

Verslag 26^e vergadering ARO, 24 september 2013

Aanwezige ARO-leden: G. Faber (voorzitter), G. Borger, P. Berkhout, M. van Diest, R. van Leeuwen, M. van Schendelen, M. Steenhuis

Namens de provincie: T. van Laar (secretaris, verslag), J. Slangen (RI), B. Witteman (RI),

9. Twee woningen Ringdijk Bovenkerkerpolder, gemeente Amstelveen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren D. Appelman en R. Luijendijk (gemeente Amstelveen) en L. van Assema (Provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft de bouw van twee vrijstaande woningen ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Ringdijk in de Bovenkerkerpolder, waarvan de bebouwing voor een groot deel wordt gesloopt. De aanwezige bebouwing bestaat uit een boerderij, ca. 1000m² schuren, een hooiberg, mestsilo en een zomerhuis. Van de bestaande bebouwing blijven het zomerhuis en de hooiberg behouden. De hooiberg wordt in de huidige vorm opgenomen in het plan, terwijl de bestemming van het zomerhuis zal worden gewijzigd naar die van burgerwoning. Er wordt in totaal 1450 m² aan oude opstallen gesloopt, terwijl er maximaal 563m² kan worden teruggebouwd. De netto-bebouwing neemt hierdoor met meer dan twee derde aan oppervlakte af.

De heer Appelman geeft als stedenbouwkundige een toelichting. Het betreft een bijzondere locatie, aan een lange toegangsweg vanaf de Ringdijk, dus aan een zichtlijn, die wordt doorgetrokken, terwijl ook nog een laarzenpad door de boerderijen en het achterliggende landelijke gebied loopt naar de Middenweg. De bestaande opstallen op het erf liggen nu gedeeltelijk over een gedempte historische sloot heen, waarvan de loop weer kan worden hersteld. De initiatiefnemers, die nu het zomerhuis bewonen, hebben een ontwerp voor een energieneutrale woning laten maken. De woningen hebben een verschoven ligging ten opzichte van elkaar, zodat men langs elkaar heen kijkt.

De ARO vraagt of de ontwikkeling daadwerkelijk tot twee woningen beperkt blijft en of er vanwege de vermindering van bouwvolume geen claims komen op verdere woningbouw in de toekomst. De gemeente geeft echter aan dat dit niet de bedoeling is en ook juridisch is vastgelegd.

De ARO constateert dat het laarzenpad niet op de artist impression te zien is, evenmin als enige bebouwing of bouwwerken op het erf rond de woningen. Komen de woningen werkelijk zo 'koud' op het erf te liggen als is getekend? Komen er geen ongewenste ontwikkelingen 'als het leven erover heen gaat'? Met andere woorden: hoe voorkom je rommel?

De gemeente antwoordt dat het bestemmingsplan slechts beperkte bouwmogelijkheden toelaat op een beperkt deel van het perceel. Het laarzenpad blijft, maar dat is een privaatrechtelijke zaak, want hier is sprake van het recht van overpad. De dorpsraad van het nabijgelegen Nes a/d Amstel dringt ook aan op het handhaven ervan.

Ten slotte vraagt de ARO naar het eraanstaande gelegen boerenbedrijf. Gaat burgerwoonbebouwing geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering opleveren? Het agrarisch bedrijf mag niet op slot, want het is nodig voor het open houden van het landelijke gebied. De gemeente antwoordt, dat er een stankcirkel is van 50 meter en dat de woningen

daar buiten liggen.

Conclusie:

De ARO is ervan overtuigd dat door de afname aan bebouwingsvolume, de plaatsing van de woningen met respect voor zichtlijnen en het herstel van het slotenpatroon sprake is van een goede landschappelijke ingreep en adviseert dan ook positief. De ARO spreekt de hoop uit dat door private keuzen sprake kan zijn van beperking van rommeligheid op de woonerven en handhaving van het laarzenpad voor publiek recreatief gebruik.