

Verslag 77^e (online) vergadering ARO, 20 april 2021

Voorzitter: de heer H. ter Heegde

ARO-leden: mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter, mevrouw I. Thoral,
de heer K.J. Wardenaar, de heer S. Jansen, mevrouw W. Klemm

Secretaris: de heer H. van Helden (secretaris, verslag)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte).

Het verslag van de 76e ARO-vergadering van 30 maart 2021 wordt vastgesteld.

De secretaris noemt een aantal plannen die de komende maanden mogelijk aan de ARO zullen worden voorgelegd.

3. Woningbouwontwikkeling Westeinderhage, Kudelstaart, gemeente Aalsmeer

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer F. Hildebrand (projectleider Westeinderhage, gemeente Aalsmeer), de heer T. Brons (stedenbouwkundige gemeente Aalsmeer), de heer A. Vogel (projectontwikkelaar Van Omme en De Groot), de heer J. van Leeuwen (stedenbouwkundige en landschapsontwerper Kuiper Compagnons), mevrouw J. Verwindt (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Van Leeuwen geeft een presentatie over de voorgeschiedenis van het plan en gaat in op de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet. Hij duidt de ligging van de locatie aan de hand van kaarten en een luchtfoto. De locatie is omgeven door bebouwing langs de Herenweg en reeds bestaande uitbreidingswijken. Het gebied is nog vrij van bebouwing, omdat hier lange tijd een tuinbouwbedrijf met kassen aanwezig was. In het werkingsgebied van de MRA valt het gebied buiten bestaand stedelijk gebied (*het gebied is vanwege de agrarische / tuinbouwbestemming, de openheid en het landschappelijke karakter van de lintbebouwing aan de rand van het plangebied, in de Omgevingvers ordening NH2020 aangeduid als landelijk gebied, red.*). Op de kaart van de Leidraad is te zien dat het gebied omgeven is door de bebouwing van Kudelstaart. In 2008 is al een poging gedaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Het gebied kreeg de bestemming 'woondoeleinden'. Op basis hiervan is toen door bureau Phanos een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat wat betreft opzet niet geënt was op de ondergrond. Dit plan is door de woningbouwcrisis en het faillissement van Phanos niet doorgegaan. Op het ontwerp bestemmingsplan uit 2020 is het gebied nog aangeduid met de enkelbestemming agrarisch-tuinbouw, waar geen woningbouw toegestaan is. Op de gebiedsvisiekaart Aalsmeer 2020 is het gebied echter onderdeel van het uitleggegebied Westeinderhage. In 2017 is een uitvoerig participatietraject gestart. Daar kwam enerzijds uit dat mensen wilden wonen aan water en groen, maar tegelijkertijd vond men dat het vooral vrijstaande woningen moesten zijn. Vervolgens is gekeken naar verschillende beleidsdocumenten en onder andere het geluid van het vliegverkeer.

Hierop is geanticipeerd met verschillende dichtheden op de locatie. Uitgangspunt is dat het verkeer wordt afgewikkeld op de Bilderdammerweg en niet op de Herenweg. Overleg met omwonenden heeft onder andere geleid tot de komst van een vrijliggend fietspad langs de Bilderdammerweg. Vanuit de ontwikkelaar zijn ook randvoorwaarden meegegeven over het ruimtegebruik, waarbij 10% water en 15% groen uitgangspunt zijn. Er is gezocht naar een groen/blauw raamwerk, waarbij water en groen zorgen voor diversiteit op de locatie. Uitgangspunt is ook dat aangesloten wordt op de verkaveling van het onderliggend landschap. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een structuurontwerp. Vervolgens is gezocht naar een optimalisatie in de verkaveling, waarbij meerdere modellen zijn onderzocht, op basis van het woningaantal en gewenste woningbouwprogramma. Hierbij is ook overleg geweest met het waterschap. Uiteindelijk heeft dit alles geleid tot de nu voorliggende stedenbouwkundig plan. Een brede watergang met bijbehorende groenstructuur speelt een belangrijke rol als groen/blauwe drager van het plan, waardoor het plan verschillende compartimenten krijgt. Elk compartiment heeft een eigen karakter. Centraal in het plan, op afstand van de Herenweg, is sprake van een bebouwingsaccent met appartementen. Ook aan weerszijden van de entree komen appartementen. Parallel aan de Bilderdammerweg staan rijwoningen, met boven- en benedenwoningen. Op de overgang van de wijk naar de bebouwing langs de Herenweg komen eilanden met tweekappers en vrijstaande woningen. In totaal gaat het om 267 woningen. De heer Van Leeuwen toont een profiel van de groen/blauwe drager, met een brede waterloop, die aan één kant een flauwe oever van ca. 2m heeft, en opgaande beplanting. In plaats van de oorspronkelijke 56% uitgeefbaar is dat nu 46%; 29% bestaat uit water en groen. De ontwikkelaar en gemeente zijn hier tevreden mee.

De ARO bedankt de heer Van Leeuwen voor de heldere toelichting en heeft een aantal vragen. De eerste vraag is in hoeverre deze uitbreiding 'des Kudelstaarts' is. Het onderliggende landschap is bijvoorbeeld niet terug te zien in de stedenbouwkundige opzet. Het gebied is op dit moment een groene enclave, die vanaf de hoger gelegen Herenweg goed beleefbaar is. De vraag is waarom er in zo'n hoge dichtheid wordt gebouwd en waarom de wijk niet een meer dorps karakter krijgt. Wat is er gedaan met de identiteit van de plek? De heer Van Leeuwen antwoordt hierop dat de woningdichtheid slechts 24 woningen per ha is, wat geen hoge dichtheid is en dorps te noemen is. Verder is de opzet van het plan juist wel geënt op het onderliggende verkavelingspatroon. De ARO kan zich in hoofdlijnen wel vinden in de opzet en beaamt dat de rechthoekige opzet enigszins verwijst naar de verkaveling, maar vindt dat het verschil in verkavelingsrichting tussen het noordelijke en zuidelijke deel niet meer herkenbaar is. Dit komt vooral door de groen/blauwe drager die het gebied op een andere manier verdeelt. Verder is er sprake van 46% uitgeefbaar gebied, wat niet hoog lijkt, maar het plan is wel helemaal uitverkaveld. De vraag is ook welke dichtheid hier op zijn plaats is. Gezien de bijzondere ligging zou je hier naar een iets lagere dichtheid toe moeten. De commissie kijkt daarbij vooral naar de centraal gelegen hoogbouw met 6 tot 7 lagen. Voor een wijk met een dorpse sfeer is dit een wel erg stedelijke oplossing die, vooral gezien vanaf de Herenweg, een behoorlijke impact heeft op de omgeving. Qua ontsluiting heeft de wijk geen relatie met de Herenweg. Al met al vindt de ARO het programma te zwaar voor deze plek, met nadruk op de hoogbouw. De heer Van Leeuwen zegt hierop dat deze ontwikkeling omringd wordt een jaren '70-verkaveling. De ARO zegt hierop dat we nu in 2021 leven en dat je bij een dergelijke nieuwe ontwikkeling een opzet en uitwerking verwachting die echt van deze tijd is met volop aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie, als specifieke uitwerking voor deze plek in het dorp. Het gaat om een inbreidingslocatie, met een door zijn ligging tussen twee linten specifieke conditie, die zou moeten leiden tot een andere sfeer dan in de oudere uitbreidingwijken.

De ARO is verrast door het feit dat bijna 30% van het gebied een groen/blauwe invulling krijgt. Dat is relatief veel en zou voldoende moeten zijn, maar dat blijkt nog niet uit de kaart en de legenda van het stedenbouwkundig plan. Door het groen anders vorm te geven zou het beter te ervaren zijn en ook meer bijdragen aan biodiversiteit. De referentiefoto's geven wellicht ook een verkeerd beeld; het ziet er allemaal nogal kaal en strak uit. Meer afwisselend groen en iets breder water en meer afwisseling in de breedte van een natuurvriendelijke oever zou al meer biodiversiteit opleveren. De heer Van Leeuwen zegt hierop dat hij klem zit wat betreft het programma en dat er ook eisen zijn vanuit onderhoud en beheer. Hij voelt mee met de opmerking van de ARO, maar heeft hier nog geen pasklaar antwoord op. De commissie zegt dat een meer natuurlijke begroeiing en meer natuurvriendelijke oevers niet veel duurder hoeven te zijn. Kruidenrijke bermen hoeven bijvoorbeeld maar één of twee keer per jaar te worden gemaaid.

De heer Hildebrand komt terug op het woningbouwprogramma en de dichtheden. De gemeente heeft een woonagenda die eind 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staat onder andere dat er meer aandacht moet zijn voor kleinere huishoudens. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan met meer beneden- en bovenwoningen en appartementen. Het appartementengebouw met rondom groen geeft ook een eigen identiteit aan deze buurt. De ARO begrijpt dat er ook kleinere woningen nodig zijn, maar vindt het hoogteaccent niet passen bij de sfeer die de wijk zou moeten uitstralen. Deze wijk heeft geen centraal midden nodig. Het is ook geen punt waar centrale voorzieningen zijn. Het is dus geen functioneel en ook geen ruimtelijk centrum. Ook kijkend naar hoe deze ontwikkeling past in het grotere geheel, zou je hier geen appartementengebouw willen.

De ARO merkt op dat de aanleg van een nieuwe wijk, in tegenstelling tot bestaande bouw, de kans biedt om vernieuwend te zijn wat betreft duurzaamheid. De vraag is waar deze vernieuwing in zit als het gaat om het gebruik van nieuwe energiebronnen, mogelijk met collectieve systemen, en klimaatadaptatie. De heer Vogel legt uit dat uitgegaan wordt van warmte-koudeopslag in de bodem en individuele warmtepompen. Een collectieve bron is te overwegen voor de appartementen. Wat betreft klimaatadaptatie wordt de hemelwaterafvoer afgekoppeld en er wordt gedacht aan wadi's in het gebied. Dit zal in het inrichtingsplan verder worden uitgewerkt, evenals de exacte invulling van het groen. Dit gebeurt in overleg met het hoogheemraadschap, dat ook het liefst natuurvriendelijke oevers heeft. De ARO is blij om dit te horen, maar uit zorgen over extra ruimtebeslag. Er moet ook goed inzichtelijk worden gemaakt wat deze maatregelen ondergronds qua ruimtebeslag betekenen en welke invloed dat heeft op de inrichting van de openbare ruimte. Waar is bijvoorbeeld ruimte voor wadi's in het plan? De ARO geeft mee om goed te kijken naar de (website van de) Klimaat-effectatlas en ook het 'groen, tenzij-principe' toe te passen. In het plan zitten nu nog grote verharde oppervlakten, onder andere bij het parkeren rond het appartementengebouw. Die verharding zorgt voor veel opwarming. De ARO pleit ervoor om meer grote bomen toe te passen, zodat hier meer schaduw ontstaat. In algemene zin adviseert de ARO om meer groene kwaliteit in het plan aan te brengen. Een dergelijke woningbouwontwikkeling, die ten kosten gaat van landschap, zou ook iets aan kwaliteit terug moeten geven. Hier en daar wat bredere rietzomen zorgen al voor extra biodiversiteit en meer karakter. Aan de zijde van de Herenweg, waar door de diepe ligging van de polder sprake is van kwel vanuit de Westeinderplassen, zijn wellicht zelfs kansen voor de ijsvogel. De heer Van Leeuwen zegt hierop dat binnen de huidige profielen nog veel ruimte is voor differentiatie. De heer Vogel vult aan dat de opmerkingen zullen worden meegenomen bij de verdere uitwerking.

Wat betreft de ontsluiting begrijpt de ARO dat de Herenweg ontzien moet worden, maar een fietsverbinding met de Herenweg zou wel extra kwaliteit toevoegen. De heer Van Leeuwen zegt

hierop dat een dergelijke verbinding inderdaad wenselijk is, maar dat deze in verband met grondeigendommen vooralsnog lastig in te tekenen is, maar mogelijk later in het planproces concreet kan worden toegevoegd.

De heer Brons merkt nog op dat de gemeente overall tevreden is met het stedenbouwkundig ontwerp.

Conclusie, samenvatting

De ARO is zich bewust van het feit dat de planvorming al in het stadium van het voorontwerp bestemmingsplan zit en dat het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op vastgestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente en een participatietraject. Desondanks heeft de ARO een aantal adviezen die de kwaliteit van het plan verder kunnen verbeteren en in de verdere uitwerking meegenomen zouden moeten worden. De ARO kijkt daarbij vooral naar de identiteit van de plek en de specifieke positionering van het gebied tussen de linten van de Herenweg en de Bilderdammerdijk en naar de aspecten biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Op hoofdlijnen kan de ARO zich vinden in de opzet van het stedenbouwkundig plan, maar de 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 nog te hoog is voor de plek en de dorpse sfeer die het plan zou moeten uitstralen. Dat zit voornamelijk in het centraal gelegen appartementengebouw. Omdat er geen sprake is van een centrum – in de zin van een centraal punt met voorzieningen – is een dergelijk stedelijk accent ook niet op zijn plaats. Bovendien zorgt de hoogbouw voor een te forse uitstraling van de wijk naar de omgeving, vooral gezien vanaf de Herenweg. De ARO vraagt nadrukkelijk om deze hoogbouw te heroverwegen.

De commissie vindt een percentage van 29% water en groen een prima uitgangspunt, maar de plankaart straalt dit nog onvoldoende uit. De commissie adviseert 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 (van de verschillende smalle en bredere watergangen) te presenteren.

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 de commissie om bij parkeervoorzieningen te zorgen voor waterdoorlatend verharding en meer grote bomen toe te passen die zorgen voor schaduw en daarmee minder hittestress. Klimaatbestendigheid zou eigenlijk van begin af aan een rol moeten spelen in het stedenbouwkundig plan en niet, zoals hier het geval lijkt te zijn, pas bij de uitwerking moeten worden toegevoegd. Dat is een gemiste kans. Meer in algemene zin is het ook effectiever om een dergelijke ontwikkeling in een eerder stadium aan de ARO voor te leggen. Dat maakt het advies van de commissie effectiever.

De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet en wordt graag op de hoogte gehouden van wat er met het advies is gedaan. Dat kan eventueel in een tweede behandeling van het plan.

4. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op dinsdag 18 mei 2021 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.