

Verslag 44^e vergadering ARO, 26 januari 2016

Aanwezige ARO-leden:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Namens de provincie:

[REDACTED]
[REDACTED]

1. Opening en mededelingen

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

2. Verslag 43^e ARO-vergadering 19 december 2015

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Woningbouw Kerkbuurt Wijdenes, gemeente Drechterland

Aanwezig bij dit agendapunt: [REDACTED] (wethouder gemeente Drechterland),
[REDACTED] (adviesbureau BügelHajema), [REDACTED]
(beleidsmedewerker gemeente Drechterland), [REDACTED] (beleidsmedewerker
gemeente Drechterland), [REDACTED] (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

[REDACTED] geeft aan de hand van een korte presentatie een toelichting op het plan. Ze geeft aan dat de zoektocht naar een nieuwe woningbouwlocatie binnen de gemeente deze plek heeft opgeleverd. Er zijn geen mogelijkheden om de bouw van woningen binnenstedelijk op te lossen en op andere locaties zijn er andere restricties, o.a. vanuit openheid van het landschap en de Westfriese Omringdijk (beschermingszone en panoramazone), die de bouw van woningen onmogelijk maken. [REDACTED] zoomt in op de planlocatie in de hoek tussen het lint aan de Kerkbuurt en de Molenweg. De huidige locatie is redelijk open, maar wordt omzoomd door bestaande bebouwing en beplanting, waaronder een boomgaard aan de zuidzijde. Bij de planopzet is rekening gehouden met de oost-west lopende verkavelingsrichting van het gebied. Daarnaast is het uitgangspunt om op drie belangrijke plekken in het plan een accent in de bebouwing aan te brengen en wordt gezorgd voor een goede aanhechting van het verkeer op de twee linten.

[REDACTED] geeft aan dat er bij de provincie zorg bestaat over het aantal woningen en de mogelijke neveneffecten van het bouwen op deze locatie. Bouwen zou potentieel tot leegstand kunnen leiden als er geen vraag blijkt te zijn. Er is daarom de roep om

vraaggestuurd te bouwen. Het idee is nu om in Wijdenes op een vernieuwende manier te ontwikkelen. De voorgestelde lineaire structuur ligt vast en is korter of langer naarmate de vraag naar woningen minder of groter is. Uitgangspunt is een gebied met 'landschappelijk wonen', waarin wonen en hobbymatig agrarisch gebruik wordt gecombineerd. Ook de inpassing van het gebied met groenblauwe zones en afstanden van bebouwing tot de omgeving liggen vast. Bovendien wordt gewerkt met spelregels voor het bouwen en met verschillende grondprijzen (groenprijs voor hobbymatig agrarisch gebruik en woonprijs voor de woonkavel). De in de tekeningen aangegeven verkaveling is een voorbeeldverkaveling, waarbij drie planfasen worden onderscheiden. Dit wil niet zeggen dat elk deel van het plan ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komt. Er zijn ook referentiebeelden van woningen opgenomen, maar er zijn veel individuele keuzes mogelijk.

Vanuit de ARO wordt gevraagd wat het huidige grondgebruik is. [REDACTED] maakt duidelijk dat de grond nu gebruikt wordt door een bloemkolenteler. Vraag van de ARO is of dit grondgebruik ook bij de gefaseerde ontwikkeling zo blijft. [REDACTED] bevestigt dat dit het geval is.

De ARO wil graag weten waarom voor deze locatie is gekozen en niet bijvoorbeeld voor een plek in het verlengde van een reeds bestaande uitbreiding meer in zuidelijke richting (Raadhuisstraat/Het Wuiver). [REDACTED] legt uit dat deze locatie te dicht bij de beschermingszones langs de Westfriese Omringdijk ligt. De nu gekozen locatie ligt gunstiger en centraler in het dorp. Bovendien is er bij de huidige locatie ten zuiden van de Molenweg al sprake van een uitbreiding van het lint met nieuwe bebouwing. Het is dus geen gaaf lint meer.

De ARO vraagt wat deze ontwikkeling, gegeven de gekozen locatie en het geschetste 'eindbeeld', bijdraagt aan dorp. Met andere woorden: wat krijgt het dorp ervoor terug? [REDACTED] zegt dat de uitbreiding verbonden wordt met de bestaande linten, waardoor er een extra wandelmogelijkheid ontstaat. Het is verder ook de wens vanuit het dorp zelf om uit te breiden. [REDACTED] vult aan dat er weer signalen uit de gemeenschap komen dat er extra woningen nodig zijn. Ook de nieuwe generatie is gehecht aan het dorp.

De ARO zegt hierop dat de behoefte vanuit het dorp begrijpelijk is, maar wat op de tekeningen is aangegeven is maar een deel van het verhaal. In werkelijkheid hechten bewoners aan het eigen erf en zullen ze elementen als hagen en schuttingen toevoegen. Verder is er behoefte aan parkeren en moeten er bijvoorbeeld voorzieningen als vuilcontainers komen. Er komt dus nog een laag over het plan heen, die nu niet in beeld gebracht is. Het plan zou ook best wat genereuzer kunnen zijn naar het dorp als het gaat om gemeenschappelijke voorzieningen. Waarom wordt de ingetekende watercompensatie bijvoorbeeld niet gerealiseerd als een zwemplek? Het dorp verandert door deze ontwikkeling en daar mag ook toevoeging van kwaliteit voor het hele dorp tegenover staan. Verder lijken de referentiebeelden alleen gericht op de bouw van dure woningen. Deze beelden zijn zo niet realistisch; er zullen ook kleinere, kwalitatief hoogwaardige woningen gebouwd worden.

[REDACTED] reageert hierop dat in de tekeningen verschillende type woningen zijn ingetekend. Er zijn ook spelregels opgesteld voor de kavels, o.a. ten aanzien van de onderlinge afstand en kwalitatieve eisen. Daarnaast is er een groen-blauwe zone aangeduid

langs de zuid- en oostrand van de ontwikkeling, die meegroeit met de bebouwing. In deze zone kunnen ook wensen van bewoners bijdragen aan de inrichting. Deze zone wordt ook in het bestemmingsplan geborgd.

De ARO geeft aan dat de aangeduide gefaseerde ontwikkeling nog steeds de kenmerken van een blauwdruk heeft. De nu geschetste fasering laat per fase een ander bouwtype zien (vrije kavels, woonbuurtjes, rijtjes), terwijl er in werkelijkheid veel meer menging van verschillende typen woningen zal plaatsvinden. Is er wel sprake van organische groei? Wat ontstaat vanzelf en waar is een ontwerp voor nodig? Met name door een goed, gebiedseigen ontwerp en invulling van de openbare ruimte kan deze ontwikkeling een herkenbaar deel van Wijdenes worden. Het liefst wordt het groen-blauw in één keer ontwikkeld, om een casco te vormen voor de minder goed voorspelbare invulling met woningen. De ARO ziet in dat dit gecompliceerder wordt als dat groen-blauw gefinancierd moet worden uit de opbrengst van de verkoop van de kavels.

█ zegt dat je wel op de een of andere manier een doorkijk wilt geven naar wat het zou kunnen worden. Daar zijn de tekeningen ook met name voor bedoeld. Het groen maakt hier onderdeel van uit. █ geeft aan dat de aangeduide structuur ook anders kan worden, of dat het plan maar voor de helft ontwikkeld wordt. Een bepaalde hoeveelheid groen en waterberging heb je altijd nodig.

Volgens de ARO zou je er ook veel meer een community van kunnen maken en mensen uit het dorp meer kunnen betrekken bij de ontwikkeling. Aan de andere kant moet ook worden voorkomen dat een optelsom wordt van individuele wensen, die niet op elkaar aansluiten.

De ARO heeft nog een vraag bij de ingetekende rode blokken op drie plekken in het gebied. █ zegt dat dit ruimtelijk gezien drie belangrijke plekken zijn in het gebied, waarbij gedacht wordt aan de ontwikkeling van meer opvallende, complexmatige bebouwing. De ARO heeft vraagtekens bij het daadwerkelijk functioneren daarvan.

Conclusie

De ARO is kritisch over de locatie en het plan en geeft aan dat het op een aantal punten beter moet worden onderbouwd en uitgewerkt. Het advies van de ARO is daarom negatief. De ARO heeft vraagtekens bij de meerwaarde die deze ontwikkeling heeft voor de rest van het dorp, met name waar het gaat om kwaliteit en gebruik van de openbare ruimte. De ARO zou meer zekerheid willen dat de in de illustratieve uitwerking aangeduide groen-blauwe rand er ook daadwerkelijk gaat komen en ook kwaliteit en meerwaarde voor het dorp krijgt. De ingetekende woningen in de verschillende planfasen en de getoonde referentiebeelden voor de woningen lijken weinig realistisch; in de praktijk zal er sprake zijn van meer menging van woningtypen, waarbij ook kleinere, goedkopere woningen (met kwaliteit) zullen worden gebouwd. Het plan lijkt in zijn aard en uitwerking meer op een traditionele, gefaseerde ontwikkeling, dan de bedoelde organische ontwikkeling. Tenslotte doet de ARO nog de suggestie om bewoners meer bij de planvorming te betrekken en hiermee de ontwikkeling meer 'van en voor het dorp' te maken.

5. Woningbouw Reigersborg-Zuid V Hoogkarspel, gemeente Drechterland

Aanwezig bij dit agendapunt: [REDACTED] (wethouder gemeente Drechterland), [REDACTED] (adviesbureau BügelHajema), [REDACTED] (beleidsmedewerker gemeente Drechterland), [REDACTED] (beleidsmedewerker gemeente Drechterland), [REDACTED] (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

[REDACTED] geeft een korte toelichting op het plan. Het plan voor de uitbreiding van Hoogkarspel, waar de voorliggende ontwikkeling deel van uitmaakt, is al lang geleden bedacht. Het gaat nu om de laatste stap in die ontwikkeling, waarbij sprake is van een minder zwaar woningbouwprogramma dan in de naastgelegen wijk en een geleidelijke overgang naar het aangrenzende landschap door middel van de aanleg van een park. Het gebied tussen de westrand met het park en de Westfrisiaweg (in aanleg) blijft in principe agrarisch. Aan de hand van een aantal schematische tekeningen legt [REDACTED] uit wat de uitgangspunten zijn voor de ruimtelijke opzet van de nieuwe uitbreiding. Hierbij spelen onder meer de verkavelingsrichting van de polder, de ontsluiting op de bestaande wijk en het lint en het doortrekken van de diagonale as (gericht op de watertoren) in de naastgelegen wijk in het nieuwe woningbouw plan een rol. De ontwikkeling van de woningen is vraagvolgend en gebeurt in twee fases van oost naar west, waarbij de bebouwingsdichtheid steeds minder wordt. In de eerste fase wordt de oostelijke strook ontwikkeld, waarbij de sfeer van 'wonen in een boomgaard' uitgangspunt is. In de zone aan de westzijde, waarin fase twee wordt ontwikkeld, is sprake van meer openheid en een sfeer die op water en natuur is gericht. In de parkzone liggen drie hele grote kavels.

In een eerste reactie geeft de ARO aan dat deze ontwikkeling niet onlogisch is en voortbordurt op een ontwikkeling die reeds lang geleden in gang is gezet. Een aandachtspunt is het uiteinde van de schuine as, die veel meer als uitzichtpunt richting het landschap zou kunnen fungeren. Kijkend naar groenontwikkelingen in de nabije omgeving, geeft de ARO aan dat het wat betreft de inrichting en vormgeving van het park beter zou zijn om gebruik te maken van gebiedseigen materiaal (landschapsvormen, beplanting, water) en een robuustere vormtaal, die meer recht doet aan de aard van het landschap ter plekke. Het ingetekende park in 'Engelse landschapstijl' is wat minder geëigend op deze plek, zeker als het uitgangspunt is om een geleidelijk overgang naar het landschap te maken. In het meer betrekken het landschap uit de omgeving ligt de kans op een meer onderscheidende woonomgeving en een betere inpassing. In het kader van de ruilverkavelingen zijn indertijd op intelligente wijze nieuwe landschapselementen ontworpen die voortbouwen op het repertoire van het bestaande landschap. Dat zou de uitdaging opnieuw kunnen zijn – landschapsarchitect Meto Vroom te Wageningen, toentertijd ontwerper van het landschapsplan voor de ruilverkaveling, kan er meer over vertellen.

De ARO heeft nog een vraag over de ruimte tussen deze uitbreiding en de N23. Wat zijn de ideeën hiervoor? [REDACTED] geeft aan dat dit stuk niet in eigendom van de gemeente is en vooralsnog een agrarische bestemming houdt. De ARO vreest dat deze bestemming niet duurzaam is.

De ARO heeft vraagtekens bij de gebruikte referentiebeelden, zowel wat betreft de aard van de getoonde dure woningen als de locaties. De getoonde beelden zijn niet allemaal

representatief voor deze ontwikkeling. Er zullen ook beelden van goedkopere woningen moeten worden opgenomen. Er kan ook beter wat meer geld in de openbare ruimte worden gestoken dan de illusie te wekken dat er alleen maar duren woningen komen. [REDACTED] [REDACTED] legt uit dat de beelden vooral ter inspiratie zijn bedoeld.

Conclusie

De ARO constateert dat het plan voortbordurt op de eerder gerealiseerde uitbreidingen aan de zuidzijde van Hoogkarspel, wat op deze locatie ook voor de hand ligt. De ARO adviseert positief over dit plan, maar geeft nog wel een paar suggesties mee voor de uitwerking. Wat betreft het parkje aan de westzijde gaat de voorkeur van de ARO uit naar een vormgeving en inrichting die beter aansluit bij de lokale landschappelijke structuur en daarin gebruikte vormen van beplanting en water. Er is in het plan een aantal extreme referentiebeelden gebruikt voor de woningen; gevraagd wordt om hier meer realistische beelden voor te gebruiken, ook van goedkopere woningen.

6. Zonnecollectoren Rijnlanderweg Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: [REDACTED] (SolarEnergyWorks B.V. initiatiefnemer), [REDACTED] (adviesbureau Veenbos en Bosch), [REDACTED] (beleidsmedewerker gemeente Haarlemmermeer), [REDACTED] (beleidsmedewerker gemeente Haarlemmermeer, [REDACTED] (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

[REDACTED] is verantwoordelijk voor het landschapsplan en geeft een korte toelichting. De schetsjes met de ontwerpprincipes vormen een belangrijke basis voor het plan. Het gaat daarbij om een eenvoudige hoofdvorm van het terrein, de voorkant aan de N201, het gebruik van hele kavels uit de polderstructuur en doorzicht dankzij een assenkruis van open stroken dat voortkomt uit de aanwezige gasleiding en centrale kavelsloot. Het terrein is vrij gesloten naar buiten toe, alleen aan de voorzijde (westzijde) is sprake van zicht op het terrein. Hierbij is wel afstand gehouden tot de weg, om de visuele impact van het de zonnecollectoren te beperken. [REDACTED] legt uit dat de hoogte van de zonnecollectoren 2 m boven maaiveld is. Dit is wat lager dan eerst werd voorzien, omdat de hoek waaronder de panelen worden aangebracht kleiner geworden is (15°).

De ARO vindt het plan in zijn eenvoud goed. Het plan is ten opzichte van de vorige keer 'opgeruimd', zit logischer in elkaar en is ook beter onderbouwd. De ARO legt [REDACTED] [REDACTED] de vraag voor hoe je als landschapsarchitect nu naar dit soort ontwikkelingen kijkt. [REDACTED] legt uit dat de ontwikkeling van dit soort zonneakkers het logische gevolg is van het streven naar het opwekken van duurzame energie. Dit nieuwe fenomeen moet een plek krijgen in het landschap. In feite is het een andere vorm van grondgebruik, waarbij net als bij de landbouw de verkaveling de basis vormt. Vervolgens moet je een dergelijke ontwikkeling wel zorgvuldig landschappelijk inpassen en vormgeven. In het

voorliggende plan is dat gedaan door een duidelijke voorkant te maken en zichtlijnen te creëren. Hierdoor wordt de plek aantrekkelijker dan wanneer je dit achterwege zou laten. De ARO vraagt ook aan de ondernemer hoe hij tegen een dergelijke ontwikkeling aankijkt. [REDACTED] zegt hierop dat voor hem de productie voorop staat. De ontwikkeling zit net in het buitengebied en kan gezien worden als het oogsten van energie voor de aangrenzende stad en Schiphol.

De ARO geeft aan dat het belangrijk is om te leren van deze case als het gaat om de ontwikkeling van vergelijkbare gebieden elders in de provincie. Verder wordt nog gediscussieerd over hoe je het winnen van zonne-energie zou moeten classificeren. In feite kan het beschouwd worden als energieproductie, die leidt tot een energielandschap. Het is volgens de ARO meer een vorm van industrialisatie dan dat het gezien moet worden als een alternatieve vorm van landbouw (het oogsten van zonne-energie). De ARO geeft nog aan dat er ook geleerd zou moeten worden van reeds ontwikkelende terreinen met zonnecollectoren, zoals bijvoorbeeld in Duitsland. Daarnaast moet de vraag gesteld worden of zonnecollectoren steeds weer in dezelfde landschapstypen terecht moeten komen. Gebieden als de Haarlemmermeer zijn, net als de veenkoloniën in het noordoosten van Nederland, steeds weer 'de klos' als het gaat om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De vraag is hoeveel deze landschappen kunnen verdragen.

De ARO heeft nog een vraag over de weerskaatsing van de zonnecollectoren, in relatie tot en opstijgende en landende vliegverkeer. [REDACTED] legt uit dat er onderzoek naar gedaan is en dat er geen sprake is van verstoring.

Een laatste vraag van de ARO betreft de betrokkenheid van omwonenden bij deze ontwikkeling en vergelijkbare ontwikkelingen. [REDACTED] geeft aan dat wel gevraagd wordt aan omwonenden om te participeren, maar in de praktijk blijkt dat mensen wel willen profiteren van groene stroom, maar erin investeren willen ze vooralsnog vaak niet.

Conclusie

Het plan en de onderbouwing ervan zijn ten opzichte van de vorige behandeling aanzienlijk verbeterd. Het plan is eenvoudig en strak en sluit hiermee goed aan bij de lokale verkavelingsstructuur. Ook de manier waarop het terrein aan de voorkant, ter hoogte van de N201 wordt behandeld, kan op instemming van de commissie rekenen. De ARO adviseert daarom positief over dit plan.

Er blijven nog wel vraagtekens bij de manier waarop je een zonneakker zou moeten classificeren: de term energielandschap heeft daarbij de voorkeur boven een met een agrarische functie vergelijkbaar productielandschap. Kijkend naar zonne-energie in meer in algemene zin vraagt de ARO aandacht voor een goede combinatie van functies en het creëren van meerwaarde voor de omgeving.

7. Ontwikkelingen rond de ARO

De secretaris doet een terugmelding over de sollicitatieronde voor de aanstaande vervanging van de ARO leden. De vervanging zal komend jaar gefaseerd zal plaatsvinden. Inmiddels heeft het merendeel van de gesprekken met kandidaten plaatsgevonden. Begin februari zal duidelijk worden wie de nieuwe ARO-leden zijn en zullen ook de huidige leden op de hoogte worden gebracht.

Daarnaast vraagt de secretaris nogmaals aan de ARO-leden om met suggestie te komen voor het jaarverslag over 2015. De reflectiesessie met [REDACTED] die vandaag plaatsvond kan hier mogelijk input voor leveren. De ARO-leden komen met de suggestie om de nog in te plannen excursie (waarbij ook gedeputeerde [REDACTED] en mogelijk een aantal statenleden worden uitgenodigd) te benutten om informatie te verzamelen voor het jaarverslag. De ARO-leden en ook de andere deelnemers zouden bijvoorbeeld kunnen worden geïnterviewd. Bij de volgende vergadering zullen hier nadere afspraken over worden gemaakt.

Aan het eind van de vergadering wordt afscheid genomen van [REDACTED]. De voorzitter bedankt hem voor zijn bijdrage en inzet de afgelopen jaren. [REDACTED] is de eerste van de zittende en nog te vervangen ARO-leden die plaats zal maken voor een nieuw ARO-lid.

8. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De volgende vergadering is op dinsdag 8 maart 2016 vanaf 16:00 uur. De opvolger van [REDACTED] wordt dan geïntroduceerd. [REDACTED] is er als vervangend lid bij.

9. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.

Verslag 65^e vergadering ARO, 7 november 2018

Aanwezige ARO-leden:

[REDACTED]

Namens de provincie:

[REDACTED]

1. Opening en mededelingen

[REDACTED] opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

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

Het verslag van de 64^e ARO-vergadering van 3 oktober 2018 wordt vastgesteld.

De commissie blikt kort terug op het plan voor de verplaatsing van een bollenbedrijf naar Egmond-Binnen, dat in de vorige vergadering is besproken en inmiddels is aangepast. De resterende opmerkingen die de commissie heeft zullen nog worden doorgegeven aan de gemeente.

De secretaris noemt een paar plannen die mogelijk de volgende keer op de agenda komen.

De ingebrachte plannen worden voorbesproken.

3. Woningbouw Kerkbuurt Wijdenes, gemeente Drechterland (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: [REDACTED] (gemeente Drechterland),
[REDACTED] (gemeente Drechterland).

[REDACTED] blikt terug op het vorige advies van de ARO van 26 januari 2016. In het proces dat daarop volgde zijn de opmerkingen van de ARO meegenomen. Zo vroeg de ARO om meer zekerheid dat de groen-blauwe rand er daadwerkelijk gaat komen en ook kwaliteit en meerwaarde krijgt voor het dorp. In het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven groen-blauwe rand vastgelegd als bestemming 'groen'. Daarnaast komt er aan de zuidoostzijde een wandelpad om een 'rondje dorp' te kunnen maken en als langzaam verkeersverbinding kan dienen voor schoolgaande jeugd. Er komen ook speelvoorzieningen. Het water biedt mogelijkheden voor extensief recreatief gebruik. De ARO gaf in 2016 ook aan dat het wenselijk is om bewoners meer te betrekken bij de ontwikkeling. De heeft [REDACTED] zegt dat elk product dat in het ontwerpproces wordt geleverd wordt teruggelegd bij de Alliantie Wonen. De gemeente is dus actief bezig geweest om de omgeving te betrekken. [REDACTED] zegt dat de woningbehoefte onderzocht is en is dat de woningsamenstelling hierop is afgestemd. Het voorliggende ontwerp is hier de verbeelding van. [REDACTED] geeft aan dat het beeld nog niet vastligt, er zijn qua

inpassing nog steeds aanpassingen mogelijk. Zo is er ook bij de gemeente nog discussie over de 'insteeken' van het water, naar aanleiding van het advies van het waterschap.

De ARO heeft een aantal vragen. Zijn de parkeerkoffers bedoeld voor bezoekers-parkeren of ook voor de bewoners? [REDACTED] legt uit dat op de vrije kavels op eigen terrein kan worden geparkeerd. De parkeerkoffers zijn inderdaad voor bezoekers, maar ook als extra parkeervoorziening voor de bewoners die niet op eigen terrein kunnen parkeren. De ARO vindt het jammer dat er twee parkeerkoffers in de groen-blauwe rand liggen. Deze gaan ten koste van de kwaliteit. Het moet echt een goede rand worden. [REDACTED] zegt dat het parkeren nog verder uitgewerkt kan worden.

De commissie vraagt wat precies de intentie is van de vorm die de waterstrook heeft. [REDACTED] zegt dat het gaat om een combinatie van de wens om de oevers een afwisselend, speels karakter te geven en gevarieerde ecologische oevers van te maken. Ook deze vorm ligt nog niet precies vast, vult [REDACTED] aan. Dit is het schetsontwerp van het stedenbouwkundig bureau. [REDACTED] zegt dat hij bij de tiny houses bijvoorbeeld liever geen water zou zien. De oever mag echter niet strak en saai worden.

De ARO wil weten over de 'slinger' in de weg in het westelijk deel van het plangebied al vast ligt. Deze lijkt niet goed bij de omgeving te passen, waar immers alleen rechte wegen voorkomen. [REDACTED] zegt dat de weg ook nog rechtgetrokken kan worden. Verder vraagt de ARO waarom er aan de zuidzijde een stolp in het ontwerp zit. [REDACTED] zegt hierop dat dit geen stolp hoeft te zijn. Het gaat om een grotere massa. De ARO raadt de stolpvorm af, omdat stolpen in deze omgeving alleen in de historische linten voorkomen. [REDACTED] zegt dat bij de schakelwoningen bij de toegang aan de westzijde een stolp gestaan heeft. Bij de gesprekken met de bewoners viel dit rijtje woningen ook niet goed. De ARO vindt dat een nieuwe stolp op die locatie wel logisch zou zijn.

De ARO vraagt hoe de verbindingen met het dorp precies lopen. Komt er bijvoorbeeld ook een verbinding met het buurtje aan de noordzijde? [REDACTED] zegt hierop dat het vanuit de nieuwe ontwikkeling gezien goed zou zijn om een verbinding te maken. De mensen met de koopwoningen aan de noordzijde van het plan zien dat echter niet zitten, omdat ze dan een deel van hun grond moeten opofferen. De ARO adviseert om dan met name te kijken of er nog meer wandelverbindingen zouden kunnen worden gemaakt, om het plan in dat opzicht nog wat slimmer te maken.

De commissie vraagt of de tiny houses een wens zijn uit de gemeenschap. [REDACTED] bevestigt dit. De gemeente wil daar vervolgens ruimte voor bieden.

De ARO is het eens met de insteek dat gestart moet worden met het maken van een goede rand en dat daarbinnen vervolgens een goed woonprogramma moet komen. Verder gaat het om goede verbindingen met het dorp en de school en het maken van een aantal bijzondere plekken. De ARO kijkt vervolgens vooral naar de manier waarop deze uitgangspunten in het plan zijn ingepast en uitgewerkt. Wat betreft de bijzondere plekken ('sterren') adviseert de commissie om bij de entree aan de westzijde uit te gaan van een 'korrel' die past bij het lint. Het nu intekende rijtje woningen past daar niet bij. Het kopgebouw zou in ieder geval aan het lint moeten staan.

Wat betreft het water en de oevers heeft de ARO nog een paar opmerkingen. De commissie vindt het water nu te breed en te grillig om goed aan te sluiten bij de poldersfeer. In deze

omgeving komen niet dit soort brede watergangen voor. De groene rand zelf mag een eigen sfeer hebben, maar er hoeven niet zoveel vormen te worden aangebracht. Een strakkere rand met een rietkraag sluit bijvoorbeeld beter aan bij de omgeving. De ARO vindt het ook niet logisch om de waterinsteken aan te brengen. [REDACTED] geeft aan dat, wanneer je verschillende waterdieptes wil ten behoeve van de ecologie, de oever altijd wel iets zal slingeren. De grens van de groen-blauwe zone is in ieder geval planologisch geborgd, ook om te voorkomen dat er teveel achterkanten aan het water komen.

De commissie vindt verder dat er in verhouding tot de omvang van de ontwikkeling wel heel veel bijzondere plekken bedacht zijn. Het uitgangspunt 'er ligt nog weinig vast' kan er bovendien toe leiden dat er wel erg veel gebeurt in deze relatief kleine ruimte. Er zal helderder moeten worden geformuleerd wat je vast legt en waar nog vrijheid in zit. De ARO adviseert om het plan terug te brengen tot de essentie die op hooguit twee A4-tjes moet kunnen worden samengevat: het gaat onder meer om de randen, de verbindingen/routes en het lint. [REDACTED] is het hiermee eens. Ook [REDACTED] begrijpt dat het gaat om de balans tussen het raamwerk en de vrijheid daarbinnen. De gemeente heeft ook nog veel in de melk te brokkelen als het gaat om de stedenbouwkundige uitwerking en wil met de ontwerpers van het stedenbouwkundig bureau aan de slag.

Conclusie, samenvatting

De ARO adviseert om het plan terug te brengen tot de essentie, duidelijk het groene raamwerk te definiëren en de kwaliteit daarvan te borgen. Daarbinnen moet een goed woonprogramma komen en is er vrijheid om het plan verder in te vullen. Wat betreft de bijzondere plekken ('sterren') adviseert de ARO om de stolpvorm aan de zuidzijde niet toe te passen, omdat stolpen alleen in de oorspronkelijke bebouwingslinten in het gebied thuishoren. Bij de 'ster' aan de westelijke entree is het rijtje woningen minder op zijn plek. De bebouwingskorrel dient hier aan te sluiten bij het bestaande lint. Wat betreft de zuidelijk en oostelijke rand ziet de ARO liever minder breed water en een strakkere oever met een rietkraag. Dit sluit beter aan bij de kenmerken van de omgeving. De waterinsteken kunnen daarbij achterwege gelaten worden. Tenslotte vraagt de ARO nog eens goed te kijken naar de langzaam verkeersverbindingen richting de bestaande buurt aan de noordzijde. Hiermee zou het 'rondje dorp' nog vollediger kunnen worden gemaakt.

4. Woningbouw De Keyser fase 2, Vierde kwadrant Middenbeemster, gemeente Beemster

Aanwezig bij dit agendapunt: [REDACTED] (De Beemster Compagnie),
[REDACTED] (SVP Architectuur en Stedenbouw B.V.), [REDACTED]
(DNS planvorming B.V.), [REDACTED] (gemeente Beemster), [REDACTED]
(provincie Noord-Holland, BEL/RO).

[REDACTED] geeft een toelichting op de achtergronden van het plan. Er wordt al langere tijd gewerkt aan de planontwikkeling voor het vierde kwadrant. Hierbij is het kwaliteitsteam Des Beemsters steeds betrokken geweest. Er is gestart met fase 1, die inmiddels bijna is afgerond. [REDACTED] toont een kaart waarop de vier kwadranten en de twee ontwikkelfases van het vierde kwadrant te zien zijn. De stevige groene rand aan

buitenkant sluit aan bij de rand van de andere kwadranten. Beide fases zijn weer ingedeeld in drie zones. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met het polderraster en de onderverdeling met vaste maten die hierbinnen aanwezig is. De noord-zuid lopende sloten vormen de hoofdlijnen in het gebied en de basis voor de stedenbouwkundige invulling voor beide planfasen. De sub-lijnen (paden, groen, doorkijken) lopen oost-west. Voor fase 1 is een beeldkwaliteitsplan gemaakt met een ruimtelijk kader. Ook voor fase twee zijn een beeldkwaliteitsplan en ruimtelijk kader gemaakt en vastgesteld. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is nauw contact met Welstand. De gemeente en het adviesbureau constateerden dat de structuur van hoofd- en sub-lijnen te beperkend werkt bij het realiseren van een gevarieerd woongebied met verschillende typologieën; er ontstaat teveel van hetzelfde, met alleen afwisseling op kavelniveau. Daarom is ervoor gekozen de noord-zuidstructuur (randen en tussensloten) prominenter aan te zetten dan de oost-west lopende lijnen. Per deelgebied ontstaat zo wat meer vrijheid om een eigen identiteit te realiseren. De hoekpunten van de vierkanten (twee per deelgebied) worden benadrukt door bijzondere gebouwen. Welstand was blij verrast met de vrijheid die is genomen. Hierdoor vervalt het plan wat betreft de verkaveling niet in herhaling.

De ARO complimenteert de gemeente met de heldere analyse die is gemaakt en heeft een aantal vragen. De commissie vraagt hoe omgegaan wordt met het feit dat het gebied niet alleen deel uitmaakt van UNESCO Werelderfgoed de Beemster, maar ook van UNESCO Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam. [REDACTED] is zich daarvan bewust. Wat betreft de stellingszone gaat het vooral om de openheid van het inundatiegebied. De Stelling zelf ligt wat meer op afstand. Werelderfgoed De Beemster is leidend voor deze ontwikkeling. Wel wordt wat betreft de bouwhoogte rekening gehouden met het aangrenzende open landschap. Er wordt uitgegaan van maximaal twee bouwlagen en een kap. De Raad van State heeft de gemeente gelijk gegeven als het gaat om het realiseren van woningbouw. Daar is geconstateerd dat de ontwikkeling niet de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam schaadt. De ARO zegt hierop dat er wel bezwaren kunnen zijn vanuit Icomos, het adviesorgaan van UNESCO. Nieuwe ontwikkelingen in de Stellingzone liggen daar onder het vergrootglas sinds het advies over de Verbinding A8-A9. De ARO vindt dat in de toelichting nog wat meer zou kunnen worden benadrukt dat het gaat om twee werelderfgoederen en dat de Beemster hierin leidend is. De ARO adviseert de gemeente om dit ook goed te checken bij de provincie Noord-Holland. In elk geval zouden de hoeken van de vierkanten niet moeten bestaan uit hoogteaccenten. [REDACTED] zegt dat het hier ook niet om hoogte gaat, meer om subtiele verschillen in architectuur.

De commissie merkt op dat het duidelijke plaatje met de groene buitenrand en de blauwe binnen-carré in de uitwerking van het plan wat verwaterd is, met name aan de oostzijde. Bij de beleving en oriëntatie binnen het gebied en de ervaring binnen-buiten speelt de buitenrand een belangrijke rol. Advies is in elk geval aan de zuid- en oostzijde goed aan te sluiten op de randen van de aangrenzende kwadranten. [REDACTED] merkt op dat de kaart met de stedenbouwkundige invulling en routing per deelgebied eigenlijk niet bij de stukken had moeten zitten. Deze kaart betreft een proefverkaveling om een berekening te kunnen maken. Het gaat dus niet om dé stedenbouwkundige verkaveling. Hiervoor wil de gemeente juist suggesties van de ARO. De ARO zegt dat in elk geval moet worden voorkomen

dat 'het voorkomen van herhaling of saaiheid in de verkaveling' vervangen wordt door 'teveel vrijheid in de planopzet'. De Beemster is een levend geheel, maar ontwikkelingen moeten wel passen bij het ritme van de polder. [REDACTED] zegt hierop dat daarom juist ingezet is op de kwadranten. De oriëntatie van de woningen wordt ook oost-west of noord-zuid; er komt geen bebouwing die hier schuin op staat.

De commissie adviseert om de kavels langs de Rijperweg meer verschillen in maat en diepte te geven. Dit sluit beter aan bij de sfeer van de Rijperweg en geeft tegelijkertijd aan de achterkant van die kavels een 'rafelrand' die aanleiding is voor een afwisselende verkaveling van de achterliggende woonkavels. De ARO heeft moeite met de parkeerkoffers aan de oostzijde. Parkeren kan beter intern worden opgelost. [REDACTED] is het hiermee eens; de parkeerkoffers maken onderdeel uit van de proefverkaveling, maar komen er in werkelijkheid niet. Daarnaast vraagt de ARO aandacht voor de stedenbouwkundige uitwerking aan de zuidzijde. Het is belangrijk dat deze in goede relatie staat met de buitenrand en de openheid van de polder.

De ARO heeft nog een vraag over de verkeersanalyse. Wat heeft deze opgeleverd? [REDACTED] [REDACTED] zegt dat gekeken is naar de effecten van de woningbouwontwikkeling op de verkeersstructuur, met name ook op de afwikkeling van het verkeer bij het kruispunt in het centrum van Middenbeemster. Conclusie is dat het verkeerskundig blijft werken.

Conclusie, samenvatting

De ARO is zeer positief over de analyse die is gemaakt en ondersteunt de hoofdopzet van deze ontwikkeling, waarbij goed aangesloten wordt bij de kenmerkende structuur van de Beemster. De commissie adviseert om de kavels langs de Rijperweg meer verschillen in maat en diepte te geven, waardoor deze beter aansluiten bij de sfeer van de Rijperweg. Aan de achterkant hiervan ontstaat een 'rafelrand' die aanleiding is voor afwisseling in de kavels die daar weer achter liggen. De commissie adviseert om de groene buitenrand, die in de tekeningen wat verwaterd lijkt te zijn, stevig vorm te geven, in aansluiting op de buitenranden van de aangrenzende kwadranten. De opzet van de woningen langs de buitenrand moet ook goed in relatie staan tot de rand en het aangrenzende open landschap. De ARO beseft dat de bijgeleverde kaart een proefverkaveling betreft, maar zegt dat in elk geval 'het voorkomen van herhaling of saaiheid in de verkaveling' niet moet doorschieten in 'teveel vrijheid in de planopzet'.

De ARO adviseert om in de toelichting op het plan nog wat meer te benadrukken dat het hier gaat om twee werelderfgoederen en dat de Beemster hierin leidend is. De ARO adviseert om dit ook goed te checken bij de provincie Noord-Holland.

5. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op woensdag 12 december a.s. vanaf 16:00 uur [REDACTED] en [REDACTED] zijn er dan bij als reservelid.

De voorzitter sluit de vergadering.