



Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

Provincie Noord-Holland
t.a.v. Adviescommissie Ruimtelijke Ordening
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Uw contact F. Hildebrand

T (020) 540 40 16

F (020) 540 45 59

info@aalsmeer.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

*Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum
van deze brief*

Datum 3 augustus 2021
Uw mail van 28 april 2021
Uw kenmerk -
Ons kenmerk Z21-057206 D21-248676

Betreft Reactie op verslag Adviescommissie Ruimtelijke Ordening voorontwerpbestemmingsplan Westeinderhage te Kudelstaart

Geachte leden van de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening,

Op 20 april jl. heeft een extra vergadering van uw commissie plaatsgevonden met als inhoudelijk agendapunt de woningbouwontwikkeling Westeinderhage in de kern Kudelstaart, gemeente Aalsmeer.

Van deze vergadering hebben wij per mail een verslag van u mogen ontvangen.

In uw verslag constateert u dat u zich bewust bent van het feit dat de planvorming al in het stadium van het voorontwerpbestemmingsplan is en dat het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op vastgestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente en een participatietraject. Desondanks heeft uw commissie gemeend een aantal adviezen te geven die de kwaliteit van het plan verder kunnen verbeteren en in de verdere uitwerking meegenomen zouden moeten worden. Uw commissie kijkt daarbij vooral naar de identiteit van de plek en de specifieke positionering van het gebied tussen de linten van de Herenweg en de Bilderdammerweg en naar de aspecten biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Uw commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de opzet van het stedenbouwkundig plan, maar uw commissie vindt dat het plan nog te weinig recht doet aan de specifieke positionering en kenmerken van de plek en vindt het plan nog onvoldoende 'van deze tijd'. De commissie constateert dat de dichtheid van de ontwikkeling hoog is voor de plek en de dorpse sfeer die het plan zou moeten uitstralen. Dat zit voornamelijk in het centraal gelegen appartementengebouw. Aangezien er geen sprake is van een centrum –in de zin van een centraal punt met voorzieningen– is een dergelijk stedelijk accent niet op zijn plaats. Uw commissie vraagt nadrukkelijk om deze hoogbouw te heroverwegen.

Het percentage water en groen van 29% vindt uw commissie een prima uitgangspunt, maar de plankaart straalt dit nog onvoldoende uit. Geadviseerd wordt om bij de verdere uitwerking meer differentiatie in de oevers en oeverbeplanting aan te brengen, zodat er meer kansen ontstaan voor biodiversiteit en ook meer profielen te presenteren.

Daarnaast heeft uw commissie aandacht gevraagd voor maatregelen voor klimaatadaptatie in de openbare ruimte. Klimaatbestendigheid dient daarbij van begin af aan een rol te moeten spelen in het stedenbouwkundig plan.

Tot slot geeft uw commissie aan de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet te zien en wordt graag op de hoogte gehouden van wat er met het advies is gedaan.

Onderstaand treft u onze reactie op uw advies.

Het ruimtelijk ontwerp voor de wijk hebben wij primair gebaseerd op specifieke kernmerken van de plek en het beoogde woonmilieu. Op deze aspecten gaan wij nader in.

Woonmilieu, woningtypologie en gebiedsspecifieke kenmerken

Wij volgen uw advies, in die zin dat een dorps woonmilieu hier voor de hand ligt. Wij zijn echter wel van mening dat het moet gaan om een dorps karakter dat past in Kudelstaart en aansluit bij de bestaande woonwijken van deze kern. Het plan kent een gemiddelde woningdichtheid van 32 woningen per hectare. Deze dichtheid ligt gemiddeld lager dan die bij andere recente uitbreidingsontwikkelingen in Kudelstaart zoals De Rietlanden en Woonpark Kudelstaart-Noord, die respectievelijk een dichtheid hebben van 34 en 36 woningen per hectare. In dat opzicht zien wij geen aanleiding de woningdichtheid te verlagen.

Op nadrukkelijk verzoek van de gemeenteraad is lucht en ruimte in de verkaveling gecreëerd met een groen/blauwe invulling. Dit beslaat bijna 30% van het gebied en dat is ten opzichte van vergelijkbare plannen relatief hoog. Ook wat dat betreft zijn wij van mening dat voldoende recht wordt gedaan aan het dorpse karakter. Omdat wij ervoor willen zorgen dat sprake is van een robuuste water- en groenstructuur, hebben wij deze structuren vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op deze manier zijn deze maatvast en zij bepalend waar de ontwikkelruimte is voor bebouwing.

Wij willen hierbij wel opmerken dat de gemeenteraad niet alleen uitgangspunten mee heeft gegeven voor het creëren van groen en water. Ook randvoorwaarden op het gebied van volkshuisvesting zijn bepalend voor het ruimtelijk ontwerp. De raad is voorstander van een wijk waarin zeker ook ruimte wordt geboden voor de huisvesting van één- en tweepersoons huishoudens. Dit hebben wij vertaald in het ontwerp voor een 3 tal appartementengebouwen en een reeks beneden-bovenwoningen.

Geënt op het verkavelingspatroon van het onderliggende veenweidelandschap ontvouwt de verkaveling zich in het gebied langs een groen/blauwe drager die van oost naar west de hoofdontsluiting van de wijk begeleidt. Centraal in het plan is ter bevordering van de oriëntatie en omdat de buurt een centrumvoorzienig ontbeert, een onbebouwde kern gerealiseerd. Deze plek is gesitueerd daar waar de hoofentree van de wijk raakt aan de groen/blauwe drager op de breuklijn tussen de twee verkavelingsrichtingen van de oorspronkelijke landschappelijke onderlegger. Deze kern wordt met het appartementengebouw gemarkeerd en vormt voor de nieuwe buurt een centraal ontmoetingspunt met een bewegingsdoelstelling.

De hoogte van 6 tot 7 bouwlagen verhoudt zich goed met de schaal en maat van de onbebouwde kern. Rondom staat dit gebouw op voldoende afstand van de belendende bebouwing, waarmee hinder door slagschaduw en inkijk tot een minimum is beperkt. Het gebouw neemt een afstand in van circa 180 meter gemeten vanaf de Herenweg. Door deze afstand blijft de impact van dit appartementengebouw op de belevingskwaliteit gezien vanaf de Herenweg uiterst gering. Daarnaast is het plangebied van Westeinderhage ten opzichte van de Herenweg als waterkerende dijk aanzienlijk lager gelegen. De ruimtelijke impact van het appartementengebouw vanaf de Herenweg is daarmee aanvaardbaar.

De Rietlanden, een uitbreidingswijk in Kudelstaart Noord, is gesitueerd tussen de linten Mijnsherenweg en de Kudelstaartseweg. Dit is vergelijkbaar met de ligging van Westeinderhage. Ook hier ligt in het hart van de wijk een appartementengebouw met een hoogte tot zeven lagen. De afstand van dit gebouw ten opzichte van de dijk rond de Westeinderplassen is gelijk aan die van het beoogde appartementengebouw in Westeinderhage en meet eveneens 180 meter. De uitstraling van dit appartementengebouw op de omgeving wordt hier door de omgeving niet als een ruimtelijk probleem ervaren.

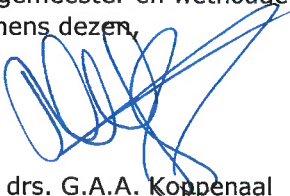
Uw commissie vindt een percentage van 29% water en groen een prima uitgangspunt, maar is van mening dat dit in de plankaart nog onvoldoende tot uiting komt. U suggereert dat dit beter zal worden ervaren als het groen anders wordt vormgegeven met meer afwisseling in de breedte van het water en door toepassing van natuurvriendelijke oevers. Dit zal eveneens meer biodiversiteit opleveren, aldus de commissie.

U merkt tevens op dat de aanleg van een nieuwe wijk kansen biedt om volop ruimte te bieden aan duurzaamheid en klimaatadaptatie als specifieke uitwerking voor deze plek in het dorp.

Wat betreft maatregelen voor klimaatadaptatie vraagt de ARO om in de openbare ruimte rekening te houden met een zo groen mogelijke inrichting en het tijdelijk bergen/vasthouden van regenwater in de wijk, bijvoorbeeld in wadi's. Ook adviseert u om bij parkeervoorzieningen te zorgen voor waterdoorlatende verharding en meer grote bomen toe te passen die zorgen voor schaduw en daarmee een aanzienlijke bijdrage ter voorkoming van hittestress.

Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte stelt de gemeente nadere eisen ten aanzien van het zo groen en duurzaam mogelijk inrichten van de openbare ruimte, waarbij ook het aspect van toekomstig beheer en onderhoud een belangrijke rol speelt. De gemeente heeft een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte vastgesteld. Dit document vormt voor alle plannen in de gemeente het algemene toetsingskader voor de inrichtingsplannen openbare ruimte. Aangezien onlangs nieuw beleid door de raad is vastgesteld met betrekking tot klimaatadaptatie zal ook deze nieuwe uitgangspunten van beleid opgenomen worden bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit met in achtneming van de eisen en randvoorwaarden van andere betrokken partijen zoals het waterschap.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
namens dezen,


64
mr. drs. G.A.A. Koppenaal
hoofd Stedelijke Ontwikkeling

