

Verslag 31^e vergadering ARO, 14 mei 2014

Aanwezige ARO-leden: B. van Beekvelt (voorzitter), P. Berkhout, M. van Diest, G. Borger, R. van Leeuwen, M. van Schendelen

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

1. Opening en mededelingen

De voorzitter kijkt terug op een geslaagde rondreis door het noorden van Noord-Holland met de aanwezige ARO-leden, waarbij filmopnamen zijn gemaakt op verschillende locaties waar de ARO in 2013 over heeft geadviseerd. Zij stelt Hans van Helden voor, die namens de provincie deel uitmaakt van het ARO-team. Hij heeft ervaring met dit vakgebied, onder meer als voormalig secretaris van het Kwaliteitsteam Groene Hart.

Rob van Leeuwen zal niet meedoen met de advisering over agendapunt 5 (de Tuinen in Ursem), in verband met zijn betrokkenheid bij de welstandsbeoordeling in deze gemeente.

2. Verslag 30^e ARO-vergadering 25 maart 2014

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. A. Ontwerp Bestemmingsplan De Krijgsman (KNSF-terrein), gemeente Muiden

Opmerking vooraf: de agendapunten 4A en 4B zijn afzonderlijk, maar wel in samenhang met elkaar besproken en van advies voorzien.

Aanwezig bij agendapunt 4A en 4B: de heer R. Meerhof (Wethouder RO/KNSF), de heer T. Zeegers (Projectleider KNSF), de heer B. van der Waal (projectleider Buitenhaven), de heer S. Veldhuizen (stedenbouwkundig adviseur gemeente Muiden), de heer M. Wieringa (KNSF Vastgoed), de heer G. van den Boomen (Kuijper Compagnons), de heer Welling (Kuijper Compagnons), mevrouw M. Schotte (stedenbouwkundige KNSF Vastgoed), de heren F. Winnubst, E. van Vlaanderen en D. Methorst (raadsleden te Muiden), mevrouw M. Konterman en de heer T. Oortman Gerlings (Provincie Noord-Holland, SVT).

Het bestemmingsplan De Krijgsman van de gemeente Muiden voorziet in de transformatie van het voormalig kruisfabriekterrein (ook bekend als het KNSF-terrein), agrarische gronden en een sportlocatie naar een woon- en werkgebied (totale oppervlakte ca. 90 ha). Het bestemmingsplan biedt planologisch de ruimte voor wonen en commerciële en/of niet commerciële functies, te weten:

- maximaal 1300 woningen;
- 6 bestaande woningen;
- maximaal 25.000 m² nieuwe commerciële en/of niet commerciële functies;
- circa 3.380 m² commerciële en/of niet commerciële functies in bestaande bebouwing;
- een robuuste groen- en waterstructuur (inclusief bestaande paden, exclusief erven) van ongeveer 25 ha.

De intenties voor het plangebied zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente, de eigenaar van het terrein en de ontwikkelende entiteit. De kwalitatieve ambities voor de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het gebied zijn weergegeven in het Ambitiedocument 'De Krijgsman in Muiden'. Dit document is uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan. Beiden zijn onderdeel van de advisering. Daarnaast zal worden voorzien in de opstelling van een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundige verkenning. Deze documenten zijn nog niet gereed en dus geen onderdeel van de advisering. Het gaat om een globaal bestemmingsplan. Alleen de belangrijkste uitgangspunten zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het gaat onder meer om de grenzen van de deelgebieden, de situering van de hoofdinfrastructuur en ontsluitingspunten, de maximale woningaantallen, het maximale aantal bouwlagen per deelgebied en de hoofdwater- en verkeerstructuur. Het Ambitiedocument, het beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige verkenning vormen straks samen het kwaliteitskader voor de verdere uitwerking.

De heer Zeegers geeft een toelichting. Hij wijst op de overeenkomst van februari 2014 als nieuw vertrekpunt voor de ontwikkeling en de nieuwe wijze waarop gemeente en ontwikkelaar samen optrekken. Hij wijst voorts op de ruimere context van het plangebied: Muiden ten westen van de Vecht is voor een groot deel 'under construction' met de ontwikkelingen in de Bloemendalerpolder, de Brediusgronden en de verlegging van de A1.

De heer Van den Boomen geeft een verdere toelichting. Op de bestemmingsplankaart lijkt het contrast tussen rood en groen groter dan het feitelijk wordt. Het ambitiedocument wordt uitgewerkt met aandacht voor groene scheggen en rode wiggen en uitgaande van drie te ontwikkelen woonmilieus: 'Kruitpad' langs de Trekvaart, 'Krijgsman' in het bos en 'Batterij' rond de Westbatterij. Voor de verschillende deelgebieden worden kenmerkende referenties en sferen als 'Waterlinie', 'industriële' en 'vestingstedelijk' gebruikt. Er wordt nog gezocht naar een goede inrichting rond de Westbatterij. Er is daarbij aandacht voor zichtlijnen op het Muiderslot. Aanvankelijk werd letterlijk met een halve cirkel op de Westbatterij gereageerd, maar nu wordt gezocht naar minder formele gebaren. Er worden enkele ontwerpvarianten getoond.

De ARO stelt enkele toelichtende vragen. De getoonde beelden suggereren vrij lage bebouwing, maar het bestemmingsplan maakt grotere bouwhoogte mogelijk. De planindieners antwoorden dat de aangegeven hoogten zeker niet overal zullen worden benut.

Een andere informatieve vraag is hoe wordt ontwikkeld: in één keer, gefaseerd of met inbreng van particulier opdrachtgeverschap? De heer Wieringa antwoordt dat zal worden gekeken hoe de markt reageert. Men wil een breed aanbod creëren. Het gebied wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt. De wijze van bouwrijp maken wordt afgestemd op het type plangebied. In het open poldergebied bij de Westbatterij moet integraal worden opgehoogd, waarna de waterstructuur wordt teruggebracht, terwijl bij de Krijgsman de infrastructuur wordt opgehoogd en de kavels zelf laag kunnen blijven.

Bij de ARO is de vraag hoe een terughoudende invulling kan worden verwacht als het bestemmingsplan, ook bij de Westbatterij, verder gaande bebouwing mogelijk maakt. De ontwikkelaar geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan een gezamenlijk gedragen bijlage bij het bestemmingsplan wordt. Het bestemmingsplan biedt wel veel ruimte, maar het beeldkwaliteitsplan wordt het toetsingskader. De heer Zeegers geeft eveneens aan dat het bestemmingsplan meer ruimte biedt dan zal worden ingenomen. Omdat sprake is van één entiteit, is het mogelijk hier één op één afspraken over te maken.

De ARO vraagt zich voorts af waarom de batterij, de dijk en de weilanden direct aan de voet daarvan buiten het bestemmingsplan zijn gehouden. Het gaat immers om direct aangrenzend belangrijk erfgoed dat door het plan wordt beïnvloed. Ook is de vraag waarom het open weidegebied voor een groot deel wél binnen het plangebied ligt en wordt bebouwd. Het antwoord is, dat de eigendomsgrenzen van KNSF zijn aangehouden. De Diemerzeedijk valt hier buiten. De heer Meerhof vult aan, dat er in het verleden een zwaardere taakstelling lag van 5000 woningen. Nu is de ambitie 1200 woningen, met een maximum van 1300. Om een samenhangende groenstructuur in het bos te behouden is het nodig het weidegebied in het plan te betrekken.

De ARO vraagt meer aandacht voor de samenhang tussen de genoemde grote projecten in de omgeving en de consequenties daarvan voor het gebied. Hoe hangen de verschillende landschappelijke eenheden samen? De ARO heeft begrip voor de gezette stappen en de opgeroepen inrichtingsvraagstukken, maar stelt GS te moeten adviseren op het punt van de kwaliteit van landschap en cultuurhistorie. Het gaat om de dijk, het fort en de trekvaart waarlangs hoge bebouwing komt. Wat doet het plan met deze bestaande kwaliteiten en provinciale belangen en wat voegt het plan voor nieuwe kwaliteiten toe aan landschap en cultuurhistorie? Dit geldt ook voor het open weidegebiedje, een laatste restant van het oorspronkelijke veenweidegebied met kenmerkende verkaveling dat hier nog overblijft. Om planologische redenen is het begrijpelijk dat de trekvaart, de Diemerzeedijk, de Westbatterij en een deel van het veenweidegebiedje buiten het plangebied zijn gehouden, maar dat betekent niet dat niet hoeft te worden nagedacht over de consequenties van het plan voor de belevingswaarde van deze belangrijke cultuurhistorische randen van het plangebied.

De heer Veldhuizen benadrukt dat het plan wordt ontworpen vanuit de kwaliteiten van de omgeving. Het geeft referenties en associaties voor bebouwing en openbare ruimte. Zo

wordt een vervolg gegeven aan de cultuurhistorische setting. Dit is gebeurd in het Ambitiedocument en wordt verder opgepakt in het beeldkwaliteitsplan. De heer Van den Boomen voegt toe, dat niet is uitgegaan van het open houden van de weide, maar dat hiermee in de structuur van de bebouwing wel rekening is gehouden. De trekvaart wordt als ruggengraat gezien en krijgt daarmee een bijzondere plek in de ontwikkeling.

De ARO begrijpt de opgave en de opdracht die worden uitgewerkt, maar mist een stap tussen de grove schetsen en de meer gedetailleerde uitwerking. Levert de bebouwing extra kwaliteit op voor het gebied? Er wordt geredeneerd vanuit woonkwaliteiten en sferen. Natuurlijk wordt daarbij gerefereerd aan cultuurhistorische elementen, dat geeft immers meer herkenbare woonkwaliteit. Wonen in het bos wordt uitgenut en de polder wordt integraal opgehoogd en bebouwd. De ARO redeneert andersom: vanuit de dijk, de openheid en de Stelling, waaraan door de bebouwing iets wordt toegevoegd of afbreuk wordt gedaan. Dit 'tussenniveau' wordt in de redeneringen gemist, er is geen verhaallijn voor.

Er is een transformatieopgave voor een open polder. In het huidige bestemmingsplan verliest het gebied haar openheid. De ervaring leert dat er niettemin ontwerpmiddelen kunnen worden ingezet om openheid in te brengen, maar dat lukt niet met de huidige hoge dichtheid. Die gaat het laadvermogen van het landschap te boven. Dit lukt wel door lokaal te differentiëren met een lagere dichtheid, die elders, bijvoorbeeld aan het IJmeer, door wat hogere bebouwing wordt gecompenseerd.

Ten slotte vindt de ARO dat, als het beeldkwaliteitsplan straks leidend wordt, dit ook juridisch moet worden geborgd in het bestemmingsplan. Anders blijft het bij goede voornemens, die onuitgevoerd kunnen blijven, terwijl bouwvergunningen op grond van het bestemmingsplan moeten worden verleend. Alleen de aankondiging dat een beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke kwaliteit zal waarborgen, biedt onvoldoende zekerheid.

Conclusie:

De ARO waardeert het dat in deze vroege planfase, waarin een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt en nog gewerkt wordt aan een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan, om een advies wordt gevraagd. Voor de advisering aan GS zijn als altijd de waarden van landschap en cultuurhistorie het uitgangspunt. De belangrijkste waarden betreffen hier het fort, de dijk, het open weidegebiedje tussen KNSF-bos en Westbatterij en de Muidertrekvaart. De ARO kan in dit transformatiegebied niet anders dan de voorgeschiedenis en de gemaakte afspraken, dus de programmatische uitgangspunten, respecteren. Geconstateerd wordt echter dat dit vaststaande programma het laadvermogen van het gebied flink belast, zodat de betreffende waarden zwaar onder druk staan. De ARO ziet dat deze waarden in de getoonde schetsen als referentie worden gebruikt bij de uitwerking van te bebouwen deelgebieden, maar dat het bestemmingsplan daarentegen (nog) niet vanuit deze waarden redeneert.

Het grootste conflict treedt in dit opzicht volgens de ARO op in de programmering van het resterende stukje veenweidelandschap in de oksel van de dijk bij het fort. Dit gebiedje heeft een hoge kwaliteit wat betreft cultuurhistorie en landschappelijke belevingswaarde, en wordt programmatisch in de ogen van de ARO te zwaar belast. De ARO heeft grote

vraagtekens over de houdbaarheid van deze waarden bij een dergelijk zwaar programma in het bestemmingsplan. De ARO daagt de indieners dan ook uit om verder te onderzoeken hoe hier met ontwerpmiddelen de gewenste openheid in het plan kan worden gebracht, met zoveel mogelijk afstand tot het fort en zoveel mogelijk contact met de omgeving. De transformatie van een open poldergebied naar een meer verdicht gebied met behoud van landschappelijke kwaliteit is niet onmogelijk, als de verdichting wordt beperkt en elders in het gebied wordt gecompenseerd. Het resultaat hiervan zou in het bestemmingsplan juridisch moeten worden geborgd. De ARO ziet dit als randvoorwaarden bij een over het geheel genomen positief advies.

B. Voorontwerp Bestemmingsplan Buitenhaven, gemeente Muiden

Het betreft de ontwikkeling van een buitendijkse jachthaven ten noordoosten van het KNSF-terrein, voor maximaal 600 ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals een clubhuis, havenkantoor, botenreparatie en stalling. Daarnaast maakt het voorontwerp bestemmingsplan de parkeervoorzieningen voor minimaal 300 auto's mogelijk en geeft het ruimte aan watersport en dagrecreatie. Eveneens maakt het functies mogelijk voor waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging. De Buitenhaven vergt landaanwinning in het IJmeer (buitendijkse verharding en de aanleg van groene vooroevers buiten de jachthaven). De totale omvang van de aan te plempen gronden voor de voorzieningen voor de jachthaven bedragen 2,5 hectare, waarvan circa 2.750 m² bebouwing.

De heer Veldhuizen geeft een toelichting op het bestemmingsplan. Voor de haven is er nog geen ontwikkelaar. Er zitten nu drie partijen in de selectieprocedure. Muiden groeit als nautisch centrum uit z'n jas. Rond slot en haven is het erg druk en er is nu een rommelige entourage met werven en loods. De kop van de Koninklijke is rommelig, er is te weinig ruimte. Er liggen kansen om tussen de sluis, de oude en de nieuwe haven, in relatie tot het nieuwe plan de Krijgsman, samenhang te brengen. Dit kan een vliegwiel zijn voor andere ontwikkelingen. Door nieuwe vooroevers te creëren, die zijn geïnspireerd op de vooroevers die elders langs de dijk worden aangelegd, wordt natuur ontwikkeld. Hierdoor wordt de haven ook luw gemaakt. Het bestemmingsplan houdt rekening met zichtlijnen op Pampus en Durgerdam. Nieuwe buitendijkse bebouwing wordt langs de zichtas gelegd, zodat die wordt geaccentueerd.

De ARO verbaast zich erover dat water wordt benut voor een buitendijkse ontwikkeling, waarbij vervolgens verlies aan natuurwaarden wordt gecompenseerd door vooroevers. Dit is onderhand te zien als een modeverschijnsel. Dit proces kan ad infinitum worden doorgezet, omdat steeds weer nieuwe compensatie nodig is bij nieuwe ingrepen. Door de groene wirwar wordt vanaf de dijk 'de verte' weggenomen. Het beeld van de 'Zuiderzee van water tot aan de dijk' wordt door dit voornemen weggenomen. Moet de zone zo breed zijn? De steigers kunnen ook worden beschermd door een smalle luwtedam en ook een groenzone van 10 meter heeft al hetzelfde effect.

De heer Van der Waal geeft aan, dat er door de zichtlijnen nog vergezicht resteert. De vooroevers moeten overstroombaar zijn. Het doel is niet 'verplaatsen', maar 'toevoegen'.

De ARO is voorts van mening, dat je een bestemmingsplan hoort op te stellen, als de gedachten over de ontwikkeling klaar zijn. De tekening van de jachthaven is als schetsontwerp nog vaag, maar de bestemmingsplankaart is keihard met grenzen en bestemmingen. Er wordt verharding in het water gebracht, met in de vorm een echo van de ronding en het schootsveld van de Westbatterij. Als het water ten noorden van de Westbatterij open moet blijven voor zowel zichtlijnen als kleine zeilbootjes, ligt het voor de hand dit deel als water te bestemmen. Dat in het bestemmingsplan de bestemming ook andere vormen van grondgebruik dan water toestaat, wekt twijfel over het voornemen om deze zone als open water te behouden.

De heer Veldhuizen antwoordt dat er een overeenkomst is met de Koninklijke. Er wordt gedacht aan een gebied om te flaneren, uit te kijken over Pampus. Het moet een bijzondere plek worden, een entourage voor bijzondere activiteiten, waar je iets kunt beleven. Dat wordt ook een zeer geschikte plek voor horeca. Ook is er ruimte voorzien voor winterstalling van boten en een gebouwtje voor de reddingsmaatschappij.

De ARO vraagt zich af hoe de zichtlijnen in het bestemmingplan zijn verankerd. Wat wordt de juridische relatie van het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan? Waarom sluiten de bestemmingsplannen voor de Krijgsman en de Buitenhaven ruimtelijk niet op elkaar aan?

De heer Van der Waal geeft aan dat de zichtlijnen een zone moeten zijn, die je echt moet willen aanleggen; de heer Veldhuizen vult aan dat de as van de zone die op de bestemmingskaart is aangegeven vrij blijft. De heer Meerhof geeft ten aanzien van de aansluiting van beide bestemmingsplannen aan, dat de dijk en de volkstuinten daar nog tussen zitten en dat daar een recent en actueel bestemmingsplan (iets van 1 jaar oud) voor geldend is.

De ARO stuurt aan op een meer fundamentele vraagstelling. Hoe wil de gemeente het beeld van Muiden neerzetten? Wat wordt met dit plan toegevoegd aan de beleving van de dijk? Wat voor gevolgen hebben al die parkeerplaatsen en het verkeer dat over de dijk moet? Wat wordt de doorgaande route hiervoor? Tast dit niet de attractiviteit van het wonen in de nieuw te ontwikkelen wijk de Krijgsman aan? Duidelijk is dat zo cultuurhistorische waarden worden aangetast. Daarover kan de ARO moeilijk enthousiast worden. Als je met de historische kringen rond het fort rekening wilt houden, moet je overigens minimaal denken aan (verplaatsbare) houten gebouwen in plaats van vaste, stenen gebouwen.

De heer Van der Waal geeft aan dat het verkeer voor de jachthaven slechts enkele procenten van het totale verkeer vanwege het woongebied de Krijgsman zal opleveren. Langs de kant van de bestaande jachthaven van de Koninklijke wordt geen verkeer geleid: de toegankelijkheid houdt daar op, zodat de buitendijkse ontwikkeling per auto volledig via de Krijgsman moet worden ontsloten.

De ARO veronderstelt dat in de gemaakte schets geen plek is voor 600 boten. De vraag is hoe het beeld wordt met de parkeerplaatsen en de verkeersontsluiting. De buitendijkse verharding is in de bestemmingsplankaart niet heel goed zichtbaar, maar wordt hierdoor wel mogelijk gemaakt. Die is echter ook krap bemeten. Moet dit de entree en het aanzicht van het stadje Muiden worden? De rommeligheid waarnaar wordt verwezen, is juist ook te zien

als karakteristiek voor Muiden aan de Vecht, een stapsgewijze en kleinschalige overgang van het stadje naar het open water van het IJmeer. De nu voorgestelde schaal van de ontwikkeling is niet passend in die sequentie van beelden. Het is gewenst om te argumenteren vanuit het kustbeeld. Nu zit daar in het ontwerp te veel 'groene soep'. Als een jachthaven op deze schaal gewenst is, zou dat op andere plekken langs de kust beter mogelijk zijn. Is het geen optie om de haven meer ten westen van de havenmond aan te leggen?

De heer Veldhuizen geeft aan, dat verplaatsing van de Buitenhaven voor de Koninklijke weinig soelaas zou bieden. Nautisch Muiden is van groot belang. Daar zit groei in en daar komen de bewoners van de Krijgsman nog bij; dat geeft de onderbouwing van de 600 boten.

De ARO gaat niet over nut en noodzaak, maar vraagt een landschappelijke onderbouwing. De versteende ruimte aan de voet van het fort is ingrijpend. Het plan is landschappelijk nog niet overtuigend.

Conclusie:

Met inachtneming van het gegeven dat dit buitendijkse gebied in het verleden is aangemerkt als transformatiegebied, adviseert de ARO in deze fase graag over de ruimtelijke kwaliteit. De ARO vraagt zich af hoe, geredeneerd vanuit de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de kustlijn, de bijzondere kwaliteiten van de entree van Muiden kunnen worden behouden en versterkt. De ARO constateert dat de gedachten over de buitenhaven nog volop in beweging zijn, terwijl het voorontwerp bestemmingsplan allerlei keuzen al hard en definitief vastlegt. De ARO heeft daarbij grote twijfels over de schaal van het plan, de mogelijk gemaakte verharding buitendijks aan de voet van de dijk en het fort voor parkeren, bebouwing en horeca/recreatie, en voorts over de geprojecteerde groene vooroevers buiten de jachthaven, zoals die op heel veel plaatsen in de omgeving buitendijks worden aangelegd. Aanwezige natuurwaarden worden aangetast en vervolgens elders dan weer gecompenseerd; dit is een overal voortschrijdend proces. Ook zijn er twijfels over de verkeersbelasting die de ontsluiting van en het parkeren voor de buitenhaven en de daarbij voorziene bebouwing met zich mee brengt voor het karakter van deze bijzondere locatie, de Diemerzeedijk en in het toekomstig woongebied de Krijgsman. De ARO heeft wel waardering voor het opnemen van zichtlijnen op Durgerdam en Pampus, maar ziet deze onvoldoende in het bestemmingsplan geborgd. Water dat open moet blijven, zou ook als water moeten worden bestemd en andere vormen van grondgebruik zouden dan niet mogen worden toegestaan. Deze opmerkingen bij het voorliggende bestemmingsplan in overweging nemend kan de ARO in deze fase niet anders dan negatief adviseren.

5. Woningbouwplan de Tuinen, Ursem, gemeente Koggenland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren M. Neefjes en H. Schumacher (gemeente Koggenland), de heer K. Lodewijks (bureau SAB) en mevrouw J. Verwindt (Provincie Noord-Holland, SVT)

Het betreft een prealabele adviesvraag voor het woningbouwplan dat is ontwikkeld ter afronding van de oostrand van Ursem. Het omvat 170 woningen, waarvan circa 70 woningen buiten BBG zijn gelegen. Vastgesteld is dat het woningbouwplan kwalitatief en kwantitatief in de woonbehoefte past.

De heer Lodewijks geeft een toelichting. Hij geeft aan dat de nut en noodzaakvraag is beantwoord. De betreffende notitie is akkoord bevonden. Vervolgens gaat hij in op de locatiekeuze. Ursem heeft heel lang drie bebouwingsclusters gehad, die inmiddels aan elkaar zijn gegroeid. De meest recente uitbreidingen bevinden zich aan de noordoostzijde. Er is geredeneerd vanuit cultuurhistorische waarden: wat is er nog herkenbaar en te gebruiken? In de zuidwesthoek van Ursem zijn nog veel structuren en bebouwingselementen aanwezig, maar aan de noordoostkant zijn door schaalvergroting oude landschapslijnen verdwenen en niet meer herkenbaar. De conclusie was dan ook, dat de noordoostzijde het meest geschikt is voor uitbreiding. Daar bevinden zich al de meest recente uitbreidingen. Daar zijn geen zichtlijnen naar open landschap of bebouwingsslinten, het is een half ingesloten gebied. Bovendien kan de huidige situatie met achterkanten naar het landschap, het rommelige beeld, worden verbeterd. Verder kan de problematische ontsluiting aan die kant van het dorp worden verbeterd: de ontwikkeling is een aanjager voor een verbeterde verkeersontsluiting. Voor de passende inrichting zijn vervolgens drie modellen ontwikkeld, waaruit een synthesemodel is ontstaan. Daarin ontmoeten verschillende landschapsrichtingen elkaar en dat is weer aanleiding voor bijzondere elementen in het plan. Er is rekening gehouden met doorzichten, groene randen, een omloop en bijzondere accenten. In de bijzondere bebouwing komen geen appartementen, maar wel meerdere woningen, bijvoorbeeld enkele ouderenwoningen in een stolpvorm. De ontsluiting van heel Ursem Oost kan via de nieuwe uitbreiding worden afgewikkeld.

De ARO informeert naar het bebouwingslobje aan de uiterste oostkant. Kan dat niet worden ingeruild voor groen dat in het plan is opgenomen, aangrenzend aan bestaande bebouwing aan de westzijde, zodat de woonwijk aan de oostzijde een meer groene afronding kan krijgen? Hoe is de fasering geregeld?

De gemeente en adviseur antwoorden dat dit bestaande groengebiedje in het plangebied een helofytenfilter is, waaraan nu natuurwaarden worden toegekend. Aan het behoud wordt door de omwonenden gehecht. Het is een buffer voor de bestaande bebouwing. Het betreffende bebouwingslobje aan de oostkant komt in de fasering als allerlaatste aan bod. In de fasering wil men beginnen met de ontsluiting, de geknikte verbinding naar de Leet. De eerste woningen worden daarop aansluitend en aansluitend op de bestaande bebouwing ontwikkeld. Het noorden en oosten komen als laatste in ontwikkeling.

De ARO complimenteert de gemeente en adviseur met de gemaakte analyse en de doorwerking daarvan in het plan. De locatiekeuze en de uitgangspunten voor de

planinrichting zijn helder. De ARO vraagt zich wel af hoe wordt gereageerd op de bestaande achterkanten naar het landschap. Die worden aangemerkt als minder fraai. Er wordt echter met openbare ruimte op aangesloten, waardoor je het in de beleving nog nabijer maakt. Bij het lobje aan de oostzijde is een harde plangrens gemaakt. Kan daar publieke ruimte worden toegevoegd?

De heer Lodewijks antwoordt dat aan het lint van de Leet nieuwe voorkanten worden gemaakt. Aan de bestaande achterkanten komt een openbare groenzone als buffer. Er is niet voor gekozen achterkanten op achterkanten te zetten. In het plan zelf gebeurt dit wel, maar dan met sloten ertussen, zodat er tuinen aan het water liggen.

Het lijkt de ARO wenselijk dat een beeldkwaliteitsplan of nader inrichtingsplan aangeeft hoe je voorkomt dat er niet komt wat niet wenselijk is. Datgene wat je wel wilt moet je goed vastleggen. Het is aan te bevelen ook niet te lang te wachten met het aanleggen van groenstructuren, zodat je een stevig casco krijgt voor de woningbouw.

Conclusie:

De ARO complimenteert de gemeente met de overzichtelijke analyses en de doorwerking daarvan in het planontwerp. De locatiekeuze en de uitgangspunten voor het ontwerp zijn helder beredeneerd. Het advies is dan ook positief.

De ARO wil daarbij nog enkele aanbevelingen meegeven. Voor het borgen van beoogde kwaliteit op de langere termijn is het wenselijk een nader inrichtingsplan of beeldkwaliteitsplan op te stellen en het casco van de groen- en waterstructuur en de uit het beeldkwaliteitsplan voortvloeiende randvoorwaarden tijdig juridisch vast te leggen. Ook verdient het aanbeveling de groenstructuur zo tijdig mogelijk aan te leggen. Verder adviseert de ARO om te onderzoeken of het bebouwingslobje aan de uiterste oostzijde van het plan, dat nu een harde grens naar het landschap geeft, een groene afronding kan krijgen.

6. Crematorium Meerweg, gemeente Alkmaar

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Olthof en mevrouw W. Thesingh (gemeente Alkmaar), de heer A. van Splunter (ontwikkelaar), de heer Rietvink (architect) en de heer S. Hambüekers (provincie Noord-Holland, SVT)

Het betreft het plan voor een crematorium aan de Meerweg 11 te Alkmaar, waar nu tuincentrum de Hoef is gevestigd. De locatie bevindt zich in de zuidwestelijke stadsrandzone van Alkmaar, net buiten de rondweg N9. Deze weg vormt een duidelijke grens tussen de stad en het buitengebied. De nieuwbouw is gesitueerd in de zuidwesthoek van de kavel en bestaat uit één bouwvolume van 2000m². De nieuwe gebouwen worden grotendeels binnen het bestaande bouwvlak geplaatst dat is aangewezen als BBG, maar ook gedeeltelijk daarbuiten. De gemeente onderschrijft nut en noodzaak van de vestiging van een crematorium. Alkmaar beschikt op dit moment niet over een eigen crematorium, terwijl de

vraag toeneemt. De verwachting is dat het aantal crematies in Alkmaar per jaar ongeveer 1100 bedraagt. Vestiging in stedelijk gebied of op een bedrijventerrein is bovendien niet wenselijk.

De gemeente Alkmaar geeft een toelichting op de ruimtelijke context. Nu is sprake van een lage beeldkwaliteit. Ten opzichte van het tuincentrum neemt de bebouwing niet toe. De nieuwbouw moet passen in de groenstructuur van de westrand van Alkmaar. Er is rekening gehouden met een groensingel aan de westzijde, waterlopen en het behoud van doorzichten op het open weidegebied. Aan weerszijden resteert een wijds gezicht. Het gebouw mag zich presenteren, maar wel terughoudend.

De architect geeft een verdere toelichting. Het gaat om een bijzondere opgave op een bijzondere plek. Het gebouw is als een sculptuur vormgegeven. Het krijgt markante 'zeilen' naar de open polderkant waarbij de hoogte gelijk is gehouden met de nokhoogte van de stolpen in de omgeving. De aula vormt de hoofdruimte, van waaruit er zicht op het landschap en de wolkenluchten is. De 'zeilen' worden gemaakt van titanium en worden lichtgrijs van kleur; de daken aan de binnenzijde krijgen grijze leien als bedekking. Hierdoor steekt het gebouw minder af tegen de hemel. Het gebouw krijgt een muur aan de voorzijde, tevens columbarium. Er komt een talud aan de binnenzijde, voorts een strooiveld aan de zijkant. Knotwilgen zorgen voor continue beplanting.

De ARO vraagt of de supervisor voor de westrand van Alkmaar hier bij betrokken is. De gemeente geeft aan dat dit deel van de westrand hier niet onder valt, het valt buiten het sportcluster. Wel is het positief ontvangen door welstand.

Voorts vraagt de ARO of er ook andere locaties zijn bekeken. Is er gekeken naar de mogelijkheid het tuincentrum weg te halen om het landschap hier weer echt open te krijgen?

De gemeente geeft aan dat er meerdere locaties zijn vergeleken, maar dat deze de beste was, ook vanwege de verkeersafwikkeling.

De volgende vraag betreft het parkeren aan de voorzijde. Wat wordt hier het profiel en hoe wordt ingespeeld op hoogteverschillen? Voor de ARO is een goede inpassing essentieel, maar nog een ontbrekende factor in het verhaal. Verder stelt de ARO dat men niet gaat over architectuur, maar zich wel afvraagt hoe dominant de zeilen in het landschap worden.

De architect geeft aan het parkeren 'groen' te willen maken, ook waar de auto's staan. Nu, bij het tuincentrum, staan er hagen en zie je de auto's niet. Dat moet straks minstens zo onzichtbaar worden ingepast. De architectuur wordt terughoudend gehouden door ingetogen, zacht grijze kleuren. Het geheel wordt niet hoger dan andere hogere elementen in de omgeving. Het wordt een nieuwe sculptuur in het landschap.

De ARO stelt vast dat het gebouw in een bocht van de ringweg ligt, waar je afwisselend het landschap wel en niet ervaart. Dit wordt niet wezenlijk veranderd. De voorgrond is wel

belangrijk, dat dient daarom zo groen en horizontaal mogelijk te zijn. Dat betekent dat muur en talud zo laag moeten zijn dat je er nog overheen kan kijken.

Conclusie:

De ARO constateert dat de gevolgen van het plan, dat in een bocht van de randweg ligt, voor de beleving van de openheid van het landschap niet groter zijn dan bij het huidige tuincentrum. Het advies van de ARO is dan ook positief.

Daarbij geeft de ARO graag nog enkele aanbevelingen mee. Het is van belang om de voorkant zo groen en horizontaal mogelijk te houden en de muur en het talud zo laag te houden dat je eroverheen kan kijken. Verder vraagt de landschappelijke inrichting nog nadere aandacht en uitwerking, als zorgvuldig, groen tegenwicht voor de stevige monumentaliteit van het gebouw.

7. Ontwikkelingen rond de ARO

De gewijzigde verordening die de werkwijze van de ARO regelt (reglement) is dinsdag 13 mei door GS vastgesteld. Met deze gewijzigde verordening is ook de basis vastgelegd voor het werken op de wijze, die deze vergadering is geïntroduceerd, met een ambtelijke voorzitter. De gewijzigde verordening zal aan alle ARO-leden in papieren vorm worden toegestuurd.

8. Volgende ARO-vergadering(en)

De komende ARO-vergadering is 10 juni. Er staan ook dan weer enkele interessante, grotere plannen op de agenda. Rob van Leeuwen en Petra Berkhout zijn dan verhinderd. De vervangende leden Marinke Steenhuis en Marijke van Schendelen zullen er dan wel bij zijn.

Het vergaderschema voor de rest van het jaar is aangepast; de eerder geplande woensdagen zijn vervangen door de meest nabije dinsdagen. Dit schema wordt door de ARO-leden akkoord bevonden en is daarmee vastgesteld.