gemeente Ouder-Amstel

Behandeld door
[redacted]
Telefoon
[redacted]
E-mail
[redacted]
Uw brief

Ons kenmerk
Z2014-005893
Bijlage(n)
1
Verzonden
13 NOV. 2014

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 123
2000MD HAARLEM

INGEKOMEN 14 NOV. 2014

Betreft
Ruimtelijke visie drie percelen nabij de Ouderkerkerplas (Plan Gijsbrecht)

Ouderkerk aan de Amstel
13 november 2014

Geacht college,

Reeds een geruime tijd speelt bij een aantal ondernemers aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel de wens om woningbouw op hun (voormalige bedrijfs)terrein te realiseren. Zij hebben daartoe in het verleden hun plannen aan de gemeente voorgelegd. Het gaat om de terreinen aan de Holendrechterweg 21b, 30b en het terrein van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel. De gemeente wil in principe meewerken aan woningbouw ter plaatse. Wij vinden het daarbij belangrijk dat de diverse initiatieven goed op elkaar (gaan) aansluiten. Daarom hebben wij een gebiedsvisie laten opstellen. Hierin worden de diverse initiatieven in breder verband bekeken. In de visie wordt een aantal uitgangspunten aangereikt waaraan de plannen moeten voldoen.

Het perceel aan de Holendrechterweg 21b ligt in de kern van Ouderkerk aan de Amstel. Ter plaatse geldt het (onherroepelijke) bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel uit 2013. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Het bedrijf is beëindigd en de eigenaar van de gronden wil op zijn terrein circa 20 woningen realiseren. Het perceel ligt binnen BBG.

Het perceel Holendrechterweg 21b valt onder het in werking zijnde bestemmingsplan Buitengebied Noord. Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming. Daarmee ligt het dus eveneens binnen BBG als bedoeld in artikel 9 van de PRVS. Het bedrijf is ter plaatse beëindigd. De bebouwing wordt momenteel gebruikt voor opslag door derden. Het manegeterrein heeft in hetzelfde bestemmingsplan de bestemming "Sport" met de aanduiding "manege". Dit perceel ligt buiten BBG.
De beoogde woningbouw op met name het laatstgenoemde perceel overstijgt waarschijnlijk hetgeen mogelijk is op basis van de ruimte voor ruimte regeling.

Momenteel bieden deze terreinen een rommelige en soms verpauperde indruk. Ook is er sprake van vandalisme bij de manege. Dit is een ongewenste situatie. Het vertrek van bedrijven uit de woonwijk is bovendien een positieve ontwikkeling.

Duivendrecht Ouderkerk aan de Amstel Waver

Om het plan financieel haalbaar te maken is het nodig een bepaald aantal woningen te realiseren. Dit geldt temeer nu er op grond van het gemeentelijk beleid 30% sociale woningbouw gerealiseerd zal moeten worden. Wij zijn van mening, dat de ruimtelijke visie kaders schept voor een kwaliteitsverbetering van het gebied.

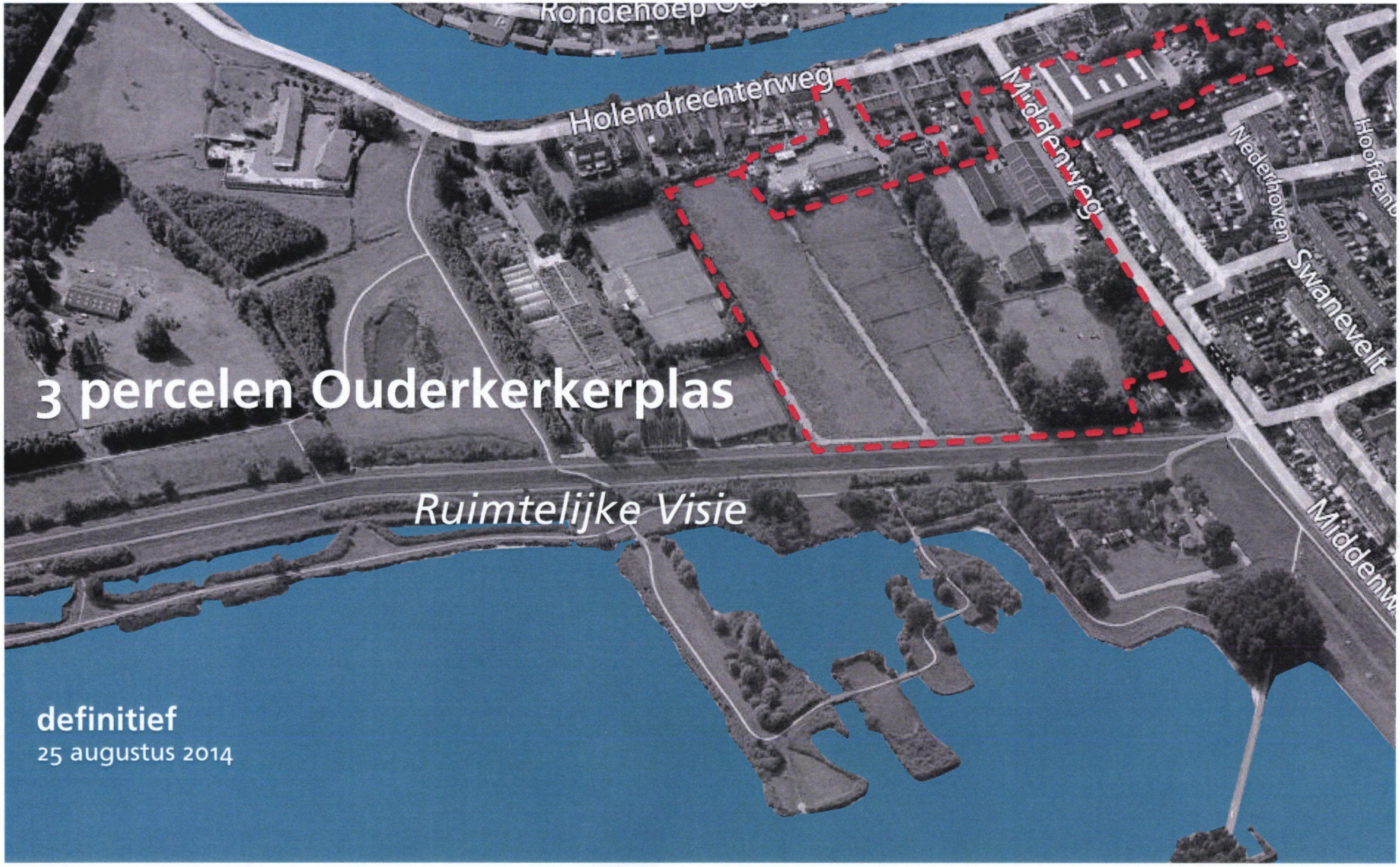
De visie zal dienen als toetsingskader voor de initiatieven van de drie eigenaren om tot woningbouw te komen. Het is echter geen blauwdruk in die zin dat alles wordt vastgelegd. De visie geeft richting aan gewenste ontwikkeling in de vorm van een vlekkenplan. De mogelijkheid blijft aanwezig om daarvan af te wijken, mits passend in de uitgangspunten van de gemeente.

Aangezien de visie uitgaan van een stedelijke ontwikkeling deels buiten BBG leggen wij deze om advies voor aan uw college.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
namens dezen,

[redacted]

beleidsmedewerkster ruimtelijke ordening




# 3 percelen Ouderkerkerplas

## *Ruimtelijke Visie*

**definitief**
25 augustus 2014

gemeente Ouder-Amstel

GROND WERK projectmanagers b.v.

STUDIO RE.BL.

# *Voorwoord*

## *Aanleiding*

In Ouderkerk aan de Amstel is een drietal separate locaties gelegen nabij de Ouderkerkerplas. Deze zijn allen in particulier eigendom en hebben potentieel om apart dan wel in samenhang ontwikkeld te worden. De gemeente Ouder-Amstel heeft in het verleden meerdere inrichtingsplannen van de perceeleigenaren ontvangen, maar zij kon de initiatieven niet toetsen aan een vastgestelde visie. De gemeente heeft Grondwerk Projectmanagers BV daarom gevraagd een integrale ruimtelijke visie voor het gebied op te stellen op basis waarvan zij toetsend en sturend de initiatieven in behandeling kan nemen.

## *Status*

Voorliggende visie betreft een samenhangende en integrale ruimtelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van de locatie van de manege Gijsbrecht van Aemstel en omliggende gronden. De ruimtelijke visie geeft, op basis van een inventarisatie en analyse van het gebied, de beoogde ontwikkeling van het plangebied op hoofdlijnen weer. Hierbij zijn de doelstellingen uit bestaand beleid als uitgangspunt genomen. Initiatieven van buiten kunnen aan de hand van de ruimtelijke visie worden getoetst.

*Zicht vanaf het dijkje richting de gronden van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel*

# INHOUDSOPGAVE


**1 Inventarisatie & analyse 6**

*1.1 Ligging plangebied 6*
*1.2 Ruimtelijk-functionele structuur 6*
*1.3 Grondposities 7*
*1.4 Historie 9*
*1.5 Water 9*
*1.6 Ontsluiting & bebouwingsrichting 10*
*1.7 Beleidskader 11*
*1.7.1 Provinciaal beleid 11*
*1.7.2 Gemeentelijk (en regionaal) beleid 14*
*1.7.3 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht / Waternet 16*

**2 Ontwerp 17**

*2.1 Ontwerpkader 17*
*2.2 Vlekkenplankaart 19*
*2.3 Voorbeelduitwerking 21*

**BIJLAGE I 22**
***Eerder ingediende ontwerpen door private partijen***

**BIJLAGE II 24**
***Nadere kennismaking Grondwerk PM & studioREBL***

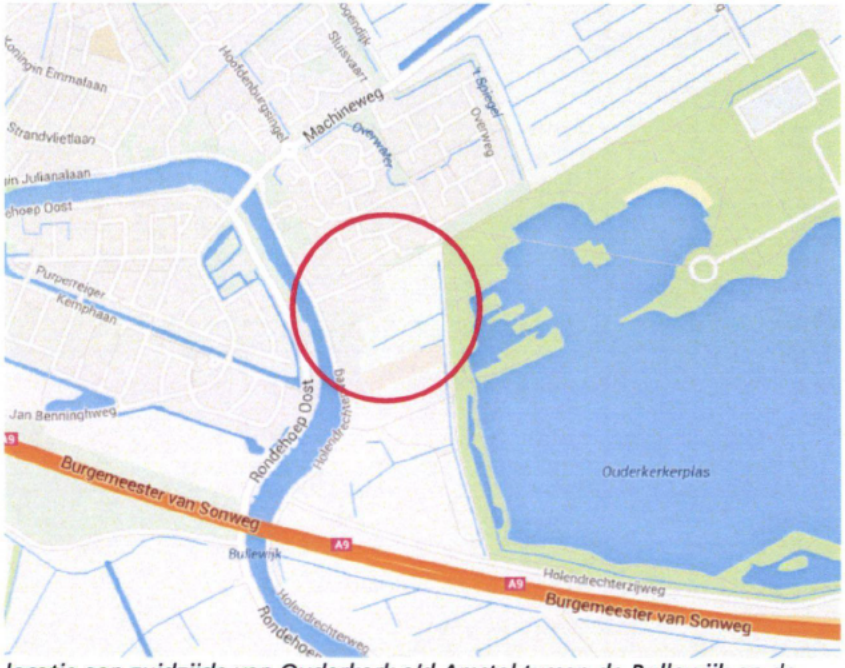
# 1 Inventarisatie & analyse

## *1.1 Ligging plangebied*

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel. Het plangebied is verdeeld in drie separate locaties. In het kader van deze ruimtelijke visie wordt gesproken over een noordelijk deel ([redacted]) en een zuidelijk deel ([redacted] en voormalig manege Gijsbrecht van Aemstel).

Het noordelijk deel van het plangebied wordt ten westen begrensd door de lintbebouwing langs rivier de Bullewijk, ten noorden en oosten door woonbebouwing en ten zuiden door de Machineweg.

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de Bullewijk, ten noorden door de Machineweg, ten oosten door de Ouderkerkerplas en omgeving en ten zuiden door het terrein van tennisclub Ouderkerk.




*locatie aan zuidzijde van Ouderkerk a/d Amstel tussen de Bullewijk en de Ouderkerkerplas*

*beeld naar het noorden richting Ouderkerk vanaf het dijkje tussen het plangebied en de Ouderkerkerplas*

## *1.2 Ruimtelijk-functionele structuur*

Het plangebied ligt deels in het stedelijk gebied en deels in het buitengebied van de gemeente Ouder-Amstel. Het perceel van [redacted] (noordelijk deel plangebied) ligt binnen het stedelijk weefsel van de Machineweg en omgeving. In dit deel van Ouderkerk a/d Amstel liggen uitbreidingswijken met woningbouw uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw.

Langs de Bullewijk ligt een bebouwingslint waarachter diverse functies voorkomen. In onderhavig geval zijn dit het [redacted] en de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel (zuidelijk deel plangebied). Direct ten zuiden van het plangebied ligt ook nog een tennisvereniging. Deze functies achter het bebouwingslint worden ontsloten via de Holendrechterweg of de Machineweg (voormalige manage).

Direct ten oosten ligt de Ouderkerkerplas: een recreatieplas met daaromheen recreatiegebied.

*grondposities*

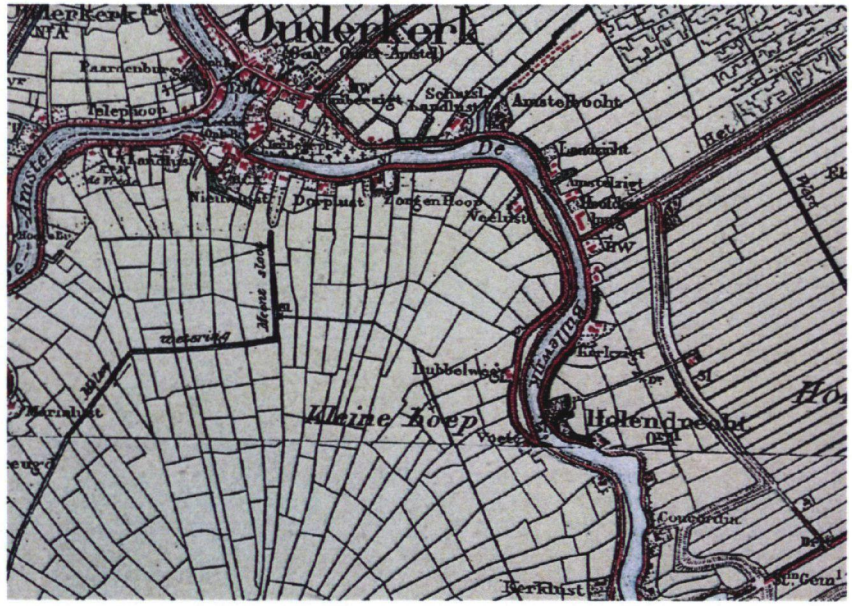
### 1.3 *Grondposities*

[redacted]

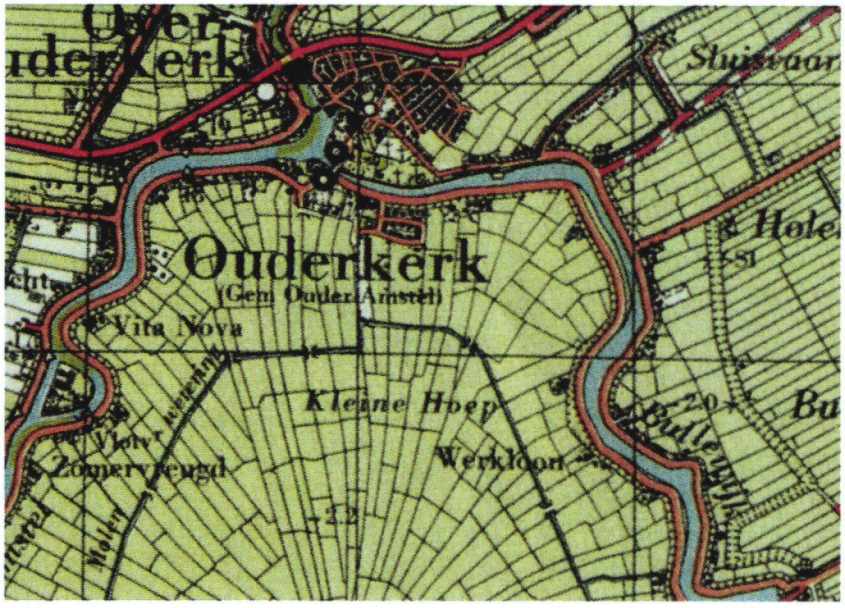
[redacted]

locatie voormalige manege
Gijsbrecht van Aemstel

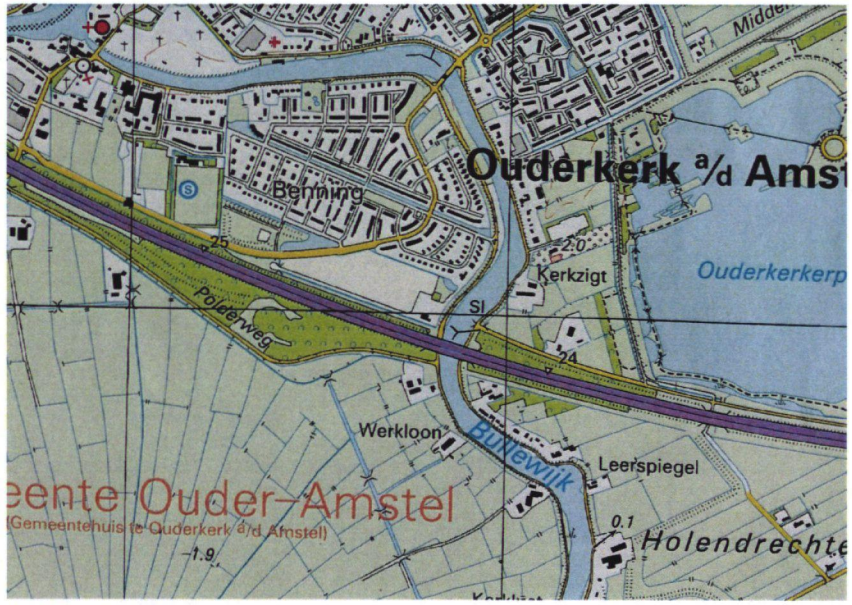
1542




1900




1965




*huidige situatie.*

## 1.4 *Historie*

Ouderkerk ligt van oudsher op een strategisch punt langs de routes vanuit zuidelijk Nederland richting Amsterdam. Ouderkerk is op een waterknooppunt van de Amstel en de Bullewijk gesitueerd.

In het plangebied is de bebouwing veelal volgend aan de structuur van de hoofdwaterlopen. Deze, voornamelijk boerderijen, zijn gesitueerd op de dijken die de Amstel, de Waver, de Bullewijk en de Holendrecht volgen. Bebouwing in de vorm van boerderijen is aan de oevers van de rivieren gerealiseerd. De achterliggende percelen staan min of meer loodrecht op de rivieren.

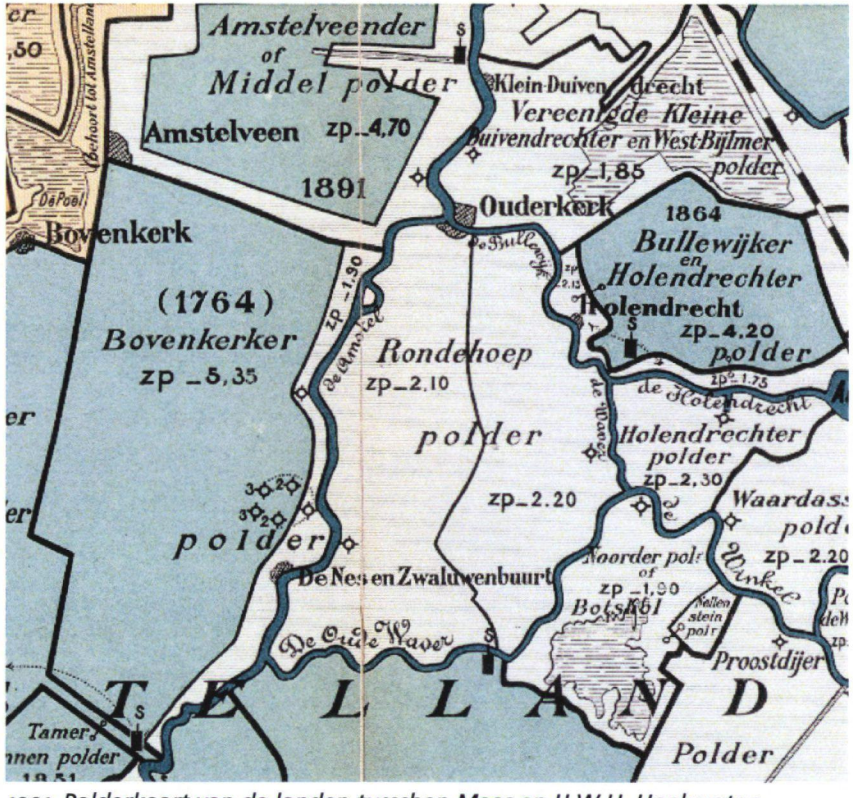
Vanuit deze historische basis volgen later toegevoegde bebouwing en infrastructuur binnen Ouderkerk a/d Amstel deze cultuurhistorische lijnen. Grote onttrekkers aan deze logica zijn de Ouderkerkerplas en de A9. Deze volgen hun eigen autonome logica. De A9 bij Ouderkerk is gefaseerd aangelegd begin '70 van de vorige eeuw. De Ouderkerkerplas diende als zandwinlocatie voor de A9.

## 1.5 *Water*

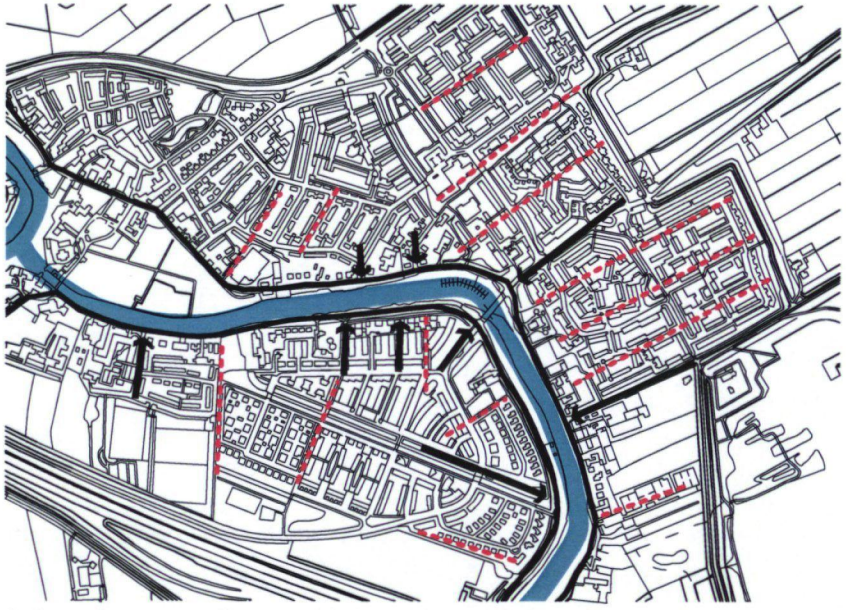
Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het boezemwater van de Bullewijk. Ten westen van De Bullewijk bevindt zich de prachtige veenpolder De Ronde Hoep met zijn kenmerkende waaiervormige verkavelingsstructuur. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Bullewijker en Holendrechter Polder. Thans van oost naar west doorsneden door de A9 en ter plaatse van het plangebied herkenbaar als het recreatiegebied rond de Ouderkerkerplas. Langs de Middenweg en het verlengde daarvan loopt de oude polderdijk en boezemgrens.

Door de historische ingrepen in het landschap zijn er grote peilverschillen ontstaan tussen het plangebied en de omringende gebieden. Een recreatieve vaarverbinding tussen bijvoorbeeld het plangebied en de Bullewijk of Ouderkerkerplas is daardoor niet mogelijk.

*Zicht op de Bullewijk vanaf de kruising Holendrechterweg en Middenweg*




*1901_Polderkaart van de landen tusschen Maas en IJ W.H. Hoekwater*



*bebouwings- en onsluitingsrichting gebasseerd op oude verkavelingsrichtingen*

## *1.6 Ontsluiting & bebouwingsrichting*

Direct langs de Bullewijk, een afsplitsing van de rivier de Holendrecht, lopen al eeuwen routes met direct daaraan voornamenlijk boerderijen gelegen. Haaks op de 'hoofdroute' zijn in lijn met de verkavelingsrichting spaarzame aantakkingen gekomen om achter de lintbebouwing gelegen nieuwe ontwikkelingen op de 'hoofdroute' aan te sluiten. De lintbebouwing ter plaatse van Ouderkerk heeft een behoorlijk continue karakter.

De ontsluiting en bebouwingsrichting zijn van oudsher nauw verbonden met de verkavelingsrichting. De verkavelingsrichting is veelal nagenoeg haaks op de rivier, ter plaatse van het plangebied, de Bullewijk. Met name in de wijken aan de oostenlijke zijde van Ouderkerk aan de Amstel is dit duidelijk zichtbaar. Dit principe wordt vrijwel in geheel Ouderkerk toegepast maar is niet overal als zodanig herkenbaar door de sterk meanderende Bullewijk en Amstel.

*Beeld in zuidelijke richting van de Holendrechterweg met op de Bullewijk georienteerde bebouwing*

## 1.7 Beleidskader

### 1.7.1 Provinciaal beleid

*Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De provincie heeft op 21 juni 2010 de structuurvisie en de provinciaal ruimtelijke verordening vastgesteld als vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord.

Het ruimtelijke beleid van de provincie maakt onderscheid tussen stedelijk gebied en bestaand bebouwd gebied (BBG) enerzijds en gebieden buiten bestaand bebouwd gebied (BBBG) anderzijds. Het plangebied ligt voor wat betreft de aanwezige bebouwing binnen BBG.
Woningbouw moet zowel binnen als buiten BBG bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het BBG bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.

[redacted]



Structuurvisie
Noord-Holland 2040

Kwaliteit door veelzijdigheid

Vastgesteld door PS - 21 juni 2010

Inclusief 1e herziening,
vastgesteld door PS - 23 mei 2011

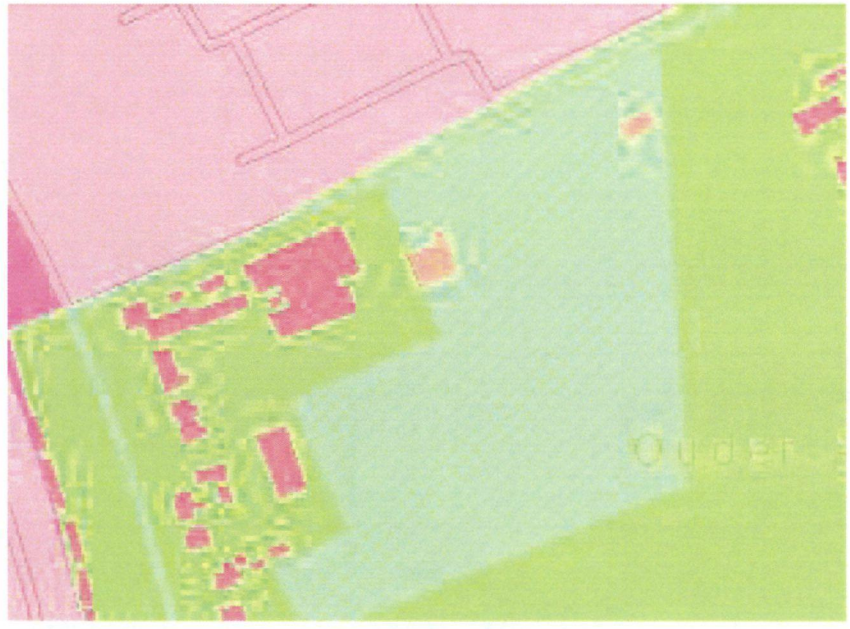
Provincie
Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse (cultuur) landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen daarom de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond. Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

*Provinciale ruimtelijke verordening*
In de Provinciale ruimtelijke verordening is het ruimtelijk beleid in regels vertaald. Het betreft regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen van provinciaal belang zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen het stedelijk weefsel van Ouderkerk a/d Amstel. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt (deels) binnen:
1. Het landelijke gebied.
2. Rijksbufferzone Amstelland - Vechtstreek
3. Het Groene Hart
4. Aardkundig waardevol gebied

*Ad 1)*
In essentie is nieuwe woningbouw binnen het landelijk gebied niet toegestaan, maar afwijking daarvan is toegestaan conform de gestelde afwijkingsregels. In dit kader valt te denken aan



*Beeld uit de Structuurvisie en verordening PNH*

de Ruimte voor Ruimte regeling, waarbij moet worden voldaan aan de eisen van onder meer nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Er moet gemotiveerd worden waarom woningbouw kan worden toegestaan.

*Ad 2)*
Het zuidelijk deel van het plangebied ligt tevens in de Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek. Doel van deze en andere rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groengebieden. Andere functies zijn onder strikte voorwaarden toegestaan. Net als hiervoor genoemd, biedt de Ruimte voor Ruimte regeling die mogelijkheid. Daarnaast kan van het beleid worden afgeweken indien:

- er sprake is van een groot openbaar belang;
- er geen reële alternatieven zijn;
- de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

*Ad 3)*
Voor wat betreft het Groene Hart wordt beleidsmatig aangesloten op het beleid voor het landelijk gebied inzake nieuwe woningbouw. In dit geval nieuwe woningbouw BBBG.

*Ad 4)*
Het plangebied valt deels binnen aardkundig waardevol gebied. De bescherming hiervan is geregeld in het gemeentelijk bestemmingsplan (zie verderop).

*Provinciale Woonvisie 2010 – 2020*
De provinciale woonvisie is net als de structuurvisie een zelfbindend beleidsdocument. Het geeft richting, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger, en biedt een doorkijk naar de gewenste situatie in 2020. De provincie heeft een centrale visie op de woningmarkt om haar doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Die visie slaat neer in de volgende speerpunten:
1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Voor elk speerpunt is een aantal concrete opgaven voor 2010 – 2020 geformuleerd.

*Ruimte voor Ruimte*
De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing.

*Zicht vanaf het dijkje langs de Ouderkerkerplas richting het oosten*

Voorwaarden zijn dat:
• niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
• het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m2), als volume (in m3);
• de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
• voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

### *1.7.2 Gemeentelijk (en regionaal) beleid*

*Structuurvisie Ouder-Amstel*
In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen. In de structuurvisie wordt specifiek aandacht besteed aan het gebied ten westen van de Ouderkerkerplas.
De westelijke zijde van de Ouderkerkerplas biedt kansen voor hoogwaardige woningbouwontwikkeling. Een goede en natuurvriendelijke inpassing is hierbij hét uitgangspunt. Bovendien past een dergelijk initiatief binnen het beeld 'dorp aan het water'. De bestaande natuuroever aan de westelijke zijde van de Ouderkerkerplas blijft behouden. Er is hier geen sprake van grootschalige uitleg, maar afronding en benutting van bestaande ruimte tussen de kern en de plas in. Bouwen in lage dichtheden en programmatisch aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie zijn hierbij uitgangspunten (zie verderop). Samen met de verschillende inbreidingslocaties kan Ouderkerk aan de Amstel hiermee (beperkt) invulling geven aan de keuze om voldoende woningbouw te realiseren voor de opvang van de lokale behoefte.

*Gebiedsperspectief en beeldkwaliteit Amstelscheg*
De provincie Noord-Holland, de gemeenten Amsterdam, Amstelveen en Ouder-Amstel, het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de stadsdelen Zuid, Zuidoost en Oost hebben gewerkt aan een bestuursakkoord voor de Amstelscheg. Het bestuursakkoord bevat afspraken over doelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, landschap, landbouw, recreatie, water en natuur. De betrokken partijen willen met het akkoord de kernkwaliteiten van het gebied veilig stellen. De betrokken partners hebben gewerkt aan een gebiedsperspectief, inclusief beeldkwaliteitsplannen (BKP), die als handreiking dienen voor het opstellen van nieuwe herziende bestemmingsplannen. Deze stukken zijn in november 2011 afgerond en werden vooraf gegaan aan het 'ontwikkelperspectief voor de Amstelscheg' in februari 2010. De hoofddoelstellingen van het gebiedsperspectief zijn;
• Positie versterken;
• Landschappelijke karakteristiek versterken;
• Toegankelijkheid versterken;
• Programma ontwikkelen.

De Amstelscheg is in het gebiedsperspectief verdeeld in verschillende deelgebieden.
Het plangebied van deze ruimtelijke visie maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Ouderkerkerplas en polders'. Binnen het deelgebied is aangegeven welke nieuwe functies mogelijk zijn en welke functies ongewenst zijn. In het daarvoor opgestelde gebiedsperspectief en BKP worden ontwerpprincipes voor dit gebied gegeven. Deze ontwerpprincipes gelden voor onder meer de verkavelingsstructuur, openheid, zichtlijnen en de dorpsrand van Ouderkerk a/d Amstel. Daarnaast is er een lijst met activiteiten opgenomen die kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Deze lijst is niet limitatief en evenmin imperatief. Ook is het mogelijk nieuwe activiteiten toe te voegen, mits deze een positief effect hebben op de ruimte en de kwaliteit van het gebruik. Beoogde functies zijn onder meer agrarische bedrijvigheid, (exclusief) wonen en recreatie.

*Woonbeleid 2012 - 2015*
De gemeente Ouder-Amstel wil ook de komende jaren een prettige gemeente zijn om te wonen. Ook al zit het economisch tij tegen en heeft de woningmarkt daaronder te lijden, toch heeft de gemeente en nieuw woonbeleid vormgeven. Het beleid is vastgelegd in het 'Woonbeleid 2012-2015'. De mogelijkheid om in Ouder-Amstel groenstedelijk, dorps en zelfs landelijk te kunnen wonen, wenst de gemeente ook in de toekomst aan te kunnen bieden. Dit betekent dat de woningvoorraad en identiteit van Ouder-Amstel een blijvende aanvulling moet zijn op de Stadsregio Amsterdam.

Het woonbeleid richt zich op behoud van een verscheidenheid aan woonmilieus. Over het algemeen kent Ouder-Amstel in vergelijking met grotere gemeenten zoals Amstelveen en Amsterdam een meer dorps woonmilieu vanwege de overwegend kleinschalige bebouwing en aanwezigheid van het landelijk gebied. Dit neemt niet weg dat op sommige plekken iets meer ingezet kan worden op stedelijkheid. Vanzelfsprekend is dat in gebieden waar de invloed van de stedelijke omgeving het grootst is. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Als algemene beleidsregel geldt dat het landelijk gebied bespaard blijft van stedelijke bebouwing en verdichting alleen plaatsvindt in de bebouwde gebieden. Dergelijke ruimtelijke randvoorwaarden zijn en worden vastgelegd in de ruimtelijke ordeningskaders, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

*Welstandsnota Ouder-Amstel*
De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een welstandsnota opgesteld en vastgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied van deze ruimtelijke visie ligt voor een klein deel in een gebied waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De voormalige manege en het voormalige transportbedrijf liggen in het buitengebied waarvoor eveneens een regulier welstandsregime geldt. Het beleid is er op gericht de basiskwaliteiten van het gebied te behouden.

*Bestemmingsplannen*
De planologische status van het plangebied is vastgelegd in een gemeentelijk bestemmingsplan. In het plangebied van deze ruimtelijke visie gelden twee bestemmingsplannen. Het gaat om:
1. Buitengebied Noord (ontwerp);
2. Ouderkerk (vastgesteld).

Ad 1)
De delen van het plangebied die vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn bestemd met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Sport' en 'Recreatie'. De manege heeft de functieaanduiding 'manege'. Voor de bestemmingen gelden specifieke bestemmingsomschrijvingen, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden.

*Beeld uit het Bestemmingsplan buitengebied noord*

Bijzonderheden zijn dat op vrijwel het gehele gebied een geluidzone (in relatie tot de A9) van kracht is en dat het gehele gebied is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.
Binnen de geluidzone is een woning of een nader geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan, tenzij een hogere waardenbesluit van kracht is of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat op enige gevel van de bebouwing geen sprake is van een hogere waarde dan 48 dB.

De gebieden die aangemerkt zijn als aardkundig waardevol gebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap, zoals duinen en strandwallen. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Langs de Bullewijk is een aanduiding waterkering van kracht. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering. Hiervan afwijken kan middels een omgevingsvergunning, mits het doelmatig functioneren van de waterkering niet in gevaar komt en schriftelijk advies bij het hoogheemraadschap is ingewonnen.

Ad 2)
Het deel van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan Ouderkerk valt heeft de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'.

### *1.7.3 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht / Waternet*

Het Hoogheemraadschap heeft haar eigen verordening en 'verbeelding', te weten de Keur en de Legger. In de Keur zijn geboden en verboden opgenomen om zeker te stellen dat het Hoogheemraadschap haar taken kan uitvoeren. (Bouw)activiteiten in, op, of in de buurt van watergangen en waterkeringen kunnen vergunningsplichtig zijn.

*Beeld uit het Bestemmingsplan Ouderkerk*

*Zicht op de huidige bebouwing* [redacted]

# 2 Ontwerp

## 2.1 *Ontwerpkader*

De westelijke zijde van de Ouderkerkerplas biedt kansen voor hoogwaardige groenstedelijke, dorpse en zelfs landelijke woningbouwontwikkeling. Een goede en natuurvriendelijke inpassing is hierbij hét uitgangspunt. Bovendien past een dergelijk initiatief binnen het beeld 'dorp aan het water'.

De bestaande natuuroever aan de westelijke zijde van de Ouderkerkerplas blijft behouden. Er is hier geen sprake van grootschalige uitleg, maar afronding en benutting van bestaande ruimte tussen de kern en de plas in. Het plangebied ligt op de grens van gebieden met een landelijk karakter (locatie voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel), lintbebouwingskarakter (perceel [redacted]) en een dorpsstedelijk karakter (perceel [redacted]). Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het ontwerp dienen de verschillende karakters bij elkaar te komen op een samenhangende manier.

Het ontwerpkader van het vlekkenplan wordt gevormd door de volgende uitgangspunten die voortkomen uit de voorgaande analyses en bevindingen en vanuit de standpunten vanuit de gemeente:

***Uitgangspunten:***

- Afgestemde (integrale) ontwikkeling van de drie locaties;

- Organische opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. De inhoud van een woning is max. 750 m3;

- Er dient sprake te zijn van een parkachtige bebouwing. Met name aan de kant van de plas dient er sprake te zijn van een zeer ruime opzet en een minimale bebouwing;

- Van de totale hoeveelheid woningen dient min. 30% in de sociale sector te worden gerealiseerd;

- Binnen het dorpsstedelijk karakter zoveel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid;

- Binnen het lintbebouwingskarakter aansluiten bij bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg;

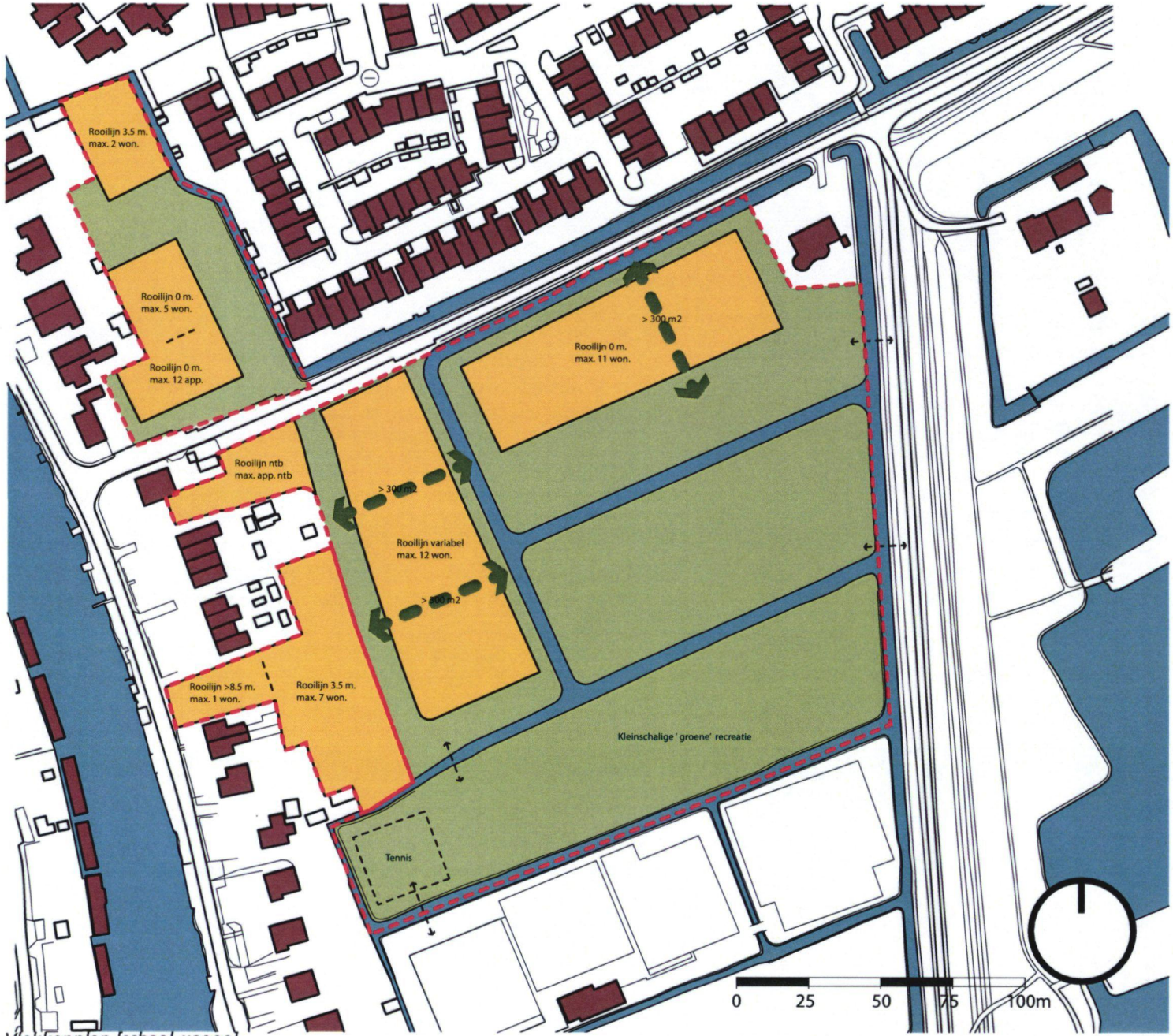
- Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige ' groene' recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving;

- De bebouwing op de locatie van de voormalige manage Gijsbrecht van Aemstel vormt een geleidelijke overgang van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg naar het groene karakter van de Ouderkerkerplas;

- De gebieden worden ontsloten op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren;

- Woningbouwprogramma voldoet aan de geldende parkeernormen:
Vrije sector 2 parkeerplaatsen (pp) en sociale woningen 1,3 pp per woning. Parkeren wordt zoveel als mogelijk op eigen kavel gerealiseerd.

- Doorzichten van bestaande woningen in Hoofdenburg dienen zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd;




*Vlekkenplan [schaal 1:2000]*

***LEGENDA***

- Plangrens
- Bestaande bebouwing
- Water
- Groen & infrastructuur
- max. Bouwveld
- Groene corridor
- Indicatieve kavelgrens
- indicatieve verbinding

## 2.2 *Vlekkenplankaart*

*inleiding*
De vlekkenplankaart is getekend met de eerder ingeleverde plannen van de eigenaren in het achterhoofd (zie BIJLAGE I). Duidelijk is dat indien partijen tot een op elkaar afgestemde ontwikkeling overgaan er ruimtelijk en financieel veel te winnen valt voor alle betrokkenen. Op de kaart is een aantal gele bouwvlekken getekend. De bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen deze velden. De rooilijn en bebouwingsdichtheid varieert per bouwveld.

[redacted]

Het schetsvoorstel van [redacted] heeft vrijwel ongewijzigd een plek gekregen binnen dit vlekkenplan. Op het achterste kavel is plek voor een twee-onder-één-kap ensemble. In het veld ter plaatse van de huidige hal is respectievelijk plek voor max. 5 rijwoningen en appartementen. De appartementen krijgen een plek in een volume in max. 3 lagen langs de Middenweg. Drie lagen is zeer goed mogelijk omdat het kavel opgespannen ligt langs de hoger gelegen bebouwing langs de Holendrechtweg en de ruime rijwoningen met kap van Hoofdenburg.

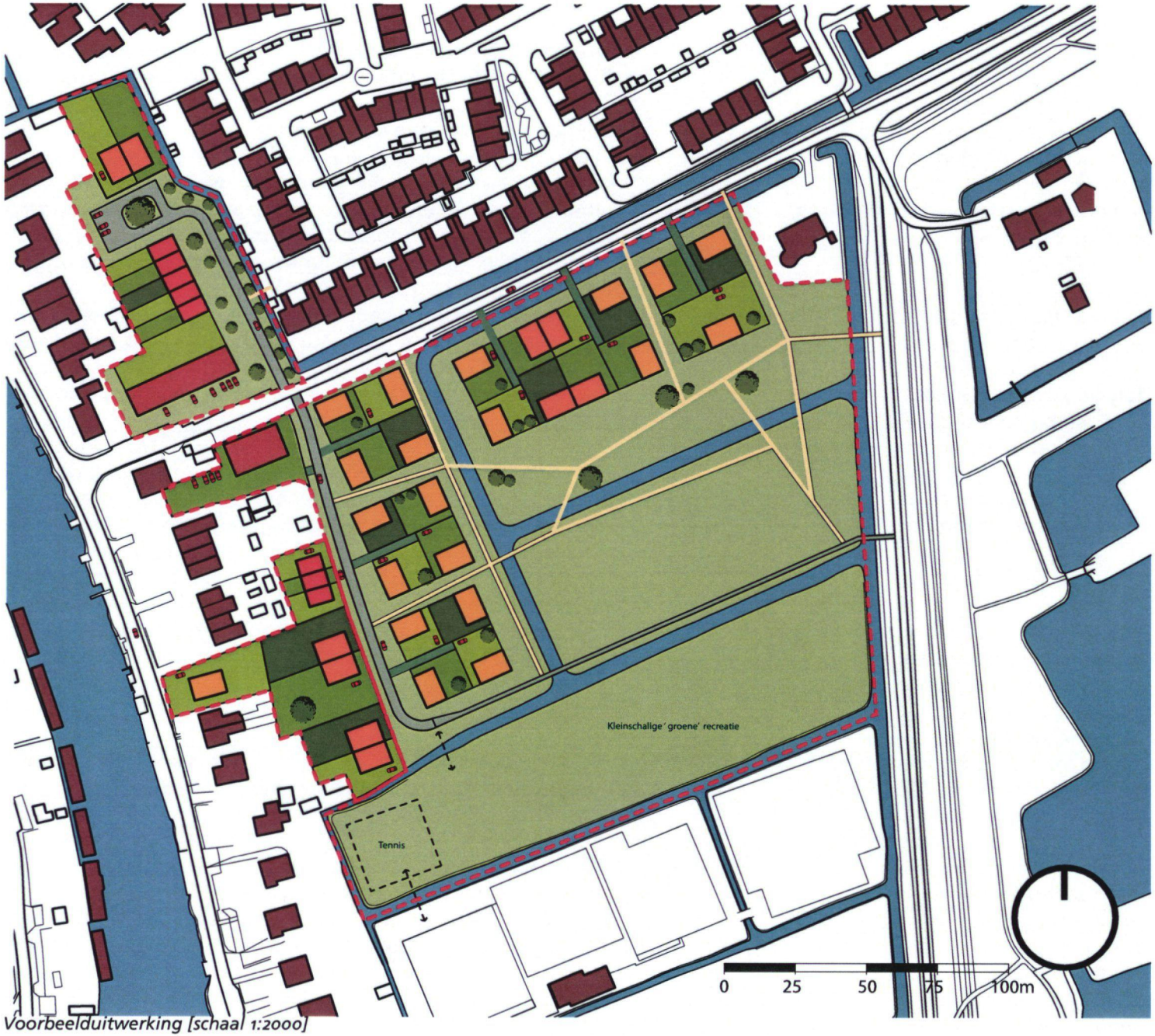
[redacted]

Ten opzichte van het schetsvoorstel van [redacted] is er veel veranderd. In het eerdere voorstel was er sprake van een directe ontsluiting op de Holendrechtweg met veel ruimteverlies aan ontsluiting en max. 5 woningen met de achtertuinen naar de gronden van de voormalige manege. In het vlekkenplan is er nu ruimte op het kavel voor 8 woningen en 100% uitgeefbaarheid. Langs de Holendrechtweg is ruimte voor een vrijstaande woning met een nader te bepalen rooilijn van min. 8,5 m. De woningen aan de oostzijde van het kavel zijn nu georiënteerd op en worden ontsloten via de gronden van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel. Dit betekent dat [redacted] een bijdrage kan leveren in het aanleggen van deze ontsluiting. Door een andere oriëntatie hebben deze woningen een gunstigere ligging met achtertuinen op het westen waardoor de gebruikswaarde toeneemt.

*locatie voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel*
Op verzoek van de gemeente is het oorspronkelijke programma - waar op de locatie van de voormalige manege in de plannen van de particulier initiatiefnemer vanuit werd gegaan- teruggebracht. Dit om het groene en open karakter van de locatie zoveel mogelijk te behouden. Het ingetekende programma op deze locatie telt in de ruimtelijke visie 23 woningen (exclusief de appartementen), daar waar in de plannen van de particulier initiatiefnemer wordt uitgegaan van 30 woningen (exclusief de appartementen). Door de teruggebrachte hoeveelheid woningen ten opzichte van de eerdere plannen van de particulier initiatiefnemer komt een deel van het kavel aan de zuidzijde beschikbaar voor openbaar groen en eventuele 'groene semi-openbare recreatie' en uitbreiding van de tennisvelden. Van west naar oost neemt de hoeveelheid woningen op het kavel af en de grootte van de kavels toe als geleidelijke overgang naar het groene karakter van het recreatiegebied de Ouderkerkerplas. De grote groene centrale ruimte versterkt dit concept.

De twee bouwvelden zijn gesitueerd aan een groen hart en worden door een enkele weg ontsloten. Het noordelijke bouwveld wordt direct op de Middenweg ontsloten. Belangrijke ingreep is meer ruimte voor de waterhuishouding in het gebied. Mede noodzakelijk vanwege de toenemende verharding in het gebied worden doodlopende sloten met elkaar verbonden en verbreed waardoor de waterkwaliteit toeneemt. Zodoende wordt het water een belangrijke structuurdrager in het plan en wordt de oorspronkelijke verkavelingsrichting in het landschap geborgd.

In de westelijke punt van het kavel is ruimte voor een klein appartementen/studio's-complex. Aantal woningen en de grootte van het bouwkavel dienen nader te worden afgestemd. Ter plaatse van een drietal indicatief aangegeven locaties in de twee bouwvelden is er ruimte voor 'groene corridors', van elk circa 300 m2 groot, om nog meer lucht en ruimte in het plan te brengen. Hierdoor wordt een te massief dorpsstedelijk beeld voorkomen en krijgen de doorzichten het gebied in vanuit bijvoorbeeld de wijk Hoofdenburg een plek.




*Voorbeelduitwerking [schaal 1:2000]*

***LEGENDA***

- Plangrens
- Bestaande bebouwing
- Water
- Groen & infrastructuur
- weg (3.5m breed)
- kaveluitsluiting
- Appartementen
- Rijwoningen (5.7 x 9m)
- Twee-onder-één-kap (8 x 12m)
- Vrijstaande woning (8 x 12m)
- Indicatieve verbinding
- fietspad
- wandelpaden

## 2.3 *Voorbeelduitwerking*

*inleiding*
In deze voorbeelduitwerking worden de richtlijnen zoals benoemd in de toelichting op het vlekkenplan verbeeld en getoetst. Privé-parkeren geschiedt zoveel als mogelijk op eigen terrein. Openbaar parkeren heeft een plek voornamenlijk langs de weg op een groene, informele, wijze.

[redacted]*r*
Het kavel wordt ontsloten middels een doodlopende straat met aan het einde een 'cul de sac' met parkeergelegenheid en centraal een mooie boom. Voorgesteld wordt om het groen en de ontsluiting ten opzichte van de eerder door de initiatiefnemer ingeleverde schets om te draaien waardoor de kwaliteit van het groen bij de woningen getrokken wordt.

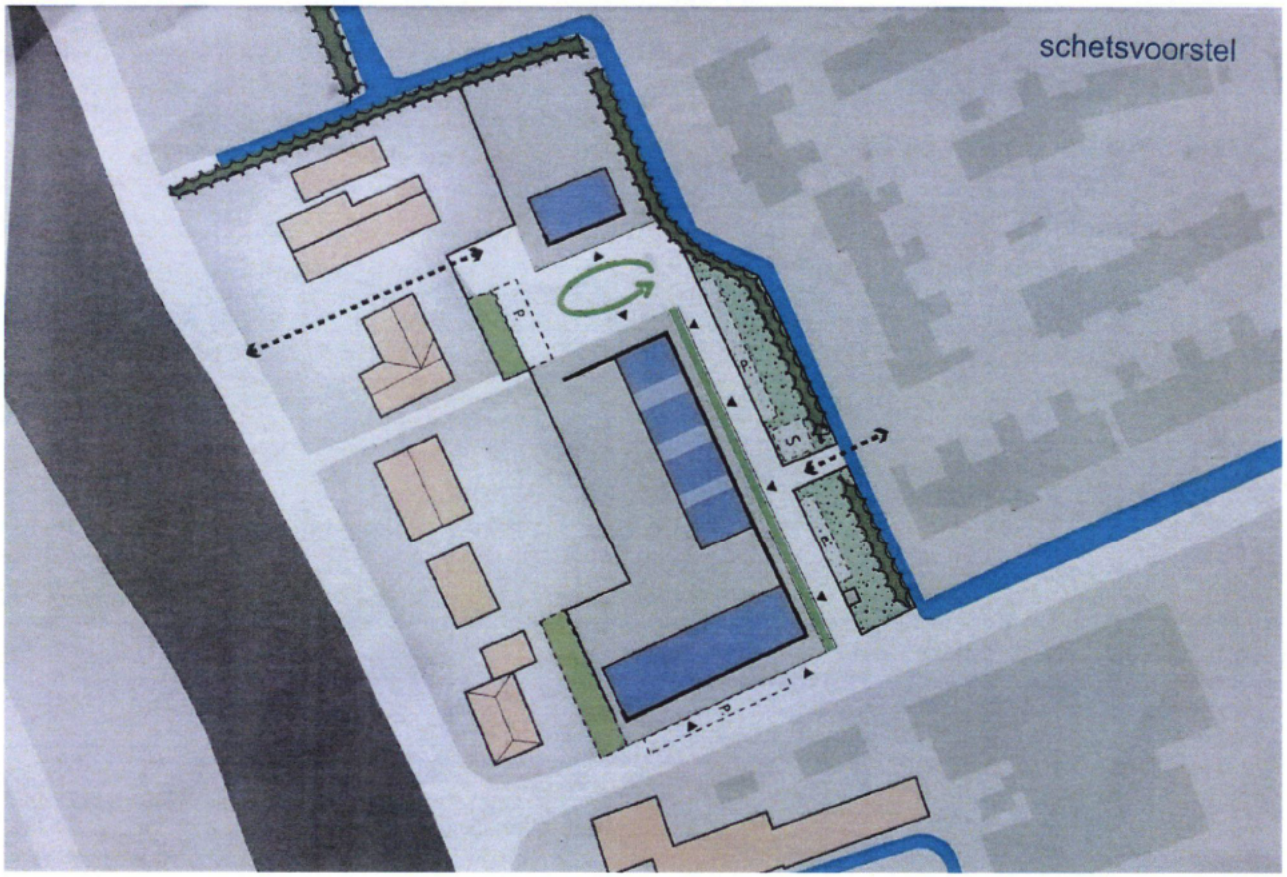
[redacted]*l*
De inrichting van het kavel is 100% uitgeefbaar en daardoor eenvoudig van opzet. Op het kavel is ruimte voor drie rijwongen, vier twee-onder-één-kap-woningen en één vrijstaande woning.

*locatie voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel*
De vijf (3x4 woningen,1x8 woningen & 1x3 woningen) gebouwde ensembles zijn gesitueerd aan het groene centrale parkje en veld. Elke woning heeft vrij uitzicht over het groen. In het park is ruimte voor wandelpaden en sport- en speelgelegenheid. De wandelpaden takken op diverse plekken aan op de omgeving waardoor de toegankelijkheid van het gebied wordt vergroot. De woningen worden middels een korte semi-private insteek ontsloten voor de auto op de dichtsbijzijnde weg.

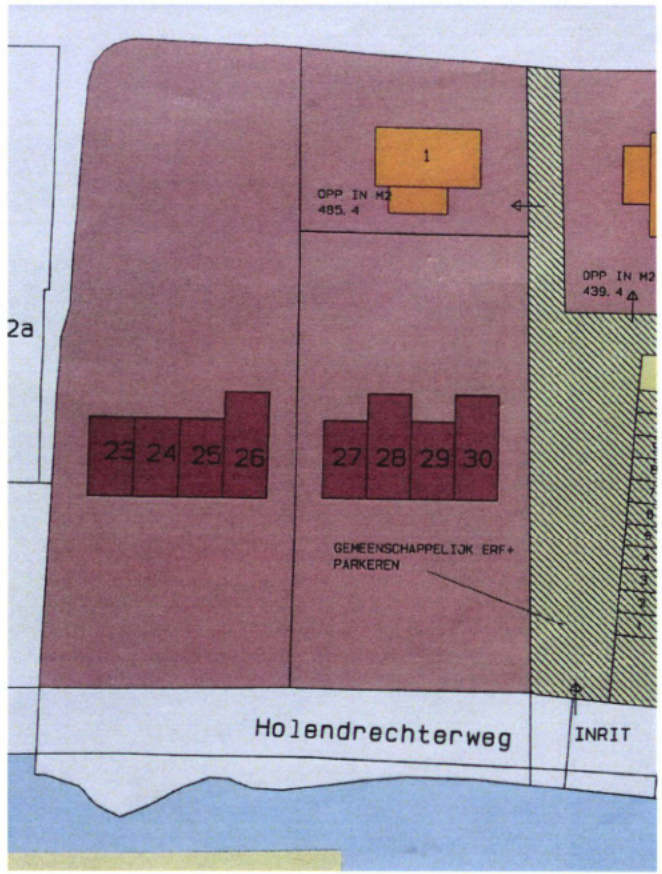
De nader te bepalen groen-recreatieve functie op het zuidelijke kavel kan op diverse plekken worden ontsloten via de nieuwe route op het kavel en via bijvoorbeeld een fietsbruggetje naar de fietsroute op de oostenlijk van het kavel gelegen dijk.

# BIJLAGE I

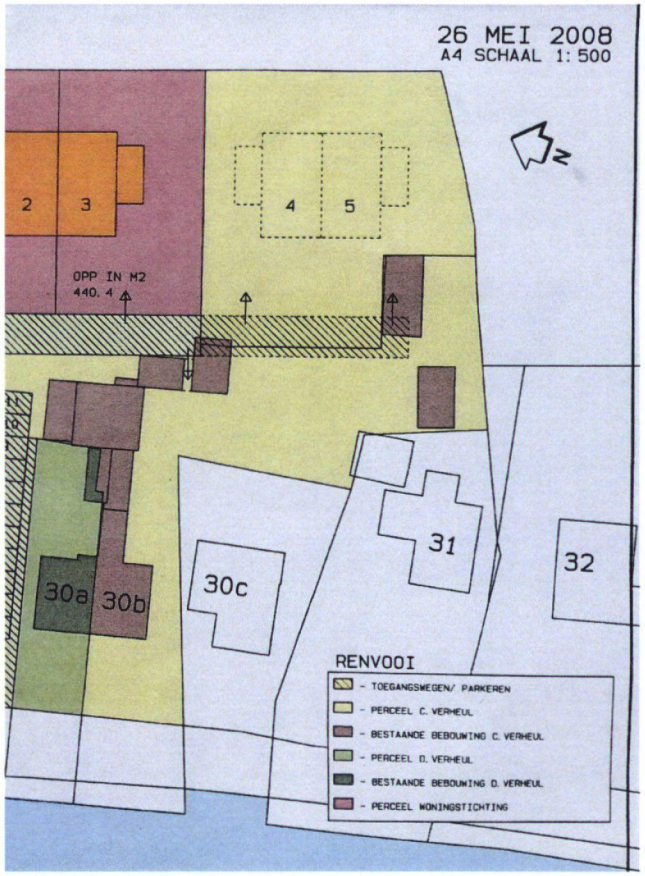
***Eerder ingediende ontwerpen door private partijen***




*Plan:* [redacted]




*Plan:* [redacted]



*Plan: locatie voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel*

# BIJLAGE II

***Nadere kennismaking Grondwerk PM & studioREBL***

GROND|WERK
projectmanagers b.v.

Grondwerk PM is een onafhankelijk adviesbureau voor proces- en projectmanagement. Onze ervaren projectmanagers sturen projecten en processen aan in de civiele techniek, bouwkunde en gebiedsontwikkeling.

Grondwerk PM bestaat uit circa 20 enthousiaste project- en procesmanagers met verschillende achtergronden en specialismen. Gedreven, betrokken en met gevoel voor de situatie worden de projecten en processen naar volle tevredenheid van de opdrachtgever aangestuurd.

De projectmanagers van Grondwerk PM sturen met kennis van zaken en plezier in hun werk projecten aan voor zowel overheden en private partijen. Zij spelen een rol in infrastructurele projecten, binnenstedelijke (her)ontwikkelingen, woningbouw-projecten, de bouw van scholen en welzijnsinstellingen, ontwikkelingen van groen- en recreatiegebieden, gebieds- en vastgoedontwikkelingen, grondsanering, bouw- en woonrijp maken, ondergrondse bouwprojecten en waterbouwkundige projecten. De 20 projectmanagers van Grondwerk PM zijn opgeleid in de planologie, bouwkunde of weg- en waterbouwkunde.

Grondwerk PM is maatwerk en maatwerk is mensenwerk. De medewerkers van Grondwerk PM worden geselecteerd op persoonlijke kwaliteiten en zijn deskundig, nieuwsgierig, enthousiast en betrokken.

www.grondwerkpm.com

STUDIOREBL.

Stedenbouwkundige en Planoloog Rene Blom heeft ruim 10 jaar ervaring met werken bij en voor overheden en gerenommeerde ontwerp- en ingenieursbureaus. Op projectbasis biedt Rene als studioREBL stedenbouwkundige en planologische deskundigheid aan onder andere gemeentelijke overheden, ontwikkelaars en woningbouwverenigingen. StudioREBL heeft een uitgebreid netwerk van specialisten achter zich staan dat in samenspraak met de opdrachtgever ingezet kan worden wanneer dit meerwaarde genereert voor het project.

Uitgaande van een sterk concept, het karakter van de plek en toekomstige gebruikers is studioREBL altijd op zoek naar een op maat gesneden ontwerp en advies. Door te praten met en luisteren naar betrokkenen kunnen de belangen goed gewogen worden. StudioREBL heeft ervaring met projecten variërend van kleine tot grote schaal; van het ontwerpen en/ of begeleiden van kleine, grafische opdrachten of het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een nieuw hotel of villa, opstellen van een beeldkwaliteitsplan, leveren van stedenbouwkundig advies voor bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen tot het ontwerpen van een nieuwe wijk, stedelijk park of structuurvisie.

Afhankelijk van het type project kan studioREBL ingezet worden als ontwerper, projectleider, adviseur, klankbord of een combinatie hiervan.

www.studiorebl.nl

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel
Postbus 35
1190 AA Ouderkerk a/d Amstel

**Gedeputeerde Staten**
**Uw contactpersoon**
[redacted]
SVT/IBT

Doorkiesnummer [redacted]



**Betreft:** reactie op de Ruimtelijke Visie 3 percelen Ouderkerkerplas

**Verzenddatum**
19 MAART 2015

**Kenmerk** 507350/586016

**Uw kenmerk**

Geacht college,

Wij ontvingen uw verzoek om de Ruimtelijke Visie 3 percelen nabij de Ouderkerkerplas te beoordelen.

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: de verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

**Planinhoud**
Het plan betreft de ontwikkeling van drie separate locaties nabij de Ouderkerkerplas. Deze kunnen afzonderlijk dan wel in samenhang ontwikkeld worden. Het plangebied ligt deels in het stedelijk gebied en deels in het buitengebied. Perceel Holendrechterweg 21 b heeft een bedrijfsbestemming en ligt binnen BBG. Het perceel Holendrechterweg 30b heeft ook een bedrijfsbestemming en ligt derhalve ook binnen BBG. Het terrein van de voormalige manege heeft de bestemming Sport met aanduiding manege.
Een deel van de daar te realiseren woningen ligt buiten BBG en valt dan ook onder de werking van de verordening. Het gaat op de locatie voormalige manege om totaal 23 woningen. De beoordeling van deze visie aan de verordening en de afwijkingsregels betreft dan ook in feite alleen het deel buiten BBG. De concrete invulling met woningbouw op de 3 percelen is nog niet aan de orde/duidelijk. Ontwikkeling van woningbouw op 2 locaties valt sowieso binnen BBG. Een deel van woningbouw op perceel 3 is buiten BBG gelegen.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

**Reactie**

*Algemeen*

Wij achten het van belang dat in het plan uitdrukkelijker wordt ingegaan op het feit dat een deel van het plangebied zich bevindt in de bufferzone en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de daar geldende beleidskaders en -regels.

Wij merken terzake van deze ontwikkeling voorts op dat er ook een regionale afstemming dient plaats te vinden voor wat betreft de nut en noodzaak van de woningbouw.

Wij onderschrijven het onderdeel in de Visie, dat er een grote groene centrale ruimte komt, meer ruimte voor de waterhuishouding en dat doodlopende sloten met elkaar worden verbonden en verbreed. Ook staan wij positief tegenover het uitgangspunt dat water een belangrijke structuurdrager in het plan wordt en dat de oorspronkelijke verkavelingsrichting in het landschap wordt geborgd.

*Ruimtelijke kwaliteit*

Wij hebben een ruimtelijk kwaliteitsadvies gevraagd.

Wij hebben dat advies beoordeeld en overgenomen.

Het is naar ons oordeel niet onlogisch om op deze plek, aan de rand van Ouderkerk aan de Amstel en vlak bij de Ouderkerkerplas te bouwen en op het eerste gezicht ziet het plan er sympathiek uit. Het gaat enerzijds om twee inbreidingslocaties op de plek waar nu sprake is van bedrijfsgebouwen, en anderzijds om de realisatie van woningen deels buiten bestaand stedelijk gebied op de plek waar nu een manege is gevestigd. Ondanks het relatief grote aantal woningen is de schaal van de woningen en kavels bescheiden en wordt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur door de manier van uitbreiden, in combinatie het open houden van een deel van de groene ruimte, grotendeels gerespecteerd. Er zijn echter nog teveel vragen om een goed oordeel te kunnen geven over de ruimtelijke impact van de ontwikkeling.

Niet duidelijk is waarom wordt gekozen voor deze vorm van verkaveling. Door de manier van ontsluiten komen de woningen met de achterkanten naar de omgeving te liggen, met het gevaar dat daar bijvoorbeeld schuttingen komen te staan. De kwaliteit van de ( begrenzing van ) de groene ruimte staat hierdoor onder druk.

Een ander punt is de kwaliteit van de groene ruimte zelf. De keuze voor het open houden van deze ruimte biedt een goede basis voor kwaliteit, maar de wijze waarop deze ruimte wordt ingericht en gebruikt is nog niet helder. Hoe gaat het gebied zich op langere termijn ontwikkelen? Is dit groengebiedje straks onderdeel van de groenstructuur en recreatieve routes rond de Ouderkerkerplas? Of heeft dit vooral betekenis voor de omliggende woningen? Wat zijn de garanties dat het daadwerkelijk groen blijft, nu er in de zuidwesthoek al de contour van een tennisbaan is aangegeven? Een goede visie op ontwerp en bestemming van deze ruimte, met bijbehorende (referentie)beelden is aan te bevelen.

Provincie Noord-Holland



Wij geven ook mee dat de twee inbreidingslocaties binnen BBG de nodige aandacht krijgen voor wat betreft de aansluiting op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande woongebied en de nieuwe bebouwingsrand.

Wij achten het dan ook gezien het grote aantal woningen en de ligging in de Amstelscheg van belang dat het plan op een later moment nogmaals aan ons wordt voorgelegd en dat vanwege de bovengenoemde opmerkingen het plan dan ook door ons om advies aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening( ARO) zal worden aangeboden.

Wij geven nu dan ook een voorlopig oordeel over hetgeen aan ons is voorgelegd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
[redacted]

*Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.*

**Van:** [redacted]
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel
**Datum:** donderdag 15 december 2016 10:44:35
**Bijlagen:** Brief over plan Gijsbrecht.pdf

---

Dag [redacted]
Hierbij de gegevens van [redacted] Zou jij met hem contact willen opnemen om dit traject verder over te nemen van [redacted] ?
[redacted] of ik kan jou wel bijpraten indien nodig. Bijgevoegd ook de brief die [redacted] ooit heeft verzonden aan de gemeente over dit plan.
Groet,
[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 8 november 2016 10:22
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel

Beste [redacted]
Het is al weer een poosje geleden dat wij om de tafel hebben gezeten en dat ik contact heb gehad met [redacted]
Ik heb de ruimtelijke visie voor de drie locaties aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel inmiddels aangepast en de ontwikkelde partij van de manege is bezig nieuwe plannen te maken.
Tijdens ons eerste gesprek heb jij aangegeven dat de ontwerpers van de provincie graag meedenken met de planvorming. Wij willen daarom een workshop organiseren om de eerste verkenningen met de provincie te bespreken.
Ik hoor graag van jou wie ik voor deze workshop moet uitnodigen. Ik stel daarna enkele data voor voor de workshop.
We zouden de workshop het liefst in Ouderkerk aan de Amstel organiseren zodat we eventueel nog bij de locaties kunnen gaan kijken.
Ik zie uit naar je reactie.
Groet [redacted]

**kien**ontwerp
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
033 [redacted]
06 [redacted]
[redacted]
www . kienontwerp . nl

> Op 22 jun. 2016, om 14:16 heeft [redacted] ) [redacted] > het volgende geschreven:
> Goedemiddag [redacted]
> Momenteel ben ik mij door al mijn mail aan het worstelen. Ik heb aan mijn collega [redacted] (de planadviseur voor dit gebied) gevraagd om contact met jou te zoeken over de mogelijkheden voor de plannen in relatie tot provinciaal beleid en dan met name de bufferzone.
> Vlak voor mijn vakantie liet hij mij weten dit op te pakken. Heeft hij jou reeds ge contact?
> Zo nee, laat het me even weten, dan ga ik er hier intern achteraan.
> Groet,
> [redacted]

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2016 12:48
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Re: Overleg planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel

Beste [redacted],

Wij hebben elkaar op 18 mei jl. gesproken over de ontwikkelingen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. Jij zou binnen de provincie op zoek gaan naar een gaatje om op de locatie van de manege een ontwikkeling mogelijk te maken die tevens een verbetering oplevert voor het landschap en de landschappelijke beleving.
Je verwachte dat je dat eind mei of begin juni iets daarover kon terugkoppelen. Ik heb a.s. maandag een overleg met de wethouder Korrel in Ouderkerk aan de Amstel om over mijn advies m.b.t. de ontwikkelingslocaties aan de Holendrechterweg te praten. Het zou heel mooi zijn als ik in dat gesprek ook iets kan zeggen over of er bij de provincie een gaatje is om de mogelijkheden van herontwikkeling op de locatie van de manege te onderzoeken. Ik ben benieuwd of je al iets meer weet. Kan je mij dat laten weten?
Alvast dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
**kien**ontwerp
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
033 [redacted]
[redacted]
www . kienontwerp . nl

**SCHETSVISIE** | ONDERZOEK NAAR MOGELIJKE TRANSFORMATIE VAN MANEGE TOT WOONLOCATIE | HOLENDRECHTERWEG | OUDERKERK AAN DE AMSTEL

ADVIESBUREAU HAVERDROEZE | 27 JUNI 2017

# COLOFON

IN OPDRACHT VAN:

[redacted]

Contactpersoon: [redacted]

Vinkenkade 51

3645 AK Vinkeveen

ONTWERP:

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE BNT

Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze

Muurhuizen 165

3811 EG Amersfoort

DATUM: 27 JUNI 2017

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

# PLANGEBIED

**Inleiding**

Op de hoek Holendrechterweg - MIddenweg, direct ten zuidwesten van de kom van Ouderkerk aan de Amstel ligt de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel. Voor deze locatie en twee naastgelegen achtererven van de Holendrechterweg heeft de gemeente een ruimtelijke visie opgesteld (Kien Ontwerp, oktober 2016) waarbinnen initiatiefnemers met een voorstel kunnen komen voor herontwikkeling van de locaties.

De huidige locatie van de manege betreft een drietal percelen gelegen achter de erven langs de Holendrechterweg; één perceel is ingericht met stallen, 2 binnenbakken, 1 buitenbak en erf, twee zijn met grasland. De manege is al enige tijd buiten bedrijf en is in vervallen staat.

Op initiatief van (opdrachtgever) is in work-shopverband met een brede groep uit de provincie, gemeente en intiatiefnemer een schetsstudie verricht naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie. Daarbij is door de gemeente aangegeven bij de herontwikkeling uit te gaan van woningbouw, bij voorkeur laagbouw en 30 % in de sociale sector.

Een aantal ruimtelijke aspecten vragen om een zorgvuldige benadering van schetsvisie, nl. de ligging buiten de kom, in Het Groene Hart en in de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Voor verdere toelichting op het ruimtelijke beleid wordt hier kortheidshalve verwezen naar het rapport van Kien Ontwerp.

In de schetsvisie zijn we uitgegaan van ruimtelijke randvoorwaarden die recentelijk voor de Amstelscheg zijn opgesteld en van het terugbouwen van (globaal) dezelfde voetprint aan nieuwe bebouwing.  Op basis van onderzoek is dit ook minimaal nodig gebleken voor een sluitende exploitatie.

# HUIDIGE SITUATIE

*luchtfoto plangebied van Google maps*

*bebouwing Middenweg aan westzijde plangebied*

**Voormalig manegeterrein**

De huidige situatie op de locatie van de manege gaat de schaal van een gemiddeld boerenerf te boven. Het betreft een drietal percelen, een met stallen en rijbakken en twee met grasland.

Het eerste, bebouwde perceel wordt aan de oostzijde gedeeltelijk begrensd door een houtwal.

Op de noordhoek hiervan ligt een boerderij op de oude plek van de scheepswerf in de Bullewijker en Holendrechterpolder.

Het tweede en derde landje zijn open weides omgeven door sloten met op de oever hier en daar een boom.

**De Middenweg**

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen uit de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werden omdijkt. Het karakter van de weg kan landschappelijk versterkt worden. De weg is nu onbeplant, geeft zicht op achterkanten van woningen en maakt bij de Holendrechterweg deel uit van een verhard bedrijfserf. De dubbele slotenstructuur stopt ter hoogte van het plangebied en gaat verder als een enkele sloot.

Het bedrijf aan de zuidzijde van de Middenweg is niet begrensd langs de weg waardoor het industriele karakter van het bedrijf overheerst.

*stallencomplex van de voormalige manege*

*zicht over 2 'landjes richting de tennisbanen*

*zicht vanaf de Middenweg richting de Holendrechterweg*

*zicht vanaf Hogendijk t.h.v. tennisbanen richting Middenweg*

*voormalige buitenbak manege*

# RELEVANTE RUIMTELIJKE KADERS

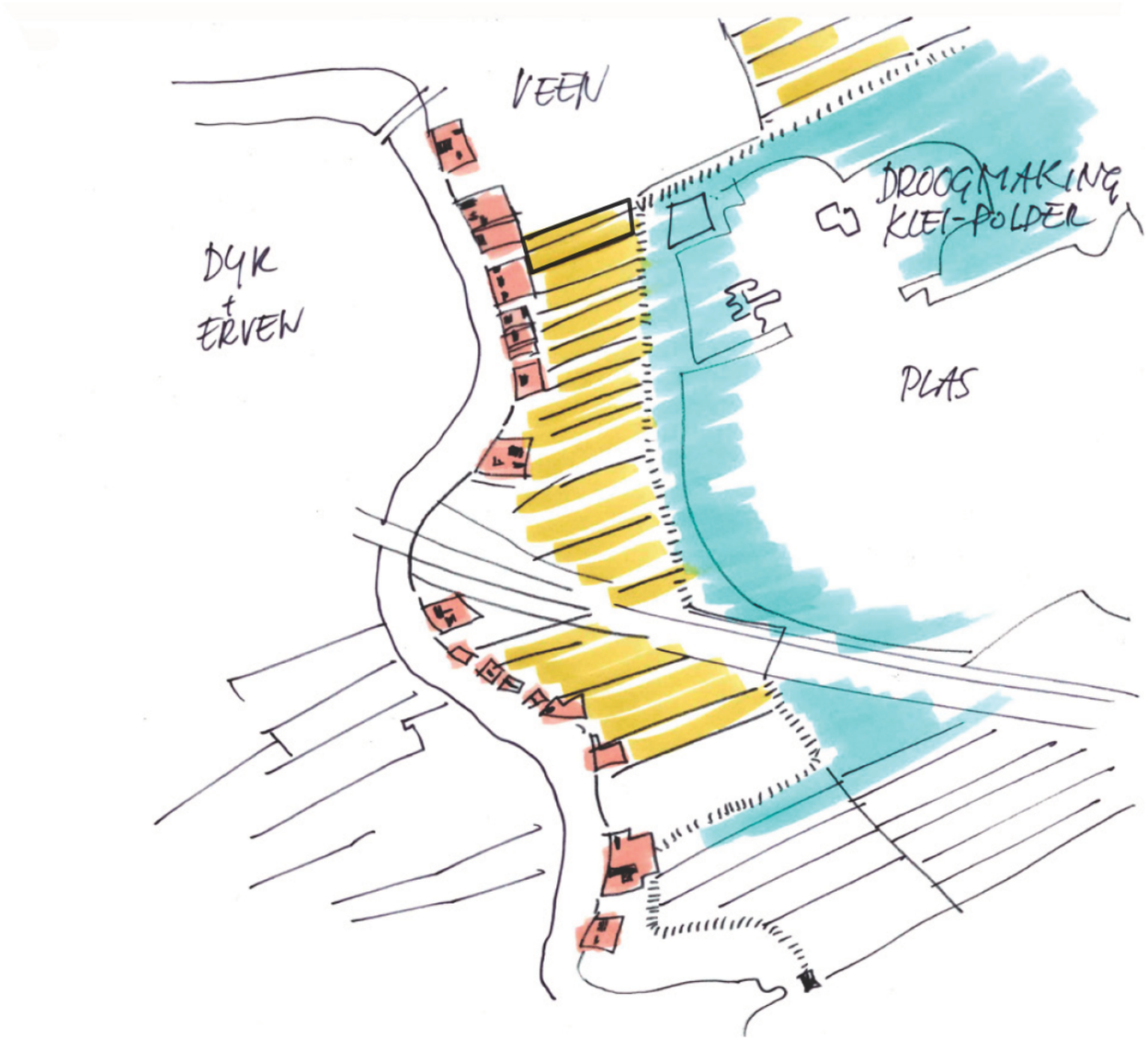
Voor de ontwikkeling zijn diverse ruimtelijke kaders relevant. In het rapport van Kien Ontwerp wordt dieper op de kaders ingegaan.

**Rijksbeleid -**
**Nationaal Landschap Groene Hart**
Waarborging van landelijkheid als tegenpool van stedelijkheid als kernkwaliteit van het gebied.

**Provincinciaal beleid - Bufferzone**
Gebieden vrijwaarden van verstedelijking voor de ontwikkeling van relatief grote groene gebieden als onderdeel van de metropolitane landschappen. Ontwikkeling mogelijk bij substantiële verbetering van natuur, water, landschap of recreatie of in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

**Gemeentelijke structuurvisie**
Kleinschalige toevoeging van woningen in het buitengebied mogelijk in de vorm van Rood-voor-Groen of Ruimte-voor-Ruimte. Openheid van de polders en de beleving vanaf de randen dient gehandhaafd te blijven.

# HISTORIE EN MORFOLOGIE




Ouder-Amstel bestond uit veengebied (Bullewijk en Holendrechtpolder), doorsneden door rivieren en riviertjes. Het gebied is door het graven van sloten bewoonbaar gemaakt.

Het ontginnen van het veengebied zorgde voor het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde tot een gebied met meer water en uiteindelijk een veenderijplas.

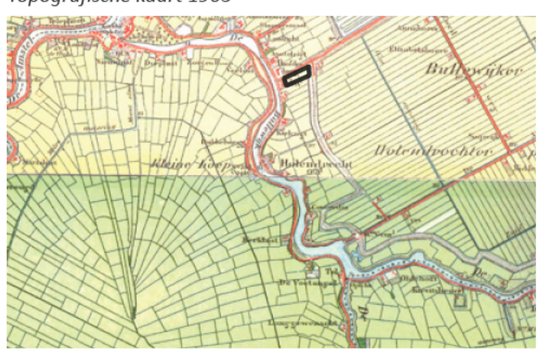
In de 19de eeuw is er een binnendijk aangelegd rondom de plas die uiteindelijk is drooggemalen; de dijk verloor hierbij zijn functie. Vanaf 1980 staat de Holendrechterpolder weer onder water en vormt het recreatiegebied de Ouderkerkerplas. De dijk is als kade nog duidelijk in het landschap te herkennen en vormt hier de grens tussen benedenland en bovenland.

Vanaf 1850 is pas de eerste lintbebouwing ter hoogte van de Holendrechterweg zichtbaar. De overige gronden zijn voornamelijk agrarisch. Nog steeds heeft het gebied een duidelijke lintstructuur aan de rand van Ouderkerk aan de Amstel.

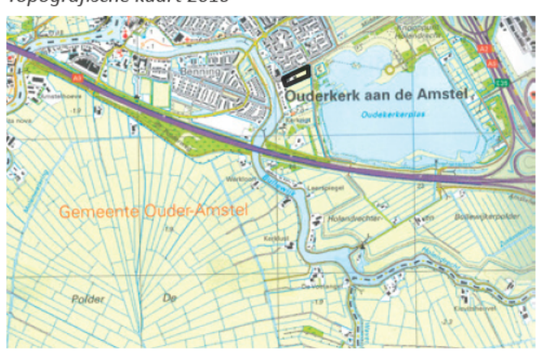
De locatie van de manege ligt op de nog karakteristieke veen-bovenlanden. de Hogendijk aan de westkant vormt de grens met de plas.

*Topografische kaart 1850*

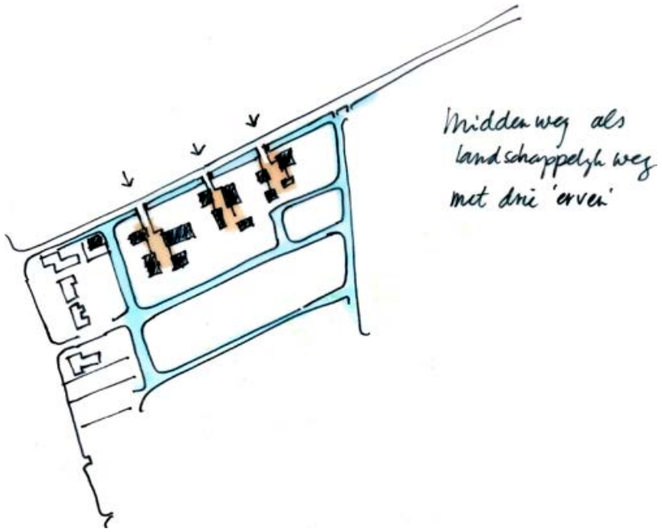
*Topografische kaart 1905*

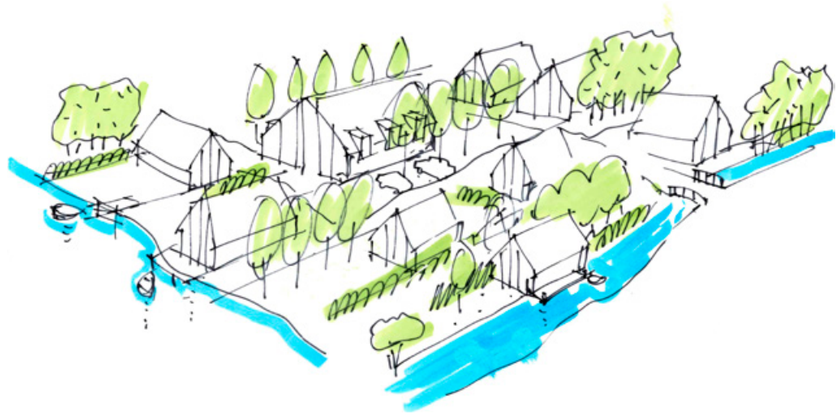


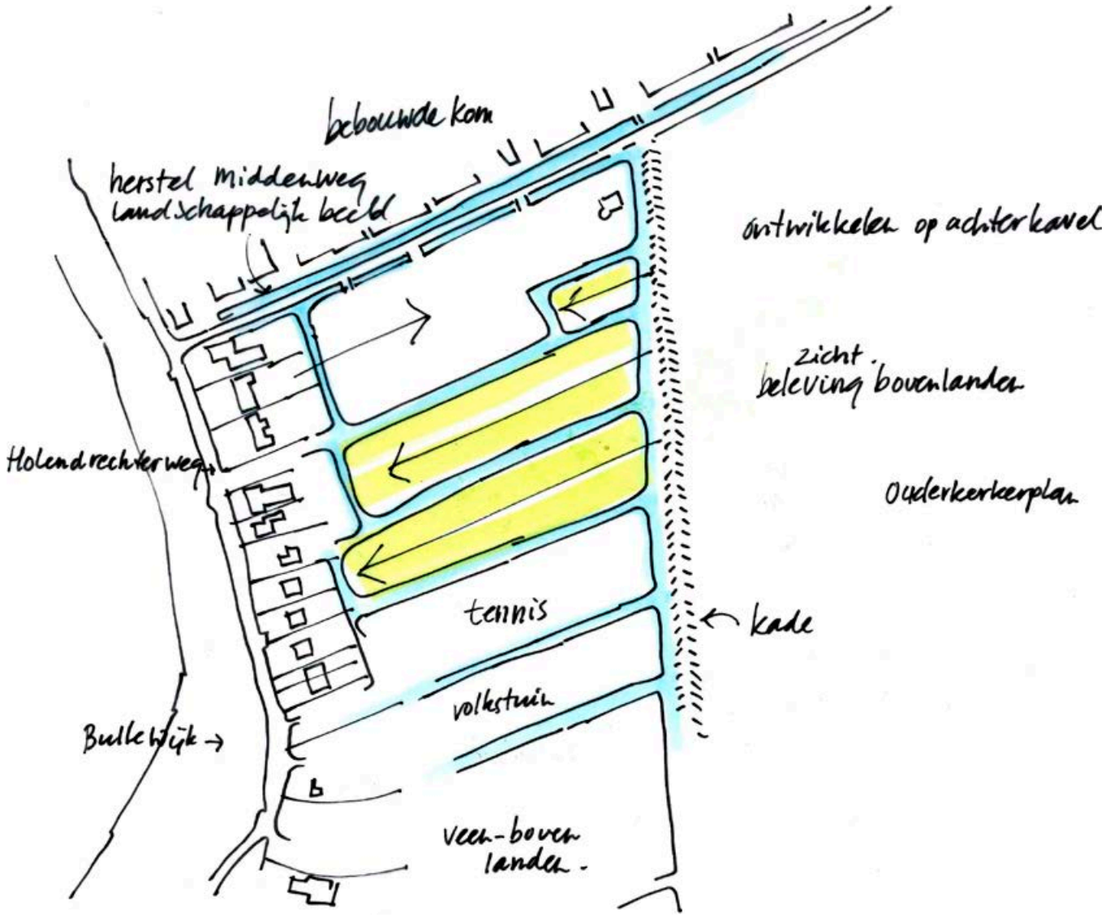

*Topografische kaart 2010*

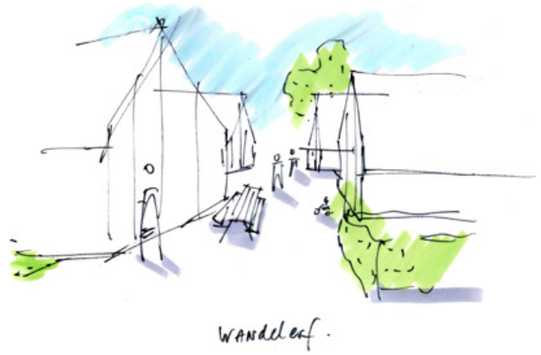


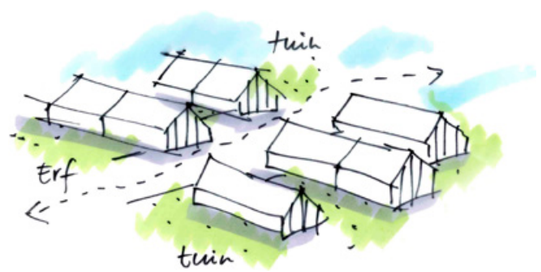
# CONCEPT






**Bouwen in het landschap**

Behoud oorspronkelijke veenverkaveling.

Verdeling van ontwikkeling in drie stroken: twee weidestroken en een bebouwingsstrook.

Verbinding van verkaveling wordt door de aanwezige sloten gevormd.

Verkaveling vormt één geheel met verschil in openheid en bebouwing.

Zichtbaarheid van het verschil in de landschapselementen is belangrijk.

Drie percelen ‘landjes’ worden in samenhang ontwikkeld. Niet alleen ruimtelijk, maar ook functioneel en exploitatief.

**Uitgangspunt verkaveling en landschap**

Landelijk wonen in losse korrel met bebouwing in een lage dichtheid.

Dorpsrand respecteren.

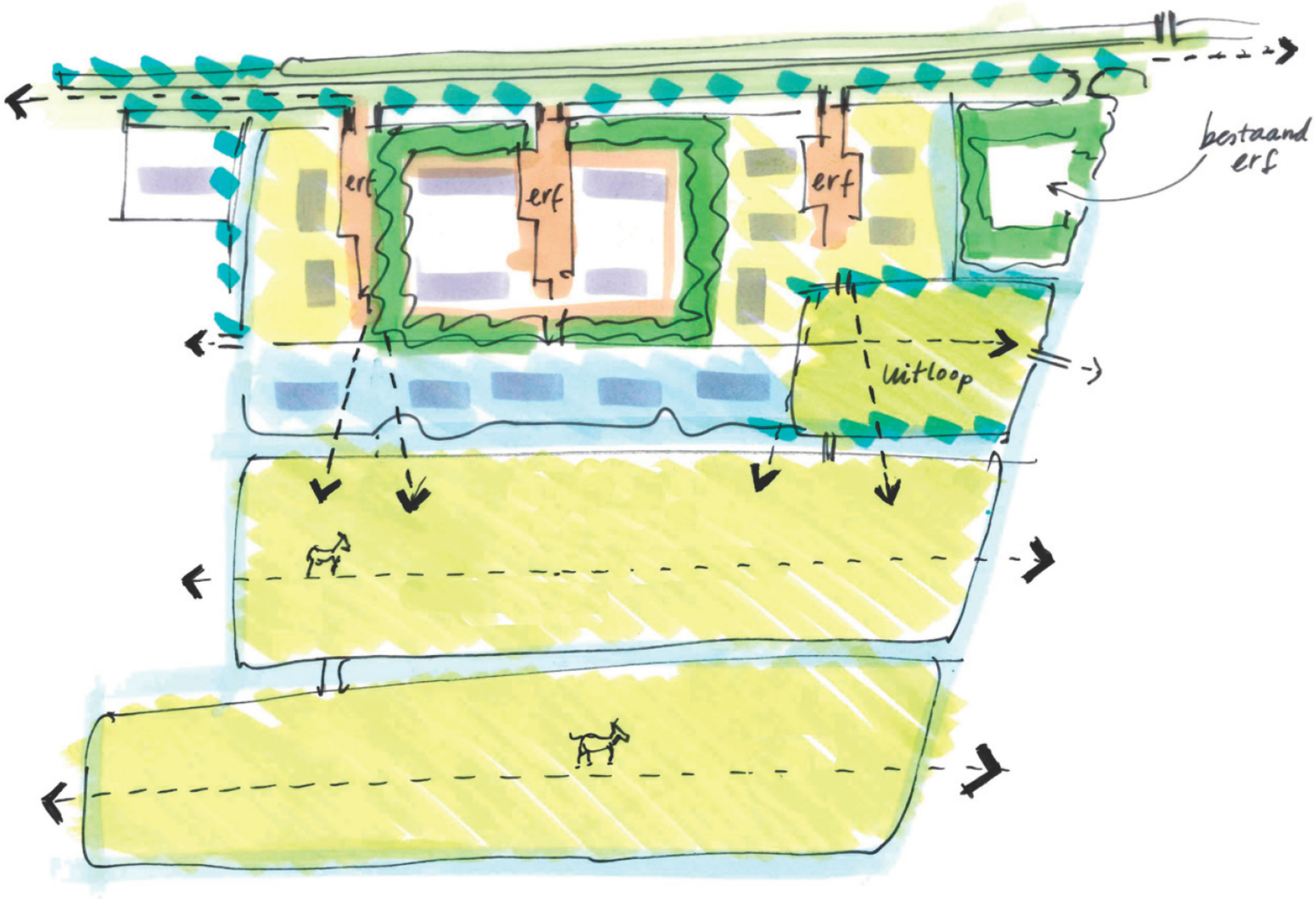
Herstel landschappelijk profiel Middenweg.

Geen uitbreiding kom.

Structuur bovenlandjes blijft in tact.

Respecteren zichtlijnen.

# LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR




De Middenweg vormt de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

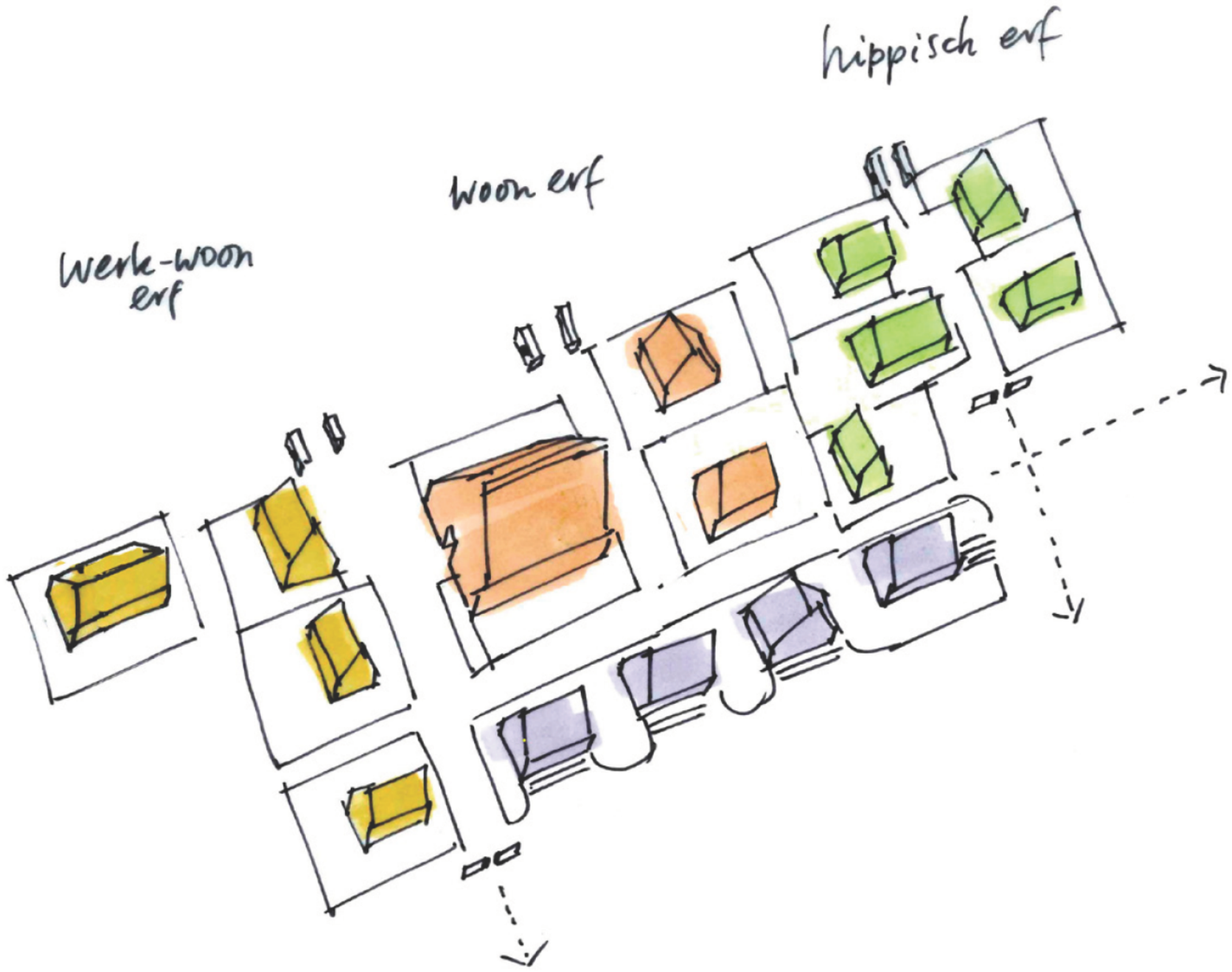
De weg bestaat uit een eenduidig profiel met karakteristieke elementen zoals sloten aan weerszijden, knotwilgen en boerenbruggen.

De weg versterkt de beleving tussen het stedelijk en landelijk gebied.

De nieuwe bebouwing op het perceel van de vml. manege manifesteert zich in drie 'boeren'erven die door water, groen en bruggen een sterk landelijke karakteristiek hebben. De drie erven hebben bij voorkeur een eigen identiteit, met bijv. werken aan huis,  wonen in een schuurwoning en hippisch wonen, met een gezamelijk stal bij het erf. Het afwisselend toepassen (en handhaven) van opgaande beplanting leidt tot een divers dorpssilhouet en ruimtelijke diversiteit op locatie.

Door herstel van het slotenpatroon en een vrij gebleven kaveltje voor uitloop wordt een nieuwe afwisselende dorpsrand bewerkstelligd, met kansen voor natuur, beweiding door paarden en het lopen van een ommetje. Het bestaande erf, in de oksel van Middenweg en Hogendijk, wordt als vanzelfsprekend opgenomen in de nieuwe structuur.

# BEBOUWINGSSTRUCTUUR: VERSCHIL EN SAMENHANG




In het kader van deze schets is een eerste aanzet gegeven tot een visie op de ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing. Ten eerste is belangrijk dat de drie erven toegang bieden tot de bebouwde clusters, met een brug over de watergang langs de Middenweg.

De erven vertonen samenhang in functie door de aangegeven indeling van wonen annex werken-aan-huiskavels, een erf met type schuurwoningen, mogelijk in een samengesteld (rug-aan-rug) gebouw die daardoor voor afwissling in schaal, nokhoogte en expressie zorgt. En daarnaast in een thematisch erf met bijvoorbeeld hippisch wonen. De goothoogte en nokrichting zijn divers. De erven worden op het perceel door middel van een achterpad verbonden (ook geschikt voor nood- en hulpdiensten). Het erf zelf is informeel, met gedeelde ruimte, met zoveel mogelijk parkeren op de kavel en in kleine clusters onder bomen.

De woningen aan de zuidrand staan half verscholen tussen de groene coulissen, evt met terugliggende vlonder aan de verbrede watergang. De twee buitenste erven eindigen met een boerenhek dat toegang geeft en zicht biedt op het landschap.

Materialen zijn zoveel mogelijk natuurlijk en op basis van locale identiteit, ook mogelijk refererend aan de manege, bijv. delen in  hout.

# PLANKAART *(CONCEPT)*

**Programma**

**totaal percelen vml manege 3,6 ha.**

**Woningprogramma:**

**14 tweekappers**

**7 vrijstaand**

**3 rijenwoningen koop**

**12 woningen goedkoop**

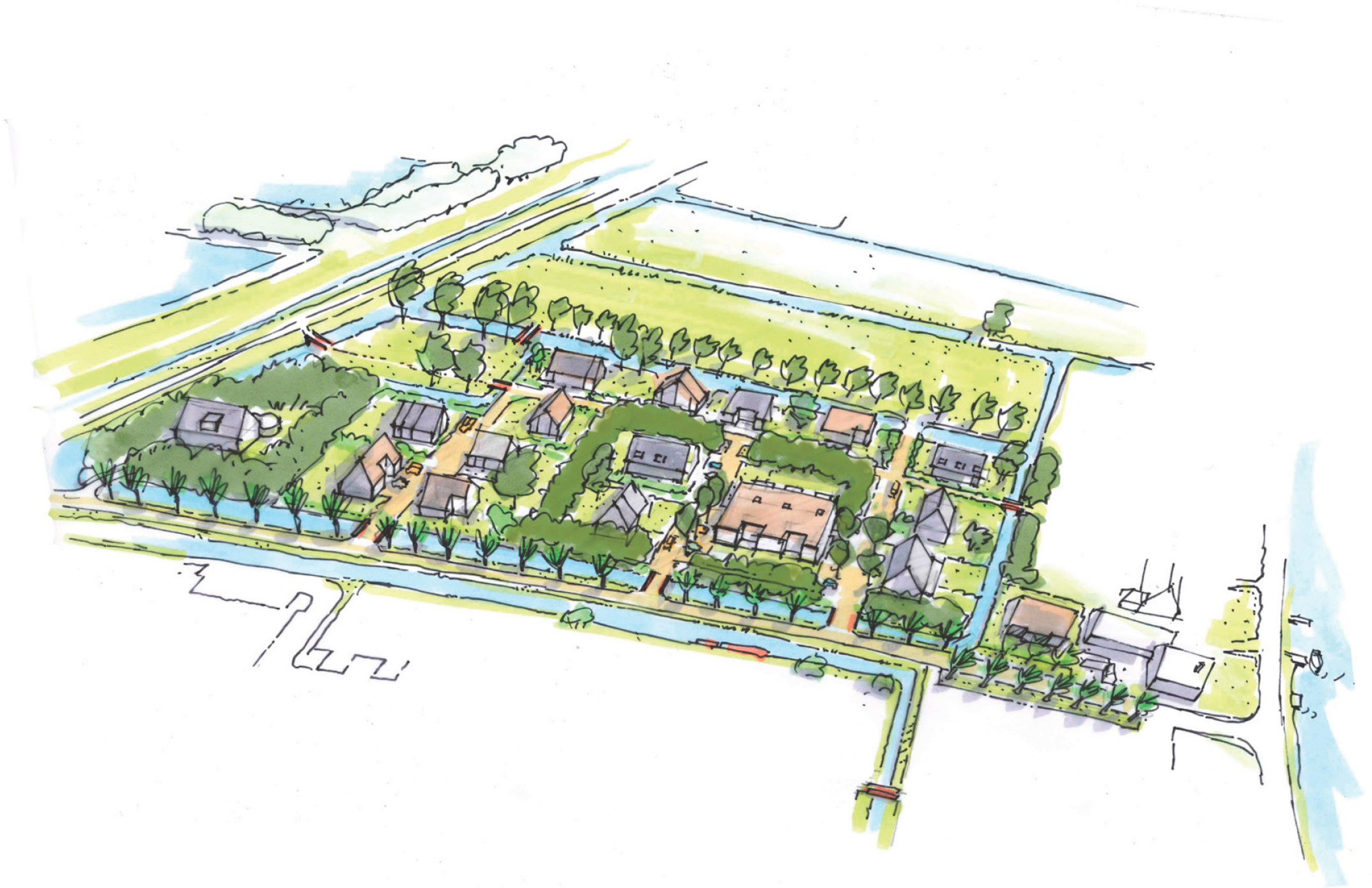
**36 woningen**

**Parkeren**

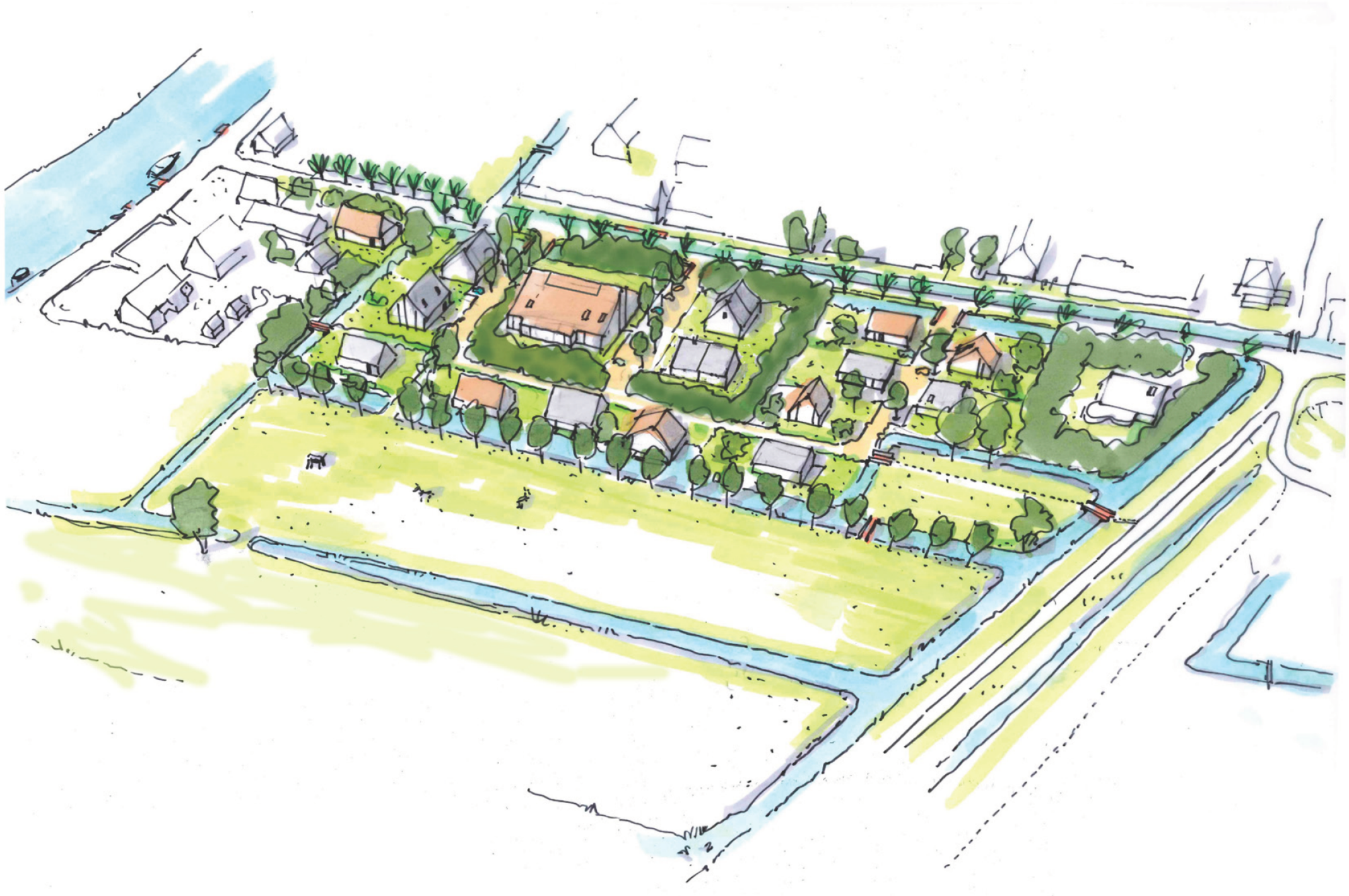
**46 op eigen erf**

**26 op gezamenlijk erf**

# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT NOORD



# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT ZUID

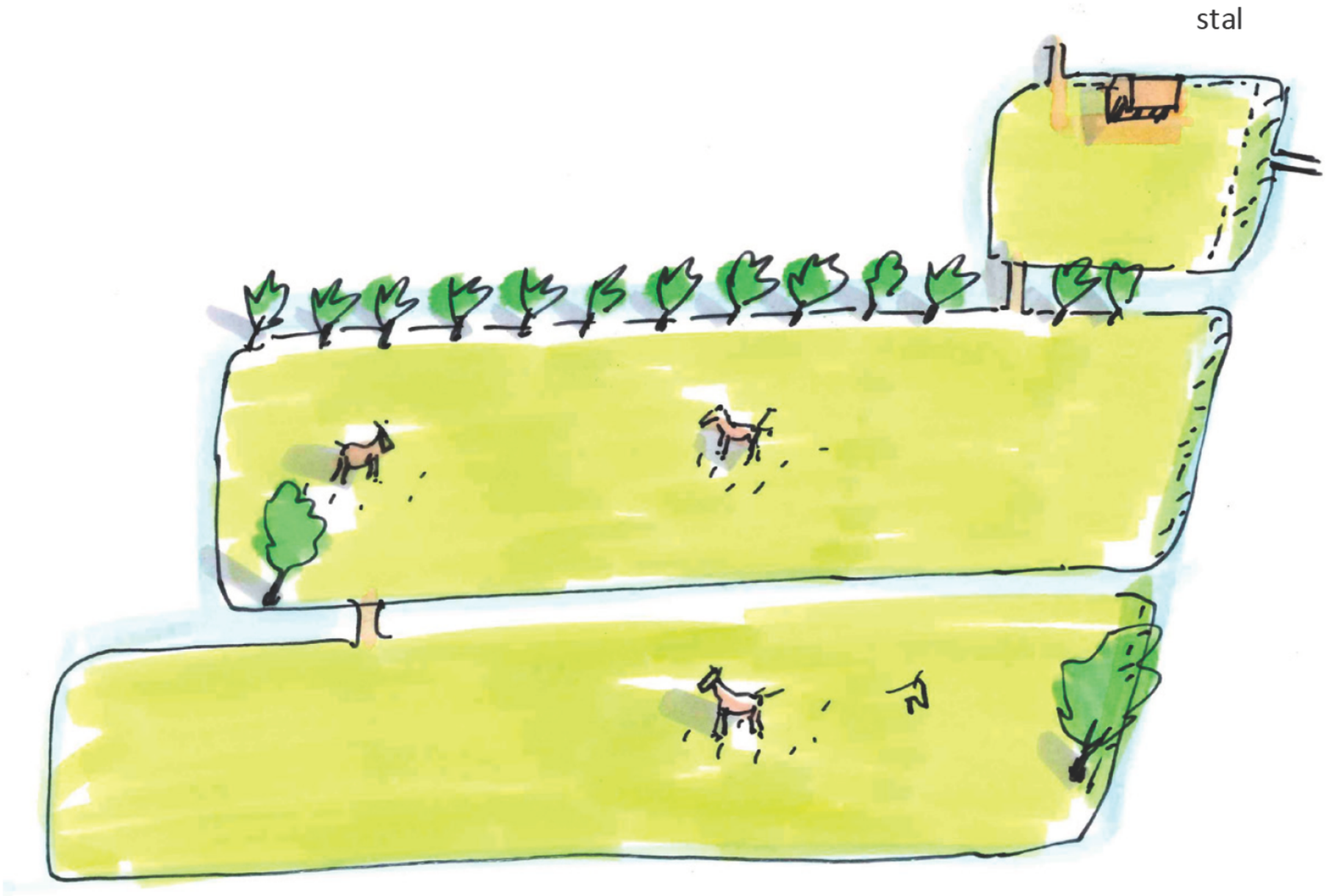


# WONEN AAN EEN ERF - ZICHT VANAF KADE

# ZICHT OP MIDDENWEG

# ZICHT OP ERF

# PAARDENWEIDE



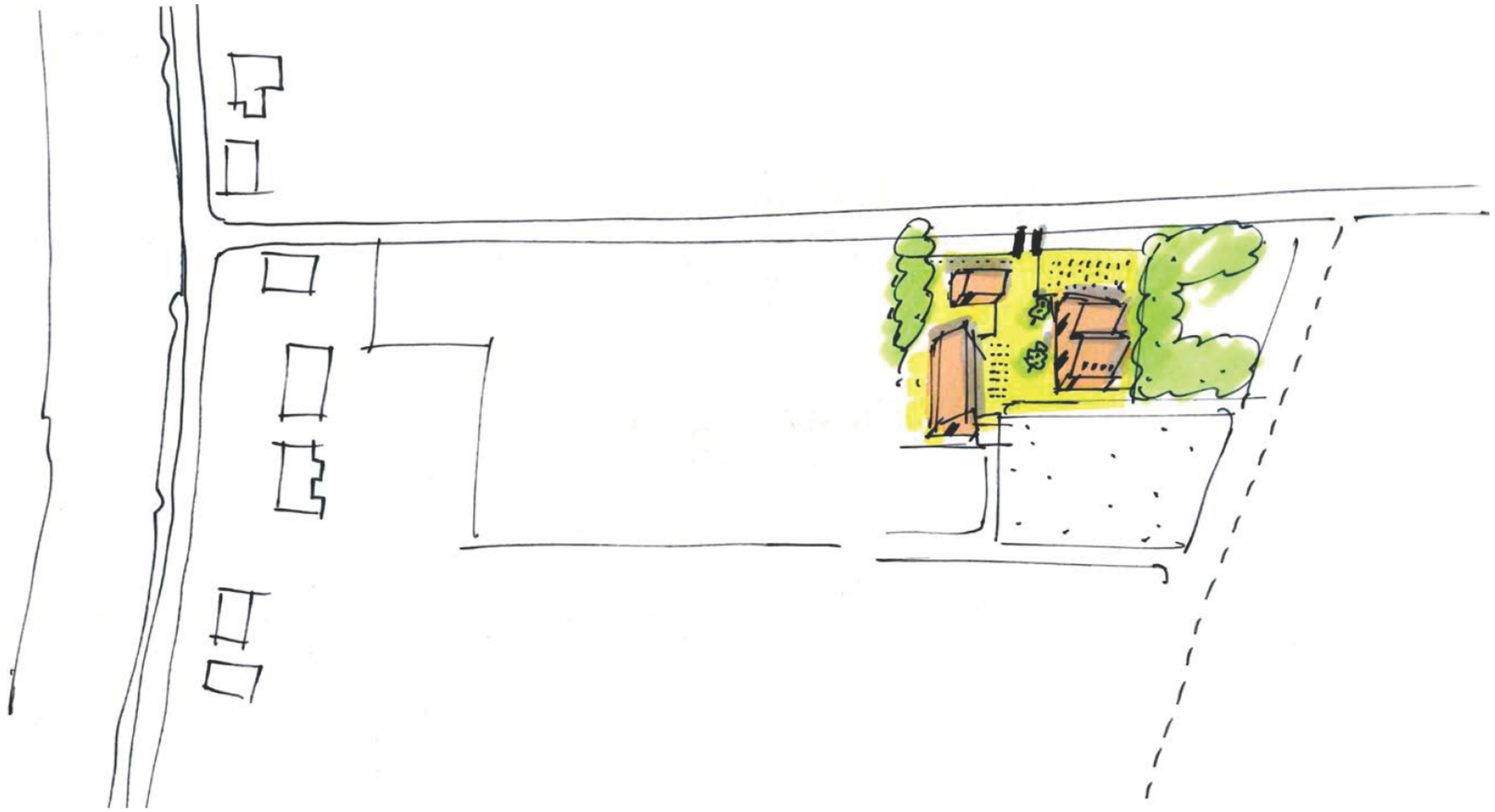

**Hippisch wonen**

Het wenselijk intact houden van de open bovenlandpercelen zou ook in de optie van een hippisch woonerf gewaarborgd moeten zijn. De vier à vijf woningen met mogelijkheid van het houden van een paard bij huis zijn een gewild woon-object.

In Groengebied Amstelland, waar de Ouderkerkerplas onderdeel van uitmaakt, zijn ruiterpaden te vinden met een totale lengte van ca. dertig kilometer. Vanuit de woonlocatie is met paard een flinke buitentocht te maken. Dit maakt de realisatie van een dergelijk erf aantrekkelijk. De gedachte daarbij is dat dit erf in bijv. VVE verband het gezamenlijk beheer van de graslanden op zich neemt.

Sinds de aanwezigheid van de manege lopen er paarden te grazen op deze bovenlandjes, met de komt van het hippisch-erf blijft dit gecontinueerd.

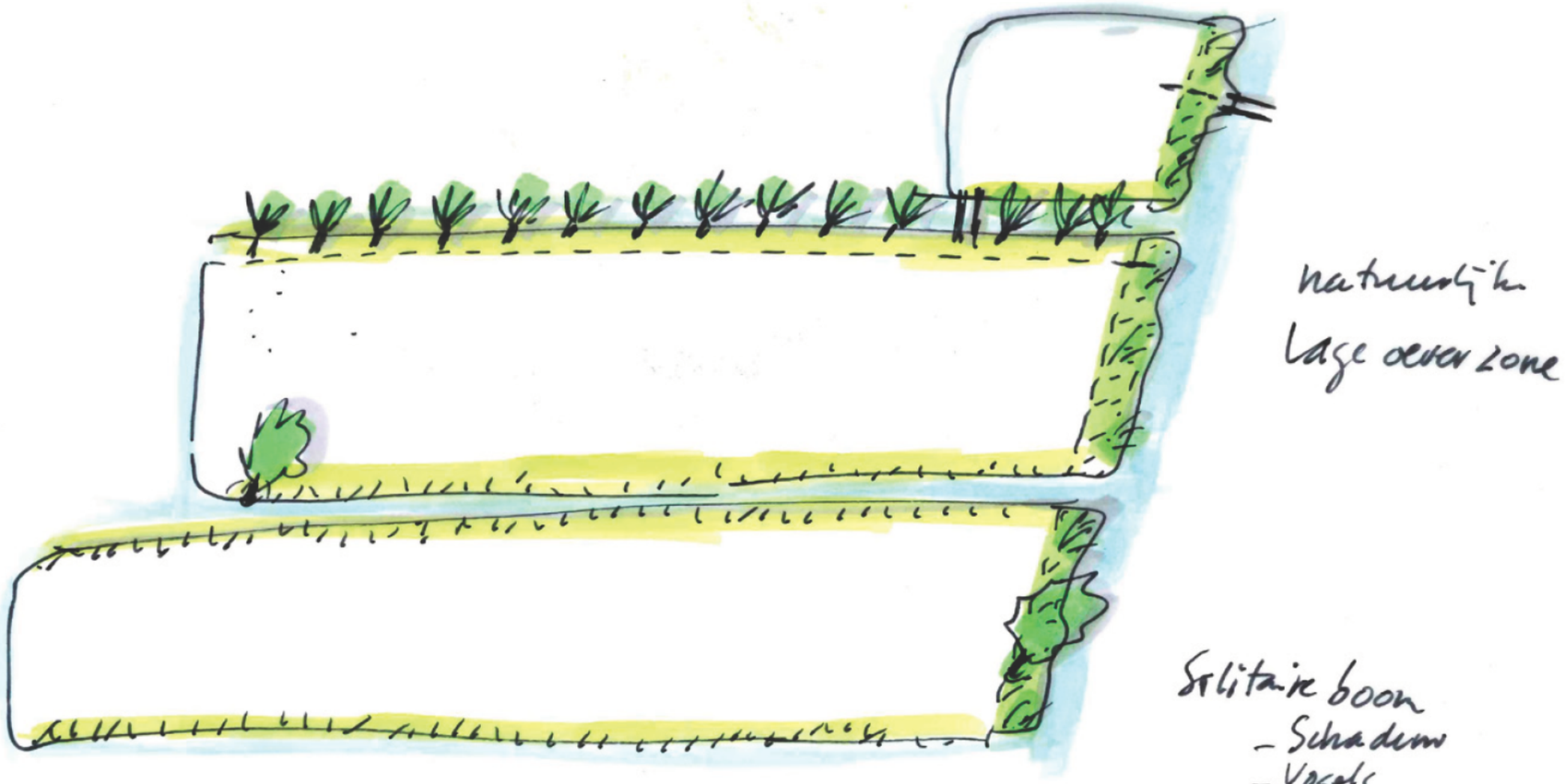
# VARIANT MET ZORGBOERDERIJ



**Derde erf**

De thematische invulling van de erven met woningen biedt de mogelijkheid om naar bijzondere woonvormen te zoeken. Dit kunnen hippische woningen zijn, zoals in het schetsvoorstel is opgenomen, maar ook een kleinschalig woonzorgcomplex behoort tot één van de gedachte mogelijkheden.
De achterliggende reden is de wens om de loactie van de vml. manege als één geheel te ontwikkelen en exploiteren. Dit betekent dat de twee open graslandpercelen een onlosmakend onderdeel blijven van de ontwikkeling. Een zorgboerderij kan zodoende de zorg en het beheer van de graslandjes op zich nemen, voor kleinvee, grasproductie, natuurweide etc.

# AGRARISCHE NATUUR




**Natuur**

Gekoppeld aan de herontwikkeling van het manegeperceel zijn diverse (kleinschalige en op de locatie passende) maatregelen voor verbetering van de natuurwaarden mogelijk:

- -verbreding watergangen en door herstel betere circulatie;
- extensief beheer van slootkanten;
- brede natuuroever aan de zijde van de Hogendijk;
- toevoegen van inheemse beplanting;
- solitaire bomen tbv roofvogels;
- nestkasten in woningen en onder bruggen voor zwaluwen en vleermuizen;
- amfibiepoel

Provincie Noord-Holland

**Aan**
Dossier
**Kopie aan**
[redacted]

**Uw contactpersoon**
[redacted]
BEL/RO
507350/908578

**Betreft projecten Ouder-Amstel in bufferzone**

# Memo

Telefoonnummer [redacted]
[redacted]

17 januari 2017 

Op 17 januari 2017 heb ik overlegd met [redacted] van Kien ontwerp. Hij heeft opdracht van de gemeente Ouder-Amstel om een aantal projecten ter hand te nemen. Het gaat om:

- Ouderkerk aan de Amstel om een leegstaande manege (Middenweg1), een daaraan grenzend bedrijf in het lint (Holendrechterweg 30b) en een noordelijk van de manege liggend gebied (Holendrechterweg 21b (zaak 507350; Ruimtelijke Visie drie percelen nabij de Ouderkerkerplas Plan Gijsbrecht)

- Holendrechterweg 53a, 54, 54a. (zaak 752561; Bestemmingsplan Holendrechterweg 53A, 54 en 54A Ouder Amstel)

**1. Ouderkerk aan de Amstel**

Het proces rond deze drie bij elkaar liggende locaties is gestrand. De leegstaande manege en het daaraan grenzend bedrijf in het lint ten zuiden van de Middenweg liggen in de bufferzone. Het noordelijk van de manege liggende gebied ligt *buiten* de bufferzone.
De eigenaar van het bedrijf in het lint aan de Holendrechterweg 30b verhuurt twee schuren.
In ieder geval op de gronden van de manege staat het gemeentebestuur herontwikkeling (verstedelijking) voor ogen. Men probeert de gronden aan de Holendrechterweg 30/30a bij deze herontwikkeling te betrekken, maar de urgentie van de eigenaar is minder groot en zijn belang zoals hij dat ziet is anders.

*Oplossingsrichtingen*
Ander plan?
Herbegrenzing van de bufferzone?
Herbezinning op regeling bufferzone in verordening?

**Workshop**

Om te onderzoeken wat er hier zou kunnen en op welke wijze is een workshop voorzien. De voor december 2016 geplande workshop is niet doorgegaan.
Voor deze workshop verzorgt de gemeente (Kien ontwerp) de input.

Beoogde planning workshop:

- tussen maandag 13 en dinsdag 28 februari 2017[1].
- Loetje in Ouderkerk aan de Amstel
- Aanwezigen
  - Eigenaar manege en adviseur(s)
  - Gemeente Ouder-Amstel
    - [redacted] en
    - [redacted]
  - Provincie Noord-Holland
    - Ontwerper
    - Regiocoördinator/planadviseur

2. **Holendrechterweg 53a, 54, 54a** aan het water (rivier Bullewijk)

[redacted]

***Dit project staat los van de workshop.***

[1] Voorjaarsvakantie 2017 Regio noord: 18 februari t/m 26 februari 2017

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 01-02-2017 14:09:55 | Ontvangstdatum | 01-02-2017 14:09:57 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | [redacted] | | |
| E-mailonderwerp | RE: : Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel | | |

Dag [redacted]
Betrokkenheid van mijn kant is voor de inhoudelijke lijn niet persé nodig, ik vind het dossier inmiddels wel knellend worden, en daarom interessant. Zie ook de recente mail van de gemeentesecretaris.
Jullie agenda is bepalend voor de datum keuze.
Ik kan misschien op Woensdag 15-2 vanaf 13.**30** uur tot 1530
Ik kan wel, maar moet 15.15uur weg op Woensdag 22-2 vanaf 13.**00** uur
Deze datum klopt niet .....Woensdag **16-3** vanaf 13.**00** uur
Ik kan wel op woensdag 15 maart vanaf 13.00 uur
Groet [redacted]
**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 1 februari 2017 12:39
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** : Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel
Beste [redacted] en [redacted],
Zie de bijlage en onderstaand. Het gaat nu primair om de manege.
Voor de workshop (gemeente en projectleider, initiatiefnemer, diens adviseurs, [redacted] en ik) heb ik drie data aan de projectleider van de gemeente Ouder-Amstel ([redacted]) doorgegeven.
Woensdag 15-2 vanaf 13.**30** uur tot 1530, geen tijd voor locatiebezoek
Woensdag 22-2 vanaf 13.**00** uur
Woensdag 16-3 vanaf 13.**00** uur
We staan aan het begin van een nieuw proces. Willen jullie daar bij betrokken worden?
**Met vriendelijke groet,**

[redacted]
*Planadviseur Sector Ruimtelijke Ordening*
Directie Beleid
(023) [redacted]
06 [redacted] 1
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
[redacted]

**Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print**

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 8 november 2016 10:22
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel
Beste [redacted]

Het is al weer een poosje geleden dat wij om de tafel hebben gezeten en dat ik contact heb gehad met [redacted].
Ik heb de ruimtelijke visie voor de drie locaties aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel inmiddels aangepast en de ontwikkelde partij van de manege is bezig nieuwe plannen te maken.
Tijdens ons eerste gesprek heb jij aangegeven dat de ontwerpers van de provincie graag meedenken met de planvorming. Wij willen daarom een workshop organiseren om de eerste verkenningen met de provincie te bespreken.
Ik hoor graag van jou wie ik voor deze workshop moet uitnodigen. Ik stel daarna enkele data voor voor de workshop.
We zouden de workshop het liefst in Ouderkerk aan de Amstel organiseren zodat we eventueel nog bij de locaties kunnen gaan kijken.
Ik zie uit naar je reactie.
Groet [redacted]
**kien**ontwerp
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
033 [redacted]
06 [redacted]
[redacted]
www . kienontwerp . nl
Op 22 jun. 2016, om 14:16 heeft [redacted] > het volgende geschreven:
Goedemiddag [redacted]
Momenteel ben ik mij door al mijn mail aan het worstelen. Ik heb aan mijn collega [redacted] (de planadviseur voor dit gebied) gevraagd om contact met jou te zoeken over de mogelijkheden voor de plannen in relatie tot provinciaal beleid en dan met name de bufferzone.
Vlak voor mijn vakantie liet hij mij weten dit op te pakken. Heeft hij jou reeds ge contact?
Zo nee, laat het me even weten, dan ga ik er hier intern achteraan.
Groet,
[redacted]

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2016 12:48
**Aan:** Verwindt, mw. mr. J.J. (Jacqueline)
**Onderwerp:** Re: Overleg planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel
Beste [redacted]
Wij hebben elkaar op 18 mei jl. gesproken over de ontwikkelingen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. Jij zou binnen de provincie op zoek gaan naar een gaatje om op de locatie van de manege een ontwikkeling mogelijk te maken die tevens een verbetering oplevert voor het landschap en de landschappelijke beleving.
Je verwachte dat je dat eind mei of begin juni iets daarover kon terugkoppelen.
Ik heb a.s. maandag een overleg met de wethouder Korrel in Ouderkerk aan de Amstel om over mijn advies m.b.t. de ontwikkelingslocaties aan de Holendrechterweg te praten. Het zou heel mooi zijn als ik in dat gesprek ook iets kan zeggen over of er bij de provincie een gaatje is om de mogelijkheden van herontwikkeling op de locatie van de manege te onderzoeken. Ik ben benieuwd of je al iets meer weet. Kan je mij dat laten weten?
Alvast dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**kien**ontwerp
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
033 [redacted]
06 [redacted]
[redacted]
www . kienontwerp . nl

**Van:** [redacted]
**Aan:** [redacted]
**Cc:**
**Onderwerp:** RE: : Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel
**Datum:** woensdag 1 februari 2017 13:13:06
**Bijlagen:** image002.jpg
image003.jpg

---

Omdat het plan is gelegen in de bufferzone moet het plan voldoen aan het BKP Amstelscheg. [redacted] heeft (een eerder plan?) ingebracht in de projectgroep. Destijds bleek vooral het gemeentelijk kader niet scherp. Zij twijfelden destijds als gemeente wat ze wilden.
Vanuit de projectgroep is aan de gemeente meegeven dat ze hier zelf actief op moeten sturen binnen de planologische kaders en de afspraken in het BKP.
Uit het verslag van projectteam Amstelscheg 1/3/2016

**T.a.v het voorstel Gijsbrecht**
Zowel het plan als het ruimtelijk kader passen niet binnen de ontwerpprincipes van de Amstelscheg.
Aandachtspunt voor de gemeente: nut en noodzaak van een ontwikkeling op de locatie, wat is daarbij o.b.v. de principes uit de Amstelscheg een passende schaal?
[redacted] en [redacted] maken een lijstje van bureaus met landschapsarchitecten waar de gemeente eens te rade kan gaan.
Ik weet niet wat voor doorstart er nu wordt gemaakt. Maar deze aandachtspunten blijven denk ik staan.
Als het planologisch past, dient de voorgestelde inpassing zeker getoetst te worden aan het BKP. Dat kan via de gemeente bij mij worden geagendeerd.
Als ze slim zijn nodigen ze [redacted] van de projectgroep uit voor de workshop. Zij is inhoudelijk expert t.a.v. het BKP.
Groet [redacted]

Provincie Noord-Holland
Directie Beleid/ Sector Bestuur en Strategie

Tel: [redacted]
Email: [redacted]
Secretariaat: [redacted]
Postadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

cid:image002.jpg@01D1CE06.42649A30

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 1 februari 2017 12:39
**Aan:** [redacted])
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** : Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel
Beste [redacted] en [redacted]
Zie de bijlage en onderstaand. Het gaat nu primair om de manege.
Voor de workshop (gemeente en projectleider, initiatiefnemer, diens adviseurs, [redacted] en ik) heb ik drie data aan de projectleider van de gemeente Ouder-Amstel (= [redacted]) doorgegeven.
Woensdag 15-2 vanaf 13.**30** uur tot 1530, geen tijd voor locatiebezoek
Woensdag 22-2 vanaf 13.**00** uur
Woensdag 16-3 vanaf 13.**00** uur
We staan aan het begin van een nieuw proces. Willen jullie daar bij betrokken worden?

**Met vriendelijke groet,**

[redacted]

*Planadviseur Sector Ruimtelijke Ordening*
Directie Beleid
(023) [redacted]
06 [redacted]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl

[redacted]

**Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print**

---

**Van:** [redacted]]
**Verzonden:** dinsdag 8 november 2016 10:22
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Workshop planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel

Beste [redacted]
Het is al weer een poosje geleden dat wij om de tafel hebben gezeten en dat ik contact heb gehad met [redacted]
Ik heb de ruimtelijke visie voor de drie locaties aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel inmiddels aangepast en de ontwikkelde partij van de manege is bezig nieuwe plannen te maken.
Tijdens ons eerste gesprek heb jij aangegeven dat de ontwerpers van de provincie graag meedenken met de planvorming. Wij willen daarom een workshop organiseren om de eerste verkenningen met de provincie te bespreken.
Ik hoor graag van jou wie ik voor deze workshop moet uitnodigen. Ik stel daarna enkele data voor voor de workshop.
We zouden de workshop het liefst in Ouderkerk aan de Amstel organiseren zodat we eventueel nog bij de locaties kunnen gaan kijken.
Ik zie uit naar je reactie.
Groet [redacted]

**kien**ontwerp
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
033 [redacted]
06 [redacted]
[redacted]
www . kienontwerp . nl

> Op 22 jun. 2016, om 14:16 heeft [redacted]
> [redacted] > het volgende geschreven:
> Goedemiddag [redacted],
> Momenteel ben ik mij door al mijn mail aan het worstelen. Ik heb aan mijn collega [redacted] (de planadviseur voor dit gebied) gevraagd om contact met jou te zoeken over de mogelijkheden voor de plannen in relatie tot provinciaal beleid en dan met name de bufferzone.
> Vlak voor mijn vakantie liet hij mij weten dit op te pakken. Heeft hij jou reeds ge contact?
> Zo nee, laat het me even weten, dan ga ik er hier intern achteraan.
> Groet,
> [redacted]

---

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2016 12:48
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Re: Overleg planinitiatieven Holendrechterweg Ouder-amstel

Beste J[redacted],

Wij hebben elkaar op 18 mei jl. gesproken over de ontwikkelingen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. Jij zou binnen de provincie op zoek gaan naar een gaatje om op de locatie van de manege een ontwikkeling mogelijk te maken die tevens een verbetering oplevert voor het landschap en de landschappelijke beleving.
Je verwachte dat je dat eind mei of begin juni iets daarover kon terugkoppelen. Ik heb a.s. maandag een overleg met de wethouder Korrel in Ouderkerk aan de Amstel om over mijn advies m.b.t. de ontwikkelingslocaties aan de Holendrechterweg te praten. Het zou heel mooi zijn als ik in dat gesprek ook iets kan zeggen over of er bij de provincie een gaatje is om de mogelijkheden van herontwikkeling op de locatie van de manege te onderzoeken. Ik ben benieuwd of je al iets meer weet. Kan je mij dat laten weten?
Alvast dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
**kien**ontwerp
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
033[redacted]
06[redacted]
[redacted]
www . kienontwerp . nl

MEMO 8

| Aan | Van | Datum |
|---|---|---|
| Gemeenteraad | College van B&W | 13 december 2017 |

Betreft
Drie percelen nabij de Ouderkerkerplas

---

Geachte raad,
Ons college heeft bij uw raad een voorstel ingediend (2017/66) om te komen tot een ruimtelijke visie met betrekking tot 3 percelen nabij de Ouderkerkerplas. Ons voorstel is om dit stuk momenteel terug te trekken van de raadsagenda en pas later, al dan niet aangepast, te behandelen.

De visie kent al een lange geschiedenis. In 2014 is een eerste visie op deze percelen geformuleerd. Indertijd is dit ook met inwoners (28/10/2014) en de commissie (Ruimte, 30/10/2014) besproken. De toenmalige visie kon destijds op instemming rekenen van zowel commissie als omwonenden.

De perceeleigenaren hebben geruime tijd genomen om te komen tot planvorming. Daarbij kwam dat de provinciale regelgeving tussentijds veranderde. Dit maakte dat de visie uit 2014 voor wat betreft het niet-bestaand stedelijke gebied herschreven diende te worden om te kunnen voldoen aan de provinciale regelgeving.
Voor het deel binnen bestaand stedelijk gebied (in de wandelgangen "Compier-terrein") is beoogd niets in te veranderen. Ons is gebleken dat de perceptie van de omwonenden anders is. Zoals u ook in uw afgelopen commissievergadering hebt kunnen meemaken, ervaren de omwonenden de huidige visie op het Compier-terrein als een andere dan er in 2014 lag. Afgelopen vrijdag heeft een goed gesprek plaats gevonden met een aantal omwonenden. Hier is helderheid geschapen over de situatie.

Het college vindt het verstandig om eerst nog serieus met de omwonenden om tafel te gaan om de plannen uit te leggen en te kijken of eventuele bezwaren kunnen worden opgelost. Daarom vindt het college het huidige voorstel momenteel niet rijp voor besluitvorming.
Na de gesprekken met omwonenden en belanghebbenden zal de visie zo nodig aangepast worden. Vanzelfsprekend zullen wij u op de hoogte houden van zowel de voortgang van de gesprekken als van eventuele voorgestelde wijzigingen in de visie.

Hierbij dient altijd het voorbehoud gemaakt dat de percelen niet ons eigendom zijn, dus de eigenaren kunnen een Wabo-aanvraag indienen, die wij dan verplicht zijn te behandelen conform de regelgeving die de Wabo ons stelt. Hierbij is de goede ruimtelijke onderbouwing het meest wezenlijke onderdeel.

Het college vindt het goed u te melden dat Frisoplan vergaande plannen heeft voor de bebouwing van het Compier-terrein. Zij hebben het recht om een bouwaanvraag in te dienen. Indien zij dit doen, zullen wij e.e.a. moeten beoordelen op basis van de visie uit 2014. Wij zullen dit dan moeten doen op basis van de uitspraken zoals gedaan door uw commissie van 30 oktober 2014.
Voor de nieuwe visie zijn wij voornemens zo snel mogelijk met omwonenden en belanghebbenden om tafel te gaan, zodat zo snel mogelijk aangevangen kan worden met nieuwbouw op dit op dit moment verloederende stukje Ouderkerk.
Wanneer e.e.a. dan rijp is voor besluitvorming zullen wij via de griffier met u bespreken.

**MEMO**

Ons is bekend dat ons voornemen tot terugtrekken reeds met de fractievoorzitters is besproken en op instemming dan wel begrip kan rekenen. Gelijktijdig met het u toesturen van dit memo zullen wij dit dan ook bekend maken aan de omwonenden, opdat zij niet voor niets morgenavond zullen verschijnen.

Hoogachtend,
Het college van Burgemeester en Wethouders.

# RUIMTELIJKE VISIE DRIE LOCATIES AAN DE HOLENDRECHTERWEG

Ouderkerk aan de Amstel

februari 2017

concept

| | |
|---|---|
| Titel | Ruimtelijke visie drie locaties<br>aan de Holendrechterweg<br>Ouderkerk aan de Amstel |
| Opdrachtgever | Gemeente Ouder-Amstel |
| Status | Concept |
| Datum | 16 februari 2017 |
| Projectnummer | 132.01 |
| Documentnummer | 06608-R |
| Uitgegeven door | **kien**ontwerp |

**Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij kienontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.**

**Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van kienontwerp.**

Zuids ngel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

nfo@kienontwerp.nl
www.kienontwerp.nl

# INHOUDSOPGAVE


1. Inleiding 5

2. Inventarisatie en analyse 7
- 2.1 Ligging locaties 7
- 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur 7
- 2.3 Eigendomssituatie 7
- 2.4 Historie 9
- 2.5 Water 10
- 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting 10
- 2.7 Beleidskader 11
  - 2.7.1 Rijksbeleid 11
  - 2.7.2 Provinciaal beleid 11
  - 2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 15
  - 2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht/Waternet 18

3. Ruimtelijke visie 21
- 3.1 Ontwerpkader 21
- 3.2 De visie 21

# 1. INLEIDING



Voor de achtererven van een drietal kavels aan de Holendrechterweg heeft de gemeente Ouder-Amstel van de eigenaren plannen gekregen voor de herontwikkeling van de bebouwing die er op dit moment aanwezig is. De locaties zijn volledig in particulier eigendom en hebben de potentie om apart of juist in samenhang te worden ontwikkeld.

Om de plannen te kunnen toetsen is in augustus 2014 door de gemeente een ruimtelijke visie op de locaties opgesteld. Deze visie heeft voor een tweetal locaties geleid tot de verdere uitwerking van de ideeën. Bij de toetsing van deze plannen en bij de voorbespreking ervan bij de provincie, bleek dat de door de gemeente opgestelde kaders niet specifiek genoeg zijn.
De nu voorliggende ruimtelijke visie is een aanscherping van de visie uit 2014 en biedt meer houvast voor de planologische en ruimtelijke toetsing van de plannen van initiatiefnemers. Zo wordt dieper ingegaan op het ruimtelijke beleid van de gemeente en de provincie en op de cultuurhistorische en landschappelijk context van de locaties.

De nu voorliggende visie betreft een samenhangende en integrale ruimtelijke visie op de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de locatie [redacted], de locatie van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en de locatie [redacted]. De ruimtelijke visie geeft op basis van een inventarisatie en analyse van het gebied de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen weer. Hierbij zijn de doelstellingen uit het bestaande beleid als uitgangspunt genomen. Initiatieven voor de locaties kunnen aan de hand van deze ruimtelijke visie worden getoetst.

Zicht vanaf de dijk om de polder richting de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel.

Beeld naar het noorden richting Ouderkerk aan de Amstel vanaf de polderdijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder

Ligging van de drie locaties aan de zuidzijde van Ouderkerk aan de Amstel

Eigendom locaties

# 2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

## 2.1 Ligging locaties

De drie locaties liggen ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel aan de Holendrechterweg, ter hoogte van de Middenweg. Mede om de planologische verschillen tussen de locaties, wordt in deze visie gesproken over de noordelijk locatie ( ) en de zuidelijke locaties (voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en [redacted].

De noordelijke locatie wordt ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de rivier de Bullewijk, ten noorden en oosten door woonbebouwing van de woonwijk Hoofdenburg en ten zuiden door de Middenweg.
De zuidelijke locaties worden ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de Bullewijk, ten noorden door de Middenweg, ten oosten door de Bullewijker- en Holendrechterpolder met daarin onder andere de Ouderkerkerplas en ten zuiden door enkele agrarische percelen en het Tennispark Zuidermeer.

## 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Alle drie locaties horen ruimtelijk gezien bij het bebouwingslint langs de Bullewijk.

Het deel van het bebouwingslint ter hoogte van de noordelijke locatie is door de herontwikkeling van het bebouwingslint met twee-onder-een-kapwoningen en de ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 70 en 80 onderdeel geworden van het ‘stedelijk weefsel’ van Ouderkerk aan de Amstel. Het lint met de diversiteit in uitstraling van bebouwing is nog wel zelfstandig herkenbaar. Het deel van het bebouwingslint ten zuiden van de Middenweg tot aan de ingang van het Tennispark Zuidermeer heeft een compacte opzet. Tussen de bebouwing door is er bijna geen zicht op de open ruimte achter het lint. Op een enkele plek zijn de agrarische percelen achter het lint zichtbaar en is er zicht op de dijk rond de Bullewijker- en Holendrechter polder en het opgaande groen rond de recreatieplas. Het bebouwingslint met de percelen maakt landschappelijk deel uit van de bovenlanden rond de Bullewijk. Deze worden aan de oostzijde begrensd door de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder. Deze landschappelijk context wordt in paragraaf 2.4 Historie verder beschreven.

Op de noordelijke locatie heeft de ontwikkeling van één bedrijfsgebouw op de achterzijde van meerdere percelen van het bebouwingslint aan de Bullewijk ruimtelijk gezien geleid tot schaalvergroting. De oriëntatie van de bedrijfsbebouwing is gericht op de Middenweg en het gebouw heeft mede door zijn grootte geen ruimtelijke relatie met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. In de huidige situatie wordt de bebouwing op het perceel gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

De zuidelijke locaties maken zichtbaar deel uit van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het bebouwingslint langs de Bullewijk. De oriëntatie van de bebouwing van de voormalige manege sluit direct aan bij de hoofdrichting van de verkaveling. De nokrichting van de zadeldaken ligt haaks op de Holendrechterdijk. Tussen het noordelijke perceel en de twee agrarische percelen ten zuiden ervan staat hoog opgaand groen met bomen als erfafscheiding. Samen met het woongebouw aan de Holendrechterweg kan het cluster van gebouwen samen met het opgaande groen worden gezien als een agrarisch complex. Aan de oostzijde van het noordelijke perceel ligt aan de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder een woonhuis. Dit woonhuis maakt geen deel uit van de mogelijk te ontwikkelen percelen, maar speelt wel mee in de ruimtelijke context ervan.

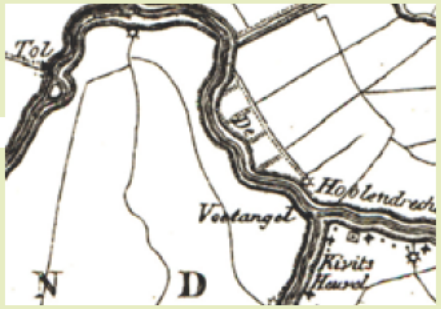
De bebouwing van de voormalige manege heeft op dit moment geen functie en wordt niet gebruikt. De bebouwing geeft wel aanleiding voor vandalisme en is daarom met hekken afgesloten.

De locatie [redacted] is ten opzichte van de andere locaties kleinschaliger van opzet en past binnen de structuur van het bebouwingslint. Achter op het terrein staat haaks op de verkavelingsrichting een grote loods. Naast de woonbebouwing in het bebouwingslint staat op de locatie een schuur. Deze schuur heeft een landelijke uitstraling en staat met de nokrichting haaks op de Holendrechterweg. Het perceel en de bebouwing worden in de huidige situatie voor verschillende bedrijfsdoeleinden gebruikt.

## 2.3 Eigendomssituatie

De noordelijke locatie bevat naast het bedrijfsgebouw ook de gronden ten noorden ervan. Aan de zijde van de Middenweg ligt aan de oostzijde van de locatie een nutsgebouw.

De locatie van de voormalige manege bevat een drietal agrarische percelen, waarbij alleen het noordelijke perceel bebouwing bevat. In de noordoosthoek van de locatie staat een woonhuis met bijbehorende tuin. Dit deel van het perceel hoort niet bij de locatie van de voormalige manege.



1815

1850

1900

1950

1960

1970

1980

1990

2000

2010

2015

Reeks historische kaarten van 1815 - 2015

De locatie [redacted] bevat alleen de gronden van het voormalige transportbedrijf. Het perceel loopt in de breedte door achter diverse woningen in het bebouwingslint en wordt via één perceel ontsloten op de Holendrechterweg.

## 2.4 Historie

De geschiedenis van het Amstelland is belangrijk om de waarde van het landschap en de bebouwing daarin te begrijpen. De zichtbaarheid van de geschiedenis in het gebied is onder andere in het provinciaal beleid als een van de kenmerken van het Amstelland beschreven.

De geschiedenis van Ouder-Amstel gaat terug tot in de middeleeuwen. Ouderkerk is zo'n tweehonderd jaar ouder dan Amsterdam. Tot aan de 14e eeuw was Ouderkerk het bestuurscentrum van Amstelland. Evenals Ouderkerk behoorden Duivendrecht en Waver vroeger bij Utrecht en niet bij Holland. De bisschop van Utrecht verleende concessies aan mensen die het veenmoeras in Amstelland wilden ontwikkelen.

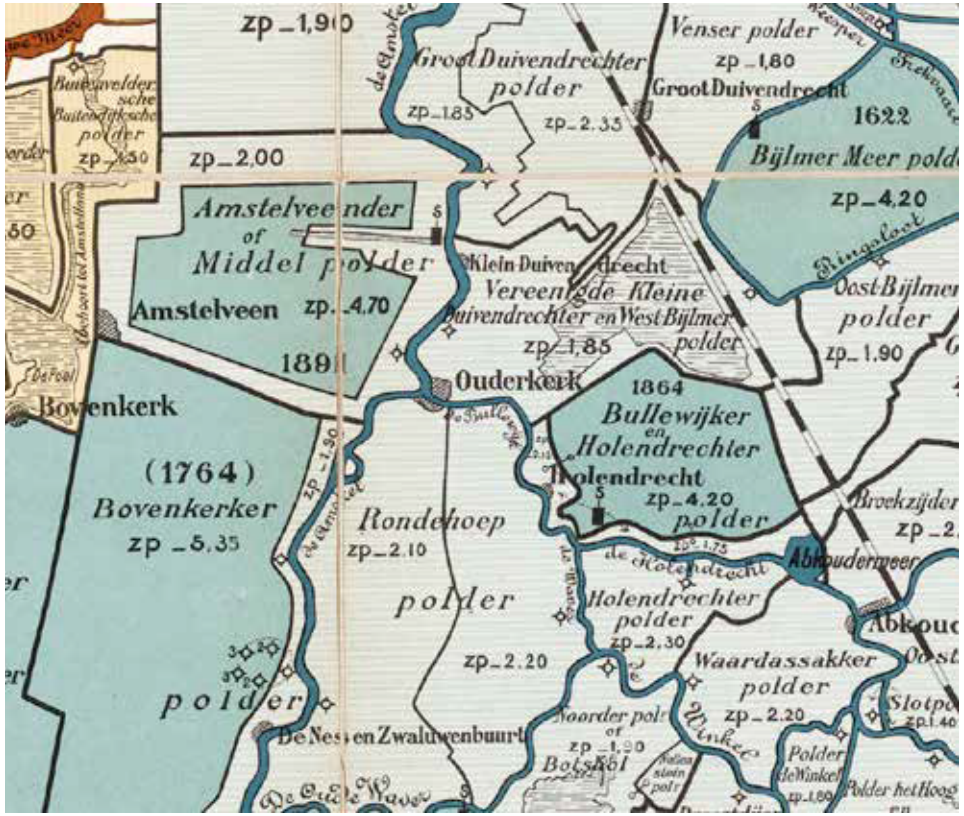
De eerste bewoners van het gebied dat later Ouder-Amstel ging heten, bevonden zich in een drassig veengebied, doorsneden door rivieren en riviertjes. Het veen stak meters boven de waterlopen uit. Om het gebied bewoonbaar te maken was een goede afwatering nodig. Daartoe groef men sloten in het veen, loodrecht op de oevers. Zo ontstond Ouderkerk langs de Amstel.

Van de naam Ouder-Amstel staat vast dat deze al heel oud is en in het verleden luidde: 'ame stelle'. Dit betekent 'plek aan het water'. Oorspronkelijk strekte de gemeente zich uit in de polders aan beide zijden van de rivier.

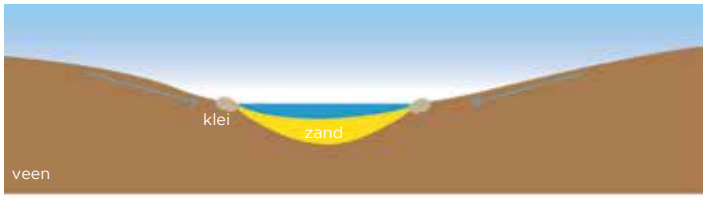
De naam Ouderkerk aan de Amstel is, naar wordt aangenomen, aan het eind van de 13e eeuw ontstaan, nadat in 1278 Nieuwer-Amstel (het huidige Amstelveen) een eigen –nieuwe – kerk kreeg.

Het ontginnen van het veengebied ging gepaard met het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde juist tot een gebied met meer water en uiteindelijk leidde dit tot een veenderijplas. In de 19e eeuw werd begonnen met de aanleg van een dijk op enige afstand van de Holendrecht en Bullewijk. In eerste instantie diende de dijk ter voorkoming van afslag van en wateroverlast voor het omliggende land. In 1864 werd begonnen met het vervenen van de plas en nadat deze drooggemalen was, verloor de dijk zijn functie. Het veen in de polder bevatte te veel klei waardoor het nooit als turf is weggestoken. De binnendijk is nog altijd duidelijk in het landschap te herkennen en slingert op korte afstand van het water van de Bullewijk en de Holendrecht.
Tegenwoordig wordt een deel van de polder in gebruik genomen door de dijklichamen van de A2 en A9 maar ook zijn er nog enkele landbouwbedrijven. Daarnaast wordt de polder gebruikt voor recreatie en zijn er fietsroutes.

Zichtbare veranderingen in de geschiedenis rond de locaties aan de Holendrechterweg zijn er vooral geweest in de tweede helft van de 20e eeuw. Toch is er op de kaart van 1850 in de polder ter hoogte van de Middenweg een schuitenwerf ingetekend. Deze bebouwing kan gezien worden als de eerste bebouwing in de polder. In de huidige situatie staat hier een boerderij. De aanwezigheid van deze bebouwing die via de Middenweg is verbonden met de Ho-

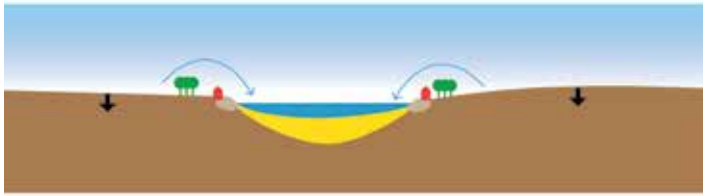


1901 'Polderkaart van de landen tusschen Maas en IJ', W.H. Hoekwater

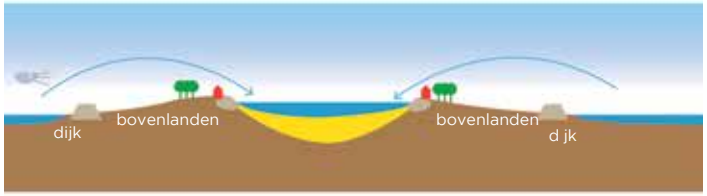


Veenlandschap met veenstroom

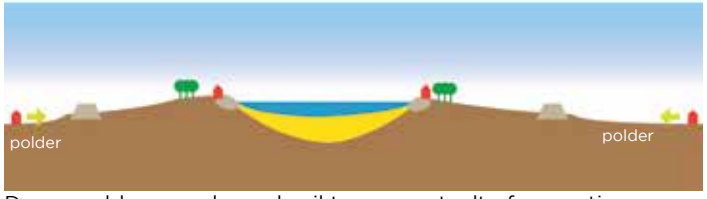
Bebouwing langs veenstroom en ontginning veen


Ontwatering t.b.v. ontginning leidt tot bodemdaling door inklinken veen

Verdere ontwatering leidt tot nattere gronden en plasvorming



Ter bescherming worden dijken gebouwd en de polders drooggemalen



Droge polders worden gebruikt voor veeteelt of recreatie

lendrechterweg vormt een belangrijke schakel tussen de verschillende stappen (bovenlanden en polder) in de geschiedenis van deze plek.

Pas in de jaren zestig van de vorige eeuw zien we ter hoogte van de locaties een verdichting plaatsvinden. Op de kaart van 1970 is de eerste grotere bebouwing op de locatie van de voormalige manege zichtbaar. De ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 80 plaatst de noordelijke locatie in een geheel nieuwe context.

## 2.5 Water

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de rivier de Bullewijk. Door de ontginning van de gronden aan weerszijden van de Bullewijk zijn de gronden sterk gedaald en liggen ze lager dan de oevers langs de Bullewijk. De oevers van de rivier worden daarom ook de bovenlanden genoemd. Ter bescherming van de bebouwing langs de Bullewijk en voor de beheersing van het water in de lage delen zijn dijken gebouwd. Ten westen van de Bullewijk ligt polder de Rondehoep en aan de oostzijde de Bullewijker- en Holendrechterpolder. In de huidige situatie doorsnijdt de autosnelweg A9 de polders van oost naar west. Het zuidwestelijke deel van de Bullewijker- en Holendrechterpolder is als recreatieplas in gebruik. Het terugbrengen van het water is een schijnbare herhaling van de geschiedenis.

Door de historische ingrepen in het landschap zijn er grote peilverschillen ontstaan tussen het plangebied en de omringende gebieden. Een recreatieve vaarverbinding tussen bijvoorbeeld het plangebied en de Bullewijk of Ouderkerkerplas is daardoor zonder ingrijpende maatregelen niet mogelijk.

## 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting

Direct langs de Bullewijk lopen al eeuwenlang routes. Haaks op deze ‘hoofdroute’ zijn in lijn met de verkavelingsrichting spaarzame aantakkingen gekomen om nieuwe ontwikkelingen die achter de lintbebouwing zijn ontstaan op de ‘hoofdroute’ aan te sluiten.

De ontsluiting en bebouwingsrichting zijn van oudsher nauw verbonden met de verkavelingsrichting. De verkavelingsrichting is veelal nagenoeg haaks op de Bullewijk. Met name in de wijken aan de oostzijde van Ouderkerk aan de Amstel is dit duidelijk zichtbaar. Dit principe is vrijwel in geheel Ouderkerk aan de Amstel toegepast, maar is door de sterk meanderende Bullewijk en Amstel niet overal als zodanig herkenbaar.

## 2.7 Beleidskader

### *2.7.1 Rijksbeleid*

Het Europees- en Rijksbeleid voor deze locaties wordt onder andere beschreven in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Noord van 28 mei 2014. De ligging van Ouderkerk aan de Amstel in het Nationale Landschap het Groene Hart is medebepalend voor de toekomstige ontwikkeling op de locaties. Het Groene Hart is een Nationaal Landschap; een landschap met grote natuur- en cultuurwaarden die worden beschermd. Het gevarieerde en voornamelijk landelijke karakter van het gebied is een tegenpool voor het omliggende grootstedelijke gebied.

Nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies binnen het Groene Hart zijn alleen mogelijk wanneer deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de kernkwaliteiten zoals beschreven in de ruimtelijke opgaven:

- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit (verschillende landschappen, zichtbare contrasten en kleinschalige elementen);
- behoud en ontwikkeling van het groenblauwe karakter;
- behoud en ontwikkeling van de relatie tussen stad en land.
- het Europees- en Rijksbeleid is verder uitgewerkt in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### *2.7.2 Provinciaal beleid*

*Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De provincie heeft op 21 juni 2010 de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld als vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. In de Structuurvisie is het provinciale ruimtelijke beleid verwoord.
Het ruimtelijke beleid van de provincie maakt onderscheid tussen stedelijk gebied en bestaand bebouwd gebied (BBG) enerzijds en gebieden buiten bestaand bebouwd gebied (BBBG) anderzijds. De noordelijke locatie ligt geheel in BBG en bij de zuidelijke locaties ligt alleen de aanwezige bebouwing binnen BBG.

Woningbouw moet zowel binnen als buiten BBG bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het BBG bevordert de Provincie Noord-Holland zo veel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.
De Provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen daarom de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond. Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

*Provinciale Ruimtelijke Verordening*

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het ruimtelijke beleid in regels vertaald. Het betreft regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen van provinciaal belang zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, ‘groene ruimten’ zoals Nationale Landschappen en Rijksbufferzones, ‘blauwe ruimten’ zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen het stedelijk weefsel van Ouderkerk aan de Amstel. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt (deels) binnen:

1. Het landelijk gebied
2. Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek
3. Het Groene Hart
4. Aardkundig waardevol gebied

Ad 1)
In essentie is nieuwe woningbouw binnen het landelijk gebied niet toegestaan, maar afwijking daarvan is toegestaan conform de gestelde afwijkingsregels.
In dit kader valt te denken aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, waarbij moet worden voldaan aan de eisen van onder meer nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Er moet gemotiveerd worden waarom woningbouw kan worden toegestaan.

Ad 2)
Het zuidelijke deel van het plangebied ligt tevens in de Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek. Doel van deze en andere Rijksbufferzones is dat zij

Beeld in zuidelijke richting van de Holendrechterweg met op de Bullewijk georiënteerde bebouwing

gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groengebieden. Andere functies zijn onder strikte voorwaarden toegestaan. Net als hiervoor genoemd, biedt de Ruimte-voor-Ruimteregeling die mogelijkheid. Daarnaast kan van het beleid worden afgeweken indien:
a. woningbouw tot stand komt door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling;
b. nieuwe bebouwing gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende bufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
c. in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en bezoekersintensieve openluchtdagrecreatie op de locatie;
d. een niet-agrarische nevenactiviteit tot stand komt ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor grondgebonden landbouw, tuinbouw of veeteelt, of;
e. woningbouw tot stand komt overeenkomstig de afspraken tussen Rijk en provincie met betrekking tot de ‘pilot Waterland’.

en

a. er sprake is van een groot openbaar belang;
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn;
c. de negatieve effecten zo veel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Voor initiatieven die gelegen zijn in de bufferzone Amstelscheg gelden de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten (nr 2011-66880) vastgestelde rapport ‘Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg’.

Ad 3)
Voor wat betreft het Groene Hart wordt beleidsmatig aangesloten op het beleid voor het landelijk gebied inzake nieuwe woningbouw. In dit geval nieuwe woningbouw BBBG.

Ad 4)
Het plangebied valt deels binnen aardkundig waardevol gebied. De bescherming hiervan is geregeld in het gemeentelijke bestemmingsplan (zie paragraaf 2.7.3).

*Provinciale Woonvisie 2010 – 2020*
De Provinciale Woonvisie is net als de Structuurvisie een zelfbindend beleidsdocument. Het geeft richting, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger, en biedt een doorkijk naar de gewenste situatie in 2020. De provincie heeft een centrale visie op de woningmarkt om haar doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Die visie slaat neer in de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Locatie [redacted] vanaf de Holendrechterweg

Voor elk speerpunt is een aantal concrete opgaven voor 2010-2020 geformuleerd.

*Ruimte-voor-Ruimteregeling*
De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende agrarische bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing. Voorwaarden zijn dat:

- niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m2) als volume (in m3);
- de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

***Conclusie:***
Op basis van het provinciale beleid kan geconcludeerd worden dat op de noordelijke locatie een herontwikkeling in principe mogelijk moet zijn. Voor de zuidelijke locaties belemmert het beleid voor de bufferzone elke ontwikkeling voor woningbouw. Ook de Ruimte-voor-Ruimteregeling uit de provinciale verordening biedt geen ruimte voor bebouwing anders dan agrarische bebouwing. Het belang van de verbetering van de locatie van de voormalige manege wordt door de provincie onderkend. De provincie is bereid mee te denken over een verbetering ervan.

Tijdens het opstellen van dit rapport ligt een nieuwe provinciale verordening ter inzage. De verwachting is dat deze begin 2017 in werking treedt. Zo komt de term Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) in de nieuwe PRV te vervallen en in plaats daarvan wordt gekozen om de term Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) te hanteren. Deze term beslaat een breder begrip van verstedelijking. De gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk voor het aanwijzen van het Bestaand Stedelijk

BBG volgens de provinciale structuurvisie

Bodemkundige waarden

Gebied. Zolang de gebieden binnen de begrenzing van de bufferzone liggen treedt er geen verandering op. Bij het verschuiven van de grens ontstaan betere mogelijkheden voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie.

### *2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid*

***Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg***

Het gebiedsperspectief begint met een uitgebreide beschrijving van de landschappelijke waarden in de Amstelscheg. Het landschap vormt de basis voor de ruimtelijke opbouw en ontwikkeling van het gebied. Er worden logische eenheden onderscheiden aan de hand van landschappelijke elementen als watergangen en dijken, of karakteristieken zoals maaiveldhoogtes en verkavelingspatronen. Dijken bepalen de begrenzingen van de deelgebieden in de Amstelscheg. In de eerste plaats de ringdijken tussen het rivierenlandschap en de droogmakerijen met de deelgebieden Middelpolder, Bovenkerkerpolder en Ouderkerkerplas & Polders. Binnen het Veenrivierenlandschap zijn de Amstel en Bovenlanden en de Rondehoep onderscheiden, waarbij de veenrivierdijken om de Rondehoep de grens vormen. De locaties vallen binnen deelgebied 4: Ouderkerkerplas & Polders.

De belangrijkste opgaven in de omgeving van de drie locaties zijn:
- behouden heldere dorpsrand aan ringdijk bij Ouderkerk aan de Amstel;
- oriëntatie van woonwijken en woningen op het landschap;
- behouden herkenbaar hoogteverschil tussen droogmakerij en veenrivierenlandschap samen met de karakteristieke elementen van oorspronkelijke droogmakerij.
- behouden van rationele vormentaal van droogmakerij;
- creëren van meer openheid en zichtlijnen binnen het deelgebied, om overzicht en oriëntatie te verbeteren;
- openheid landschap en zicht vanaf dijken behouden en hoge gebouwen als oriëntatiepunten behouden;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- groenstructuur Ouderkerkerplas herkenbaar als onderdeel van de plas binnen een droogmakerij;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing.
- transformeren van het gebied rond de Ouderkerkerplas door het aanhalen van ruimtelijke relaties met omgeving en de ontwikkeling als recreatieknooppunt door toevoeging van recreatieve functies;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting, mits passend binnen ruimtelijk kader
- Waterkwaliteitsverbetering Ouderkerkerplas in combinatie met koudewinning t.b.v. recreatie en KRW

Qua beeldkwaliteit wordt over het algemeen duidelijk aangeven wat het wensbeeld is voor het betreffende deelgebied. De lintbebouwing langs de Bullewijk heeft geen specifieke benoeming gekregen. Kijkend naar de overige delen binnen het deelgebied kunnen in ieder geval de volgende ontwerpprincipes als leidend worden benoemd:

Ontwerpprincipes dijken:
- dijken inzetten als structurerende en samenbindende elementen in dit deelgebied;
- behouden van asymmetrisch profielen;
- teensloot is altijd smaller dan de ringsloot in de bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk.

Ontwerpprincipes dorpsrand Ouderkerk aan de Amstel:
- behouden en versterken van de groene uitstraling van de dorpsrand;
- waarborgen dorpse karakter door binnen de dorpsrand geen bebouwing te plaatsen die afwijkt van schaal en maat van de huidige dorpsrand;
- vanuit het landelijk gebied is zo min mogelijk hoogbouw in Ouderkerk zichtbaar.

*Boerenerven*

Voor de boerenerven wordt wel specifiek aandacht besteed aan de bebouwing langs de Bullewijk. Zo kunnen in het gebied boerenerven worden getransformeerd tot woonerven en kunnen boeren verbreden. Schaalvergroting is niet gewenst. De bebouwingskavels worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen op wisselende onderlinge afstand van elkaar. Het erf bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwoning of boerderij is op de weg op de dijk langs de Bullewijk georiënteerd. Stallen en bedrijfsgebouwen liggen achter de hoofdwoning rond een centrale ruimte.

Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:

- karakteristieke boerderijen of woningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd;
- ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande (woon)erven;
- stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke woonerf worden bij de transformatie verwijderd en maken plaats voor herstel van landschap en openheid;
- er mogen maximaal 3 woningen binnen het nieuwe erf staan;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat rond een centrale binnenplaats;
- een woning is georiënteerd op de dijk of de ontsluitingsweg en staat op de teen van de dijk. Dit is bij voorkeur de oorspronkelijke boerderij of woning. De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van een aanliggende dijk, bestaande topografie respecteren;
- de bebouwingstypen en het materiaal-gebruik refereren aan de oorspronkelijke agrarische bebouwing; boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

*Structuurvisie Ouder-Amstel*

In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen. In de structuurvisie wordt specifiek aandacht besteed aan het gebied ten westen van de Ouderkerkerplas.

De westelijke zijde van de Ouderkerkerplas biedt kansen voor hoogwaardige woningbouwontwikkeling. Een goede en natuur- vriendelijke inpassing is hierbij hét uitgangspunt. Bovendien past een dergelijk initiatief binnen het beeld 'dorp aan het water'. De bestaande natuuroever aan de westelijke zijde van de Ouderkerkerplas blijft behouden. Er is hier geen sprake van grootschalige uitleg, maar afronding en benutting van bestaande ruimte tussen de kern en de plas in. Bouwen in lage dichtheden en programmatisch aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie zijn hierbij uitgangspunten (zie verderop). Samen met de verschillende inbreidingslocaties kan Ouderkerk aan de Amstel hiermee (beperkt) invulling geven aan de keuze om voldoende woningbouw te realiseren voor de opvang van de lokale behoefte.

Het actuele beleid op provinciaal en regionaal niveau heeft de mogelijkheden van woningbouw rond de plas sterk ingeperkt. Zolang er binnen de gemeente alternatieve locaties voor woningbouw aanwezig zijn lijkt een zelfstandige woningbouwontwikkeling bij de Ouderkerkerplas niet realistisch.

***Woonvisie Ouder-Amstel***

Binnen de gemeente Ouder-Amstel staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda, namelijk:

1. het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. het zorgen voor doorstroming;
3. duurzaamheid;
4. het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

*1. Doelgroepen*

De gemeente heeft de volgende doelgroepen benoemd:

o Jongeren - om de vitaliteit, maar ook om bepaalde voorzieningen binnen de gemeente te behouden;

o Starters – voor een gemêleerde bevolkingssamenstelling en ook om bepaalde voorzieningen te behouden;

o Ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen – Dit is ook landelijk een speerpunt, ook vanwege vergrijzing, maar ook om doorstroming te vergroten (oudere bewoners die in een grote woning 'bezet' houden, verleiden om naar een kleinere woning met een beter aansluitend voorzieningenniveau te verhuizen).

*2. Doorstroming*

De gemeente heeft doorstroming als belangrijk punt op de agenda gezet, omdat zij er belang aan hecht dat er voor jongeren en starters voldoende woningen beschikbaar komen. Oudere bewoners blijven vaak lang in hun (te) grote woning wonen, terwijl die beter geschikt is voor starters. Tevredenheid over de woonomgeving en betaalbaarheid spelen bij die keuze een belangrijke rol. De gemeente wil graag met woningcorporaties en huurdersorganisatie verkennen welke mogelijkheden er zijn.

*3. Duurzaamheid*
Wat de gemeente Ouder-Amstel betreft, vormt duurzaamheid steeds meer een structureel element van het bestuurlijk besluitvormingsproces. Met de woonvisie als basis gaat de gemeente met Eigen Haard en Woonzorg Nederland prestatieafspraken maken voor de korte en lange termijn, waarbij duurzaamheid een belangrijk thema is. Hierbij zal ook de huurdersorganisatie worden betrokken. Er moet wel onderscheid gemaakt worden tussen de huur- en de koopmarkt. Woningcorporaties hebben landelijke afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Die afspraken gelden niet voor de particuliere eigenaar. Daardoor is het sturen over verduurzaming van de particuliere woningvoorraad lastiger. Desondanks zijn er mogelijkheden om duurzaamheid bij particuliere bewoners te stimuleren door het verbeteren van de informatie over verduurzaming. De gemeente zal dit doen door middel van het energieloket.

*4. Het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen*
De trend om langer zelfstandig thuis te (kunnen) blijven wonen staat als aandachtspunt hoog op de landelijke politieke agenda. Daar gelden bepaalde voorwaarden bij en zijn ook vaak voorzieningen bij nodig. In overleg met de woningaanbieders (woningcorporaties en particulier) wordt gekeken op welke wijze het ‘zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen’ gefaciliteerd kan worden.

Beeld uit het Bestemmingsplan Ouderkerk

***Welstandsnota Ouder-Amstel***
De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een welstandsnota opgesteld en vastgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied van deze ruimtelijke visie ligt voor een klein deel in een gebied waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De voormalige manege en het voormalige transportbedrijf liggen in het buitengebied waarvoor eveneens een regulier welstandsregime geldt. Het beleid is er op gericht de basiskwaliteiten van het gebied te behouden. Tijdens het opstellen van dit rapport wordt gewerkt aan een nieuw welstandsbeleid.

***Bestemmingsplannen***
De huidige planologische status van het plangebied is vastgelegd in een gemeentelijk bestemmingsplan. In het plangebied van deze ruimtelijke visie gelden

Beeld uit het Bestemmingsplan Buitengebied Noord

Zonering uit de Keur (rood=kernzone, blauw =beschermingszone)

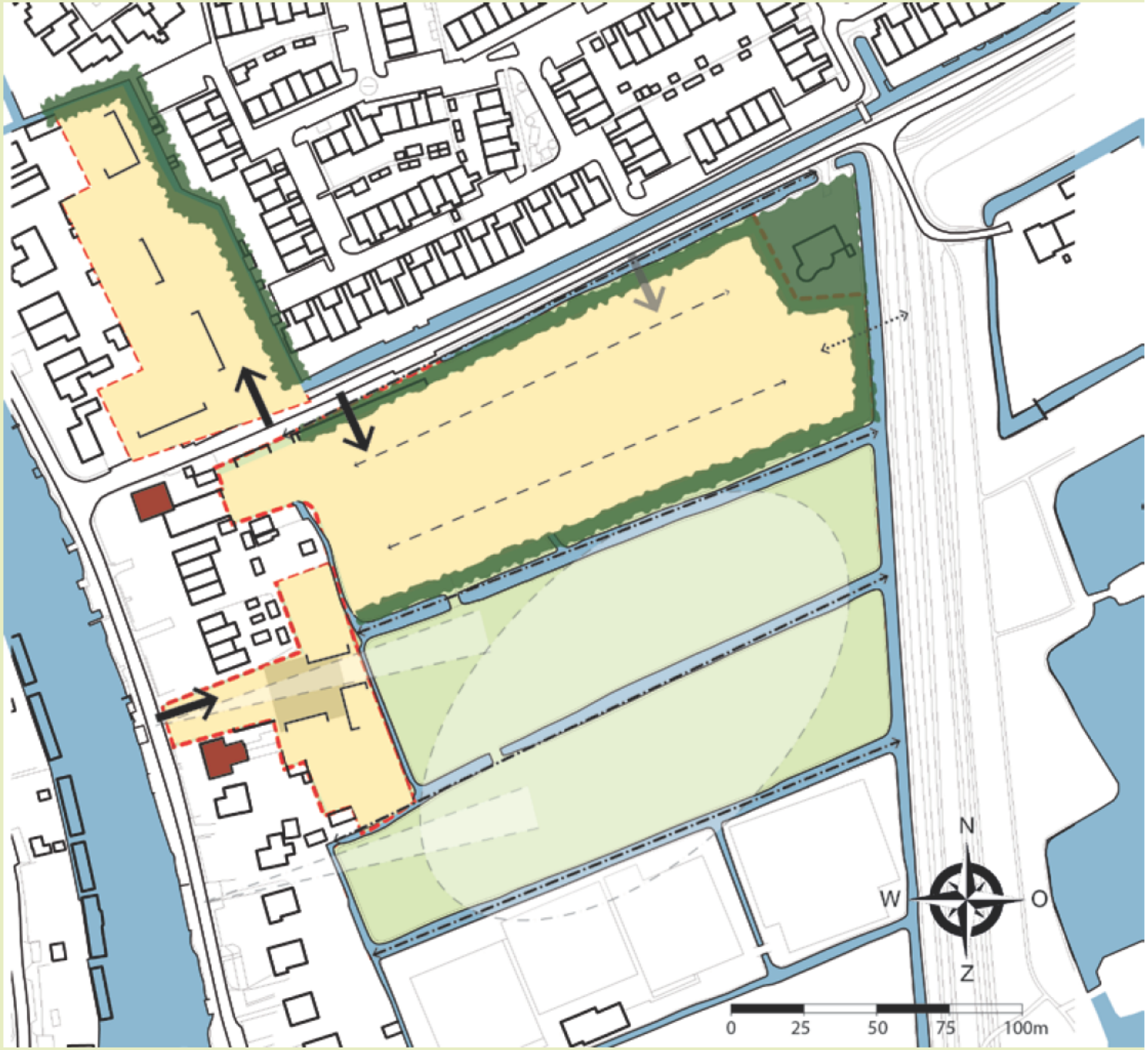
twee bestemmingsplannen. Het gaat om:
1. Buitengebied Noord (vastgesteld 6-3-2014);
2. Ouderkerk (vastgesteld 20-6-2013).
Ad 1)
De delen van het plangebied die vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn bestemd met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Sport’ en ‘Recreatie’. De manege heeft de functieaanduiding ‘manege’. Voor de bestemmingen gelden specifieke bestemmingsomschrijvingen, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden.
Bijzonderheden zijn dat op vrijwel het gehele gebied een geluidzone (in relatie tot de A9) van kracht is en dat het gehele gebied is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.
Binnen de geluidzone is een woning of een nader geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan, tenzij een hogere waardenbesluit van kracht is of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat op enige gevel van de bebouwing geen sprake is van een hogere waarde dan 48 dB.
De gebieden die aangemerkt zijn als aardkundig waardevol gebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap. Voor dit gebied in het bijzonder gaat het daarbij om de afleesbaarheid van de geschiedenis van het landschap. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
Langs de dijk langs de Bullewijk is een aanduiding waterkering van kracht. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering. Hiervan afwijken kan middels een omgevingsvergunning, mits het doelmatig functioneren van de waterkering niet in gevaar komt en schriftelijk advies bij het hoogheemraadschap is ingewonnen.

Ad 2)
Het deel van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan Ouderkerk valt heeft de bestemming ‘Bedrijf’, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’. Het noordelijke deel van de locatie heeft de bestemming ‘Tuin’.

### *2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht / Waternet*

Het Hoogheemraadschap heeft haar eigen verordening en ‘verbeelding’, te weten de Keur en de Legger. In de Keur zijn geboden en verboden opgenomen om zeker te stellen dat het Hoogheemraadschap haar taken kan uitvoeren. (Bouw) activiteiten in, op, of in de buurt van watergangen en waterkeringen kunnen vergunningsplichtig zijn.
Aan weerszijden van de dijk langs de Bullewijk en van de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder liggen beschermingszones. Binnen de kernzone (rood) is bebouwing niet mogelijk. Binnen de beschermingszones (blauw) is alleen bebouwing toegestaan indien er toestemming is van het waterschap.

Zicht op de huidige bebouwing van de locatie [redacted]




**Legenda**

- Begrenzing locatie
- Woonveld
- 'Hoofdgebouw' nieuw erf
- Erf
- Oriëntatie woningen
- Hoofdontsluiting
- Mogelijke ligging wandelpad
- Behouden oorspronkelijke verkavelingstructuur
- Hoofdrichting verkaveling en woningbouw
- Zicht op open ruimte
- Open ruimte

Ruimtelijke visie bij individuele ontwikkeling locaties

# 3. RUIMTELIJKE VISIE



## 3.1 Ontwerpkader

Binnen de planologische kaders lijkt weinig ruimte voor ontwikkeling op de zuidelijke locaties. De sterke behoefte aan een kwalitatieve verbetering op de locaties wordt echter door de provincie, de gemeente en de eigenaren gedeeld. Een aansprekend plan dat voldoet aan alle overige randvoorwaarden op de zuidelijke locaties vormt de basis van gesprekken met de provincie over de mogelijke aanpassing van de contour van de bufferzone.

De noordelijke locatie ligt binnen het BBG. Een transformatie van bedrijf naar wonen lijkt hier goed mogelijk. De opgave op deze plek is het vormgeven aan een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woonwijk Hoofdenbrug. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de locatie deel uitmaakt van het bebouwingslint en als zodanig een ruimtelijke uitwerking moet krijgen.

De zuidelijke locaties liggen landschappelijk en planologisch gezien op een kwetsbare en interessante plek. Het versterken van de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en de landschappelijke inpassing binnen de gelaagdheid van het landschap staan centraal.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het ontwerp dienen de verschillende karakters bij elkaar te komen op een samenhangende manier.
Het ontwerpkader van de ruimtelijke visie wordt gevormd door de volgende uitgangspunten die voortkomen uit de voorgaande analyses en bevindingen en vanuit de standpunten vanuit de gemeente:

Uitgangspunten:
- Voor alle locaties wordt uitgegaan van een transformatie naar woningbouw.
- Bij voorkeur een afgestemde (integrale) ontwikkeling van de zuidelijke locaties.
- Een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. De inhoud van een woning is max. 750 m3.
- De bebouwing op de zuidelijke locaties heeft als onderdeel van het bebouwingslint een landelijke uitstraling. Regionaal liggen er kansen voor een uniek landelijk woonmilieu.
- Van de totale hoeveelheid woningen dient min. 30% in de sociale sector te worden gerealiseerd.
- Binnen het dorpse karakter zo veel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid.
- Binnen het lintbebouwingskarakter aansluiten bij bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg.
- Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige 'groene' recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving.
- De bebouwing op de locatie van de voormalige manege vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie.
- De gebieden worden ontsloten op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.
- Woningbouwprogramma voldoet aan de geldende parkeernormen:
- Vrije sector 2 parkeerplaatsen (pp) en sociale woningen 1,3 pp per woning. Parkeren wordt zo veel als mogelijk op eigen kavel gerealiseerd.

## 3.2 De visie

Binnen de ruimtelijke visie voor de locaties speelt de ligging van de locaties in het bebouwingslint aan de Bullewijk een beeldbepalende rol. De noordelijke locatie en de zuidelijke locaties hebben binnen het bebouwingslint een sterk afwijkende ruimtelijke context. De noordelijke locatie ligt binnen de dorpse context van Ouderkerk aan de Amstel, terwijl de zuidelijke locaties een kenmerkende landelijke context hebben. Dit verschil vraagt om een aparte behandeling van de noordelijke locatie en de zuidelijke locaties.

***Noordelijke locatie*** [redacted]

De belangrijkste opgaven voor de noordelijke locaties zijn de schaalverdeling in het volume van de bebouwing en het vormgeven van een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woningbouw in de woonwijk Hoofdenburg.
Ruimtelijke opzet

De ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie sluit aan bij de bebouwingstypologie en -opzet zoals die in het bebouwingslint aan de Bullewijk voorkomt. De oriëntatie, grootte en uitstraling van de bebouwing sluiten aan op die van het bebouwingslint. De nieuw te realiseren

gemeenschappelijke buitenruimte of openbare ruimte moet vormgeven aan de overgang van het bebouwingslint aan de Bullewijk en de woonwijk Hoofdenburg. Er wordt aandacht gevraagd voor een goede ruimtelijke inpassing van het nutsgebouw.

*Ontsluiting*
De te realiseren woningen worden ontsloten via de Middenweg. Op de kavel zelf maakt de ontsluiting deel uit van de gemeenschappelijke of openbare ruimte. Qua inrichting en sfeer moet deze aansluiten bij het karakter van het bebouwingslint en recht doen aan de herkenbare groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk.

*Groen en water*
Op de locatie moet vormgegeven worden aan een groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk. De watergang die aan de locatie grenst maakt deel uit van deze opgave. De groene invulling moet passen binnen de landelijke uitstraling van het bebouwingslint en er dient voornamelijk gebiedseigen beplanting te worden toegepast.

*Programma*
Op de locatie is de transformatie van bedrijfsfunctie naar wonen gewenst. Voor de locatie geldt dat minimaal 30% van de woningen in de sociale sector moet worden gebouwd. Door een integrale ontwikkeling met de zuidelijke locaties kan de positie hiervan in overleg bepaald worden.
De locatie leent zich het beste voor kleine volumes die ingevuld kunnen worden met twee-onder-een-kapwoningen, korte rijtjes en kleine volumes met appartementen.
De maximale bouwhoogte is 11 meter. Concreet betekent dit grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen of een klein appartementengebouw van maximaal 3 lagen. De appartementen in drie lagen zijn alleen mogelijk langs de Middenweg. Appartementen midden op de locatie mogen maximaal 2 lagen hoog zijn.

***Beeldkwaliteit***
Qua sfeer moet worden aangesloten op het karakter van het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het heeft sterk de voorkeur het landelijke karakter van het lint in de architectuur te benadrukken. Alle volumes dienen afgedekt te worden met een zadeldak. Voor de appartementen betekent dit dat de derde bouwlaag moet worden gerealiseerd in een (schijn)kap. De verschillende volumes op de locatie moeten vooral niet hetzelfde materiaalgebruik en dezelfde kleurstelling krijgen. Differentiatie binnen de beeldtaal van het bebouwingslint is een uitgangspunt.

***Zuidelijke locaties***
Bij de zuidelijke locaties gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven in het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De huidige situatie van de voormalige manege vraagt echter om meer maatwerk. De schaal van de aanwezige bebouwing ontstijgt die van een gemiddeld boerenerf. Aansluitend op de ontwerpprincipes uit het gebiedsperspectief worden richtlijnen gegeven voor een ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en die een bijdrage levert aan de afleesbaarheid van de geschiedenis van het gebied en de landschappelijke diversiteit.

*Locatie voormalige manege*
De locatie van de manege kan een schakelpunt vormen in dit historische en landschappelijke speelveld. De planologische regelgeving laat woningbouw niet toe, maar de noodzaak tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven. In overleg met de provincie kan de locatie worden herontwikkeld in de geest van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Ongebreidelde verdichting is niet gewenst.
Ruimtelijke opzet

Het huidige beleid biedt weinig houvast voor de transformatie voor een locatie zoals die van de voormalige manege. De herontwikkeling heeft op verschillende schaalniveaus invloed op de omgeving. De basis van de ontwikkeling is de positie ervan in de bovenlanden van de Bullewijk en de oriëntatie op het bebouwingslint.

De ontwikkeling ontstijgt het niveau van een klein boerenerf. De landschappelijke inpassing is daarom op deze plek essentieel. De landschappelijke inpassing moet de beleving van de verschillende landschappelijke eenheden versterken. Dat wil zeggen dat de bovenlanden met daarin het bebouwingslint zich herkenbaar onderscheiden van het dorp en de Bullewijker- en Holendrechterpolder.

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen in de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werd omdijkt. In de hoek van de

polder werd aan het toenmalige einde van de Middenweg een Scheepswerf gerealiseerd. Op deze plek ligt nu een boerderij. Deze fysieke verbinding tussen de dijk van de Bullewijk en de dijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder kan een interessante aanleiding vormen voor de invulling van de locatie van de voormalige manege. Het woonhuis op de hoek van het perceel van de manege kan hiermee een vanzelfsprekende plek krijgen in het gedifferentieerde landschap.

De uitdaging voor de locatie van de voormalige manege ligt in het creëren van een landelijk woonmilieu dat regionaal concurrerend is. Een landelijk woonmilieu dat een herkenbare landschappelijke inpassing krijgt.
Bij een gezamenlijke ontwikkeling met de locatie [redacted] dient de huidige verkavelingsstructuur van de percelen achter het bebouwingslint behouden te blijven. Het naar achter uitbouwen van het bebouwingslint moet bijdragen aan een gedifferentieerde achtergrens van het bebouwingslint zonder dat de in de huidige situatie open ruimte van de weides verloren gaat.

*Ontsluiting*
De ontsluiting van het woonmilieu is gericht op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. De interne ontsluiting van het woonmilieu past binnen de ontwerpprincipes die passen bij een landelijk woonmilieu als onderdeel van het bebouwingslint.
Een enkele informeel wandelpad tussen de woningbouw en de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder is mogelijk. Dit dient de hoofdrichting van de verkavelingsstructuur van de huidige percelen te volgen en het pad dient gekoppeld te zijn aan perceelsgrenzen of kavelsloten. Het pad bestaat uit kort gemaaid gras of halfverharding.

*Groen en water*
De huidige verkavelingsstructuur van de percelen achter het bebouwingslint dient te worden behouden. De slotenstructuur dient te worden behouden.
De huidige houtsingel kan de basis vormen voor de landschappelijk inpasing.

*Programma*
Voor de locatie geldt een transformatie van sport en recreatie naar wonen. Hierbij dient minimaal 30% van de woningen in de sociale sector te worden gebouwd. Afstemming met de overige locaties biedt mogelijk kansen voor een integrale positionering van de sociale woningbouw.

Boerderij op de plek van de scheepswerf in de Bullewijker- en holendrechterpolder

Woonhuis op de oostelijke hoek van het perceel van de voormalige manege

Ruimtelijke visie bij gezamenlijke ontwikkeling zuidelijke locaties

Om een landelijke sfeer te realiseren wordt gedacht aan kleinere volumes. Deze volumes lenen zich voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes met grondgebonden woningen. Appartementen zijn beperkt toegestaan en dienen qua volume aan te sluiten op de volumes van de grondgebonden woningen.

Het aantal woningen dat op de locatie gerealiseerd kan worden hangt sterk samen met het maximaal toegestane volume volgens de Ruimte-voor-Ruimteregeling en de financiële balans tussen de afschrijving van de locatie en de opbrengsten. Vooralsnog wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van maximaal 23 woningen exclusief de sociale woningen.

*Beeldkwaliteit*

Qua beeldkwaliteit wordt aangestuurd op een concurrerend landelijk woonmilieu. Dit heeft naast de verkavelingsopzet ook te maken met de uitstraling van de bebouwing. Belangrijk uitgangspunten hierbij zijn de oriëntatie van de woningen op de oorspronkelijke verkavelingsrichting en een landelijke groene uitstraling. Het is hierbij goed voorstelbaar dat er in de architectuur gekozen wordt voor een moderne vertaling van landelijk wonen. Landelijk wonen betekent binnen het woonmilieu een sterke groenbeleving met doorzichten ‘naar buiten’. Naast de tuinen dient ook vormgegeven te worden aan een groene gemeenschappelijke of openbare ruimte en groene erfgrenzen. De landschappelijke inpassing dienst plaatst te vinden door bij voorkeur houtsingels met gebiedseigen beplanting.

Referentiebeelden modern landelijk wonen

Bedrijfsbebouwing locatie [redacted]

***Locatie [redacted]***

De locatie van [redacted] kan bij voorkeur als onderdeel van de locatie van de manege ontwikkeld worden. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie gelden de ontwerpprincipes van het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De schaalgrootte van de kavel sluit meer aan op de schaalgrootte van een boerenerf.

*Ruimtelijke opzet*

Bij de ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie geldt het boerenerf als uitgangspunt. De te realiseren woningen liggen rond een centraal erf en hebben de uitstraling van bijgebouwen bij een hoofdgebouw. Holendrechterweg 30A en 30B vormen hierbij het fictieve hoofdgebouw. Het erf wordt direct ontsloten op de Holendrechterweg. De woningen worden gerealiseerd in kleine volumes zodat er nieuwe doorzichten ontstaan naar de groene weides achter het bebouwingslint en richting de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder.

De nieuwe bebouwing heeft een landelijke uitstraling en is in opbouw en uitstraling ondergeschikt aan het fictieve hoofdvolume. Bij de positionering van de woningen moet voldoende rekening worden gehouden met de privacy van de aangrenzende kavels.

De locatie kan ook als onderdeel van de ontwikkeling van de manege ontwikkeld worden. Voor de zijde van de locatie die ligt aan de Holendrechterweg is het mogelijk het bebouwingslint met één woning op te vullen. Op het oostelijke deel van de locatie moet afstemming worden gezocht met de ontwikkeling op de locatie van de voormalige manege. De huidige verkavelingsstructuur dient daarbij behouden te blijven. Voor verdere uitwerking zie de locatie van de voormalige manege.

*Ontsluiting*

De ontsluiting van het boerenerf gebeurt rechtstreeks op de Holendrechterweg. Bij een gezamenlijke ontwikkeling met de locatie van de voormalige manege worden de woningen aan de oostzijde van de locatie ontsloten via de locatie van de voormalige manege en vervolgens via de Middenweg naar de Holendrechterweg.

*Groen en water*

Er moet worden vormgegeven aan een landschappelijke inpassing van het boeren(woon)erf naar de open weides achter de locatie. In de overgang van het erf naar de weides moet singelbeplanting worden aangebracht. De watergang dient daarbij behouden te blijven.

*Programma*

Op de locatie is beperkt woningbouw mogelijk. Het huidige beleid beperkt de mogelijkheden voor intensivering in het landelijk gebied. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie kunnen maximaal drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Bij een gezamenlijke ontwikkeling met de manege gelden in de basis de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimteregeling waarbij het aantal m2 en m3 mag worden teruggebouwd. Daarnaast dient ook gekeken te worden naar de financiële aspecten waarbij de afwaardering van de locatie zo goed mogelijk overeenkomt met de opbrengsten.
Beeldkwaliteit

Qua beeldkwaliteit moet aangesloten worden op het landelijke karakter van het bebouwingslint. Specifiek voor de ontwikkeling van een boeren(woon)erf wordt een verwijzing naar landelijke bebouwing, zoals die op de locatie in de huidige situatie ook aanwezig is, passend geacht.

# BRONNEN



## Geraadpleegde literatuur

Nota Ruimte,
Structuurvisie Noord-Holland 2040, Provincie Noord-Holland, juni 2010
Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg, Bestuurlijk Overleg Amstelscheg, november 2011
Leidraad landschap en cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, juni 2010
Woonvisie Ouder-Amstel, Klaar voor de toekomst, Gemeente Ouder-Amstel, 15 augustus 2016
...
...

## Overige bronnen

Website Gemeente Ouder-Amstel www.ouder-amstel.nl
...
...

| | |
|---|---|
| Verzenddatum | 16-02-2017 11:00:49 Ontvangstdatum 16-02-2017 11:01:07 |
| E-mail van | [redacted] |
| E-mail aan | [redacted] |
| E-mail CC | |
| E-mailonderwerp | Workshop Ouderkerk aan de Amstel 22 februari 2017 |

Beste deelnemers van de workshop,

Op woensdag 22 februari hebben wij een workshop gepland om de toekomst van de locatie van de voormalige manege in Ouderkerk aan de Amstel te bespreken. In de tussentijd is er op de locatie veel gebeurd. De manege is gekraakt geweest en inmiddels weer door de krakers verlaten. Deze gebeurtenis toont mede het belang aan om gezamenlijk de toekomst voor deze plek te gaan bepalen.

Met deze mail wil ik jullie informeren over het verloop van de workshop en de te verwachten resultaten. Tevens stuur ik met deze mail een concept van de ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige manege en twee aangrenzende locaties. Dit rapport bevat een beschrijving van de plek en het belangrijkste vigerende ruimtelijke beleid en voorziet in een stuk basisinformatie. Tijdens de workshop is er alle ruimte om deze informatie aan te vullen.

Hieronder een overzicht van de aanwezigen, het programma en de te bereiken resultaten.

Aanwezigen

Provincie
[redacted] - Provincie Noord-Holland

[redacted] - Provincie Noord-Holland

Gemeente
[redacted] - Gemeente Ouderamstel -
[redacted] - Gemeente Ouderamstel
[redacted] - Gemeente Ouderamstel / Kien Ontwerp

Initiatiefnemer
[redacted] - eigenaar voormalige manege

[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege
[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege

[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege

[redacted] - landschapsarchitect bij Haverdroeze (adviseur eigenaar voormalige manege)

Programma
Welkom - [redacted]
Voorstelronde
Wat gaan we doen? – [redacted]

Presentatie Ruimtelijke visie op drie locaties Holendrechterweg – [redacted]

Presentatie visie op locatie – [redacted]

- Pauze -

Workshop over visie locatie en mogelijkheden voor uitwerking

Te bereiken resultaat
Gedeelde visie op locatie qua landschappelijke opbouw en mogelijke inrichting
Eerste verkennende schetsen of ideeën met betrekking tot de uitwerking van de gedeelde visie.
Uitgangspunten vanuit de provincie met betrekking tot de ontwikkeling.

Stappen voor het vervolg proces

Locatie en tijd

Loetje aan de Amstel

Amstelzijde 37, 1184 TX Amstelveen

22 februari 2017 13.00 uur tot 17.00 uur

Ik zie uit naar een inspirerende en constructieve workshop! Tot volgende week woensdag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 20-02-2017 15:59:32 | Ontvangstdatum | 20-02-2017 15:59:00 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | aanvullende info voor de workshop RE: Workshop Ouderkerk aan de Amstel 22 februari 2017 | | |

Beste Lezers,

De provincie gaat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie meer op de regio's toesnijden.

Bijgaand document: "ensemblebeschrijving van de Amstelscheg" heeft nog geen formele status. Het is materiaal in bewerking. Een dezer dagen zullen [redacted] en [redacted] het ook te zien krijgen in een leesronde.

Het is te gebruiken als hulpmiddel bij de verdere visievorming (met de wetenschap dat het document nog geen formele status heeft).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]
Directie Beleid

(023) [redacted]

06 [redacted]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
[redacted]

cid:image001.jpg@01D1FEC9.91FC55D0

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 februari 2017 11:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Workshop Ouderkerk aan de Amstel 22 februari 2017

Beste deelnemers van de workshop,

Op woensdag 22 februari hebben wij een workshop gepland om de toekomst van de locatie van de voormalige manege in Ouderkerk aan de Amstel te bespreken. In de tussentijd is er op de locatie veel gebeurd. De manege is gekraakt geweest en inmiddels weer door de krakers verlaten. Deze gebeurtenis toont mede het belang aan om gezamenlijk de toekomst voor deze plek te gaan bepalen.

Met deze mail wil ik jullie informeren over het verloop van de workshop en de te verwachten resultaten. Tevens stuur ik met deze mail een concept van de ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige manege en twee aangrenzende locaties. Dit rapport bevat een beschrijving van de plek en het belangrijkste vigerende ruimtelijke beleid en voorziet in een stuk basisinformatie. Tijdens de workshop is er alle ruimte om deze informatie aan te vullen.

Hieronder een overzicht van de aanwezigen, het programma en de te bereiken resultaten.

Aanwezigen

Provincie
[redacted] - Provincie Noord-Holland

[redacted] - Provincie Noord-Holland

Gemeente
[redacted] - Gemeente Ouderamstel -
[redacted] - Gemeente Ouderamstel
[redacted] - Gemeente Ouderamstel / Kien Ontwerp

Initiatiefnemer
[redacted] - eigenaar voormalige manege

[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege
[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege

[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege

[redacted] - landschapsarchitect bij Haverdroeze (adviseur eigenaar voormalige manege)

Programma
Welkom - [redacted]
Voorstelronde
Wat gaan we doen? – [redacted]

Presentatie Ruimtelijke visie op drie locaties Holendrechterweg – [redacted]

Presentatie visie op locatie – [redacted]

- Pauze -

Workshop over visie locatie en mogelijkheden voor uitwerking

Te bereiken resultaat
Gedeelde visie op locatie qua landschappelijke opbouw en mogelijke inrichting
Eerste verkennende schetsen of ideeën met betrekking tot de uitwerking van de gedeelde visie.
Uitgangspunten vanuit de provincie met betrekking tot de ontwikkeling.

Stappen voor het vervolg proces

Locatie en tijd

Loetje aan de Amstel

Amstelzijde 37, 1184 TX Amstelveen

22 februari 2017 13.00 uur tot 17.00 uur

Ik zie uit naar een inspirerende en constructieve workshop! Tot volgende week woensdag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 16-02-2017 11:00:49 | Ontvangstdatum | 16-02-2017 11:01:07 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | Workshop Ouderkerk aan de Amstel 22 februari 2017 | | |

Beste deelnemers van de workshop,

Op woensdag 22 februari hebben wij een workshop gepland om de toekomst van de locatie van de voormalige manege in Ouderkerk aan de Amstel te bespreken. In de tussentijd is er op de locatie veel gebeurd. De manege is gekraakt geweest en inmiddels weer door de krakers verlaten. Deze gebeurtenis toont mede het belang aan om gezamenlijk de toekomst voor deze plek te gaan bepalen.

Met deze mail wil ik jullie informeren over het verloop van de workshop en de te verwachten resultaten. Tevens stuur ik met deze mail een concept van de ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige manege en twee aangrenzende locaties. Dit rapport bevat een beschrijving van de plek en het belangrijkste vigerende ruimtelijke beleid en voorziet in een stuk basisinformatie. Tijdens de workshop is er alle ruimte om deze informatie aan te vullen.

Hieronder een overzicht van de aanwezigen, het programma en de te bereiken resultaten.

Aanwezigen

Provincie
[redacted] - Provincie Noord-Holland

[redacted] - Provincie Noord-Holland

Gemeente
[redacted] - Gemeente Ouderamstel -
[redacted] - Gemeente Ouderamstel
[redacted] - Gemeente Ouderamstel / Kien Ontwerp

Initiatiefnemer
[redacted] - eigenaar voormalige manege

[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege
[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege

[redacted] - adviseur eigenaar voormalige manege

[redacted] - landschapsarchitect bij Haverdroeze (adviseur eigenaar voormalige manege)

Programma
Welkom - [redacted]
Voorstelronde
Wat gaan we doen? – [redacted]

Presentatie Ruimtelijke visie op drie locaties Holendrechterweg – [redacted]

Presentatie visie op locatie – [redacted]

- Pauze -

Workshop over visie locatie en mogelijkheden voor uitwerking

Te bereiken resultaat
Gedeelde visie op locatie qua landschappelijke opbouw en mogelijke inrichting
Eerste verkennende schetsen of ideeën met betrekking tot de uitwerking van de gedeelde visie.
Uitgangspunten vanuit de provincie met betrekking tot de ontwikkeling.

Stappen voor het vervolg proces

Locatie en tijd

Loetje aan de Amstel

Amstelzijde 37, 1184 TX Amstelveen

22 februari 2017 13.00 uur tot 17.00 uur

Ik zie uit naar een inspirerende en constructieve workshop! Tot volgende week woensdag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

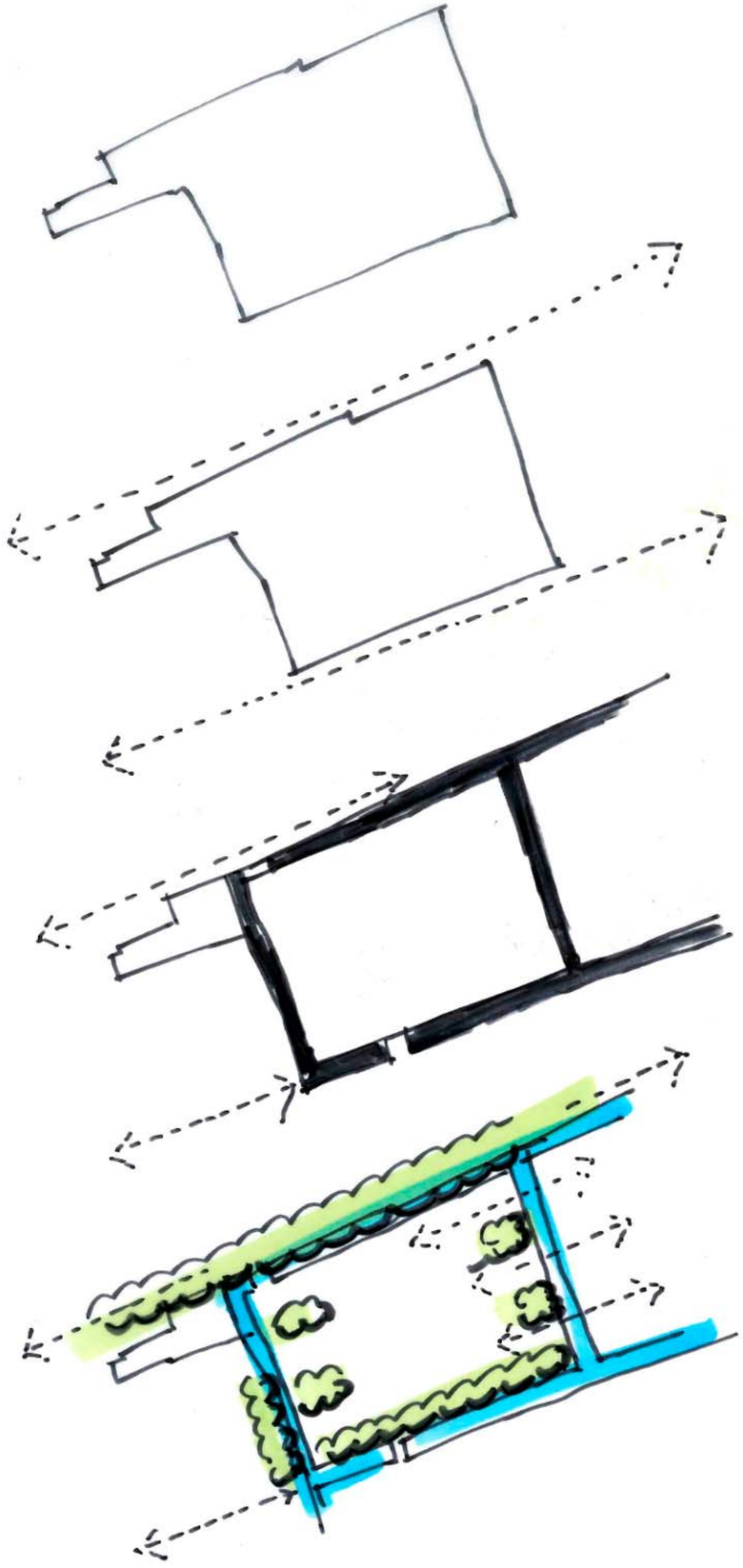
# Ouderkerk aan de Amstel

# Ontwikkeling Manegeterrein Holendrechterweg

Schetsen ten behoeve van ontwerpoverleg met Provincie Noord Holland

Op basis van workshop 22 feb 2017 en het gepresenteerde ‘veenslagen’model

Adviesbureau Haver Droeze 21-3-2017

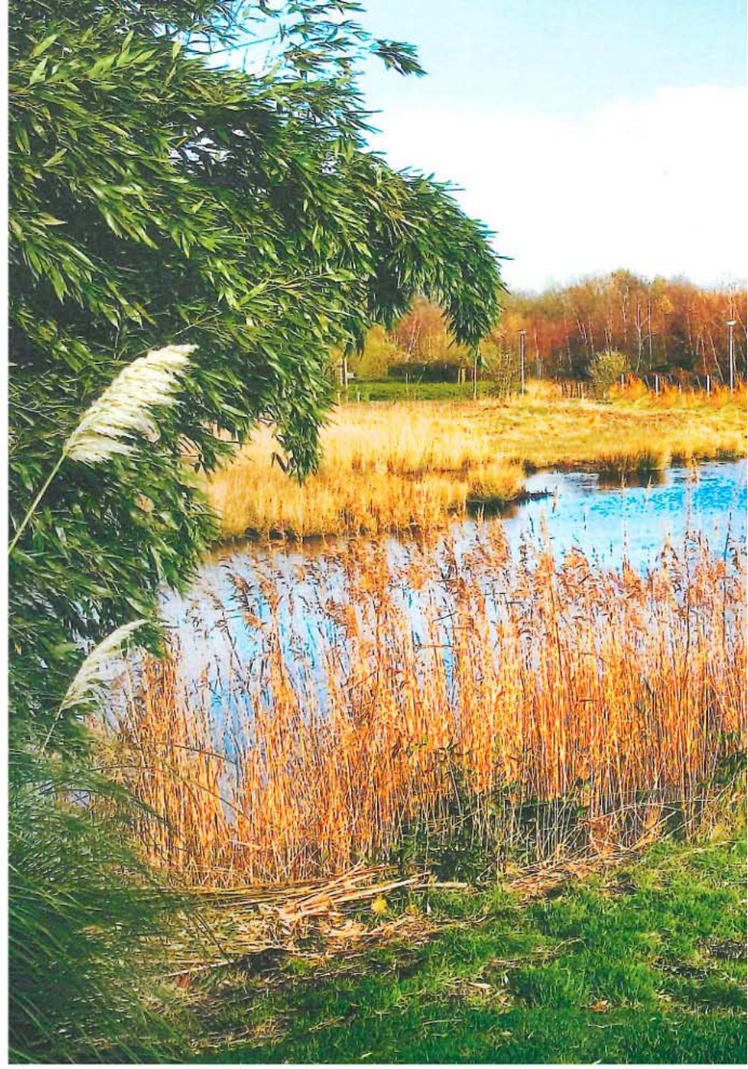


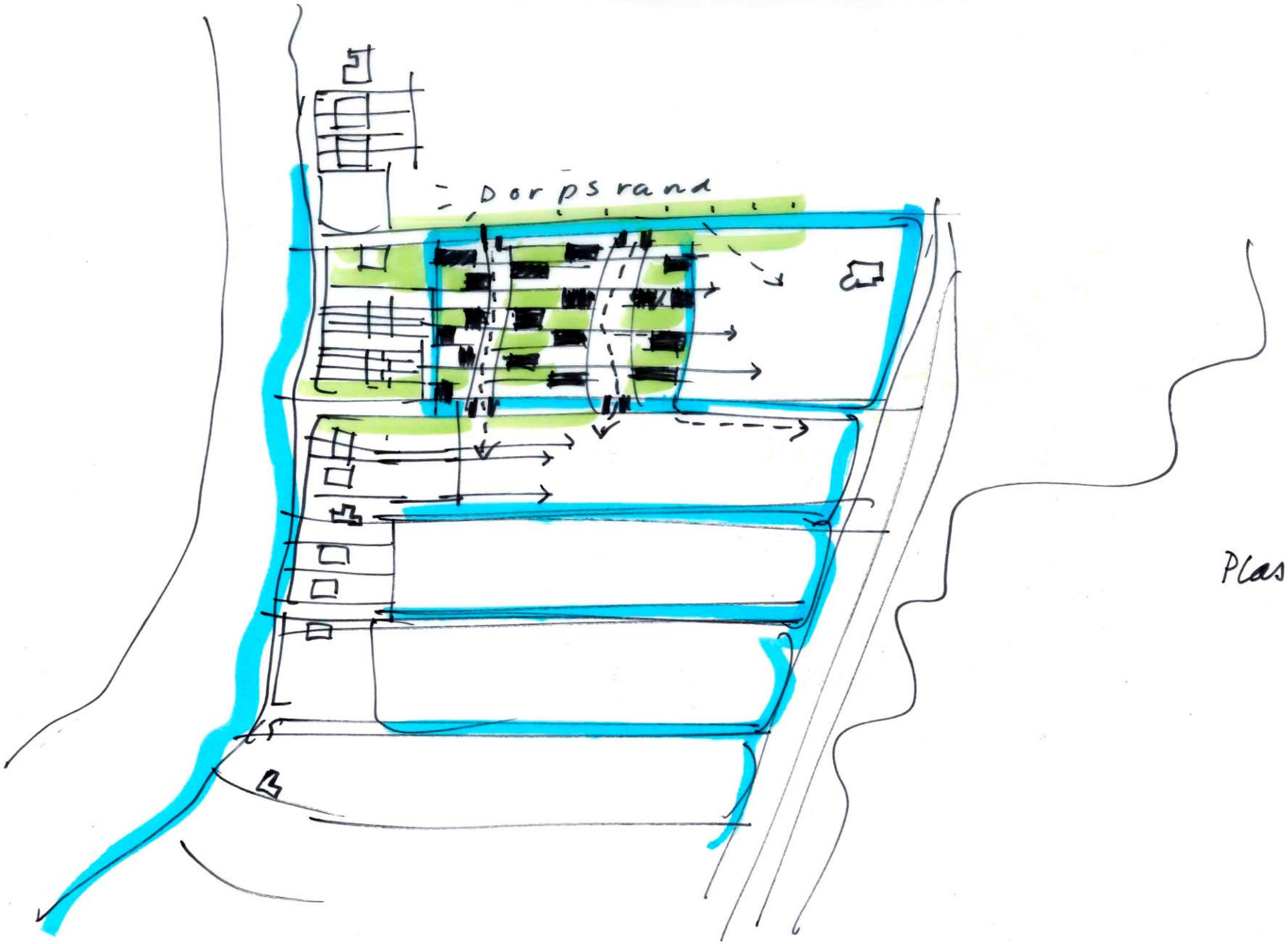
Bestaand Stedelijk gebied

Structuur Veenslagen

Herstel slotenpatroon

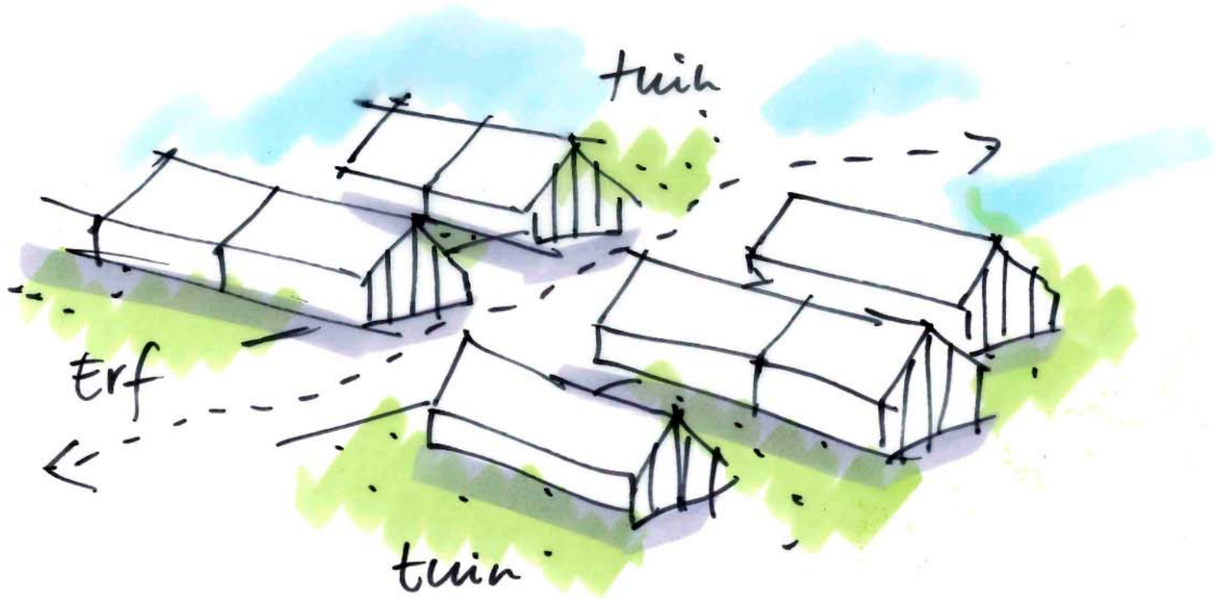
Groen casco






Ontsinnings schema

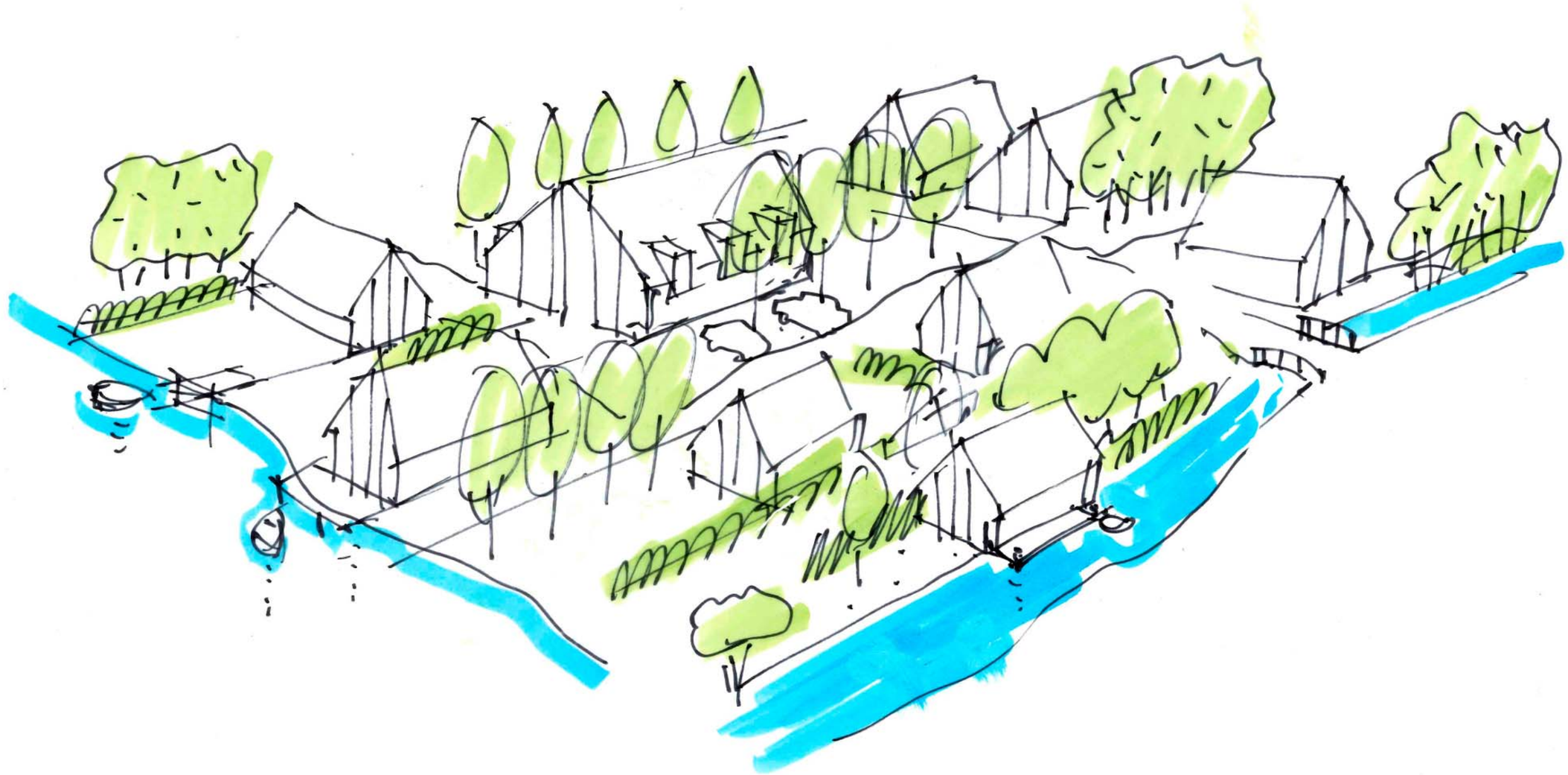
Hoendrechterweg
21-3-2017
HD

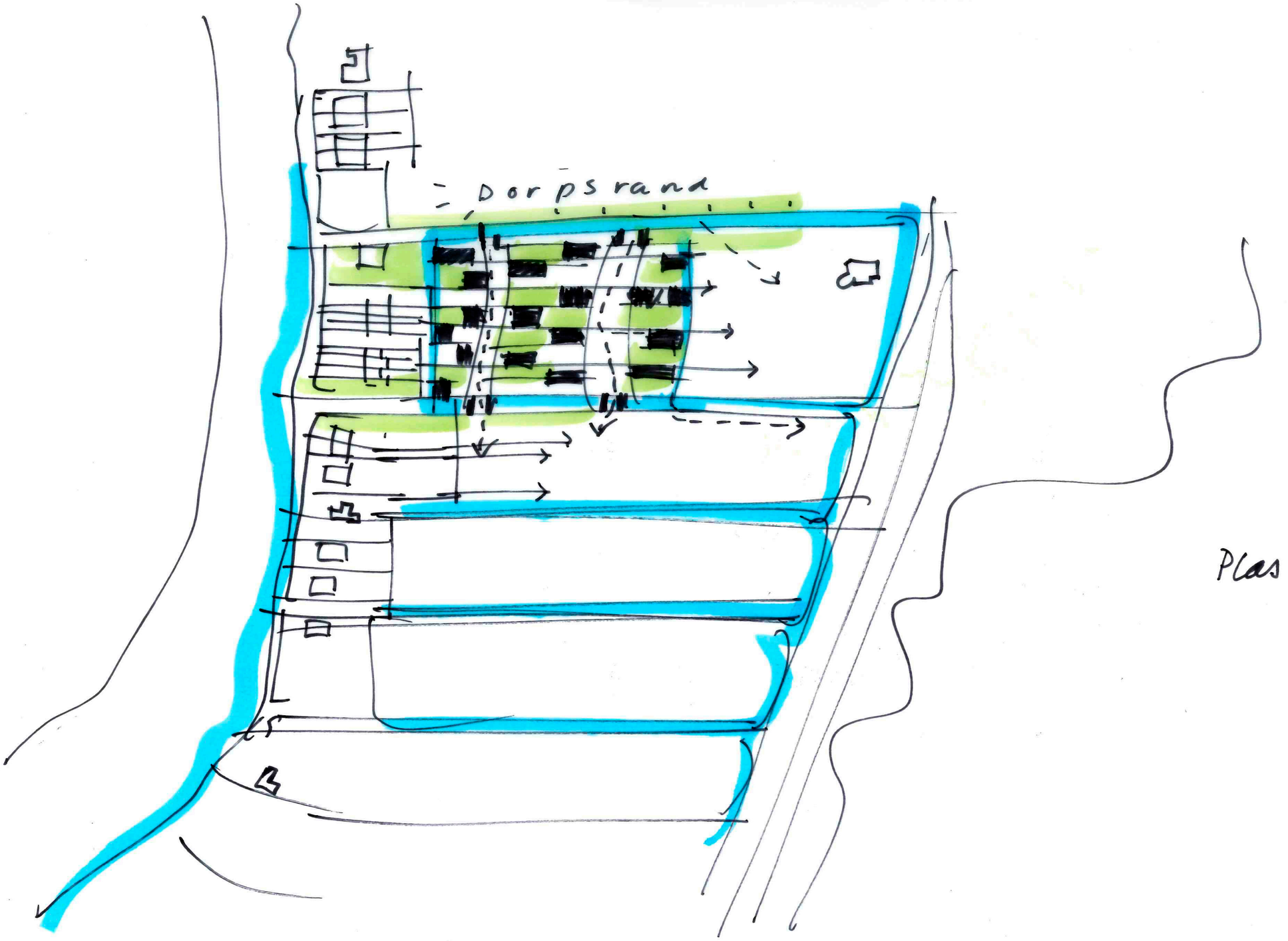


WANDELERF.

Frolendrechterweg
HD 21-3-2017

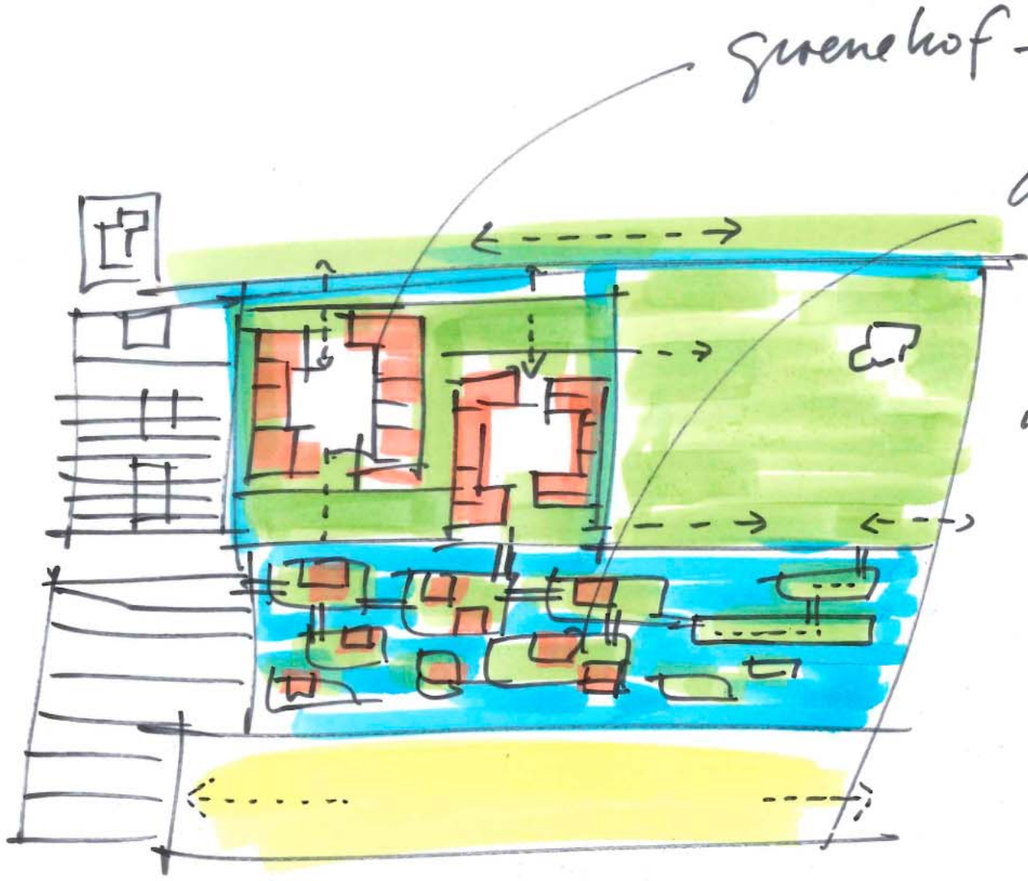
erf met 'bijgebouwen'






Ontginnings schema

Hollandsche Rijweg
21-3-2017
HD




Schema +- scenario's

6 soc
4 rij
16 vs

28

0-scenario

Holendrechterweg
HD 21-3-2017

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 29-03-2017 10:26:12 | Ontvangstdatum | 29-03-2017 10:26:14 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | [redacted] | | |
| E-mailonderwerp | RE: [redacted]@haverdroeze.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer. | | |

Beste [redacted]

Vandaag even gesproken met [redacted], een van de ecologen bij de provincie. Een aantal punten uit het gesprek:

- Ouderkerkerplas vooral (regionaal) van belang als rustplek voor overwinterende watervogels (vnl. Smienten). Deze foerageren in de polders in de omgeving. De weilandjes bij de manege zijn naar verwachting te klein en liggen te dicht bij de bebouwing om als foerageergebied dienst te doen

- De ecologische relatie van de Ouderkerkerplas met de rest van de Amstelscheg ten zuiden van de A9 is van belang. De oevers van de plas doen daar in mee.

- Waarde oevers Ouderkerkerplas zit voornamelijk in moerasvegetatie en bosschages. In deze gebiedjes treft je diverse vogelsoorten en kleine zoogdieren aan (marter, egel, mogelijk ook vos). Toevoegen van moerasvegetatie in slootoevers in het gebiedje bij de manege kan meerwaarde betekenen. Bosschages toevoegen zou ook kunnen, maar dat is weer een beetje in strijd me de wens vanuit landschap/cultuurhistorie om het verkavelings- en slotenpatroon zichtbaar te houden en de openheid te behouden. Wellicht kan de beplanting op de kavel van de manege wel een bijdrage leveren (zorgen voor afwisselende, gebiedseigen beplanting)

- Welke soorten specifiek in het gebiedje rond de manege zitten is niet bekend bij de ecoloog, maar indien er gebouwd wordt is een natuuronderzoek sowieso verplicht vanuit de natuurwetgeving.

- De Ouderkerkerplas valt onder het Groengebied Amstelland en wordt beheerd door Recreatie Noord-Holland. Wat betreft het beheer van het terrein bij de manege is het de vraag of je dit door de bewoners laat doen of bijv. door Recreatie Noord-Holland. Er is hier in huis ook een ecoloog ([redacted]) die ervaring schijnt te hebben met beheer door bewoners.

Heb je hier voorlopig voldoende aan?

Groeten,

[redacted]

Beleidsadviseur / Landschapsarchitect – Integrale Opgaven en Transities

T (023) [redacted]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 17:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: [redacted]@haverdroeze.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

Beste [redacted],

Een beetje laat, maar ik was de hel dag op pad. Ik stuur je hierbij een link van WeTransfer met de eerste schetsen en ideeën voor de mogelijke herontwikkeling van de locatie van de voormalige manege. Dit ter voorbereiding van de manege. [redacted] zal deze beelden natuurlijk eerst even toelichten!

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA  Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: WeTransfer <noreply@wetransfer.com>

Onderwerp: [redacted]@haverdroeze.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

Datum: 21 maart 2017 wk12 17:15:38 GMT+01:00

Aan: [redacted]

Antwoord aan: [redacted]@haverdroeze.nl

[redacted]@haverdroeze.nl
heeft je enkele bestanden gestuurd

'Holendrechterweg Ouderkerk ad Amstel'

Download

Bestanden (8,84 MB totaal)
bundel 21-03-2017.pdf
bundel Holendrechterweg 21-02-2017 lowres%%.pdf

Wordt verwijderd op
28 maart 2017

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer Contact Juridisch

Om er zeker van te zijn dat je onze e-mails ontvangt, kun je noreply@wetransfer.com toevoegen aan je vertrouwde contacten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 29-03-2017 10:26:12 | Ontvangstdatum | 29-03-2017 10:26:14 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | [redacted] | | |
| E-mailonderwerp | RE: [redacted]haverdroeze.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer. | | |

Beste [redacted],

Vandaag even gesproken met [redacted], een van de ecologen bij de provincie. Een aantal punten uit het gesprek:

- Ouderkerkerplas vooral (regionaal) van belang als rustplek voor overwinterende watervogels (vnl. Smienten). Deze foerageren in de polders in de omgeving. De weilandjes bij de manege zijn naar verwachting te klein en liggen te dicht bij de bebouwing om als foerageergebied dienst te doen

- De ecologische relatie van de Ouderkerkerplas met de rest van de Amstelscheg ten zuiden van de A9 is van belang. De oevers van de plas doen daar in mee.

- Waarde oevers Ouderkerkerplas zit voornamelijk in moerasvegetatie en bosschages. In deze gebiedjes treft je diverse vogelsoorten en kleine zoogdieren aan (marter, egel, mogelijk ook vos). Toevoegen van moerasvegetatie in slootoevers in het gebiedje bij de manege kan meerwaarde betekenen. Bosschages toevoegen zou ook kunnen, maar dat is weer een beetje in strijd me de wens vanuit landschap/cultuurhistorie om het verkavelings- en slotenpatroon zichtbaar te houden en de openheid te behouden. Wellicht kan de beplanting op de kavel van de manege wel een bijdrage leveren (zorgen voor afwisselende, gebiedseigen beplanting)

- Welke soorten specifiek in het gebiedje rond de manege zitten is niet bekend bij de ecoloog, maar indien er gebouwd wordt is een natuuronderzoek sowieso verplicht vanuit de natuurwetgeving.

- De Ouderkerkerplas valt onder het Groengebied Amstelland en wordt beheerd door Recreatie Noord-Holland. Wat betreft het beheer van het terrein bij de manege is het de vraag of je dit door de bewoners laat doen of bijv. door Recreatie Noord-Holland. Er is hier in huis ook een ecoloog ([redacted]) die ervaring schijnt te hebben met beheer door bewoners.

Heb je hier voorlopig voldoende aan?

Groeten,

[redacted]

Beleidsadviseur / Landschapsarchitect – Integrale Opgaven en Transities

T (023) [redacted]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 17:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: [redacted]@haverdroeze.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

Beste [redacted]

Een beetje laat, maar ik was de hel dag op pad. Ik stuur je hierbij een link van WeTransfer met de eerste schetsen en ideeën voor de mogelijke herontwikkeling van de locatie van de voormalige manege. Dit ter voorbereiding van de manege. Jeroen zal deze beelden natuurlijk eerst even toelichten!

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06[redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: WeTransfer <noreply@wetransfer.com>

Onderwerp: [redacted]@haverdroeze.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

Datum: 21 maart 2017 wk12 17:15:38 GMT+01:00

Aan [redacted]

Antwoord aan: [redacted]@haverdroeze.nl

[redacted]@haverdroeze.nl
heeft je enkele bestanden gestuurd

‘Holendrechterweg Ouderkerk ad Amstel’

Download

Bestanden (8,84 MB totaal)
bundel 21-03-2017.pdf
bundel Holendrechterweg 21-02-2017 lowres%%.pdf

Wordt verwijderd op
28 maart 2017

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer Contact Juridisch

Om er zeker van te zijn dat je onze e-mails ontvangt, kun je noreply@wetransfer.com toevoegen aan je vertrouwde contacten

# Verslag workshop manegelocatie
# Holendrechterweg Ouderkerk aan de Amstel

22 maart 2017 - 12.30 -14.30 uur

**Aanwezigen**

[redacted] - landschapsarchitect Provincie Noord-Holland
[redacted] - adviseur initiatiefnemer
[redacted] - adviseur initiatiefnemer
[redacted] - landschapsarchitect Haver Droeze/adviseur initiatiefnemer
[redacted] - Gemeente Ouderamstel/ stedenbouwkundige Kien Ontwerp

**Verslag**

[redacted] heet iedereen welkom en kijkt kort terug naar de workshop van 22 februari jl. en hij schetst het kader voor de bijeenkomst van vandaag.

[redacted] houdt een presentatie van zijn ruimtelijke verkenningen. Opvallend is zijn ontdekking dat de Rood-voor-groenregeling ook van toepassing is binnen bufferzones en mogelijk kan helpen bij de tot stand komen van de ontwikkeling op de locatie van de manege.

[redacted] presenteert een 0-scenario waarbij hij binnen het door hem gedefinieerde bestaand stedelijk gebied (BSG) een ontwikkeling schetst die is gebaseerd op de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van de bovenlanden. Sloten worden verbreed, in de lengterichting van de kavel wordt een groenstructuur geschetst en daarbinnen zijn een 28-tal woningen geprojecteerd. In dit 0-scenario is nog geen bestemming gevonden voor de twee overige kavels en er ligt voor deze kavels geen beheerconcept.

Een tweede scenario schets de hypothetische behoefte aan extra waterbuffering in de bovenlanden. De tweede kavel krijgt een invulling met veel water en enkele kleine eilanden met woningen erop. Op de kavel van de manege staan twee woonhofjes getekend met een mogelijke zorgconcept: ook een mogelijke ontwikkeling met beheer voor de overgebleven kavels.

[redacted] geeft aan dat hij de twee kavels naast de kavels van de manege ziet als een zichtbaar element van de oorspronkelijke veen-verkaveling. Aan de zichtbaarheid van de verschillende landschapseenheden wordt veel waarde gehecht.

Conclusie is dat naast een woningbouwconcept ook nagedacht moet worden over een idee over het beheer van de twee open kavels.

De toekomstige ontwikkeling zal vooral haaks op de Holendrechterweg plaats moeten vinden waarbij meer achter de op de kavel er een differentiatie in functie, ruimtelijke opzet of dichtheid kan optreden.

Er is gebrainstormd over mogelijke toekomstige invullingen van de twee open kavels en het beheer ervan. Hierbij zijn onder andere naar voren gekomen:
- beheer door toekomstige bewoners manegeterrein
- thematisch wonen zoals hippisch-wonen (eigenaren van woningen hebben een paard, hebben gezamenlijke voorzieningen (stal etc.) en gebruiken weilanden voor het grazen.
- Zorgwonen in combinatie met ‘boerderij’ / zelfbeheer
- recreatieve functies
- hobbyboeren

Deze ideeën worden verder door [redacted] uitgewerkt.

Er is gesproken over het profiel van de Middenweg. De Middenweg kan bijdragen aan een sterkere beleving van het landschap en aan een meer logische koppeling van de nieuwe ontwikkelingen

aan de structuur van het dorp en het landschap. Er is behoefte aan een meer eenduidig profiel met landschappelijke kwaliteiten. Een dergelijk profiel heeft ook invloed op het plan van de locatie Compier.
[redacted] brengt dit aan de orde bij de initiatiefnemer en architect van deze planontwikeling.

Ook is gesproken over een informele wandelroute achter het bebouwingslint van de Holendrechterweg. In het plan van Compier is met een voetgangersbrug richting de straat Nederhoven in de woonwijk Hoofdburg al een aanzet daarvoor gegeven.

Uit de workshop zijn verschillende actie gekomen om concreter invulling te geven aan het programma:

- [redacted] onderzoekt binnen de provincie de kansen van rood-voor-groen verkennen en doet navraag naar de ecologische waarden in en om het plangebied
- [redacted] informeert bij het waterschap of er ter plaatse in de bovenlanden nog een extra wateropgave is
- [redacted] vraagt of er binnen de gemeente concrete vragen voor locaties liggen op het gebied van 'zorg en wonen' en/of concrete aanvragen op recreatief gebied.

We hebben afgesproken dat [redacted] over 4 weken een eerste uitwerking van de plannen aan [redacted]s toestuurt.
De initiatiefnemer gaat op basis van de voorstellen van [redacted] rekenen. Hij levert binnen een paar dagen een overzicht van het ruimtegebruik aan [redacted]
Een week later willen we graag weer met de brede groep bijeenkomen. Deze 'workshop' willen we in de laatste week van april inplannen.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 16-05-2017 18:20:39 | Ontvangstdatum | 16-05-2017 18:20:44 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | [redacted] | | |
| E-mailonderwerp | Workshop Ouderkerk aan de Amstel 17 mei 2017 | | |

Beste deelnemers van de workshop,

Morgenmiddag zitten we bij elkaar tijdens de derde workshop over de mogelijke ontwikkeling van de locatie van de manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel.

In de tweede workshop zijn door de ontwerpers gezamenlijk uitgangspunten benoemd voor het opstellen van verschillende scenario's voor de herontwikkeling. Met deze uitgangspunten zijn door [redacted] van het bureau Haverdroeze verschillende varianten uitgewerkt. Deze zijn ook financieel doorgerekend.

Tijdens de workshop presenteert [redacted] de voorstellen en worden ook de financiële doorrekening wordt toegelicht.

Het doel van de workshop is dat er een inhoudelijk standpunt komt op de voorstellen in samenhang met de begroting. Vervolgens hoop ik dat we gezamenlijk komen tot procesafspraken over het vervolg. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- eventueel aanscherpen / uitwerken ontwerp

- second opinion financiële doorrekening

- bestuurlijke besluitvorming (gemeente/provincie)

Ik zie uit naar een prettige workshop en hoop en verwacht dat we concrete stappen kunnen gaan zetten.

Voor de volledigheid wil ik graag melden dat de workshop plaatsvindt in het gemeentehuis van Ouderamstel (in de conferentieruimte) van 13.30 uur tot 15.30 uur. We kunnen ons melden bij de receptie.

Het adres van de gemeente is:

Gemeente Ouder-Amstel

Vondelstraat 1, 1191 BD Ouderkerk aan de Amstel

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

Ouderkerk aan de Amstel Holendrechterweg

# LOCATIE MANEGE

17 mei 2017

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE

**Geldende beschermingsregimes**

○ ○ ○ ○ ○

**Raakvlak provinciale structuren**

○ ○

**Bronnen voor extra informatie**

○ ○ ○

*Amsteldijk, Foto Theo Baart*

*Nes aan de Amstel, Foto Theo Baart*

# AMSTELSCHEG

Het ensemble Amstelscheg ligt aan de zuidzijde van Amsterdam en maakt onderdeel uit van het Groene Hart. De Amstelscheg vormt een groene wig die diep doorloopt in de stad en is een van de iconische landschappen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De rivier de Amstel vormt de recreatieve drager en verbindt de stad met het omliggende veenpolderlandschap. Het landschap was al geliefd in de Gouden Eeuw: Rembrandt schilderde er en rijken vestigden er hun buitenplaatsen. In het oosten doorkruisen kronkelige veenrivieren het ensemble. De puntverkaveling van de Ronde Hoep wordt internationaal gewaardeerd. In het westen liggen drooggemaakte veenpolders met overgangen naar onverveende bovenlanden langs de Amstel. De Stelling van Amsterdam loopt aan de zuidzijde langs de Waver en Amstel en vormt de grens met de provincie Utrecht.

## Ontstaansgeschiedenis

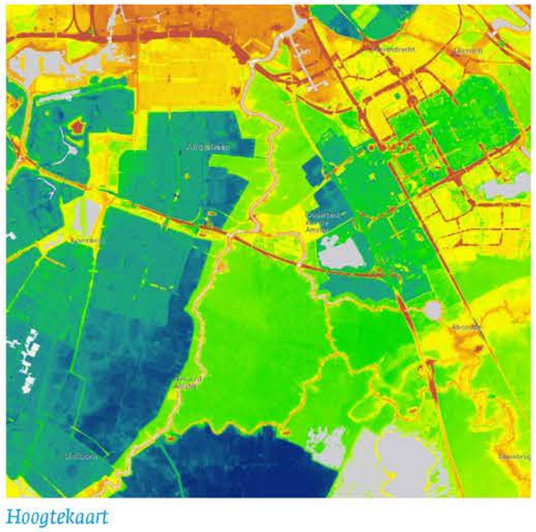
Het Algemeen Uitbreidingsplan voor Amsterdam uit 1934 vormt de basis van de vorm van de scheg. In dit plan werden uitbreidingen van Amsterdam in westelijke en zuidelijk richting (Buitenveldert) voorzien. In de zestiger jaren werden de lobben Amstelveen en Amsterdam Zuidoost gebouwd in de droogmakerijen van Legmeer en Bijlmermeer.
Het veengebied rondom de Amstel werd in de elfde tot en met de dertiende eeuw ontgonnen. In eerste instantie vanaf de hogere oeverwallen van Amstel en later vanuit nieuwe ontginningslinten zoals Amstelveen. Tussen de percelen lagen 'loopvelden', uitgespaarde openbare looppaden zoals de Ouderkerkerlaan en de Kalfjeslaan. De Bovenkerkerpolder en de Legmeer werden verveend. Door de goede bereikbaarheid en nabijheid van de stad ontstonden in de zeventiende en achttiende eeuw vele buitenplaatsen compleet met koetshuis, stallen, volières en woningen voor bedienden. Drie buitenplaatsen resteren, de andere verdwenen in economisch slechtere tijden vanwege de hoge onderhoudskosten veroorzaakt door de slappe ondergrond. Bij stadsuitbreidingen werd de loop van de Amstel grotendeels gerespecteerd, in de twintigste eeuw ontstonden begraafplaatsen, volkstuinen en sportvelden in de Amstelscheg. Het landschap heeft nog een agrarische functie. De scheg krijgt ook steeds meer betekenis als recreatielandschap, met name voor fietsers en wandelaars. Ouderkerk aan de Amstel is een belangrijke bestemming voor recreërende stedelingen en heeft veel restaurants.

In de tweede helft van de twintigste eeuw vonden uitbreidingen plaats van het snelwegennet. Dat leidde in 1954 tot het aanleggen van Rijksweg 2 in het verlengde van de Utrechtseweg. De aanleg van de A3 door het Groene Hart is niet doorgezet, maar de ruimtereservering is nog wel in de stadsranden zichtbaar. De A9 werd als zuidelijke bypass van ringweg A10 in de richting van Alkmaar gesitueerd. Het uitgraven van de Ouderkerkerplas leverde het zand op voor de aanleg van de verhoogd gelegen A9.

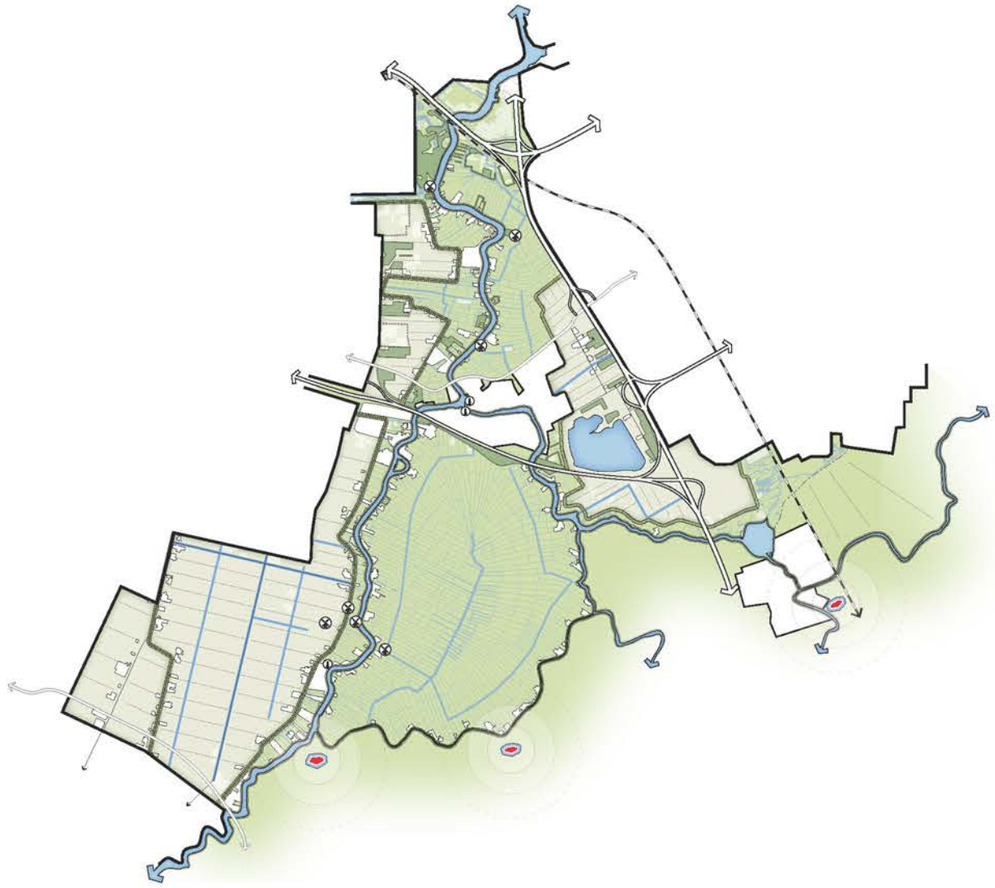
## Dynamiek

De Amstelscheg is nog steeds een geliefd gebied bij stedelijke recreanten, maar gaat bijna ten onder aan zijn eigen populariteit. De belangrijkste doorgaande routes lopen langs de Amstel en geven veel drukte op de kades. Langs de Amstelkade zijn veel woningen gebouwd, zowel nieuwe 'villa's' als boerderijen die woningen werden. Andere boerderijen krijgen bestemmingen als zorg, bijvoorbeeld het recent geopende landgoed Klarenbeek. Op de bovenlanden langs de Amstel en langs de Boverkerkerweg richten particulieren zich op de recreatieve markt. De Bovenkerkerpolder en de Ronde Hoep zijn zoeklocaties voor waterberging. Aan de zuidzijde van de Bovenkerkerpolder is recent de omlegging van de N201 gerealiseerd, inclusief natuurcompensatie en een tunnel onder de Amstel. Aan de zuidzijde van de A9 werden grote kantoorpanden tot in de scheg gebouwd. Deze route ondergaat momenteel een reconstructie als onderdeel van de verbinding Schiphol-Amsterdam-Almere. In Ouderkerk aan de Amstel staat verbetering van de brug over de Amstel en woningbouw op de agenda. De Amstelscheg valt onder het bufferzonebeleid.

*Historische kaart 1850*



*Hoogtekaart*



1 km
1 km

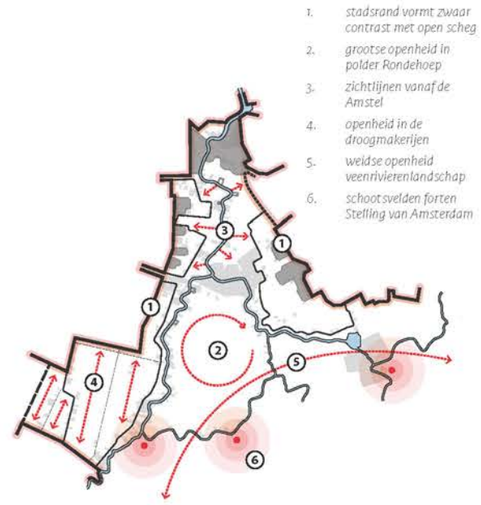


## Landschappelijke karakteristiek

Het ensemble is een van de groene scheggen van Amsterdam. De scheg vormt een groot contrast tussen het omringend stedelijk gebied en bestaat uit een veenpolderlandschap met hierin de rivier de Amstel en kleinere veenriviertjes. De kades langs de rivieren steken boven het landschap uit. Er zijn subtiele hoogteverschillen tussen uitgeveende droogmakerijen en veenbovenlanden (Middelpolder en Bovenkerkerpolder). Polder de Ronde Hoep heeft een kenmerkende sterverkaveling en is cultuurhistorisch van grote waarde. Aan de oostkant van Ouderkerk ligt een zandwinplas met een grote rijkdom aan vogels.

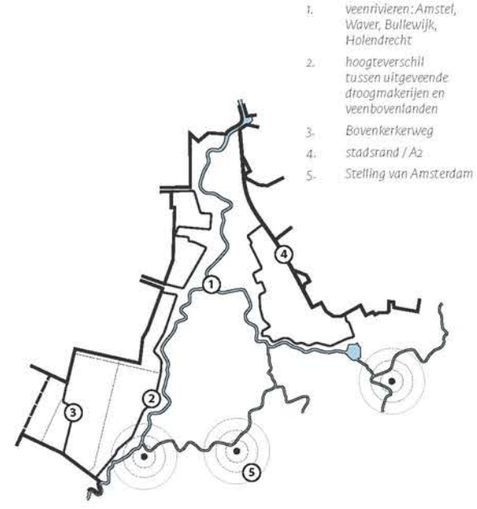
## Openheid en ruimtebeleving

De stadsranden spelen een belangrijke rol bij de oriëntatie vanaf de Amstel. Van noord naar zuid komt de stad op steeds grotere afstand van de Amstel te liggen en neemt het gevoel in het landelijke buitengebied te zijn toe. Ouderkerk aan de Amstel ligt als bebouwingskern in de scheg. Aan de zuidzijde van de kern loopt de A9 dwars door de scheg en deelt hij de scheg door zijn verhoogde ligging en beplanting. Hoogbouw rond het Amstelstation, Amsterdam Arena en de kerk van Nes vormen belangrijke oriëntatiepunten, ze benadrukken de openheid. De polder de Ronde Hoep heeft grote openheid en is alleen vanaf de randen te beleven.




## Ruimtelijke dragers

De rivier de Amstel vormt met zijn kades de (recreatieve) drager en verbindt de stad met het landschap. Langs de Amstel ligt de meeste bebouwing. Buitenplaatsen zijn vooral aan de westzijde gesitueerd, agrarische bebouwing meer op de oostzijde. Rondom de overige riviertjes Waver, Bullewijk en Holendrecht ligt minder bebouwing. In de Bovenkerkerpolder is de bebouwing geconcentreerd op de smalle strook bovenland langs de Amstel en langs de Zijdelweg (N521)/Legmeerdijk.
De A9 is een drager van een andere orde, aan de zuidzijde van de A9 zijn op zichtlocaties kantoren in de scheg ontwikkeld.

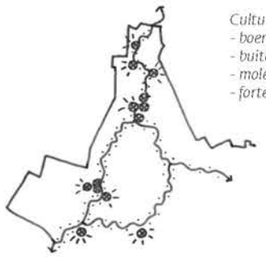


## Ambities en ontwikkelprincipes

*Ambities en ontwikkelprincipes zijn in overeenstemming met het Gebiedsperspectief en beeldkwaliteit Amstelland (november 2011)*

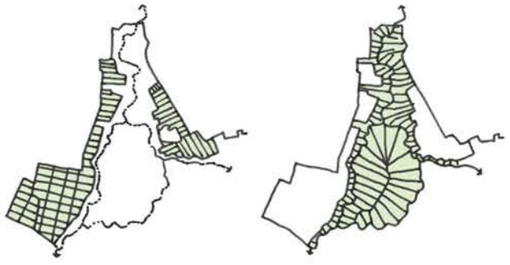
### 1. Koester de cultuurhistorische identiteit gevormd door elementen en patronen

Door goede bereikbaarheid en de nabijheid van Amsterdam ontstonden er in de zeventiende en achttiende eeuw vele buitenverblijven van rijke Amsterdammers langs de Amstel. Deze groeiden uit tot omvangrijke complexen, compleet met koetshuis, stallen, schuren, volières en woningen voor de bedienden.



*Cultuurhistorische objecten*
*- boerderijen*
*- buitenplaatsen*
*- molens*
*- forten Stelling van Amsterdam*

Het veenrivierenlandschap volgt de loop van de veenrivieren en is hoger gelegen, niet afgegraven veen, ook wel bovenland genoemd. Haaks op deze waterlopen is het land verkaveld. De droogmakerijen zijn wel afgegraven en hebben daardoor een veel lager gelegen maaiveld. Kenmerkend is het orthogonale verkavelingspatroon. Ringdijken vormen een scheiding, waar het hoogteverschil tussen de twee typen landschap beleefbaar is.



*Droogmakerijen: orthogonale verkaveling*

*Bovenlanden met als parel de Ronde Hoep Polder: verkaveling haaks op kronkelige waterlopen*

- **Behoud en versterk de zichtlijnen van en naar landgoederen en buitenplaatsen.**

*Open zicht op buitenplaatsen vanaf overzijde amstel*

- **Versterk het contrast tussen de droogmakerijen en het bovenland.**

> Ontwikkel binnen het specifieke verkavelingspatroon met bijbehorende kavelbreedte (zie: voorbeelduitwerking Plan Kwikstaart, Beeldkwaliteit Amstelland).

*Droogmakerijen: ontwikkelingen volgen de verkavelingsrichting*

*Bovenland: ontwikkelingen haaks op de waterlopen, maar wel binnen de kavel*

- **Wees zuinig op landschappelijke parel de Ronde Hoep Polder.**

> Behoud de openheid in de polder en laat het unieke verkavelingspatroon intact.

### 2. Versterk het contrast tussen het omringend stedelijk gebied en de groene scheg

In het dichter wordende stedelijk gebied vormt de Amstelscheg met haar open landschap een welkom contrast. Het landschap wordt gewaardeerd vanwege haar weidse vergezichten, de rust die dat met zich meebrengt en de landschappelijke idylle. De wigvorm van de scheg versterkt de ervaring van het naar buiten gaan.

*De wigvorm zorgt ervoor dat het landschap tot diep in de stad voelbaar is*

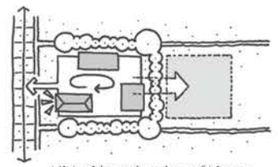
- **Houdt de scheg open.**

> Ontwikkel alleen op bestaande kavels en binnen het beleid. Ontwikkel achter het erf in plaats van ernaast. Plaats bijgebouwen naar achteren (nevengeschikt) ten opzichte van het hoofdgebouw. Ontwikkelingen groter dan de bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan.

*Bijgebouwen staan naar achteren t.o.v. het hoofdgebouw*

*De gebouwen omsluiten de binnenplaats*

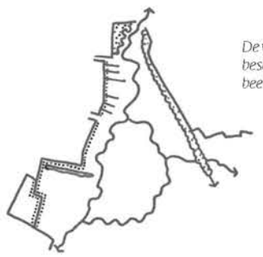
*Het erf is omzoomd met een erfsingel*



*Uitbreiden achter het erf binnen bestaande kavelbreedte*

- **Versterk de eenduidigheid van de verschillende typen randen langs het stedelijk gebied.**

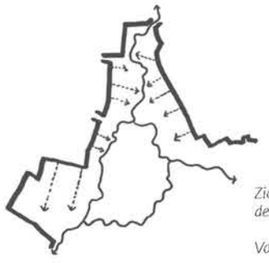
> Sluit bij ontwikkelingen langs de randen zoveel mogelijk aan op de (groene) karakteristiek van de desbetreffende rand. De verschillende typen randen staan beschreven in Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg.



*De verschillende typen randen staan beschreven in gebiedsperspectief en beeldkwaliteit Amstelscheg*

- **Versterk de relatie tussen stad en land.**

> Creëer zichtlijnen vanaf de stedelijke rand in de richting van de scheg. Zorg dat ontwikkelingen aan de rand een voorkant krijgen naar de scheg.

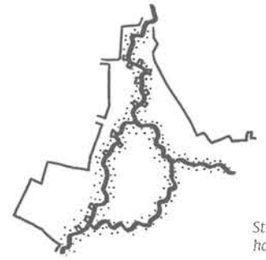


*Zichtlijnen vanaf de stedelijke rand de scheg in*

*Vorm een voorkant aan de scheg*

### 3. Behoud het karakter van de veenrivieren als dragende structuur in de scheg

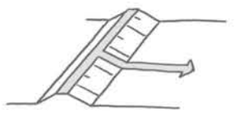
De Amstel en de overige veenrivieren zoals de Waver, de oude Waver en Bullewijk vormen de dragers van de groene scheg. Dit is ruimtelijk sterk te ervaren door de hoge ligging van de Amsteldijken, de dijken rondom de andere voormalige veenrivieren en de verdichting van bebouwing langs deze watergangen.



*Structuur van veenrivieren als hoofddrager*

- **Behoud de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel.**

> Sluit wegen loodrecht aan op de dijk of neem deze op in het dijktalud.



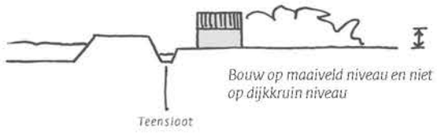
*Aansluiting loodrecht op de dijk. Dijkprofiel loopt door*

*Aansluiting opgenomen in het dijktalud*

> Hanteer een breed doorzicht bij (ongelijkvloerse) kruisingen met andere infrastructuur.

*Bij ongelijkvloerse kruisingen zo breed mogelijk doorzicht*

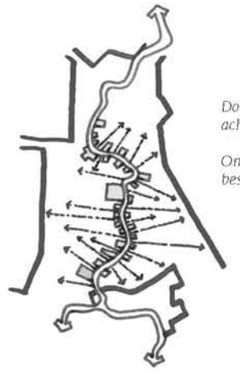
> Bouw op maaiveldniveau aan de teen van de dijk met behoud van bestaande teensloten.




*Bouw op maaiveld niveau en niet op dijkkruin niveau*

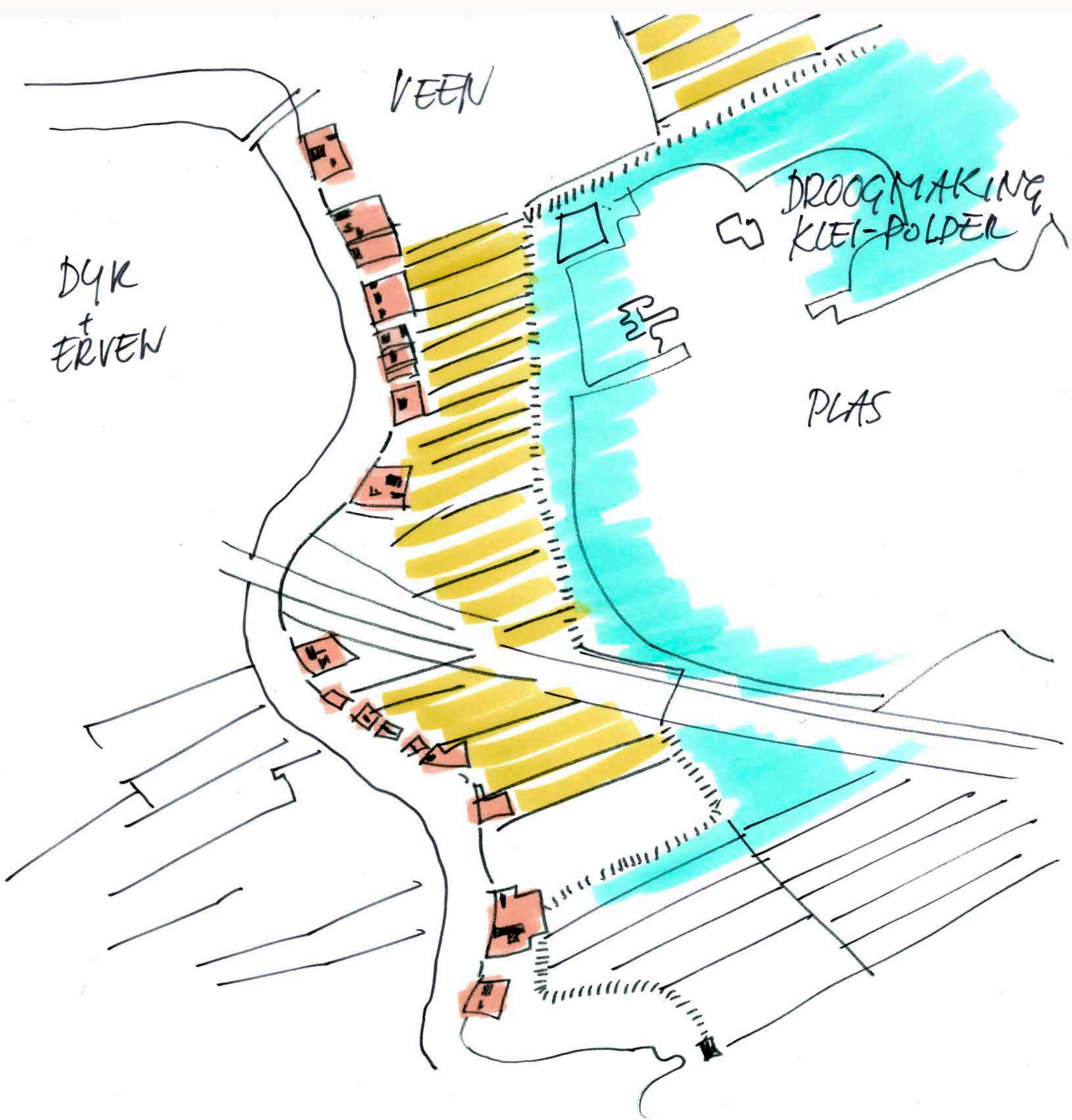
- **Behoud de doorzichten vanaf de Amstel en overige veenrivieren naar het achterland.**

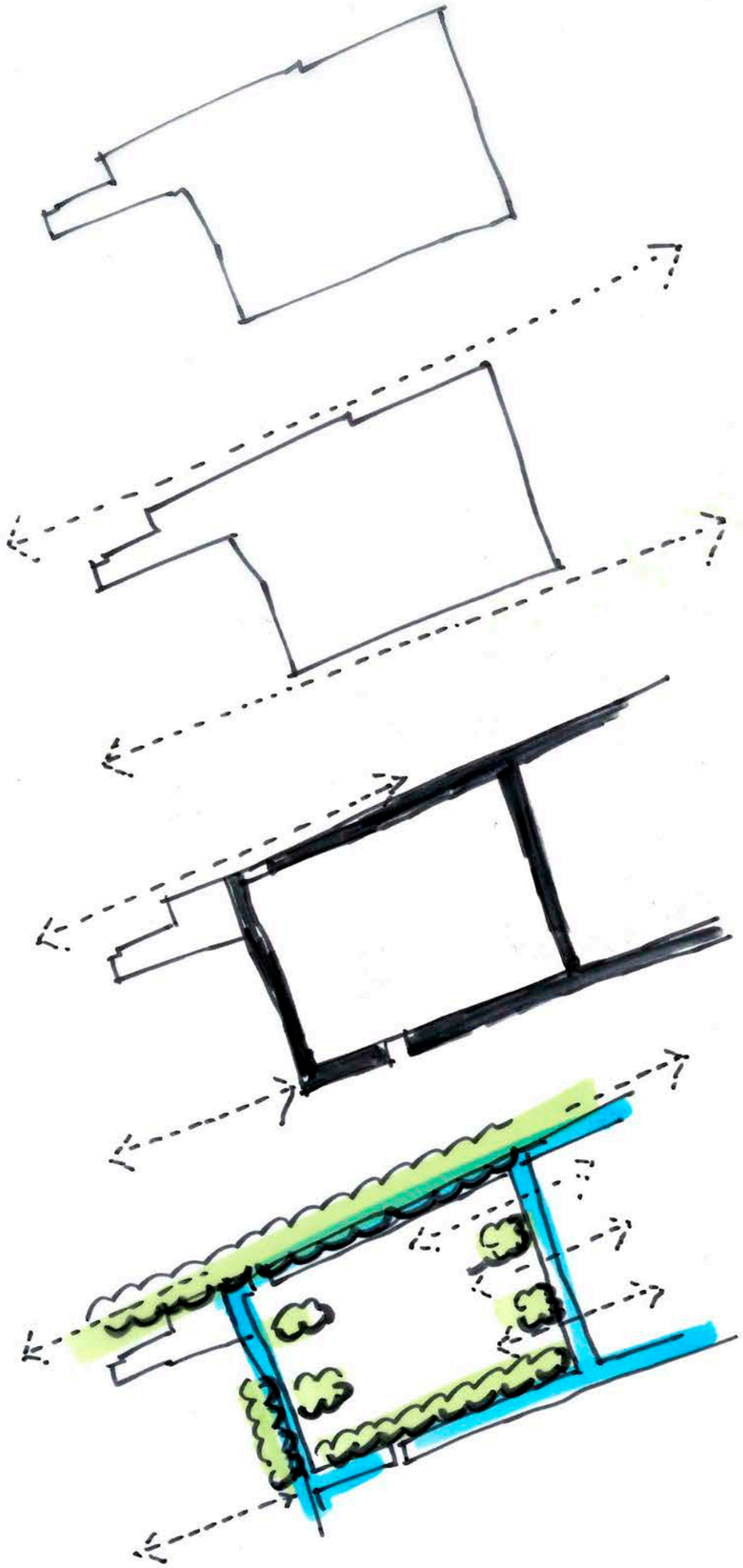
> Ontwikkel alleen binnen bestaande kavels. Ontwikkelingen groter dan de bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan.



*Doorzichten naar het achterland*

*Ontwikkel alleen binnen bestaande kavels*


VEEN
DYK
t
ERVEN
DROOGMAKING
KLEI-POLDER
PLAS



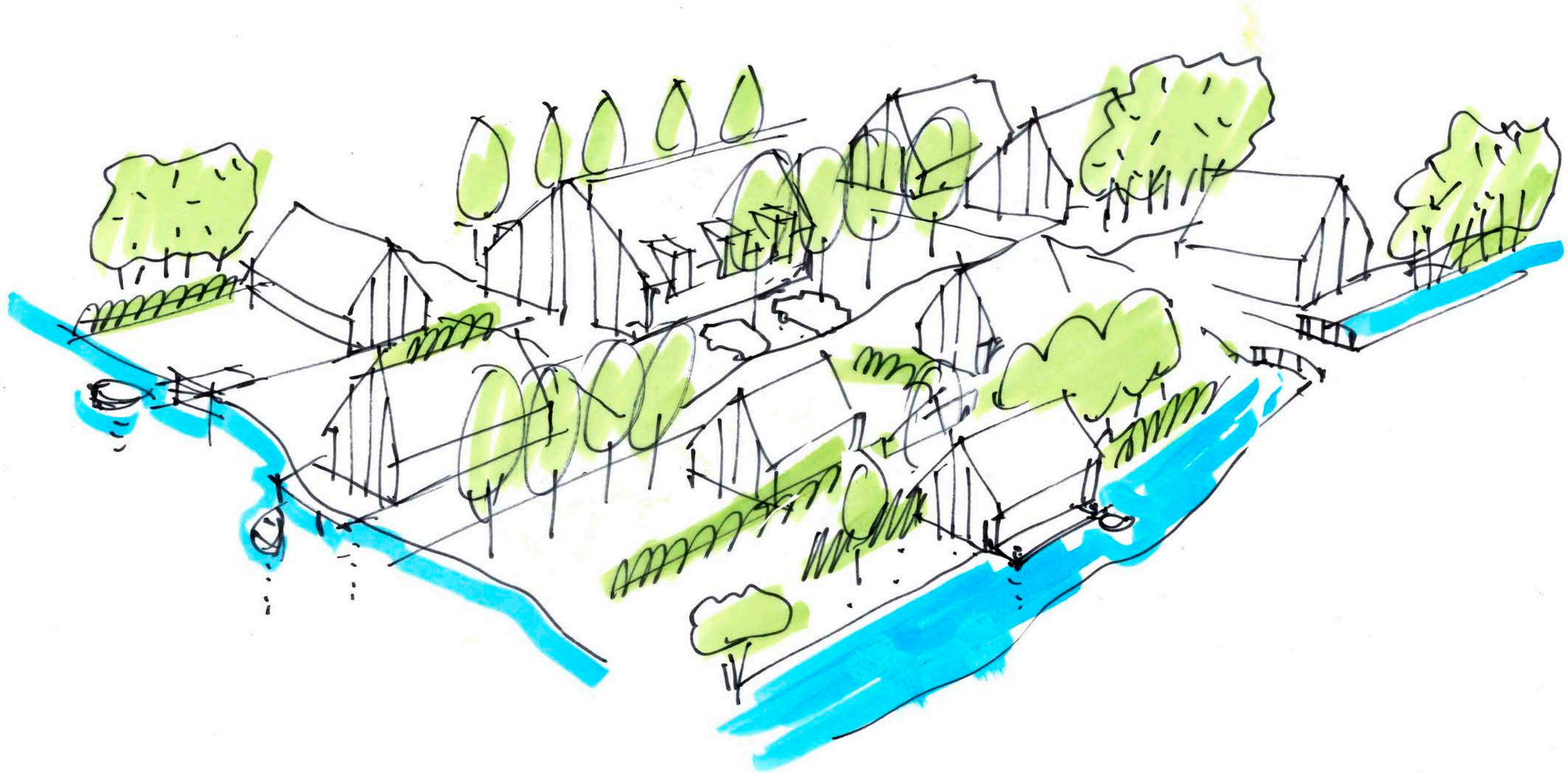
Bestaand Stedelijk gebied

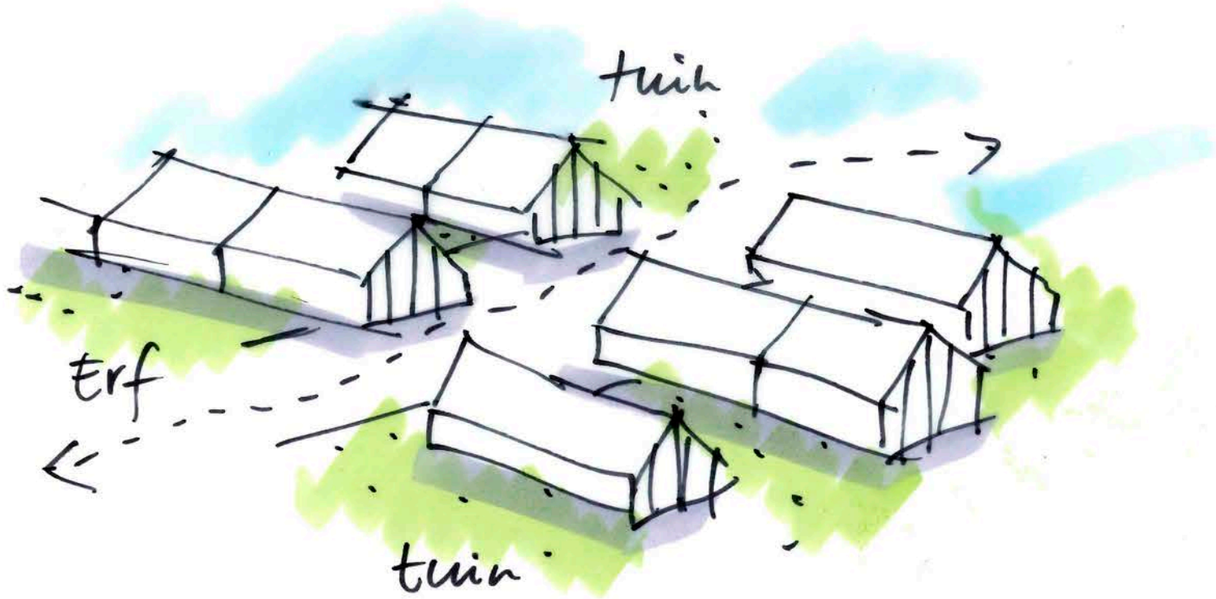
Structuur Veenslagen

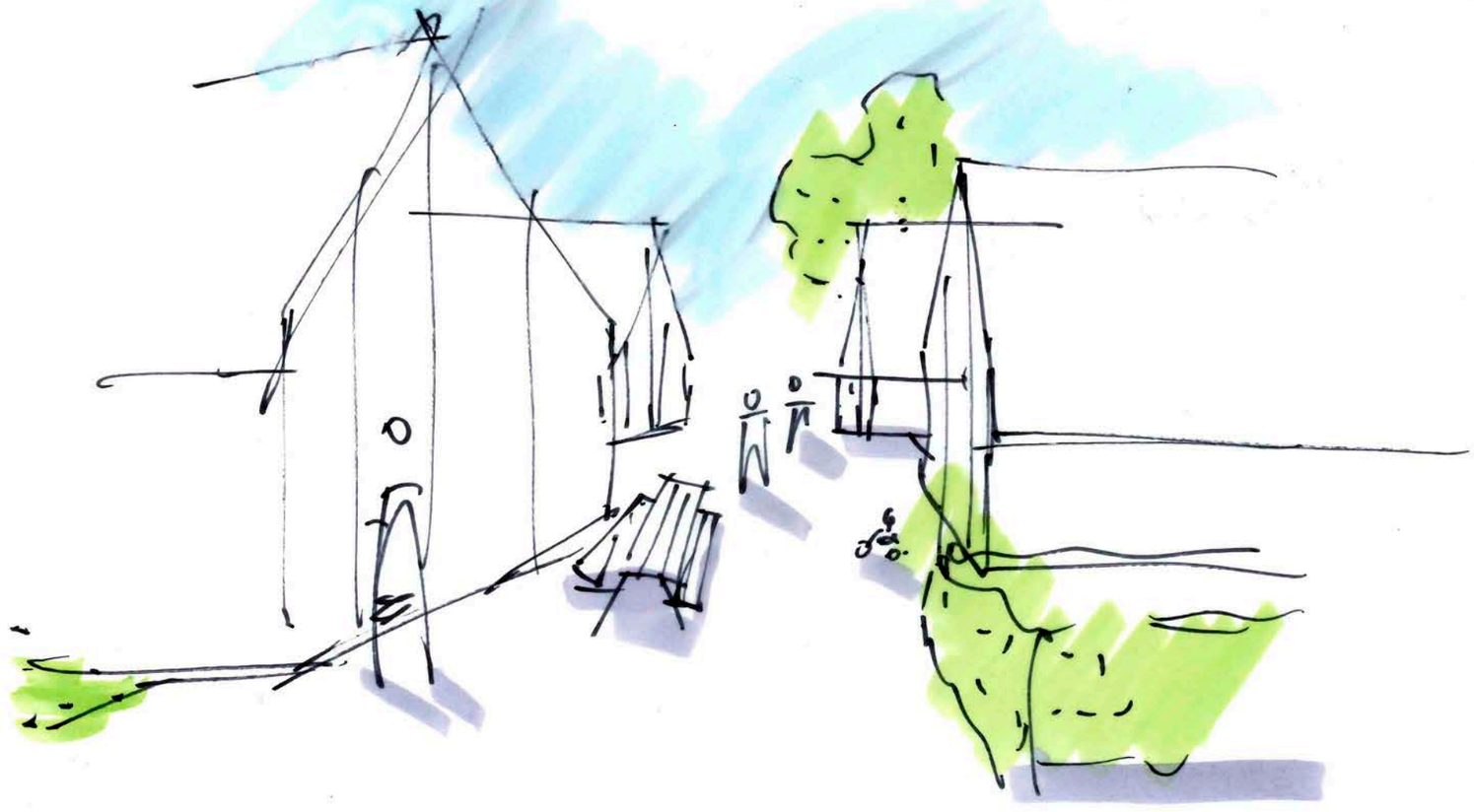
Herstel slotenpatroon

Groen casco

erf met 'bijgebouwen'

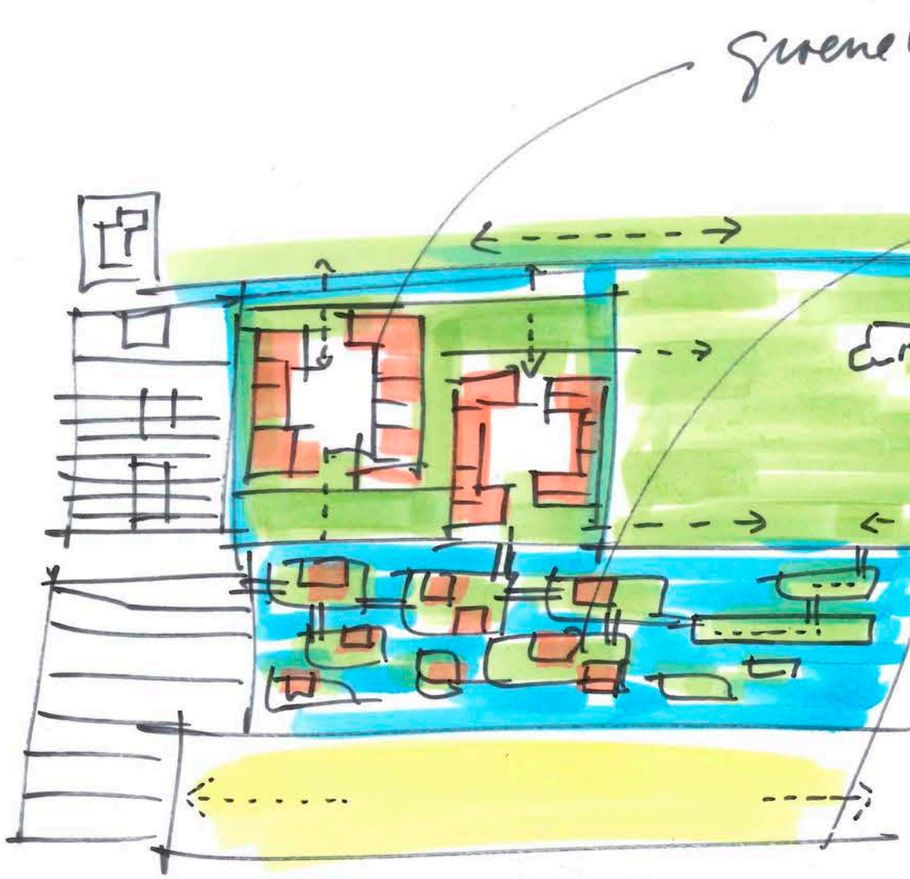




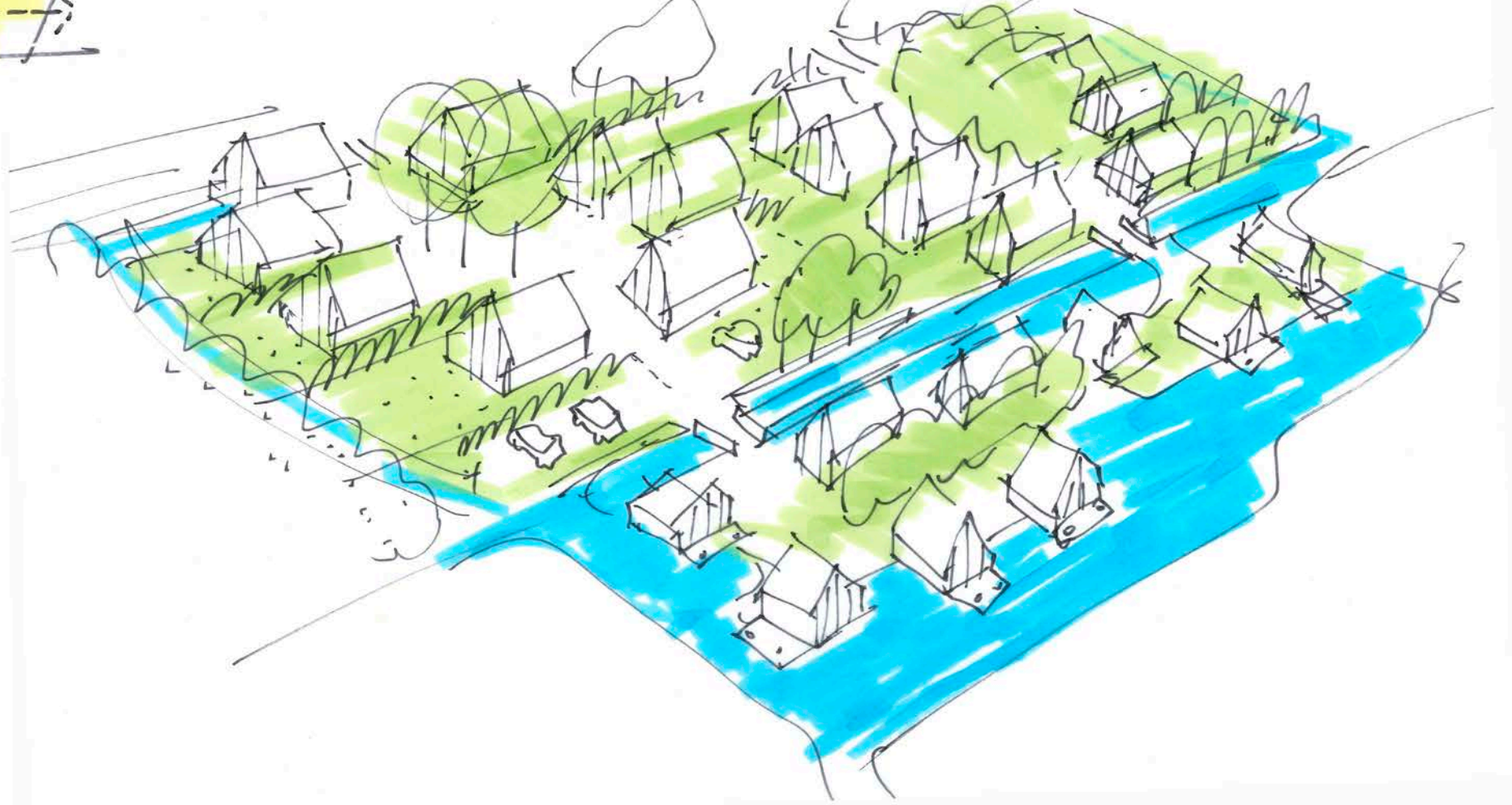



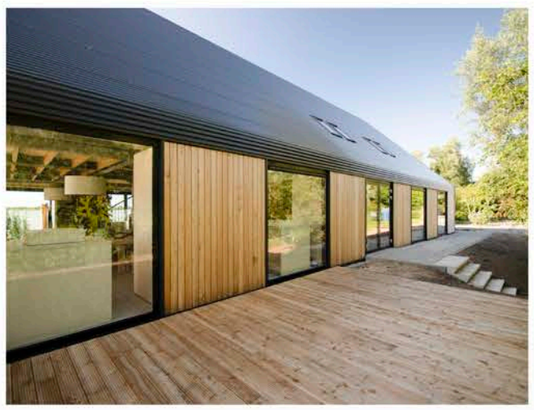
Wandelerf.

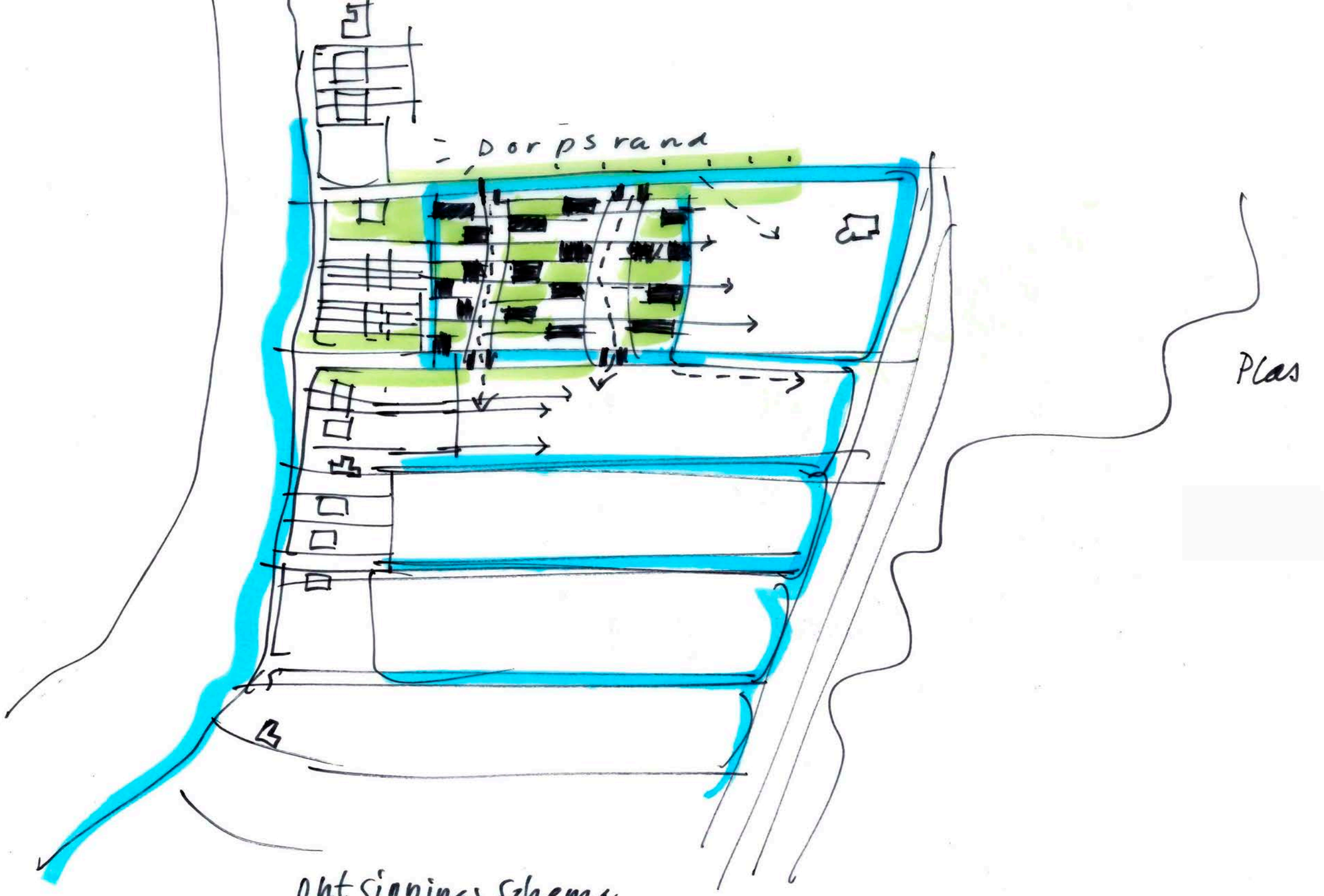
Frolendrechterweg
HD 21-3-2017




Schema +- scenario's



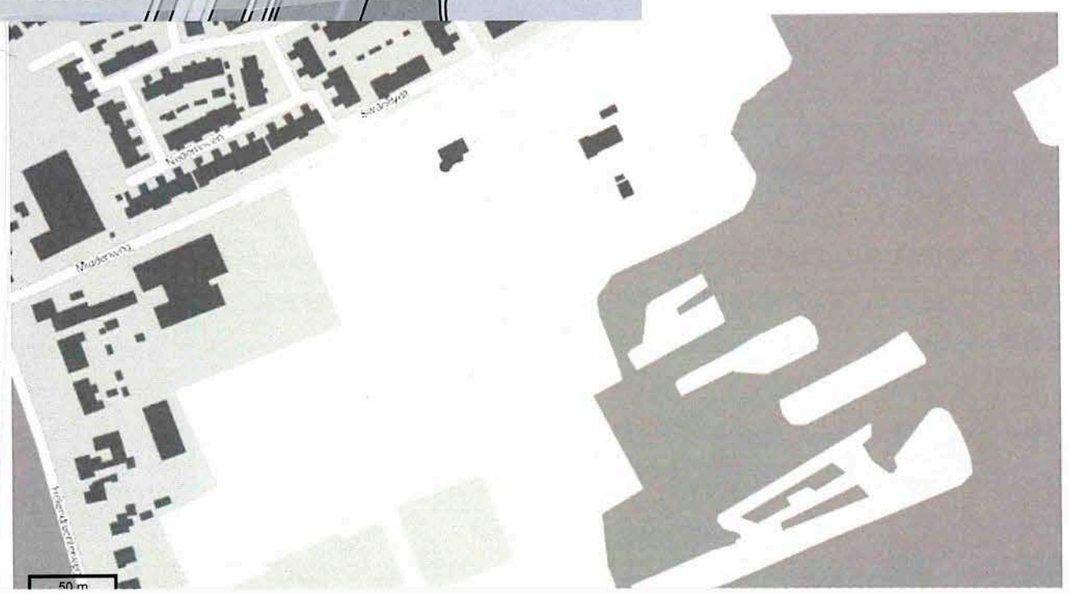


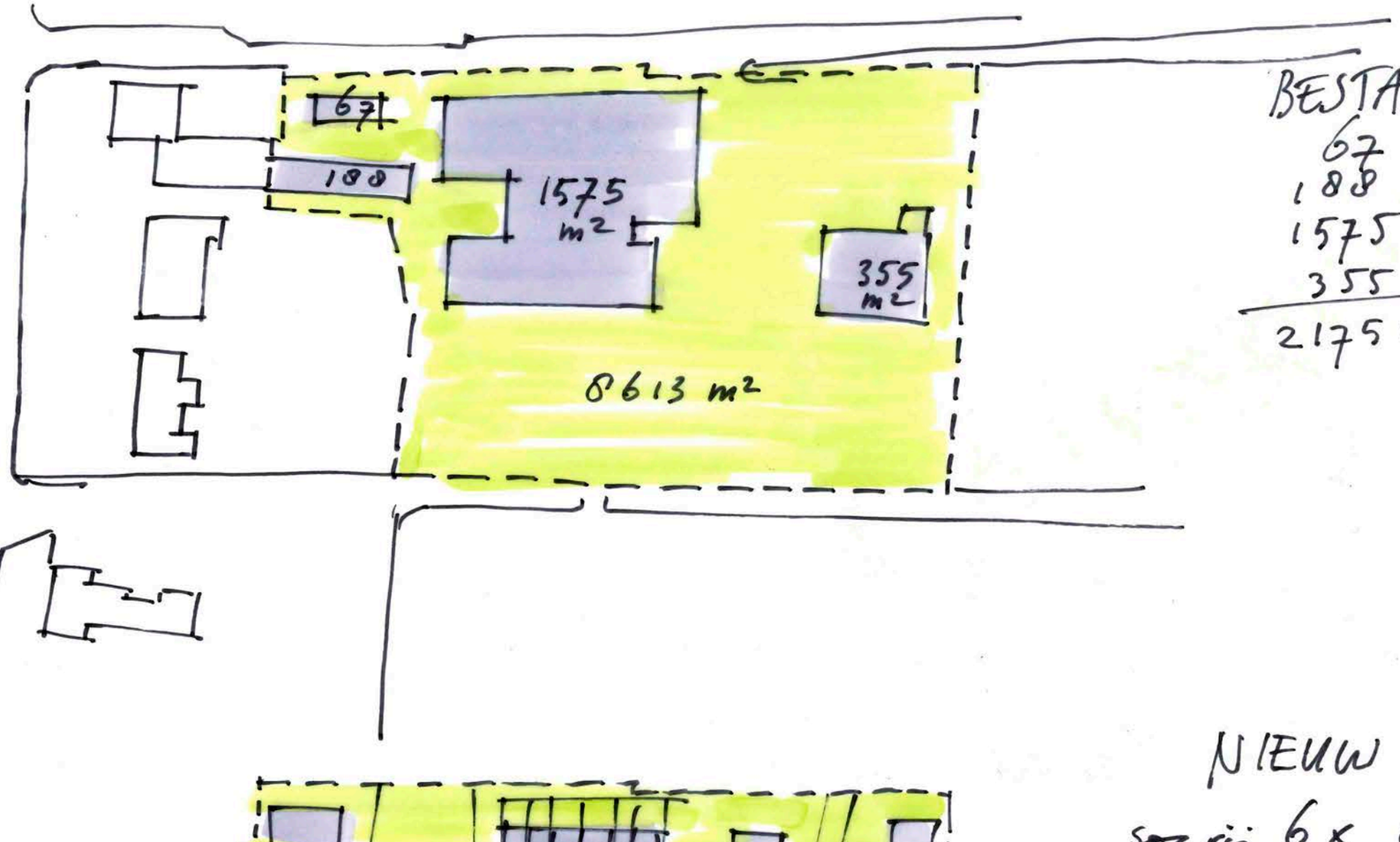



Ontginnings schema

Hoendrechterweg
21-3-2017
HD

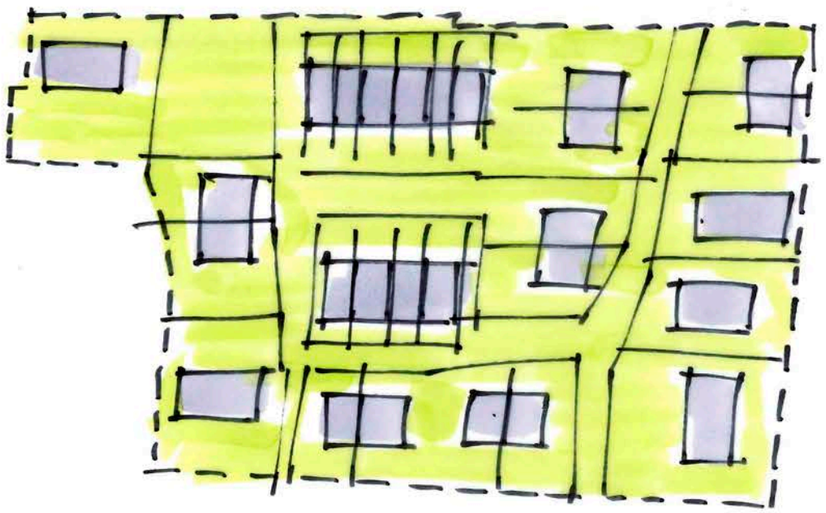
Middenweg
Hollandsche Rijweg
bestaand
stedelijk
gebied


50 m




BESTAAND

67
188
1575
355
2175 m²



8613 m²

NIEUW

| | | | |
|---|---|---|---|
| soc rij | 6 x 60 m² | = | 360 |
| rij | 4 x 65 m² | = | 260 |
| 2 kap | 12 x 90 m² | = | 1080 |
| vrij | 5 x 95 m² | = | 475 |
| 27 | | | 2175 m² |

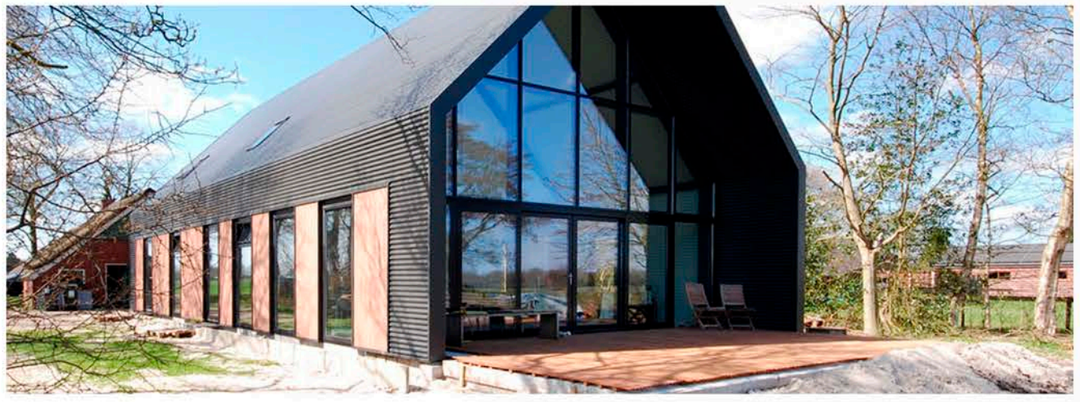
Bebouwd oppervlak

6 soc
4 rij
17 vs

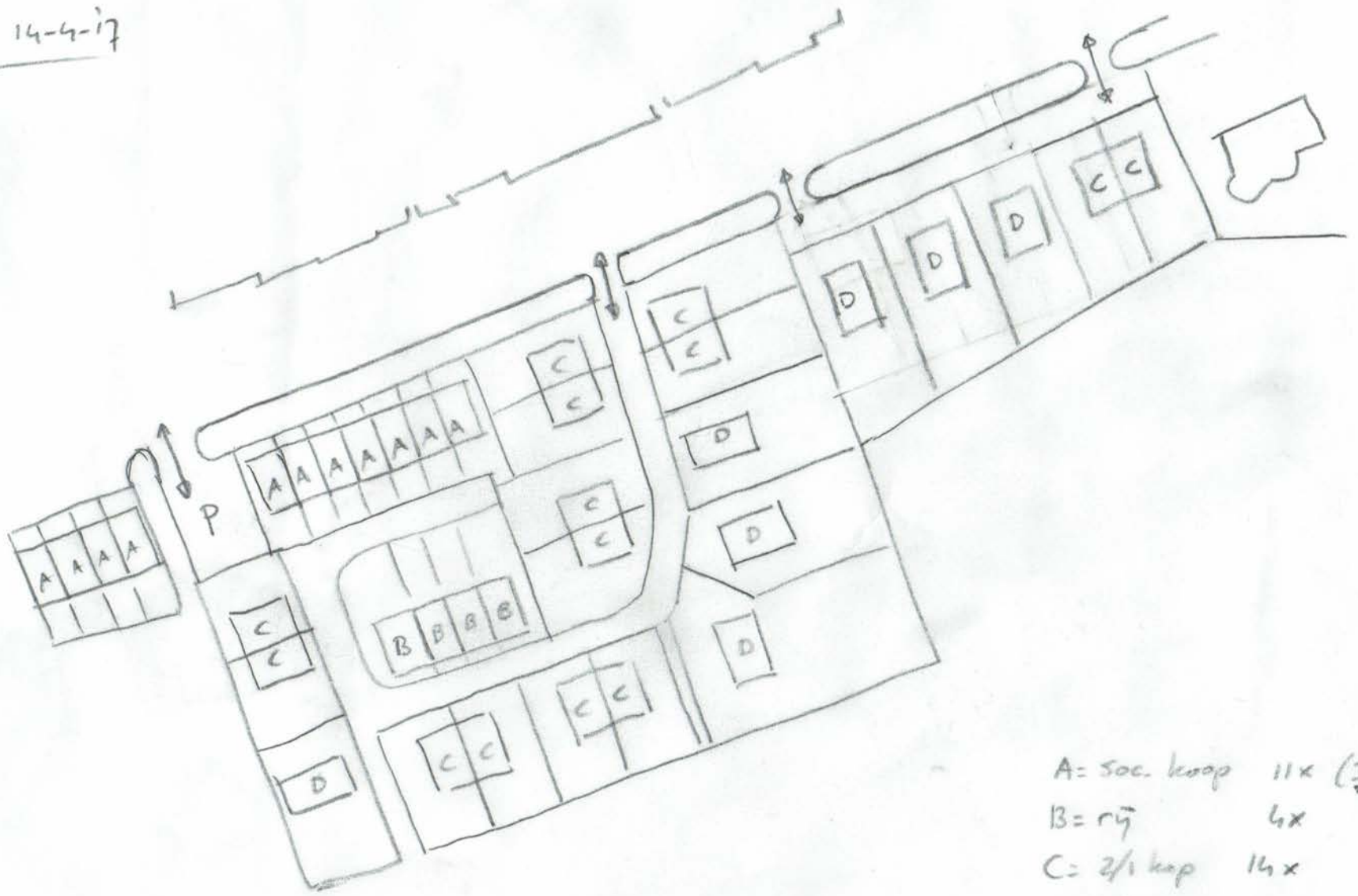
27

0-scenario

Holendrechterweg
HD 21-3-2017

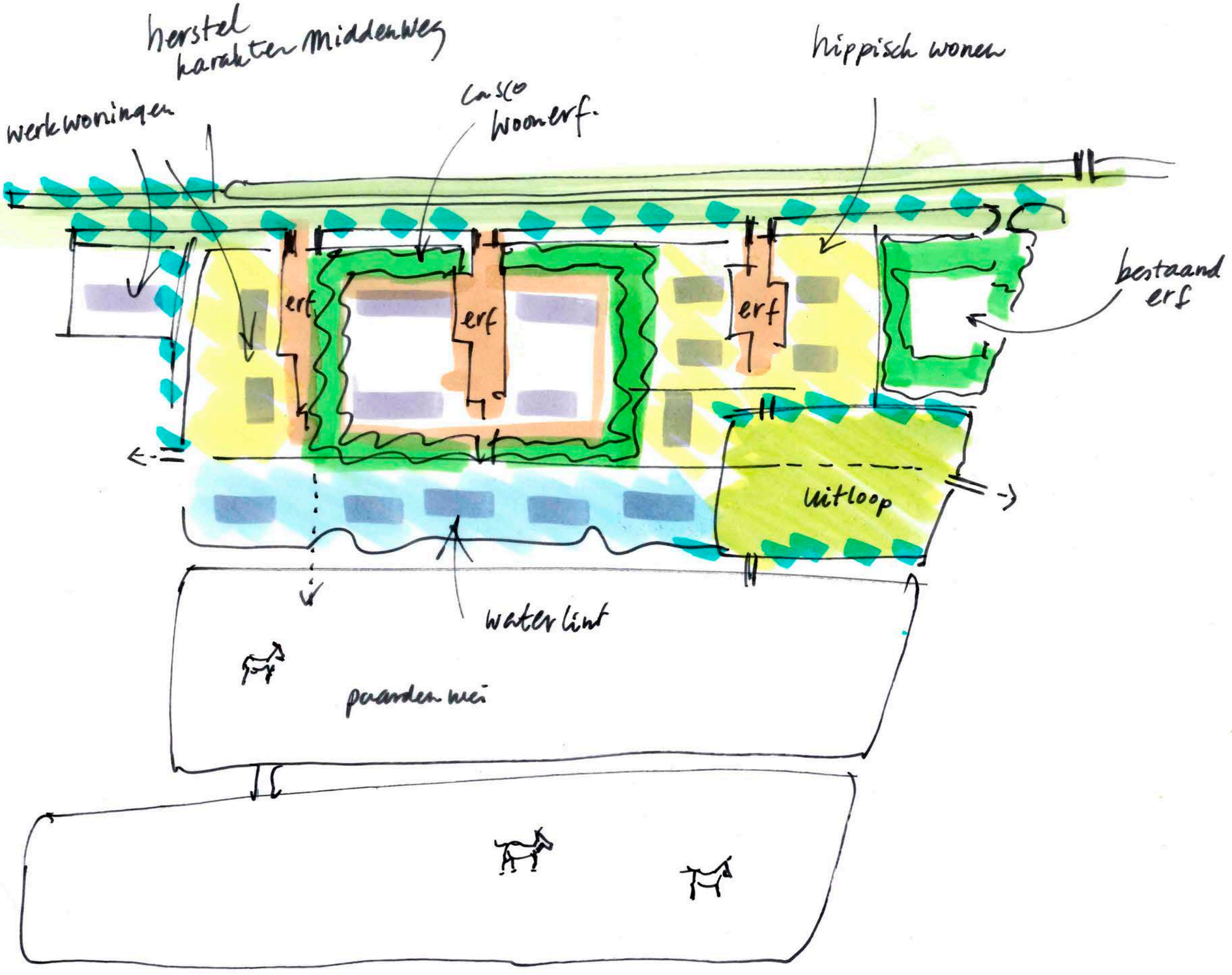


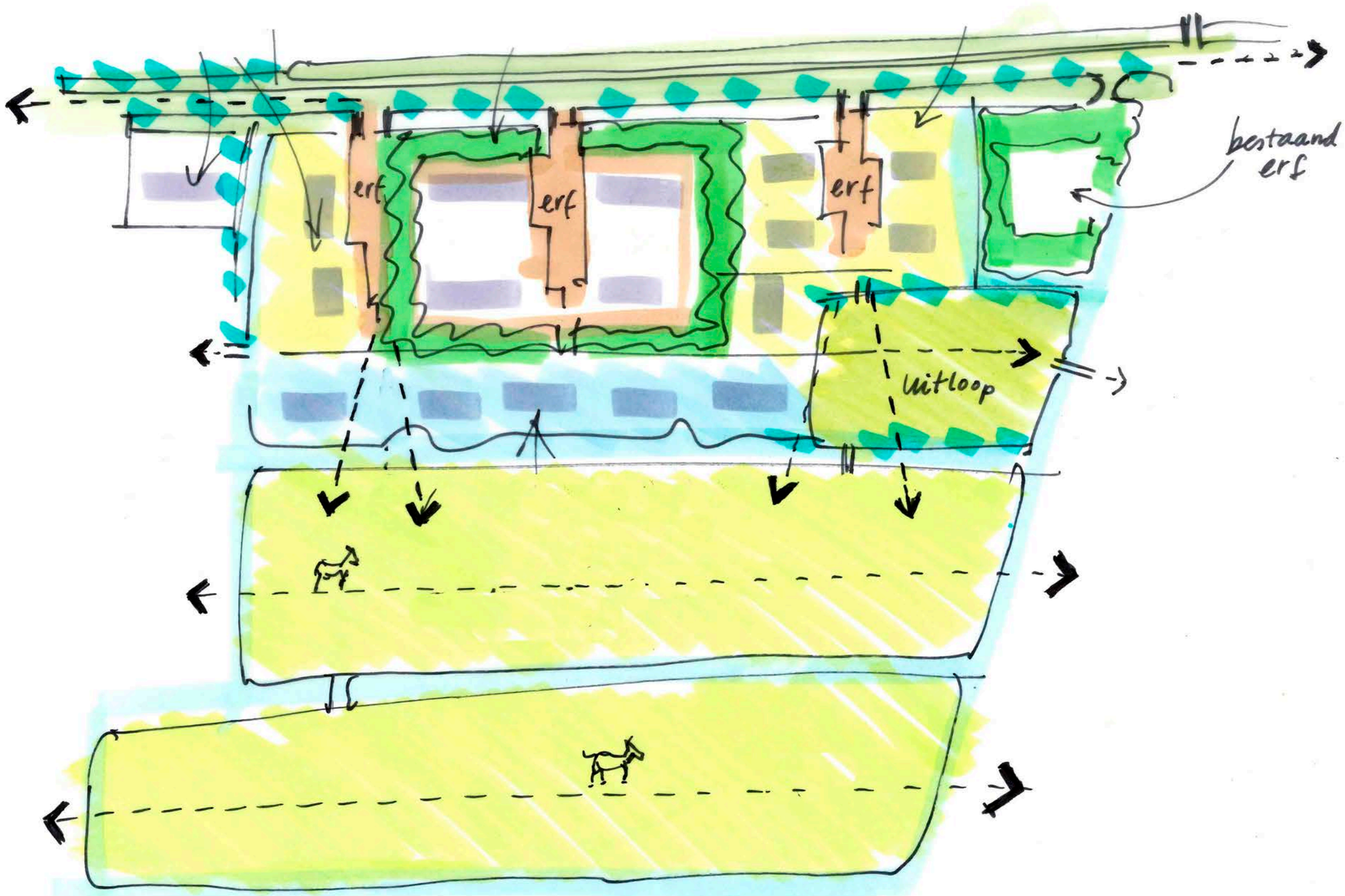
SV 14-4-17

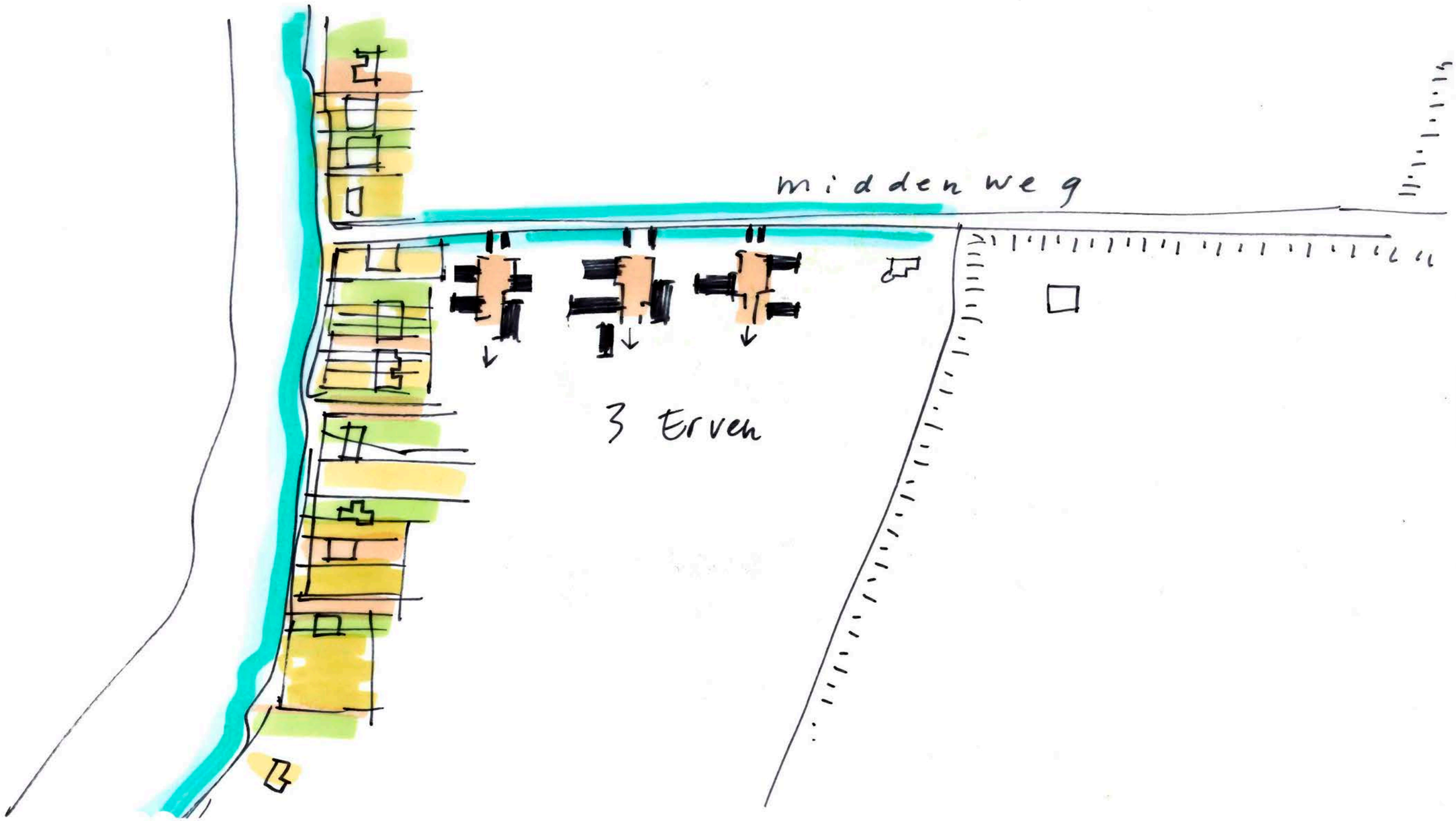


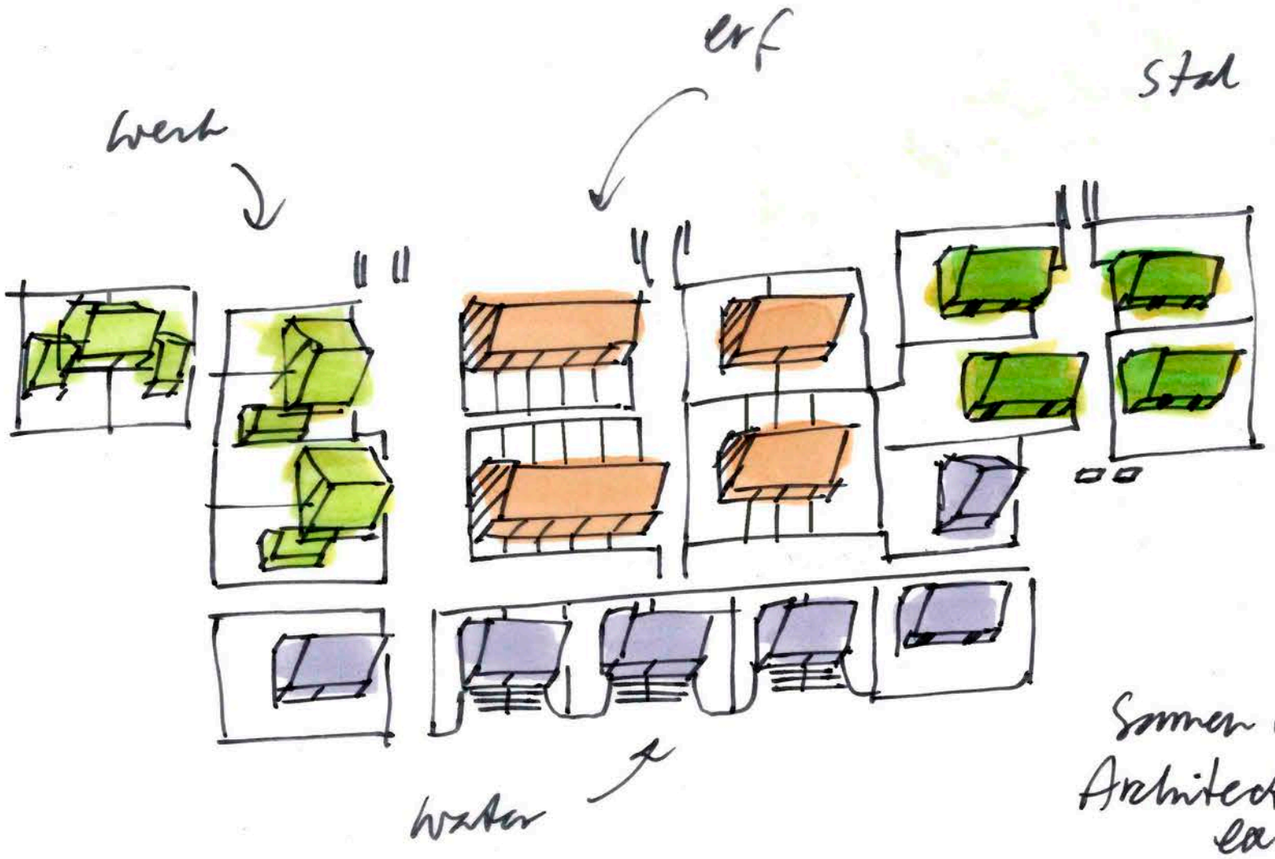

A = soc. koop 11x (30%)
B = rij 4x
C = 2/1 kap 14x
D = vrijstaand 7x

36 woningen

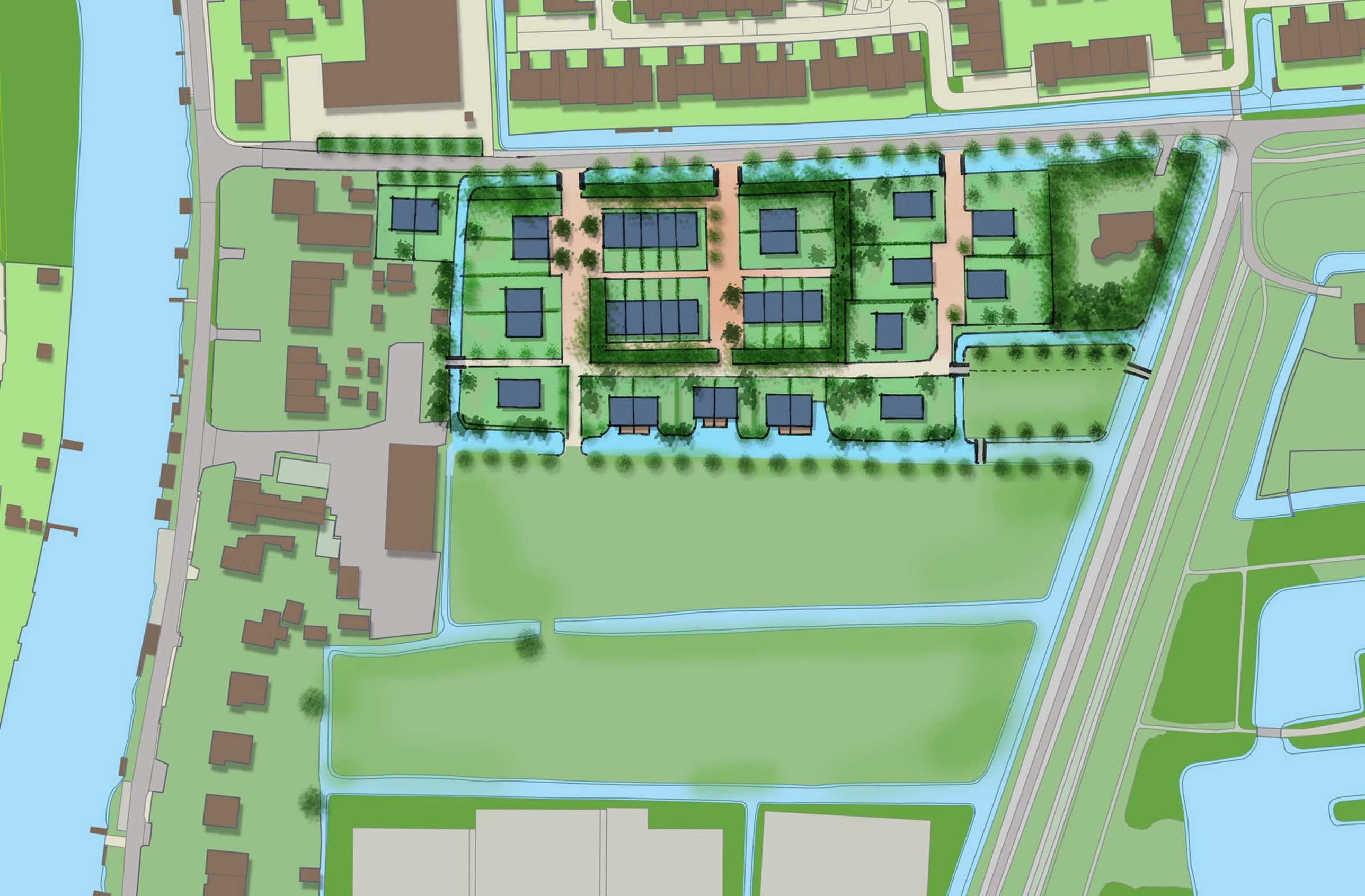

herstel karakter middenweg
werkwoningen
casco woonerf
hippisch wonen
bestaand erf
erf
erf
erf
uitloop
waterlint
paarden wei


erf
erf
erf
bestaand erf
uitloop

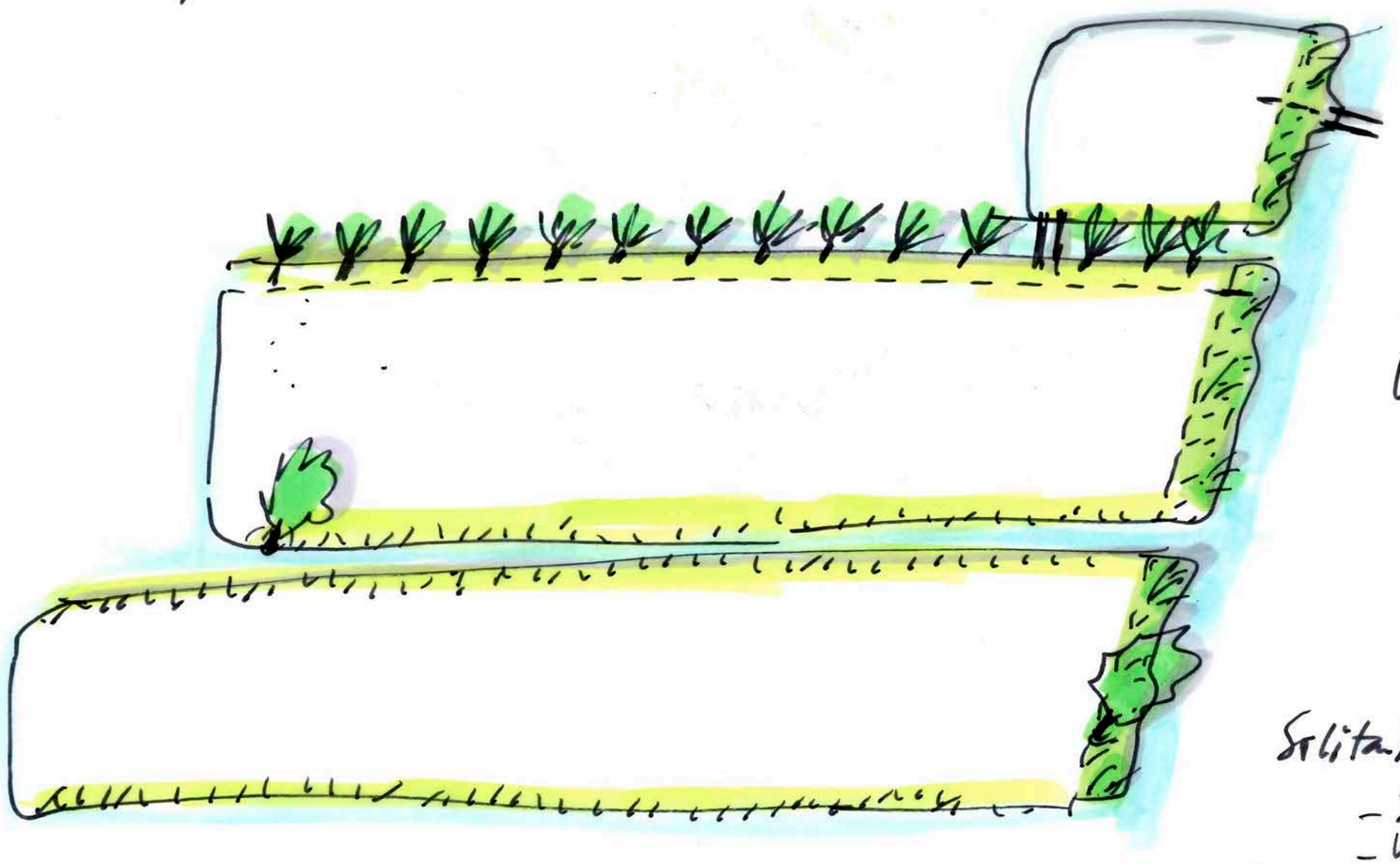

middenweg
3 Erven




Samenhang
Architectonische
eenheid



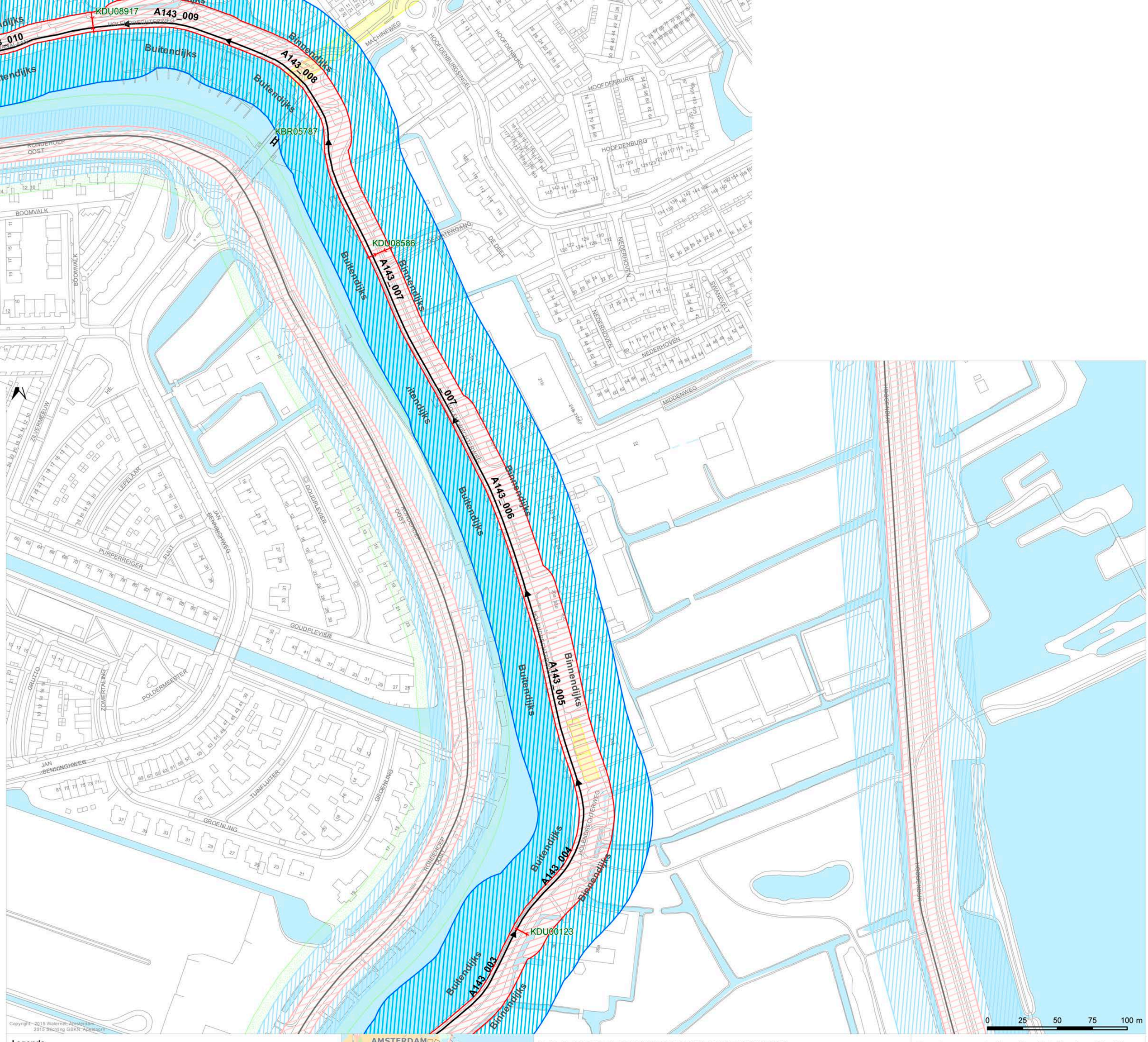
'Agrarisch' natuur



natuurlijke
Lage oever zone

Solitaire boom
- Schaduw
- Vogels

Extensief beheerde overs en Sloot kanten




Copyright: 2015 Waternet, Amsterdam
2015 Stichting GBKN, Apeldoorn

**Legenda**

*Keringen*
- Referentielijn
- Kernzone
- Binnenbeschermingszone
- Buitenbeschermingszone

*Overig*
- Afwijkende onderhoudsverplichting
- Water
- Overige topografie

*Kunstwerken*
- Gemalen
- Bruggen
- Stuwen
- Duikers
- Inlaten
- Sifons
- Sluizen

LEGGER VAN DE SECUNDAIRE WATERKERINGEN IN AMSTERDAM ZUIDOOST MET DE DAARTOE BEHORENDE KUNSTWERKEN

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht bij besluit AB BBV15.0226 d.d. 02-07-2015

Dr. Ir. G.M. van den Top
dijkgraaf

Drs. H.J. Kelderman
secretaris-directeur

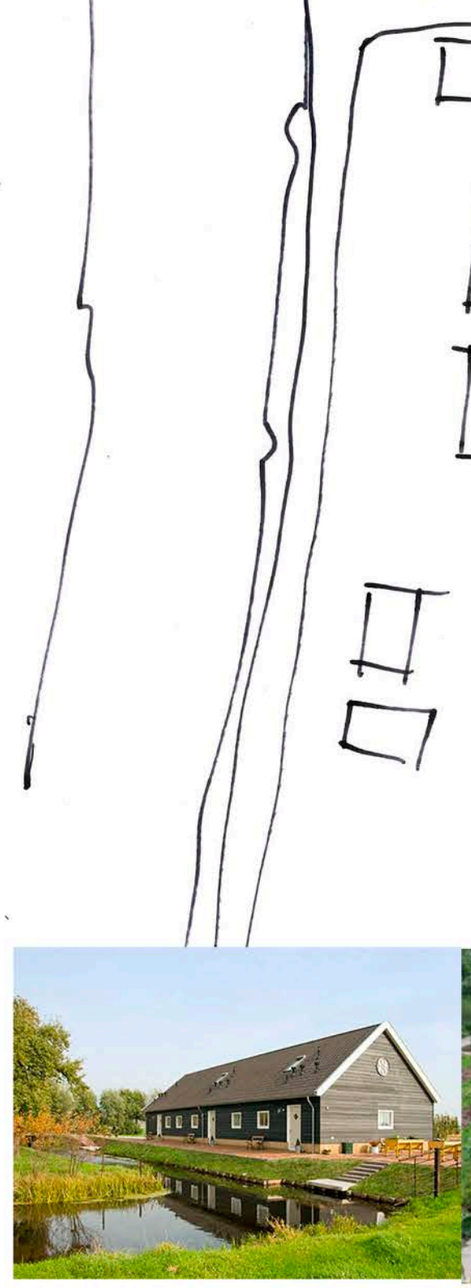
**Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht**

Bezoekadres:
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
Tel. 0900-9394

Kaartblad 36

| Datum: 24-04-2015 | Formaat: A3 | Schaal: 1:2.000 | Kaartnummer: IB20150103_36 |
|---|---|---|---|

Variant
met zorgboerderij



Steer Erf.

0 10 20 30 40 50m
N
Haver Droeze

Inloggen
Kweker "De Ent"
Tennisclub Ouderkerk
Holendrechterweg
Holendrechterweg
Rondehoep Oost
Rondehoep Oost
Rondehoep Oost
Groenlinn
Witteveen
2D
Kaart
Google
Afbeeldingen ©2017 Google,Kaartgegevens ©2017 Google
Voorwaarden
Feedback verzenden
50 m

Ouderkerk aan de Amstel Holendrechterweg

# LOCATIE MANEGE

17 mei 2017

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE

**Geldende beschermingsregimes**

○ ○ ○ ○ ○

**Raakvlak provinciale structuren**

○ ○

**Bronnen voor extra informatie**

○ ○ ○

*Amsteldijk, Foto Theo Baart*

*Nes aan de Amstel, Foto Theo Baart*

# AMSTELSCHEG

Het ensemble Amstelscheg ligt aan de zuidzijde van Amsterdam en maakt onderdeel uit van het Groene Hart. De Amstelscheg vormt een groene wig die diep doorloopt in de stad en is een van de iconische landschappen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De rivier de Amstel vormt de recreatieve drager en verbindt de stad met het omliggende veenpolderlandschap. Het landschap was al geliefd in de Gouden Eeuw: Rembrandt schilderde er en rijken vestigden er hun buitenplaatsen. In het oosten doorkruisen kronkelige veenrivieren het ensemble. De puntverkaveling van de Ronde Hoep wordt internationaal gewaardeerd. In het westen liggen drooggemaakte veenpolders met overgangen naar onverveende bovenlanden langs de Amstel. De Stelling van Amsterdam loopt aan de zuidzijde langs de Waver en Amstel en vormt de grens met de provincie Utrecht.

## Ontstaansgeschiedenis

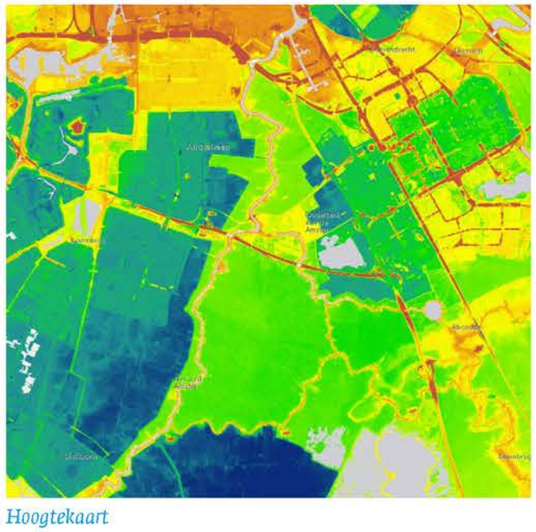
Het Algemeen Uitbreidingsplan voor Amsterdam uit 1934 vormt de basis van de vorm van de scheg. In dit plan werden uitbreidingen van Amsterdam in westelijke en zuidelijk richting (Buitenveldert) voorzien. In de zestiger jaren werden de lobben Amstelveen en Amsterdam Zuidoost gebouwd in de droogmakerijen van Legmeer en Bijlmermeer.
Het veengebied rondom de Amstel werd in de elfde tot en met de dertiende eeuw ontgonnen. In eerste instantie vanaf de hogere oeverwallen van Amstel en later vanuit nieuwe ontginningslinten zoals Amstelveen. Tussen de percelen lagen 'loopvelden', uitgespaarde openbare looppaden zoals de Ouderkerkerlaan en de Kalfjeslaan. De Bovenkerkerpolder en de Legmeer werden verveend. Door de goede bereikbaarheid en nabijheid van de stad ontstonden in de zeventiende en achttiende eeuw vele buitenplaatsen compleet met koetshuis, stallen, volières en woningen voor bedienden. Drie buitenplaatsen resteren, de andere verdwenen in economisch slechtere tijden vanwege de hoge onderhoudskosten veroorzaakt door de slappe ondergrond. Bij stadsuitbreidingen werd de loop van de Amstel grotendeels gerespecteerd, in de twintigste eeuw ontstonden begraafplaatsen, volkstuinen en sportvelden in de Amstelscheg. Het landschap heeft nog een agrarische functie. De scheg krijgt ook steeds meer betekenis als recreatielandschap, met name voor fietsers en wandelaars. Ouderkerk aan de Amstel is een belangrijke bestemming voor recreërende stedelingen en heeft veel restaurants.

In de tweede helft van de twintigste eeuw vonden uitbreidingen plaats van het snelwegennet. Dat leidde in 1954 tot het aanleggen van Rijksweg 2 in het verlengde van de Utrechtseweg. De aanleg van de A3 door het Groene Hart is niet doorgezet, maar de ruimtereservering is nog wel in de stadsranden zichtbaar. De A9 werd als zuidelijke bypass van ringweg A10 in de richting van Alkmaar gesitueerd. Het uitgraven van de Ouderkerkerplas leverde het zand op voor de aanleg van de verhoogd gelegen A9.

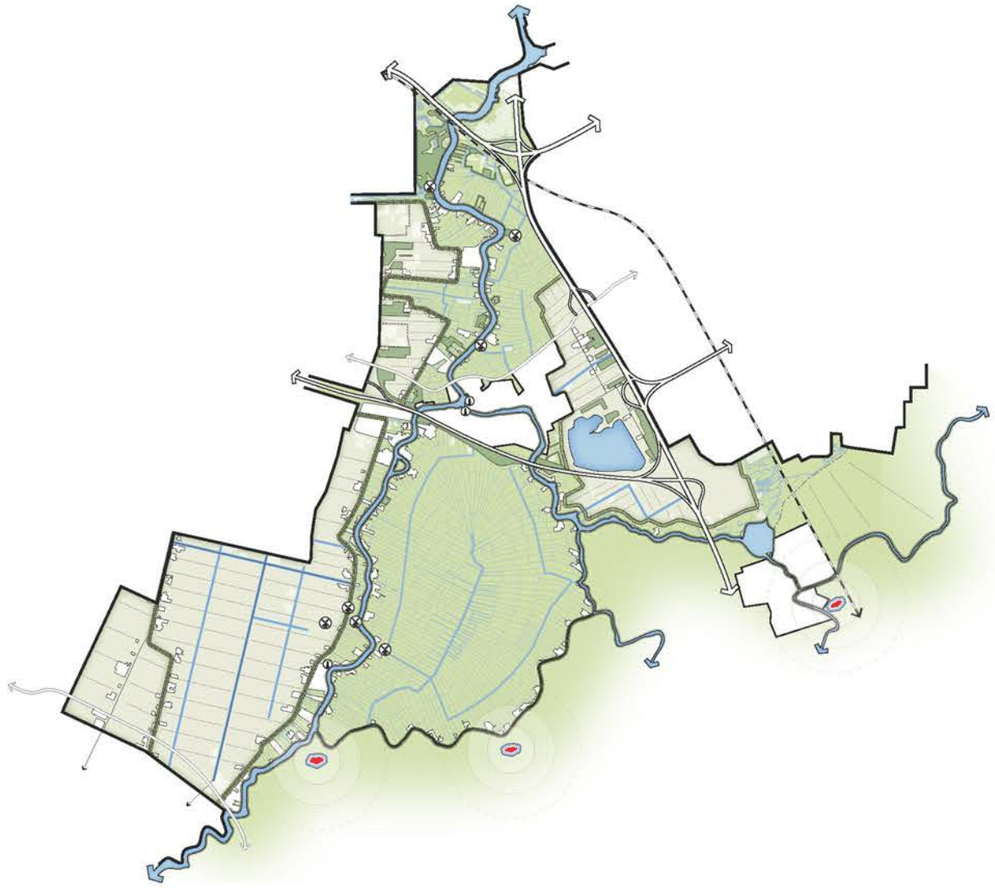
## Dynamiek

De Amstelscheg is nog steeds een geliefd gebied bij stedelijke recreanten, maar gaat bijna ten onder aan zijn eigen populariteit. De belangrijkste doorgaande routes lopen langs de Amstel en geven veel drukte op de kades. Langs de Amstelkade zijn veel woningen gebouwd, zowel nieuwe 'villa's' als boerderijen die woningen werden. Andere boerderijen krijgen bestemmingen als zorg, bijvoorbeeld het recent geopende landgoed Klarenbeek. Op de bovenlanden langs de Amstel en langs de Boverkerkerweg richten particulieren zich op de recreatieve markt. De Bovenkerkerpolder en de Ronde Hoep zijn zoeklocaties voor waterberging. Aan de zuidzijde van de Bovenkerkerpolder is recent de omlegging van de N201 gerealiseerd, inclusief natuurcompensatie en een tunnel onder de Amstel. Aan de zuidzijde van de A9 werden grote kantoorpanden tot in de scheg gebouwd. Deze route ondergaat momenteel een reconstructie als onderdeel van de verbinding Schiphol-Amsterdam-Almere. In Ouderkerk aan de Amstel staat verbetering van de brug over de Amstel en woningbouw op de agenda. De Amstelscheg valt onder het bufferzonebeleid.

*Historische kaart 1850*



*Hoogtekaart*



1 km
1 km

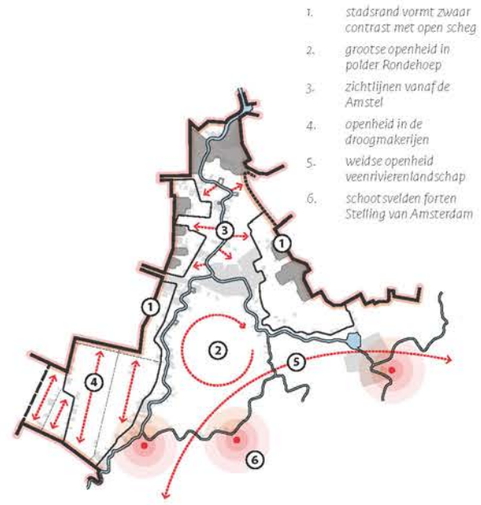


## Landschappelijke karakteristiek

Het ensemble is een van de groene scheggen van Amsterdam. De scheg vormt een groot contrast tussen het omringend stedelijk gebied en bestaat uit een veenpolderlandschap met hierin de rivier de Amstel en kleinere veenriviertjes. De kades langs de rivieren steken boven het landschap uit. Er zijn subtiele hoogteverschillen tussen uitgeveende droogmakerijen en veenbovenlanden (Middelpolder en Bovenkerkerpolder). Polder de Ronde Hoep heeft een kenmerkende sterverkaveling en is cultuurhistorisch van grote waarde. Aan de oostkant van Ouderkerk ligt een zandwinplas met een grote rijkdom aan vogels.

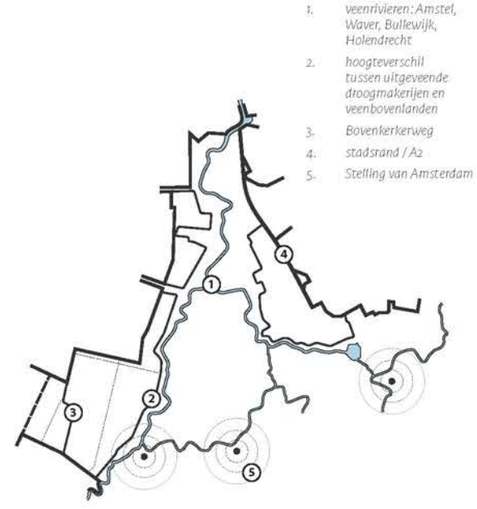
## Openheid en ruimtebeleving

De stadsranden spelen een belangrijke rol bij de oriëntatie vanaf de Amstel. Van noord naar zuid komt de stad op steeds grotere afstand van de Amstel te liggen en neemt het gevoel in het landelijke buitengebied te zijn toe. Ouderkerk aan de Amstel ligt als bebouwingskern in de scheg. Aan de zuidzijde van de kern loopt de A9 dwars door de scheg en deelt hij de scheg door zijn verhoogde ligging en beplanting. Hoogbouw rond het Amstelstation, Amsterdam Arena en de kerk van Nes vormen belangrijke oriëntatiepunten, ze benadrukken de openheid. De polder de Ronde Hoep heeft grote openheid en is alleen vanaf de randen te beleven.




## Ruimtelijke dragers

De rivier de Amstel vormt met zijn kades de (recreatieve) drager en verbindt de stad met het landschap. Langs de Amstel ligt de meeste bebouwing. Buitenplaatsen zijn vooral aan de westzijde gesitueerd, agrarische bebouwing meer op de oostzijde. Rondom de overige riviertjes Waver, Bullewijk en Holendrecht ligt minder bebouwing. In de Bovenkerkerpolder is de bebouwing geconcentreerd op de smalle strook bovenland langs de Amstel en langs de Zijdelweg (N521)/Legmeerdijk.
De A9 is een drager van een andere orde, aan de zuidzijde van de A9 zijn op zichtlocaties kantoren in de scheg ontwikkeld.

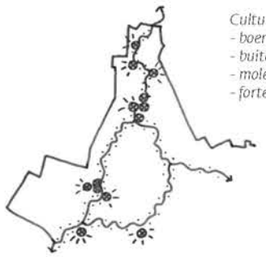


## Ambities en ontwikkelprincipes

*Ambities en ontwikkelprincipes zijn in overeenstemming met het Gebiedsperspectief en beeldkwaliteit Amstelland (november 2011)*

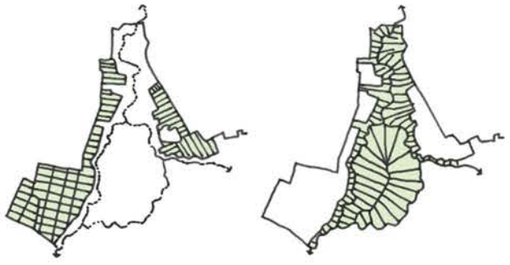
### 1. Koester de cultuurhistorische identiteit gevormd door elementen en patronen

Door goede bereikbaarheid en de nabijheid van Amsterdam ontstonden er in de zeventiende en achttiende eeuw vele buitenverblijven van rijke Amsterdammers langs de Amstel. Deze groeiden uit tot omvangrijke complexen, compleet met koetshuis, stallen, schuren, volières en woningen voor de bedienden.



*Cultuurhistorische objecten*
*- boerderijen*
*- buitenplaatsen*
*- molens*
*- forten Stelling van Amsterdam*

Het veenrivierenlandschap volgt de loop van de veenrivieren en is hoger gelegen, niet afgegraven veen, ook wel bovenland genoemd. Haaks op deze waterlopen is het land verkaveld. De droogmakerijen zijn wel afgegraven en hebben daardoor een veel lager gelegen maaiveld. Kenmerkend is het orthogonale verkavelingspatroon. Ringdijken vormen een scheiding, waar het hoogteverschil tussen de twee typen landschap beleefbaar is.



*Droogmakerijen: orthogonale verkaveling*

*Bovenlanden met als parel de Ronde Hoep Polder: verkaveling haaks op kronkelige waterlopen*

- **Behoud en versterk de zichtlijnen van en naar landgoederen en buitenplaatsen.**

*Open zicht op buitenplaatsen vanaf overzijde amstel*

- **Versterk het contrast tussen de droogmakerijen en het bovenland.**

> Ontwikkel binnen het specifieke verkavelingspatroon met bijbehorende kavelbreedte (zie: voorbeelduitwerking Plan Kwikstaart, Beeldkwaliteit Amstelland).

*Droogmakerijen: ontwikkelingen volgen de verkavelingsrichting*

*Bovenland: ontwikkelingen haaks op de waterlopen, maar wel binnen de kavel*

- **Wees zuinig op landschappelijke parel de Ronde Hoep Polder.**

> Behoud de openheid in de polder en laat het unieke verkavelingspatroon intact.

### 2. Versterk het contrast tussen het omringend stedelijk gebied en de groene scheg

In het dichter wordende stedelijk gebied vormt de Amstelscheg met haar open landschap een welkom contrast. Het landschap wordt gewaardeerd vanwege haar weidse vergezichten, de rust die dat met zich meebrengt en de landschappelijke idylle. De wigvorm van de scheg versterkt de ervaring van het naar buiten gaan.

*De wigvorm zorgt ervoor dat het landschap tot diep in de stad voelbaar is*

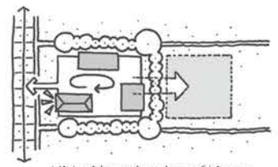
- **Houdt de scheg open.**

> Ontwikkel alleen op bestaande kavels en binnen het beleid. Ontwikkel achter het erf in plaats van ernaast. Plaats bijgebouwen naar achteren (nevengeschikt) ten opzichte van het hoofdgebouw. Ontwikkelingen groter dan de bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan.

*Bijgebouwen staan naar achteren t.o.v. het hoofdgebouw*

*De gebouwen omsluiten de binnenplaats*

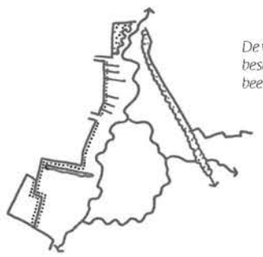
*Het erf is omzoomd met een erfsingel*



*Uitbreiden achter het erf binnen bestaande kavelbreedte*

- **Versterk de eenduidigheid van de verschillende typen randen langs het stedelijk gebied.**

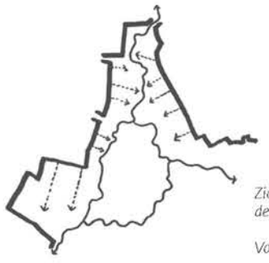
> Sluit bij ontwikkelingen langs de randen zoveel mogelijk aan op de (groene) karakteristiek van de desbetreffende rand. De verschillende typen randen staan beschreven in Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg.



*De verschillende typen randen staan beschreven in gebiedsperspectief en beeldkwaliteit Amstelscheg*

- **Versterk de relatie tussen stad en land.**

> Creëer zichtlijnen vanaf de stedelijke rand in de richting van de scheg. Zorg dat ontwikkelingen aan de rand een voorkant krijgen naar de scheg.

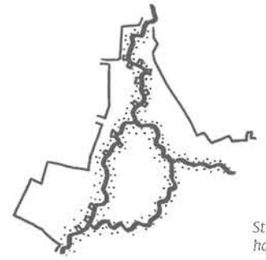


*Zichtlijnen vanaf de stedelijke rand de scheg in*

*Vorm een voorkant aan de scheg*

### 3. Behoud het karakter van de veenrivieren als dragende structuur in de scheg

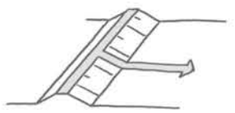
De Amstel en de overige veenrivieren zoals de Waver, de oude Waver en Bullewijk vormen de dragers van de groene scheg. Dit is ruimtelijk sterk te ervaren door de hoge ligging van de Amsteldijken, de dijken rondom de andere voormalige veenrivieren en de verdichting van bebouwing langs deze watergangen.



*Structuur van veenrivieren als hoofddrager*

- **Behoud de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel.**

> Sluit wegen loodrecht aan op de dijk of neem deze op in het dijktalud.



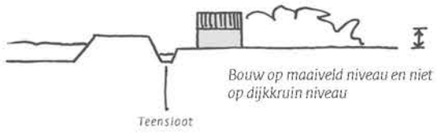
*Aansluiting loodrecht op de dijk. Dijkprofiel loopt door*

*Aansluiting opgenomen in het dijktalud*

> Hanteer een breed doorzicht bij (ongelijkvloerse) kruisingen met andere infrastructuur.

*Bij ongelijkvloerse kruisingen zo breed mogelijk doorzicht*

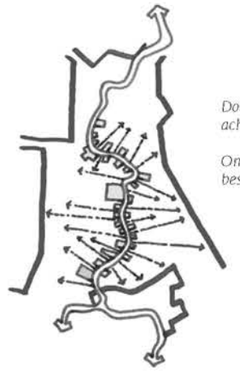
> Bouw op maaiveldniveau aan de teen van de dijk met behoud van bestaande teensloten.




*Bouw op maaiveld niveau en niet op dijkkruin niveau*

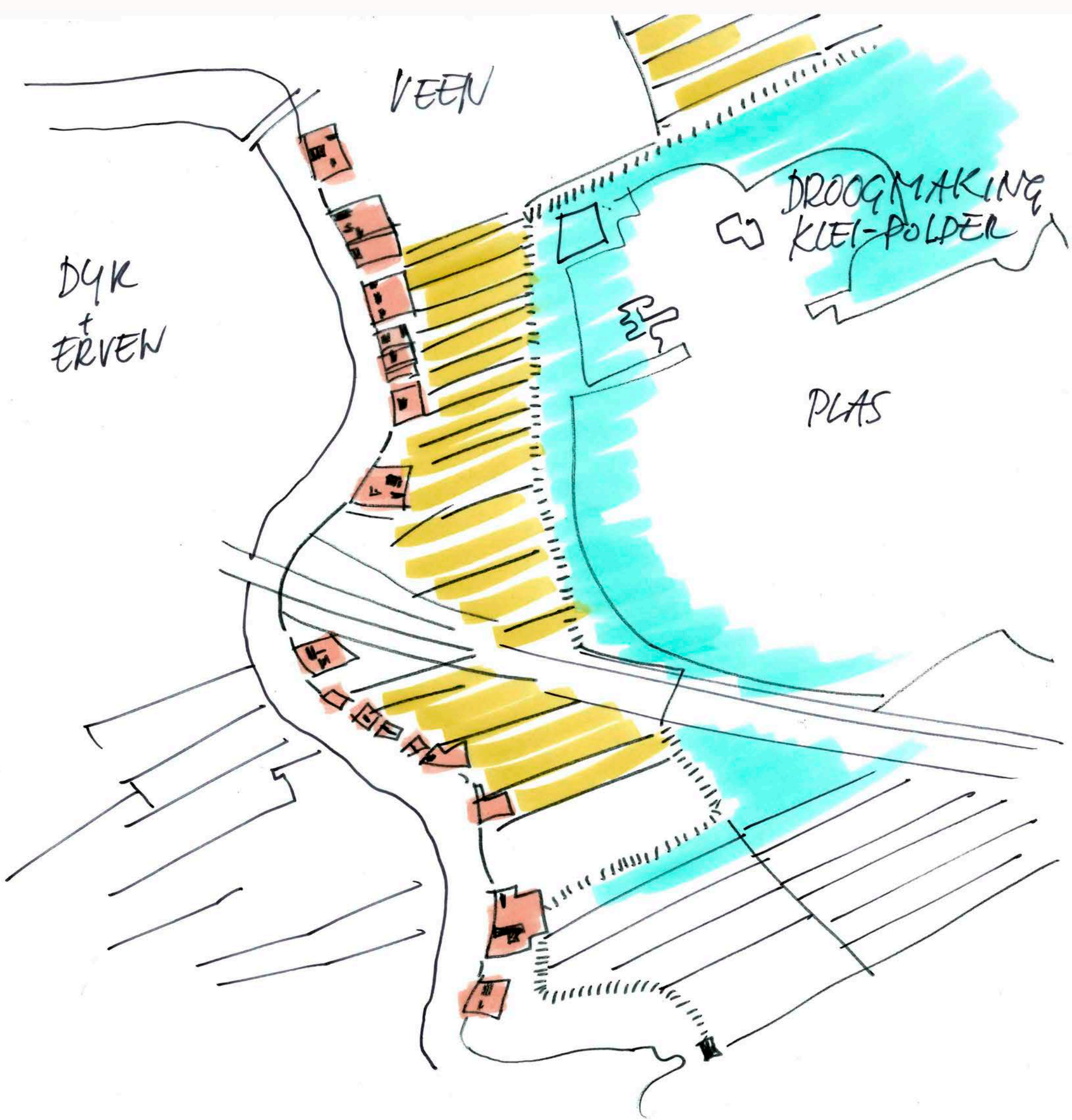
- **Behoud de doorzichten vanaf de Amstel en overige veenrivieren naar het achterland.**

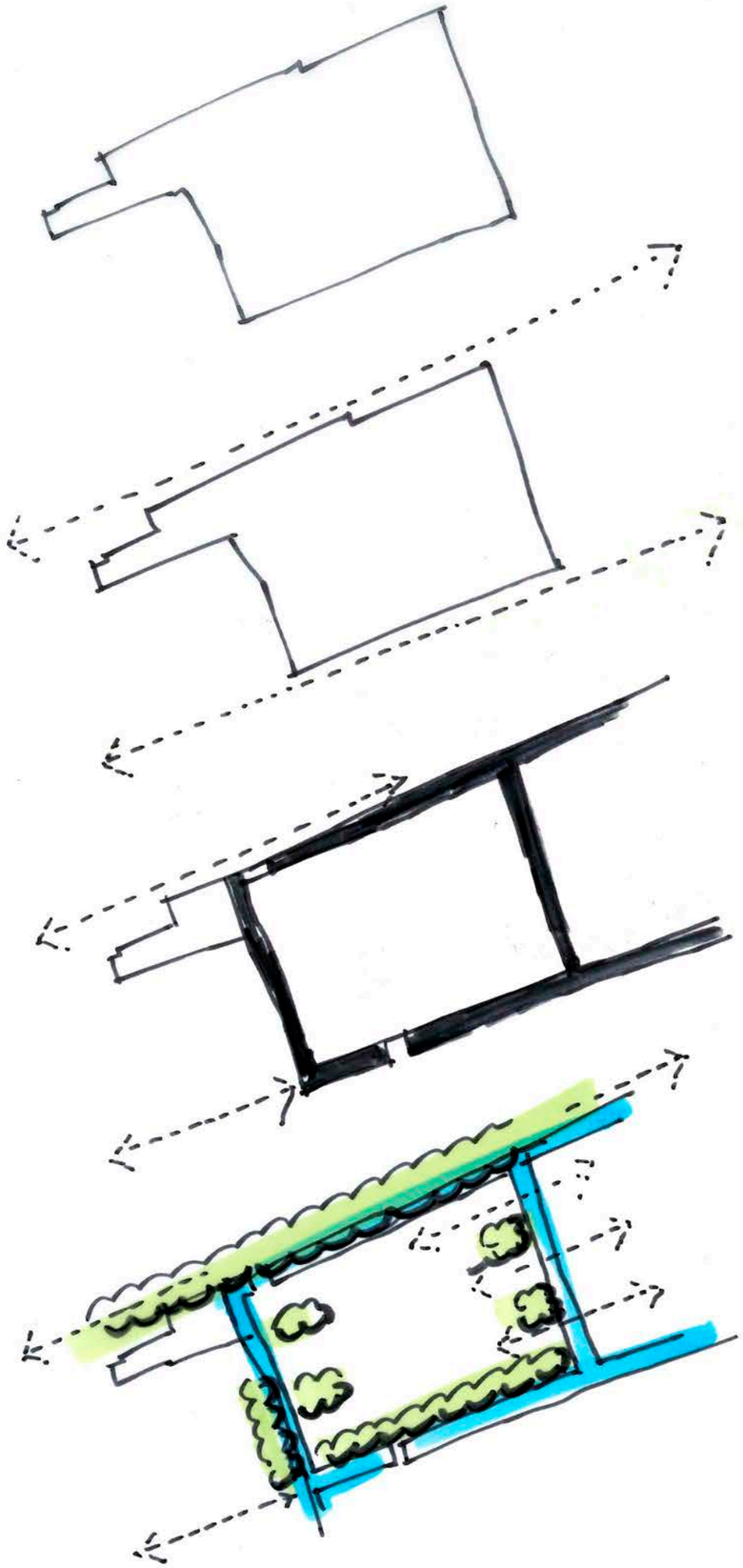
> Ontwikkel alleen binnen bestaande kavels. Ontwikkelingen groter dan de bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan.



*Doorzichten naar het achterland*

*Ontwikkel alleen binnen bestaande kavels*


VEEN
DYK
t
ERVEN
DROOGMAKING
KLEI-POLDER
PLAS



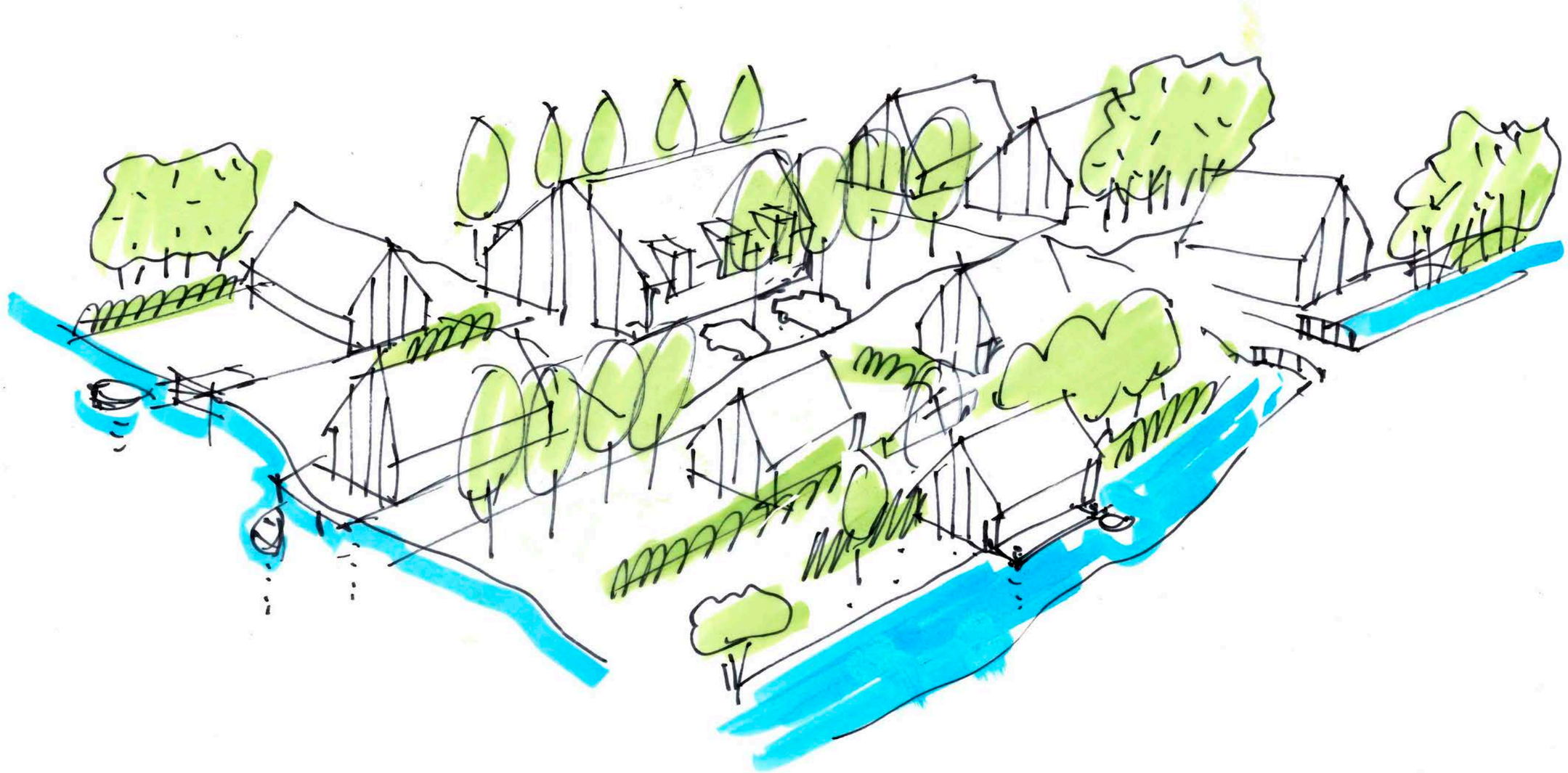
Bestaand Stedelijk gebied

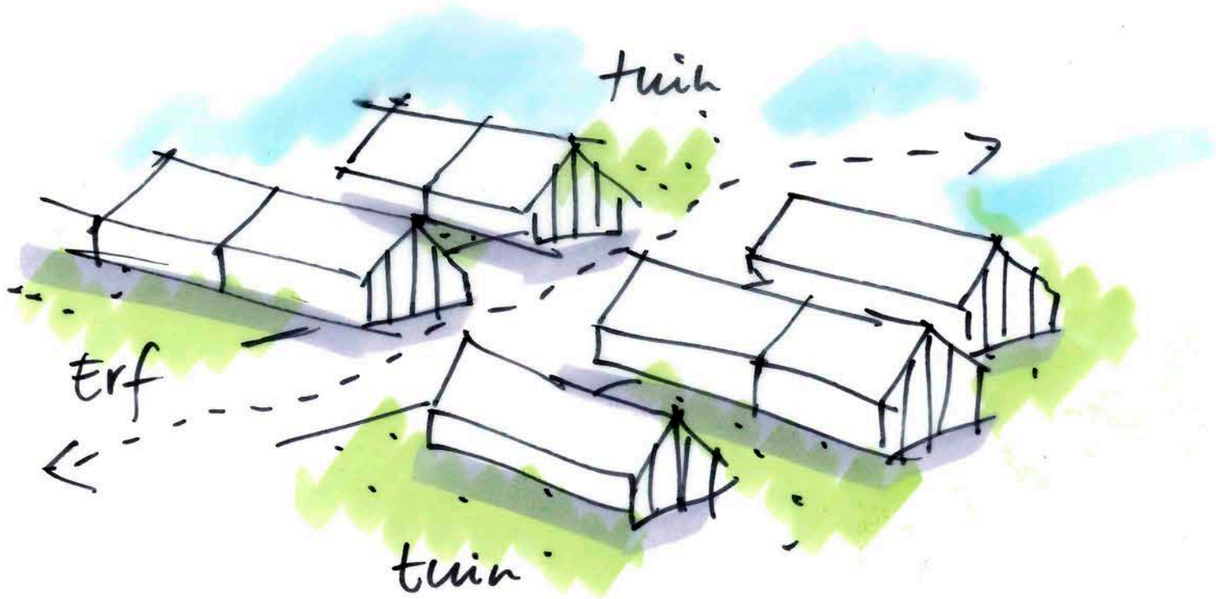
Structuur Veenslagen

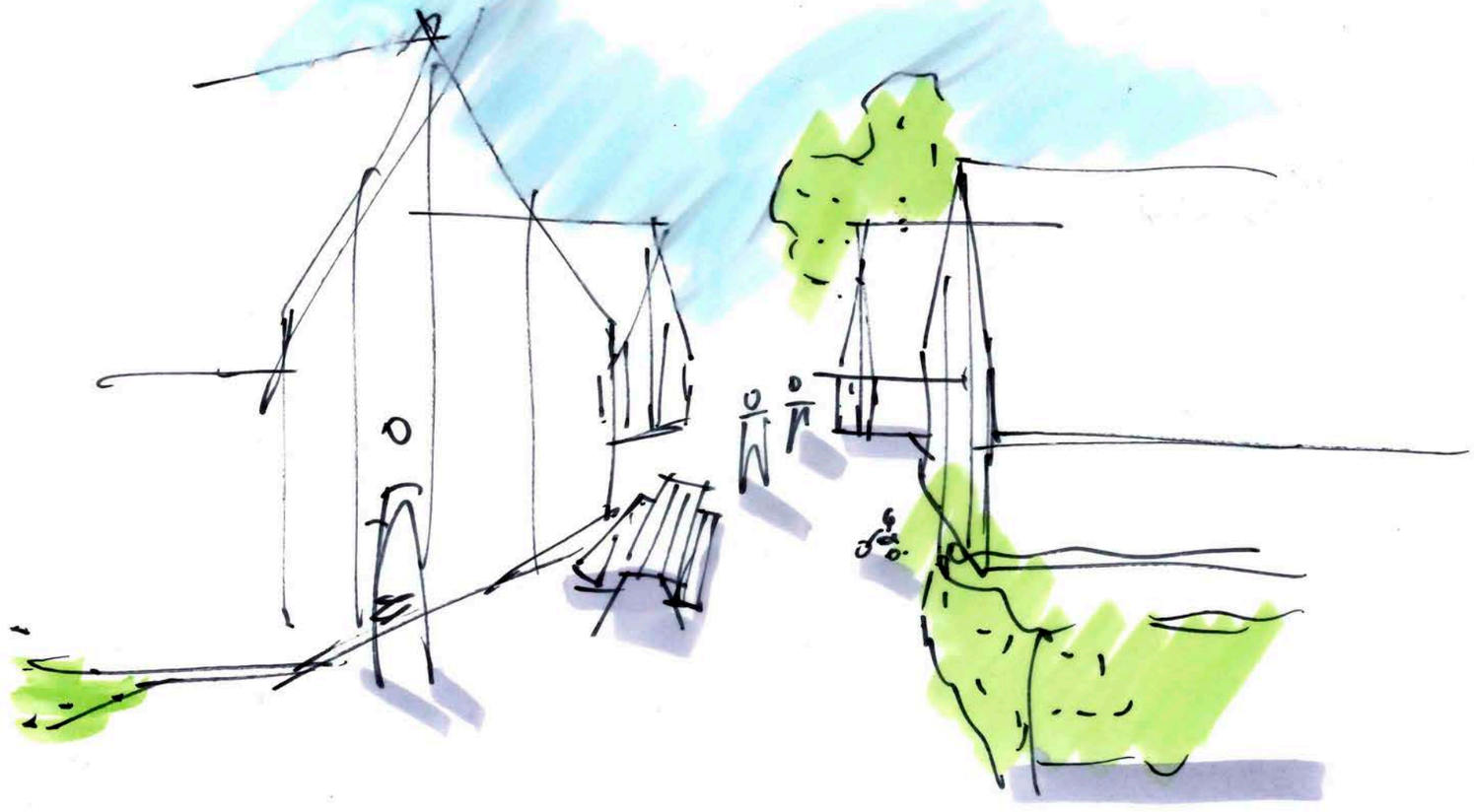
Herstel slotenpatroon

Groen casco

erf met 'bijgebouwen'

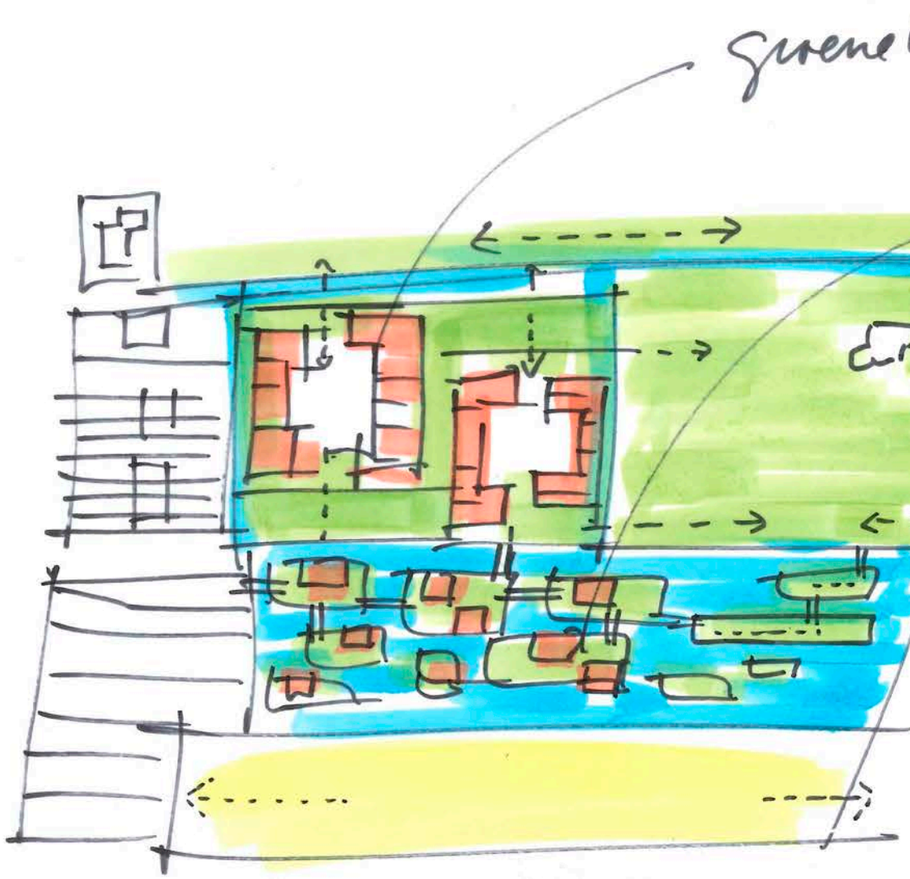




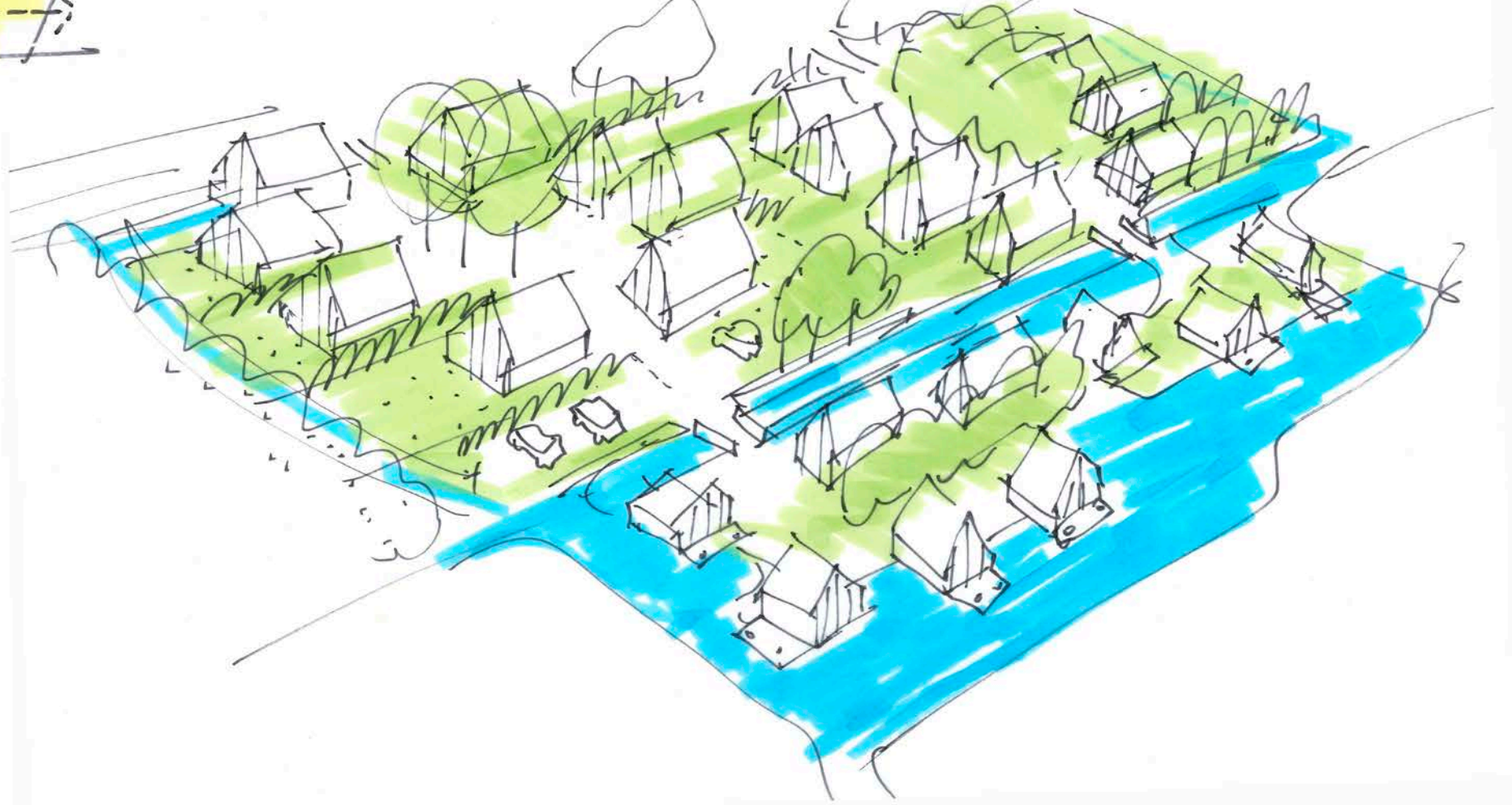



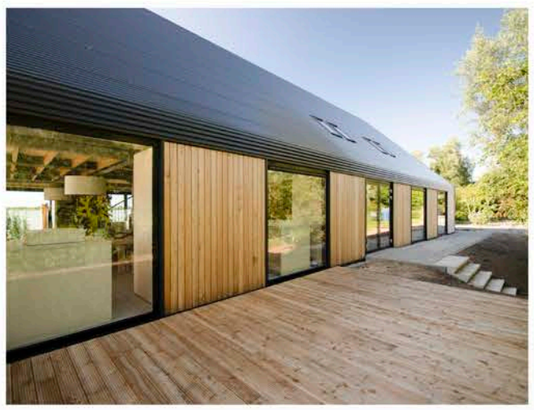
Wandelerf.

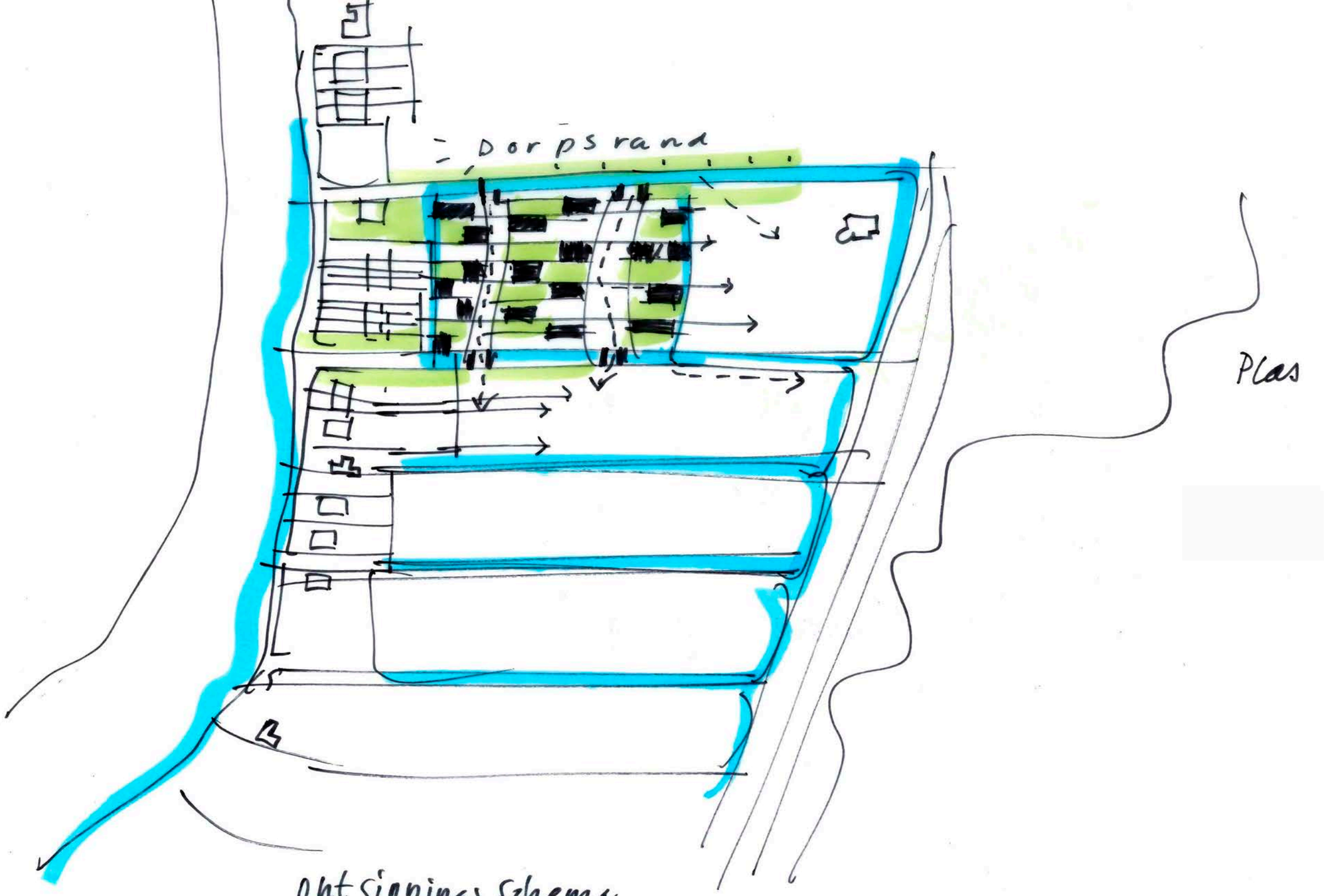
Frolendrechterweg
HD 21-3-2017




Schema +- scenario's



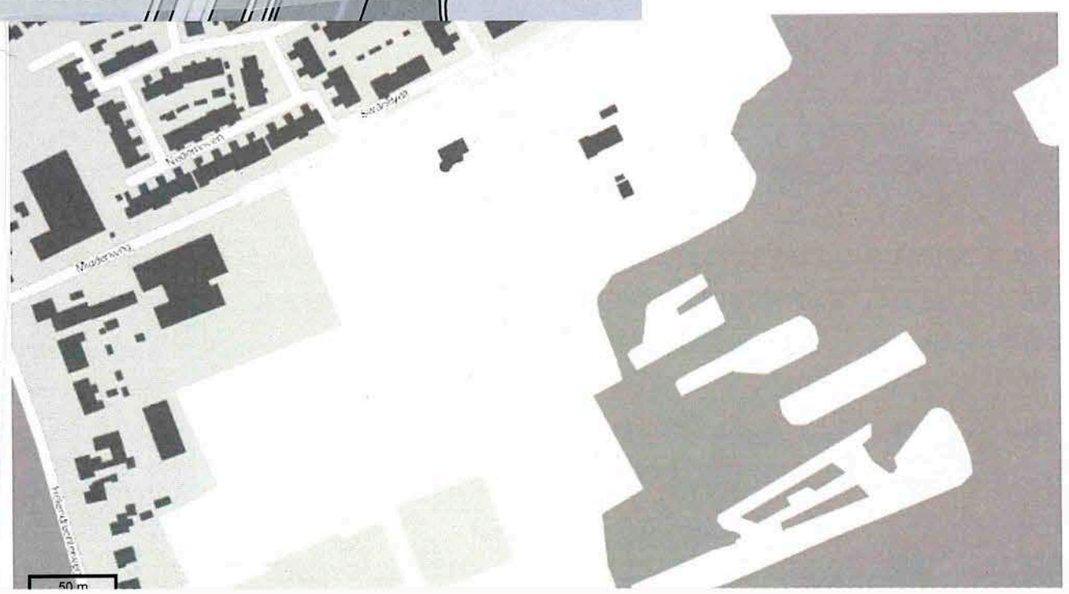


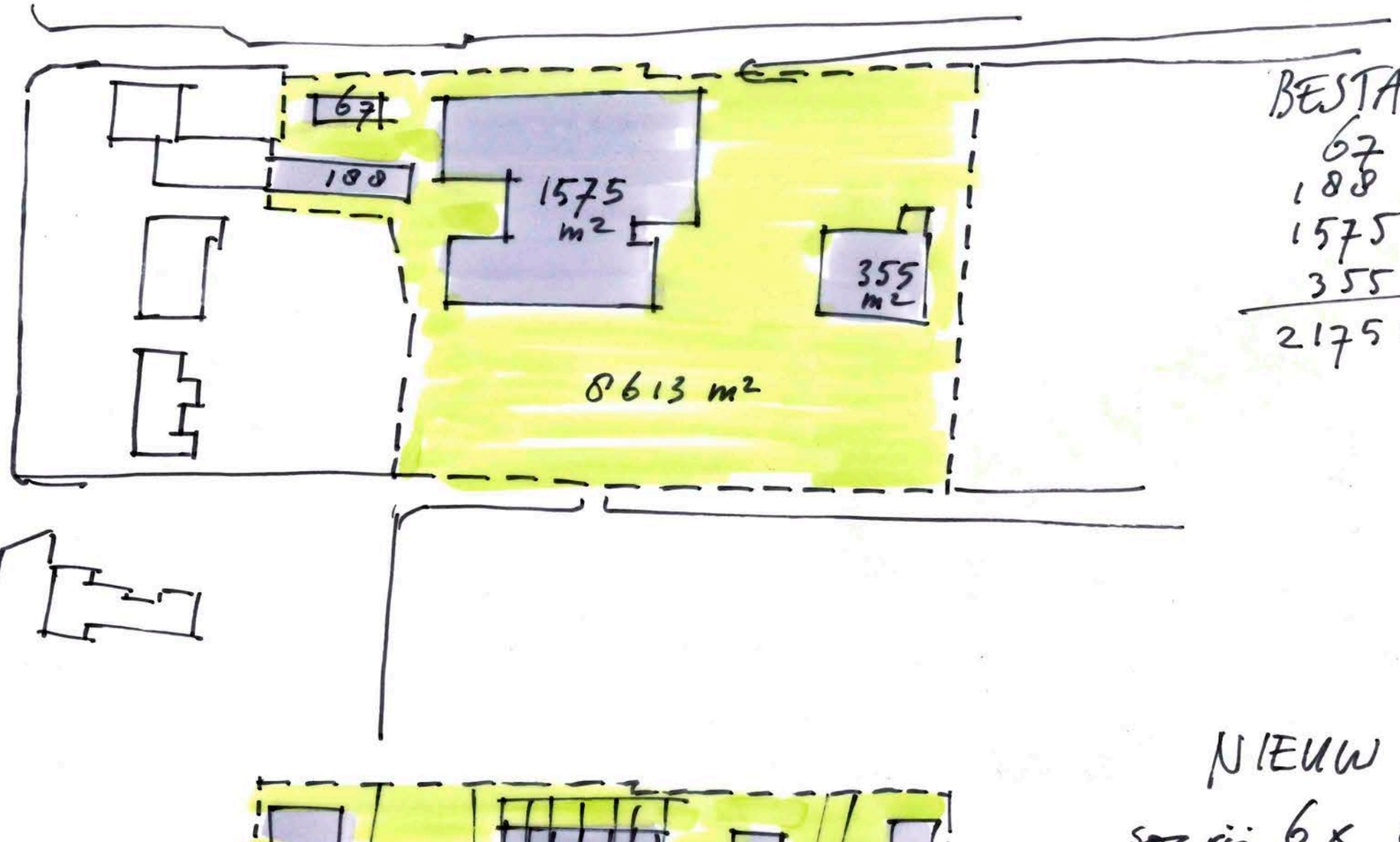



Ontginnings schema

Hoendrechterweg
21-3-2017
HD

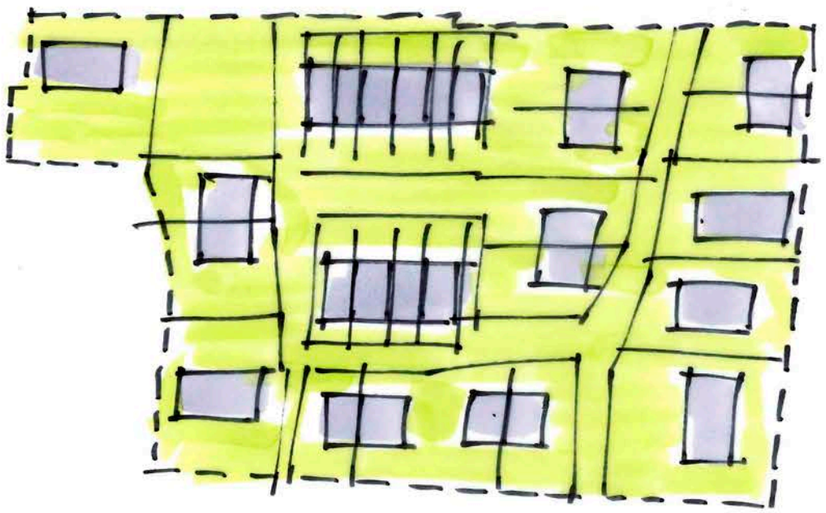
Middenweg
Hollandsche Rijweg
bestaand
stedelijk
gebied


50 m




BESTAAND

67
188
1575
355
2175 m²



8613 m²

NIEUW

| | | | |
|---|---|---|---|
| soc rij | 6 x 60 m² | = | 360 |
| rij | 4 x 65 m² | = | 260 |
| 2 kap | 12 x 90 m² | = | 1080 |
| vrij | 5 x 95 m² | = | 475 |
| 27 | | | 2175 m² |

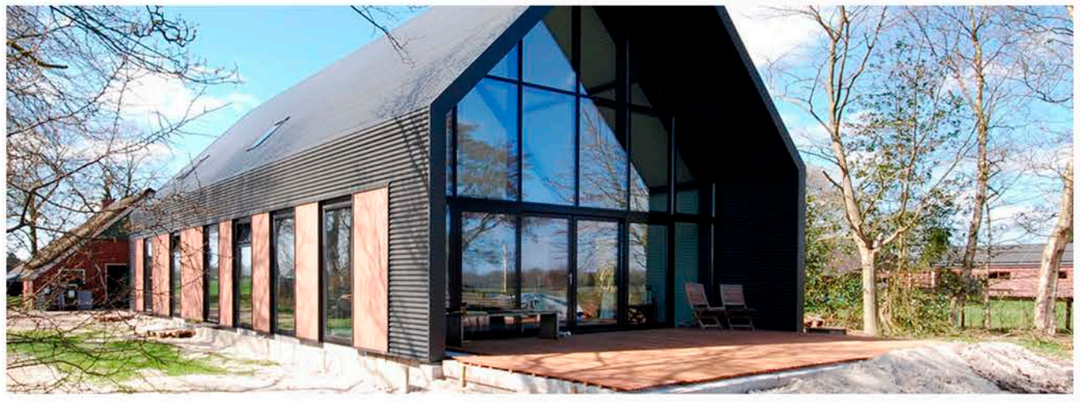
Bebouwd oppervlak

6 soc
4 rij
17 vs

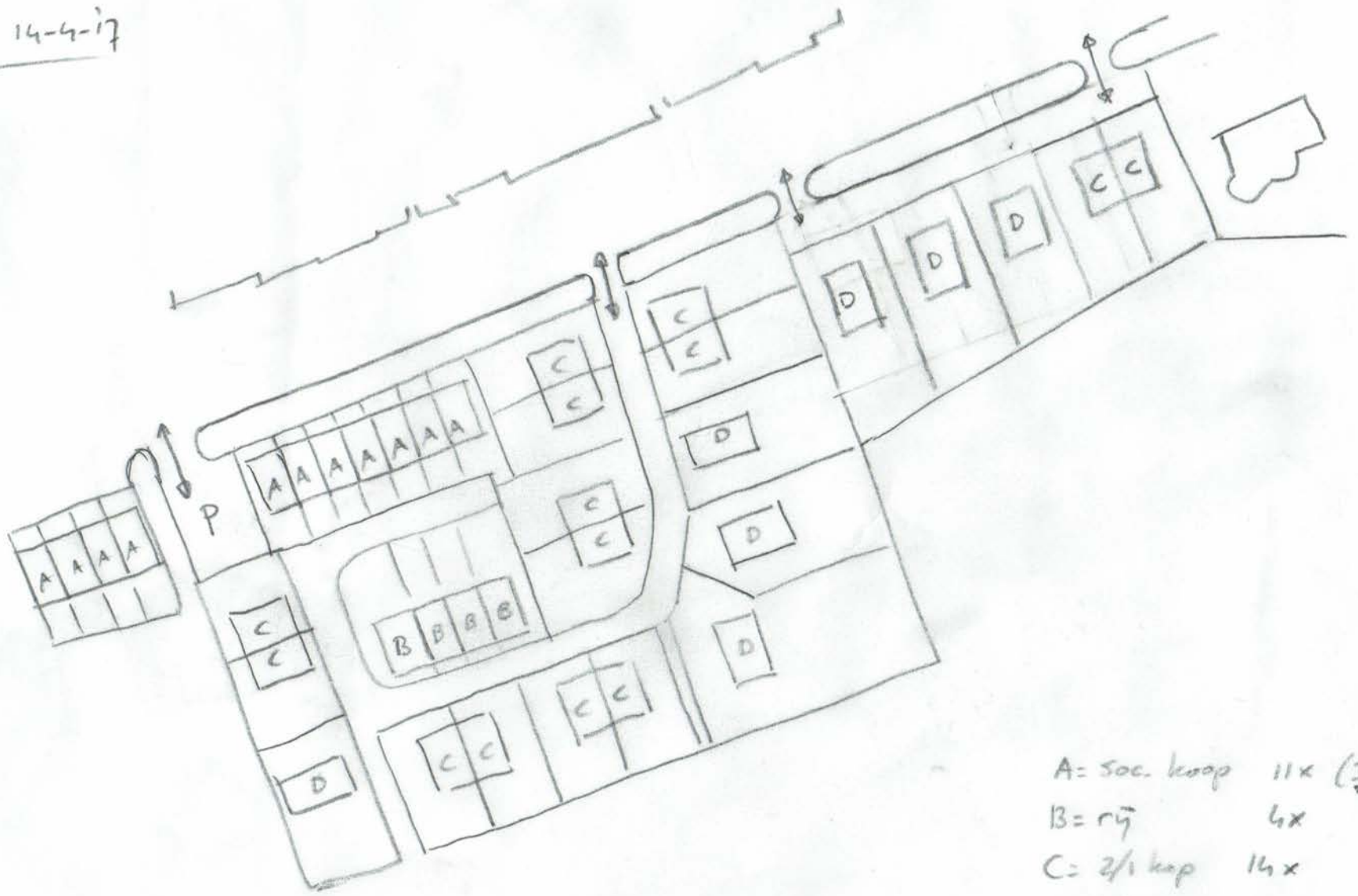
27

0-scenario

Holendrechterweg
HD 21-3-2017

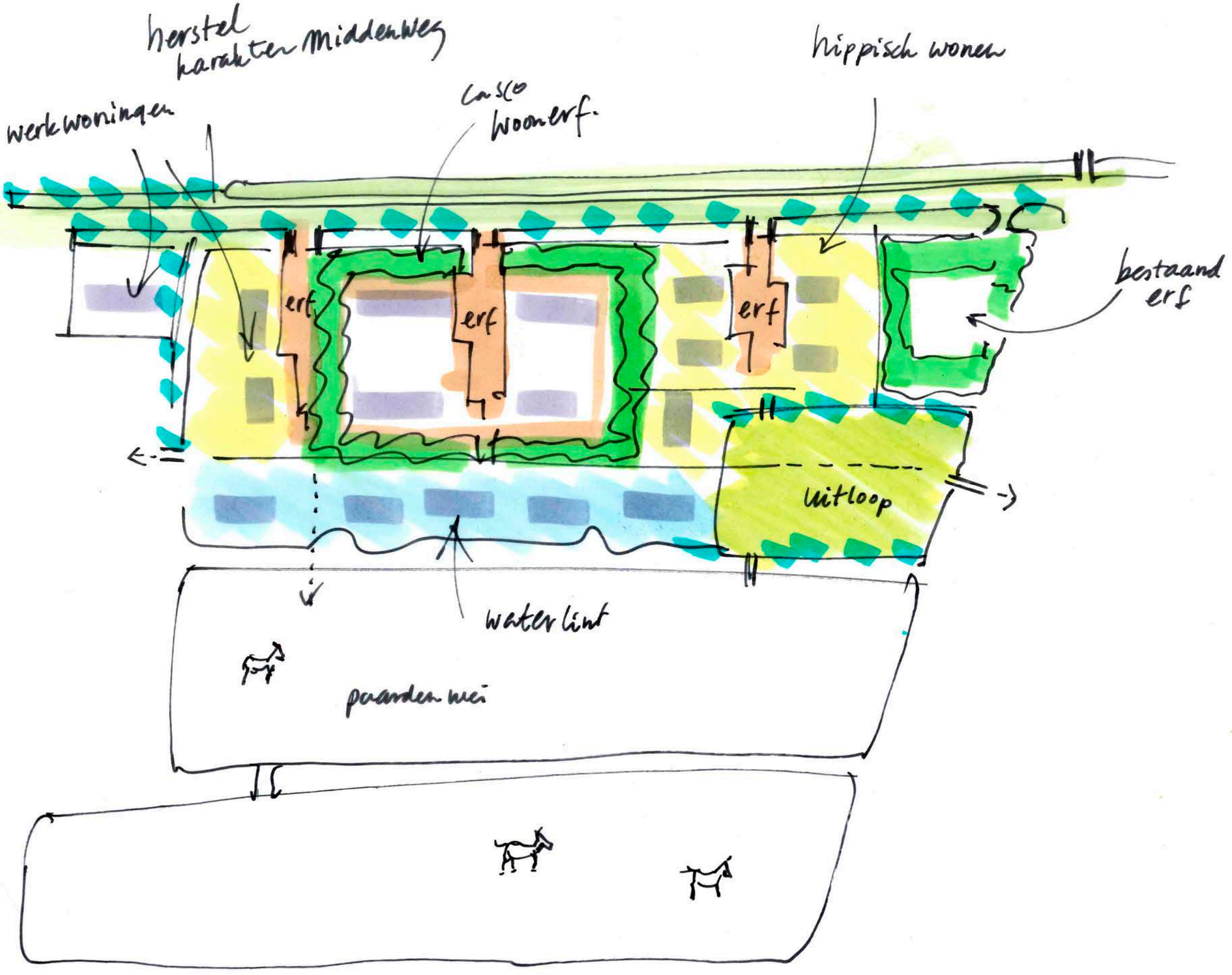


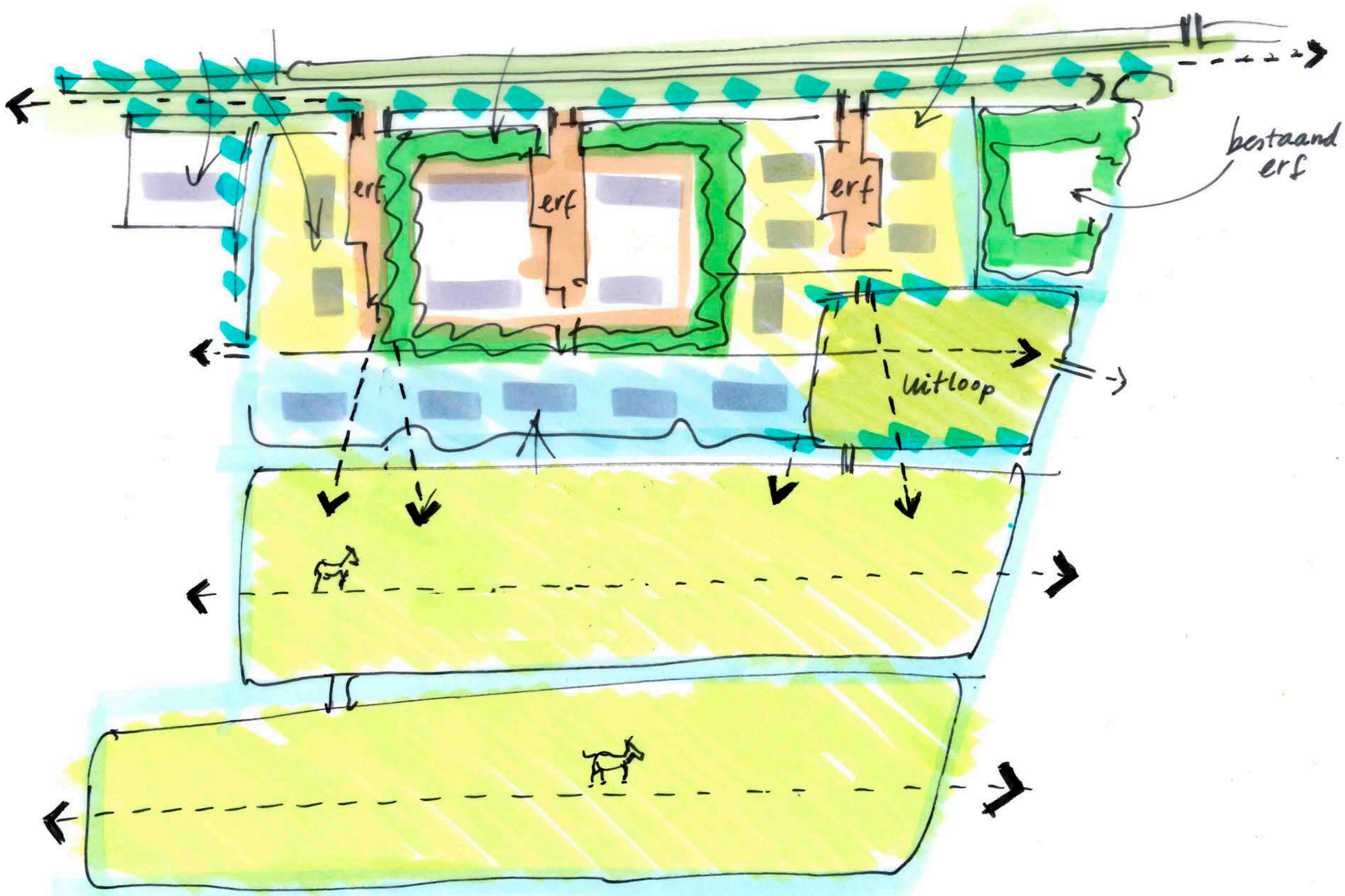
SV 14-4-17

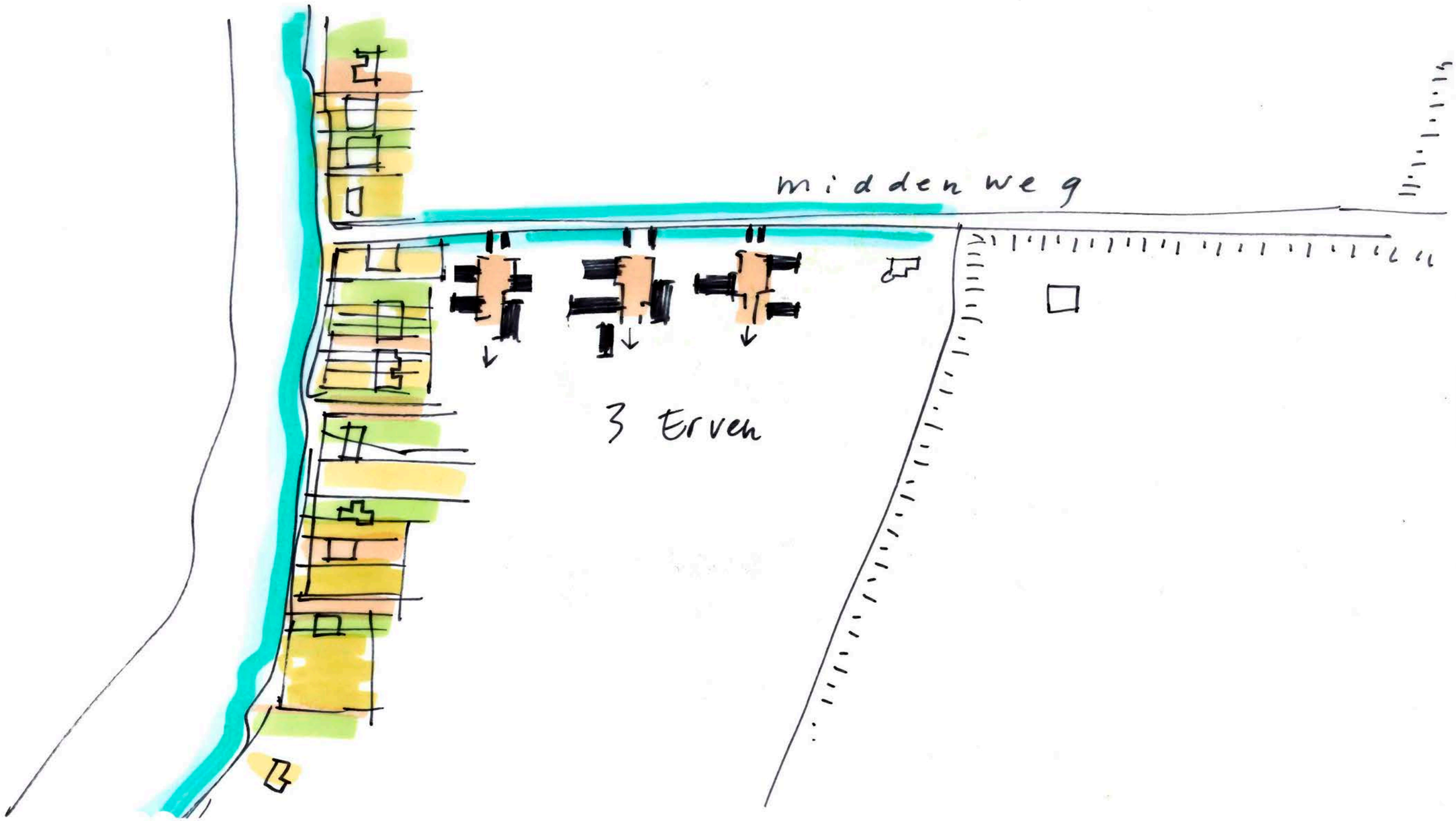


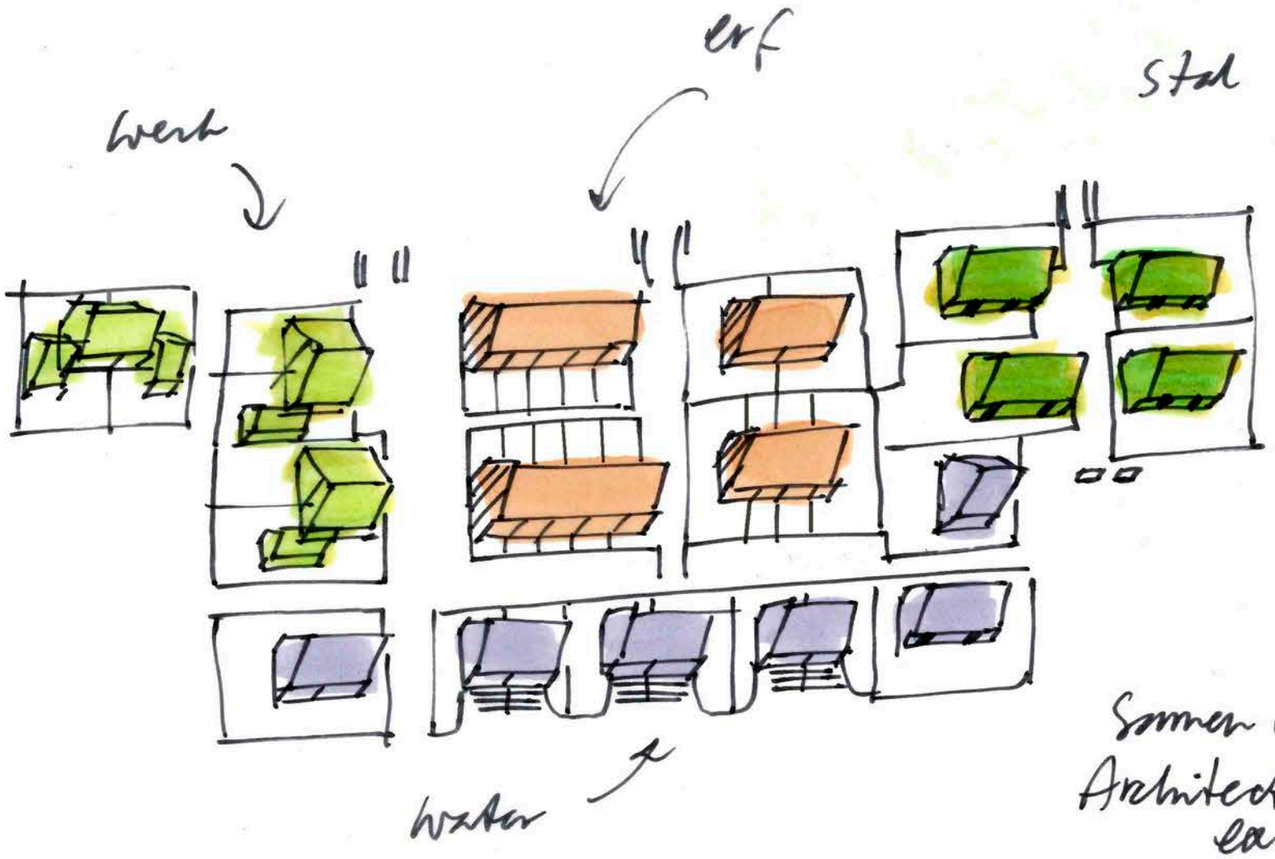

A = soc. koop 11x (30%)
B = rij 4x
C = 2/1 kap 14x
D = vrijstaand 7x

36 woningen

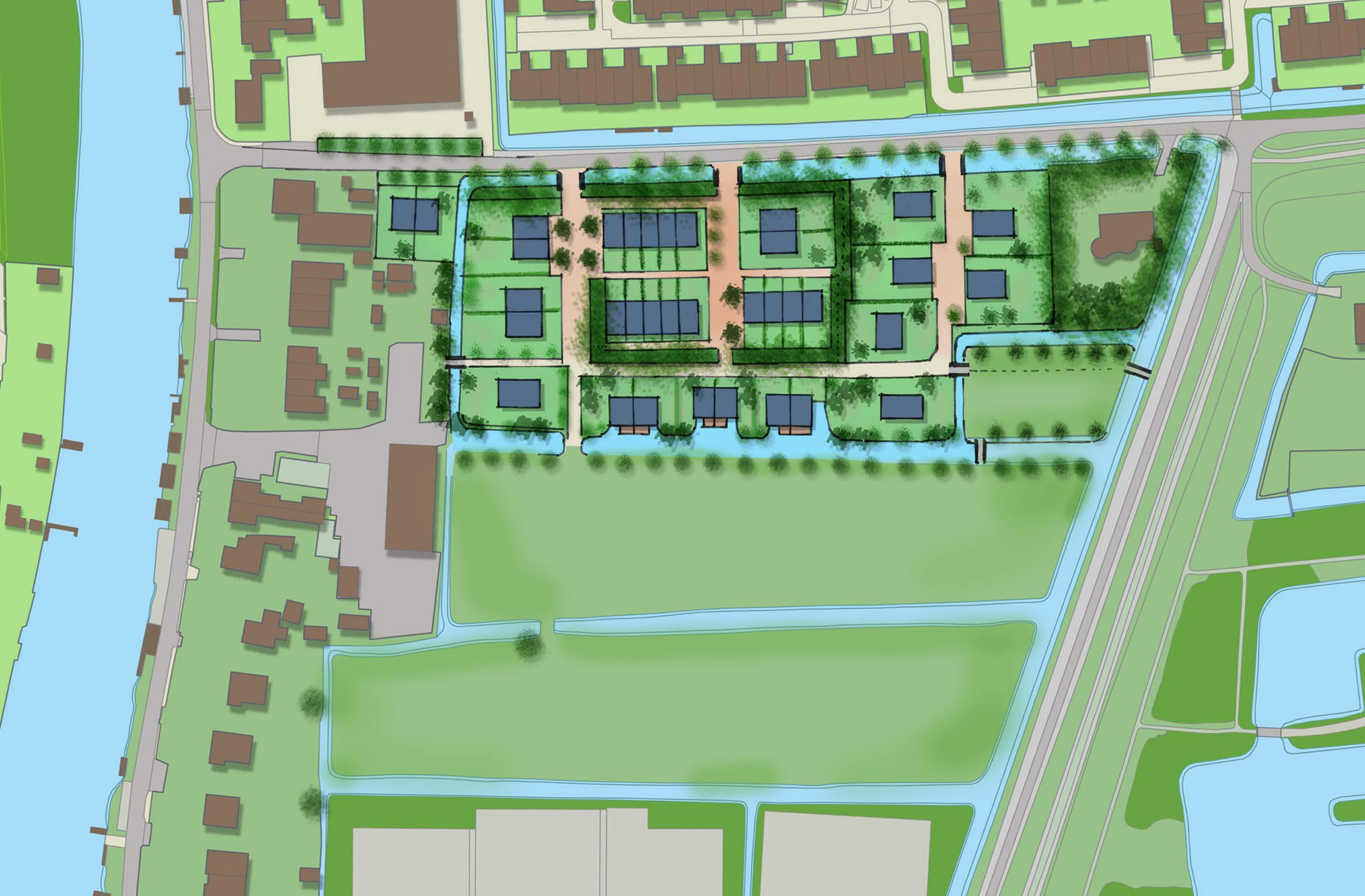

herstel karakter middenweg
werkwoningen
casco woonerf
hippisch wonen
bestaand erf
erf
erf
erf
uitloop
waterlint
paarden wei


erf
erf
erf
bestaand erf
uitloop

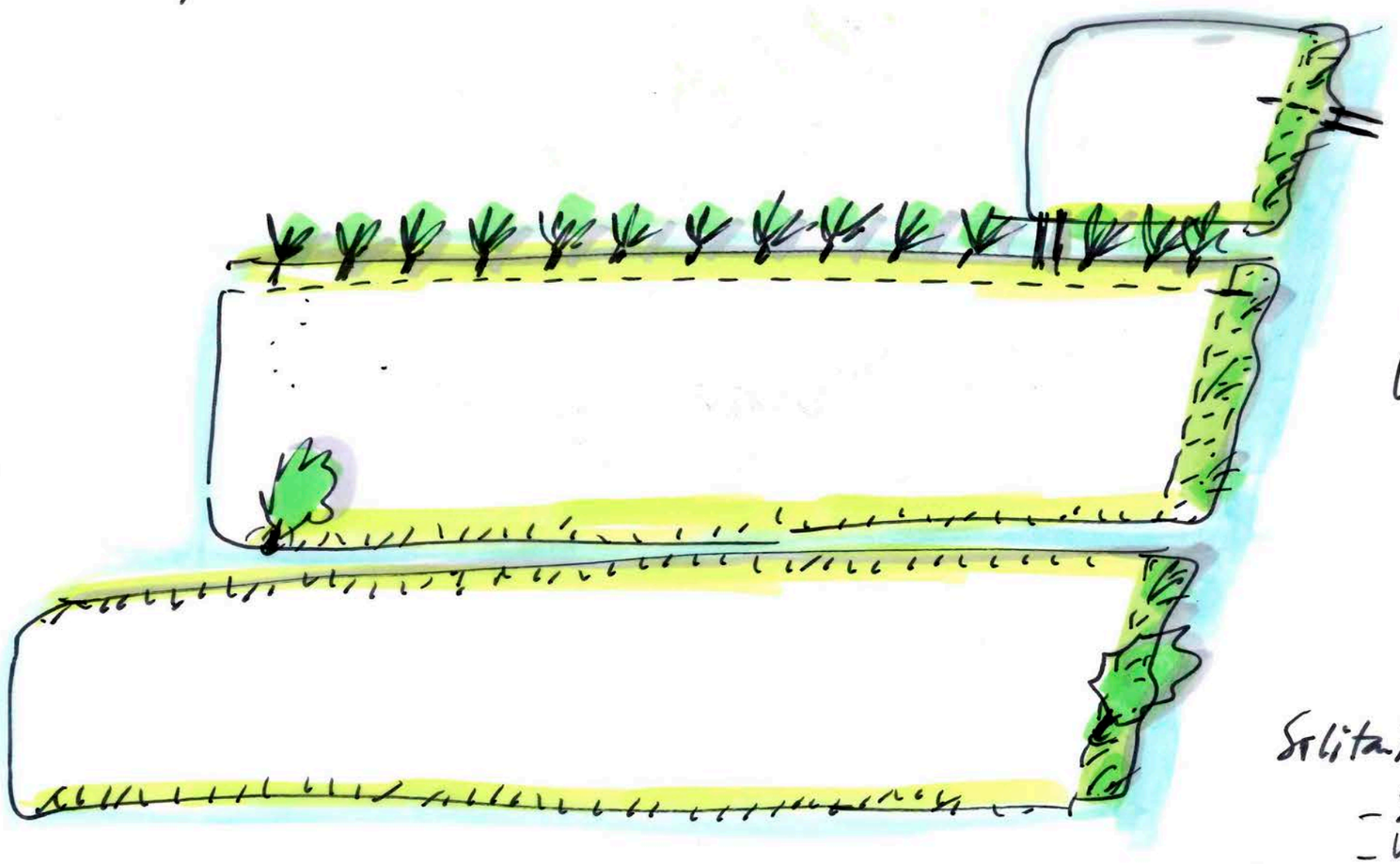

middenweg
3 Erven




Samenhang
Architectonische
eenheid



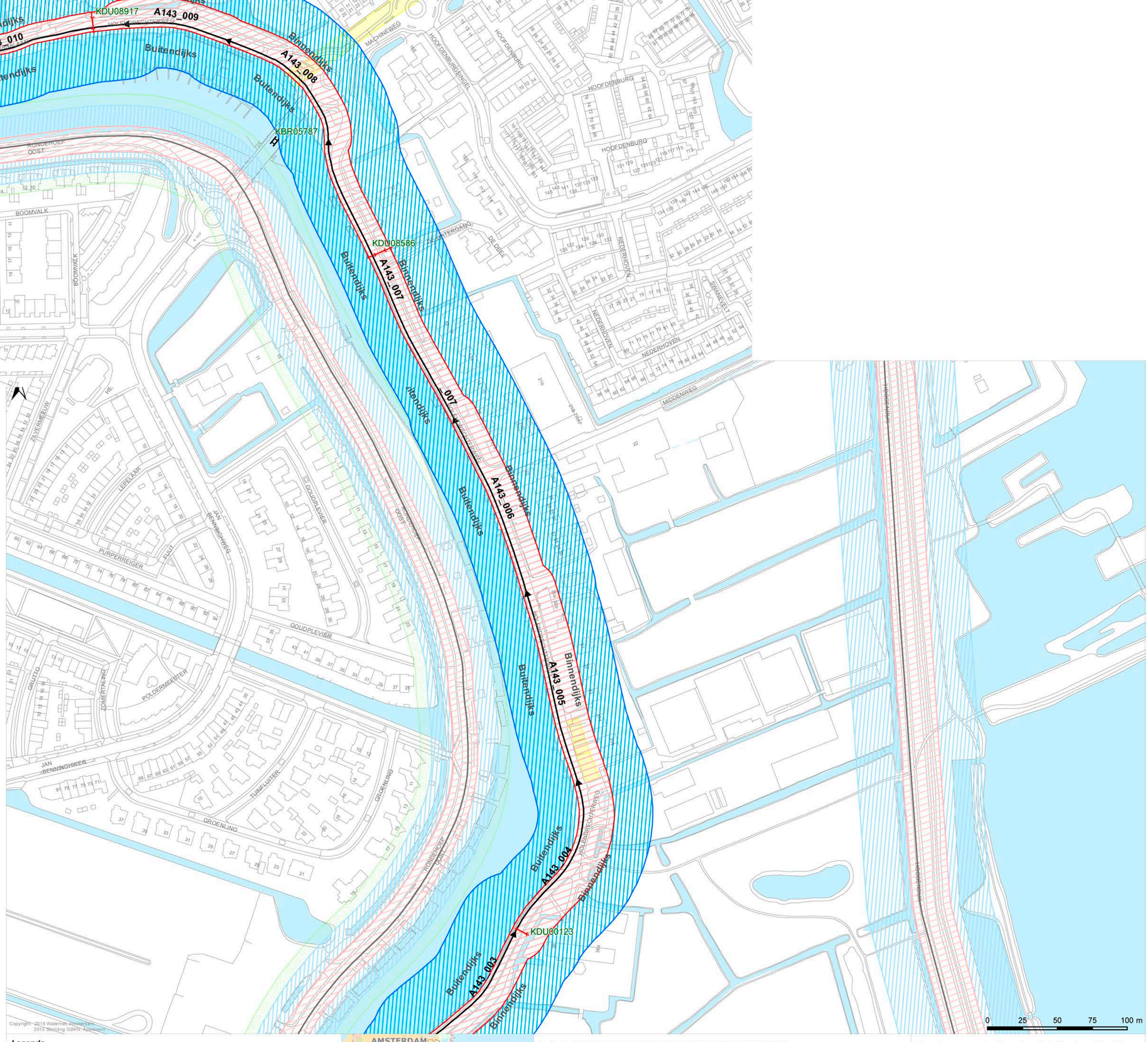
'Agrarisch' natuur



natuurlijke
Lage oever zone

Solitaire boom
- Schaduw
- Vogels

Extensief beheerde overs en Sloot kanten




Copyright: 2015 Waternet, Amsterdam
2015 Stichting GBKN, Apeldoorn

**Legenda**

*Keringen*
- Referentielijn
- Kernzone
- Binnenbeschermingszone
- Buitenbeschermingszone

*Overig*
- Afwijkende onderhoudsverplichting
- Water
- Overige topografie

*Kunstwerken*
- Gemalen
- Bruggen
- Stuwen
- Duikers
- Inlaten
- Sifons
- Sluizen

LEGGER VAN DE SECUNDAIRE WATERKERINGEN IN AMSTERDAM ZUIDOOST MET DE DAARTOE BEHORENDE KUNSTWERKEN

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht bij besluit AB BBV15.0226 d.d. 02-07-2015

Dr. Ir. G.M. van den Top
dijkgraaf

Drs. H.J. Kelderman
secretaris-directeur

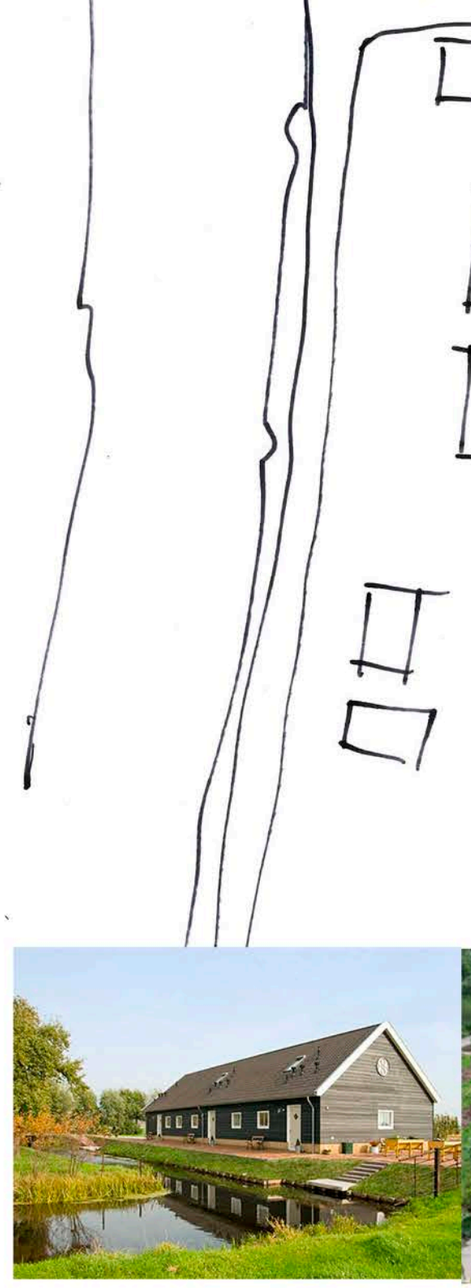
**Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht**

Bezoekadres:
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
Tel. 0900-9394

Kaartblad 36

| Datum: 24-04-2015 | Formaat: A3 | Schaal: 1:2.000 | Kaartnummer: IB20150103_36 |
|---|---|---|---|

Variant
met zorgboerderij



Steer Erf.

0 10 20 30 40 50m
N
Haver Droeze

Inloggen
Kweker "De Ent"
Tennisclub Ouderkerk
Holendrechterweg
Holendrechterweg
Rondehoep Oost
Rondehoep Oost
Rondehoep Oost
Groenlinn
Witteveen
2D
Kaart
Google
Afbeeldingen ©2017 Google,Kaartgegevens ©2017 Google
Voorwaarden
Feedback verzenden
50 m

**SCHETSVISIE** | ONDERZOEK NAAR MOGELIJKE TRANSFORMATIE VAN MANEGE TOT WOONLOCATIE | HOLENDRECHTERWEG | OUDERKERK AAN DE AMSTEL

ADVIESBUREAU HAVERDROEZE | 27 JUNI 2017

# COLOFON

IN OPDRACHT VAN:

[redacted]

Contactpersoon: [redacted]

Vinkenkade 51

3645 AK Vinkeveen

ONTWERP:

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE BNT

Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze

Muurhuizen 165

3811 EG Amersfoort

DATUM: 27 JUNI 2017

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

# PLANGEBIED

**Inleiding**

Op de hoek Holendrechterweg - MIddenweg, direct ten zuidwesten van de kom van Ouderkerk aan de Amstel ligt de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel. Voor deze locatie en twee naastgelegen achtererven van de Holendrechterweg heeft de gemeente een ruimtelijke visie opgesteld (Kien Ontwerp, oktober 2016) waarbinnen initiatiefnemers met een voorstel kunnen komen voor herontwikkeling van de locaties.

De huidige locatie van de manege betreft een drietal percelen gelegen achter de erven langs de Holendrechterweg; één perceel is ingericht met stallen, 2 binnenbakken, 1 buitenbak en erf, twee zijn met grasland. De manege is al enige tijd buiten bedrijf en is in vervallen staat.

Op initiatief van (opdrachtgever) is in work-shopverband met een brede groep uit de provincie, gemeente en intiatiefnemer een schetsstudie verricht naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie. Daarbij is door de gemeente aangegeven bij de herontwikkeling uit te gaan van woningbouw, bij voorkeur laagbouw en 30 % in de sociale sector.

Een aantal ruimtelijke aspecten vragen om een zorgvuldige benadering van schetsvisie, nl. de ligging buiten de kom, in Het Groene Hart en in de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Voor verdere toelichting op het ruimtelijke beleid wordt hier kortheidshalve verwezen naar het rapport van Kien Ontwerp.

In de schetsvisie zijn we uitgegaan van ruimtelijke randvoorwaarden die recentelijk voor de Amstelscheg zijn opgesteld en van het terugbouwen van (globaal) dezelfde voetprint aan nieuwe bebouwing.  Op basis van onderzoek is dit ook minimaal nodig gebleken voor een sluitende exploitatie.

# HUIDIGE SITUATIE

*luchtfoto plangebied van Google maps*

*bebouwing Middenweg aan westzijde plangebied*

**Voormalig manegeterrein**

De huidige situatie op de locatie van de manege gaat de schaal van een gemiddeld boerenerf te boven. Het betreft een drietal percelen, een met stallen en rijbakken en twee met grasland.

Het eerste, bebouwde perceel wordt aan de oostzijde gedeeltelijk begrensd door een houtwal.

Op de noordhoek hiervan ligt een boerderij op de oude plek van de scheepswerf in de Bullewijker en Holendrechterpolder.

Het tweede en derde landje zijn open weides omgeven door sloten met op de oever hier en daar een boom.

**De Middenweg**

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen uit de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werden omdijkt. Het karakter van de weg kan landschappelijk versterkt worden. De weg is nu onbeplant, geeft zicht op achterkanten van woningen en maakt bij de Holendrechterweg deel uit van een verhard bedrijfserf. De dubbele slotenstructuur stopt ter hoogte van het plangebied en gaat verder als een enkele sloot.

Het bedrijf aan de zuidzijde van de Middenweg is niet begrensd langs de weg waardoor het industriele karakter van het bedrijf overheerst.

*stallencomplex van de voormalige manege*

*zicht over 2 'landjes richting de tennisbanen*

*zicht vanaf de Middenweg richting de Holendrechterweg*

*zicht vanaf Hogendijk t.h.v. tennisbanen richting Middenweg*

*voormalige buitenbak manege*

# RELEVANTE RUIMTELIJKE KADERS

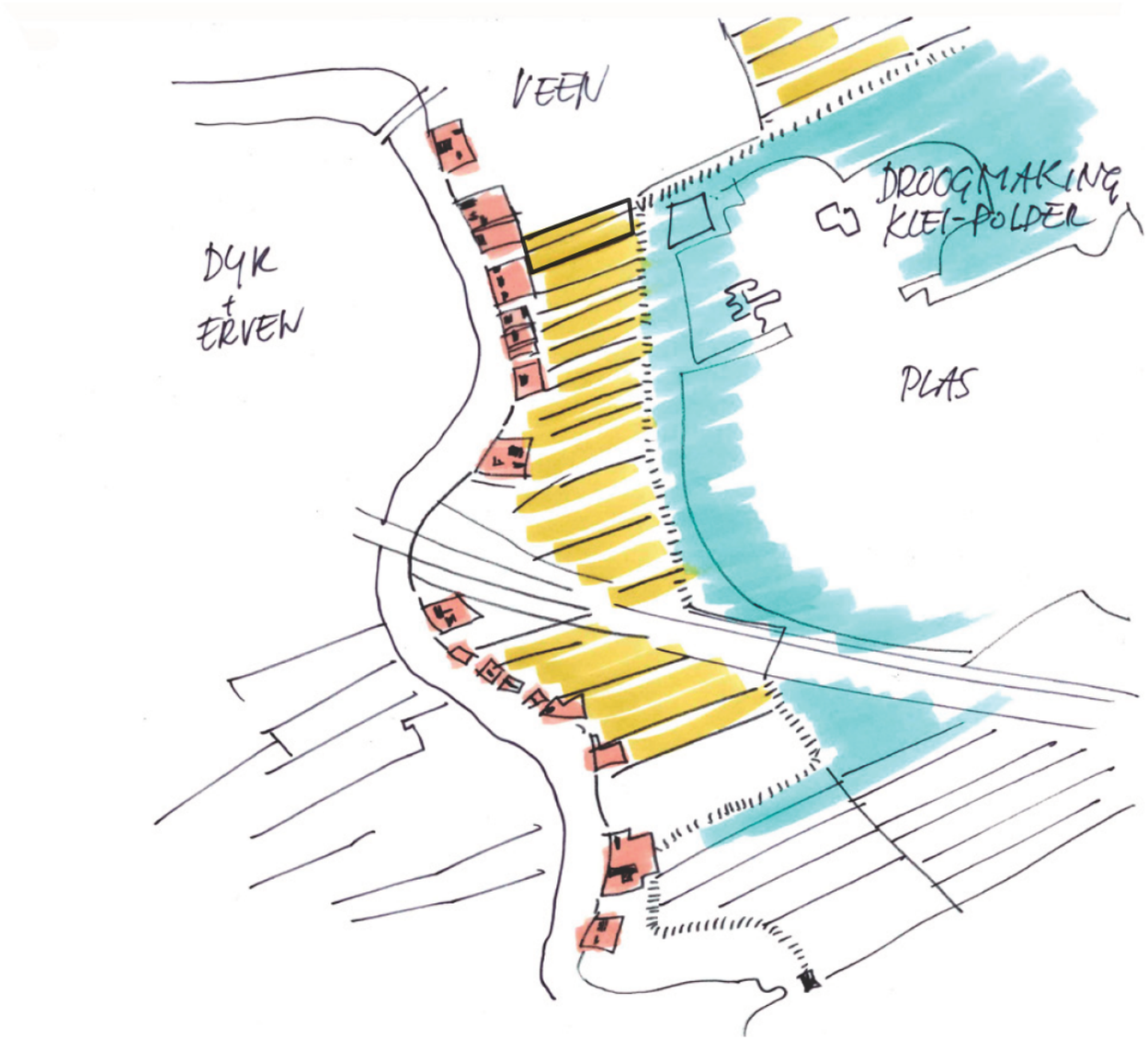
Voor de ontwikkeling zijn diverse ruimtelijke kaders relevant. In het rapport van Kien Ontwerp wordt dieper op de kaders ingegaan.

**Rijksbeleid -**
**Nationaal Landschap Groene Hart**
Waarborging van landelijkheid als tegenpool van stedelijkheid als kernkwaliteit van het gebied.

**Provincinciaal beleid - Bufferzone**
Gebieden vrijwaarden van verstedelijking voor de ontwikkeling van relatief grote groene gebieden als onderdeel van de metropolitane landschappen. Ontwikkeling mogelijk bij substantiële verbetering van natuur, water, landschap of recreatie of in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

**Gemeentelijke structuurvisie**
Kleinschalige toevoeging van woningen in het buitengebied mogelijk in de vorm van Rood-voor-Groen of Ruimte-voor-Ruimte. Openheid van de polders en de beleving vanaf de randen dient gehandhaafd te blijven.

# HISTORIE EN MORFOLOGIE




Ouder-Amstel bestond uit veengebied (Bullewijk en Holendrechtpolder), doorsneden door rivieren en riviertjes. Het gebied is door het graven van sloten bewoonbaar gemaakt.

Het ontginnen van het veengebied zorgde voor het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde tot een gebied met meer water en uiteindelijk een veenderijplas.

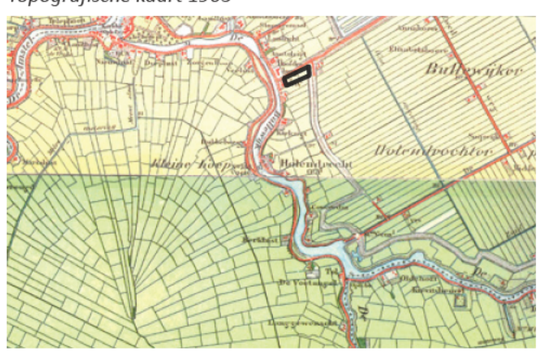
In de 19de eeuw is er een binnendijk aangelegd rondom de plas die uiteindelijk is drooggemalen; de dijk verloor hierbij zijn functie. Vanaf 1980 staat de Holendrechterpolder weer onder water en vormt het recreatiegebied de Ouderkerkerplas. De dijk is als kade nog duidelijk in het landschap te herkennen en vormt hier de grens tussen benedenland en bovenland.

Vanaf 1850 is pas de eerste lintbebouwing ter hoogte van de Holendrechterweg zichtbaar. De overige gronden zijn voornamelijk agrarisch. Nog steeds heeft het gebied een duidelijke lintstructuur aan de rand van Ouderkerk aan de Amstel.

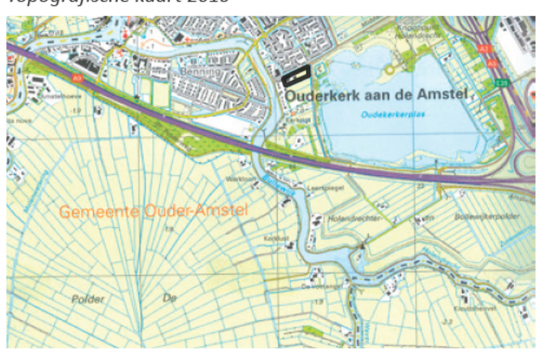
De locatie van de manege ligt op de nog karakteristieke veen-bovenlanden. de Hogendijk aan de westkant vormt de grens met de plas.

*Topografische kaart 1850*

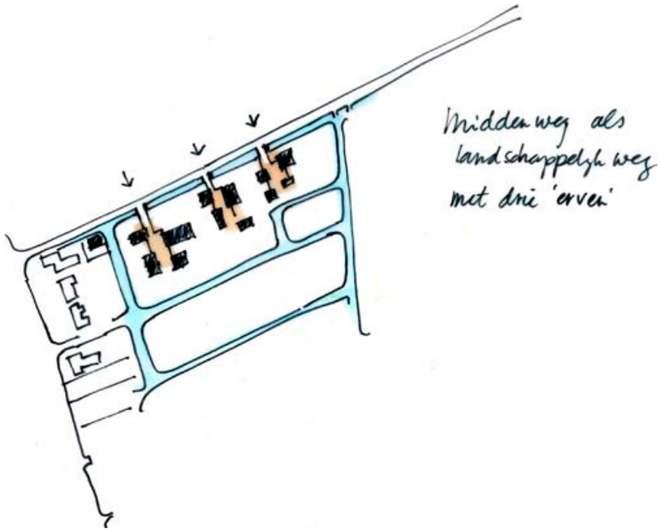
*Topografische kaart 1905*

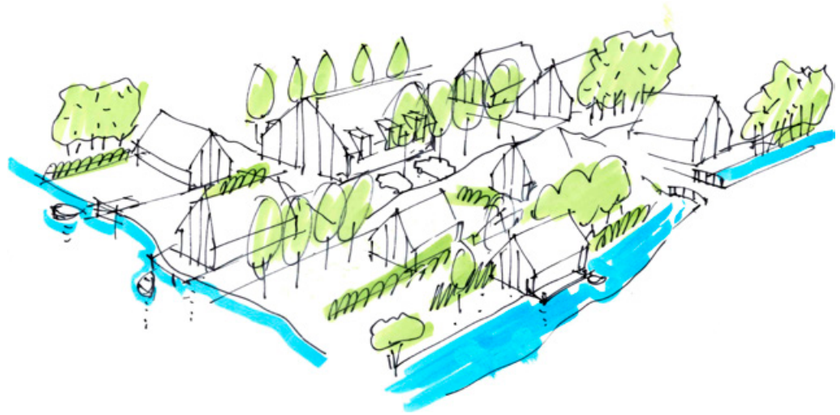


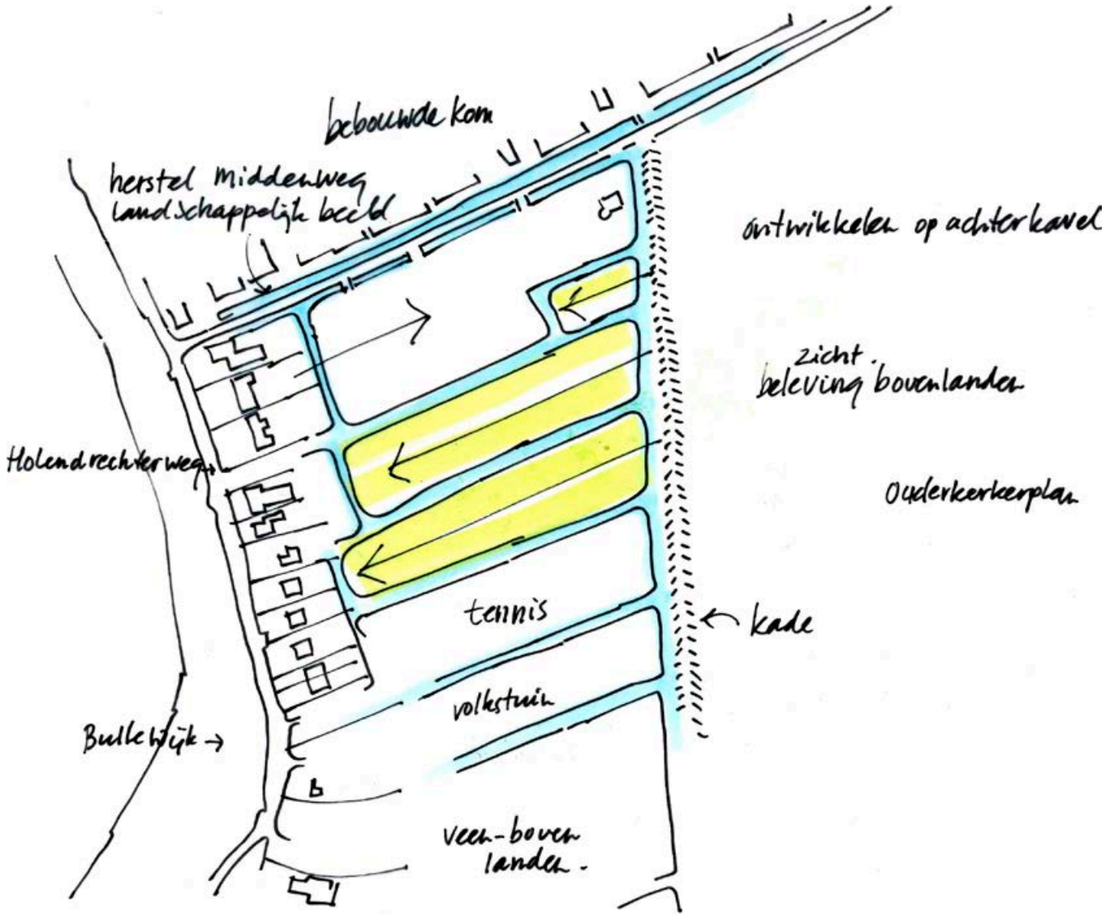

*Topografische kaart 2010*

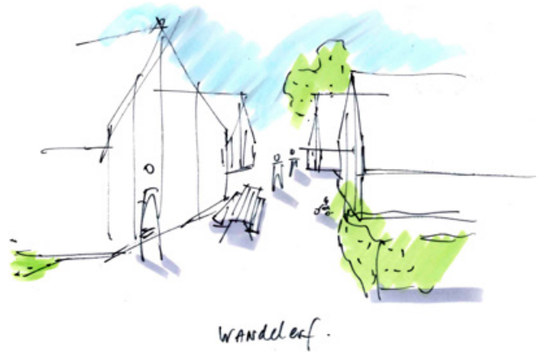


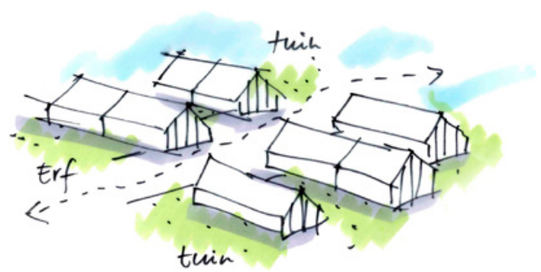
# CONCEPT






**Bouwen in het landschap**

Behoud oorspronkelijke veenverkaveling.

Verdeling van ontwikkeling in drie stroken: twee weidestroken en een bebouwingsstrook.

Verbinding van verkaveling wordt door de aanwezige sloten gevormd.

Verkaveling vormt één geheel met verschil in openheid en bebouwing.

Zichtbaarheid van het verschil in de landschapselementen is belangrijk.

Drie percelen ‘landjes’ worden in samenhang ontwikkeld. Niet alleen ruimtelijk, maar ook functioneel en exploitatief.

**Uitgangspunt verkaveling en landschap**

Landelijk wonen in losse korrel met bebouwing in een lage dichtheid.

Dorpsrand respecteren.

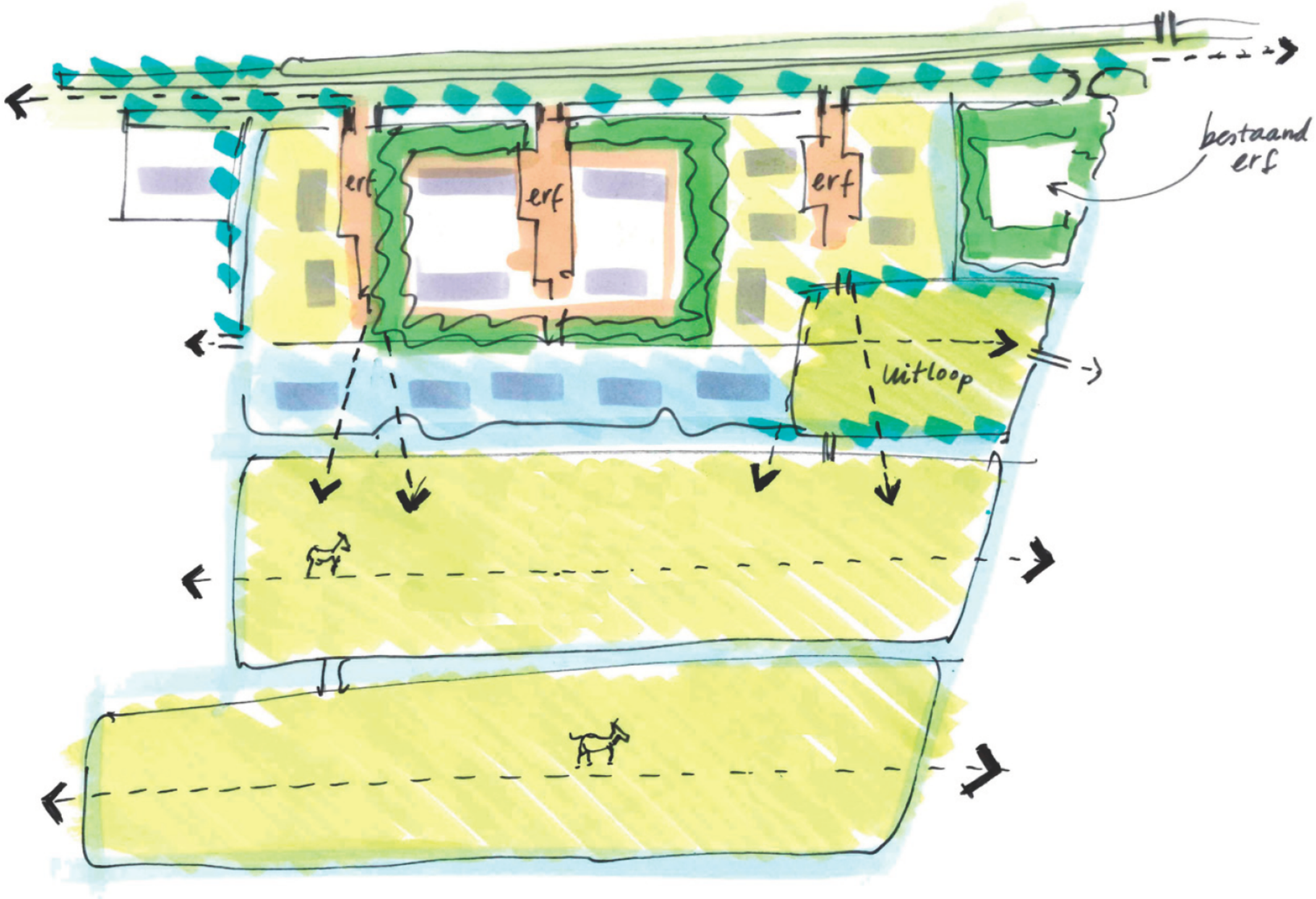
Herstel landschappelijk profiel Middenweg.

Geen uitbreiding kom.

Structuur bovenlandjes blijft in tact.

Respecteren zichtlijnen.

# LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR




De Middenweg vormt de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

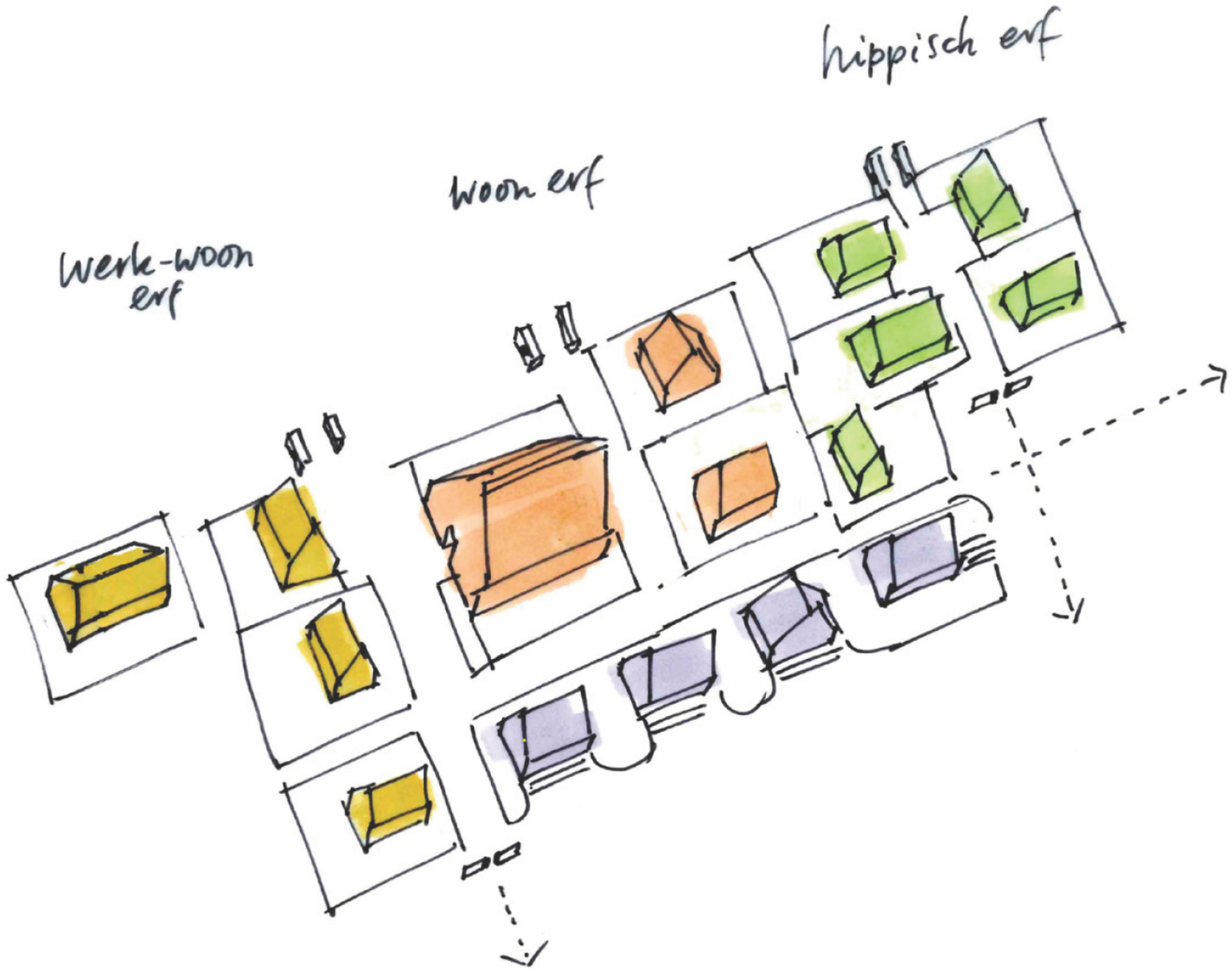
De weg bestaat uit een eenduidig profiel met karakteristieke elementen zoals sloten aan weerszijden, knotwilgen en boerenbruggen.

De weg versterkt de beleving tussen het stedelijk en landelijk gebied.

De nieuwe bebouwing op het perceel van de vml. manege manifesteert zich in drie 'boeren'erven die door water, groen en bruggen een sterk landelijke karakteristiek hebben. De drie erven hebben bij voorkeur een eigen identiteit, met bijv. werken aan huis,  wonen in een schuurwoning en hippisch wonen, met een gezamelijk stal bij het erf. Het afwisselend toepassen (en handhaven) van opgaande beplanting leidt tot een divers dorpssilhouet en ruimtelijke diversiteit op locatie.

Door herstel van het slotenpatroon en een vrij gebleven kaveltje voor uitloop wordt een nieuwe afwisselende dorpsrand bewerkstelligd, met kansen voor natuur, beweiding door paarden en het lopen van een ommetje. Het bestaande erf, in de oksel van Middenweg en Hogendijk, wordt als vanzelfsprekend opgenomen in de nieuwe structuur.

# BEBOUWINGSSTRUCTUUR: VERSCHIL EN SAMENHANG




In het kader van deze schets is een eerste aanzet gegeven tot een visie op de ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing. Ten eerste is belangrijk dat de drie erven toegang bieden tot de bebouwde clusters, met een brug over de watergang langs de Middenweg.

De erven vertonen samenhang in functie door de aangegeven indeling van wonen annex werken-aan-huiskavels, een erf met type schuurwoningen, mogelijk in een samengesteld (rug-aan-rug) gebouw die daardoor voor afwissling in schaal, nokhoogte en expressie zorgt. En daarnaast in een thematisch erf met bijvoorbeeld hippisch wonen. De goothoogte en nokrichting zijn divers. De erven worden op het perceel door middel van een achterpad verbonden (ook geschikt voor nood- en hulpdiensten). Het erf zelf is informeel, met gedeelde ruimte, met zoveel mogelijk parkeren op de kavel en in kleine clusters onder bomen.

De woningen aan de zuidrand staan half verscholen tussen de groene coulissen, evt met terugliggende vlonder aan de verbrede watergang. De twee buitenste erven eindigen met een boerenhek dat toegang geeft en zicht biedt op het landschap.

Materialen zijn zoveel mogelijk natuurlijk en op basis van locale identiteit, ook mogelijk refererend aan de manege, bijv. delen in  hout.

# PLANKAART *(CONCEPT)*

**Programma**

**totaal percelen vml manege 3,6 ha.**

**Woningprogramma:**

**14 tweekappers**

**7 vrijstaand**

**3 rijenwoningen koop**

**12 woningen goedkoop**

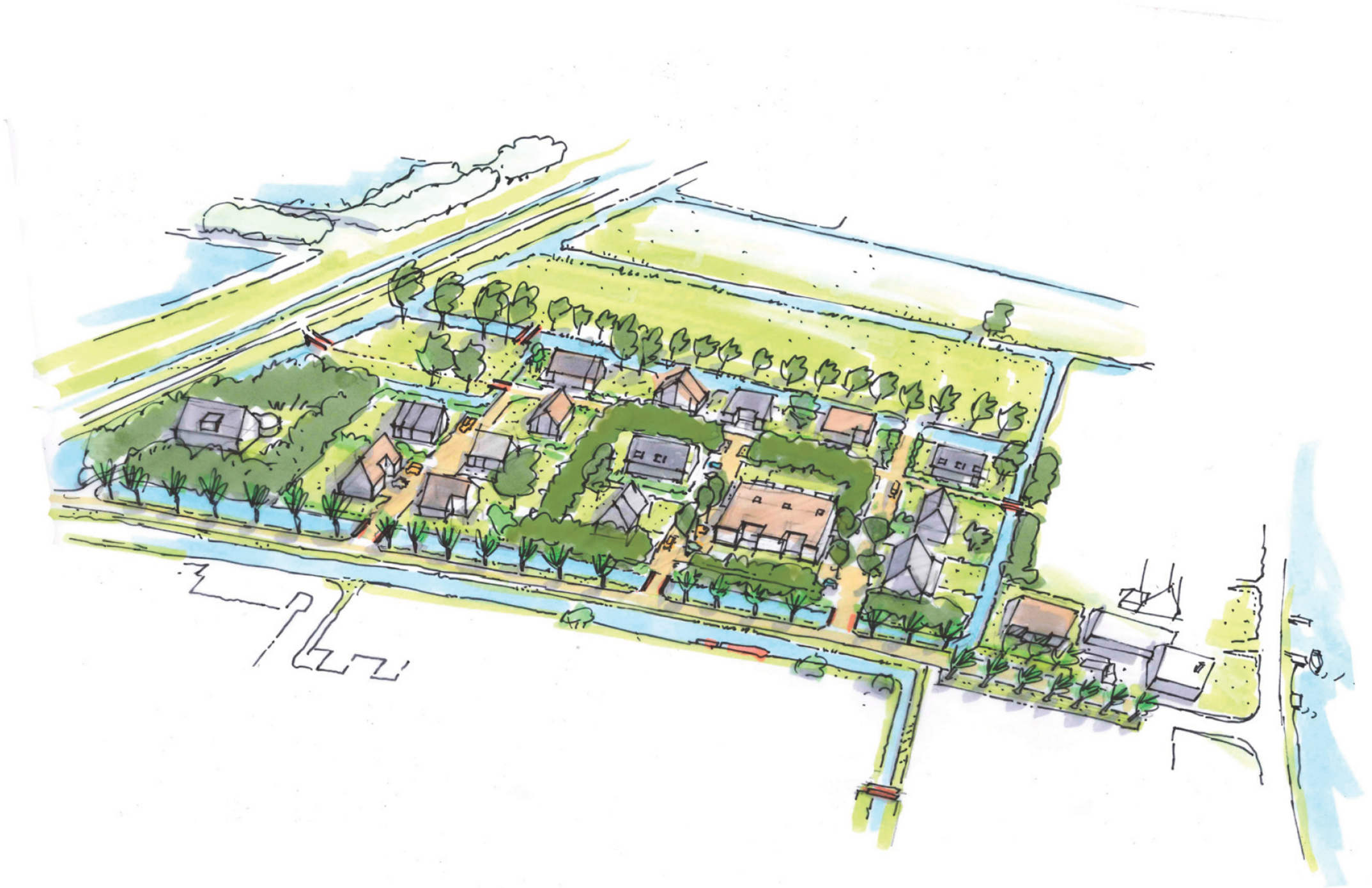
**36 woningen**

**Parkeren**

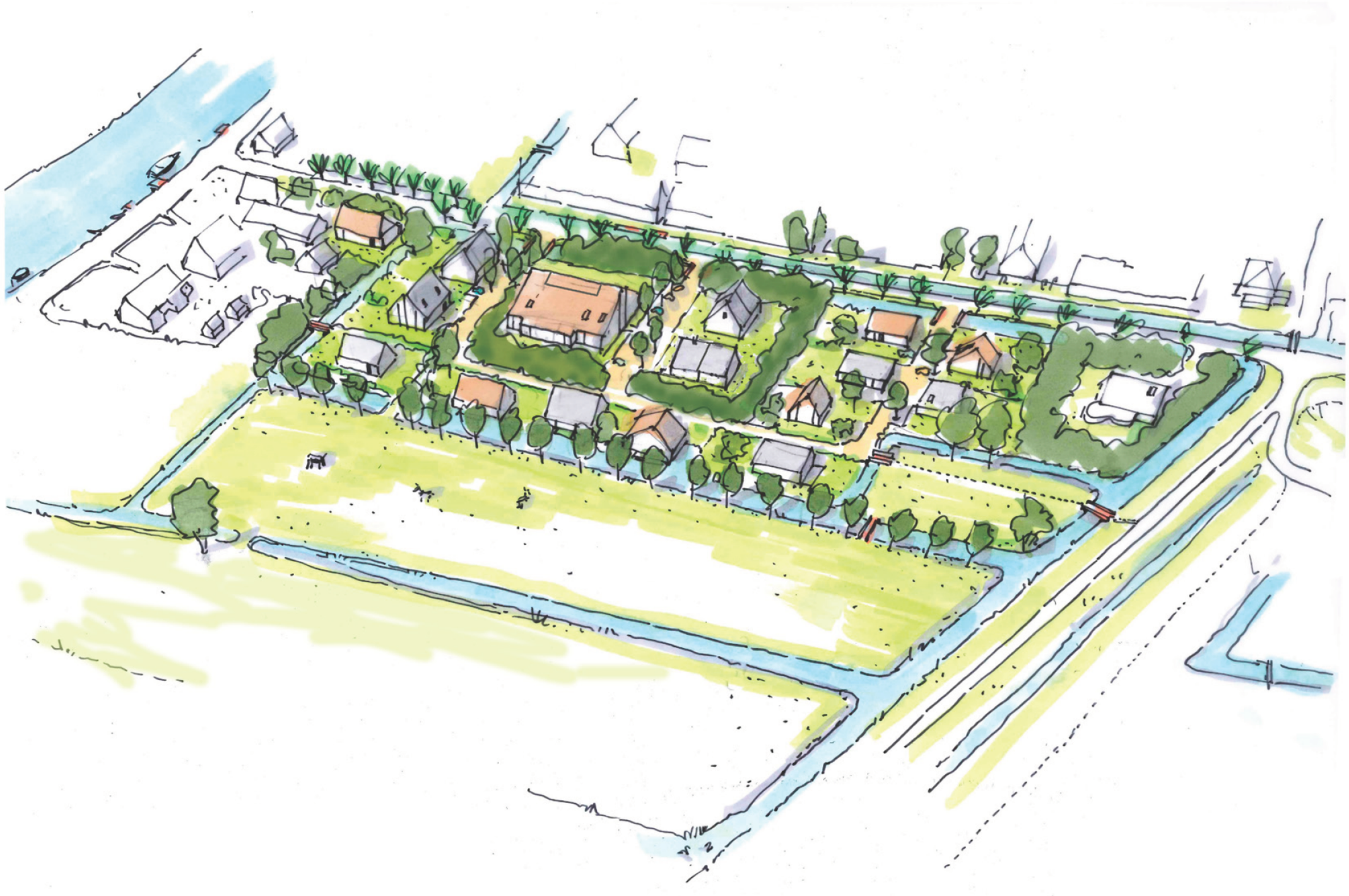
**46 op eigen erf**

**26 op gezamenlijk erf**

# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT NOORD



# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT ZUID

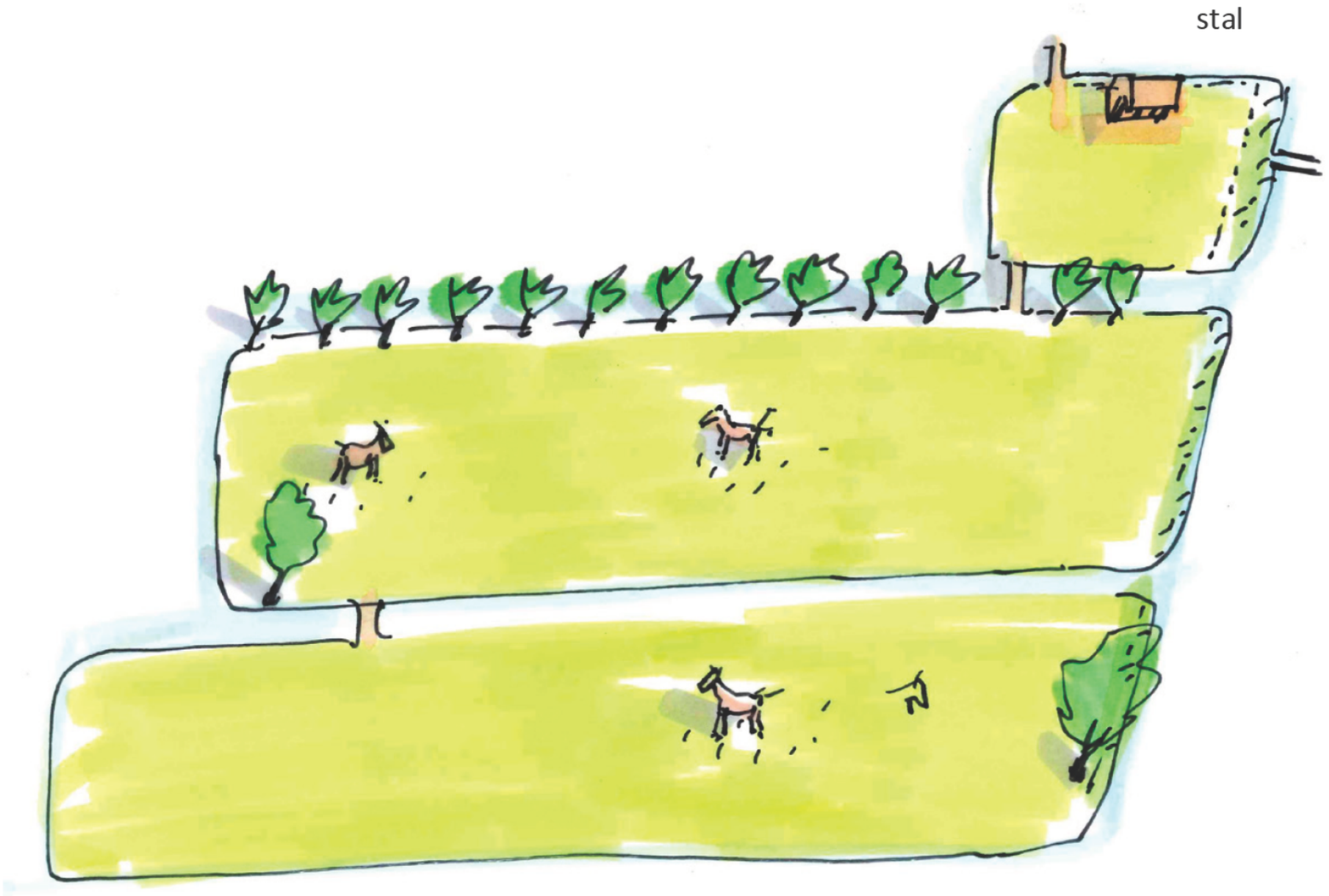


# WONEN AAN EEN ERF - ZICHT VANAF KADE

# ZICHT OP MIDDENWEG

# ZICHT OP ERF

# PAARDENWEIDE



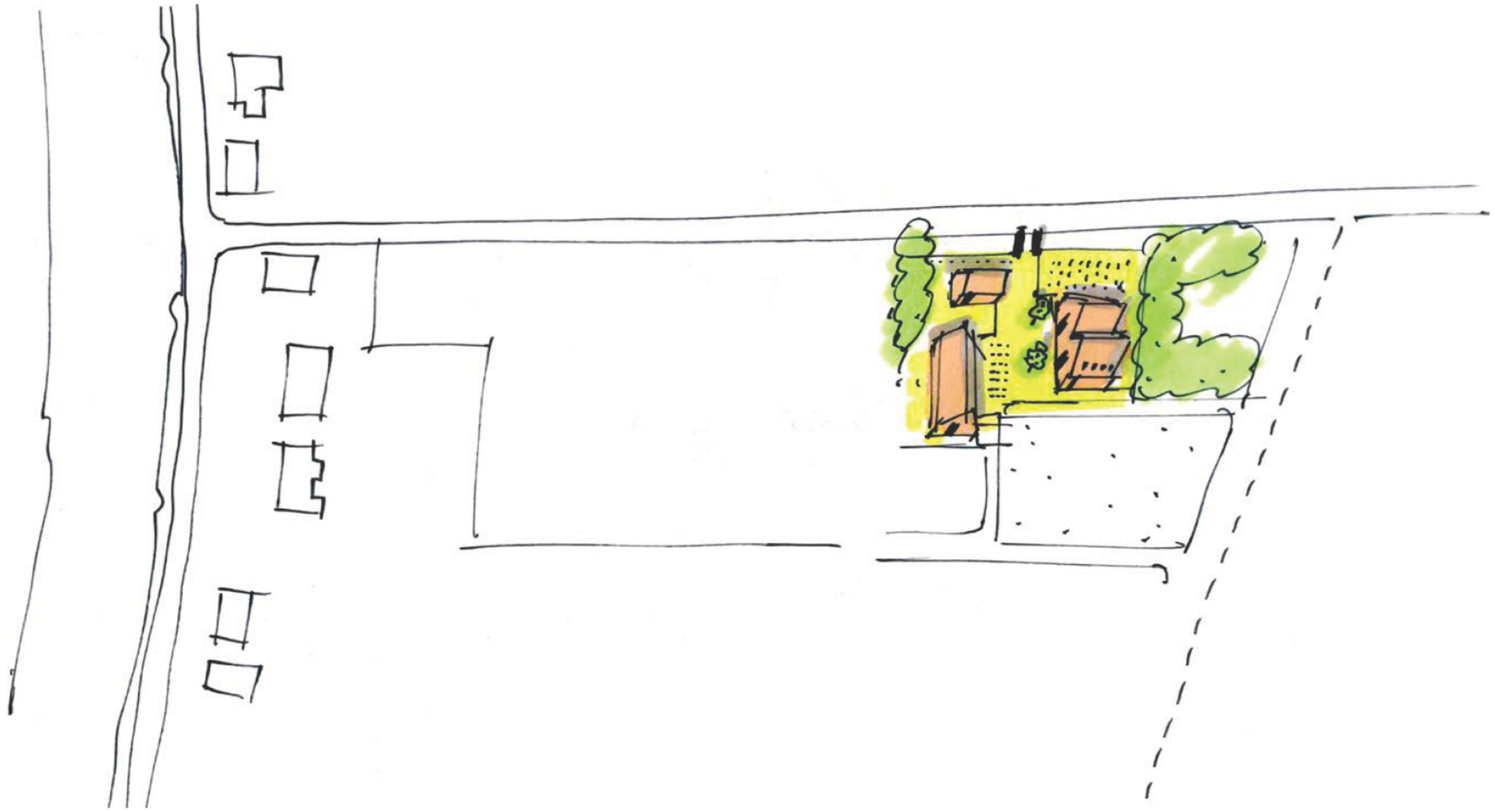

**Hippisch wonen**

Het wenselijk intact houden van de open bovenlandpercelen zou ook in de optie van een hippisch woonerf gewaarborgd moeten zijn. De vier à vijf woningen met mogelijkheid van het houden van een paard bij huis zijn een gewild woon-object.

In Groengebied Amstelland, waar de Ouderkerkerplas onderdeel van uitmaakt, zijn ruiterpaden te vinden met een totale lengte van ca. dertig kilometer. Vanuit de woonlocatie is met paard een flinke buitentocht te maken. Dit maakt de realisatie van een dergelijk erf aantrekkelijk. De gedachte daarbij is dat dit erf in bijv. VVE verband het gezamenlijk beheer van de graslanden op zich neemt.

Sinds de aanwezigheid van de manege lopen er paarden te grazen op deze bovenlandjes, met de komt van het hippisch-erf blijft dit gecontinueerd.

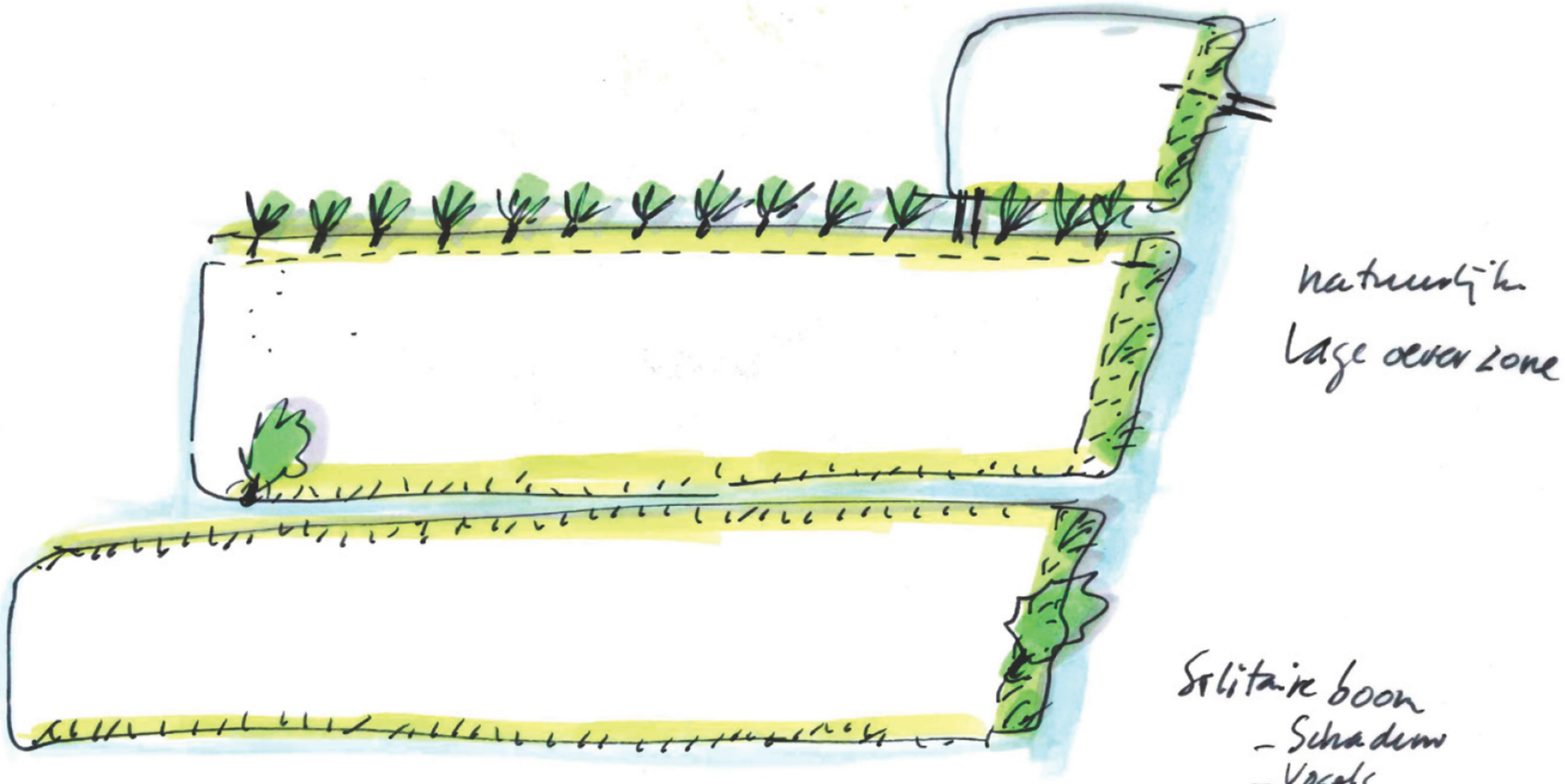
# VARIANT MET ZORGBOERDERIJ



**Derde erf**

De thematische invulling van de erven met woningen biedt de mogelijkheid om naar bijzondere woonvormen te zoeken. Dit kunnen hippische woningen zijn, zoals in het schetsvoorstel is opgenomen, maar ook een kleinschalig woonzorgcomplex behoort tot één van de gedachte mogelijkheden.
De achterliggende reden is de wens om de loactie van de vml. manege als één geheel te ontwikkelen en exploiteren. Dit betekent dat de twee open graslandpercelen een onlosmakend onderdeel blijven van de ontwikkeling. Een zorgboerderij kan zodoende de zorg en het beheer van de graslandjes op zich nemen, voor kleinvee, grasproductie, natuurweide etc.

# AGRARISCHE NATUUR




**Natuur**

Gekoppeld aan de herontwikkeling van het manegeperceel zijn diverse (kleinschalige en op de locatie passende) maatregelen voor verbetering van de natuurwaarden mogelijk:

- -verbreding watergangen en door herstel betere circulatie;
- extensief beheer van slootkanten;
- brede natuuroever aan de zijde van de Hogendijk;
- toevoegen van inheemse beplanting;
- solitaire bomen tbv roofvogels;
- nestkasten in woningen en onder bruggen voor zwaluwen en vleermuizen;
- amfibiepoel

**SCHETSVISIE** | ONDERZOEK NAAR MOGELIJKE TRANSFORMATIE VAN MANEGE TOT WOONLOCATIE | HOLENDRECHTERWEG | OUDERKERK AAN DE AMSTEL

ADVIESBUREAU HAVERDROEZE | 27 JUNI 2017

# COLOFON

IN OPDRACHT VAN:

[redacted]

Contactpersoon: [redacted]

Vinkenkade 51

3645 AK Vinkeveen

ONTWERP:

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE BNT

Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze

Muurhuizen 165

3811 EG Amersfoort

DATUM: 27 JUNI 2017

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

# PLANGEBIED

**Inleiding**

Op de hoek Holendrechterweg - MIddenweg, direct ten zuidwesten van de kom van Ouderkerk aan de Amstel ligt de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel. Voor deze locatie en twee naastgelegen achtererven van de Holendrechterweg heeft de gemeente een ruimtelijke visie opgesteld (Kien Ontwerp, oktober 2016) waarbinnen initiatiefnemers met een voorstel kunnen komen voor herontwikkeling van de locaties.

De huidige locatie van de manege betreft een drietal percelen gelegen achter de erven langs de Holendrechterweg; één perceel is ingericht met stallen, 2 binnenbakken, 1 buitenbak en erf, twee zijn met grasland. De manege is al enige tijd buiten bedrijf en is in vervallen staat.

Op initiatief van (opdrachtgever) is in work-shopverband met een brede groep uit de provincie, gemeente en intiatiefnemer een schetsstudie verricht naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie. Daarbij is door de gemeente aangegeven bij de herontwikkeling uit te gaan van woningbouw, bij voorkeur laagbouw en 30 % in de sociale sector.

Een aantal ruimtelijke aspecten vragen om een zorgvuldige benadering van schetsvisie, nl. de ligging buiten de kom, in Het Groene Hart en in de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Voor verdere toelichting op het ruimtelijke beleid wordt hier kortheidshalve verwezen naar het rapport van Kien Ontwerp.

In de schetsvisie zijn we uitgegaan van ruimtelijke randvoorwaarden die recentelijk voor de Amstelscheg zijn opgesteld en van het terugbouwen van (globaal) dezelfde voetprint aan nieuwe bebouwing.  Op basis van onderzoek is dit ook minimaal nodig gebleken voor een sluitende exploitatie.

# HUIDIGE SITUATIE

*luchtfoto plangebied van Google maps*

*bebouwing Middenweg aan westzijde plangebied*

**Voormalig manegeterrein**

De huidige situatie op de locatie van de manege gaat de schaal van een gemiddeld boerenerf te boven. Het betreft een drietal percelen, een met stallen en rijbakken en twee met grasland.

Het eerste, bebouwde perceel wordt aan de oostzijde gedeeltelijk begrensd door een houtwal.

Op de noordhoek hiervan ligt een boerderij op de oude plek van de scheepswerf in de Bullewijker en Holendrechterpolder.

Het tweede en derde landje zijn open weides omgeven door sloten met op de oever hier en daar een boom.

**De Middenweg**

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen uit de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werden omdijkt. Het karakter van de weg kan landschappelijk versterkt worden. De weg is nu onbeplant, geeft zicht op achterkanten van woningen en maakt bij de Holendrechterweg deel uit van een verhard bedrijfserf. De dubbele slotenstructuur stopt ter hoogte van het plangebied en gaat verder als een enkele sloot.

Het bedrijf aan de zuidzijde van de Middenweg is niet begrensd langs de weg waardoor het industriele karakter van het bedrijf overheerst.

*stallencomplex van de voormalige manege*

*zicht over 2 'landjes richting de tennisbanen*

*zicht vanaf de Middenweg richting de Holendrechterweg*

*zicht vanaf Hogendijk t.h.v. tennisbanen richting Middenweg*

*voormalige buitenbak manege*

# RELEVANTE RUIMTELIJKE KADERS

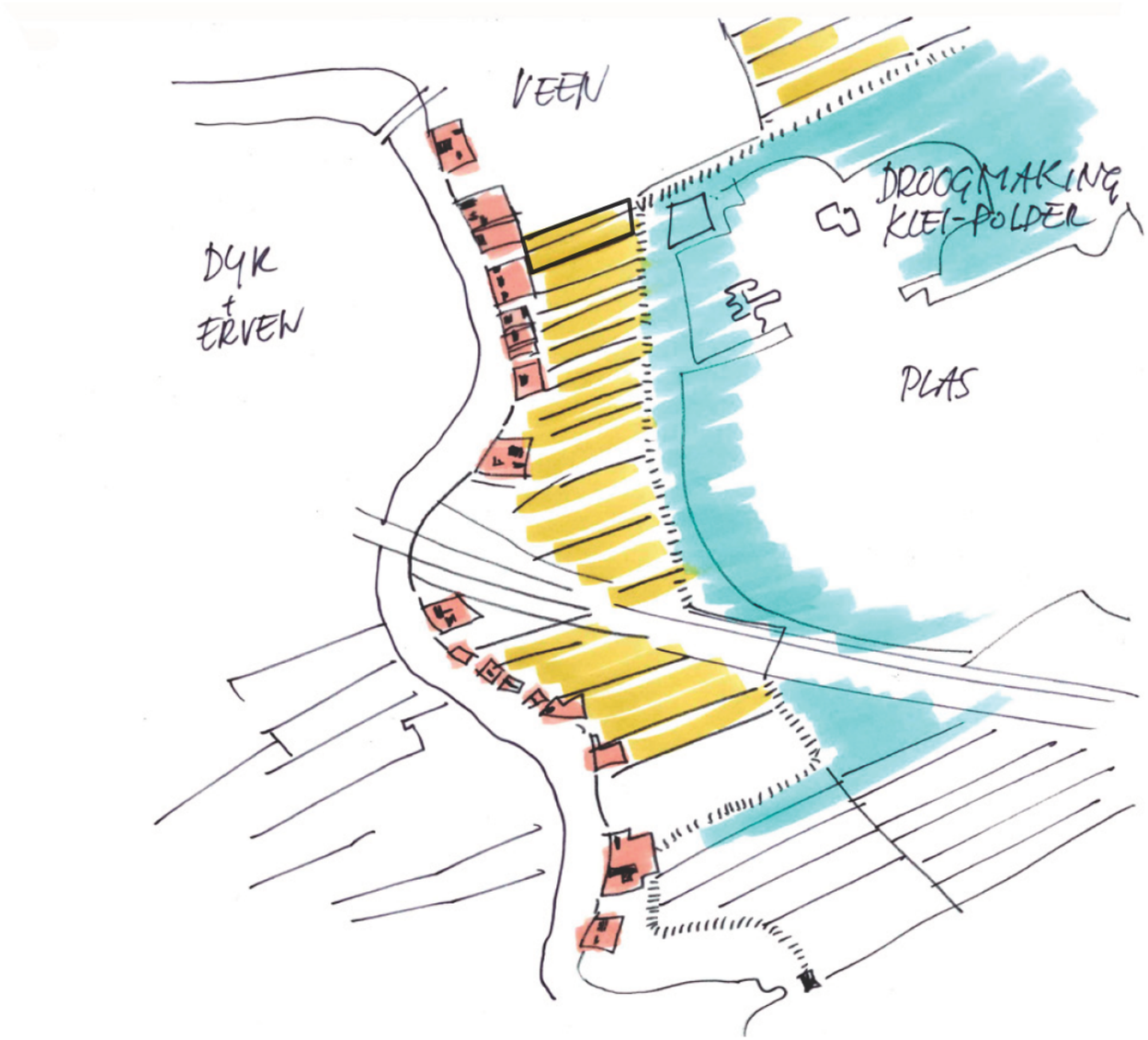
Voor de ontwikkeling zijn diverse ruimtelijke kaders relevant. In het rapport van Kien Ontwerp wordt dieper op de kaders ingegaan.

**Rijksbeleid -**
**Nationaal Landschap Groene Hart**
Waarborging van landelijkheid als tegenpool van stedelijkheid als kernkwaliteit van het gebied.

**Provincinciaal beleid - Bufferzone**
Gebieden vrijwaarden van verstedelijking voor de ontwikkeling van relatief grote groene gebieden als onderdeel van de metropolitane landschappen. Ontwikkeling mogelijk bij substantiële verbetering van natuur, water, landschap of recreatie of in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

**Gemeentelijke structuurvisie**
Kleinschalige toevoeging van woningen in het buitengebied mogelijk in de vorm van Rood-voor-Groen of Ruimte-voor-Ruimte. Openheid van de polders en de beleving vanaf de randen dient gehandhaafd te blijven.

# HISTORIE EN MORFOLOGIE




Ouder-Amstel bestond uit veengebied (Bullewijk en Holendrechtpolder), doorsneden door rivieren en riviertjes. Het gebied is door het graven van sloten bewoonbaar gemaakt.

Het ontginnen van het veengebied zorgde voor het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde tot een gebied met meer water en uiteindelijk een veenderijplas.

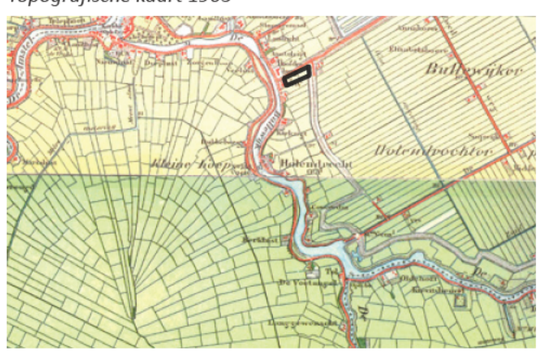
In de 19de eeuw is er een binnendijk aangelegd rondom de plas die uiteindelijk is drooggemalen; de dijk verloor hierbij zijn functie. Vanaf 1980 staat de Holendrechterpolder weer onder water en vormt het recreatiegebied de Ouderkerkerplas. De dijk is als kade nog duidelijk in het landschap te herkennen en vormt hier de grens tussen benedenland en bovenland.

Vanaf 1850 is pas de eerste lintbebouwing ter hoogte van de Holendrechterweg zichtbaar. De overige gronden zijn voornamelijk agrarisch. Nog steeds heeft het gebied een duidelijke lintstructuur aan de rand van Ouderkerk aan de Amstel.

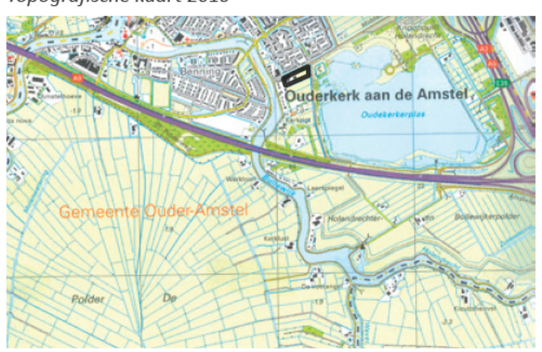
De locatie van de manege ligt op de nog karakteristieke veen-bovenlanden. de Hogendijk aan de westkant vormt de grens met de plas.

*Topografische kaart 1850*

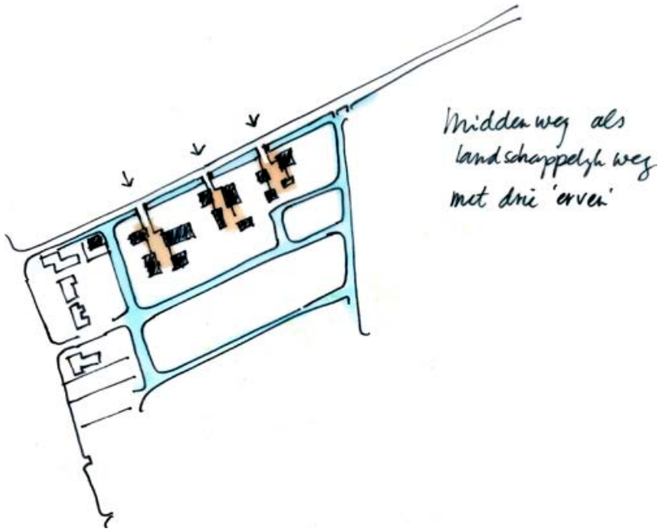
*Topografische kaart 1905*

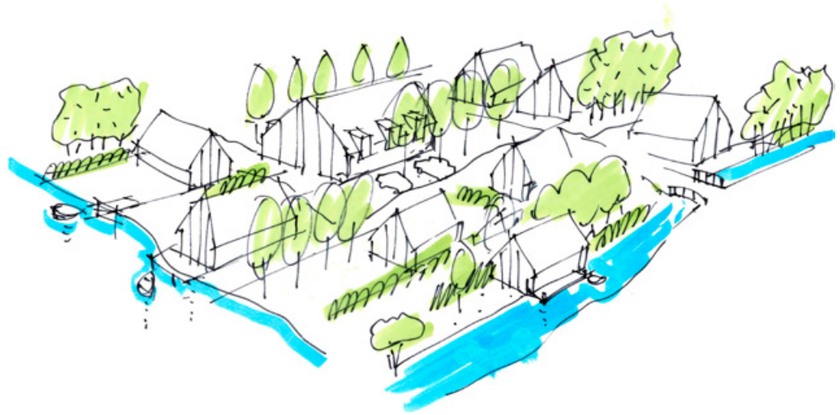


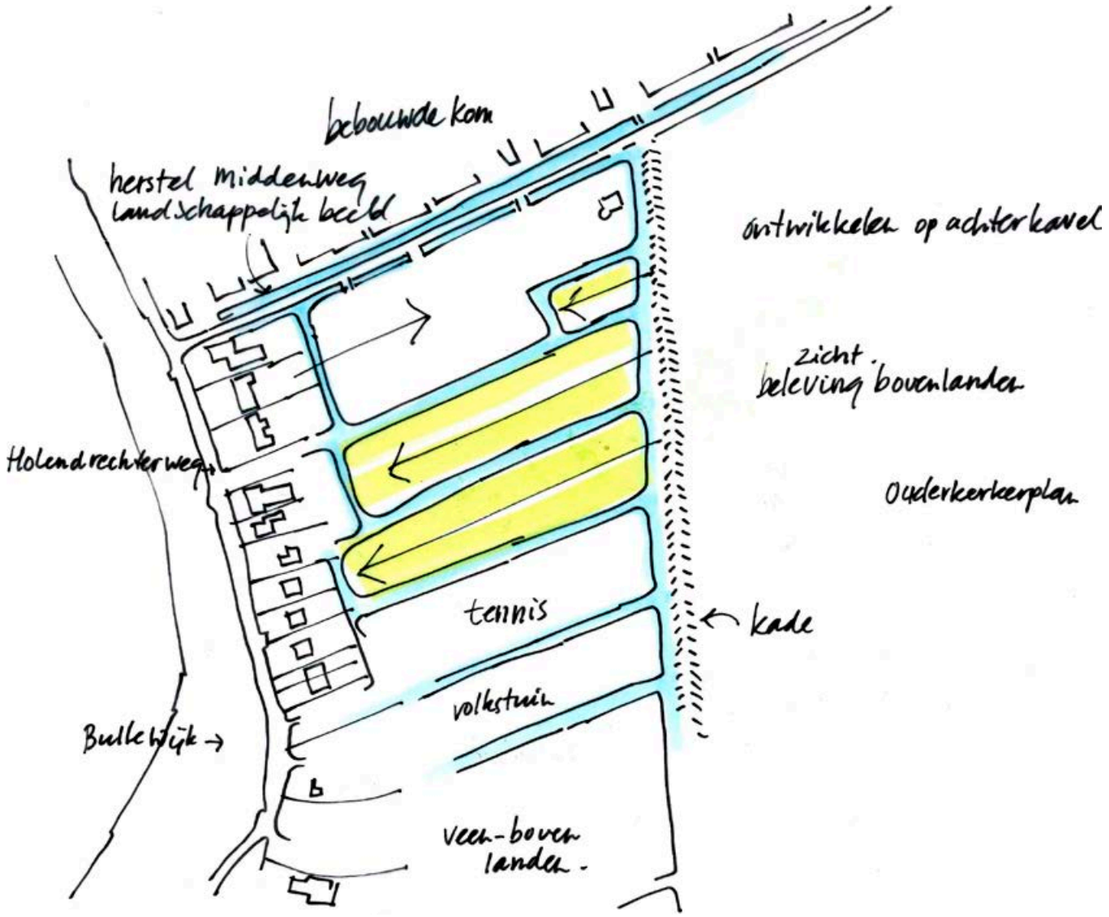

*Topografische kaart 2010*

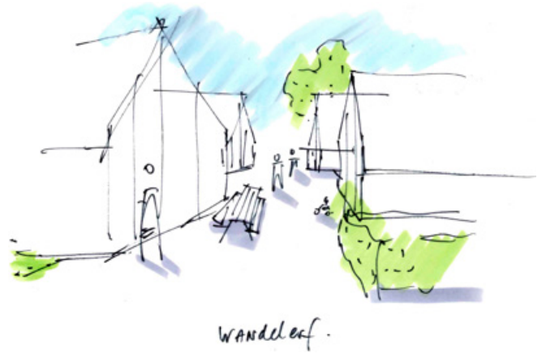


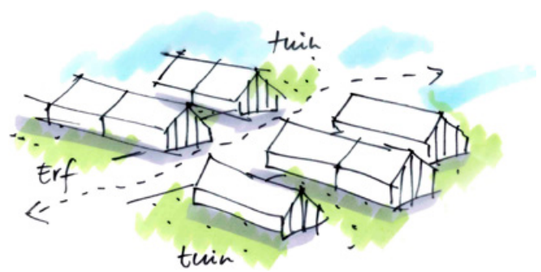
# CONCEPT






**Bouwen in het landschap**

Behoud oorspronkelijke veenverkaveling.

Verdeling van ontwikkeling in drie stroken: twee weidestroken en een bebouwingsstrook.

Verbinding van verkaveling wordt door de aanwezige sloten gevormd.

Verkaveling vormt één geheel met verschil in openheid en bebouwing.

Zichtbaarheid van het verschil in de landschapselementen is belangrijk.

Drie percelen ‘landjes’ worden in samenhang ontwikkeld. Niet alleen ruimtelijk, maar ook functioneel en exploitatief.

**Uitgangspunt verkaveling en landschap**

Landelijk wonen in losse korrel met bebouwing in een lage dichtheid.

Dorpsrand respecteren.

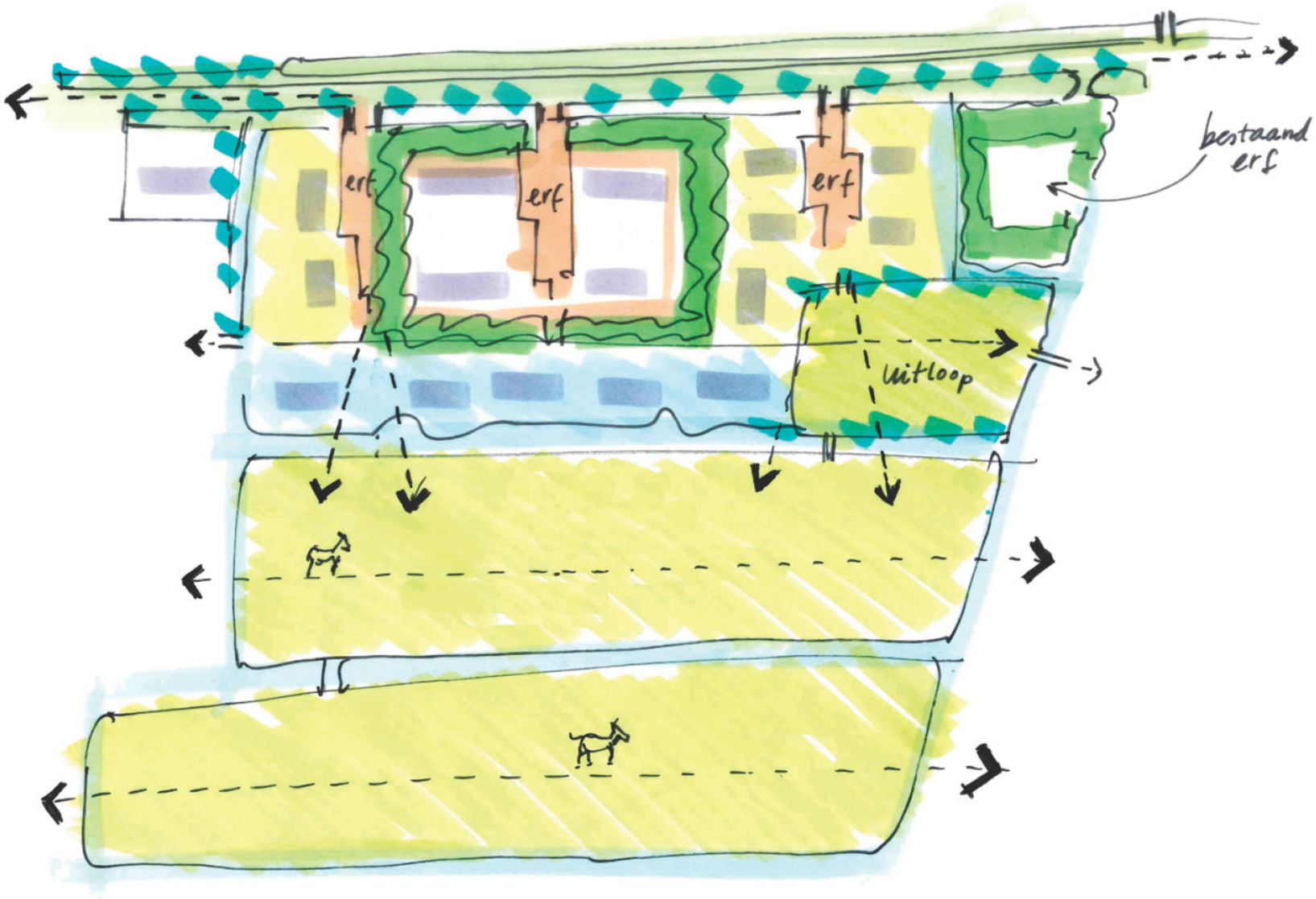
Herstel landschappelijk profiel Middenweg.

Geen uitbreiding kom.

Structuur bovenlandjes blijft in tact.

Respecteren zichtlijnen.

# LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR




De Middenweg vormt de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

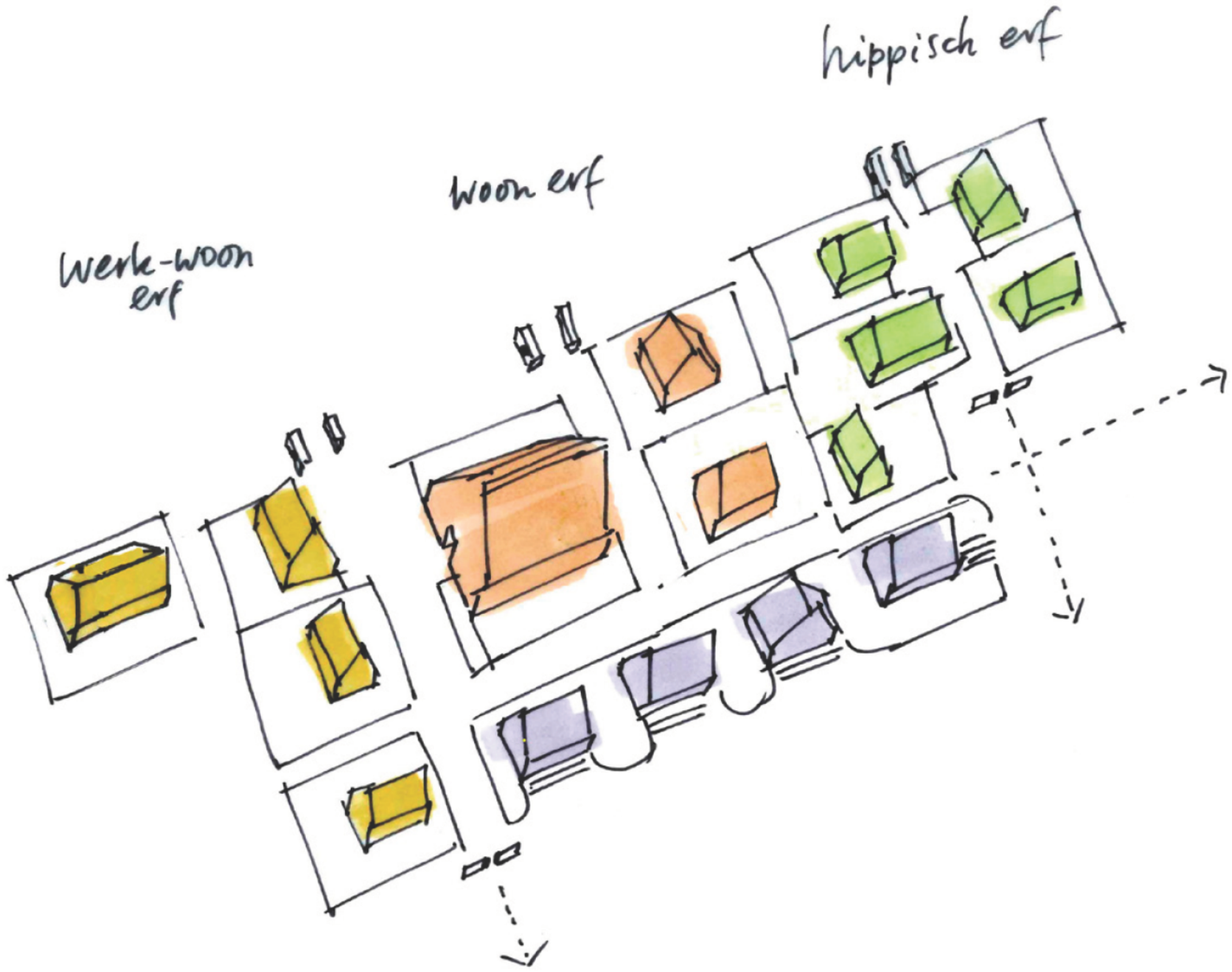
De weg bestaat uit een eenduidig profiel met karakteristieke elementen zoals sloten aan weerszijden, knotwilgen en boerenbruggen.

De weg versterkt de beleving tussen het stedelijk en landelijk gebied.

De nieuwe bebouwing op het perceel van de vml. manege manifesteert zich in drie 'boeren'erven die door water, groen en bruggen een sterk landelijke karakteristiek hebben. De drie erven hebben bij voorkeur een eigen identiteit, met bijv. werken aan huis,  wonen in een schuurwoning en hippisch wonen, met een gezamelijk stal bij het erf. Het afwisselend toepassen (en handhaven) van opgaande beplanting leidt tot een divers dorpssilhouet en ruimtelijke diversiteit op locatie.

Door herstel van het slotenpatroon en een vrij gebleven kaveltje voor uitloop wordt een nieuwe afwisselende dorpsrand bewerkstelligd, met kansen voor natuur, beweiding door paarden en het lopen van een ommetje. Het bestaande erf, in de oksel van Middenweg en Hogendijk, wordt als vanzelfsprekend opgenomen in de nieuwe structuur.

# BEBOUWINGSSTRUCTUUR: VERSCHIL EN SAMENHANG




In het kader van deze schets is een eerste aanzet gegeven tot een visie op de ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing. Ten eerste is belangrijk dat de drie erven toegang bieden tot de bebouwde clusters, met een brug over de watergang langs de Middenweg.

De erven vertonen samenhang in functie door de aangegeven indeling van wonen annex werken-aan-huiskavels, een erf met type schuurwoningen, mogelijk in een samengesteld (rug-aan-rug) gebouw die daardoor voor afwissling in schaal, nokhoogte en expressie zorgt. En daarnaast in een thematisch erf met bijvoorbeeld hippisch wonen. De goothoogte en nokrichting zijn divers. De erven worden op het perceel door middel van een achterpad verbonden (ook geschikt voor nood- en hulpdiensten). Het erf zelf is informeel, met gedeelde ruimte, met zoveel mogelijk parkeren op de kavel en in kleine clusters onder bomen.

De woningen aan de zuidrand staan half verscholen tussen de groene coulissen, evt met terugliggende vlonder aan de verbrede watergang. De twee buitenste erven eindigen met een boerenhek dat toegang geeft en zicht biedt op het landschap.

Materialen zijn zoveel mogelijk natuurlijk en op basis van locale identiteit, ook mogelijk refererend aan de manege, bijv. delen in  hout.

# PLANKAART *(CONCEPT)*

**Programma**

**totaal percelen vml manege 3,6 ha.**

**Woningprogramma:**

**14 tweekappers**

**7 vrijstaand**

**3 rijenwoningen koop**

**12 woningen goedkoop**

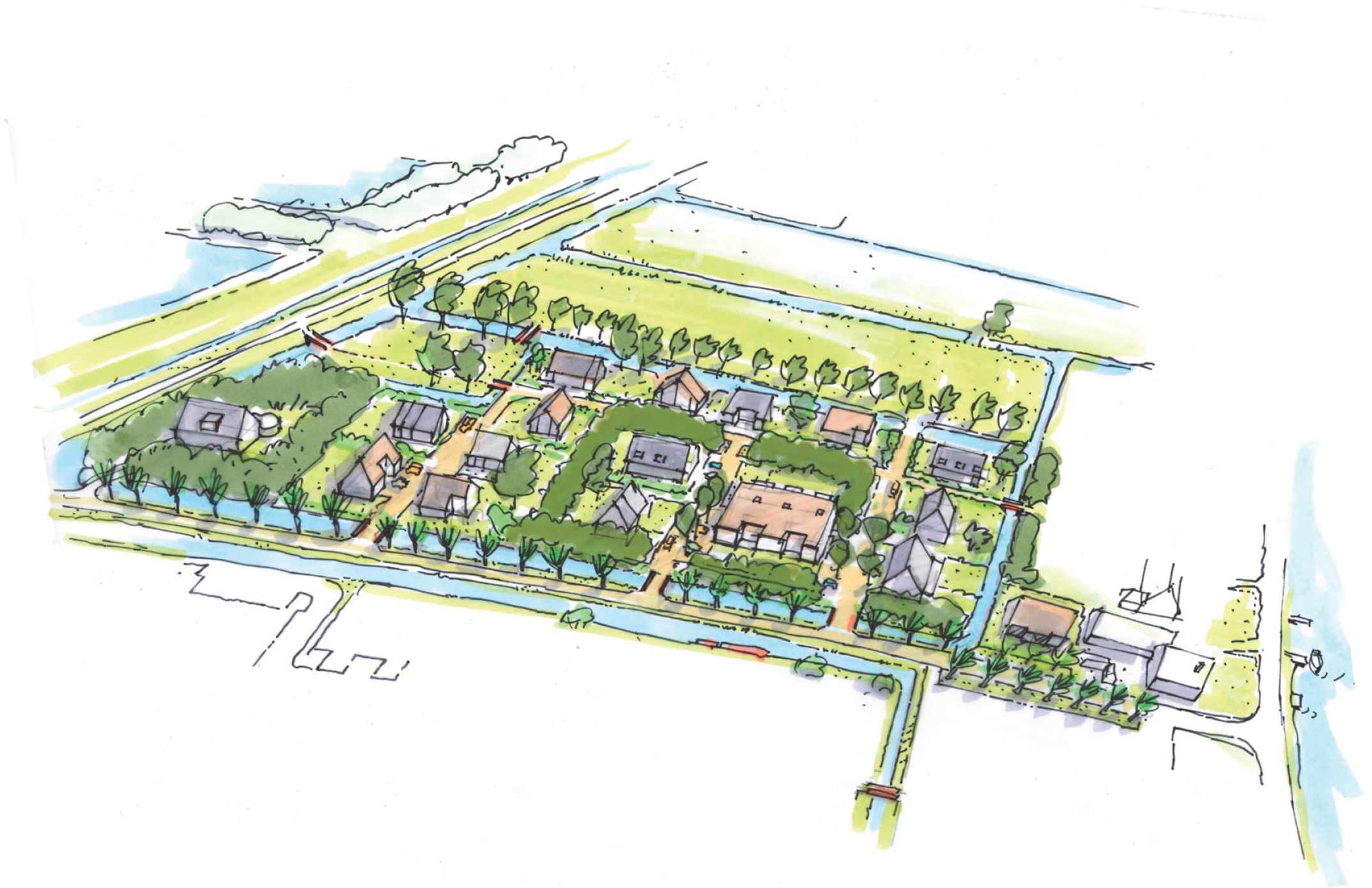
**36 woningen**

**Parkeren**

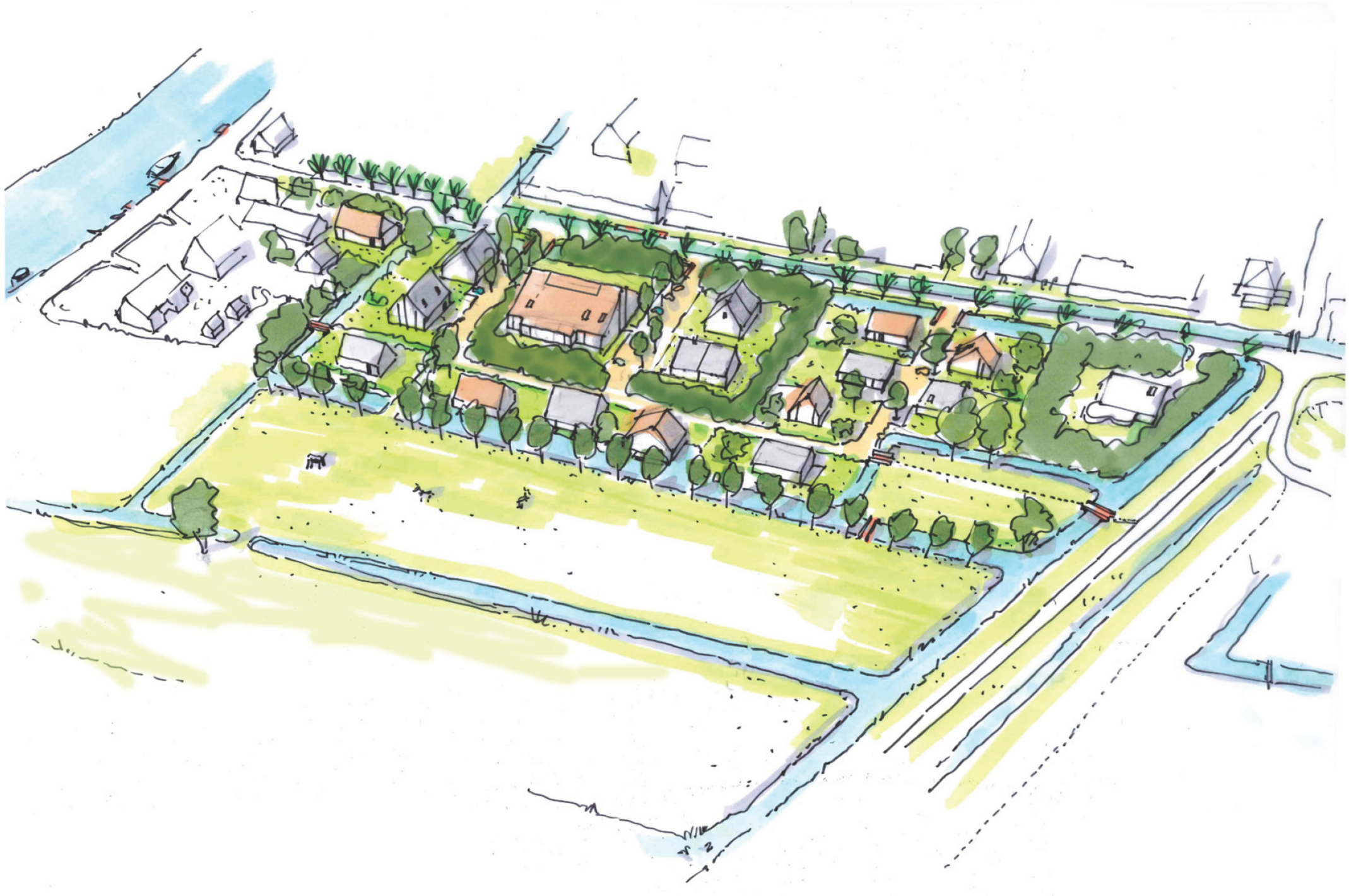
**46 op eigen erf**

**26 op gezamenlijk erf**

# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT NOORD



# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT ZUID

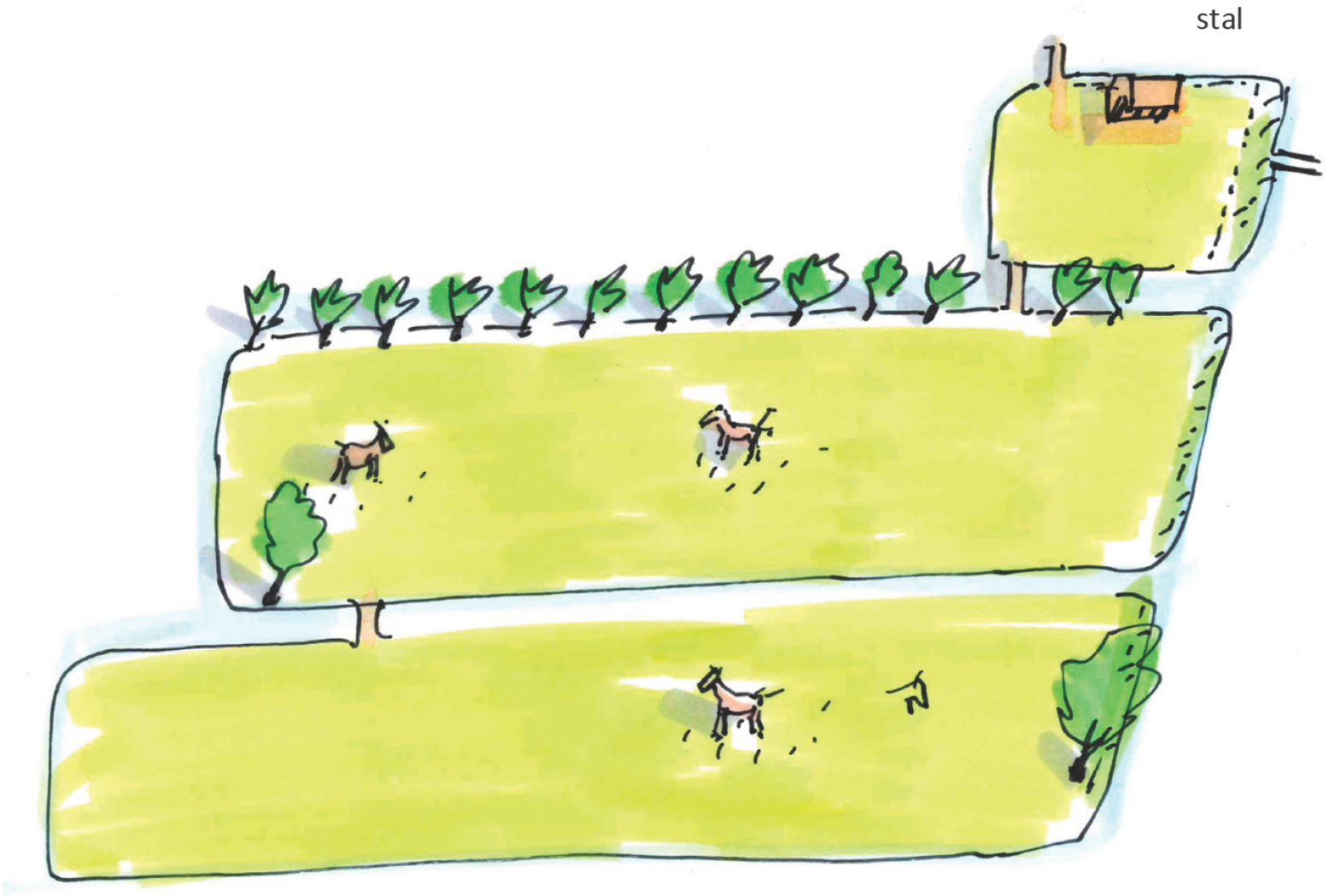


# WONEN AAN EEN ERF - ZICHT VANAF KADE

# ZICHT OP MIDDENWEG

# ZICHT OP ERF

# PAARDENWEIDE



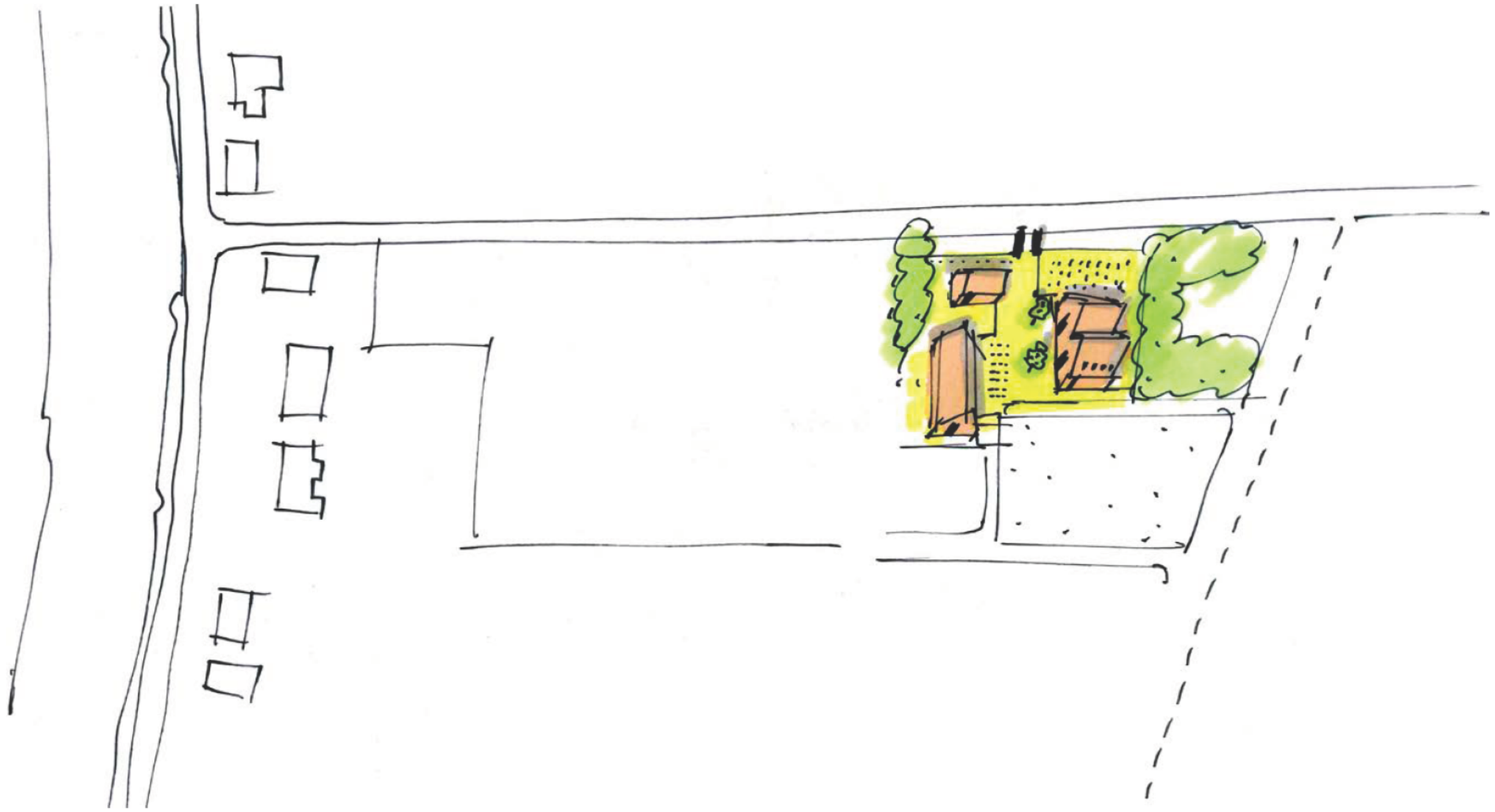

**Hippisch wonen**

Het wenselijk intact houden van de open bovenlandpercelen zou ook in de optie van een hippisch woonerf gewaarborgd moeten zijn. De vier à vijf woningen met mogelijkheid van het houden van een paard bij huis zijn een gewild woon-object.

In Groengebied Amstelland, waar de Ouderkerkerplas onderdeel van uitmaakt, zijn ruiterpaden te vinden met een totale lengte van ca. dertig kilometer. Vanuit de woonlocatie is met paard een flinke buitentocht te maken. Dit maakt de realisatie van een dergelijk erf aantrekkelijk. De gedachte daarbij is dat dit erf in bijv. VVE verband het gezamenlijk beheer van de graslanden op zich neemt.

Sinds de aanwezigheid van de manege lopen er paarden te grazen op deze bovenlandjes, met de komt van het hippisch-erf blijft dit gecontinueerd.

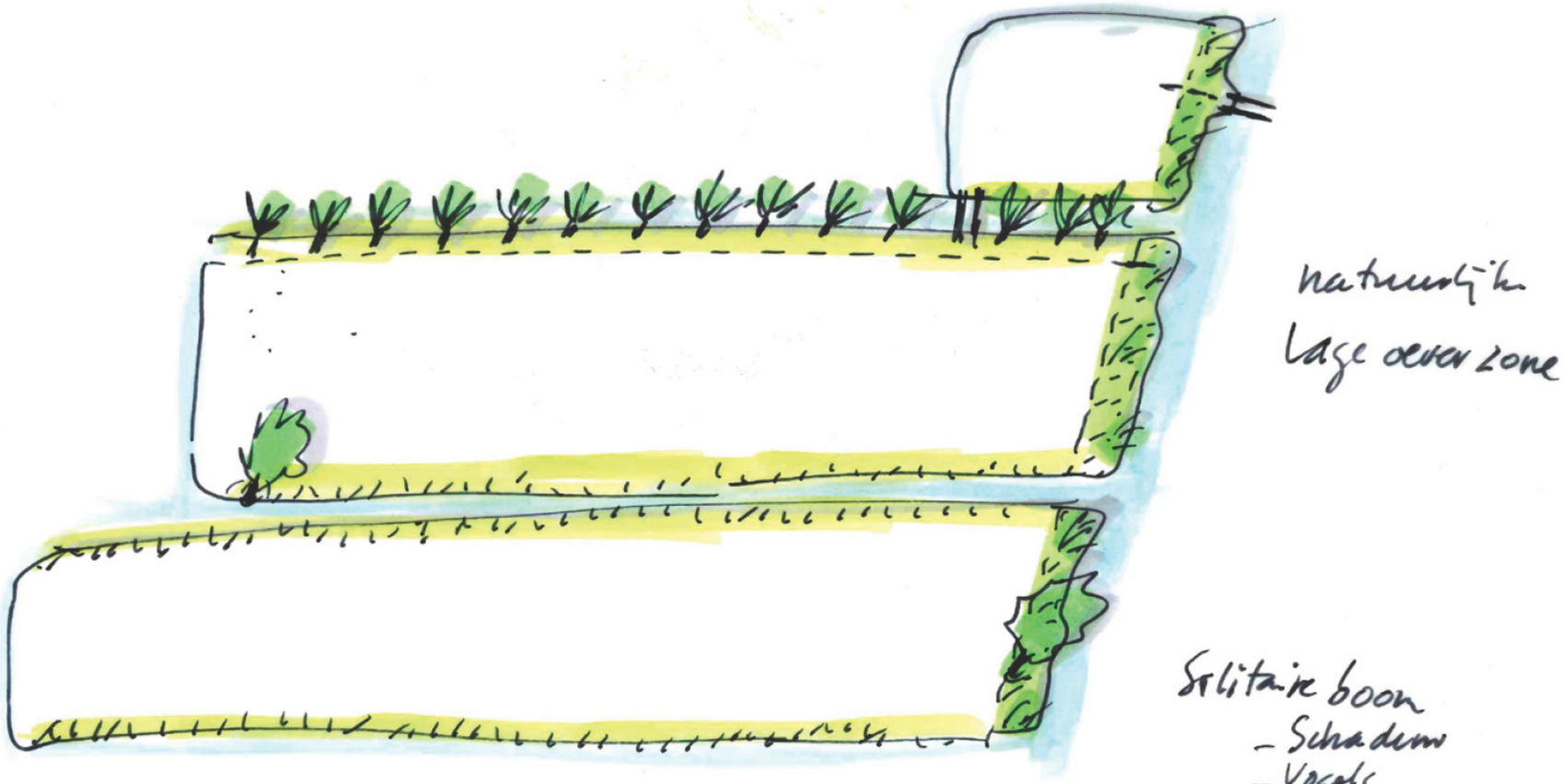
# VARIANT MET ZORGBOERDERIJ



**Derde erf**

De thematische invulling van de erven met woningen biedt de mogelijkheid om naar bijzondere woonvormen te zoeken. Dit kunnen hippische woningen zijn, zoals in het schetsvoorstel is opgenomen, maar ook een kleinschalig woonzorgcomplex behoort tot één van de gedachte mogelijkheden.
De achterliggende reden is de wens om de loactie van de vml. manege als één geheel te ontwikkelen en exploiteren. Dit betekent dat de twee open graslandpercelen een onlosmakend onderdeel blijven van de ontwikkeling. Een zorgboerderij kan zodoende de zorg en het beheer van de graslandjes op zich nemen, voor kleinvee, grasproductie, natuurweide etc.

# AGRARISCHE NATUUR




**Natuur**

Gekoppeld aan de herontwikkeling van het manegeperceel zijn diverse (kleinschalige en op de locatie passende) maatregelen voor verbetering van de natuurwaarden mogelijk:

- -verbreding watergangen en door herstel betere circulatie;
- extensief beheer van slootkanten;
- brede natuuroever aan de zijde van de Hogendijk;
- toevoegen van inheemse beplanting;
- solitaire bomen tbv roofvogels;
- nestkasten in woningen en onder bruggen voor zwaluwen en vleermuizen;
- amfibiepoel

25

# RUIMTELIJKE VISIE DRIE LOCATIES AAN DE HOLENDRECHTERWEG

Ouderkerk aan de Amstel

oktober 2017

| | |
|---|---|
| Titel | Ruimtelijke visie drie locaties<br>aan de Holendrechterweg<br>Ouderkerk aan de Amstel |
| Opdrachtgever | Gemeente Ouder-Amstel |
| Status | Gereed voor goedkeuring |
| Datum | 10 oktober 2017 |
| Projectnummer | 132.01 |
| Documentnummer | 06646-R |
| Uitgegeven door | **kien**ontwerp |

**Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij kienontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.**

**Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van kienontwerp.**

Zuids ngel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

nfo@kienontwerp.nl
www.kienontwerp.nl

# INHOUDSOPGAVE


1. Inleiding 5

2. Inventarisatie en analyse 7
- 2.1 Ligging locaties 7
- 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur 7
- 2.3 Eigendomssituatie 7
- 2.4 Historie 9
- 2.5 Water 10
- 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting 10
- 2.7 Beleidskader 11
  - 2.7.1 Rijksbeleid 11
  - 2.7.2 Provinciaal beleid 11
  - 2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 15
  - 2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht/Waternet 18

3. Ruimtelijke visie 21
- 3.1 Ontwerpkader 21
- 3.2 De visie 21

# 1. INLEIDING



Voor het achterervengebied van een drietal kavels aan de Holendrechterweg heeft de gemeente Ouder-Amstel van de eigenaren plannen gekregen voor de herontwikkeling van de bebouwing die er op dit moment aanwezig is. De locaties zijn volledig in particulier eigendom en hebben de potentie om apart of juist in samenhang te worden ontwikkeld.

Om de plannen te kunnen toetsen is in augustus 2014 door de gemeente een ruimtelijke visie op de locaties opgesteld. Deze visie heeft voor een tweetal locaties geleid tot de verdere uitwerking van de ideeën. Bij de toetsing van deze plannen en bij de voorbespreking ervan bij de provincie, bleek dat de door de gemeente opgestelde kaders niet specifiek genoeg zijn.
De nu voorliggende ruimtelijke visie is een actualisering van de visie uit 2014 en biedt meer houvast voor de planologische en ruimtelijke toetsing van de plannen van initiatiefnemers. Zo wordt dieper ingegaan op het ruimtelijke beleid van de gemeente en de provincie en op de cultuurhistorische en landschappelijk context van de locaties.

De nu voorliggende visie betreft een samenhangende en integrale ruimtelijke visie op de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de locatie [redacted], de locatie van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en de [redacted]. De ruimtelijke visie geeft op basis van een inventarisatie en analyse van het gebied de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen weer. Hierbij zijn de doelstellingen uit het bestaande beleid als uitgangspunt genomen. Initiatieven voor de locaties kunnen aan de hand van deze ruimtelijke visie worden getoetst.

Zicht vanaf de dijk om de polder richting de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel

Beeld naar het noorden richting Ouderkerk aan de Amstel vanaf de polderdijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder

Ligging van de drie locaties aan de zuidzijde van Ouderkerk aan de Amstel

Eigendom locaties

# 2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

## 2.1 Ligging locaties

De drie locaties liggen ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel aan de Holendrechterweg, ter hoogte van de Middenweg. Mede om de planologische verschillen tussen de locaties, wordt in deze visie gesproken over de noordelijk locatie ( ) en de zuidelijke locaties (voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en ).

De noordelijke locatie wordt ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de rivier de Bullewijk, ten noorden en oosten door woonbebouwing van de woonwijk Hoofdenburg en ten zuiden door de Middenweg.
De zuidelijke locaties worden ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de Bullewijk, ten noorden door de Middenweg, ten oosten door de Bullewijker- en Holendrechterpolder met daarin onder andere de Ouderkerkerplas en ten zuiden door enkele agrarische percelen en het Tennispark Zuidermeer.

## 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Alle drie locaties horen ruimtelijk gezien bij het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het deel van het bebouwingslint ter hoogte van de noordelijke locatie is door de herontwikkeling van het bebouwingslint met twee-onder-een-kapwoningen en de ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 70 en 80 onderdeel geworden van het 'stedelijk weefsel' van Ouderkerk aan de Amstel. Het lint met de diversiteit in uitstraling van bebouwing is nog wel zelfstandig herkenbaar.
Het deel van het bebouwingslint ten zuiden van de Middenweg tot aan de ingang van het Tennispark Zuidermeer heeft een compacte opzet. Tussen de bebouwing door is er bijna geen zicht op de open ruimte achter het lint. Op een enkele plek zijn de agrarische percelen achter het lint zichtbaar en is er zicht op de dijk rond de Bullewijker- en Holendrechter polder en het opgaande groen rond de recreatieplas. Het bebouwingslint met de percelen maakt landschappelijk deel uit van de bovenlanden rond de Bullewijk. Deze worden aan de oostzijde begrensd door de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder. Deze landschappelijk context wordt in paragraaf 2.4 Historie verder beschreven.

Op de noordelijke locatie heeft de ontwikkeling van één bedrijfsgebouw op de achterzijde van meerdere percelen van het bebouwingslint aan de Bullewijk ruimtelijk gezien geleid tot schaalvergroting. De oriëntatie van de bedrijfsbebouwing is gericht op de Middenweg en het gebouw heeft mede door zijn grootte geen ruimtelijke relatie met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. In de huidige situatie wordt de bebouwing op het perceel gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

De zuidelijke locaties maken zichtbaar deel uit van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het bebouwingslint langs de Bullewijk. Vanaf de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder is dit een van de weinige plekken dicht bij het dorp Ouderkerk aan de Amstel waar het oorpronkelijke bebouwingslint met weides erachter nog zichtbaar is. De oriëntatie van de bebouwing van de voormalige manege sluit direct aan bij de hoofdrichting van de verkaveling. De nokrichting van de zadeldaken ligt haaks op de Holendrechterdijk. Tussen het noordelijke perceel en de twee agrarische percelen ten zuiden ervan staat hoog opgaand groen met bomen als erfafscheiding. Samen met het woongebouw aan de Holendrechterweg kan het cluster van gebouwen samen met het opgaande groen worden gezien als een agrarisch complex. Aan de oostzijde van het noordelijke perceel ligt aan de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder een woonhuis. Dit woonhuis maakt geen deel uit van de mogelijk te ontwikkelen percelen, maar speelt wel mee in de ruimtelijke context ervan.

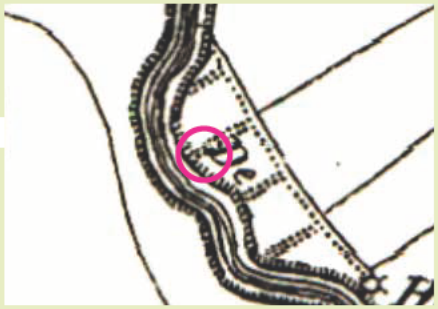
De bebouwing van de voormalige manege heeft op dit moment geen functie en wordt niet gebruikt. De bebouwing geeft wel aanleiding voor vandalisme en is daarom met hekken afgesloten.

De locatie is ten opzichte van de andere locaties kleinschaliger van opzet en past binnen de structuur van het bebouwingslint. Achter op het terrein staat haaks op de verkavelingsrichting een grote loods. Naast de woonbebouwing in het bebouwingslint staat op de locatie een schuur. Deze schuur heeft een landelijke uitstraling en staat met de nokrichting haaks op de Holendrechterweg. Het perceel en de bebouwing worden in de huidige situatie voor verschillende bedrijfsdoeleinden gebruikt.

## 2.3 Eigendomssituatie

De noordelijke locatie bevat naast het bedrijfsgebouw ook de gronden ten noorden ervan. Aan de zijde van de Middenweg ligt aan de oostzijde van de locatie een nutsgebouw.

De locatie van de voormalige manege bevat een drietal (formeel agrarische) percelen, waarbij alleen het noordelijke perceel bebouwing bevat. In de noordoosthoek van de locatie staat een woonhuis met bijbehorende tuin. Dit deel van het perceel hoort niet bij de locatie van de voormalige manege.



1815

1850

1900

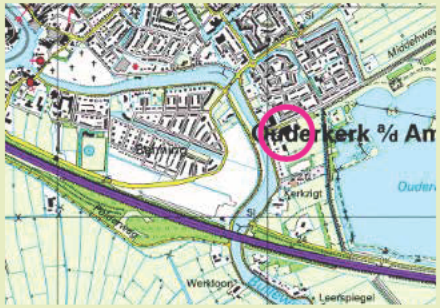
1950

1960

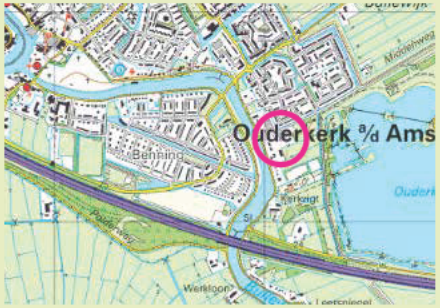
1970

1980

1990



2000



2010

2015

Historische reeks topografische kaarten
van 1815 - 2015

De locatie [redacted] bevat alleen de gronden van het voormalige transportbedrijf. Het perceel loopt in de breedte door achter diverse woningen in het bebouwingslint en wordt via één perceel ontsloten op de Holendrechterweg.

## 2.4 Historie

De geschiedenis van het Amstelland is belangrijk om de waarde van het landschap en de bebouwing daarin te begrijpen. De zichtbaarheid van de geschiedenis in het gebied is onder andere in het provinciaal beleid als een van de kenmerken van het Amstelland beschreven.

De geschiedenis van Ouder-Amstel gaat terug tot in de middeleeuwen. Ouderkerk is zo'n tweehonderd jaar ouder dan Amsterdam. Tot aan de 14e eeuw was Ouderkerk het bestuurscentrum van Amstelland. Evenals Ouderkerk behoorden Duivendrecht en Waver vroeger bij Utrecht en niet bij Holland. De bisschop van Utrecht verleende concessies aan mensen die het veenmoeras in Amstelland wilden ontwikkelen.

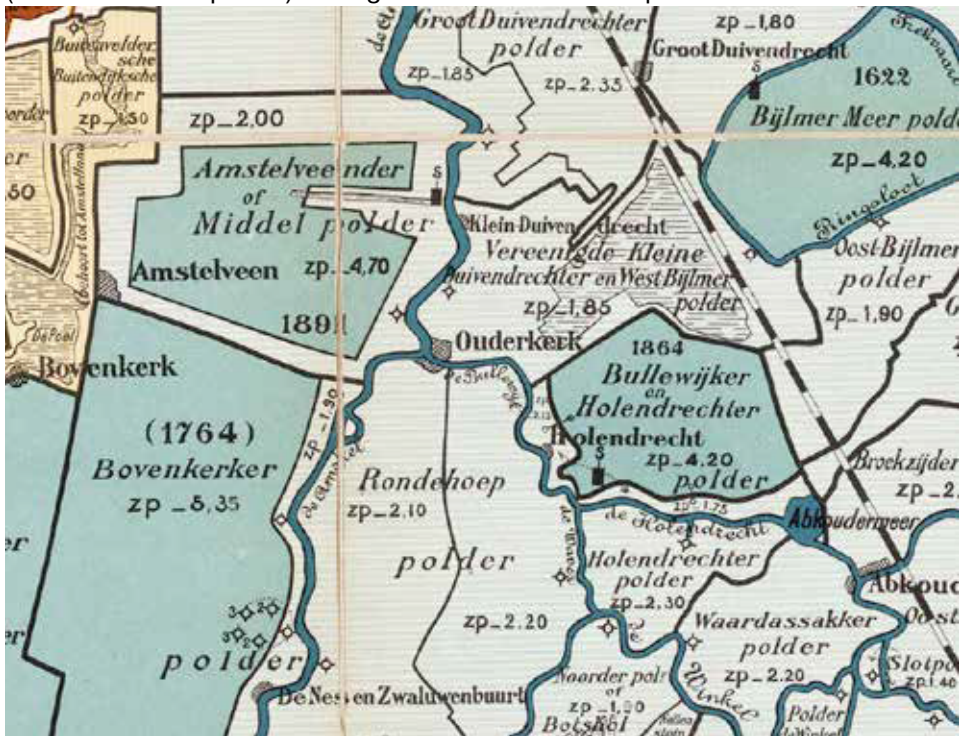
De eerste bewoners van het gebied dat later Ouder-Amstel ging heten, bevonden zich in een drassig veengebied, doorsneden door rivieren en riviertjes. Het veen stak meters boven de waterlopen uit. Om het gebied bewoonbaar te maken was een goede afwatering nodig. Daartoe groef men sloten in het veen, loodrecht op de oevers. Zo ontstond Ouderkerk langs de Amstel.

Van de naam Ouderkerk aan de Amstel staat vast dat deze al heel oud is en in het verleden luidde: 'ame stelle'. Dit betekent 'plek aan het water'. Oorspronkelijk strekte de gemeente zich uit in de polders aan beide zijden van de rivier.

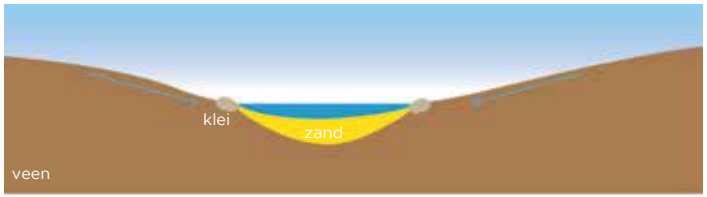
De naam Ouderkerk aan de Amstel is, naar wordt aangenomen, aan het eind van de 13e eeuw ontstaan, nadat in 1278 Nieuwer-Amstel (het huidige Amstelveen) een eigen –nieuwe – kerk kreeg.

Het ontginnen van het veengebied ging gepaard met het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde juist tot een gebied met meer water en uiteindelijk leidde dit tot een veenderijplas. In de 19e eeuw werd begonnen met de aanleg van een dijk op enige afstand van de Holendrecht en Bullewijk. In eerste instantie diende de dijk ter voorkoming van afslag van en wateroverlast voor het omliggende land. In 1864 werd begonnen met het vervenen van de plas en nadat deze drooggemalen was, verloor de dijk zijn functie. Het veen in de polder bevatte te veel klei waardoor het nooit als turf is weggestoken. De binnendijk is nog altijd duidelijk in het landschap te herkennen en slingert op korte afstand van het water van de Bullewijk en de Holendrecht.
Tegenwoordig wordt een deel van de polder in gebruik genomen door de dijklichamen van de A2 en A9 maar ook zijn er nog enkele landbouwbedrijven. Daarnaast wordt de polder gebruikt voor recreatie en zijn er fietsroutes.

Zichtbare veranderingen in de geschiedenis rond de locaties aan de Holendrechterweg zijn er vooral geweest in de tweede helft van de 20e eeuw. Toch is er op de kaart van 1850 in de polder ter hoogte van de Middenweg een schuitenwerf ingetekend. Deze bebouwing kan gezien worden als de eerste bebouwing in de polder. In de huidige situatie staat hier een boerderij. De aanwezigheid van deze bebouwing die via de Middenweg is verbonden met de Holendrechterweg vormt een belangrijke schakel tussen de verschillende stappen (bovenlanden en polder) in de geschiedenis van deze plek.

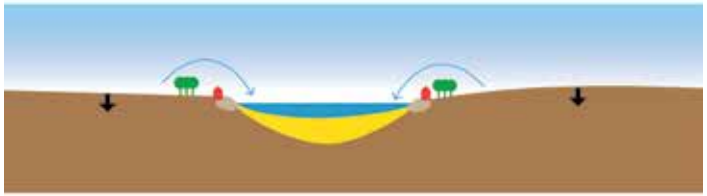


1901 'Polderkaart van de landen tusschen Maas en IJ', W.H. Hoekwater

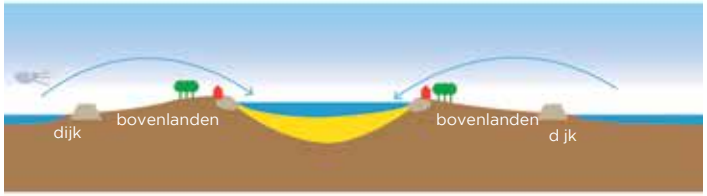


Veenlandschap met veenstroom

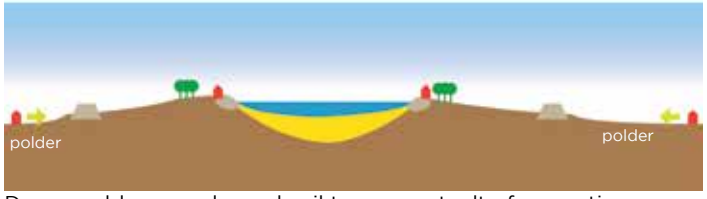
Bebouwing langs veenstroom en ontginning veen


Ontwatering t.b.v. ontginning leidt tot bodemdaling door inklinken veen

Verdere ontwatering leidt tot nattere gronden en plasvorming



Ter bescherming worden dijken gebouwd en de polders drooggemalen



Droge polders worden gebruikt voor veeteelt of recreatie

Pas in de jaren zestig van de vorige eeuw zien we ter hoogte van de locaties een verdichting plaatsvinden. Op de kaart van 1970 is de eerste grotere bebouwing op de locatie van de voormalige manege zichtbaar. De ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 80 plaatst de noordelijke locatie in een geheel nieuwe context.

## 2.5 Water

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de rivier de Bullewijk. Door de ontginning van de gronden aan weerszijden van de Bullewijk zijn de gronden sterk gedaald en liggen ze lager dan de oevers langs de Bullewijk. De oevers van de rivier worden daarom ook de bovenlanden genoemd. Ter bescherming van de bebouwing langs de Bullewijk en voor de beheersing van het water in de lage delen zijn dijken gebouwd. Ten westen van de Bullewijk ligt polder de Rondehoep en aan de oostzijde de Bullewijker- en Holendrechterpolder. In de huidige situatie doorsnijdt de autosnelweg A9 de polders van oost naar west. Het zuidwestelijke deel van de Bullewijker- en Holendrechterpolder is als recreatieplas in gebruik. Het terugbrengen van het water is een schijnbare herhaling van de geschiedenis.

Door de historische ingrepen in het landschap zijn er grote peilverschillen ontstaan tussen het plangebied en de omringende gebieden. Een recreatieve vaarverbinding tussen bijvoorbeeld het plangebied en de Bullewijk of Ouderkerkerplas is daardoor zonder ingrijpende maatregelen niet mogelijk.

## 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting

Direct langs de Bullewijk lopen al eeuwenlang routes. Haaks op deze ‘hoofdroute’ zijn in lijn met de verkavelingsrichting spaarzame aantakkingen gekomen om nieuwe ontwikkelingen die achter de lintbebouwing zijn ontstaan op de ‘hoofdroute’ aan te sluiten.

De ontsluiting en bebouwingsrichting zijn van oudsher nauw verbonden met de verkavelingsrichting. De verkavelingsrichting is veelal nagenoeg haaks op de Bullewijk. Met name in de wijken aan de oostzijde van Ouderkerk aan de Amstel is dit duidelijk zichtbaar. Dit principe is vrijwel in geheel Ouderkerk aan de Amstel toegepast, maar is door de sterk meanderende Bullewijk en Amstel niet overal als zodanig herkenbaar.

## 2.7 Beleidskader

### *2.7.1 Rijksbeleid*

Het Europees- en Rijksbeleid voor deze locaties wordt onder andere beschreven in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Noord van 28 mei 2014. De ligging van Ouderkerk aan de Amstel in het Nationale Landschap het Groene Hart is medebepalend voor de toekomstige ontwikkeling op de locaties. Het Groene Hart is een Nationaal Landschap; een landschap met grote natuur- en cultuurwaarden die worden beschermd. Het gevarieerde en voornamelijk landelijke karakter van het gebied is een tegenpool voor het omliggende grootstedelijke gebied.

Nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies binnen het Groene Hart zijn alleen mogelijk wanneer deze geen significant negatieve effecten (kunnen) hebben op de kernkwaliteiten zoals beschreven in de ruimtelijke opgaven:

- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit (verschillende landschappen, zichtbare contrasten en kleinschalige elementen);
- behoud en ontwikkeling van het groenblauwe karakter;
- behoud en ontwikkeling van de relatie tussen stad en land.
- het Europees- en Rijksbeleid is verder uitgewerkt in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### *2.7.2 Provinciaal beleid*

*Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De provincie heeft op 28 september 2015 de geactualiseerde versie van de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. In de Structuurvisie is het provinciale ruimtelijke beleid verwoord.

Woningbouw moet zowel binnen als buiten BBG bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het BBG bevordert de Provincie Noord-Holland zo veel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.
De Provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen daarom de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond. Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

*Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Op 3 februari van dit jaar is de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgestels. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het ruimtelijke beleid in regels vertaald. Het betreft regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen van provinciaal belang zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, ‘groene ruimten’ zoals Nationale Landschappen en Rijksbufferzones, ‘blauwe ruimten’ zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen het stedelijk weefsel van Ouderkerk aan de Amstel. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt (deels) binnen:
Het landelijk gebied
Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek
Het Groene Hart
Aardkundig waardevol gebied

Ad 1)
In essentie is nieuwe woningbouw binnen het landelijk gebied niet toegestaan, maar afwijking daarvan is toegestaan conform de gestelde afwijkingsregels.
In dit kader valt te denken aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, waarbij moet worden voldaan aan de eisen van onder meer nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Er moet gemotiveerd worden waarom woningbouw kan worden toegestaan.

Ad 2)
Het zuidelijke deel van het plangebied ligt tevens in de Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek. Doel van deze en andere Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groengebieden. Andere functies zijn onder strikte voorwaarden toegestaan. Net als hiervoor genoemd, biedt de Ruimte-voor-Ruimteregeling die mogelijkheid. Daarnaast kan van het beleid worden

Beeld in zuidelijke richting van de Holendrechterweg met op de Bullewijk georiënteerde bebouwing

afgeweken indien:
a. woningbouw die tot stand komt door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling als bedoeld in artikel 16;
b. nieuwe bebouwing die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende bufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
c. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en voor bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
d. een niet-agrarische nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor grondgebonden landbouw, tuinbouw of veeteelt, of;
e. woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk en provincie met betrekking tot de “pilot Waterland”.

en

a. er sprake is van een groot openbaar belang;
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Voor initiatieven die gelegen zijn in de bufferzone Amstelscheg gelden de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door gedeputeerde staten (nr 2011-66880) vastgestelde rapport ‘Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg’.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de voorloper van de PRV is dat er aansluitend op artikel 1.1.1 lid 1 h van de Bro niet meer wordt gesproken van het bestaand bebouwd gebied, maar het bestaand stedelijk gebied. Deze term beslaat een breder begrip van verstedelijking. De gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk voor het aanwijzen van het Bestaand Stedelijk Gebied. Op dit moment maakt de gemeente per situatie een afweging welk deel er onder het BSG valt. Uiteindelijk wordt dit regionaal afgestemd.

Ad 3)
Voor wat betreft het Groene Hart wordt beleidsmatig aangesloten op het beleid voor het landelijk gebied inzake nieuwe woningbouw. Dit beleid is op lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt.

Ad 4)
Het plangebied valt deels binnen aardkundig waardevol gebied. De bescherming hiervan is geregeld in het gemeentelijke bestemmingsplan (zie paragraaf 2.7.3).

*Provinciale Woonvisie 2010 – 2020*
De Provinciale Woonvisie is net als de Structuurvisie een zelfbindend beleidsdocument. Het geeft richting, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger, en biedt een doorkijk naar de gewenste situatie in 2020. De provincie heeft een centrale visie op de woningmarkt om haar doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Die visie slaat neer in de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Locatie [redacted]l vanaf de Holendrechterweg

Voor elk speerpunt is een aantal concrete opgaven voor 2010-2020 geformuleerd.

*Ruimte-voor-Ruimteregeling*
De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende agrarische bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing. Voorwaarden zijn dat:

- niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m2) als volume (in m3);
- de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

***Conclusie:***
Op basis van het provinciale beleid kan geconcludeerd worden dat op de noordelijke locatie een herontwikkeling in principe mogelijk moet zijn. Voor de zuidelijke locaties belemmert het beleid voor de bufferzone elke ontwikkeling voor woningbouw. Ook de Ruimte-voor-Ruimteregeling uit de provinciale verordening biedt geen ruimte voor bebouwing anders dan agrarische bebouwing. Het belang van de verbetering van de locatie van de voormalige manege wordt door de provincie onderkend. De provincie is bereid mee te denken over een verbetering ervan.

### *2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid*
***Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg***
Het gebiedsperspectief begint met een uitgebreide beschrijving van de landschappelijke waarden in de Amstelscheg. Het landschap vormt de basis voor de ruimtelijke opbouw en ontwikkeling van het gebied. Er worden logische

BBG volgens de provinciale structuurvisie

Bodemkundige waarden

eenheden onderscheiden aan de hand van landschappelijke elementen als watergangen en dijken, of karakteristieken zoals maaiveldhoogtes en verkavelingspatronen. Dijken bepalen de begrenzingen van de deelgebieden in de Amstelscheg. In de eerste plaats de ringdijken tussen het rivierenlandschap en de droogmakerijen met de deelgebieden Middelpolder, Bovenkerkerpolder en Ouderkerkerplas & Polders. Binnen het Veenrivierenlandschap zijn de Amstel en Bovenlanden en de Rondehoep onderscheiden, waarbij de veenrivierdijken om de Rondehoep de grens vormen. De locaties vallen binnen deelgebied 4: Ouderkerkerplas & Polders.

De belangrijkste opgaven in de omgeving van de drie locaties zijn:
- behouden heldere dorpsrand aan ringdijk bij Ouderkerk aan de Amstel;
- oriëntatie van woonwijken en woningen op het landschap;
- behouden herkenbaar hoogteverschil tussen droogmakerij en veenrivierenlandschap samen met de karakteristieke elementen van oorspronkelijke droogmakerij.
- behouden van rationele vormentaal van droogmakerij;
- creëren van meer openheid en zichtlijnen binnen het deelgebied, om overzicht en oriëntatie te verbeteren;
- openheid landschap en zicht vanaf dijken behouden en hoge gebouwen als oriëntatiepunten behouden;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- groenstructuur Ouderkerkerplas herkenbaar als onderdeel van de plas binnen een droogmakerij;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing.
- transformeren van het gebied rond de Ouderkerkerplas door het aanhalen van ruimtelijke relaties met omgeving en de ontwikkeling als recreatieknooppunt door toevoeging van recreatieve functies;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting, mits passend binnen ruimtelijk kader
- Waterkwaliteitsverbetering Ouderkerkerplas in combinatie met koudewinning t.b.v. recreatie en KRW

Qua beeldkwaliteit wordt over het algemeen duidelijk aangeven wat het wensbeeld is voor het betreffende deelgebied. De lintbebouwing langs de Bullewijk heeft geen specifieke benoeming gekregen. Kijkend naar de overige delen binnen het deelgebied kunnen in ieder geval de volgende ontwerpprincipes als leidend worden benoemd:

Ontwerpprincipes dijken:
- dijken inzetten als structurerende en samenbindende elementen in dit deelgebied;
- behouden van asymmetrisch profielen;
- teensloot is altijd smaller dan de ringsloot in de bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk.

Ontwerpprincipes dorpsrand Ouderkerk aan de Amstel:
behouden en versterken van de groene uitstraling van de dorpsrand;
waarborgen dorpse karakter door binnen de dorpsrand geen bebouwing te plaatsen die afwijkt van schaal en maat van de huidige dorpsrand;
vanuit het landelijk gebied is zo min mogelijk hoogbouw in Ouderkerk zichtbaar.

Boerenerven
Voor de boerenerven wordt wel specifiek aandacht besteed aan de bebouwing langs de Bullewijk. Zo kunnen in het gebied boerenerven worden getransformeerd tot woonerven en kunnen boeren verbreden. Schaalvergroting is niet gewenst. De bebouwingskavels worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen op wisselende onderlinge afstand van elkaar. Het erf bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwoning of boerderij is op de weg op de dijk langs de Bullewijk georiënteerd. Stallen en bedrijfsgebouwen liggen achter de hoofdwoning rond een centrale ruimte.
Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:
- karakteristieke boerderijen of woningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd;
- ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande (woon)erven;
- stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke woonerf worden bij de transformatie verwijderd en maken plaats voor herstel van landschap en openheid;
- er mogen maximaal 3 woningen binnen het nieuwe erf staan;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat rond een centrale binnenplaats;
- een woning is georiënteerd op de dijk of de ontsluitingsweg en staat op de teen van de dijk. Dit is bij voorkeur de oorspronkelijke boerderij of woning.

De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van een aanliggende dijk, bestaande topografie respecteren;
- de bebouwingstypen en het materiaalgebruik refereren aan de oorspronkelijke agrarische bebouwing; boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

***Structuurvisie Ouder-Amstel***
In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen. In de structuurvisie wordt specifiek aandacht besteed aan het gebied ten westen van de Ouderkerkerplas.

De westelijke zijde van de Ouderkerkerplas biedt kansen voor hoogwaardige woningbouwontwikkeling. Een goede en natuur- vriendelijke inpassing is hierbij hét uitgangspunt. Bovendien past een dergelijk initiatief binnen het beeld 'dorp aan het water'. De bestaande natuuroever aan de westelijke zijde van de Ouderkerkerplas blijft behouden. Er is hier geen sprake van grootschalige uitleg, maar afronding en benutting van bestaande ruimte tussen de kern en de plas in. Bouwen in lage dichtheden en programmatisch aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie zijn hierbij uitgangspunten (zie verderop). Samen met de verschillende inbreidingslocaties kan Ouderkerk aan de Amstel hiermee (beperkt) invulling geven aan de keuze om voldoende woningbouw te realiseren voor de opvang van de lokale behoefte.

Het actuele beleid op provinciaal en regionaal niveau heeft de mogelijkheden van woningbouw rond de plas sterk ingeperkt. Zolang er binnen de gemeente alternatieve locaties voor woningbouw aanwezig zijn lijkt een zelfstandige woningbouwontwikkeling bij de Ouderkerkerplas niet realistisch.

***Woonvisie Ouder-Amstel***
Binnen de gemeente Ouder-Amstel staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda, namelijk:
1. het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. het zorgen voor doorstroming;
3. duurzaamheid;
4. het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

*1. Doelgroepen*
De gemeente heeft de volgende doelgroepen benoemd:
Jongeren - om de vitaliteit, maar ook om bepaalde voorzieningen binnen de gemeente te behouden;
Starters – voor een gemêleerde bevolkingssamenstelling en ook om bepaalde voorzieningen te behouden;
Ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen – Dit is ook landelijk een speerpunt, ook vanwege vergrijzing, maar ook om doorstroming te vergroten (oudere bewoners die in een grote woning 'bezet' houden, verleiden om naar een kleinere woning met een beter aansluitend voorzieningenniveau te verhuizen).

*2. Doorstroming*
De gemeente heeft doorstroming als belangrijk punt op de agenda gezet, omdat zij er belang aan hecht dat er voor jongeren en starters voldoende woningen beschikbaar komen. Oudere bewoners blijven vaak lang in hun (te) grote woning wonen, terwijl die beter geschikt is voor starters. Tevredenheid over de woonomgeving en betaalbaarheid spelen bij die keuze een belangrijke rol. De gemeente wil graag met woningcorporaties en huurdersorganisatie verkennen welke mogelijkheden er zijn.

*3. Duurzaamheid*
Wat de gemeente Ouder-Amstel betreft, vormt duurzaamheid steeds meer een structureel element van het bestuurlijk besluitvormingsproces. Met de woonvisie als basis gaat de gemeente met Eigen Haard en Woonzorg Nederland prestatieafspraken maken voor de korte en lange termijn, waarbij duurzaamheid een belangrijk thema is. Hierbij zal ook de huurdersorganisatie worden betrokken. Er moet wel onderscheid gemaakt worden tussen de huur- en de koopmarkt. Woningcorporaties hebben landelijke afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Die afspraken gelden niet voor de particuliere eigenaar. Daardoor is het sturen over verduurzaming van de particuliere woningvoorraad lastiger. Desondanks zijn er mogelijkheden om duurzaamheid bij particuliere bewoners te stimuleren door het verbeteren van de informatie over verduurzaming. De gemeente zal dit doen door middel van het energieloket.

*4. Het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen*
De trend om langer zelfstandig thuis te (kunnen) blijven wonen staat als aan-

dachtspunt hoog op de landelijke politieke agenda. Daar gelden bepaalde voorwaarden bij en zijn ook vaak voorzieningen bij nodig. In overleg met de woningaanbieders (woningcorporaties en particulier) wordt gekeken op welke wijze het ‘zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen’ gefaciliteerd kan worden.

***Welstandsnota Ouder-Amstel***

De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een welstandsnota opgesteld en vastgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied van deze ruimtelijke visie ligt voor een klein deel in een gebied waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De voormalige manege en het voormalige transportbedrijf liggen in het buitengebied waarvoor eveneens een regulier welstandsregime geldt. Het beleid is er op gericht de basiskwaliteiten van het gebied te behouden. Tijdens het opstellen van dit rapport wordt gewerkt aan een nieuw welstandsbeleid.

***Beleidsnotitie Duurzaamheid, Ouder-Amstel 2017-2021***

Volgend op de nationale en regionale doelstellingen, stelt de gemeente Ouder-Amstel zich als stip op de horizon de ambitie om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Voor de looptijd van deze nota (tot 2021) volgt Ouder-Amstel de landelijke doelstellingen uit het Nationaal Energieakkoord:

- een besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar;
- een toename van het aantal duurzame energie naar 14% in 2020 en 16% in 2023.

Met een aandeel van 3,1% duurzame energieopwekking (stand van zaken 2015) en een gerealiseerde energiebesparing van 2% vanuit onder andere samenwerking met de regiogemeenten, is een eerste stap gezet. Maar als de gemeente Ouder-Amstel de gestelde nationale en regionale doelstellingen wil halen, is een versnelling nodig en zal er fors ingezet moeten worden op de volgende uitdagingen:

1. energie besparen door het verbruik sterk terug te dringen;
2. duurzame energie opwekken met bijvoorbeeld zon en wind;
3. energietransitie, zoals uitfasering van fossiele brandstoffen zoals aardgas;
4. verduurzaming van de mobiliteit, met bijvoorbeeld elektrische auto’s.

Beeld uit het Bestemmingsplan Ouderkerk

Beeld uit het Bestemmingsplan Buitengebied Noord

Zonering uit de Keur (rood=kernzone, blauw =beschermingszone)

Speerpunt van het gemeentelijk beleid binnen deze energieambitie is allereerst de verduurzaming (energiebesparing en duurzame energieopwekking) van de bestaande gebouwde omgeving.

Daarnaast wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie gaat het dan om de volgende uitgangspunten:

- een energie neutrale leefomgeving/woonwijk;
- een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/ all-electric);
- benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie);
- alleen no regret maatregelen.

En tenslotte wordt vanuit het thema energie ingezet op duurzame mobiliteit. Focus ligt hierbij op elektrisch vervoer en laadpunten. Voor andere mobiliteitsonderwerpen wordt verwezen naar onder andere het Fietsstimuleringsplan.

Bovenstaande ambities zijn uitgewerkt in concrete maatregelen. Daarbij zijn de verschillende rollen van de gemeente beschreven. De maatregelen worden uitgewerkt in een concreet uitvoeringsplan.

***Bestemmingsplannen***

De huidige planologische status van het plangebied is vastgelegd in een gemeentelijk bestemmingsplan. In het plangebied van deze ruimtelijke visie gelden twee bestemmingsplannen. Het gaat om:
1. Buitengebied Noord (vastgesteld 6-3-2014);
2. Ouderkerk (vastgesteld 20-6-2013).

Ad 1)
De delen van het plangebied die vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn bestemd met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Sport’ en ‘Recreatie’. De manege heeft de functieaanduiding ‘manege’. Voor de bestemmingen gelden specifieke bestemmingsomschrijvingen, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden.
Bijzonderheden zijn dat op vrijwel het gehele gebied een geluidzone (in relatie tot de A9) van kracht is en dat het gehele gebied is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.
Binnen de geluidzone is een woning of een nader geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan, tenzij een hogere waardenbesluit van kracht is of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat op enige gevel van de bebouwing geen sprake is van een hogere waarde dan 48 dB.
De gebieden die aangemerkt zijn als aardkundig waardevol gebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap. Voor dit gebied in het bijzonder gaat het daarbij om de afleesbaarheid van de geschiedenis van het landschap. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
Langs de dijk langs de Bullewijk is een aanduiding waterkering van kracht. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering. Hiervan afwijken kan middels een omgevingsvergunning, mits het doelmatig functioneren van de waterkering niet in gevaar komt en schriftelijk advies bij het hoogheemraadschap is ingewonnen.

Ad 2)
Het deel van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan Ouderkerk valt heeft de bestemming ‘Bedrijf’, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’. Het noordelijke deel van de locatie heeft de bestemming ‘Tuin’.

### *2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht / Waternet*

Het Hoogheemraadschap heeft haar eigen verordening en ‘verbeelding’, te weten de Keur en de Legger. In de Keur zijn geboden en verboden opgenomen om zeker te stellen dat het Hoogheemraadschap haar taken kan uitvoeren. (Bouw) activiteiten in, op, of in de buurt van watergangen en waterkeringen kunnen vergunningsplichtig zijn.
Aan weerszijden van de dijk langs de Bullewijk en van de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder liggen beschermingszones. Binnen de kernzone (rood) is bebouwing niet mogelijk. Binnen de beschermingszones (blauw) is alleen bebouwing toegestaan indien er toestemming is van het waterschap.

Zicht op de huidige bebouwing van de locatie [redacted]

Ruimtelijke visie

# 3. RUIMTELIJKE VISIE



## 3.1 Ontwerpkader

De noordelijke locatie ligt binnen het BSG. Een transformatie van bedrijf naar wonen is hier goed mogelijk. De opgave op deze plek is het vormgeven aan een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woonwijk Hoofdenbrug. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de locatie deel uitmaakt van het bebouwingslint en als zodanig een ruimtelijke uitwerking moet krijgen.

Binnen de planologische kaders is weinig ruimte voor ontwikkeling op de zuidelijke locaties. De sterke behoefte aan een kwalitatieve verbetering op de locaties wordt echter door de provincie, de gemeente en de eigenaren gedeeld. Een aansprekend plan, dat voldoet aan alle overige randvoorwaarden op de zuidelijke locaties, vormt de basis van gesprekken met de provincie over de mogelijke aanpassing van de contour van de bufferzone.

De zuidelijke locaties liggen landschappelijk en planologisch gezien op een kwetsbare en interessante plek. Het versterken van de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en de landschappelijke inpassing binnen de gelaagdheid van het landschap staan centraal.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het ontwerp dienen de verschillende karakters bij elkaar te komen op een samenhangende manier.
Het ontwerpkader van de ruimtelijke visie wordt gevormd door de volgende uitgangspunten die voortkomen uit de voorgaande analyses en bevindingen en vanuit de standpunten vanuit de gemeente:

Uitgangspunten:
- Voor alle locaties wordt uitgegaan van een transformatie naar woningbouw.
- Bij voorkeur een afgestemde (integrale) ontwikkeling van de zuidelijke locaties.
- Een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. De inhoud van een woning is max. 750 m3.
- De bebouwing op de zuidelijke locaties heeft als onderdeel van het bebouwingslint een landelijke uitstraling. Regionaal liggen er kansen voor een uniek landelijk woonmilieu.
- Van de totale hoeveelheid woningen dient minimaal 30% in de sociale sector te worden gerealiseerd.
- Binnen het dorpse karakter zo veel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid.
- Binnen het lintbebouwingskarakter aansluiten bij bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg.
- Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige ‘groene’ recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving.
- De bebouwing op de locatie van de voormalige manege vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie.
- De gebieden worden ontsloten op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.
- Woningbouwprogramma voldoet aan de geldende parkeernormen:
- Vrije sector: 2 parkeerplaatsen (pp) en sociale woningen: 1,3 pp per woning. Parkeren wordt zo veel als mogelijk op eigen kavel gerealiseerd.

## 3.2 De visie

Binnen de ruimtelijke visie voor de locaties speelt de ligging van de locaties in het bebouwingslint aan de Bullewijk een beeldbepalende rol. De noordelijke locatie en de zuidelijke locaties hebben binnen het bebouwingslint een sterk afwijkende ruimtelijke context. De noordelijke locatie ligt binnen de dorpse context van Ouderkerk aan de Amstel, terwijl de zuidelijke locaties een kenmerkende landelijke context hebben. Dit verschil vraagt om een aparte behandeling van de noordelijke locatie en de zuidelijke locaties.
Wat de locaties gemeenschappelijk hebben, is de ligging aan en ontsluiting via de Middenweg. De Middenweg moet bij de herontwikkeling van de locaties vanaf de Holendrechterweg een groene en landelijke uitstraling krijgen.

***Noordelijke locatie*** [redacted]

De belangrijkste opgaven voor de noordelijke locatie is de schaalverdeling in het volume van de bebouwing en het vormgeven van een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woningbouw in de woonwijk Hoofdenburg.

*Ruimtelijke opzet*
De ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie sluit aan bij de bebouwingstypologie en -opzet zoals die in het bebouwingslint aan de Bullewijk voorkomt. De oriëntatie, grootte en uitstraling van de bebouwing sluiten aan op die van het bebouwingslint. De ruimere kavels liggen aan de zijde van het bebouwingslint en meer aaneengesloten woningen aan de zijde van de woonwijk Hoofdenburg. Het gebied vormt zo een overgang tussen het bebouwingslint en de woonwijk. De nieuw te realiseren gemeenschappelijke buitenruimte of openbare ruimte moet vormgeven aan de overgang van het bebouwingslint aan de Bullewijk en de woonwijk Hoofdenburg. Er wordt aandacht gevraagd voor een goede ruimtelijke inpassing van het nutsgebouw.

*Ontsluiting*
De te realiseren woningen worden ontsloten via de Middenweg. Op de kavel zelf maakt de ontsluiting deel uit van de gemeenschappelijke of openbare ruimte. Qua inrichting en sfeer moet deze aansluiten bij het karakter van het bebouwingslint en recht doen aan de herkenbare groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk. Tussen het plangebied en de woonwijk Hoofdenburg is het mogelijk om een langzaamverkeersverbinding te realiseren.

*Groen en water*
Op de locatie moet vormgegeven worden aan een groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk. De watergang die aan de locatie grenst maakt deel uit van deze opgave. De groene invulling moet passen binnen de landelijke uitstraling van het bebouwingslint en er dient voornamelijk gebiedseigen beplanting te worden toegepast.

*Programma*
Op de locatie is de transformatie van bedrijfsfunctie naar wonen gewenst. Voor de locatie geldt dat minimaal 30% van de woningen in de sociale sector moet worden gebouwd. Door een integrale ontwikkeling met de zuidelijke locaties kan de positie hiervan in overleg bepaald worden.

De locatie leent zich het beste voor kleine volumes die ingevuld kunnen worden met twee-onder-een-kapwoningen, korte rijtjes en kleine volumes met appartementen. Indien er appartementen worden gerealiseerd dan dienen deze aan de Middenweg gepositioneerd te worden.
De maximale bouwhoogte is 11 meter. Concreet betekent dit grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met een kap of een klein appartementengebouw van maximaal 3 lagen. Er wordt van uitgegaan dat de locatie mogelijk ruimte bied aan rond de 20 woningen.

*Beeldkwaliteit*
Qua sfeer moet worden aangesloten op het karakter van het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het heeft sterk de voorkeur het landelijke karakter van het lint in de architectuur te benadrukken. De woningen dienen afgedekt te worden met een kap. De verschillende volumes op de locatie moeten vooral niet hetzelfde materiaalgebruik en dezelfde kleurstelling krijgen. Differentiatie binnen de beeldtaal van het bebouwingslint is een uitgangspunt.

***Zuidelijke locaties***
Bij de zuidelijke locaties gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven in het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De huidige situatie van de voormalige manege vraagt echter om meer maatwerk. De schaal van de aanwezige bebouwing ontstijgt die van een gemiddeld boerenerf. Aansluitend op de ontwerpprincipes uit het gebiedsperspectief worden richtlijnen gegeven voor een ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en die een bijdrage levert aan de afleesbaarheid van de geschiedenis van het gebied en de landschappelijke diversiteit.

*Locatie voormalige manege*
De locatie van de manege kan een schakelpunt vormen in het historische en landschappelijke speelveld. De planologische regelgeving laat woningbouw niet toe, maar de noodzaak tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven. In overleg met de provincie kan de locatie mogelijk worden herontwikkeld in de geest van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Ongebreidelde verdichting is niet gewenst.

*Ruimtelijke opzet*
Het huidige beleid biedt weinig houvast voor de transformatie voor een locatie zoals die van de voormalige manege. De herontwikkeling heeft op verschillende schaalniveaus invloed op de omgeving. De basis van de ontwikkeling is de positie ervan in de bovenlanden van de Bullewijk en de oriëntatie op het bebouwingslint.

De ontwikkeling ontstijgt het niveau van een klein boerenerf. De landschappelijke inpassing en de woonsfeer zijn op deze plek essentieel.
De landschappelijke inpassing moet de beleving van de verschillende landschappelijke eenheden versterken. Dat wil zeggen dat de bovenlanden met

daarin het bebouwingslint zich herkenbaar onderscheiden van het dorp en de Bullewijker- en Holendrechterpolder. Om het ontstaan van het landschap en de daarbij behorende kwaliteiten beleefbaar en zichtbaar te houden dienen de twee open weilanden die horen bij de manege daarom open te blijven en als weides in gebruik te blijven.

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen in de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werd omdijkt. In de hoek van de polder werd aan het toenmalige einde van de Middenweg een scheepswerf gerealiseerd. Op deze plek ligt nu een boerderij. Deze fysieke verbinding tussen de dijk van de Bullewijk en de dijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder kan een interessante aanleiding vormen voor de invulling van de locatie van de voormalige manege. Het woonhuis op de hoek van het perceel van de manege kan hiermee een vanzelfsprekende plek krijgen in het gedifferentieerde landschap.

De uitdaging voor de locatie van de voormalige manege ligt in het creëren van een landelijk woonmilieu dat regionaal concurrerend is. Een landelijk woonmilieu dat tevens een herkenbare landschappelijke inpassing krijgt. De nieuwe bebouwing neemt daarbij vanaf het lint naar het landschap qua dichtheid af.

*Ontsluiting*

De ontsluiting van het landelijke woonmilieu is gericht op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. De interne ontsluiting van het woonmilieu past binnen de ontwerpprincipes die passen bij een landelijk woonmilieu als onderdeel van het bebouwingslint.
Een enkel informeel wandelpad tussen de woningbouw en de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder is mogelijk. Dit dient de hoofdrichting van de verkavelingsstructuur van de huidige percelen te volgen en het pad dient gekoppeld te zijn aan perceelsgrenzen of kavelsloten. Het pad bestaat uit kort gemaaid gras of halfverharding.

*Groen en water*

De huidige verkavelingsstructuur van de percelen achter het bebouwingslint dient te worden behouden. De slotenstructuur dient te worden behouden en waar mogelijk verbeterd.
De huidige houtsingel kan de basis vormen voor de landschappelijk inpasing.

Boerderij op de plek van de scheepswerf in de Bullewijker- en holendrechterpolder

Woonhuis op de oostelijke hoek van het perceel van de voormalige manege

Referentiebeelden modern landelijk wonen

Bedrijfsbebouwing locatie [redacted]

Ontwikkelingskader locatie [redacted]

**Legenda**

- Begrenzing locaties
- Woonveld
- Woonveld met afnemende dichtheid
- 'Hoofdgebouw' nieuw erf
- Nieuw 'erf'
- Oriëntatie woningen
- Landschappelijke of groene inpassing
- Auto-ontsluiting
- Alternatieve of extra ontsluiting
- Mogelijke ligging wandelpad
- Behouden oorspronkelijke verkavelingstructuur
- Hoofdrichting verkaveling en woningbouw
- Doorzicht naar open landschap
- Zicht op bebouwingslint
- Open ruimte met weides

*Programma*
Voor de locatie geldt een transformatie van sport en recreatie naar wonen. Hierbij dient minimaal 30% van de woningen in de sociale sector te worden gebouwd. Afstemming met de overige locaties biedt mogelijk kansen voor een integrale positionering van de sociale woningbouw.
Om een landelijke sfeer te realiseren wordt gedacht aan kleinere volumes. Deze volumes lenen zich voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes met grondgebonden woningen. Appartementen zijn beperkt toegestaan en dienen qua volume aan te sluiten op de volumes van de grondgebonden woningen.
Het aantal woningen dat op de locatie gerealiseerd kan worden hangt sterk samen met het maximaal volume zoals dat volgens de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt berekend en de financiële balans tussen de afschrijving van en kosten op de locatie en de opbrengsten.

*Beeldkwaliteit*
Qua beeldkwaliteit wordt aangestuurd op een regionaal concurrerend landelijk woonmilieu. Dit heeft naast de verkavelingsopzet ook te maken met de uitstraling van de bebouwing. Belangrijk uitgangspunten hierbij zijn de oriëntatie van de woningen op de oorspronkelijke verkavelingsrichting en een informele en landelijke groene uitstraling. Het is hierbij goed voorstelbaar dat er in de architectuur gekozen wordt voor een moderne vertaling van landelijk wonen.
Landelijk wonen betekent binnen het woonmilieu een sterke groenbeleving met doorzichten ‘naar buiten’. Naast de tuinen dient ook vormgegeven te worden aan een groene gemeenschappelijke of openbare ruimte en groene erfgrenzen. De landschappelijke inpassing dienst plaatst te vinden door bij voorkeur houtsingels met gebiedseigen beplanting.

*Locatie* [redacted]
In de basis wordt uitgegaan van een zelfstandige ontwikkeling van de locatie [redacted]. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie gelden de ontwerpprincipes van het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De schaalgrootte van de kavel sluit meer aan op de schaalgrootte van een boerenerf. Een eventuele gezamenlijke ontwikkeling met de locatie van de voormalige manege wordt niet uitgesloten. Een deel van de ontwikkeling kan dan via de locatie van de voormalige manege en via de Middenweg ontsloten worden. Bij een gezamenlijke ontwikkelingen gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven bij de locatie van de voormalige manege.

*Ruimtelijke opzet*
Bij de ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie geldt het boerenerf als uitgangspunt. De te realiseren woningen liggen rond een centraal erf en hebben de uitstraling van bijgebouwen bij een hoofdgebouw. Holendrechterweg 30A en 30B vormen hierbij het fictieve hoofdgebouw. Het erf wordt direct ontsloten op de Holendrechterweg. De woningen worden gerealiseerd in kleine volumes zodat er nieuwe doorzichten ontstaan naar de groene weides achter het bebouwingslint en richting de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder.

De nieuwe bebouwing heeft een landelijke uitstraling en is in opbouw en uitstraling ondergeschikt aan het fictieve hoofdvolume. Bij de positionering van de woningen moet voldoende rekening worden gehouden met de privacy van de aangrenzende kavels.

*Ontsluiting*
De ontsluiting van het boerenerf gebeurt rechtstreeks op de Holendrechterweg.

*Groen en water*
Er moet worden vormgegeven aan een landschappelijke inpassing van het boeren(woon)erf naar de open weides achter de locatie. In de overgang van het erf naar de weides moet singelbeplanting worden aangebracht. De watergang dient daarbij behouden te blijven.

*Programma*
Op de locatie is beperkt woningbouw mogelijk. Het huidige beleid beperkt de mogelijkheden voor intensivering in het landelijk gebied. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie kunnen maximaal drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

*Beeldkwaliteit*
Qua beeldkwaliteit moet aangesloten worden op het landelijke karakter van het bebouwingslint aan de Holendrechterweg. Specifiek voor de ontwikkeling van een boeren(woon)erf wordt een verwijzing naar landelijke bebouwing, zoals die op de locatie in de huidige situatie ook aanwezig is, passend geacht.

# 3 PERCELEN NABIJ DE OUDERKERKERPLAS

*Ruimtelijke visie*

Ouderkerk aan de Amstel
november 2017

| | |
|---|---|
| Titel | 3 percelen nabij de Ouderkerkerplas<br>*Ruimtelijke visie*<br>Ouderkerk aan de Amstel |
| Opdrachtgever | Gemeente Ouder-Amstel |
| Status | Definitief |
| Datum | 10 november 2017 |
| Projectnummer | 132.01 |
| Documentnummer | 06648-R |
| Uitgegeven door | **kien**ontwerp |

**Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij kienontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.**

**Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van kienontwerp.**

ontwerp kien

Zuids ngel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

nfo@kienontwerp.nl
www.kienontwerp.nl

# INHOUDSOPGAVE


1. Inleiding 5

2. Inventarisatie en analyse 7
- 2.1 Ligging locaties 7
- 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur 7
- 2.3 Eigendomssituatie 7
- 2.4 Historie 9
- 2.5 Water 10
- 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting 10
- 2.7 Beleidskader 11
  - 2.7.1 Rijksbeleid 11
  - 2.7.2 Provinciaal beleid 11
  - 2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 15
  - 2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht/Waternet 18

3. Ruimtelijke visie 21
- 3.1 Ontwerpkader 21
- 3.2 De visie 21

# 1. INLEIDING



Voor het achterervengebied van een drietal kavels aan de Holendrechterweg heeft de gemeente Ouder-Amstel van de eigenaren plannen gekregen voor de herontwikkeling van de bebouwing die er op dit moment aanwezig is. De locaties zijn volledig in particulier eigendom en hebben de potentie om apart of juist in samenhang te worden ontwikkeld.

Om de plannen te kunnen toetsen is in augustus 2014 door de gemeente een ruimtelijke visie op de locaties opgesteld. Deze visie heeft voor een tweetal locaties geleid tot de verdere uitwerking van de ideeën. Bij de toetsing van deze plannen en bij de voorbespreking ervan bij de provincie, bleek dat de door de gemeente opgestelde kaders niet specifiek genoeg zijn.
De nu voorliggende ruimtelijke visie is een actualisering van de visie uit 2014 en biedt meer houvast voor de planologische en ruimtelijke toetsing van de plannen van initiatiefnemers. Zo wordt dieper ingegaan op het ruimtelijke beleid van de gemeente en de provincie en op de cultuurhistorische en landschappelijk context van de locaties.

De nu voorliggende visie betreft een samenhangende en integrale ruimtelijke visie op de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de locatie [redacted], de locatie van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en de locatie [redacted]. De ruimtelijke visie geeft op basis van een inventarisatie en analyse van het gebied de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen weer. Hierbij zijn de doelstellingen uit het bestaande beleid als uitgangspunt genomen. Initiatieven voor de locaties kunnen aan de hand van deze ruimtelijke visie worden getoetst.

Zicht vanaf de dijk om de polder richting de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel

Beeld naar het noorden richting Ouderkerk aan de Amstel vanaf de polderdijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder

Ligging van de drie locaties aan de zuidzijde van Ouderkerk aan de Amstel

Eigendom locaties

# 2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

## 2.1 Ligging locaties

De drie locaties liggen ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel aan de Holendrechterweg, ter hoogte van de Middenweg. Mede om de planologische verschillen tussen de locaties, wordt in deze visie gesproken over de noordelijk locatie ( ) en de zuidelijke locaties (voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en [redacted].

De noordelijke locatie wordt ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de rivier de Bullewijk, ten noorden en oosten door woonbebouwing van de woonwijk Hoofdenburg en ten zuiden door de Middenweg.
De zuidelijke locaties worden ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de Bullewijk, ten noorden door de Middenweg, ten oosten door de Bullewijker- en Holendrechterpolder met daarin onder andere de Ouderkerkerplas en ten zuiden door enkele agrarische percelen en het Tennispark Zuidermeer.

## 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Alle drie locaties horen ruimtelijk gezien bij het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het deel van het bebouwingslint ter hoogte van de noordelijke locatie is door de herontwikkeling van het bebouwingslint met twee-onder-een-kapwoningen en de ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 70 en 80 onderdeel geworden van het ‘stedelijk weefsel’ van Ouderkerk aan de Amstel. Het lint met de diversiteit in uitstraling van bebouwing is nog wel zelfstandig herkenbaar.
Het deel van het bebouwingslint ten zuiden van de Middenweg tot aan de ingang van het Tennispark Zuidermeer heeft een compacte opzet. Tussen de bebouwing door is er bijna geen zicht op de open ruimte achter het lint. Op een enkele plek zijn de agrarische percelen achter het lint zichtbaar en is er zicht op de dijk rond de Bullewijker- en Holendrechter polder en het opgaande groen rond de recreatieplas. Het bebouwingslint met de percelen maakt landschappelijk deel uit van de bovenlanden rond de Bullewijk. Deze worden aan de oostzijde begrensd door de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder. Deze landschappelijk context wordt in paragraaf 2.4 Historie verder beschreven.

Op de noordelijke locatie heeft de ontwikkeling van één bedrijfsgebouw op de achterzijde van meerdere percelen van het bebouwingslint aan de Bullewijk ruimtelijk gezien geleid tot schaalvergroting. De oriëntatie van de bedrijfsbebouwing is gericht op de Middenweg en het gebouw heeft mede door zijn grootte geen ruimtelijke relatie met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. In de huidige situatie wordt de bebouwing op het perceel gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

De zuidelijke locaties maken zichtbaar deel uit van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het bebouwingslint langs de Bullewijk. Vanaf de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder is dit een van de weinige plekken dicht bij het dorp Ouderkerk aan de Amstel waar het oorpronkelijke bebouwingslint met weides erachter nog zichtbaar is. De oriëntatie van de bebouwing van de voormalige manege sluit direct aan bij de hoofdrichting van de verkaveling. De nokrichting van de zadeldaken ligt haaks op de Holendrechterdijk. Tussen het noordelijke perceel en de twee agrarische percelen ten zuiden ervan staat hoog opgaand groen met bomen als erfafscheiding. Samen met het woongebouw aan de Holendrechterweg kan het cluster van gebouwen samen met het opgaande groen worden gezien als een agrarisch complex. Aan de oostzijde van het noordelijke perceel ligt aan de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder een woonhuis. Dit woonhuis maakt geen deel uit van de mogelijk te ontwikkelen percelen, maar speelt wel mee in de ruimtelijke context ervan.

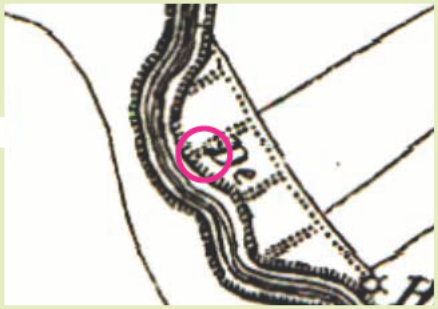
De bebouwing van de voormalige manege heeft op dit moment geen functie en wordt niet gebruikt. De bebouwing geeft wel aanleiding voor vandalisme en is daarom met hekken afgesloten.

De locatie [redacted] is ten opzichte van de andere locaties kleinschaliger van opzet en past binnen de structuur van het bebouwingslint. Achter op het terrein staat haaks op de verkavelingsrichting een grote loods. Naast de woonbebouwing in het bebouwingslint staat op de locatie een schuur. Deze schuur heeft een landelijke uitstraling en staat met de nokrichting haaks op de Holendrechterweg. Het perceel en de bebouwing worden in de huidige situatie voor verschillende bedrijfsdoeleinden gebruikt.

## 2.3 Eigendomssituatie

De noordelijke locatie bevat naast het bedrijfsgebouw ook de gronden ten noorden ervan. Aan de zijde van de Middenweg ligt aan de oostzijde van de locatie een nutsgebouw.

De locatie van de voormalige manege bevat een drietal (formeel agrarische) percelen, waarbij alleen het noordelijke perceel bebouwing bevat. In de noordoosthoek van de locatie staat een woonhuis met bijbehorende tuin. Dit deel van het perceel hoort niet bij de locatie van de voormalige manege.



1815

1850

1900

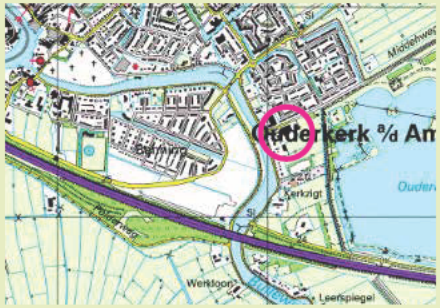
1950

1960

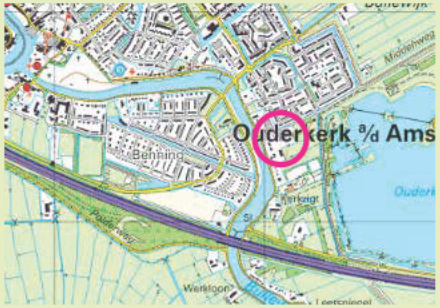
1970

1980

1990



2000



2010

2015

Historische reeks topografische kaarten
van 1815 - 2015

De locatie [redacted] bevat alleen de gronden van het voormalige transportbedrijf. Het perceel loopt in de breedte door achter diverse woningen in het bebouwingslint en wordt via één perceel ontsloten op de Holendrechterweg.

## 2.4 Historie

De geschiedenis van het Amstelland is belangrijk om de waarde van het landschap en de bebouwing daarin te begrijpen. De zichtbaarheid van de geschiedenis in het gebied is onder andere in het provinciaal beleid als een van de kenmerken van het Amstelland beschreven.

De geschiedenis van Ouder-Amstel gaat terug tot in de middeleeuwen. Ouderkerk is zo'n tweehonderd jaar ouder dan Amsterdam. Tot aan de 14e eeuw was Ouderkerk het bestuurscentrum van Amstelland. Evenals Ouderkerk behoorden Duivendrecht en Waver vroeger bij Utrecht en niet bij Holland. De bisschop van Utrecht verleende concessies aan mensen die het veenmoeras in Amstelland wilden ontwikkelen.

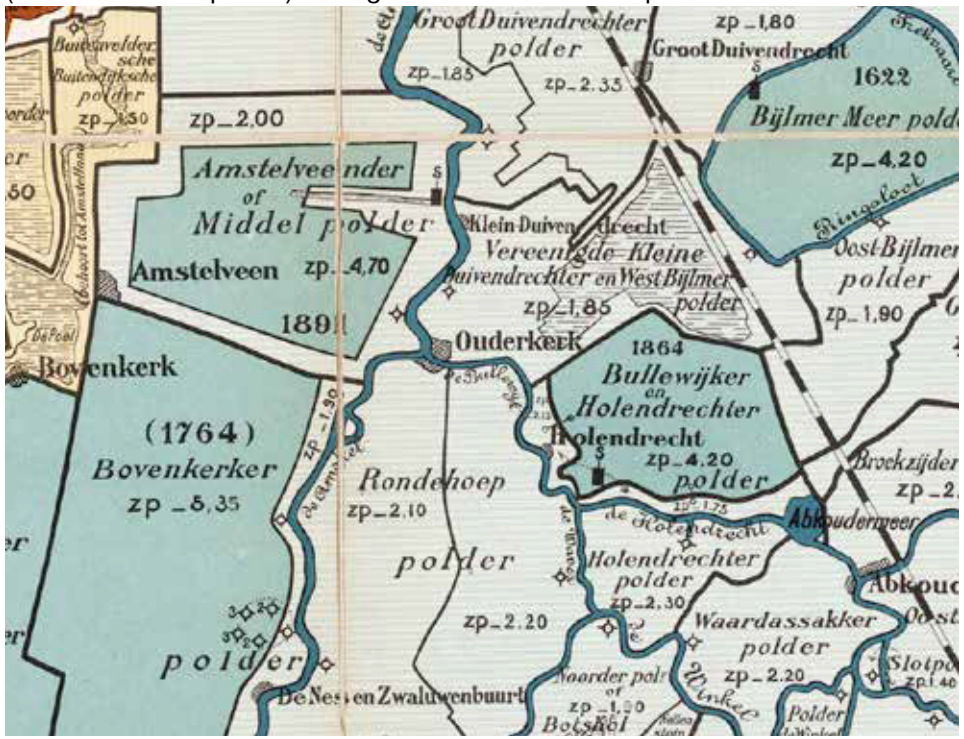
De eerste bewoners van het gebied dat later Ouder-Amstel ging heten, bevonden zich in een drassig veengebied, doorsneden door rivieren en riviertjes. Het veen stak meters boven de waterlopen uit. Om het gebied bewoonbaar te maken was een goede afwatering nodig. Daartoe groef men sloten in het veen, loodrecht op de oevers. Zo ontstond Ouderkerk langs de Amstel.

Van de naam Ouderkerk aan de Amstel staat vast dat deze al heel oud is en in het verleden luidde: 'ame stelle'. Dit betekent 'plek aan het water'. Oorspronkelijk strekte de gemeente zich uit in de polders aan beide zijden van de rivier.

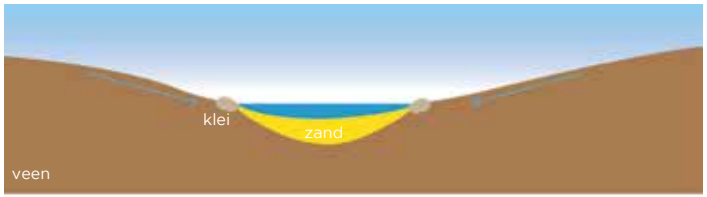
De naam Ouderkerk aan de Amstel is, naar wordt aangenomen, aan het eind van de 13e eeuw ontstaan, nadat in 1278 Nieuwer-Amstel (het huidige Amstelveen) een eigen –nieuwe – kerk kreeg.

Het ontginnen van het veengebied ging gepaard met het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde juist tot een gebied met meer water en uiteindelijk leidde dit tot een veenderijplas. In de 19e eeuw werd begonnen met de aanleg van een dijk op enige afstand van de Holendrecht en Bullewijk. In eerste instantie diende de dijk ter voorkoming van afslag van en wateroverlast voor het omliggende land. In 1864 werd begonnen met het vervenen van de plas en nadat deze drooggemalen was, verloor de dijk zijn functie. Het veen in de polder bevatte te veel klei waardoor het nooit als turf is weggestoken. De binnendijk is nog altijd duidelijk in het landschap te herkennen en slingert op korte afstand van het water van de Bullewijk en de Holendrecht.
Tegenwoordig wordt een deel van de polder in gebruik genomen door de dijklichamen van de A2 en A9 maar ook zijn er nog enkele landbouwbedrijven. Daarnaast wordt de polder gebruikt voor recreatie en zijn er fietsroutes.

Zichtbare veranderingen in de geschiedenis rond de locaties aan de Holendrechterweg zijn er vooral geweest in de tweede helft van de 20e eeuw. Toch is er op de kaart van 1850 in de polder ter hoogte van de Middenweg een schuitenwerf ingetekend. Deze bebouwing kan gezien worden als de eerste bebouwing in de polder. In de huidige situatie staat hier een boerderij. De aanwezigheid van deze bebouwing die via de Middenweg is verbonden met de Holendrechterweg vormt een belangrijke schakel tussen de verschillende stappen (bovenlanden en polder) in de geschiedenis van deze plek.

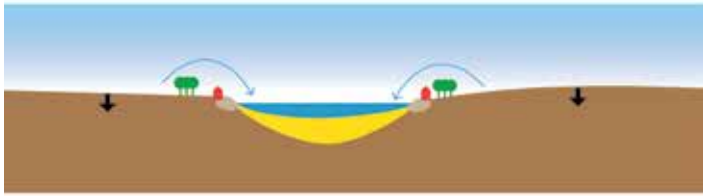


1901 'Polderkaart van de landen tusschen Maas en IJ', W.H. Hoekwater

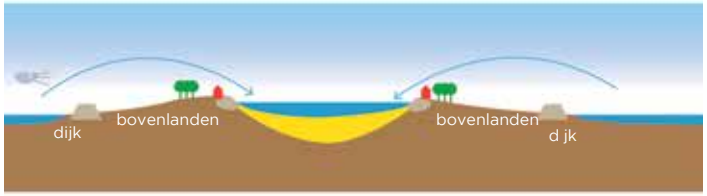


Veenlandschap met veenstroom

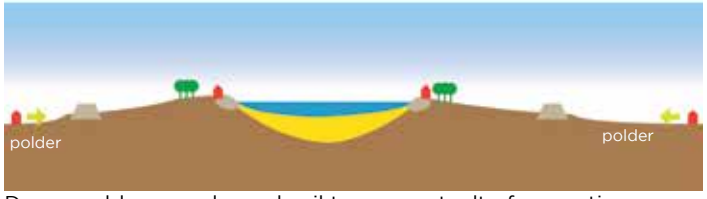
Bebouwing langs veenstroom en ontginning veen


Ontwatering t.b.v. ontginning leidt tot bodemdaling door inklinken veen

Verdere ontwatering leidt tot nattere gronden en plasvorming



Ter bescherming worden dijken gebouwd en de polders drooggemalen



Droge polders worden gebruikt voor veeteelt of recreatie

Pas in de jaren zestig van de vorige eeuw zien we ter hoogte van de locaties een verdichting plaatsvinden. Op de kaart van 1970 is de eerste grotere bebouwing op de locatie van de voormalige manege zichtbaar. De ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 80 plaatst de noordelijke locatie in een geheel nieuwe context.

## 2.5 Water

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de rivier de Bullewijk. Door de ontginning van de gronden aan weerszijden van de Bullewijk zijn de gronden sterk gedaald en liggen ze lager dan de oevers langs de Bullewijk. De oevers van de rivier worden daarom ook de bovenlanden genoemd. Ter bescherming van de bebouwing langs de Bullewijk en voor de beheersing van het water in de lage delen zijn dijken gebouwd. Ten westen van de Bullewijk ligt polder de Rondehoep en aan de oostzijde de Bullewijker- en Holendrechterpolder. In de huidige situatie doorsnijdt de autosnelweg A9 de polders van oost naar west. Het zuidwestelijke deel van de Bullewijker- en Holendrechterpolder is als recreatieplas in gebruik. Het terugbrengen van het water is een schijnbare herhaling van de geschiedenis.

Door de historische ingrepen in het landschap zijn er grote peilverschillen ontstaan tussen het plangebied en de omringende gebieden. Een recreatieve vaarverbinding tussen bijvoorbeeld het plangebied en de Bullewijk of Ouderkerkerplas is daardoor zonder ingrijpende maatregelen niet mogelijk.

## 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting

Direct langs de Bullewijk lopen al eeuwenlang routes. Haaks op deze ‘hoofdroute’ zijn in lijn met de verkavelingsrichting spaarzame aantakkingen gekomen om nieuwe ontwikkelingen die achter de lintbebouwing zijn ontstaan op de ‘hoofdroute’ aan te sluiten.

De ontsluiting en bebouwingsrichting zijn van oudsher nauw verbonden met de verkavelingsrichting. De verkavelingsrichting is veelal nagenoeg haaks op de Bullewijk. Met name in de wijken aan de oostzijde van Ouderkerk aan de Amstel is dit duidelijk zichtbaar. Dit principe is vrijwel in geheel Ouderkerk aan de Amstel toegepast, maar is door de sterk meanderende Bullewijk en Amstel niet overal als zodanig herkenbaar.

## 2.7 Beleidskader

### *2.7.1 Rijksbeleid*

Het Europees- en Rijksbeleid voor deze locaties wordt onder andere beschreven in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Noord van 28 mei 2014. De ligging van Ouderkerk aan de Amstel in het Nationale Landschap het Groene Hart is medebepalend voor de toekomstige ontwikkeling op de locaties. Het Groene Hart is een Nationaal Landschap; een landschap met grote natuur- en cultuurwaarden die worden beschermd. Het gevarieerde en voornamelijk landelijke karakter van het gebied is een tegenpool voor het omliggende grootstedelijke gebied.

Nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies binnen het Groene Hart zijn alleen mogelijk wanneer deze geen significant negatieve effecten (kunnen) hebben op de kernkwaliteiten zoals beschreven in de ruimtelijke opgaven:

- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit (verschillende landschappen, zichtbare contrasten en kleinschalige elementen);
- behoud en ontwikkeling van het groenblauwe karakter;
- behoud en ontwikkeling van de relatie tussen stad en land.
- het Europees- en Rijksbeleid is verder uitgewerkt in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### *2.7.2 Provinciaal beleid*

*Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De provincie heeft op 28 september 2015 de geactualiseerde versie van de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. In de Structuurvisie is het provinciale ruimtelijke beleid verwoord.

Woningbouw moet zowel binnen als buiten BBG bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het BBG bevordert de Provincie Noord-Holland zo veel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.
De Provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen daarom de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond. Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

*Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Op 3 februari van dit jaar is de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgestels. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het ruimtelijke beleid in regels vertaald. Het betreft regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen van provinciaal belang zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, ‘groene ruimten’ zoals Nationale Landschappen en Rijksbufferzones, ‘blauwe ruimten’ zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen het stedelijk weefsel van Ouderkerk aan de Amstel. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt (deels) binnen:
Het landelijk gebied
Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek
Het Groene Hart
Aardkundig waardevol gebied

Ad 1)
In essentie is nieuwe woningbouw binnen het landelijk gebied niet toegestaan, maar afwijking daarvan is toegestaan conform de gestelde afwijkingsregels.
In dit kader valt te denken aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, waarbij moet worden voldaan aan de eisen van onder meer nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Er moet gemotiveerd worden waarom woningbouw kan worden toegestaan.

Ad 2)
Het zuidelijke deel van het plangebied ligt tevens in de Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek. Doel van deze en andere Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groengebieden. Andere functies zijn onder strikte voorwaarden toegestaan. Net als hiervoor genoemd, biedt de Ruimte-voor-Ruimteregeling die mogelijkheid. Daarnaast kan van het beleid worden

Beeld in zuidelijke richting van de Holendrechterweg met op de Bullewijk georiënteerde bebouwing

afgeweken indien:
a. woningbouw die tot stand komt door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling als bedoeld in artikel 16;
b. nieuwe bebouwing die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende bufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
c. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en voor bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
d. een niet-agrarische nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor grondgebonden landbouw, tuinbouw of veeteelt, of;
e. woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk en provincie met betrekking tot de “pilot Waterland”.

en

a. er sprake is van een groot openbaar belang;
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Voor initiatieven die gelegen zijn in de bufferzone Amstelscheg gelden de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door gedeputeerde staten (nr 2011-66880) vastgestelde rapport ‘Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg’.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de voorloper van de PRV is dat er aansluitend op artikel 1.1.1 lid 1 h van de Bro niet meer wordt gesproken van het bestaand bebouwd gebied, maar het bestaand stedelijk gebied. Deze term beslaat een breder begrip van verstedelijking. De gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk voor het aanwijzen van het Bestaand Stedelijk Gebied. Op dit moment maakt de gemeente per situatie een afweging welk deel er onder het BSG valt. Uiteindelijk wordt dit regionaal afgestemd.

Ad 3)
Voor wat betreft het Groene Hart wordt beleidsmatig aangesloten op het beleid voor het landelijk gebied inzake nieuwe woningbouw. Dit beleid is op lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt.

Ad 4)
Het plangebied valt deels binnen aardkundig waardevol gebied. De bescherming hiervan is geregeld in het gemeentelijke bestemmingsplan (zie paragraaf 2.7.3).

*Provinciale Woonvisie 2010 – 2020*
De Provinciale Woonvisie is net als de Structuurvisie een zelfbindend beleidsdocument. Het geeft richting, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger, en biedt een doorkijk naar de gewenste situatie in 2020. De provincie heeft een centrale visie op de woningmarkt om haar doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Die visie slaat neer in de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Locatie [redacted] vanaf de Holendrechterweg

Voor elk speerpunt is een aantal concrete opgaven voor 2010-2020 geformuleerd.

*Ruimte-voor-Ruimteregeling*
De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende agrarische bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing. Voorwaarden zijn dat:

- niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m2) als volume (in m3);
- de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

***Conclusie:***
Op basis van het provinciale beleid kan geconcludeerd worden dat op de noordelijke locatie een herontwikkeling in principe mogelijk moet zijn. Voor de zuidelijke locaties belemmert het beleid voor de bufferzone elke ontwikkeling voor woningbouw. Ook de Ruimte-voor-Ruimteregeling uit de provinciale verordening biedt geen ruimte voor bebouwing anders dan agrarische bebouwing. Het belang van de verbetering van de locatie van de voormalige manege wordt door de provincie onderkend. De provincie is bereid mee te denken over een verbetering ervan.

### *2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid*
***Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg***
Het gebiedsperspectief begint met een uitgebreide beschrijving van de landschappelijke waarden in de Amstelscheg. Het landschap vormt de basis voor de ruimtelijke opbouw en ontwikkeling van het gebied. Er worden logische

BBG volgens de provinciale structuurvisie

Bodemkundige waarden

eenheden onderscheiden aan de hand van landschappelijke elementen als watergangen en dijken, of karakteristieken zoals maaiveldhoogtes en verkavelingspatronen. Dijken bepalen de begrenzingen van de deelgebieden in de Amstelscheg. In de eerste plaats de ringdijken tussen het rivierenlandschap en de droogmakerijen met de deelgebieden Middelpolder, Bovenkerkerpolder en Ouderkerkerplas & Polders. Binnen het Veenrivierenlandschap zijn de Amstel en Bovenlanden en de Rondehoep onderscheiden, waarbij de veenrivierdijken om de Rondehoep de grens vormen. De locaties vallen binnen deelgebied 4: Ouderkerkerplas & Polders.

De belangrijkste opgaven in de omgeving van de drie locaties zijn:
- behouden heldere dorpsrand aan ringdijk bij Ouderkerk aan de Amstel;
- oriëntatie van woonwijken en woningen op het landschap;
- behouden herkenbaar hoogteverschil tussen droogmakerij en veenrivierenlandschap samen met de karakteristieke elementen van oorspronkelijke droogmakerij.
- behouden van rationele vormentaal van droogmakerij;
- creëren van meer openheid en zichtlijnen binnen het deelgebied, om overzicht en oriëntatie te verbeteren;
- openheid landschap en zicht vanaf dijken behouden en hoge gebouwen als oriëntatiepunten behouden;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- groenstructuur Ouderkerkerplas herkenbaar als onderdeel van de plas binnen een droogmakerij;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing.
- transformeren van het gebied rond de Ouderkerkerplas door het aanhalen van ruimtelijke relaties met omgeving en de ontwikkeling als recreatieknooppunt door toevoeging van recreatieve functies;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting, mits passend binnen ruimtelijk kader
- Waterkwaliteitsverbetering Ouderkerkerplas in combinatie met koudewinning t.b.v. recreatie en KRW

Qua beeldkwaliteit wordt over het algemeen duidelijk aangeven wat het wensbeeld is voor het betreffende deelgebied. De lintbebouwing langs de Bullewijk heeft geen specifieke benoeming gekregen. Kijkend naar de overige delen binnen het deelgebied kunnen in ieder geval de volgende ontwerpprincipes als leidend worden benoemd:

Ontwerpprincipes dijken:
- dijken inzetten als structurerende en samenbindende elementen in dit deelgebied;
- behouden van asymmetrisch profielen;
- teensloot is altijd smaller dan de ringsloot in de bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk.

Ontwerpprincipes dorpsrand Ouderkerk aan de Amstel:
behouden en versterken van de groene uitstraling van de dorpsrand;
waarborgen dorpse karakter door binnen de dorpsrand geen bebouwing te plaatsen die afwijkt van schaal en maat van de huidige dorpsrand;
vanuit het landelijk gebied is zo min mogelijk hoogbouw in Ouderkerk zichtbaar.

Boerenerven
Voor de boerenerven wordt wel specifiek aandacht besteed aan de bebouwing langs de Bullewijk. Zo kunnen in het gebied boerenerven worden getransformeerd tot woonerven en kunnen boeren verbreden. Schaalvergroting is niet gewenst. De bebouwingskavels worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen op wisselende onderlinge afstand van elkaar. Het erf bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwoning of boerderij is op de weg op de dijk langs de Bullewijk georiënteerd. Stallen en bedrijfsgebouwen liggen achter de hoofdwoning rond een centrale ruimte.
Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:
- karakteristieke boerderijen of woningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd;
- ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande (woon)erven;
- stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke woonerf worden bij de transformatie verwijderd en maken plaats voor herstel van landschap en openheid;
- er mogen maximaal 3 woningen binnen het nieuwe erf staan;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat rond een centrale binnenplaats;
- een woning is georiënteerd op de dijk of de ontsluitingsweg en staat op de teen van de dijk. Dit is bij voorkeur de oorspronkelijke boerderij of woning.

De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van een aanliggende dijk, bestaande topografie respecteren;
- de bebouwingstypen en het materiaalgebruik refereren aan de oorspronkelijke agrarische bebouwing; boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

***Structuurvisie Ouder-Amstel***
In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen. In de structuurvisie wordt specifiek aandacht besteed aan het gebied ten westen van de Ouderkerkerplas.

De westelijke zijde van de Ouderkerkerplas biedt kansen voor hoogwaardige woningbouwontwikkeling. Een goede en natuur- vriendelijke inpassing is hierbij hét uitgangspunt. Bovendien past een dergelijk initiatief binnen het beeld 'dorp aan het water'. De bestaande natuuroever aan de westelijke zijde van de Ouderkerkerplas blijft behouden. Er is hier geen sprake van grootschalige uitleg, maar afronding en benutting van bestaande ruimte tussen de kern en de plas in. Bouwen in lage dichtheden en programmatisch aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie zijn hierbij uitgangspunten (zie verderop). Samen met de verschillende inbreidingslocaties kan Ouderkerk aan de Amstel hiermee (beperkt) invulling geven aan de keuze om voldoende woningbouw te realiseren voor de opvang van de lokale behoefte.

Het actuele beleid op provinciaal en regionaal niveau heeft de mogelijkheden van woningbouw rond de plas sterk ingeperkt. Zolang er binnen de gemeente alternatieve locaties voor woningbouw aanwezig zijn lijkt een zelfstandige woningbouwontwikkeling bij de Ouderkerkerplas niet realistisch.

***Woonvisie Ouder-Amstel***
Binnen de gemeente Ouder-Amstel staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda, namelijk:
1. het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. het zorgen voor doorstroming;
3. duurzaamheid;
4. het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

*1. Doelgroepen*
De gemeente heeft de volgende doelgroepen benoemd:
Jongeren - om de vitaliteit, maar ook om bepaalde voorzieningen binnen de gemeente te behouden;
Starters – voor een gemêleerde bevolkingssamenstelling en ook om bepaalde voorzieningen te behouden;
Ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen – Dit is ook landelijk een speerpunt, ook vanwege vergrijzing, maar ook om doorstroming te vergroten (oudere bewoners die in een grote woning 'bezet' houden, verleiden om naar een kleinere woning met een beter aansluitend voorzieningenniveau te verhuizen).

*2. Doorstroming*
De gemeente heeft doorstroming als belangrijk punt op de agenda gezet, omdat zij er belang aan hecht dat er voor jongeren en starters voldoende woningen beschikbaar komen. Oudere bewoners blijven vaak lang in hun (te) grote woning wonen, terwijl die beter geschikt is voor starters. Tevredenheid over de woonomgeving en betaalbaarheid spelen bij die keuze een belangrijke rol. De gemeente wil graag met woningcorporaties en huurdersorganisatie verkennen welke mogelijkheden er zijn.

*3. Duurzaamheid*
Wat de gemeente Ouder-Amstel betreft, vormt duurzaamheid steeds meer een structureel element van het bestuurlijk besluitvormingsproces. Met de woonvisie als basis gaat de gemeente met Eigen Haard en Woonzorg Nederland prestatieafspraken maken voor de korte en lange termijn, waarbij duurzaamheid een belangrijk thema is. Hierbij zal ook de huurdersorganisatie worden betrokken. Er moet wel onderscheid gemaakt worden tussen de huur- en de koopmarkt. Woningcorporaties hebben landelijke afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Die afspraken gelden niet voor de particuliere eigenaar. Daardoor is het sturen over verduurzaming van de particuliere woningvoorraad lastiger. Desondanks zijn er mogelijkheden om duurzaamheid bij particuliere bewoners te stimuleren door het verbeteren van de informatie over verduurzaming. De gemeente zal dit doen door middel van het energieloket.

*4. Het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen*
De trend om langer zelfstandig thuis te (kunnen) blijven wonen staat als aan-

dachtspunt hoog op de landelijke politieke agenda. Daar gelden bepaalde voorwaarden bij en zijn ook vaak voorzieningen bij nodig. In overleg met de woningaanbieders (woningcorporaties en particulier) wordt gekeken op welke wijze het ‘zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen’ gefaciliteerd kan worden.

***Welstandsnota Ouder-Amstel***

De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een welstandsnota opgesteld en vastgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied van deze ruimtelijke visie ligt voor een klein deel in een gebied waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De voormalige manege en het voormalige transportbedrijf liggen in het buitengebied waarvoor eveneens een regulier welstandsregime geldt. Het beleid is er op gericht de basiskwaliteiten van het gebied te behouden. Tijdens het opstellen van dit rapport wordt gewerkt aan een nieuw welstandsbeleid.

***Beleidsnotitie Duurzaamheid, Ouder-Amstel 2017-2021***

Volgend op de nationale en regionale doelstellingen, stelt de gemeente Ouder-Amstel zich als stip op de horizon de ambitie om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Voor de looptijd van deze nota (tot 2021) volgt Ouder-Amstel de landelijke doelstellingen uit het Nationaal Energieakkoord:

- een besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar;
- een toename van het aantal duurzame energie naar 14% in 2020 en 16% in 2023.

Met een aandeel van 3,1% duurzame energieopwekking (stand van zaken 2015) en een gerealiseerde energiebesparing van 2% vanuit onder andere samenwerking met de regiogemeenten, is een eerste stap gezet. Maar als de gemeente Ouder-Amstel de gestelde nationale en regionale doelstellingen wil halen, is een versnelling nodig en zal er fors ingezet moeten worden op de volgende uitdagingen:

1. energie besparen door het verbruik sterk terug te dringen;
2. duurzame energie opwekken met bijvoorbeeld zon en wind;
3. energietransitie, zoals uitfasering van fossiele brandstoffen zoals aardgas;
4. verduurzaming van de mobiliteit, met bijvoorbeeld elektrische auto’s.

Beeld uit het Bestemmingsplan Ouderkerk

Beeld uit het Bestemmingsplan Buitengebied Noord

Zonering uit de Keur (rood=kernzone, blauw =beschermingszone)

Speerpunt van het gemeentelijk beleid binnen deze energieambitie is allereerst de verduurzaming (energiebesparing en duurzame energieopwekking) van de bestaande gebouwde omgeving.

Daarnaast wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie gaat het dan om de volgende uitgangspunten:

- een energie neutrale leefomgeving/woonwijk;
- een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/ all-electric);
- benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie);
- alleen no regret maatregelen.

En tenslotte wordt vanuit het thema energie ingezet op duurzame mobiliteit. Focus ligt hierbij op elektrisch vervoer en laadpunten. Voor andere mobiliteitsonderwerpen wordt verwezen naar onder andere het Fietsstimuleringsplan.

Bovenstaande ambities zijn uitgewerkt in concrete maatregelen. Daarbij zijn de verschillende rollen van de gemeente beschreven. De maatregelen worden uitgewerkt in een concreet uitvoeringsplan.

***Bestemmingsplannen***

De huidige planologische status van het plangebied is vastgelegd in een gemeentelijk bestemmingsplan. In het plangebied van deze ruimtelijke visie gelden twee bestemmingsplannen. Het gaat om:
1. Buitengebied Noord (vastgesteld 6-3-2014);
2. Ouderkerk (vastgesteld 20-6-2013).

Ad 1)
De delen van het plangebied die vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn bestemd met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Sport’ en ‘Recreatie’. De manege heeft de functieaanduiding ‘manege’. Voor de bestemmingen gelden specifieke bestemmingsomschrijvingen, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden.
Bijzonderheden zijn dat op vrijwel het gehele gebied een geluidzone (in relatie tot de A9) van kracht is en dat het gehele gebied is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.
Binnen de geluidzone is een woning of een nader geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan, tenzij een hogere waardenbesluit van kracht is of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat op enige gevel van de bebouwing geen sprake is van een hogere waarde dan 48 dB.
De gebieden die aangemerkt zijn als aardkundig waardevol gebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap. Voor dit gebied in het bijzonder gaat het daarbij om de afleesbaarheid van de geschiedenis van het landschap. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
Langs de dijk langs de Bullewijk is een aanduiding waterkering van kracht. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering. Hiervan afwijken kan middels een omgevingsvergunning, mits het doelmatig functioneren van de waterkering niet in gevaar komt en schriftelijk advies bij het hoogheemraadschap is ingewonnen.

Ad 2)
Het deel van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan Ouderkerk valt heeft de bestemming ‘Bedrijf’, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’. Het noordelijke deel van de locatie heeft de bestemming ‘Tuin’.

### *2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht / Waternet*

Het Hoogheemraadschap heeft haar eigen verordening en ‘verbeelding’, te weten de Keur en de Legger. In de Keur zijn geboden en verboden opgenomen om zeker te stellen dat het Hoogheemraadschap haar taken kan uitvoeren. (Bouw) activiteiten in, op, of in de buurt van watergangen en waterkeringen kunnen vergunningsplichtig zijn.
Aan weerszijden van de dijk langs de Bullewijk en van de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder liggen beschermingszones. Binnen de kernzone (rood) is bebouwing niet mogelijk. Binnen de beschermingszones (blauw) is alleen bebouwing toegestaan indien er toestemming is van het waterschap.

Zicht op de huidige bebouwing van de locatie [redacted]

Ruimtelijke visie

# 3. RUIMTELIJKE VISIE



## 3.1 Ontwerpkader

De noordelijke locatie ligt binnen het BSG. Een transformatie van bedrijf naar wonen is hier goed mogelijk. De opgave op deze plek is het vormgeven aan een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woonwijk Hoofdenbrug. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de locatie deel uitmaakt van het bebouwingslint en als zodanig een ruimtelijke uitwerking moet krijgen.

Binnen de planologische kaders is weinig ruimte voor ontwikkeling op de zuidelijke locaties. De sterke behoefte aan een kwalitatieve verbetering op de locaties wordt echter door de provincie, de gemeente en de eigenaren gedeeld. Een aansprekend plan, dat voldoet aan alle overige randvoorwaarden op de zuidelijke locaties, vormt de basis van gesprekken met de provincie over de mogelijke aanpassing van de contour van de bufferzone.

De zuidelijke locaties liggen landschappelijk en planologisch gezien op een kwetsbare en interessante plek. Het versterken van de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en de landschappelijke inpassing binnen de gelaagdheid van het landschap staan centraal.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het ontwerp dienen de verschillende karakters bij elkaar te komen op een samenhangende manier.
Het ontwerpkader van de ruimtelijke visie wordt gevormd door de volgende uitgangspunten die voortkomen uit de voorgaande analyses en bevindingen en vanuit de standpunten vanuit de gemeente:

Uitgangspunten:
- Voor alle locaties wordt uitgegaan van een transformatie naar woningbouw.
- Bij voorkeur een afgestemde (integrale) ontwikkeling van de zuidelijke locaties.
- Een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. De inhoud van een woning is max. 750 m3.
- De bebouwing op de zuidelijke locaties heeft als onderdeel van het bebouwingslint een landelijke uitstraling. Regionaal liggen er kansen voor een uniek landelijk woonmilieu.
- Van de totale hoeveelheid woningen dient minimaal 30% in de sociale sector te worden gerealiseerd.
- Binnen het dorpse karakter zo veel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid.
- Binnen het lintbebouwingskarakter aansluiten bij bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg.
- Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige ‘groene’ recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving.
- De bebouwing op de locatie van de voormalige manege vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie.
- De gebieden worden ontsloten op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.
- Woningbouwprogramma voldoet aan de geldende parkeernormen:
- Vrije sector: 2 parkeerplaatsen (pp) en sociale woningen: 1,3 pp per woning. Parkeren wordt zo veel als mogelijk op eigen kavel gerealiseerd.

## 3.2 De visie

Binnen de ruimtelijke visie voor de locaties speelt de ligging van de locaties in het bebouwingslint aan de Bullewijk een beeldbepalende rol. De noordelijke locatie en de zuidelijke locaties hebben binnen het bebouwingslint een sterk afwijkende ruimtelijke context. De noordelijke locatie ligt binnen de dorpse context van Ouderkerk aan de Amstel, terwijl de zuidelijke locaties een kenmerkende landelijke context hebben. Dit verschil vraagt om een aparte behandeling van de noordelijke locatie en de zuidelijke locaties.
Wat de locaties gemeenschappelijk hebben, is de ligging aan en ontsluiting via de Middenweg. De Middenweg moet bij de herontwikkeling van de locaties vanaf de Holendrechterweg een groene en landelijke uitstraling krijgen.

***Noordelijke locatie*** [redacted]

De belangrijkste opgaven voor de noordelijke locatie is de schaalverdeling in het volume van de bebouwing en het vormgeven van een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woningbouw in de woonwijk Hoofdenburg.

*Ruimtelijke opzet*
De ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie sluit aan bij de bebouwingstypologie en -opzet zoals die in het bebouwingslint aan de Bullewijk voorkomt. De oriëntatie, grootte en uitstraling van de bebouwing sluiten aan op die van het bebouwingslint. De ruimere kavels liggen aan de zijde van het bebouwingslint en meer aaneengesloten woningen aan de zijde van de woonwijk Hoofdenburg. Het gebied vormt zo een overgang tussen het bebouwingslint en de woonwijk. De nieuw te realiseren gemeenschappelijke buitenruimte of openbare ruimte moet vormgeven aan de overgang van het bebouwingslint aan de Bullewijk en de woonwijk Hoofdenburg. Er wordt aandacht gevraagd voor een goede ruimtelijke inpassing van het nutsgebouw.

*Ontsluiting*
De te realiseren woningen worden ontsloten via de Middenweg. Op de kavel zelf maakt de ontsluiting deel uit van de gemeenschappelijke of openbare ruimte. Qua inrichting en sfeer moet deze aansluiten bij het karakter van het bebouwingslint en recht doen aan de herkenbare groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk. Tussen het plangebied en de woonwijk Hoofdenburg is het mogelijk om een langzaamverkeersverbinding te realiseren.

*Groen en water*
Op de locatie moet vormgegeven worden aan een groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk. De watergang die aan de locatie grenst maakt deel uit van deze opgave. De groene invulling moet passen binnen de landelijke uitstraling van het bebouwingslint en er dient voornamelijk gebiedseigen beplanting te worden toegepast.

*Programma*
Op de locatie is de transformatie van bedrijfsfunctie naar wonen gewenst. Voor de locatie geldt dat minimaal 30% van de woningen in de sociale sector moet worden gebouwd. Door een integrale ontwikkeling met de zuidelijke locaties kan de positie hiervan in overleg bepaald worden.

De locatie leent zich het beste voor kleine volumes die ingevuld kunnen worden met twee-onder-een-kapwoningen, korte rijtjes en kleine volumes met appartementen. Indien er appartementen worden gerealiseerd dan dienen deze aan de Middenweg gepositioneerd te worden.
De maximale bouwhoogte is 11 meter. Concreet betekent dit grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met een kap of een klein appartementengebouw van maximaal 3 lagen. Er wordt van uitgegaan dat de locatie mogelijk ruimte bied aan rond de 20 woningen.

*Beeldkwaliteit*
Qua sfeer moet worden aangesloten op het karakter van het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het heeft sterk de voorkeur het landelijke karakter van het lint in de architectuur te benadrukken. De woningen dienen afgedekt te worden met een kap. De verschillende volumes op de locatie moeten vooral niet hetzelfde materiaalgebruik en dezelfde kleurstelling krijgen. Differentiatie binnen de beeldtaal van het bebouwingslint is een uitgangspunt.

***Zuidelijke locaties***
Bij de zuidelijke locaties gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven in het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De huidige situatie van de voormalige manege vraagt echter om meer maatwerk. De schaal van de aanwezige bebouwing ontstijgt die van een gemiddeld boerenerf. Aansluitend op de ontwerpprincipes uit het gebiedsperspectief worden richtlijnen gegeven voor een ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en die een bijdrage levert aan de afleesbaarheid van de geschiedenis van het gebied en de landschappelijke diversiteit.

*Locatie voormalige manege*
De locatie van de manege kan een schakelpunt vormen in het historische en landschappelijke speelveld. De planologische regelgeving laat woningbouw niet toe, maar de noodzaak tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven. In overleg met de provincie kan de locatie mogelijk worden herontwikkeld in de geest van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Ongebreidelde verdichting is niet gewenst.

*Ruimtelijke opzet*
Het huidige beleid biedt weinig houvast voor de transformatie voor een locatie zoals die van de voormalige manege. De herontwikkeling heeft op verschillende schaalniveaus invloed op de omgeving. De basis van de ontwikkeling is de positie ervan in de bovenlanden van de Bullewijk en de oriëntatie op het bebouwingslint.

De ontwikkeling ontstijgt het niveau van een klein boerenerf. De landschappelijke inpassing en de woonsfeer zijn op deze plek essentieel.
De landschappelijke inpassing moet de beleving van de verschillende landschappelijke eenheden versterken. Dat wil zeggen dat de bovenlanden met

daarin het bebouwingslint zich herkenbaar onderscheiden van het dorp en de Bullewijker- en Holendrechterpolder. Om het ontstaan van het landschap en de daarbij behorende kwaliteiten beleefbaar en zichtbaar te houden dienen de twee open weilanden die horen bij de manege daarom open te blijven en als weides in gebruik te blijven.

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen in de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werd omdijkt. In de hoek van de polder werd aan het toenmalige einde van de Middenweg een scheepswerf gerealiseerd. Op deze plek ligt nu een boerderij. Deze fysieke verbinding tussen de dijk van de Bullewijk en de dijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder kan een interessante aanleiding vormen voor de invulling van de locatie van de voormalige manege. Het woonhuis op de hoek van het perceel van de manege kan hiermee een vanzelfsprekende plek krijgen in het gedifferentieerde landschap.

De uitdaging voor de locatie van de voormalige manege ligt in het creëren van een landelijk woonmilieu dat regionaal concurrerend is. Een landelijk woonmilieu dat tevens een herkenbare landschappelijke inpassing krijgt. De nieuwe bebouwing neemt daarbij vanaf het lint naar het landschap qua dichtheid af.

*Ontsluiting*

De ontsluiting van het landelijke woonmilieu is gericht op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. De interne ontsluiting van het woonmilieu past binnen de ontwerpprincipes die passen bij een landelijk woonmilieu als onderdeel van het bebouwingslint.
Een enkel informeel wandelpad tussen de woningbouw en de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder is mogelijk. Dit dient de hoofdrichting van de verkavelingsstructuur van de huidige percelen te volgen en het pad dient gekoppeld te zijn aan perceelsgrenzen of kavelsloten. Het pad bestaat uit kort gemaaid gras of halfverharding.

*Groen en water*

De huidige verkavelingsstructuur van de percelen achter het bebouwingslint dient te worden behouden. De slotenstructuur dient te worden behouden en waar mogelijk verbeterd.
De huidige houtsingel kan de basis vormen voor de landschappelijk inpasing.

Boerderij op de plek van de scheepswerf in de Bullewijker- en holendrechterpolder

Woonhuis op de oostelijke hoek van het perceel van de voormalige manege

Referentiebeelden modern landelijk wonen

Bedrijfsbebouwing locatie [redacted]

Ontwikkelingskader locatie [redacted]

**Legenda**

- Begrenzing locaties
- Woonveld
- Woonveld met afnemende dichtheid
- 'Hoofdgebouw' nieuw erf
- Nieuw 'erf'
- Oriëntatie woningen
- Landschappelijke of groene inpassing
- Auto-ontsluiting
- Alternatieve of extra ontsluiting
- Mogelijke ligging wandelpad
- Behouden oorspronkelijke verkavelingstructuur
- Hoofdrichting verkaveling en woningbouw
- Doorzicht naar open landschap
- Zicht op bebouwingslint
- Open ruimte met weides

*Programma*
Voor de locatie geldt een transformatie van sport en recreatie naar wonen. Hierbij dient minimaal 30% van de woningen in de sociale sector te worden gebouwd. Afstemming met de overige locaties biedt mogelijk kansen voor een integrale positionering van de sociale woningbouw.
Om een landelijke sfeer te realiseren wordt gedacht aan kleinere volumes. Deze volumes lenen zich voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes met grondgebonden woningen. Appartementen zijn beperkt toegestaan en dienen qua volume aan te sluiten op de volumes van de grondgebonden woningen.
Het aantal woningen dat op de locatie gerealiseerd kan worden hangt sterk samen met het maximaal volume zoals dat volgens de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt berekend en de financiële balans tussen de afschrijving van en kosten op de locatie en de opbrengsten.

*Beeldkwaliteit*
Qua beeldkwaliteit wordt aangestuurd op een regionaal concurrerend landelijk woonmilieu. Dit heeft naast de verkavelingsopzet ook te maken met de uitstraling van de bebouwing. Belangrijk uitgangspunten hierbij zijn de oriëntatie van de woningen op de oorspronkelijke verkavelingsrichting en een informele en landelijke groene uitstraling. Het is hierbij goed voorstelbaar dat er in de architectuur gekozen wordt voor een moderne vertaling van landelijk wonen.
Landelijk wonen betekent binnen het woonmilieu een sterke groenbeleving met doorzichten ‘naar buiten’. Naast de tuinen dient ook vormgegeven te worden aan een groene gemeenschappelijke of openbare ruimte en groene erfgrenzen. De landschappelijke inpassing dienst plaatst te vinden door bij voorkeur houtsingels met gebiedseigen beplanting.

*Locatie* [redacted]
In de basis wordt uitgegaan van een zelfstandige ontwikkeling van de locatie [redacted]. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie gelden de ontwerpprincipes van het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De schaalgrootte van de kavel sluit meer aan op de schaalgrootte van een boerenerf. Een eventuele gezamenlijke ontwikkeling met de locatie van de voormalige manege wordt niet uitgesloten. Een deel van de ontwikkeling kan dan via de locatie van de voormalige manege en via de Middenweg ontsloten worden. Bij een gezamenlijke ontwikkelingen gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven bij de locatie van de voormalige manege.

*Ruimtelijke opzet*
Bij de ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie geldt het boerenerf als uitgangspunt. De te realiseren woningen liggen rond een centraal erf en hebben de uitstraling van bijgebouwen bij een hoofdgebouw. Holendrechterweg 30A en 30B vormen hierbij het fictieve hoofdgebouw. Het erf wordt direct ontsloten op de Holendrechterweg. De woningen worden gerealiseerd in kleine volumes zodat er nieuwe doorzichten ontstaan naar de groene weides achter het bebouwingslint en richting de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder.

De nieuwe bebouwing heeft een landelijke uitstraling en is in opbouw en uitstraling ondergeschikt aan het fictieve hoofdvolume. Bij de positionering van de woningen moet voldoende rekening worden gehouden met de privacy van de aangrenzende kavels.

*Ontsluiting*
De ontsluiting van het boerenerf gebeurt rechtstreeks op de Holendrechterweg.

*Groen en water*
Er moet worden vormgegeven aan een landschappelijke inpassing van het boeren(woon)erf naar de open weides achter de locatie. In de overgang van het erf naar de weides moet singelbeplanting worden aangebracht. De watergang dient daarbij behouden te blijven.

*Programma*
Op de locatie is beperkt woningbouw mogelijk. Het huidige beleid beperkt de mogelijkheden voor intensivering in het landelijk gebied. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie kunnen maximaal drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

*Beeldkwaliteit*
Qua beeldkwaliteit moet aangesloten worden op het landelijke karakter van het bebouwingslint aan de Holendrechterweg. Specifiek voor de ontwikkeling van een boeren(woon)erf wordt een verwijzing naar landelijke bebouwing, zoals die op de locatie in de huidige situatie ook aanwezig is, passend geacht.

# 3 PERCELEN NABIJ DE OUDERKERKERPLAS

*Ruimtelijke visie*

Ouderkerk aan de Amstel
november 2017

| | |
|---|---|
| Titel | 3 percelen nabij de Ouderkerkerplas<br>*Ruimtelijke visie*<br>Ouderkerk aan de Amstel |
| Opdrachtgever | Gemeente Ouder-Amstel |
| Status | Definitief |
| Datum | 10 november 2017 |
| Projectnummer | 132.01 |
| Documentnummer | 06648-R |
| Uitgegeven door | **kien**ontwerp |

**Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij kienontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.**

**Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van kienontwerp.**

ontwerp kien

Zuids ngel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

nfo@kienontwerp.nl
www.kienontwerp.nl

# INHOUDSOPGAVE


1. Inleiding 5

2. Inventarisatie en analyse 7
- 2.1 Ligging locaties 7
- 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur 7
- 2.3 Eigendomssituatie 7
- 2.4 Historie 9
- 2.5 Water 10
- 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting 10
- 2.7 Beleidskader 11
  - 2.7.1 Rijksbeleid 11
  - 2.7.2 Provinciaal beleid 11
  - 2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 15
  - 2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht/Waternet 18

3. Ruimtelijke visie 21
- 3.1 Ontwerpkader 21
- 3.2 De visie 21

# 1. INLEIDING



Voor het achterervengebied van een drietal kavels aan de Holendrechterweg heeft de gemeente Ouder-Amstel van de eigenaren plannen gekregen voor de herontwikkeling van de bebouwing die er op dit moment aanwezig is. De locaties zijn volledig in particulier eigendom en hebben de potentie om apart of juist in samenhang te worden ontwikkeld.

Om de plannen te kunnen toetsen is in augustus 2014 door de gemeente een ruimtelijke visie op de locaties opgesteld. Deze visie heeft voor een tweetal locaties geleid tot de verdere uitwerking van de ideeën. Bij de toetsing van deze plannen en bij de voorbespreking ervan bij de provincie, bleek dat de door de gemeente opgestelde kaders niet specifiek genoeg zijn.
De nu voorliggende ruimtelijke visie is een actualisering van de visie uit 2014 en biedt meer houvast voor de planologische en ruimtelijke toetsing van de plannen van initiatiefnemers. Zo wordt dieper ingegaan op het ruimtelijke beleid van de gemeente en de provincie en op de cultuurhistorische en landschappelijk context van de locaties.

De nu voorliggende visie betreft een samenhangende en integrale ruimtelijke visie op de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de locatie [redacted], de locatie van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en de locatie [redacted]. De ruimtelijke visie geeft op basis van een inventarisatie en analyse van het gebied de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen weer. Hierbij zijn de doelstellingen uit het bestaande beleid als uitgangspunt genomen. Initiatieven voor de locaties kunnen aan de hand van deze ruimtelijke visie worden getoetst.

Zicht vanaf de dijk om de polder richting de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel

Beeld naar het noorden richting Ouderkerk aan de Amstel vanaf de polderdijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder

Ligging van de drie locaties aan de zuidzijde van Ouderkerk aan de Amstel

Eigendom locaties

# 2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

## 2.1 Ligging locaties

De drie locaties liggen ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel aan de Holendrechterweg, ter hoogte van de Middenweg. Mede om de planologische verschillen tussen de locaties, wordt in deze visie gesproken over de noordelijk locatie ( ) en de zuidelijke locaties (voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en [redacted].

De noordelijke locatie wordt ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de rivier de Bullewijk, ten noorden en oosten door woonbebouwing van de woonwijk Hoofdenburg en ten zuiden door de Middenweg.
De zuidelijke locaties worden ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de Bullewijk, ten noorden door de Middenweg, ten oosten door de Bullewijker- en Holendrechterpolder met daarin onder andere de Ouderkerkerplas en ten zuiden door enkele agrarische percelen en het Tennispark Zuidermeer.

## 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Alle drie locaties horen ruimtelijk gezien bij het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het deel van het bebouwingslint ter hoogte van de noordelijke locatie is door de herontwikkeling van het bebouwingslint met twee-onder-een-kapwoningen en de ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 70 en 80 onderdeel geworden van het ‘stedelijk weefsel’ van Ouderkerk aan de Amstel. Het lint met de diversiteit in uitstraling van bebouwing is nog wel zelfstandig herkenbaar.
Het deel van het bebouwingslint ten zuiden van de Middenweg tot aan de ingang van het Tennispark Zuidermeer heeft een compacte opzet. Tussen de bebouwing door is er bijna geen zicht op de open ruimte achter het lint. Op een enkele plek zijn de agrarische percelen achter het lint zichtbaar en is er zicht op de dijk rond de Bullewijker- en Holendrechter polder en het opgaande groen rond de recreatieplas. Het bebouwingslint met de percelen maakt landschappelijk deel uit van de bovenlanden rond de Bullewijk. Deze worden aan de oostzijde begrensd door de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder. Deze landschappelijk context wordt in paragraaf 2.4 Historie verder beschreven.

Op de noordelijke locatie heeft de ontwikkeling van één bedrijfsgebouw op de achterzijde van meerdere percelen van het bebouwingslint aan de Bullewijk ruimtelijk gezien geleid tot schaalvergroting. De oriëntatie van de bedrijfsbebouwing is gericht op de Middenweg en het gebouw heeft mede door zijn grootte geen ruimtelijke relatie met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. In de huidige situatie wordt de bebouwing op het perceel gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

De zuidelijke locaties maken zichtbaar deel uit van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het bebouwingslint langs de Bullewijk. Vanaf de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder is dit een van de weinige plekken dicht bij het dorp Ouderkerk aan de Amstel waar het oorpronkelijke bebouwingslint met weides erachter nog zichtbaar is. De oriëntatie van de bebouwing van de voormalige manege sluit direct aan bij de hoofdrichting van de verkaveling. De nokrichting van de zadeldaken ligt haaks op de Holendrechterdijk. Tussen het noordelijke perceel en de twee agrarische percelen ten zuiden ervan staat hoog opgaand groen met bomen als erfafscheiding. Samen met het woongebouw aan de Holendrechterweg kan het cluster van gebouwen samen met het opgaande groen worden gezien als een agrarisch complex. Aan de oostzijde van het noordelijke perceel ligt aan de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder een woonhuis. Dit woonhuis maakt geen deel uit van de mogelijk te ontwikkelen percelen, maar speelt wel mee in de ruimtelijke context ervan.

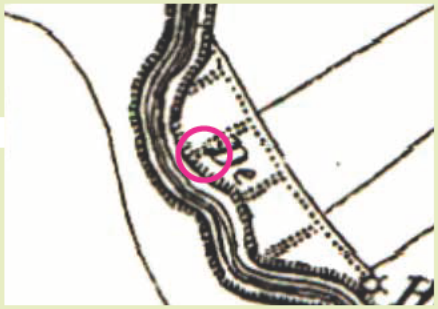
De bebouwing van de voormalige manege heeft op dit moment geen functie en wordt niet gebruikt. De bebouwing geeft wel aanleiding voor vandalisme en is daarom met hekken afgesloten.

De locatie [redacted] is ten opzichte van de andere locaties kleinschaliger van opzet en past binnen de structuur van het bebouwingslint. Achter op het terrein staat haaks op de verkavelingsrichting een grote loods. Naast de woonbebouwing in het bebouwingslint staat op de locatie een schuur. Deze schuur heeft een landelijke uitstraling en staat met de nokrichting haaks op de Holendrechterweg. Het perceel en de bebouwing worden in de huidige situatie voor verschillende bedrijfsdoeleinden gebruikt.

## 2.3 Eigendomssituatie

De noordelijke locatie bevat naast het bedrijfsgebouw ook de gronden ten noorden ervan. Aan de zijde van de Middenweg ligt aan de oostzijde van de locatie een nutsgebouw.

De locatie van de voormalige manege bevat een drietal (formeel agrarische) percelen, waarbij alleen het noordelijke perceel bebouwing bevat. In de noordoosthoek van de locatie staat een woonhuis met bijbehorende tuin. Dit deel van het perceel hoort niet bij de locatie van de voormalige manege.



1815

1850

1900

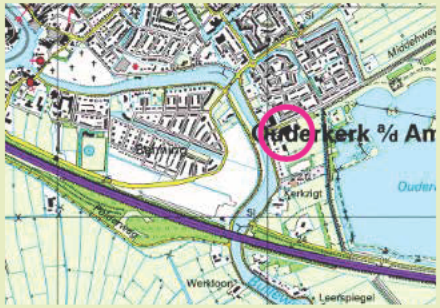
1950

1960

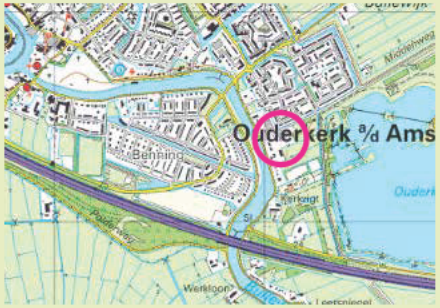
1970

1980

1990



2000



2010

2015

Historische reeks topografische kaarten
van 1815 - 2015

De locatie [redacted] bevat alleen de gronden van het voormalige transportbedrijf. Het perceel loopt in de breedte door achter diverse woningen in het bebouwingslint en wordt via één perceel ontsloten op de Holendrechterweg.

## 2.4 Historie

De geschiedenis van het Amstelland is belangrijk om de waarde van het landschap en de bebouwing daarin te begrijpen. De zichtbaarheid van de geschiedenis in het gebied is onder andere in het provinciaal beleid als een van de kenmerken van het Amstelland beschreven.

De geschiedenis van Ouder-Amstel gaat terug tot in de middeleeuwen. Ouderkerk is zo'n tweehonderd jaar ouder dan Amsterdam. Tot aan de 14e eeuw was Ouderkerk het bestuurscentrum van Amstelland. Evenals Ouderkerk behoorden Duivendrecht en Waver vroeger bij Utrecht en niet bij Holland. De bisschop van Utrecht verleende concessies aan mensen die het veenmoeras in Amstelland wilden ontwikkelen.

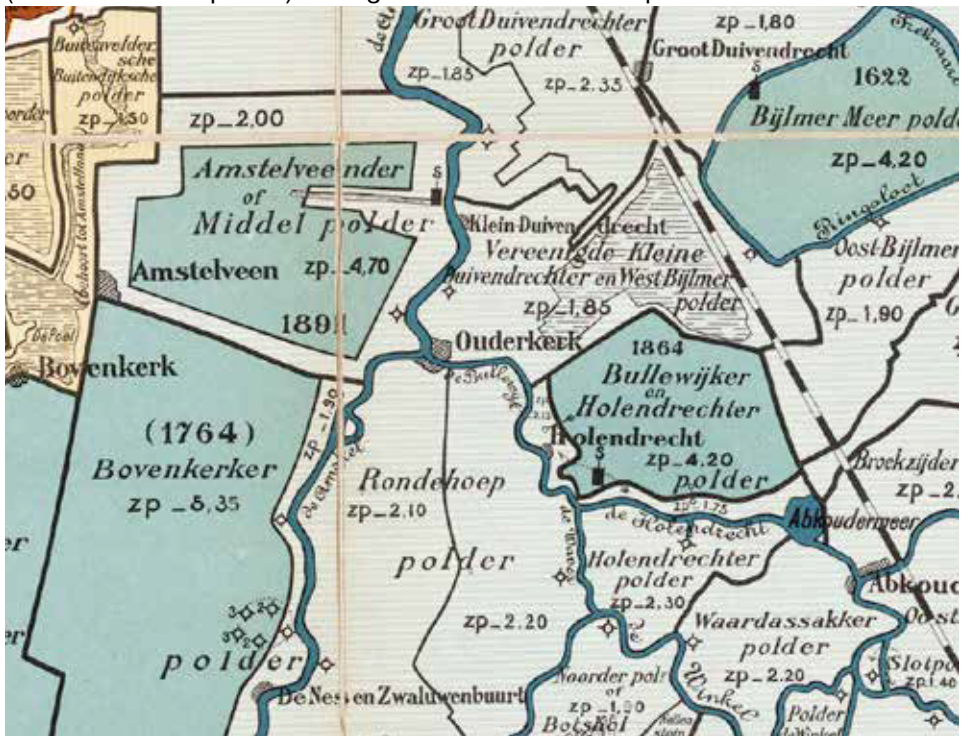
De eerste bewoners van het gebied dat later Ouder-Amstel ging heten, bevonden zich in een drassig veengebied, doorsneden door rivieren en riviertjes. Het veen stak meters boven de waterlopen uit. Om het gebied bewoonbaar te maken was een goede afwatering nodig. Daartoe groef men sloten in het veen, loodrecht op de oevers. Zo ontstond Ouderkerk langs de Amstel.

Van de naam Ouderkerk aan de Amstel staat vast dat deze al heel oud is en in het verleden luidde: 'ame stelle'. Dit betekent 'plek aan het water'. Oorspronkelijk strekte de gemeente zich uit in de polders aan beide zijden van de rivier.

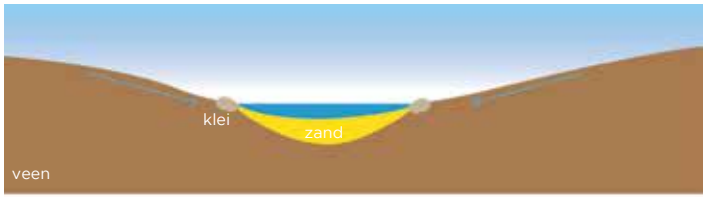
De naam Ouderkerk aan de Amstel is, naar wordt aangenomen, aan het eind van de 13e eeuw ontstaan, nadat in 1278 Nieuwer-Amstel (het huidige Amstelveen) een eigen –nieuwe – kerk kreeg.

Het ontginnen van het veengebied ging gepaard met het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde juist tot een gebied met meer water en uiteindelijk leidde dit tot een veenderijplas. In de 19e eeuw werd begonnen met de aanleg van een dijk op enige afstand van de Holendrecht en Bullewijk. In eerste instantie diende de dijk ter voorkoming van afslag van en wateroverlast voor het omliggende land. In 1864 werd begonnen met het vervenen van de plas en nadat deze drooggemalen was, verloor de dijk zijn functie. Het veen in de polder bevatte te veel klei waardoor het nooit als turf is weggestoken. De binnendijk is nog altijd duidelijk in het landschap te herkennen en slingert op korte afstand van het water van de Bullewijk en de Holendrecht.
Tegenwoordig wordt een deel van de polder in gebruik genomen door de dijklichamen van de A2 en A9 maar ook zijn er nog enkele landbouwbedrijven. Daarnaast wordt de polder gebruikt voor recreatie en zijn er fietsroutes.

Zichtbare veranderingen in de geschiedenis rond de locaties aan de Holendrechterweg zijn er vooral geweest in de tweede helft van de 20e eeuw. Toch is er op de kaart van 1850 in de polder ter hoogte van de Middenweg een schuitenwerf ingetekend. Deze bebouwing kan gezien worden als de eerste bebouwing in de polder. In de huidige situatie staat hier een boerderij. De aanwezigheid van deze bebouwing die via de Middenweg is verbonden met de Holendrechterweg vormt een belangrijke schakel tussen de verschillende stappen (bovenlanden en polder) in de geschiedenis van deze plek.

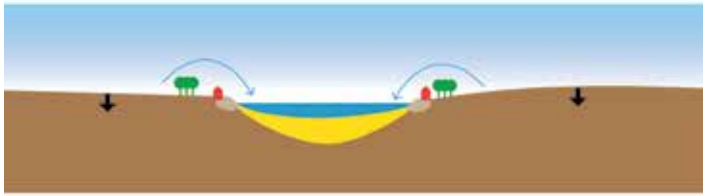


1901 'Polderkaart van de landen tusschen Maas en IJ', W.H. Hoekwater

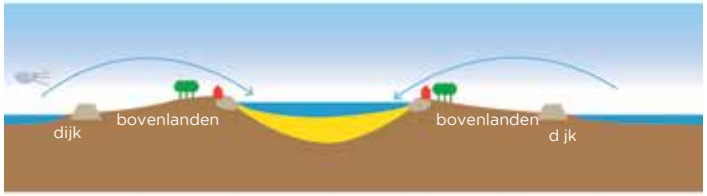


Veenlandschap met veenstroom

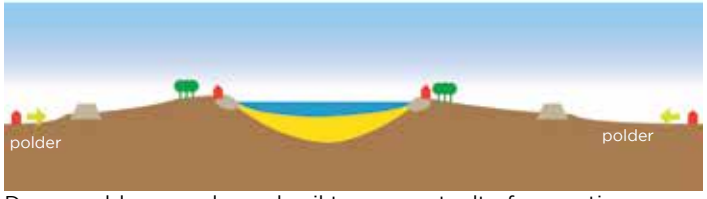
Bebouwing langs veenstroom en ontginning veen


Ontwatering t.b.v. ontginning leidt tot bodemdaling door inklinken veen

Verdere ontwatering leidt tot nattere gronden en plasvorming



Ter bescherming worden dijken gebouwd en de polders drooggemalen



Droge polders worden gebruikt voor veeteelt of recreatie

Pas in de jaren zestig van de vorige eeuw zien we ter hoogte van de locaties een verdichting plaatsvinden. Op de kaart van 1970 is de eerste grotere bebouwing op de locatie van de voormalige manege zichtbaar. De ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 80 plaatst de noordelijke locatie in een geheel nieuwe context.

## 2.5 Water

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de rivier de Bullewijk. Door de ontginning van de gronden aan weerszijden van de Bullewijk zijn de gronden sterk gedaald en liggen ze lager dan de oevers langs de Bullewijk. De oevers van de rivier worden daarom ook de bovenlanden genoemd. Ter bescherming van de bebouwing langs de Bullewijk en voor de beheersing van het water in de lage delen zijn dijken gebouwd. Ten westen van de Bullewijk ligt polder de Rondehoep en aan de oostzijde de Bullewijker- en Holendrechterpolder. In de huidige situatie doorsnijdt de autosnelweg A9 de polders van oost naar west. Het zuidwestelijke deel van de Bullewijker- en Holendrechterpolder is als recreatieplas in gebruik. Het terugbrengen van het water is een schijnbare herhaling van de geschiedenis.

Door de historische ingrepen in het landschap zijn er grote peilverschillen ontstaan tussen het plangebied en de omringende gebieden. Een recreatieve vaarverbinding tussen bijvoorbeeld het plangebied en de Bullewijk of Ouderkerkerplas is daardoor zonder ingrijpende maatregelen niet mogelijk.

## 2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting

Direct langs de Bullewijk lopen al eeuwenlang routes. Haaks op deze ‘hoofdroute’ zijn in lijn met de verkavelingsrichting spaarzame aantakkingen gekomen om nieuwe ontwikkelingen die achter de lintbebouwing zijn ontstaan op de ‘hoofdroute’ aan te sluiten.

De ontsluiting en bebouwingsrichting zijn van oudsher nauw verbonden met de verkavelingsrichting. De verkavelingsrichting is veelal nagenoeg haaks op de Bullewijk. Met name in de wijken aan de oostzijde van Ouderkerk aan de Amstel is dit duidelijk zichtbaar. Dit principe is vrijwel in geheel Ouderkerk aan de Amstel toegepast, maar is door de sterk meanderende Bullewijk en Amstel niet overal als zodanig herkenbaar.

## 2.7 Beleidskader

### *2.7.1 Rijksbeleid*

Het Europees- en Rijksbeleid voor deze locaties wordt onder andere beschreven in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Noord van 28 mei 2014. De ligging van Ouderkerk aan de Amstel in het Nationale Landschap het Groene Hart is medebepalend voor de toekomstige ontwikkeling op de locaties. Het Groene Hart is een Nationaal Landschap; een landschap met grote natuur- en cultuurwaarden die worden beschermd. Het gevarieerde en voornamelijk landelijke karakter van het gebied is een tegenpool voor het omliggende grootstedelijke gebied.

Nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies binnen het Groene Hart zijn alleen mogelijk wanneer deze geen significant negatieve effecten (kunnen) hebben op de kernkwaliteiten zoals beschreven in de ruimtelijke opgaven:

- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit (verschillende landschappen, zichtbare contrasten en kleinschalige elementen);
- behoud en ontwikkeling van het groenblauwe karakter;
- behoud en ontwikkeling van de relatie tussen stad en land.
- het Europees- en Rijksbeleid is verder uitgewerkt in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### *2.7.2 Provinciaal beleid*

*Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De provincie heeft op 28 september 2015 de geactualiseerde versie van de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. In de Structuurvisie is het provinciale ruimtelijke beleid verwoord.

Woningbouw moet zowel binnen als buiten BBG bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het BBG bevordert de Provincie Noord-Holland zo veel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.
De Provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen daarom de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond. Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

*Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Op 3 februari van dit jaar is de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgestels. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het ruimtelijke beleid in regels vertaald. Het betreft regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen van provinciaal belang zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, ‘groene ruimten’ zoals Nationale Landschappen en Rijksbufferzones, ‘blauwe ruimten’ zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen het stedelijk weefsel van Ouderkerk aan de Amstel. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt (deels) binnen:
Het landelijk gebied
Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek
Het Groene Hart
Aardkundig waardevol gebied

Ad 1)
In essentie is nieuwe woningbouw binnen het landelijk gebied niet toegestaan, maar afwijking daarvan is toegestaan conform de gestelde afwijkingsregels.
In dit kader valt te denken aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, waarbij moet worden voldaan aan de eisen van onder meer nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Er moet gemotiveerd worden waarom woningbouw kan worden toegestaan.

Ad 2)
Het zuidelijke deel van het plangebied ligt tevens in de Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek. Doel van deze en andere Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groengebieden. Andere functies zijn onder strikte voorwaarden toegestaan. Net als hiervoor genoemd, biedt de Ruimte-voor-Ruimteregeling die mogelijkheid. Daarnaast kan van het beleid worden

Beeld in zuidelijke richting van de Holendrechterweg met op de Bullewijk georiënteerde bebouwing

afgeweken indien:
a. woningbouw die tot stand komt door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling als bedoeld in artikel 16;
b. nieuwe bebouwing die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende bufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
c. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en voor bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
d. een niet-agrarische nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor grondgebonden landbouw, tuinbouw of veeteelt, of;
e. woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk en provincie met betrekking tot de “pilot Waterland”.

en

a. er sprake is van een groot openbaar belang;
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Voor initiatieven die gelegen zijn in de bufferzone Amstelscheg gelden de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door gedeputeerde staten (nr 2011-66880) vastgestelde rapport ‘Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg’.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de voorloper van de PRV is dat er aansluitend op artikel 1.1.1 lid 1 h van de Bro niet meer wordt gesproken van het bestaand bebouwd gebied, maar het bestaand stedelijk gebied. Deze term beslaat een breder begrip van verstedelijking. De gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk voor het aanwijzen van het Bestaand Stedelijk Gebied. Op dit moment maakt de gemeente per situatie een afweging welk deel er onder het BSG valt. Uiteindelijk wordt dit regionaal afgestemd.

Ad 3)
Voor wat betreft het Groene Hart wordt beleidsmatig aangesloten op het beleid voor het landelijk gebied inzake nieuwe woningbouw. Dit beleid is op lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt.

Ad 4)
Het plangebied valt deels binnen aardkundig waardevol gebied. De bescherming hiervan is geregeld in het gemeentelijke bestemmingsplan (zie paragraaf 2.7.3).

*Provinciale Woonvisie 2010 – 2020*
De Provinciale Woonvisie is net als de Structuurvisie een zelfbindend beleidsdocument. Het geeft richting, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger, en biedt een doorkijk naar de gewenste situatie in 2020. De provincie heeft een centrale visie op de woningmarkt om haar doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Die visie slaat neer in de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Locatie [redacted] vanaf de Holendrechterweg

Voor elk speerpunt is een aantal concrete opgaven voor 2010-2020 geformuleerd.

*Ruimte-voor-Ruimteregeling*
De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende agrarische bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing. Voorwaarden zijn dat:

- niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m2) als volume (in m3);
- de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

***Conclusie:***
Op basis van het provinciale beleid kan geconcludeerd worden dat op de noordelijke locatie een herontwikkeling in principe mogelijk moet zijn. Voor de zuidelijke locaties belemmert het beleid voor de bufferzone elke ontwikkeling voor woningbouw. Ook de Ruimte-voor-Ruimteregeling uit de provinciale verordening biedt geen ruimte voor bebouwing anders dan agrarische bebouwing. Het belang van de verbetering van de locatie van de voormalige manege wordt door de provincie onderkend. De provincie is bereid mee te denken over een verbetering ervan.

### *2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid*
***Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg***
Het gebiedsperspectief begint met een uitgebreide beschrijving van de landschappelijke waarden in de Amstelscheg. Het landschap vormt de basis voor de ruimtelijke opbouw en ontwikkeling van het gebied. Er worden logische

BBG volgens de provinciale structuurvisie

Bodemkundige waarden

eenheden onderscheiden aan de hand van landschappelijke elementen als watergangen en dijken, of karakteristieken zoals maaiveldhoogtes en verkavelingspatronen. Dijken bepalen de begrenzingen van de deelgebieden in de Amstelscheg. In de eerste plaats de ringdijken tussen het rivierenlandschap en de droogmakerijen met de deelgebieden Middelpolder, Bovenkerkerpolder en Ouderkerkerplas & Polders. Binnen het Veenrivierenlandschap zijn de Amstel en Bovenlanden en de Rondehoep onderscheiden, waarbij de veenrivierdijken om de Rondehoep de grens vormen. De locaties vallen binnen deelgebied 4: Ouderkerkerplas & Polders.

De belangrijkste opgaven in de omgeving van de drie locaties zijn:
- behouden heldere dorpsrand aan ringdijk bij Ouderkerk aan de Amstel;
- oriëntatie van woonwijken en woningen op het landschap;
- behouden herkenbaar hoogteverschil tussen droogmakerij en veenrivierenlandschap samen met de karakteristieke elementen van oorspronkelijke droogmakerij.
- behouden van rationele vormentaal van droogmakerij;
- creëren van meer openheid en zichtlijnen binnen het deelgebied, om overzicht en oriëntatie te verbeteren;
- openheid landschap en zicht vanaf dijken behouden en hoge gebouwen als oriëntatiepunten behouden;
- hiërarchie in waterlopen en verkavelingspatroon behouden;
- bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk;
- groenstructuur Ouderkerkerplas herkenbaar als onderdeel van de plas binnen een droogmakerij;
- toepassen van erfbeplanting rondom bebouwing.
- transformeren van het gebied rond de Ouderkerkerplas door het aanhalen van ruimtelijke relaties met omgeving en de ontwikkeling als recreatieknooppunt door toevoeging van recreatieve functies;
- faciliteren mogelijkheden ter verbetering van de agrarische vitaliteit; verbreding en schaalvergroting, mits passend binnen ruimtelijk kader
- Waterkwaliteitsverbetering Ouderkerkerplas in combinatie met koudewinning t.b.v. recreatie en KRW

Qua beeldkwaliteit wordt over het algemeen duidelijk aangeven wat het wensbeeld is voor het betreffende deelgebied. De lintbebouwing langs de Bullewijk heeft geen specifieke benoeming gekregen. Kijkend naar de overige delen binnen het deelgebied kunnen in ieder geval de volgende ontwerpprincipes als leidend worden benoemd:

Ontwerpprincipes dijken:
- dijken inzetten als structurerende en samenbindende elementen in dit deelgebied;
- behouden van asymmetrisch profielen;
- teensloot is altijd smaller dan de ringsloot in de bovenlanden;
- geen ontwikkelingen op het talud binnen de dijksloten;
- talud bestaat uit gras;
- wegen en paden liggen op de kruin van de dijk;
- geen bomen en andere opgaande beplanting op de dijk.

Ontwerpprincipes dorpsrand Ouderkerk aan de Amstel:
behouden en versterken van de groene uitstraling van de dorpsrand;
waarborgen dorpse karakter door binnen de dorpsrand geen bebouwing te plaatsen die afwijkt van schaal en maat van de huidige dorpsrand;
vanuit het landelijk gebied is zo min mogelijk hoogbouw in Ouderkerk zichtbaar.

Boerenerven
Voor de boerenerven wordt wel specifiek aandacht besteed aan de bebouwing langs de Bullewijk. Zo kunnen in het gebied boerenerven worden getransformeerd tot woonerven en kunnen boeren verbreden. Schaalvergroting is niet gewenst. De bebouwingskavels worden omzoomd door een singelbeplanting en liggen op wisselende onderlinge afstand van elkaar. Het erf bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. De hoofdwoning of boerderij is op de weg op de dijk langs de Bullewijk georiënteerd. Stallen en bedrijfsgebouwen liggen achter de hoofdwoning rond een centrale ruimte.
Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:
- karakteristieke boerderijen of woningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd;
- ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande (woon)erven;
- stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke woonerf worden bij de transformatie verwijderd en maken plaats voor herstel van landschap en openheid;
- er mogen maximaal 3 woningen binnen het nieuwe erf staan;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat rond een centrale binnenplaats;
- een woning is georiënteerd op de dijk of de ontsluitingsweg en staat op de teen van de dijk. Dit is bij voorkeur de oorspronkelijke boerderij of woning.

De overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van een aanliggende dijk, bestaande topografie respecteren;
- de bebouwingstypen en het materiaalgebruik refereren aan de oorspronkelijke agrarische bebouwing; boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d. Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

***Structuurvisie Ouder-Amstel***
In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen. In de structuurvisie wordt specifiek aandacht besteed aan het gebied ten westen van de Ouderkerkerplas.

De westelijke zijde van de Ouderkerkerplas biedt kansen voor hoogwaardige woningbouwontwikkeling. Een goede en natuur- vriendelijke inpassing is hierbij hét uitgangspunt. Bovendien past een dergelijk initiatief binnen het beeld 'dorp aan het water'. De bestaande natuuroever aan de westelijke zijde van de Ouderkerkerplas blijft behouden. Er is hier geen sprake van grootschalige uitleg, maar afronding en benutting van bestaande ruimte tussen de kern en de plas in. Bouwen in lage dichtheden en programmatisch aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie zijn hierbij uitgangspunten (zie verderop). Samen met de verschillende inbreidingslocaties kan Ouderkerk aan de Amstel hiermee (beperkt) invulling geven aan de keuze om voldoende woningbouw te realiseren voor de opvang van de lokale behoefte.

Het actuele beleid op provinciaal en regionaal niveau heeft de mogelijkheden van woningbouw rond de plas sterk ingeperkt. Zolang er binnen de gemeente alternatieve locaties voor woningbouw aanwezig zijn lijkt een zelfstandige woningbouwontwikkeling bij de Ouderkerkerplas niet realistisch.

***Woonvisie Ouder-Amstel***
Binnen de gemeente Ouder-Amstel staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda, namelijk:
1. het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. het zorgen voor doorstroming;
3. duurzaamheid;
4. het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

*1. Doelgroepen*
De gemeente heeft de volgende doelgroepen benoemd:
Jongeren - om de vitaliteit, maar ook om bepaalde voorzieningen binnen de gemeente te behouden;
Starters – voor een gemêleerde bevolkingssamenstelling en ook om bepaalde voorzieningen te behouden;
Ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen – Dit is ook landelijk een speerpunt, ook vanwege vergrijzing, maar ook om doorstroming te vergroten (oudere bewoners die in een grote woning 'bezet' houden, verleiden om naar een kleinere woning met een beter aansluitend voorzieningenniveau te verhuizen).

*2. Doorstroming*
De gemeente heeft doorstroming als belangrijk punt op de agenda gezet, omdat zij er belang aan hecht dat er voor jongeren en starters voldoende woningen beschikbaar komen. Oudere bewoners blijven vaak lang in hun (te) grote woning wonen, terwijl die beter geschikt is voor starters. Tevredenheid over de woonomgeving en betaalbaarheid spelen bij die keuze een belangrijke rol. De gemeente wil graag met woningcorporaties en huurdersorganisatie verkennen welke mogelijkheden er zijn.

*3. Duurzaamheid*
Wat de gemeente Ouder-Amstel betreft, vormt duurzaamheid steeds meer een structureel element van het bestuurlijk besluitvormingsproces. Met de woonvisie als basis gaat de gemeente met Eigen Haard en Woonzorg Nederland prestatieafspraken maken voor de korte en lange termijn, waarbij duurzaamheid een belangrijk thema is. Hierbij zal ook de huurdersorganisatie worden betrokken. Er moet wel onderscheid gemaakt worden tussen de huur- en de koopmarkt. Woningcorporaties hebben landelijke afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Die afspraken gelden niet voor de particuliere eigenaar. Daardoor is het sturen over verduurzaming van de particuliere woningvoorraad lastiger. Desondanks zijn er mogelijkheden om duurzaamheid bij particuliere bewoners te stimuleren door het verbeteren van de informatie over verduurzaming. De gemeente zal dit doen door middel van het energieloket.

*4. Het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen*
De trend om langer zelfstandig thuis te (kunnen) blijven wonen staat als aan-

dachtspunt hoog op de landelijke politieke agenda. Daar gelden bepaalde voorwaarden bij en zijn ook vaak voorzieningen bij nodig. In overleg met de woningaanbieders (woningcorporaties en particulier) wordt gekeken op welke wijze het ‘zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen’ gefaciliteerd kan worden.

***Welstandsnota Ouder-Amstel***

De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een welstandsnota opgesteld en vastgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied van deze ruimtelijke visie ligt voor een klein deel in een gebied waarvoor een regulier welstandsregime geldt. De voormalige manege en het voormalige transportbedrijf liggen in het buitengebied waarvoor eveneens een regulier welstandsregime geldt. Het beleid is er op gericht de basiskwaliteiten van het gebied te behouden. Tijdens het opstellen van dit rapport wordt gewerkt aan een nieuw welstandsbeleid.

***Beleidsnotitie Duurzaamheid, Ouder-Amstel 2017-2021***

Volgend op de nationale en regionale doelstellingen, stelt de gemeente Ouder-Amstel zich als stip op de horizon de ambitie om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Voor de looptijd van deze nota (tot 2021) volgt Ouder-Amstel de landelijke doelstellingen uit het Nationaal Energieakkoord:

- een besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar;
- een toename van het aantal duurzame energie naar 14% in 2020 en 16% in 2023.

Met een aandeel van 3,1% duurzame energieopwekking (stand van zaken 2015) en een gerealiseerde energiebesparing van 2% vanuit onder andere samenwerking met de regiogemeenten, is een eerste stap gezet. Maar als de gemeente Ouder-Amstel de gestelde nationale en regionale doelstellingen wil halen, is een versnelling nodig en zal er fors ingezet moeten worden op de volgende uitdagingen:

1. energie besparen door het verbruik sterk terug te dringen;
2. duurzame energie opwekken met bijvoorbeeld zon en wind;
3. energietransitie, zoals uitfasering van fossiele brandstoffen zoals aardgas;
4. verduurzaming van de mobiliteit, met bijvoorbeeld elektrische auto’s.

Beeld uit het Bestemmingsplan Ouderkerk

Beeld uit het Bestemmingsplan Buitengebied Noord

Zonering uit de Keur (rood=kernzone, blauw =beschermingszone)

Speerpunt van het gemeentelijk beleid binnen deze energieambitie is allereerst de verduurzaming (energiebesparing en duurzame energieopwekking) van de bestaande gebouwde omgeving.

Daarnaast wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie gaat het dan om de volgende uitgangspunten:

- een energie neutrale leefomgeving/woonwijk;
- een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/ all-electric);
- benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie);
- alleen no regret maatregelen.

En tenslotte wordt vanuit het thema energie ingezet op duurzame mobiliteit. Focus ligt hierbij op elektrisch vervoer en laadpunten. Voor andere mobiliteitsonderwerpen wordt verwezen naar onder andere het Fietsstimuleringsplan.

Bovenstaande ambities zijn uitgewerkt in concrete maatregelen. Daarbij zijn de verschillende rollen van de gemeente beschreven. De maatregelen worden uitgewerkt in een concreet uitvoeringsplan.

***Bestemmingsplannen***

De huidige planologische status van het plangebied is vastgelegd in een gemeentelijk bestemmingsplan. In het plangebied van deze ruimtelijke visie gelden twee bestemmingsplannen. Het gaat om:
1. Buitengebied Noord (vastgesteld 6-3-2014);
2. Ouderkerk (vastgesteld 20-6-2013).

Ad 1)
De delen van het plangebied die vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn bestemd met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Sport’ en ‘Recreatie’. De manege heeft de functieaanduiding ‘manege’. Voor de bestemmingen gelden specifieke bestemmingsomschrijvingen, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden.
Bijzonderheden zijn dat op vrijwel het gehele gebied een geluidzone (in relatie tot de A9) van kracht is en dat het gehele gebied is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.
Binnen de geluidzone is een woning of een nader geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan, tenzij een hogere waardenbesluit van kracht is of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat op enige gevel van de bebouwing geen sprake is van een hogere waarde dan 48 dB.
De gebieden die aangemerkt zijn als aardkundig waardevol gebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap. Voor dit gebied in het bijzonder gaat het daarbij om de afleesbaarheid van de geschiedenis van het landschap. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
Langs de dijk langs de Bullewijk is een aanduiding waterkering van kracht. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering. Hiervan afwijken kan middels een omgevingsvergunning, mits het doelmatig functioneren van de waterkering niet in gevaar komt en schriftelijk advies bij het hoogheemraadschap is ingewonnen.

Ad 2)
Het deel van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan Ouderkerk valt heeft de bestemming ‘Bedrijf’, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’. Het noordelijke deel van de locatie heeft de bestemming ‘Tuin’.

### *2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht / Waternet*

Het Hoogheemraadschap heeft haar eigen verordening en ‘verbeelding’, te weten de Keur en de Legger. In de Keur zijn geboden en verboden opgenomen om zeker te stellen dat het Hoogheemraadschap haar taken kan uitvoeren. (Bouw) activiteiten in, op, of in de buurt van watergangen en waterkeringen kunnen vergunningsplichtig zijn.
Aan weerszijden van de dijk langs de Bullewijk en van de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder liggen beschermingszones. Binnen de kernzone (rood) is bebouwing niet mogelijk. Binnen de beschermingszones (blauw) is alleen bebouwing toegestaan indien er toestemming is van het waterschap.

Zicht op de huidige bebouwing van de locatie [redacted]

Ruimtelijke visie

# 3. RUIMTELIJKE VISIE



## 3.1 Ontwerpkader

De noordelijke locatie ligt binnen het BSG. Een transformatie van bedrijf naar wonen is hier goed mogelijk. De opgave op deze plek is het vormgeven aan een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woonwijk Hoofdenbrug. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de locatie deel uitmaakt van het bebouwingslint en als zodanig een ruimtelijke uitwerking moet krijgen.

Binnen de planologische kaders is weinig ruimte voor ontwikkeling op de zuidelijke locaties. De sterke behoefte aan een kwalitatieve verbetering op de locaties wordt echter door de provincie, de gemeente en de eigenaren gedeeld. Een aansprekend plan, dat voldoet aan alle overige randvoorwaarden op de zuidelijke locaties, vormt de basis van gesprekken met de provincie over de mogelijke aanpassing van de contour van de bufferzone.

De zuidelijke locaties liggen landschappelijk en planologisch gezien op een kwetsbare en interessante plek. Het versterken van de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en de landschappelijke inpassing binnen de gelaagdheid van het landschap staan centraal.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het ontwerp dienen de verschillende karakters bij elkaar te komen op een samenhangende manier.
Het ontwerpkader van de ruimtelijke visie wordt gevormd door de volgende uitgangspunten die voortkomen uit de voorgaande analyses en bevindingen en vanuit de standpunten vanuit de gemeente:

Uitgangspunten:
- Voor alle locaties wordt uitgegaan van een transformatie naar woningbouw.
- Bij voorkeur een afgestemde (integrale) ontwikkeling van de zuidelijke locaties.
- Een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. De inhoud van een woning is max. 750 m3.
- De bebouwing op de zuidelijke locaties heeft als onderdeel van het bebouwingslint een landelijke uitstraling. Regionaal liggen er kansen voor een uniek landelijk woonmilieu.
- Van de totale hoeveelheid woningen dient minimaal 30% in de sociale sector te worden gerealiseerd.
- Binnen het dorpse karakter zo veel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid.
- Binnen het lintbebouwingskarakter aansluiten bij bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg.
- Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige ‘groene’ recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving.
- De bebouwing op de locatie van de voormalige manege vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de lintbebouwing langs de Holendrechterweg. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie.
- De gebieden worden ontsloten op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.
- Woningbouwprogramma voldoet aan de geldende parkeernormen:
- Vrije sector: 2 parkeerplaatsen (pp) en sociale woningen: 1,3 pp per woning. Parkeren wordt zo veel als mogelijk op eigen kavel gerealiseerd.

## 3.2 De visie

Binnen de ruimtelijke visie voor de locaties speelt de ligging van de locaties in het bebouwingslint aan de Bullewijk een beeldbepalende rol. De noordelijke locatie en de zuidelijke locaties hebben binnen het bebouwingslint een sterk afwijkende ruimtelijke context. De noordelijke locatie ligt binnen de dorpse context van Ouderkerk aan de Amstel, terwijl de zuidelijke locaties een kenmerkende landelijke context hebben. Dit verschil vraagt om een aparte behandeling van de noordelijke locatie en de zuidelijke locaties.
Wat de locaties gemeenschappelijk hebben, is de ligging aan en ontsluiting via de Middenweg. De Middenweg moet bij de herontwikkeling van de locaties vanaf de Holendrechterweg een groene en landelijke uitstraling krijgen.

***Noordelijke locatie*** [redacted]

De belangrijkste opgaven voor de noordelijke locatie is de schaalverdeling in het volume van de bebouwing en het vormgeven van een herkenbare overgang tussen het bebouwingslint en de woningbouw in de woonwijk Hoofdenburg.

*Ruimtelijke opzet*
De ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie sluit aan bij de bebouwingstypologie en -opzet zoals die in het bebouwingslint aan de Bullewijk voorkomt. De oriëntatie, grootte en uitstraling van de bebouwing sluiten aan op die van het bebouwingslint. De ruimere kavels liggen aan de zijde van het bebouwingslint en meer aaneengesloten woningen aan de zijde van de woonwijk Hoofdenburg. Het gebied vormt zo een overgang tussen het bebouwingslint en de woonwijk. De nieuw te realiseren gemeenschappelijke buitenruimte of openbare ruimte moet vormgeven aan de overgang van het bebouwingslint aan de Bullewijk en de woonwijk Hoofdenburg. Er wordt aandacht gevraagd voor een goede ruimtelijke inpassing van het nutsgebouw.

*Ontsluiting*
De te realiseren woningen worden ontsloten via de Middenweg. Op de kavel zelf maakt de ontsluiting deel uit van de gemeenschappelijke of openbare ruimte. Qua inrichting en sfeer moet deze aansluiten bij het karakter van het bebouwingslint en recht doen aan de herkenbare groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk. Tussen het plangebied en de woonwijk Hoofdenburg is het mogelijk om een langzaamverkeersverbinding te realiseren.

*Groen en water*
Op de locatie moet vormgegeven worden aan een groene overgang van het bebouwingslint naar de woonwijk. De watergang die aan de locatie grenst maakt deel uit van deze opgave. De groene invulling moet passen binnen de landelijke uitstraling van het bebouwingslint en er dient voornamelijk gebiedseigen beplanting te worden toegepast.

*Programma*
Op de locatie is de transformatie van bedrijfsfunctie naar wonen gewenst. Voor de locatie geldt dat minimaal 30% van de woningen in de sociale sector moet worden gebouwd. Door een integrale ontwikkeling met de zuidelijke locaties kan de positie hiervan in overleg bepaald worden.

De locatie leent zich het beste voor kleine volumes die ingevuld kunnen worden met twee-onder-een-kapwoningen, korte rijtjes en kleine volumes met appartementen. Indien er appartementen worden gerealiseerd dan dienen deze aan de Middenweg gepositioneerd te worden.
De maximale bouwhoogte is 11 meter. Concreet betekent dit grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met een kap of een klein appartementengebouw van maximaal 3 lagen. Er wordt van uitgegaan dat de locatie mogelijk ruimte bied aan rond de 20 woningen.

*Beeldkwaliteit*
Qua sfeer moet worden aangesloten op het karakter van het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het heeft sterk de voorkeur het landelijke karakter van het lint in de architectuur te benadrukken. De woningen dienen afgedekt te worden met een kap. De verschillende volumes op de locatie moeten vooral niet hetzelfde materiaalgebruik en dezelfde kleurstelling krijgen. Differentiatie binnen de beeldtaal van het bebouwingslint is een uitgangspunt.

***Zuidelijke locaties***
Bij de zuidelijke locaties gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven in het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De huidige situatie van de voormalige manege vraagt echter om meer maatwerk. De schaal van de aanwezige bebouwing ontstijgt die van een gemiddeld boerenerf. Aansluitend op de ontwerpprincipes uit het gebiedsperspectief worden richtlijnen gegeven voor een ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint en die een bijdrage levert aan de afleesbaarheid van de geschiedenis van het gebied en de landschappelijke diversiteit.

*Locatie voormalige manege*
De locatie van de manege kan een schakelpunt vormen in het historische en landschappelijke speelveld. De planologische regelgeving laat woningbouw niet toe, maar de noodzaak tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven. In overleg met de provincie kan de locatie mogelijk worden herontwikkeld in de geest van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Ongebreidelde verdichting is niet gewenst.

*Ruimtelijke opzet*
Het huidige beleid biedt weinig houvast voor de transformatie voor een locatie zoals die van de voormalige manege. De herontwikkeling heeft op verschillende schaalniveaus invloed op de omgeving. De basis van de ontwikkeling is de positie ervan in de bovenlanden van de Bullewijk en de oriëntatie op het bebouwingslint.

De ontwikkeling ontstijgt het niveau van een klein boerenerf. De landschappelijke inpassing en de woonsfeer zijn op deze plek essentieel.
De landschappelijke inpassing moet de beleving van de verschillende landschappelijke eenheden versterken. Dat wil zeggen dat de bovenlanden met

daarin het bebouwingslint zich herkenbaar onderscheiden van het dorp en de Bullewijker- en Holendrechterpolder. Om het ontstaan van het landschap en de daarbij behorende kwaliteiten beleefbaar en zichtbaar te houden dienen de twee open weilanden die horen bij de manege daarom open te blijven en als weides in gebruik te blijven.

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen in de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werd omdijkt. In de hoek van de polder werd aan het toenmalige einde van de Middenweg een scheepswerf gerealiseerd. Op deze plek ligt nu een boerderij. Deze fysieke verbinding tussen de dijk van de Bullewijk en de dijk van de Bullewijker- en Holendrechterpolder kan een interessante aanleiding vormen voor de invulling van de locatie van de voormalige manege. Het woonhuis op de hoek van het perceel van de manege kan hiermee een vanzelfsprekende plek krijgen in het gedifferentieerde landschap.

De uitdaging voor de locatie van de voormalige manege ligt in het creëren van een landelijk woonmilieu dat regionaal concurrerend is. Een landelijk woonmilieu dat tevens een herkenbare landschappelijke inpassing krijgt. De nieuwe bebouwing neemt daarbij vanaf het lint naar het landschap qua dichtheid af.

*Ontsluiting*

De ontsluiting van het landelijke woonmilieu is gericht op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechterweg. De interne ontsluiting van het woonmilieu past binnen de ontwerpprincipes die passen bij een landelijk woonmilieu als onderdeel van het bebouwingslint.
Een enkel informeel wandelpad tussen de woningbouw en de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder is mogelijk. Dit dient de hoofdrichting van de verkavelingsstructuur van de huidige percelen te volgen en het pad dient gekoppeld te zijn aan perceelsgrenzen of kavelsloten. Het pad bestaat uit kort gemaaid gras of halfverharding.

*Groen en water*

De huidige verkavelingsstructuur van de percelen achter het bebouwingslint dient te worden behouden. De slotenstructuur dient te worden behouden en waar mogelijk verbeterd.
De huidige houtsingel kan de basis vormen voor de landschappelijk inpasing.

Boerderij op de plek van de scheepswerf in de Bullewijker- en holendrechterpolder

Woonhuis op de oostelijke hoek van het perceel van de voormalige manege

Referentiebeelden modern landelijk wonen

Bedrijfsbebouwing locatie [redacted]

Ontwikkelingskader locatie [redacted]

**Legenda**

- Begrenzing locaties
- Woonveld
- Woonveld met afnemende dichtheid
- 'Hoofdgebouw' nieuw erf
- Nieuw 'erf'
- Oriëntatie woningen
- Landschappelijke of groene inpassing
- Auto-ontsluiting
- Alternatieve of extra ontsluiting
- Mogelijke ligging wandelpad
- Behouden oorspronkelijke verkavelingstructuur
- Hoofdrichting verkaveling en woningbouw
- Doorzicht naar open landschap
- Zicht op bebouwingslint
- Open ruimte met weides

*Programma*
Voor de locatie geldt een transformatie van sport en recreatie naar wonen. Hierbij dient minimaal 30% van de woningen in de sociale sector te worden gebouwd. Afstemming met de overige locaties biedt mogelijk kansen voor een integrale positionering van de sociale woningbouw.
Om een landelijke sfeer te realiseren wordt gedacht aan kleinere volumes. Deze volumes lenen zich voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes met grondgebonden woningen. Appartementen zijn beperkt toegestaan en dienen qua volume aan te sluiten op de volumes van de grondgebonden woningen.
Het aantal woningen dat op de locatie gerealiseerd kan worden hangt sterk samen met het maximaal volume zoals dat volgens de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt berekend en de financiële balans tussen de afschrijving van en kosten op de locatie en de opbrengsten.

*Beeldkwaliteit*
Qua beeldkwaliteit wordt aangestuurd op een regionaal concurrerend landelijk woonmilieu. Dit heeft naast de verkavelingsopzet ook te maken met de uitstraling van de bebouwing. Belangrijk uitgangspunten hierbij zijn de oriëntatie van de woningen op de oorspronkelijke verkavelingsrichting en een informele en landelijke groene uitstraling. Het is hierbij goed voorstelbaar dat er in de architectuur gekozen wordt voor een moderne vertaling van landelijk wonen.
Landelijk wonen betekent binnen het woonmilieu een sterke groenbeleving met doorzichten ‘naar buiten’. Naast de tuinen dient ook vormgegeven te worden aan een groene gemeenschappelijke of openbare ruimte en groene erfgrenzen. De landschappelijke inpassing dienst plaatst te vinden door bij voorkeur houtsingels met gebiedseigen beplanting.

*Locatie* [redacted]
In de basis wordt uitgegaan van een zelfstandige ontwikkeling van de locatie [redacted]l. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie gelden de ontwerpprincipes van het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De schaalgrootte van de kavel sluit meer aan op de schaalgrootte van een boerenerf. Een eventuele gezamenlijke ontwikkeling met de locatie van de voormalige manege wordt niet uitgesloten. Een deel van de ontwikkeling kan dan via de locatie van de voormalige manege en via de Middenweg ontsloten worden. Bij een gezamenlijke ontwikkelingen gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven bij de locatie van de voormalige manege.

*Ruimtelijke opzet*
Bij de ruimtelijke opzet van de transformatie van de locatie geldt het boerenerf als uitgangspunt. De te realiseren woningen liggen rond een centraal erf en hebben de uitstraling van bijgebouwen bij een hoofdgebouw. Holendrechterweg 30A en 30B vormen hierbij het fictieve hoofdgebouw. Het erf wordt direct ontsloten op de Holendrechterweg. De woningen worden gerealiseerd in kleine volumes zodat er nieuwe doorzichten ontstaan naar de groene weides achter het bebouwingslint en richting de dijk om de Bullewijker- en Holendrechterpolder.

De nieuwe bebouwing heeft een landelijke uitstraling en is in opbouw en uitstraling ondergeschikt aan het fictieve hoofdvolume. Bij de positionering van de woningen moet voldoende rekening worden gehouden met de privacy van de aangrenzende kavels.

*Ontsluiting*
De ontsluiting van het boerenerf gebeurt rechtstreeks op de Holendrechterweg.

*Groen en water*
Er moet worden vormgegeven aan een landschappelijke inpassing van het boeren(woon)erf naar de open weides achter de locatie. In de overgang van het erf naar de weides moet singelbeplanting worden aangebracht. De watergang dient daarbij behouden te blijven.

*Programma*
Op de locatie is beperkt woningbouw mogelijk. Het huidige beleid beperkt de mogelijkheden voor intensivering in het landelijk gebied. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie kunnen maximaal drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

*Beeldkwaliteit*
Qua beeldkwaliteit moet aangesloten worden op het landelijke karakter van het bebouwingslint aan de Holendrechterweg. Specifiek voor de ontwikkeling van een boeren(woon)erf wordt een verwijzing naar landelijke bebouwing, zoals die op de locatie in de huidige situatie ook aanwezig is, passend geacht.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 01-03-2018 11:31:54 | Ontvangstdatum | 01-03-2018 11:31:00 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | Ouder-Amstel RE: gesprek en Ouder-Amstel | | |

Dag

[redacted]

[redacted]

Gesprek dinsdag ging wel. Ik schrijf er nog wel wat over op...

Ouder-Amstel

De radiostilte (volgens [redacted] afkomstig van [redacted]) over de manege baart me zorgen, maar misschien valt het mee, zie hier onder.

Ter herinnering: [redacted] belde me voor een overleg. Ik zag dat burgemeester en wethouders een besluit (okt 2017) hebben genomen, maar de stukken kreeg ik niet.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de 'Ruimtelijke Visie drie percelen nabij de Ouderkerkerplas' NIET vastgesteld.

Zie de bijlage "memo terugtrekken raadsvoorstel 3 percelen Ouderkerkerplas". De visie vind je hier: [redacted]

Voor ons is de conclusie van belang

Niet meer van belang!

Conclusie:

Op basis van het provinciale beleid kan geconcludeerd worden dat op de noordelijke locatie een herontwikkeling in principe mogelijk moet zijn. Voor de zuidelijke locaties belemmert het beleid voor de bufferzone elke ontwikkeling voor woningbouw. Ook de Ruimte-voor-Ruimteregeling uit de provinciale verordening biedt geen ruimte voor bebouwing anders dan agrarische bebouwing. Het belang van de verbetering van de locatie van de voormalige manege wordt door de provincie onderkend. De provincie is bereid mee te denken over een verbetering ervan.

Overeind blijft dat ik dit heb gevonden, Ouder-Amstel heeft ons niets verteld. Wel heb ik [redacted] een paar keer productief gesproken over ander zaken en hebben we beiden hierover gezwegen.

Waarom hebben we tussen december en nu nog steeds niets gehoord?

[redacted] bij de koffiemachine in telegramstijl geïnformeerd. Ik stuur hem vast dat stuk over intrekking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker Sector Ruimtelijke Ordening
Directie Beleid

(023) [redacted]

06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 februari 2018 09:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: gesprek en Ouder-Amstel

Dag [redacted]

Weer valt nu weer mee, maar durfde het vanochtend niet aan met de sneeuw.

Hoe was het gesprek gister?

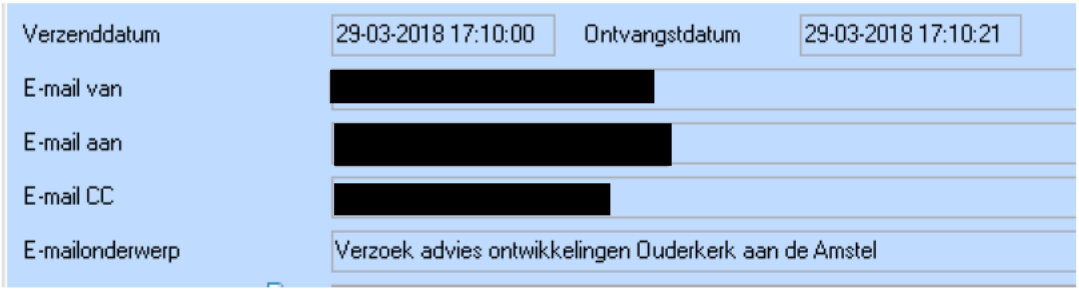
[redacted] heeft vrijdag een gesprek met Ouder-Amstel ([redacted]). Wil jij [redacted] nog iets meegeven?

[redacted]

Nog een stukje over duoplus en De Nieuwe Kern en de brug.

Groet,

[redacted]




Beste [redacted]

Hierbij stuur ik je het door het college van gemeente Ouder-Amstel vastgestelde visiedocument '3 percelen nabij de Ouderkerkerplas'. Dit document schets de ruimtelijke en planologische kaders voor de ontwikkeling van drie terreinen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel.

Voor één van de locaties is door een ontwikkelende partij een schetsvisie opgesteld waarin een ontwerp wordt voorgesteld voor de herontwikkeling. Het gaat hierbij om de voormalige manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. In dit schetsplan heeft hij gezocht naar een balans tussen de ruimtelijke kaders en de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.Ook deze schetsvisie voeg ik hierbij toe.

Om te komen tot het visiedocument van de gemeente en vervolgens een passende ontwikkeling op de locatie van de voormalige manege zijn een aantal workshops gehouden waarbij medewerkers van de provincie, vertegenwoordigers van de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Ouder-Amstel aanwezig waren. Tijdens deze workshops is gesproken over de planologische en landschappelijke kaders voor de ontwikkeling.

Zoals bekend laat het huidige provinciaal beleid een voorgestelde ontwikkeling op de manegelocatie niet toe. De locatie ligt namelijk in een bufferzone. De verloederde situatie vraagt echter om verbetering. Om dat financieel haalbaar te maken is een ontwikkeling met een kostendrager noodzakelijk. Voor deze plek lijkt woningbouw het meest passend. Deze woningbouw dient in ieder geval wel te passen binnen de landelijke context van de bufferzone.

Wij vragen aan de provincie inhoudelijk te reageren op het schetsplan van de initiatiefnemer en aan te geven hoe procedureel invulling gegeven kan worden aan de verbetering van de huidige situatie op deze plek met woningbouw, zoals voorgesteld in het schetsplan. Het college van B&W van Ouder-Amstel staat achter de herontwikkeling en steunt een initiatief met woningbouw op de locatie van de voormalige manege.

Graag lichten wij het visiedocument en het schetsplan in een gesprek toe en bespreken we de mogelijkheden om tot uitvoering te komen. Voor dit gesprek nemen wij binnenkort contact met jou op om een datum te plannen.

Met vriendelijke groet,

Namens wethouder C.C.M. Korrel,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA  Amersfoort

0334[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 03-04-2018 12:18:20 | Ontvangstdatum | 03-04-2018 12:18:21 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | [redacted] | | |
| E-mailonderwerp | RE: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel | | |

Dag [redacted],

Dank voor je mail. Gelet op het korte tijdspanne dat ik nog werk ([redacted]), stuur ik deze door aan [redacted]. [redacted] neemt het dossier volledig over en is, zoals je weet, goed aangehaakt.

[redacted] zal contact met je opnemen over het verdere proces.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 17:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel

Beste [redacted]

Hierbij stuur ik je het door het college van gemeente Ouder-Amstel vastgestelde visiedocument '3 percelen nabij de Ouderkerkerplas'. Dit document schets de ruimtelijke en planologische kaders voor de ontwikkeling van drie terreinen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel.

Voor één van de locaties is door een ontwikkelende partij een schetsvisie opgesteld waarin een ontwerp wordt voorgesteld voor de herontwikkeling. Het gaat hierbij om de voormalige manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. In dit schetsplan heeft hij gezocht naar een balans tussen de ruimtelijke kaders en de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.Ook deze schetsvisie voeg ik hierbij toe.

Om te komen tot het visiedocument van de gemeente en vervolgens een passende ontwikkeling op de locatie van de voormalige manege zijn een aantal workshops gehouden waarbij medewerkers van de provincie, vertegenwoordigers van de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Ouder-Amstel aanwezig waren. Tijdens deze workshops is gesproken over de planologische en landschappelijke kaders voor de ontwikkeling.
Zoals bekend laat het huidige provinciaal beleid een voorgestelde ontwikkeling op de manegelocatie niet toe. De locatie ligt namelijk in een bufferzone. De verloederde situatie vraagt echter om verbetering. Om dat financieel haalbaar te maken is een ontwikkeling met een

kostendrager noodzakelijk. Voor deze plek lijkt woningbouw het meest passend. Deze woningbouw dient in ieder geval wel te passen binnen de landelijke context van de bufferzone.

Wij vragen aan de provincie inhoudelijk te reageren op het schetsplan van de initiatiefnemer en aan te geven hoe procedureel invulling gegeven kan worden aan de verbetering van de huidige situatie op deze plek met woningbouw, zoals voorgesteld in het schetsplan. Het college van B&W van Ouder-Amstel staat achter de herontwikkeling en steunt een initiatief met woningbouw op de locatie van de voormalige manege.

Graag lichten wij het visiedocument en het schetsplan in een gesprek toe en bespreken we de mogelijkheden om tot uitvoering te komen. Voor dit gesprek nemen wij binnenkort contact met jou op om een datum te plannen.

Met vriendelijke groet,

Namens wethouder C.C.M. Korrel,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 03-04-2018 12:18:51 | Ontvangstdatum | 03-04-2018 12:18:55 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | FW: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel | | |

Nu met bijlage. Ik ga ze in verseon zetten!

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 17:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel

Beste [redacted]

Hierbij stuur ik je het door het college van gemeente Ouder-Amstel vastgestelde visiedocument '3 percelen nabij de Ouderkerkerplas'. Dit document schets de ruimtelijke en planologische kaders voor de ontwikkeling van drie terreinen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel.

Voor één van de locaties is door een ontwikkelende partij een schetsvisie opgesteld waarin een ontwerp wordt voorgesteld voor de herontwikkeling. Het gaat hierbij om de voormalige manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. In dit schetsplan heeft hij gezocht naar een balans tussen de ruimtelijke kaders en de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.Ook deze schetsvisie voeg ik hierbij toe.

Om te komen tot het visiedocument van de gemeente en vervolgens een passende ontwikkeling op de locatie van de voormalige manege zijn een aantal workshops gehouden waarbij medewerkers van de provincie, vertegenwoordigers van de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Ouder-Amstel aanwezig waren. Tijdens deze workshops is gesproken over de planologische en landschappelijke kaders voor de ontwikkeling.
Zoals bekend laat het huidige provinciaal beleid een voorgestelde ontwikkeling op de manegelocatie niet toe. De locatie ligt namelijk in een bufferzone. De verloederde situatie vraagt echter om verbetering. Om dat financieel haalbaar te maken is een ontwikkeling met een kostendrager noodzakelijk. Voor deze plek lijkt woningbouw het meest passend. Deze woningbouw dient in ieder geval wel te passen binnen de landelijke context van de bufferzone.

Wij vragen aan de provincie inhoudelijk te reageren op het schetsplan van de initiatiefnemer en aan te geven hoe procedureel invulling gegeven kan worden aan de verbetering van de huidige situatie op deze plek met woningbouw, zoals voorgesteld in het schetsplan. Het college van B&W van Ouder-Amstel staat achter de herontwikkeling en steunt een initiatief met woningbouw op de locatie van de voormalige manege.

Graag lichten wij het visiedocument en het schetsplan in een gesprek toe en bespreken we de mogelijkheden om tot uitvoering te komen. Voor dit gesprek nemen wij binnenkort contact met jou op om een datum te plannen.

Met vriendelijke groet,

Namens wethouder C.C.M. Korrel,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 18-04-2018 10:06:22 | Ontvangstdatum | 18-04-2018 10:06:33 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | Proces manege Ouderkerk aan de Amstel | | |

Beste [redacted]

Ik heb van [redacted] begrepen dat jij haar projecten gaat overnemen. Ik ben benieuwd naar het proces hoe de provincie met het initiatiefplan voor de voormalige manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel om wil gaan.

Ik hoop binnenkort daarover iets van je te horen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06[redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 18-04-2018 10:06:22 | Ontvangstdatum | 18-04-2018 10:06:33 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | Proces manege Ouderkerk aan de Amstel | | |

Beste [redacted]

Ik heb van [redacted] begrepen dat jij haar projecten gaat overnemen. Ik ben benieuwd naar het proces hoe de provincie met het initiatiefplan voor de voormalige manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel om wil gaan.

Ik hoop binnenkort daarover iets van je te horen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033 [redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

Email van bewoners Nederhoven, Swanvelt en Middenwegmet inz. Visie 3 percelen Ouderkerkerplas

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 24-04-2018 00:00:00 | Ontvangstdatum | 24-04-2018 09:14:16 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | FW: Visie 3 percelen Ouderkerkerplas | | |

Bij deze[redacted]

Beste[redacted]

Via LinkedIn ben ik op dit e-mailadres uitgekomen. De bijgevoegde visie geeft toekomstige ontwikkelingen aan op o.a. het manageterrein in Ouderkerk aan de Amstel. Als bewoners van Nederhoven/Swanevelt die recht tegenover of aan de manage (Middenweg 1a) wonen, maken wij ons zorgen over het proces hoe dit terrein invulling krijgt. De visie komt namelijk op 5 juli in het college ter goedkeuring,

De gemeente heeft ons aangegeven dat de provincie een cruciale rol speelt in het stellen van de kaders over de inrichting van het terrein en dat jij vanuit de provincie een rol speelt in de gesprekken over de invulling.

Mijn vraag is of het mogelijk is om met een kleine afvaardiging van de bewoners met de provincie om tafel te gaan om informatie uit te wisselen hoe de provincie en bewoners aankijken tegen verbetering van het terrein. Want ook wij bewoners zien graag dat de verkrotting van de manege en het terrein wordt ingeruild voor een aantrekkelijk alternatief.

Ik hoor graag of je openstaat voor een dergelijk gesprek en of we dit dan verder concretiseren met het maken van een afspraak.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Mede namens de bewoners van [redacted]

**SCHETSVISIE** | ONDERZOEK NAAR MOGELIJKE TRANSFORMATIE VAN MANEGE TOT WOONLOCATIE | HOLENDRECHTERWEG | OUDERKERK AAN DE AMSTEL

# COLOFON

IN OPDRACHT VAN:

[redacted]

Contactpersoon: [redacted]

Vinkenkade 51

3645 AK Vinkeveen

ONTWERP:

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE BNT

Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze

Muurhuizen 165

3811 EG Amersfoort

DATUM: 27 JUNI 2017

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

# PLANGEBIED

**Inleiding**

Op de hoek Holendrechterweg - MIddenweg, direct ten zuidwesten van de kom van Ouderkerk aan de Amstel ligt de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel. Voor deze locatie en twee naastgelegen achtererven van de Holendrechterweg heeft de gemeente een ruimtelijke visie opgesteld (Kien Ontwerp, oktober 2016) waarbinnen initiatiefnemers met een voorstel kunnen komen voor herontwikkeling van de locaties.

De huidige locatie van de manege betreft een drietal percelen gelegen achter de erven langs de Holendrechterweg; één perceel is ingericht met stallen, 2 binnenbakken, 1 buitenbak en erf, twee zijn met grasland. De manege is al enige tijd buiten bedrijf en is in vervallen staat.

Op initiatief van (opdrachtgever) is in work-shopverband met een brede groep uit de provincie, gemeente en intiatiefnemer een schetsstudie verricht naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie. Daarbij is door de gemeente aangegeven bij de herontwikkeling uit te gaan van woningbouw, bij voorkeur laagbouw en 30 % in de sociale sector.

Een aantal ruimtelijke aspecten vragen om een zorgvuldige benadering van schetsvisie, nl. de ligging buiten de kom, in Het Groene Hart en in de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Voor verdere toelichting op het ruimtelijke beleid wordt hier kortheidshalve verwezen naar het rapport van Kien Ontwerp.

In de schetsvisie zijn we uitgegaan van ruimtelijke randvoorwaarden die recentelijk voor de Amstelscheg zijn opgesteld en van het terugbouwen van (globaal) dezelfde voetprint aan nieuwe bebouwing.  Op basis van onderzoek is dit ook minimaal nodig gebleken voor een sluitende exploitatie.

# HUIDIGE SITUATIE

*luchtfoto plangebied van Google maps*

*bebouwing Middenweg aan westzijde plangebied*

**Voormalig manegeterrein**

De huidige situatie op de locatie van de manege gaat de schaal van een gemiddeld boerenerf te boven. Het betreft een drietal percelen, een met stallen en rijbakken en twee met grasland.

Het eerste, bebouwde perceel wordt aan de oostzijde gedeeltelijk begrensd door een houtwal.

Op de noordhoek hiervan ligt een boerderij op de oude plek van de scheepswerf in de Bullewijker en Holendrechterpolder.

Het tweede en derde landje zijn open weides omgeven door sloten met op de oever hier en daar een boom.

**De Middenweg**

De Middenweg vormt een van de twee verbindingen uit de tijd dat de Bullewijker- en Holendrechterpolder werden omdijkt. Het karakter van de weg kan landschappelijk versterkt worden. De weg is nu onbeplant, geeft zicht op achterkanten van woningen en maakt bij de Holendrechterweg deel uit van een verhard bedrijfserf. De dubbele slotenstructuur stopt ter hoogte van het plangebied en gaat verder als een enkele sloot.

Het bedrijf aan de zuidzijde van de Middenweg is niet begrensd langs de weg waardoor het industriele karakter van het bedrijf overheerst.

*stallencomplex van de voormalige manege*

*zicht over 2 'landjes richting de tennisbanen*

*zicht vanaf de Middenweg richting de Holendrechterweg*

*zicht vanaf Hogendijk t.h.v. tennisbanen richting Middenweg*

*voormalige buitenbak manege*

# RELEVANTE RUIMTELIJKE KADERS

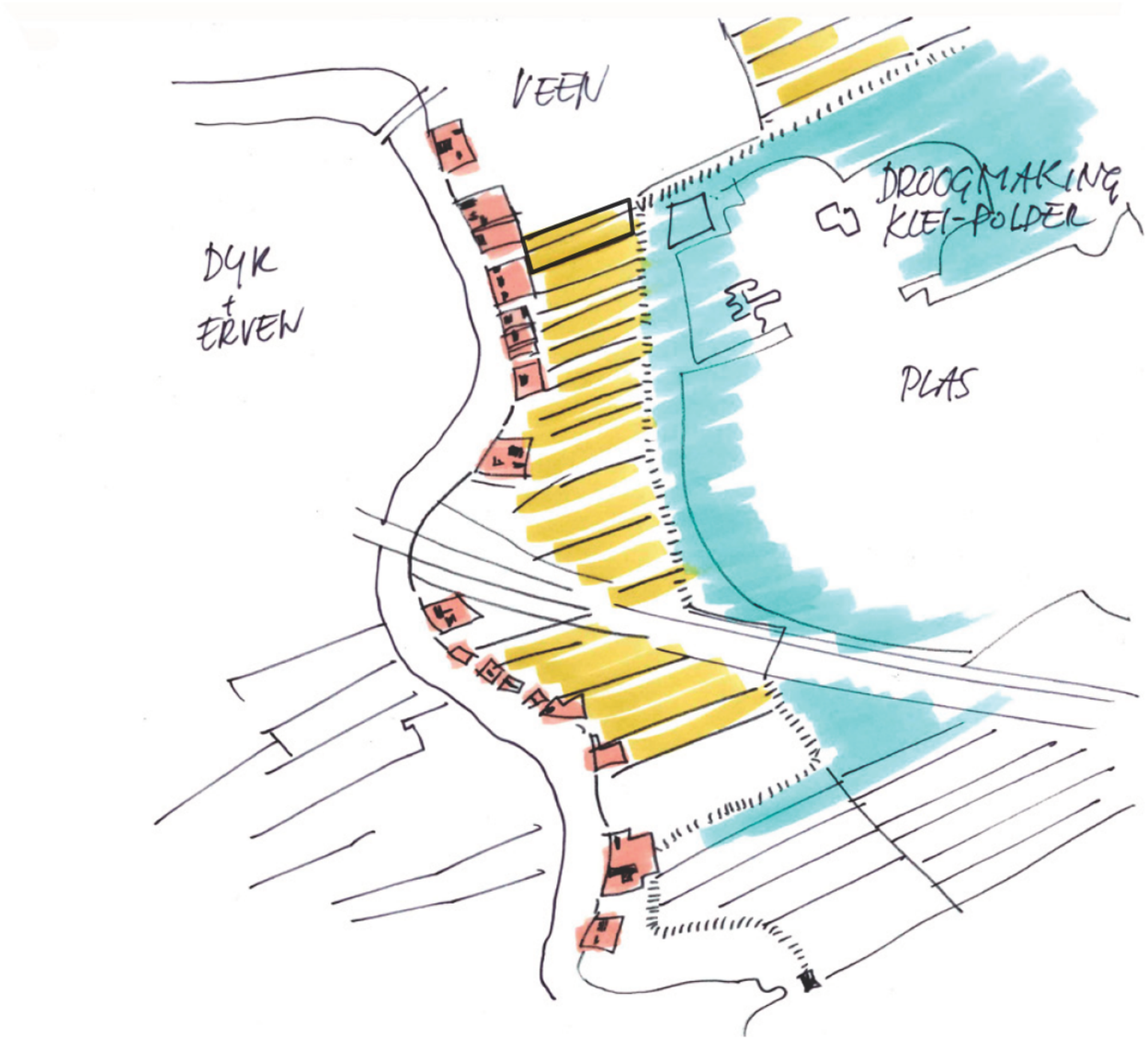
Voor de ontwikkeling zijn diverse ruimtelijke kaders relevant. In het rapport van Kien Ontwerp wordt dieper op de kaders ingegaan.

**Rijksbeleid -**
**Nationaal Landschap Groene Hart**
Waarborging van landelijkheid als tegenpool van stedelijkheid als kernkwaliteit van het gebied.

**Provincinciaal beleid - Bufferzone**
Gebieden vrijwaarden van verstedelijking voor de ontwikkeling van relatief grote groene gebieden als onderdeel van de metropolitane landschappen. Ontwikkeling mogelijk bij substantiële verbetering van natuur, water, landschap of recreatie of in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

**Gemeentelijke structuurvisie**
Kleinschalige toevoeging van woningen in het buitengebied mogelijk in de vorm van Rood-voor-Groen of Ruimte-voor-Ruimte. Openheid van de polders en de beleving vanaf de randen dient gehandhaafd te blijven.

# HISTORIE EN MORFOLOGIE




Ouder-Amstel bestond uit veengebied (Bullewijk en Holendrechtpolder), doorsneden door rivieren en riviertjes. Het gebied is door het graven van sloten bewoonbaar gemaakt.

Het ontginnen van het veengebied zorgde voor het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde tot een gebied met meer water en uiteindelijk een veenderijplas.

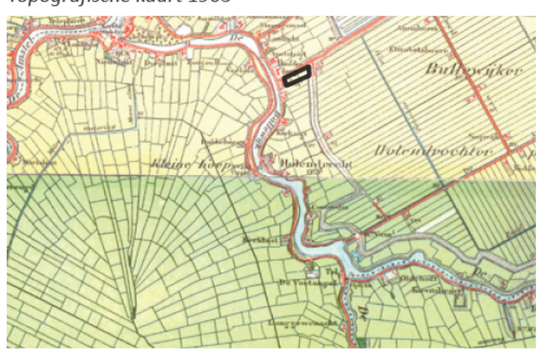
In de 19de eeuw is er een binnendijk aangelegd rondom de plas die uiteindelijk is drooggemalen; de dijk verloor hierbij zijn functie. Vanaf 1980 staat de Holendrechterpolder weer onder water en vormt het recreatiegebied de Ouderkerkerplas. De dijk is als kade nog duidelijk in het landschap te herkennen en vormt hier de grens tussen benedenland en bovenland.

Vanaf 1850 is pas de eerste lintbebouwing ter hoogte van de Holendrechterweg zichtbaar. De overige gronden zijn voornamelijk agrarisch. Nog steeds heeft het gebied een duidelijke lintstructuur aan de rand van Ouderkerk aan de Amstel.

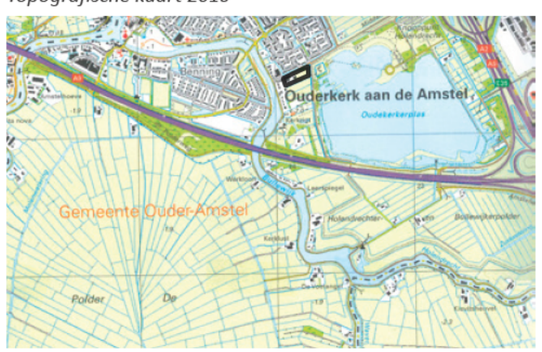
De locatie van de manege ligt op de nog karakteristieke veen-bovenlanden. de Hogendijk aan de westkant vormt de grens met de plas.

*Topografische kaart 1850*

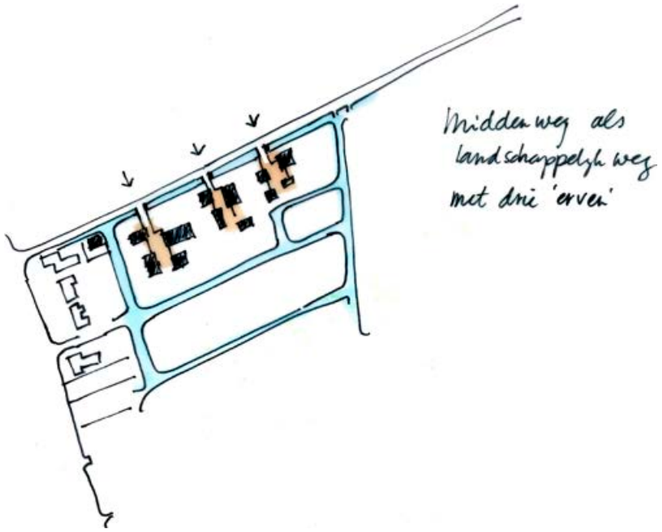
*Topografische kaart 1905*

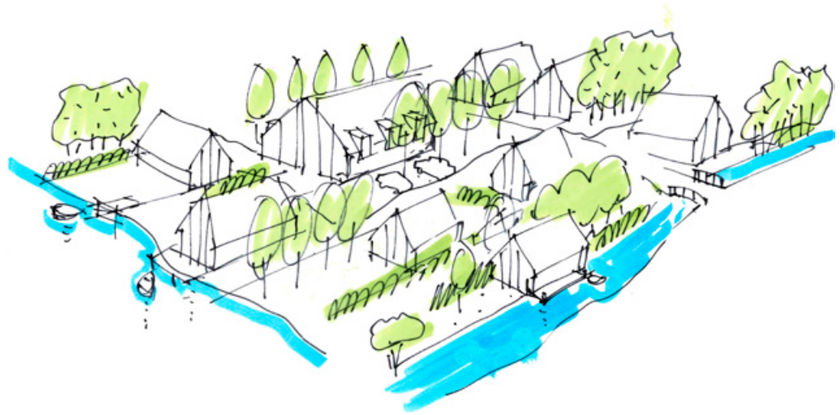


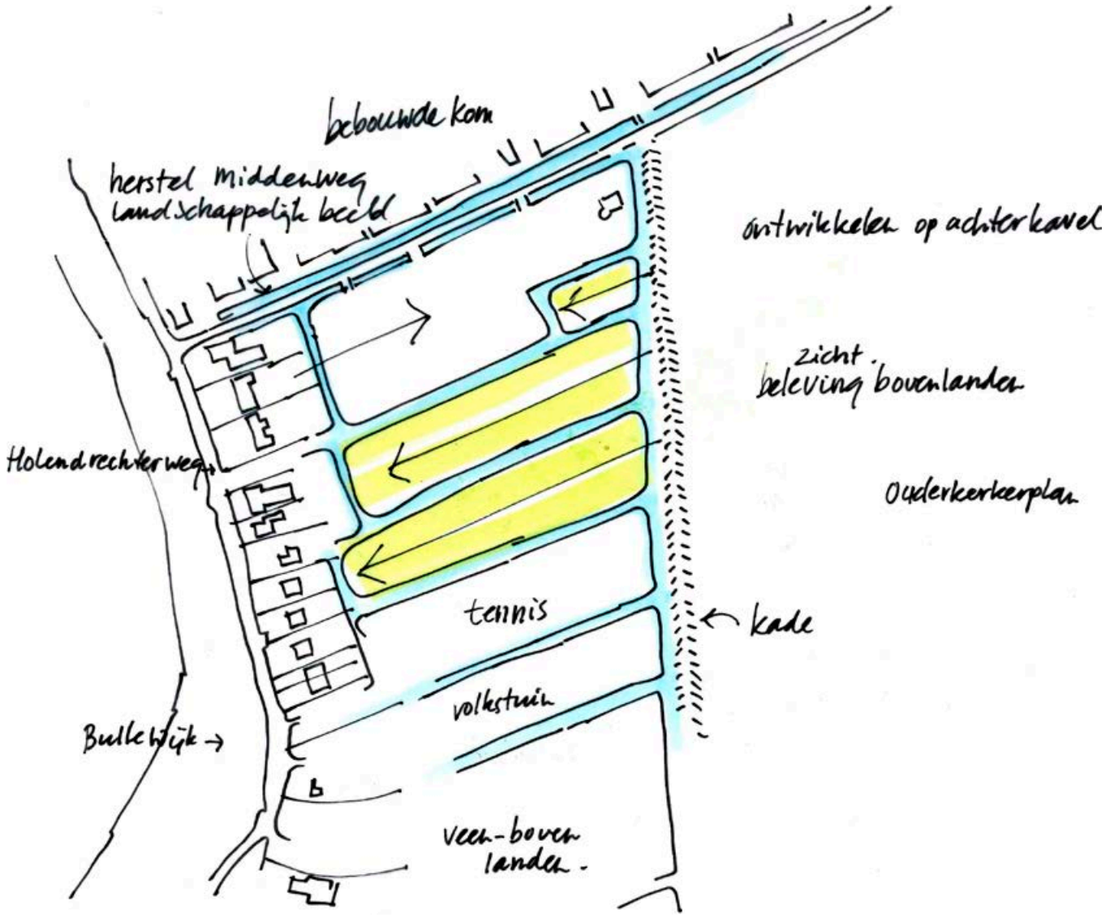

*Topografische kaart 2010*

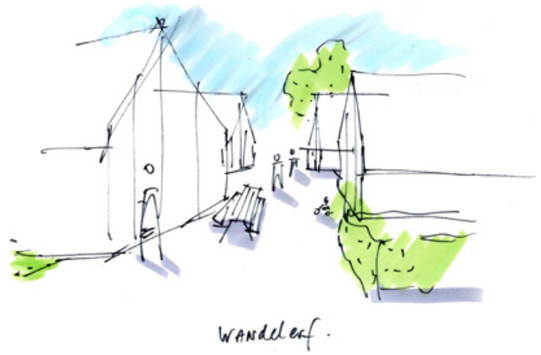


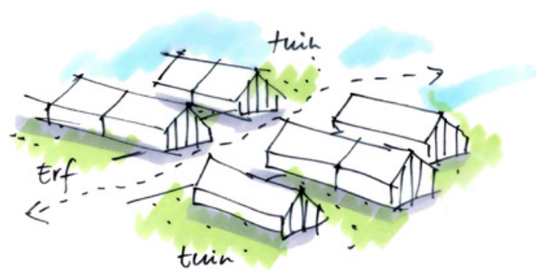
# CONCEPT






**Bouwen in het landschap**

Behoud oorspronkelijke veenverkaveling.

Verdeling van ontwikkeling in drie stroken: twee weidestroken en een bebouwingsstrook.

Verbinding van verkaveling wordt door de aanwezige sloten gevormd.

Verkaveling vormt één geheel met verschil in openheid en bebouwing.

Zichtbaarheid van het verschil in de landschapselementen is belangrijk.

Drie percelen ‘landjes’ worden in samenhang ontwikkeld. Niet alleen ruimtelijk, maar ook functioneel en exploitatief.

**Uitgangspunt verkaveling en landschap**

Landelijk wonen in losse korrel met bebouwing in een lage dichtheid.

Dorpsrand respecteren.

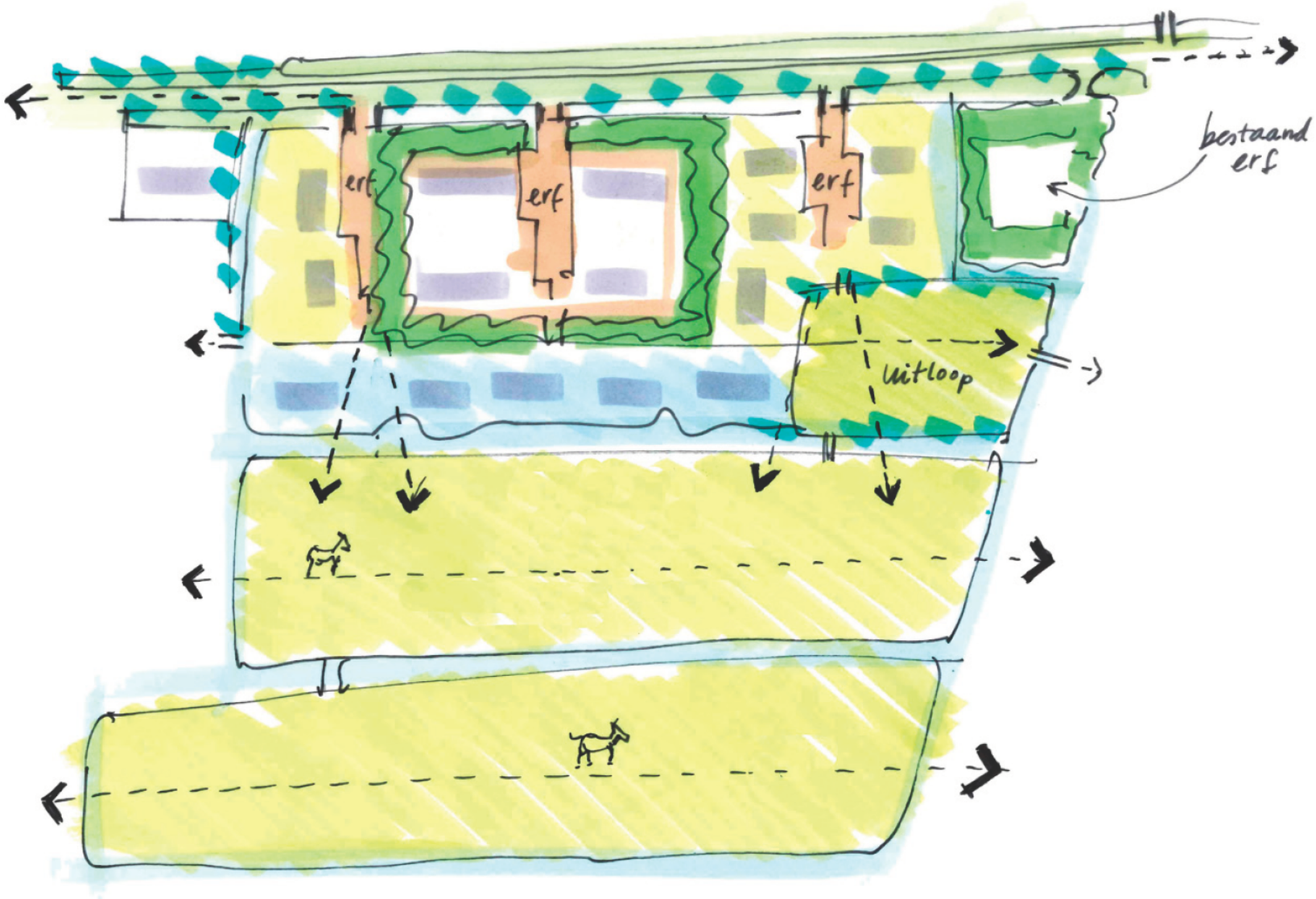
Herstel landschappelijk profiel Middenweg.

Geen uitbreiding kom.

Structuur bovenlandjes blijft in tact.

Respecteren zichtlijnen.

# LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR




De Middenweg vormt de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

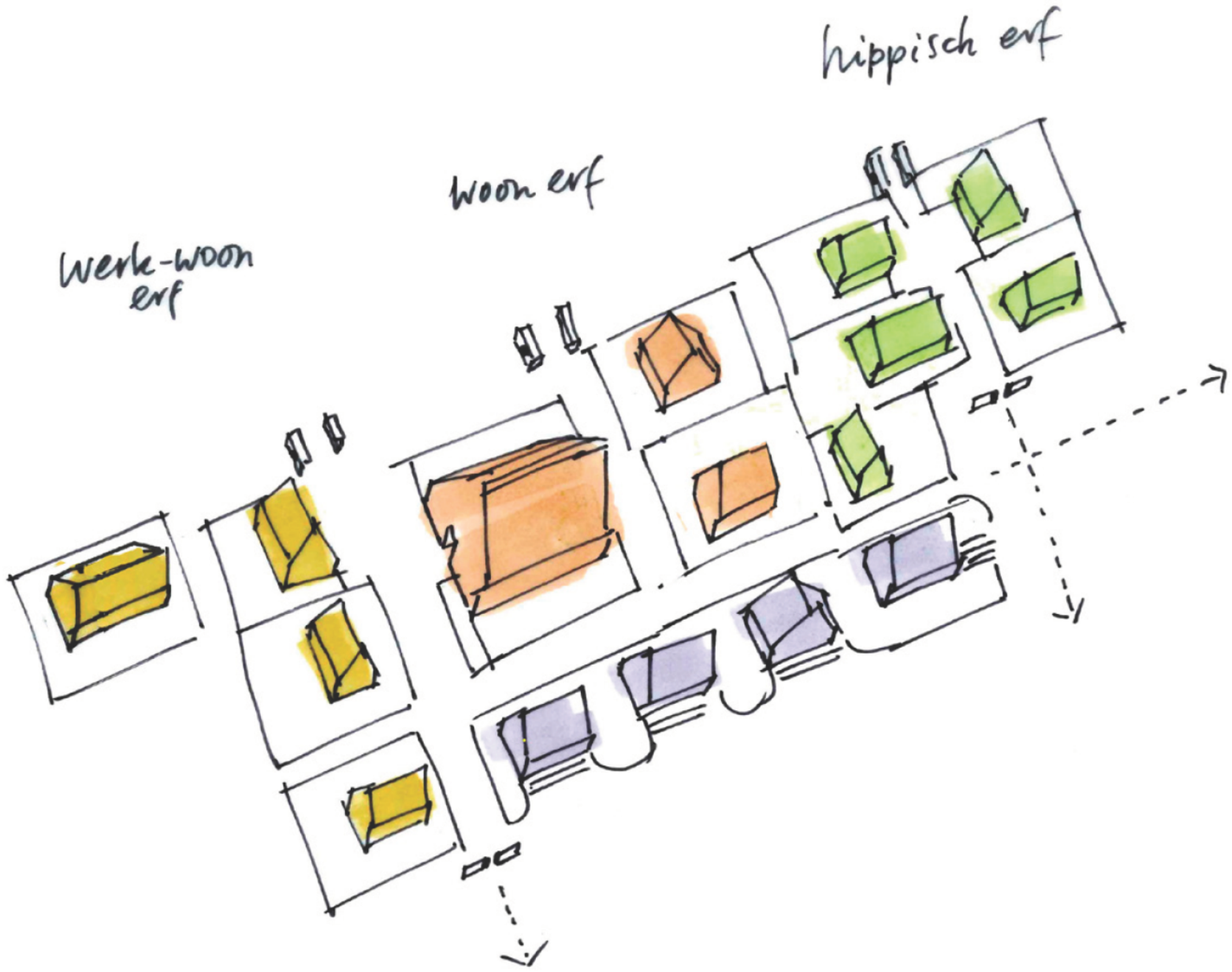
De weg bestaat uit een eenduidig profiel met karakteristieke elementen zoals sloten aan weerszijden, knotwilgen en boerenbruggen.

De weg versterkt de beleving tussen het stedelijk en landelijk gebied.

De nieuwe bebouwing op het perceel van de vml. manege manifesteert zich in drie 'boeren'erven die door water, groen en bruggen een sterk landelijke karakteristiek hebben. De drie erven hebben bij voorkeur een eigen identiteit, met bijv. werken aan huis,  wonen in een schuurwoning en hippisch wonen, met een gezamelijk stal bij het erf. Het afwisselend toepassen (en handhaven) van opgaande beplanting leidt tot een divers dorpssilhouet en ruimtelijke diversiteit op locatie.

Door herstel van het slotenpatroon en een vrij gebleven kaveltje voor uitloop wordt een nieuwe afwisselende dorpsrand bewerkstelligd, met kansen voor natuur, beweiding door paarden en het lopen van een ommetje. Het bestaande erf, in de oksel van Middenweg en Hogendijk, wordt als vanzelfsprekend opgenomen in de nieuwe structuur.

# BEBOUWINGSSTRUCTUUR: VERSCHIL EN SAMENHANG




In het kader van deze schets is een eerste aanzet gegeven tot een visie op de ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing. Ten eerste is belangrijk dat de drie erven toegang bieden tot de bebouwde clusters, met een brug over de watergang langs de Middenweg.

De erven vertonen samenhang in functie door de aangegeven indeling van wonen annex werken-aan-huiskavels, een erf met type schuurwoningen, mogelijk in een samengesteld (rug-aan-rug) gebouw die daardoor voor afwissling in schaal, nokhoogte en expressie zorgt. En daarnaast in een thematisch erf met bijvoorbeeld hippisch wonen. De goothoogte en nokrichting zijn divers. De erven worden op het perceel door middel van een achterpad verbonden (ook geschikt voor nood- en hulpdiensten). Het erf zelf is informeel, met gedeelde ruimte, met zoveel mogelijk parkeren op de kavel en in kleine clusters onder bomen.

De woningen aan de zuidrand staan half verscholen tussen de groene coulissen, evt met terugliggende vlonder aan de verbrede watergang. De twee buitenste erven eindigen met een boerenhek dat toegang geeft en zicht biedt op het landschap.

Materialen zijn zoveel mogelijk natuurlijk en op basis van locale identiteit, ook mogelijk refererend aan de manege, bijv. delen in  hout.

# PLANKAART *(CONCEPT)*

**Programma**

**totaal percelen vml manege 3,6 ha.**

**Woningprogramma:**

**14 tweekappers**

**7 vrijstaand**

**3 rijenwoningen koop**

**12 woningen goedkoop**

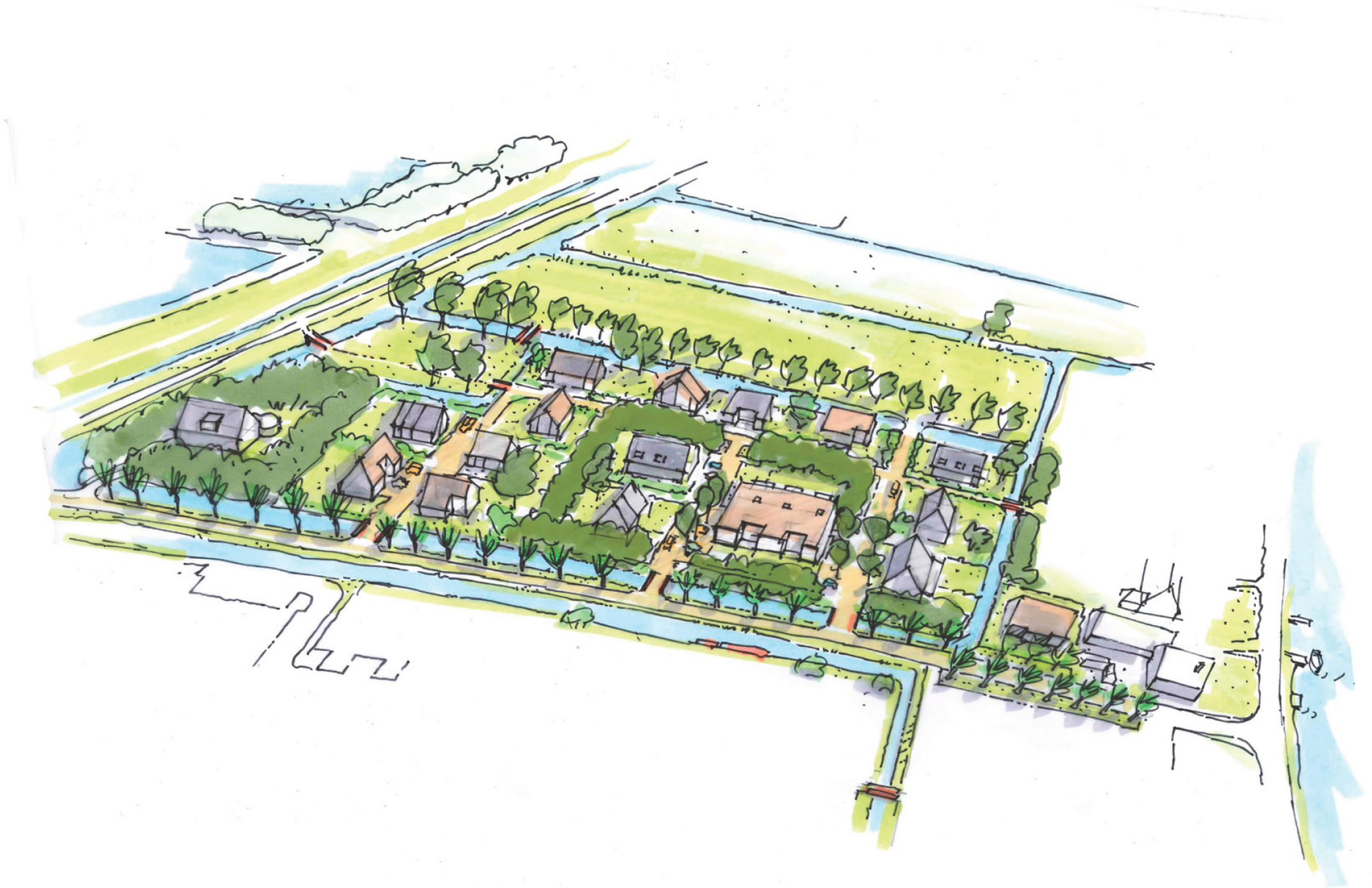
**36 woningen**

**Parkeren**

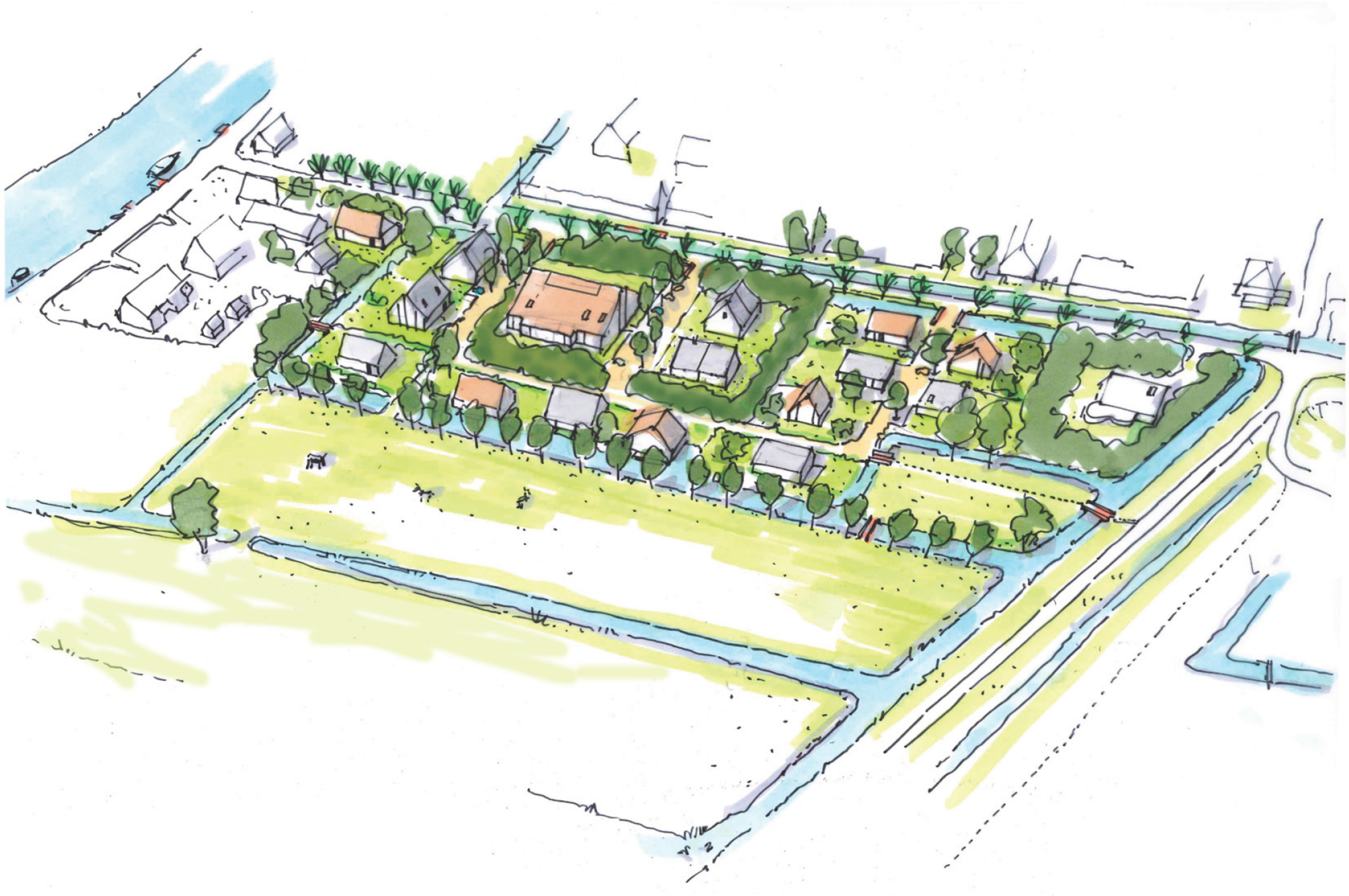
**46 op eigen erf**

**26 op gezamenlijk erf**

# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT NOORD



# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT ZUID

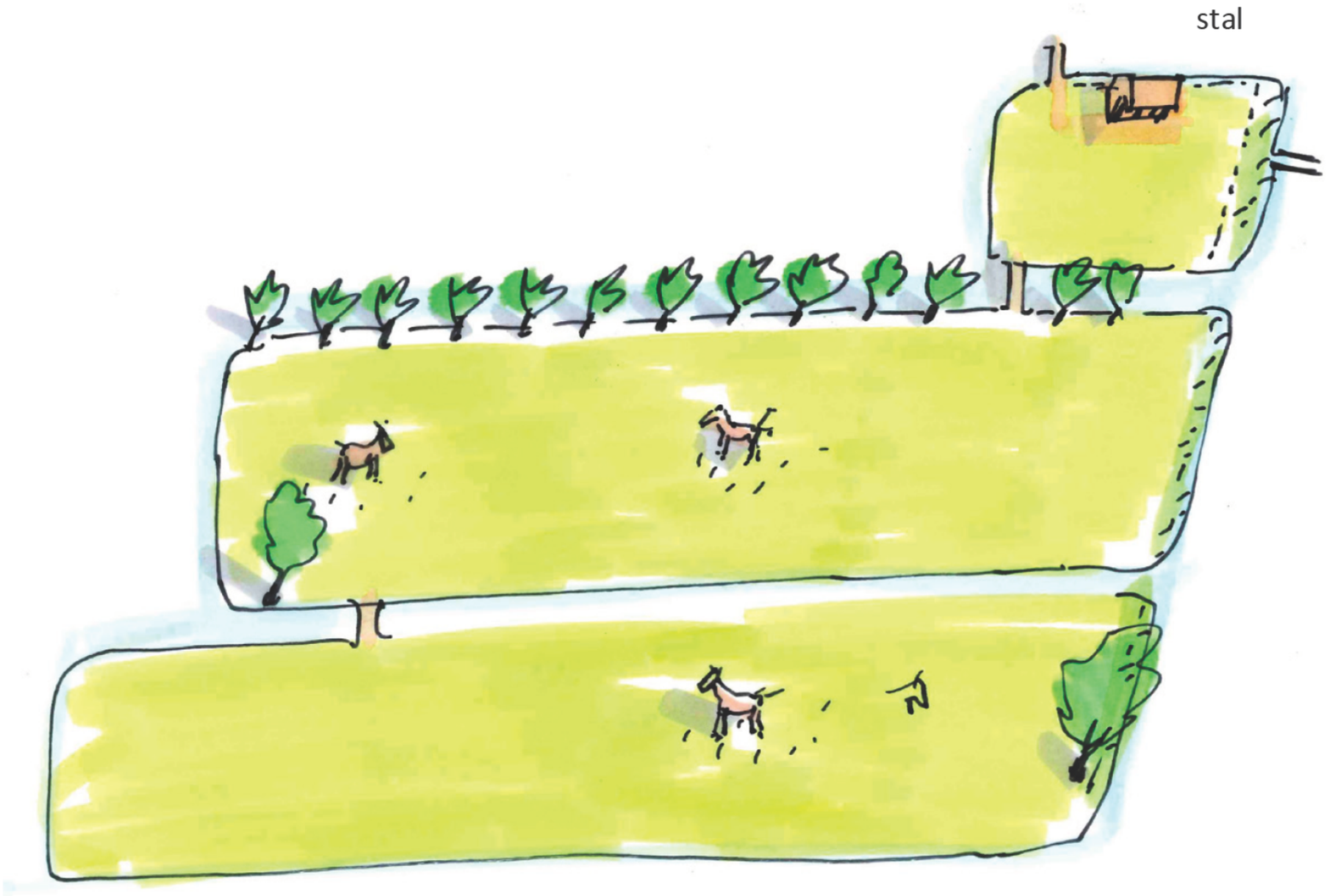


# WONEN AAN EEN ERF - ZICHT VANAF KADE

# ZICHT OP MIDDENWEG

# ZICHT OP ERF

# PAARDENWEIDE



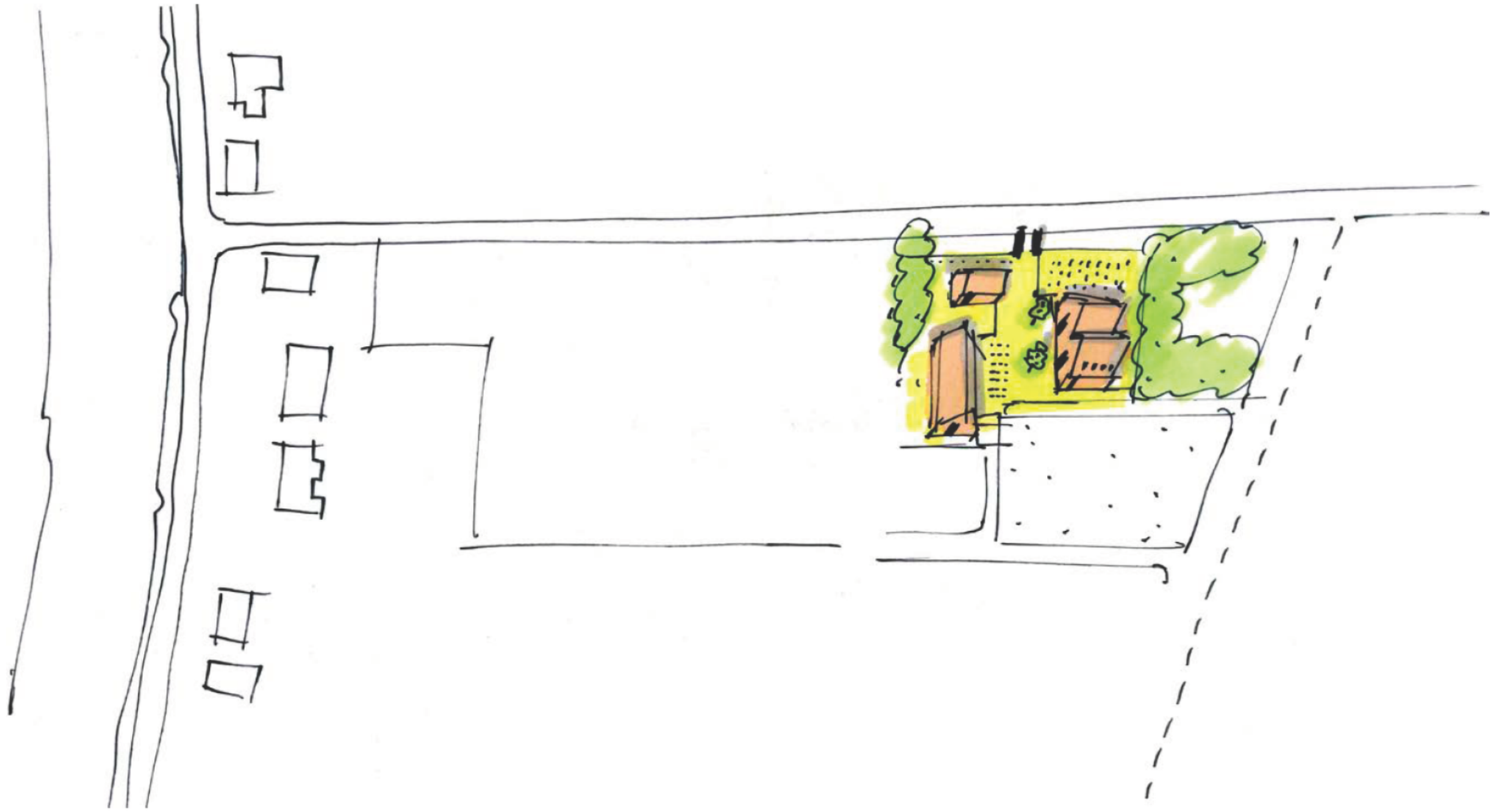

**Hippisch wonen**

Het wenselijk intact houden van de open bovenlandpercelen zou ook in de optie van een hippisch woonerf gewaarborgd moeten zijn. De vier à vijf woningen met mogelijkheid van het houden van een paard bij huis zijn een gewild woon-object.

In Groengebied Amstelland, waar de Ouderkerkerplas onderdeel van uitmaakt, zijn ruiterpaden te vinden met een totale lengte van ca. dertig kilometer. Vanuit de woonlocatie is met paard een flinke buitentocht te maken. Dit maakt de realisatie van een dergelijk erf aantrekkelijk. De gedachte daarbij is dat dit erf in bijv. VVE verband het gezamenlijk beheer van de graslanden op zich neemt.

Sinds de aanwezigheid van de manege lopen er paarden te grazen op deze bovenlandjes, met de komt van het hippisch-erf blijft dit gecontinueerd.

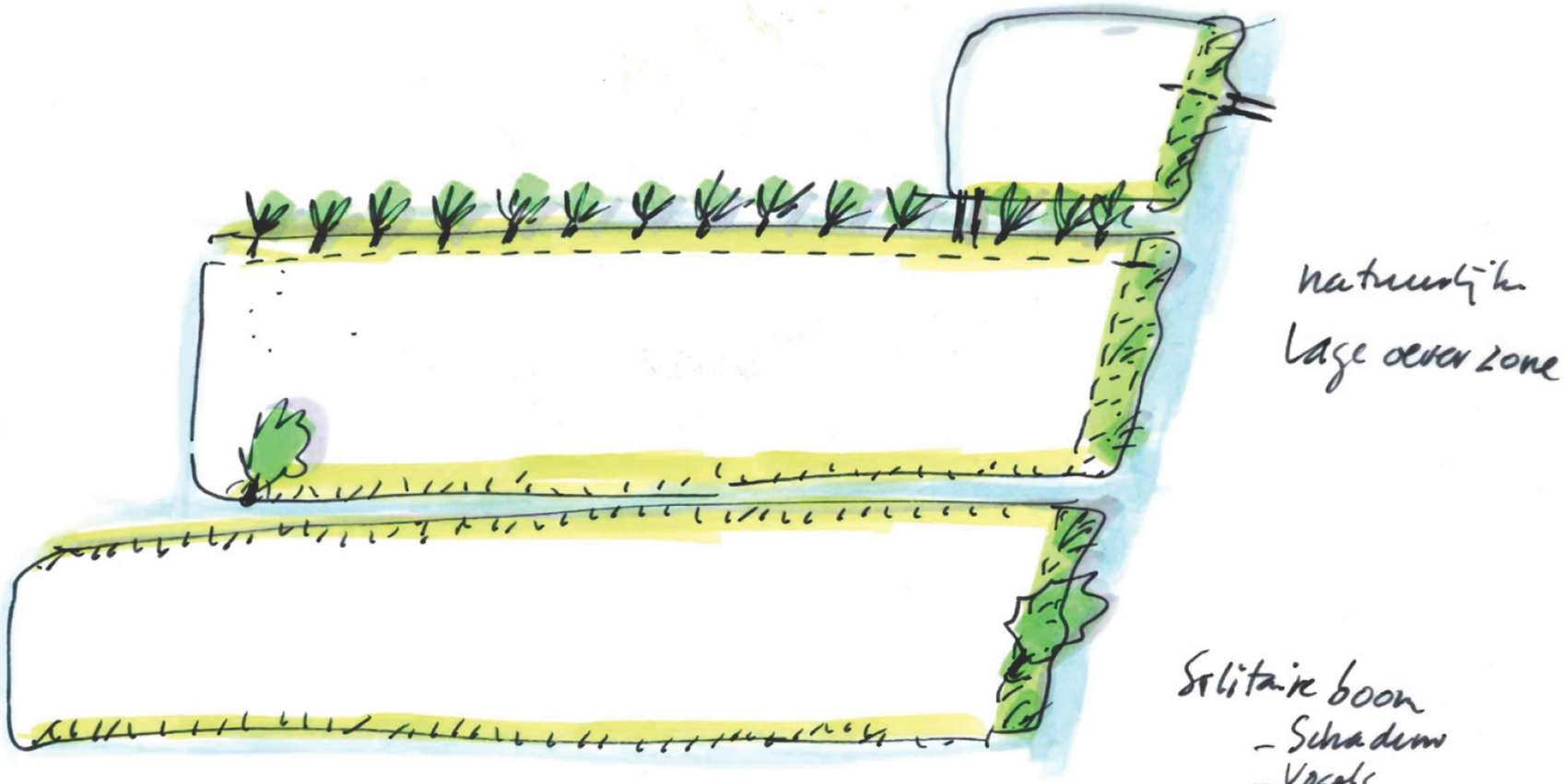
# VARIANT MET ZORGBOERDERIJ



**Derde erf**

De thematische invulling van de erven met woningen biedt de mogelijkheid om naar bijzondere woonvormen te zoeken. Dit kunnen hippische woningen zijn, zoals in het schetsvoorstel is opgenomen, maar ook een kleinschalig woonzorgcomplex behoort tot één van de gedachte mogelijkheden.
De achterliggende reden is de wens om de loactie van de vml. manege als één geheel te ontwikkelen en exploiteren. Dit betekent dat de twee open graslandpercelen een onlosmakend onderdeel blijven van de ontwikkeling. Een zorgboerderij kan zodoende de zorg en het beheer van de graslandjes op zich nemen, voor kleinvee, grasproductie, natuurweide etc.

# AGRARISCHE NATUUR




**Natuur**

Gekoppeld aan de herontwikkeling van het manegeperceel zijn diverse (kleinschalige en op de locatie passende) maatregelen voor verbetering van de natuurwaarden mogelijk:

- -verbreding watergangen en door herstel betere circulatie;
- extensief beheer van slootkanten;
- brede natuuroever aan de zijde van de Hogendijk;
- toevoegen van inheemse beplanting;
- solitaire bomen tbv roofvogels;
- nestkasten in woningen en onder bruggen voor zwaluwen en vleermuizen;
- amfibiepoel

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 23-05-2018 09:45:59 | Ontvangstdatum | 23-05-2018 09:50:34 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | Fwd: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel | | |

Ten info.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06[redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Onderwerp: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel
Datum: 29 maart 2018 17:10:00 CEST
Aan: "[redacted]
Kopie: [redacted]

Beste[redacted]

Hierbij stuur ik je het door het college van gemeente Ouder-Amstel vastgestelde visiedocument '3 percelen nabij de Ouderkerkerplas'. Dit document schets de ruimtelijke en planologische kaders voor de ontwikkeling van drie terreinen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel.

Voor één van de locaties is door een ontwikkelende partij een schetsvisie opgesteld waarin een ontwerp wordt voorgesteld voor de herontwikkeling. Het gaat hierbij om de voormalige manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. In dit schetsplan heeft hij gezocht naar een balans tussen de ruimtelijke kaders en de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.Ook deze schetsvisie voeg ik hierbij toe.

Om te komen tot het visiedocument van de gemeente en vervolgens een passende ontwikkeling op de locatie van de voormalige manege zijn een aantal workshops gehouden waarbij medewerkers van de provincie, vertegenwoordigers van de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Ouder-Amstel aanwezig waren. Tijdens deze workshops is gesproken over de planologische en landschappelijke kaders voor de ontwikkeling.
Zoals bekend laat het huidige provinciaal beleid een voorgestelde ontwikkeling op de manegelocatie niet toe. De locatie ligt namelijk in een bufferzone. De verloederde situatie vraagt echter om verbetering. Om dat financieel haalbaar te maken is een ontwikkeling met een kostendrager noodzakelijk. Voor deze plek lijkt woningbouw het meest passend. Deze woningbouw dient in ieder geval wel te passen binnen de landelijke context van de bufferzone.

Wij vragen aan de provincie inhoudelijk te reageren op het schetsplan van de initiatiefnemer en aan te geven hoe procedureel invulling gegeven kan worden aan de verbetering van de huidige situatie op deze plek met woningbouw, zoals voorgesteld in het schetsplan. Het college van B&W van Ouder-Amstel staat achter de herontwikkeling en steunt een initiatief met woningbouw op de locatie van de voormalige manege.

Graag lichten wij het visiedocument en het schetsplan in een gesprek toe en bespreken we de mogelijkheden om tot uitvoering te komen. Voor dit gesprek nemen wij binnenkort contact met jou op om een datum te plannen.

Met vriendelijke groet,

Namens wethouder C.C.M. Korrel,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA  Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 23-05-2018 09:45:59 | Ontvangstdatum | 23-05-2018 09:50:34 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | Fwd: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel | | |

Ten info.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06[redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]>
Onderwerp: Verzoek advies ontwikkelingen Ouderkerk aan de Amstel
Datum: 29 maart 2018 17:10:00 CEST
Aan [redacted]
Kopie: [redacted]

Beste [redacted]

Hierbij stuur ik je het door het college van gemeente Ouder-Amstel vastgestelde visiedocument '3 percelen nabij de Ouderkerkerplas'. Dit document schets de ruimtelijke en planologische kaders voor de ontwikkeling van drie terreinen aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel.

Voor één van de locaties is door een ontwikkelende partij een schetsvisie opgesteld waarin een ontwerp wordt voorgesteld voor de herontwikkeling. Het gaat hierbij om de voormalige manege aan de Holendrechterweg in Ouderkerk aan de Amstel. In dit schetsplan heeft hij gezocht naar een balans tussen de ruimtelijke kaders en de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling.Ook deze schetsvisie voeg ik hierbij toe.

Om te komen tot het visiedocument van de gemeente en vervolgens een passende ontwikkeling op de locatie van de voormalige manege zijn een aantal workshops gehouden waarbij medewerkers van de provincie, vertegenwoordigers van de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Ouder-Amstel aanwezig waren. Tijdens deze workshops is gesproken over de planologische en landschappelijke kaders voor de ontwikkeling.
Zoals bekend laat het huidige provinciaal beleid een voorgestelde ontwikkeling op de manegelocatie niet toe. De locatie ligt namelijk in een bufferzone. De verloederde situatie vraagt echter om verbetering. Om dat financieel haalbaar te maken is een ontwikkeling met een kostendrager noodzakelijk. Voor deze plek lijkt woningbouw het meest passend. Deze woningbouw dient in ieder geval wel te passen binnen de landelijke context van de bufferzone.

Wij vragen aan de provincie inhoudelijk te reageren op het schetsplan van de initiatiefnemer en aan te geven hoe procedureel invulling gegeven kan worden aan de verbetering van de huidige situatie op deze plek met woningbouw, zoals voorgesteld in het schetsplan. Het college van B&W van Ouder-Amstel staat achter de herontwikkeling en steunt een initiatief met woningbouw op de locatie van de voormalige manege.

Graag lichten wij het visiedocument en het schetsplan in een gesprek toe en bespreken we de mogelijkheden om tot uitvoering te komen. Voor dit gesprek nemen wij binnenkort contact met jou op om een datum te plannen.

Met vriendelijke groet,

Namens wethouder C.C.M. Korrel,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA  Amersfoort

033[redacted]

06[redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

FORMAT BEHANDELING PLANNEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Datum 28 mei 2018

## VOORTRAJECT

*Naam plan/ adres/ gemeente*
**Verkavelingsopzet woningbouw manege Ouderkerk aan de Amstel** (tweede behandeling)

*Behandelend ambtenaar provincie (aanvrager voor kwaliteitsadvies)*
[redacted]

*Status plan en voorgeschiedenis*

Voorontwerp
Aan de rand van de kern Ouderkerk aan de Amstel (gemeente Ouder-Amstel) staat een leegstaande manege. Hier is geen emplooi meer voor. Er wordt al sinds 2014 gesproken over herontwikkeling. In 2017 zijn enkele workshops georganiseerd waar ook de provincie aanwezig was die uiteindelijk tot de verkavelingsschets hebben geleid.

*Uiterlijke datum (definitief) advies benodigd (i.v.m. termijnen)*
*Uiterlijke datum conceptadvies nodig voor stafbehandeling (grote/kleine impact)*
Nvt

*Voorstel behandeling ambtelijk advies ruimtelijke kwaliteit*

*Type aanvraag (RvR, bestemmingsplanwijziging, bouwplan)*
Herontwikkeling manege net buiten de rand van de kern Ouderkerk aan de Amstel
Blijkens de verkavelingsschets passen er 36 woningen in het gebied.

*Korte typering plan (omvang, functie)*
Het gaat om het gebied ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel, omsloten door de Holendrechterweg (west) Middenweg en de Hoogendijk (oost). Naar het oosten ligt de Ouderkerkerplas.

*Eventuele bijzonderheden (politieke gevoeligheid etc.)*

*Ambtelijke toets*
- *Welke stukken zijn beschikbaar*

a. 20170627_A3 Schetsvisie Holendrechterweg_low LR
b. Ruimtelijke visie locaties Ouderkerkerplas 2017-10-10 LR
c. Beschermingsregimes Holendrechterweg Ouder Amstel

- *Welke artikelen van de PRV zijn van toepassing en is er strijd?*

Art. 8 aardkundig waardevol gebied (in het oostelijk deel van het plangebied; geen aardkundig monument).
Art. 15 ruimtelijke kwaliteit (Amstelscheg)
Art. 24 bufferzone; zie m.n. art. 24, achtste lid, dat verwijst naar het “Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg”. Hoe verhoudt deze bepaling zich tot het nieuwe art. 15?
Art. 30 Regionale waterkeringen

- *Is het stuk al in de staf besproken? En zo ja: wanneer of wanneer is dit voorzien?*

Nee,
In juni 2018.

**AMBTELIJK ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT**

Datum: 5 juni 2018

*Advies: impact of weinig impact (met motivering)*
*niet bij RvR*

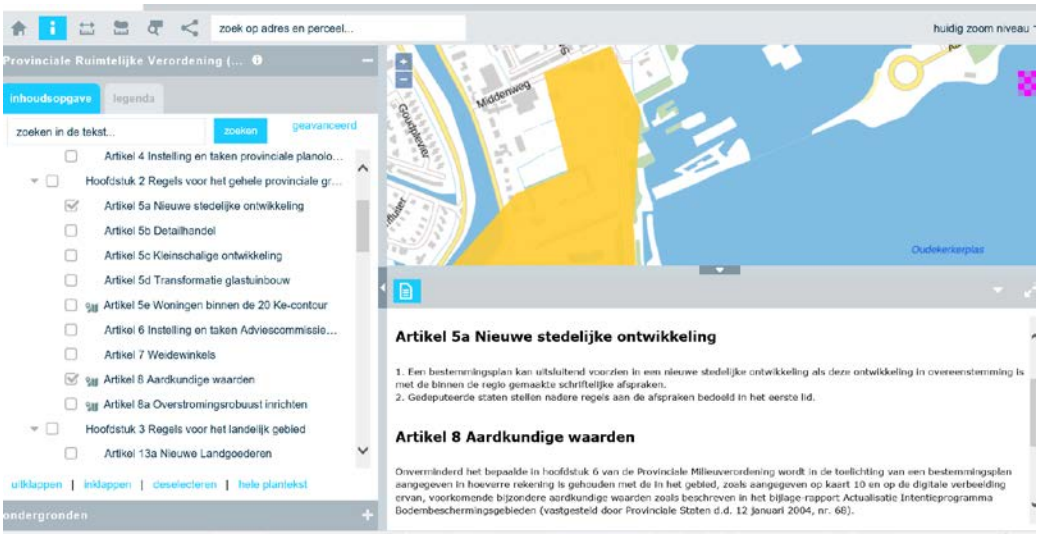
Er is vanuit de provincie ambtelijk intensief meegedacht over de locatie en ruimtelijke uitwerking. Gezien de omvang en gevoelige locatie in de Amstelscheg wordt aanbevolen om dit plan aan de ARO voor te leggen.

*RvR-advies (storendheid)*

*n.v.t.*

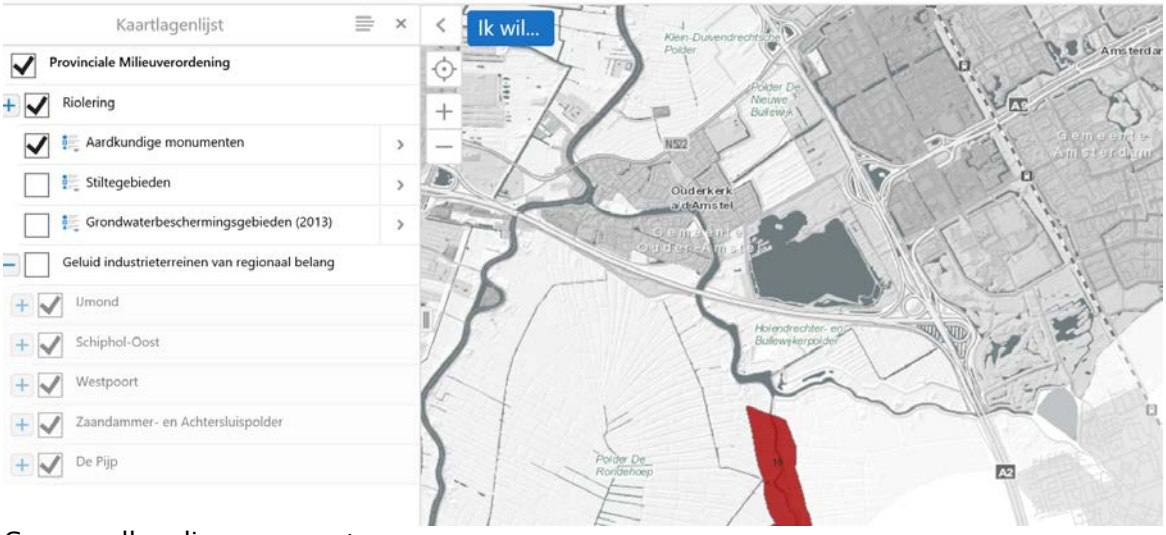
*Inhoudelijk advies*
*RvR-advies (ruimtelijk advies), kwaliteitsadvies bij weinig impact en pré-advies ARO bij grotere impact*

Het is goed dat het deel van het terrein (twee kavels) ten zuiden van de woonbuurt open blijft en dat alleen ter plekke van het huidige manege terrein wordt gebouwd. Dit past bij de ruimtelijke uitgangspunten zoals in de Leidraad zijn geformuleerd. Het plan kent verder een goede ruimtelijke onderbouwing, analyse en visie. De verkaveling en de ruime, groene opzet doen recht aan de kwaliteit van deze locatie. In de opzet zit ook een wat groter bouwvolume, in de vorm van een schuur met enkele woningen, dat verwijst naar de voormalige manege. Dit zorgt voor een link met het verleden en voor ruimtelijke afwisseling binnen het plan.
Wat betreft de afnemende dichtheid vanaf de Holendrechterweg naar achteren, die één van de uitgangspunten vormt, komt het plan niet helemaal tot zijn recht. De dichtheid is aan de zijde van de Holendrechterweg eerder kleiner dan achterin.

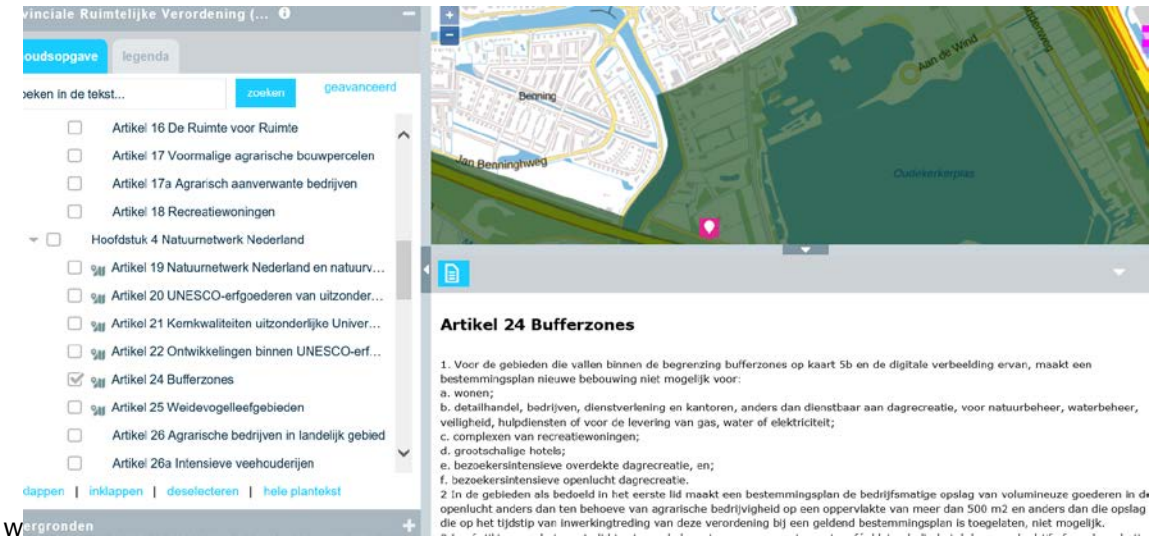



Aardkundig waardevol gebied

Aardkundig monument? Nee, zie onderstaand.



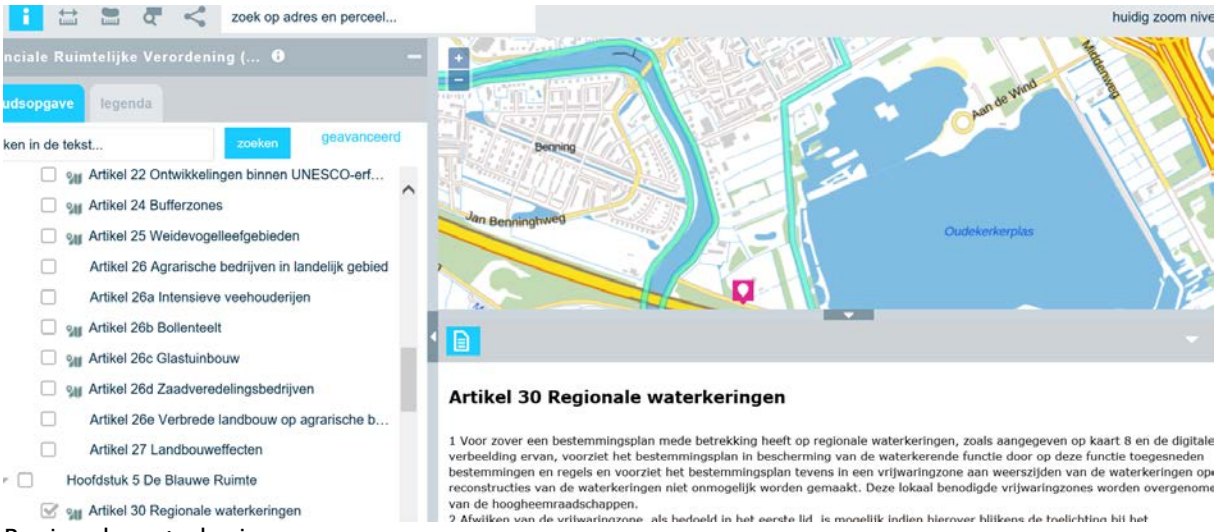

Geen aardkundig monument




Bufferzone

Bestaand stedelijk gebied

Geldend bestemmingsplan



Regionale waterkeringen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 28-05-2018 12:29:02 | Ontvangstdatum | 28-05-2018 12:29:00 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel | | |

Besten,

In de map 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel vinden jullie het format en de benodigde stukken:

a. 20170627_A3 Schetsvisie Holendrechterweg_low LR

b. Ruimtelijke visie locaties Ouderkerkerplas 2017-10-10 LR

c. Beschermingsregimes Holendrechterweg Ouder Amstel

Hoop dat jullie kans zien hier deze week naar te kijken en een advies op te stellen.

Mocht de koppeling niet werken dan hor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

(023) [redacted]

06 [redacted]

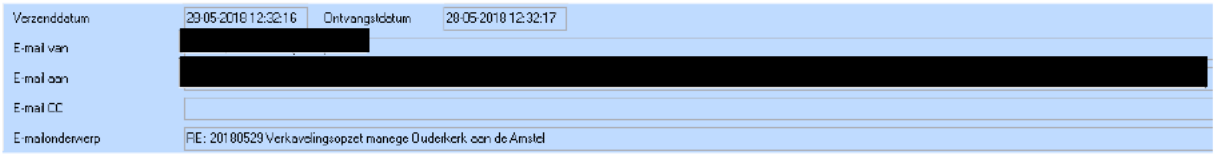
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[redacted]

cid:image001.jpg@01D1FEC9.91FC55D0

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print




Hoi [redacted]

Ik zag dat je gebeld had, waarschijnlijk over hetzelfde punt. Deze week is er geen ARK-overleg, dat maakt het wat lastig om er samen naar te kijken. Ik begrijp dat dit niet kan wachten? Als dat het geval is zal ik ernaar kijken en een antwoord dichten, in overleg met de anderen. Hopelijk kom ik er morgen aan toe.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted])
Verzonden: maandag 28 mei 2018 12:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel

Besten,

In de map 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel vinden jullie het format en de benodigde stukken:

a. 20170627_A3 Schetsvisie Holendrechterweg_low LR

b. Ruimtelijke visie locaties Ouderkerkerplas 2017-10-10 LR

c. Beschermingsregimes Holendrechterweg Ouder Amstel

Hoop dat jullie kans zien hier deze week naar te kijken en een advies op te stellen.

Mocht de koppeling niet werken dan hor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

(023) [redacted]

06 [redacted]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[redacted]

cid:image001.jpg@01D1FEC9.91FC55D0

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 28-05-2018 15:19:44 | Ontvangstdatum | 28-05-2018 15:19:00 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | [redacted] | | |
| E-mailonderwerp | Dit komt op 5 juni 2018 aan de orde in de ARK RE: 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel | | |

Zie bovenstaand.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
(023) [redacted]

06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 mei 2018 12:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel

Hoi [redacted]

Ik zag dat je gebeld had, waarschijnlijk over hetzelfde punt. Deze week is er geen ARK-overleg, dat maakt het wat lastig om er samen naar te kijken. Ik begrijp dat dit niet kan wachten? Als dat het geval is zal ik ernaar kijken en een antwoord dichten, in overleg met de anderen. Hopelijk kom ik er morgen aan toe.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 mei 2018 12:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel

Besten,

In de map 20180529 Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel vinden jullie het format en de benodigde stukken:

a. 20170627_A3 Schetsvisie Holendrechterweg_low LR

b. Ruimtelijke visie locaties Ouderkerkerplas 2017-10-10 LR

c. Beschermingsregimes Holendrechterweg Ouder Amstel

Hoop dat jullie kans zien hier deze week naar te kijken en een advies op te stellen.

Mocht de koppeling niet werken dan hor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
(023) [redacted]

06 [redacted]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
[redacted]

cid:image001.jpg@01D1FEC9.91FC55D0

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

FORMAT BEHANDELING PLANNEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Datum 28 mei 2018

**VOORTRAJECT**

*Naam plan/ adres/ gemeente*
**Verkavelingsopzet woningbouw manege Ouderkerk aan de Amstel** (tweede behandeling)

*Behandelend ambtenaar provincie (aanvrager voor kwaliteitsadvies)*
[redacted]

*Status plan en voorgeschiedenis*

Voorontwerp
Aan de rand van de kern Ouderkerk aan de Amstel (gemeente Ouder-Amstel) staat een leegstaande manege. Hier is geen emplooi meer voor. Er wordt al sinds 2014 gesproken over herontwikkeling. In 2017 zijn enkele workshops georganiseerd waar ook de provincie aanwezig was die uiteindelijk tot de verkavelingsschets hebben geleid.

*Uiterlijke datum (definitief) advies benodigd (i.v.m. termijnen)*
*Uiterlijke datum conceptadvies nodig voor stafbehandeling (grote/kleine impact)*
Nvt

*Voorstel behandeling ambtelijk advies ruimtelijke kwaliteit*

*Type aanvraag (RvR, bestemmingsplanwijziging, bouwplan)*
Herontwikkeling manege net buiten de rand van de kern Ouderkerk aan de Amstel
Blijkens de verkavelingsschets passen er 36 woningen in het gebied.

*Korte typering plan (omvang, functie)*
Het gaat om het gebied ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel, omsloten door de Holendrechterweg (west) Middenweg en de Hoogendijk (oost). Naar het oosten ligt de Ouderkerkerplas.

*Eventuele bijzonderheden (politieke gevoeligheid etc.)*

*Ambtelijke toets*
- *Welke stukken zijn beschikbaar*

a. 20170627_A3 Schetsvisie Holendrechterweg_low LR
b. Ruimtelijke visie locaties Ouderkerkerplas 2017-10-10 LR
c. Beschermingsregimes Holendrechterweg Ouder Amstel

- *Welke artikelen van de PRV zijn van toepassing en is er strijd?*

Art. 8 aardkundig waardevol gebied (in het oostelijk deel van het plangebied; geen aardkundig monument).
Art. 15 ruimtelijke kwaliteit (Amstelscheg)
Art. 24 bufferzone; zie m.n. art. 24, achtste lid, dat verwijst naar het “Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg”. Hoe verhoudt deze bepaling zich tot het nieuwe art. 15?
Art. 30 Regionale waterkeringen

- *Is het stuk al in de staf besproken? En zo ja: wanneer of wanneer is dit voorzien?*

Nee,
In juni 2018.

**AMBTELIJK ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT**

Datum: 5 juni 2018

*Advies: impact of weinig impact (met motivering)*
*niet bij RvR*

Er is vanuit de provincie ambtelijk intensief meegedacht over de locatie en ruimtelijke uitwerking. Gezien de omvang en gevoelige locatie in de Amstelscheg wordt aanbevolen om dit plan aan de ARO voor te leggen.

*RvR-advies (storendheid)*

*n.v.t.*

*Inhoudelijk advies*
*RvR-advies (ruimtelijk advies), kwaliteitsadvies bij weinig impact en pré-advies ARO bij grotere impact*

Het is goed dat het deel van het terrein (twee kavels) ten zuiden van de woonbuurt open blijft en dat alleen ter plekke van het huidige manege terrein wordt gebouwd. Dit past bij de ruimtelijke uitgangspunten zoals in de Leidraad zijn geformuleerd. Het plan kent verder een goede ruimtelijke onderbouwing, analyse en visie. De verkaveling en de ruime, groene opzet doen recht aan de kwaliteit van deze locatie. In de opzet zit ook een wat groter bouwvolume, in de vorm van een schuur met ~~meerdere~~ enkele woningen, dat verwijst naar de voormalige manege. Dit zorgt voor afwisseling binnen het plan.
Wat betreft de afnemende dichtheid naar achteren, die één van de uitgangspunten vormt, komt het plan niet helemaal tot zijn recht. De dichtheid is voorin eerder kleiner dan achterin. Daarnaast zouden het voorste en middelste erf nog iets losser van elkaar mogen liggen.

**Met opmerkingen [OGdJ(1]:** Zin loopt niet, zie suggestie.

**Met opmerkingen [OGdJ(2]:** Middenweg (noord) of Holendrechterweg (west)?

**Met opmerkingen [OGdJ(3]:** Maar dan blijft de dichtheid voorin (west) mogelijk nog lager dan bij de Hogendijk (oost).

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 07-06-2018 08:46:31 | Ontvangstdatum | 07-06-2018 08:46:32 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | 20180529 ARK Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel | | |

Ho[redacted]

Hierbij het ARK advies voor het manegeterrein in Ouderkerk.

Groeten,

[redacted]

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 07-06-2018 09:11:10 | Ontvangstdatum | 07-06-2018 09:11:00 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | RE: 20180529 ARK Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel | | |

Dag[redacted]

De laatste alinea (het advies) roept wat vragen op. Zie de bijlage.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
(023)[redacted]

06[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 juni 2018 08:47
Aan: [redacted])
Onderwerp: 20180529 ARK Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel

Hoi[redacted]

Hierbij het ARK advies voor het manegeterrein in Ouderkerk.

Groeten,

[redacted]

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 12-06-2018 09:15:42 | Ontvangstdatum | 12-06-2018 09:15:00 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | | | |
| E-mail CC | | | |
| E-mailonderwerp | sparren en kennisdelen12 juni 2018 Bij de huiskamer 3NO (kamertje) | | |

Besten,

Zie de bijlage voor een casus in Ouder-Amstel. Is het perceel ten zuiden van de Middenweg bestaand stedelijk gebied?

[redacted] wil het hebben over statenvragen.

Heb een handdoek neergelegd bij de kamer naast de huiskamer 3NO.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

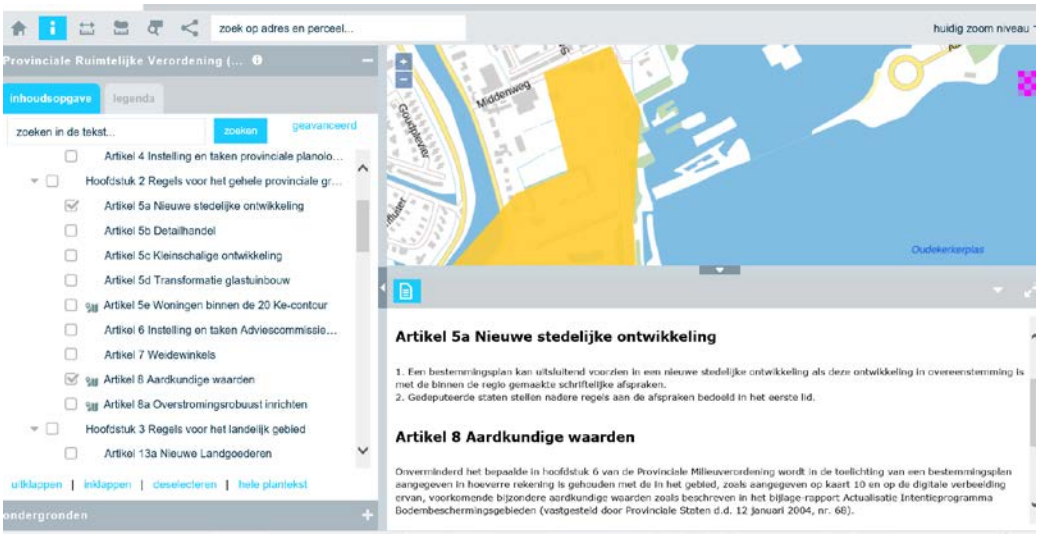
[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

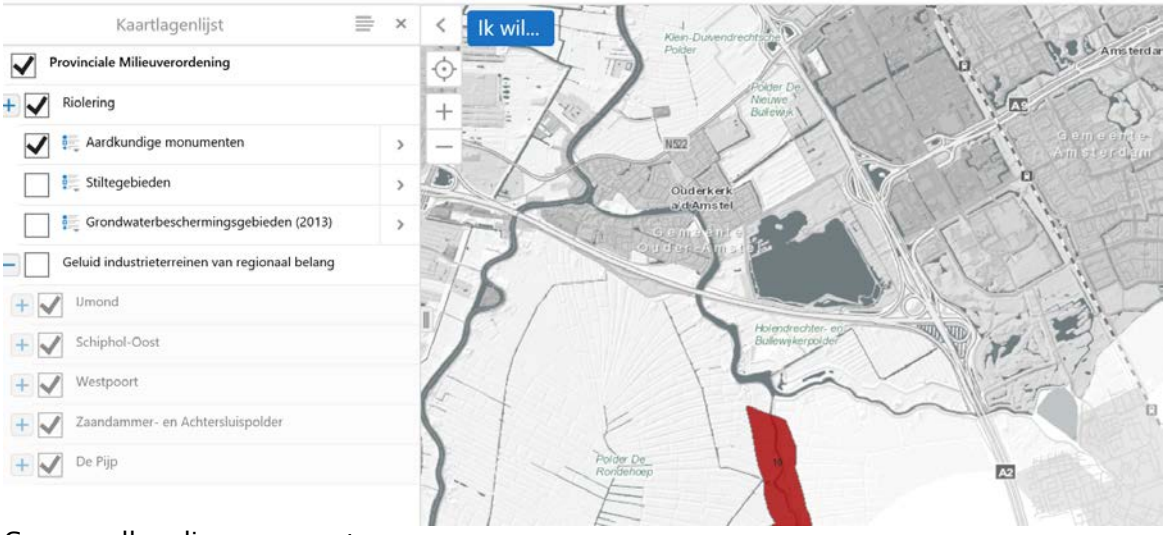
(023) [redacted]

06 [redacted]

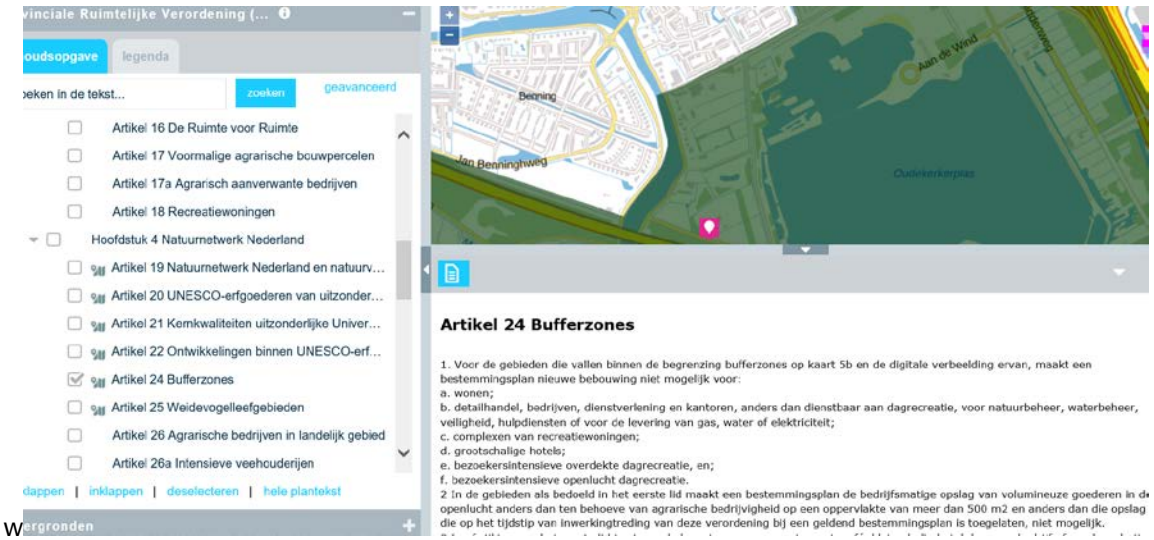


Aardkundig waardevol gebied

Aardkundig monument? Nee, zie onderstaand.



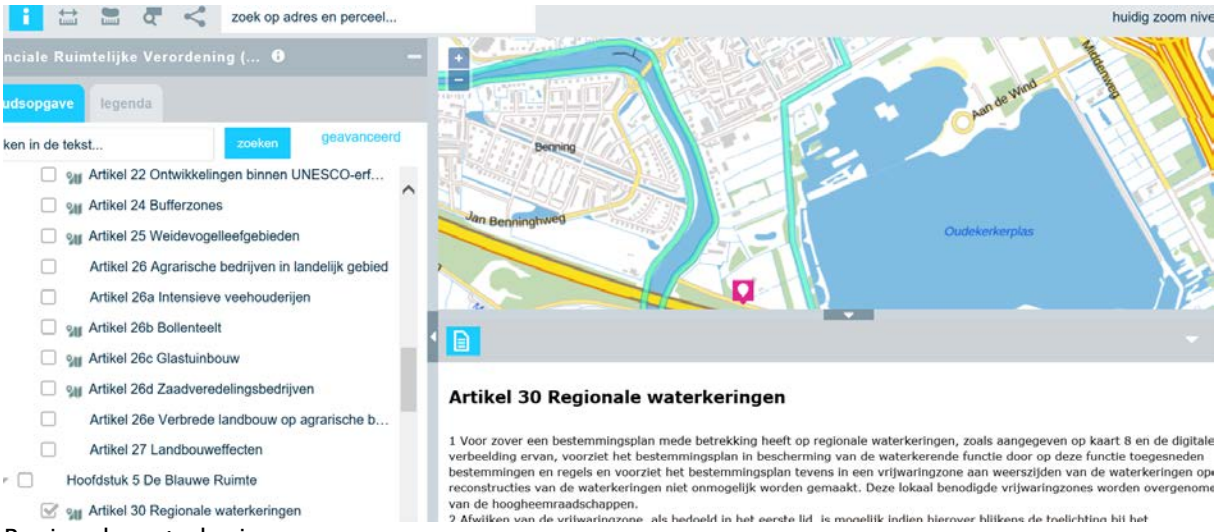
Geen aardkundig monument



Bufferzone

Bestaand stedelijk gebied

Geldend bestemmingsplan



Regionale waterkeringen

**Van:** [redacted])
**Aan:** [redacted]
**Cc:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel
**Datum:** dinsdag 19 juni 2018 14:35:00
**Bijlagen:** image001.jpg

---

Beste [redacted]

Zoals op 6 en 7 juni 2018 met jou en [redacted] besproken staat de verkavelingsopzet voor het plan ten zuiden van de Middenweg op de agenda van de ARO van 4 juli 2018. De ARO waardeert een *korte* (men heeft de stukken bestudeerd!) toelichting door de makers/ontwerpers. Aanwezigheid van een vertegenwoordiging van het bevoegd gezag (gemeente Ouder-Amstel..) is gewenst.

Het precieze tijdstip van bespreking is nog niet bekend. De ARO begint om 16 uur, het openbare gedeelte begint rond 17 uur.
Zodra ik het tijdstip weet hoor je dat van mij. Dan vraag ik ook naar namen, functies en mobiele nummers van de bij de bespreking van dit onderwerp aanwezige personen. De namen en functies gebruiken we voor het verslag (staat je naam er tenminste goed in).
De telefoonnummers zijn handig om last minute info te delen (afgelasting …; aanwezigheid niet nodig …).

***Nut en noodzaak***
Wat ons opviel is dat dit plan (36 woningen) niet in de recentste versie van de monitorplancapaciteit van de MRA staat.

Kun je met deze info verder?

**Met vriendelijke groet,**

[redacted]
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
*Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling*
(023) [redacted]
06[redacted]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
[redacted]

**Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print**

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 18 juni 2018 12:47
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Re: Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel

Beste [redacted]

Heb je al een idee of het plan voor de manege in Ouderkerk aan de Amstel in de ARO wordt behandeld? En is het de bedoeling dat er een toelichting wordt gegeven door de ontwerpers / initiatiefnemers en eventueel door mij?

Ik hoor graag van je!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
kienontwerp
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
033 [redacted]
06 [redacted]
www . kienontwerp . nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verzenddatum | 27-06-2018 11:06:30 | Ontvangstdatum | 27-06-2018 11:06:00 |
| E-mail van | [redacted] | | |
| E-mail aan | [redacted] | | |
| E-mail CC | [redacted] | | |
| E-mailonderwerp | ARO 4 juli 2018 RE: Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel | | |

Beste [redacted] en [redacted],

Zoals beloofd hier mijn bericht over agendering van het plan voor manege bij de Holendrechterweg (op woensdag 4 juli 2018) in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

We verwachten jullie op 4 juli 2018 om 18:50 uur (Dreef 3)

Graag hoor ik nog wie er komen en in welke hoedanigheid, met namen, functie en mobiele nummers.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
(023) [redacted]

06 [redacted]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
[redacted]@noord-holland.nl

cid:image001.jpg@01D1FEC9.91FC55D0

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 juni 2018 14:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Verkavelingsopzet manege Ouderkerk aan de Amstel

Beste [redacted]

Erg bedankt voor je antwoord! Je opmerking over de monitorplancapaciteit van de MRA bespreek ik met[redacted]

Ik hoor graag weer van je!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

kienontwerp

Zuidsingel 8a

3811 HA Amersfoort

033[redacted]

06 [redacted]

[redacted]

www . kienontwerp . nl

Op 19 jun. 2018, om 14:35 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel
Postbus 35
1190 AA OUDERKERK a/d AMSTEL

**Gedeputeerde Staten**

**Uw contactpersoon**

[redacted]

BEL/RO

Telefoonnummer [redacted]



**Verzenddatum**

18 JULI 2018

**Kenmerk**

507350/1102695

**Uw kenmerk**

**Betreft: Woningbouw manegeterrein Holendrechterweg; advies ARO over verkavelingsopzet**

Geacht college,

Op 29 maart 2018 ontvingen wij ter beoordeling het door u vastgestelde visiedocument '3 percelen nabij de Ouderkerkerplas' en de Schetsvisie met onderzoek naar mogelijke transformatie van de manege tot woonlocatie

**Inhoud**

U bent voornemens om de in onbruik geraakte manege te amoveren en op deze percelen 36 woningen te ontwikkelen. De twee aangrenzende weilanden blijven onbebouwd.

**Beoordeling**

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (hierna: structuurvisie) en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) hebben wij besloten als volgt op deze documenten te reageren.

In de structuurvisie en de verordening is het gebied aangeduid als bufferzone en deels als aardkundig monument. Daarnaast is artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis) van de verordening van toepassing.

*Ruimtelijke kwaliteit (artikel 15)*
Het plan is op 4 jul 2018 behandeld in de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. De commissie concludeert als volgt.

*"Conclusie, samenvatting*
De ARO is positief over de opzet van deze woningbouwontwikkeling, zowel wat betreft de indeling in drie erven, het herstel van de Middenweg en het gebruik daarvan als entree, als het openhouden van de twee weidekavels. Aanbeveling is om per erf meer samenhang aan te brengen en het verschil tussen de erven onderling wat te vergroten. De waterwoningen zouden meer bij de erven betrokken moeten worden. Zo ontstaan drie deelgebiedjes met een duidelijke eigen identiteit. Het geheel moet daarbij wel zo informeel mogelijk blijven. Daarnaast kan de bomenrij aan de zuidkant van het terrein wellicht wat meer als rafelige groene rand worden ingericht, deels gebruik makend van

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk nummer 34362354
Btw nummer NL.0010.03.124.B.08

bestaande beplanting, om deze ruimtelijk en ecologisch wat interessanter te maken."

Wij sluiten ons aan bij het advies van de ARO, zoals hierboven genoemd.

U dient er voor zorg te dragen dat het gebruik van de twee niet te bebouwen weilanden ruimtelijk én privaatrechtelijk (bijv. mandelig) wordt geborgd.

*Nut en noodzaak*
In de ruimtelijke onderbouwing (of de toelichting op het op te stellen bestemmingsplan) dient u nog in te gaan op de woningbehoefte. Het plan is nog niet opgenomen in de Monitor Plancapaciteit, noch in de regionale woningbouwafspraken van de RAP Regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland.

Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de hierboven genoemde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan) in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Wij wensen u succes met de verdere planvorming.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling
[redacted]

*Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.*