

Verslag 96e vergadering ARO, 10 oktober 2023

<i>Voorzitter:</i>	de heer H. ter Heegde
<i>ARO-leden:</i>	de heer B. Kuipers, de heer M. Holvoet, mevrouw M. Kok, mevrouw M. Peters, mevrouw M. Walda, de heer M. Willemsen, de heer P. Veen
<i>Secretaris:</i>	de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
<i>Ondersteuning:</i>	de heer M. Veldkamp (provincie Noord-Holland, BEL/IOT)

1. Opening en mededelingen

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

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

Het verslag van de 95e ARO-vergadering van 29 augustus 2023 wordt vastgesteld.

Mevrouw D. Richters en de heer M. Veldkamp geven een toelichting op de toekomstige rol van de ARO in relatie tot de op 1 januari 2024 in werking tredende Omgevingswet. Een korte interne notitie volgt.

3. Duurzaamheidspark Noorder Legmeerpolder, gemeente Uithoorn

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer L. Verschuren (gemeente Uithoorn), mevrouw M. Westerbos (gemeente Uithoorn), de heer C. Sorée (RHDHV), de heer S. Lodema (provincie Noord-Holland)

De heer Sorée geeft een toelichting op het plan. Het projectgebied in de Legmeerpolder is gelegen tussen de Kwakel en de Westeinderplassen in. Het is een kleine, agrarische open kavel, ingesloten tussen glastuinbouw, de Kwakel, woningbouw en Flora Holland. De huidige eigenaar hecht waarde aan deze openheid en wil de kavel duurzamer inrichten. Op dit moment vindt er reguliere landbouw plaats.

De gemeenteraad van Uithoorn heeft eind oktober 2022 de *omgevingsvisie Uithoorn 2040* vastgesteld. In de omgevingsvisie is de Noorder Legmeerpolder aangewezen als één van de zoekgebieden van de Regionale Energie Strategie (RES). Er zijn in de omgevingsvisie meerdere opgaven en ambities gesteld voor dit gebied: versterken van het landschap met beplanting en water, klimaatadaptatie, versterken biodiversiteit, recreatieve routes en opwek van duurzame energie.

Het ontwerp legt de verbinding tussen de verschillende functies in de omgeving en het plangebied. Een sterk landschappelijk casco creëert daarnaast ruimte voor meerdere nieuwe functies. Het lineair park (aan de noordzijde en de verbinding met de Mijnsherenweg), de vuurlijn, de Legmeerdijk en overige recreatieve routes en ecologisch ingerichte sloten vormen dit casco. Extra water wordt veelal gegraven door bestaande sloten te verbreden en oude (eerder gedempte) sloten terug te brengen. Zo wordt de historische verkaveling, daar waar mogelijk, teruggebracht. Het casco, evenals de agrarische gronden zorgen voor zichtlijnen over het gebied, vanaf de vuurlijn, richting Flora Holland. Bij de opstelling van de zonnepanelen is gekozen voor een oostwestopstelling in plaats van een zuidopstelling. Een oost-westopstelling past beter bij de kijkrichting en verkavelingsrichting van de

historische polder en de cultuurhistorische zichtrichting van de stelling van Amsterdam. Een zuid-opstelling zou een minder negatieve impact op de ecologische waarde van de ondergrond hebben. De negatievere impact van de oost-westopstelling wordt gecompenseerd door het toepassen van natuurvriendelijke oevers en het omvormen van een deel van de grond tot biologische landbouwgrond. Het zwaartepunt van de zonnenvelden ligt aan de westzijde, hierdoor ligt deze dichter bij het aansluitpunt ten noorden van het gebied en is de afstand tot de woningen aan de oostzijde maximaal. Het lineaire park krijgt een plek in het brede deel van het landschappelijke casco. Een wandelpad op een kade met aan weerszijde waterpartijen en vernatte natuurstroken zorgen ervoor dat de kavelstructuur benadrukt wordt. Er loopt een tweede wandelroute van noord naar zuid en is er een mogelijkheid voor een struinp pad vanaf de Gasterij langs de Legmeerdijk. De Gasterij kan in de toekomst een meer recreatieve functie krijgen. Hier kunnen de zonnepanelen hoger worden geplaatst zodat eronder schapen kunnen grazen. De panelen worden dan wel hoger geplaatst dan de gevraagde 1,5 meter. Ten westen van de Gasterij is ruimte voor een voedselbos, als onderdeel van het duurzaamheidspark.

De ARO dankt de heer Sorée voor de heldere uitleg. De ARO waardeert de keuze voor de mix van functies die in dit plan wordt voorgesteld. Het betreft een complex gebied waar veel ambities spelen. Een belangrijk aandachtspunt is de ligging in de UNESCO werelderfgoed site Hollandse Waterlinies. De ARO vraagt zich af of er al rekening gehouden is met het *Afwegingskader Energietransitie Hollandse Waterlinies (2021)*.

Het gebied wordt bepaald door infrastructuur en industriële kassenteelt. Dit vraagt om een zekere robuustheid, om tegenwicht te kunnen bieden en versnippering te voorkomen. De robuustheid kan versterkt worden door krachtiger toepassing van opgaand groen. In het basisontwerp lijkt de gevraagde helderheid aanwezig, in uitwerking lijkt de invulling nog willekeurig. Het groenblauwe raamwerk is nog mager. Vanwege de ruimte die hiervoor beschikbaar is, is een klimaatbestendig plan met een eigen identiteit hier haalbaar. Het grondwerk dat verzet moet worden voor de aanleg van de zonneweides maakt het mogelijk om meteen een goede basisinrichting van het hele terrein te realiseren.

De ARO beveelt aan om de waterbreedte te vergroten om toepassing van hekwerken te voorkomen. De vraag is of er rekening gehouden is met de maximaal 75%-norm voor het bedekken van de bodem (zoals vastgelegd in de *Gedragscode zon op land*), om grondbederf te voorkomen. Na verwijdering van de zonnepanelen dient de bodem bruikbaar te zijn voor nieuwe functies. Een van de algemene regels uit het Afwegingskader is een maximale hoogte van 1,5 meter voor eventuele zonnepanelen. Om aan deze eis te voldoen en begrazing door schapen mogelijk te maken kan gekozen worden voor een vlakke opstelling van de panelen met toepassing van frames met afgeronde hoeken. Door het dakprofiel open te houden kan er meer beplanting worden toegepast onder de panelen. De ARO vraagt naar de huidige functie van de Gasterij.

De ARO vraagt hoe realistisch de uitvoering van het plan is. Komt het er ook daadwerkelijk in deze vorm?

De heer Sorée reageert op de opmerkingen van de ARO. De robuustheid kan versterkt worden door het versterken van het raamwerk. Het percentage bodembedekking wordt nader uitgezocht. Het zelfde geldt voor de gedane suggesties voor de toepassing van een ruimere opstelling in het door schapen begraasde gebied. Op de belangrijkste vraag over de realiteitswaarde van het plan antwoordt de heer Sorée dat de gemeente geen eigenaar is van de grond. Uitvoering is afhankelijk

van ontwikkelende partijen. Het basisontwerp is echter leidend bij de ontwikkeling.

De ARO benadrukt dat vanwege de bijzondere status het plan meer moet zijn dan een zonnepark. De ruimtelijke kwaliteit moet voorop staan. Daarnaast vult de ARO aan dat het verhaal dat verteld kan worden versterkt wordt door de bijzondere plekken te benoemen en de verschillen tussen de landschappelijke structuurlijnen (polderdijk, Stellingdijk, kavelrichtingen) en tussen de verdedigde en de onverdedigde kant van de stelling aan te zetten. Dit kan ook een logische plek voor het voedselbos opleveren, als verwijzing naar de voedselvoorziening binnen de stelling.

Conclusie, samenvatting

De ARO spreekt haar waardering uit voor het plan, met een gevarieerd programma en een integraal concept. De ARO waardeert de grondhouding die spreekt uit het plan. Het basisplan heeft een grote helderheid, die in de uitwerking echter niet uit de verf komt. Bij de nadere uitwerking dient veel aandacht besteed te worden aan de cultuurhistorische waarde van de locatie en de inpassing in het complexe gebied, met aandacht voor de bijzondere plekken en structuurlijnen. Bij een verdere versterking van de groenblauwe structuur, met aandacht voor de biodiversiteit, volgt de natuur bijna automatisch.

De ARO wenst de opstellers succes met de verdere uitwerking. Zij ziet het plan graag nog een keer terug als er een verdere uitwerking heeft plaatsgevonden.

4. Woningbouw dr. Nuijensstraat 22, Westwoud, gemeente Drechterland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer E. Sauer (gemeente Drechterland), mevrouw L. Schipper (gemeente Drechterland), de heer N. Fine (gemeente Drechterland), de heer M. Ory (Nero Zero), de heer R. van de Maten (MB architecten), mevrouw A. van de Galiën (Bugel Hajema), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland).

De heer Ory geeft een toelichting op het plan. Ten zuiden van de dr. Nuijensstraat 22 ligt het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Drechterland Sectie L, nummers 353. De woningbouw sluit aan op het naastgelegen dr. Singelenbergpark. Het plangebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Het gebied wordt ontsloten via de Dr. Nuijensstraat, naast nummer 22. Een tweede ontsluiting wordt gerealiseerd via de Stationsweg, zodat er 2 ontsluitingen van de woonwijk zijn. Authentieke boerenerven vormen de inspiratie voor het plan. Parallel aan de slotenstructuur loopt een ontsluitingsweg van waaruit de erven bereikbaar zijn. Het ontwerp wordt gevormd door een aaneenschakeling van compacte erven waarin verschillende woonvormen zijn ontworpen met een centraal pleintje en voldoende parkeergelegenheid. In totaal worden 52 woningen gerealiseerd. Een deel van de woningen kunnen middel een CPO worden gerealiseerd.

De ARO dankt de heer Ory voor zijn toelichting. Het is de ARO niet duidelijk wat dit plan toevoegt aan zijn omgeving. Het potentieel van de plek wordt niet uitgebuit. Het ontbreekt aan een landschappelijk concept waarin een betekenis wordt gegeven aan de ligging tussen park en landschap. De kwaliteiten van het park worden nauwelijks benut en het zicht vanuit het park wordt bepaald door parkeerplaatsen. De veronderstelde kwaliteit van de erven wordt grotendeels teniet

gedaan door voorgestelde hoeveelheid parkeerplaatsen. De ARO vraagt zich af waarom er gekozen is voor de scheiding van categorieën, met de gevolgen voor de parkeerbelasting op de erven. De ARO vraagt of het mogelijk is het gebied te ontsluiten van de Dres en voort te borduren op een bestaande structuur. Ook vraagt de ARO in hoeverre de deelnemers van de CPO invloed kunnen uitoefenen op het uiterlijk van de woningen.

De heer Ory en de heer van de Maten reageren op het commentaar van de ARO. Er is gekozen voor erven, omdat op deze wijze de woningen niet worden ontsloten vanaf de weg, maar vanaf een gezamenlijk erf. De ontsluiting via de Dres is niet gewenst wegens bezwaren van de bewoners. Er is gekozen voor de scheiding van de categorieën om mogelijke overlast te voorkomen.

De ARO heeft behoefte aan een beeld van een groter geheel. Het is de vraag of dit een laatste uitbreiding is of dat het een opmaat vormt voor een verdere uitbreiding. Dit is een vraag aan de gemeente: er worden nu afzonderlijke plannen voorgelegd zonder duidelijke samenhang en perspectief voor de toekomst. De heer Sauer deelt mee dat er gestudeerd wordt op verbindingen en samenhang tussen de verschillende plannen door middel van beplanting en toe te passen straatmeubilair.

Conclusie, samenvatting

Het ontbreekt aan een ruimtelijke structuur en samenhang met andere plannen. De verbinding met park en landschap ontbreekt. Een nader studie is gewenst, waarbij verschillende varianten onderzocht worden. Een eventuele verbreding van het plangebied is wellicht mogelijk als dit zou leiden tot een betere landschappelijke aansluiting. De ARO ziet het plan nog graag een keer terug voor een tweede behandeling in de commissie.

5. Woningbouw Wouden II, Westwoud, gemeente Drechterland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer E. Sauer (gemeente Drechterland), mevrouw L. Schipper (gemeente Drechterland), de heer N. Fine (gemeente Drechterland), mevrouw A. Wijnholds (HzA stedenbouw&landschap), de heer M. Rood (Ooms wonen), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland)

Mevrouw Wijnholds geeft een toelichting op het gewijzigde plan. De wijzigingen beperken zich tot de wijziging in tweerichtingverkeer en parkeren langs de toegangen. Het aantal parkeerplaatsen in de groene zone aan de zijde van het park is daardoor verminderd. De geschakelde benedenbovenwoningen zijn nog een onderdeel van het plan. Een uitbreiding in zuidelijke richting is voorlopig niet aan de orde en een eventuele uitbreiding krijgt bij voorkeur een eigen ontsluiting, vergelijkbaar met dit plan. De variatie in het lint is nader vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (BKP).

De ARO dankt mevrouw Wijnholds voor de presentatie. De ARO vraagt hoe de diversiteit in het lint is vastgelegd. Ook vraagt zij hoe de voorgestelde erfscheidingen nabij de entrees worden uitgevoerd. Het BKP spreekt nu over diversiteit en de mogelijkheid voor sobere of rijke detaillering. Leidt dit niet alleen tot sobere architectuur? De ARO vraagt zich af hoe omgegaan wordt met de schaal van de

beneden-bovenwoningen.

Mevrouw Wijnholds reageert op de opmerkingen van de ARO. In het bestemmingsplan is in het lint een tweede rooilijn vastgelegd, waardoor de ruimte tussen de woningen gewaarborgd is. Ook zijn hierin ter plaatse van de entrees hagen opgenomen met een voorwaardelijke verplichting tot onderhoud. De welstandscommissie heeft te kennen gegeven dat het BKP voldoende handvaten biedt voor het realiseren van een dorpse uitstraling, ook bij de beneden-bovenwoningen.

Conclusie

De ARO constateert dat een groot aantal vragen is beantwoord. De parkeeroplossing is sterk verbeterd. Zij spreekt haar waardering uit voor de openbaarheid van de oevers. De ARO wenst de aanvragers succes met de verdere uitwerking van het plan.

6. Spelregelkaart Nekkerzoom, gemeente Purmerend

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Borst (gemeente Purmerend), de heer J. Breen (Breen stedenbouw).

De heer Borst geeft een korte inleiding. Naar aanleiding van een postzegelplan heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om voor de Nekkerzoom een visie ontwikkelen, uitgaande van het bestaande beleid. Dit heeft geleid tot het opstellen van de spelregelkaart Nekkerzoom. Bij het beoordelen van initiatieven bleek dat bestaande visies waaraan getoetst wordt niet altijd eenduidig en helder zijn. De gemeente heeft in dit gebied geen grondposities, de spelregelkaart wordt gebruikt voor het beoordelen en begeleiden van initiatieven, niet om ontwikkelingen te stimuleren. Het gebied ligt op de overgang van de kleine kern Zuid-Oost Beemster en de Beemsterpolder. Het doel is om het kleinschalig karakter te behouden en te versterken en de onderliggende (verdwenen) patronen van paden, sloten en groenstructuren terug te brengen. Ook wordt gestreefd naar het behouden van de bestaande functiemenging van wonen, werken en recreëren.

De heer Breen geeft een toelichting op het plan. De Nekkerzoom is een gebied in de zuidoosthoek van de Beemsterpolder gelegen ten westen van de A7 naast de kern Zuidoostbeemster. Het gebied wordt begrensd door de Nekkerweg, de Volgerweg, de A7 en de Zuiddijk. De A7 en de Zuiddijk zijn harde grenzen. Het gebied is iets groter dan het oude tuindersgebied, het speelt in op de bestaande situatie van kleinschaligheid aan de andere zijde van de Nekkerweg. Er zijn eigenlijk geen agrarische bedrijven meer, de kassen worden gebruikt voor caravanstalling, verspreid zijn er een aantal niet-agrarische bedrijven en er wordt gewoond. Het is meer bebouwd en begroeid dan de rest van het buitengebied. Om de openheid terug te brengen is het streven, als de gelegenheid zich voordoet, om voor de grootschalige bedrijven een uitsterfbeleid te voeren.

Voor de herontwikkeling zijn ontwikkelingsregels opgesteld waarmee de openheid wordt gewaarborgd. Dit heeft geleid tot een spelregelkaart met bijbehorende spelregels, waarin wordt aangegeven wat de randvoorwaarden zijn voor iedere kavel.

De ARO heeft waardering voor de voorgestelde werkwijze, die blijkt geeft van het bewustzijn van de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van het gebied. De spelregelkaart kan een goede

basis vormen voor de herontwikkeling. Op dit moment zijn er vooral regels voor bebouwing. De ARO vraagt zich af of er ook ontwikkelingsregels voor water en groen kunnen worden opgesteld. Het gepresenteerde plan lijkt nu terughoudend. Wellicht is een actievere en stimulerende houding gewenst, waarbij verleidelijke beelden een rol kunnen spelen. Hierbij past misschien ook een beleid waarbij aandacht is voor verbindingen in het gebied in de vorm van recht van overpad. Ook kan er gedacht worden aan een fonds om kaveloverstijgende ontwikkelingen te stimuleren. Er zijn twijfels over de nadruk op het vrije doorzicht. Sommige nieuwe ontwikkelingen leiden tot aanplant van windhagen of fruitbomen die het nu gevraagde doorzicht kunnen belemmeren.

De ARO ziet ook een rol voor de gemeente om de structurerende elementen, zoals de laanbeplantingen, te herstellen. Hierbij kan ook gedacht worden aan heraanplant van fruitbomen, die herinneren aan de historie van het tuindersgebied.

De heer Borst en de heer Breen reageren op de gemaakte opmerkingen. Het plan heeft meerdere fasen doorlopen, waarin meer gedacht werd in zoneringen. Bij de presentatie tijdens participatiebijeenkomsten kon het voorstel op weinig waardering rekenen, mede door het hoge abstractieniveau. Daarna is gekozen voor een uitwerking op detailniveau, met aandacht voor bestaande kwaliteiten. In de vorige versie werden perspectieven getoond, bij de huidige versie ontbreken deze. De heer Breen kan zich vinden in de opmerkingen over het doorzicht. De heer Borst benadrukt dat de bestaande structuren leidend zijn bij ingrepen. In reactie geeft de ARO aan dat het vooral gaat om het aanhalen van bestaande structuren en het versterken van in het verleden ontstane toevoegingen.

Conclusie en samenvatting:

De ARO is blij met de spelregelkaart en de bijbehorende spelregels. Het is een kansrijke werkwijze met aandacht voor de psychologie behorend bij participatie. De ARO vraagt aandacht voor 'groene ontwikkelingen' en voor de biodiversiteit en ecologie als onderdeel van het plan. Zij doet de suggestie grensoverschrijdende ingrepen te bekostigen uit een op te richten fonds. De ARO beveelt aan een verleidelijk perspectief te schetsen om deelnemers te enthousiasmeren.

De ARO ziet het plan graag nog een keer terug ter informatie. Ook wordt zij graag over een aantal jaren geïnformeerd over de werking van het plan.

7. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 28 november 2023 vanaf 16:00 uur op locatie in Haarlem. De voorzitter sluit de vergadering.