

## **Verslag 50<sup>e</sup> vergadering ARO, 4 oktober 2016**

*Aanwezige ARO-leden:* de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw I. van Koningsbruggen, de heer K. Wardenaar, mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter

*Namens de provincie:* de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer B. Witteman (BEL/IOT).

### **1. Opening en mededelingen**

De heer Smeelen opent te vergadering en heet iedereen van harte welkom. Hij memoreert dat het vandaag de 50<sup>e</sup> vergadering van de ARO is.

### **2. Verslag 49<sup>e</sup> ARO-vergadering 23 augustus 2016**

Er zijn verder geen opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.

### **3. Introductie Ellen Marcusse nieuw ARO-lid**

Ellen Marcusse is per 1 oktober toegetreden tot de ARO als vast lid. Zij stelt zichzelf voor en maakt kennis met de aanwezige ARO-leden.

### **4. Voorbespreking van de agenda**

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

### **5. PALLAS reactor Petten, gemeente Schagen**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer M. Visser (PALLAS), de heer P. Barten (Stichting Voorbereiding PALLAS-reactor), de heer J. Boon (Arcadis), mevrouw E. van Zundert (Arcadis), de heer L. Veeger (Arcadis), de heer S. van Nieuwenhoven (gemeente Schagen), mevrouw I. van Varseveld (gemeente Schagen), de heer B. Odie (gemeente Schagen), de heer R. Ruber (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Visser geeft een korte toelichting op de noodzaak van de realisatie van het plan en gaat in op de fasering ervan. Op een vraag vanuit de ARO over de gekozen aanbestedingsvorm zegt de heer Visser dat het gaat om Design & Construct. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat mee met de aanbestedingsstukken en vormt de input voor het uiteindelijke ontwerp. De financiering van het project loopt deels via het Ministerie van EZ en deels via de provincie Noord-Holland.

De heer Boon gaat verder in op de ontwerputgangspunten in het BKP. De Oostcluster, waar de nieuwe PALLAS-reactor deel van uitmaakt, is het eerste plan in een reeks veranderingen die op het terrein gaat plaatsvinden. Er wordt een beeld getoond van het zicht op het terrein

vanuit het open poldergebied aan de oostzijde. Er zijn gesprekken geweest met mensen uit de omgeving waaruit bleek dat, als het gaat om de hoofdvorm van de nieuwe reactor, de voorkeur uitgaat naar een gebouw dat opgaat in het landschap en past bij de (rechthoekige) vorm van de andere gebouwen. Het gaat daarbij om een rechthoekige 'schil' om het nucleaire eiland. Uitgangspunt is een zorgvuldig vormgegeven gebouw, maar het hoeft geen iconisch gebouw te zijn, omdat je er als buitenstaander toch niet heen kunt. Wel zal er van dichterbij gezien sprake zijn van meer detaillering. Uitgangspunt zijn eenvoudige, maar zorgvuldig toegepaste materialen.

De heer Boon geeft aan dat de gebouwen in het gebied in de valleien staan en dat ook nieuwbouw in de lage delen wordt gebouwd. Hierdoor worden ze zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door de aangrenzende duinen. De diepere delen waar open water aanwezig is, blijven open. Mocht het toch nodig zijn om deels in de aangrenzende duinen op het terrein te bouwen, dan is het uitgangspunt dat de gebouwen in dat geval onder het duin worden aangebracht en alleen aan de valleijszijde ontsloten worden. Het idee is dat op termijn binnen alle clusters op het terrein meer ruimtelijke eenheid wordt aangebracht. In de Oostcluster is, in tegenstelling tot de andere clusters, nu al sprake van een eenduidige rooilijn, waardoor het er al meer georganiseerd uitziet dan in de andere deelgebieden.

De ARO vindt het lovenswaardig dat de ambitie is om de verrommeling op het terrein te verminderen. Je zou kunnen spreken van een opruimstrategie, waardoor de opzet en uitstraling van het geheel eenvoudiger en mooier wordt. Vraag is nu hoe je hier handen en voeten aan geeft.

De heer Boon reageert dat het BKP maar een beperkt deel van het totale terrein betreft. De rest volgt later, maar de gekozen strategie kan wel als voorbeeld dienen voor toekomstige ontwikkelingen elders op het terrein. De ARO zegt dat de gekozen strategie wel wat helderder in beeld mag worden gebracht. Wat betreft het ontwerp is de oproep om het eenvoudig te houden en het niet te stedelijk te maken. Het behoud van de 'groene corridor' is essentieel voor de kwaliteit van het plan en deze dient als ecologische corridor gevrijwaard te blijven van nieuwe ontwikkelingen. De ARO geeft aan dat het plan niet helemaal uitgewerkt hoeft te worden, maar dat er wel preciezer aangegeven moet worden wat verwijderd kan worden. Er kan begonnen worden met de objecten die makkelijk weg kunnen. Uit de gekozen referenties blijkt de ambitie die er is voor de vormgeving en materialisering van de nieuwbouw. De referentiebeelden zien er kostbaar uit en de vraag is of ze wel realistisch zijn als ze afgezet worden tegen het beschikbare budget. Als niet kan worden gegarandeerd dat de gebouwen ook daadwerkelijk een dergelijke uitstraling krijgen kan beter gekozen worden voor andere voorbeelden.

Wat betreft de hoofdvorm van het reactorgebouw vindt de ARO de aanpak redelijk defensief en teveel gebaseerd op de mening van omwonenden. Er zou wel iets meer ambitie kunnen spreken uit de vorm van het gebouw in relatie tot de specifieke en hoogwaardige functie. De hoofdvorm zou richting aanbesteding ook meer open gelaten kunnen worden, om marktpartijen meer ruimte te geven om met goede ideeën te komen.

De ARO geeft aan dat naast de ontwerpuitgangspunten voor het terrein zelf ook gekeken zou kunnen worden naar koppelkansen in de omgeving. De ARO spreekt daarbij ook de gemeente aan. Zo kan de ruimtelijke situatie langs de Zeeweg wel een kwaliteitsslag gebruiken. Ook dient het hekwerk langs het terrein en de entree meer aandacht te krijgen als het gaat om een representatieve vormgeving en uitstraling.

De commissie geeft verder aan dat niet duidelijk is wat de positie is van de Oostcluster in het totaal aan ontwikkelingen. Het BKP doet de ene keer uitspraken over het geheel, soms alleen over de Oostcluster. De heer Visser reageert dat het BKP bedoeld is voor de bestemmingsplanwijziging ter plekke van de Oostcluster. Als het gaat om het totale terrein zijn er meer spelers, waaronder ECN. Er worden wel een paar relevante dingen over het totaal gezegd, maar je kan niet alles in dit document zetten. De ARO zegt dat het BKP weliswaar vooral moet inspireren, maar dat scherper moet worden aangegeven wat wel en niet interpreteerbaar is. Richting aanbesteding dient duidelijker te worden onderscheiden wat harde eisen zijn en waar nog ruimte zit voor een creatieve invulling. Ruimtelijke kwaliteit is altijd lastig te sturen in een Design&Construct-aanbesteding en kan daarom vooraf het beste zo scherp mogelijk worden neergezet. De ARO doet met het oog hierop de suggestie om een samenvatting op te nemen in het BKP, waar de essentie van het verhaal in staat, inclusief de status en reikwijdte van de uitspraken over de beeldkwaliteit.

### *Conclusie*

De ARO is positief over de ambitie om de bestaande verrommeling op het terrein tegen te gaan en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het OLP-complex als geheel te verbeteren. De commissie heeft wel een aantal aanbevelingen.

Geadviseerd wordt om preciezer aan te geven wat opgeruimd kan worden op het terrein. De groene corridor die door het gebied loopt vormt een belangrijke ecologische drager in het gebied en dient in alle gevallen gevrijwaard te blijven van ontwikkelingen. Verder geeft de ARO aan dat het in de referentiebeelden geschetste ambitieniveau voor de architectuur en materialisering zich beter moet verhouden tot het beschikbare budget. Nu worden mooie, maar dure voorbeelden aangehaald, die in werkelijkheid waarschijnlijk niet haalbaar zijn. Meer in algemene zin dienen de ambities voor het Oostcluster waarbinnen de PALLAS-reactor zal worden gerealiseerd als voorbeeld voor mogelijke ontwikkelingen op andere clusters. De status en reikwijdte van de uitspraken zou duidelijker in het document moeten worden benoemd. De commissie zegt dat naast het terrein zelf, ook gekeken zou moeten worden naar koppelkansen in de omgeving en spreekt ook de gemeente hierop aan. Het gaat hierbij onder andere om de verbetering van de verrommelde situatie langs de Zeeweg en het hekwerk langs het terrein. Ten slotte merkt de ARO nog op dat richting de aanbesteding duidelijk aangegeven dient te worden wat harde eisen zijn en waar nog speelruimte zit om met creatieve ideeën te komen, zodat er ook gestuurd kan worden op ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft genoemde speelruimte is de ARO er nog niet van overtuigd dat de voorgestelde rechthoekige verschijningsvorm van het reactorgebouw nu de beste oplossing is. Hier mag wel wat meer ambitie en inspiratie uit spreken.

De ARO ziet het plan graag nog een keer terug als het concreter is uitgewerkt.

## **6. Cruquius Wickevoort, gemeente Haarlemmermeer**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer T. Venhoeven (Verhoeven CS), de heer B. Breedveld (Landlab), de heer P. Heuvelink (AM), de heer G. Karman (AM), de heer M. Slager (SEIN), de heer J. Oosterhof (gemeente Haarlemmermeer), mevrouw C. Blankestijn (gemeente Haarlemmermeer), de heer T. Oortman Gerlings (provincie Noord-Holland, BEL/RO)

De heer Breedveld geeft aan dat op deze locatie sinds de jaren '60 een epilepsiecentrum (SEIN) is gevestigd. Inmiddels is de omgeving van het plan ruimtelijk aanzienlijk veranderd, door onder andere ten oosten en noordoosten van het terrein de aanleg van park De Groene Weelde en een golfterrein. Aanleiding voor de transformatie van het terrein is het idee om de zorginstelling meer te betrekken bij de maatschappij. De keuze is gemaakt om de instelling niet te verhuizen naar elders, maar de maatschappij naar binnen te halen. Het gebied wordt openbaar toegankelijk. De heer Breedveld zoomt kort uit naar het idee van de dubbeldorpen aan weerszijden van de Ringvaart; het plan Cruquius Wickevoort maakt onderdeel uit van een grotere woningbouwontwikkeling in de Haarlemmermeerpolder rond Cruquius, in relatie met Heemstede aan de overzijde van de Ringvaart.

De heer Venhoeven vult aan dat het hierbij niet alleen gaat om een relatie voor het autoverkeer, maar dat in het plan nadrukkelijk wordt ingezet op langzaam verkeersroutes die de verbinding moeten vormen met het gebied langs de Ringvaart en Heemstede. De heer Venhoeven schetst een beeld van het huidige plan, dat beschouwd moet worden als een schetsontwerp. Een belangrijke basis voor de ontwikkeling vormt het oorspronkelijke inrichtingsplan van tuin- en landschapsarchitect Hans Warnau. In het verleden is flink geknabbeld aan de oorspronkelijk groenstructuur van het plan van Warnau; in het voorliggende plan worden de groene randen weer versterkt. Ook de verdere inrichting borduurt voort op het gedachtegoed van het oorspronkelijke ontwerp. Zo ontstaat een cascolandschap waarbinnen een veldsgewijze ontwikkeling van verschillende functies kan plaatsvinden. De heer Venhoeven toont een aantal referentiebeelden die de toekomstige sfeer van het terrein weergeven. Er is onder meer sprake van lanen en veel groene openbare ruimte. Er is ook een verkavelingsplan gemaakt en een belangrijk uitgangspunt is dat auto's uit het zicht blijven. Bij de woningen is de relatie binnen-buiten een belangrijk uitgangspunt. Er komen diverse fiets- en wandelroutes, onder andere richting de Ringvaart. Het geheel kan worden beschouwd als een modern landgoed, dat goed past binnen het aanbod in deze regio en ook door veel mensen uit de omgeving gebruikt kan worden. De oorspronkelijke Cruquiushoeve krijgt een bredere functie in het beheer van het gebied. Ook krijgt de manege aan de zuidoostzijde van het gemaal een functie in de ontwikkeling van Cruquius Wickevoort.

De ARO merkt op dat het Cruquiusgemaal niet terugkomt in de plannen en de toelichting. Het gemaal is een essentieel monument dat het verhaal van het ontstaan van de Haarlemmermeer vertelt en een goede plek verdient in de planvorming.

De heer Venhoeven geeft aan dat een deel van de planontwikkeling, onder andere ter hoogte van het gemaal, buiten deze planfase valt. Het idee is wel dat de nu nog open ruimte ten zuiden van het gemaal, aan de oostzijde van de bijbehorende watergang, een landbouwbestemming krijgt en open blijft. Hier kan een ook relatie gelegd worden met het museum bij het gemaal. Er wordt onder meer gestudeerd op een langzaam verkeersverbinding vanaf de ringdijk langs het gemaal richting het plangebied. Er wordt

mogelijk ook een nieuwe verbinding met een brug over het toevoerkanaal aan gekoppeld, waar tevens een bushalte langs de N201 kan komen. Bij de planontwikkeling aan de zijde van het gemaal wordt uitgegaan van een lage woningdichtheid.

De ARO vraagt hoe de hoofdontsluiting van het gebied voor autoverkeer zich verhoudt tot de smalle Spieringweg. Mevrouw Blankestijn van de gemeente legt uit dat hier onderzoek naar is gedaan en dat de Spieringweg voorlopig gebruikt kan worden. Op termijn zal het profiel wel moeten worden aangepast. Door de gemeenteraad is hier al mee ingestemd. Er dient een veilige overstek te komen richting de andere zijde van de N201. De ARO geeft aan dat in deze omgeving veel gebeurt en dat de gebieden niet teveel opgeknipt moeten worden; er dient een samenhangend verhaal voor het geheel te komen. Het gebied Cruquius Wickevoort is door zijn geschiedenis en de ruimtelijke opzet een in zichzelf gekeerd gebied. Dit past eigenlijk niet zo goed bij het idee van de dubbeldorpen. Het plan richt zich vooral op het plangebied zelf, maar op voorzieningenniveau zal ook iets gezegd moeten worden over de relatie met het nog te ontwikkelen gebied aan de overzijde van de N201.

De heer Venhoeven zegt dat er een studie gedaan is naar de ontsluiting en de OV-structuur. Het idee is om een nieuwe aansluiting te maken aan de zuidkant van het terrein, met een verbinding over het toevoerkanaal van het gemaal en verder naar de overzijde van de N201. Hierdoor kan de Spieringweg ontlast worden. Ook komt er een fietsverbinding richting Heemstede, gekoppeld aan het pontje over de Ringvaart. Zo kunnen ook mensen uit Heemstede het gebied, waaronder de manege, beter bereiken en kunnen kinderen uit het gebied makkelijk naar de scholen in Heemstede. De kruising bij de brug in de N201 komt te vervallen voor autoverkeer en gestudeerd wordt op parkeervoorzieningen voor touringcarbussen aan de oostzijde van de N201. Sociale werkplaats Paswerk aan de zuidzijde van Cruquius Wickevoort hoort nu niet bij het plan, maar kan op termijn wel eens een belangrijk sluitstuk worden in de ontwikkeling.

De heer Venhoeven legt uit dat het plan vooruitliep op de plannen voor de Westflank Haarlemmermeer toen werd verzocht de ontwikkeling van Cruquius Wickevoort op te pakken. Intussen zijn er weer andere inzichten. Met de verkeersstructuur en ecologisch netwerken wordt een aanzet gegeven om aan te sluiten op de omgeving. Mevrouw Blankestijn vult aan dat het aantal woningen aan de overzijde van de N201 nog niet vast staat. De ARO adviseert om het plan toch nog eens op een hoger schaalniveau te bekijken. Binnen de locatie zelf is sprake van een goede ontwikkeling, maar een visie op het grotere geheel ontbreekt nog.

De ARO vraagt nogmaals aandacht voor het deelplan tussen het gemaal en de rest van het plangebied. Eigenlijk zou dit een open gebied moeten zijn waardoor Cruquius Wickevoort ruimtelijk meer los komt te liggen van de Ringdijk en het gemaal en de dijk meer in hun eigen waarde gelaten wordt. Bij voorkeur komen hier ook geen woningen en vindt er op deze cruciale plek een verbijzondering plaats. De zichtrelatie met het gemaal is van groot belang. De heer Venhoeven legt uit dat het hier niet gaat om een Vinex-verkaveling, maar om een boomgaardachtige setting met vrijstaande woningen en zo min mogelijk particuliere tuinen. Zoals eerder gezegd blijft het een schets. Het idee is om de ambitie stapsgewijs waar te maken. Het plan moet financieel wel haalbaar zijn. Als je in deze hoek bij het gemaal geen woningen ontwikkelt, gaat het op andere plekken in het plan ruimtelijk knellen is de mening van de heer Venhoeven.

De ARO heeft twijfels bij de praktische haalbaarheid van de grote watergang in het noordelijk deel van het plan. Er is hier sprake van een grote kweldruk vanuit de Ringvaart. Vraag is of er

wel goed gestudeerd is op de waterhuishouding. De heer Breedveld zegt dat er contacten zijn met het waterschap en dat het een haalbaar plan zou moeten zijn.

Ten slotte maakt de ARO nog een opmerking over de woningdichtheid. Er wordt uitgegaan van 17 woningen per ha, op basis van het bruto plangebied, maar als gekeken wordt naar het ontwerp wordt het plan toch behoorlijk vol. Uitgaande van ruimtelijke kwaliteit biedt het plan geen ruimte voor verdere verdichting van het woningbouwprogramma, als blijkt dat er in de toekomst bijvoorbeeld vanuit veranderde marktomstandigheden meer woningen nodig zijn. De heer Venhoeven geeft aan dat er in het plan eigenlijk geen ruimte is voor meer woningen, dat terwijl de programmatische bandbreedte wel meer woningen toelaat.

### *Conclusie*

De ARO heeft waardering voor de presentatie en is overwegend positief over de manier waarop het plan is uitgewerkt. De commissie geeft wel een aantal opmerkingen en aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking ervan.

De relatie met het naastgelegen gemaal Cruquius, waar de geschiedenis van de polder afleesbaar is, komt in de plannen nog niet duidelijk naar voren. Het deel van het plan dat aansluit bij het terrein waar het gemaal en het museum zich bevinden zou met het oog op de cultuurhistorische waarde een bijzondere en weinig of niet bebouwde plek moeten zijn, die zich als ruimtelijke eenheid onderscheidt ten opzichte van de dijk en het 'landgoed'. Vraag is of de in de essentiekaart weergegeven woonbebouwing in een grote moestuin daarvoor wel de juiste insteek is. Het is gezien het belang van deze plek in relatie tot de ambities rondom het museumgemaal en de Ringdijk beter om het programma voor dit deelgebied pas in een zo laat mogelijk stadium te definiëren. De ARO vraagt verder meer aandacht voor de verkeersafwikkeling, waarbij met name de kwaliteit van de Spieringweg als onderdeel van de oorspronkelijke polderstructuur in het geding is. Uitgaande van het concept 'dubbeldorpen' mist de ARO de relatie met de ontwikkelingen op een hoger schaalniveau, zowel ruimtelijk als op het niveau van voorzieningen. De relatie met de toekomstige ontwikkelingen aan de andere zijde van de N201 ziet de ARO graag concreter uitgewerkt. Ten slotte wijst de ARO erop dat het plan over het hele plangebied berekend weliswaar een lage woningdichtheid heeft, maar dat het, gegeven de netto-bruto verhouding van het plan toch vol wordt. Vanuit ruimtelijke kwaliteit biedt het plan ten opzichte van de gegeven verkaveling geen ruimte voor verdere verdichting van het woningbouwprogramma, als blijkt dat dit vanuit bijvoorbeeld marktomstandigheden gewenst zou zijn. De ARO ziet graag dat de programmatische bandbreedte in overeenstemming wordt gebracht met het laadvermogen van de locatie. Dat betekent dat het maximaal programma veel dichter bij de aantallen van de huidige verkaveling moet liggen.

De ARO ziet het plan, met genoemde verbeterpunten, graag nog een keer terug.

## **7. Ontwikkelingen rond de ARO**

De wisseling van de ARO-leden, die begin dit jaar in gang is gezet, is nu rond. Eind dit jaar of begin volgend jaar vindt weer een reflectiesessie plaats met gedeputeerde Geldhof. De secretaris geeft aan dat 13 december, voorafgaand aan de ARO-vergadering een mogelijke datum is. Als dit niet haalbaar is wordt het in januari. Meer informatie volgt.

De secretaris zal ook de geplande vergaderdata voor volgend jaar aan de ARO-leden doorgeven, met het verzoek aan de ARO-leden om alvast de beschikbaarheid aan te geven.

**8. Terugblik eerdere adviezen en vooruitblik volgende ARO-vergadering**

De secretaris laat twee aangepaste plannen zien die de vorige keer in de ARO zijn behandeld: Geerling 4B in Bovenkarspel en Kerkbuurt 89 in Oostzaan. Afgesproken wordt dat, voor zover mogelijk, bij elke vergadering aangegeven wordt wat er met eerdere ARO-adviezen is gedaan.

De secretaris noemt een paar plannen die de volgende keer mogelijk aan de ARO zullen worden voorgelegd. De volgende vergadering is op dinsdag 8 november a.s. vanaf 16:00 uur.

**9. Rondvraag + afsluiting**

De voorzitter sluit de vergadering.