

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wormerland
Postbus 20
1530 AA WORMER

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt

BEL/RI

Doorkiesnummer +31235144039

verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Bestemmingsplan 'Neck-Zuid'

Verzenddatum

30 JUNI 2016

Geacht college,

Kenmerk

271413/815995

Het bestemmingsplan 'Neck-Zuid' hebben wij in het kader van artikel 13 en 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) het plan nogmaals beoordeeld op het nut en de noodzaak en op ruimtelijke kwaliteit.

Uw kenmerk

Nut/noodzaak

U hebt een nadere onderbouwing¹ op het nut en de noodzaak van het plan aangeleverd. De onderbouwing gaat toereikend in op de regionale behoefte en de binnenstedelijke mogelijkheden. Gelet op de verhuisrelaties hebt u twee woningmarkten in ogenschouw genomen: het primaire gebied (gemeente Wormerland) en het secundaire gebied (de gemeenten Amsterdam, Zaanstad en Purmerend).

In de onderbouwing wordt gesteld dat de woningbehoefte groter is dan het aanbod in de onderzochte woningmarkten. Ook de kwalitatieve behoefte aan dit segment (centrum dorps woonmilieu) is afdoende aangetoond. Voor de binnenstedelijke mogelijkheden is een inventarisatie verricht en voor dit woonmilieu in deze omvang is geen binnenstedelijke locatie voorhanden. Gelet op het voorgaande, achten wij het nut en de noodzaak toereikend aangetoond.

Ruimtelijke kwaliteit

Gelet op artikel 13 gelezen in samenhang met artikel 15 van de PRV hebben wij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd. Op 19 april 2016 heeft de ARO aan ons een advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage toegevoegd bij deze brief.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

¹ Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Neck-Zuid in Wormerland, d.d. 22 maart 2016 Bureau Stedelijke Planning.

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Naar aanleiding van dit advies hebt u aangegeven het advies op de punten van de groene omzoming van het plan en de afwisseling in woningtypen te kunnen meenemen in het verdere planproces door verankering in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan 'Neck-Zuid'.

Ten aanzien van het advies om de ontsluiting van de woonwijk direct te laten aansluiten op de Munnikdijkweg. U hebt aangegeven deze ontsluitingsvariant te hebben gewogen vanuit verkeerskundig oogpunt, maatschappelijk draagvlak, waterhuishouding en ruimtelijk en dat een directe aansluiting op deze dijk niet de voorkeur geniet.


De Munnikdijkweg is aangeduid als een regionale waterkering. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft als beheerder van de dijk aangegeven een directe nieuwe aansluiting op de Munnikdijkweg niet wenselijk te vinden vanwege het risico van dijkverschuivingen en het feit dat de aansluiting direct op de dijkkrui bevindt.

Uw afweging om de ontsluiting niet via een nieuwe directe op de Munnikdijkweg te laten plaatsvinden, kunnen wij volgen. Wij achten de ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan voldoende geborgd.

Conclusie

Gelet op het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de aangeleverde onderbouwing op nut en noodzaak d.d. 22 maart 2016 en de ruimtelijke kwaliteitseisen achten wij de provinciale belangen op correcte wijze geborgd in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,


waarnemend provinciesecretaris
H.J. Schaafsma


voorzitter
J.W. Remkes

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.

Verslag 46^e vergadering ARO, 19 april 2016

Aanwezige ARO-leden: de heer S. Slabbers (vandaag voorzitter vanaf agendapunt 9), de heer R. van Leeuwen, de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw M. van Schendelen, mevrouw I. van Koningsbruggen.

Namens de provincie: mevrouw B. van Beekvelt (voorzitter, eerste deel vergadering), de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer B. Witteman (BEL/RI).

1. Opening en mededelingen

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

2. Verslag 45^e ARO-vergadering 8 maart 2016

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Afscheid van Marijke van Schendelen en introductie Irmgard van Koningsbruggen als nieuw ARO-lid

De voorzitter spreekt Marijke van Schendelen toe en bedankt haar voor haar jarenlange inzet voor de ARO.

Irmgard van Koningsbruggen is per 1 april toegetreden tot de ARO als vast lid. Zij stelt zichzelf voor en maakt kennis met de aanwezige ARO-leden.

4. Voorbespreking van de agenda

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

5. Provinciaal Inpassingsplan Windpark Westfrisia, Zwaagdijk, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: De heer J. Pronk (initiatiefnemer Westfrisia BV), de heer K. Schouten (initiatiefnemer Westfrisia BV), de heer E. Arends (adviseur Pondera), de heer H. Tigges (wethouder gemeente Medemblik), de heer P. Meester (gemeente Medemblik), mevrouw M. Weeber (Stuurgroep tegen windturbines), de heer H. van Engelenburg (provincie Noord-Holland, projectleider PIP) en enkele toehoorders.

Wethouder Tigges van de gemeente Medemblik geeft een korte inleiding. Hij geeft aan dat de voorgestelde opstelling van windturbines niet voldoet aan het beleid dat de provincie Noord-Holland momenteel opstelt voor windenergie: de afstand tot bebouwing is minder dan 600 m en er is sprake van vijf, in plaats van het vereiste minimale aantal van zes turbines. Het plan is indertijd aangehouden, in afwachting van nieuw beleid, maar nu er beleid is geldt dit blijkbaar niet voor deze ontwikkeling. De heer Tigges vergelijkt de impact van de

windturbines op het lint Zwaagdijk met die van de grote windturbine vlakbij Medemblik. Verder geeft hij aan zich niet te kunnen vinden in de typering van dit deel van West-Friesland als 'stedelijk gebied'. Er is juist sprake van een gaaf open landschap, een groene buffer tussen Hoorn en Hoogkarspel. In het Natuur- en Recreatieplan Westfriesland is het idee om het gebied aantrekkelijke en toegankelijker te maken. Ook leent het gebied zich voor het vergroten van biodiversiteit. Vervolgens haalt de heer Tigges het door de provincie vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Westfrisiaweg aan, waarin is aangegeven dat de weg zo onzichtbaar mogelijk door het landschap dient te lopen. Nu zegt de provincie dat windturbines in ditzelfde landschap wel mogelijk zijn.

Wethouder Tigges richt zich ten slotte tot de ARO en geeft aan dat windturbines door hoogte en volume afbreuk doen aan het dorpslint van Zwaagdijk en het groene open landschap. Hij doet een beroep op de commissie om deze daarom af te wijzen. De heer Tigges meldt nog dat buurgemeente Drechterland ook tegen het windplan Westfrisia is.

Vervolgens krijgt mevrouw Weeber het woord. Zij spreekt namens de Stuurgroep tegen windturbines. Zij geeft aan voor van duurzame energie te zijn, maar tegen windturbines in het landschap rond Zwaagdijk. Ook het landschap aan de andere zijde van Zwaagdijk, waar de Kromme Leek een aardkundig monument vormt, is aangewezen als zoekgebied voor windturbines. Mevrouw Weeber geeft aan het niet eens te zijn met de typering van dit landschap als 'gebied met een stedelijk karakter' en duidt op de kwetsbaarheid van het open landschap waarmee in de plannen voor de Westfrisiaweg wél rekening gehouden is. De windturbines zorgen voor een aantasting van het open landschap en de linten. Mevrouw Weeber toont een poster met de verschillende beleidskaders, waarin het waardevolle karakter van het landschap bij Zwaagdijk is aangegeven en overhandigt deze aan de voorzitter van de ARO.

De heer Arends geeft namens de initiatiefnemer een toelichting op het windplan. Het gebied leent zich volgens de heer Arends juist wel voor windenergie. De mogelijke impact van geluid op de omgeving is door de grote afstand tot bebouwing klein. De opstelling van turbines sluit aan bij de Westfrisiaweg, die op dit moment wordt gereconstrueerd. Er gebeurt op ruimtelijk gebied veel in deze omgeving, ook in de linten. De grens tussen stedelijk en niet stedelijk is niet duidelijk. De heer Arends schetst kort het beleidskader Wind op Land en maakt duidelijk dat dit gebied één van de aangewezen herstructureringsgebieden is waar windenergie mogelijk is. De windturbines tasten de dorpslinten. De windturbines zorgen niet voor verrommeling van het landschap en aantasting van de openheid, maar versterken juist de structuur van het landschap door het volgen van de structuurlijn die de Westfrisiaweg vormt. Ten slotte toont de heer Arends nog een aantal visualisaties, waarop de invloed van de windmolens vanuit verschillende hoeken te zien is.

De ARO bedankt de sprekers voor hun informatieve toelichting. De commissie begrijpt de zorgen van de gemeente en de bewoners, en de onduidelijkheid over de verschillende beleidsnotities. Tegelijkertijd staat de ARO, kijkend naar ruimtelijk kwaliteit, niet negatief tegenover de ontwikkeling van het windpark op deze plek. Het landschap van West-Friesland heeft zich in het verleden continu vernieuwd, zich opnieuw uitgevonden, denk aan de ruilverkaveling in Polder Het Grootslag waarbij de 'vaarverkaveling' is omgezet in een

'rijverkaveling' of meer recent aan de ontwikkeling van grootschalige zaadveredelings-bedrijven en bollenbroeierijen. Voortdurend heeft het landschap van West-Friesland ruimte geboden aan innovatie. In die zin sluit de ontwikkeling van windturbines aan op deze traditie. Ook ruimtelijk lijkt een dergelijke ontwikkeling inpasbaar. De turbines sluiten zowel aan bij de schaal van het landschap (groot en stoer), als bij de maat van de Westfrisiaweg, die thans wordt verbreed. Er wordt door de commissie nog gewezen op het feit dat windmolens al eeuwenlang het beeld in Noord-Holland bepalen en het gevoel van 'het landschap waar het altijd waait' versterken. Deze nieuwe turbines zijn ijl qua vorm en op het niveau van de fietser of automobilist is de openheid hierdoor niet zo in het geding. De heer Meester van de gemeente Medemblik reageert hierop door te zeggen dat de beleving voor de bewoners in de linten wel degelijk negatief is.

Op een hoger schaalniveau kan de commissie meegaan met het idee voor het windpark. De ARO vraagt echter meer aandacht voor de uitwerking van het plan op lager schaalniveau. Nu kan de ARO daar nog weinig over zeggen. Wat ga je op maaiveld zien, hoe ziet de onderhoudsweg parallel aan de Westfrisiaweg eruit en hoe worden de windturbines, de kleurstelling ervan en bijbehorende voorzieningen als opstelplaatsen en trafohuisje op de grond beleefd?

De commissie vraagt de heer Eker van de provincie, die als toehoorder aanwezig is, wat hij vindt van deze opstelling, kijkend naar de beleidsregels. De heer Eker maakt duidelijk dat Gedeputeerde Staten wat betreft de afstand tot woonbebouwing van 500 naar 600 meter zijn gegaan, om er zeker van te zijn dat de geluidsoverlast van nieuwe turbines in stille gebieden zo klein mogelijk is. De werkelijke impact van het geluid hangt ook samen met het achtergrondgeluid. De turbines van het voorliggende plan staan langs een geluidsbron, de Westfrisiaweg, waardoor hier is altijd sprake zal zijn van achtergrondgeluid. Het verschil tussen 500 en 600 m is hier daarom waarschijnlijk te verwaarlozen. Verder blijft dit een aanvraag die niet onder het herstructureringsbeleid valt, maar onder de overgangsregeling. Als het initiatief wel onder het nieuwe beleid zou vallen, dan hadden er zes turbines moeten staan. De heer Eker maakt nog een opmerking bij de foto van de windturbine 'De Ambtenaar', die door de heer Tigges bij zijn inleiding werd getoond. De heer Eker onderkent dat deze windturbine een grote impact heeft, maar de foto is suggestief omdat deze met een telelens is gemaakt. Hierdoor lijkt het dat de windturbine nog dichterbij staat. Verder is de hoogte en omvang van deze windmolen (ashoogte 135 m, 7,5 MW) niet te vergelijken met de windmolens in het windpark Westfrisia (ashoogte 85 m, 3 MW).

De ARO gaat nogmaals in op de modernisering van het landschap die in Westfriesland heeft plaatsgevonden en nog steeds plaatsvindt. Het oude landschap maakt geleidelijk aan plaats voor een nieuw landschap, waar kenmerken van het oude deels zichtbaar blijven. De provincie Noord-Holland zou eigenlijk een visie moeten hebben op dit veranderende landschap, met name ook in dit deel van West-Friesland langs de Westfrisiaweg. In het oostelijk deel van Polder Het Grootslag, waar sprake is van de ontwikkeling van grootschalige bollenbroeierijen, heeft de provincie het initiatief genomen om een aanzet te geven voor een dergelijke visie.

Conclusie

De ARO heeft begrip voor de opmerkingen van de gemeente en de bewoners, maar vindt dat het vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit goed voor te stellen is dat op deze locatie

in West-Friesland windturbines worden geplaatst. Op hoger schaalniveau kan de ARO meegaan met de onderbouwing en de geschetste beelden van de initiatiefnemer. In de uitwerking is beter inzichtelijk te maken wat er zo meteen ter plekke van de windturbines op maaiveld te zien zal zijn: inpassing van de onderhoudswegen, opstelplaatsen, trafohuisje en kleurstelling van de masten. Daarnaast adviseert de ARO aan de provincie een visie te maken op het snel veranderende landschap in de zone rond de N23 tussen Enkhuizen en Hoorn.

6. Verplaatsing volkstuinen naar zorglandgoed Hoogerlust, gemeente Gooise Meren

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer T. Zeegers (gemeente Gooise Meren), mevrouw M. Schotte (gemeente Gooise Meren), de heer M. Wieringa (namens de initiatiefnemer KNSF Vastgoed), mevrouw L. Sipman (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Zeegers geeft een korte inleiding, waarin hij onder andere aangeeft dat de ontwerper van H+N+S, de opsteller van het plan, niet aanwezig kan zijn.

De heer Wieringa gaat in op het plan voor het Zorglandgoed Hoogerlust, waar KNSF Vastgoed als initiatiefnemer voor aan de lat staat. Het zorglandgoed ligt op een prachtige locatie aan de Vecht, op voormalige grond van de RVOB. De opzet voor het zorglandgoed is in goed overleg met de boer en boerin van de huidige zorgboerderij tot stand gekomen. De functie van het zorglandgoed wordt een combinatie van zorgrecreatief, groen en agrarisch. De visie voor het gebied, inclusief de volkstuinen is ingediend bij de gemeente. Op het landgoed bevindt zich o.a. het zogenaamde Pippi Langkoushuis (Vechthoeve), dat vanaf de oorspronkelijk locatie ter hoogte van het nieuwe aquaduct onder de Vecht, naar deze locatie is verplaatst. Het huis krijgt een openbare functie. Op het terrein komen verder onder meer 52 zorgwoningen voor jong-dementerenden. Deze mensen kunnen werken op de boerderij (veehouderij) en in de moestuinen. De boomgaard voor op het terrein wordt hersteld en er komt vanaf het terrein een openbaar laarzenpad langs de Vecht.

De heer Zeegers legt uit waarom de verplaatsing van de volkstuinen vanaf de huidige locatie aan de Diemerzeedijk noodzakelijk is. De verplaatsing komt voort uit afspraken die tussen de gemeente en KNSF-vastgoed zijn gemaakt over de ontwikkeling van De Krijgsman. Er zijn meerder locaties onderzocht en deze plek is eruit gekomen als de voor alle partijen meest gewenste. Voorwaarde van de gemeente is wel dat de volkstuinen hier goed moeten worden ingepast. Er worden strenge condities gesteld aan de positionering, de inrichting en begrenzing ervan. De volkstuinen zijn verdeeld over drie compartimenten, met elk een eigen sfeer: 'besloten tuin', 'boomgaard' en 'open tuin'. Er worden een paar referentiebeelden en sfeerbeelden getoond, ook van de huisjes/kassen op het terrein. Er wordt één type huisje voorgesteld, dat de basis vormt en waarop kan worden gevarieerd. Er is geen sprake van zelfbouw, zoals bij veel volkstuinen, maar van bouwen onder regie. De paden en groene afscheiding naar de omgeving zijn eveneens vastgelegd. De verdere invulling is voor de leden van de volkstuinvereniging.

De ARO heeft een vraag over de relatie van de tuinen met de ontwikkelingen in de Bloemendalerpolder, aan de andere zijde van de Korte Muiderweg. De heer Wieringa geeft aan dat de ontwikkeling aansluit op het landschap van de Bloemendalerpolder, waar een 'stadsboer' zal worden gevestigd.

De commissie vraagt hoe de afscheiding tussen de volkstuinen en het landschap is vormgegeven. De heer Wieringa legt uit dat er diverse vormen van afscheidingen zijn. Deels is er sprake van bestaande bosschages en aan de westzijde komt een relatief lage, wilde haag tussen de tuinen en het open landschap. Hierdoor wordt de relatie tussen tuinen en omgeving benadrukt. Langs de paden op het terrein komen lage hagen. De ARO geeft aan dat deze hagen bij voorkeur niet hoger zijn dan 1.20 m.

De ARO wil graag meer duidelijkheid in het plan over de relatie met de Stelling van Amsterdam, die hier overlapt met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het zou goed zijn om aan te geven welke onderdelen van de Stelling hier nog aanwezig zijn en welke betekenis deze krijgen in het plan. De regels van de Stelling zouden moeten worden overgenomen, zodat er meer uniformiteit en herkenbaarheid ontstaat in de inrichting van de verschillende plekken in de Stellingzone. Volgens de heer Wieringa zijn er nog een bunker en kazemat aanwezig op het terrein van het Zorglandgoed. De vormgeving en materialisering van de nieuwe gebouwen is ook met een knipoog naar de Vecht en de Waterlinie.

Tenslotte maakt de ARO nog een opmerking over de welstandseisen voor de huisjes. Op zich is het goed om een prototype te gebruiken, maar de collectieve inkoop van de materialen van de huisjes kan ook leiden tot een te goedkope en saaie oplossing. Meer diversiteit in de huisjes zorgt voor meer afwisseling, die kenmerkend is voor volkstuinen en bijdraagt aan de sfeer. De ARO beveelt daarom aan om meer diversiteit in de huisjes toe te staan.

Conclusie

De ARO adviseert positief over deze ontwikkeling en heeft nog een paar opmerkingen. In het plan kan duidelijker worden aangegeven wat de relatie is met de Hollandse Waterlinie/Stelling van Amsterdam en hoe nog aanwezig elementen van de linie een plek krijgen in het ontwerp. Daarnaast geeft de ARO aan dat er voldoende vrijheid moet worden geboden bij de individuele vormgeving van de tuinhuisjes op het terrein, uitgaande van een voorgeschreven prototype. Voorkomen moet worden dat de huisjes te uniform worden. Diversiteit is immers kenmerkend en sfeerbepalend voor volkstuinen.

7. Ontwerp bestemmingsplan stolp Dwarsweg 2 Graft, gemeente Alkmaar

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer F. Nibbering (initiatiefnemer), de heer B. de Lange (architect), de heer R. Scholten (gemeente Alkmaar), mevrouw L. Sipman (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Scholten licht het plan kort toe. Het project loopt al geruime tijd. Ooit is het ingediend bij de voormalige gemeente Graft-De Rijk, nu gemeente Alkmaar. Het plan is stap voor stap ontwikkeld tot wat het nu is. Eerdere plannen werden niet akkoord bevonden. In overleg met de gemeentelijke monumentenzorg is geconstateerd dat het opknappen van de bestaande stolp zinloos is, omdat deze in een te slechte staat verkeert. Door de gemeente is wel geëist om een nieuwe stolp met een zelfde volume en uitstraling terug te bouwen. Vanwege de milieucirkel van het bedrijf van de burens is het niet mogelijk om de stolp met woonfunctie op de huidige plek te herbouwen en komt deze iets verder naar voren op het

erf te staan. Om het plan haalbaar te maken wordt de (nieuwe) stolp gesplitst in vier wooneenheden.

De ARO beseft dat ze niet gaat over welstandseisen, maar heeft toch een paar opmerkingen bij de nieuwe stolp en de inrichting van het erf. Wat betreft de stolp gaat de voorkeur uit naar een sobere vormgeving, analoog met de bestaande oude stolp. Op zich heeft de ARO niets tegen nieuwe stolpen, maar de commissie constateert wel een trend dat stolpen steeds vaker en verder worden opgesplitst. Deze woning wordt weliswaar gesplitst in vier eenheden, maar volgens de ARO dient het erf wel als één samenhangend geheel herkenbaar te blijven. In het huidige plan zijn er teveel aparte haagjes en paden die het erf opdelen. Verder lijken de wensen vanuit het weidevogelleefgebied (geen opgaande beplanting) tot gevolg te hebben dat het de stolp straks aan een sterk groen kader ontbreekt. Kenmerkend voor een stolp is dat deze wordt omgeven door een royaal erf afgezoomd door bomen. Nu mogen de bomen blijkbaar niet hoger zijn dan 8 meter. Daarmee wordt geen monumentaal erfbeeld, als horend bij een stolp, bereikt.

De ARO beveelt de initiatiefnemer en gemeente aan om zich beter rekenschap te geven van de geschiedenis van deze plek en de afleesbaarheid daarvan. Door de stolp naar voren te verplaatsen komt deze los te staan van de bebouwing en het erf daarachter, terwijl dit in de 19^e eeuw één geheel vormde. Het gaat weliswaar om een andere eigenaar, die ook medeveroorzaker is van het verplaatsen van de stolp, maar in de inrichting van het terrein kan gezocht worden naar meer samenhang tussen beide erven.

De commissie merkt op dat de aanduiding 'tuin' in het bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor de inrichting van het erf. Er kunnen dan namelijk ook tuinhuisjes en dergelijke worden aangebracht die de samenhang van het erf niet ten goede komen. De heer de Lange geeft aan dat dit niet de verwachting is, omdat elke woning al een schuur heeft. De ARO doet aan de gemeente de suggestie om hier de bestemming 'natuur' van te maken. Ook waarschuwt de ARO dat het voormalige bouwvlak van de verwijderde stolp juridisch gezien een bouwrecht geeft. Voorkomen moet worden dat hier alsnog gebouwd kan worden.

Conclusie

De ARO is gematigd positief over deze ontwikkeling. De commissie hecht veel waarde aan de soberheid van de stolp en heeft een aantal fundamentele opmerkingen bij de inrichting van het erf. De ARO doet een dringend beroep op de opstellers van het plan om beter te kijken naar het karakter van het oorspronkelijke erf en in het ontwerp te borgen dat het erf als één ongedeeld en samenhangend geheel leesbaar is. In dat kader zou de beplanting op het voorerf forser moeten, met grotere solitaire bomen. De ARO heeft geen begrip voor het feit dat het historische erf aan ruimtelijke kwaliteit zou moeten inboeten door de aanwezigheid van een weidevogelleefgebied, die opgaande beplanting uitsluit. Aan de gemeente wordt gevraagd om in het bestemmingsplan betere juridische garanties te bieden voor de inrichting van het terrein, om te voorkomen dat er alsnog bouwrechten ontleend worden aan de plek van de oorspronkelijk stolp en er toch afzonderlijke tuinen en ongewenste gebouwtjes ontstaan. De ARO doet de suggestie om de bestemming 'tuin' om te zetten in 'natuur'.

8. Woningbouw Neck Zuid, gemeente Wormerland

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw S. Kartopawiro (OVER-gemeenten, bestemmingsplan), de heer W. Hilboezen (OVER-gemeenten, PL Neck Zuid), de heer M. Hemmer (BDP, ontwikkelaar), R. Colombijn (RROG, landschapsarchitect en stedenbouwkundige), mevrouw J. Verwindt (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

Mevrouw Kartopawiro heeft een korte schets van het initiatief tot nu toe. De ARO heeft al eerder geadviseerd over de ontsluiting en kijkt nu ook naar de ontwikkeling zelf. De ARO reageert meteen met de opmerking dat het eerder advies van de commissie niet terug te zien is in de oplossing voor de ontsluiting.

De heer Colombijn toont een twee tekeningen met de alternatieven voor de ontsluiting. De weg kan ook haaks op de Munnikdijk worden aangesloten, maar dat stuit vanuit de gemeente op bezwaren vanwege het belemmeren van het zicht op het oude dorp vanaf de huidige toegangsweg. Bovendien staat de Munnikdijk altijd vol met auto's van klanten van restaurant Mario. De ARO zegt daarop dat dit probleem geen reden kan zijn om een nieuw ruimtelijk probleem te creëren. De commissie heeft sterke voorkeur voor een haakse aansluiting op de dijk, omdat deze ruimtelijk een helderder beeld oplevert dan de onlogische aansluiting op de afrit van de oude provinciale weg, die bovendien de openheid van het poldergebied (in zuidelijke richting) verstoort. Het intern knippen van de directe verbinding tussen het oude dorp en de nieuwe uitbreiding is logisch, maar een ontsluitingsweg vanaf de Munnikdijk maakt beter afleesbaar dat de weg, en daarmee ook de uitbreiding, daadwerkelijk onderdeel is van het dorp.

De commissie vraagt wat er met de ruimte tussen de ontsluitingsweg en de Munnikdijk gebeurt. Voorkomen moet worden dat deze zone verrommelt. De heer Colombijn maakt duidelijk dat dit een natuur/recreatiezone wordt. De ARO vraagt daarop wie dit gebied gaat beheren en betalen. De heer Hemmer antwoordt hierop dat dit de gemeente is.

De ARO merkt op dat de gemeente het zicht op het dorp en het polderlandschap belangrijk vindt, maar tegelijkertijd de nieuwe uitbreiding van een zwaar beplante rand voorziet. De heer Colombijn zegt hierop dat de beplanting rond de sportvelden deels bestaande beplanting is die ook noodzakelijk is voor de afscherming van de velden. Bovendien kijk je voor een deel onder de bomen door. De ARO geeft aan dat de bomenrij wel wat minder zwaar en ook wat afwisselender in hoogte en samenstelling kan worden gemaakt. Vooral ook de zware rij bomen aan de zuidzijde (links op de kaart), ter hoogte van de woningen, stuit bij de commissie op bezwaar. Hier is juist behoefte aan uitzicht vanuit de wijk over de polder en moet rekening gehouden worden met de bezonning van de woningen. Door de bomen zitten de bewoners hier anders constant in de schaduw.

De ARO vindt de voorgestelde uitbreiding met woningbouw te weinig dorps. De commissie heeft geen bezwaar tegen het stratenpatroon, maar vindt dat het plan teveel 'gestempeld' is, met teveel woningen in een rechte rooilijn. Er zou gezocht moeten worden naar meer afwisseling in tweekappers en rijtjes, met iets meer de sfeer van Neck, met een verspringende rooilijn en de dorpsrand zou wat rafeliger en natuurlijker mogen. Met andere woorden: wel strak in de verkaveling, maar wat betreft invulling wat speelser. De heer Hemmer geeft hierop aan dat spelen met de rooilijn nog mogelijk is, maar dat verrommeling moet worden voorkomen. De heer Colombijn zegt dat er nog wel gespeeld kan worden met

de rooilijn. Volgens de ARO zouden de woningen aan de zuidzijde, die met de achterkant naar het buitengebied zijn geprojecteerd beter een kwartslag gedraaid kunnen worden, waardoor zij zich met de voorzijde op het landschap richten en er vanaf de openbare weg tussen de huizen door ook wat meer zicht mogelijk is op de omgeving. Volgens de heer Colombijn is inpasbaar.

Conclusie

De ARO is over het algemeen positief over deze ontwikkeling, maar heeft nog wel een paar opmerkingen en verbeterpunten. Zoals reeds aangegeven in een eerder advies (januari 2014) vindt de ARO het huidige voorstel voor de ontsluiting van Neck Zuid een te grote inbreuk op de kwaliteiten van het polderlandschap en geeft zij de voorkeur aan een kortere ontsluitingsweg, die haaks aansluit op de Munnikdijkweg. Verder zijn er nog suggesties bij de inrichting en begrenzing van de uitbreiding. Bij de inrichting van de nieuwe woonwijk dient beter aangesloten te worden bij het dorps karakter van Neck. Het stratenpatroon hoeft niet anders, maar voorgesteld wordt om in plaats van de strakke rijtjes woningen, te zoeken naar meer ruimtelijke afwisseling in en menging van woningtypen. Verder dient de groene omzoming van het plan minder zwaar te worden aangezet. Als het plan op genoemde punten wordt aangepast dan kan de ARO instemmen met deze ontwikkeling.

9. *Bedrijfsverplaatsing Blankendaal, Spierdijkerweg 94 en 95 Spierdijk, gemeente Koggenland*

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw H. van der Mei (Rho adviseurs), de heer M. Neefjes (gemeente Koggenland), mevrouw K. van Hees (gemeente Koggenland), de heer J. Blankendaal (eigenaar, initiatiefnemer), de heer S. Blankendaal (zoon eigenaar), mevrouw L. Blankendaal (echtgenote eigenaar), de heer N. Hoedjes (H3 Vastgoed), de heer J. Vijn (adviseur duurzaam bouwen), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

Mevrouw van der Mei geeft een toelichting op het beeldkwaliteitsplan. Ze legt uit wat de achterliggende reden is van de verplaatsing en geeft aan dat er acht potentiële alternatieve locaties zijn onderzocht. Voorliggende locatie blijkt de beste optie te zijn. Deze locatie ligt weliswaar in open landschap, maar sluit ook aan bij de dorpsstructuur van Spierdijk. De ligging nabij de aansluiting op de N23 voorkomt dat er vrachtberkeer door het dorp moet. Mevrouw van der Mei toont beelden van de huidige locatie van het bedrijf in Obdam en de eisen die aan de inrichting van het nieuwe terrein worden gesteld.

De heer J. Blankendaal geeft een nadere toelichting op de inrichting van het bedrijf. De opslag op het terrein is vaak tijdelijk en levert een steeds wisselend beeld op. Er is ruimte nodig voor de stalling en het keren van voertuigen en machines. De gemeente wil zo min mogelijk zien van het terrein. Mevrouw van der Mei gaat verder in op de kenmerken van de huidige locatie, aan de hand van een aantal historische kaarten. Door de aanleg van de rotonde in de N23 ter hoogte van de kruising met de Spierdijkerweg moet de oude stomp op de hoek weg. Je ervaart in de huidige situatie vanaf de weg de ruimte van de polder, maar het beeld wordt mede bepaald door de verwaarloosde stomp en de rommelige erfinrichting

eromheen. Aan de overzijde van de Spierdijkerweg zit overigens al een groot bedrijf, dat kaal in het landschap ligt.

Getracht wordt om bij de opzet van het terrein zo goed mogelijk aan te sluiten bij de structuur van het dorp. De voorkant blijft kleinschalig, het parkeren wordt aan het zicht onttrokken. De grote gebouwen en opslag liggen meer naar achteren. Er is sprake van veel verharding. De sleufsilos met de opslag wordt aan de achterzijde begrensd door een ca. 2 m hoge grondwal, om de betonnen keringen aan het oog te onttrekken. Op de grondwal komen verspreide struiken, waardoor de wal ook nog enige ecologische betekenis kan krijgen. De loods aan de zijde van de provinciale weg wordt afgeschermd door een rij bomen. Aan de achterzijde komt aan de wegzijde een breed watervlak met helofytenfilter, dat dient als waterberging en compensatie van het verhard oppervlakte.

De ARO vraagt waarom voor deze plek is gekozen en waarom het bedrijf niet op een bedrijventerrein kan. Het is immers geen agrarisch bedrijf en het gaat om een landschappelijk kwetsbare plek aan het open landschap en een historisch lint. Als je zonder voorgeschiedenis kijkt naar deze ontwikkeling, dan is de gekozen locatie vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien niet logisch. De heer Hoedjes legt uit dat het bedrijf specifieke klanten heeft die in het agrarisch gebied in deze omgeving zitten. Er is daarom gezocht naar een nieuwe locatie in een cirkel van 5 km rond Obdam. Bij dit bedrijf hoort ook een bedrijfswoning, omdat er toezicht moet zijn tijdens de werkzaamheden op het terrein, die ook vaak 's nachts plaatsvinden. Op een bedrijventerrein zijn daartoe geen mogelijkheden. Ook is de benodigde oppervlakte van het bedrijf dusdanig dat er geen ruimte op bedrijventerreinen te vinden was. De bereikbaarheid van het terrein en het beperken van overlast in de bewoonde omgeving was ook een belangrijke argument om voor deze locatie te kiezen. De gekozen plek is tegelijkertijd niet de goedkoopste, mede omdat er moet worden onderhandeld met zes grondeigenaren. De verplaatsing is bovendien heel urgent geworden vanwege de uitvoering van de nieuwe aansluiting van de N23 bij Obdam, waardoor het bedrijf echt weg moet. De heer Neefjes geeft nog aan dat de provincie proactief heeft meegedacht met de locatiekeuze.

Wanneer uitgegaan wordt van deze locatie dan vindt de ARO het een goede gedachte om de grote loodsen op afstand van het lint neer te zetten. Er zijn wel bedenkingen bij de positionering van de schuur aan de zijde van de provinciale weg. Deze staat te dicht bij de weg, waardoor de ruimte erg knelt. De aangegeven afschermdende beplanting vindt de ARO niet passend en niet ten goede komen aan de helderheid van het plan. Beplanting hoort in het lint dat dwars op de N23 staat, niet langs de provinciale weg. De rotonde en de ruimte eromheen moet niet volgebouwd worden. De ARO ziet liever machines in het zicht, waardoor de functie van het bedrijf helder wordt, dan dat de schuur en afschermdende beplanting het beeld domineren. De heer J. Blankendaal geeft aan dat de schuur al 5 m smaller is dan oorspronkelijk gedacht. Vanuit de ARO wordt de aanbeveling gedaan om toch nog een uiterste poging te doen om de schuur verder van de weg te positioneren. Als overgang naar de provinciale weg is water, met riet en hier en daar een opgeschoten wilg beter dan opgaande beplanting. Voorgesteld wordt om het helofytenfilter in dezelfde breedte door te trekken naar de voorzijde van het terrein, en deze als uiterste grens van de loods aan te houden.

Conclusie

De ARO geeft aan dat het bedrijf vanuit ruimtelijk kwaliteit gezien veel beter op een bedrijventerrein had kunnen worden gesitueerd dan op deze landschappelijk kwetsbare locatie. Eigenlijk moet je deze ontwikkeling niet in het open landschap willen en al helemaal niet op een plek waar deze de poort tot het dorp domineert.

Gegeven het feit dat dit, na toezeggingen door meerdere partijen, toch de plek wordt, dient het uiterste te worden gedaan om het terrein zo goed mogelijk in te passen en vorm te geven. De ARO kan instemmen met de afstand die aangehouden wordt tussen de grote loodsen en het bebouwingslint, waardoor het verschil in maat en schaal goed afleesbaar is. De heldere en strakke inrichting van het terrein kan ook op instemming rekenen.

Afscherpende, opgaande beplanting aan de zijde van de provinciale weg is minder gepast. De commissie vraagt de initiatiefnemer om nog een laatste inspanning te doen om de grote loods aan de zijde van de provinciale weg verder op te schuiven in zuidelijke richting, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de weg en het terrein. Onder de strikte voorwaarde dat het voorgestelde brede helofytenfilter aan de noordoostzijde tot aan de voorzijde wordt doorgetrokken kan de ARO akkoord gaan. Dit betekent dat voor de situering van de schuur dat deze lijn als uiterste grens wordt aangehouden. Initiatiefnemer geeft aan het plan hierop aan te passen.

10. Uitbreiding bollenbroeierij De Gouw 59a, gemeente Stede Broec

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer G. Reus (initiatiefnemer), de heer M. Groefsema (gemeente Stede Broec), mevrouw H. van der Mei (Rho adviseurs), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

Er wordt een toelichting gegeven op het beeldkwaliteitsplan door mevrouw van der Mei. Zij vertelt over de locatie, de bestaande woningen aan de noordzijde van het bedrijf, de aanwezige loodsen en de bestaande schuurkassen. Aan de zijkant is sprake van een kleinschalige opslag. De heer Reus legt uit dat het bedrijf hier in 1979 is gekomen, na de ruilverkaveling. Het was eerst een gemengd bedrijf. De teelt van groente is inmiddels afgestoten en het bedrijf richt zich nu volledig op de bollenbroeierij. Het bedrijf is internationaal georiënteerd en de tulpen gaat direct vanaf het bedrijf naar de afnemer. De uitbreiding van het bedrijf is nodig om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. Mevrouw van der Mei gaat verder in op de inpassingsvoorstellen. Er is gekozen voor een kleinschalige, groene inrichting aan de voorzijde van het bedrijf. Aan de achterzijde en zijkant grenst het bedrijf direct aan de openheid. De groene wanden van de schuurkassen en loodsen gaan op in het landschap.

De ARO geeft aan dat het vraagstuk van dergelijke grote bedrijven tweeledig is. Het gaat om de inpassing van de individuele bedrijven, maar ook om de vormgeving van de openbare ruimte. Het is in dit geval goed dat het bedrijf enigszins van de weg af staat, waardoor er ruimte is voor een zorgvuldige en representatieve inrichting van het voorterrein. De ARO kan grotendeels instemmen met de inpassingsvoorstellen. Het bedrijf en de functie ervan mag

aan de achterzijde best zichtbaar zijn in het landschap en hoeft niet verstoep te worden. Aan de voorzijde kan het groen ter hoogte van het parkeren nog wel wat zwaarder worden aangezet, ook om de auto's aan het zicht te onttrekken en de voorzijde een sterker groen en representatief karakter te geven.

Een belangrijk aandachtspunt is de rommelig opslag aan de oostzijde. Kijkend vanaf de weg, in de lengterichting van het restant van de oorspronkelijk aanwezige poldersloot (thans in gebruik als spoelbassin), ligt deze opslag met waterreservoirs vol in het zicht. De ARO doet het verzoek om de sloot over de gehele lengte van de kavel te herstellen en om het bedrijf aan deze zijde op een goede manier in te passen.

Conclusie

De voorstellen in het beeldkwaliteitsplan sluiten in beginsel aan bij eerdere voorstellen van de ARO voor de inpassing van andere bollenbroeierijen. De opgave is hier vooral het weer helder in de landschappelijke structuur zetten van het bedrijf en het zeker maken van de doorzichten vanaf de openbare weg. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar een sterker groeninrichting van het voorterrein en het beter organiseren en inkaderen van het opslagterrein aan de oostzijde van het erf. Onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de brede sloot aan de oostzijde in deze breedte over de volle lengte van het bedrijf wordt doorgezet en de opslag binnen het aldus gevormde kader wordt georganiseerd, en het voorterrein een groenere inrichting verkrijgt kan de ARO akkoord gaan met dit plan.

11. Woningbouw Nieuw Calslagen, gemeente Aalsmeer

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Luijendijk (gemeente Aalsmeer), de heer L. Kiep (stedenbouwkundige), de heer F. van Berkel (ontwikkelaar), de heer E. Ariëns (Berkel Aannemers), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Kiep geeft een presentatie en gaat daarbij eerst in op de historische betekenis en context van deze plek. Calslagen was ooit een zelfstandige gemeente, met een dorpje aan het water en langs de weg tussen Leiden en Amsterdam. Het oude buurtschap met bijbehorende kerk is al lang geleden verdwenen; het kerkhof is rijksmonument vanwege de fundamente van de kerk. Tien jaar geleden ontstond het idee om een plan te ontwikkelen waarmee de geschiedenis weer zichtbaar zou kunnen worden gemaakt. Toen was er op deze plek sprake van een oud tuinbouwbedrijf met vervallen kassen. De Stichting Cultureel Erfgoed werd bij de planvorming betrokken. De gemeente stelt dat in het voorliggende plan wordt aangesloten bij de oorspronkelijk bebouwing, met woningen rondom de plek waar ooit de kerk stond en een 19^e-eeuws arbeidershuisje aan de overzijde van de weg als referentiepunt voor de woonhuistypologie. De insteek is niet historiserend, maar het is een eigentijdse interpretatie van de historie van deze plek. In het plan ontstaat opnieuw een collectieve plek aan het water.

De ARO merkt op dat het plan erg vol oogt. De indeling van het terrein, met woningen, water en eilanden is op zich een goed idee, maar óf de kavels zijn te klein óf de woningen te groot. De heer Kiep reageert dat er juist gezocht is naar een ruimtelijke verdichting, een knoop in

het landschap. De ARO zegt dat een knoop slechts een concept is en dat het uiteindelijk gaat hoe het plan in de ruimte tot uiting komt. Je moet de plek het verhaal laten vertellen, maar in dit plan is daarvoor is de dichtheid te groot, en zijn de woningen qua uitstraling en volume te uniform en qua situering te regelmatig. Hierdoor is er geen sprake van een dorpse uitstraling, maar lijkt het meer op een vakantiepark. Bovendien verwacht je vanaf de weg meer doorzicht naar het achtergelegen water van de plas, maar de paar zichtlijnen die overblijven zijn te smal om de aanwezigheid van het water daadwerkelijk vanaf de weg te vermoeden. Ook voor passanten vanaf de weg moet het plan meerwaarde hebben. De ARO doet daarom de aanbeveling om meer luchtigheid aan te brengen in het overladen programma. De stedenbouwkundige opzet biedt zeker potentie, door het water, de eilandjes en het groen, maar binnen dit gegeven is een optimalisatie nodig. Er dienen meer en bredere zichtlijnen aangebracht te worden, waardoor het plan aan kwaliteit kan winnen. Ook mag het plan wat argelozer van opzet zijn, de woningen staan nu in een welhaast orthogonaal stramien. Opgemerkt wordt nog dat de in de presentatie genoemde Belvederegedachte niet bedoeld is om de historie te reconstrueren, maar dat ook nog bestaande kwaliteiten, zoals de lintbebouwing op deze plek moeten worden meegenomen.

Conclusie

De ARO vindt het een sympathiek plan, omdat er een poging wordt gedaan om nieuwe kwaliteit toe te voegen aan deze bijzondere plek aan de Westeinderplassen. Het programma is voor deze locatie echter veel te zwaar. De opzet is te formeel, de voorgestelde woningen zijn te uniform en de massa ervan is te groot, waardoor het plan meer doet denken aan een dichtbebouwd vakantiepark dan een woonwijk. Er is in verhouding teveel bebouwd en te weinig onbebouwd gebied, waardoor ook de zichtlijnen tussen de openbare weg en het water te beperkt zijn. De ARO adviseert op dit moment daarom negatief, maar ziet goede mogelijkheden voor verbetering. De commissie kan pas positief adviseren als er meer lucht komt in het plan en ziet het plan daarom graag nog een keer terug.

12. Ontwikkelingen rond de ARO

De secretaris meldt dat op dit moment wordt gewerkt aan het jaarverslag 2015. Dit zal medio mei dit jaar beschikbaar komen.

13. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De volgende vergadering is op dinsdag 24 mei vanaf 16:00 uur. Klaas Jan Wardenaar wordt dan als nieuw ARO-lid geïntroduceerd en Rob van Leeuwen neemt dan afscheid.

14. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.