

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 J. Heruer 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 Heruer reden inmiddels geen paard meer en de exploitatie van de manege werd gestaakt.

In die periode heeft mevrouw Heruer 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 Heruer 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 Ouderkerkers.

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 Ouderkerkers 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. 15-05-2019
4. Verschillen Schetsvisie en Schetsidee d.d. 20-05-2019
- 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

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 vormgeving 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 Benninghweg – 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.





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



ADVIESBUREAU HAVERDROEZE | 27 JUNI 2017

COLOFON

IN OPDRACHT VAN:

M.S. Brandenburg O.G. adviseurs B.V.
Contactpersoon: M.S. Brandenburg
Vinkenkade 51
3645 AK Vinkeveen

ONTWERP:



Adviesbureau Haver Droeze
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort

DATUM: 27 JUNI 2017

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

PLANGEBIED



Inleiding

Op de hoek 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 ingericht met stallen, 2 binnenbakken, 1 buitenbak en erf, twee zijn met grasland. De manege is al enige tijd buiten bedrijf en is in verval staat.

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

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

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

HUIDIGE SITUATIE



luchtfoto plangebied van Google maps



bebouwing Middenweg aan westzijde plangebied

Voormalig manegeterrein

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

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

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



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



voormalige buitenbak manege

RELEVANTE RUIMTELIJKE KADERS



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

Rijksbeleid -

Nationaal Landschap Groene Hart

Waarborging van landelijkheid als tegenpool van stedelijkheid als kernkwaliteit van het gebied.

Provinciaal beleid - Bufferzone

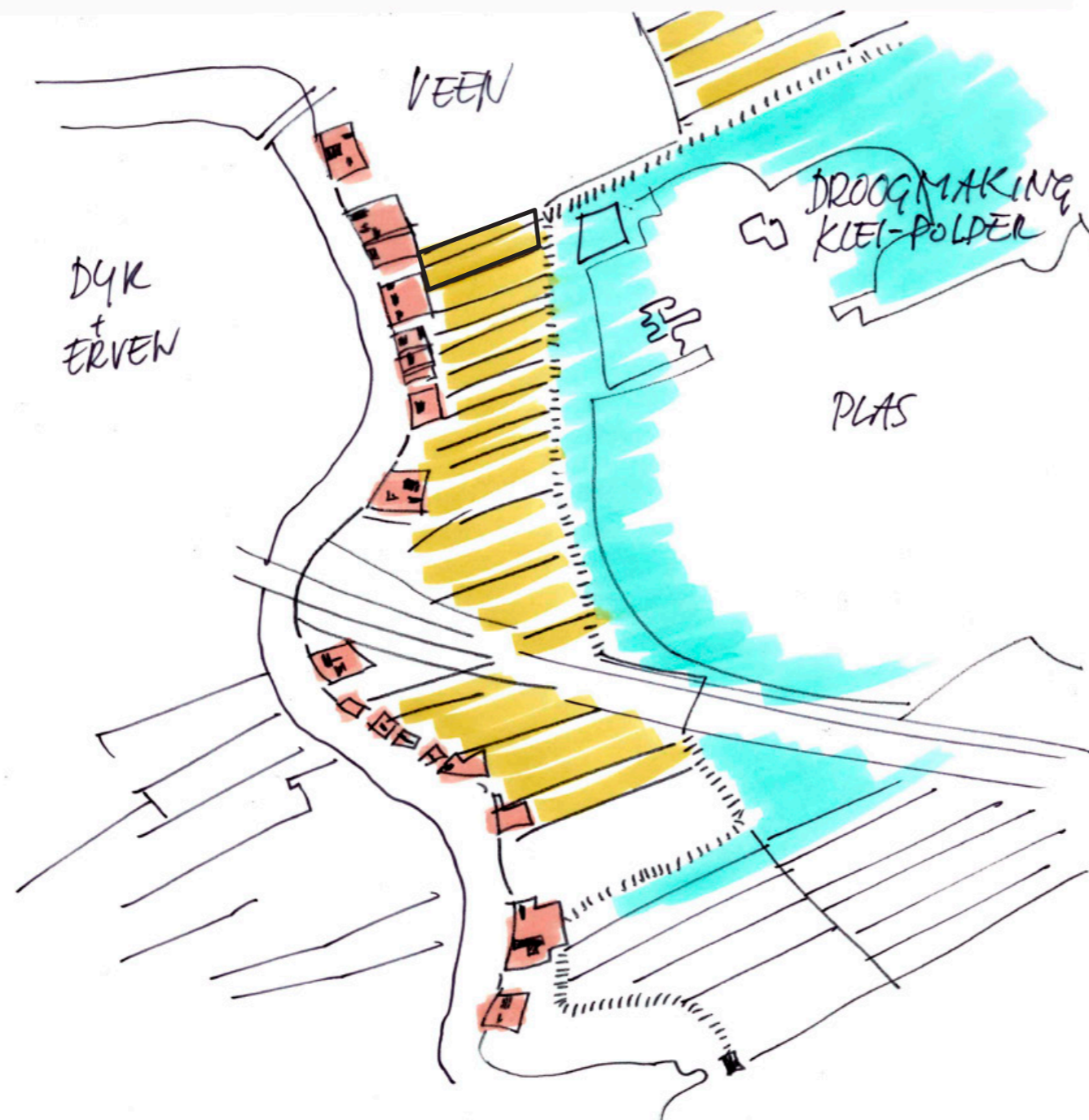
Gebieden vrijwaarden van verstedelijking voor de ontwikkeling van relatief grote groene gebieden als onderdeel van de metropolitane landschappen. Ontwikkeling mogelijk bij substantiële verbetering van natuur, water, landschap of recreatie of in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

Gemeentelijke structuurvisie

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



HISTORIE EN MORFOLOGIE



Ouder-Amstel bestond uit veengebied (Bullewijk en 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 meer water en uiteindelijk een veenderijplas.

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

Vanaf 1850 is pas 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.

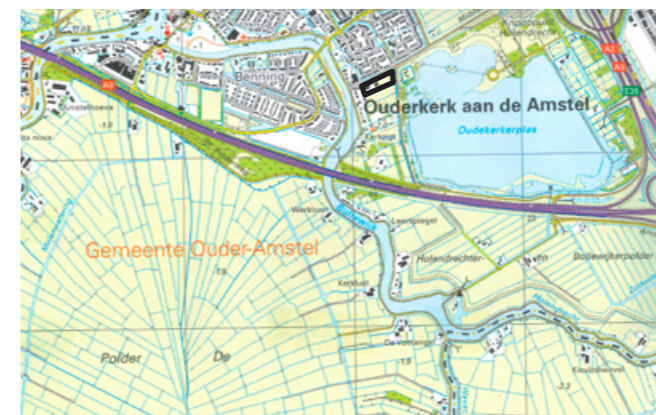
Topografische kaart 1850



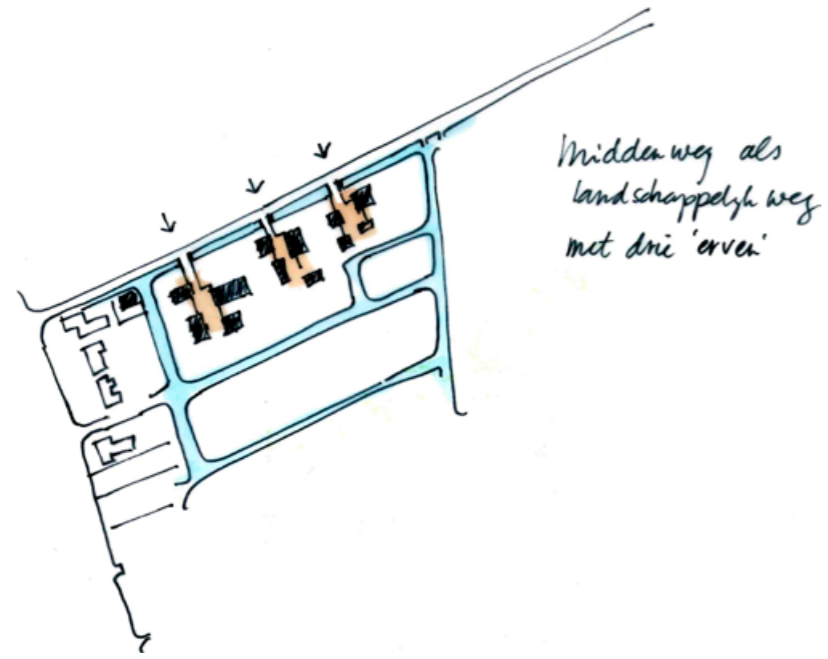
Topografische kaart 1905



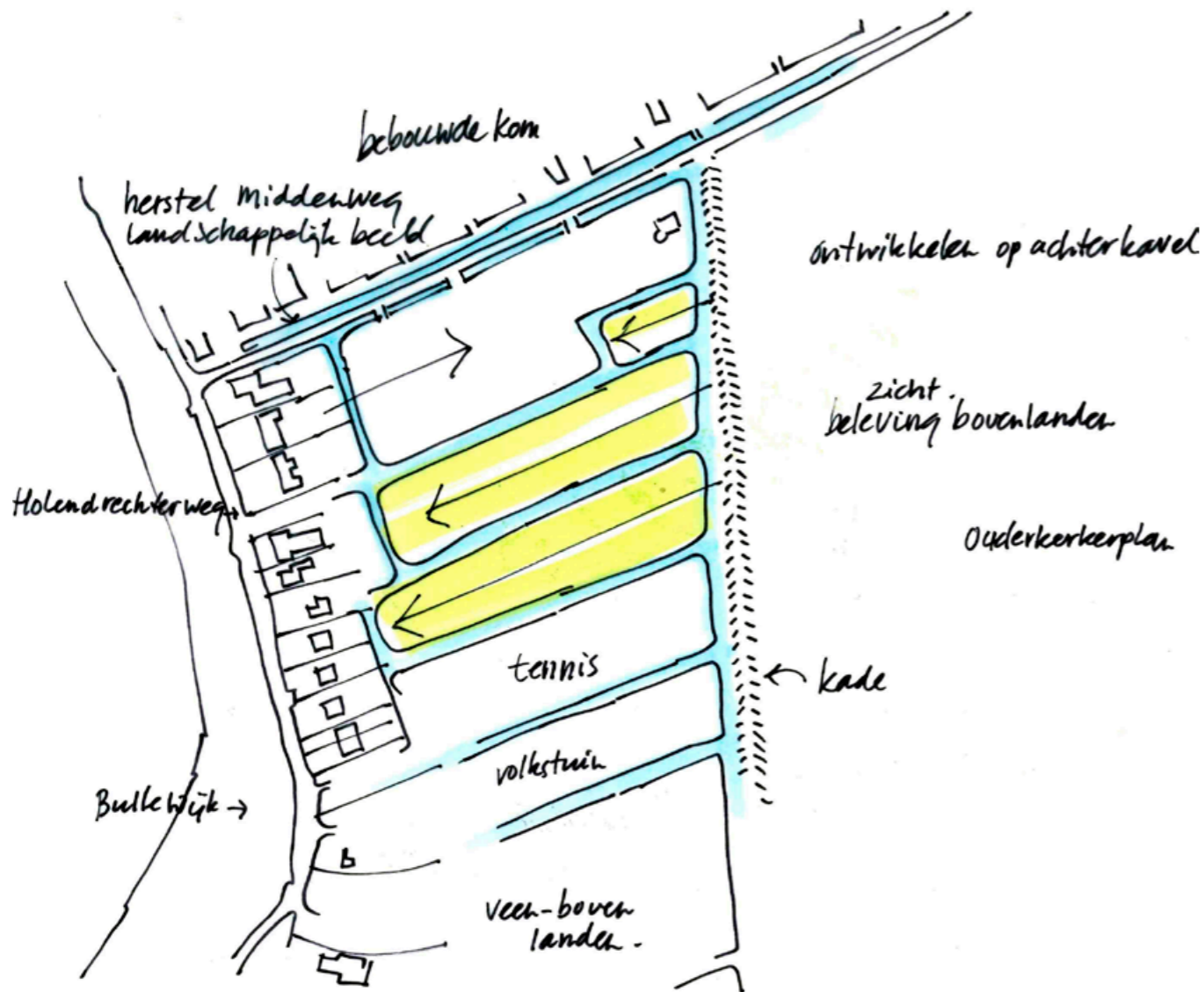
Topografische kaart 2010



CONCEPT



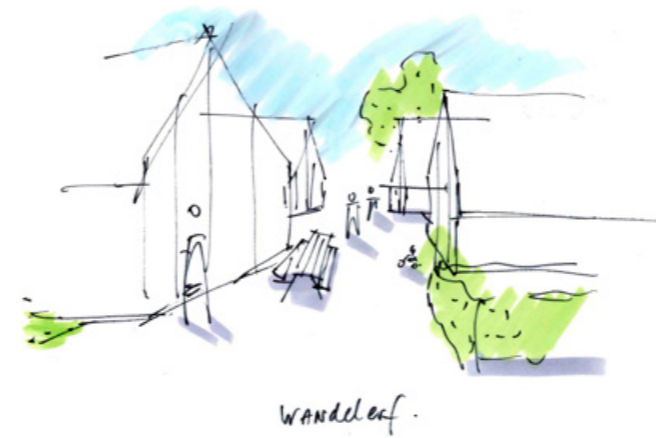
Middenweg als
landschappelijk weg
met drie 'erven'



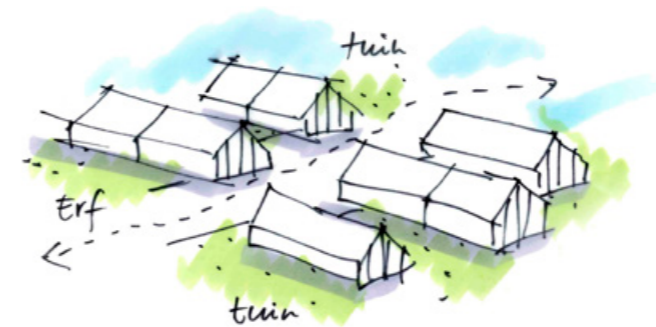
ontwikkelen op achterkavel

zicht-
beleving bovenland

Ouderkerkerplan



Wandelof



Erf

tuin

Bouwen in het landschap

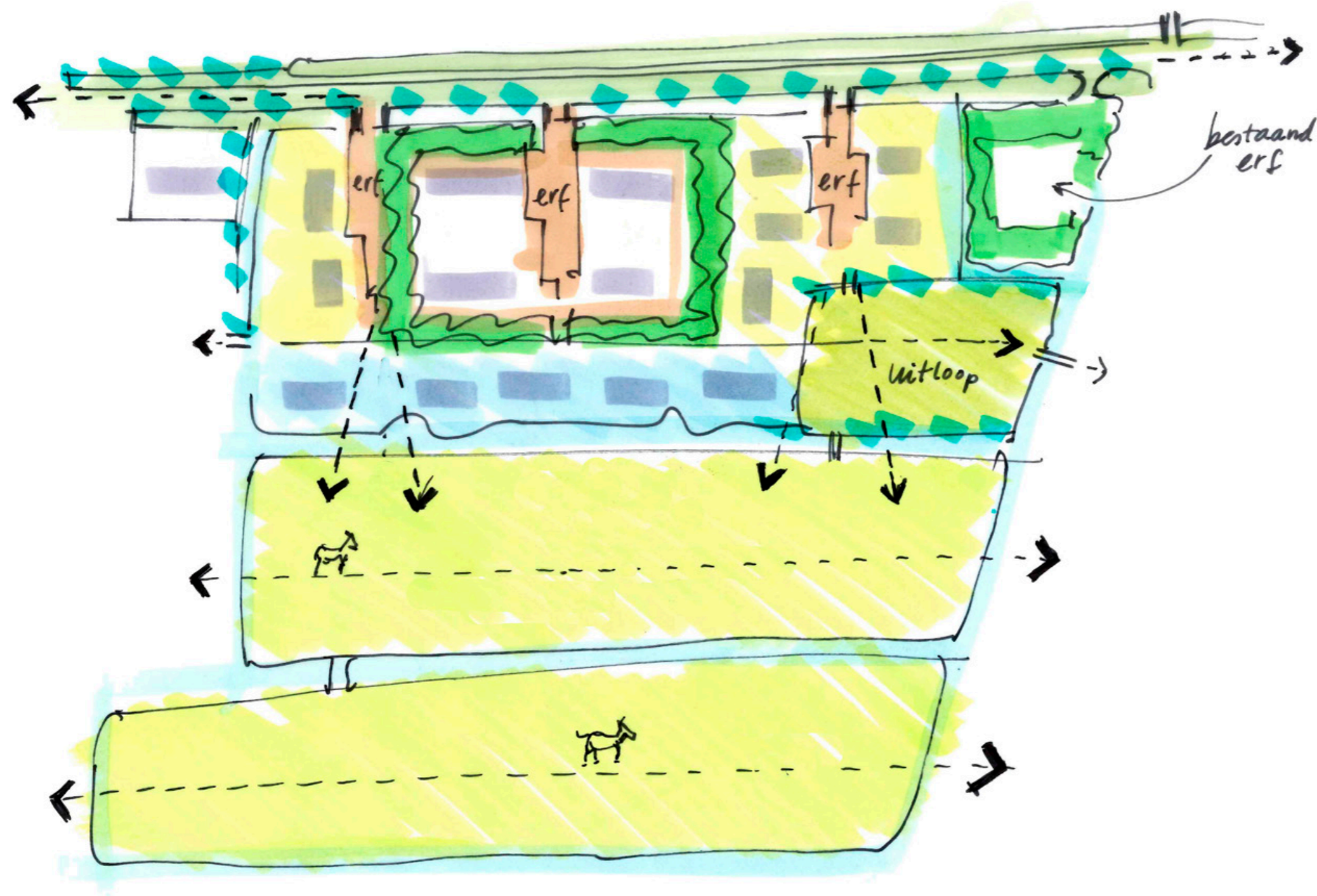
- Behoud oorspronkelijke veenverkaveling.
- Verdeling van ontwikkeling in drie stroken: twee weidestroken en een bebouwingsstrook.
- Verbinding van verkaveling wordt door de aanwezige sloten gevormd.
- Verkaveling vormt één geheel met verschil in openheid en bebouwing.
- Zichtbaarheid van het verschil in de landschapselementen is belangrijk.
- Drie percelen 'landjes' worden in samenhang ontwikkeld. Niet alleen ruimtelijk, maar ook functioneel en exploitatief.

Uitgangspunt verkaveling en landschap

- Landelijk wonen in losse korrel met bebouwing in een lage dichtheid.
- Dorpsrand respecteren.
- Herstel landschappelijk profiel Middenweg.
- Geen uitbreiding kom.
- Structuur bovenlandjes blijft in tact.
- Respecteren zichtlijnen.



LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR



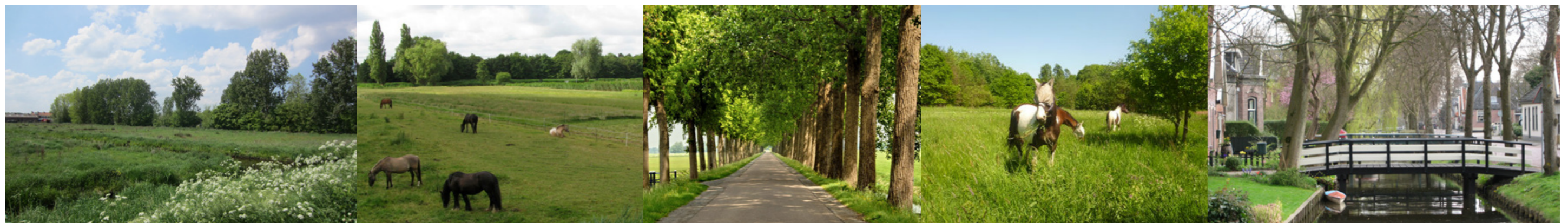
De Middenweg vormt de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

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

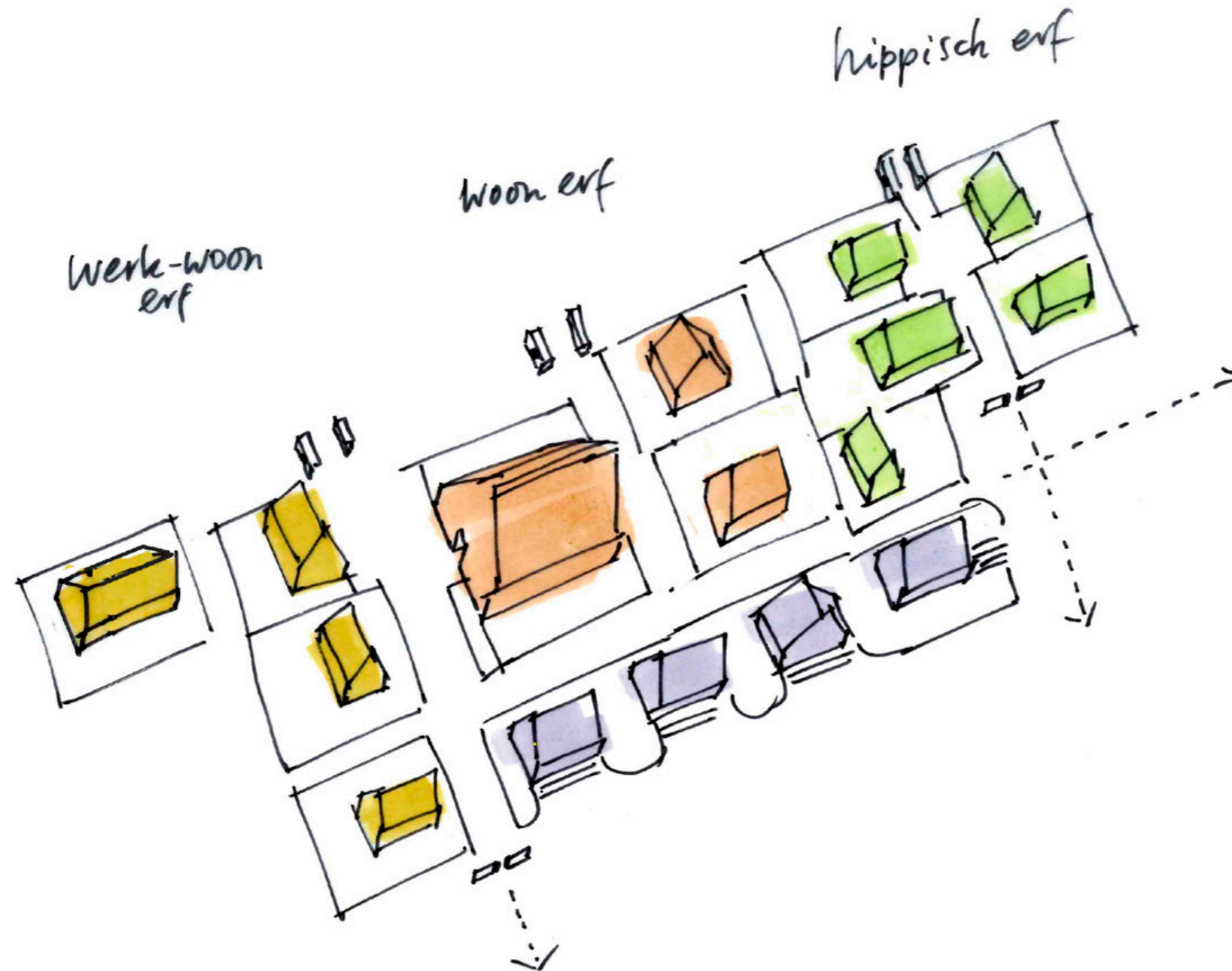
De weg versterkt de beleving tussen het stedelijk en landelijk gebied.

De nieuwe bebouwing op het perceel van de vml. manege manifesteert zich in drie 'boeren'erven die door water, groen en bruggen een sterk landelijke karakteristiek hebben. De drie erven hebben bij voorkeur een eigen identiteit, met bijv. werken aan huis, wonen in een schuurwoning en hippisch wonen, met een gezamenlijk stal bij het erf. Het afwisselend toepassen (en 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 wordt een nieuwe afwisselende dorpsrand bewerkstelligd, met kansen voor natuur, beweiding door paarden en het lopen van een ommetje. Het bestaande erf, in de oksel van Middenweg en Hogendijk, wordt als vanzelfsprekend opgenomen in de nieuwe structuur.



BEBOUWINGSSTRUCTUUR: VERSCHIL EN SAMENHANG



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

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

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

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



PLANKAART (CONCEPT)



Programma

totaal percelen vml manege 3,6 ha.

Woningprogramma:

14 tweekappers

7 vrijstaand

3 rijenwoningen koop

12 woningen goedkoop

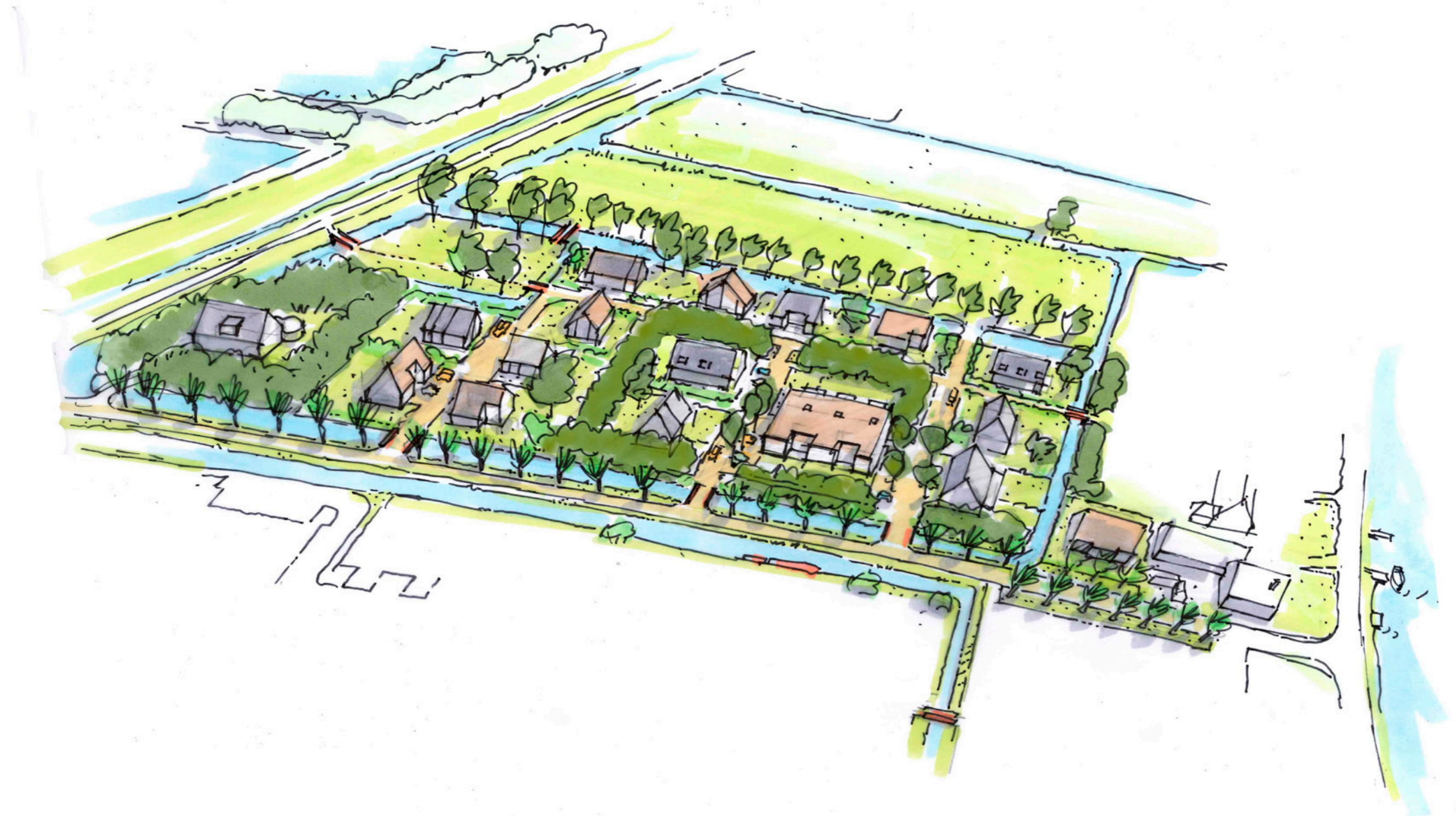
36 woningen

Parkeren

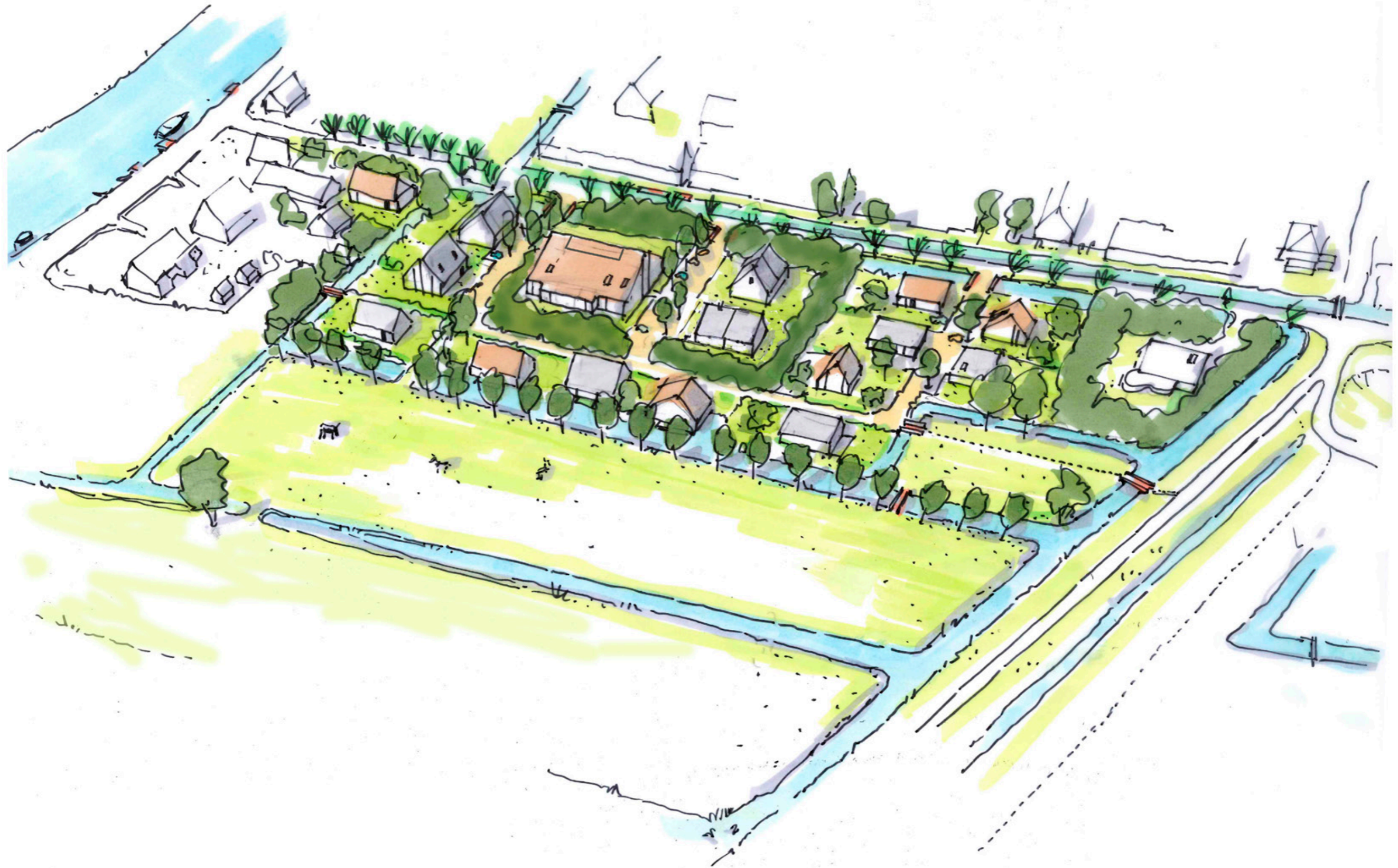
46 op eigen erf

26 op gezamenlijk erf

WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT NOORD



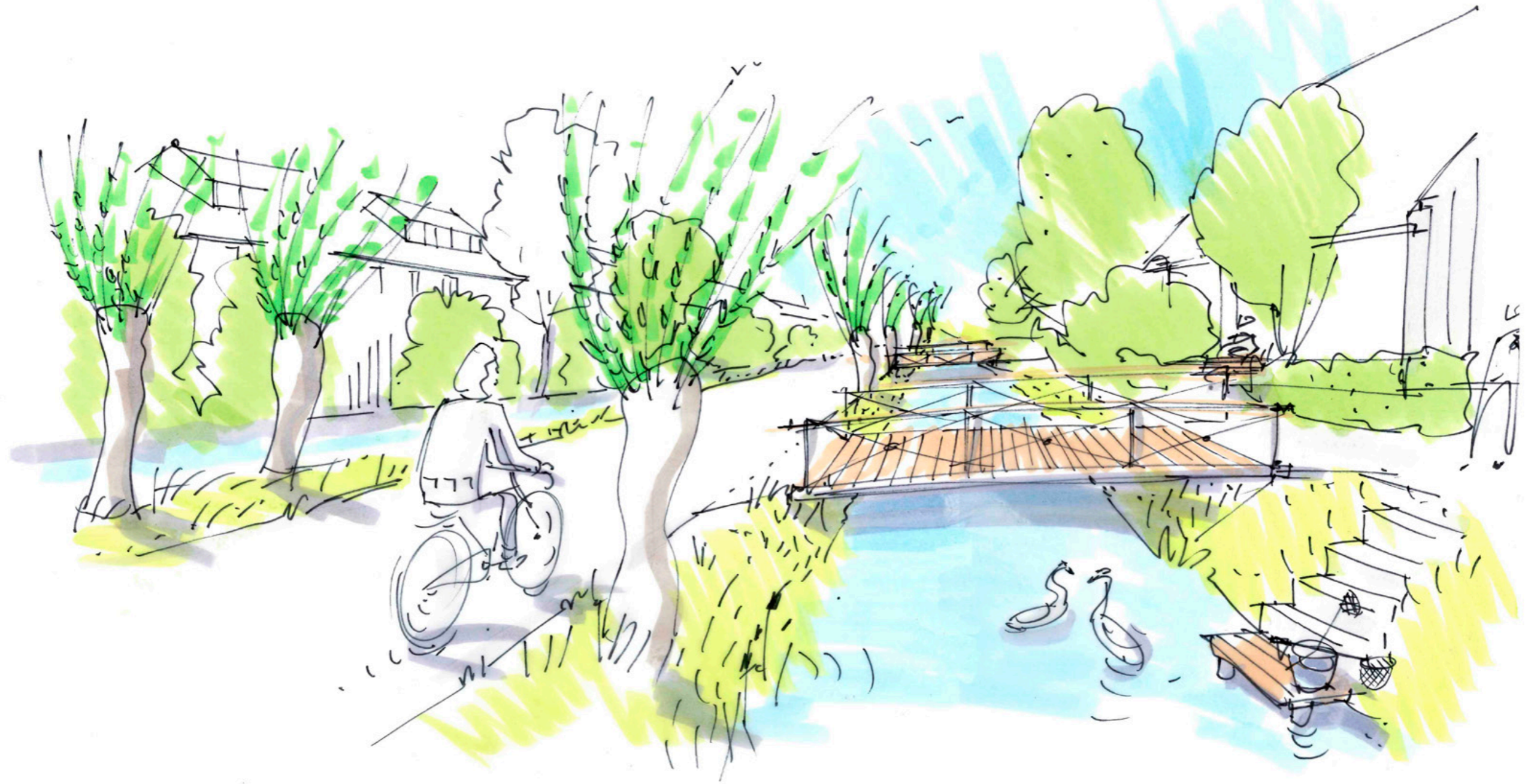
WONEN AAN EEN ERF - IMPRESSIE VANUIT ZUID



WONEN AAN EEN ERF - ZICHT VANAF KADE



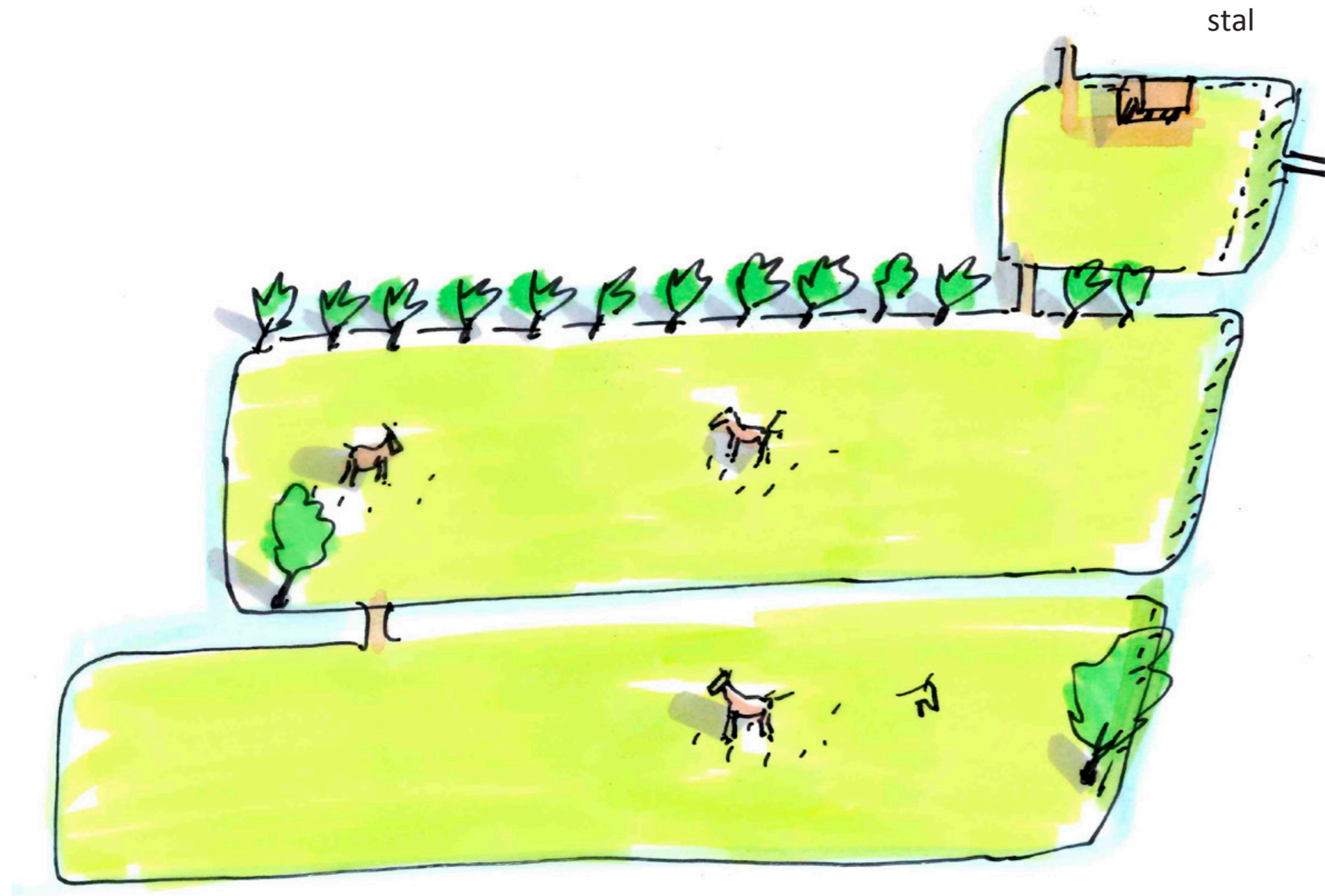
ZICHT OP MIDDENWEG



ZICHT OP ERF



PAARDENWEIDE



Hippisch wonen

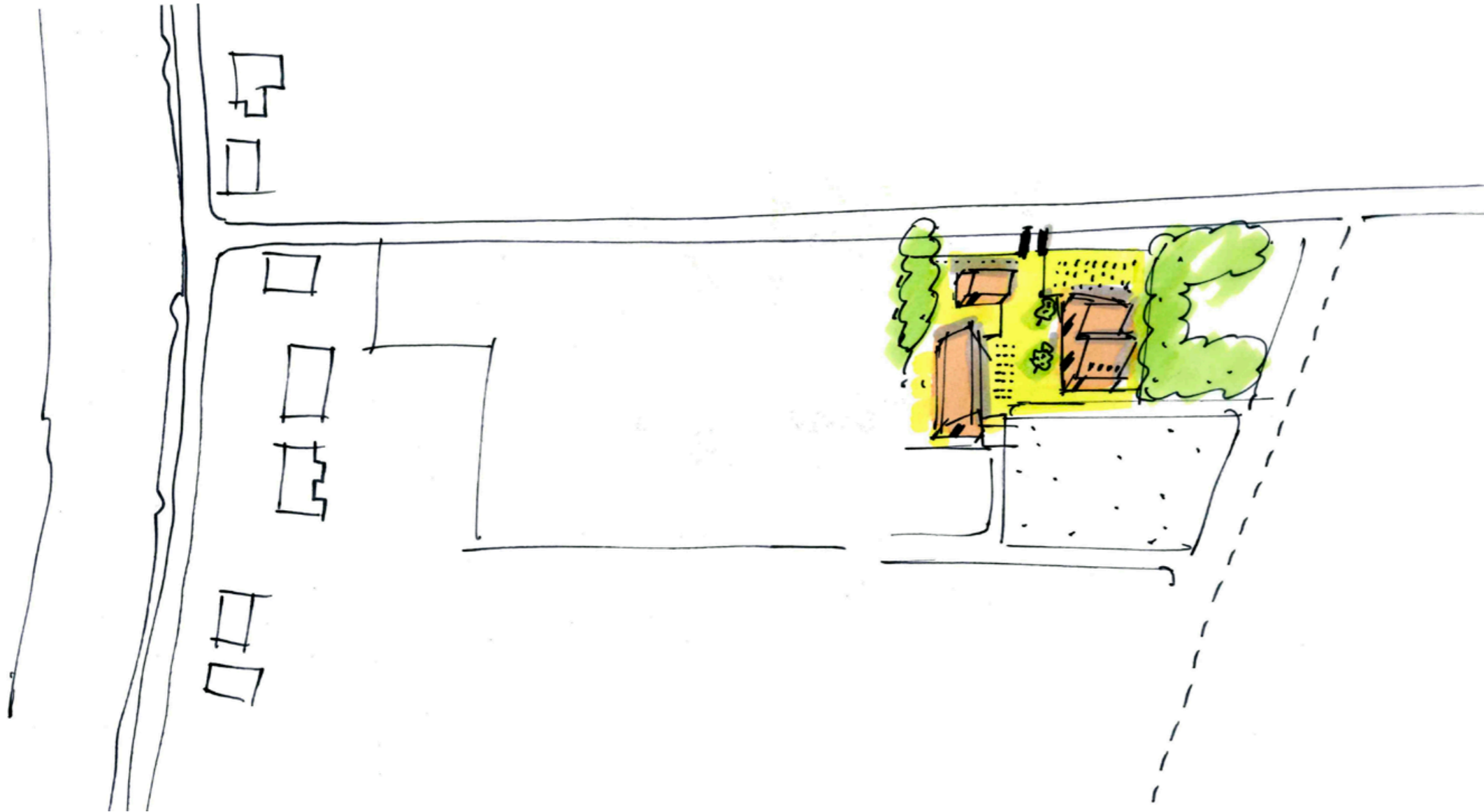
Het wenselijk intact houden van de open bovenlandpercelen zou ook in de optie van een hippisch woonerf gewaarborgd moeten zijn. De vier à vijf woningen met mogelijkheid van het houden van een paard bij huis zijn een gewild woon-object.

In Groengebied Amstelland, waar de Ouderkerkerplas onderdeel van uitmaakt, zijn ruitersporen 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.



VARIANT MET ZORGBOERDERIJ

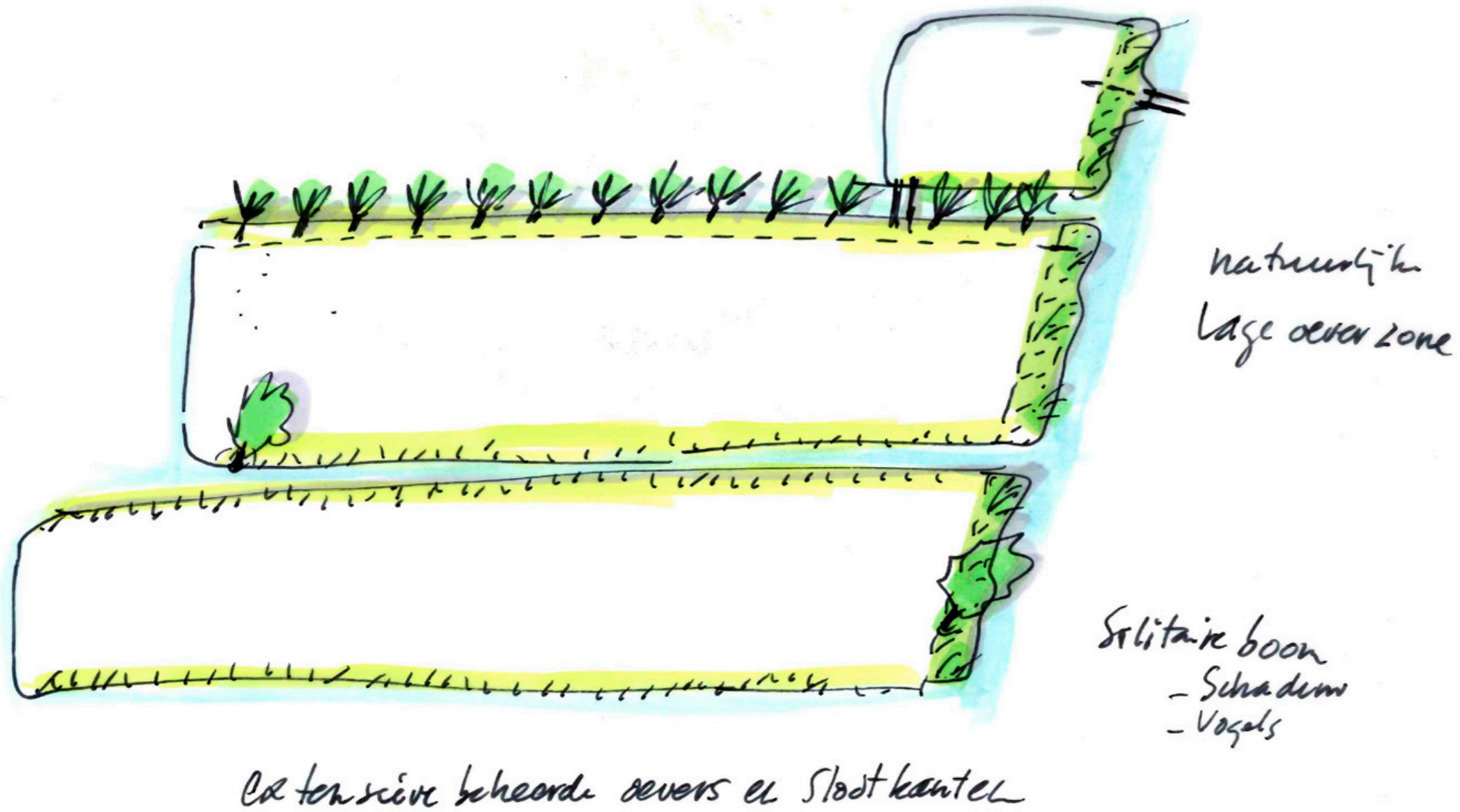


Derde erf

De thematische invulling van de erven met woningen biedt de mogelijkheid om naar bijzondere woonvormen te zoeken. Dit kunnen hippische woningen zijn, zoals in het schetsvoorstel is opgenomen, maar ook een kleinschalig woonzorgcomplex behoort tot één van de gedachte mogelijkheden. De achterliggende reden is de wens om de 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. Een zorgboerderij kan zodoende de zorg en het beheer van de graslandjes op zich nemen, voor kleinvee, grasproductie, natuurweide etc.



AGRARISCHE NATUUR



Natuur

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

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







Verkavelingsschets Manegeterrein
Ouderkerk aan de Amstel

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



20/5/19

Postbus 178
7460 AD Rijssen
Tel.: 0548 - 515615

of fiet/voet brug.

open autoverkeer.

aangepaste
ontsluiting

meer ruimte naar
bestaande woning

mogelijkheid
spel voorziening

extra woningen
betaalbare sector
(sociaal of middel
duur loop)

omgewisseld
van aansluiting

aangepaste sociale
woningen tbv. Eigen
Haard

- 12 - 2^e trap (-2)
- 8 mistand (41)
- 10 sociale v4 (-2)

Verkavelingsschets Manegeterrein
Ouderkerk aan de Amstel

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

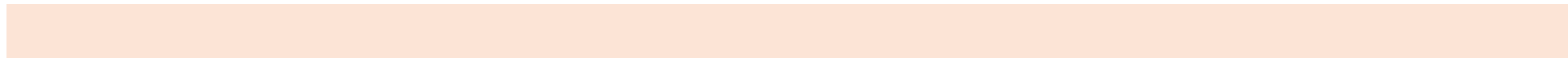
Reacties participatieavond 17-10-2018

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
Behoeft betaalbaare 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

- = opmerking
- = actie Gemeente Ouderkerk
- = Aangepast
- =Geweigerd



Opmerkingen / vragen / reactie		Reactie		
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
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
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 betekend 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

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 ^e). 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	Reactie aan gemeente	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 aan 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	Reactie aan gemeente	G	
p	Oplossingen: Profiel Holendrechteweg / rotonde aanpassen / fietspad door naar fietspad / minder fietsers over Holendrechteweg	Reactie aan gemeente	G	
2	a	Andere autorotonde - fietsbrug veranderen	Reactie aan gemeente	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	Reactie aan gemeente	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	Reactie aan gemeente	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?	Reactie aan gemeente	G	
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
2	a	Plan opschuiven naar middelste erf	Mag niet van provincie en goede ruimtelijke ordening	-1
	b	Handhaven (grotere) groene zone aan middelweg	Meegenomen in de plannen	1
		Minderwoning (max. 12)	Niet realistisch vanuit planologisch en financieel oogpunt	-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
3	a	Wat is de sociale categorie?	Reactie aan gemeente	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

- 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 Staat de gemeente toe te bouwen in buitenstedelijk / groengebied

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

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

Gemeente volgt de Provincie in haar advies, dus bouwen in Bufferzone mag

Reactie aan gemeente

Opmerking

Opmerking

2 bewonersavonden en mogelijkheid om via mail te reageren

Provincie heeft hier zelf beslissing in genomen

Manege sinds 2001 in bezit

Reactie aan gemeente

Deze volgt in de nota van inspraak

Gezien de geboden mogelijkheden is termijn niet verlengd

Verkeer Geen verkeer over de Hoofdenburgsingel

Overlast door aanpassingen Middenweg o.a. inschijnen van koplampen
 Toename verkeersdrukte, Holendrechteweg is hier niet geschikt voor
 Verbetering verkeersveiligheid Holendrechteweg

Gaat niet gebeuren, is nooit over gesproken door ontwikkelaar

Wordt meegenomen in verdere uitwerking

Verwerkt in aanvullende nota op verkeersonderzoek

Reactie aan gemeente

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

AKOR
T.a.v. M. van Gent
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 Van Gent, beste Martin,

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.

Markupdate woningmarkt Ouderkerk aan de Amstel																		
Aanbod: 20 mei 2019																		
Transacties: In 2019 tot heden, alle bouwjaren																		
Woningtypen	Nu te koop	Verkocht	Krapte-indicator (keuze per koper)	Boven vraagprijs verkocht	% boven verkocht	Boven vraagprijs betaald	Vraagprijs nu te koop	Transactie-prijs verkocht	Vraagprijs per m2	Transactie-prijs per m2	Looptijd aanbod	Verkoop-tijd	Woonopp. aanbod	Woonopp. transacties	Perceelopp. aanbod	Perceelopp. transacties	Aantal kamers aanbod	Aantal kamers transacties
Tussenwoning	8	9	4,4	5	56%	€ 20.000	€ 535.000	€ 450.000	€ 3.947	€ 3.879	30	57	148	116	161	153	5,0	5,0
Hoekwoning	3	5	3,0	2	40%	€ 21.000	€ 572.000	€ 590.000	€ 3.958	€ 4.375	31	48	142	119	192	223	6,0	5,0
Z-onder-1-kap	4	5	3,2	0	0%		€ 725.000	€ 697.500	€ 5.823	€ 4.359	180	75	130	160	255	348	5,0	5,0
Vrijstaand	10	3	3,3	0	0%		€ 1.195.000	€ 1.800.000	€ 5.478	€ 4.128	173	49	207	436	958	8.503	5,0	9,0

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, totaaladvisering,
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 parse 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.

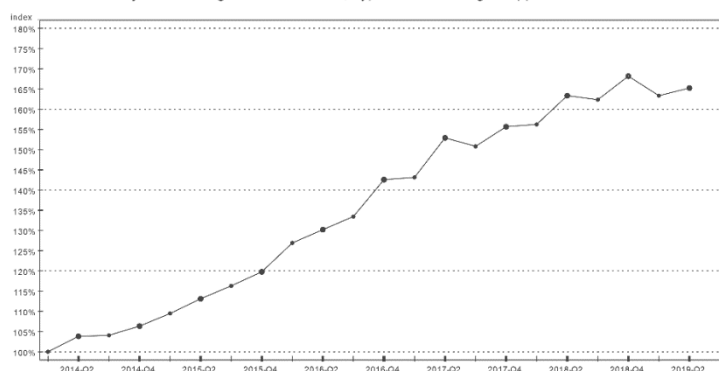
Aanbod midden van het jaar Ouderkerk aan de Amstel							
Woningtype	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tussenwoning	29	16	11	7	6	6	7
Hoekwoning	12	13	3	4	2	3	4
2-onder-1-kap	11	4	9	6	4	2	3
Vrijstaand	12	17	17	12	9	10	10
Totaal	64	50	40	29	21	21	24

Transacties per jaar Ouderkerk aan de Amstel (2019: tot mei)							
Woningtype	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tussenwoning	14	39	36	27	30	38	4
Hoekwoning	9	8	17	14	13	16	4
2-onder-1-kap	13	8	13	21	13	15	3
Vrijstaand	5	6	7	12	6	9	2
Totaal	41	61	73	74	62	78	13

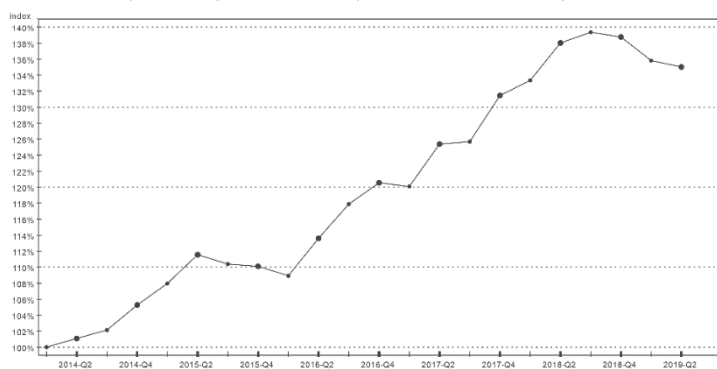
Koopsomstijgingen

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.

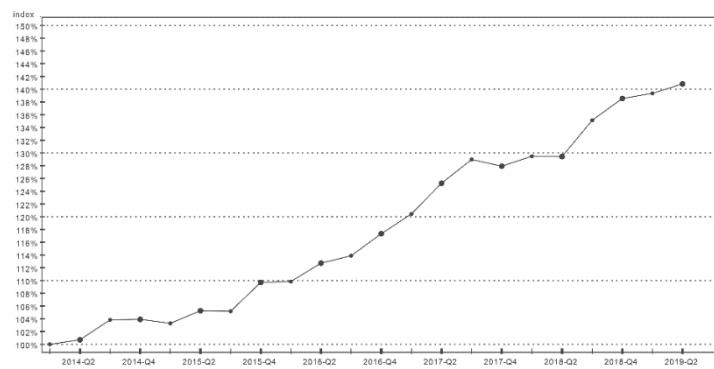
NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 1115, Woonhuis, Type: tussenwoningen Oppervlakte 116 - 140



NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 1115, Woonhuis, Type: twee-onder-één-kapwoningen



NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 1115, Woonhuis, Type: 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, totaaladvisering,
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

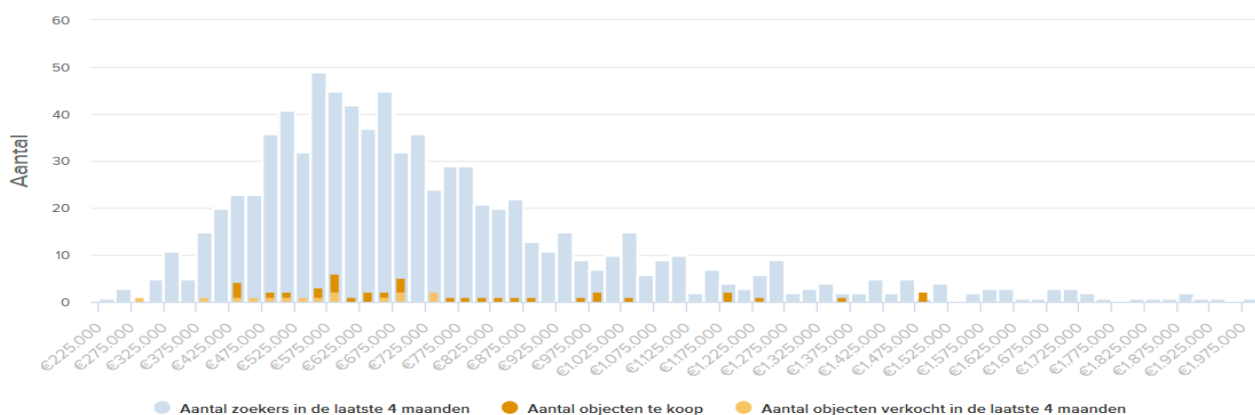
In de backoffice van Funda kunnen wij meten hoeveel serieuze woningzoekers op zoek zijn naar een koopwoning en wat hun zoekvraag is. "Funzoekers" worden zo veel mogelijk uitgefilterd. Soms vertekent deze informatie. Ten eerste in aantallen: indien een gebied als in Ouderkerk aan de Amstel op de markt 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.

Zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze zoekers?



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

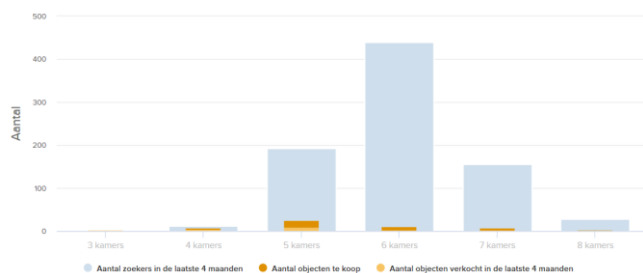
Keizer Karelweg 223
1181 RC Amstelveen
Handelsregister
Amsterdam 33 12 62 40

Postadres

Postbus 630
1180 AP Amstelveen
Bank
IBAN: NL08 ABNA 0465659004

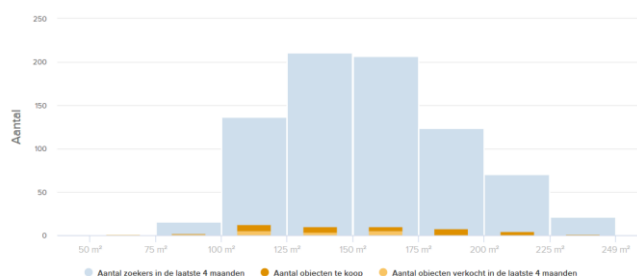
zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



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,

Edwin Brockhoff

Drs ing. E.J. Brockhoff RM RT

Register makelaar-taxateur o.z.

NVM Nieuwbouwspecialist regio Groot-Amsterdam

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