

## **Verslag 94<sup>e</sup> vergadering ARO, 27 juni 2023**

*Voorzitter:* de heer M. Willemsen

*ARO-leden:* mevrouw M. Walda, de heer M. Holvoet,  
de heer B. Kuipers

*Secretaris:* de heer K. Kingma (secretaris, verslag)

*Ondersteuning:* de heer M. Veldkamp (provincie Noord-Holland, BEL/IOT)

### **1. Opening en mededelingen**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Klaas Kingma is de nieuwe secretaris van de ARO.

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

Het verslag van de 93e ARO-vergadering van 16 mei 2023 wordt vastgesteld.

In de voorbespreking wordt gesproken over het afgelaste bezoek aan de gemeente Edam-Volendam om de eerste plannen van bureau B+B voor woningbouwlocatie De Lange Weeren te bespreken. De ARO heeft behoefte aan een heldere lijn m.b.t. inzet en mandaat en de relatie tot de 'poortwachtersfunctie' van de secretaris en de ambtelijke werkgroep ruimtelijke kwaliteit van de provincie en de afstemming met de regionale welstandsorganisatie(s). Aan de secretaris wordt gevraagd hierover een korte notitie te schrijven en deze de volgende ARO te agenderen.

Het aangepaste plan 'Grootschalige batterijopslag, Noorderweg 132 Wijdewormer, gemeente Wormerland' wordt besproken. De ARO constateert dat de opmerkingen uit de vorige behandeling grotendeels zijn verwerkt in het plan. Wel doet zij de suggestie de sloot tussen de te handhaven voorerf en de locatie van de batterijopslag terug te brengen.

Bij de provincie is er nog geen duidelijk beleid over wat er met dit soort ontwikkelingen moet gebeuren. Nut en noodzaak zijn nog onvoldoende aangetoond.

De ARO gaat akkoord met het voorgelegde plan, onder voorbehoud van goedkeuring van de provincie Noord-Holland en Tennet.

### **3. Woningbouwplan Lange Weeren Volendam, gemeente Edam-Volendam (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw L. Rinkel (projectleider gemeente Edam-Volendam), de heer P. Wiersma (projectleider gemeente Edam-Volendam), de heer G. Wisse (bureau B+B), de heer M. Vergeer (bureau B+B) en de heer R. Kuiken (bureau B+B).

Toehoorders via Teams: Ernst Balk (projectmanager BPD) en de heer J. Pistor (regiomanager, provincie Noord-Holland), de heer R. de Ruiten (projectmanager Scholtens projecten).

Na de bespreking van twee eerdere plannen in de ARO heeft de gemeente besloten een externe partij te betrekken bij de verdere planontwikkeling. Een nieuw ontwerpteam heeft het ontwerp en de landschappelijke inpassing geheel herzien.

De heer Wisse geeft een presentatie over de ontwikkeling van het plan. De Lange Weeren ligt op de overgang van twee landschapstypen, op de grens van Waterland en Zeevang. Het betreft een waterbergingsopgave, ook voor het omliggende gebied. Voor het plan is gekozen voor drie hoofdpunten: integratie van woonwijk en waterberging, aansluiting bij de omliggende verkaveling en verweving van de rand met van de wijk met het landschap.

Er is gekozen voor een model waarbij zo weinig mogelijk wordt opgehoogd. De slagenverkaveling vormt de basis voor het plan. Er wordt daarbij gekeken welke sloten behouden kunnen blijven.

Door de waterberging verdwijnt het veenweide-landschap en ontstaat een plas-dras landschap met een andere openheid. De singelstructuur van elzen en wilgen wordt doorgezet binnen het plan.

De ontsluiting vindt plaats vanaf de noordkant, met een doorgaande busverbinding en een geknikte onderbroken auto-ontsluiting.

Er wordt nog gezocht naar de wijze waarop de wijk zich naar buiten presenteert: soms met een dorps silhouet en op andere momenten met publieke voorkanten.

De ARO dankt de heer Wisse voor de heldere toelichting en complimenteert de opstellers met de slag die gemaakt is. De ARO is nieuwsgierig naar de werkwijze die gevolgd wordt bij de uitvoering van dit plan. Hoe werkt de 'engineering' en hoe wordt er voorbelast. Wat zijn de vaste punten en wat zijn de mogelijke fluctuaties in het waterniveau. Bij de singelstructuur denkt de ARO snel aan stedelijkheid. Hoe wordt daarmee omgegaan? De ARO is ook nieuwsgierig naar de besteding van de eerder toegezegde compensatie om te kunnen bouwen op veengrond.

Het plan is verweven met het landschap en vormt een stevige basis voor de verdere uitwerking. De ARO vraagt aandacht voor de vervlechting met het omliggende landschap.

De vraag is of wellicht met drijvende woningen of woningen op palen een zachtere rand kan worden gecreëerd. Het voorgestelde ontvlechten van auto- en fietsroutes wordt als positief beschouwd.

De heer Wisse reageert op de vragen van de ARO. Het bestaande waterniveau is het vertrekpunt voor de verschillende hoogte. De straten zijn daarbij kritiek, daarin liggen de kabels en leidingen. De tuinen liggen nu iets hoger, misschien kunnen deze ook lager. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen. Het is daarbij belangrijk wat de frequentie van het 'onderlopen' is. Wat is aanvaardbaar? Ook het zakken van het veen door oxidatie is een aandachtspunt. Dit lijkt toelaatbaar: 4 cm. in 30 jaar. De ondergrens van de fluctuatie in waterpeil is hiervoor bepalend. Het beheer van het plas-dras gebied wordt nog onderzocht. De toegezegde compensatie van € 10.000 per woning wordt alsnog toegekend, ondanks de gewijzigde manier van bouwen. Bij de genoemde singelstructuur wordt gedacht aan een invulling met elzen en wilgen, zonder stedelijke uitstraling.

### *Conclusie, samenvatting*

De ARO is aangenaam verrast door de nieuwe aanpak en complimenteert de gemeente met de keuze voor een extern ontwerpbureau. Het is een enorme verbetering ten opzichte van de vorige plannen. Het is een goed onderzoek naar de structurerende landschappelijke elementen. Het plan speelt daarmee in op de klimaatverandering en geeft een antwoord op problematiek van de waterberging. Het is een goede aanzet, de uitwerking vraagt nog veel aandacht.

De ARO vraagt aandacht voor de werking van het watersysteem en het beheer van het nieuwe

veenlandschap. Het publieke domein dient hierbij niet vergeten te worden. Ook doet de ARO een aanbeveling nog een niveau dichter bij het water toe te voegen, wellicht in de vorm van drijvende woningen of woningen op palen, evenals de overweging tuinen niet (geheel) op te hogen.

De ARO wenst de opstellers veel succes met de verdere uitwerking van het plan en ziet het plan graag terug als het verder is uitgewerkt.

#### **4. Woningbouwontwikkeling Bogtmanweg Tuitjenhorn, gemeente Schagen (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw L. van IJendoorn (gemeente Schagen), de heer B. Limmen (gemeente Schagen), mevrouw A. Hulschebos (Sweco), de heer L. Visser (Sweco)

De heer Visser licht het plan toe. In het aangepaste plan staat de ruimtelijke kwaliteit voorop. Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren en de waterstructuur van voor de ruilverkaveling wordt teruggebracht. Er wordt gekozen voor een doorgaande waterstructuur met op een aantal plekken ruimte voor een natuurvriendelijke oever. De bestaande spuitzones beperken de bebouwingmogelijkheden en verkleinen de bouwvelden. In het verlengde van de Stiegerstraat wordt de waterstructuur begeleidt door voetpaden, als uitnodigend gebaar naar de omgeving. Op de hoek Dorpsstraat-Bogtmanweg zorgt een verbijzondering in de bebouwing voor een verbinding tussen de Dorpsstraat en het plangebied. In de geïsoleerde zuidwest-hoek is ruimte voor een tweede verbijzondering. In de principeprofielen wordt gestreefd naar dorpse woonstraten, met verblijfskwaliteit.

De ARO dankt de heer Visser voor zijn toelichting. De ARO ziet dat de in de vorige vergadering van 28 juni 2022 gemaakte opmerkingen serieus zijn opgepakt. Er is nu sprake van een tussenschaal tussen visie en uitwerkingsplan. In de visie is sprake van een duidelijke oost-west structuur. Er wordt nu een klein plandeel (meer noord-zuid gelegen) ontwikkeld. Het is nu de vraag hoe de oost-west structuur dominant kan blijven bij deze noord-zuid ontsluiting. Er lijkt nu weinig hiërarchie te zijn tussen de profielen in beide richtingen. Door oost-west profielen meer gewicht te geven wordt dit streven versterkt. De inrichting van de openbare ruimte blijft onderbelicht. Er zijn ook nog vragen over de voorgestelde typologie.

Het blijft onduidelijk of er een visie is op een verdere uitbreiding tot aan de Veilingweg. De ARO zou in dat geval graag een uitwerking zien voor de gehele zone tussen de Bogtmanweg en de Veilingweg. De commissie vindt het van belang dat eventuele planvorming op elkaar aansluit en dat er aandacht is voor een zorgvuldige afronding van de dorpsrand.

#### *Conclusie, samenvatting*

Er is een stap gemaakt en er is een duidelijke keuze gemaakt voor de bestaande structuurlijnen. Er lijkt echter meer potentie te zijn. De oost-west-structuur kan kwalitatief meer betekenis krijgen door onderscheid te maken in de profielen en de bebouwingsrichting en deze profielen goed uit te werken. Het plan lijkt nu een optelsom van oplossingen, waarbij geen duidelijke keuzes worden gemaakt. Het is belangrijk de dorpse sfeer vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan.

De ARO ziet het plan graag nog een keer terug als het verder is uitgewerkt.

## **5. Woningbouw Landje van Fleur Hoogkarspel, gemeente Drechterland**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw C. Vos (projectleider gemeente Drechterland/SED), de heer R. de Groot (STED Development), de heer J. Klinkert (OVD Vastgoedontwikkeling), mevrouw M. Oepst (BGSV)

Toehoorders via Teams: de heer D. Rood (beleidsmedewerker RO, gemeente Drechterland/SED), de heer M. Levering (beleidsadviseur RO, provincie Noord-Holland)

Mevrouw Oepst geeft een toelichting op het plan. Het betreft een transformatie van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. In de huidige situatie bevindt zich een bloembollenbedrijf met woning op het terrein. De locatie ligt tussen de provinciale weg en het bestaande lint van Hoogkarspel. In het voorgestelde plan ligt langs de N505 een grondwal met een muurtje met een langgerekte parkeerstrook. Deze grondwal valt samen met de geluidsbelaste zone. Achter deze wal wordt geparkeerd. Over de grondwal loopt een wandelpad om een rondje te kunnen lopen. Bij de entree van het plan ligt een appartementengebouw als baken om de wijk zichtbaar te maken. In het midden van het buurtje ligt een groene plek met daaraan grenzend ouderen- en starterswoningen. Het beoogde beeld vanaf dat vanaf de N505 wordt nagestreefd: bomen met daarachter bebouwing.

De ARO bedankt mevrouw Oepst voor de heldere toelichting. De ARO merkt op dat het terrein wel erg vol verkaveld is en de hoeveelheid openbaar groen erg beperkt is. Inpassing parkeren aan noordzijde lijkt logisch, maar is wel erg grootschalig en niet aantrekkelijk als verblijfsgebied. Kan er niet gekozen worden voor kleinschaligere oplossingen verspreid over het gebied en parkeren bij appartementen op eigen terrein? Doortrekken van de groene plek ter plaatse van de parkeerstrook kan voor een welkome onderbreking zorgen.

De openbare ruimte is zeer beperkt, aan de westzijde langs het water lijkt er meer potentie te zijn. Ook een verbinding met de overzijde geeft meer kwaliteit aan het buurtje.

### *Conclusie, samenvatting*

Het plan is erg strak verkaveld waardoor aandacht voor openbare ruimte onder druk staat. Door meer hiërarchie aan te brengen in de openbare plekken en meer aandacht te geven aan de groenstructuur ontstaat meer kwaliteit. De ARO beveelt aan de doorgaande parkeerstrook ter plaatse van de groene plek te onderbreken en de strook langs het water aan de westzijde meer inhoud te geven.

De ARO wenst de opstellers veel succes met de verdere uitwerking van het plan. Het hoeft niet nogmaals in de ARO te worden besproken.

## **6. Nieuwbouw Mirror Hotel – Zeedijk nabij nummer 1 Monnickendam, gemeente Waterland**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer H. Leloup (Leloup architecten), de heer C. Mooij (Green Fields TAD), de heer P. Bleyenburgh (investeerder Mirror Hotel)

De heer Leloup geeft een toelichting op het plan. Het hotel ligt in het Hemmeland, een recreatiegebied dat ruim 35 jaar geleden op buitendijks land bij Monnickendam is ontwikkeld. Door de opspuiting van zand en het aanplanten van veelal snelgroeiende bomen en struiken is een recreatiegebied gecreëerd. Het ontwerp voor het hotel is gebaseerd op de Stedenbouwkundige Visie Hemmeland, in 2009 opgesteld door Soeters van Eldonk architecten. In deze visie wordt een zgn. parkhotel voorgesteld. Het hotel ligt in het recreatiegebied Hemmeland dat wordt gekenmerkt door een bebossing met een netwerk van paden: een park. Het ontwerp is een uitwerking van de in de visie getoonde referentiebeelden: een wit gebouw met een dak met rode dakpannen, contrasterend met het groen. De bel-etage ligt op 1,5 meter boven maaiveld i.v.m. eisen van het Hoogheemraadschap. Daarboven bevinden zich twee etages met een kap. De footprint van het gebouw wordt gecompenseerd door de aanleg van een lagune in open verbinding met de Gouwzee. De natuurtoets loopt nog bij de provincie.

De ARO bedankt de heer Leloup voor de heldere toelichting. De ARO constateert dat er in het ontwerp gekozen is voor een formele assenstructuur waarbij het hotel is georiënteerd op het parkeerterrein. De middenontsluiting van het bestaande parkeerterrein lijkt te functioneren als oprijlaan voor het hotel. Een meer landschappelijke benadering waarin hotel, paviljoen en parkeerterrein een eigen positie innemen lijkt hier meer op zijn plaats. Er is gekozen voor het type van het landhuis. Hierbij hoort een tuin, in een formele of landschappelijke stijl. Hier is gekozen voor een formele tuin, waarbij de parterres zijn uitgevoerd als parkeerplaats. Dit is wezensvreemd. De ARO plaatst ook haar vraagtekens bij de hoeveelheid parkeerplaatsen. Indien nodig kunnen parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het bestaande parkeerterrein, zodat het hotel een vrije plaatsing kan krijgen. Gevraagd naar de zichtbaarheid van het hotel antwoordt de architect dat het vanaf de dijk niet zichtbaar is. Het voorgestelde kleurgebruik -witte gevels en rode dakpannen- zorgen voor een groot contrast met de bosrijke omgeving. De ARO stelt voor gedekte kleuren te gebruiken. Op de vraag naar het gebruik van zonnepanelen antwoordt de aanvrager dat met de huidige stand van de techniek vanaf maaiveld zichtbare panelen niet meer nodig zijn.

De ARO heeft na de vergadering kennisgenomen van de Stedenbouwkundige Visie Hemmeland van Soeters van Eldonk. In deze visie worden kleur- en materiaalgebruik ruimer omschreven dan de door de architect gebruikte kleuren en materialen, zo mag er bijvoorbeeld naast wit (stucwerk) een oranje of roodachtige steen gebruikt worden. De commissie onderschrijft tevens het in de visie genoemde uitgangspunt om het groene karakter van het gebied te behouden en versterken door een landschappelijke inbedding van het gebouw in het groen.

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO pleit voor een landschappelijke inbedding van het plan in het groen. De nu gekozen oplossing acht zij te formeel voor deze locatie. Ook pleit zij voor een gedekte kleurstelling om het contrast met de omgeving te verkleinen.

Zij beveelt aan een landschapsarchitect te betrekking bij de verdere uitwerking van het plan. Wellicht leidt de natuurtoets nog tot andere inzichten.

De ARO wordt graag nogmaals betrokken bij het vervolgtraject en ziet dan graag een aangepaste versie waarin de landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt.

**7. Uitbreiding hoogspanningsstation Amstelveen (Langs de Akker 4) en hoogspanningsstation Amstelveen-Zuid, Zijdelweg (ten Noorden van BTAZ) en tussengelegen 150 kV-kabelverbinding, gemeente Amstelveen**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer R. van Leeuwen (gemeente Amstelveen), mevrouw A. Steggerda, de heer S. van Rijn (Tennet), de heer R. Hopman (gemeente Amstelveen).  
Toehoorders via Teams: de heer S. Tjoonk (Alliander), de heer A. Rustenhoven (gemeente Amstelveen), mevrouw J. Verwindt (beleidsadviseur RO, provincie Noord-Holland), mevrouw J. Dam (planadviseur RO, provincie Noord-Holland)

De heer van Rijn licht de plannen voor de uitbreiding van het hoogspanningsstation Amstelveen toe. Het gaat om een compacte uitbreiding, zo dicht mogelijk bij het huidige station, vanwege kabeltechnische en kostentechnische overwegingen. Ook met het oog op een toekomstvaste ontwikkeling en met de minste impact op de omgeving. De uitbreiding gaat ten koste van een deel van de volkstuinten. Hiervoor wordt, in overleg met de gebruikers, een vervangende locatie gezocht. De heer van Leeuwen licht het plan voor het kabeltracé en de inpassing van het nieuwe hoogspanningsstation in Amstelveen-Zuid toe. Het kabeltracé volgt de kavelstructuur en zal grotendeels worden uitgevoerd met gestuurde boringen. Deze komen waar nodig boven op de rand van de kavels.

De bij de vorige behandeling van het plan aan de Zijdelweg gemaakte opmerkingen zijn hierin zo goed mogelijk verwerkt. Voor het hoogspanningsstation is het uitgangspunt een zo groen mogelijke inpassing in de omgeving. Het station staat in een groene ruimte, het polderlandschap loopt door onder de plot.

In de presentatie worden beelden van de inpassing in het landschap getoond. Het zicht op bedrijfsloodsen wordt door de groene inpassing van het hoogspanningsstation aan het zicht onttrokken. De groen/blauwe oost-westverbinding en de zones vanuit visie over het bedrijventerrein wordt doorgezet om structuur onderliggende polderlandschap zichtbaar te houden.

Het station wordt de lengterichting van het perceel zoveel mogelijk benut en het station wordt zo smal mogelijk. Het station ligt zo dicht mogelijk tegen de zuidelijke perceelgrens, zodat er aan de noordzijde, aan de rand van het open landschap, een zo breed mogelijke groene zone gerealiseerd kan worden. De schakeltuin maakt onderdeel uit van het groene open polderlandschap. Het terrein wordt aan de zuidzijde via het bedrijventerrein ontsloten. De kop van Liander-gebouw krijgt een gezicht aan de tramlijn.

De ARO bedankt de heer van Rijn en de heer van Leeuwen voor hun heldere toelichting. De ARO constateert de bij de vorige behandeling van het plan aan de Zijdelweg gemaakte opmerkingen goed zijn verwerkt. De ARO heeft nog wel vragen over de maatvoering van de bomenafscherming en de inrichting van de zones tussen de installaties en deze afscherming. De afmetingen zijn zoals bestaand en de genoemde zones worden ecologisch ingericht. Eventuele hekwerken worden steeds aan de binnenzijde van de begroeiing geplaatst. De ARO vindt compensatie van de verloren gegane

volkstuinten in de groene zones van de dijk niet aan te bevelen. Deze zijn karakteristiek voor dit landschap. De in de presentatie aangegeven plek op de plaats van de huidige bommenbank lijkt een meer geschikte locatie.

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO spreekt haar waardering uit voor de gemaakte stappen. Er is gereageerd op de eerdere aanbevelingen. De kwaliteiten van het open landschap blijven met deze ingreep behouden. De ARO beveelt aan de verloren gegane volkstuinten niet in de groene zones van de dijk onder te brengen. Deze zijn karakteristiek voor dit landschap.

De ARO heeft vertrouwen in de verdere uitwerking van de plannen. Deze hoeven niet nogmaals in de ARO te worden besproken.

#### **8. Rondvraag + afsluiting**

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 29 augustus 2023 vanaf 16:00 uur, via Teams. De voorzitter sluit de vergadering.