

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 17 december 2020 14:56
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: ARO advies - Kom A7
Bijlagen: Verslag 74e vergadering ARO 8 december 2020.pdf

Beste 5.1.2e

Wij hebben het concept-bestemmingsplan (BP) m.b.t. hotel Van der Valk ontvangen en bekeken. De planontwikkeling van het hotel wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient regionaal afgestemd te worden (artikel 6.3 omgevingsverordening (OV)). Wij gaan er van uit dat dit, zoals gesteld in het BP, gedaan is. Er moet een ontwikkelkader zijn vastgesteld en een expertteam gekeken hebben naar dit plan.

De gewenste locatie is binnen werkingsgebied landelijk gebied gelegen en daarom moet het hotel voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis/Leidraad volgens artikel 6.59 OV. Het plan is daarom voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Hieruit werd het een en ander opgemerkt en geconcludeerd. Het voldoet nog niet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Met name de hoogte van het gebouw is een aandachtspunt gezien de ligging dichtbij Unesco werelderfgoederen (Beemster en stelling van Amsterdam).

Graag zien wij een aangepast plan tegemoet met inachtneming van het ARO advies.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland
 Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @purmerend.nl>
Verzonden: dinsdag 15 december 2020 13:57
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: ARO advies - Kom A7

Beste 5.1.2e

We zouden het op prijs stellen als jullie een vooroverlegreactie kunnen geven. Wellicht dat dan het ARO advies hier onderdeel van uit maakt? Maar dat laat ik even aan jullie over... Dit lijkt mij duidelijkheid geven voor alle betrokken partijen.

Zie jij dat ook zo?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Juridisch Beleidsmedewerker
Ruimtelijk \ Ontwikkeling



Telefoon: (0299) 5.1.2e

Werkdagen: ma t/m vrij

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |
| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |
| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#) |
| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: 5.1.2e [@noord-holland.nl](#)>

Verzonden: dinsdag 15 december 2020 13:43

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: RE: ARO advies - Kom A7

Beste 5.1.2e

Verwacht je van mij nog een antwoord op het concept-BP gezien het ARO advies? Of wordt er het een en ander nog aangepast?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e [@noord-holland.nl](#)



Van: 5.1.2e [@purmerend.nl](#)>

Verzonden: dinsdag 15 december 2020 11:44

Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](#)>

Onderwerp: ARO advies - Kom A7

Beste 5.1.2e

Dank je wel voor de informatie.
Ik zal het intern doorsturen.

We houden contact!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Juridisch Beleidsmedewerker
Ruimtelijk \ Ontwikkeling



Telefoon: (0299) 5.1.2e

Werkdagen: ma t/m vrij

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |

| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |

| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#)

| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

Verzonden: dinsdag 15 december 2020 10:54

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: RE: graag vanmorgen even telefonisch contact

Goedemorgen 5.1.2e

Ter info: het verslag van de ARO-vergadering is beschikbaar (zie bijlage). Het staat ook op de website onder:

[https://www.noord-](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Advies_bij_ruimtelijke_ontwikkelingen/Meer_informatie_over_de_ARO/Verslagen)

[holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke inrichting/Advies bij ruimtelijke ontwikkelingen/Meer informatie over de ARO/Verslagen](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Advies_bij_ruimtelijke_ontwikkelingen/Meer_informatie_over_de_ARO/Verslagen)

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Van: 5.1.2e @purmerend.nl>
Verzonden: maandag 14 december 2020 11:25
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: graag vanmorgen even telefonisch contact

Beste 5.1.2e

Hartelijk dank voor je snelle reactie. Is helemaal duidelijk en ik zal het intern communiceren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Juridisch Beleidsmedewerker
Ruimtelijk \ Ontwikkeling



Telefoon: (0299) 5.1.2e
Werkdagen: ma t/m vrij

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |
| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |
| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#)
| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 14 december 2020 11:05
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: graag vanmorgen even telefonisch contact

Beste 5.1.2e

Ik heb even navraag gedaan. Ik hoop dat dit antwoord geeft op je vraag. Het ARO advies is en blijft een advies aan gemeente maar zie onderstaande input van mijn collega:

De ARO wordt in artikel 8.1 van de Omgevingsverordening NH2020 aangewezen om adviezen te geven inzake ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Zie ook artikel 6.59 van die verordening. De ARO is daarmee volgens mij een wettelijke adviesorgaan in de zin van artikel 3:5 van de Awb. Wanneer een bestuursorgaan een besluit neemt dat van een advies van een wettelijke adviesorgaan afwijkt, dan geldt een verzwaarde motiveringsverplichting op basis van artikel 3:50 van de Awb. Dat geldt in ieder geval voor de bestuursorganen van de provincie (GS en PS).

Voor bestuursorganen van de gemeente geldt, ook indien het niet zelf om het advies van de ARO heeft gevraagd, indirect hetzelfde. Wanneer de gemeente een ruimtelijk plan verder in procedure brengt dat in strijd is met een ARO-advies, dan loopt de gemeente het risico dat de provincie op basis van het ARO-advies haar instrumentarium (zienswijzen, reactieve aanwijzing, bezwaar of beroep) inzet om inwerkingtreding van het ruimtelijk plan te verhinderen.

Hoewel een ARO-advies dus niet bindend is, is het ARO-advies in beginsel wel leidend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e@noord-holland.nl



Van: 5.1.2e@purmerend.nl>

Verzonden: maandag 14 december 2020 09:40

Aan: 5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: graag vanmorgen even telefonisch contact

Goedemorgen 5.1.2e

Graag wil ik nog iets afstemmen met je over de Kom A7 en als het kan graag vanmorgen.
Laat maar weten wanneer je even een momentje hebt...

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Juridisch Beleidsmedewerker
Ruimtelijk \ Ontwikkeling



Telefoon: (0299) 5.1.2e

Werkdagen: ma t/m vrij

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |
| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |
| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#)
| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Verslag 74^e (online) vergadering ARO, 8 december 2020

Voorzitter: 5.1.2e
 ARO-leden: 5.1.2e
 Secretaris: 5.1.2e (secretaris, verslag)

1. Opening en mededelingen

De heer 5.1.2e is er vandaag voor het eerst bij als voorzitter en opent de online vergadering. Hij heet iedereen van harte welkom. Hij geeft het woord aan de secretaris, die zich richt tot de heer 5.1.2e en kort stil staat bij zijn voorzitterschap de afgelopen 4 jaar. Hij bedankt de heer 5.1.2e mede namens de ARO-leden voor zijn belangrijke bijdrage aan de 25 vergaderingen die hij heeft voorgezeten. De heer 5.1.2e dankt de ARO-leden voor de leerzame periode, geeft het woord weer aan de nieuwe voorzitter en neemt afscheid.

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

Het verslag van de 73e ARO-vergadering van 28 oktober 2020 wordt vastgesteld.

De secretaris noemt een aantal plannen die de komende maanden mogelijk aan de ARO zullen worden voorgelegd. Buiten reikwijdte Woo-verzoek
 Buiten reikwijdte Woo-verzoek

3. Hotel Van der Valk, kom A7, gemeente Purmerend

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw 5.1.2e (projectleider gemeente Purmerend), de heer 5.1.2e (stedenbouwkundige gemeente Purmerend), de heer 5.1.2e (architectenbureau Van den Hoeven, namens de initiatiefnemer), de heer 5.1.2e (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer 5.1.2e geeft een inleiding over deze ontwikkeling. De beboste locatie waar het hotel is gepland maakte aanvankelijk deel uit van het open veenweidelandschap. Na de aanleg van de A7 ontstond een restgebied tussen de snelweg en de oude provinciale weg, dat geleidelijk aan begroeid raakte. Het terrein is centraal gelegen, goed ontsloten, vormt een goed uitvalsgebied voor recreatie in de omgeving en ligt dichtbij het centrum van Purmerend. In 2017 is door de gemeente Purmerend een hoogbouwvisie uitgebracht. Purmerend ligt op dit moment vanaf de A7 gezien grotendeels onzichtbaar achter een geluidscherm en hoogbouw is een middel om deze anonimiteit te doorbreken. Aanvankelijk waren er plannen voor een grootschaliger invulling van het Beusebos met leisure, maar vanwege de natuurwaarden die

het gebied intussen gekregen heeft en protesten vanuit omwonenden is het programma aanzienlijk kleiner geworden: een hotel met restaurant, congresfaciliteiten en vrijetijdsbesteding. Het plan past nog steeds bij de hoogbouwvisie van Purmerend, maar sluit nu beter aan bij de directe omgeving.

De heer ^{5.1.2e} gaat nader in op het plan. Hij toont een overzichtskaart van het ontwerp en benadrukt dat dit deels op basis van inspraak tot stand gekomen is. Het gebruik van het Beusebos als wandelgebied is daar onderdeel van. Het noordelijk en zuidelijk deel van het bos worden meer met elkaar verbonden door de aanplant van bomen langs de Laan der Continenten, de ontsluitingsweg die de twee delen nu van elkaar scheidt. Het parkeren ligt van de weg af en is ingepast in het groen. Vanuit de omgeving zie je alleen de toren. Op het terrein bij het hotel wordt water toegevoegd aan de reeds aanwezige waterplas. De vlonder op de grens tussen bestaand en nieuw water maakt onderdeel uit van het wandelnetwerk. De heer ^{5.1.2e} toont een aantal visualisaties waarop te zien is hoe het gebouw zich vanuit het landschap en vanaf de A7 gezien toont. De welstand is inmiddels akkoord met het ontwerp. Op de bovenste laag komt een openbaar toegankelijk uitkijkpunt. Van hieruit is de omgeving goed zichtbaar, waaronder het nabijgelegen werelderfgoed. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), die bebouwing toestaat mits het iets teruggeeft aan het werelderfgoed.

De ARO vraagt naar het planstadium waarin het plan zich bevindt. Daarnaast wil de commissie weten of het klopt dat de RCE het een goed plan vindt en waar dit advies is terug te vinden. De heer ^{5.1.2e} zegt hierop dat het plan door Welstand is voorzien van een positief advies en nu in het stadium van de aanvraag omgevingsvergunning zit. De heer ^{5.1.2e} legt uit dat er geen overleg met de RCE is geweest, maar weet dat de RCE graag een plek wil met uitzicht op de Beemster, waardoor het werelderfgoed beleefbaar is.

De commissie vraagt of er ook alternatieven zijn onderzocht. De heer ^{5.1.2e} zegt hierop dat er ook gekeken is naar een lagere uitvoering, met 5 tot 7 bouwlagen. Hierdoor is de bouwmassa minder zichtbaar, maar is er sprake van een groter ruimtebeslag in het gebied. Er ontstaat dan ook een grotere tweedeling in het bosgebied, terwijl in het voorliggende plan juist getracht wordt om deze tweedeling te verminderen door de aanplant van bomen langs de ontsluitingsweg.

De ARO vraagt of overwogen is om het parkeren ondergronds op te lossen. De heer ^{5.1.2e} legt uit dat dit een grotere impact op de ondergrond en waterstanden zou hebben en vanuit duurzaamheid dus minder gewenst is. Ook zouden de ventilatiesystemen een grote belasting hebben op het gebouw. Er is goed gekeken naar de positie van het hotel en het parkeren ten opzichte van de beplanting. De aan te planten bomen langs de weg zijn ter compensatie van bomen die ter plekke van het hotel weg moeten. De parkeervoorziening wordt voorzien van extra bomen.

De commissie vraagt of er op het niveau van het gebouw nog iets gedaan is met circulariteit. De heer ^{5.1.2e} zegt hierop dat het metselwerk aan de buitenzijde demontabel is.

De ARO beaamt dat het gebied inderdaad een goede uitvalsbasis kan zijn voor recreatie in Waterland, met wandelvoorzieningen op maaiveld, maar in hoeverre zijn deze voorzieningen ook geborgd? Mevrouw ^{5.1.2e} legt uit dat het bos grotendeels in eigendom is bij de gemeente en dat de gemeente het zelf kan inrichten en zal beheren als natuur- en wandelbos. Voor de rest geldt dat er een goede afspraak ligt met Van der Valk. De heer ^{5.1.2e} vult aan dat Van der Valk het uitzichtpunt ook echt wil realiseren.

Wat betreft de natuur vraagt de commissie hoe specifiek omgegaan wordt met de baardvleermuis en boommarter. Het ruimtebeslag van het gebouw en de parkeerplaats gaan immers ten koste van natuur en zorgen voor lichtuitstraling. Mevrouw 5.1.2e zegt hierop dat er vier jaar lang ecologisch onderzoek is gedaan. Eerst zat de boommarter vooral aan de zuidzijde, maar omdat het noordelijk deel rustiger is geworden zit deze soort inmiddels ook hier. Er zit ook een nest van een buizerd in een boom op de plek waar het hotel komt. Wat betreft de verlichting zorgen de aangrenzende wegen ook al voor lichthinder en desondanks komen er vleermuizen voor. De heer 5.1.2e vult aan dat de lichtinvloed van het gebouw en de parkeerplaats beperkt zal zijn door de aangepaste verlichting. De ARO zegt hierop dat rekening gehouden moet worden met het feit dat de boommarter een minimum areaal nodig heeft. Het is sowieso bijzonder dat deze soort hier zit. De baardvleermuis is erg gevoelig voor licht en is als langzame vlieger een kwetsbare soort voor predatoren. Het wordt dus nog wel een flinke hobbel om voor elkaar te krijgen dat deze soorten niet worden bedreigd en een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet te krijgen.

De ARO vraagt in hoeverre het plan al aan de omgeving is gepresenteerd. Mevrouw 5.1.2e zegt dat er al heel lang discussie is over het plan. Er is ook een actiegroep actief die hier geen hotel wil. Het plan is meerdere keren in de raad geweest en er is over gepubliceerd in de pers. Ook is een enquête gehouden onder bewoners en hebben bewoners mee kunnen schetsen aan het nu voorliggende plan. Het is ook belangrijk om te weten dat de gemeente zelf gevraagd heeft om hoogbouw, in verband met het beter positioneren en zichtbaar maken van Purmerend.

De ARO heeft grote twijfels of er wel voldoende gekeken is naar de impact van de hoogbouw op de omgeving en dan met nadruk op werelderfgoed de Beemster en werelderfgoed de Stelling van Amsterdam. Het feit dat het werelderfgoed vanuit het uitzichtpunt zichtbaar wordt gemaakt, wil niet zeggen dat de RCE het eens is met de zichtbaarheid van het gebouw vanuit het werelderfgoed. De hoogbouw kan het erfgoed juist ook schaden. De ARO adviseert om de RCE en ook UNESCO in Parijs om advies te vragen. De hoogbouw is ook de eerste stedelijke ontwikkeling aan de andere kant van de A7 en wordt beeldbepalend vanuit het open landschap van de Wijde Wormer en het Wormer- en Jisperveld. Op zich is de ontwikkeling van een hotel op deze plek voorstelbaar, maar hoogbouw is gezien de grote invloed op de kwetsbare omgeving niet op zijn plaats. Ook vindt de ARO het programma te zwaar en te stedelijk in relatie tot de recreatieve functie en natuurwaarden van het terrein. Het hotel en het parkeren zouden nog beter moeten worden geïntegreerd in de omgeving. De ARO kent de hoogbouwvisie niet, maar vraagt zich af of hoogbouw wel het juiste instrument is voor een betere positionering van Purmerend, zeker gezien de kwetsbaarheid van de omliggende open veenweidegebieden en droogmakerijen.

Mevrouw 5.1.2e reageert hierop dat het gebied altijd tot bestaand stedelijk gebied hoorde en dat de ontwikkeling daarin past. Pas sinds kort is het in de Omgevingsverordening als landelijk gebied bestempeld. Wat betreft de invloed op werelderfgoed is er langs de rand aan de zuidoostzijde van de Beemster in de huidige situatie ook al sprake van middelhoge hoogbouw (30 meter hoogte). Deze stond er al voordat de Beemster werelderfgoed werd.

Conclusie, samenvatting


De ARO vindt de ontwikkeling van een hotel op deze locatie denkbaar als uitvalsbasis voor recreatie in de omgeving, maar vindt de voorgestelde hoogbouw tot mogelijk 70 meter hoogte met het oog op het kwetsbare open landschap in de omgeving niet wenselijk. De nadruk ligt daarbij op het nabijgelegen werelderfgoed van de Beemster en de Stelling van Amsterdam, maar ook op de ruimtelijke belevingswaarde vanuit het N2000-gebied Wormer- en Jisperveld. De ARO adviseert de gemeente in dat kader nadrukkelijk om advies aan te vragen bij de RCE en via de RCE ook bij UNESCO in Parijs. De vraag is ook of hoogbouw het middel moet zijn om Purmerend ruimtelijk beter te positioneren en om de recreatieve poortfunctie te borgen.

Ondanks op zich goede aanpassingen op eerdere planversies vindt de commissie het programma van het hotel en het parkeren op maaiveld nog steeds te zwaar en te stedelijk in verhouding tot de recreatieve gebruiksfunctie en natuurwaarden van het Beusebos. Wat betreft de natuur ligt de nadruk daarbij op de doelsoorten boommarter en baardvleermuis. Deze laatste soort heeft een kraamkolonie in het bos en is zeer gevoelig voor licht. Het gaat dan niet alleen om verlichting op straat en bij de parkeerplaatsen, maar ook om de lichtuitstraling van het gebouw zelf. Voor de boommarter zou het bosareaal weleens onder het minimaal vereiste kunnen zakken. De ARO vraagt om nog eens goed te kijken naar de impact op deze kwetsbare diersoorten.

Buiten reikwijdte Woo-verzoek



Buiten reikwijdte Woo-verzoek



Buiten reikwijdte Woo-verzoek



Buiten reikwijdte Woo-verzoek



Buiten reikwijdte Woo-verzoek



Buiten reikwijdte Woo-verzoek



5. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op dinsdag 2 februari 2021 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.