



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijke uitgangspunten

Holendrechterweg

Ouderkerk aan de Amstel, Ouder-Amstel

Definitief



colofon

projectnaam
**Ruimtelijke uitgangspunten Holendrechteweg
Ouderkerk aan de Amstel, Ouder-Amstel**

datum
12 maart 2024

projectnummer
P07088

opdrachtgever
Gemeente Ouder-Amstel

BRO
projectleider
JVo

projectteam
BWi

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	Toelichting rapport	4
	Ligging	4
2	Inventarisatie kaarten	5
	Kadastrale kaart (PDOK)	5
	Bestemmingsplan (ruimtelijke plannen, 2013)	5
	Herziening bestemmingsplan (ruimtelijke plannen, 2022)	5
3	Ruimtelijke inventarisatie	6
4	Ruimtelijke uitgangspunten	7

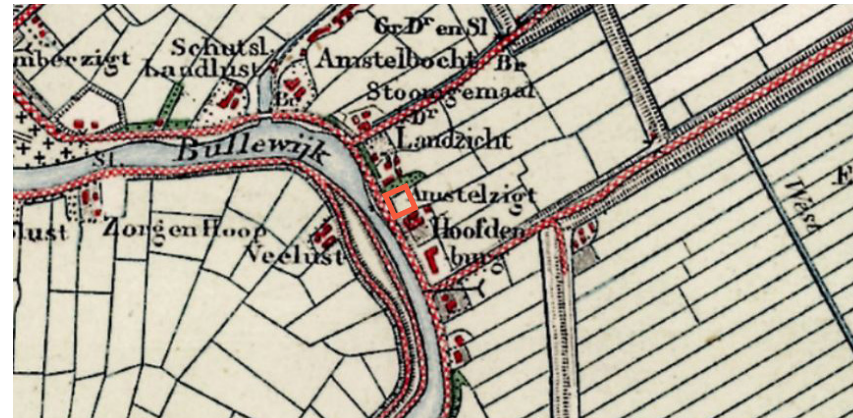
1 Inleiding

Toelichting rapport

De gemeente is voornemens het perceel, gelegen aan de Holendrechtterweg, te ontwikkelen. In dit rapport wordt als eerste een inventarisatie gemaakt van het eigendom en de relevante ruimtelijke plannen. Vervolgens is een inventarisatie van de ruimtelijke onderdelen die van invloed zijn op de ontwikkeling van de gronden opgesteld, om te komen tot ruimtelijke uitgangspunten waarmee dit open terrein kan worden omgezet naar twee grondgebonden woningen.

Ligging

Het betreffende perceel bevindt zich aan de Holendrechtterweg in Ouderkerk aan de Amstel. Het perceel ligt aan de waterloop “Bullewijk”, maar heeft hierop geen direct zicht door de tussenliggende dijk. De Holendrechtterweg is van vroeger uit een bebouwingslint die uitkeek over de polders en organisch is verkaveld door de jaren heen. De aangrenzende wijk is daarentegen planmatig ontwikkeld in de jaren ‘80, terwijl de wijk aan de overzijde van de Bullewijk dateert uit eind jaren ‘90.



Figuur 1: Plangebied omstreeks 1920



Figuur 2: Plangebied omstreeks 1990



Figuur 3: Plangebied omstreeks 2010

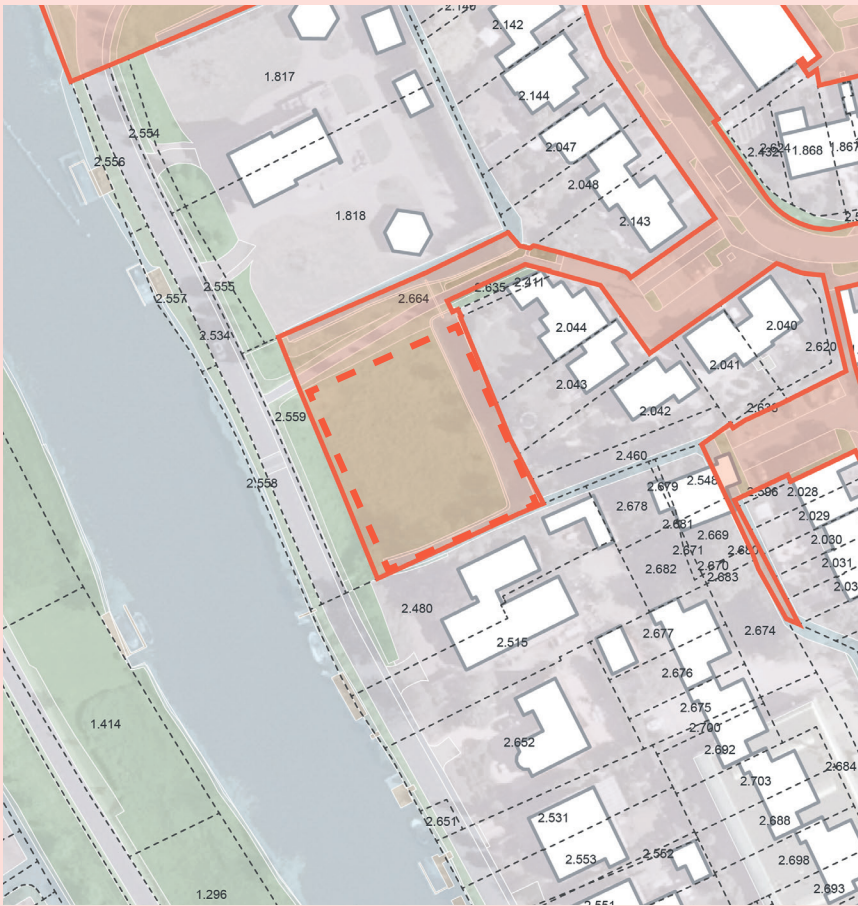
2 Inventarisatie kaarten

Kadastrale kaart

(PDOK)

Perceel 2664 is in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel. Het aansluitende Perceel 2559 is in eigendom van een particuliere partij. Perceel 2664 grenst niet direct gelegen aan de openbare weg.

- Perceel 2.664 - eigendom gemeente
- Indicatief plangebied



Bestemmingsplan

(ruimtelijke plannen, 2013)

De huidige enkelbestemming 'groen' op de perceel 2664 laat geen woning en/of op- en afritten toe.

- Wonen
- Tuin
- Groen
- Water
- Verkeer
- Bedrijf
- Bouwvlak
- Goot- en nokhoogte
- Indicatief plangebied



Herziening bestemmingsplan

(ruimtelijke plannen, 2022)

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone' en dubbelbestemming 'waterstaat - waterkering' mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht na positief advies van het waterschap.

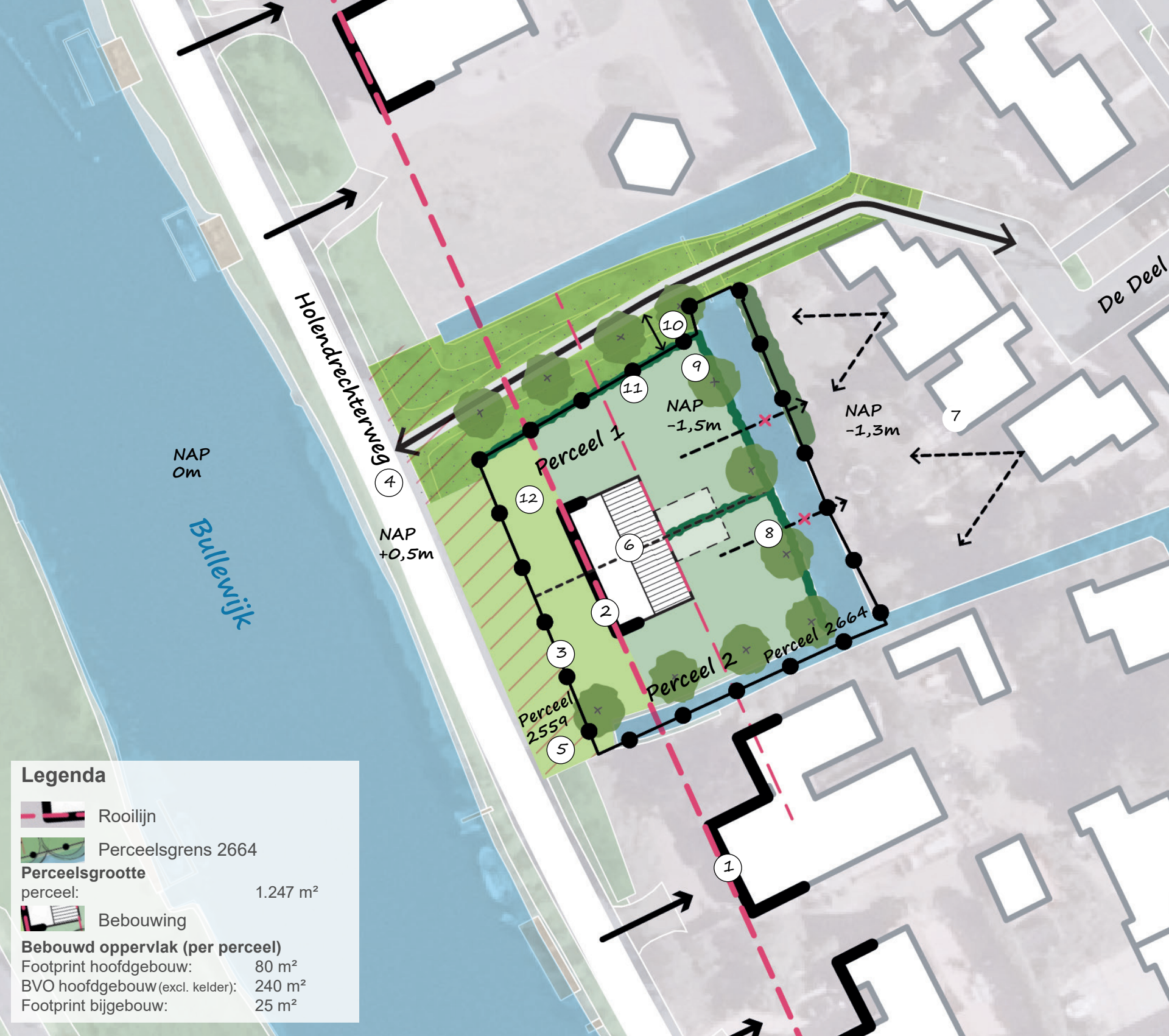
- Waterbeschermingszone
- Waterkering
- Indicatief plangebied





3 Ruimtelijke inventarisatie

1. Unieke kwaliteit langs rivier de Bullewijk.
2. Bebouwingslint bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers, bestaande uit 1 of 2 bouwlag(en) met kap.
3. Rooilijn van de bebouwing aan de Holendrechteweg.
4. Belangrijke langzaamverkeersroute tussen woonwijk en de rivier de Bullewijk versterken.
5. Groenstructuur met bomen afwisselend in voortuinen en in openbaar gebied.
6. Onderbreking van groenstructuur.
7. Groenstructuur met knotwilgen langs water.
8. Woningen worden direct ontsloten aan de Holendrechteweg.
9. Vanuit achtertuinen geen zicht op de Bullewijk door het hoogteverschil, dijk ligt ca. 2 meter hoger.
10. Opgaande begroeiing als erfafscheiding zorgt voor beschutting.
11. Licht, lucht en ruimte aan achterkant van bestaande percelen.
12. Groen aanzicht vanaf de dijk op bestaande percelen door groene voortuinen.



4 Ruimtelijke uitgangspunten

1. Overnemen van de rooilijn tussen Holendrechteweg 11 & 12.
2. Oriëntatie naar Holendrechteweg. Woningen aan Holendrechteweg zijn georiënteerd op de weg en niet haaks op een zijweg.
3. Eigendomsgrenzen: Perceel 2664 is in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel. Perceel 2559 is in eigendom van een particuliere partij. Perceel 2664 grenst daardoor niet direct aan de openbare weg.
4. Ontsluiting richting de Holendrechteweg met daarbij instandhouding van bestaande verkeersstructuren. Een mogelijke ontsluiting over naburige percelen is niet geregeld.
5. Perceel 2559 is niet in eigendom van de gemeente, maar in eigendom van een particuliere partij. Dit is een groene voorruimte tussen het perceel en de Holendrechteweg.
6. Twee-onder- één-kap woning binnen de voor- en achtergevelrooilijn, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap (goothoogte 6 meter, nokhoogte 10 meter). Bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter. Dit ten behoeve van licht en ruimte naar de achterliggende woningen.
7. Mogelijk is het noodzakelijk de bodem op te hogen, aanvullend onderzoek dient hiervoor te worden uitgevoerd.
8. Zicht vanuit te ontwikkelen percelen op bestaande achtertuinen beperken. De bestaande groenstructuur met knotwilgen zorgt voor beschutting tussen percelen, mogelijkheid om dit te versterken met opgaand groen.
9. De knotwilgen blijven behouden, waar mogelijk aanvullen en versterken met opgaand groen.
10. Wandelroute “De Watergang” dient gehandhaafd te blijven met 5 meter afstand tot de perceelsgrens om een aangename ruimte te behouden.
11. Gebruik van groene erfafscheidingen zorgt voor kwalitatief aanzicht vanuit de openbare ruimte.
12. Groene voortuinen in samenhang met de bestaande voortuinen aan de Holendrechteweg.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

