

Verslag 32^e vergadering ARO, 10 juni 2014

Aanwezige ARO-leden: G. Borger, M. van Diest, M. van Schendelen, M. Steenhuis, S. Slabbers

Namens de provincie: B. van Beekvelt (voorzitter), T. van Laar (secretaris, verslag), H. van Helden (RI), B. Witteman (RI), N. Beekman (JZW)

1. Opening en mededelingen

- De voorzitter introduceert Nanou Beekman, die de vergadering als toehoorder bijwoont. Nanou zal optreden als plaatsvervangend voorzitter als Bregje verhinderd is. Dat zal de eerstvolgende vergadering het geval zijn (8 juli), als er dan ten minste voldoende plannen zijn. Nanou Beekman introduceert zichzelf; zij is MT-lid en momenteel sectorhoofd JZW.
- De secretaris geeft een bericht van Geke Faber, de vorige voorzitter, op haar verzoek aan de ARO door. Zij dankt iedereen voor de samenwerking en de bij haar afscheid gegeven cadeaus.
- De secretaris kondigt aan dat hij per 1 november uit dienst treedt bij de provincie. Hij zal in oktober afscheid nemen. Hij is bezig Hans van Helden in te werken, die hem als secretaris zal opvolgen.
- De ARO heeft deze keer alle stukken via iBabs gekregen en voor het eerst niets in geprinte vorm. Dat bevredigt ook niet, want niet alle plannen laten zich goed via het scherm bestuderen. Daarom wordt toch gevraagd een selectie van stukken per post te versturen, met name met kaartbeelden.
- De secretaris memoreert dat Steven Slabbers in de internationale ontwerpcompetitie 'Rebuilt by Design' (gericht op de kustbescherming van New York), met andere Nederlandse bureaus in de prijzen is gevallen. De ARO feliciteert Steven, die een korte toelichting geeft op deze gebeurtenis.
- Bart Witteman geeft een terugmelding van het overleg met de gemeente Waterland over de brandweerkazerne van Broek in Waterland. Nadat de ARO hierover twee keer had geadviseerd en er hierover afspraken waren gemaakt, zijn de plannen niettemin in flink gewijzigde vorm uitgewerkt, zonder aandacht voor de landschappelijke inpassing in het talud van de weg. De ARO (Rob van Leeuwen) heeft dit aangekaart, waarna afgesproken is dat de provincie hierin stappen zou ondernemen. Tijdens een werkbezoek van gedeputeerde Talsma aan de gemeente Waterland is de kwestie ter sprake gekomen, waarna de gedeputeerde intervisie van de PARK heeft toegezegd. Tijdens een gesprek met de gemeente, waarbij Bart Witteman aanwezig was, is het ontwerp en het proces rond de kazerne besproken. De wensen van de ARO waren opgenomen in een projectbesluit, maar de daaruitvolgende aanbesteding is niet gelukt: niemand schreef zich in binnen het budget.. In het bestemmingsplan zijn vervolgens de afspraken met de ARO – volgens de gemeente per vergissing en zeker niet doelbewust - niet opgenomen. Bij het voorleggen aan de provincie is deze lacune ook niet opgemerkt. Inmiddels wordt

gewerkt aan een nieuwe manier van aanbesteding waarin de gemeente wil meewerken om aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het bestemmingsplan op te nemen.. De gemeente blijft hierover graag in gesprek met de provincie. De ARO neemt dit voor kennisgeving aan, maar stelt wel vast, dat het goed is om op zaken terug te komen, als geen uitvoering aan adviezen en afspraken wordt gegeven. Alle kritische aandacht achteraf leidt uiteindelijk tot een betere doorwerking van kwaliteitsadviezen. Bij de brandweerkazerne gaat het wel om een functie die buiten het dorp is geplaatst, bij de entree van het dorp. Naar aanleiding van deze discussie constateert de ARO, dat iets verderop, meer centraal in de Broekermeerpolder, de ARO heeft geadviseerd over de komst van een constructiebedrijf op een voormalig agrarisch erf. Dit is inmiddels uitgevoerd en pakt met een enorm volume met minimale inpassing op deze plek helemaal verkeerd uit. Eigenlijk is dat nog ernstiger dan wat er nu speelt met de brandweerkazerne. De ARO constateert dat dit typisch een geval is van een klein plan met grote landschappelijke impact.

De voorzitter sluit deze bespreking af met de conclusie dat de brandweerkazerne in de staf van gedeputeerde Talsma zal worden geagendeerd en dat tevens zal worden geëvalueerd wat er is gebeurd met het constructiebedrijf. Het zal dan moeten gaan om zaken als: wat gebeurt er na advisering en hoe gaan we daar mee om?

- De ARO constateert voorts dat het onder agendapunt 7 geagendeerde plan voor de Zuiderweg 50, Zuidoostbeemster, te klein is om hiervoor mensen uit de Beemster te laten komen. Deze worden gebeld dat ze niet hoeven te komen. Dat wil niet zeggen dat de ARO geen kritische kanttekeningen heeft. Die zullen kort worden besproken en aan wie het aangaat worden doorgegeven. Dit is opgenomen bij agendapunt 7. Marinke Steenhuis geeft aan dat zij, als (aftredend) voorzitter van het Kwaliteitsteam des Beemster niet aan die bespreking zal deelnemen.

2. Verslag 31^e ARO-vergadering 14 mei 2014

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. ARO-film jaarverslag 2013

De film, die in totaal ca. 10 minuten duurt, wordt vertoond. De ARO stemt ermee in, al zijn er enkele kanttekeningen die deels wel en deels niet meer kunnen worden verwerkt. De film zal ook in de staf van Talsma worden vertoond. Bij groen licht gaat de film uit via een mail aan alle contactpersonen, voorop GS en PS, maar ook naar alle gemeenten. Er wordt een digitale 'uitnodiging' verzonden hiervan kennis te nemen, waarna men een directe link krijgt naar de film. Deze mail wordt opgemaakt als uitnodigingskaart en ondertekend door Geke Faber, voorzitter over 2013.

Tevens wordt de gebruikelijke statistiek (hoeveel en wat voor plannen, hoe is geadviseerd etc.) in beknopte vorm meegezonden.

4. Voorbespreking van de agenda

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

5. Structuurvisie Petten, Gemeente Schagen

Aanwezig bij dit agendapunt: Dhr. Wolf (projectleider structuurvisie Petten, gemeente Schagen), dhr. S. van Nieuwenhoven (stedenbouwkundige, gemeente Schagen), dhr. H. Hamster (regiocoördinator provincie Noord-Holland). De heer van Nieuwenhoven vervangt de landschapsarchitect van de structuurvisie, de heer Slijpen.

De aanvraag betreft een uitwerking van de structuurvisie voor de het dorp Petten in de gemeente Schagen. Over een eerdere versie van dit plan adviseerde de ARO al eerder, in 2012. De heer Wolf geeft in een historisch overzicht van de planvorming aan dat er ten opzichte van dat plan wijzigingen zijn doorgevoerd op basis van onder andere het advies van de ARO. Doordat tussendoor onder andere een gemeentelijke fusie van de toenmalige gemeente Zijpe tot de huidige fusiegemeente Schagen heeft plaatsgevonden, is het proces pas kort geleden weer opgestart. De huidige visie betreft een verhaal op hoofdlijnen, waar de gemeente graag de reactie van de ARO op ontvangt.

De aanleiding om nu een structuurvisie op te stellen ligt in de aanpak van de tot zogenaamde zwakke schakel uitgeroepen Hondsbossche Zeewering. In het kader daarvan wordt een grote hoeveelheid zand aangebracht aan de zeezijde van de zeewering. Het strand verschuift daardoor zo'n 250 meter naar het westen en er ontstaat een duinlandschap aan de voet van de dijk. De binnenzijde van de dijk blijft wel als zodanig herkenbaar.

Uit de aanpak van de zeewering volgen ook provinciale en Europese subsidies voor het dorp Petten, die kunnen worden ingezet om deze visie te realiseren. Het doel van de visie is om de leefbaarheid van Petten te verbeteren, door het te ontwikkelen tot een volwaardige kustplaats, verbindingen inclusief parkeergelegenheid te versterken en de kwaliteit van bijvoorbeeld openbare ruimte en voorzieningen op peil te houden. De visie is inmiddels getoetst op haalbaarheid in onder andere een marktconsultatie en een MKBA. De status van de verschillende onderdelen van het plan verschilt.

De heer van Nieuwenhoven gaat vervolgens in op de inhoud van het plan. Hij stelt dat het plan als doel heeft om Petten beter met de duinen te verbinden, door de verbindingen met het strand over de zeedijk te verbeteren en de nabijheid van de duinen in het dorp beter zichtbaar te maken. Het duin moet een trekker zijn voor Petten. Dat gebeurt door het aanbrengen van zand op drie plekken over de zeedijk, bij de strandopgangen. Daarnaast wordt in de groenstructuur die Petten in verschillende delen verdeelt de vegetatie meer duinachtig gemaakt en dat niet zozeer door zand op te brengen. Ook wordt de waterstructuur van de tankval, een restant van de Atlantikwall, gerespecteerd in het plan. Verder wordt de bereikbaarheid van het dorp verbeterd door een ringstructuur, waarlangs geparkeerd wordt, aan te leggen en worden een dorpsplein en een ontmoetingsplek gerealiseerd. Daarnaast wordt ook programma toegevoegd: vijf villa's aan de zuidelijke

strandopgang, nieuwe strandpaviljoens en strandhuisjes aan het strand en vakantiewoningen en een iconisch hotel nabij de centrale strandopgang.

De ARO vraagt zich allereerst af welk deel van het plan nu in Natura 2000-gebied valt. Dit blijkt het deel te zijn nabij het geplande hotel en de vakantiehuisjes.

Vervolgens vraagt de ARO zich af welke identiteit het plan nu hoopt te bereiken. Er moet toch eerst een duidelijk beeld zijn voordat de verdere planvorming daar naartoe gaat werken? Er lijkt nu een ambitie te zijn om Petten meer op een plaats als Bloemendaal te laten lijken, maar gooi je dan niet een kwaliteit die er nu is, bijvoorbeeld die van vissersdorp of een 'werkdorp aan zee', zoals de ontwerper van de huidige kern het noemde, overboord? Petten kun je ook zien als een gaaf voorbeeld van een wederopbouwdorp. Biedt dat geen aanknopingspunten?

De projectleider antwoordt dat er op dit moment een parallel identity-matching traject loopt voor Petten. De uitkomsten daarvan zullen ook nog worden meegenomen in een verdere uitwerking. Zijn ervaring is dat de kracht van Petten met name is dat je er rust en natuur vindt en dat dat kansen zijn om het imago omheen te bouwen. Hij kan zich echter voorstellen dat de ARO dat niet uit de voorliggende beelden heeft gehaald. In de uitwerking zal daar nog aandacht aan moeten worden besteed. De gemeente stelt dat het wel noodzakelijk is dat het imago van Petten wordt bijgesteld, aangezien het dorp zich op dit moment in een neerwaartse spiraal bevindt. Hij stelt dat dit kan door programma toe te voegen - dat de voorzieningen ondersteunt - en versterking van natuurwaarden in het dorp.

Op de vraag van de ARO wat er ten opzichte van de eerder becommentarieerde versie van de structuurvisie is gewijzigd, antwoordt de gemeente dat er belangrijke aanpassingen hebben plaatsgevonden. De hoeveelheid toe te voegen zand is beperkt tot de drie strandopgangen, toe te voegen bebouwing is beperkt tot enkele concentraties en de structuur van de tankvallen wordt opgenomen in de structuur van het dorp.

De ARO heeft hier waardering voor, maar stelt nog steeds dat het met name een optelsom van ingrepen is en het overkoepelend verhaal nog veel beter kan. Dat kan je bijvoorbeeld baseren op een cultuurhistorische verkenning van het bestaande dorp. Onderzoek waarin Petten als kustplaats nu echt kan excelleren. Het iconische hotelgebouw voegt bijvoorbeeld weinig toe aan een imago dat zich baseert op rust en natuur. Blijf in de structuurvisie dicht bij de identiteit van Petten zelf.

Tot slot wil de ARO nog toevoegen dat het raadzaam is om in het plan meer aandacht te hebben voor de lange termijn van de kustversterking waar het plan voor een belangrijk deel mee samenhangt. Hoe ziet het hoogheemraadschap de toekomst van de strandzijde van Petten: zal het zand daar blijven liggen, ontstaat er bijvoorbeeld op termijn een diepe geul die kansen biedt voor bijvoorbeeld nieuwe natuur?

De gemeente stelt dat ze het met veel van de aanbevelingen eens kan zijn, maar dat wel een gegeven is dat het karakter van het dorp verandert. In de toekomst zal recreatie belangrijker

worden voor het dorp, bijvoorbeeld doordat er meer tweede huisjes zullen zijn. De voorliggende structuurvisie is nu een vrij ruwe exercitie en de uitwerking daarvan gaat in samenwerking met bijvoorbeeld bewoners, hoogheemraadschap en provincie. De gemeente wil dan ook graag in een later stadium opnieuw langs komen bij de ARO.

Conclusie

De ARO constateert dat de huidige structuurvisie op belangrijke punten is aangepast ten opzichte van de vorige versie, die in 2012 in de ARO is besproken en waarop de ARO forse kritiek heeft uitgesproken. Zo is er op minder locaties zand in het dorp gebracht, blijven de Hondsbossche Zeewering en de Atlantikwall als karakteristieke elementen meer zichtbaar en wordt minder woningbouw toegevoegd. De wezenlijke kritiek van de ARO is echter onbeantwoord gebleven: ga uit van de onderscheidende identiteit en eigen kwaliteit van Petten als vertrekpunt en probeer niet een badplaats als de andere te worden. Het samenhangende verhaal van de identiteit ontbreekt, zodat het een optelsom van programmatische wensen en daarop gebaseerde ingrepen wordt. Er is nog niet het begin van een antwoord gevonden en dat vindt de ARO zorgelijk. Naar de mening van de ARO ligt die identiteit in het wederopbouw karakter van het dorp en de bijzondere landschappelijke ligging achter de dijk en op de overgang van landschapstypen. De ARO hoopt dat uit het parallelle traject van de identiteit van Petten verdere bouwstenen voor dit verhaal en daarop gebaseerde ruimtelijke ingrepen kunnen worden gehaald. De verschillende onderdelen zijn zonder deze basis in de eigen identiteit en met hun uiteenlopende mate van uitwerking en haalbaarheid moeilijk te beoordelen. Niettemin kan de ARO stellen positief te zijn over de aanpak van het dorpshart en weinig heil te zien in het iconische gebouw aan de kust, al was het maar omdat Petten zich daarmee zeker niet onderscheidt van andere badplaatsen. Ook heeft de ARO vraagtekens bij de dichtheid van het bungalowpark, dat met bijbehorende ontsluiting en verharding weinig van het beoogde duinkarakter zal kunnen vertonen. Samenvattend beseft de ARO dat het gaat om een zelfbindende structuurvisie, maar dat de ARO hierover nog niet positief aan GS kan adviseren.

6. Voorontwerp Bestemmingsplan Bloemendalerpolder

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw H. van Zuijlen (gemeente Muiden), de heer M. Tromp (gemeente Weesp), de heer W. Roosemalen (provincie Noord-Holland, betrokken bij de planontwikkeling in de Bloemendalerpolder), mevrouw M. Konterman (provincie Noord-Holland, SVT)

De heer Roosemalen houdt een korte inleiding over de geschiedenis van het project. Tot 2010 is gewerkt aan een masterplan, maar dat is door meerdere oorzaken gesneuveld. In 2011 was er een akkoord op hoofdlijnen. Het Ruimtelijk Kader, met de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten, en de Samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK), waarin de afspraken tussen marktpartijen, gemeenten en provincie zijn vastgelegd, waren in 2012 gereed. Ruimtelijk kader en SUOK zijn door de raden van Muiden en Weesp en door PS vastgesteld. Daarna is gewerkt aan een het opstellen van het Voorontwerp Bestemmingsplan

en bijbehorende Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en een Beeldkwaliteitsplan (BKP) op hoofdlijnen. Deze stukken liggen nu voor.

De heer Tromp toont de nieuwe kaart van het gebied, met de verlegde A1. Daarnaast laat hij een kaart zien van de essenties (belangrijkste ruimtelijke opgaven) uit het Ruimtelijk Kader, met onder andere de waterplas, de verbinding met de Vecht en de verhouding groen/blauw-rood.

Mevrouw van Zuijlen geeft aan dat de huidige verkavelingsstructuur van het gebied een belangrijke basis vormt voor het plan. Deze structuur is terug te vinden in de opzet van het groen, de waterstructuur en indeling van de woongebieden. In het plangebied nemen cultuurhistorische relictten zoals de Papelaan en de eendenkooi een belangrijke plek in. Binnen het woongebied zijn drie plandelen te onderscheiden: Vechtrijk ('Vechtstadje'), Lanerijk (lanen en singels) en Waterrijk (landelijk karakter). Er is veel aandacht besteed aan de vormgeving van de randen tussen rood en groen. Op twee plekken, waar belangrijke zichtlijnen en verbindingen samenkomen, is sprake van accenten in de bebouwing: ter hoogte van de Papelaan in Lanerijk en in het centrale deel in Vechtrijk. Verder worden de verbinding met de Vecht, met de sluis en het Sluisbuurtje, en de verbinding tussen Weesp en de Bloemendalerpolder via het station als belangrijke schakels genoemd.

De heer Tromp geeft aan dat ontwikkelaars op basis van het bestemmingsplan vergunning kunnen aanvragen voor de ontwikkeling van het gebied. Een groot deel van het woongebied heeft een eenduidige bestemming. Langs de randen aan de noord en oostzijde is het bestemmingsplan meer gedetailleerd.

Het gebied is indertijd in de Nota Ruimte uit het Groene Hart gehaald, onder voorwaarde dat het gebied voor 2/3 groen-blauw zou worden ingericht. De ARO vraagt zich af of er in het huidige plan nog steeds sprake is van 2/3 groen-blauw. Bij een blik op de kaart lijkt het areaal in elk geval veel kleiner. Mevrouw van Zuijlen geeft aan dat dat nog steeds het geval is. Bij de 2/3 wordt ook het deel tussen de Muidertrekvaart en de A1 meegeteld. Verder behoren ook de grotere groengebieden en de centrale waterloop binnen de woongebieden tot dit areaal.

De ARO vraagt zich af wat nog flexibel is in het plan en wat vast ligt. Blijkbaar kunnen er nog belangrijke onderdelen anders worden, waardoor je wellicht niet krijgt wat je in de plannen hebt uitgewerkt. Vanuit de gemeenten wordt aangegeven dat o.a. de woontypologieën en de exacte ligging van het groen nog flexibel zijn. Het afgesproken areaal groen komt er echter wel. In het bestemmingsplan is nog niet teveel vastgelegd om hier en daar nog wat te kunnen schuiven.

In dit kader vraagt de ARO zich verder af waarom de centrale waterpartij, die een belangrijke kwaliteitsdrager is voor het plan, niet op de bestemmingsplankaart terug te vinden is. De heer Tromp geeft aan dat het bestemmingsplan-technisch lastig is om het water nu al vast te pinnen. Als er nog (kleine) aanpassingen nodig zouden zijn in de begrenzing van het water zou er steeds een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden. Het water is voldoende geborgd in het LOP en BKP. Deze liggen nu samen met het Bestemmingsplan ter inzage.

De ARO constateert daarop dat het water er dus anders uit kan komen te zien dan is getekend. De ARO is van mening dat een belangrijke kwaliteitsdrager wel in het bestemmingsplan zou horen te worden vastgelegd. Is het water dat is getekend het resultaat van een ontwerp of van een analyse? In hoeverre is met de ligging en begrenzing van de waterpartij rekening gehouden met de historische gegevens van het terrein? Mevrouw van Zuijlen geeft aan dat het water op de overgang ligt van de verschillende verkavelingsrichtingen: ten noorden van het water is het gebied noord-zuid verkaveld vanaf de Diemerzeedijk. Ten zuiden ervan loopt de verkaveling oost-west vanaf de Vecht.

De ARO geeft aan dat het gaat om een gebied waar woonkwaliteit moet worden gegeneerd, dat ingeklemd ligt tussen de A1 in het noorden en de spoorlijn in het zuiden, met daar ten zuiden weer van een bedrijventerrein. Dat is niet eenvoudig. De ARO wil vanuit die wetenschap graag complimenten geven over wat er na zo veel jaar ligt aan planvorming. Het plan is goed doorontworpen. De zorg van de ARO is dat je de woonkwaliteit die dit op papier oplevert ook vol zou moeten kunnen houden en uiteindelijk zou moeten kunnen realiseren. Het bestemmingsplan is het meest hard, dat blijkt ook uit de praktijk elders. Als de tijd verstrijkt en er komen weer nieuwe bestuurders, en het gaat over een plan dat in de uitvoering vele jaren vergt, blijft vaak alleen het meest harde plan, dus het bestemmingsplan over. Daarom is het belangrijk de na te streven kwaliteiten zo hard mogelijk in het plan op te nemen.

De heer Tromp ziet dit niet zo zorgelijk, want kwaliteit kun je niet alleen vangen in een bestemmingsplan; er zijn ook andere instrumenten en er is een samenwerkingsovereenkomst, waarin goede afspraken zijn gemaakt over de na te streven kwaliteit

De vraag wordt gesteld wat bedoeld wordt met de bestemming 'agrarisch met waarden' aan de westzijde van het gebied en wat die waarden dan zijn. De heer Tromp geeft aan dat dit een gebied is met een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de allerlaatste fase van de woningbouwontwikkeling. Voorlopig blijft het nog agrarisch beheerd. De waarden betreffen vooral ecologische en landschappelijke waarden. Ook de rest van de ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Dit gebeurt volgens het exploitatieplan, dat nog in de maak is.

Met betrekking tot de ontwikkeling van Lanenrijk vraagt de ARO zich af hoeveel lanen er daadwerkelijk zijn. Het lijkt zich te beperken tot één hoofdlaan. Mevrouw van Zuijlen legt uit dat er meerdere lanen zijn, zowel oost-west als noord-zuid.

Een opmerking van de ARO betreft de openheid van het landschap. In het LOP staan nog twee varianten: één met een meer verdicht en één met een meer open landschap tussen de A1 en de woonbebouwing. De ARO heeft de voorkeur voor een meer open variant, omdat die aantrekkelijker landschap oplevert. De bosjes moeten ook geen bossen worden, omdat die minder goed passen in deze omgeving.

De ARO heeft ook een opmerking over de complementariteit van de plannen die hier in Muiden en Weesp worden ontwikkeld: Bloemendalerpolder, verlegging A1, De

Krijgsman/KNSF-terrein en de Brediusgronden. Het is noodzakelijk om deze plannen op een hoger schaalniveau goed op elkaar af te stemmen.

De ARO stelt nog de vraag in hoeverre het landschap ten zuiden van de A1 aansluit op de voorstellen voor de inrichting van het landschap ten noorden van de rijksweg? Mevrouw van Zijl geeft aan dat het gebied ten noorden van de A1 relatief open is, met het oog op de functie die het gebied heeft als ecologische verbindingzone. Ook is een totaalkaart van alle gebieden in ontwikkeling, op een hoger schaalniveau, in de maak.

Conclusie

De ARO ziet dat het plan voor de Bloemendalerpolder een lange voorgeschiedenis heeft doorgemaakt, wat heeft geresulteerd in een zorgvuldig onderbouwd en uitgewerkt ruimtelijk plan. De afgesproken verhouding tussen woningbouw, groenontwikkeling en water is zorgvuldig uitgewerkt, evenals de relatie tot de randen en de verschillende woonsferen. De ARO geeft de planindieners daarom ook complimenten en adviseert graag positief. De ARO heeft daarbij zorg over de borging van de nagestreefde groen-blauwe kwaliteiten uit het Landschapsonwikkelingsplan. Het bestemmingsplan legt deze niet vast en biedt vooral veel flexibiliteit. Hoewel dit streven begrijpelijk is vindt de ARO het essentieel dat in ieder geval de kwantiteit en kwaliteit van de waterstructuur juridisch wordt vastgelegd en gegarandeerd. De ARO adviseert om hetzij het bestemmingsplan hierop aan te passen, hetzij maximaal te sturen op de verbinding van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en landschapsonwikkelingsplan. Verder constateert de ARO dat er nog weinig is gestudeerd op de samenhang van de grote projecten Bloemendalerpolder, verlegging A1, Brediusgronden en KNSF-terrein wat betreft landschappelijke verbindingen, ontsluiting en programmatische samenhang. De ARO spreekt de wens uit dat de bevindingen die voortvloeien uit de stappen die hierin worden gezet, mocht dit relevant zijn, ook kunnen gaan doorwerken in de plannen voor de Bloemendalerpolder.

7. Zuiderweg 50, Zuidoostbeemster , gemeente Beemster

Het betreft het perceel aan de Zuiderweg 50 te Zuidoostbeemster, waarop momenteel een bedrijfsbestemming rust. De bedrijfsbebouwing is echter voor een deel door brand tenietgegaan. De gemeente wil nu met een omgevingsvergunning drie woningen realiseren op het perceel. De locatie maakt deel uit van gebied dat is aangewezen als UNESCO- erfgoed en als Bufferzone en is deel van de Stelling van Amsterdam. De gemeente geeft aan dat de ontwikkeling in lijn is met het beleidskader 'De Beemster & Stelling van Amsterdam'. De locatie aan de Zuiderweg is daarin aangemerkt als verdichtingslocatie. Vanwege de ligging in Bufferzone en Werelderfgoed wil GS advies over de ruimtelijke kwaliteit van ARO.

De ARO constateert dat er, gelet op de context en de oorspronkelijke veel grotere bedrijfsbebouwing, geen grote ruimtelijke bezwaren zijn tegen het inpassen van drie woningen in het lint. De percelen komen minder diep te liggen in het landelijk gebied dan de huidige bebouwing, waardoor een deel van het voormalig bedrijfsperceel wordt

teruggegeven aan het landelijk gebied. De openheid wordt behouden, de woningen worden gerealiseerd aan de kopse kanten van de percelen, met een groene uitstraling en beperkte ruimte voor doorzichten. Ook is al sprake van doorgaande lintbebouwing. De openheid wordt niet aangetast, storende bedrijfsbebouwing verdwijnt.

Dat neemt niet weg dat de ARO kritisch is over de kwaliteit van het ingediende plan. De uitwerking van de inpassing van de drie woningen is te mager. Feitelijk ontbreekt een erfinrichtingsplan. Ook ontbreekt het achterliggende verhaal. Er is geen aandacht besteed aan de ruimere context van de lintstructuur. Er is niet gedacht aan varianten voor de inpassing, bijvoorbeeld wat betreft de rooilijn (een gaffelende rooilijn bijvoorbeeld) of een eventuele clustering van de drie woningen tot één samenhangend erf. Dit laatste is minder waarschijnlijk, maar wordt niet onderbouwd door een achterliggend verhaal. De ARO constateert dat ook bij vergelijkbare nieuwe ontwikkelingen in de Beemster de ontwikkeling op zich weliswaar aanvaardbaar is, maar de inpassing niet overtuigt, omdat een erfinrichtingsplan ontbreekt. De ARO verwijst graag naar de afspraken die zijn gemaakt in het kader van 'des Beemsters'. Hoe verhoudt het plan zich tot de ervennota en de welstandsnota? De ARO is van mening dat bij de inrichting van een Beemster erf expliciet moet worden verwezen naar de het document 'Beemster Ervenis Werelserfgoed' en naar de Omgevingsnota (de voormalige welstandsnota). Ook is het goed daarbij het door Landschap Noord-Holland gepubliceerde publieksboekje 'Ontwerp uw eigen erf' te betrekken.

Conclusie:

De ARO kan positief adviseren over de realisering van drie woningen op deze voormalige bedrijfslocatie, maar is niet enthousiast over het ingediende plan door het ontbreken van een goede onderbouwing en een goed erfinrichtingsplan. De ARO hoeft dit niet opnieuw te beoordelen, maar geeft graag het advies dit alsnog te doen en hoopt dat toekomstige, vergelijkbare plannen in de Beemster op dit punt sterker zijn onderbouwd.

8. Ontwikkelingen rond de ARO

Er zijn momenteel geen belangrijke ontwikkelingen, maar dit punt blijft geagendeerd.

9. Volgende ARO-vergadering(en)

De komende ARO-vergadering is dinsdag 8 juli. Het is nog niet zeker of er dan voldoende plannen kunnen worden geagendeerd. Alle ARO-leden kunnen er dan zijn. Het is nog even onduidelijk wie het vervangend lid is 8 juli. Er is aandacht nodig voor een nieuw roulatieschema van leden en vervangend leden.

