

Verslag 38^e vergadering ARO, 19 mei 2015

Aanwezige ARO-leden: de heer G. Borger, de heer R. van Leeuwen, de heer S. Slabbers, de heer J. Winsemius, de heer A. van den Brink

Namens de provincie: mevrouw B. van Beekvelt (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer J. Tjarks (RI)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Marlies van Diest heeft zich afgemeld voor de vergadering. Steven Slabbers komt iets later. Verder neemt Jurjen Tjarks vandaag de plaats in van Bart Witteman.

2. Verslag 37^e ARO-vergadering 14 april 2015

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Woning Oosterdijk 54, gemeente Enkhuizen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer K. Duin (eigenaar woning), de heer J. Timmer (architect), de heer H. van Brederode (stedenbouwkundige), de heer J. Eenkoren (gemeente Enkhuizen), de heer R. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT/IBT)

De heer Van Brederode geeft een nadere toelichting op het plan. Het gaat om een bijzondere oplossing, op een bijzondere plek in het landschap. De provinciale uitgangspunten ten aanzien van landschap en cultuurhistorie zijn tegen het licht gehouden en het voorgestelde ontwerp zou moeten passen.

De ARO complimenteert de gemeente met de analyse van de ruimtelijke opzet van het gebied, waarin een onderverdeling is gemaakt in de lintstructuur, boerenerven en bijzondere woonplekken. Daarnaast geeft de ARO aan dat het goed is om in een zo vroeg stadium al aan tafel te zitten voor een ruimtelijk advies. De ARO heeft echter wel kritische kanttekeningen bij de toegepaste werf/terp als middel om de woning op deze locatie ruimtelijk in te passen. Volgens de heer Van Brederode kwamen in deze polder terpen voor, maar de ARO spreekt dit met kracht tegen. Terpen komen wel voor in Westfriesland, maar alleen in de Schagerkogge en niet in polder Het Grootslag. De heer Duin zegt dat de woning wel op een plek ligt waar sprake was van een natuurlijke verhoging in het oorspronkelijke kwelderlandschap. De ARO geeft aan dat om een tweetal redenen het aanbrengen van een terp niet wenselijk is. Op de eerste plaats omdat één van de kernkwaliteiten van deze polder juist het heel subtiele reliëf is. Het toevoegen van hoger reliëf, zoals voorgesteld bij deze

woning, staat op gespannen voet met de subtiliteit van het natuurlijk reliëf en leidt tot een ongewenste falsificatie. Op de tweede plaats ontkent een terp of werf op deze plek de hoofdlijn in de landschaps-ontwikkeling en bewoningsgeschiedenis van het gebied.

Daarnaast is de vraag waarom er überhaupt voor een dergelijke inpassing is gekozen. Wordt het plan hier werkelijk beter van of zou het niet de voorkeur hebben het huis hier trots en zelfbewust te positioneren?

In dat kader heeft de ARO vragen bij de voorgestelde zware erfbeplanting. Er is op deze locatie geen sprake van een boerenerf, waar een dergelijke zware beplanting zijn bestaansrecht aan zou kunnen ontleenen, maar juist van een uitzondering op de erven in de omgeving. De woning ligt op een bijzondere locatie en mag ook gezien worden. Als er al gekozen wordt voor beplanting, dan dient gezocht te worden naar een minder zware beplanting om de woning in te passen, bijvoorbeeld in de vorm van hagen.

Wat betreft de toegepaste bakstenen stelt de ARO de vraag waarom gekozen is voor deze steensoort, die ook bij middeleeuwse gebouwen is toegepast. De heer Duin geeft aan dat hij een (deels) stenen huis wilde, met een verwijzing naar de versterkte huizen die hier in deze omgeving voorkwamen. Daar wordt een eigentijdse, glazen uitbouw aan toegevoegd.

De locatie ligt weliswaar op grote afstand van de openbare weg, maar de ARO geeft aan dat het glas voor weerkaatsing kan zorgen, zodat de woning toch meer opvalt dan wenselijk is. Dit kan architectonisch worden opgevangen door de glaswand in een bepaalde hoek te plaatsen. Ook moet worden voorkomen dat de woning 's nachts als een lichtbaken in de open polder staat. De heer Timmer zegt hierop dat de woning vanaf de dijk in elk geval nauwelijks zichtbaar zal zijn.

Verder geeft de ARO aan de gemeente mee dat het goed is om in deze fase al met beeldkwaliteitseisen te komen en hiermee niet te wachten tot na de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ARO is positief over deze ontwikkeling en complimenteert de gemeente met de zorgvuldigheid van het proces. De ARO is wel kritisch over de werf/terp die wordt toegepast, omdat werven en terpen van oudsher niet voorkomen in deze polder. Ook zou de afscherpende beplanting minder zwaar aangezet moeten worden. Het gaat hier immers niet om een boerenerf, maar om een bijzondere, afwijkende locatie die ook anders behandeld en geaccentueerd mag worden. Verder geeft de ARO aan de gemeente mee dat het beter is om niet te wachten met het vastleggen van beeldkwaliteitseisen, maar tegelijkertijd met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

5. Herontwikkeling Enkhuizerzand, Enkhuizen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer F. Weghaus (gemeente Enkhuizen, RO), de heer M. Stolwijk (gemeente Enkhuizen, projectleider), mevrouw A. Wijnholds (bureau HzA stedenbouw & landschap), de heer R. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT/IBT)

Mevrouw Wijnholds geeft een toelichting op het plan. De gemeente is eigenaar van het gebied. De herontwikkeling is al een heel lang lopend traject. Zo werd het plan in 2004 al een

keer aan de provincie voorgelegd, maar het voldeed toen niet aan de eisen. De kaart met de verschillende toekomstige functies in het gebied is al een tijd in beeld. Mevrouw Wijnholds benoemt als belangrijkste knelpunten de complexiteit en veelheid aan programma, de gebrekkige kwaliteit van het stacaravanterrein en het gebrek aan samenhang. Vervolgens geeft zij een nadere uitleg over de huidige en toekomstige deelgebieden en bijbehorende functies, mede aan de hand van foto's. Knelpunten en opgaven, zoals het vrijhouden van de Zeemuur, de kwaliteit van de openbare ruimte en de recreatievoorzieningen langs de oever, worden hierbij in beeld gebracht. Het idee is dat de Kooizandweg de centrale as wordt, die alle functies in het gebied verbindt. Het water moet ook beter voelbaar worden. Uitgangspunten zijn verder onder meer: het versterken van de structuurlijnen, aansluiten op het groene silhouet van Enkhuizen en koppeling met de routes van en naar de stad. De voorgestelde recreatiewoningen vormen de financiële pijler onder het plan. In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat het nog niet op een definitief plan, maar om een toetsingskader voor de deelplannen en de uitstraling van de openbare ruimte.

De ARO is positief over het voorstel van een centrale as, het vrij houden van de Zeemuur en het versterken van de doorzichten naar het water, maar zet grote vraagtekens bij het feit dat hier 200 recreatiewoningen voor nodig zijn.

Een van de knelpunten is de complexiteit van het programma. Met het toevoegen van de recreatiewoningen en het uitplaatsen van de stacaravans neemt het programma verder toe en worden de complexiteit van het gebied en de ruimtelijke opgave groter.

Het aantal van 200 woningen blijkt niet vanuit ruimtelijke maar vanuit financiële overwegingen te zijn bepaald. De 200 woningen zijn nodig, omdat de markt hiermee goed uit de voeten kan.

De dichtheid van het terrein met de recreatiewoningen lijkt erg hoog en de locatie ligt vlakbij de kwetsbare oude binnenstad van Enkhuizen. Vanuit ruimtelijk kwaliteit gezien is dit niet wenselijk. De heer Stolwijk geeft aan dat juist voor deze locatie is gekozen, omdat de recreatiewoningen een hogere bezettingsgraad kennen en daardoor jaarrond meer levendigheid geeft in de stad dan een seizoenscamping. De ARO is kritisch over de seizoenscamping die in het noordelijk deel van het gebied wordt geplaatst. Het gaat blijkbaar niet om het vervangen van stacaravans door recreatiewoningen, maar de stacaravans blijven ook en worden alleen verplaatst binnen het gebied. Waarom kunnen de stacaravans niet op de huidige locatie blijven en kan het bestaande terrein niet worden verkleind en opgeknapt? De heer Weghaus maakt duidelijk dat de nieuwe locatie voor de seizoenscamping minder groot is dan het lijkt. Als er vraag is naar plekken, dan kunnen de stacaravans hierheen, binnen de randvoorwaarden die worden gesteld in het BKP. Er zit ook nog water in de nieuwe locatie van de seizoenscamping en er worden maatregelen getroffen waarmee rekening gehouden wordt met de natuurwaarden langs de oever. De huidige locatie met stacaravans vlakbij de binnenstad van Enkhuizen past minder bij de gewenste kwaliteit en kent gedurende het jaar teveel leegstand. De ARO blijft erbij dat er programma wordt toegevoegd en dat de complexiteit van het gebied niet minder wordt, maar alleen maar toeneemt.

De ARO vraagt waarom het terrein zo verwaarloosd is de afgelopen jaren. Mevrouw Wijnholds legt uit dat het oorspronkelijke plan dateert uit de jaren '70. Het is dus gedateerd, maar bovendien alleen maar verder verloederd doordat het plan al zo lang stil ligt. Aan het

zwembad en Sprookjeswonderland hoeft niet zoveel te gebeuren, al zal het laatste wel verder uitbreiden. De verschillende onderdelen hebben in de huidige situatie weinig binding met elkaar; nu moet de kans gegrepen worden om er een geheel van te maken. De ARO constateert dat er door de gemeente te weinig gehandhaafd is en verwacht dat er in de nieuwe situatie alleen maar meer terrein gehandhaafd zal moeten worden. Het beheer van de openbare ruimte is cruciaal voor de kwaliteit van dit gebied. De heer Stolwijk geeft aan dat het beheer in de toekomst verzekerd is.

De ARO geeft aan dat het terrein met de recreatiewoningen openbaar toegankelijk zou moeten zijn. De heer Stolwijk zegt dat dit ook het geval is, maar dat auto's van niet-eigenaren het terrein niet op mogen. Het strandje moet in elk geval ook voor anderen bereikbaar zijn. Parkmanagement op het terrein is wenselijk. Het is verder aan de markt hoe dit wordt uitgewerkt. Volgens de ARO nodigt een slagboom niet uit om als buitenstaander het terrein op te gaan.

Ook verwacht de ARO niet dat dit terrein veel ruimtelijke kwaliteit zal toevoegen aan deze locatie. De praktijk leert dat bij huisjesterreinen de kwaliteit in de loop van de jaren ras afneemt. Ook is het zeer de vraag of, wanneer je al in het buitendijks gebied wilt bouwen, je de historische bebouwing van het binnendijkse Enkhuizen als referentie moet nemen. Dan kan beter gezocht worden naar een gebiedseigen ontwikkeling die juist optimaal profiteert van de buitendijkse situatie en behoort ook een meer eigentijdse vormgeving tot de mogelijkheden.

De gemeente zegt dat er nu al publiciteit is gegeven aan de gewenste ontwikkeling van het gebied, zodat ontwikkelaars hun belangstelling kenbaar kunnen maken. Hierbij kunnen een of meerdere ontwikkelaars in beeld komen voor de verschillende deelplannen. De gemeente geeft aan nu vooral door te willen pakken. De ARO heeft grote vraagtekens bij deze aanpak; de recreatiewoningen lijken op deze manier al een gelopen race en de ruimtelijke kwaliteit lijkt niet de eerste prioriteit te zijn van de gemeente, terwijl dit toch de aanleiding was om deze ontwikkeling in gang te zetten. Volgens de ARO zou de gemeente eerst eigenlijk de ruimtelijke ambities, de daarbij behorende ruimtelijke kwaliteit en het speelveld goed moeten afbakenen alvorens met private partijen in onderhandeling te treden. Dat is nog onvoldoende het geval.

Ten slotte heeft de ARO nog een vraag over de waterveiligheid. Is hier onderzoek naar gedaan? En wie is verantwoordelijk in het geval het gebied onder water loopt? De gemeente geeft aan dat de veiligheidsniveaus per gebied kunnen verschillen, maar over de verantwoordelijkheid bij calamiteiten wordt geen duidelijkheid gegeven.

Conclusie

De ARO is uiterst kritisch over deze ontwikkeling en adviseert daarom negatief. De nadruk ligt hierbij op de 200 recreatiewoningen waar het plan in voorziet. Een dergelijke ontwikkeling met permanente voorzieningen, op deze buitendijkse locatie, op korte afstand van de oude binnenstad van Enkhuizen, zorgt voor een te vol programma en doet geen recht aan deze bijzondere plek. Samen met het verplaatsen van (een deel van) de stacaravans van de seizoenscamping naar het noordelijk deel van het plangebied is er per saldo geen sprake van kwaliteitswinst. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, die de aanleiding was voor de herontwikkeling, ziet de ARO onvoldoende gereflecteerd in het plan. Vragen van de ARO over waterveiligheid en de hiermee samenhangende aansprakelijkheidskwestie worden

onvoldoende beantwoord. De ARO vraagt zich ten slotte af hoe een plan in een dergelijk prematuur stadium, zonder goed onderzoek en onderbouwing, al op de markt gezet kan worden.

6. Regionaal havengebonden bedrijventerrein Kooijhaven, gemeente Hollands Kroon

Aanwezig bij dit agendapunt: de mevrouw M. van Munster (gemeente Hollands Kroon), de heer F. Dinkla (gemeente Hollands Kroon, projectleider), de heer B. van Elderen (landschapsarchitect), de heer R. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT/IBT)

Mevrouw Van Munster geeft namens de gemeente een toelichting op procedure van het plan. De planvorming is breed ingestoken; meerdere partijen en ook omwonenden zijn erbij betrokken. De uitgangspunten zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan en er is een beeld geschetst van de stapsgewijze toekomstige ontwikkeling. Het totaalpakket, inclusief de nieuwe entree aan de noordzijde, staat nog ter discussie.

De heer Van Elderen gaat meer inhoudelijk in op het plan. Het RHB Kooijhaven vormt een schakel in een veel grotere ontwikkeling van havengebonden bedrijvigheid. Aan de noord- en westzijde liggen al bestaande bedrijventerreinen. Volgens de heer Van Elderen zou er eigenlijk een visie moeten komen op de totale ontwikkeling, waar Kooijhaven deel van uitmaakt, inclusief de hieraan grenzende gebieden. De entree aan de noordzijde moet nog verder worden uitgewerkt. Zowel de meest recente oplossing, met een slinger via de zuidkant van de N99, als een oudere variant via de noordzijde van de N99 en meer langs het kanaal, zorgen voor een ongelukkige doorsnijding van het landschap. De nu voorgestelde ontsluiting ligt ook gevoelig i.v.m. de benodigde route bij calamiteiten. Eigenlijk zou een directe ontsluiting vanaf de rotonde in zuidelijke richting logischer zijn. De ARO doet de suggestie om een goede kosten-batenanalyse te maken, waarbij het verwijderen van de bollenschuur afgewogen zou kunnen worden tegen de kosten van de aanleg van de weg, maar de heer Van Elderen geeft aan dat de weg het bestaande bollenbedrijf precies op een plek zou doorsnijden, waar ook het logistieke deel van het bedrijf zit. Onteigenen is tot op heden niet gelukt.

De ARO zet vraagtekens bij de landschappelijke afronding die in fase 1 wordt voorgesteld (bomenrij) en die vervolgens in fase 2 niet meer terugkomt. De heer Dinkla en de heer Van Elderen geven een nadere toelichting op de landschappelijke afronding. Een deel van de tekeningen in de aangeleverde stukken blijkt verouderd. Het idee is dat er, ter vervanging van de dijk langs het Noordhollandsch Kanaal, een nieuwe waterkerende dijk komt net ten oosten van de hoofdontsluitingsweg door het gebied. Deze heeft dermate veel overhoogte dat deze met meerdere rijen bomen kan worden beplant. Fase 3 en 4 worden aan de oost- en zuidkant hiervan ontwikkeld. De ARO geeft aan dat de dijk aan de oostzijde van de ontsluitingsweg de ontsluiting van fase 3 en 4 mogelijk bemoeilijkt.

De ARO bepleit om met de ontwikkeling sterker in te spelen op de heldere lineaire structuur van het kanaal. Dat kan door fase 1 en 2 sterker parallel aan het Noordhollandsch Kanaal te ontwikkelen, zoals dat ook met de bedrijventerreinen ten noorden van het plangebied is gedaan. Hiermee wordt de ruimtelijke en functionele relatie met het kanaal duidelijker.

Daarmee biedt fase 1 en 2, tussen kanaal en dijk, plaats aan watergebonden bedrijvigheid en wordt het gebied achter de dijk gereserveerd voor niet watergebonden bedrijvigheid. De vorm waarin fase 3 en 4 wordt ontwikkeld, sluit veel minder goed aan op het kanaal en het landschap en lijkt vrij willekeurig. Hier zou nog eens goed naar moeten worden gekeken. De ARO geeft de gemeente in ieder geval mee dat beter vastgelegd moet worden welke punten uit het BKP in ieder geval zullen worden nagestreefd.

Conclusie

De ARO heeft in eerste instantie veel vragen over deze ontwikkeling, omdat het plan niet uitblinkt in helderheid. Door de nadere toelichting tijdens de vergadering wordt echter meer duidelijk over de opzet en de relatie met het Noordhollandsch Kanaal en de andere bedrijvigheid in de omgeving. Op basis hiervan staat de ARO positiever tegenover de ontwikkeling van fase 1 en 2. De nadere toelichting en onderbouwing moeten nog wel hun weerslag krijgen in de stukken. Er zijn onder andere nog kritische vragen bij de ontsluiting aan de noordzijde, die in de verschillende varianten het landschap hier ongelukkig doorsnijdt. Verder heeft de ARO opmerkingen bij de manier waarop fase 3 en 4 worden ingevuld, omdat hiermee afgeweken wordt van de logische ruimtelijke en functionele koppeling met het Noordhollandsch Kanaal. De ARO ondersteunt de opmerking van de landschapsarchitect om niet alleen een plan voor het RHB Kooijhaven te maken, maar een visie op te stellen over het totaal aan ontwikkelingen in deze omgeving, in relatie tot de bestaande kwaliteiten. De ARO ziet het plan graag terug als het verder is uitgewerkt.

7. Ontwikkelingen rond de ARO

De secretaris laat een deel van het jaarverslag 2014 zien, dat nu in concept gereed is.

8. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De komende ARO-vergadering is op dinsdag 30 juni. Marinke Steenhuis is er dan als vervangend lid bij. Voor Marlies van Diest is het haar laatste vergadering als ARO-lid.

9. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.