

Verslag 81^e (online) vergadering ARO, 12 oktober 2021

Voorzitter: de heer H. ter Heegde

ARO-leden: de heer P. de Ruyter, mevrouw I. Thorald, de heer K.J. Wardenaar, de heer P. Veen, mevrouw I. van Koningsbruggen, de heer S. Jansen

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 80e ARO-vergadering van 31 augustus wordt vastgesteld.

De ARO bespreekt kort de reactie van de gemeente Opmeer op het ARO-advies van 31 augustus met betrekking tot het bedrijventerrein De Veken 4. Duidelijk is dat niet alle randvoorwaarden en aanbevelingen van de ARO zijn meegenomen in het bestemmingsplan. De nog openstaande punten zullen via de provincie kenbaar worden gemaakt aan de gemeente. Daarnaast wordt de reactie van de gemeente Enkhuizen op het ARO-advies over de woningbouwontwikkeling Gommerwijk West-West besproken. De ARO is positief over de manier waarop het plan is aangepast. De heer Buter is namens de provincie aanwezig bij de bespreking van deze twee punten en zal zorgen voor een terugkoppeling richting de gemeenten.

De secretaris komt terug op een vraag vanuit de ARO over mogelijke richtlijnen vanuit de provincie richting gemeenten op het gebied van klimaatadaptatie. In de vergadering van 30 november zal daar vanuit de provincie een presentatie over worden gegeven. Ook maakt hij duidelijk dat de reactie van de ARO op de PARK-evaluatie RES-proces Noord-Holland en de rol van de ARO daarbij door de PARK ter harte is genomen.

Tenslotte noemt de secretaris een aantal plannen die de volgende keer mogelijk op de agenda komen.

3. Woningbouwontwikkeling De Scheg Oost, gemeente Amstelveen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer F. Hildebrand (projectleider gemeente Amstelveen), de heer T. Brons (stedenbouwkundige gemeente Amstelveen), de heer R. Kersten (senior adviseur ruimtelijke ontwikkeling gemeente Amstelveen), de heer J. Zevenbergen (namens initiatiefnemer VORM Ontwikkeling), de heer R. van der Velden (stedenbouwkundige Atelier DUTCH), de heer M. Reiling (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Hildebrand schetst kort het perspectief waarin deze ontwikkeling moet worden gezien. Hij noemt de Monitor Plan capaciteit die door de gemeente Amstelveen samen met de provincie en de MRA is afgesproken. In de bijbehorende kaart is De Scheg als laatste uitleglocatie van Amstelveen te zien. De Scheg Oost is met 172 woningen het kleinste gedeelte hiervan. De Ontwikkelvisie Noorder

Legmeerpolder is in 2015 vastgesteld en geeft het kader aan waarbinnen de deelgebieden tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Deze vaststelling was nog op basis van de oude 20Ke-contour van Schiphol. In 2017 is een Ruimtelijke Visie voor de Noorder Legmeerpolder vastgesteld door de gemeenteraad. Tussen het stedelijk gebied van Amstelveen en het bedrijventerrein van Uithoorn blijft een groen agrarisch middengebied bestaan. Tenslotte is in 2020 het Ruimtelijk Raamwerk De scheg vastgesteld door de raad. Hierin staan kaders voor de diverse deelgebieden. In de Scheg Oost is de helft bruikbaar voor woningbouw; de andere helft niet vanwege de 20Ke-contour.

De heer Van der Velden gaat verder in op het stedenbouwkundig plan. Hij toont aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (ensemble Amstelscheg) de grotere context van de planontwikkeling. Er is gekeken naar de landschappelijke kenmerken van de Noorder Legmeerpolder als geheel en naar de opzet van Westwijk ten noorden van de huidige ontwikkeling. In 2015 is een essentiële kaart gemaakt en in 2020 een kaart met het ruimtelijk raamwerk. Op basis van de Leidraad is gekeken hoe met de invulling van de polder, ook in landschappelijke zin omgegaan kan worden. Hij toont een kaart met het principe van de scheg als geheel, met de bestaande noord-zuid lopende bebouwingslinten en nieuwe oost-west lopende groene lijnen, waarbinnen verschillende ruimtes ontstaan. Kenmerkend is de landschappelijke randzone die zorgt voor de overgang van het woongebied naar het polderlandschap. Deze overgang valt samen met de 20Ke-contour. In het vlekkenplan is de opzet van De Scheg als geheel te zien. Inzoomend op het plan is voortgeborduurd op de structuur van Westwijk, waarbij de groen/blauwe wig van Westwijk is doorgezet in De Scheg Oost. Aan de westzijde hiervan is de orthogonale agrarische structuur opgepakt die ook in Westwijk te zien is. Aan de oostzijde is de richting van de Bovenkerkerweg overgenomen, waarbij hogere bebouwing is toegepast. Tenslotte toont de heer Van der Velden een kaart met het stedenbouwkundig plan, waarop de nadere uitwerking van de uitgangspunten is te zien. De ene helft krijgt een groene inrichting met recreatief medegebruik, in de andere helft komt woningbouw met verschillende woningtypen. De ontsluitingsstructuur bestaat uit een lus en een aantal insteekwegen. De ontsluiting krijgt een groene uitstraling. Het parkeren krijgt halfverharding en boombeplanting. Er wordt een aantal watergangen toegevoegd en bestaande watergangen worden verbreed. Zo ontstaat een nieuwe waterstructuur, die in verbinding staat met het water van Westwijk. De watergangen krijgen een flauw talud. Hij toont aan de hand van referenties een beeld van de landschappelijke randzone als geheel, waarbij groen, retentie van water, recreatief medegebruik en speel- en ontmoetingsplekken samen gaan. In zijn accidentering kan de randzone ook betekenis krijgen in het beperken van vliegtuiglawaai. In een aantal doorsnedes is de nadere invulling van groen en oevers te zien. In het westelijk plangebied komt een groene hof waar beleven en ontmoeten centraal staan. Door het plangebied heen komen meerdere speelplekken met speeltoestellen en speelaanleidingen. Voor de tuinen aan het water, die voor een belangrijk deel de overgang naar het landschap bepalen, worden in het beeldkwaliteitsplan richtlijnen meegegeven, waarbij een lage tuin aan het water uitgangspunt is en maximale maten voor steigers gelden. Hierdoor wordt gestimuleerd dat hier ook oeverbeplanting komt. De heer Van der Velden sluit af met een overzichtsbeeld van De Scheg Oost.

De ARO dankt de inleiders voor de heldere toelichting. De commissie is blij dat de grotere context van het plan is geschetst. Deze informatie ontbrak helaas in de stukken die beschikbaar waren gesteld voor de vergadering. Geconstateerd wordt dat de zone tussen Amstelveen en Uithoorn een agrarisch karakter houdt en dat de randzone van De Scheg op de overgang naar het landschap belangrijk wordt. In de conceptuele kaders van De Scheg als geheel komt dit ook terug. Kijkend naar

de uiteindelijke uitwerking in De Scheg Oost, en dan met name het westelijk deel hiervan, is de randzone wel erg mager. Deze bestaat hier uit de overgang tussen achtertuinen en water. De zuidkant van de watergang zou van een brede natuurvriendelijke oever moeten worden voorzien die, naast een landschappelijke en ruimtelijke afbakening van de woonwijk en een meerwaarde voor biodiversiteit, ook een rol zou kunnen vervullen als buffer voor de inspoeling van vervuild water uit het landbouwgebied. Op zich is het goed dat er randvoorwaarden gesteld worden aan de particuliere oevers, maar op de overgang van de tuinen zou ook de onderwateroever moeten worden ingetekend, zodat duidelijk wordt dat hier ook echt ruimte ontstaat voor een natuurvriendelijke oever. De oost-west lopende watergangen zijn kenmerkend voor het orthogonale poldergrid; dit patroon van lange lijnen, benadrukt door laanbeplanting, kenmerkt ook het noordelijk gelegen Westwijk. Deze ontwikkeling biedt een kans om dit historische poldergrid verder terug te laten komen. Het zou beter zijn dat de watergang aan de zuidzijde wordt doorgezet richting Bovenkerkerweg en niet de hoek omgaat. De resterende agrarische strook tussen de wijk en de eerstvolgende watergang zou een rol kunnen spelen in de landschappelijke inpassing. Ook in de nieuwe wijk zou de relatie met het landschap versterkt kunnen worden. Het noordelijker gelegen Westwijk heeft bijvoorbeeld hele duidelijke openbare randen rondom de wijkdelen, waardoor altijd een relatie voor bewoners en bezoekers met de ruimere omgeving en het landschap waarneembaar is. Dit stedenbouwkundige ontwerpprincipe zou ook in dit deel nadrukkelijker moeten worden doorgezet. Een voorbeeld is de westzijde van de groen/blauwe scheg, waar de ingetekende bomenrij nu doodloopt op de lijn van de 20Ke-contour. Het zou beter zijn deze bomenrij verder door te zetten tot aan de zuidelijke watergang. De 20Ke-contour, die weliswaar sturend is voor waar gebouwd mag worden, maar in feite een administratieve/planologische grens is, drukt nu in fysiek-ruimtelijke zin teveel een stempel op het gebied. Dat is jammer. In de diagonaal lopende watergangen wordt de contour nog eens extra benadrukt. Op de principekaart met het hoekige 'patchwork', dat ontstaat tussen de noord-zuid en oost-west lopende lijnen, ligt veel meer de nadruk op de richting van polderstructuur dan in de uiteindelijke uitwerking van De Scheg Oost tot uiting komt. Het poldergrid zou dus veel meer terug moeten komen in het plan.

De ARO geeft aan dat het landbouwgebied ten zuiden van het plangebied ook niet in beton gegoten is. De landbouw als geheel is aan het veranderen en het wegnemen van een deel van het landbouwgebied zou de transitie ter plaatse wel eens kunnen bespoedigen. Dit valt buiten de scope van het woningbouwplan, maar het is denkbaar en gewenst dat ook een gemeentelijke visie ontwikkeld wordt op de toekomst van dit gebied. Dit is in ieder geval zeer relevant voor het restgebied tussen De Scheg Oost en de Bovenkerkerweg. De Bovenkerkerweg is van oorsprong een veendijk en heeft een belangrijke cultuurhistorische kwaliteit. Het risico bestaat dat dit gebied verrommelt. Wat is hier de visie en sturingsfilosofie? Hier zou bijvoorbeeld voor een meer rafelige rand kunnen worden gekozen, waarmee verwezen wordt naar het oorspronkelijk veengebied dat hier was voordat het een droogmakerij werd.

De heer Van der Velden gaat in op de vragen en opmerkingen over de stedenbouwkundige opzet en uitwerking. Hij geeft aan dat de gemeente steeds heeft meegegeven dat de Noorder Legmeerpolder cultuurhistorisch van een andere orde is dan de Bovenkerkerpolder, die nog veel de oorspronkelijke structuur en openheid kent. In de Noorder Legmeerpolder is al veel meer veranderd. Dat betekent niet dat hier geen rekening gehouden zou moeten worden met de polderstructuur. Het open houden van het deel tussen De Scheg Oost en de Bovenkerkerweg heeft niet alleen met eigendom te maken, maar door afstand te houden komt deze weg beter tot zijn recht dan bijvoorbeeld meer in noordelijke richting het geval is. De heer Van der Velden kan de gedachte om de strook ten zuiden

van de wijk te betrekken bij de landschappelijke inpassing goed volgen. Dat geldt ook voor het doortrekken van de watergang tot de sloot langs de Bovenkerkerweg. Het aangeven van het onderwaterprofiel van deze sloot, met name aan de achterzijde van de tuinen, vindt de heer Van der Velden een goede aanvulling. Meer in algemene zin begrijpt hij goed dat de ARO behoefte heeft aan inzicht in de totale ontwikkeling van De Scheg, maar het reikt nu te ver om daar uitgebreid op in te gaan.

De ARO merkt op dat de eilanden in de groen/blauwe wig van Westwijk allemaal openbare randen hebben. Dat is in De Scheg Oost niet het geval. Die openbare randen zijn een gewaardeerde kwaliteit. Ook is het jammer dat de wegen aan de binnenkant liggen in plaats van langs de rand. Nu vormen de achtertuinen de landschappelijke randzone, terwijl die zone hier eigenlijk openbaar had moeten zijn. De heer Van der Velden zegt hierop dat in de Scheg West en Midden wel sprake is van openbare randen, maar dat er in De Scheg Oost vanwege de maatvoering van het gebied en het feit dat de 20Ke-contour het gebied diagonaal doormidden snijdt weinig mogelijkheden zijn om het goed te ontwerpen. Als de achterkant openbaar wordt is er te weinig ruimte om een passend woningbouwprogramma te realiseren. De ARO vraagt om hier toch nog goed naar te kijken. Het woningbouwprogramma lijkt te zwaar voor dit kleine gebied om het ruimtelijk goed op te lossen. Ook het feit dat de parkeerplaatsen aan de oostzijde in de landschappelijke rand liggen draagt niet bij aan de groene kwaliteit. Het is denkbaar dat de eilandenstructuur die aan de oostzijde is gedacht ook veel meer doorloopt ten zuiden van het westelijk deel, maar dan ontstaat wel een andere stedenbouwkundige invulling. De heer Van der Velden begrijpt de gemaakte opmerkingen. Hij zegt dat de bestuurlijke opdracht om dit aantal woningen en woningtypen te realiseren, in combinatie met het feit dat dit de oostelijke punt is van De Scheg, lastig te combineren is met een inpassing die beter aansluit bij de orthogonale structuur van de polder. Er zijn allerlei varianten onderzocht, maar de huidige opzet wordt ambtelijk en bestuurlijk door Amstelveen gedragen. Hij geeft wel aan, binnen de beperkingen, te willen zoeken naar een verbetering van het plan. Het gaat dan niet om de hoofdopzet, maar de verfijning van het plan. Er lag overigens al een eerder plan voor De Scheg Oost, voordat het ontwerp bureau betrokken werd. Daar is toen al een flinke verbetering in gemaakt. De commissie vraagt wat de reden is achter de slinger in de ontsluitingsweg aan de Oostzijde. Deze wijkt af van de rechte lijnen die elders in het plan voorkomen. De heer Van der Velden gaat daar niet specifiek op in.

De ARO vraagt welke rol duurzaamheid speelt in het plan en hoe dat in het gebied terugkomt. Er is in het plan bijvoorbeeld weinig terug te vinden over duurzame energie en klimaatadaptatie. Het is verstandig om hier nu al zaken over op te nemen. De heer Zevenbergen zegt hierop dat alle woningen worden aangesloten op een duurzame bodemwarmtepomp. Er is klimaatonderzoek gedaan naar hittestress en op basis daarvan zullen zoveel mogelijk groene daken worden toegepast. Zonnepanelen zijn niet nodig.

Ten slotte vraagt de ARO in hoeverre er sprake is van sociale woningbouw in het plan. De heer Hildebrand zegt hierop dat het uitgangspunt is dat er maximaal 172 woningen worden gerealiseerd in het middeldure huur- en koopsegment en vrijesectorsegment. In het gebied is niet voorzien in sociale huurwoningen.

Conclusie, samenvatting

De ARO is blij met de heldere toelichting en het feit dat het plan nu ook in de context van het aangrenzende landschap en De Scheg als geheel is geschetst. De uitwerking van de randzone van de wijk is met name aan de westzijde, op de grens van de achtertuinen erg mager en onvoldoende. Dit

komt onder meer door het te zware woningbouwprogramma in combinatie met de beperkte afmetingen van dit deelgebied. Ook drukt de administratieve grens van de 20Ke-contour ruimtelijk een te grote stempel op deze ontwikkeling.

De commissie heeft de volgende aanbevelingen:

1. Gevraagd wordt om alsnog te onderzoeken of de overgang naar het landschap aan de westzijde van De Scheg Oost meer openbaar kan worden. Wellicht betekent dit ook iets voor het nu te zware woningbouwprogramma.
2. De commissie adviseert om bij de uitwerking van de randzone en de interne opzet van de wijk meer in te zetten op de orthogonale structuur van de polder, zoals ook op de principekaart die vooraf ging aan het stedenbouwkundige ontwerp wordt gesuggereerd. Voorbeelden zijn het langs de woonkavel doortrekken van de bomen aan de westzijde van de groen/blauwe wig (ten zuiden van de 20Ke-contour), het doortrekken van de eilandenstructuur ten zuiden van de woningen en het haaks maken van de nu diagonaal lopende sloten.
3. In samenhang met het voorgaande punt dient de waterloop op de grens met het agrarisch polderlandschap nadrukkelijker met natuurvriendelijke oevers te worden ingericht. Dit moet ook duidelijk in de oever- en onderwaterprofielen te worden weergegeven. De natuurvriendelijke oever aan de zuidzijde kan naast een ecologische en ruimtelijk-landschappelijk functie, ook een rol vervullen als buffer tegen vervuild water uit het landbouwgebied. De waterloop dient bovendien in oostelijke richting te worden doorgetrokken richting de sloot langs de Bovenkerkerweg.
4. De commissie doet de aanbeveling aan de gemeente om ook een visie te ontwikkelen op het aangrenzende agrarische gebied. In dat kader zouden de reststroken die ten zuiden en oosten van het plangebied ontstaan ook een rol kunnen spelen in de landschappelijke inpassing van De Scheg Oost. De kans is anders groot dat deze in de loop van de tijd verrommelen.

De ARO doet een dringend verzoek aan de gemeente en de initiatiefnemer om bovengenoemde punten zoveel mogelijk in het plan te verwerken. De commissie ziet het plan graag nog een keer terug.

4. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen bespreekpunten.

De volgende vergadering is op dinsdag 30 november vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.