

Verslag 12^e vergadering ARO, 8 februari 2012

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

Namens de provincie: T. van Laar (secretaris, verslag), H. Ziengs (SHV), G. van Craaikamp (Algemeen Directeur provincie Noord-Holland, tot agendapunt 6), R. Wezenberg (Directie Beleid, RI, vanaf agendapunt 5).

Verder aanwezig bij de vergadering: de heren G. van der Houwen (directeur bureau de Consiglieri, vanaf agendapunt 5) en E. Wagemaker (Statenlid PvdA, vanaf agendapunt 6), een groep jonge architecten die in het kader van de herziening van de wet op de architectentitel de ARO bijwonen als pilot van de straks wettelijk verplichte beroepservaringsperiode, georganiseerd vanuit het atelier Rijksbouwmeester.

1. Opening en mededelingen

De voorzitter heet mevrouw van Craaikamp, Algemeen Directeur provincie Noord-Holland, welkom en geeft aan dat er verschillende bezoekers zijn na het besloten gedeelte van de vergadering (zoals hierboven in het verslag is aangegeven).

2. Verslag 10^e ARO-vergadering 21 december 2011

Het verslag is al eerder vastgesteld en openbaar gemaakt.

In dit kader wordt de binnengekomen brief van de gemeente Alkmaar besproken. De gemeente wenst een aantal kleine wijzigingen in het verslag van 21 december aan te brengen, waar het gaat om de behandeling van de prealabele vraag over het Sportcluster Westrand. Omdat bij het aangeven van deze wens het verslag inmiddels openbaar was gemaakt en het slechts kleine tekstuele nuances betreft is hiertoe door de secretaris niet overgegaan, waarna de gemeente de betreffende brief (datum 18 januari 2012) heeft verzonden aan de voorzitter van de ARO.

De ARO stelt vast dat het de tot op heden gevolgde werkwijze ten aanzien van het opstellen en vaststellen van het verslag wil aanhouden en alleen bij feitelijke onjuistheden tot rectificatie wil overgaan. Dit is hier niet aan de orde. De snelheid van het komen tot een openbaar verslag, waar velen op wachten, en de onwenselijkheid dat planindieners de verslaglegging naderhand beïnvloeden zijn voor de ARO doorslaggevend. Overigens meldt Henk Ziengs dat bij de informatie over dit plan naar GS wel met de door de gemeente Alkmaar gemaakte opmerkingen rekening wordt gehouden. Dit is ook gemeld aan de gemeente.

3. Jaarverslag ARO: concept teksten

De secretaris geeft een korte toelichting op de verstuurde concept teksten en het nagestreefde tijdspad. Het streven is eind maart of begin april het jaarverslag voor verspreiding gereed te hebben. De kritische opmerkingen ten aanzien van de kwaliteit van door gemeenten ingeschakelde adviesbureaus in de analyse van de ingebrachte plannen en uitgebrachte adviezen zal de secretaris herzien. Er zal in het verslag nog worden toegevoegd hoe GS de adviezen van de ARO heeft opgepakt. Rob van Leeuwen zal bezien of de door de secretaris opgestelde tekst over te omvangrijke woningbouwplannen aan landelijke linten, ter plaatse van agrarische bouwpercelen die hun functie verliezen, in het essay van hem en Marinke Steenhuis kan worden verwerkt. De ARO besluit dat het jaarverslag niet de plek is om nog een 'boodschap' aan GS mee te geven; wellicht kan dit in de begeleidende brief.

De ARO is positief over wat er nu aan teksten ligt en geeft nog enkele kleine tekstuele opmerkingen aan de secretaris mee. Er is geen behoefte aan een journalistieke inkorting, hooguit aan een redactieslag op punten en komma's.

4. Voorbespreking van de agenda

In een niet openbaar overleg worden de diverse ingebrachte plannen voorbesproken.

5. Prealabele vraag bufferwoningen gemeente Zeevang, 2^e behandeling

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren F. de Ruijter (wethouder gemeente Zeevang) en P. Aalbers (beleidsambtenaar gemeente Zeevang), mevrouw B. Olthof (bureau Feddes/Olthof), mevrouw N. Happel (architect), namens de provincie mevrouw M. Alles (directie Beleid, sector RI) en als belangstellenden de heren R. Wennekers, M. Dekker, B. de Jong en E. Westerman

Het betreft een aangepaste versie van het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor de zogenaamde bufferwoningen, als uitbreiding bij de kleine kernen Kwadijk, Beets, Middellie en Hobrede in de gemeente Zeevang. Het gaat om in totaal 90 woningen. Het beeldkwaliteitsplan is, ook als prealabele vraag, besproken in de ARO-vergadering van 5 juli 2011. Daarbij heeft de ARO naast waardering een aantal kritische opmerkingen meegegeven, vooral ten aanzien van de omvang van de clusters, de vele openbare ruimte in de straatjes (niet passend bij dorpen), de kleine kavelgrootte (waarbij schuttingen onvermijdelijk zijn) en het gelijktijdig ontwikkelen van grotere clusters door telkens één ontwikkelaar (eenzijdige bouwstromen met onvermijdelijk één typologie). Dit leidde tot het advies te kiezen voor spreiding over meerdere locaties.

Mevrouw Olthof geeft een toelichting op het beeldkwaliteitsplan zoals dit is aangepast op basis van de ARO-adviezen van 5 juli 2011. De aanpassingen betreffen met name de korrelgrootte van

de bebouwing, de randen naar het buitengebied en de maatvoering van de openbare ruimte. Daarbij zijn enkele hoofdprincipes, zoals die van centrale open ruimtes die de locaties verankeren aan de dorpsstructuren en het omringende landschap, overeind gehouden. Er is nagedacht over het uiteindelijk vast te leggen raamwerk openbare ruimte. Er is winst geboekt door meer variatie in kavelgrootte, minder lange reeksen achtertuinen naar het landschap toe en meer dorpse openbare ruimte.

Ook mevrouw Happel geeft een korte aanvullende toelichting. Door gecombineerde huisvesting voor starters te bieden op verzamelerven zijn meer gevarieerde kavelgrootten haalbaar. In Beets is het aantal woningen sterk gereduceerd, wat daar de druk van de ketel haalt. Men zal, zoals overal in de dorpen, het vrije uitzicht koesteren, zodat naar het landschap toe niet hoeft te worden gevreesd voor schuttingen.

De ARO stelt, evenals de vorige vergadering over deze plannen, vast dat het oorspronkelijk uitgangspunt van Waterlands Wonen min of meer is verlaten door te kiezen voor geconcentreerde dorpsbebouwing. Is nog wel echt sprake van 'Waterlands Wonen' zoals het oorspronkelijk was bedoeld? De clustergrootte is niet echt aangepakt, zoals de ARO had aanbevolen, waardoor het risico van een te projectmatige ontwikkeling blijft bestaan.

Wel constateert de ARO dat goed is ingegaan op andere zaken, zoals de gevarieerde kavelgrootte en een andere, meer dorpse structuur van de openbare ruimte. Dit zou ook als een interpretatie van Waterlands Wonen kunnen worden gezien. De vraag is wat er juridisch houdbaar is en hard wordt vastgelegd. Kan de dichtheid nog worden opgevoerd binnen het raamwerk? Kan bij een brandweertoets de openbare ruimte alsnog worden vergroot tot ondorpse maten? En kunnen nu vrij van bebouwing gehouden ruimten, zoals de 'elzenkamers' niet op termijn worden benut in het kader van 'verdichting binnen BBG'? Hoe kunnen schuttingen aan alle kanten van kavels als in een gemiddelde Vinexwijk worden voorkomen? Kan worden geregeld dat het dichtbouwen van kavels niet mogelijk is? Is het mogelijk kavels aan de openbare ruimte tevoren in te planten met hagen maar wel als privéruimte uit te geven?

Wethouder de Ruijter geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan de basis is en dat de volgende stap het bestemmingsplan is. Daarbij zal een regeling voor het maximale bebouwingspercentage worden meegenomen.

Conclusie:

De ARO neemt de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt over de toelaatbare hoeveelheid woningbouw bij kleine kernen in het kader van Waterlands Wonen en de eerder gemaakte gemeentelijke keuze in dit kader voor clustering bij de dorpen in plaats van een lineaire ontwikkeling in de bestaande linten als gegeven. Daarbij constateert de ARO dat niet is ingegaan op het eerdere ARO-advies om te zoeken naar meerdere, kleinere clusters bij de kernen. Daarmee houdt de ARO haar zorgen over projectmatige, onvoldoende dorpse ontwikkeling. Niettemin wil de ARO positief adviseren omdat op een aantal andere zaken waarover de ARO eerder heeft geadviseerd, met name ten aanzien van de openbare ruimte en de landschappelijke begrenzing, goed is ingegaan. De ARO adviseert om bij de verdere uitwerking een aantal ruimtelijke kaders

betreffende de kwaliteit juridisch goed vast te leggen, te weten het maximum aantal woningen per cluster, het percentage bebouwd – onbebouwd op de kavels en de (maximale) maten van de openbare ruimte. Bijzondere aandacht is er nog nodig voor de wijze waarop wordt omgegaan met begrenzingen van kavels aan de voorzijde (weg), achterzijde (landschap) en op de zijdelingse perceelsgrenzen.

6. *Ontheffingsverzoek Crematorium Krusemanlaan, gemeente Heerhugowaard*

Aanwezig bij dit agendapunt: namens de gemeente mevrouw L. Aarts (projectleider uitvaartfaciliteit) en de heer A. Kögeler (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening), namens de provincie de heer P. Ruber (SHV).

Het plan betreft de bouw van een crematorium op een locatie aan de Krusemanlaan in Heerhugowaard, buiten de bebouwde kom, ter plaatse van (nu nog) een volkstuintencomplex, aansluitend op een bestaande begraafplaats en straks gelegen in de oksel van de Westfrisiaweg (die met een rotonde aansluit op de genoemde laan). De kavel is 2,5 ha; aan de noordzijde zijn plannen om de huidige begraafplaats uit te breiden.

De ARO stelt enkele vragen aan de namens de gemeente aanwezige ambtenaren: is sprake van alleen een commercieel belang of ook van een maatschappelijke behoefte? Is er zicht op de regionale spreiding van deze faciliteiten? Worden de volkstuinten uitgeplaatst en zo ja waarheen? En is een begraafplaats annex crematorium, als plek van rust, inkeer en bezinning wel op zijn plaats in de oksel van drukke verkeerswegen? De begraafplaats ligt verhoogd, het crematoriumterrein wordt niet opgehoogd; komt het niet in een kom te liggen en hoe wordt omgegaan met de hoogteverschillen en de zichtrelaties?

Mevrouw Aarts geeft aan dat binnen de driehoek Schagen – Hoorn – Driehuis/Velsen, elk op minimaal 20 km afstand, geen crematorium aanwezig is. Een kaartje met de bestaande spreiding van crematoria wordt uitgereikt. De volkstuinten worden verplaatst naar het landelijk gebied ten noorden van Heerhugowaard, aan de Molenweg. Wat betreft de rust op de locatie: er is hier al een gemeentelijke begraafplaats en de initiatiefnemer heeft aangegeven er geen problemen mee te hebben. De hoogteverschillen worden getrapt overbrugd, zodat niet sprake zal zijn van een hoge scheidingswand.

Conclusie:

De ARO kan meegaan in de nut en noodzaak onderbouwing, de locatiekeuze en de principes voor de inrichting van het crematorium en brengt dan ook een positief advies uit over het ontheffingsverzoek. Daarbij wordt nadere aandacht gevraagd voor de ruimtelijke relatie tussen begraafplaats en crematorium, en met name de hoogteverschillen die er tussen beide zijn.

7. Prealabele vraag Structuurvisie Petten, gemeente Zijpe

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren P. Marees (wethouder gemeente Zijpe), M. Boermans (projectleider gemeente Zeevang), E. Bindels (bureau West 8), mevrouw M. Reitsma (Reitsma Stedenbouw), namens de provincie mevrouw G. Dinkelman (directie Beleid, sector Water, projectleider), mevrouw A. van Duinen (directie Beleid, sector Cultuur en Cultuurhistorie), de heer G. Haenen (directie Beleid, sector RI).

Mevrouw Dinkelman, projectleider Identiteit Kustplaatsen bij de provincie Noord-Holland, geeft een overzicht van de planologische context. Het plan Marina Petten van enkele jaren terug was bedoeld om kustversterking te combineren met plannen voor recreatie/ toerisme en omvangrijke woningbouw. Dit plan bleek niet haalbaar en had ook onvoldoende steun van de provincie. Wel is de provincie verder gegaan met de identiteit van de kustplaatsen, waarvoor Petten als pilot werd geselecteerd. Bureau LA4Sale heeft een opdracht gekregen de identiteit nader te verkennen; dit leidde tot uiteenlopende kleinere voorstellen. Het huidige plan van de gemeente is ambitieuzer; de identiteitsstudie diende ter inspiratie, maar er is een andere weg ingeslagen. Wat betreft de zandmotor die moet zorgen voor een verbreed strand is de uitvoering aan de marktpartijen; hoe breed het strand wordt en hoe het zich verder ontwikkelt is nog niet te zeggen.

De heer Marees, wethouder van de gemeente Zijpe, vult aan dat is gekozen voor de leefbaarheid en het principe van een duindorp.

De heer Bindels van bureau West 8 licht de plannen toe. Petten is in het verleden vaak opnieuw uitgevonden en herbouwd, dé identiteit bestaat dan ook niet; de enige continuïteit is hier de verandering. Petten heeft buiten de huidige kustlijn gelegen en het dorp is meermalen verplaatst. De buurten van Petten vormen gescheiden enclaves; de gemeenschap is te klein voor zoveel segregatie. De kustlijn is in de loop der eeuwen opmerkelijk ver teruggelegd. Ooit was Petten een vissersdorp in het duin. Petten is niet vast te pinnen op alleen duin of polder. De Atlantikwall gaf een nieuwe cesuur; in de luwte werd op traditionalistische wijze het nieuwe dorp gebouwd, vanaf de jaren '60 werden aan de zuidkant nieuwe wijken toegevoegd. Het doel is nu: samenhang in het dorp brengen en draagvlak voor de voorzieningen creëren door de verkeersroute naar het strand door het dorpscentrum te leiden. Door mee te liften met de zandsuppletie die nodig is voor de kustversterking kunnen duinen rondom en in het dorp worden gecreëerd en wordt Petten een duindorp. Er kunnen losse huisjes in het duin worden toegevoegd. Bij strandopgangen kan het zand over de dijk worden gebracht en ter plekke van camping Corfwater kan de duintopografie worden hersteld.

De ARO constateert dat sprake is van een 'extreme make over'. Het gevaar daarbij is dat het te snel gaat en dat 'een façade' wordt gemaakt die niet duurzaam is. De ARO is niet principieel tegen een 'make over', mits daarbij wordt uitgegaan van behoud van bestaande kwaliteiten, het wegnemen van knelpunten en het toevoegen van nieuwe kwaliteit. Daarbij is een grondige analyse van de huidige kwaliteiten en knelpunten noodzakelijk. De Hondsbossche Zeewering, de Atlantikwall en de historische dijkstructuren zijn voorbeelden van bestaande kwaliteiten.

Bij de keuze voor een duinlandschap is het probleem dat de schaal niet klopt. De maten van het duinraamwerk zijn niet zodanig dat je de hoogte in kunt en reliëf kan maken. Dan ontstaat er geen overtuigend duinlandschap. Als er dan ook nog woningbouw in wordt geprojecteerd wordt het waarschijnlijk nòg vlakker. De duinen worden beladen met een dubbel programma: natuur en woningbouw.

Petten heeft prachtige kwaliteiten, waarnaar een goede studie is verricht (LA4Sale); deze kwaliteiten zouden moeten worden versterkt. Uitgangspunt moeten de ontstaansgeschiedenis en de huidige verschijningsvorm zijn. De unieke overgang van dijk naar duinen bepaalt de opgave voor Petten. De Atlantikwall met de reeks waterpartijen en het assymetrische profiel heeft bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke betekenis; die wordt nu uitgewist. Het nu aanwezige water creëert ruimte en lange zichtlijnen. Met de voorstellen wordt dit er niet mooier op.

In de reeks badplaatsen wordt gezocht naar een onderscheidende identiteit voor elke badplaats. Petten heeft met de Hondsbossche Zeewering zo'n onderscheidende identiteit in Noord-Holland (zoals ook voor Westkapelle in Zeeland geldt). De dijk (de 7^e sinds 1421) laat zien hoe Noord-Holland kwetsbaar is en strijd heeft geleverd met het water. Het is de troefkaart van Petten. De dijk, die prachtig zicht biedt op het polderlandschap, wordt nu 'verdoezeld'. Noord-Holland heeft al verschillende dorpen in de duinen. Er is meer inzicht nodig in de impuls die Petten nodig heeft, de doelgroep (zowel bewoners als toeristen) waar op wordt gemikt en daarmee de identiteit die voor de toekomst wordt nagestreefd en 'in de markt gezet' moet worden.

Kortom: de dijk die het verhaal van Noord-Holland en de bedreiging van het water vertelt wordt onder het zand gestopt en de Atlantikwall die het verhaal vertelt van de bedreiging van de Tweede Wereldoorlog eveneens.

De heer Bindels geeft aan dat de duinkenmerken nu op veel plekken al latent aanwezig zijn. Bij de Atlantikwall ervaart de buitenstaander duinachtige vegetatie en Camping Corfwater is afgevlakt duingebied, waar weer dominant duin kan worden gemaakt, die je vanuit het dorp kunt ervaren. Elders kun je ook met lage duinen sfeer maken. De dijk is nu vanuit het dorp een ongenaakbare muur. De dijk kan soms onder het zand komen en soms niet, al naar gelang er een aanleiding toe is: op bijzondere plekken.

De ARO heeft geen bezwaren tegen duin op de plek van de camping, ook niet tegen een overbrugging van de dijk met duin, maar wel tegen het ontkennen van de dijk en het onder het zand stoppen daarvan. Het is de uitdaging om de dijk als dominante structuur herkenbaar te houden, de trots op de dijk te versterken, om de dijk interessant in de beleving te maken. Als op een bepaalde plek het duin eroverheen zou moeten worden gelegd, dan vraagt dit diepgaander onderzoek; nu is het uit balans en delft de dijk het onderspit.

Conclusie:

De noodzaak om in te grijpen in Petten als kustdorp voor bewoners en bezoekers is aangetoond. De ARO is van mening dat nu in de structuurvisie te weinig is uitgegaan van het unieke,

onderscheidende karakter van Petten als dorp achter de dijk. De ARO kan zich dan ook niet vinden in een aantal essentiële onderdelen van de structuurvisie, te weten 1) het op meerdere plaatsen onder het zand laten verdwijnen van de robuuste, karakteristieke zeedijk met zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarde, 2) het onvoldoende respecteren van de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van de Atlantikwall, 3) het onderbelicht blijven van de overige historische dijkstructuren en 4) het te dunne raamwerk van duinen in en rond het dorp met een programma van zowel 'natuur' als woningbouw.

De ARO heeft begrip voor de keuze om het dorp Petten 'flink op de schop' te nemen, zoals het terugbrengen van een duinmilieu ter plaatse van de camping, de verlegging van routes door het dorp en het versterken van het dorpsplein. Een 'make over' is mogelijk als wordt uitgegaan van het behoud van bestaande kwaliteiten (zoals de Hondsbossche Zeewering, de Atlantikwall en de historische dijkstructuren), het wegnemen van knelpunten en het toevoegen van nieuwe kwaliteit. Een duin dat de dijk overbrugt is niet a priori onmogelijk, mits de dijk als autonome en dominante structuur herkenbaar blijft.

8. *Prelabelle vraag beeldkwaliteitsplan 'de Saeghmolen', Westfriesedijk 154-158, Kolhorn, gemeente Hollands Kroon*

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren D. Treffers (gemeente Hollands Kroon), B. en J. Sinnige (de initiatiefnemers van het bouwplan), Hoeksema (stedenbouwkundige bureau BügelHajema) en G. Haenen (directie Beleid, sector RI).

Het plan betreft sloop van bestaande woon- en bedrijfsbebouwing (transportbedrijf) aan de rand van Kolhorn, bodemsanering en vervanging door 10 woningen. Deze nieuwe ontwikkeling valt deels binnen de historische dorpskom (beschermd dorpsgezicht) en deels daarbuiten (ook gelegen buiten BBG) op een nog open weiland. Voor het plangebied is een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, dat is opgenomen in een beeldkwaliteitsplan in opdracht van (toen nog) de gemeente Niedorp. Het plan wordt verder niet toegelicht; de ARO-leden hebben er voldoende kennis van kunnen nemen.

De ARO constateert dat 3 bouwpercelen buiten BBG vallen in de open groene weide, die grenst aan de Hoogsloot, het watertje dat het historische dorp en het buitengebied verbindt. De ARO zoekt naar de argumenten om dit gedeelte buiten BBG bij de plannen te betrekken.

De stedenbouwkundige geeft aan dat de Hoogsloot een drager is van de oudste bebouwing van Kolhorn, dat er aan de overzijde van de Hoogsloot een wijkje uit de jaren '70 de bebouwde kom niet erg fraai begrenst. De verlenging van de historische ruggengraat door lineaire bebouwing langs de Hoogsloot maakt deze historische structuur weer meer zichtbaar en onttrekt de minder fraaie bebouwing aan het zicht. Feitelijk helpt deze bebouwing met de gekozen typologie, die aansluit op het historische dorp, de structuur van het dorp te begrijpen.

De ter vergadering te voorschijn geroepen beelden overtuigen de ARO niet van dit verhaal: de bebouwde kom van Kolhorn is hier aan weerszijden van de Hoogsloot duidelijk en eenduidig begrensd en de betreffende open weide is gezichtsbepalend tussen Hoogsloot en de Westfriesedijk. Het zicht op het jaren '70 wijkje aan de overzijde wordt daarentegen niet door de bebouwing beïnvloed. De ARO ziet in de drie woningen buiten BBG dan ook geen kwalitatieve toevoeging aan de ruimtelijke structuur van Kolhorn en de omgeving van het plangebied.

De initiatiefnemer geeft nog aan dat hij, na positief advies van de gemeente, het totale grondgebied van bestaand bedrijf en aanpalend weiland als één perceel heeft gekocht en dat ook in het totale gebied sprake is van vervuiling. De opbrengsten zijn nodig om die te saneren. De ARO geeft echter aan alleen bezwaren te zien in het gedeelte buiten BBG en verder niet te gaan over al dan niet aanwezige vervuiling.

Conclusie:

De ARO is - al ligt hier niet een formele rol - positief over de herontwikkeling van de bedrijfslocatie met woningbouw binnen Bestaand Bebouwd Gebied maar ziet de vergroting van het plangebied door bebouwing van de open weide langs de Hoogsloot buiten de BBG-grens als een onnodige aantasting van de openheid en de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en adviseert negatief over deze verruiming (met 3 geprojecteerde woningen).

9. *Ontheffingsverzoek 2 woningen Waarderhout, gemeente Heerhugowaard (toegevoegd agendapunt*

Dit agendapunt is vanwege eerder gedane toezeggingen over een spoedige behandeling van de ontheffing toegevoegd na opstellen en verspreiding van de agenda; de betreffende stukken zijn nagezonden aan de ARO-leden.

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren G. Haenen en H. Ziengs (provincie Noord-Holland). De heer R. Frusch (gemeente Heerhugowaard) arriveerde door een misverstand nadat de ARO dit plan al had behandeld.

Om de aanleg van de Oosttangent bij woonwijk 'de Draai' mogelijk te maken is een strook EHS nodig, die gelegen is in de Waarderhout, tussen de Rustenburgerweg en de Beukenlaan. Voor het in gebruik nemen van deze groenstrook is natuurcompensatie nodig. De natuurcompensatie heeft betrekking op een tweetal percelen elders in de Waarderhout, gelegen aan de Beukenlaan en de Jan Glijnisweg. Onderdeel van de compensatieovereenkomst bij de aankoop van de 2 percelen is de mogelijkheid van twee nieuwe bouwkavels op deze percelen. De compensatieovereenkomst is in goed overleg met gemeente, provincie en Staatsbosbeheer tot stand gekomen.

De ARO zag de verschillende plannen en de ruimtelijke situatie graag voorzien van duidelijker kaartmateriaal, maar ziet, voor zover het mogelijk is hier een goed beeld van te vormen, geen bezwaren tegen de gemaakte afspraken om de 2 bouwpercelen aan de Beukenlaan en Jan Glijnisweg toe te staan.

Conclusie:

De ARO ziet tegen de inpassing van 2 woningen in de Waarderhout geen ruimtelijke bezwaren en adviseert hierover positief

10. *Vooruitblik volgende vergadering*

De volgende vergadering is 21 maart. Marijke van Schendelen is dan als vervangend lid aanwezig.

11. *Rondvraag en afsluiting*

Opgemerkt wordt dat het vergaderschema 2012 nog moet worden aangepast wat betreft gemelde aan- en afwezigheid. Het aangepaste schema zal met de stukken voor 21 maart worden meegestuurd.

Verslag 32^e vergadering ARO, 10 juni 2014

Aanwezige ARO-leden: G. Borger, M. van Diest, M. van Schendelen, M. Steenhuis, S. Slabbers

Namens de provincie: B. van Beekvelt (voorzitter), T. van Laar (secretaris, verslag), H. van Helden (RI), B. Witteman (RI), N. Beekman (JZW)

1. Opening en mededelingen

- De voorzitter introduceert Nanou Beekman, die de vergadering als toehoorder bijwoont. Nanou zal optreden als plaatsvervangend voorzitter als Bregje verhinderd is. Dat zal de eerstvolgende vergadering het geval zijn (8 juli), als er dan ten minste voldoende plannen zijn. Nanou Beekman introduceert zichzelf; zij is MT-lid en momenteel sectorhoofd JZW.
- De secretaris geeft een bericht van Geke Faber, de vorige voorzitter, op haar verzoek aan de ARO door. Zij dankt iedereen voor de samenwerking en de bij haar afscheid gegeven cadeaus.
- De secretaris kondigt aan dat hij per 1 november uit dienst treedt bij de provincie. Hij zal in oktober afscheid nemen. Hij is bezig Hans van Helden in te werken, die hem als secretaris zal opvolgen.
- De ARO heeft deze keer alle stukken via iBabs gekregen en voor het eerst niets in geprinte vorm. Dat bevredigt ook niet, want niet alle plannen laten zich goed via het scherm bestuderen. Daarom wordt toch gevraagd een selectie van stukken per post te versturen, met name met kaartbeelden.
- De secretaris memoreert dat Steven Slabbers in de internationale ontwerpcompetitie 'Rebuilt by Design' (gericht op de kustbescherming van New York), met andere Nederlandse bureaus in de prijzen is gevallen. De ARO feliciteert Steven, die een korte toelichting geeft op deze gebeurtenis.
- Bart Witteman geeft een terugmelding van het overleg met de gemeente Waterland over de brandweerkazerne van Broek in Waterland. Nadat de ARO hierover twee keer had geadviseerd en er hierover afspraken waren gemaakt, zijn de plannen niettemin in flink gewijzigde vorm uitgewerkt, zonder aandacht voor de landschappelijke inpassing in het talud van de weg. De ARO (Rob van Leeuwen) heeft dit aangekaart, waarna afgesproken is dat de provincie hierin stappen zou ondernemen. Tijdens een werkbezoek van gedeputeerde Talsma aan de gemeente Waterland is de kwestie ter sprake gekomen, waarna de gedeputeerde intervisie van de PARK heeft toegezegd. Tijdens een gesprek met de gemeente, waarbij Bart Witteman aanwezig was, is het ontwerp en het proces rond de kazerne besproken. De wensen van de ARO waren opgenomen in een projectbesluit, maar de daaruitvolgende aanbesteding is niet gelukt: niemand schreef zich in binnen het budget.. In het bestemmingsplan zijn vervolgens de afspraken met de ARO – volgens de gemeente per vergissing en zeker niet doelbewust - niet opgenomen. Bij het voorleggen aan de provincie is deze lacune ook niet opgemerkt. Inmiddels wordt

gewerkt aan een nieuwe manier van aanbesteding waarin de gemeente wil meewerken om aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het bestemmingsplan op te nemen.. De gemeente blijft hierover graag in gesprek met de provincie. De ARO neemt dit voor kennisgeving aan, maar stelt wel vast, dat het goed is om op zaken terug te komen, als geen uitvoering aan adviezen en afspraken wordt gegeven. Alle kritische aandacht achteraf leidt uiteindelijk tot een betere doorwerking van kwaliteitsadviezen. Bij de brandweerkazerne gaat het wel om een functie die buiten het dorp is geplaatst, bij de entree van het dorp. Naar aanleiding van deze discussie constateert de ARO, dat iets verderop, meer centraal in de Broekermeerpolder, de ARO heeft geadviseerd over de komst van een constructiebedrijf op een voormalig agrarisch erf. Dit is inmiddels uitgevoerd en pakt met een enorm volume met minimale inpassing op deze plek helemaal verkeerd uit. Eigenlijk is dat nog ernstiger dan wat er nu speelt met de brandweerkazerne. De ARO constateert dat dit typisch een geval is van een klein plan met grote landschappelijke impact.

De voorzitter sluit deze bespreking af met de conclusie dat de brandweerkazerne in de staf van gedeputeerde Talsma zal worden geagendeerd en dat tevens zal worden geëvalueerd wat er is gebeurd met het constructiebedrijf. Het zal dan moeten gaan om zaken als: wat gebeurt er na advisering en hoe gaan we daar mee om?

- De ARO constateert voorts dat het onder agendapunt 7 geagendeerde plan voor de Zuiderweg 50, Zuidoostbeemster, te klein is om hiervoor mensen uit de Beemster te laten komen. Deze worden gebeld dat ze niet hoeven te komen. Dat wil niet zeggen dat de ARO geen kritische kanttekeningen heeft. Die zullen kort worden besproken en aan wie het aangaat worden doorgegeven. Dit is opgenomen bij agendapunt 7. Marinke Steenhuis geeft aan dat zij, als (aftredend) voorzitter van het Kwaliteitsteam des Beemster niet aan die bespreking zal deelnemen.

2. Verslag 31^e ARO-vergadering 14 mei 2014

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. ARO-film jaarverslag 2013

De film, die in totaal ca. 10 minuten duurt, wordt vertoond. De ARO stemt ermee in, al zijn er enkele kanttekeningen die deels wel en deels niet meer kunnen worden verwerkt. De film zal ook in de staf van Talsma worden vertoond. Bij groen licht gaat de film uit via een mail aan alle contactpersonen, voorop GS en PS, maar ook naar alle gemeenten. Er wordt een digitale 'uitnodiging' verzonden hiervan kennis te nemen, waarna men een directe link krijgt naar de film. Deze mail wordt opgemaakt als uitnodigingskaart en ondertekend door Geke Faber, voorzitter over 2013.

Tevens wordt de gebruikelijke statistiek (hoeveel en wat voor plannen, hoe is geadviseerd etc.) in beknopte vorm meegezonden.

4. Voorbespreking van de agenda

In een niet openbaar overleg worden de diverse ingebrachte plannen voorbesproken.

5. Structuurvisie Petten, Gemeente Schagen

Aanwezig bij dit agendapunt: Dhr. Wolf (projectleider structuurvisie Petten, gemeente Schagen), dhr. S. van Nieuwenhoven (stedenbouwkundige, gemeente Schagen), dhr. H. Hamster (regiocoördinator provincie Noord-Holland). De heer van Nieuwenhoven vervangt de landschapsarchitect van de structuurvisie, de heer Slijpen.

De aanvraag betreft een uitwerking van de structuurvisie voor de het dorp Petten in de gemeente Schagen. Over een eerdere versie van dit plan adviseerde de ARO al eerder, in 2012. De heer Wolf geeft in een historisch overzicht van de planvorming aan dat er ten opzichte van dat plan wijzigingen zijn doorgevoerd op basis van onder andere het advies van de ARO. Doordat tussendoor onder andere een gemeentelijke fusie van de toenmalige gemeente Zijpe tot de huidige fusiegemeente Schagen heeft plaatsgevonden, is het proces pas kort geleden weer opgestart. De huidige visie betreft een verhaal op hoofdlijnen, waar de gemeente graag de reactie van de ARO op ontvangt.

De aanleiding om nu een structuurvisie op te stellen ligt in de aanpak van de tot zogenaamde zwakke schakel uitgeroepen Hondsbossche Zeewering. In het kader daarvan wordt een grote hoeveelheid zand aangebracht aan de zeezijde van de zeewering. Het strand verschuift daardoor zo'n 250 meter naar het westen en er ontstaat een duinlandschap aan de voet van de dijk. De binnenzijde van de dijk blijft wel als zodanig herkenbaar.

Uit de aanpak van de zeewering volgen ook provinciale en Europese subsidies voor het dorp Petten, die kunnen worden ingezet om deze visie te realiseren. Het doel van de visie is om de leefbaarheid van Petten te verbeteren, door het te ontwikkelen tot een volwaardige kustplaats, verbindingen inclusief parkeergelegenheid te versterken en de kwaliteit van bijvoorbeeld openbare ruimte en voorzieningen op peil te houden. De visie is inmiddels getoetst op haalbaarheid in onder andere een marktconsultatie en een MKBA. De status van de verschillende onderdelen van het plan verschilt.

De heer van Nieuwenhoven gaat vervolgens in op de inhoud van het plan. Hij stelt dat het plan als doel heeft om Petten beter met de duinen te verbinden, door de verbindingen met het strand over de zeedijk te verbeteren en de nabijheid van de duinen in het dorp beter zichtbaar te maken. Het duin moet een trekker zijn voor Petten. Dat gebeurt door het aanbrengen van zand op drie plekken over de zeedijk, bij de strandopgangen. Daarnaast wordt in de groenstructuur die Petten in verschillende delen verdeelt de vegetatie meer duinachtig gemaakt en dat niet zozeer door zand op te brengen. Ook wordt de waterstructuur van de tankval, een restant van de Atlantikwall, gerespecteerd in het plan. Verder wordt de bereikbaarheid van het dorp verbeterd door een ringstructuur, waarlangs geparkeerd wordt, aan te leggen en worden een dorpsplein en een ontmoetingsplek gerealiseerd. Daarnaast wordt ook programma toegevoegd: vijf villa's aan de zuidelijke

strandopgang, nieuwe strandpaviljoens en strandhuisjes aan het strand en vakantiewoningen en een iconisch hotel nabij de centrale strandopgang.

De ARO vraagt zich allereerst af welk deel van het plan nu in Natura 2000-gebied valt. Dit blijkt het deel te zijn nabij het geplande hotel en de vakantiehuisjes.

Vervolgens vraagt de ARO zich af welke identiteit het plan nu hoopt te bereiken. Er moet toch eerst een duidelijk beeld zijn voordat de verdere planvorming daar naartoe gaat werken? Er lijkt nu een ambitie te zijn om Petten meer op een plaats als Bloemendaal te laten lijken, maar gooi je dan niet een kwaliteit die er nu is, bijvoorbeeld die van vissersdorp of een 'werkdorp aan zee', zoals de ontwerper van de huidige kern het noemde, overboord? Petten kun je ook zien als een gaaf voorbeeld van een wederopbouwdorp. Biedt dat geen aanknopingspunten?

De projectleider antwoordt dat er op dit moment een parallel identity-matching traject loopt voor Petten. De uitkomsten daarvan zullen ook nog worden meegenomen in een verdere uitwerking. Zijn ervaring is dat de kracht van Petten met name is dat je er rust en natuur vindt en dat dat kansen zijn om het imago omheen te bouwen. Hij kan zich echter voorstellen dat de ARO dat niet uit de voorliggende beelden heeft gehaald. In de uitwerking zal daar nog aandacht aan moeten worden besteed. De gemeente stelt dat het wel noodzakelijk is dat het imago van Petten wordt bijgesteld, aangezien het dorp zich op dit moment in een neerwaartse spiraal bevindt. Hij stelt dat dit kan door programma toe te voegen - dat de voorzieningen ondersteunt - en versterking van natuurwaarden in het dorp.

Op de vraag van de ARO wat er ten opzichte van de eerder becommentarieerde versie van de structuurvisie is gewijzigd, antwoordt de gemeente dat er belangrijke aanpassingen hebben plaatsgevonden. De hoeveelheid toe te voegen zand is beperkt tot de drie strandopgangen, toe te voegen bebouwing is beperkt tot enkele concentraties en de structuur van de tankvallen wordt opgenomen in de structuur van het dorp.

De ARO heeft hier waardering voor, maar stelt nog steeds dat het met name een optelsom van ingrepen is en het overkoepelend verhaal nog veel beter kan. Dat kan je bijvoorbeeld baseren op een cultuurhistorische verkenning van het bestaande dorp. Onderzoek waarin Petten als kustplaats nu echt kan excelleren. Het iconische hotelgebouw voegt bijvoorbeeld weinig toe aan een imago dat zich baseert op rust en natuur. Blijf in de structuurvisie dichter bij de identiteit van Petten zelf.

Tot slot wil de ARO nog toevoegen dat het raadzaam is om in het plan meer aandacht te hebben voor de lange termijn van de kustversterking waar het plan voor een belangrijk deel mee samenhangt. Hoe ziet het hoogheemraadschap de toekomst van de strandzijde van Petten: zal het zand daar blijven liggen, ontstaat er bijvoorbeeld op termijn een diepe geul die kansen biedt voor bijvoorbeeld nieuwe natuur?

De gemeente stelt dat ze het met veel van de aanbevelingen eens kan zijn, maar dat wel een gegeven is dat het karakter van het dorp verandert. In de toekomst zal recreatie belangrijker

worden voor het dorp, bijvoorbeeld doordat er meer tweede huisjes zullen zijn. De voorliggende structuurvisie is nu een vrij ruwe exercitie en de uitwerking daarvan gaat in samenwerking met bijvoorbeeld bewoners, hoogheemraadschap en provincie. De gemeente wil dan ook graag in een later stadium opnieuw langs komen bij de ARO.

Conclusie

De ARO constateert dat de huidige structuurvisie op belangrijke punten is aangepast ten opzichte van de vorige versie, die in 2012 in de ARO is besproken en waarop de ARO forse kritiek heeft uitgesproken. Zo is er op minder locaties zand in het dorp gebracht, blijven de Hondsbossche Zeewering en de Atlantikwall als karakteristieke elementen meer zichtbaar en wordt minder woningbouw toegevoegd. De wezenlijke kritiek van de ARO is echter onbeantwoord gebleven: ga uit van de onderscheidende identiteit en eigen kwaliteit van Petten als vertrekpunt en probeer niet een badplaats als de andere te worden. Het samenhangende verhaal van de identiteit ontbreekt, zodat het een optelsom van programmatische wensen en daarop gebaseerde ingrepen wordt. Er is nog niet het begin van een antwoord gevonden en dat vindt de ARO zorgelijk. Naar de mening van de ARO ligt die identiteit in het wederopbouw karakter van het dorp en de bijzondere landschappelijke ligging achter de dijk en op de overgang van landschapstypen. De ARO hoopt dat uit het parallelle traject van de identiteit van Petten verdere bouwstenen voor dit verhaal en daarop gebaseerde ruimtelijke ingrepen kunnen worden gehaald. De verschillende onderdelen zijn zonder deze basis in de eigen identiteit en met hun uiteenlopende mate van uitwerking en haalbaarheid moeilijk te beoordelen. Niettemin kan de ARO stellen positief te zijn over de aanpak van het dorps hart en weinig heil te zien in het iconische gebouw aan de kust, al was het maar omdat Petten zich daarmee zeker niet onderscheidt van andere badplaatsen. Ook heeft de ARO vraagtekens bij de dichtheid van het bungalowpark, dat met bijbehorende ontsluiting en verharding weinig van het beoogde duinkarakter zal kunnen vertonen. Samenvattend beseft de ARO dat het gaat om een zelfbindende structuurvisie, maar dat de ARO hierover nog niet positief aan GS kan adviseren.

6. Voorontwerp Bestemmingsplan Bloemendalerpolder

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw H. van Zuijlen (gemeente Muiden), de heer M. Tromp (gemeente Weesp), de heer W. Roosemalen (provincie Noord-Holland, betrokken bij de planontwikkeling in de Bloemendalerpolder), mevrouw M. Konterman (provincie Noord-Holland, SVT)

De heer Roosemalen houdt een korte inleiding over de geschiedenis van het project. Tot 2010 is gewerkt aan een masterplan, maar dat is door meerdere oorzaken gesneuveld. In 2011 was er een akkoord op hoofdlijnen. Het Ruimtelijk Kader, met de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten, en de Samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK), waarin de afspraken tussen marktpartijen, gemeenten en provincie zijn vastgelegd, waren in 2012 gereed. Ruimtelijk kader en SUOK zijn door de raden van Muiden en Weesp en door PS vastgesteld. Daarna is gewerkt aan het opstellen van het Voorontwerp Bestemmingsplan

en bijbehorende Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en een Beeldkwaliteitsplan (BKP) op hoofdlijnen. Deze stukken liggen nu voor.

De heer Tromp toont de nieuwe kaart van het gebied, met de verlegde A1. Daarnaast laat hij een kaart zien van de essenties (belangrijkste ruimtelijke opgaven) uit het Ruimtelijk Kader, met onder andere de waterplas, de verbinding met de Vecht en de verhouding groen/blauw-rood.

Mevrouw van Zuijlen geeft aan dat de huidige verkavelingsstructuur van het gebied een belangrijke basis vormt voor het plan. Deze structuur is terug te vinden in de opzet van het groen, de waterstructuur en indeling van de woongebieden. In het plangebied nemen cultuurhistorische relictten zoals de Papelaan en de eendenkooi een belangrijke plek in. Binnen het woongebied zijn drie plandelen te onderscheiden: Vechtrijk ('Vechtstadje'), Lanenrijk (lanen en singels) en Waterrijk (landelijk karakter). Er is veel aandacht besteed aan de vormgeving van de randen tussen rood en groen. Op twee plekken, waar belangrijke zichtlijnen en verbindingen samenkomen, is sprake van accenten in de bebouwing: ter hoogte van de Papelaan in Lanenrijk en in het centrale deel in Vechtrijk. Verder worden de verbinding met de Vecht, met de sluis en het Sluisbuurtje, en de verbinding tussen Weesp en de Bloemendalerpolder via het station als belangrijke schakels genoemd.

De heer Tromp geeft aan dat ontwikkelaars op basis van het bestemmingsplan vergunning kunnen aanvragen voor de ontwikkeling van het gebied. Een groot deel van het woongebied heeft een eenduidige bestemming. Langs de randen aan de noord en oostzijde is het bestemmingsplan meer gedetailleerd.

Het gebied is indertijd in de Nota Ruimte uit het Groene Hart gehaald, onder voorwaarde dat het gebied voor 2/3 groen-blauw zou worden ingericht. De ARO vraagt zich af of er in het huidige plan nog steeds sprake is van 2/3 groen-blauw. Bij een blik op de kaart lijkt het areaal in elk geval veel kleiner. Mevrouw van Zuijlen geeft aan dat dat nog steeds het geval is. Bij de 2/3 wordt ook het deel tussen de Muidertrekvaart en de A1 meegeteld. Verder behoren ook de grotere groengebieden en de centrale waterloop binnen de woongebieden tot dit areaal.

De ARO vraagt zich af wat nog flexibel is in het plan en wat vast ligt. Blijkbaar kunnen er nog belangrijke onderdelen anders worden, waardoor je wellicht niet krijgt wat je in de plannen hebt uitgewerkt. Vanuit de gemeenten wordt aangegeven dat o.a. de woontypologieën en de exacte ligging van het groen nog flexibel zijn. Het afgesproken areaal groen komt er echter wel. In het bestemmingsplan is nog niet teveel vastgelegd om hier en daar nog wat te kunnen schuiven.

In dit kader vraagt de ARO zich verder af waarom de centrale waterpartij, die een belangrijke kwaliteitsdrager is voor het plan, niet op de bestemmingsplankaart terug te vinden is. De heer Tromp geeft aan dat het bestemmingsplan-technisch lastig is om het water nu al vast te pinnen. Als er nog (kleine) aanpassingen nodig zouden zijn in de begrenzing van het water zou er steeds een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden. Het water is voldoende geborgd in het LOP en BKP. Deze liggen nu samen met het Bestemmingsplan ter inzage.

De ARO constateert daarop dat het water er dus anders uit kan komen te zien dan is getekend. De ARO is van mening dat een belangrijke kwaliteitsdrager wel in het bestemmingsplan zou horen te worden vastgelegd. Is het water dat is getekend het resultaat van een ontwerp of van een analyse? In hoeverre is met de ligging en begrenzing van de waterpartij rekening gehouden met de historische gegevens van het terrein? Mevrouw van Zuijlen geeft aan dat het water op de overgang ligt van de verschillende verkavelingsrichtingen: ten noorden van het water is het gebied noord-zuid verkaveld vanaf de Diemerzeedijk. Ten zuiden ervan loopt de verkaveling oost-west vanaf de Vecht.

De ARO geeft aan dat het gaat om een gebied waar woonkwaliteit moet worden gegeneerd, dat ingeklemd ligt tussen de A1 in het noorden en de spoorlijn in het zuiden, met daar ten zuiden weer van een bedrijventerrein. Dat is niet eenvoudig. De ARO wil vanuit die wetenschap graag complimenten geven over wat er na zo veel jaar ligt aan planvorming. Het plan is goed doorontworpen. De zorg van de ARO is dat je de woonkwaliteit die dit op papier oplevert ook vol zou moeten kunnen houden en uiteindelijk zou moeten kunnen realiseren. Het bestemmingsplan is het meest hard, dat blijkt ook uit de praktijk elders. Als de tijd verstrijkt en er komen weer nieuwe bestuurders, en het gaat over een plan dat in de uitvoering vele jaren vergt, blijft vaak alleen het meest harde plan, dus het bestemmingsplan over. Daarom is het belangrijk de na te streven kwaliteiten zo hard mogelijk in het plan op te nemen.

De heer Tromp ziet dit niet zo zorgelijk, want kwaliteit kun je niet alleen vangen in een bestemmingsplan; er zijn ook andere instrumenten en er is een samenwerkingsovereenkomst, waarin goede afspraken zijn gemaakt over de na te streven kwaliteit

De vraag wordt gesteld wat bedoeld wordt met de bestemming 'agrarisch met waarden' aan de westzijde van het gebied en wat die waarden dan zijn. De heer Tromp geeft aan dat dit een gebied is met een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de allerlaatste fase van de woningbouwontwikkeling. Voorlopig blijft het nog agrarisch beheerd. De waarden betreffen vooral ecologische en landschappelijke waarden. Ook de rest van de ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Dit gebeurt volgens het exploitatieplan, dat nog in de maak is.

Met betrekking tot de ontwikkeling van Lanenrijk vraagt de ARO zich af hoeveel lanen er daadwerkelijk zijn. Het lijkt zich te beperken tot één hoofdlaan. Mevrouw van Zuijlen legt uit dat er meerdere lanen zijn, zowel oost-west als noord-zuid.

Een opmerking van de ARO betreft de openheid van het landschap. In het LOP staan nog twee varianten: één met een meer verdicht en één met een meer open landschap tussen de A1 en de woonbebouwing. De ARO heeft de voorkeur voor een meer open variant, omdat dit een aantrekkelijker landschap oplevert. De bosjes moeten ook geen bossen worden, omdat die minder goed passen in deze omgeving.

De ARO heeft ook een opmerking over de complementariteit van de plannen die hier in Muiden en Weesp worden ontwikkeld: Bloemendalerpolder, verlegging A1, De

Krijgsman/KNSF-terrein en de Brediusgronden. Het is noodzakelijk om deze plannen op een hoger schaalniveau goed op elkaar af te stemmen.

De ARO stelt nog de vraag in hoeverre het landschap ten zuiden van de A1 aansluit op de voorstellen voor de inrichting van het landschap ten noorden van de rijksweg? Mevrouw van Zijl geeft aan dat het gebied ten noorden van de A1 relatief open is, met het oog op de functie die het gebied heeft als ecologische verbindingzone. Ook is een totaalkaart van alle gebieden in ontwikkeling, op een hoger schaalniveau, in de maak.

Conclusie

De ARO ziet dat het plan voor de Bloemendalerpolder een lange voorgeschiedenis heeft doorgemaakt, wat heeft geresulteerd in een zorgvuldig onderbouwd en uitgewerkt ruimtelijk plan. De afgesproken verhouding tussen woningbouw, groenontwikkeling en water is zorgvuldig uitgewerkt, evenals de relatie tot de randen en de verschillende woonsferen. De ARO geeft de planindieners daarom ook complimenten en adviseert graag positief. De ARO heeft daarbij zorg over de borging van de nagestreefde groen-blauwe kwaliteiten uit het Landschapsontwikkelingsplan. Het bestemmingsplan legt deze niet vast en biedt vooral veel flexibiliteit. Hoewel dit streven begrijpelijk is vindt de ARO het essentieel dat in ieder geval de kwantiteit en kwaliteit van de waterstructuur juridisch wordt vastgelegd en gegarandeerd. De ARO adviseert om hetzij het bestemmingsplan hierop aan te passen, hetzij maximaal te sturen op de verbinding van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan. Verder constateert de ARO dat er nog weinig is gestudeerd op de samenhang van de grote projecten Bloemendalerpolder, verlegging A1, Brediusgronden en KNSF-terrein wat betreft landschappelijke verbindingen, ontsluiting en programmatische samenhang. De ARO spreekt de wens uit dat de bevindingen die voortvloeien uit de stappen die hierin worden gezet, mocht dit relevant zijn, ook kunnen gaan doorwerken in de plannen voor de Bloemendalerpolder.

7. Zuiderweg 50, Zuidoostbeemster , gemeente Beemster

Het betreft het perceel aan de Zuiderweg 50 te Zuidoostbeemster, waarop momenteel een bedrijfsbestemming rust. De bedrijfsbebouwing is echter voor een deel door brand tenietgegaan. De gemeente wil nu met een omgevingsvergunning drie woningen realiseren op het perceel. De locatie maakt deel uit van gebied dat is aangewezen als UNESCO- erfgoed en als Bufferzone en is deel van de Stelling van Amsterdam. De gemeente geeft aan dat de ontwikkeling in lijn is met het beleidskader 'De Beemster & Stelling van Amsterdam'. De locatie aan de Zuiderweg is daarin aangemerkt als verdichtingslocatie. Vanwege de ligging in Bufferzone en Werelderfgoed wil GS advies over de ruimtelijke kwaliteit van ARO.

De ARO constateert dat er, gelet op de context en de oorspronkelijke veel grotere bedrijfsbebouwing, geen grote ruimtelijke bezwaren zijn tegen het inpassen van drie woningen in het lint. De percelen komen minder diep te liggen in het landelijk gebied dan de huidige bebouwing, waardoor een deel van het voormalig bedrijfsperceel wordt

teruggegeven aan het landelijk gebied. De openheid wordt behouden, de woningen worden gerealiseerd aan de kopse kanten van de percelen, met een groene uitstraling en beperkte ruimte voor doorzichten. Ook is al sprake van doorgaande lintbebouwing. De openheid wordt niet aangetast, storende bedrijfsbebouwing verdwijnt.

Dat neemt niet weg dat de ARO kritisch is over de kwaliteit van het ingediende plan. De uitwerking van de inpassing van de drie woningen is te mager. Feitelijk ontbreekt een erfinrichtingsplan. Ook ontbreekt het achterliggende verhaal. Er is geen aandacht besteed aan de ruimere context van de lintstructuur. Er is niet gedacht aan varianten voor de inpassing, bijvoorbeeld wat betreft de rooilijn (een gaffelende rooilijn bijvoorbeeld) of een eventuele clustering van de drie woningen tot één samenhangend erf. Dit laatste is minder waarschijnlijk, maar wordt niet onderbouwd door een achterliggend verhaal. De ARO constateert dat ook bij vergelijkbare nieuwe ontwikkelingen in de Beemster de ontwikkeling op zich weliswaar aanvaardbaar is, maar de inpassing niet overtuigt, omdat een erfinrichtingsplan ontbreekt. De ARO verwijst graag naar de afspraken die zijn gemaakt in het kader van 'des Beemsters'. Hoe verhoudt het plan zich tot de ervennota en de welstandsnota? De ARO is van mening dat bij de inrichting van een Beemster erf expliciet moet worden verwezen naar de het document 'Beemster Ervenis Werelserfgoed' en naar de Omgevingsnota (de voormalige welstandsnota). Ook is het goed daarbij het door Landschap Noord-Holland gepubliceerde publieksboekje 'Ontwerp uw eigen erf' te betrekken.

Conclusie:

De ARO kan positief adviseren over de realisering van drie woningen op deze voormalige bedrijfslocatie, maar is niet enthousiast over het ingediende plan door het ontbreken van een goede onderbouwing en een goed erfinrichtingsplan. De ARO hoeft dit niet opnieuw te beoordelen, maar geeft graag het advies dit alsnog te doen en hoopt dat toekomstige, vergelijkbare plannen in de Beemster op dit punt sterker zijn onderbouwd.

8. Ontwikkelingen rond de ARO

Er zijn momenteel geen belangrijke ontwikkelingen, maar dit punt blijft geagendeerd.

9. Volgende ARO-vergadering(en)

De komende ARO-vergadering is dinsdag 8 juli. Het is nog niet zeker of er dan voldoende plannen kunnen worden geagendeerd. Alle ARO-leden kunnen er dan zijn. Het is nog even onduidelijk wie het vervangend lid is 8 juli. Er is aandacht nodig voor een nieuw roulatieschema van leden en vervangend leden.

