanaf de dijken te laten beleven. Verharde paden door het gebied zijn niet toegestaan. De ruimte van het gebied wordt beschermd door zeer terughoudend te zijn met ontwikkelingen.

In het omgevingsbeleid van de provincie en gemeente is een uitbreiding van recreatie in de Ronde Hoep alleen mogelijk bij recreatieve nevenactiviteiten op boerenerven. De omgevingsregels van de gemeente staan op agrarische percelen de verkoop van eigen producten en bed & breakfasts onder bepaalde voorwaarden toe. Als uitzondering en onder strikte voorwaarden worden initiatieven toegestaan voor andere recreatieve functies.

*Provincie Noord-Holland is voornemens om alleen de stiltegebieden te behouden die samenvallen met de NNN en Natura 2000 gebieden.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- ✓ **Toenemende vraag naar landelijke recreatie**
De Ronde Hoep ligt midden in een regio die zeer sterk groeit. De komende decennia komen er in de Metropoolregio Amsterdam veel nieuwe inwoners bij. Dat zorgt voor een toenemende behoefte aan landelijke recreatie en de bijbehorende voorzieningen.
- ✓ **Toenemende drukte**
Door de regionale groei van het aantal inwoners wordt het drukker. Dat heeft invloed op de rust en stilte in het gebied en op de gezondheid van inwoners. De drukte heeft ook invloed op het verkeer. Op het rondje Ronde Hoep gebeuren nu al relatief veel ongevallen.

Perspectieven: wat vindt... ?

- inwoner**
Inwoners en recreanten genieten van de rust en openheid van de Ronde Hoep. Ze waarderen de fiets- en wandelmogelijkheden en kunnen er even ontsnappen aan de drukte van de stad. Ook maken zij kennis met boerderijen en het cultuurhistorische landschap. Te veel recreatie kan echter ook de rust verstoren en zorgen voor onveilig verkeer. Daar maken mensen zich zorgen om.
- agrariër**
Voor agrariërs, enkele ondernemers en inwoners is recreatie een bron van inkomsten. Zij kunnen op die manier ook hun liefde voor en kennis van de Ronde Hoep delen met bezoekers.
- vogel**
Voor weidevogels kan recreatie voor rustverstoring zorgen. Anderzijds kan recreatie zorgen voor aandacht voor en kennis van weidevogels. Dat kan leiden tot betere bescherming.

Ons uitgangspunt

De Ronde Hoep is heel belangrijk voor de gezonde en fijne leefomgeving van deze regio. Inwoners kunnen er de rust opzoeken en kennismaken met het landschap. In deze steeds drukker regio is het van belang om de stilte te behouden en mensen tegelijk te laten genieten van het gebied. Daarom willen we recreatie hier slechts beperkt toestaan: aan de randen én alleen als het de natuur of agrarische functie versterkt.

Hoe bereiken we dat?

We **beschermen** de stilte, rust en openheid van het landschap in het omgevingsplan. We zijn **zeer terughoudend** met ontwikkelingen in de Ronde Hoep. Het middengebied moet ontoegankelijk blijven, behalve voor incidentele excursies.

We maken een **plan** voor de verkeersveiligheid op de dijk. Hierbij zoeken we naar een balans tussen recreatief en agrarisch verkeer. Bijvoorbeeld door een goede verdeling van kavels (zodat machines minder over de dijk hoeven), passeerplaatsen en een betere ontsluiting van boerenpercelen).

We staan **positief tegenover** kleinschalige, recreatieve ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud, versterken of verduurzamen van de agrarische sector of aan natuurontwikkeling. En die mensen laten kennismaken met het landschap. Deze initiatieven mogen de andere waarden van het gebied niet onevenredig aantasten.

Gemeente **wil samen** met agrariërs, waterschap, provincie en andere gebiedspartijen de trots en waarde van het gebied uitdragen.





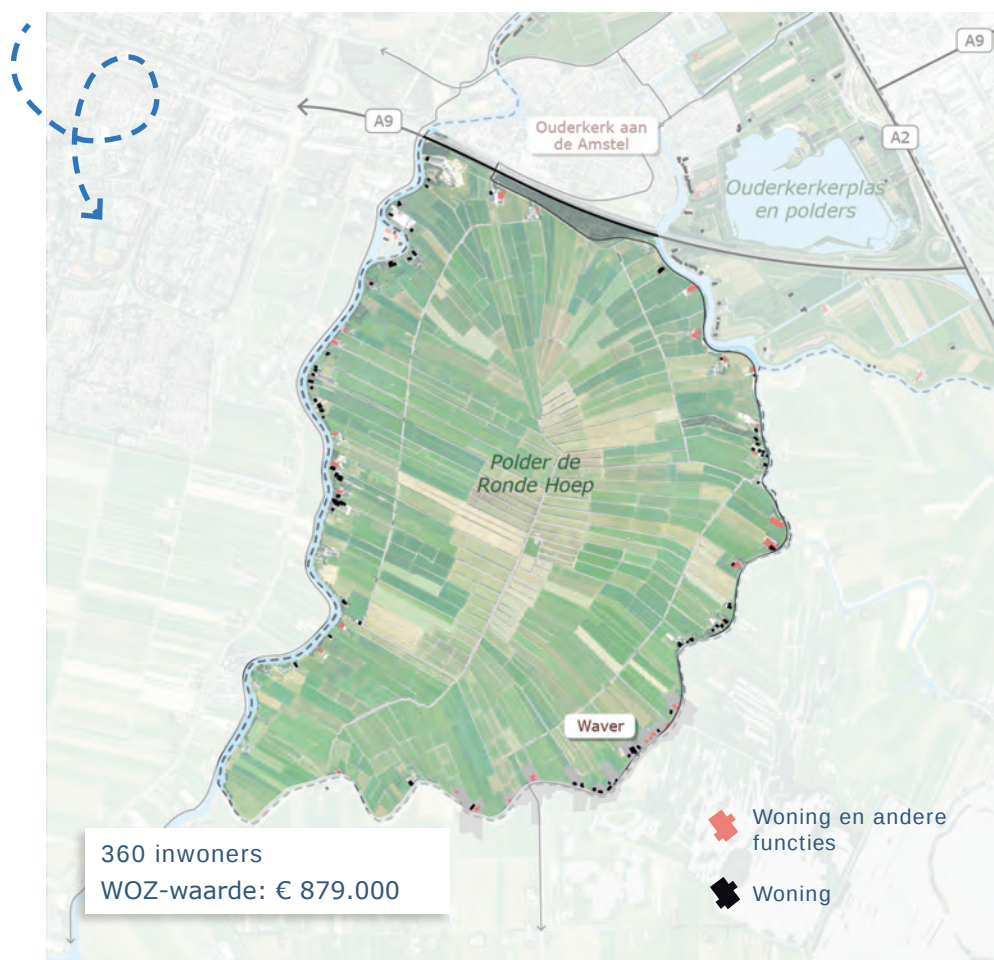
Landelijk wonen en werken langs Amstel, Bullewijk en Waver

Feiten: hoe zit het in elkaar?

In de Ronde Hoep wonen ongeveer 360 inwoners. De woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen in het dure segment (gemiddelde WOZ-waarde van € 879.000). In buurtschap De Waver wonen relatief veel 65-plussers.

In het gebied is ook een beperkt aantal bedrijven aanwezig (naast de agrarische bedrijvigheid).

Alle woningen en bedrijven bevinden zich aan de randen van de Ronde Hoep, aan de dijk langs de Amstel, Bullewijk en Waver.



Huidig beleid en regels

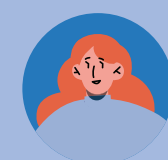
Het huidige omgevingsbeleid van de provincie en de gemeente wil de huidige bebouwing in de Ronde Hoep niet laten groeien. Het huidige beleid staat onder voorwaarden wel de transformatie van voormalige boerderijen naar wonen toe. Het gaat hierbij uitdrukkelijk niet om nieuwe woningbouwlocaties, maar het toevoegen van enkele woningen ter compensatie van de te slopen bebouwing. Achterliggend doel is altijd het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Volgens de provinciale en gemeentelijke omgevingsregels is per agrarisch bedrijf slechts één bedrijfswoning toegestaan. Onder de gemeentelijke omgevingsregels is een uitbreiding of uitbouw van de enige bedrijfswoning alleen mogelijk voor een tweede arbeidskracht.

Opgaven: wat zijn de uitdagingen?

- Grote vraag naar wonen**
De vraag naar woningen in deze regio is zeer groot. En wonen in het buitengebied is geliefd. Daarom zijn er regelmatig aanvragen om woningen in het gebied toe te voegen of te vergroten. Dit geldt zowel bij stoppende boerenbedrijven als op bestaande woningpercelen.
- Bijzondere woonvragen**
Inwoners worden steeds ouder en er zijn ook steeds meer senioren. Ook de agrariërs op de boerenbedrijven zijn vaak al wat ouder. De vraag naar bijzondere woonvormen groeit daarom: (pré-) mantelzorgwoningen, een extra bedrijfswoning bij opvolging of het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere woningen wanneer een agrarisch bedrijf stopt.

Perspectieven: wat vindt... ?



inwoner

Veel **inwoners en recreanten** vinden het belangrijk dat er niet méér bebouwing in het gebied komt. Dit tast de bijzondere waarde van de Ronde Hoep aan. Initiatieven om woningen toe te voegen of woningen te vergroten worden daarom vaak niet toegejuicht. Inwoners staan wel positief ten opzichte van mantelzorgwoningen.



agrariër

Voor **agrariërs** is het van belang dat zij hun bedrijfswoning kunnen verkopen bij bedrijfsbeëindiging. Voor oudere agrariërs is een goede oplossing bij opvolging van het bedrijf van belang: een tweede bedrijfswoning.



ondernemer

Voor de huidige **ondernemers** in het gebied is het belangrijk dat ze hun bedrijf kunnen voortzetten.

Ons uitgangspunt

Er komen verschillende vragen voor wonen en werken op de Ronde Hoep af. Maar het gebied is zeer waardevol en kwetsbaar. **Daarom willen we geen extra of grotere woningen en (niet agrarische) bedrijven in het gebied.** Hiermee beschermen we de openheid, rust en ruimte van het landschap.

Hoe bereiken we dat?

We zijn **zeer terughoudend** met ontwikkelingen in de Ronde Hoep. Daarom staan we géén (buitenplanse) initiatieven toe waarmee het aantal woningen of bedrijven toeneemt of het bouwoppervlak vergroot wordt. Als agrariërs stoppen, kan een bedrijfswoning eventueel omgezet worden naar een 'burgerwoning'. De mogelijkheden hiervoor worden niet verruimd.

Bij het opstellen van het omgevingsplan onderzoeken we ook of de huidige regelgeving geen onbedoelde bouw mogelijkheden geeft (zoals onder maaiveld bouwen).

We willen een **uitzondering** maken voor tijdelijke mantelzorgwoningen of tweede bedrijfswoningen omdat dit bijdraagt aan de leefbaarheid in het gebied en continuïteit van de boerenbedrijven.

De **uitstraling van gebouwen en positie op het erf** is belangrijk voor de Ronde Hoep. We gebruiken het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg om ervoor te zorgen dat alle initiatieven de karakteristieken van het gebied waarborgen en versterken.



Aan de slag: afwegingskader en uitvoeringsprogramma

De vorige hoofdstukken benoemen de belangrijkste uitgangspunten voor het buitengebied. Om hier concreet mee aan de slag te gaan, is een uitvoeringsprogramma, een stroomschema voor initiatieven en een afwegingskader opgesteld.

Uitvoeringsprogramma

Omgevingsplan opstellen

De komende jaren werkt de gemeente aan het opstellen van het omgevingsplan. Hierin staan de regels voor de fysieke leefomgeving.

Het omgevingsplan moet de uitgangspunten uit deze nota vertalen in regels.Daarbij houdt het omgevingsplan rekening met ontwikkelingen die we in principe niet (nee, tenzij) of onder voorwaarden wel (ja, mits) mogelijk willen maken. Het omgevingsplan behoudt voor dit gebied een conserverend karakter om de bijzondere waarden te behouden en beschermen.

Samenwerking met gebiedspartijen versterken

In de drie deelgebieden is een goede samenwerking van de gebiedspartijen cruciaal voor een toekomstbestendig buitengebied: dat zijn onder andere gemeente, provincie, argariërs, waterschap, recreatieschap, Landschap Noord-Holland en Beschermers Amstelland.

In kleine werkgroepen kan bijvoorbeeld een strategie worden opgesteld voor:

- Het behouden en toevoegen van economische dragers in het gebied voor de landbouw en natuur(beheer).
- Het versterken en ontwikkelen van natuur en kleinschalige, landschappelijke recreatie rondom de Ouderkerkerplas en in de Duivendrechtse Polder.

Beeldkwaliteitplan Amstelscheg aanvullen en toepassen

Het Gebiedsperspectief Amstelscheg (2011) bevat een uitgebreid beelkwaliteitplan per deelgebied van de Amstelscheg. Hierin staan ontwerpprincipes voor initiatieven: de inpassing in het landschap, de dijken, de karakteristieken van bebouwing en erven. Dit document dient als inspiratie en toetsingskader voor initiatieven en is zeer bruikbaar om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te waarborgen. Een compacte aanvulling nodig met principes voor mantelzorgwoningen en tweede bedrijfswoningen. Dit kan in de Werkgroep Amstelscheg of de gemeente worden opgepakt.

Aandacht voor opwek en opslag van energie op boerenerven

Energie-opwek en -opslag op boerenerven kan bijdragen aan het verduurzamen en in stand houden van de agrarische sector in dit gebied. Een kleine windturbine kan, in samenhang met zonnepanelen op het staldak leiden tot een bedrijf dat zelfvoorzienend in elektriciteit is. Dat is niet alleen van belang voor de boeren, maar voor het gebied als geheel.

Op dit moment zijn kleine windmolens (met een ashoogte tot 15 meter) niet toegestaan. In de toekomst willen we kleine windmolens onder strenge voorwaarden mogelijk maken, mits zij voldoen aan de criteria uit het afwegingskader. Voor kleine windmolens wordt daarom een paragraaf opgenomen in het beeldkwaliteitplan (gebaseerd op Beleidskader Kleine Windturbines van de Provincie Noord-Holland).

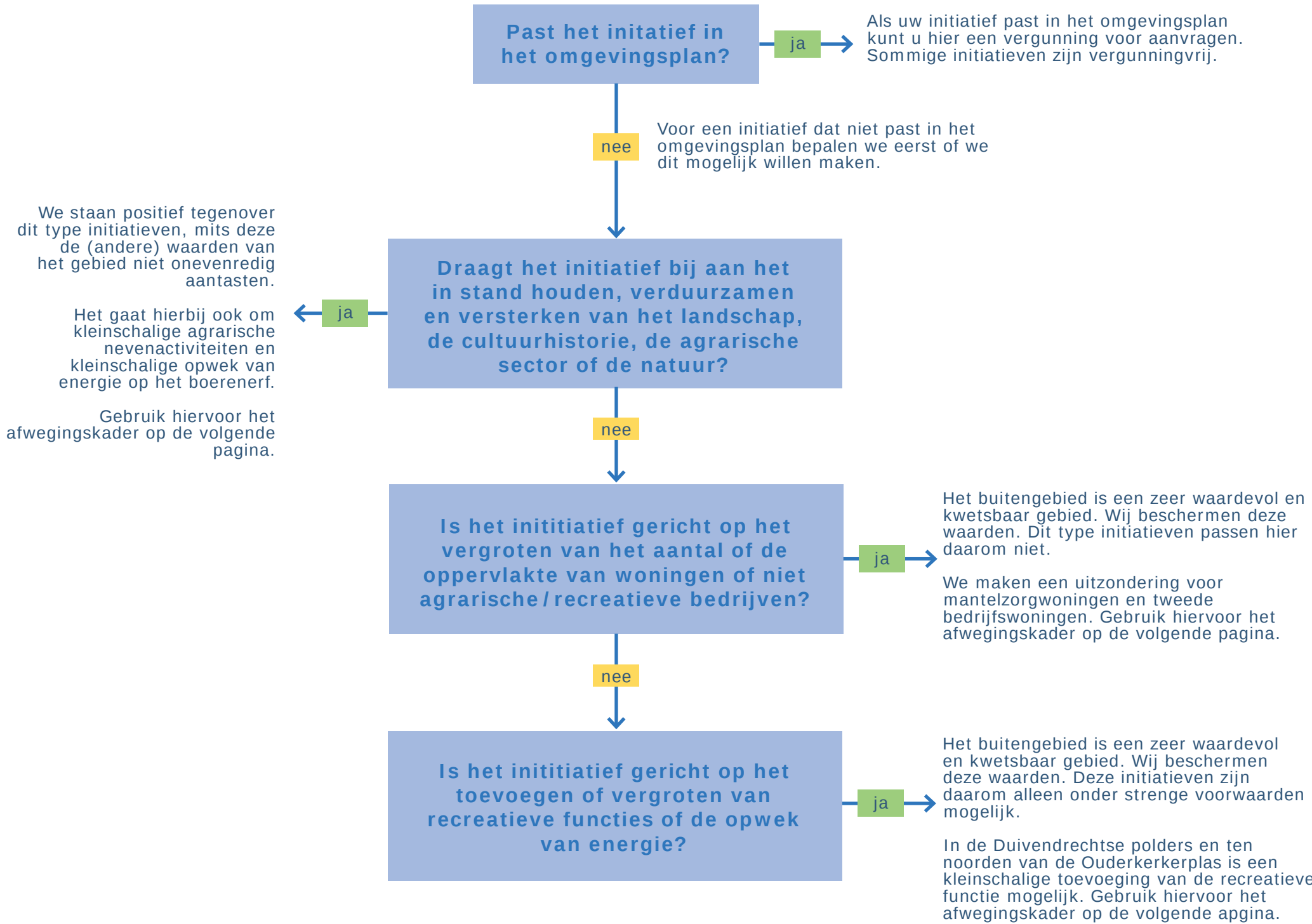
Verkeersplan opstellen

In het Toekomstkader Amstelscheg is benoemd dat een verkeersplan een goed middel is om meer grip te krijgen op het verkeer in het gebied. Het gaat daarbij om de balans tussen recreatief en agrarisch verkeer.

We stellen voor dat er in de Werkgroep Amstelscheg, in overleg met gebiedspartijen, een verkeersplan wordt opgesteld. Hierin wordt op een innovatieve manier gewerkt aan een duurzaam en veilig bereikbaar gebied. Met concrete maatregelen voor veiligheid op de dijk. Fietsen, lopen, openbaar vervoer en varen willen we zoveel mogelijk stimuleren. Mogelijk met nieuwe routes om bestaande wegen te ontlasten.

Omgaan met initiatieven in het buitengebied

Onderstaand stroomschema laat zien welke afwegingen we maken over initiatieven in het buitengebied. Het doel is om de waarde van het gebied te beschermen (nee, tenzij) en wenselijke initiatieven op een passende manier mogelijk te maken (ja, mits).



Afwegingskader buitengebied

Waarde		Doel: zorgen voor toegevoegde waarde	Doel: beperken impact op de omgeving
		<i>Toelichting</i>	<i>Toelichting</i>
	Cultuur-historische en landschappelijke waarde	Het initiatief draagt bij aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarde (de ruimtelijke kwaliteit) en/of aan het beheer van het landschap en monumenten.	De invloed op de ruimtelijke kwaliteit (cultuur-historische en landschappelijke waarde) is beperkt.
		Het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg beschrijft dit per deelgebied. Het gaat o.a. over het verkavelingspatroon, de openheid van het landschap, beplanting en positionering van de gebouwen op de erven.	De richtlijnen uit het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg worden gevolgd om ervoor te zorgen dat de eenheid en karakteristieken van het gebied zijn gewaarborgd en versterkt. Voor kleine windmolens wordt een toetingskader gemaakt.
	Agrarische waarde	Het initiatief draagt bij aan de continuïteit, verduurzaming en versterking van agrarische bedrijvigheid in het gebied.	De invloed van het initiatief op de agrarische bedrijfsvoering is beperkt. Dit gaat onder andere over de invloed op het verdienmodel van deze bedrijven, de verkeersveiligheid op de dijken en de toegankelijkheid van de erven.
		Het initiatief stimuleert de productie van lokaal voedsel, het beheer van het landschap, het vergroten van de betrokkenheid van mensen bij het landschap en het behoud en versterking van weidevogels, natuur en erfgoed.	
	Waarde voor biodiversiteit en ecologie	Het initiatief draagt bij aan het versterken van natuur, biodiversiteit en ecologie. Zoals betere omstandigheden voor weidevogels, biodivers oeverherstel, agrarisch natuurbeheer, vernatting en natuureducatie. En/of draagt het bij aan een gezonde bodem en aan voldoende en schoon water.	De invloed van het initiatief op weidevogels, natuur en waterkwaliteit is beperkt. Door onder andere rekening te houden met de locatie, schaal, het moment van gebruik en de manier van gebruik.
			In het weidevogelreservaat (NNN-gebied) in de Ronde Hoep zijn geen verstoringen toegestaan.
	Waarde voor rust en ontspanning	Het initiatief draagt bij aan het behouden van de openheid, stilte en ruimte in het gebied. En/ of versterkt de mogelijkheid voor mensen om te ontspannen en op een extensieve, gezonde manier in het landschap te recreëren.	De invloed van het initiatief op de openheid, stilte en ruimte is beperkt. Het initiatief zorgt niet of nauwelijks voor extra verkeersbewegingen met de auto en neemt maatregelen voor de veiligheid van wandelaars en fietsers.
			In het stiltegebied van de Ronde Hoep zijn geen activiteiten toegestaan die de stilte verstoren (conform de regels van het stiltegebied).
	Waarde voor de leefkwaliteit	Het initiatief draagt bij aan het versterken van de leefkwaliteit: de kleinschaligheid van het wonen langs de dijken met zicht op de polders.	De invloed van het initiatief op de leefkwaliteit en aanwezige bedrijven is beperkt. Door andere rekening te houden met geluid, drukte, veiligheid, onderhoud, afval en verkeer.