



RUIMTELIJKE VISIE DRIE LOCATIES
AAN DE HOLENDRECHTERWEG

Ouderkerk aan de Amstel

oktober 2017

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



ontwerp
kien

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

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

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Inventarisatie en analyse	7
2.1 Ligging locaties	7
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	7
2.3 Eigendomssituatie	7
2.4 Historie	9
2.5 Water	10
2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting	10
2.7 Beleidskader	11
2.7.1 Rijksbeleid	11
2.7.2 Provinciaal beleid	11
2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht/Waternet	18
3. Ruimtelijke visie	21
3.1 Ontwerpkader	21
3.2 De visie	21



1. INLEIDING

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

Om de plannen te kunnen toetsen is in augustus 2014 door de gemeente een ruimtelijke visie op de locaties opgesteld. Deze visie heeft voor een tweetal locaties geleid tot de verdere uitwerking van de ideeën. Bij de toetsing van deze plannen en bij de voorbespreking ervan bij de provincie, bleek dat de door de gemeente opgestelde kaders niet specifiek genoeg zijn.

De nu voorliggende ruimtelijke visie is een actualisering van de visie uit 2014 en biedt meer houvast voor de planologische en ruimtelijke toetsing van de plannen van initiatiefnemers. Zo wordt dieper ingegaan op het ruimtelijke beleid van de gemeente en de provincie en op de cultuurhistorische en landschappelijk context van de locaties.

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



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



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



Eigendom locaties

2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.1 Ligging locaties

De drie locaties liggen ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel aan de Holendrechtterweg, ter hoogte van de Middenweg. Mede om de planologische verschillen tussen de locaties, wordt in deze visie gesproken over de noordelijke locatie (voormalig autobedrijf Compier) en de zuidelijke locaties (voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel en voormalig transportbedrijf Verheul BV).

De noordelijke locatie wordt ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de rivier de Bullewijk, ten noorden en oosten door woonbebouwing van de woonwijk Hoofdenburg en ten zuiden door de Middenweg.

De zuidelijke locaties worden ten westen begrensd door de lintbebouwing langs de Bullewijk, ten noorden door de Middenweg, ten oosten door de Bullewijker- en Holendrechtterpolder met daarin onder andere de Ouderkerkerplas en ten zuiden door enkele agrarische percelen en het Tennispark Zuidermeer.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Alle drie locaties horen ruimtelijk gezien bij het bebouwingslint langs de Bullewijk. Het deel van het bebouwingslint ter hoogte van de noordelijke locatie is door de herontwikkeling van het bebouwingslint met twee-onder-een-kapwoningen en de ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren 70 en 80 onderdeel geworden van het 'stedelijk weefsel' van Ouderkerk aan de Amstel. Het lint met de diversiteit in uitstraling van bebouwing is nog wel zelfstandig herkenbaar.

Het deel van het bebouwingslint ten zuiden van de Middenweg tot aan de ingang van het Tennispark Zuidermeer heeft een compacte opzet. Tussen de bebouwing door is er bijna geen zicht op de open ruimte achter het lint. Op een enkele plek zijn de agrarische percelen achter het lint zichtbaar en is er zicht op de dijk rond de Bullewijker- en Holendrechtterpolder en het opgaande groen rond de recreatieplas. Het bebouwingslint met de percelen maakt landschappelijk deel uit van de bovenlanden rond de Bullewijk. Deze worden aan de oostzijde begrensd door de dijk om de Bullewijker- en Holendrechtterpolder. Deze landschappelijk context wordt in paragraaf 2.4 Historie verder beschreven.

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

huidige situatie wordt de bebouwing op het perceel gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

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

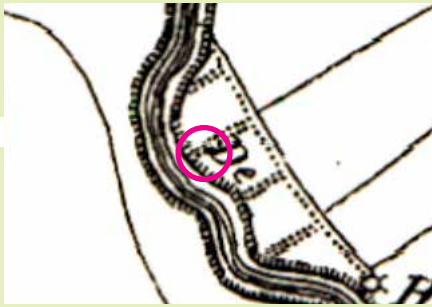
De bebouwing van de voormalige manege heeft op dit moment geen functie en wordt niet gebruikt. De bebouwing geeft wel aanleiding voor vandalisme en is daarom met hekken afgesloten.

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

2.3 Eigendomssituatie

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

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



1815



1850



1900



1950



1960



1970



1980



1990



2000



2010



2015

Historische reeks topografische kaarten van 1815 - 2015

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

2.4 Historie

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

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

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

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

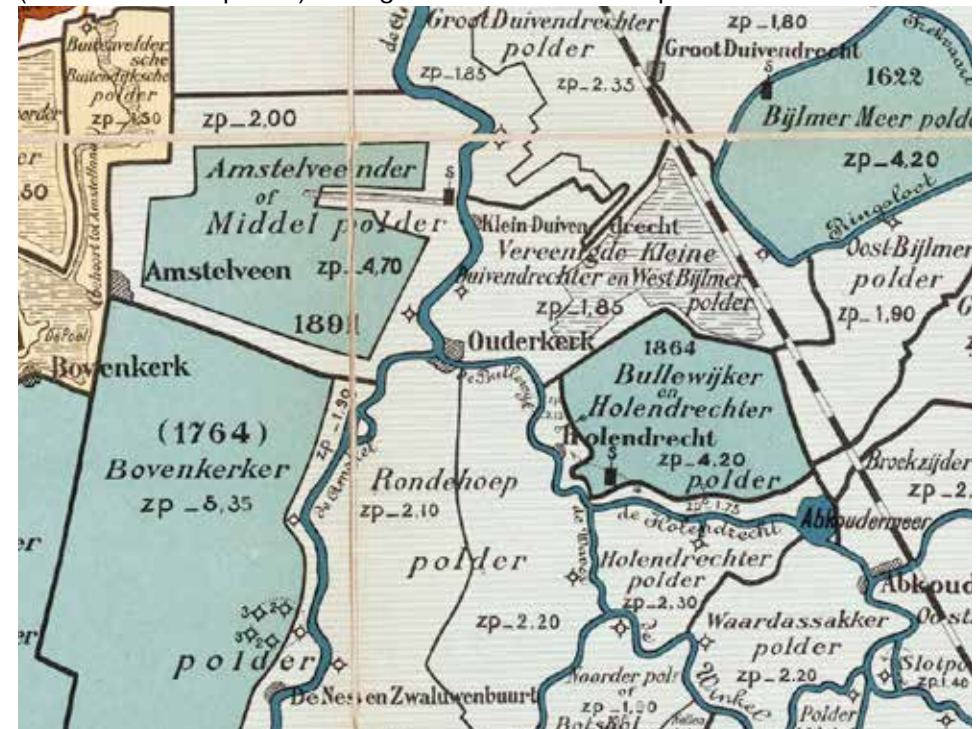
De naam Ouderkerk aan de Amstel is, naar wordt aangenomen, aan het eind van de 13e eeuw ontstaan, nadat in 1278 Nieuwer-Amstel (het huidige Amstelveen) een eigen –nieuwe – kerk kreeg.

Het ontginnen van het veengebied ging gepaard met het dalen van de waterstanden en daardoor het inklinken van het veen. Het steeds verder bemalen van het gebied leidde juist tot een gebied met meer water en uiteindelijk leidde dit tot een veenderijplas. In de 19e eeuw werd begonnen met de aanleg van een dijk op enige afstand van de Holendrecht en Bullewijk. In eerste instantie diende de dijk ter voorkoming van afslag van en wateroverlast voor het omliggende land. In 1864 werd begonnen met het vervenen van de plas en nadat deze

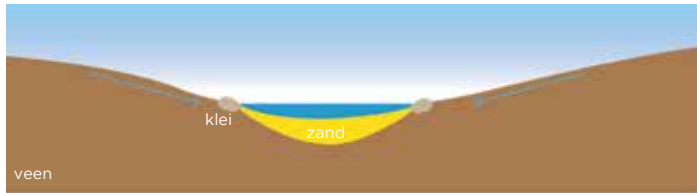
drooggemalen was, verloor de dijk zijn functie. Het veen in de polder bevatte te veel klei waardoor het nooit als turf is weggestoken. De binnendijk is nog altijd duidelijk in het landschap te herkennen en slingert op korte afstand van het water van de Bullewijk en de Holendrecht.

Tegenwoordig wordt een deel van de polder in gebruik genomen door de dijklichamen van de A2 en A9 maar ook zijn er nog enkele landbouwbedrijven. Daarnaast wordt de polder gebruikt voor recreatie en zijn er fietsroutes.

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



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



Veenlandschap met veenstroom



Bebouwing langs veenstroom en ontginning veen



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



Verdere ontwatering leidt tot nattere gronden en plasvorming



Ter bescherming worden dijken gebouwd en de polders drooggemalen



Droge polders worden gebruikt voor veeteelt of recreatie

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

2.5 Water

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

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

2.6 Ontsluiting en bebouwingsrichting

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

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

2.7 Beleidskader

2.7.1 Rijksbeleid

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

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

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

2.7.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Woningbouw moet zowel binnen als buiten BBG bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het BBG bevordert de Provincie Noord-Holland zo veel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.

De Provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen daarom de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond. Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke

milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Het landelijk gebied

Rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek

Het Groene Hart

Aardkundig waardevol gebied

Ad 1)

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

Ad 2)

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



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

afgeweken indien:

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

en

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

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

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

Ad 3)

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

Ad 4)

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

Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

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

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



Locatie Verheul vanaf de Holendrechteweg

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

Ruimte-voor-Ruimteregeling

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

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

Conclusie:

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

2.7.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg

Het gebiedsperspectief begint met een uitgebreide beschrijving van de landschappelijke waarden in de Amstelscheg. Het landschap vormt de basis voor de ruimtelijke opbouw en ontwikkeling van het gebied. Er worden logische



BBG volgens de provinciale structuurvisie



Bodemkundige waarden

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

De belangrijkste opgaven in de omgeving van de drie locaties zijn:

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

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

Ontwerpprincipes dijken:

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

Ontwerpprincipes dorpsrand Ouderkerk aan de Amstel:

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

Boerenerven

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

Ontwerpprincipes voor transformatie van bestaande boerenerven naar woonerven:

- karakteristieke boerderijen of woningen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd;
- ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen bestaande (woon)erven;
- stallen en bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke woonerf worden bij de transformatie verwijderd en maken plaats voor herstel van landschap en openheid;
- er mogen maximaal 3 woningen binnen het nieuwe erf staan;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat rond een centrale binnenplaats;
- een woning is georiënteerd op de dijk of de ontsluitingsweg en staat op de teen van de dijk. Dit is bij voorkeur de oorspronkelijke boerderij of woning.

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

Structuurvisie Ouder-Amstel

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

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

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

Woonvisie Ouder-Amstel

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

1. het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. het zorgen voor doorstroming;
3. duurzaamheid;

4. het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

1. Doelgroepen

De gemeente heeft de volgende doelgroepen benoemd:

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

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

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

2. Doorstroming

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

3. Duurzaamheid

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

4. Het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen

De trend om langer zelfstandig thuis te (kunnen) blijven wonen staat als aan-

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

Welstandsnota Ouder-Amstel

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

Beleidsnotitie Duurzaamheid, Ouder-Amstel 2017-2021

Volgend op de nationale en regionale doelstellingen, stelt de gemeente Ouder-Amstel zich als stip op de horizon de ambitie om uiterlijk in 2040 energie-

neutraal te zijn. Voor de looptijd van deze nota (tot 2021) volgt Ouder-Amstel de landelijke doelstellingen uit het Nationaal Energieakkoord:

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

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

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



Beeld uit het Bestemmingsplan Ouderkerk



Beeld uit het Bestemmingsplan Buitengebied Noord



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

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

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

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

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

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

Bestemmingsplannen

De huidige planologische status van het plangebied is vastgelegd in een gemeentelijk bestemmingsplan. In het plangebied van deze ruimtelijke visie gelden twee bestemmingsplannen. Het gaat om:

1. Buitengebied Noord (vastgesteld 6-3-2014);
2. Ouderkerk (vastgesteld 20-6-2013).

Ad 1)

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

Bijzonderheden zijn dat op vrijwel het gehele gebied een geluidzone (in relatie tot de A9) van kracht is en dat het gehele gebied is aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.

Binnen de geluidzone is een woning of een nader geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan, tenzij een hogere waardenbesluit van kracht is of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat op enige gevel van de bebouwing geen sprake is van een hogere waarde dan 48 dB.

De gebieden die aangemerkt zijn als aardkundig waardevol gebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap. Voor dit gebied in het bijzonder gaat het daarbij om de afleesbaarheid van de geschiedenis van het landschap. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

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

Ad 2)

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

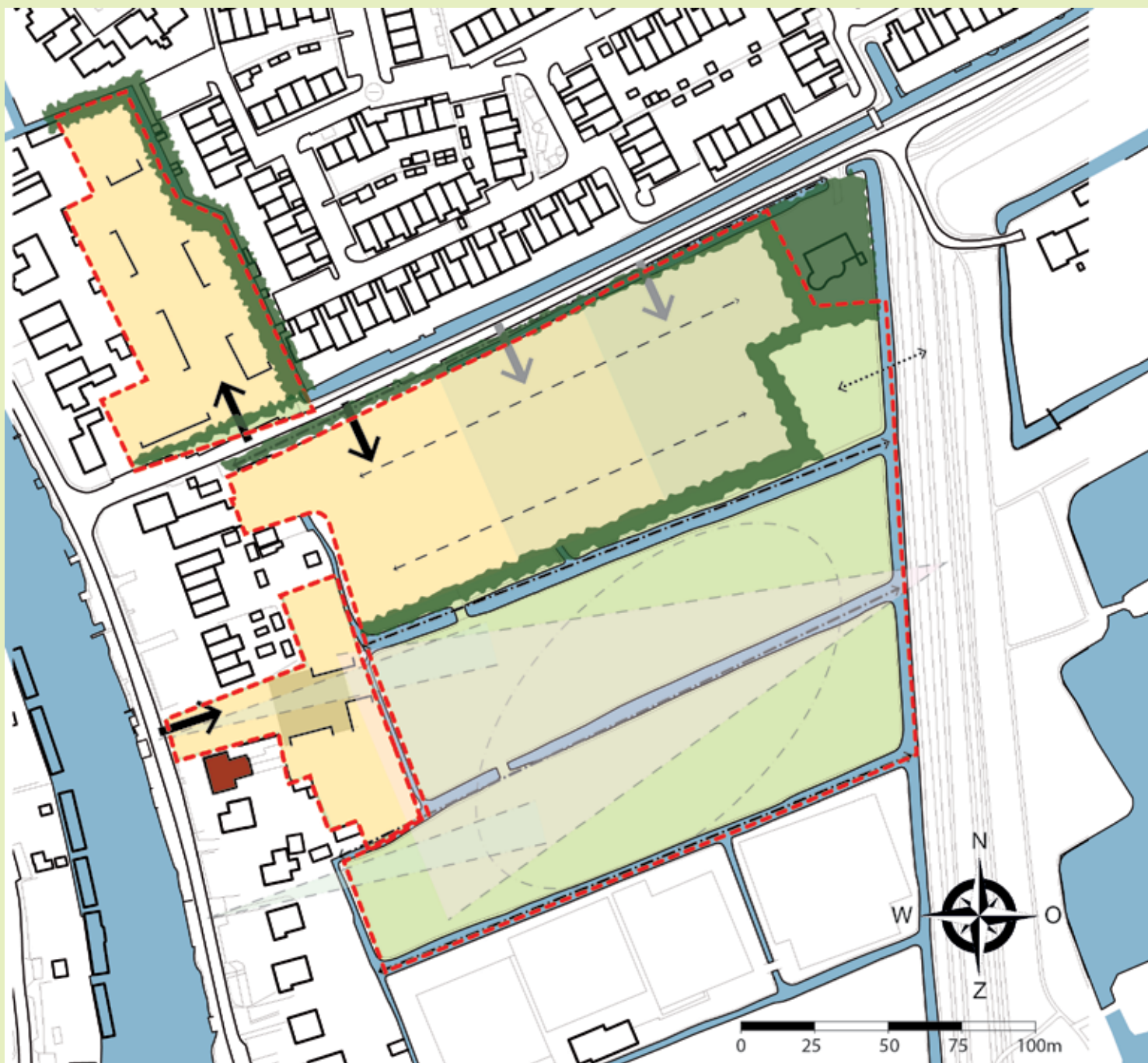
2.7.4 Beleid van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht / Water-net

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

Aan weerszijden van de dijk langs de Bullewijk en van de dijk om de Bullewijker- en Holendrechtterpolder liggen beschermingszones. Binnen de kernzone (rood) is bebouwing niet mogelijk. Binnen de beschermingszones (blauw) is alleen bebouwing toegestaan indien er toestemming is van het waterschap.



Zicht op de huidige bebouwing van de locatie Compier



Legenda

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

Ruimtelijke visie

3. RUIMTELIJKE VISIE

3.1 Ontwerpkader

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

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

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

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het ontwerp dienen de verschillende karakters bij elkaar te komen op een samenhangende manier.

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

Uitgangspunten:

- Voor alle locaties wordt uitgegaan van een transformatie naar woningbouw.
- Bij voorkeur een afgestemde (integrale) ontwikkeling van de zuidelijke locaties.
- Een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. De inhoud van een woning is max. 750 m³.
- De bebouwing op de zuidelijke locaties heeft als onderdeel van het bebouwingslint een landelijke uitstraling. Regionaal liggen er kansen voor

een uniek landelijk woonmilieu.

- Van de totale hoeveelheid woningen dient minimaal 30% in de sociale sector te worden gerealiseerd.
- Binnen het dorpse karakter zo veel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid.
- Binnen het lintbebouwingskarakter aansluiten bij bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechteweg.
- Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige 'groene' recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving.
- De bebouwing op de locatie van de voormalige manege vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de lintbebouwing langs de Holendrechteweg. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie.
- De gebieden worden ontsloten op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechteweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.
- Woningbouwprogramma voldoet aan de geldende parkeernormen:
- Vrije sector: 2 parkeerplaatsen (pp) en sociale woningen: 1,3 pp per woning. Parkeren wordt zo veel als mogelijk op eigen kavel gerealiseerd.

3.2 De visie

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

Wat de locaties gemeenschappelijk hebben, is de ligging aan en ontsluiting via de Middenweg. De Middenweg moet bij de herontwikkeling van de locaties vanaf de Holendrechteweg een groene en landelijke uitstraling krijgen.

Noordelijke locatie (Compier)

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

Ruimtelijke opzet

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

Ontsluiting

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

Groen en water

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

Programma

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

De locatie leent zich het beste voor kleine volumes die ingevuld kunnen worden met twee-onder-een-kapwoningen, korte rijtjes en kleine volumes met appartementen. Indien er appartementen worden gerealiseerd dan dienen deze aan de Middenweg gepositioneerd te worden.

De maximale bouwhoogte is 11 meter. Concreet betekent dit grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met een kap of een klein

appartementengebouw van maximaal 3 lagen. Er wordt van uitgegaan dat de locatie mogelijk ruimte biedt aan rond de 20 woningen.

Beeldkwaliteit

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

Zuidelijke locaties

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

Locatie voormalige manege

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

Ruimtelijke opzet

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

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

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

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

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

Ontsluiting

De ontsluiting van het landelijke woonmilieu is gericht op de Middenweg en vervolgens op de Holendrechtterweg. De interne ontsluiting van het woonmilieu past binnen de ontwerpprincipes die passen bij een landelijk woonmilieu als onderdeel van het bebouwingslint.

Een enkel informeel wandelpad tussen de woningbouw en de dijk om de Bullewijker- en Holendrechtterpolder is mogelijk. Dit dient de hoofdrichting van de verkavelingsstructuur van de huidige percelen te volgen en het pad dient gekoppeld te zijn aan perceelsgrenzen of kavelsloten. Het pad bestaat uit kort gemaaid gras of halfverharding.

Groen en water

De huidige verkavelingsstructuur van de percelen achter het bebouwingslint dient te worden behouden. De slotenstructuur dient te worden behouden en waar mogelijk verbeterd.

De huidige houtsingel kan de basis vormen voor de landschappelijke inpassing.



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



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



Referentiebeelden modern landelijk wonen



Bedrijfsbebouwing locatie Verheul



Ontwikkelingskader locatie Verheul

Legenda

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

Programma

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

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

Het aantal woningen dat op de locatie gerealiseerd kan worden hangt sterk samen met het maximaal volume zoals dat volgens de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt berekend en de financiële balans tussen de afschrijving van en kosten op de locatie en de opbrengsten.

Beeldkwaliteit

Qua beeldkwaliteit wordt aangestuurd op een regionaal concurrerend landelijk woonmilieu. Dit heeft naast de verkavelingsopzet ook te maken met de uitstraling van de bebouwing. Belangrijk uitgangspunten hierbij zijn de oriëntatie van de woningen op de oorspronkelijke verkavelingsrichting en een informele en landelijke groene uitstraling. Het is hierbij goed voorstelbaar dat er in de architectuur gekozen wordt voor een moderne vertaling van landelijk wonen.

Landelijk wonen betekent binnen het woonmilieu een sterke groenbeleving met doorzichten 'naar buiten'. Naast de tuinen dient ook vormgegeven te worden aan een groene gemeenschappelijke of openbare ruimte en groene erfgrenzen. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden door bij voorkeur houtsingels met gebiedseigen beplanting.

Locatie Verheul

In de basis wordt uitgegaan van een zelfstandige ontwikkeling van de locatie Verheul. Bij een zelfstandige ontwikkeling van de locatie gelden de ontwerpprincipes van het gebiedsperspectief voor de Amstelscheg. De schaalgrootte van de kavel sluit meer aan op de schaalgrootte van een boerenerf. Een eventuele gezamenlijke ontwikkeling met de locatie van de voormalige manege wordt niet uitgesloten. Een deel van de ontwikkeling kan dan via de locatie van de voormalige manege en via de Middenweg ontsloten

worden. Bij een gezamenlijke ontwikkelingen gelden de ontwerpprincipes zoals die zijn beschreven bij de locatie van de voormalige manege.

Ruimtelijke opzet

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

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

Ontsluiting

De ontsluiting van het boerenerf gebeurt rechtstreeks op de Holendrechteweg.

Groen en water

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

Programma

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

Beeldkwaliteit

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

