

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 manegerterrein 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.

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. Het 'witte bruggetje' wordt niet in het plan betrokken, daarmee zullen ook alternatieve verkeersroutes langs de Ouderkerkerplas niet verder worden bekeken;
6. 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.
7. Er is een nieuw schetsidee opgesteld, waarbij alle bovengenoemde informatie is betrokken. Dit schetsplan is bij deze nota gevoegd als bijlage 3;
8. 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, 11 juli 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**