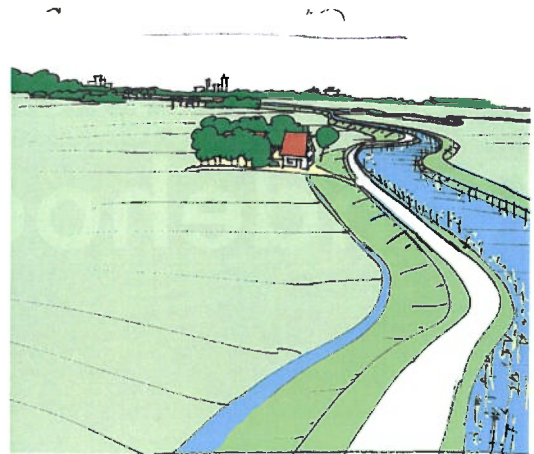


# Beeldkwaliteit Rondehoep





▲ Impresie Rondehoop

◀ Deelgebied Rondehoop



# 1 Rondehoep binnen de Amstelscheg

## Rondehoep en het gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief Amstelscheg is beschreven welke ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen gelden voor de Amstelscheg als geheel. Het centrale doel van de beeldkwaliteitsplannen binnen de Amstelscheg is sturing geven aan veranderingsprocessen. Het beeldkwaliteitsplan stelt ontwerp-principes op voor ruimtelijke ontwikkelingen die de identiteit, leesbaarheid en samenhang in het gebied beïnvloeden.

### Wat betekent het Gebiedsperspectief Amstelscheg voor de Rondehoep?

In het Gebiedsperspectief is benoemd dat de eenheid van de Amstelscheg als geheel bewaard en bewaakt dient te worden. Binnen de Amstelscheg heeft de polder een belangrijke plaats in het open gebied ten zuiden van de A9. De ruimtelijke samenhang met de openheid van de Bovenkerkerpolder, polder Groot-Mijdrecht, de Noorderpolder, polder Waardassacker en de Holendrecht- en Bullewijkerpolder is groot. Dit wordt goed beleefd vanaf

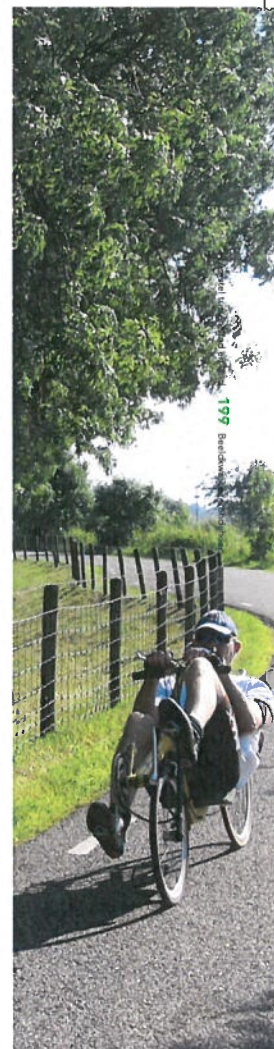
de dijken langs de polder, vanwaar er zicht is op beide zijden van de Amstel. Wat betreft de eenheid is de 'Amstel als drager' hier belangrijk. De Rondehoep heeft grote relatie met de Amstel door zijn directe ligging eraan. Daarnaast zijn lange lijnen van belang voor de eenheid binnen de scheg. Dit zijn doorlopende en herkenbare structuren die de verschillende gebieden binnen de Amstelscheg verbinden. De Amstel is een goed voorbeeld, maar ook dijken en oude ontginningswegen zijn lange lijnen. Rondom de Rondehoep zijn de veenrivieren met hun dijken de lange lijnen. Het dichte karakter van bebouwing langs de Amsteldijk, die afneemt naar het zuiden toe, draagt bij aan de herkenbaarheid van de overgang tussen stad en land, zoals deze vanaf het dichte centrum van Amsterdam tot aan de open Rondehoep herkenbaar is.

Het rondje om de Rondehoep maakt een belangrijk deel uit van het routenetwerk voor de totale Amstel. Als centrale rotonde komen de lokale doorgaande routes binnen de scheg uit op het rondje van de Rondehoep. Daarmee vervult het een bijzondere rol bij de toegankelijkheid van de Amstelscheg. Het gevoel hier ver van de stad te zijn is hier optimaal, door de beleving van de

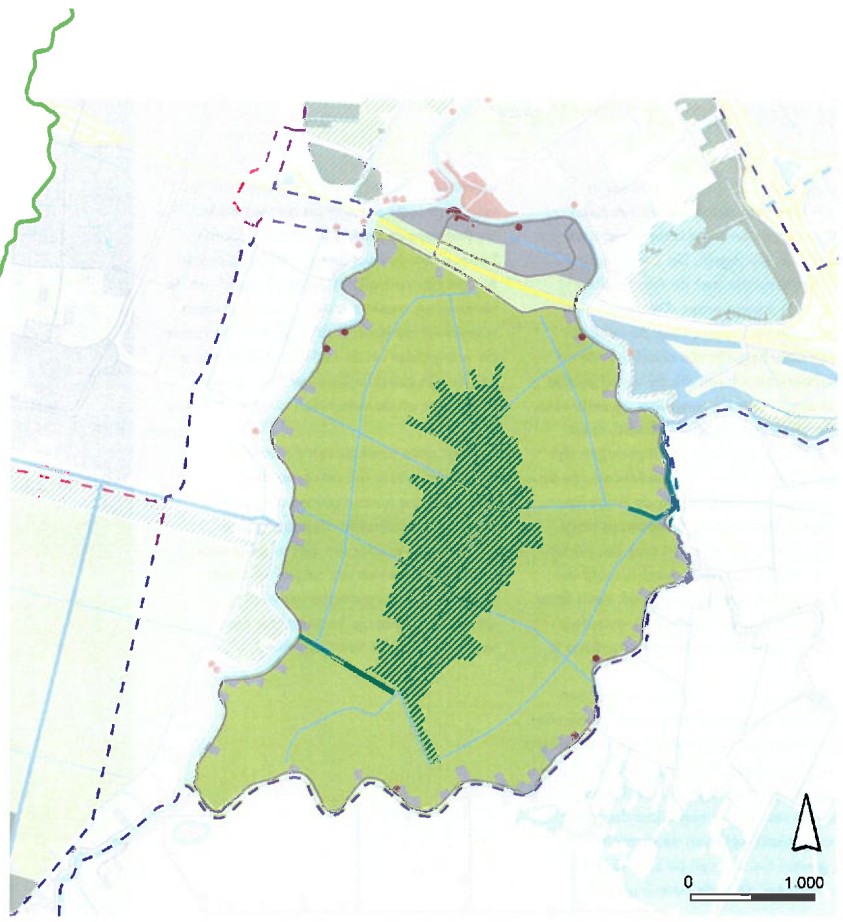
weidsheid van het landelijke gebied en de relatief grootte afstand tot de stadranden. De Rondehoep onderscheidt zich doordat het een van de best bewaarde veenpolders binnen Noord-Holland is. De gaafheid van de verkaveling maakt het een cultuurhistorisch waardevol element. Ook de verschillen tussen de veenpolder en de omliggende droogmakerijen zijn goed herkenbaar door de hoogteverschillen en de verschillen in de verkaveling.

Om het gave karakter van de Rondehoep te waarborgen is het van groot belang de agrarische functie binnen de polder te kunnen handhaven. Daarom ligt de nadruk in de polder om met respect voor de karakteristieken van de polder plaats te bieden voor agrarische verbreding en schaalvergroting. In de polder ligt een succesvol weidevogelgebied.












► Ringdijk Rondehoep



200 Aantal luizen stek en land



### Beleid in de Rondehoep

-  Bebouwing
-  Landelijk gebied
-  Opgaand groen
-  Water
-  Grens Rijksbufferzone (RBZ)
-  Grens Groene Hart (afwijkend van RBZ)
-  Weidevogelleefgebied
-  Ecologische hoofdstructuur (EHS)
-  Ecologische verbingszone (provinciaal)
-  Ecologische verbingszone (gemeentelijk)
-  Recreatie om de stad (RodS)
-  Gemeentelijke groenstructuur
-  Rijksbeschermd stadsgezicht, tuin of park
-  Rijksmonument

## 2 Beleid, ontwikkelingen en projecten

### Beleid

#### Landschap en cultuurhistorie

De gehele Rondehoep is onderdeel van het Nationale Landschap het Groene Hart. Binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven die binnen dit gebied beschermd worden. Nieuwe ontwikkelingen binnen het Groene Hart mogen geen negatieve effect hebben op de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn randvoorwaarden binnen dit beeldkwaliteitsplan.

Tevens is de Rondehoep onderdeel van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Dit houdt in dat het accent ligt op de ontwikkeling van de recreatie, waarbij andere groene functies als landbouw en natuur- en waterbeheer belangrijke dragers zijn. Binnen de grenzen van de Rijksbufferzone gelden strikte regels voor de ontwikkeling van nieuwe functies ten aanzien van schaal en bebouwing.

Aan de zuidzijde grenst de Rondehoep aan het Nationale Landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. De bereikbaarheid van de forten, de routes, zichtlijnen en een open zone rond de kernzone en de forten zijn van belang. Voor de Rondehoep betekent dit het open houden van het gebied ten zuiden van de polder.

#### Ecologie

Het grootste deel van de polder is begrensd als weidevogelleefgebied. Het midden van de polder is begrensd als EHS. Het bestaat uit open grasland met weidevogels. Hier zit nog niet veraard bosveen in de bodem. Aan de zuidzijde ligt een Ecologische Verbindingszone, die aansluit op de beoogde EVZ op de westelijke oever van de Amstel. Dit is onderdeel van de Groene As. Langs de Waver loopt een Ecologische Verbindingszone die bij het gemaal een deel de polder inloopt. Aan de zuidoostzijde ligt Natura 2000-gebied Botshol.

#### Bodem

De Waver en Oude Waver zijn een provinciaal aardkundig monument met Inversiekreekruggen en oeverwallen. Dit gebied moet dus gevrijwaard blijven van iedere vorm van aantasting. De Rondehoep, de Amstel en de Bullewijk zijn aardkundig waardevolle gebieden. Hier is het beleid "behoud door ontwikkeling".

#### Water

De Rondehoep is in de Structuurvisie van Noord-Holland aangewezen als calamiteitenberging. Als zich een calamiteit voordoet (de Amstelboezem kan bijvoorbeeld het aangevoerde water niet meer vasthouden) dan wordt de Rondehoep tijdelijk onder water gezet.



### Projecten in de Rondehoep

- ① Ouderkerk aan de Amstel Zuid
- ② A9 en tankstation
- ③ Calamiteitenberging
- Struinroutes

## Ontwikkelingen

Landbouw is de belangrijkste drager van de openheid. Bij de opgave van schaalvergroting is van belang om de openheid te bewaren. Wanneer boerenbedrijven stoppen worden de gebouwen regelmatig omgevormd tot burgerwoningen. Ook worden de oude agrarische bedrijfsgebouwen en of het terrein als opslagplaats gebruikt.

De route die ontstaat over het water en langs de wegen langs de Amstel, de Waver, de Oude Waver en de Rondehoep vormt een veelgebruikt rondje rondom de polder. Het fietsverkeer en de waterrecreatie nemen hier toe.

## Projecten

Er spelen binnen de Rondehoep diverse initiatieven. Sommige hiervan zijn al concrete projecten, andere zitten nog in de ideeënfase of oefenen op een of andere manier druk uit op het deelgebied.

### 1. Ouderkerk-Zuid en Ambachtstraat

Ouderkerk-Zuid is een woningbouwontwikkeling waarbij er binnen het stedelijke gebied van Ouderkerk aan de Amstel 150 woningen en een brede school wordt ontwikkeld.

### 2. A9

De rijksweg A9 wordt verbreed. Mogelijk wordt bij deze verbreding een nieuw tankstation aangelegd binnen de Rondehoep. Daarnaast worden de onderdoorgangen van de viaducten van de A9 ook verbreed.

### 3. Calamiteitenberging

De Rondehoep wordt een calamiteitenberging. Dit houdt in dat de kans bestaat dat de veenpolder eens in de 100 jaar onder water kan worden gezet. Om inundatieschade zoveel mogelijk te voorkomen is er een aantal maatregelen nodig. Zo dient er een inlaatwerk met slibopvang te worden aangebracht en zullen er (facultatief) maatregelen voor de woningen en bedrijven worden getroffen.

Tenslotte is er in de gemeentelijke structuurvisie de wens voor twee struïnpaden benoemd binnen de Rondehoep. In verband met de weidevogels zal in het broedseizoen de polder niet toegankelijk zijn voor recreanten.





▲ 1830-1850



▲ 1949



▲ 1969



▲ 1981



▲ 1994

### 3 Historische ontwikkeling

Op de relatief hoger gelegen oeverwal op de kruising van de veenrivieren de Amstel en de Waver ontstond de nederzetting Ouderkerk aan de Amstel. Van daaruit is men tussen 1100 en 1300 de moerassige grond van de omgeving gaan ontginnen. Vanaf de veenrivieren werden sloten gegraven naar het midden van de Rondehoep. De patronen van de kavels zorgen voor de unieke waaiervervakeling die sinds de aanleg in de vroege middeleeuwen geheel intact is gebleven.

Ter bescherming van het inklinkende land is een ringdijk aangelegd. Langs dit lint om de polder heen werden boerderijen gebouwd, die nog steeds het karakteristieke beeld van de polder bepalen. De boeren bedreven akkerbouw, maar toen het land steeds meer inklonk en de vraag uit de stad naar melkproducten toenam, is vanaf de 14e eeuw de nadruk komen te liggen op veeteelt.



De grote voedselproductiecapaciteit in de polder is de reden dat de Rondehoop binnen de Stelling van Amsterdam is opgenomen. Dit gebeurde aan het eind van de 19e eeuw met de aanleg van fort Botshol en fort Waver-Amstel ten zuiden van deze polder. Op de plek waar meerdere veenrivieren samen kwamen, ontstonden kleine nederzettingen zoals Waver en Stokkelaarsbrug.

Sinds de jaren '70 doorsnijdt de A9 de polder aan de noordkant. Ten noorden van de A9 ligt Ouderkerk, voor een deel nog in de Rondehoop.



▲ A9 als barrière



▲ Waver bij Voetangelbrug



▲ Woonboten Bullewijk bij noordelijk deel Ronde Hoep

◆ Gerend verkavelingspatroon

## 4 Huidige karakteristiek

### Polderkarakteristiek

Uniek is de ovale vorm die de polder de Rondehoep in de basis heeft. Het noordelijke deel van de polder is door de A9 visueel afgesneden van de rest, toch is de ronde op de plattegrond en als route nog goed herkenbaar.

De polder wordt omzoomd met verschillende kronkelende veenrivieren; de Amstel, de (Oude) Waver en de Bullewijk. Hierdoor heeft de Rondehoep een sterke eigen identiteit en ligt de polder los van haar omgeving. Het slotenpatroon is ontstaan met de veenrivieren als ontginningsbasis. Alle sloten lopen naar het midden van de ronde polder met aan de noordzijde een taps toelopende structuur. Deze waaierverkaveling is cultuurhistorisch zeer waardevol.

Bebouwing en erven liggen langs de dijken. Het overgrote deel van polder kent een agrarisch gebruik. Ook de delen met natuurwaarden worden door boeren beheerd, in samenwerking met Landschap Noord-Holland.

De A9 doorsnijdt de Rondehoep op een hoog grondlichaam. Beplanting en bomen op de taluds van het grondlichaam versterken de barrièrewerking van deze doorsnijding. De snelweg is daarom zichtbaar vanuit de hele polder en dominant aanwezig in het landschap. Ouderkerk aan de Amstel is niet zichtbaar vanuit de Rondehoep.

► Ringdijk met op achtergrond AMC







▲ De Amstel, de Bullewijk en de Waver

## Dijken

Langs de veenrivieren zijn dijken aangelegd ter bescherming tegen overstromingen. Deze dijken vormen de ruggengraat van de Rondehoop. De dijken zijn de hoogste elementen rond de polder. Het contrast met de veel lager gelegen droogmakerijen wordt daardoor versterkt. Hoewel het dijkprofiel vrijwel overal het zelfde is, verschilt de beleving ervan. De voornaamste reden is het verschil in breedte van het water van de Amstel, de Waver en de Bullewijk.

De Amstel is een brede rivier, waar zowel pleziervaart als beroepsvaart gebruik van maakt. Vanaf de dijk valt het dorp Nies aan de Amstel op door de concentratie van bebouwing. De Waver is erg smal. Op verschillende plekken zijn bruggen aanwezig. De Bullewijk is een brede rivier, maar heeft een meer natuurlijk karakter dan de Amstel door de vele rietkragen, beplanting in het water en veel lager aantal erven langs de dijk.





▲ Gedifferentieerde bebouwing

## Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in de Rondehoep is aan de dijk georiënteerd. Alleen langs de Polderweg, evenwijdig aan de zuidkant van de A9, staan twee erven in de polder. De gebouwen staan grotendeels binnen een erfbeplanting. Veelal gaat het om boerderijen. Op een aantal plaatsen zijn hiervoor woonhuizen in de plaats gekomen.

Langs het lint zijn het gehucht Waver en het buurtschap Stokkelaarsbrug ontstaan. Op deze plekken is aan weerszijden van het water bebouwing ontstaan, soms zelfs buitendijks. Hierdoor is de beleving vanaf de dijk afwisselend open en gesloten.

De noordwestzijde van de Rondehoep is langs de Amstel vrij gesloten. Dit komt doordat de erven dicht op elkaar staan of slechts met kleine tussenruimten van elkaar zijn verwijderd. Deze ruimtes worden langs de Amstel groter naar het zuiden toe en zijn ook groter bij de dijken langs de Waver en de Bullewijk.

Het zuidelijke gebied van Ouderkerk aan de Amstel is eind jaren '90 tot aan de A9 uitgebreid.



## Routes

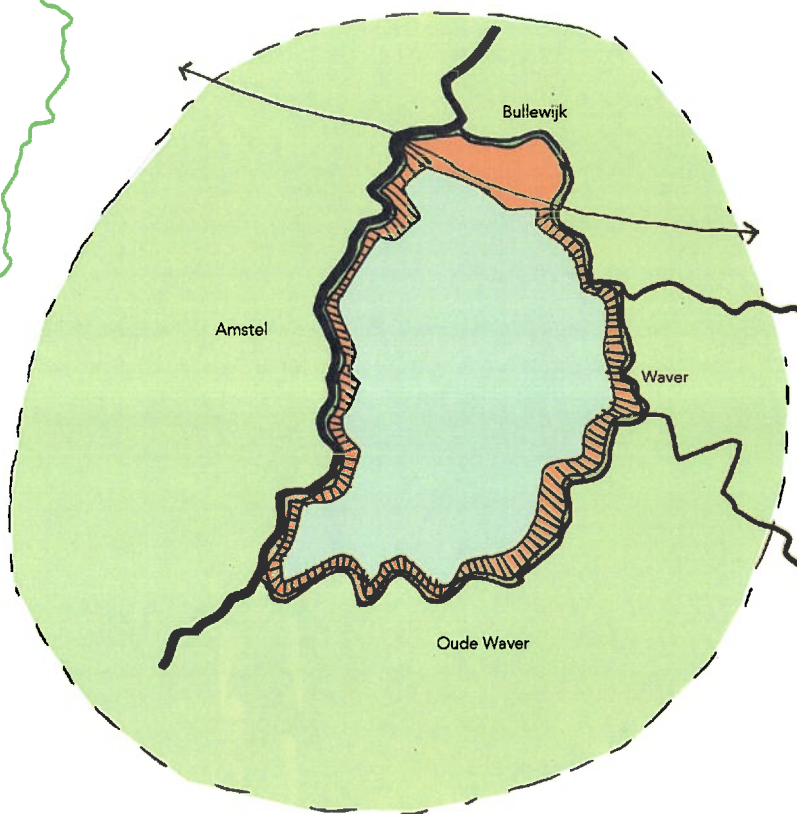
De Rondehoep is bij veel sporters bekend onder de naam "Rondje Hoep". Op een drietal punten bij de A9 is het zuidelijke deel van de Rondehoep verbonden met het bebouwde noordelijke deel van de polder. Via onderdoorgangen waar zowel met auto als fiets gereden kan worden, wordt de A9 gekruist. Via pontjes en bruggetjes is de route over de ringdijk verder verbonden met omliggende landschappen. De Rondehoep is als het ware één grote recreatieve rotonde.

De Rondehoep is letterlijk een rondje, waardoor alle verschillende landschappen rondom de polder zichtbaar zijn vanaf de ringdijk. Zo is te zien dat de polders van de Ronde Venen een stuk lager liggen, waardoor enkel de daken van de huizen nog zichtbaar zijn. Daarnaast is zichtbaar dat het Botshol een natuurgebied is met ruige landen en moerasbos. Maar ook de Stelling van Amsterdam komt voorbij in de carrousel van landschappen rondom de Ronde Hoep. De verschillende verschijningsvormen van de veenrivieren maakt dat de beleving vanaf de ringdijk telkens weer anders is.

Het midden van de polder is een onbereikbare leegte. Men kan de polder niet in, je kunt je er alleen omheen bewegen. Meer routes dan de ringdijk zijn er dan ook niet.

► Ringdijk met op achtergrond AMC





▲ Rondehoep ingedeeld in zone van de dijk (dondergroen), zone van de erven (oranje) en zone met weilanden (in het midden lichtgroen)

## 5 Ontwerpprincipes

De beeldkwaliteit van de Rondehoep wordt vooral bepaald door de dijken met aanliggende bebouwing, de open, stille kern en het kenmerkende verkavelingspatroon. Het behouden en versterken van dit krachtige ruimtelijke beeld staat centraal bij de geformuleerde ontwerpprincipes. Dit wordt toegelicht aan de hand van de thema's polderkarakteristiek, dijken, stadranden, bebouwingkarakteristiek en routes.

## Polderkarakteristiek

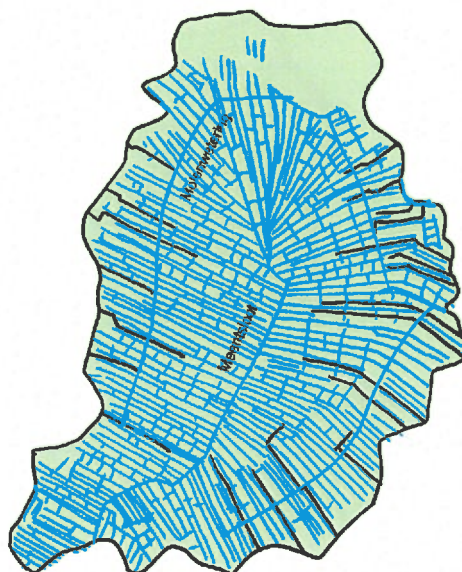
### Verkavelingspatroon

De Rondehoop heeft een grillig verlopende rand die wordt gevormd door de omringende veenrivieren. Er is een duidelijke hiërarchie tussen kavelsloten en afvoersloten. Centraal in de polder loopt een wetering (Meentsloot) met de Molenwetering als hoekige ellips vorm daarom heen. De smalle kavels zijn allen gericht op de centrale Meentsloot, waardoor het kenmerkende waaierverkaveling ontstaat. Kavelbreedten variëren tussen de 40 en 80 meter. Ondanks de variërende breedte heeft het ritme van de verkaveling een zeer regelmatig karakter.

De regelmatig verspreid voorkomende kavelontsluitingen van de landbouwbedrijven hebben grote samenhang met de verkaveling. Dit zijn de enige (private) toegangen het gebied in, ze lopen allemaal dood voor de Meentsloot.

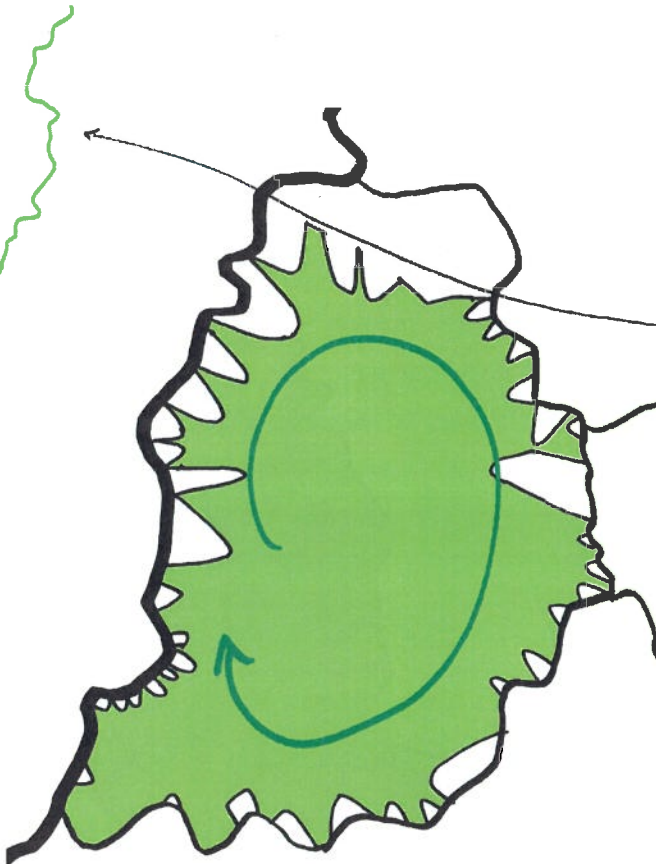
### Ontwerpprincipes:

- de herkenbaarheid en ritme van het verkavelingspatroon en de hiërarchie van het afwateringspatroon blijft behouden;
- bij ontwikkelingen binnen de polder moet het slotenpatroon en de breedte van de kavels in hun oorspronkelijke staat herkenbaar blijven;
- bij schaalvergroting ten behoeve van de landbouw mogen geen sloten haaks op de dijk gedempt worden.



▲ Herkenbare verkaveling en het watersysteem binnen de Rondehoop





▲ Openheid binnen de polder

#### Openheid en zichtlijnen

Alle erven binnen de Rondehoep zijn langs de randen gelegen en de kern bestaat uit grasianden. De polder is daardoor open en leeg. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, rust en natuur van het gebied. Het agrarische land vormt een onbereikbare leegte voor de recreant op dijk.

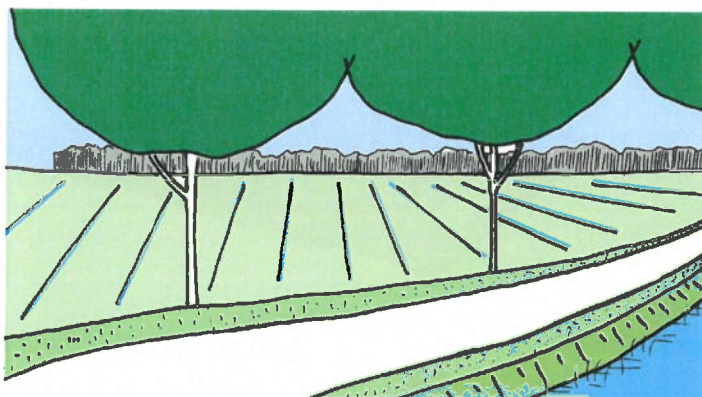
De openheid wordt sterk ervaren vanaf de dijken. De ruimte tussen de erven is daarbij van belang. Op een aantal plaatsen tast opgaande beplanting dit vrije zicht aan. Dit kan beplanting langs de dijk of de weg zijn, maar ook beplanting naast of achter de erven.

De A9 vormt een barrière binnen de eenheid van de polder. Het noordelijkste deel is van de rest van de polder afgeschermd en het beplante talud vormt een harde begrenzing voor het zicht vanuit het zuiden.

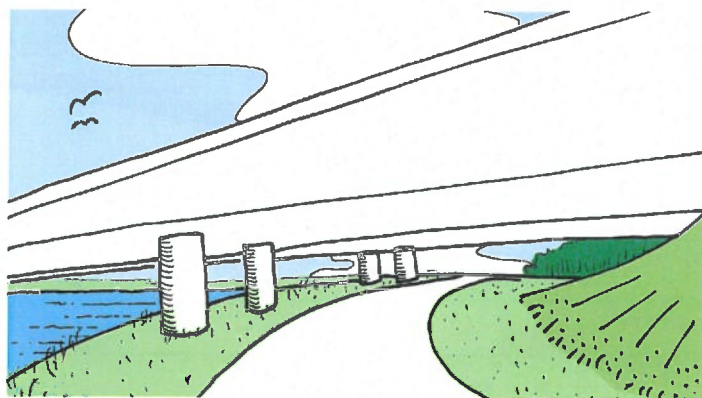
#### Ontwerpprincipes:

- de polder moet open blijven. De openheid zoals ingetekend op de naastgelegen kaart moet te allen tijde gewaarborgd blijven;
- nieuwe bebouwing of beplanting binnen de polder en tussen de erven aan de dijk is niet toegestaan;
- nieuwe ontwikkelingen of functies binnen de polder mogen geen opgaand karakter hebben;

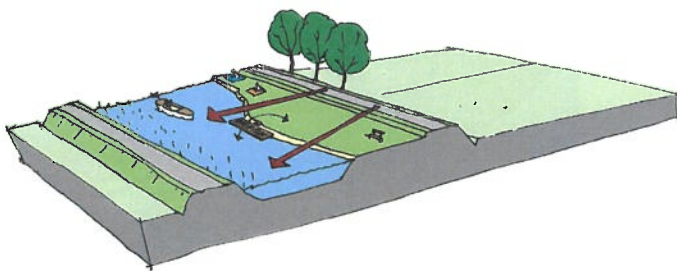
- op het EHS-land op de kern na moeten alle landen als intensief grasland beheerd blijven;
- geen beplanting langs de paden die de kavels voor de agrariërs ontsluiten, bestaande beplanting verwijderen;
- geen hoge opgaande beplantingen achter het agrarische erf;
- boombeplanting langs de dijk is toegestaan zolang het niet de zichtlijnen belemmert. Er moet langs of onder de beplanting door gekeken kunnen worden. Dichte heesters zijn niet toegestaan;
- de beplanting langs de Polderweg moet zicht bieden op de openheid van de polder. Er moet langs of onder de beplanting door gekeken kunnen worden. Dichte heesters zijn niet toegestaan;



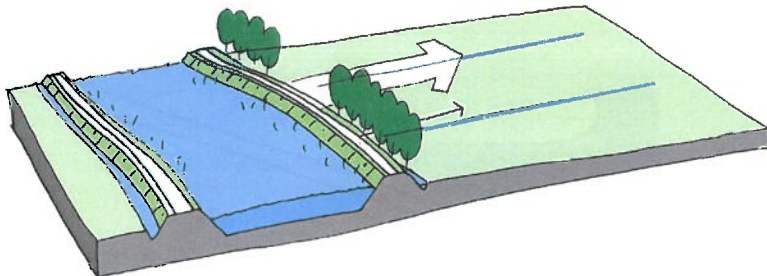
▲ Openheid onder bomen langs dijk



▲ Openheid bij onderdoorgangen A9



▲ Zicht vanaf dijk op water, verblijfsplekken op oevers met aanlegsteigers



▲ Doorzichten vanaf dijk op polder



▲ Doorsnede Rondehoep; erven aan de dijken en in het midden de "leegte"

## Dijken

Het dijklichaam is het verbindende element. Het slingert met het water mee waardoor er steeds een ander blikveld ontstaat. De dijk aan de noordzijde van de A9 wordt gedomineerd door de nieuwbouwwijk die op maaiveld is aangelegd. De A9 onderbreekt het verloop van de dijk niet. De passage onderlangs is erg belangrijk als toegang naar de Rondehoep.

### Dijkprofiel

De dijken langs de verschillende rivieren hebben een gemeenschappelijk profiel. Op de kruin van de dijk ligt de ontsluitingsweg. Het water in de veenrivieren staat hoog langs de dijk. Aan de polderzijde is er een steil talud. Op een aantal plaatsen staat beplanting in dit talud.

### Ontwerpprincipes:

- het dijkprofiel moet overal herkenbaar zijn en doorlopen. Verschillen in oeverindeling zijn karakteristiek;
- bomen als begeleidende beplanting mogen blijven staan. Het aanbrengen van beplanting mag het zicht op de stille kern niet te veel belemmeren;
- buitendijks land en nieuwe binnendijkse bebouwing mogen niet versmelten met de dijk; een herkenbare kruin moet overblijven;
- de passage van de dijk onder de A9 moet helder en ruim zijn.

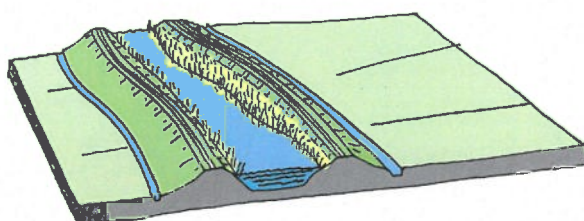


### Buitendijk land

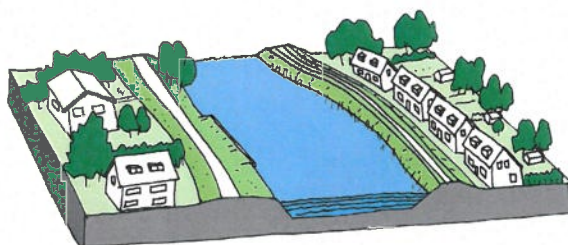
Hier en daar is buitendijks land ingeplant met bomen en opgaand groen of ze zijn ingericht als tuinen of verblijfsplekken, echter vaak privé.

#### Ontwerpprincipes:

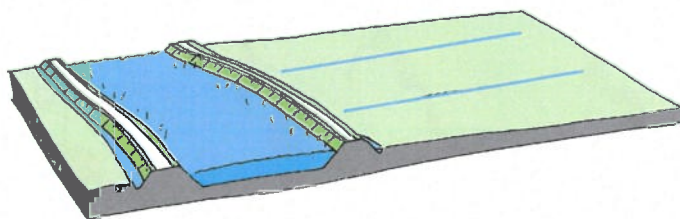
- zichtbaarheid vergroten op het water vanaf de dijk;
- functies op buitendijkse gebieden hebben een functionele relatie met het water en de oever of zijn daaraan gekoppeld (ligweide, bankjes, terrasje, aanmeerplaats, aanlegsteiger, vlonder, pontje, woonboot, waterwoonhuis, haventje);
- de oever is zoveel als mogelijk openbaar toegankelijk;
- bij bouwwerken op de buitendijkse gebieden is het van belang dat de bouwhoogte (anderhalve laag (3-4,5 m hoog) en omvang beperkt blijft (300-400 kuub);
- oriëntatie bouwwerk is gericht op het water, ingang aan dijk;
- bij meerdere bouwwerken/woonboten zijn doorzichten naar het water aanwezig;
- buitendijkse bouwwerken zijn in uitstraling afwijkend van binnendijkse bouwwerken.



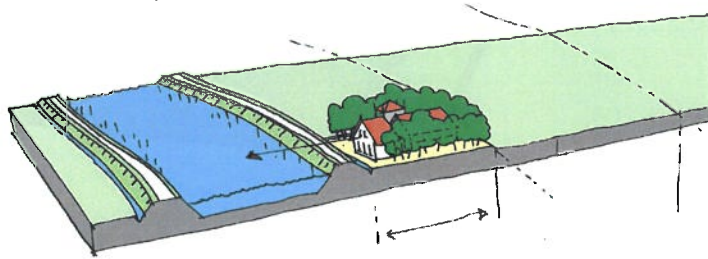
▲ De (Oude)Waver



▲ Bebouwing van Ouderkerk aan de Amstel



▲ Dijkprofiel Amstel



▲ Opbouw en orientatie erven



▲ Bebouwing binnen de Rondehoep

## Bebouwingskarakteristiek

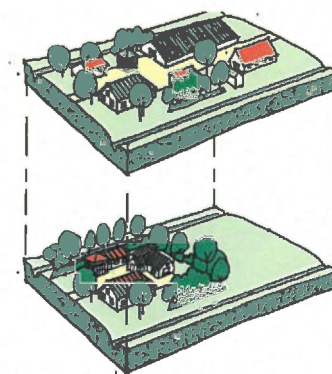
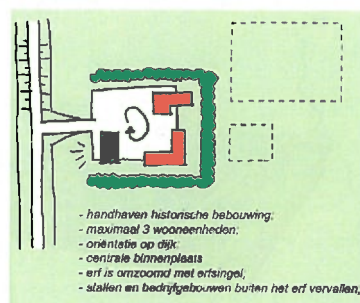
De erven worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen op wisselende onderlinge afstand van elkaar. De erven liggen veelal iets hoger dan het maaiveld en lager dan de kruin van de dijk. Het erf bestaat in het algemeen uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwooning of boerderij ligt aan de dijk, de stallen en hooibergen liggen daar achter rond een centrale ruimte. De woonerven bestaan uit verbouwde boerderijen of er zijn nieuwe gebouwen gemaakt in wisselende stijlen. Nieuwere stallen en bijgebouwen liggen achter of buiten het beplante erf.

Op een aantal plaatsen zijn hoogstamboomgaarden naast de erven gelegen. Kleine woonerven en woonkavels in de bebouwingslinten hebben ook een erfbeplanting. Er staan weinig gebouwen op de kavels en de afmeting van de bouwwerken is gering (één bouwlaag met een kap).

### Erven

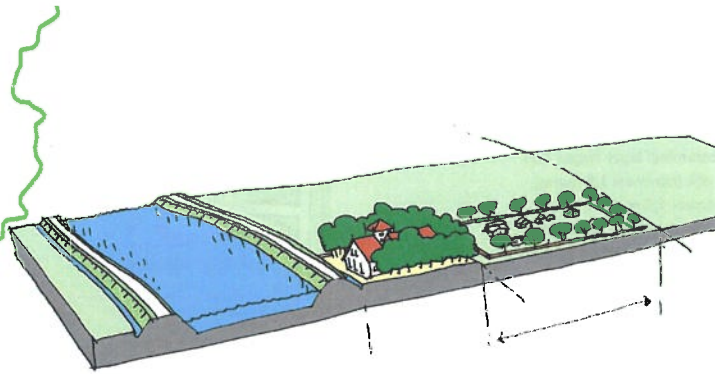
Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:

- de ruimte tussen de erven blijft open;
- uitbreidingen en nieuwe bebouwing mogen alleen binnen bestaande erven;
- er mogen maximaal 3 wooneenheden op een erf worden teruggebracht;
- bij transformatie van een boerenerf naar een woonerf zal het volume van de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner worden dan de bedrijfsgerelateerde bebouwing op het oorspronkelijke erf;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat in een cluster rond een centrale binnenplaats;
- het cluster heeft een herkenbaar 'hoofdgebouw' georiënteerd op de dijk. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het 'hoofdgebouw' staat op of achter de teen van de dijk;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van de dijk (minimaal 1,5 meter);
- het erf mag maximaal 1,5 meter worden opgehoogd voor veiligheidsredenen (inundatie bij calamiteiten) of een dijkje krijgen met erfbeplanting. Het erf en het dijkje moeten nog steeds minimaal 1,5 meter lager dan de kruin van de Amsteldijk liggen;
- de bebouwingstypen en het materiaal zijn ontleend aan de agrarische bebouwing: boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

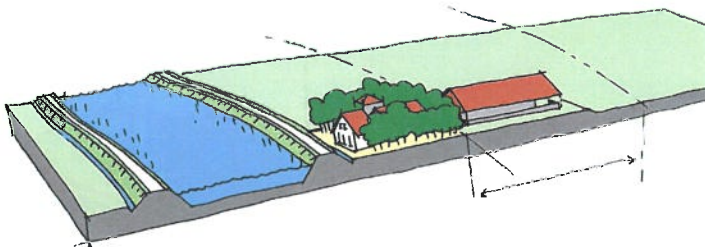


▲ Transformatie boerenerf naar woonerf





▲ Verbreiding agrarische erven



▲ Vergroting agrarische erven

### Achter het erf

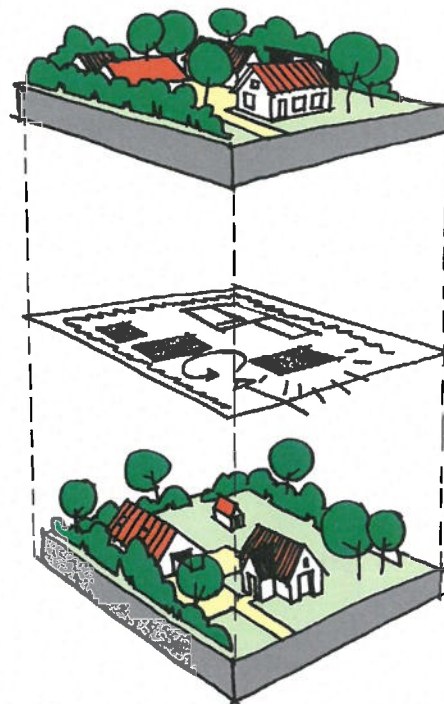
Ontwerpprincipes voor schaalvergroting bij boerenerven (met name stallen) en verbreding van de landbouw (onder andere campings):

- schaalvergroting en verbreding vinden plaats achter de erven;
- dit mag niet te ver naar achter steken om zichtbaarheid naar het achterland te behouden, maximaal tot 100 achter het bestaande erf;
- geen erfbeplanting rond stallen;
- stallen volgen de lengterichting van de verkaveling en hebben een zadeldak;
- beveiliging tegen overstroming is in de stal geïntegreerd of uitgevoerd met een lage kade om de stal;
- rond campings of andere functies voor landbouwverbreding staan lage beplanting als heggen of knotwilgen;
- campings en andere functies voor landbouwverbreding staan op het maaiveld en worden niet door kades of terpen beschermd tegen overstromingen;
- sanitaire voorzieningen en andere gebouwde voorzieningen ten behoeve van landbouwverbreding worden binnen het beplante erf ondergebracht;
- paardenbakken achter de erven; weiden naast de erven;
- omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken;
- een hoogstamboomgaard naast het erf is mogelijk, maar moet transparant blijven en mag niet de ruimte tussen twee erven opvullen.

### Kleine woonkavels

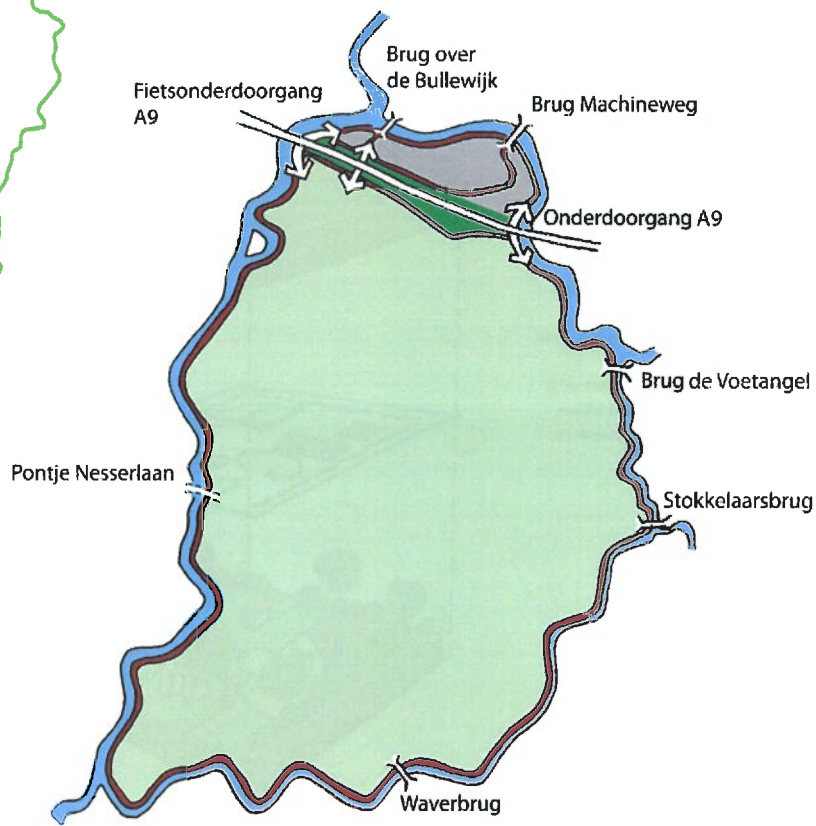
Ontwerpprincipes voor transformatie van kleine woonkavels:

- verbouw en nieuwbouw mogen alleen binnen bestaande erven;
- er mag één wooneenheid op een woonkavel staan en maximaal 3 kleine schuren of bijgebouwen;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- het woonhuis is georiënteerd op de dijk. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op het erf;
- het 'hoofdgebouw' staat op of achter de teen van de dijk;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van de dijk (minimaal 1,5 meter);
- het erf mag maximaal 1,5 meter worden opgehoogd voor veiligheidsredenen (inundatie bij calamiteiten) of een dijkje krijgen met erfbeplanting. Het erf en het dijkje moeten nog steeds minimaal 1,5 meter lager dan de kruin van de Amstedijk liggen;
- de gebouwen zijn ingetogen ontworpen met baksteen en dakpannen, de bouwvorm bestaat uit één laag met een zadeldak;
- paardenbakken achter de erven; weiden naast de erven;
- omheining paardenweiden minimaal; geen opvallende witte hekken;
- een hoogstamboomgaard naast het erf is mogelijk, maar moet transparant blijven en mag niet de ruimte tussen twee erven opvullen.



▲ Transformatie bestaand woonerf naar nieuw woonerf

222 Amstel tussen stad en land



Routes Rondehoep



## Routes

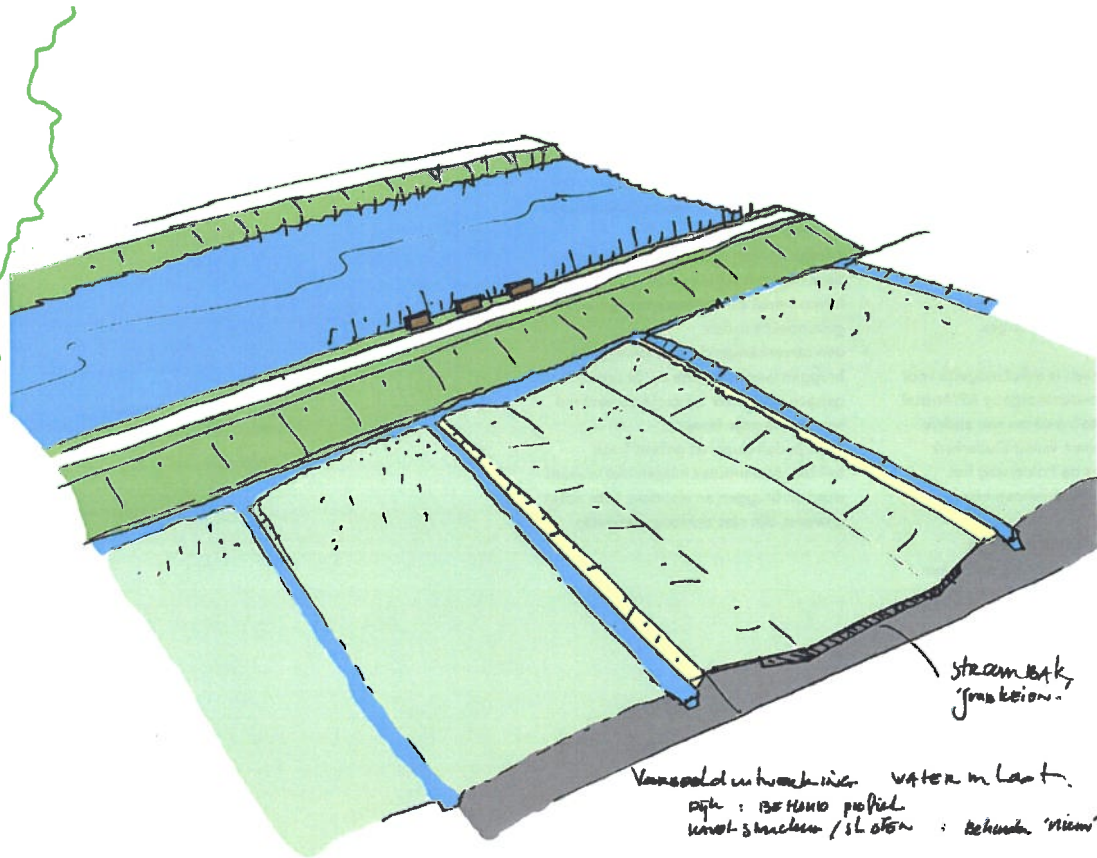
De weg op de ringdijk van de Rondehoep vormt belangrijk onderdeel van het recreatieve netwerk van de Amstelscheg. De ronde die langs de ringdijken gemaakt kan worden staat bekend als het "Rondje Hoep". Het aantal aansluitingen op de infrastructuur uit de omgeving is laag en bestaat uit bruggen en pontjes.

Het hele rondje maken is enkel mogelijk voor fietsers omdat de onderdoorgang A9/Amstel een fietspad is. Auto's moeten een andere route volgen en komen vanuit Ouderkerk aan de Amstel langs de Polderweg het open gebied van de Rondehoep binnen.

Het ontoegankelijke karakter van de polder wordt versterkt door het ontbreken van routes door de polder, zelfs de kavelontsluitingen lopen dood.

### Ontwerpprincipes:

- handhaven autonome karakter van "Rondje Hoep": geen extra bruggen;
- het profiel voor de dijkweg wordt beschreven bij de ontwerpprincipes voor de dijken;
- pontjes kunnen in de zomer het recreatieve netwerk verlevendigen. Deze kunnen bijvoorbeeld aan buitendijkse gebieden gekoppeld worden;
- een samenhangende vormgeving van bruggen langs de route en de onderdoorgangen van de A9 versterkt de eenheid van het "Rondje Hoep";
- geen paden door het gebied heen trekken. Struinroutes mogen niet verhard worden. Bruggen en vlonders, voor zover gewenst, zijn niet zichtbaar aanwezig.



▲ Voorbeelduitwerking inlaat calamiteitenberging

## 6 Voorbeelduitwerkingen

### Calamiteitenberging

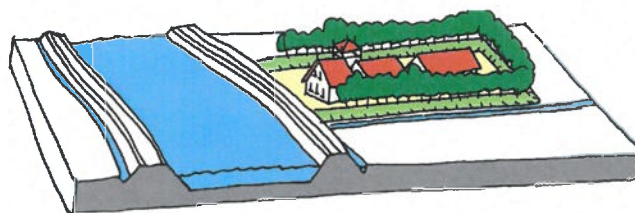
De inpassing van calamiteitenberging moet voldoen aan:

- het herkenbaar houden van de hiërarchie in verkavelings- /waterpatroon;
- continuïteit: het dijckprofiel moet overal herkenbaar zijn en doorlopen. Bij voorkeur is deze overal gelijk.

De inpassing van beschermende maatregelen tegen overstroming moet voldoen aan:

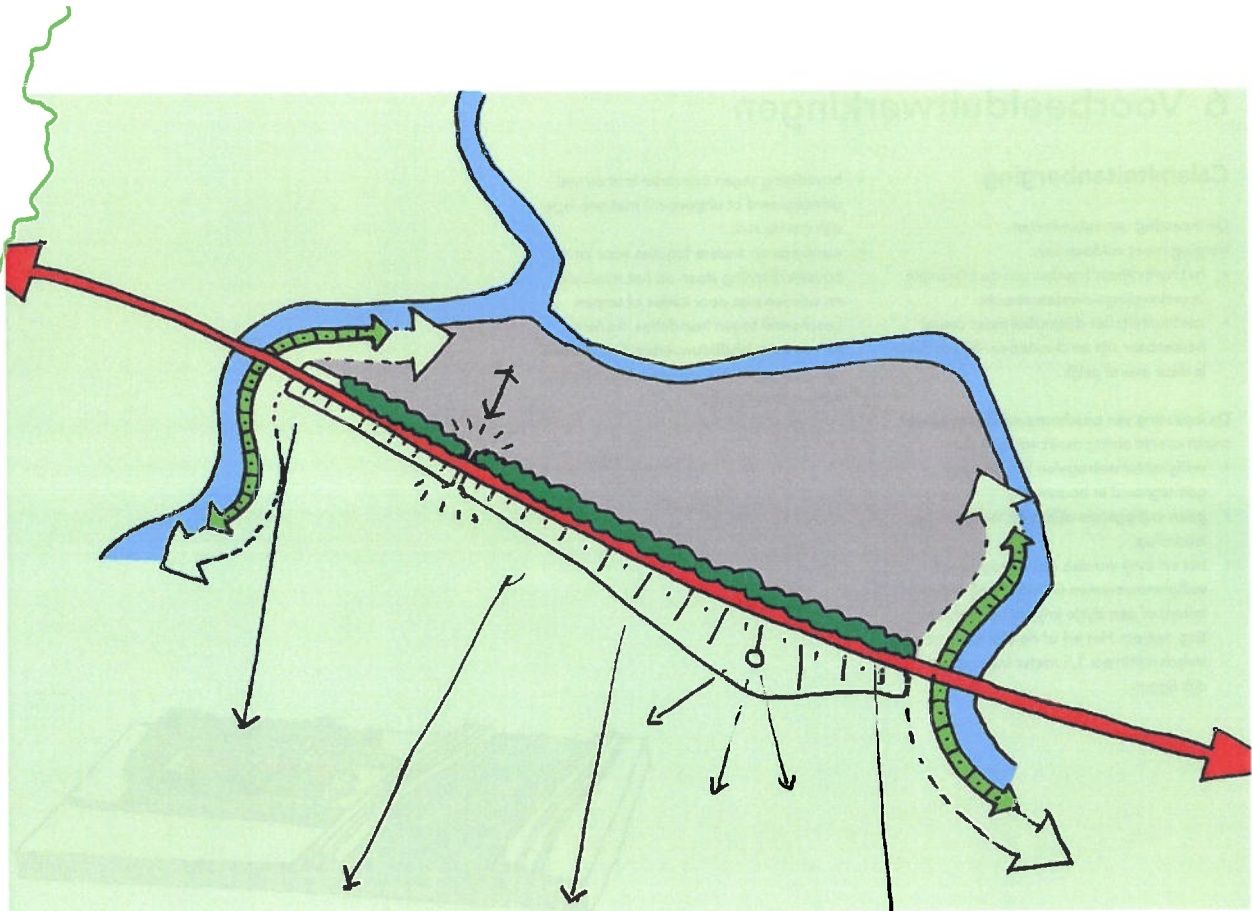
- veiligheidsmaatregelen bij voorkeur geïntegreerd in bouwwerk;
- geen vrijliggende dijken en terpen in het landschap;
- het erf mag worden opgehoogd voor veiligheidsredenen (inundatie bij calamiteiten) of een dijkje krijgen met erfbeplanting daarop. Het erf of de dijk moet nog steeds minimaal 1,5 meter lager dan de dijk liggen;

- bevellinging tegen inundatie is in de stal geïntegreerd of uitgevoerd met een lage dijk om de stal;
- campings en andere functies voor landbouwverbreiding staan op het maaiveld en worden niet door kades of terpen beschermd tegen inundaties. Andere functies van landbouwverbreiding kunnen ook gesitueerd zijn op het erf en worden dan wel beschermd.



▲ Een dijkje langs een bestaand erf ter bescherming tegen hoge waterstand





▲ Voorbeelduitwerking A9

## Verbreiding A9

De verbreding van de A9 moet voldoen aan:

- het dijkprofiel moet overal herkenbaar zijn en doorlopen. Bij voorkeur is deze overal gelijk;
- de passage van de dijk met de A9 moet helder en ruim zijn met onderscheid tussen Snelweg (autonoom, snel) en dijk/Amstel/Bullewijk (lokaal, langzaam);
- geen markering kruispunten water en snelweg;
- zichtbaar maken verkavelingspatroon vanaf A9 (snelwegpanorama) en uitkijkpunt;
- eventueel benzinestation niet beplanten, eigen gezicht/architectuur ontwerpen, geen standaard van een exploitant/oliebedrijf;
- inpassing van snelweg zo maken dat vanuit het landschap de weg /auto's niet te hinderlijk aanwezig zijn, maar vanaf de snelweg wel zicht is op de Rondehoep.

— |

| —

— |

| —