

Verslag 28^e vergadering ARO, 29 januari 2014

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

Namens de provincie: T. van Laar (secretaris, verslag), J. Slangen (RI), B. Witteman (RI), H. Ziengs (SVT)

1. Opening en mededelingen

- Petra Berkhout en Marijke van Schendelen zijn wegens privéomstandigheden verhinderd; het eerste half uur neemt Guus Borger het voorzitterschap waar voor Geke Faber.
- De ARO stelt de schriftelijke terugmelding van de projectmanager over de verbreding van de N241 en de daarmee samenhangende verplaatsing van woningen en een agrarisch bedrijf (gemeente Hollands Kroon) op prijs en neemt die voor kennisgeving aan.
- De secretaris meldt per mail binnengekomen brieven van de Stichting Beemstergroen (15 januari), de Stichting Behoud Waterland (21 januari) en de Stichting Nekkerzoom (24 januari), naar aanleiding van het advies van de ARO over woningbouw in Zuidoostbeemster, gemeente Beemster ('de Nieuwe Tuinderij') van 24 september 2013, met het verzoek dit advies te herzien. De ARO heeft echter hierover GS geadviseerd en kan alleen opnieuw naar plannen kijken en hier op terug komen op verzoek van GS. Henk Ziengs meldt dat GS met een antwoord aan de betrokken partijen komt; de reactie zal ter informatie aan de ARO worden doorgegeven.
- Bart Witteman geeft een toelichting op en demonstratie van de nieuwe wijze waarop voor de ARO-leden agendapunten en bijbehorende stukken digitaal beschikbaar zullen worden gesteld, namelijk met het zogenaamde iBabs systeem. Het gaat om een beschermde omgeving waar alleen ARO-leden en het ondersteunende ARO-team bij de provincie toegang toe hebben. Tevens kan het dienen als een ARO-archief. Alleen de meest essentiële stukken zullen nog per post worden verstuurd. Om proef te draaien worden de volgende keer (februari 2014) de agenda en alle stukken compleet op dit systeem geplaatst, terwijl een beperkt aantal essentiële stukken tevens met de post worden verstuurd. Inloggegevens en instructies worden apart aan iedereen doorgegeven. Het onderwerp wordt in februari ook apart geagendeerd, zodat de bevindingen van de ARO-leden kunnen worden meegenomen en vragen worden beantwoord.

2. Verslag 27^e ARO-vergadering 17 december 2013

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Ontsluitingsweg woningbouw Neck-Zuid, gemeente Wormerland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren R. Hendriks (wethouder), W. Hilboezen (beleidsmedewerker gemeente) en L. Eremia (provincie Noord-Holland, SVT)

Het betreft een ontsluitingsweg voor de geplande woonwijk Neck Zuid in Wormerland (63 woningen, alsmede een reconstructie van het sportpark). Woonwijk en sportpark vallen binnen BBG, de ontsluitingsweg valt echter buiten BBG (gronden met agrarische bestemming). Een ontsluiting van het woningbouwplan Neck Zuid via de bestaande kern naar de Noorderweg en Neckerstraat zou leiden tot een extra verkeerstoename op de betreffende straten (circa 440 motorvoertuigbewegingen per dag). Dit is ongewenst wat betreft verkeersveiligheid en hinder door geluid en trillingen. Daarom is een nieuwe ontsluitingsweg voor nieuwbouw en sportpark geprojecteerd, haaks op de zuidrand van het plan, die door het agrarisch gebied snijdt en zuidelijk aansluit op de Munnikdijkweg.

De wethouder licht het plan toe. Hij is erkentelijk dat de ARO bereid was het plan, dat oorspronkelijk voor de vergadering van 17 december 2013 stond geagendeerd, op te schorten om hem de gelegenheid te geven dit toe te lichten. De gemeenteraad heeft in 2007 besloten de sportparken te privatiseren en te vernieuwen; de bouwprojecten dienen mede voor het dekken van de kosten van de privatisering. Het oorspronkelijke plan voor 200 woningen is in etappen terug gebracht tot de huidige 63 woningen, die in aantal beter bij het dorp passen en binnen BBG kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor is een afzonderlijke ontsluitingsweg nodig, waarbij een landschapsarchitect heeft gekeken naar de landschappelijke inpassing en waarmee het waterschap zich akkoord heeft verklaard. Dit haalt niet meer doorgaand verkeer in en door het dorp, want alleen fietsers en de brandweer kunnen tussen het oude en nieuwe gedeelte doorrijden, omdat een paaltje in de verbindingsweg wordt geplaatst. Ook is de wethouder niet bevreesd voor verdere uitbreidingen in Neck, want de gemeenteraad heeft zich hier duidelijk over uitgesproken en daar is geen draagvlak voor bij de bevolking. Ook zal dit niet kunnen door de nabijheid van de A7, waarvoor nog eens een verbreding staat gepland. De resterende gronden houden hun agrarische bestemming.

De ARO vraagt zich af wat de toekomst is van de afgesneden, resterende agrarische gronden tussen weg en dijk. Kunnen die nog wel agrarisch worden beheerd, hoe houd je het open en hoe voorkom je dat dit een rommelzone wordt? Heeft de gemeente een visie op wat een realistische toekomstverwachting is? Is het niet een optie om het afgesneden agrarische gebied binnen het bestemmingsplan te trekken en via een wijzigingsbevoegdheid aan te geven wat het toekomstperspectief kan zijn, bijvoorbeeld openbaar groen? Daarmee zou de gemeente aangeven zich hieraan te committeren.

De wethouder geeft aan, dat één agrarische eigenaren aan weerszijden van de weg het agrarisch gebruik wil voortzetten. De gemeente heeft hier overleg over gehad. Zo wil de agrariër voor de bereikbaarheid dammetjes, maar de gemeente wil bruggetjes.

De ARO gaat er van uit dat dit agrarisch perspectief past bij de huidige eigenaar, maar voor de langere termijn is het de vraag of dit gebruik te handhaven is.

Een ander aandachtspunt is het landschappelijk effect van de ontsluitingsweg. Die ligt op een cruciale plek in de polder, die een landschappelijke eenheid vormt, omsloten door een dijk. De weg heeft impact op de beleving van de polderstructuur en de open ruimte. De ARO heeft moeite met de ligging van de weg in de oksel van dorp en dijk, ook door de optredende hoogteverschillen. De kwaliteit van de Wormer wordt hierdoor toch aangetast. Kan niet in een ruimere context worden gekeken naar ontsluitingsmogelijkheden? Als wordt nagedacht over de inrichting van de gronden tussen de woonbebouwing en de Machinesloot kan het gebied zich sterker naar de A7 afficheren. Bij behoud van het tracé is een optie om de weg helemaal in het water te zetten, dat zou landschappelijk een sterker ingreep zijn dan het creëren van een kommetje tussen weg en dijk. Maar beter is eerst te kijken naar denkbare varianten voor het verloop van de weg, bijvoorbeeld ten noorden van het sportpark. Dat zou landschappelijk de minste schade geven, maar een ontsluiting op die hoogte rechtstreeks op de dijk is niet mogelijk, vanwege de daar aan de dijk gelegen bebouwing.

Beter en meer haalbaar is de variant, waarbij de zuidelijke randweg langs woningen en sportpark rechtstreeks aansluit op de dijk. Dan kom je binnen langs een laan, die zich als 'oprijlaan' kan manifesteren. Zo maak je een prachtige entree. Dat geeft ook direct een logischer ruimtelijke indeling, met minder aantasting van het open agrarische gebied; de ontsluiting wordt zo bij het dorp gehouden.

De wethouder ziet enkele bezwaren: de weg moet wel de dijk op en de dijk wordt ter hoogte van het dorp ook gebruikt voor parkeren, met name door bezoekers van restaurant Mario. Google streetview beelden laten echter zien dat die parkeerplaatsen, evenals de aanwezige woningen, voldoende ruim ten noorden van dit mogelijke aantakpunt liggen. Ook elders zou de weg de dijk op moeten.

De wethouder geeft aan begrip te hebben voor de gemaakte opmerkingen betreffende de agrarische restruimte en die mee te zullen nemen.

Ten slotte geeft de ARO nog een advies mee voor de woningbouw, hoewel die binnen BBG ligt en de ARO daar niet over gaat. De westrand daarvan bestaat uit een rij woningen met achterkanten naar de open polder. Dit leidt tot rommeligheid met schuren, schuttingen, zitjes e.d. De ARO zag liever een fraaiere dorpsrand met voorzijden aan de landschapskant.

Conclusie:

De ARO erkent de noodzaak van een nieuwe ontsluitingsweg voor de woningbouw van Neck-Zuid en is van mening dat er goed is gekeken naar zowel de verkeerskundige aspecten als de landschappelijke inpassing van de ontsluitingsweg. Niettemin ziet de ARO graag een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid die leidt tot minder aantasting van het open landschap van de Wormer nader onderzocht, namelijk het recht doortrekken van de zuidelijke randweg

met een laankarakter langs woningbouw en sportvelden naar de dijk. Dit geeft een fraaie, meer rechtstreekse en kortere entree tot het dorp en minder restruimten zonder agrarische toekomstwaarde. Zowel bij keuze voor deze optie, als in het geval van de voorgelegde langere ontsluitingsroute op de Oude Provincialeweg, ziet de ARO graag onderzocht hoe met een bestemmingsregeling als onderdeel van het bestemmingsplan voor het woongebied de afgesneden agrarische gronden op termijn open gehouden kunnen worden. Ten slotte geeft de ARO, in het bewustzijn dat zij niet gaat over het plangebied binnen BBG, voor de geprojecteerde woningbouw in overweging mee, om aan de westrand naar het landschap toe voorkanten van woningen te realiseren en geen achterkanten, die bijna per definitie een rommelig beeld zullen geven.

5. Plan Dorp en Duin Egmond aan Zee/ Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren E. van Hout (gemeente Bergen), P. Godefroy (LA4Sale) en mevrouw M. Alles (provincie Noord-Holland, RI)

Het betreft de ontwikkeling van het gebied van het Watertorenterrein in Egmond aan Zee tot en met de oostkant van Egmond aan den Hoef. De gemeente wil één plan voor sportvoorzieningen, woningbouw en natuurontwikkeling. Drie locaties komen hiervoor in aanmerking: de Sportlaan, het Delverspad en Egmond aan den Hoef-Oost.

Directe aanleiding zijn de fusie tussen twee voetbalverenigingen en de keuze van de locatie van een nieuwe sporthal. De locatie *Sportlaan* met de bestaande sportvoorzieningen (sportpark met drie velden, sporthal) ligt tussen de duinen. Er is ruimte nodig voor 4 sportvelden, verder tennisbanen, een clubgebouw en parkeerterrein. Ook komt er een nieuwe sporthal. De locatie *Delverspad* is het terrein van het voormalig asielzoekerscentrum, gelegen achter het dorpslint, met uitzicht op de binnenduintrand. Het is bestaand bebouwd gebied (BBG), waar al woningbouw mogelijk is. *Egmond aan den Hoef-Oost* ligt ten oosten van de Prins Willem Alexanderlaan / Sabine van Beierenlaan. Het is een open gebied met grasland, buiten BBG, dat in de plannen is betrokken voor de totale woningbouwopgave en om de dorpsrand hier te verbeteren.

In de ARO-vergadering van *10 juli 2013* waren de plannen van de gemeente Bergen voor de ontwikkeling van sport en woningbouw in Egmond al geagendeerd. Er was nog sprake van een aantal varianten voor de locatie van met name de sportvoorzieningen. Daarmee samenhangend varieerde de spreiding van nieuwe woningbouw over de drie locaties. De ARO kon hier nog maar moeilijk grip op krijgen en heeft dan ook met enige terughoudendheid hierover geadviseerd. Het toenmalige advies luidde:

De ARO stelt, met alle waardering voor de inventiviteit en ruimtelijke kwaliteit van getoonde concrete ontwerpalternatieven, vast dat het nog niet mogelijk is dwingende randvoorwaarden te stellen voor de ontwikkelmogelijkheden op de drie locaties. De ARO krijgt nog geen grip op de koppeling van programma's in de modellen en mist bij de aangeleverde informatie een analyse op een hoger schaalniveau. Nut en noodzaak van de sportvoorzieningen wordt erkend, wat zou betekenen dat oplossingen de beste

locatie voor deze voorzieningen als vertrekpunt moeten hebben, maar voor de woningbouw is nut en noodzaak nog kwantitatief en kwalitatief uit te werken. De ARO had graag meer inzicht in de mate waarin binnen BBG kan worden ontwikkeld en in hoeverre de overschrijding van die grenzen leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De mogelijke locatie Oost, die als enige geheel buiten BBG is gelegen, heeft grote effecten op de openheid van het landschap, om welke reden de ARO hier vraagtekens bij heeft, zonder iedere ontwikkeling hier op voorhand uit te willen sluiten.

De gemeenteraad van Bergen heeft 7 november een voorkeursmodel gekozen: het model dat uitgaat van sport op de Sportlaan. Daarmee werd ook het perspectief van de beide andere locaties duidelijker. Dit model is uitgewerkt en wordt nu aan de ARO voorgelegd.

De heer Godefroy licht het plan toe. Op de *westelijke locatie* zijn duin en landschap de essentie en moet de rommel worden opgeruimd. Sportvelden worden in het duinmilieu gelegd. Het is de kunst om hier veel weg te halen en weg te laten. De sprong van 3 naar 4 velden lukt *nét*. Het gebied krijgt helemaal een sportbestemming, behoudens één randje woningen met inpandig parkeren, om het ruimtelijk af te maken. Ook voor de sporthal geldt inpandig parkeren. De essenties zijn in een structuur vastgelegd. Dit geldt ook voor de andere locaties. Alle woningen komen in één exploitatieopzet, de plannen zijn ruimtelijk, programmatisch en financieel verweven. Aan het *Delverspad* heeft de dorpsbebouwing nu lelijke achterkanten en wordt het dorp gerepareerd. Er is één kleine opening naar het dorpscentrum en die wordt de navelstreng voor het nieuwe wijkje, dat voorkanten naar het landschap krijgt. Ook de natuurterreinen zijn aangekocht en maken deel uit van de exploitatie. Er kunnen 150 woningen binnen BBG, maar omdat dat te strak in het pak wordt, mede door de parkeerdruk, wordt dat iets verlaagd en worden woningen doorgeschoven naar de oostrand. De essenties zijn vastgelegd; de ontwikkelaars kunnen binnen de velden nog schuiven, afhankelijk van de marktvaart. Daarbij blijft LA4Sale als supervisor aan tafel zitten. Aan de *oostkant* is de huidige rand te hard; het landschap is er plat en kaal; het zicht op de noordelijk gelegen recreatieterreinen is armoedig. Door de rand luchtig en groen te maken, met ingesloten weijtjes en doorzichten, is er ruimte voor woningbouw in een mooiere dorpsrand.

De ARO richt zich met opmerkingen vooral op de oostrand, omdat die geheel buiten BBG valt. Daar wordt een kwaliteitsslag gemaakt, onder meer door woningbouw in zogenaamde groene erven. Wat zijn dat?

De heer Godefroy licht toe dat het gaat om clusters bebouwing in een groene setting, bijvoorbeeld door een hoofdgebouw met bijgebouwen. Het gaat om groene korrels die passen in de landschappelijke structuur, niet per sé om heel luxe woningen. Aan de oostkant komen juist wat goedkopere woningen.

De ARO is in principe gecharmeerd van en enthousiast over de inrichtingsvoorstellen, al zijn er enige aarzelingen bij het aantasten van de openheid. De beelden zijn verleidelijk, maar zijn ze realiseerbaar? Als het lukt, dan hebben bureau en gemeente hun werk zeker goed gedaan, maar het moet nog wel bewezen worden. Als je aan deze rand de openheid, met een

immense maat, wilt loslaten om de landschappelijke overgang te verbeteren, dan is het goed gedaan. Niet de openheid op zich is heilig, maar de ruimtemaat, de afstandenreeks. Maar maak je met de luchtige opzet niet de weg vrij voor nog meer woningbouw? Is er niet het risico dat het groen binnen het plangebied niet valt te exploiteren, zodat het alsnog rood wordt en dat de groene erven anders worden ingevuld? Een andere vraag: is het plan ook haalbaar zonder het compactere woonwijkje aansluitend aan de bestaande wijk, dus met alleen de verder in het landschap getekende groene erven? Wat moet de bestemming worden van de groene landjes?

De gemeente en adviseur geven aan dat men niet wil marchanderen over nog meer woningbouw. De totale aantallen zijn vastgelegd door de raad. Erven en lanen zouden misschien nog kunnen worden toegevoegd, maar niet nog eens een nieuw woonwijkje. Het streven is een haalbaar plan en daaraan wordt gerekend. Het totale plan moet sluitend zijn en dat moet aan de voorkant van het traject zichtbaar zijn. Met alleen de groene erven is het plan echter niet te exploiteren. De groene landjes zouden kunnen worden uitgegeven aan hobbyboeren, bewoners in de omgeving.

De ARO vraagt zich af of de woningbouw aan de oostrand niet concurrerend wordt met de locatie Delverspad. Als om die reden de woningbouw aan de oostzijde wordt uitgesteld, dan is het moeilijk hier straks nog grip op te krijgen. Wat wordt de fasering? Is het mogelijk om de ontwikkeling van de oostrand naar voren te halen en om al direct ook het groene kader te ontwikkelen? Hoe eerder het groene casco er komt, hoe beter. Op het groen mag niet worden ingeleverd. De financieringsconstructie hiervoor, waarmee wordt aangetoond dat het haalbaar is, moet helder worden uitgewerkt

De gemeente wil woningen realiseren in een tempo van 10 á 20 per jaar. De heer Godefroy geeft aan dat de woningen aan de oostrand niet concurrerend, maar complementair zijn ten opzichte van het Delverspad, dat iets meer allure krijgt. De oostrand is meer bedoeld voor pioniers, starters en zelfbouwers. Het zou gelijk op kunnen gaan of met een klein faseverschil kunnen achterlopen. Investeerders doen tegenwoordig graag voorinvesteringen in het groen om het project aantrekkelijker te maken. De provincie/ ARO hebben naar de mening van de heer Godefroy een rol om de partijen bij de les te houden en erop te zien dat de afspraken rond groen overeind blijven. Gemeente en adviseur komen graag nog een keer langs met uitwerkingen.

Conclusie:

De ARO kan zich goed vinden in het principe van het gekozen voorkeursmodel, dat ontwikkeling van de sportvoorzieningen op de bestaande locatie Sportlaan als vertrekpunt heeft en is enthousiast over de ruimtelijke ontwerpvoorstellen voor de drie planlocaties. Daarbij behoudt de ARO zorgen voor de oostelijke locatie, niet zozeer wat betreft de getoonde ambitie en de gepresenteerde inrichtingsideeën voor de dorpsrand op zichzelf, maar wel wat betreft de realiseerbaarheid daarvan. Deze zorg betreft met name de realiseerbaarheid, de exploitatie en het beheer op langere termijn van de groene open ruimten tussen en aan de rand van de bebouwing aan de oostrand, die essentieel zijn in dit

concept. De ARO vraagt om dit te verhelderen in de faseringsstrategie, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe tussentijdse fasen worden afgerond en ingepast en waarbij wordt onderzocht hoe de realisering van het groene casco zo veel mogelijk naar voren kan worden gehaald. Ook vraagt de ARO vast te leggen hoe de financieringsconstructie voor de landschappelijke onderdelen wordt opgezet en hoe in juridische zin een en ander zodanig wordt vastgelegd dat het ruim genomen randgebied niet alsnog op traditionele wijze kan worden verstedelijkt. De gemeente wil met meer uitgewerkte voorstellen terug komen alvorens dit als bestemmingsplan vast te leggen en de ARO denkt hier graag in mee.

6. Ontwikkelingen rond de ARO

De aanpassingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn behandeld in de Statencommissie van 13 januari. Onderdeel van de aanpassingen is, zoals eerder is aangegeven, dat de ARO hier niet meer in voorkomt, omdat het voor de provincie als een interne werkwijze is te zien. Hier zijn van verschillende fracties nog wel vragen en opmerkingen over en bij de behandeling in PS, 3 februari a.s., zal naar verwachting een amendement hierover worden ingebracht. Aan de voorgenomen veranderingen wat betreft ambtelijk voorzitterschap en de beperking van de rol van de ARO tot alleen plannen met impact zal dit niet veel veranderen. Inmiddels is een keuze gemaakt wat betreft de ambtelijke voorzitter; hierover zal de gedeputeerde de huidige voorzitter zo spoedig mogelijk informeren. De nieuwe werkwijze wordt niet direct na 3 februari ingevoerd. Er komt een overgangperiode waarbij de nieuwe voorzitter geleidelijk kan worden ingewerkt. Het tijdspad hiervoor wordt in overleg met alle direct betrokkenen opgesteld en daarop wordt ook de datum voor GS-behandeling van het nieuwe, aangepaste ARO-reglement afgestemd.

7. Jaarverslag over 2013

Er bleek in de decembervergadering veel draagvlak voor het idee om een filmpje op internet te plaatsen, waarbij alle ARO-leden aan de hand van een geselecteerd plan dat het afgelopen jaar is behandeld, liefst op de betreffende planlocatie, een korte boodschap (van bijvoorbeeld 1 minuut) uitspreken over de ruimtelijke kwaliteit ter plekke en wat de ARO daarvan vindt. De afspraak was dat ieder een plan met boodschap selecteert. Enkele ARO-leden hebben al een voorstel gedaan.

Het voorstel is nu om de 14^e mei hiervoor te reserveren, voorafgaand aan de ARO-vergadering die dag. Het gaat in ieder geval om de middag, maar een reservering ook in de ochtend is wel zo veilig. Eventueel kan de ARO-vergadering later beginnen. Geke Faber is dan verhinderd, maar kan wel beperkte tijd vrijmaken om op een locatie aanwezig te zijn als die niet te ver van Schoorl ligt. Bij voorkeur sluit ook gedeputeerde Talsma aan bij de bustour of een onderdeel ervan om dit mee te maken en zijn eigen boodschap in te spreken. Er wordt ter vergadering een lijst uitgereikt met alle plannen waarover de ARO in 2013 heeft geadviseerd. Iedereen kan zijn/haar plan van voorkeur aankruisen en doorgeven aan alle anderen. Bij voorkeur met tevens de bijbehorende motivatie, als aanzet voor het te maken

'statement'. Voorbehoud is wel dat het moet gaan om een haalbare route voor een bustour en dat het niet om te veel dezelfde thema's. moet gaan. Ook moet er een goede mix zijn van positieve en meer kritische boodschappen.

8. ***Volgende ARO-vergadering***

Volgens planning is die dinsdag 25 februari 2014