

**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.  
**Datum:** maandag 21 oktober 2019 12:42:32  
**Bijlagen:** [Schetsvisie Holendrechteweg 2e versie.pdf](#)  
[Reactie GS PNH met advies ARO.pdf](#)

---

Hallo [redacted],

Hierbij gaan de aangepaste schetsvisie en het advies van de ARO advies van destijds.  
Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@noord-holland.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 11:56  
**Aan:** [redacted]@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Re: aro tbv manege terrein.

Graag; ik overleg de stukken met [redacted], secretaris van de ARO.  
Het zou fijn zijn als helder is of en wat er met het eerder advies van de ARO is gebeurd.  
Weet jij of dat erbij zit?

Groet,

[redacted]

Op 21 okt. 2019 om 11:19 heeft [redacted]  
[redacted]@duoplus.nl> het volgende geschreven:

Hallo [redacted]  
Ik stuur je dan z.s.m. de stukken. Hopelijk kunnen we het ambtelijk af. Is het de bedoeling dat we overleggen met jou?

Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@noord-holland.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 10:32  
**Aan:** [redacted]@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Hoi [redacted],

Zat even in overleg. Voor de ARO gaat niet meer lukken ben ik bang, maar stuur mij maar op wat er ligt: ik heb sowieso het aanbod staan dat we ambtelijk kunnen kijken naar de stukken en wellicht tot de conclusie komen dat een tweede

behandeling niet nodig is indien er goed uit de stukken blijkt hoe het eerdere advies is verwerkt.

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@duoplus.nl](mailto:[REDACTED]@duoplus.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 08:17

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

**Urgentie:** Hoog

Hallo [REDACTED],

Helaas ben ik laat. Was een paar daagjes ziek – herstellende van een operatie. Kunnen we nog stukken sturen? Ik bel straks anders wel even.

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)>

**Verzonden:** woensdag 16 oktober 2019 09:35

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@duoplus.nl](mailto:[REDACTED]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** FW: aro tbv manege terrein.

Morgen [REDACTED],

Net kreeg ik te horen dat de stukken voor een behandeling op 30 oktober aanstaande voor aankomende vrijdag aangeleverd moeten worden. De agenda gaat volgende week woensdag uit. Wel erg kort dag dus. Dit plan is toch eerder in de ARO geweest? Volgens mij was de ARO redelijk positief, met een aantal aanbevelingen over de identiteit van de wijkjes en de beplanting. Ik ben benieuwd naar het plan en of behandeling nog een keer nodig is. Wellicht niet en kunnen we de aanpassingen terugkoppelen tijdens de vergadering. Goed om te laten zien wat er met adviezen gebeurt. Lukt het om mij zo snel mogelijk de stukken toe te sturen? Dan kunnen we bekijken of ambtelijke beoordeling met een terugkoppeling aan de ARO voldoet (en dan is dus geen behandeling nodig op 30 oktober).

Groet,

[REDACTED]

---

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

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 15 oktober 2019 17:37

**Aan:** [redacted] [@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** aro tbv manege terrein.

Dag [redacted],

Online zag ik dat de eerstvolgende vergadering van de ARO op 30 oktober plaatsvindt. Ik weet niet of stukken nog op tijd zijn voor de behandeling. Na de 30<sup>e</sup> komen we alweer op 11 december.

Ik wil voorstellen dat je mij deze stukken asap mailt en dan kijk ik of we op 30 oktober nog kunnen meedraaien.

Groet,

[redacted]

mw. mr. [redacted]

[redacted]

Regio Amstelland-Meerlanden en Amsterdam

Directie Beleid

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

Tel: 023- [redacted]





**SCHETSVISIE** | ONDERZOEK NAAR MOGELIJKE TRANSFORMATIE VAN MANEGE TOT WOONLOCATIE | HOLENDRECHTERWEG | OUDERKERK AAN DE AMSTEL  
2E VERSIE






# COLOFON

## IN OPDRACHT VAN:

M.S. Brandenburg O.G. adviseurs B.V.

Contactpersoon: 

Vinkenkade 51

3645 AK Vinkeveen

## ONTWERP:



Adviesbureau Haver Droeze BNT

Muurhuizen 165

3811 EG Amersfoort

DATUM: 18 JULI 2019



# PLANGEBIED



## Inleiding

Op de hoek Holendrechtweg - 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 Holendrechtweg 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 Holendrechtweg: één perceel is bebouwd en ingericht met stallen, 2 binnenbakken, 1 buitenbak en erf, twee zijn in gebruik als grasland. De manege is al enige tijd buiten bedrijf en verkeert in vervallen staat.

Op initiatief van de opdrachtgever is medio voorjaar 2017 in workshopverband met een brede groep uit de provincie, gemeente en initiatiefnemer een schetsstudie verricht naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie. Door de gemeente is aangegeven om bij de herontwikkeling uit te gaan van woningbouw in de vorm van laagbouw met 30 % woningen in de sociale sector.

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

In de schetsvisie zijn we, op aangeven van de provincie, uitgegaan van ruimtelijke principes die voor de Amstelscheg zijn opgesteld, waarbij wordt teruggebouwd in bestaand stedelijk gebied. Tevens gaan we uit van het aantal woningen dat nodig is voor sluitende exploitatie.



# HUIDIGE SITUATIE



*luchtfoto plangebied van Google maps*



*bebouwing Middenweg aan westzijde plangebied*



*stallencomplex van de voormalige manege*



*zicht over 2 'landjes richting de tennisbanen*



*zicht vanaf de Middenweg richting de Holendrechteweg*



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

## Voormalig manegeterrein

Manege Gijsbrecht van Aemstel staat sinds enkele jaren leeg en betreft een drietal percelen, waarvan één met stallen en rijbakken en twee percelen met grasland. Het geheel verkeert in een zeer vervallen staat. Het terrein is deels omzoomd door houtsingels en struwelen. Op het terrein zijn op basis van onderzoek vervuilingen aangetroffen. Op de noordhoek van het manegeperceel ligt een woonhuis en verderop een boerderij op de voormalige plek van de scheepswerf in de Bullewijker en Holendrechtewegpolder.

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 Holendrechtewegpolder 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 Holendrechteweg 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 industriële karakter van het bedrijf overheerst.

*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. Samengevat gaat het om het volgende beleid:

## **Rijksbeleid**

Gaat uit van waarborging van landelijkheid van het Groene Hart als tegenpool van stedelijkheid als kernkwaliteit van het gebied.

## **Provincieaal beleid**

Ontwikkeling van de Amstelscheg als groot groen gebied en onderdeel van de stedelijke landschappen. Ontwikkeling is mogelijk bij substantiële verbetering van natuur, water, landschap of recreatie.

## **Gemeentelijk beleid**

In de Woonvisie (2016) wordt beschreven welke rol Ouder-Amstel zal gaan invullen binnen de bouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam. Naast grootschalige ontwikkelingen zullen op kleinere locaties, zoals het Manegegebied tevens ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden.

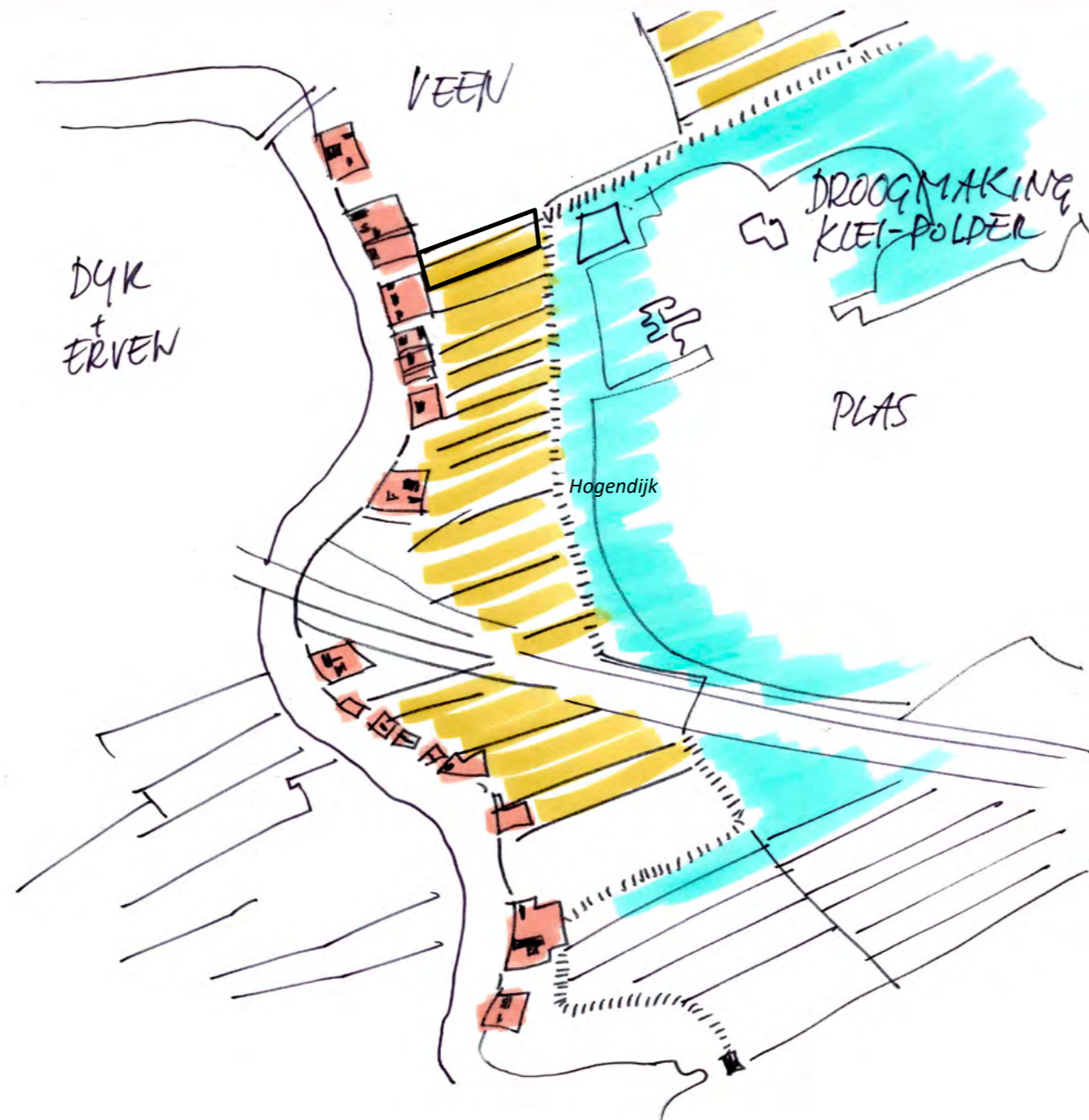
## **Participatie**

In de tweede helft van 2018 heeft de ontwikkelaar het initiatief genomen een participatietraject te doorlopen en het gesprek aan te gaan met belanghebbenden en omwonenden. Zij konden reageren op de concept-plannen voor het Manegeterrein. Uit de opmerkingen en het hieruit voortvloeiende verkeersonderzoek is er in deze planuitwerking een aantal wijzigingen doorgevoerd en verwerkt..





# HISTORIE EN MORFOLOGIE



Ouder-Amstel bestond uit veengebied (Bullewijk en Holendrecht polder), 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 een steeds groter waterprobleem en uiteindelijk een veenderijplas.

In de 19de eeuw is er een binnendijk (De Hogendijk) aangelegd rondom de plas die uiteindelijk is drooggemalen; de dijk verloor hierbij zijn functie. Vanaf 1980 staat de Holendrecht polder 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.

Pas vanaf 1850 is de eerste lintbebouwing ter hoogte van de Holendrechtweg 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 en recreatiegebied.

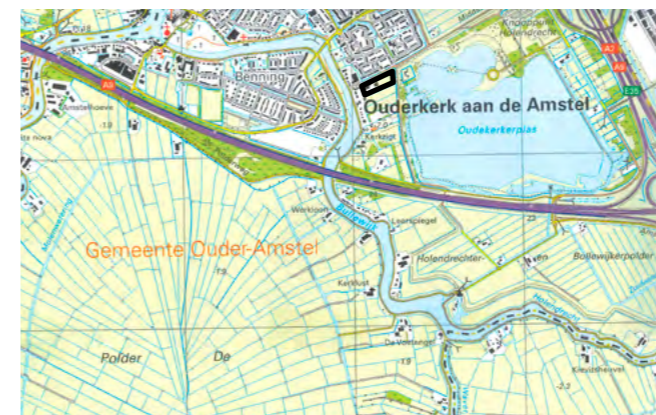
Topografische kaart 1850



Topografische kaart 1905



Topografische kaart 2010

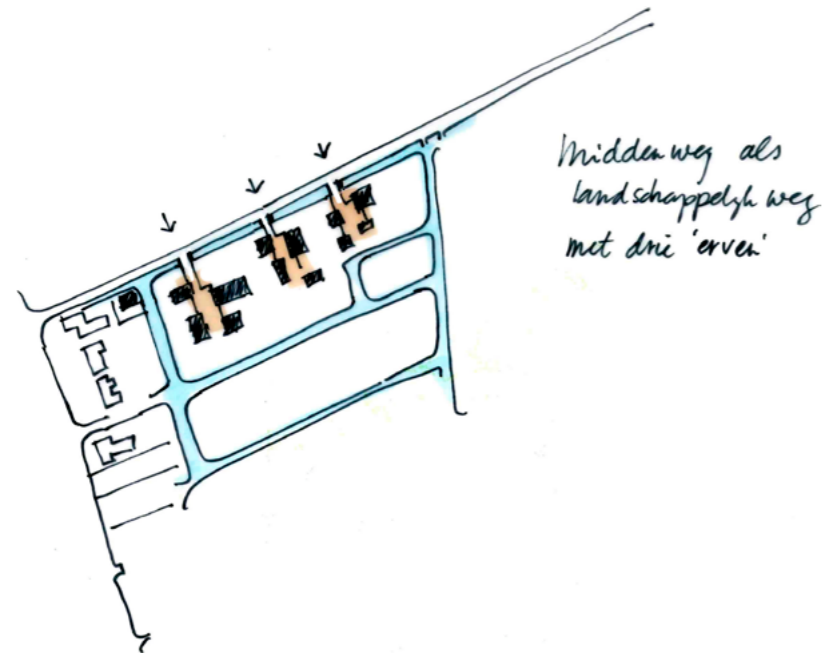


oud-Ouderkerk aan de Amstel





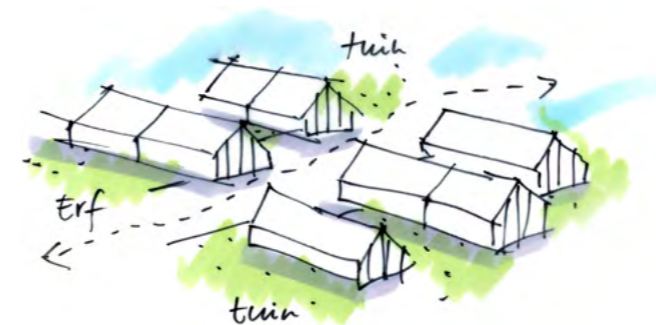
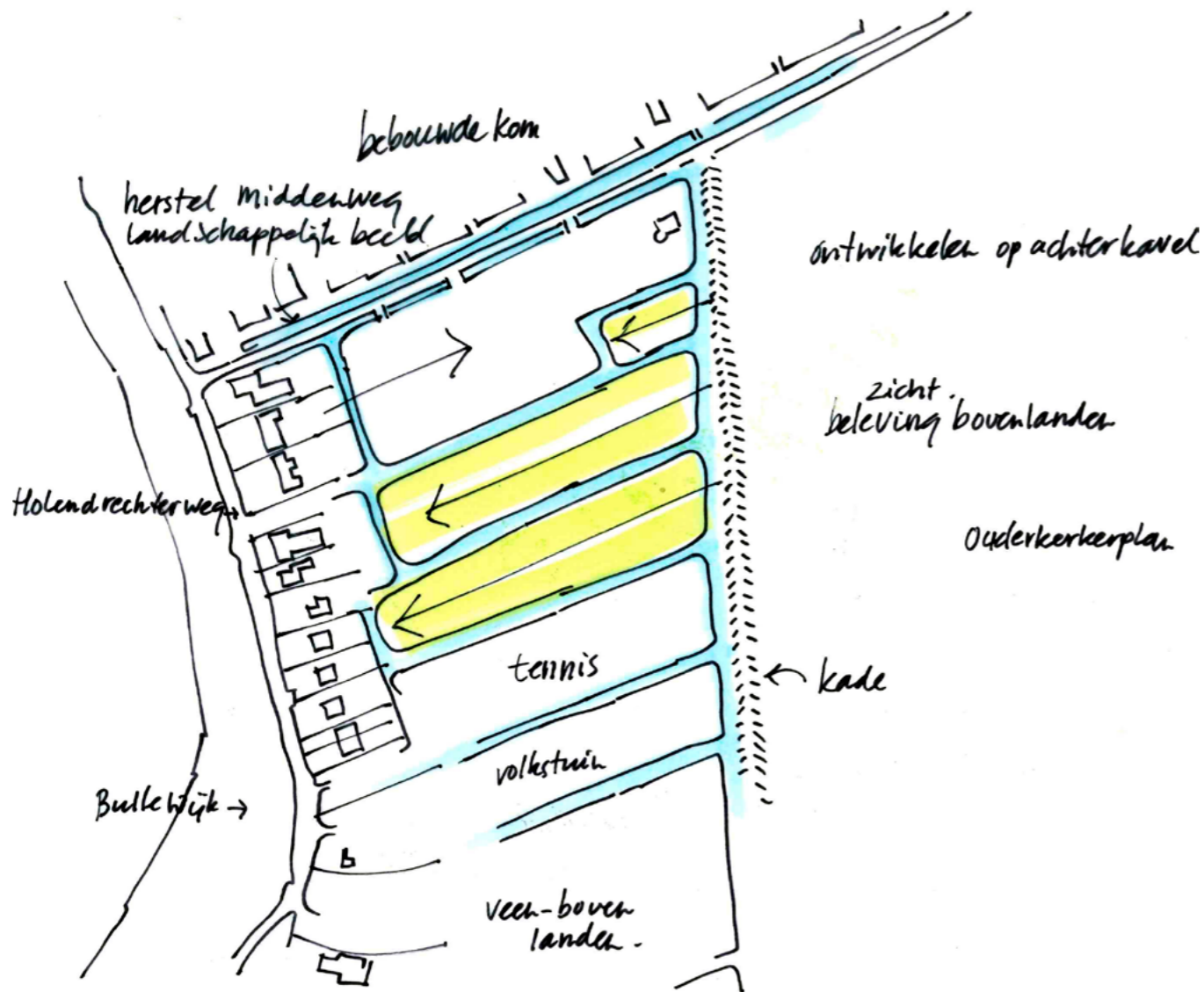
# CONCEPT



**Drie Erven-principe**



**Losse korrel**



## 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 'veen-bovenlandjes' 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.





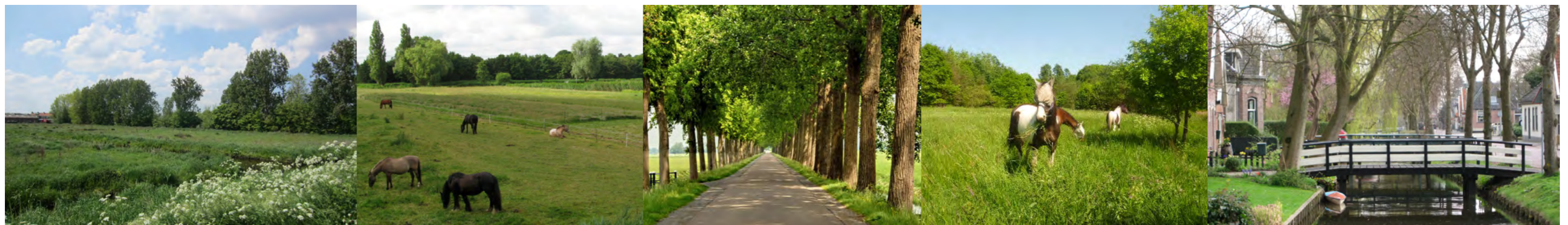
# LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR



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

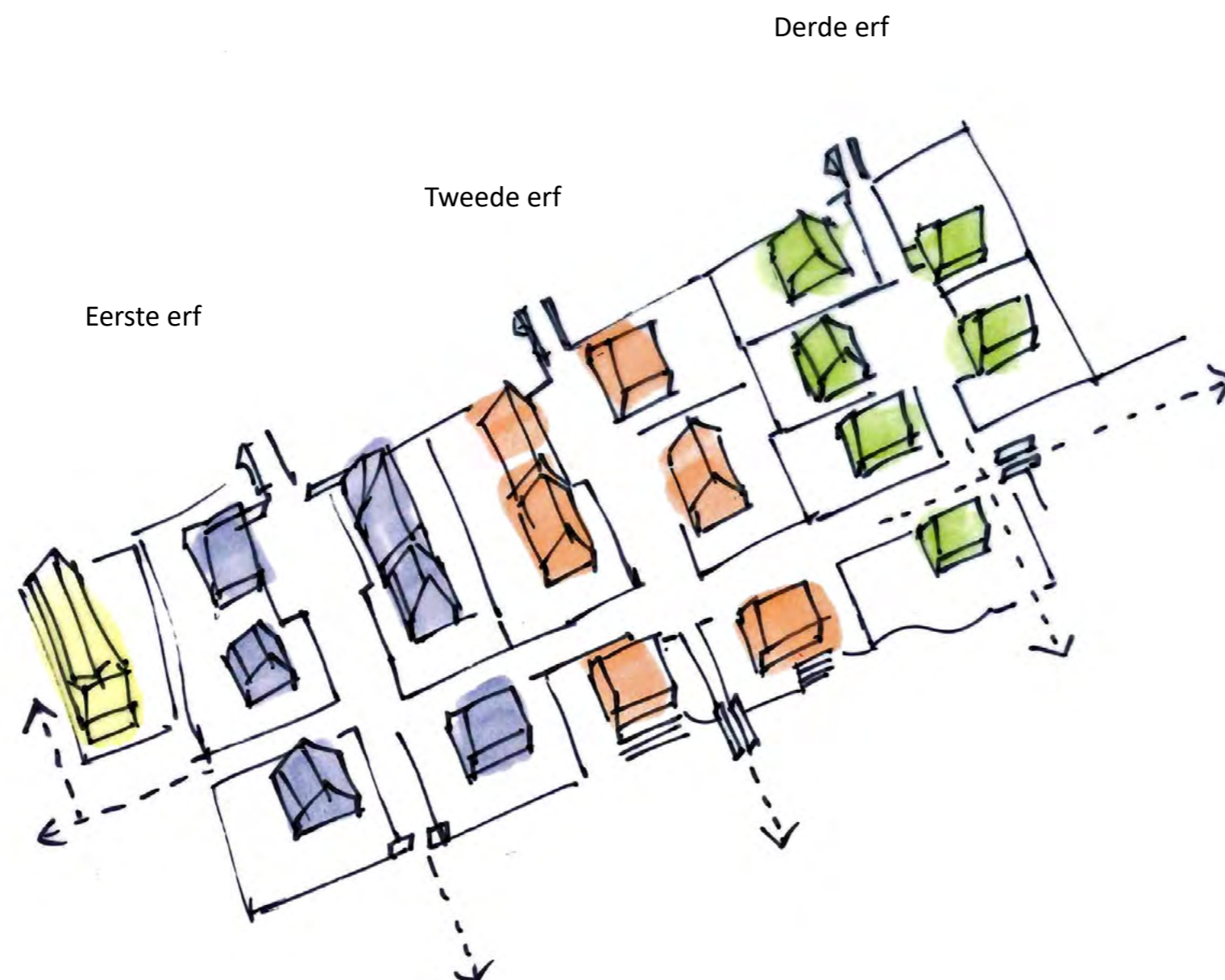
De ruimtelijke verbetering zal kunnen bestaan uit een éénduidig profiel met karakteristieke elementen zoals sloten aan weerszijden, knotwilgen en boerenbruggen. Binnen de kaders van dit plan worden de landschappelijke verbeteringen aan de planzijde van de Middenweg meegenomen. De Middenweg versterkt zodoende 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 woonerven hebben een eigen identiteit, met accentverschillen in nevenfuncties, kleur- of materiaaltoepassing. Het afwisselend toepassen (en zo mogelijk handhaven) van opgaande beplanting leidt tot een divers dorpsilhouet en ruimtelijke diversiteit op locatie. Door herstel van het slotenpatroon en een vrij gebleven kaveltje voor uitloop en spelen, 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 aanzet gegeven tot een visie op de ruimtelijke verschijningsvorm van de woningen. Belangrijk aspect voor de landschappelijke beleving van de erven is de toegang over de watergang langs de Middenweg door middel van een voetgangersbrug.

De erven vertonen stedenbouwkundige samenhang en zijn sterk landelijk van karakter, maar hebben een verschillende expressie door vorm, kleur of ander materiaalgebruik. Het verschil kan ook tot uitdrukking komen door een erf te thematiseren, bijv. met zgn. hippisch wonen. De woningen op de erven hebben verschillende posities: staan deels op het erf, deels in het groen. De goothoogte en nokrichtingen zijn divers. De erven worden op het perceel door middel van een achterpad verbonden (deze vormt de ontsluiting voor auto's en is 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 erven eindigen met een boerenhek en dam of brug dat toegang geeft en zicht biedt op het landschap. Materialen zijn zoveel mogelijk natuurlijk en op basis van lokale identiteit, ook mogelijk refererend aan de manege, bijv. delen in hout.





# PLANKAART (CONCEPT)



## Programma

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

### Woningprogramma Manegeperceel:

**14 tweekappers**

**7 vrijstaand**

**10 woningen goedkoop**

**totaal: 31 Woningen**

**Toegevoegd bij inbreng van kad perceel  
Ouder Amstel sectie I nr. 51\***

**5 rijenwoningen koop middensegment**

**)\* Tevens nodig om de ontsluitingsweg hier  
aan te laten sluiten op de Middenweg.**

**Totaal programma:**

**36 woningen**

## Parkeren

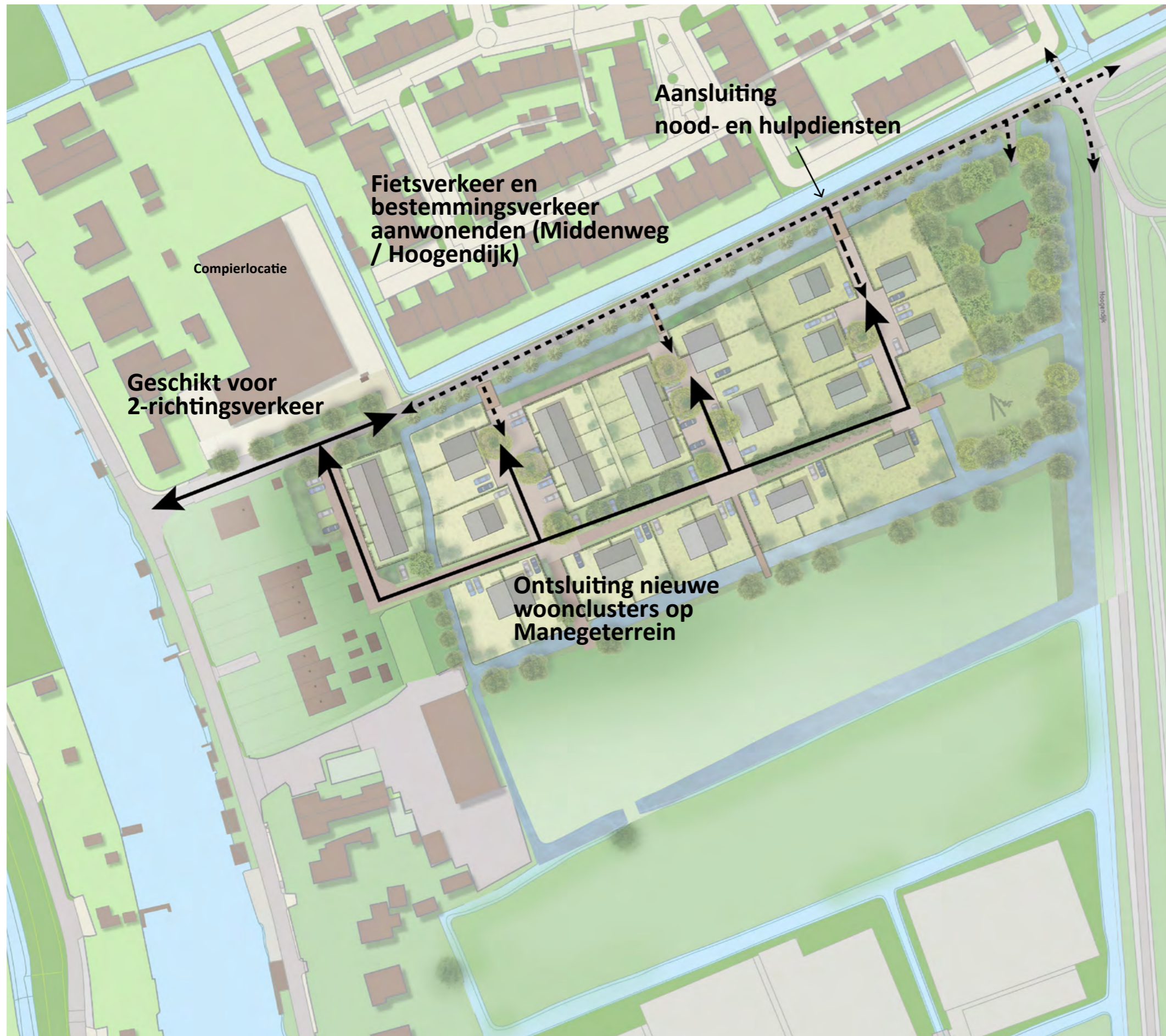
**(op basis van gemiddelde norm 1,9)**

**42 pp. op eigen perceel**

**28 pp. op gezamenlijk erf / openbaar gebied**



# VERKEERSSITUATIE (CONCEPT)



## Verkeersontsluitng

Het ruimtelijk concept van de ontwikkelingsvisie gaat uit van drie woonerven aan de Middenweg. Als oorspronkelijke polderweg heeft deze weg een smal profiel, vanaf de achtergrens van de Compierlocatie gelegen tussen twee sloten. Vanaf dit punt is de Middenweg in feite een fietspad en enkel toegankelijk voor de drie verderop liggende bewoonde percelen. Dit deel van de Middenweg blijft gevrijwaard van ontsluitingsverkeer vanaf het Manegeterrein.

De Middenweg wordt druk befietst en uit verkeersonderzoek, dat in het kader van het participatietraject (op verzoek van de omwonenden) is uitgevoerd, blijkt dat de Middenweg ongeschikt wordt geacht voor extra autoverkeer. Het plan gaat daarom uit van drie langzaamverkeers-aansluitingen op de Middenweg. De erven en woningen worden ontsloten door middel van het achterpad, dat aansluit op de Middenweg tegenover de Compierlocatie. Op dat punt is de Middenweg geschikt als erftoegangsweg en breed genoeg voor tweerichtingsverkeer. De toegang tot het derde erf zal ook geschikt zijn voor nood- en hulpdiensten. Dit betreft incidenteel gebruik en niet regulier autoverkeer.

In hetzelfde verkeersonderzoek werden nog aanbevelingen gedaan voor een aangepaste inrichting van de Holendrechteweg om deze veiliger te maken en verbetering cq. toevoegen van alternatieve fietsroutes. Te denken valt aan een tweede fietsaansluiting van Tennisclub Ouderkerk op het fietspad van de Hogendijk, waarmee de Holendrechteweg wordt gemeden en een veilige route naar Nederhoven mogelijk wordt. (Zie verder De verkeersafwikkeling manegeterrein Ouderkerk aan de Amstel, 13 november 2018, XTNT Experts in Traffic and Transport).



# VERKAVELINGSSCHETS



Verkavelingsschets Manegeterrein  
Ouderkerk aan de Amstel

ioV: Akor BV  
opgesteld: Adviesbureau Haver Droeze 15-05-2019



# WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT NOORD





# ZICHT VANAF MIDDENWEG





# ZICHT VANAF HOLENDRECHTERWEG OP MIDDENWEG





# WONEN AAN EEN ERF - ZICHT VANAF KADE DE HOGENDIJK





# ZICHT OP MIDDENWEG



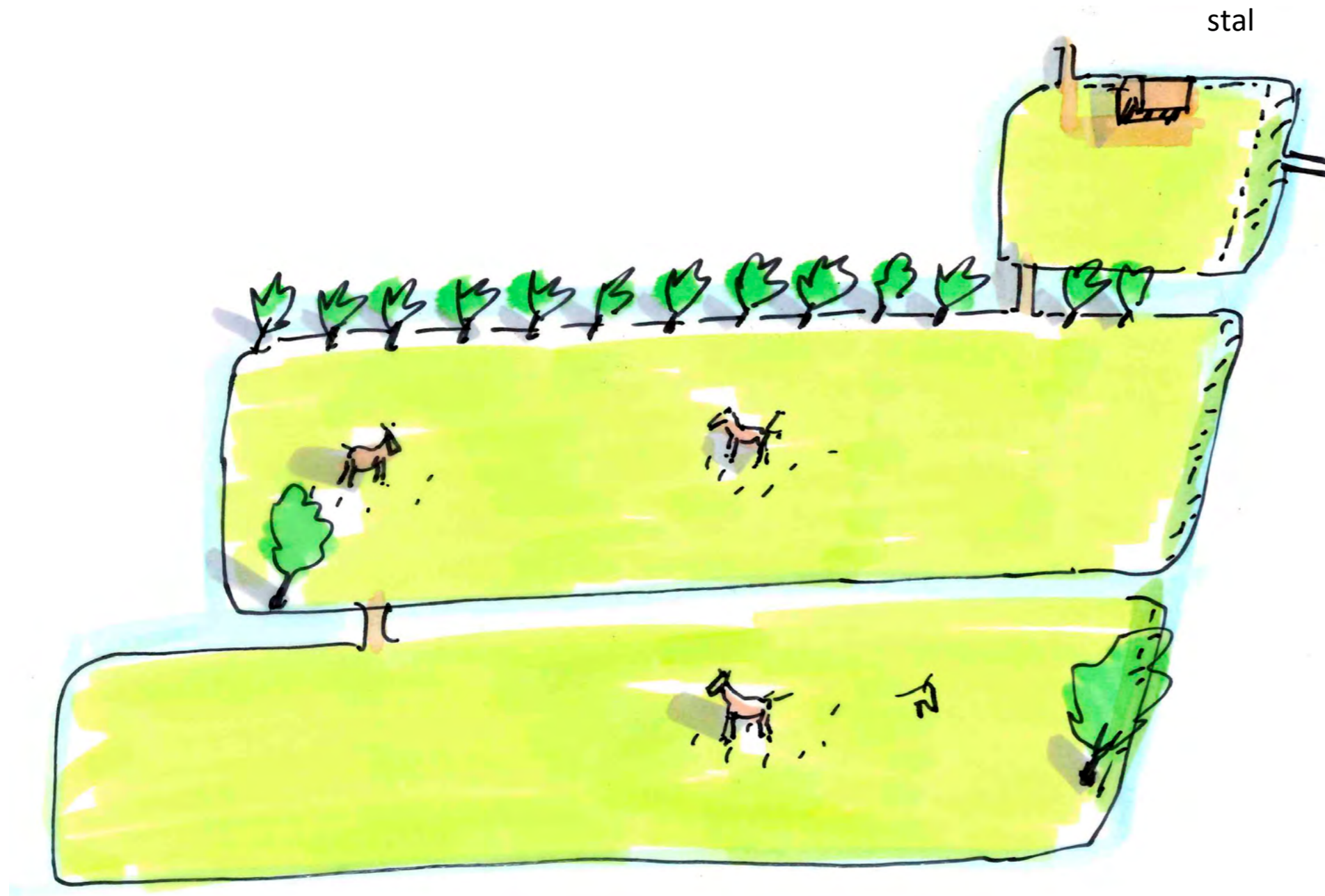


# ZICHT OP ERF





# PAARDENWEIDE

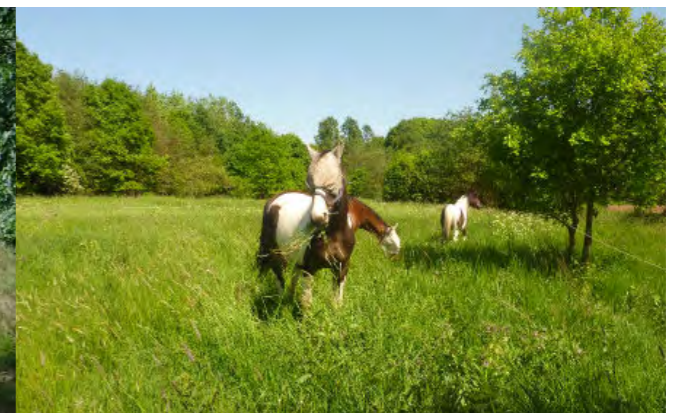


## Hippisch wonen

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 dicht bij huis zijn een gewild woon-object. De achterliggende reden is de wens om de locatie 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 (Cnf. ARO advies 18 juli 2018).

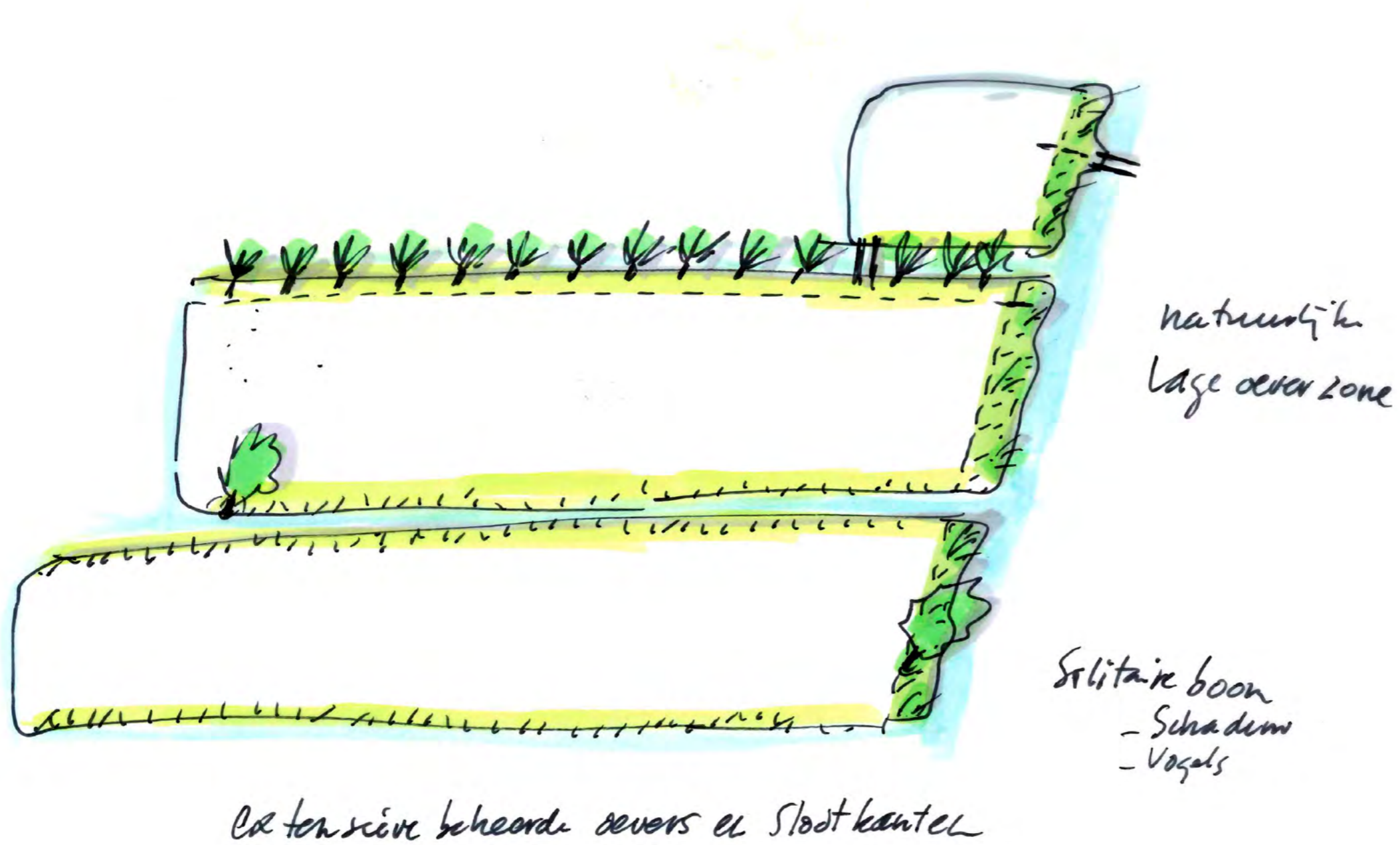
In Groengebied Amstelland, waar de Ouderkerkerplas onderdeel van uitmaakt, zijn ruiterspaden te vinden met een totale lengte van ca. dertig kilometer. Vanuit de woonlocatie is met paard een flinke buitentocht te maken. Dit maakt de realisatie van een dergelijk erf aantrekkelijk. De gedachte daarbij is 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 komst van het hippisch-erf blijft dit gecontinueerd.





# 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 watercirculatie, tevens vergroten waterberging;
- extensief beheer van slootkanten;
- brede natuuroever aan de zijde van de Hogendijk;
- toevoegen van streekeigen beplanting;
- solitaire bomen;
- nestgelegenheid in nieuwe woningen en onder bruggen voor zwaluwen en vleermuizen;
- amfibiepoel





## RESUME AANPASSINGEN PLAN 2017 NAAR AANLEIDING VAN BEWONERSBIJENKOMSTEN EIND 2018:



Plan 2017



Plan 2019

### Inleiding

Op 27 juni 2017 is voor het Manegeterrein in Ouderkerk aan de Amstel een schetsvisie opgesteld die de mogelijke transformatie van het terrein naar woningbouw in beeld brengt. Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking tussen de opdrachtgever, de gemeente en de provincie. In 2018 is ditzelfde plan behandeld door de ARO en voorzien van een advies dd. 18 juli 2018. NA deze behandeling en provinciale beoordeling is met dit plan een participatietraject doorlopen met de omwonenden en overige belangstellenden van Ouderkerk. Zowel het advies van de ARO van de provincie als de resultaten van de verschillende participatie-avonden hebben een aantal wijzigingen in het plan opgeleverd die hierna worden behandeld.

De beide placoncepten zijn hiernaast op dezelfde schaal weergegeven.

### Woningprogramma

Het totaal aantal van 36 woningen is gelijk gebleven, omdat dit exploitatief nodig is, maar in het aangepaste plan (2019) is het dubbelblok (rug aan rug) van 12 woningen teruggebracht naar twee blokjes van 5. Door een aantal bewoners werd het dubbelblok te massaal gevonden. Men vermoedde daarbij dat de kap te hoog zou worden door deze vorm van architectuur. In plaats van het dubbelblok liggen in het nieuwe plan twee blokjes van 5 woningen met hun kop naar de Middenweg, waardoor er veel meer transparantie in het plan is gekomen.

Op het feitelijke Manegeperceel is nu een programma geschetst van 31 woningen (was 33 woningen). Door inbreng van kadastraalperceel 51 (Eigen Haard) is het mogelijk 5 koopwoningen te realiseren in het middensegment én de ontsluitingsweg van het nieuwe buurtje op het eerste, brede deel van de Middenweg aan te sluiten, zodat de Middenweg zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer. Totaal blijft het plan uitgaan van 36 woningen.

### Verkeer

Verkeersonderzoek dat in de tweede helft van 2018 is verricht, heeft uitgewezen dat de ontsluiting van de drie nieuwe erven nadere aandacht behoeft. Hadden minstens twee van de drie erven een ontsluiting op de Middenweg, in het nieuwe plan is deze aansluiting verlegd naar het deel van de Middenweg tegen over de Compierlocatie. Het voordeel hiervan is dat er géén aanvullend autoverkeer gaat plaatsvinden over het fietsgedeelte van de Middenweg, maar alleen over het deel nu voldoende breed is voor twee-richting verkeer. Mogelijk, dat alleen een uitrit nodig is voor hulp-en nooddiensten.

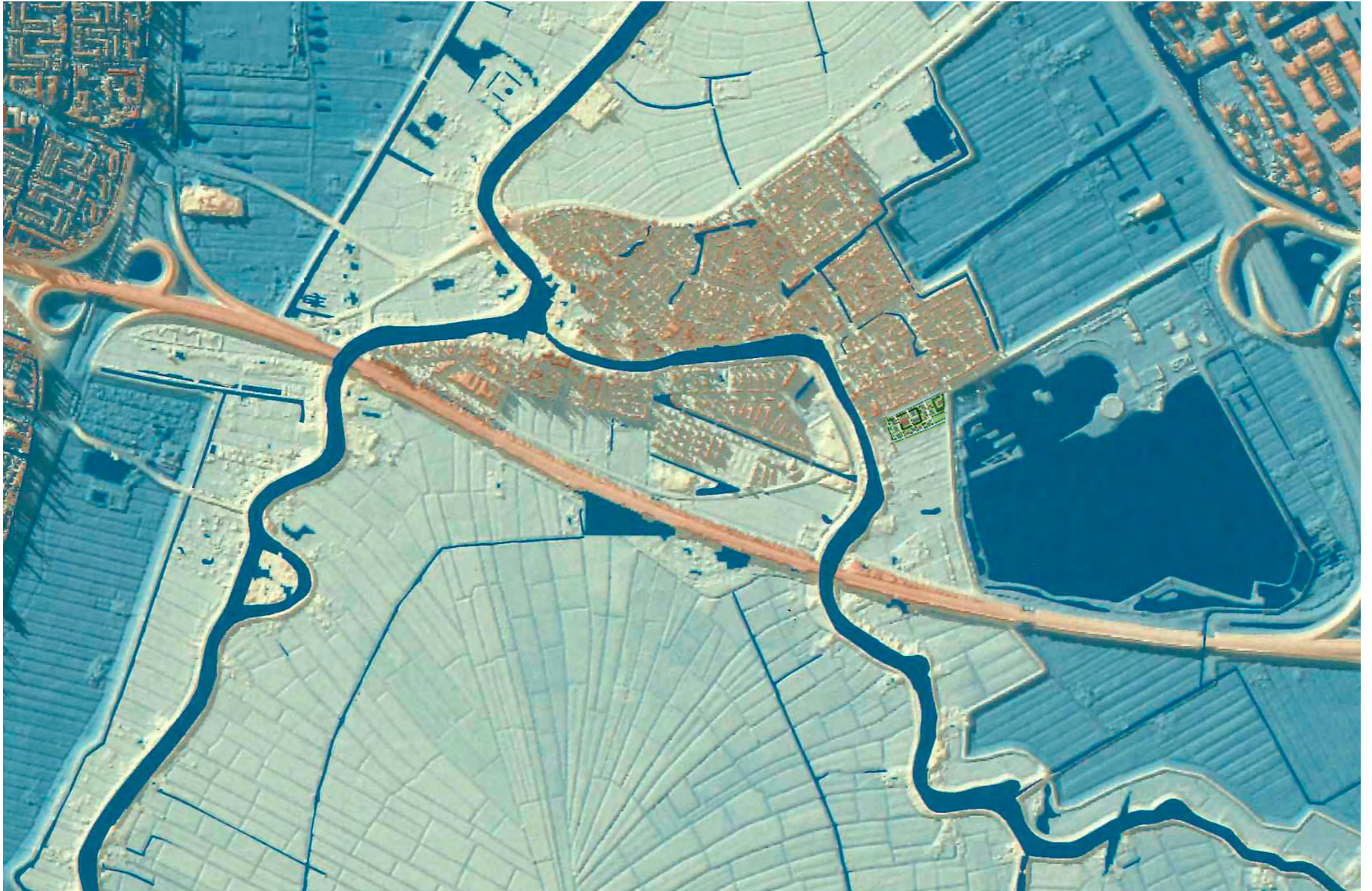
In het verkeersonderzoek zijn aanvullende aanbevelingen gedaan voor veilig fietsverkeer in de directe omgeving en mogelijk herinrichting van de Holendrechteweg om de snelheid van het autoverkeer te matigen. Deze maatregelen liggen buiten de scope van het plan voor de manege, maar zullen door de gemeente nader worden onderzocht.

### Ruimtelijk

Tevens naar aanleiding van het ARO-advies van 18 juli 2018 zijn de erven consequenter vormgegeven en ook de woningen die aan de zuidgrens gesitueerd zijn maken daar nu onderdeel van uit. De erven krijgen daardoor een duidelijker zichtlijn naar de open weides, waardoor het plan in zijn geheel 'transparanter' is geworden.

Overeind blijven de volgende uitgangspunten en kwaliteiten: landelijke verkaveling in erven; een woningdichtheid die twee maal zo laag is als Nederhoven; landelijke bouwstijl; groene duurzame stedenbouw; lage kappen en toepassing van natuurlijke materialen; herstel van het slotenpatroon, verbeteren uitstraling Middenweg, vooral bij het begin; draagt bij aan verruimen aanbod woningen, 30 % sociaal (goedkope koop of huur), de twee bovenlandjes blijven onbebouwd, agrarisch en groen.







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

dhr. [REDACTED]

BEL/RO

Telefoonnummer 023 [REDACTED]

[REDACTED]@noord-holland.nl

1 | 2

**Betreft: Woningbouw manegeterrein Holendrechtterweg; advies ARO  
over verkavelingsopzet**

Verzenddatum

**18 JULI 2018**

Kenmerk

507350/1102695

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

Uw kenmerk

### 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 bomerrij 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  
dhr. 

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



**From:** "ro-info" <ro-info@noord-holland.nl>  
**Date:** 23 May 2019 11:23:18 +0200  
**To:** "Post" <Post@Noord-Holland.nl>  
**Subject:** FW: Zaak 120 1868  
**Attachments:** Nota van inspraak Manegeterrein Gijsbrecht van Aemstel d.d. 20-05-2019.pdf, Nota van inspraak Manegeterrein Gijsbrecht van Aemstel d.d. 20-05-2019.pdf, Bijlage 5.3 Reactie schriftelijk via mail (002).pdf, Bijlage 5.2 - Reactiebewonersavond 21-11-2018.pdf, Bijlage 5.1 - Reactie participatie avond 17-10-2018.pdf, Bijlage 1 - Verkeerskundigonderzoek Gijsbrecht d.d. 13-11-2018.pdf, Bijlage 6 - Woningmarkt analyse d.d. 20-05-2019.pdf

Collega,  
Graag inboeken (met bijlages)  
Op naam sector RO zetten.  
met vriendelijke groet,

**mw.** [redacted] (werkverdelers RI)  
Adm. Medewerker – Secretariaat en Beleidsondersteuning  
T 023 [redacted]  
M 06 [redacted]  
Houtplein 33 2012 DE Haarlem  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
[redacted]@noord-holland.nl



---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** donderdag 23 mei 2019 10:48  
**Aan:** ro-info  
**Onderwerp:** Zaak 120 1868  
Hierbij de stukken ten behoeve van het overleg.  
Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Adviseur ruimtelijke ordening Duo+  
Tel: (020) [redacted]  
Mail: [redacted]@duoplus.nl  
*Beschikbaar van maandag tot en met donderdag van 08.00-15.00 uur*

**Disclaimer**  
Duo+ is de bedrijfsvoeringsorganisatie van en voor de gemeenten Ouder-Amstel, Diemen en Uithoorn. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Is dit bericht niet voor u bestemd, dan stel ik het op prijs als u mij dit meldt.  
**Uitspraken gedaan in e-mails zijn te allen tijde onder voorbehoud van besluitvorming door het college van B&W**



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Manegeterrein Ouderkerk aan de Amstel  
**Datum:** maandag 1 april 2019 16:03:30

---

Geachte heer [REDACTED],

Langs deze weg zouden wij u graag op de hoogte willen brengen van de stand van zaken omtrent de planvorming voor woningbouw op de manegelocatie aan de Holendrechteweg in Ouderkerk aan de Amstel.

Na de positieve advisering door de ARO zijn er door de Ontwikkelcombinatie een 2-tal participatie avonden met omwonenden georganiseerd waarbij de Ontwikkelcombinatie samen met de gemeente Ouder – Amstel zijn ideeën voor de locatie presenteerde om daarna de omwonenden gelegenheid te geven tot het stellen van vragen. In aansluiting op deze participatieavond organiseerde de Ontwikkelcombinatie samen met de gemeente een tweede inspraakavond op woensdag 21 november 2018. Tijdens deze bijeenkomst waren er drie sessies bij te wonen met de volgende 3 onderwerpen: gemeente, verkeer en planologie. Op deze avond werd inhoudelijk gesproken over de planvorming in de diverse sessies en er werd feedback gegeven op de punten uit de eerste participatieronde.

Na de participatieavonden is er door een groep direct omwonenden een verzoek ingediend bij de wethouder om een inhoudelijk gesprek met haar te voeren over het proces en de planontwikkeling op het manegeterrein, hier is op 31 januari gehoor aan gegeven. Dit heeft ertoe geleid dat de omwonenden nogmaals 2 weken de tijd is gegeven om schriftelijk op de plannen te reageren. Deze termijn sloot op 14 maart 2019.

Alle bovengenoemde informatie is door de Ontwikkelcombinatie serieus ter harte genomen en hiervan zal een definitieve nota van inspraak opgesteld worden. In deze nota van inspraak zal een samenvatting van het proces komen te staan, zullen de gemaakte aanpassingen inzichtelijk worden gemaakt en zal er een antwoord worden geformuleerd op de inspraakreacties.

Wij zouden, voordat er door Adviesbureau Haver Droeze aanpassingen gemaakt gaan worden, graag eerst kort met de Provincie willen overleggen. Zouden wij hiervoor op korte termijn een afspraak met u kunnen inplannen en zouden wij hiervoor wellicht een aantal data en tijdstippen mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

M.S. Brandenburg o.g. adviseurs B.V.

Tel: 0294- [REDACTED]

Mob: 06- [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@wxs.nl

Postbus 138

1390 AC Abcoude



## Nota van Inspraak 'Manegeterrein Gijsbrecht van Aemstel'

Al enige tijd is de Ontwikkelcombinatie Gijsbrecht in gesprek met de Gemeente Ouder-Amstel, de omwonenden en de Provincie, over haar initiatief om tot woningbouw te komen op het voormalige manegeterrein Gijsbrecht van Aemstel gelegen aan Holendrechteweg in Ouderkerk a/d Amstel.

### **Aanleiding**

In 2001 kocht mevrouw. [REDACTED] de manege. Haar dochters reden hier paard en de bedrijfsvoering was noodlijdend, uit behoud van de manege kocht zij deze locatie om deze te laten exploiteren.

Vanaf 2013 was er geen exploitant meer die de locatie wilde huren om de bedrijfsvoering voort te zetten. De dochters van mevrouw [REDACTED] reden inmiddels geen paard meer en de exploitatie van de manege werd gestaakt.

In die periode heeft mevrouw [REDACTED] de Gemeente Ouder-Amstel benaderd om de mogelijkheden met betrekking tot de manegelocatie te bespreken. Door de gemeente Ouder-Amstel werd daarbij aangegeven dat woningbouw, onder voorwaarden, mogelijk zou zijn. In 2014 stapte AKOR als goede relatie van mevrouw [REDACTED] in om samen op te trekken in de mogelijke ontwikkeling.

Naar aanleiding van de vraag uit de Gemeente Ouder-Amstel heeft de inmiddels geformeerde Ontwikkelcombinatie Gijsbrecht een idee uitgewerkt om de mogelijkheden tot woningbouw handen en voeten te geven. De ideeën bleken bij een woningaantal vanaf 36 financieel haalbaar en uitvoerbaar te zijn.

### **Visie**

Op 6 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel de Woonvisie vastgesteld. In deze visie is het manegeterrein benoemd als ontwikkellocatie voor woningbouw. Na vaststelling van deze visie heeft de Ontwikkelcombinatie Gijsbrecht het initiatief genomen om de mogelijkheden op de locatie intensiever te verkennen.

### **Provincie**

Bij het maken van de haalbaarheidsstudies op basis van 36 grondgebonden woningen én in het overleg met de Gemeente Ouder-Amstel bleek dat de aangewezen locatie in de door de provincie Noord-Holland aangewezen bufferzone ligt en deels is aangewezen als aardkundig monument. Ook is de ruimtelijke kwaliteitseis uit artikel 15 van de provinciale verordening van toepassing. Gelet op deze provinciale belangen is Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie gevraagd te oordelen over de transformatie van manege naar woningbouw aan de hand van het visiedocument en een schetsvisie. GS heeft advies ingewonnen bij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en vervolgens – in navolging van het advies van de ARO – positief geoordeeld over de opzet van de woningbouwontwikkeling, waarbij enkele adviezen zijn gegeven voor de verdere uitwerking van het plan.

### **Participatie**

Met deze provinciale reactie heeft de Ontwikkelcombinatie haar ideeën op de locatie schetsmatig verder vorm gegeven om te komen tot een tweetal participatieavonden met omwonenden.

De eerste bijeenkomst vond plaats op woensdagavond 17 oktober 2018. Op het manegeterrein presenteerde de Ontwikkelcombinatie samen met de Gemeente Ouder-Amstel haar ideeën voor de locatie om daarna de omwonenden gelegenheid te geven tot het stellen van vragen. Na afloop konden de aanwezigen hun reacties tevens schriftelijk achterlaten.



In aansluiting op deze participatieavond organiseerde de Ontwikkelcombinatie samen met de Gemeente Ouder-Amstel een tweede participatiebijeenkomst op woensdag 21 november 2018. Tijdens deze bijeenkomst waren er drie sessies bij te wonen met de onderwerpen: gemeente, verkeer en planologie. Dit op basis van de input uit de eerste bijeenkomst.

Met een grote opkomst, werd na een woord van welkom en een terugkoppeling van de vorige bijeenkomst, inhoudelijk gesproken over de planvorming in de diverse sessies, alsmede een inhoudelijke feedback van de punten uit de eerste participatieronde. Na een discussie van ca. 20-30 min. per ronde, werden aanwezigen verzocht te rouleren om zo bij ieder onderwerp te kunnen participeren op de ideeën van de Ontwikkelcombinatie.

Tijdens de participatieavonden is veel informatie verzameld vanuit de omgeving. Deze informatie heeft de Ontwikkelcombinatie betrokken bij de verdere uitwerking van haar planvorming.

### ***Raad***

Om de gemeenteraad eveneens te informeren heeft de Ontwikkelcombinatie medio februari 2019 de eerder gepresenteerde ideeën aan de gemeenteraad toegezonden. Vaststelling van het nog op te stellen bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom vinden wij het belangrijk dat de raad in de voorbereiding van de planvorming betrokken en geïnformeerd is.

### ***Aanvullende reacties***

Na de participatieavonden is er door een groep direct omwonenden een verzoek ingediend bij wethouder Barbara de Reijke om een inhoudelijk gesprek met haar te voeren over het proces en de planontwikkeling op het manegeterrein en hier is op 31 januari jl. gehoor aan gegeven. In dit gesprek heeft de wethouder de toezegging gedaan om de eerder gepresenteerde ideeën van de Ontwikkelcombinatie te publiceren op de gemeentelijke website (mede naar aanleiding van de informatieve toezending aan de raad) en omwonenden nogmaals gedurende een termijn van twee weken in de gelegenheid te stellen een reactie te sturen aan de Ontwikkelcombinatie, zodat deze reacties kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking van de planvorming. De Ontwikkelcombinatie heeft veertien reacties per e-mail ontvangen.

### ***Themagewijze behandeling Inspraakreacties***

De Ontwikkelcombinatie heeft alle reacties, aan de orde gekomen op de participatieavonden en per mail ontvangen, verzameld en gecategoriseerd. Per thema zijn de reacties hierna samengevat en voorzien van een reactie van de Ontwikkelcombinatie.

### **Procedure:**

In meerdere reacties komt naar voren dat er onvoldoende ruimte is geboden voor inspraak en betrokkenheid – participatie van de omgeving.

#### **Reactie Ontwikkelcombinatie:**

Feedback vanuit de omgeving op de ideeën om tot een geschikte invulling van de locatie te komen, zijn zowel voor de Ontwikkelcombinatie als de Gemeente waardevol. Juist daarom zijn de participatiebijeenkomsten georganiseerd. Ook is gelegenheid geboden om inspraakreacties aan de Ontwikkelcombinatie toe te sturen. Inspraak wordt en is benut om het plan te verbeteren en goed in te passen in de omgeving. Dit leidt uiteindelijk tot een plan wat ter toetsing aan de Gemeente wordt voorgelegd. Het is vervolgens aan het college van B&W om te besluiten of het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Op het ontwerp kan een ieder een zienswijze indienen. Deze zienswijzen worden door college en raad beoordeeld en betrokken bij het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen.

### **Gemeentelijk en provinciaal beleid:**

Volgens enkele insprekers ontbreekt er een grondslag in het gemeentelijk beleid voor woningbouw op deze locatie. Ook is gesteld dat het plan strijdig is met provinciaal beleid en dat het plan niet is opgenomen in de plancapaciteit van de Metropoolregio Amsterdam.



#### **Reactie Ontwikkelcombinatie:**

In de Woonvisie 2016 is het manegeterrein aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. In deze Woonvisie is eveneens opgenomen dat in een woningbouwplan minimaal 30% sociale woningen moet worden gerealiseerd. Deze Woonvisie vormt een belangrijke basis voor ons plan en de uitwerking daarvan. De provincie stelt in de ruimtelijke visie en verordening eisen aan nieuwe woningbouwontwikkelingen, vooral als dit is gesitueerd in de bufferzone. Daarom is ervoor gekozen om de provincie in een vroeg stadium te betrekken bij de planvorming. Dit heeft geresulteerd in de brief van 18 juli 2018 waarin GS zich positief uitspreekt over het initiatief, maar nog wel enkele handreikingen geeft voor de verdere uitwerking. Het aangepaste schetsplan zal binnenkort aan de provincie worden voorgelegd. Verder zal de gemeente in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure (mits de gemeente instemt met het starten daarvan) overleg plegen met de provincie.

In de plancapaciteit Noord-Holland is het plan opgenomen onder de naam "Middenweg (voormalige manege)".

#### **Verkeer:**

Veel inspraakreacties zijn gericht op verkeersaspecten. Deze zien deels op het bestaand gebruik en de inrichting van de omgeving, maar ook op de ontsluiting van het plan en de gevolgen daarvan op de omgeving. Insprekers zijn verdeeld over wat volgens hen de beste ontsluiting en verkeersroute zou moeten zijn.

#### **Reactie Ontwikkelcombinatie:**

In de eerste plaats is het van belang dat zorgvuldig onderzoek wordt verricht naar de gevolgen van de nieuwe woningbouwontwikkeling op de bestaande omgeving. Daarbij speelt verkeer een belangrijke rol. De inspraakreacties worden betrokken bij het verrichten van onderzoek. Hierin staat waardevolle informatie. De bestaande verkeersdruk wordt in beeld gebracht middels verkeerstellingen. In het onderzoeksrapport van 13 november 2018 is al veel informatie verwerkt. Dit rapport is als bijlage onderdeel van deze notitie.

De Ontwikkelcombinatie constateert dat veel reacties zijn gericht op de inrichting en de verkeers(on)veiligheid van de bestaande wegen in de omgeving. Dit is een aandachtspunt voor de gemeente in haar rol als wegbeheerder. Zij zal dit nader bestuderen en zich beraden over nut en noodzaak van herinrichting van de Holendrechteweg.

Uit het reeds verrichte onderzoek naar de verkeerssituatie in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling is naar voren gekomen dat 'het witte bruggetje' aan het einde van de Middenweg in ieder geval geen onderdeel wordt van de ontsluiting en (auto)verkeersroute vanuit de nieuwe woningbouwontwikkeling. Een nieuwe ontsluiting kan hinder van inschijnende koplampen voor de bestaande woonomgeving met zich meebrengen. De Ontwikkelcombinatie is zich bewust van dit risico en heeft daar al rekening mee gehouden bij verdere uitwerking van de ideeën. Door de ontsluiting van het plan te verleggen, wordt de Middenweg niet meer belast en beperkt het verkeer zich tot de hoogte van Compier waardoor inschijnende koplampen geen probleem meer vormt voor de wijk Nederhoven

#### **Woningbouwprogramma:**

Het woningbouwprogramma is door insprekers benoemd in relatie tot onder meer type woningen, type gebruik, aantallen, prijs en vorm van bebouwing. Zo is er veel gereageerd op het "blok" sociale woningbouw in het midden van het plangebied. Ook is aangegeven dat het aantal van 36 woningen voor het gebied teveel zou zijn. Daarnaast bestond er een kritische nood richting de betaalbaarheid van de woningen voor Oudekerker's.

#### **Reactie Ontwikkelcombinatie:**

De inspraakreacties zijn belangrijke input geweest om het programma aan te passen en verder uit te werken, vooral als het gaat om aantallen, indeling en type woningen. Een plan moet echter wel financieel uitvoerbaar zijn om het te kunnen realiseren. Zo is het aantal woningen in eerste instantie aangepast van 36 naar 30. Deze zullen op het grootste deel van het oorspronkelijke manege terrein gerealiseerd worden met inbegrip van 10 sociale rijwoningen. Hierbij is kritisch gekeken naar een betere inpassing van de sociale woningen in het gebied. Ze zijn gehandhaafd, maar in een aangepaste planopzet.



In het onderzoek naar betaalbare woningen voor Oudekerker's is er een samenwerking gezocht met Woningstichting Eigen Haard. Zij nemen de 10 sociale rijwoningen af in de huur. Daarnaast worden er, door inbreng van een klein stukje perceel van Eigen Haard, 5 rijwoningen toegevoegd op de kop van de locatie. Deze rijwoningen zullen in ieder geval in de betaalbare categorie vallen, waarbij onderzocht wordt of deze in de koop of in de (sociale) huur op de markt zullen worden gebracht.

Gelet op de gemeentelijke keuze om deze locatie voor woningbouw aan te wijzen, achten wij een invulling met woningen, ingepast in de omgeving, een logische en passende invulling. In de verdere planuitwerking is de toepassing van groen een belangrijk speerpunt. In dit stadium zijn de details van het plan als het gaat om wijze en vorm van bouwen, maar ook als het gaat om verkoopaspecten nog niet bekend. Waar het kan, zullen we de inspraakreacties bij de verdere uitwerking zoveel als mogelijk betrekken.

#### Duurzaamheid:

Aandacht wordt gevraagd in de inspraakreacties voor het belang van duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen.

#### Reactie Ontwikkelcombinatie:

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt bij de uitwerking van de plannen. Zo wordt onderzocht op welke wijze groen niet alleen van belang is voor de uitstraling en inpassing van de nieuwe woningen, maar ook voor de leefbaarheid en de flora en fauna in de omgeving. Verder is van belang dat zowel de woningen als de openbare ruimte zoveel als mogelijk op duurzame wijze worden gerealiseerd. Daar wordt rekening mee gehouden in de keuzes voor onder andere materialen en installaties.

#### Overige aspecten:

Veel inspraakreacties hebben betrekking op de invloed van de woningbouwontwikkeling op de bestaande omgeving. Andersom is ook aandacht gevraagd voor de invloed van de bestaande omgeving op de nieuwe ontwikkeling. Zo is onder meer genoemd privacy, uitzicht, planschade, belang van de bestaande natuur, invloed van de A9 in relatie tot fijnstof.

#### Reactie Ontwikkelcombinatie:

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van een bestemmingsplan, waarin een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, ligt er een belangrijke onderzoekstaak bij gemeente en initiatiefnemer. Van belang is dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is al het nodige onderzoek verricht, maar er moet ook nog veel gebeuren. Bij het bepalen van de scope van de onderzoeken vormen de inspraakreacties belangrijke input. De onderzoeken worden vertaald in het nog op te stellen bestemmingsplan. Op het ontwerp van dat bestemmingsplan mag een ieder reageren in de vorm van een zienswijze. Het is vervolgens aan college en raad om deze zienswijzen te betrekken bij de vraag of het plan mogelijk kan worden gemaakt.

#### **Plan uitwerking**

Alle eerder genoemde ontvangen informatie is door de Ontwikkelcombinatie verzameld en betrokken bij de verdere uitwerking van de ideeën om tot woningbouwontwikkeling te komen op het voormalig manegeterrein. Dit heeft geleid tot aanpassingen, nader onderzoek voor en uitwerking van de planvorming. Alle geïnventariseerde reacties uit de participatieavonden, die geleid hebben tot bovenstaande samenvatting, zijn in bijlage 5 weergegeven. Daarnaast is er ter ondersteuning een woningmarkt behoefte analyse opgesteld die in bijlage 6 is toegevoegd.

Op hoofdlijnen leidt dit tot het volgende:

1. Het plan is van 36 naar 35 woningen gebracht, met inbegrip van meer betaalbare woningen;
2. Het blok sociale woningen (10 stuks) heeft daardoor meer ruimte gekregen en is opgesplitst in 2 rijtjes van 5 in plaats van de rug-aan-rug woning in de eerdere opzet;
3. In de planuitwerking wordt veel groen toegepast, waarbij nog nader wordt beoordeeld of het mogelijk is om volwassen bomen te planten;
4. Het inschijnen van koplampen ter hoogte van de ontsluiting van het plan is te niet gedaan door de gewijzigde ontsluiting van het plan;





5. De verkeersbewegingen in de bestaande situatie zijn onderzocht. Er is een telapparaat aangebracht op de Holendrechteweg om zo de verkeersintensiteit te meten. De bevindingen zijn betrokken in het verkeerskundig onderzoek. Het onderzoeksrapport van 13 november 2018 is als bijlage 1 aan deze nota is toegevoegd.
6. Het 'witte bruggetje' wordt niet in het plan betrokken, daarmee zullen ook alternatieve verkeersroutes langs de Ouderkerkerplas niet verder worden bekeken;
7. De verkeersveiligheid van de Holendrechteweg is een aandachtspunt van de gemeente. Vanuit de omgeving is meermalen aangegeven dat de bestaande situatie onveilig is. Het is aan de gemeente om dit nader te bestuderen en eventueel te besluiten tot herinrichting van de Holendrechteweg.
8. Er is een nieuw schetsidee opgesteld, waarbij alle bovengenoemde informatie is betrokken. Dit schetsplan is bij deze nota gevoegd als bijlage 3;
9. De aanpassingen en daarmee verschillen op basis van de participatieavonden tussen het schetsidee in bijlage 3 en de gepresenteerde plannen in bijlage 2, zijn weer gegeven in bijlage 4.

Ouderkerk aan de Amstel, 20 mei 2019.

Ontwikkelcombinatie Gijsbrecht

**Bijlage(n):**

1. Verkeerskundig onderzoek d.d. 13-11-2018
2. Schetsvisie Gijsbrecht d.d. 27-06-2017
3. Aangepaste schetsidee Gijsbrecht d.d. 09-04-2019
4. Verschillen Schetsvisie en Schetsidee d.d. 26-04-2019
- 5.1 Reactie participatieavond 17-10-2018
- 5.2 Reactie bewonersavond 21-11-2018
- 5.3 Reactie schriftelijk via mail
6. Woningmarkt behoefte analyse d.d. 20-05-2019



## Reactie participatie avond 21/11/2018

Onderwerp	Sessie	Opmerkingen / vragen / reactie	Reactie		
Gemeente	1	a	Uitnodigingen niet goed verspreid	Naar oordeel ontwikkelaar hebben zij een breed gebied uitgenodigd - achteraf niet breed genoeg gelet op belangstelling, onbewust en aandachtspunt volgende keer	0
		b	Belang van dure/duurdere woning t.o.v. groen niet duidelijk	Er is woning behoefte in Ouderkerk in verschillende segmenten, er is door ontwikkelaar onderzoek gedaan naar deze behoefte	0
		c	Aanwezigheid vergadering 04 juli bij de commissie van de provincie?	Opmerking aan gemeente	0
		d	Welke argumenten hebben zij aangedragen?	Zie 1C	0
Gemeente	2	a	Visie vd Gemeente - in principe bouwen.	Gemeente volgt het besluit van de raad in 2016 om ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken	0
		b	Houding provincie? In principe niet bouwen, structuur visie = beleid	Houding Provincie is vanuit buffer zone 'niet bouwen' tenzij de Provincie besluit hier vanaf te wijken. Dit is vorig jaar juni besloten, Provincie wijkt af van haar besluit en staat woningbouw toe.	0
		c	Onderbouwd eens of oneens zijn met beleid	Opmerking??	0
Gemeente	3	a	Kunnen er minder woningen komen als we inleveren op het sociale deel?	Niet o.b.v. minder sociaal, dit is een percentage uit de Woonvisie vd Gemeente en kan niet van worden afgeweken. Dit betekent 30% sociaal en is opgenomen in het plan	0
		b	Waarom eerste bouwplan met 36 woningen en dan pas naar de bewoners en nadenken over de infra structuur?	Vanwege de bufferzone moest ontwikkelaar eerst naar de Provincie met een idee. Hierin is ook nagedacht over de ontsluiting vanuit een hofjes structuur die ontsluit op de middenweg.	0
		c	Zijn de onderzoeken onafhankelijk?	Ja, in zoverre dat deze door onafhankelijke partijen zijn opgesteld	0
		d	Bestemmingsplan procedure altijd door eigenaar / ontwikkelaar	Opmerking	0



Verkeer	1	a	Kijken naar verkeer van de tennisclub in de zomermaanden 2 of 3x is niet representatief in november	Dat klopt. Ook recreatief (fiets)verkeer is in de zomermaanden veel meer dan in de winter. De tellingen van autoverkeer zullen minder afwijken. De (berekende) toevoeging aan het verkeer door de nieuwe woningen zal in absolute zin hetzelfde zijn, en dus in de zomermaanden relatief minder zijn.	0
		b	In de zomer is het veel drukker met dagrecreatie	zie 1a	0
		c	Snelheid is in zomer maanden hoger	Wij kunnen dit uiteraard niet controleren. In de wintermaanden is er minder verkeer en is in het algemeen de snelheid gemiddeld wat hoger. Omdat er in de zomermaanden meer verkeer is zijn er ook meer snel rijdende auto's, en dat valt dus meer op. Mogelijk is de snelheid gemiddeld hetzelfde. Wat van belang is is het probleem van het snelrijdend verkeer en vooral wat daar aan kan worden gedaan. XTNT adviseert om de 30 km-zone beter aan te geven en te laten samenvallen met de feitelijke grens van de bebouwing.	0
		d	Zijn de cijfers nog actueel	Cijfers die zijn gebruikt om de verkeersproductie van de nieuwe woningen te berekenen komen uit de meest actuele publicatie van CROW (publicatie 317). Deze worden elke paar jaar bijgesteld aan de hand van onderzoek.	0
		e	Zijn de tellingen representatief voor de nieuwe wijk	De berekeningen van verkeersproductie zijn gebaseerd op gemiddelde kencijfers (zie ook vraag 1 <sup>e</sup> ). Omdat het om een beperkt aantal woningen gaat is de kans dat de verkeersproductie afwijkt van het gemiddelde groter dan bij grote aantallen. Het blijft echter de beste benadering, die ook bij in de jurisprudentie wordt geaccepteerd.	0
		f	Is er een norm voor de capaciteit voor de Holendrechteweg	Nee. Er zijn diverse richtwaarden voor maximale capaciteit van erftoegangswegen. Deze variëren van 2.000 tot 5.000 motorvoertuigen per etmaal.	0
		g	Snelheid uit Holendrechteweg halen	XTNT adviseert om het erftoegangswegkarakter van het bebouwde deel van de Holendrechteweg beter te benadrukken en deze beter in te richten op de vigerende 30 km-snelheidslimiet.	G



h	Fietsers niet meer over Holendrechteweg	Voor de route naar de Tennisclub kan mogelijk een ontsluiting achterlangs worden aangelegd dat kan als er een goed alternatief is voor deze fietsers. Voor fietsers vanuit het dorp naar het recreatiegebied kan een alternatief worden geboden via de woonwijk en het bruggetje. Het is in de praktijk onmogelijk om al het fietsverkeer via de Holendrechteweg te verbieden, ook in verband met de bereikbaarheid van de aanliggende woningen.	-1
i	Geen verkeer over de Hoofdenburgsingel	Gaat niet gebeuren, is nooit over gesproken door ontwikkelaar. De ' Witte voetgangsbrug' zal nooit in de plannen betrokken worden.	1
j	Gemeente reageert niet over klachten over drukte op Holendrechteweg	Reactie gemeente	G
k	Weg om de plas / Holendrechteweg evenwijdig aan de snelweg gaan gebruiken	Dit betekent erg veel en ver omrijden. Tegelijk kan de Holendrechteweg richting Machineweg in verband met de bereikbaarheid van de woningen en bedrijven langs die weg niet worden afgesloten. Daarom zal iedereen in de praktijk toch vanuit Ouderkerk via de Holendrechteweg rijden.	-1
l	Alternatief via de Middenweg - de korte dwarsweg	Dit betekent dat de Middenweg tot aan de Korte Dwarsweg moet worden gereconstrueerd en als autoverbinding dwars door het recreatiegebied gaat lopen. Financieel en vanwege veiligheid, leefbaarheid en het natuurgebied is dit geen haalbare kaart	-1
m	Middenweg hoort bij recreatiegebied en dus geen ontsluiting	Eens, een van de redenen waarom de ontwikkelaar er voor heeft gekozen de toegang van de wijk te verleggen en de Middenweg niet langer volledig te gebruiken, en de ontsluiting ter hoogte van Compier te maken	1
n	Telling ook in zomermaanden uitvoeren	Zie ook antwoord 1a	0



		o	Probleem zit in capaciteit Holendrechteweg	De capaciteit van de Holendrechteweg is voldoende. de toename van het autoverkeer als gevolg van de nieuwe woningen is gering. Het probleem is de hoge snelheid van het verkeer en de menging van fietsverkeer met autoverkeer. Voor fietsers is er een alternatief via de Hoofdenburgersingel. Ook zonder de nieuwe woningen zouden maatregelen moeten worden genomen om de snelheid beter te reguleren	G
		p	Oplossingen: Profiel Holendrechteweg / rotonde aanpassen / fietspad door naar fietspad / minder fietsers over Holendrechteweg	Dit zou een onderdeel van de totaaloplossing kunnen zijn	G
Verkeer	2	a	Andere autorotonde - fietsbrug veranderen	Zie ook antwoord 1G en 1P	G
		b	Ronde om de plas / snelweg	Zie antwoord 1K	0
		c	Men is bang voor sluipverkeer naar de machineweg	Zie antwoord 1I	1
		d	Nu +- 1.000 / 1.100 verkeersbewegingen, bij 1.100 ontstaat er een probleem - is te hoge snelheid > 30km/h + fietsers	Zie ook antwoord 1O	G
		e	Max. +- 2.500 verkeersbewegingen op een erftoegangsweg = holendrechteweg, max. is mede afhankelijk van max. 2.500 is o.b.v. snelheid 30km/h	Voor erftoegangswegen zijn er verschillende aanbevelingen die variëren tussen 2000 en 5000 mvt/etm., zie verder ook antwoord 1O	G
		f	Is er gekeken of de 'dijk' dit kan hebben?	De toevoeging van het verkeer van de woningen is geen probleem voor de dijk, de weg op de dijk zal veel meer te lijden hebben onder een structurele toename van zwaar verkeer. Dit is na het vertrek van de Compier en Verheul juist afgenomen.	1
		g	Bestaande fiets / voetgangersroutes verbeteren - niet gebruiken voor autoverkeer	Zie ook antwoord 1h	-1
		h	Geen route maken om de plas, dit gaat ten koste van de natuur	Zie ook antwoord 1K	1
		i	Kan er een woonerf van de Holendrechteweg gemaakt worden?	Dat kan in principe, maar dat betekent dat de Holendrechteweg dan ook als 'erf' moet worden ingericht: een vlakke bestrating parkeren in vakken en een zodanige inrichting dat niet harder gereden kan worden dan 15 km/uur. Dat is met de huidige ruimte op de dijk niet mogelijk.	G
Planologie	1	a	Blok = sociale huur - rug aan rug woningen	Is aangepast in de nieuwe plannen, hier zijn 2 blokken rijwoningen van gemaakt waar door de massa van deze blokken is afgenomen	1



b	Goten laaghouden	Zat al in het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage	1
c	Fraaie kavelrand	Zat al in het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage	1
d	Overgang naar groen, aandacht voor	Wordt meegenomen in verdere uitwerking	1
e	Sloten middenweg, aandacht voor	Worden geherprofileerd bij nieuwe inrichting	1
f	Moet provincie nog toetsen	Is al gebeurt en deze heeft zijn medewerking verleent, met de aangepaste ideeën moeten we nog een keer langs de provincie	0
g	Toetsing plan aan buurt is niet gebeurd	Dit was de 2e inspraak avond waar inhoudelijk gereageerd kon worden. Eerder ging niet, omdat er nog geen idee was dat draagvlak had bij de provincie, na medewerking in 2018 is het participatietraject direct opgestart	1
h	Aantal woningen veel	Is aangepast in de nieuwe plannen	1
i	Geen inspraak geweest	Dit was de 2e inspraak avond waar inhoudelijk gereageerd kon worden. Eerder ging niet, omdat er nog geen idee was dat draagvlak had bij de provincie, na medewerking in 2018 is het participatietraject direct opgestart	1
j	Voorkeur ouderkerkers bij verkoop	Kunnen we niet juridisch regelen	-1
k	Moet er gebouwd worden op deze plek?	Initiatief komt van ontwikkelaar. Vanuit de gemeente en ontwikkelaar is de mening van wel ivm de woning behoefte in de gemeente	0
l	Berichtgeving is slecht	Zie opmerking gemeente 1a	0
m	Wat zijn de VON prijzen?	Worden nog vastgesteld	0
n	Meer / alleen bebouwen op plot manage	Niet realistisch vanuit planologisch en financieel oogpunt om te komen tot een haalbaar plan	-1
o	In lengte bebouwen ivm rand natuurplas	Wil de provincie niet hebben	-1
p	Hoe ziet de betaalbare categorie eruit?	Dit wordt onder andere sociale huur, er zijn 5 rijwoningen toegevoegd waarbij wordt onderzocht deze in een tussen klasse te realiseren	1
q	Landelijkheid voor wie? Oude of nieuwe bewoners	Voor beiden, daarom een landschappelijk karakter stedenbouwkundig zie voorlopig beeldkwaliteitsplan	1
r	Gelijk grotere bomen aan planten ipv kleine	Nemen we mee in inrichtingsplan NB. Kleinere bomen slaan sneller aan - groeien sneller	1
s	Witte fietsbrug niet voor auto's	Klopt, is nooit over gesproken	1



	t	Duurzame woningen	Wordt zoveel mogelijk rekening meegehouden, er worden in ieder gasloze woningen gebouwd	1	
	u	Natuurlijke materialen toepassen	Wordt rekening meegehouden in ontwerp, zie beeldkwaliteitsplan	1	
	v	Mogelijkheid collectief particulier opdrachtgeverschap?	Nee, in principe niet	-1	
	w	Planschade rapportage?	Is nog niet gemaakt, wordt meegenomen in vervolg	1	
Planologie	2	a	Plan opschuiven naar middelste erf	Mag niet van provincie en goede ruimtelijke ordening	-1
		b	Handhaven (grotere) groene zone aan middelweg Minderwoning (max. 12)	Meegenomen in de plannen Niet realistisch vanuit planologisch en financieel oogpunt	1 -1
		c			
		d	Herstel middenweg - veel weerstand uit buurt	Er is een alternatieve ontsluiting gemaakt in het aangepast plan. Hierdoor wordt de Middenweg niet verder belast dan ter hoogte van het plan Compier	1
Planologie	3	a	Wat is de sociale categorie?	Moet nog over gesproken worden met de gemeente, iig onder de scoiale huurgrens	G
		b	Is er al breder gekeken? Uitbreiding A9 / fijnstof?	Dit moet nog onderzocht worden bij bestemmingsplan procedure en nemen we mee	1
		c	Teveel woningen	Is naar beneden bijgesteld, naar 35 woningen met uitbreiding van het grondoppervlak om meer rij / sociale woningen mogelijk te maken	1
		d	Niet bouwen aan Ouderkerkerplas	Opmerking	0
		e	2 overgebleven velden terug naar gemeente als weiland	Dit klopt achteraf gezien niet, ze blijven in bezit van de ontwikkelaar	1
		f	Geen garantie dat andere 2 velden ooit bebouwd worden	Opmerking	0
		g	Wat is het plan B, als dit niet lukt?	Is er nog niet	1
		h	Sloop huidige opstallen?	Bij start bouw	1
		i	Reactie eigen weerstand buurt	Opmerking	0
		j	Wat als er geen sociale woningbouw ontstaat?	Dan maken we een plan met 25 woningen	1





**Samenvatting:**

Aantal reacties 73

	Opmerkingen 26
	Gemeente 9
	Aangepast 28
	Geweigerd 10



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Motivering identiteit erven manegelocatie Holendrechterweg Ouderkerk a/d Amstel  
**Datum:** donderdag 24 oktober 2019 14:29:09

---

Hallo [REDACTED],

Hierbij de motivering van de stedenbouwkundige van de initiatiefnemer over dit onderwerp.

Groet,  
[REDACTED]

In de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het schetsplan van 2017 naar de 2<sup>e</sup> schetsvisie van 2019 zijn zowel de opmerkingen die de provincie in aansluiting op de presentatie bij de ARO op 4 juli 2018, als de opmerkingen en suggesties die tijdens de bewonersavonden zijn gemaakt, verwerkt. Voor de drie erven betekent dit dat bij alle drie doorzichten op het weitje mogelijk is geworden. Daarnaast is naar aanleiding van bewonersopmerkingen vanwege de massa het dubbelhuis sociale woningen gewijzigd in twee aparte rijtjes en zijn de ontsluitingen vanaf de Middenweg naar de erven alleen mogelijk gemaakt voor langzaam verkeer. Dit lijkt op het eerste gezicht een nivellering van de onderlinge verschillen, maar de onderlinge verscheidenheid blijft voor ons voorop staan en zal in de verdere planuitwerking gestalte krijgen in een aantal aspecten:

- De drie erven houden de oriëntatie op de Middenweg, de formele toegang vindt plaats door middel van een smalle, brede landelijke brug of dam wanneer het gecombineerd is met een noodroute; voor elk erf kiezen we een eigen oplossing;
- De zichtrelatie met het achtergelegen weiland en de fysieke verbinding is bij elk erf anders;
- Het woningbouw programma is op het ene erf een mix, met rijwoningen en op het andere erf bestaat het uit een groep vrijstaande woningen;
- Er is verschil in hoe de woningen zich presenteren aan de Middenweg – met koppen – en aan het erf – met langsgevels en lage goten;
- Met betrekking tot de architectuur zal bij de verdere uitwerking in het BKP worden uitgegaan van een eenheid per erf in specifiek materiaalgebruik voor (delen van) de gevels, kappen en erfscheidingen; Elk erf wordt een ensemble van gebouwen die sterk gerelateerd zijn aan elkaar. Uitdrukkelijk wordt hierbij de samenhang met de andere componenten van de beeldkwaliteit gezocht;
- Verschillen in inrichting openbare ruimte door de maat van het erf, de aanwezige boomsoort en de wijze van parkeren;
- Het ene erf sluit aan op de Middenweg met een houtwal (openbaar gebied), het andere met ruime zijtuinen;

Door bovenstaande instrumenten in samenhang in te zetten is het resultaat te bereiken met drie erven die stedenbouwkundig een gelijkwaardige positie hebben, maar in verschijningsvorm diversiteit vertonen.

Een en ander zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure in het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt.



- Dient nog nader uitgezocht te worden
- Aangepast in de planvorming of onderbouwd met rapportage
- niets meegedaan, niet uitvoerbaar
- Opmerking die ter kennisgeving is aangenomen

## Schriftelijke reactie op schetsvisie

Gemeente	<p>Staat de gemeente toe te bouwen in buitenstedelijk / groengebied</p> <p>Openbaar maken informatie vertraagd Visie op 3 percelen niet vastgesteld door gemeenteraad De i.o.v. de gemeente opgestelde visie op de 3 percelen is in 2017 vastgesteld door het college maar niet voorgelegd aan de gemeenteraad Gemeente legt regierol participatie bij initiatiefnemers</p> <p>Provincie heeft op verzoek van gemeente Ouder - Amstel medewerking verleend belang speculanten weegt zwaarder dan belang bewoners Waarom zijn omwonenden niet uitgenodigd voor workshops Geen reactie op vragen / opmerkingen Opschorten termijn om te kunnen reageren</p>	<p style="background-color: #d9ead3; padding: 2px;">Gemeente volgt de Provincie in haar advies, dus bouwen in Bufferzone mag</p> <p style="background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px;"><b>Reactie gemeente</b></p> <p style="background-color: #d9ead3; padding: 2px;">Opmerking Opmerking</p> <p style="background-color: #d9ead3; padding: 2px;">2 bewonersavonden en mogelijkheid om via mail te reageren</p> <p style="background-color: #d9ead3; padding: 2px;">Provincie heeft hier zelf beslissing in genomen</p> <p style="background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px;"><b>Manege sinds 2001 in bezit</b></p> <p style="background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px;"><b>Reactie gemeente</b></p> <p style="background-color: #d9ead3; padding: 2px;">Deze volgt in de nota van inspraak</p> <p style="background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px;"><b>Gezien de geboden mogelijkheden is termijn niet verlengd</b></p>
Verkeer	<p>Geen verkeer over de Hoofdenburgsingel</p> <p>Overlast door aanpassingen Middenweg o.a. inschijnen van koplampen Toename verkeersdrukte, Holendrechteweg is hier niet geschikt voor Verbetering verkeersveiligheid Holendrechteweg</p>	<p style="background-color: #d9ead3; padding: 2px;">Gaat niet gebeuren, is nooit over gesproken door ontwikkelaar Wordt meegenomen in verdere uitwerking Verwerkt in aanvullende nota op verkeersonderzoek</p> <p style="background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px;"><b>Reactie gemeente</b></p>



Planologie

Er zijn verschillende plannen gepresenteerd  
Schetsplan niet bekend

Wanneer zijn voorlichtingsdagen

Plan niet gepubliceerd

Staat definitief vast dat er gebouwd mag worden  
Terrein gebruiken voor recreatie  
motivatie aantal woningen

Aantal woningen wordt door omwonenden als veel ervaren

Bezwaar tegen bouwplannen met een intensiteit als gepland en een ontsluiting over de Holendrechteweg

Aandacht voor groen  
Betere informatievoorziening  
Huidige opstallen in slechte staat  
Ouderkerk heeft dringend behoefte aan nieuwe woningen  
Aantal woningen veel  
Toetsing schetsvisie aan buurt is niet voldoende gebeurd

Opmerkingen uit bewonersavonden zijn nog niet meegenomen

Rij geschakelde woningen is niet passend bij een landelijk karakter  
Alternatieve woonvormen als zorgboerderij, hospice

**Niet juist, telkens over dezelfde schetsvisie gesproken**

Er zijn 2 inspraakavonden georganiseerd waar schetsvisie is gepresenteerd. Schetsvisie staat ook op gemeentewebsite  
Voorlichtingsdagen zijn gehouden op 17 oktober en 21 november

Het betreft nog geen definitief plan maar een schetsvisie. Deze visie staat (en heeft gestaan) op de gemeentewebsite  
Nee, de schetsvisie is nog niet het definitieve plan

Opmerking

Er is een analyse gemaakt die het aantal woningen rechtvaardigt

Hier is door initiatiefnemers kritisch naar gekeken wel dient 30% van het woningaanbod in de sociale sector te zijn

Opmerking

Wordt meegenomen in verdere uitwerking

Opmerking  
Opmerking  
Opmerking

Is aangepast in de nieuwe plannen  
2 avonden georganiseerd en deze mogelijkheid waar inhoudelijk op de schetsvisie gereageerd kon worden  
Klopt aangezien er op verzoek van omwonenden nog gelegenheid is gegeven om schriftelijk te reageren  
Is aangepast in de nieuwe plannen

Opmerking



## Reacties participatieavond 17-10-2018

Onderstaande reacties zijn gebruikt als input naar de bijeenkomst van 21/11/2018.  
In bijlage 5.2 zijn deze reactie verwerkt o.b.v. de inspraakavond van dat moment.

Omschrijving	Onderwerp
De Holendrechtweg leent zich niet als ontsluiting voor een eventuele extra intensieve woningbouw zoals geprojecteerd.	Verkeer
Ik maak mij ernstig zorgen over de ontsluiting van 50-60 woningen over de Holendrechtweg. Alle verkeer hierover is onacceptabel.	Verkeer
Fietspad richting tennisbaan vanaf het wite bruggetje achterlangs laten lopen en achter de tennisbaan richting de dijk laten lopen	Verkeer
Indien toch woningbouw wordt toegestaan, maximaal 22 woningen	Planologisch
Complete rapport bodemonderzoek gaaren naar bovenstaande mailadres sturen	Bodem
Opstellen <u>nu</u> slopen voordat storm weer voor problemen gaat zorgen	Opstellen
Gepresenteerde plan komt nagenoeg overeen met plan 27-06-2017	Planologisch
Behoefte betaalbare woningen (400k - 600k zijn geen betaalbare woningen ook niet als doorstroom)	Planologisch
Minder woningen, alert zijn op teveel steen	Planologisch
Goede ontsluiting	Verkeer
Behoud landschappelijk karakter	Planologisch
Behoud van natuur en rust	Planologisch
Op presentatie is de situatie anders ingetekend t.p.v. mijn kavel, voorstal, garage en schuur. Graag overleg over situatie om oplossing te vinden.	Huurder
Overweging om te bebouwen alleen obv verval opstalen en woning nood, slecht onderbouwd. Ontwikkeling binnen bestaande bestemmingsplan is niet overwogen.	Planologisch
Met 36 woningen veel impact op de buurt waarbij kosten-baten van de eigenaar leidend zijn. Conclusie dat de gemeente ook zoveel mogelijk woningen wil ivm woning nood er er nog geen rekening gehouden is met verlies groene/ recreatie bestemming	Planologisch
Impact omgeving vooral verkeer, eenmogelijke genoemde ontsluiting via Nederhoven zal het karakter van de wijk nog meer aantasten voor bewoners en kinderen (ernstig). Er zullen veel meer gedupeerden ontstaan.	Verkeer



Oplossing, saneren en herontwikkelen met zo min mogelijk woningen	Planologisch
De leidraad om te komen tot plannen dient uit de gemeente te komen en niet uit de ontwikkelaar / eigenaar van een kosten-baten analyse	Planologisch
Onvoldoende bewoners participatie Eigenaar verantwoordelijk voor sanering en dan herontwikkeling naar recreatie	Participatie Procedure
Verkeerssituatie wordt onveilig Ontsluiting wordt een van de belangrijkste zaken, langs de Holdendrechtweg	Verkeer Verkeer
Graag ontsluiting middenweg doorvoeren Rapport bodemonderzoek bekend maken geen woningbouw, zo min mogelijk overlast Toegangswegen zijn niet ingesteld op aantal auto's	Verkeer Procedure Planologisch Verkeer
Ongelofelijk dat de gemeente akkoord geeft op woningbouw in dit groen gebied	Procedure
Als je als vervuiler de boel laat verslonsen krijg je alles voor elkaar	Procedure
Er zouden nog kleine zaken gewijzigd kunnen worden terwijl de wethouder aangeeft dat er nog geen echt plan is. Terwijl de bewoners een zware stem zouden krijgen. Geloof ik niks van, enige wat teld is het geld van de eigenaar.	Emotie
Waarom werkt de gemeente mee aan een plan van een speculant die willens en wetens haar opstallen heeft laten verloederen om de gemeente onder druk te zetten. De gemeente had moeten handhaven en niet moeten ondersteunen in de plannen.	Emotie
Kleine veranderingen zouden mogelijk zijn, terwijl wethouder zegt dat er nog geen plan is. Bewoners zouden zware stem krijgen. Het enige belang is het geld van de investeerder	Emotie
Als omwonenden <u>geen</u> bebouwing in de vorm van woningen willen, waarom gaan zij dan de provincie bewegen bestemming in de bufferzone te wijzigen in woningbouw. Wiens belang behartigd zij -> burgers of speculant	Emotie
Heel positief hoe het plan tot nu toe uitgewerkt is met 3 hofjes en geen hoogbouw tbv sociale woningbouw	Emotie
Geen woningbouw op deze locatie	Emotie

**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** 1240086 Verslag manege en BP Holendrechteweg 53\* overleg PNH 5-6-2019  
**Datum:** woensdag 28 augustus 2019 12:07:00  
**Bijlagen:** [image001.jpg](#)

---

Beste [redacted] en [redacted],

Bijgaand het door mij van enkele wijzigingen voorziene verslag van onze bespreking van juni 2019.

Kunnen jullie je daarin vinden?

**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](http://www.noord-holland.nl)

[redacted]@noord-holland.nl



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



Datum vergadering 5 juni 2019	Betreft PNH Overleg Manegeterrein <u>Holendrechteweg 22a</u> en <u>Holendrechteweg 24-53a</u> e.a. ( )
Secretaris -	Voorzitter -

Aanwezig PNH : dhr. ( ) Gemeente Ouder-Amstel: mevr. ( ), dhr. ( )
Afwezig -

#### KORT GESPREKSVERSLAG.

##### Manegeterrein Holendrechteweg 22a-

De medewerkers van de gemeente brengen verslag uit van het verloop van het project woningbouw voormalig manegeterrein. Met name wordt verslag gedaan van het participatieproces voor dit project en wat daarvan het resultaat is voor de visie- c.q. planvorming. Het participatieproces is uitgevoerd door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente. Het proces is gestart op initiatief van de gemeenteraad. Dit proces is nu afgerond en er zal een notitie over aan de raad worden aangeboden. Volgens planning zal dit medio oktober aan de raad worden aangeboden.

Een van de uitkomsten van het participatieproces is dat er een andere ontsluiting wordt voorgesteld (van het gehele terrein) dan eerder in de ideeschetsen te zien is geweest. Deze alternatieve ontsluiting heeft met name een aantal voordelen voor de direct omwonenden van het terrein. Schetsen worden getoond van het principe van deze ontsluiting. Het principe idee van het plan, in overleg tussen PNH, gemeente en ontwikkelaar vastgelegd, was en is 'drie boeren erven'.

Dat principe wordt uiteraard nog steeds aangehouden. De ontwikkelaar zal nu nieuwe schetsen moeten maken gebaseerd op het 'erven principe' met de andere ontsluiting, rekening houdend met de aanbevelingen van de ARO. De vertegenwoordiger van de PNH stemt in met deze werkwijze. De heer ( ) merkt daarbij op dat het gebied in de verordening is aangeduid als bufferzone. De gronden van de manege zijn te beschouwen als bestaand stedelijk gebied. In de toelichting op art. 24 staat dat bestaand stedelijk gebied niet tot de bufferzone hoort. Omdat dit de toelichting is, zet die de tekst art. 24 niet op zij. Dit betekent dat het initiatief rekening dient te houden met het beleid dat is neergelegd in artikel 24 PRV.

Met opmaak: Lettertype: Cursief

~~omdat de voormalige manege een 'stedelijke voorziening' voor het dorp was er hier geen sprake is van een bufferzone.~~

Ter sprake komt het toekomstige gebruik van de twee weilanden die naast het manegeterrein zijn gelegen. Uitgelegd wordt door de medewerkers van de gemeente dat deze weilanden onbebouwd zullen blijven en er nog gesprekken lopen met de ontwikkelaar over de uiteindelijke functie (mogelijk natuurgebied, plas/dras). De heer ( ) merkt daarbij op daarbij goed te kijken naar de toekomstige juridische regeling ten aanzien van dit gebruik (wellicht regelen via mandeligheid).

( ) Holendrechteweg 53A, 54 en 54A.

Uitleg wordt gegeven over de vele gesprekken die er met de familie [REDACTED] geweest zijn, wat daarin besproken is en tot welke conclusies dat geleid heeft. Belangrijkste is daarbij dat de heer [REDACTED], wiens terrein grenst aan het te bebouwen terrein van mevr. [REDACTED], voornemens is 'hobbyboer' te worden. Hetzelfde geldt voor het perceel van de heer [REDACTED] daarnaast. Gevolg hiervan is dat er geen belemmeringen meer zijn ten aanzien van geur (afstand tussen emissiepunt en de te bouwen woningen). Besproken wordt de situering van de nieuwe woningen in relatie tot artikel 5c van de PRV. Daarin zijn bepalingen opgenomen m.b.t. volume en de situering op het geldende bouwvlak.

De PNH adviseert de gemeente verder te tekenen en rekenen aan de mogelijkheden op basis van de genoemde en geldende beleidsregels, daarbij uiteraard ook rekening houdend met het beeldkwaliteitsplan Amstelscheg.



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.  
**Datum:** dinsdag 22 oktober 2019 09:25:00

---

Goedemorgen [REDACTED],

Gisterenmiddag even met [REDACTED] overlegd en we hebbe besloten om de tekeningen aan de ARO terug te koppelen in de eerstvolgende ARO vergadering op woensdag 30 oktober aanstaande. Dit betreft geen tweede inhoudelijke behandeling; de ARO had immers al een positieve grondhouding. Volgende week donderdag kan ik je terugkoppelen hoe de nieuwe schetsen zijn ontvangen.

We zien dat er serieus aan de slag is gegaan met de gemaakte opmerkingen, dus daar zijn we content mee. De aanbeveling van de ARO destijds was om per erf meer samenhang aan te brengen en het verschil tussen de erven onderling wat te vergroten.

In de aangepaste tekeningen zien we dat de erven enerzijds wat meer samenhang binnen een erf vertonen, maar de verschillen in identiteit tussen de erven onderling lijkt eerder wat minder te zijn geworden, dan meer. Op zich geen halszaak, maar wellicht zit hier een verhaal achter wat we mee kunnen nemen?

Aan het rafeliger maken van de beplanting aan de zuidzijde is gehoor gegeven. De wijk als geheel is wat transparanter geworden.

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@duoplus.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 14:10  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@noord-holland.nl>  
**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Dar zou fijn zijn. Veel dank ....

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@noord-holland.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 12:50  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Dank [REDACTED],

Heb de stukken direct doorgemailed aan [REDACTED] en kijk er zo zelf even naar. Ik streef ernaar om deze stukken deze week met hem te bespreken (voor woensdag, ik ben vanaf woensdag paar daagjes weg).

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@duoplus.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 12:42

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Hallo [redacted],

Hierbij gaan de aangepaste schetsvisie en het advies van de ARO advies van destijds.

Groet,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 11:56

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** Re: aro tbv manege terrein.

Graag; ik overleg de stukken met [redacted], secretaris van de ARO.  
Het zou fijn zijn als helder is of en wat er met het eerder advies van de ARO is gebeurd.  
Weet jij of dat erbij zit?

Groet,  
[redacted]

Op 21 okt. 2019 om 11:19 heeft [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)> het volgende geschreven:

Hallo [redacted],

Ik stuur je dan z.s.m. de stukken. Hopelijk kunnen we het ambtelijk af. Is het de bedoeling dat we overleggen met jou?

Groet,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 10:32

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Hoi [redacted],

Zat even in overleg. Voor de ARO gaat niet meer lukken ben ik bang, maar stuur mij maar op wat er ligt: ik heb sowieso het aanbod staan dat we ambtelijk kunnen kijken naar de stukken en wellicht tot de conclusie komen dat een tweede behandeling niet nodig is indien er goed uit de stukken blijkt hoe het eerdere advies is verwerkt.



Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@duoplus.nl](mailto:[REDACTED]@duoplus.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 08:17

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

**Urgentie:** Hoog

Hallo [REDACTED],

Helaas ben ik laat. Was een paar daagjes ziek – herstellende van een operatie.

Kunnen we nog stukken sturen? Ik bel straks anders wel even.

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)>

**Verzonden:** woensdag 16 oktober 2019 09:35

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@duoplus.nl](mailto:[REDACTED]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** FW: aro tbv manege terrein.

Morgen [REDACTED],

Net kreeg ik te horen dat de stukken voor een behandeling op 30 oktober aanstaande voor aankomende vrijdag aangeleverd moeten worden.

De agenda gaat volgende week woensdag uit. Wel erg kort dag dus.

Dit plan is toch eerder in de ARO geweest? Volgens mij was de ARO redelijk positief, met een aantal aanbevelingen over de identiteit van de wijkjes en de beplanting. Ik ben benieuwd naar het plan en of behandeling nog een keer nodig is. Wellicht niet en kunnen we de aanpassingen terugkoppelen tijdens de vergadering. Goed om te laten zien wat er met adviezen gebeurt.

Lukt het om mij zo snel mogelijk de stukken toe te sturen? Dan kunnen we bekijken of ambtelijke beoordeling met een terugkoppeling aan de ARO voldoet (en dan is dus geen behandeling nodig op 30 oktober).

Groet,

[REDACTED]

---

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

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 15 oktober 2019 17:37

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** aro tbv manege terrein.

Dag [redacted],

Online zag ik dat de eerstvolgende vergadering van de ARO op 30 oktober plaatsvindt. Ik weet niet of stukken nog op tijd zijn voor de behandeling. Na de 30<sup>e</sup> komen we alweer op 11 december.

Ik wil voorstellen dat je mij deze stukken asap mailt en dan kijk ik of we op 30 oktober nog kunnen meedraaien.

Groet,

[redacted]

mw. [redacted]

[redacted]

Regio Amstelland-Meerlanden en Amsterdam

Directie Beleid

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

Tel: 023- [redacted]



AKOR  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 178  
7460 AD RIJSSEN

Uw referentie : -  
Onze referentie : ODK/PRO/TOE/AKO/200519/EJB  
Betreft : **Update woningmarkt Ouderkerk aan de Amstel**

Amstelveen, maandag 20 mei 2019

Geachte heer [REDACTED], beste [REDACTED],

Op uw verzoek geven wij u een aantal indicatoren voor de vraag naar diverse grondgebonden woningtypes in Ouderkerk aan de Amstel. In deze rapportage belichten we dit achtereenvolgens vanuit de NVM-krapte-indicator, de daarmee gepaard gaande prijsstijgingen en zoekgegevens vanuit de backoffice van Funda.

#### **NVM Krapte-indicator**

De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt normaliter berekend als het aanbod aan het begin van de maand gedeeld door het aantal transacties in die maand.

- Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt.
- Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10, is sprake van een evenwichtige markt.
- Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.

Onderstaande tabel laat de grondgebonden woningmarktgegevens zien vanaf begin dit jaar tot op heden, op basis van onbewerkte gegevens uit de NVM-database. De roze kolommen geven de aanbodgegevens weer, de groene kolommen karakteristieken van de transacties. Vooral de verschillen daartussen zijn interessant: wat staat er te koop, en wat wordt er verkocht?

Gezien de krapte op de woningmarkt komt er maar een beperkt aantal woningen te koop en dus wordt er een beperkt aantal woningen verkocht. Bij de interpretatie van deze gegevens dient daar rekening mee gehouden te worden.

#### **Brockhoff Makelaars**

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

#### **Brockhoff Bedrijfsmakelaars**

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

#### **Brockhoff Nieuwbouwmakelaars**

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

#### **Bezoekadres**

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

#### **Postadres**

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

Bank  
IBAN: NL08 ABNA 0465659004

De paarse kolom laat de NVM-krapte-indicator zien. Voor alle woningtypen is dit ruim onder de waarde die bij een evenwichtige woningmarkt gezien wordt. Kopers zijn sterk in de meerderheid ten opzichte van woningen die te koop komen.

Tevens tonen we hiernaast het woningaanbod in Ouderkerk aan de Amstel (steeds in het midden van het jaar) en in de tabel eronder het aantal transacties.

Duidelijk is dat het aanbod in alle categorieën vanaf 2013 tot heden sterk teruggelopen is, en het aantal transacties toeneemt. Ofwel: de tijd dat een woning te koop staat is sterk gedaald en dit is een goede indicatie voor de vraag van alle woningtypes.

### Koopsomstijgingen

Een tweede indicator is de stijging van de huizenprijzen. In de gehele regio worden door krapte op de woningmarkt forse prijsstijgingen waargenomen, en in Ouderkerk aan de Amstel is dat niet anders. De grafieken op deze pagina laten vanaf 2014 de prijsstijgingen zien voor respectievelijk gezinswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

#### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpondingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

#### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

#### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

#### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

#### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

#### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004



In de ruime regio rond Amsterdam zijn wij de grootste nieuwbouwmakelaar en de oorzaken van deze krapte komt vooral omdat er tijdens de crisis 10 jaar lang structureel te weinig is bijgebouwd, en regionaal gezien de benodigde nieuwbouw-inhaalslag op alle fronten achter loopt. Mijn collega's van de bestaande bouw hebben dan ook veel gesprekken met Ouderkerkers die graag een stap in hun wooncarrière zouden willen maken maar vanwege het gebrek aan aanbod die stap niet maken. Op deze manier komt de doorstroming niet op gang waardoor ook weer woningen beschikbaar komen voor mensen in een eerdere fase in hun wooncarrière.

### Zoekgegevens uit de backoffice van Funda

In de backoffice van Funda kunnen wij meten hoeveel serieuze woningzoekers op zoek zijn naar een koopwoning en wat hun zoekvraag is. "Funzoekers" worden zo veel mogelijk uitgefilterd. Soms vertekent deze informatie. Ten eerste in aantallen: indien een gebied als in Ouderkerk aan de Amstel op de markt gezet wordt, creëren we (als we ons werk goed doen) een vraag die nu nog niet in de statistieken voorkomt. Ten tweede, baseert Funda de zoekvraag op basis van wat er op dit moment gezocht wordt. En wellicht zijn er woonproducten of prijscategorieën goed vermarktbaar, die nu toch nog niet in de tabellen voorkomen omdat er nu door afwezigheid daarvan nog niet op gezocht wordt. Met andere woorden: een deel van de potentiële woningkopers in Ouderkerk zoekt op dit moment niet naar nieuwbouw, omdat ze weten dat er toch geen aanbod voor hen is. Toch geven deze gegevens een goed beeld van de opbouw van de woningvraag in een gemeente. Onderstaand lichten wij dit toe.



De koopsommen waar men in Ouderkerk aan de Amstel naar zoekt zijn traditioneel al hoog. De grafiek op de volgende pagina laat duidelijk zien dat er véél meer vraag is (de lichtblauwe kolommen) ten opzichte van het aanbod en transacties de afgelopen maanden (resp. licht- en donkeroranje). Op dit moment zijn er 856 grondgebonden woningzoekers in Ouderkerk aan de Amstel, waarbij de nadruk ligt op ruime gezinswoningen en vrijstaande woningen. De vraag naar tweekappers lijkt achter te lopen, maar is vooral te wijten aan het lage aanbod. Zoals boven uitgelegd: wat er niet is, wordt ook niet naar gezocht.

#### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

#### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

#### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

#### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

#### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

#### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004

## Conclusie

De woningmarkt in Ouderkerk is er méér dan klaar voor om nieuwe woningen op de markt te brengen. Niet alleen voor lokale Ouderkerkers die willen doorstromen, maar ook om (al dan niet indirect) aan de regionale benodigde woningbouwproductie te voldoen. We kijken er dan ook naar uit om op deze mooie woonlocatie aan de slag te gaan.

Met een vriendelijke groet,

Drs ing. [REDACTED]  
Register makelaar-taxateur o.z.  
NVM Nieuwbouwspecialist regio Groot-Amsterdam

### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpondingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail info@brockhoff.nl

### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail BOG@brockhoff.nl

### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail nieuwbouw@brockhoff.nl

### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

Bank  
IBAN: NL08 ABNA 0465659004



**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Vraag over begrenzing BPL  
**Datum:** dinsdag 29 september 2020 15:33:00  
**Bijlagen:** [image001.jpg](#)

---

Dag allemaal,

Ja dit betreft inderdaad de (voormalige) manege Gijsbrecht van Amstel. Gelet op het feit dat dit een recreatieve voorziening aan de kern betreft, in het bestemmingsplan heeft het de bestemming 'sport' leiden de uitgangspunten voor de kaart landelijk gebied ertoe dat dit gebied buiten de begrenzing van het landelijk gebied ligt en daarmee ook buiten het BPL te laten.

Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Verzonden:** maandag 28 september 2020 10:30

**Aan:** [redacted]@noord-holland.nl>; [redacted]@noord-holland.nl>; [redacted]@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** FW: Vraag over begrenzing BPL

Nu met kaartje erbij.

---

**Van:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Verzonden:** maandag 21 september 2020 12:27

**Aan:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** Vraag over begrenzing BPL

Hallo [redacted],

Ik heb via [redacted] een vraag van een bewoner van Ouderkerk aan de Amstel die eerder een zienswijze heeft ingediend. Hij vraagt zich af waarom een perceel langs de Middenweg dat voorheen de status van bufferzone en (voor een deel) aardkundige waarde had, met de komst van de OV NH2020 niet is opgenomen in BPL. Het perceel ligt ter hoogte van postcode 1191 LG /1191 KT. Ik heb de man inmiddels gesproken en op mijn verzoek heeft hij het perceel op een kaartje aangeduid. Het rood gearceerde deel is tot nu toe Buffergebied, het deel binnen de groene lijnen is aardkundig waardevol. De aanleiding van de vraag is dat er plannen bestaan voor nieuwbouw op het perceel – iets dat de vragensteller blijkbaar zou willen tegenhouden. Zou je ernaar willen kijken?

Groet, [redacted]

[redacted]

[redacted]

Provincie Noord Holland, Sector Omgevingsbeleid

Tel: 06- [redacted]

Email: [redacted]@noord-holland.nl

Aanwezig op ma, di, do en vr

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

cid:image002.jpg@01D2075C.BB9BC7E0



**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.  
**Datum:** maandag 21 oktober 2019 16:02:41

---

Volstaan met terugkoppeling, maar wel kijken wat daar aan reactie uitkomt. Ik verwacht geen grote bezwaren. De basishouding van de ARO was al positief.

Groeten,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 14:23

**Aan:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Wat ben je snel [redacted].

Snap ik je mail goed dat we wel opnieuw naar de ARO gaan? Of volstaan we met een terugkoppeling van de stukken op 30 oktober en dat we daaruit een reactie halen?

Groet,

Ja sorry, ligt aan mij ;-)

---

**Van:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 13:50

**Aan:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Even naar gekeken [redacted]. Er zijn wat verschillen met de vorige plaatjes. Aanbeveling van de ARO in 218 was om per erf meer samenhang aan te brengen en het verschil tussen de erven onderling wat te vergroten. De erven vertonen enerzijds wat meer samenhang binnen een erf, maar de verschillen in identiteit tussen de erven onderling lijkt eerder wat minder geworden, dan meer. Op zich geen halszaak. Aan het rafeliger maken van de beplanting aan de zuidzijde is gehoor gegeven. De wijk als geheel is wat transparanter geworden. Al met al zijn er geen grote bezwaren om het opnieuw aan de ARO voorleggen te verantwoorden. Ik zal de plaatjes bij de voorbespreking van de vergadering wel even aan de ARO-leden tonen. Mochten daar nog opmerkingen uit komen, dan laat ik die nog weten.

Groeten,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 13:03

**Aan:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Hoi [redacted],

Ja het gaat wel wat beter. In elk geval aan het werk (beneden in de 'plint').

Ik zal er wel naar kijken en laat weten of er nog verdere actie nodig is.

Groeten,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 12:49

**Aan:** [redacted]@noord-holland.nl>

**Onderwerp:** FW: aro tbv manege terrein.

Dag [redacted],

Gaat het weer een beetje?



In de bijlage de aangepaste schetsversie voor de manege. Kunnen we hier ambtelijk naar kijken? Wellicht is een terugmelding voldoende aan de ARO leden of komen we tot de conclusie dat een tweede behandeling gewenst is (dan voor 11/12).

Hoor graag. Ik maak ook nog graag een afspraak met jou en Amsterdam over Strandeiland.

Groet,

---

**Van:** [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 12:42

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Hallo [redacted]

Hierbij gaan de aangepaste schetsvisie en het advies van de ARO advies van destijds.

Groet,

---

**Van:** [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 11:56

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** Re: aro tbv manege terrein.

Graag; ik overleg de stukken met [redacted], secretaris van de ARO.

Het zou fijn zijn als helder is of en wat er met het eerder advies van de ARO is gebeurd.

Weet jij of dat erbij zit?

Groet,

Op 21 okt. 2019 om 11:19 heeft [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)> het volgende geschreven:

Hallo [redacted]

Ik stuur je dan z.s.m. de stukken. Hopelijk kunnen we het ambtelijk af. Is het de bedoeling dat we overleggen met jou?

Groet,

---

**Van:** [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 10:32

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

Hoi [redacted]

Zat even in overleg. Voor de ARO gaat niet meer lukken ben ik bang, maar stuur mij maar op wat er ligt: ik heb sowieso het aanbod staan dat we ambtelijk kunnen kijken naar de stukken en wellicht tot de conclusie komen dat een tweede behandeling niet nodig is indien er goed uit de stukken blijkt hoe het eerdere advies is verwerkt.

Groet,

---

**Van:** [redacted] <[\[redacted\]@duoplus.nl](mailto:[redacted]@duoplus.nl)>

**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 08:17

**Aan:** [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

**Onderwerp:** RE: aro tbv manege terrein.

**Urgentie:** Hoog

Hallo [REDACTED],

Helaas ben ik laat. Was een paar daagjes ziek – herstellende van een operatie.

Kunnen we nog stukken sturen? Ik bel straks anders wel even.

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)>

**Verzonden:** woensdag 16 oktober 2019 09:35

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@duoplus.nl](mailto:[REDACTED]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** FW: aro tbv manege terrein.

Morgen [REDACTED],

Net kreeg ik te horen dat de stukken voor een behandeling op 30 oktober aanstaande voor aankomende vrijdag aangeleverd moeten worden.

De agenda gaat volgende week woensdag uit. Wel erg kort dag dus.

Dit plan is toch eerder in de ARO geweest? Volgens mij was de ARO redelijk positief, met een aantal aanbevelingen over de identiteit van de wijkjes en de beplanting. Ik ben benieuwd naar het plan en of behandeling nog een keer nodig is. Wellicht niet en kunnen we de aanpassingen terugkoppelen tijdens de vergadering. Goed om te laten zien wat er met adviezen gebeurt.

Lukt het om mij zo snel mogelijk de stukken toe te sturen? Dan kunnen we bekijken of ambtelijke beoordeling met een terugkoppeling aan de ARO voldoet (en dan is dus geen behandeling nodig op 30 oktober).

Groet,

[REDACTED]

---

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

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 15 oktober 2019 17:37

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@duoplus.nl](mailto:[REDACTED]@duoplus.nl)>

**Onderwerp:** aro tbv manege terrein.

Dag [REDACTED]

Online zag ik dat de eerstvolgende vergadering van de ARO op 30 oktober plaatsvindt. Ik weet niet of stukken nog op tijd zijn voor de behandeling. Na de 30<sup>e</sup> komen we alweer op 11 december.

Ik wil voorstellen dat je mij deze stukken asap mailt en dan kijk ik of we op 30 oktober nog kunnen meedraaien.

Groet,

[REDACTED]

mw. [REDACTED]

[REDACTED]

Regio Amstelland-Meerlanden en Amsterdam

Directie Beleid

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

Tel: 023-[REDACTED]



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Motivering identiteit erven manegelocatie Holendrechterweg Ouderkerk a/d Amstel  
**Datum:** donderdag 24 oktober 2019 14:29:09

---

Hallo [REDACTED],

Hierbij de motivering van de stedenbouwkundige van de initiatiefnemer over dit onderwerp.

Groet,

[REDACTED]

In de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het schetsplan van 2017 naar de 2<sup>e</sup> schetsvisie van 2019 zijn zowel de opmerkingen die de provincie in aansluiting op de presentatie bij de ARO op 4 juli 2018, als de opmerkingen en suggesties die tijdens de bewonersavonden zijn gemaakt, verwerkt. Voor de drie erven betekent dit dat bij alle drie doorzichten op het weitje mogelijk is geworden. Daarnaast is naar aanleiding van bewonersopmerkingen vanwege de massa het dubbelhuis sociale woningen gewijzigd in twee aparte rijtjes en zijn de ontsluitingen vanaf de Middenweg naar de erven alleen mogelijk gemaakt voor langzaam verkeer. Dit lijkt op het eerste gezicht een nivellering van de onderlinge verschillen, maar de onderlinge verscheidenheid blijft voor ons voorop staan en zal in de verdere planuitwerking gestalte krijgen in een aantal aspecten:

- De drie erven houden de oriëntatie op de Middenweg, de formele toegang vindt plaats door middel van een smalle, brede landelijke brug of dam wanneer het gecombineerd is met een noodroute; voor elk erf kiezen we een eigen oplossing;
- De zichtrelatie met het achtergelegen weiland en de fysieke verbinding is bij elk erf anders;
- Het woningbouw programma is op het ene erf een mix, met rijwoningen en op het andere erf bestaat het uit een groep vrijstaande woningen;
- Er is verschil in hoe de woningen zich presenteren aan de Middenweg – met koppen – en aan het erf – met langsgevels en lage goten;
- Met betrekking tot de architectuur zal bij de verdere uitwerking in het BKP worden uitgegaan van een eenheid per erf in specifiek materiaalgebruik voor (delen van) de gevels, kappen en erfscheidingen; Elk erf wordt een ensemble van gebouwen die sterk gerelateerd zijn aan elkaar. Uitdrukkelijk wordt hierbij de samenhang met de andere componenten van de beeldkwaliteit gezocht;
- Verschillen in inrichting openbare ruimte door de maat van het erf, de aanwezige boomsoort en de wijze van parkeren;
- Het ene erf sluit aan op de Middenweg met een houtwal (openbaar gebied), het andere met ruime zijtuinen;

Door bovenstaande instrumenten in samenhang in te zetten is het resultaat te bereiken met drie erven die stedenbouwkundig een gelijkwaardige positie hebben, maar in verschijningsvorm diversiteit vertonen.

Een en ander zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure in het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt.

De verkeersafwikkeling manegeterrein Ouderkerk aan de Amstel  
13 november 2018

---

Aan de zuidostrand van Ouderkerk aan de Amstel bevinden zich drie percelen met (voormalige) bedrijfsbebouwing langs de Holendrechteweg en de Middenweg:

- Het autoschadeherstelbedrijf Compier;
- Een manege;
- Het transportbedrijf Verheul.

In figuur 1 is de locatie aangegeven.

Voor de twee eerste terreinen wordt een bouwplan ontwikkeld met respectievelijk 18 woningen op het terrein van Compier en 36 woningen op het terrein van de manege. Voor het terrein van Verheul zijn nog geen concrete plannen ontwikkeld.



Figuur 1: locatie Compier, Manege en Verheul in Ouderkerk aan de Amstel. (Googel maps).

In deze notitie beschrijft XTNT wat de verkeersconsequenties zijn van deze bouwplannen.

Autoverkeer zal de locaties bereiken via de Holendrechteweg. Deze sluit aan met een rotonde op de Machineweg. Ook nu al is er een aantal verkeersveiligheids-, leefbaarheids- en afwikkelingsproblemen. In de notitie worden mogelijkheden onderzocht om een verbeterde verkeerssituatie te bereiken.





### Verkeer in de bestaande situatie.

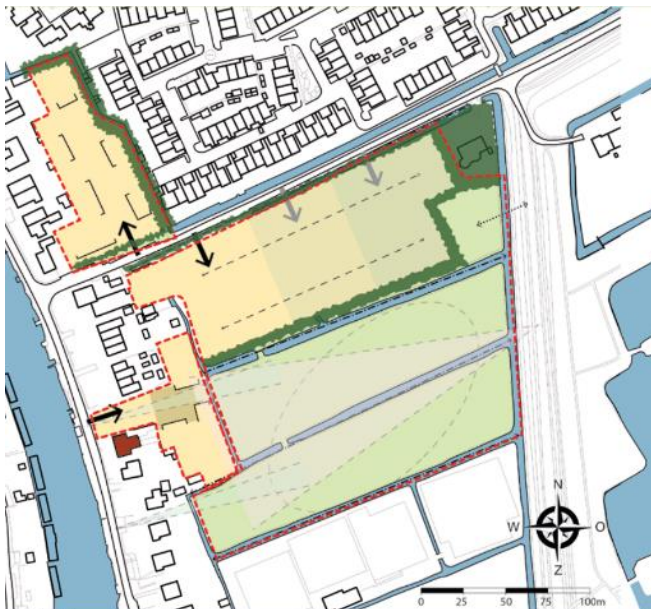
De Holendrechtendijk is een oude veendijk in de Amstelscheg. Het wegprofiel is daardoor vrij smal: circa 5 meter brede asfaltloper, die voorzien is van fietssuggestiestroken aan beide zijden en een voetpad van circa 1,20m aan de oostzijde. Er liggen enkele asfaltdrempels in de weg en ter plaatse van de Middenweg is er een gestraat plateau. In de week van 4 november 2018 is een telling en een snelheidsmeting gedaan in de buurt van de Middenweg

Tabel: intensiteiten spits, dal etmaal en snelheden spits, etmaal 4-11 november 2018.

	ochtendspits	avondspits	etmaal
Telling aantal mvt	105	104	1119
Gemiddelde snelheid	36		
V85-snelheid	47		

Gegevens meting 4 -11 november Holendrechteweg (de V85-snelheid: 85% van de voertuigen rijdt langzamer dan deze snelheid)

Er rijdt weinig autoverkeer, in het algemeen is dit verkeer met herkomst of bestemming langs de Holendrechteweg. Er rijden meer fietsers: veel fietsers gebruiken de route Holendrechteweg – Middenweg van Amstelveen en Ouderkerk naar Amsterdam-Zuidoost om de drukke Machineweg te kunnen ontwijken, een deel van hen rijdt naar het recreatiegebied rondom de Holendrechtplas.



Figuur 2: ligging terrein Compier (linksboven), manege (midden) en Verheul (onder) en mogelijke ontsluiting (uit: 'Ruimtelijke visie locaties Holendrechteweg, Kien')



Forneel is de weg een 30 km-weg binnen de bebouwde kom maar de werkelijke snelheid ligt is hoger, zo blijkt ook uit de snelheidsmetingen. De gemiddelde snelheid is 36 km/uur (zowel in de ochtend-, avondspits als de tussenliggende uren) en slechts 27% houdt zich aan de snelheidslimiet. 7% rijdt zelfs harder dan 50 km/uur. De komgrens ligt ver ten zuiden van de Middenweg, bij de A9-onderdoorgang. Het noordelijk deel (ongeveer vanaf de tennisclub tot de Machineweg) is dichter bebouwd dan het zuidelijk deel, dat een meer landelijk karakter heeft. Omdat het overzicht over de weg vrij goed is, en de weg niet druk is, rijdt het autoverkeer vrij snel. Fietsers hebben soms last van te snel rijdend verkeer.

Autoverkeer vanuit Ouderkerk-zuid en vanaf de Holendrechteweg kan niet via de Middenweg naar Amsterdam-Zuidoost en moet via de Machineweg of door het dorp naar de Burgemeester Stramanweg. De rotonde Machineweg – Holendrechteweg is in de ochtendspits druk, er is een korte wachttijd om de rotonde vanaf de Holendrechteweg op te kunnen rijden.

Naast het getelde verkeer werd de Holendrechteweg tot voor kort eveneens gebruikt als toegangsroute voor Verheul, Compier en de manege. De hoeveelheid verkeer die deze locaties aantrokken en genereerden, kan worden berekend met de standaardkentallen van CROW. Compier genereerde 150 autobewegingen per dag (75 aankomsten en 75 vertrekken). Momenteel is de locatie nog maar beperkt in gebruik en genereert deze maar 15-20 bewegingen per dag. Van de manege is bekend dat daar ruimte is voor 70 boxen en berekend is dat deze 70 boxen op werkdagen 250 voertuigbewegingen genereerden (125 aankomsten en 125 vertrekken). Verheul was een transportbedrijf met 40 vrachtwagens en genereerde circa 60 (vracht)autobewegingen per dag.

De getelde aantallen auto's op de Holendrechteweg zijn dus de afgelopen jaren verminderd met circa 300-400 auto's per dag, in de spitsuren is dit 30-40 auto's minder dan voor het leegkomen van de drie locaties.

### Toekomstige situatie

Op de locaties Compier en Manege zijn nu respectievelijk 18 en 36 woningen geprojecteerd. Deze woningen zullen (weer volgens de kentallen van CROW) respectievelijk 140 en 275 verkeersbewegingen per dag genereren. De nieuwbouw is dus goed voor 415 verkeersbewegingen, met een marge tussen 400 en 450. In de spitsuren zal dit 40 a 50 bewegingen zijn: 30-35 uitgaande en 10-15 inkomende in de ochtendspits. In de avondspits zal er juist meer inkomend verkeer zijn dan uitgaand verkeer.

Het verkeer van beide bouwlocaties is dus ongeveer net zo veel als dat er de afgelopen jaren is weggevallen door het leegstaan van de manege en het vertrek van Compier en Verheul. De woningbouw genereert echter veel minder zwaar vrachtverkeer dan de oorspronkelijke bestemmingen. Mochten de bouwplannen niet doorgaan dan is er een kans de locaties volgens het bestaande bestemmingsplan (bedrijven en manege) weer opnieuw worden ingevuld. Dan zal het effect in verkeersbewegingen hetzelfde zijn als dat van woningbouw.





De verkeersstroom van en naar de beide woningbouwlocaties zorgt voor vier aandachtspunten:

1. De uitrit van de Middenweg op de Holendrechteweg is onoverzichtelijk. Vanuit de Middenweg moet de dijk worden opgereden, het overzicht op de Holendrechteweg is mede door dit hoogteverschil slecht.
2. De vele fietsers op de Holendrechteweg (tussen Middenweg en Machineweg) hebben last van het -soms snelrijdend- autoverkeer op de Holendrechteweg. Zowel het aantal fietsers als het aantal automobilisten zal door de invulling van de locaties gaan toenemen.
3. De beide locaties zullen aansluiten op de Middenweg. Omdat deze route al veel gebruikt wordt door fietsers kunnen daar in theorie conflicten ontstaan. Of dat zo is hangt af van de vorgeving van de aansluitingen op de Middenweg en van de aansluitvorm van de toegang naar de beide bouwlocaties.
4. De druk op de rotonde Holendrechteweg – Machineweg zal toenemen. De wachttijd voor verkeer vanaf de Holendrechteweg zal daardoor ook stijgen. Een exacte berekening zal moeten aantonen of deze wachttijd nog binnen proporties blijft.

De problemen zijn onafhankelijk van de manier waarop de beide locaties worden ingevuld: zowel met de opnieuw ingevulde oorspronkelijke bestemming als met woningbouw zijn deze min of meer hetzelfde.

### Mogelijkheden voor verbetering van de situatie

#### **1: profiel Holendrechteweg**

Verbetering van de situatie voor fietsers op de Holendrechteweg is mogelijk door de weg een meer stedelijk karakter te geven. Nu is het profiel van de weg op het zuidelijk en noordelijk deel hetzelfde: een 5 meter brede asfaltweg met fietssuggestiestroken en een voetpad



*Figuur 3: Profiel Holendrechteweg met plateau bij de aansluiting van de Middenweg (Google)*



Door het deel van de weg tussen Middenweg en Machineweg anders in te richten en meer ruimte voor fietsers te geven kan de snelheid omlaag worden gebracht en de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Omdat de aantallen autoverkeer laag zijn kan een inrichting als fietsstraat worden overwogen: twee smalle rode asfaltbanen (van 2,4 m breed) gescheiden door een bolgestrate middenstrook. Landbouwverkeer kan hier gebruik van maken en de personenauto's worden gedwongen om of achter fietsers te blijven of deze met lage snelheid in te halen. Omdat de breedte van de bestaande verharding op de dijk maatgevend is past een oplossing met vrijliggende fietspaden niet. Door ook aan de zijde van de Bullewijk trottoirbanden aan te brengen krijgt de weg veel meer de uitstraling van een woonstraat in een 30 km-gebied, in plaats van het karakter als weg in het buitengebied die het nu is.



Figuur 4: Typisch fietsstraatprofiel tweerichtingsverkeer

## **2. Fietsroutes en alternatieven verbeteren.**

De toegankelijkheid en bruikbaarheid van de nu al veelgebruikte fietsroute via de Middenweg kan worden verbeterd. Er is nu een smal bruggetje naar de Hoofdenburgersingel, dat slecht toegankelijk is voor fietsers. De hekjes zouden kunnen worden vervangen door paaltjes, zodat het doorrijden gemakkelijker wordt voor fietsers. Dan zou de route via Hoofdenburgersingel ook als toegangsroute voor het fietspad kunnen worden gebruikt en kan de Holendrechteweg worden vermeden. Dit geldt ook voor de verbinding van Hoofdenburgersingel naar de locatie van Compier via Nederhoven. Ook zou een toegangsroute naar de tennisclub vanaf het fietspad rondom de Ouderkerkerplas kunnen worden gerealiseerd. Dat maakt het gebruik van de route via Hoofdenburgersingel ook aantrekkelijker.



Figuur 5: Extra fietsroutes naar Compier- en manegelocatie







Tweede aansluiting tennisclub voor fietsers

### **3. Aansluiting Middenweg - Holendrechteweg**

De opgang naar de Holendrechteweg is steil en het uitzicht vanuit de Middenweg op de Holendrechteweg is niet optimaal. Mede vanwege de steile oprit zullen automobilisten geneigd zijn om met een flinke vaart naar boven te rijden en de kruising op te rijden. Door de helling iets te verlengen en te verschuiven naar het oosten ontstaat een vlak deel, waar automobilisten kunnen remmen en de verkeerssituatie beoordelen. De fysieke mogelijkheden om de helling te verlengen zijn wellicht beperkt en mogelijk zijn er aanvullende constructies nodig.

Daarnaast lokt de vormgeving van de aansluiting een bepaald voorrangsgedrag uit: auto's uit de Middenweg zijn geneigd voorrang te verlenen aan verkeer op de Holendrechteweg. Formeel heeft verkeer van rechts voorrang, het is een 30 km-gebied. Om verwarring en ongelukken te voorkomen is het daarom beter om hier een voorrangskruispunt van te maken.

### **4 verdeling verkeer door extra aansluitingen**

De bestaande fietsbrug tussen Middenweg en Hoofdenburgersingel/Overweg kan ook worden vervangen door een brug die geschikt is voor autoverkeer. Het autoverkeer van de manegelocatie heeft dan twee mogelijkheden om de locatie te bereiken: via Holendrechteweg en via Hoofdenburgersingel. Dit kan leiden tot een spreiding van de verkeersdruk: de drukke rotonde kan dan worden vermeden. Hiervoor is het wel nodig dat het eerste deel van de middenweg (tussen aansluiting Manege en brug Nederhoven) breder wordt.

Voor de locatie Compier kan eenzelfde oplossing worden bereikt door een volledige aansluiting op Nederhoven te realiseren.



Bijlage: verslag observatie verkeer, 5 november Ca. 8.00 – 10.00 uur.

### Algemeen

- De Holendrechteweg is ondanks de ochtendspits relatief rustig;
- De drempels remmen het verkeer enigszins, dit zal in de lusdata terug te zien zijn;
- De kruising Holendrechteweg-Middenweg is door het hoogteverschil in beide richtingen onoverzichtelijk. Bij het uitrijden van de Middenweg is het zicht vooral naar de linkerkant slecht;
- De weg lijkt beperkt overeen te komen met het gewenste ontwerp van een 30kmh-weg. In combinatie met de goede overzichtelijkheid roept dat op tot hard rijden.

### Autoverkeer

- Weinig autoverkeer op de Holendrechteweg;
- Veel verkeer op de verbinding Jan Benningweg – Machineweg richting de A2: dit is de belangrijkste ontsluiting van Ouderkerk a/d Amstel richting het snelwegennetwerk. De rotonde bij de Holendrechteweg is erg druk, maar wel veilig;
- Een enkele auto richting de Middenweg, deel van het bedrijfspand tegenover de manege lijkt nog in gebruik;
- Bij ontwikkeling zal het verkeer op de Holendrechteweg richting Machineweg toenemen. Dit kan mogelijk leiden tot vertraging bij de rotonde, omdat tussen de stroom verkeer moeilijk in te voegen is. Verwachting is dat dit in omvang mee zal vallen. Vooral tussen 8 en half 9 doet dit zich voor, daarna is de stroom richting de snelweg vaak genoeg onderbroken.

### Fietsverkeer

- Meer fietsverkeer dan autoverkeer op de Holendrechteweg;
- Veel fietsers lijken van Amstelveen en Ouderkerk a/d Amstel naar Amsterdam Zuid-Oost via de Holendrechteweg en Middenweg (en v.v.) te fietsen;
- Dit gedrag in combinatie met de toegenomen verkeersdruk van auto's bij een ontwikkeling, roept de gedachte op tot het overgaan op een stuk fietsstraat tussen de rotonde Machineweg en de aansluiting op het fietspad van de Middenweg. De kruising Holendrechteweg-Middenweg is hierbij qua zicht een belangrijk aandachtspunt.

