

B i j l a g e 3 :
V e r s l a g l e g g i n g
c o m m i s s i e A R O

Verslag 10^e vergadering ARO, 22 november 2011

Aanwezige ARO-leden: G. Borger (waarnemend voorzitter), P. Berkhout, A. van den Brink, M. van Diest, M. van Schendelen, S. Slabbers, M. Steenhuis

Namens de provincie: T. van Laar (secretaris, verslag), H. Ziengs (SHV)

6. Ontheffingsverzoek uitbreiding camping Callasande, gemeente Zijpe

Aanwezig bij dit agendapunt: namens de gemeente de heren P. Morsch (wethouder ruimtelijke ordening gemeente Zijpe) en J. Paasman (beleidsambtenaar ruimtelijke ordening), de heer T. de Graaf (de ondernemer van camping Callasande) en als adviseurs de dames D. de Boer (studio Groenburg) en J. de Graaf (adviseur van de ondernemer).

De ARO heeft tal van vragen over de ingediende plannen. Gaat het om 'kampeermiddelen' of recreatiewoningen? Kan nog wel van een camping worden gesproken? Wat wordt in toelichtende stukken precies bedoeld met te verwachten ontwikkelingen in het gebied? En hoe verhouden de ingediende plannen zich daartoe? Wat is de onderlinge verhouding van de verschillende onderbouwende stukken (ARDA, Studio Groenburg, Bügel Hajema), die elkaar onderling soms tegenspreken? Waar is de contour van de uitbreiding van de camping aan ontleend? Is het een bestaande kavellijn of een nieuwe lijn? Waar is de uitspraak dat de nieuwe vorm meer passend is dan de huidige L-vormige begrenzing naar het landschap toe op gebaseerd? Hoe wordt de landschappelijke rand vormgegeven met groen? Er is in stukken zowel sprake van open als dichte beplanting. En wat is de betekenis van de waterloop met schoon water? Moet het water daarin straks worden rondgepompt? Is de recreatieve verbinding bedoeld voor voetgangers én fietsers en hoe sluit de verbinding aan op ontwikkelingen in de omgeving?

De planindieners geven aan dat het gaat om permanente stacaravans met een jaarrondvergunning, maar niet om recreatiewoningen. Voor de vormgeving en inrichting van de rand, die 40 meter breed wordt, wordt teruggegrepen naar het nollenlandschap met reliëf en heesters. Het is een kunstmatig element met referenties aan het oorspronkelijke landschapstype, elders in het gebied; samen met het Noordhollands Landschap wordt dit vormgegeven. De waterloop wordt niet op het poldersysteem aangesloten en vult zich vanzelf met kwelwater uit de duinen. Voor de lijn van de begrenzing, die leidt tot een 'taartvorm' voor de campinguitbreiding is uitgegaan van een historische lijn in het landschap, die nog doorwerkt in het grondeigendom, maar in de huidige topografie niet meer is terug te vinden. De veelheid aan materiaal is terug te voeren op de langjarige planvorming en de verschillende eisen die overheden hebben gesteld.

De ARO had graag gezien dat het hele gebied van de camping een landschappelijke inrichting met als uitgangspunt het nollenlandschap had gekregen. Nu wordt alleen de lijst vormgegeven en niet het schilderij. Een totale landschappelijke inrichting zou economische waarde toevoegen aan de camping. De eigenaar bevestigt dat dit een aardig concept zou zijn, maar ziet hier geen economische mogelijkheden toe. Wel wordt ervoor gezorgd dat er geen schuttingen komen. Ook wijst hij er op dat het Noordhollands landschap als compensatie elders 3,2 ha krijgt.

Hoewel de ARO in principe positief is en gaandeweg de discussie met de planindieners meer vertrouwen heeft gekregen, worden veel 'losse eindjes' ervaren. Het materiaal dat is aangeleverd is rommelig en geeft geen scherp zicht op ontwikkelingen. Het is nu alsof er een knoop moet worden ontward. Wat betreft de omgeving wordt voor de ARO gaandeweg duidelijk dat er veel te gebeuren staat in de omgeving: het Boskerpark met verblijfsrecreatie in een luxe segment moet worden ontwikkeld, op een naastgelegen perceel aan de oostzijde. Er was ook sprake van landgoederen, maar daar ziet de gemeente inmiddels van af, wel wordt gedacht aan 14 permanente woningen in de nabijheid, aan de weg. De ARO heeft behoefte aan een helder overzicht van deze ontwikkelingen en ziet niet graag steeds losse plannen voor ontheffing en advies langs komen zonder inzicht in de samenhang. Wat betreft de uitbreiding van Callassande zelf is het gewenst inzicht te krijgen in de inrichting op hoofdlijnen, een ontwerp: waar zeg je als ARO 'ja' tegen?

Conclusie:

- a. De ARO adviseert in principe positief over de uitbreiding van de camping met de daarbij voorgestelde landschappelijke inpassing;
- b. De ARO verbindt hier een aantal randvoorwaarden aan:
 - Aangezien de verschillende aangeleverde plannen en voorstellen nog niet onderling consistent en goed zijn uitgewerkt, vraagt de ARO een meer definitief inrichtingsvoorstel voor de camping en de landschappelijke zone, met duidelijk inzicht in de maatvoering en de plaatsing van stacaravans;
 - Aangezien er onvoldoende inzicht is gegeven in de samenhang van allerlei planvoorstellen in de omgeving van Callassande (waaronder het plan voor de naastgelegen Boskerpolder) vraagt de ARO de gemeente hierin meer inzicht te verschaffen. Ontheffingsverzoeken voor verdere ontwikkelingen in de omgeving zullen alleen een positief advies kunnen krijgen als hier een helder inzicht in wordt verschaft, zowel wat betreft nut en noodzaak als – wat met name voor de ARO relevant is - wat betreft de landschappelijke samenhang.

Verslag 11^e vergadering ARO, 21 december 2011

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), T. Kampstra (directeur Beleid, tot agendapunt 9), S. Bakker (SHV, agendapunten 6 tot en met 15)

1. Opening en mededelingen

Rob van Leeuwen geeft aan dat hij vanwege zijn betrokkenheid bij de welstandsadvisering voor West-Friesland niet kan deelnemen aan de bespreking van de agendapunten 11, 12 en 13.

De secretaris meldt dat alle gemeenten met ontheffingsaanvragen of prealabele vragen tijdens de behandeling van hun plan aanwezig zullen zijn, bestuurlijk en/of ambtelijk, al dan niet met adviseurs en/of initiatiefnemers, behalve de gemeente Medemblik (agendapunten 12 en 13). De ARO geeft aan dit laatste te betreuren, omdat de wederzijdse communicatie een wezenlijk onderdeel is van de advisering.

De met de vergaderstukken meegestuurde brief van VNO NCW West betreffende de ARO is niet rechtstreeks binnengekomen bij de ARO, maar via andere kanalen. Vastgesteld wordt dat de inhoud tendentius is en feitelijke onjuistheden bevat, maar geen aanleiding geeft om als ARO te reageren.

Er zijn 2 stukken meegestuurd betreffende de advisering over ontheffingen voor ingrepen bij aardkundige waarden: de brandputten in de duinen bij Callantsoog en de aanleg van graven bij de uitbreiding van de begraafplaats in Blaricum. In beide gevallen betreft het noodzakelijke ingrepen, die geen aanleiding geven tot verdere discussie, zodat de ARO positief adviseert over het verlenen van een ontheffing.

2. Verslag 10^e ARO-vergadering 22 november 2011

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Een nieuwe rol voor de ARO? Aanpassing provinciale verordening op basis van Rijksbeleid

Ook 22 november is dit onderwerp al in de ARO besproken met Martine van der Klugt (sector Ruimtelijke Inrichting, directie Beleid), die de door het Rijk vereiste aanpassing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voorbereidt. Het Rijk wil in beginsel geen ontheffingen.

Martine van der Klugt heeft hierover een notitie opgesteld, die met de stukken is meegestuurd. Het voorstel is om de ARO een rol te geven aan de voorkant van de ruimtelijke planvorming in landelijk gebied, zoals nu al gebeurt bij prealabele vragen, in plaats van de nu in de verordening opgenomen rol 'achteraf', bij de advisering over ontheffingsaanvragen. Daarmee wordt de inbreng van de bijzondere deskundigheid van de ARO op het gebied van het provinciaal belang ruimtelijke kwaliteit geborgd. Als gemeenten dan de door de ARO tevoren aangegeven kwaliteitsadviezen niet overnemen kan de provincie gebruik maken van juridische bevoegdheden zoals zienswijzen of reactieve aanwijzingen. Deze nieuwe rol vraagt om een nadere indeling van categorieën van gemeentelijke plannen buiten bestaand bebouwd gebied en om nadere, in de verordening op te nemen, spelregels. De ARO meent dat het lastig is om voor onvoorziene situaties, zoals zich voortdurend voordoen, tevoren spelregels te bedenken. Ook moet het stadium van planvorming waarin wordt geadviseerd goed worden afgesproken. Het moet gaan om voldoende concrete planvoornemens, want een ontwerp-bestemmingsplan laat in de uitvoering doorgaans nog veel afwijkingen toe. Afgesproken wordt dat de tot nu toe in de ARO behandelde prealabele vragen worden doorgelicht op planvorm, inhoud (concreetheid) en planfase. Het onderwerp zal nog op de agenda terugkeren. De datum van de aanpassing van de verordening is inmiddels verschoven naar (op zijn vroegst) 1 juli 2012, zodat hiervoor nog gelegenheid zal zijn.

4. Plan van Aanpak Evaluatie ARO

Gideon Ravesteijn (directie Beleid, sector Kennis en Beleidsevaluatie) geeft een toelichting op de aanpak van de evaluatie, welk voornemen in het coalitieakkoord 2011-2015 is vastgelegd. Er wordt gewerkt met 'desk research', interviews en enquêtes, met inzet van 2 gespecialiseerde bureaus. De ARO geeft aan dat de verbetering van plannen na 1 jaar nog moeilijk kan worden verwacht en gemeten. De ARO vraagt zich voorts af waarom alleen gemeenten (bestuurlijk en ambtelijk) doelgroep zijn en niet ook de initiatiefnemers van plannen die ook regelmatig bij de ARO verschijnen. Dit valt echter buiten de afbakening van het onderzoek. De ARO wijst voorts op de grote kwalitatieve verschillen tussen door de gemeenten ingehuurde adviesbureaus. Dit kan te maken hebben met het ambitieniveau van de gemeente, maar vaak kunnen gemeenten het kwaliteitsniveau niet goed inschatten. Dit zou in het evaluatieonderzoek moeten worden meegenomen, want dit is vaak doorslaggevend voor het advies van de ARO. Ook geeft de ARO aan dat het onderscheid tussen prealabele vragen en ontheffingsaanvragen relevant is; het onderzoek zal met dit onderscheid rekening houden. De ARO vraagt zich af waarom het bestuurlijk netwerk van de ARO in de evaluatie wordt betrokken; een bestuurlijk netwerk kan zowel als een voordeel als een nadeel worden geïnterpreteerd. Ten slotte wordt gewezen op de wijziging van de verordening en de mogelijk nieuwe rol voor de ARO. Gideon Ravesteijn geeft aan dat er in de advisering op basis van het evaluatieonderzoek aandacht zal zijn voor de toekomstige situatie. Hij geeft aan dat de secretaris van de ARO in de klankbordgroep voor het evaluatieonderzoek zit en dat de ARO-leden (ook de vervangend leden) afzonderlijk zullen worden geïnterviewd; hierover zullen afspraken worden gemaakt.

5. Jaarverslag

De secretaris geeft een toelichting op de stand van zaken: hij werkt aan een samenvatting van de uitgebrachte adviezen, die zullen worden meegenomen tot en met deze vergadering. Dit is de kern van het jaarverslag. Daarnaast komen er interviews en essays door ARO-leden in het jaarverslag. Er zijn inmiddels door een journaliste met kennis van de provincie en de ARO interviews gehouden met wethouders en ambtenaren van de gemeenten Zijpe en Waterland en met gedeputeerde Talsma. Steven Slabbers heeft inmiddels een essay geschreven en het essay van Rob van Leeuwen en Marinke Steenhuis is in bewerking. Afsproken wordt dat de ARO zal reageren op de conceptteksten, nog zonder enige lay out en opmaak, welke laatsten voor de ARO geen onderwerp van bespreking zullen zijn. Er wordt gestreefd naar bespreking van conceptteksten in de ARO-vergadering van 8 februari. Dit maakt het mogelijk dat het jaarverslag vóór het uitkomen van het evaluatierapport gepubliceerd kan worden.

6. Voorbespreking van de agenda

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

7. Ontheffingsverzoek kinderboerderij Melkmeent 9, gemeente Hilversum

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Sprik (gemeente Hilversum), de heer en mevrouw Jansen (de initiatiefnemers) en mevrouw E. van Ommeren (provincie Noord-Holland, SHV)

De heer Sprik geeft een toelichting op de plannen met de kinderboerderij. Het gaat om een recreatieve, educatieve en in de toekomst ook zorgfunctie, in aansluiting op de te handhaven melkveehouderij. De gemeente wil de recreatieve verbindingen verbeteren, zodat de bereikbaarheid ook voor voetgangers en fietsers gegarandeerd is. Het is een particulier initiatief, maar de gemeente wilde zelf al een kinderboerderij voor de Hilversumse Meent.

De ARO complimenteert de indieners met het initiatief en met de zorgvuldige uitwerking van het plan. De singel die is geprojecteerd rond boerderij en kinderboerderij bindt alles samen, maar er wordt ook de nodige transparantie behouden, door pleksgewijs geen onderbegroeiing toe te passen, zodat het geheel zich niet als een bosperceel in het open landschap manifesteert. De ARO vergewist zich er nog van dat geen sprake zal zijn van een 'koekoeksjong' waarbij de theeschenkerij de melkveehouderij gaat overschaduwen en is vervolgens alleen maar positief over de ingediende voorstellen.

Conclusie:

De ARO complimenteert gemeente en initiatiefnemers met het initiatief en het ontwerp en adviseert positief over het ontheffingsverzoek voor de kinderboerderij aan de Melkmeent.

8. ***Prealabele vraag Sportcluster Westrand, gemeente Alkmaar***

Aanwezig bij dit agendapunt: namens de gemeente de heren P. de Baat (portefeuillehouder project Westrand) en A. Jonker (stedenbouwkundige) en mevrouw W. Thesingh (stedenbouwkundige), namens de lokale politiek de heer F. van der Veen (Groen Links, alleen als toehoorder), namens de provincie mevrouw M. Konterman (SHV).

De heer van der Veen, die als toehoorder aanwezig is, deelt een notitie op een half A4 uit aan de ARO-leden. Daarin wordt de ARO geattendeerd op het ontbreken van financiële middelen voor de aanleg van het groen in de Westrand.

De heer de Baat licht toe dat de provincie heeft aangedrongen op een ruimtelijk kader voor de Westrand van Alkmaar; 4 oktober 2010 is de structuurvisie hiervoor door de gemeenteraad vastgesteld. De provincie heeft alle sportvoorzieningen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) gehouden, ook al staan ijsbaan en wielervedbaan er al enige decennia, om zo het verder uitschuiven van sportvoorzieningen naar het buitengebied tegen te gaan. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) voor de Westrand is te zien als een tussenproduct, tussen structuurvisie en bouwplannen. In bestuurlijk overleg met gedeputeerde Talsma is afgesproken geen overall bestemmingsplan te maken, om te werken met een uitgebreide omgevingsvergunning en om het SPVE Sportcluster voor advies aan de ARO voor te leggen.

De heer Jonker geeft een toelichting op de inrichtingsschets voor het sportcluster. Er is een groene buitenrand (windsingel met water) en er zijn groene verbindinglijnen richting de stad, tevens langzaam verkeersroutes. Vanuit het 'rood voor groen' principe moeten de opbrengsten van rood de groene ambities betalen. Helaas worden niet alle groene structuren gedekt uit de bouwplannen. De ontwikkelstrategie is gefaseerd. Er zijn drie deelgebieden: het deelgebied trainingscomplex AZ (waarvan de groene rand naar het landschap toe gefinancierd kan worden), het deelgebied Terborchlaan met ijsbaan en wielervedbaan, dat wordt vernieuwd en waar nieuwe functies worden toegevoegd (sauna, hotel) en het deelgebied Olympiaweg, waar, waarschijnlijk op de langere termijn, stedelijke functies in een lamellenstructuur zijn voorzien. De ontwikkeling van de eerste 2 deelgebieden kan in 2013 starten. De gemeente hecht aan het advies van de ARO en het samenspel met de provincie voor de verdere ontwikkelingen.

De voorzitter geeft aan dat de ARO-advisering in dit beperkt tijdsbestek en gelet op de specifieke rol van de ARO vooral is gericht op de grote lijnen rond landschappelijke inpassing en afronding

De ARO constateert dat de westelijke randweg als scheiding is gezien, waardoor groenstructuren in het gebied daar ook abrupt ophouden: het zou interessant zijn structuren over de weg richting stad door te trekken. De ARO vraagt zich af of de beoogde definitieve afronding, die een eind moet maken aan een verrommeld beeld, tot stand komt als het gaat om een langdurig proces. Daarom is de vraag wat de status is van het groenblauwe raamwerk. Is het hard of zacht? Een goede volgorde voor ontwikkeling van een gebied buiten BBG zou zijn: eerst een raamwerk maken en dan rode functies toevoegen. Nu is het omgedraaid en moeten de rode functies het groen

financieren, wat nu al niet geheel gaat lukken. De gemeente ziet dit ook als een probleem: de structuurvisie stamt uit een tijd dat de markt sterker was en er meer overheids gelden voor groen waren. De ARO geeft aan dat deelgebied 3, de bebouwing bij de Olympiaweg, de zwakke schakel is: daar moeten forse opbrengsten uit rood komen, maar voorlopig zullen er geen investeerders voor zijn. De gemeente geeft aan dat daar mogelijk tijdelijk andere (sport)voorzieningen, bijvoorbeeld hockeyvelden, kunnen komen. De gemeente heeft nog geen oplossing voor de financiering van groen die uit dit deelgebied zou moeten komen.

Verder is voor de ARO onduidelijk, als de structuurvisie en het SPVE worden vergeleken, wat nu precies de robuuste groene structuur is waar het plan aan wordt opgehangen. Zijn de singels bij het trainingscomplex, die een kaarsrechte rand gaan vormen, meer dan alleen windbescherming voor de voetballers en ook de beste landschappelijke overgang? Welke middelen worden ingezet om een stevige rand te maken? Voor een goede, duurzame overgang tussen stad en land moet ook de kant van het landschap en de landbouw sterk worden gemaakt. Daar heeft de provincie het scheuren van bollengrond toegestaan. De ARO spreekt de vrees uit dat, als er geen sterk raamwerk komt, de verrommeling eerder toe- dan afneemt. Vragen voor de ARO zijn nu: komt het groen er wel en hoe zal het er dan uitzien?

Conclusie:

- a. De ARO heeft begrip voor de aanpak en de voornemens van de gemeente om het ontwikkelen van een sportcluster te combineren met het maken van een definitieve groene afronding;
- b. Omdat het gaat om een prealabele vraag bij een complexe opgave heeft de ARO nog geen richtinggevende adviezen, maar vooral kritische vragen. De ARO is er nog niet van overtuigd dat de plannen en voornemens een einde zullen maken aan de verrommeling in het gebied. Daarbij spreekt de ARO zijn zorg uit over de overgang van stad en land en de harde rand die daarbij is gedacht. Vooral spreekt de ARO zijn zorg uit over de garanties voor het daadwerkelijke tot stand komen van een stevige landschappelijke begrenzing en een samenhangend groenblauw raamwerk.

9. Prealabele vraag: Landgoed Tulpenburg, gemeente Amstelveen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer D. Appelman (gemeente Amstelveen), mevrouw M. Nikerk (initiatiefneemster), mevrouw I. Verwer (bureau Taken) en de heer P. Veldhuis (directie Beleid, sector ruimtelijke inrichting).

Mevrouw Verwer geeft een toelichting op het plan wat betreft inrichting en landschappelijke inpassing. Er is in het totale gebied van ca. 14 ha ingespeeld op zichtlijnen, op overgangen van cultuur naar natuur (van oost naar west) en overgangen van intensief naar extensief gebruik (van noord naar zuid). Er zijn schrale graslanden en weiden waar paarden en schapen zullen grazen; bij het huis komt een stal voor maximaal 6 paarden. Er is met concrete inrichtingsvoorstellen ingespeeld op breed maatschappelijk overleg. Zo is in planaanpassingen meer openheid tot stand gekomen en onder meer zicht vanaf de Amstel op de oostgevel van het hoofdgebouw, in klassieke stijl.

De heer Appelman geeft een toelichting op het proces. Het bestemmingsplan laat al bebouwing toe omdat hier voorheen een boerderij was, maar het bouwvlak valt niet samen met het huidige bouwplan. Er waren al eerder plannen ontwikkeld voor een landgoed; een nieuwe eigenaar heeft dit overgenomen. Er komt een huis voor één gezin met daarnaast bij paardenstal en orangerie woonmogelijkheden voor gasten en personeel, gebonden aan de hoofdbestemming. De gemeente werkt graag mee, met als randvoorwaarden openbare toegankelijkheid en een relatie met het cultureel erfgoed (de geschiedenis van de landgoederen langs de Amstel). Alle mogelijke bij het gebied en het landschap betrokken partijen hebben geadviseerd over het plan en de reacties zijn verwerkt.

De ARO is positief over het initiatief en het herstel van allure dat daarvan het gevolg is. Een eigenzinnige opdrachtgever heeft hierin een rol, dan kun je het niet alle partijen naar de zin maken. De klassieke uitwerking is een persoonlijke keus die de ARO respecteert. De situering van opgaande beplanting in het gebied roept vragen op. De Natuurschoonwet blijkt een bepaalde hoeveelheid bosopstand te vereisen, wat in een veenweidelandschap minder gewenst is, maar wat nodig is voor het verkrijgen van alle vergunningen.

Conclusie:

De ARO is positief over het initiatief om weer een buitenplaats op deze historische plek te reconstrueren, de landschappelijke uitwerking ervan en het proces dat daarbij is gevolgd en brengt hierover, vooruitlopend op een ontheffingsverzoek, een positief advies uit.

10. Ontheffingsverzoek bezoekerscentrum Koevlak, gemeente Bloemendaal

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren R. van Beek (gemeente Bloemendaal), D. Vlaar (BBHD architecten), K. Ykema (Ykema tuin- en landschapsarchitecten), D. Mollee (projectleider nieuwbouw), mevrouw M. Slot (beheerder Zandwaaier) en de heer T. Oortman Gerlings (SHV).

Het bezoekerscentrum Koevlak is gewenst, omdat het contract van het huidige bezoekerscentrum Zandwaaier door de eigenaar wordt beëindigd en omdat het niet goed ligt voor bezoekers van de Kennemerduinen (aan de verkeerde kant van de drukke Zeeweg). Het gebied Zandwaaier ligt binnen BBG; waarschijnlijk komt er woningbouw en het monument blijft behouden; de ARO adviseert hier echter niet over. Op het nieuwe parkeerterrein kunnen geen bomen komen, want er is te weinig ruimte voor. Wel kan een houthakwal die verhoogd ligt tussen het parkeerterrein en het erf rond het bezoekerscentrum gehandhaafd blijven. Het bezoekerscentrum refereert aan het Merovingische boerderijtype en ligt, daarmee in overeenstemming, besloten op een intiem erf.

De ARO stelt vraagtekens bij het 'hoofdschema' voor de inrichting van het Koevlak, voorheen een groter open gebied zoals historische kaarten en de naam aangeven, namelijk een driedeling erf (met bezoekerscentrum) – duin – parkeren. De onderlinge relatie is niet sterk, het zijn gescheiden compartimenten, het wordt een optelsom van functies. Er zou meer samenhang in het ontwerp kunnen zijn. Nu wordt het parkeerterrein negatief beschouwd, maar het kan ook mooi worden, als

een bomenweide. Het gebouw hoeft niet verstopt te zijn en kan 'geënceneerd' worden en zo een bijdrage aan de omgeving leveren. Het erf rond het bezoekerscentrum hoeft geen gesloten wanden te hebben. De landschapsarchitect geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen dan niet uitkomt, maar de ARO vindt dat op deze plek in Bloemendaal niet op inrichtingskwaliteit mag worden ingeleverd en aan boekhouding mag worden gedaan. Als de kavels versmelten ontstaat meer ruimte; als je de kwaliteit wilt maken die deze plek verdient moet je wellicht rigoureuzer ingrepen doen.

Conclusie:

- a. De ARO heeft er begrip voor dat een nieuw bezoekerscentrum aan de andere kant van de Zeeweg in gebied Koevlak wordt gerealiseerd;
- b. Aan een positief advies hierover verbindt de ARO de voorwaarde dat uitwerking wordt gegeven aan een ander ontwerp voor parkeerterrein, duin en erf rond het bezoekerscentrum, met meer ruimtelijke en visuele samenhang en met boombeplanting op het parkeerterrein.

11. *Ontheffingsverzoek vergroting agrarisch bouwvlak Leek Tulips, Oosteinde 74, Berkhout, gemeente Koggenland*

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren R. van der Woude (gemeente Koggenland), P. Leek (initiatiefnemer) en J. van Turen (SHV).

Het agrarisch bouwperceel aan het Oosteinde te Berkhout moet worden vergroot naar 4,5 ha met schuurkassen en verwerkingsruimten ten behoeve van de tulpenbollenkwekerij en tulpenbroeierij. Het niet meer grondgebonden bedrijf is gevestigd in de nog open wig tussen de A7 bij Hoorn, het lint van Berkhout en het toekomstige bedrijventerrein Distriport. De gemeente is van mening dat in het resterende gebied al geen sprake meer is van landschappelijke waarden, er zijn ook geen doorzichten het gebied in vanaf de A7 of het lint van Berkhout. Overigens, ook als Distriport niet zou doorgaan vindt de gemeente deze ontwikkeling gewenst.

De ARO stelt vast dat met deze ontwikkeling, waarvan de bedrijfseconomische noodzaak niet wordt betwijfeld, het grote toekomstige terrein Distriport min of meer wordt uitgebreid. Als de omgeving al sterk afnemende ruimtelijke kwaliteit heeft is dat juist aanleiding om zorgvuldig om te gaan met ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing. Wat doe je met de overgebleven groene gebiedjes? Wil de gemeente het gebied, dat een restant is van een oud cultuurhistorisch landschap en dat verder geen agrarische toekomst meer heeft, laten verloederen? Het bedrijf krijgt een forse maat en schaal, dan is een inpassing met alleen een sloot met knotwilgen erlangs en wat bomen rond het logieshuis te mager. Het doet geen recht aan de schaal van de ingreep. Feitelijk profiteert men van de groene wand van het talud van de snelweg, met overigens het risico dat daar straks banieren, vlaggen en borden bovenuit steken. Het is goed mogelijk dat een andere configuratie van de bebouwing en het waterbassin een beter beeld oplevert. In ieder geval ligt het nu te 'bloot' in de ruimte en is een sterkere landschappelijke verankering nodig, aan de verschillende zijden van het vergrote bedrijf. Dit zou kunnen door het

‘als een eiland’ te laten ‘dobberen’ in een rietlandschap. Het rietlandschap zou daadwerkelijk maat en schaal krijgen als het aansluiting vindt in de geplande groenstrook langs Distriport, maar ook in de resterende groene driehoek aan de noordoostzijde van het erf. Als het bedrijf deze ontwikkeling inzet kan de gemeente het landschapsbeeld doortrekken in boven bedoelde zin.

De gemeente stelt hierin te willen meegaan en zal het adviserend bureau de opdracht geven dit uit te werken. De ondernemer geeft aan te streven naar een goed georganiseerd, net ingepast en duurzaam bedrijf en hier ook in mee te willen gaan.

Conclusie:

De ARO adviseert positief over de ontheffing voor de schaalvergroting van het bedrijf Leek Tulips in Berkhout, met als voorwaarde dat de landschappelijke inpassing in samenwerking tussen bedrijf en gemeente wordt versterkt, vanuit een landschappelijke visie voor het grotere groene gebied tussen Distriport, Berkhout en A7.

12. Ontheffingsverzoek woning Tuinstraat naast 41, Hauwert, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: niemand namens gemeente of initiatiefnemer. Henk Ziengs neemt als contactpersoon voor de gemeente de begeleidende rol waar.

De woning komt te liggen in een al verdichte zone (met tuinen en een camping) van een dwarslint van lintdorp Hauwert en zal geen effecten hebben op de openheid. De ARO ziet dan ook geen bezwaren.

Conclusie:

De ARO adviseert positief over deze ontheffing.

13. Ontheffingsverzoek centrumvoorzieningen Nibbixwoud, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: niemand namens de gemeente. Henk Ziengs neemt als contactpersoon voor de gemeente de begeleidende rol waar.

De gemeente is er tevoren mee geconfronteerd dat niet op voorhand kan worden uitgegaan van een positief advies en dat er waarschijnlijk nogal wat landschappelijke bezwaren zijn. De gemeente wilde zich echter niet vrijmaken op dit tijdstip, maar heeft wel nog een dag tevoren een brief met nadere uitleg toegestuurd: men ziet dit als een gewenste ontwikkeling waarmee men spoedig aan de slag wil. Deze brief kon niet meer aan de ARO-leden worden toegestuurd.

Het gaat om de zuidwestelijke uitbreiding van de kern Nibbixwoud met een locatie ten westen van de Weidelaan en ten noorden van de Dorpsstraat, ten behoeve van sportvelden en een nieuw bouwvolume met sportvoorzieningen, een dorpshuis en kinderopvang. Het gaat om verplaatsing en concentratie van bestaande dorpsvoorzieningen, bebouwd en onbebouwd, op één plek; de

bestaande locaties met sportvelden zouden daarbij vrij komen voor woningbouw. Het nieuwe, voor het dorp omvangrijke bouwvolume is op enige afstand van de linten geprojecteerd.

De ARO is van mening dat met deze ontwikkeling geen ruimtelijke kwaliteit aan het dorp wordt toegevoegd. Als je denkt aan zo'n grootschalige nieuwe ontwikkeling bij een dorp, dan moet je je heel goed aan het landschap aanpassen. Er is geen ontwerp, maar een getekend programma van eisen. Er is niet geredeneerd vanuit de kwaliteit van linten en zichtlijnen. Er is niet gedacht aan een relatie met het dorp en met het landschap, er is geen mogelijkheid geschapen om een ommetje te maken. Er zijn veel meer mogelijkheden voor de landschappelijke inpassing dan alleen een groene rand en een sloot. Van de mogelijkheden om meer met water te doen is geen gebruik gemaakt. Het is de vraag of dit een prettige dorpse plek wordt. Er zijn twijfels of een kinderopvang voor het dorp met een speelveldje op zo'n plek hoort, tegen voetbalvelden aan en in een gebouw dat op afstand van de woonbebouwing is gezet vanwege mogelijke hinder. De entree vanaf het lint van de Dorpsstraat naar het gebouw is niet aantrekkelijk. Ook uit het oogpunt van sociale veiligheid zijn er vraagtekens bij te zetten.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie vraagt voor nieuwe ontwikkelingen een analyse van en doorontwikkeling op de kenmerken van de dorpsstructuur en het landschap: het dorps- en landschaps-DNA. Daar is vrijwel geen rekening mee gehouden. Het ontwerp reageert niet op de kenmerken van de plek.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande overwegingen adviseert de ARO negatief over de ruimtelijke kwaliteit bij dit ontheffingsverzoek.

14. Ontheffingsverzoek camping Callassande, Groote Keeten, gemeente Zijpe (2^e behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren P.Morsels (wethouder), J. Paasman (gemeente Zijpe) en T. de Graaf (initiatiefnemer) en de dames J. de Graaf (ondersteuner aanvrager), D. de Boer (studio Groenburg) en J. Verwindt (SHV).

De heer Paasman geeft aan dat na de vorige behandeling van het plan, waarin de ARO vroeg om een verbeterde inrichtingsschets en een verheldering van de bredere context, beide zaken zijn aangeleverd. De kaart van de bredere context is bedoeld voor vervolgaanvragen van de gemeente in het gebied; als de ARO er nu kennis van neemt kan er later op worden terug gekomen en zou het nu over de camping kunnen gaan.

Mevrouw de Boer licht het aangepaste ontwerp van de camping toe. De vorige keer waren vooral de randen omschreven; nu zijn ook de kampeerlocaties ingetekend, wat ertoe heeft geleid dat enkele plekken zijn opgeheven en het nollenlandschap iets meer het campingterrein is binnen gebracht. Routes op de camping lopen door naar de afschermende nollenzone. De kaart maakt dit zichtbaar. Tussen de afzonderlijke terreintjes zouden geen schuttingen moeten komen, maar groene erfgrenzen, wat de campingeigenaar met regelgeving wil bewerkstelligen.

De ARO neemt het contextuele kaartbeeld voor kennisgeving aan. De ARO geeft aan blij verrast te zijn dat positief is gereageerd op het ARO-advies van 22 november. Het was niet de bedoeling van de ARO om de campingeigenaar kampeerplaatsen te onthouden, maar om een betere landschappelijke verankering en ook meer kwaliteit op de camping zelf te realiseren. Met de nieuwe groene inhammetjes bij het water aan de zuidkant en de routes daar naar toe wordt bereikt dat meer mensen van de beleving hiervan profiteren. Ook de campingeigenaar is enthousiast over de aanpassingen.

Conclusie:

De ARO geeft complimenten over de aanpassingen en adviseert positief over de ontheffing.

15. Ontheffingsverzoek starterswoningen Kerkbuurt, gemeente Harenkarspel, 2^e behandeling

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer Treur (wethouder gemeente Harenkarspel), mevrouw L. Rinkel (gemeente Harenkarspel), de heer P. Ruber (SHV).

In de eerste behandeling was de ARO kritisch op de onderbouwing van het bouwplan voor de starterswoningen en adviseerde de gemeente nogmaals, met aangepaste onderbouwing en schetsen, langs te komen. De aangepaste onderbouwing is geleverd, het bouwplan is ongewijzigd.

De wethouder geeft aan dat door hem meer is afgewogen dan alleen de ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft een lange voorgeschiedenis, er wordt vanaf 2008 aan gewerkt, maar er is wat de ontheffing betreft geen overgangsregeling. Hij ziet zich ermee geconfronteerd dat er geen mogelijkheden zijn het plan anders in te richten, óf het hele plan zou van tafel moeten. Er kan met het plan niet worden geschoven naar achteren, naar de plek van het schooltje, want dan kom je in conflict met aanwonenden. De enige aanpassing die is gemaakt is het aanbrengen van iets meer groen op het pleintje. In de omgeving staan meer van zulke grotere gebouwen.

De ARO geeft aan dat de geleverde onderbouwing adequaat is. Eigenlijk kan er uit worden afgeleid dat het huidige bouwplan niet kan. Al komen wat betreft maat en schaal wel meer grotere volumes voor, deze zijn niet kenmerkend voor het dorp. Feitelijk is de kap een tweede bouwlaag in uiterlijke verschijningsvorm. De combinatie van functie, vorm en plaatsing op de hoek in de rooilijn blijven op bezwaar stuiten, maar de ARO wil het plan, ondanks bezwaren, niet blokkeren. Dit met het oog op de voorgeschiedenis en de problemen die een blokkering alle betrokkenen oplevert.

Conclusie:

De ARO meent dat de gemeente een adequate onderbouwing heeft geleverd, maar is niet enthousiast over het bouwplan voor de starterswoningen aan de Kerkbuurt. Als het verschuiven van het bouwvolume niet mogelijk is en het alternatief het geheel blokkeren van de

planontwikkeling is, wil de ARO niettemin, met begrip voor de eerdere procedures en de beperkte speelruimte, positief adviseren.

16. *Vooruitblik volgende vergadering*

De volgende vergadering is 8 februari. Er zijn dan weer de nodige plannen en algemene bespreekpunten.

17. *Vergaderschema 2012*

Het toegezonden schema wordt vastgesteld met in acht neming van de volgende wijzigingen: 8 februari komt Marijke van Schendelen en niet Adri van den Brink, die dan verhinderd is. Er wordt geruild met 24 oktober: dan komt Adri van den Brink in plaats van Marijke van Schendelen. Verder is Steven Slabbers 21 maart verhinderd en Marlies van Diest 6 juni. Er wordt dan een beroep gedaan op extra vervanging. Het definitieve schema wordt toegezonden.

18. *Rondvraag + afsluiting*