

Verslag 17^e vergadering ARO, 26 september 2012

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

Aanwezig namens de provincie: T. van Laar (secretaris, verslag), J. Slangen (RI), H. Ziengs (SHV)

- **Opening en mededelingen**

De voorzitter meldt dat de vaste leden Steven Slabbers en Petra Berkhout en ook Adri van den Brink als vervanger verhinderd zijn.

Rob van Leeuwen meldt dat hij vanwege zijn betrokkenheid bij de welstandsadvisering niet zal deelnemen aan de advisering over Incotec en Syngenta (agendapunt 6) en Buitenplaats de Burgh (agendapunt 7).

De secretaris meldt dat er *brieven* zijn binnengekomen naar aanleiding van de advisering door de ARO over de gebiedsontsluitingsweg Dergmeer-Oostwal, gemeente Harenkarspel, zowel van voor- als tegenstanders van het ARO-advies en over het transformatorstation nabij 't Veld, gemeente Hollands Kroon, van tegenstanders van dit advies. De brieven zijn gericht aan GS en worden bij de verdere behandeling van deze plannen door GS 'meegenomen'. Voorts is er een brief van de Katholieke Ouderenbond, gericht aan de ARO, binnengekomen, welke bond in Waarland ter wille van de leefbaarheid van het dorp de komst van een supermarkt en woningbouw bepleit. Dit wordt meegenomen bij de behandeling van dit toegevoegde agendapunt, als laatste in de reeks plannen.

De gemeente Hoorn heeft, na de negatieve advisering door de ARO op 6 juni 2012, een ontheffing voor *bedrijventerrein 't Zevenhuis* gekregen, met als voorschrift dat een nieuw beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. De voorzitter van de ARO heeft contact gehad met de gedeputeerde, omdat het ARO-advies in de ontheffingverlening niet goed was verwoord. De gedeputeerde erkent dit als een probleem en heeft toegezegd dit stevig te evalueren. Dit is inmiddels gebeurd en er wordt lering uit getrokken. De ARO voegt aan het voorschrift om een nieuw beeldkwaliteitsplan op te stellen op basis van haar eigen conclusies een aantal randvoorwaarden toe. Deze zijn ambtelijk voorbereid en worden in de vergadering door de ARO geaccordeerd met het verzoek die aan de gemeente door te geven.

- ***Verslag 16^e ARO-vergadering 11 juli 2012***

Dit verslag, inmiddels openbaar gemaakt, wordt formeel vastgesteld.

- ***Voortgang processen rond de ARO***
- *Evaluatie*

Dit agendapunt is besloten behandeld.

- *Verordening*

De gewijzigde verordening PRVS is 25 september in GS aangenomen. Deze wijzigingen zijn 'beleidsneutraal' en voornamelijk is de ARO hierin geregeld, met als nieuw element een rol aan de voorkant van planprocessen. De Spoedwet is 1 oktober in werking getreden. Als de PRVS door PS is vastgesteld kunnen afwijkingsregels worden toegepast. Vanaf 1 oktober zijn geen ontheffingen meer mogelijk en er is ook geen overgangsregeling tot de periode dat de PRVS is vastgesteld. Wel kan de provincie op andere wijze laten weten aan gemeenten wat het oordeel is over ruimtelijke kwaliteit. De ARO constateert dat de nieuwe rol van de provincie na 1 oktober (zienswijzen indienen of niets doen) en een andere rol voor de ARO (advisering aan de voorkant), vraagt om een andere wijze van de formulering van adviezen: juridisch correct met zoveel mogelijk verwijzingen naar het provinciale kwaliteitsbeleid. De vrijheden hierin kunnen zowel een handvat als een belemmering vormen. De ARO gaat er verder van uit dat in de werkafspraken die met gemeenten worden gemaakt de vroegtijdige inschakeling van de ARO wordt meegenomen.

- ***Voorbespreking van de agenda***

In een niet openbaar overleg worden de ingebrachte plannen kort voorbesproken

- ***Ontheffingsverzoek 1^e uitwerking Kadernota Zanderij-Zuid, gemeente Castricum***

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Drenth (projectleider gemeente Castricum), de heer F. Verheijen (VVKH Architecten), de heer J. Westeneng (Westeneng architectuur), mevrouw M. Alles (provincie Noord-Holland, RI)

In de ARO-vergadering van 17 april 2012 is als prealabele vraag de Kadernota voor de Zanderij behandeld, met de inrichtingsrichtlijnen voor het gebied de Zanderij, gelegen aan de westkant van station Castricum, tussen station en duinen. De ARO heeft toen als volgt geadviseerd:

De ARO complimenteert de gemeente met het ambitieniveau en de zorgvuldigheid waarmee planvoornemens inmiddels zijn uitgewerkt en heeft er begrip voor dat de onzekerheid wat betreft concrete initiatieven vraagt om flexibiliteit. Niettemin heeft de ARO twijfels of de landschappelijke ambities kunnen worden waargemaakt. Het oorspronkelijk beoogde zichtvenster is versnipperd geraakt en het landschappelijk raamwerk is ondergeschikt geraakt

aan de ambities met bebouwing. De ARO adviseert om het landschappelijk raamwerk verder uit te werken en strikt vast te leggen wat minimaal voor het realiseren van collectieve ruimte, landschappelijke kwaliteit en zichtvensters nodig is.

De gemeente is verder gegaan met de uitwerking van deelgebieden. Het gaat om het Archeologisch Informatiecentrum (AIC) en daarnaast in deelgebied 2A en 2B1 om 19 nieuwbouwwoningen: 7 vrijstaand, 4 twee-onder-een-kap, 8 appartementen (in de 2 gebouwen direct tegenover het station), alsmede 2 bedrijfsruimten.

De heer Drenth geeft een toelichting op het proces en hoe de gemeente is omgegaan met het ARO-advies. Hij wijst erop dat het betreffende gebied geen zanderij is in de feitelijke betekenis van dit woord; het gaat hier om een binnenduinrand, waar op de overgang naar de duinen een nollenlandschap aanwezig was. Hij wijst er voorts op dat niet gekozen is voor één breed en statisch zichtvenster, maar voor een zichtvenster op meer plaatsen, tussen de diverse bouwprogramma's. De feitelijke footprint neemt af door programma's onder de grond te stoppen. De borging van zichtvensters is via het bestemmingsplan en in private contracten te garanderen. Het landschap rond AIC en de andere programma's moet identiek worden. Het AIC is een aanwinst voor Castricum, een pilot voor bouwen met landschap, en heeft de status van een bestemmingsplan in procedure. Bij het plan 'de Duynkant' tegenover het station is sprake van particuliere ontwikkeling met diverse grondeigenaren, een kleinschalig en faseerbaar programma met de status 'verkenning haalbaarheid'.

De ARO complimenteert de gemeente opnieuw met het ambitieuze plan. Er is wel sprake van druk op de ambities. Hoge ambities vragen ook veel inspanningen. Vermeden moet worden dat de ambities het 'net niet' gaan halen, zoals elders nogal eens is gebleken. Kleine zichtvensters zijn mogelijk, maar moeten dan wel daadwerkelijk kunnen worden gemaakt en gehandhaafd. Gaan particulieren geen bijgebouwen en schuttingen oprichten en hoge beplanting aanbrengen? Kan de gemeente hierin verplichten en handhaven? Waarom wordt ervoor gekozen de gronden in de zichtvensters particulier uit te geven?

De gemeente en architect Verheijen geven aan dat particulier eigendom er toe verplicht de grond uit te geven. Er moet in de vensters wel een nollenlandschap komen, dat wil zeggen zeer lage beplanting, geen bomen en struiken, hooguit een te voren geplande solitaire boom. De zaden en grondsoorten hiervoor worden bij het AIC gebruikt en de buren worden verplicht dit ook te gebruiken. Ook mogen zij geen schuttingen oprichten, alleen passende lage vegetatie en lage hekjes. Dit wordt deels in het bestemmingsplan en deels in een soort VVE-constructie privaatrechtelijk geregeld. Kopers van kavels kunnen worden verplicht te participeren in een gemeenschappelijke constructie. De eisen kunnen al vóór de gronduitgifte worden vastgelegd.

Voorts heeft de ARO vragen over het glooiende landschap. Kloppen de taluds wel? Bij het AIC lijkt het erop dat een rechte weg over een strakke verhoogde kavel wordt gelegd. De architect van het AIC geeft aan dat dit zeker niet zo zal gebeuren. Een vloeiende en golvende lijn is het doel en is in definitieve vorm pas goed mogelijk als ook de buren aan de andere kant gaan meedoen in deze ontwikkeling. Hij wil zeker niet dat de landschappelijke vormgeving van het AIC een incident is, het moet een 'zwaan kleef aan proces' worden. Ook zijn veiligheidshekjes op het depot niet gewenst, wel zijn afscheidende doornenstruiken mogelijk. Achter het depot gaat het duin 30 meter omhoog, Dat zal zeker zichtbaar zijn. Bovendien wil de ontwerper van de (2 meter hoge) begraafplaats de nog te

ontwikkelen hoek in het zichtvenster snoeien en laag houden. Een supervisor (Harm Zeedijk, nu door ziekte verhinderd) zal op de gemaakte afspraken toezien en afzonderlijke initiatieven bewaken.

Conclusie:

De ARO complimenteert de gemeente met de uitwerking van dit deelgebied van de Zanderij en het daarin getoonde hoge ambitieniveau en adviseert dan ook positief. De ARO ziet de intenties om een samenhangend landschappelijk kader te realiseren voor de afzonderlijke deelplannen, maar houdt zorg over de uitvoering, de realiseerbaarheid en de handhaving daarvan op langere termijn. De ARO beveelt aan om, conform de aangegeven intenties, de condities hiervoor zoveel mogelijk tevoren vast te leggen, met name wat betreft het vrij van bebouwing en hoge beplanting houden van de zichtvensters en het realiseren van een natuurlijk glooiend landschap; ook beveelt de ARO aan hier conform de intenties supervisie op te blijven voeren.

- **ontheffingsverzoek bedrijven Incotec en Syngenta, gemeente Enkhuizen**

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren J. Eenkoren (gemeente Enkhuizen), R.J. Wijntjes (bureau HZA), R. van Veen (BuRo), J. de Vries (incotec), J.W. Jongeneel (Syngenta) en H. Hamster (provincie Noord-Holland, RI)

In de ARO-vergadering van 6 juni – op de Provada – zijn de plannen voor de verdere ontwikkeling van de zaadverdelingsbedrijven Syngenta en Incotec behandeld. Beide bedrijven liggen respectievelijk ten noorden (Syngenta) en ten zuiden (Incotec) van het lint Westeinde, aan de westkant van Enkhuizen. Het gebied maakt onderdeel uit van zaadverdelingsconcentratiegebied in de provinciale structuurvisie en van het concept ‘SeedValley’. Beide bedrijven hebben al relatief grootschalige bebouwing achter de oorspronkelijke kleinschalige bebouwing aan het karakteristieke lint; de doorgroei geeft een verdere verstedelijking met nog grootschaliger ontwikkelingen in het landelijk gebied achter het lint. De plannen voor Syngenta en Incotec zijn gekaderd in een gebiedsvisie voor het hele gebied aan weerszijden van het Westeinde. In de vergadering van 6 juni heeft de ARO als volgt geadviseerd:

De ARO is overtuigd van nut en noodzaak van de verdere groei van de zaadverdeling en de daarmee verbonden bedrijvigheid in dit gedeelte van Enkhuizen en ondersteunt de ontwikkelingen van harte. Ook heeft de ARO begrip voor de urgentie bij de bedrijven om op korte termijn te investeren in de groei. Daarbij adviseert de ARO om voor het gebied alsgeheel een zo hoog mogelijk ambitieniveau na te streven en de hiervoor benodigde werkprocessen zoveel mogelijk parallel te laten lopen met de vergunningverlening. Daarbij is aandacht nodig voor het door te ontwikkelen campusidee, de herkenbare uitstraling van de innovatieve bedrijfstak, de te creëren meerwaarde voor bezoekers en toeristen, een stevig landschappelijk raamwerk met groen-recreatieve routes in het gebied, de ontsluitingsstructuur en de verhouding tot het te respecteren lint Westeinde en het schootsveld van Enkhuizen.

Gemeente en bedrijven willen nu snel door met een ontheffingsaanvraag in verband met bouwplannen en investeringsbeslissingen. Bureau HZA is in opdracht van de gemeente verder gegaan

met de planvorming aan de hand van het ARO-advies. Op 6 september 2012 vond bij bedrijf Incotec een workshop plaats, georganiseerd door de provincie, onder leiding van de PARK en met een rol voor de gemeente, de bedrijven, hun adviseurs en de provincie. De ARO is in kennis gesteld van de resultaten van de workshop.

De gemeente geeft een toelichting op het proces en de heer Wijntjes op de essentiële onderdelen van de gebiedsvisie en de resultaten van de workshop. Voor Incotec vloeit daaruit voort dat de voert zou moeten worden doorgetrokken (met een bruggetje eroverheen), dat er verbinding met het Westeinde behouden blijft en dat de zuidzijde uitstraling krijgt en recreatief medegebruik. Voor Syngenta is belangrijk dat de werkgebouwen uitstraling krijgen, de grote gebouwen terugliggend gesitueerd worden en het parkeren langs het Westeinde in een soort voortuin wordt opgenomen, waarvoor het ontwerp nog te maken is. Op termijn is hier kleinschalige bebouwing mogelijk.

De ARO vraagt naar de capaciteit van het parkeren langs het Westeinde en de afhandeling van vrachtverkeer. Moet niet het hele gebied worden omgekeerd in een wervende toekomstvisie? Goudappel Coffeng heeft hier onderzoek naar verricht. Zij kwamen met het advies van de zuidelijke weg; de gemeente wil problemen op termijn vóór zijn door deze tijdig aan te leggen. Omkering naar het noorden is niet mogelijk. Syngenta wijst op de beperkingen in de terreinindeling vanwege bezonning en beveiliging. 'Spiegeling' naar het noorden is daarom niet mogelijk. De gemeente wil op termijn een 'masterplan', maar wil ook de bedrijven niet laten wachten.

De ARO is overtuigd van de kwaliteit van de gebiedsvisie als kader voor nieuwe ontwikkelingen en ondersteunt de 10 hoofdpunten daaruit, maar vraagt zich af waar men zich nu precies over moet uitspreken; wat ligt er concreet ter advisering voor? De ARO wil graag kleinere plannen kunnen toetsen aan bredere ambities, maar dan moeten de beide schaalniveaus wel duidelijk zijn. De gebiedsvisie geeft een wensbeeld en er zijn eerste bouwplannen, althans eerste architectuurbeelden, maar de tussenstap ontbreekt. Hoe verhouden concrete plannen zich tot de bredere ambities? De grotere schaal van ambities moet in de deelplannen zichtbaar zijn. Er zijn voorlopige 'artist impressions', die nog weinig houvast bieden en waar de ARO zich niet over uit mag spreken, al roepen zij twijfels op. Na enige discussie blijkt het te gaan om gevraagde instemming met twee bedrijfsgebouwen bij Incotec (buiten BBG) en bij Syngenta om een globaal ontwerp-bestemmingsplan dat door interpretatie van de regelgeving voor ontheffing in aanmerking komt.

Wat betreft de verbinding met de gebiedsvisie vindt de ARO dat de bedrijven wel wat meer mogen laten zien wat ze willen met de inrichting, dat de grote investeringen mogen doorwerken in de uitstraling en inrichting. Voor Syngenta betekent dat minimaal dat het parkeren aan het Westeinde en op de hoek met het schootsveld een stevig landschappelijk ontwerp met de nodige beplanting krijgt, want de schaduwwerking is hier, op afstand van de kassen, geen bedreiging. Verder vraagt de ARO aandacht voor de daadwerkelijke realisering van de waterstructuur, ook bij de bedrijven. Dat betekent doortrekken van de voerten.

Gelet op de concrete ontheffingsvraag is de ARO akkoord met de adviesvragen zoals die in de discussie naar voren kwamen en wil daarbij wel aandachtspunten meegeven. Een vervolg in de ARO is niet nodig, al adviseert de ARO om het toekomstbeeld en de inrichting van de bedrijven nader te concretiseren en te verbinden met de ambities uit de gebiedsvisie.

Conclusie:

De ARO complimenteert de gemeente met de hoofdpunten uit de gebiedsvisie die een goed kader vormen voor afzonderlijke deelplannen in dit gebied en ziet deze dan ook graag zoveel mogelijk doorwerken in de uitwerking van deelplannen. De ARO adviseert positief over de ontheffing voor bedrijf Syngenta en geeft als aandachtspunten mee dat in de uitwerking veel aandacht wordt besteed aan een landschappelijke inpassing van het parkeren en een goede afstemming tussen de te realiseren grootschaligheid in de tweede lijn en kleinschaligheid in de eerste lijn aan het Westeinde. De ARO adviseert ook positief over de ontheffing voor bedrijf Incotec, in het bijzonder wat betreft het principe om de oriëntatie om te keren naar een nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg in een landschappelijke setting en wat betreft de beide bedrijfsgebouwen die nu gerealiseerd gaan worden en geeft als aanbeveling mee dat het doortrekken van de voert op het perceel daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

- **Ontheffingsverzoek woningbouw Buitenplaats de Burgh, gemeente Koggenland**

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren R. van der Woude en M. Neefjes (gemeente Koggenland), T. Bullens (Vollmer&Partners), H. Hamster en P. Ruber (provincie Noord-Holland, RI en SHV)

Het betreft een woningbouwplan (300 woningen) voor Buitenplaats de Burgh bij Avenhorn/ de Goorn in de gemeente Koggenland. Dit plan heeft een lange (twee jaar) voorgeschiedenis van ambtelijk en bestuurlijk overleg, waarbij uiteindelijk nut en noodzaak is vastgesteld. Daarbij is er nog geen aandacht geweest voor de ruimtelijke kwaliteit, die nu aan de orde is. Kort voor de ARO-vergadering is hierover bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeente geweest, waarbij de gemeente is geweest op mogelijke, te verwachten kritiek van de ARO op dit punt. De gemeente heeft hierop alsnog enkele wijzigingen in het plan aangebracht, die de ARO ter vergadering voor het eerst te zien krijgt.

De heer Bullens licht het aangepaste plan toe. De term 'Buitenplaats' moet vooral gezien worden als marketingconcept. Het landelijk gebied is hier door ruilverkaveling getransformeerd, maar de lintstructuren zijn nog herkenbaar. Het is feitelijk de zoveelste uitbreiding tussen de linten, waarvan de locatie is bepaald door een beslissing over de infrastructuur, de nieuwe randweg. Verder is geprobeerd enkele doorzichten te respecteren en langzaam verkeersverbindingen te maken met de rest van het dop. De wijzigingen betreffen het 'ontspannen houden' van het lint, met kleinschaliger bebouwing. Het lint krijgt kavels van verschillende grootte met verspringende bebouwing. Het stratenplan achter de linten is ongewijzigd gebleven, want de gemeente wil dat zo houden. De ontwikkeling loopt gefaseerd vanaf de buitenkant langs de randweg naar de hoek van de oksel tussen de linten, waar een dorpswei gehandhaafd blijft. Het deel van het plangebied dat nog niet wordt bebouwd wordt door de gemeente met bollen beplant. De gemeente geeft aan dat dit plan in een structuurplan van 20 jaar geleden past, dit is een van de laatste invullingen hiervan. Er wordt vooral voor de eigen bevolking gebouwd.

De ARO vraagt zich af waarom dit plan bij het dorp past. In feite wordt de stempelstructuur van vorige uitbreidingen voortgezet. Is dit soort complexen niet te groot voor dit soort dorpen? Wat

maakt de wijk anders dan vergelijkbare wijken elders in het land? Waarom is de kavel- en waterstructuur van het landschap niet opgepakt? Waarom is de typologie van de linten nu heel anders geworden dan de typologie in de wijk met strakke straten? Waarom refereert het water in de wijk aan een park of buitenplaats? Als de randweg een doorgaande weg is, waarom wordt het dan ook onderdeel van de nieuwe woonwijk? Dit kan dit het wonen daar tegenaan ongunstig beïnvloeden.

De stedenbouwkundige geeft aan dat het gaat om een compacte kernuitbreiding. Een volgende stempel kan hier wel, als de linten maar worden gerespecteerd. Dorps-DNA zegt weinig over dit soort dorpen. Verder geeft hij aan dat er geen meerwaarde zit in het oppakken van de verkavelingsstructuur. Het water in de wijk heeft de gekozen vorm gekregen om het gebied een 'eigen uitstraling' te geven, maar een gebiedseigen vorm kan natuurlijk ook. De randweg krijgt een parallelle ventweg waaraan gewoond wordt en een mooie boombeplanting. Achterkanten naar het landschap zijn niet fraai. Hij toont de referenties voor de architectuur ('traditionele architectuur met een twist') in de wijk, waarover welstand enthousiast is, en die los staat van het dorps-DNA.

Conclusie:

De ARO kan nog weinig enthousiasme opbrengen voor het getoonde ontwerp, dat, in afwijking van het provinciale beleid in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, 'een stempelplan' binnen de linten laat zien dat nog weinig Westfriese dorpskenmerken vertoont. Wel erkent de ARO dat in de presentatie al een verbeterslag is gemaakt ten opzichte van het oorspronkelijk ingediende plan, maar het blijft zoeken naar het specifiekere karakter en de verankering aan de bestaande structuren. De ARO geeft aan dat het wenselijk is dat de gemeente nog een verdere verbeterslag maakt dan wel met een nieuwe planopzet komt en daarbij bijzondere aandacht geeft aan de fasering, de waterstructuur binnen het plangebied, de verhouding van het wonen tot de nieuwe randweg en de aansluiting tussen de typologieën van het wonen aan de linten en het wonen in de wijk daarachter.

- **Prealabele vraag Hofgeest West, Velsen**

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren J. Warmerdam (stedenbouwkundige gemeente Velsen), A. Los (projectleider gemeente en P. Veldhuis (provincie Noord-Holland, RI)

Het betreft de uitruil van gebied binnen BBG ten behoeve van het project Grote Buitendijk – Hofgeest. Er gaat 16 ha terrein van BBG af en er komt 11 ha bij. Het Ontwikkelingsplan Grote Buitendijk Velsen behelst een verplaatsing van sportvelden, het ontwikkelen van de nieuwe wijk Hofgeest en de realisatie van een nieuwe rand aan de noordoostzijde van Velsen, grenzend aan de A9. De vraag aan de ARO is of deze uitruil en de aanzet tot nadere uitwerking van het plan akkoord is.

De heer Warmerdam licht de plannen toe. De gemeente wil in gebieden met een nat karakter lagere dichtheden en meer openheid, doorzichten en een landgoederenstructuur (zone langs de A9, waar nu een harde rand is); in de hogere delen gaat het om hogere dichtheden en aansluiting bij de blokverkaveling. Ook wordt de wateropgave in bebouwd gebied ingezet.

De ARO vraagt zich af waarom de zone tegen de A9 ooit binnen BBG was gehouden, want woningbouw zou geluidsschermen vergen. De ARO heeft vooral vragen over de geprojecteerde

landgoederenstrook. Worden hier wel de goede typen woningen toegepast? Met de aantallen en typen woningen zijn er geen 'klontjes' in het landschap te onderscheiden. Eerder is het zo dat de huidige harde, maar duidelijk ontworpen rand van Velsen, een veel rommeliger karakter zal krijgen, en dat de hoofdstructuur, die op een hoger abstractieniveau nog helder lijkt, in de praktijk niet te lezen of te begrijpen zal zijn. Wat is de ruimtelijke werking van de ontsluiting over de verschillende open gebieden en sloten? De ARO wijst op een vergelijkbare opgave die door bureau SVP is uitgewerkt voor de zogenaamde overhoeken van het plan Saendelft, waar zeer aanvaardbare oplossingen zijn bedacht voor een nieuwe bebouwingsrand naar het landschap. Voor Hofgeest is de voorgestelde nieuwe rand moeilijk 'leesbaar', deels brokkelig en deels vormgegeven met groene randen. Van de oorspronkelijke structuur van landschap en bebouwing is zo niet veel te herkennen.

Conclusie:

De ARO is positief over de uitruil van gronden die de gemeente hier ten behoeve van woningbouw wil realiseren. De ARO geeft verder de aanbeveling mee nog eens goed te studeren op de te creëren overgangen naar het landschap. Wat betreft de uitwerking van de woningbouwplannen binnen de BBG-grenzen in de zone tegenover de A9, waar de ARO verder niet over gaat, geeft de ARO geheel vrijblijvend de aanbeveling mee hier verder op te ontwerpen, omdat de nagestreefde dichtheid en woningtypologie zich moeilijk verdraagt met het streven van landgoedachtige clusters in een open landschap en het beeld waarschijnlijk erg rommelig zal worden.

- **Ontheffingsverzoek Zuidostrand Driehuis, gemeente Velsen**

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Warmerdam (stedenbouwkundige gemeente Velsen), mevrouw A. Noordermeer (Amvest), de heer M. van der Heide (Hosper landschapsarchitectuur en stedenbouw) en de heer P. Veldhuis (provincie Noord-Holland, RI)

Het betreft de bouw van 100-145 seniorenwoningen van (gemiddeld) 100 m² in de Zuidostrand van Driehuis. De woonblokken zijn gedacht tussen het spoor en de bestaande rand van de kern Driehuis. Die rand is als dorpsrand ontworpen, nu wil het gemeentebestuur daar een nieuwe dorpsrand maken. Het gebied is in gebruik als park (westelijk deel) en agrarisch (oostelijk deel). Er worden vier woonblokken van 35 x 35 m met 40 m tussenruimte geprojecteerd. De bouwhoogte is zes lagen, waarbij de lagen vijf en zes moeten inspringen.

De heer Warmerdam geeft aan dat de gemeente hier de bestaande harde dorpsrand wil verzachten, maar de visuele relatie met het landelijk gebied wil behouden; er blijft een 20 meter brede ecologische verbindingzone langs het spoor over, hoewel er sprake is van een 'afwaardering' van de status als EHS. Er komen vier losse woonlocaties in het groen, terwijl het parkeren onder de grond wordt gebracht. De heer van der Heide vult aan: er is gestuurd op samenhang en een groene setting met recreatieve verbinding. Er zijn uiteenlopende referentiebeelden die aansluiten bij het dorps-DNA en die de mogelijke overgang stad-land ter plaatse illustreren.

De ARO vraagt zich af hoe de ontsluiting wordt geregeld. Aan één zijkant wordt ingeprikt en verder is de ontsluiting en het parkeren ondergronds. Het geheel komt half verdiept te liggen, maar dat moet nog worden uitgewerkt. Alles bij elkaar is het een forse plint en barrière.

De ARO vraagt zich verder af hoe hoog de bebouwing wordt en of de inspruingen van de hoogste lagen werken. Ook de zeer verschillende referenties roepen vragen op. De ARO probeert zich een beeld te vormen van het profiel van het gebied (dwarsdoorsnedes) en het ruimtelijk beeld dat ontstaat. De plankaart maakt dat onvoldoende duidelijk. Wel duidelijk is dat het gaat om forse blokken van 12 meter hoog en met inspruingen in totaal 18 meter. Ook de lengte is met meer dan 30 meter nog aanzienlijk. Is de term 'torens' dan op zijn plaats? Horen torens niet slanker te zijn? Hoe is de aansluiting op de bestaande wooncomplexen aan de rand waar ouderen wonen die nu uitzicht op de rand hebben? De afstand is daar vrij klein. Is deze zone wel gediend met zoveel bebouwing? Hoewel het beeld in de plattegrond nog enigszins open lijkt, is het zeer de vraag of dat ook de beleving in de realiteit zal zijn. In een groter ruimtelijk verband, aan weerszijden van het plangebied, heeft de open zone langs het spoor een betekenis in de groene geleding van de gemeente.

Er ontstaat een discussie over de nut en noodzaak onderbouwning. Dit is afgekaart, de provincie heeft op dit punt ingestemd, maar de ruimtelijke kwaliteitsvraag is of deze zone, die in de huidige situatie een behoorlijke ruimtelijke kwaliteit heeft, het programma aan kan (het 'laadvermogen')

Conclusie:

De ARO is van mening dat het voorgestelde plan met vier forse bouwvolumes in 6 lagen boven een groot parkeerdek met ondergrondse ontsluiting van de appartementen onvoldoende overtuigend en inzichtelijk is uitgewerkt om een beeld te vormen van de landschappelijke consequenties ervan. De gebouwen vormen een tweede zoom, waar de bestaande bebouwing al als een rand is vorm gegeven. Nut en noodzaak van woningbouw in Driehuis buiten BBG is dan wel aangetoond, maar de ARO vraagt zich af of dit ook geldt voor het omvangrijke programma op deze specifieke, begrensde, landschappelijke locatie. De ARO vraagt zich af of deze landschappelijke rand zo'n zwaar programma kan verdragen en is van mening dat het voorgestelde plan hier een te zware belasting voor vormt.

- **Ontheffingsverzoek boezemgemaal en afwateringskanaal Schardam, gemeente Zeevang**

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren P. Aalbers (gemeente Zeevang), M. Karthaus (architect gemaal), R. Cleveringa (landschapsarchitect Landschap Partners), T. Worm (Witteveen en Bos), M. Poort (HHNK) en T. Nieuwenhuijze (provincie Noord-Holland, RI)

In de ARO van 6 juni 2012 is het boezemgemaal van Schardam in de ARO behandeld. Het gaat om aanleg door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van een nieuw elektrisch aangedreven gemaal met een afwateringskanaal naar het IJsselmeer in de historische dijk bij Schardam (primaire waterkering), vlakbij de oude Hornsluis, ten behoeve van de Schermerboezem. De aanvoer van het water vindt plaats via de Beemsteruitwatering en de Korsloot, die ter plaatse van de huidige spuisluis in Schardam bij elkaar komen. In Schardam zijn 4 locaties voor het gemaal onderzocht, waarbij de gekozen locatie als meest gunstige naar voren kwam. Door het binnendijks plaatsen van het gemaal vormt dit geen knelpunt voor de dijkverbetering. Er waren nog verschillende varianten voor het ontwerp van de afvoerwatergang door het buitendijkse land (eigendom Staatsbosbeheer); die betroffen vooral de uitmonding aan het IJsselmeer. De planlocatie ligt binnendijks, het afvoerkanaal buitendijks. Het advies van de ARO was:

De ARO vindt locatiekeuze en ontwerp voor het gemaal voldoende overtuigend, maar heeft moeite met het ontwerp voor het afvoerkanaal. Er zijn alleen varianten voor de uitmonding. Het is allemaal nog schematisch, feitelijk is van een ontwerp nog geen sprake. Nu is het landschappelijk niet beoordeelbaar. De huidige uitmonding heeft hoge landschappelijke kwaliteit; dit zou met het nieuwe kanaal ook moeten worden nagestreefd. Het gaat dan om een ontwerp, zoals dit kan worden beleefd, niet om een schema op het platte vlak. De passant snapt nu nog niet hoe de waterhuishouding wordt georganiseerd; het moet echt passen bij de plek en de historische context. De historie van de landschapsinrichting bij waterstaatkundige werken leert dat de combinatie van ingenieurs en landschapsarchitecten tot de fraaiste resultaten leidt. Conclusie: De ARO is overtuigd van de waterhuishoudkundige nut en noodzaak en van de locatiekeuze voor het boezemgemaal. Ook heeft de ARO waardering voor het architectonisch ontwerp van het gemaal. De ARO is echter nog niet overtuigd van de ligging en het ontwerp van het afvoerkanaal door het vanwege landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden waardevolle buitendijkse gebied. Er is nog teveel sprake van een schematisch concept en geen samenhangend landschappelijk ontwerp. De ARO ziet in dit samenhangend ontwerp voor de nieuwe plek graag dezelfde overtuigende kwaliteit als welke de bestaande sluis heeft.

Naar aanleiding van het ARO-advies heeft Witteveen + Bos op het ontwerp van het afvoerkanaal gestudeerd, met ondersteuning van de provincie. Dit heeft geresulteerd in het aangepaste ontwerp.

De heer Cleveringa geeft een toelichting op het nieuwe ontwerp voor het afwateringskanaal. Er is een variantenstudie gemaakt voor verschillende tracés door het buitendijkse gebied met zijn bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden (middeleeuwse gaweg, onregelmatige blokverkeveling) en ook met zijn bijzondere belevingswaarde. De varianten die de verkeveling als uitgangspunt nemen laten zich niet combineren met de vereiste capaciteit. Er is daarom gekozen voor een kloeke lijn, die een nieuwe eigentijdse laag aan het landschap toevoegt. Dit kanaal komt op 70 meter afstand van de dijk en is 35 meter breed; een visualisering toont dat dit perspectivisch weinig ingrijpend is in de beleving vanaf de dijk op ooghoogte. Ter plekke van de gaweg komt een vlonderbrug over het kanaal, waarmee de cultuurhistorie zoveel mogelijk wordt gerespecteerd, maar waardoor ook een barrière ontstaat voor recreatievaart en algenophoping.

De ARO vraagt of de varianten met een noordwaarts gericht kanaal niet van meer respect voor de cultuurhistorie getuigen. Die pakken echter negatief uit voor de weidevogels en het kanaal wordt dan twee keer zo lang. Ook vraagt dit ophogingen aan weerszijden, zodat twee polders worden gemaakt, terwijl bij de voorkeursvariant kan worden gewerkt met een meer integrale ophoging, vorm gegeven als een verhoogd maaiveld op 0,5 meter. Dit overtuigt de ARO, die ook om landschappelijke redenen wel voelt voor de gemaakte keuze.

Wel vraagt de ARO aandacht voor een expressie van de overgang van gemaal en kanaal, die de relatie inzichtelijk maakt. Het kan een herkenningspunt in het landschap zijn die begrijpelijk maakt hoe het afwateringssysteem werkt. De architect van het gemaal stemt hier graag mee in. Ten slotte vraagt de ARO aandacht voor C14 dateringen bij de aanleg.

Conclusie:

De ARO was al positief over locatiekeuze en architectonische uitwerking van het boezemgemaal en is dat nu ook over de uitwerking van het afwateringskanaal. De ARO geeft als aanbeveling mee om ter hoogte van het gemaal de relatie van het kanaal met het gemaal nadrukkelijker te markeren met bouwkundige middelen, zodat begrijpelijk wordt gemaakt dat hier een verbrede watergang begint.

- **Ontheffingsverzoek kinderdagverblijf De Keet, Langereis 14, gemeente Hollands Kroon**

Hier zijn geen vertegenwoordigers van gemeente, belanghebbende en adviseurs bij aanwezig, hoewel zij zich wel hadden aangemeld. Reden is dat de ARO in de voorbespreking al constateerde dat hier geen bezwaren spelen, de agenda al vol is en de bezoekers een reis kon worden bespaard.

Het betreft de vestiging van een kinderdagverblijf op het perceel Langereis 14 te Winkel, waar al een stolpwoning is gesitueerd. Het voornemen is om op het perceel een kinderdagverblijf (maximaal 32 kindplaatsen) met buitenschoolse opvang (BSO, maximaal 20 kinderen) te realiseren. De BSO wordt gerealiseerd in de bestaande stolpwoning op het perceel die hiertoe intern wordt verbouwd. De bestaande schuur (100 m²) op het perceel wordt gesloopt. Het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd in een op te richten gebouw met schuurvorm van 170m² en ten opzichte van de schuur verder naar achteren in noordwestelijke richting op het perceel gesitueerd. Verder wordt het terrein verhard ten behoeve van parkeervoorzieningen (10 ppl.) en een speelterrein. De bebouwing aan de Langereis is te typeren als 'dunne' lintbebouwing met agrarische en veel niet-agrarische (woon)bebouwing.

Er is een bescheiden toename van bebouwing op een bestaand perceel, waarop de stolp blijft gehandhaafd en de nieuwbouw een eenvoudige schuurvorm krijgt. Het houdt het aanzien van een 'boerenerf'. In de directe omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Er zijn geen effecten op openheid of doorzichten. Ook blijven de bestaande boomsingels haaks op de weg gehandhaafd en ze worden aangevuld met nieuwe bomen en struiken. De landschappelijke impact is daarom beperkt. Mogelijk is er enig effect van de parkeerplaatsen en eventuele borden die de uitstraling meer 'stedelijk' of 'dorps' maken dan landelijk. Die impact is niet dusdanig groot dat sprake is van een onaanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie:

De ARO is van mening dat hier sprake is van een beperkte toename van bebouwing op een bestaand perceel, waar al boomsingels aanwezig zijn, en adviseert dan ook positief over het ontheffingsverzoek.

- **Prelabelle vraag woonmolen De Snevert, gemeente Schagen**

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren J. Bouwes (wethouder gemeente Schagen), J. Paauw (initiatiefnemer en ontwerper) en G. Haenen (provincie Noord-Holland, RI)

Het betreft de gewenste realisatie van een 'woonmolen' aan de Snevert in Schagen. De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en wil aan de Snevert een replica van een Noord-Hollandse poldermolen bouwen. Doel is om in de molen te kunnen wonen en met de molen het landschap te

versterken, door dit cultuurhistorisch element terug te brengen in het landschap. De gemeente heeft in haar afwegingen gekeken naar het historiserend karakter. Rond Schagen hebben in het verleden ca. 8 molens gestaan welke onderdeel uitmaken van een eeuwenoud stelsel van sloten en voorzieningen. Dit stelsel is nauwelijks veranderd en nog steeds te herkennen. De gemeente is van mening dat molens nog steeds van grote betekenis zijn vanuit het beeld en de beleving van het buitengebied, de cultuurhistorische en educatieve waarde, toerisme en recreatie.

De ARO wil graag weten hoe de gemeente zich tot nieuwe windmolens in het landschap verhoudt. De wethouder geeft aan dat het beleid is dat die niet gewenst zijn, maar dat het plan dat nu voorligt wordt beschouwd als een aanwinst voor het landschap.

De ARO merkt op dat doorgaans alleen korenmolens verhoogd liggen, maar dat er begrip voor is dit nu met een watermolen te doen om ruimte voor een woning te krijgen, waardoor gelijk ook meer wind wordt gevangen. De ARO vraagt zich af of er een waterhuishoudkundige functie is of dat die er alleen 'voor de sier' is. Het antwoord is dat het Hoogheemraadschap op termijn een vismigratiepunt en een automatische stuw wil, waardoor het water op de boezem wordt uitgeslagen, maar dat daar nu nog geen sprake van is. De molen krijgt wel het mechaniek, maar vooral als ornament. Er is zowel sprake van inzet van moderne materialen als van een replica. Er zijn nog genoeg molenbouwers die de oude technieken beheersen. Het ontwerp is gebaseerd op oude foto's van een molen die in de omgeving gestaan heeft. Op de plek zelf heeft geen molen gestaan, maar wel soortgelijke molens op soortgelijke plekken.

De ARO merkt op dat er geen publieksfunctie is, maar wel veel klinkerverharding (30 bij 30 meter). Zou dat niet minder kunnen? Verder is de ARO positief en wenst de initiatiefnemer veel succes met het vervolg.

Conclusie:

De ARO is overtuigd van de zorgvuldige onderbouwing van locatiekeuze en uitwerking van het plan voor de woonmolen en adviseert positief over de prealabele vraag. De ARO geeft de aanbeveling mee de oppervlakte van de verharding ten behoeve van het parkeren zo beperkt mogelijk te houden.

- **Prealabele vraag supermarkt en woningbouw Waarland Zuidoost, gemeente Harenkarspel**

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer Valkering (gemeente Harenkarspel), de heer R. Mastenbroek (Ontwikkelingscombinatie Harenkarspel), mevrouw A. Wijnholds, bureau HZA) en de heer G. Haenen (provincie Noord-Holland, RI)

De gemeente dankt de ARO dat dit agendapunt, op aandringen van de gemeente, alsnog in een zeer laat stadium aan de agenda kon worden toegevoegd en begrijpt dat de voorbereidingstijd zeer kort is geweest.

De voorzitter geeft aan dat de ARO de gemeente graag de gelegenheid geeft de plannen toe te lichten, waarna de ARO-leden kort een eerste reactie zullen geven, maar dat het omwille van een gedegen en evenwichtige advisering gewenst is dat de plannen een volgende keer opnieuw worden geagendeerd, waarbij door de gemeente met de nu te maken opmerkingen rekening kan worden gehouden.

De gemeente wijst er op dat het plan al in juni 2012 bij de provincie is ingediend en dat men streeft naar spoedige realisatie. Er is al enkele jaren geen supermarkt meer in Waarland en die is voor de leefbaarheid van het dorp van groot belang. Onder meer de dorpsraad en de katholieke ouderenbond onderschrijven dit. Men heeft een ondernemer bereid gevonden een supermarkt te vestigen en ook andere winkeliers sluiten zich aan. Het is te zien als de eerste stap van een toekomstige ontwikkeling, die past in de gemeentelijke structuurvisie (van 2009) maar er is gestreefd naar een afgerond geheel, mocht toch geen sprake zijn van verdere dorpsontwikkeling met woningbouw in het gebied.

Mevrouw Wijnholds licht het plan verder toe. Er is uitgegaan van de historische, structurerende elementen. Van oorsprong was er een kronkelig lint in een grillig gevormde polder, maar door de ruilverkaveling is het landschap strak getrokken en is de Volleringsweg ontstaan. Het plan is nu om twee deelplannen te realiseren rond een vooralsnog groen te houden binnengebied: het plan achter de Leiakker voor de supermarkt, winkels en aanvullende sociale woningbouw en een dwarslint aan de Volleringsweg met 21 woningbouwkavels. Op termijn wordt het tussengebied met woningbouw bebouwd, maar er is met deze twee deelplannen ook sprake van een afgeronde tussentijdse fase. Het dwarslint kan de aanzet zijn van een nieuwe wijk en het winkelplan, dat voorlopig met een kleine rondweg via een winkel- annex parkeerplein wordt ontsloten, kan door verdere uitbreiding meer centraal in het dorp komen te liggen. De rest van het gebied maakt geen deel uit van de ontheffingsaanvraag.

De ARO plaatst de nodige kritische kanttekeningen. Het collage-achtige van de plannen, de 'losse eindjes', roepen vragen op over de samenhang en de locatiekeuzen. De publieke opgave is om een centrum te maken en om de groene open ruimte te gebruiken. De nieuwe supermarkt is bedoeld als nieuwe hart van het dorp, maar wordt weggestopt achter tennisbanen. De parkeerterreinen ogen niet als dorpsplein en daarachter komt nog een verloren rijtje winkels te liggen. De geschetste situatie rond de supermarkt oogt alles bij elkaar niet als een eindfase. De ARO zag graag een nadere analyse op een hoger schaalniveau: wat is de structuur van het dorp en welke plekken komen potentieel in aanmerking voor een nieuw dorpscentrum? Wat hoort, ook naar het oosten toe waar de camping ligt, nog wel of niet meer bij het dorp? Het belang van een supermarkt en winkels als voorzieningen voor het dorp wordt onderschreven, maar wat wordt op dit moment als centrum van het dorp ervaren en wat is de bredere toekomstvisie voor de ontwikkeling van de kern?

Ook het dwarslint, met een geheel andere typologie, roept vragen op: waarom is niet gekozen voor een locatie meer westelijk, aansluitend op het dorp, waar al sprake is van aantasting van de open ruimte? Op de nu gekozen locatie heeft het tussengebied landschappelijke kwaliteiten. Het is zonde van de ruimtelijke structuur van het dorp, want er wordt nu een 'eiland' gecreëerd, die de mooie kamerstructuur aantast.

Ten slotte heeft de ARO vraagtekens bij de onderlinge verbinding tussen supermarkt en woningbouwplannen. Is er werkelijk, zoals de gemeente aangeeft, een economisch verband? Normaal houden winkels hun eigen broek op. Betekent dit dat de supermarkt eigenlijk niet rendabel is? Wat betekent het voor andere bouwplannen in het dorp die blijkbaar worden stilgelegd? Hoe is de onderlinge relatie van de diverse plannen en initiatieven in het dorp?

De gemeente neemt de vragen mee en komt met aangepaste plannen terug in de ARO.

Conclusie:

De ARO wil tegemoet komen aan de urgente vraag van de gemeente om dit plan alsnog in behandeling te nemen, maar ook komen met een evenwichtig en gedegen advies. De ARO vraagt daarom de gemeente nogmaals langs te komen met verder onderbouwde plannen en geeft alvast een aantal kritische vragen en opmerkingen mee. Die vragen geven aan dat er flinke twijfels zijn bij de ARO over de ingediende plannen en zij betreffen de onderlinge samenhang van de plannen, de publieke meerwaarde van de gekozen ruimtelijke oplossingen, de keuze voor de locatie van de supermarkt als toekomstige centrale plek voor het dorp, de vormgeving van het beoogde winkelplein daarbij en van de voorlopige dan wel definitieve dorpsrand op deze plek, de gemelde noodzakelijke verbinding van de bouw van de supermarkt met een aanvullend woningbouwprogramma en de keuze voor de ligging van het dwarslint met woningbouw aan de Volleringsweg.