

Verslag 43^e vergadering ARO, 15 december 2015

Aanwezige ARO-leden: de heer G. Borger (vervangend voorzitter), de heer R. van Leeuwen, de heer S. Slabbers, de heer J. Winsemius, de heer A. van den Brink, mevrouw A. van Schendelen.

Namens de provincie: de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer B. Witteman (BEL/RI).

1. Opening en mededelingen

De heer Borger vervangt vandaag voorzitter mevrouw Van Beekvelt, die verhinderd is.

2. Verslag 42^e ARO-vergadering 10 november 2015

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Actualisering Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Aanwezig namens de provincie: mevrouw S. Maarschall, de heer H. Groot, de heer J. Hoekstra (PARK), de heer M. Veldkamp, de heer B. van Leeuwen en de heer J. Wilbers.

In dit niet-openbare deel van de vergadering wordt met de ARO van gedachten gewisseld over de aanstaande actualisering van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

5. Wind op Land

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Eker, de heer G. Haenen, mevrouw Y. Koot, de heer J. Rodenburg (provincie Noord-Holland).

In dit niet-openbare deel van de vergadering wordt met de ARO van gedachten gewisseld over Wind op Land (ontwerp beleidsregel).

6. Hotel Akersloot, gemeente Castricum (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Haak (gemeente Castricum), de heer B. van der Valk (eigenaar), de heer P. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

De heer Haak van de gemeente geeft een korte toelichting op het aangepaste plan. Het plan is in overleg met de initiatiefnemer aangepast naar aanleiding van de eerder gemaakte opmerkingen van de ARO. Het programma is verkleind, waardoor er minder ruimtebeslag nodig is, de sloot (Koningsmeer) aan de westzijde van het terrein wordt gehandhaafd en het weiland aan de overzijde kan worden gespaard. Wel wordt voorzien in een wandelpad in het laatstgenoemde weiland en zijn er plannen om hier iets met beplanting te doen.

De ARO is verheugd om te zien dat er op een goede manier invulling is gegeven aan de eerder gemaakte opmerkingen. Wat betreft het weiland aan de overzijde van de sloot is de aanbeveling om hier zo min mogelijk opgaande beplanting aan te brengen, om het open karakter te behouden.

Wat betreft de kavel met het hotel ligt er nog wel een uitdaging in het ontwerp. Er zou nog verder kunnen worden gestudeerd op het optimaliseren van de parkeervoorzieningen. Zo is er aan de oostzijde van het terrein, bij de toegangsweg naar het hotel, zo op het eerste gezicht nog wel ruimte om het parkeren anders op te lossen.

De heer Van der Valk zegt hierop dat dit een lastige opgave is, omdat het hotel vast zit aan het aantal parkeerplaatsen. Dit is ook in de omgevingsvergunning opgenomen. Door de knotwilgen langs de buitenrand, wordt het parkeren wel wat aan het oog onttrokken. De heer Van der Valk geeft aan dat hij de opmerkingen van de ARO met de ontwerpers zal opnemen en hierbij ook het parkeren aan de buitenrand mee zal laten nemen.

Conclusie

De ARO is positief over de nieuwe opzet van het plan en constateert dat er op een goede manier invulling is gegeven aan de eerder gemaakte opmerkingen. De ARO ziet nog wel een uitdaging in het verbeteren van het ontwerp van de parkeervoorzieningen rondom het hotel, die er nu nog voor zorgen dat auto's erg dominant aanwezig zijn. Door bijvoorbeeld beter gebruik te maken van de nu nog open ruimte bij de toegangsweg aan de oostzijde van het terrein, kan nog kwaliteitswinst worden behaald.

7. Enkhuizerzand, gemeente Enkhuizen (tweede behandeling)

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), mevrouw M. Konterman (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

Mevrouw Wijnholds geeft een korte presentatie, waarin ze de aanpassingen in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) langs loopt. Zij maakt duidelijk dat het plan nog in een prealabele fase zit. Hierna wordt het terrein aanbesteed met het BKP als richtlijn. Het plan dat daaruit

voortkomt wordt vertaald in een bestemmingsplan dat vervolgens ook weer aan de ARO zal worden voorgelegd.

In de vorige vergadering werd door de ARO gesproken van een complexe opgave, maar volgens mevrouw Wijnholds is het plan eigenlijk niet zo heel complex. Sprookjeswonderland breidt enigszins uit en het gebied verschieft verder alleen ter hoogte van de huidige seizoenscamping van kleur. Ter plekke van de seizoenscamping komen recreatiewoningen en het gebied wordt transparanter door het aanbrengen van zichtlijnen tussen stad en water. Mevrouw Wijnholds legt uit hoe het BKP bijdraagt aan het borgen van de gewenste kwaliteit. Achterin het BKP zit een toetsingskader. Dit BKP wil de gemeente vastleggen in een anterieure overeenkomst met marktpartijen en vast laten stellen in het bestemmingsplan. Duidelijk is dat ruimtelijke kwaliteit hoog op de agenda staat, aldus mevrouw Wijnholds. Wat betreft het BKP stond er in de vorige versie al het nodige in de tekst over ruimtelijke kwaliteit, maar dit kwam in de beelden nog niet zo goed tot uiting. In de nieuwe versie is meer samenhang aangebracht in het rapport en zijn meer kaarten en beelden opgenomen om de huidige en gewenste kwaliteit inzichtelijk te maken. Mevrouw Wijnholds toont als voorbeelden een aantal beelden uit het BKP.

De ARO constateert dat er sinds de vorige behandeling veel gedaan is aan het Beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk gaat het om een zoektocht naar ruimtelijke kwaliteit op alle schaalniveaus.

De ARO heeft vraagtekens bij de breedte van de zichtassen op het IJsselmeer (vista's). De maat is niet duidelijk, maar ze lijken in elk geval te smal om daadwerkelijk zorg te dragen voor een goede visuele relatie tussen stad en water. Een deel van de zichtlijnen lijkt ook op het terrein van de recreatiewoningen te liggen, wat de daadwerkelijke realisatie ervan kwetsbaar maakt.

Een andere vraag betreft de dichtheid van de recreatiewoningen. Hoe ziet een terrein met 200 woningen op deze oppervlakte eruit? Bedacht moet worden dat de benodigde ophogingen ook de nodige ruimte innemen.

De heer Weghaus geeft aan dat het aantal van 200 woningen het maximale aantal is. Het beeld en de hoogte van de woningen blijft in principe gelijk, welke vorm van waterbestendig bouwen het ook wordt. Het is ook nog geen echt plan, er zijn nog veel vrijheden. Als een initiatiefnemer met een concreet plan komt, dan zal het netjes ingepast moeten worden. De ARO geeft aan dat het aantal van maximaal 200 woningen door een ontwikkelaar al snel zal worden uitgelegd als letterlijk 200 woningen of misschien wel meer. Er zou beter een bandbreedte aangegeven kunnen worden, bijvoorbeeld 100 tot 200 woningen. Het lijkt ook wel of de hele behoefte aan recreatiewoningen in West-Friesland op deze plek wordt gerealiseerd. Moeten alle recreatiewoningen wel hier komen?

De heer Stolwijk reageert dat het aantal regionaal is afgestemd met andere gemeenten. De door de ARO genoemde bandbreedte zie je in de praktijk al ontstaan.

De ARO blijft zich zorgen maken hoe de ontwikkeling van de recreatiewoningen in de praktijk uitpakt. De aantallen zijn hoog en je zou richting ontwikkeling veel meer kunnen sturen op de kwaliteit. Sterker nog: kwaliteit zou het uitgangspunt moeten zijn bij deze ontwikkeling. De ontwikkelaar zal ook met overtuigende beelden moeten komen. Het is geen uitbreiding van de stad, maar tegelijkertijd ook een bijzondere plek waar wat ontwikkeld kan worden. Er zijn

weinig goede voorbeelden van vakantieparken in Nederland, wel van bijzondere individuele vakantiewoningen op bijzondere plekken. Deze blijken niet alleen bij de bouw meer op te leveren maar ook op de lange termijn beter verhuurbaar. Het ontwikkelen van een groot aantal woningen levert op de korte termijn wellicht meer op, maar op termijn zal investeren in een plek met een bijzondere kwaliteit en minder woningen een grotere economische meerwaarde hebben voor Enkhuizen.

De ARO vindt de overzichtskaart met kleuren per deelgebied helderder geworden, maar constateert dat er op de kaart niet één, maar twee deelgebieden van kleur verschieten. De seizoenscamping wordt immers verplaatst naar een locatie in het noorden van het plangebied, waar nu sprake is van een groene oeverzone. Gevraagd wordt of er ook gedacht is aan het (deels) transformeren van de huidige seizoenscamping, zonder dat deze verplaatst wordt. De heer Weghaus zegt hierop dat de gemeente het aanbod aan recreatiemogelijkheden niet wil versmallen en ook in een camping wil blijven voorzien. Er blijft behoefte aan het recreëren in stacaravans. De ARO verwacht juist dat aan het tijdperk van de stacaravans op korte termijn waarschijnlijk een eind komt. Verder vraagt de ARO wat het idee is voor de inrichting van de verplaatste seizoenscamping. De heer Stolwijk zegt dat dit nog nader wordt uitgewerkt, maar dat men de eigenaar wel vrijheid wil geven in de manier van exploiteren. De ARO geeft aan dat het maken van een bijzondere plek met ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt zou moeten zijn. De zorg is dat de stacaravans de voorbode zijn van een nieuw huisjesterrein. Deze noordelijke locatie is nu nog een relatief open plek aan het water. Als je ook hier gaat ontwikkelen dan verdwijnt Enkhuizen op termijn achter een band van recreatievoorzieningen.

Wat betreft de combinatie van de recreatiewoningen en de zichtlijnen tussen stad en water doet de ARO nog het voorstel om de drie deelgebieden die op die manier ontstaan gefaseerd te ontwikkelen en per deelgebied te kijken wat de beste invulling is. Je kan dan nog bezien of het verplaatsen van de stacaravans nog wel nodig is. De heer Stolwijk zegt dat deze fasering al in het plan zit. Er is dus tijd om in te spelen op de ontwikkelingen in de markt.

Conclusie

De ARO is blij dat de gemeente constructief en creatief omgegaan is met de eerder gemaakte opmerkingen van de commissie. De commissie heeft geen bezwaar tegen het buitendijks bouwen, maar de discussie blijft of de getoonde oplossingen wel de meeste ruimtelijke kwaliteit bieden. De spanning tussen kwantiteit en kwaliteit blijft een punt van zorg. De ARO vreest dat de wens om het maximale aantal woningen te realiseren ten koste zal gaan van de creativiteit en houdbaarheid/duurzaamheid/kwaliteit van de voorstellen. De uitwerking van de aangegeven zichtlijnen vraagt om een stevige verankering. Voorkomen moet worden dat de stad verdwijnt achter een gordel van recreatieve functies, die de historische binding tussen stad en water teniet doen. Fasering en beheer zijn belangrijke aandachtspunten bij de verdere uitwerking.

De ARO denkt graag mee in de vervolgstappen van deze planontwikkeling.

8. Uitbreiding paardensportcentrum Wennekers, Mr. Jac Takkade 21 Aalsmeer (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Wennekers (eigenaar manege), de heer N. Wennekers (mede-eigenaar manege), de heer J. Bost (ruimtelijke adviseur), mevrouw A. Dillon (Landschap Noord-Holland), mevrouw S. Traudes (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

De ARO constateert dat het plan aanzienlijk is verbeterd. Het blijft een grote ontwikkeling, maar deze wordt nu landschappelijk beter ingepast.

Er is nog wel een punt van zorg voor wat betreft het uitzicht op het terrein vanaf de dijk aan de voorzijde. Geadviseerd wordt om het grote geasfalteerde parkeerterrein van groen te voorzien, zodat dit minder hard en dominant over komt. De voorgestelde fruitbomen in het talud van de dijk kunnen bij de ARO op instemming rekenen, maar de vraag is of dit met het oog op de waterkerende functie van de dijk wel mag. Als bomen omwaaien raakt de dijk immers beschadigd.

De heer J. Wennekers antwoordt hierop dat het planten van bomen volgens hem mag. Er staan verderop ook al meer bomen in het talud, waarvan sommigen al 20 jaar oud zijn. De ARO raadt de heer Wennekers aan om dit toch nog even te checken bij het waterschap.

Conclusie

De ARO is positief over de aanpassingen die in de erfinrichting zijn aangebracht. Het zicht op het terrein vanaf de dijk blijft een punt van zorg. De ARO stelt voor om te zorgen voor een verdere vergroening van de grote geasfalteerde parkeervoorziening aan de voorzijde. Daarnaast is de aanbeveling om bij het waterschap na te vragen of het planten van fruitbomen op de dijk niet op bezwaren stuit.

9. Woningbouwontwikkeling Kwadijk, gemeente Zeevang

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer P. Aalbers (gemeente Zeevang), de heer M. Dekker (grondeigenaar ErfGoed), de heer P. Godefroy (LA4Sale), de heer R. van Asselt (Frisoplan), mevrouw S. Traudes (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

De heer Godefroy geeft een nadere toelichting op de voorgeschiedenis van het woningbouwplan aan de zuidzijde van Kwadijk. Er zijn de afgelopen jaren meerdere versies van het plan geweest. Met een van die plannen, waarbij een bebouwingslint dwars op het oorspronkelijke lint van Kwadijk werd voorgesteld, is de ARO indertijd akkoord gegaan. Het huidige voorstel borduurt daar op voort, maar gaat niet meer uit van een rij huizen langs een ontsluitingsweg, maar van meer verspreide woningen op ruimere kavels. De eerder voorgestelde open ruimte bij het dorp wordt in het nieuwe voorstel ook bebouwd. Het ging toen om 35 woningen, nu om 33. Op de overgangen naar de landelijk omgeving wordt op een aantal plekken een natuurzone voorgesteld.

Er zijn ook andere voorstellen geweest voor meer losliggende bebouwing aan de westzijde van de nu voorgestelde woningen, die nog verder van het lint van Kwadijk af zou komen te liggen. Een betere verdeling van de ontwikkeling over de eigendommen van de twee

betrokken grondeigenaren is mede de reden dat voor de huidige opzet is gekozen, waarbij eerdere voorstellen tot één plan zijn gesmeed. Mogelijk dat in de toekomst nog kleinere clusters bebouwing verderop in het gebied kunnen komen, ten zuidwesten van het nu voorliggende plan.

Uitgangspunt in het nieuwe plan is een eigentijdse architectuur. Dichterbij het dorp gaat het om een meer stedelijke vorm van bebouwing, verder in de polder hebben de woningen een meer landelijk karakter. Parkeren vindt grotendeels op eigen kavel plaats.

De ARO vraagt waarom het plan steeds weer aangepast is. De heer Godefroy antwoordt daarop dat er bij eerdere plannen vanuit verschillende partijen bedenkingen waren. Voor het huidige plan is bij alle betrokken partijen (gemeente, dorpsraad, omwonenden, grondeigenaren) steun. Er ligt ook al een raadsbesluit van de gemeente Zeevang.

De ARO is zich bewust van de gecompliceerde voorgeschiedenis van deze casus. Op gronden die naderhand minder valide bleken te zijn, is de ARO in een eerder stadium voor Kwadijk met enige tegenzin akkoord gegaan met een invulling van de streekplanuitwerking Waterlands Wonen, die in bepaalde opzichten overeenkomsten vertoont met het nu voorliggende plan. Opvallend is dat de eerder getekende open ruimte bij het dorp nu ook wordt bebouwd. De ARO heeft vooral grote bedenkingen bij de ver zuidwaarts uitstekende bebouwingslob met vier woningen in het voorliggende ontwerp. De keuze voor deze bebouwing lijkt voort te komen uit een optelsom van Waterlands Wonen en eigendomsverhoudingen. Als een dergelijke uitwerking acceptabel wordt geacht, wordt hier flink ingeboet op de uitgangspunten van het Waterlands Wonen. Het moet toch mogelijk zijn om met een kleiner plan ook kwaliteit te bereiken?

De heer Godefroy geeft aan dat het plan meer ruimte inneemt dan in een vorige versie, omdat er meer ruimte gezocht is in het plan om de kwaliteit te kunnen verhogen. Als je kijkt naar het silhouet van de vier woningen, dan toont zich dit als één volume en niet als vier verspreide woningen. De impact op de omgeving is hierdoor kleiner. Ook worden er kwaliteitseisen gesteld aan de inrichting van de kavels, waarbij bijvoorbeeld schuttingen uit den boze zijn. Als de vier woningen niet worden gebouwd, wordt er ook minder geld gegenereerd voor het realiseren van de voorgestelde groene randen op de overgang naar de polder.

De overgang tussen het landelijke gebied en te realiseren bebouwing, met nadruk op de vier woningen aan de zuidzijde, blijft voor de commissie een punt van zorg. Alleen door een zeer precieze uitwerking van de ontwerpogave kan worden voorkomen dat de ver zuidwaarts uitstekende lob met vier woningen zich nadrukkelijk presenteert als bebouwd gebied in haar landelijke omgeving. Alleen wanneer zeker kan worden gesteld dat er sprake zal zijn van een zeer zorgvuldige inrichting en vormgeving van de bebouwing en de randen, kan de ARO akkoord gaan met het voorliggende plan.

Conclusie

De ARO is zich bewust van de gecompliceerde voorgeschiedenis van deze casus. Ondanks instemming met een eerdere versie van dit uitbreidingsplan, heeft de ARO bedenkingen bij de ver zuidwaarts uitstekende bebouwingslob met vier woningen in het voorliggende ontwerp. Vanwege de uitstraling op de omgeving acht de ARO dit deel van het plan onwenselijk en niet aansluiten bij de uitgangspunten van het Waterlands Wonen. Alleen

door een zeer precieze uitwerking van de ontwerpogave kan worden voorkomen dat deze lob met vier woningen zich nadrukkelijk presenteert als bebouwd gebied in haar landelijke omgeving. Alleen als zeker kan worden gesteld dat de ruimtelijke afhechting van deze bebouwingslob met de uiterste zorgvuldigheid zal plaatsvinden, kan de ARO over die bedenking heen stappen. Wordt die zekerheid niet gegeven, dan dient dit plan ongeacht de voorgeschiedenis te worden getoetst aan de oorspronkelijke uitgangspunten van Waterlands Wonen.

10. Ontwikkelingen rond de ARO

De secretaris doet een terugmelding over de sollicitatieronde voor de aanstaande vervanging van de ARO leden. De vervanging zal komend jaar gefaseerd zal plaatsvinden. Er hebben zich meer dan 50 sollicitanten gemeld. Op basis van de brieven en cv's is hieruit een selectie gemaakt van kandidaten waarmee in januari een nader gesprek zal plaatsvinden. De verwachting is dat hier geschikte nieuwe ARO-leden uit kunnen worden geselecteerd.

11. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De volgende vergadering is op dinsdag 26 januari 2016 om 16:00 uur. Voorafgaand hieraan vindt van 14:30 tot 16:00 uur een reflectiesessie plaats met gedeputeerde Geldhof. Alle vaste en vervangende ARO-leden zijn welkom om hieraan deel te nemen. De secretaris en de heer Witteman doen een voorstel voor mogelijke insteken voor deze bijeenkomst. De secretaris zal deze punten nog aan de ARO-leden ter beschikking stellen. Ook zal nog afstemming plaatsvinden met gedeputeerde Geldhof.

Daarnaast vraagt de secretaris aan de ARO-leden om met suggestie te komen voor het jaarverslag over 2015.

12. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.