

Verslag 54^e vergadering ARO, 8 maart 2017

Aanwezige ARO-leden: de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw I. van Koningsbruggen, de heer C. de Bont, 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. van Leeuwen (BEL/IOT).

1. Opening en mededelingen

De heer Smeelen opent te vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Verslag 53^e ARO-vergadering 25 januari 2017

Er zijn verder geen opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

In een niet-openbaar overleg worden het enige plan van vandaag voorbesproken.

4. Woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij Oost, Zuidoostbeemster, gemeente Beemster

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer D. Butter (Wethouder gemeente Beemster), mevrouw M. Witbraad (adviesbureau SVP), mevrouw C. Bernaards (gemeente Beemster), mevrouw N. Hooijer (De Beemster Compagnie), de heer L. Eremia (provincie Noord-Holland, BEL/RO), mevrouw C. Vleerbos (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Butter legt uit dat er binnen de gemeente nog twee woningbouwlocaties zijn: in Middenbeemster en Zuidoostbeemster. De laatste bestaat uit twee delen, ten westen en ten oosten van de Purmerenderweg, met twee aparte bestemmingsplannen. De Nieuwe Tuinderij West is afgerond, het bestemmingsplan voor de Nieuwe Tuinderij Oost ligt nu ter advies voor. Beide ontwikkelingen vinden hun basis in het plan Waterlands Wonen. Hier is de plancapaciteit op afgestemd. De Beemster maakt ook deel uit van de MRA-noord, Zaanstreek-Waterland. De behoefte aan woningen is in dat kader regionaal afgestemd.

Mevrouw Witbraad licht het plan verder toe. Zij was in 2013 bij de ARO-vergadering waarbij het toenmalige plan voor de woningbouw in Zuidoostbeemster voorlag. Ze begrijpt dat er een nieuwe beoordeling door de ARO nodig is, omdat het plan voor het oostelijk deel van de ontwikkeling inmiddels is gewijzigd. Ze toont de verkaveling zoals die in november 2010 was uitgewerkt en een kaartje waarop de totale ontwikkeling in Zuidoostbeemster schematisch is te zien. Zowel toen als in het nu voorliggende plan spelen de poldersloten en linten een belangrijke rol als structurerende elementen. Voor de Nieuwe Tuinderij oost zijn in de

projectgroep intussen nieuwe randvoorwaarden vastgesteld, waaronder een aangepaste plangrens, het inpassen van de bestaande groenstructuur/bomen, het bouwen van woningen met 1 of 2 lagen en kap en het uitsluiten van de bouw van appartementen. Het belangrijkste verschil met het eerdere plan is dat besloten is om meer met de bestaande groenstructuur in het gebied te doen. De plangrens is één op één met de omwonenden afgestemd. Aan de westzijde van het plangebied zal een deel van de bestaande beplanting wel verdwijnen vanwege de bouw van woningen. Deze bomen zullen elders in het gebied herplant worden. De ARO merkt daarbij op dat het logischer zou zijn om deze soms al forse en oude bomen ter plekke te handhaven. Mevrouw Witbraad geeft daarop aan dat deze woningen buiten het gemeentelijke plan vallen. Het gaat om een particulier initiatief, dat overigens wel geïntegreerd wordt in het (bestemmings)plan Nieuwe Tuinderij Oost.

Mevrouw Witbraad gaat in op de kopergravure van de Beemster en het feit dat de Beemster UNESCO Werelderfgoed is. De rationele verkavelingsstructuur is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op de kopergravure is ook te zien dat de verkavelingsstructuur aan de zuidoostzijde van de Beemster fijner is dan de grootschalige rationele structuur elders in de polder. In deze hoek van de polder waren tuinen en landhuisjes. De 'hoofdsloot' die haaks op het Noorderpad staat was altijd al een belangrijk structurerende element. Deze waterloop is samen met de waterloop langs het nieuwe doorgetrokken Middenpad en de kavelrichting een belangrijke basis voor het huidige woningbouwplan. Daarnaast is de laag met de bestaande groenstructuur een belangrijk uitgangspunt. Vervolgens is hier overheen een aantal ontsluitingslussen getekend die ontsloten zijn vanaf het Middenpad. De linten langs het Middenpad en Noorderpad volgen de hoofdstructuur van de polder. Daarachter liggen buurtjes. Bij de opzet van de buurtjes is gekozen voor een losse verkavelingsstructuur, met verspringende rooilijnen. Hiermee wordt een dorps karakter gecreëerd. Wat betreft woningtypologie is aangesloten bij de sobere jaren '50-architectuur die je ook elders in de polder aantreft, maar dan in een nieuw jasje. Er wordt bewust niet historiserend gebouwd. Door de sloten, groenstructuur, linten en buurten ontstaat een samenhangend geheel. Tenslotte geeft mevrouw Witbraad nog aan dat het plan binnenkort ook aan de Welstand wordt voorgelegd.

De ARO vraagt waarom er aan de westzijde woningen zijn geprojecteerd, precies op de plek waar de oost-west lopende groenstructuur aansluit op het bestaande groen aan de achterzijde van de woningen langs de Purmerenderweg. Mevrouw Witbraad legt uit dat het hier gaat om woningen die voortkomen uit een particulier initiatief. Deze worden op deze manier geïntegreerd in de wijk. Daarnaast vraagt de ARO waarom de drie woningen aan de oostzijde, ten zuiden van de oost-westgroenstructuur, zijn toegevoegd. Hierdoor komt de toch al smalle groenzone langs de ringdijk in de knel. Mevrouw Witbraad maakt duidelijk dat deze nodig zijn vanuit de haalbaarheid van het plan.

De ARO constateert dat de ontwerpuitgangspunten en de oriëntatie van het nu voorliggende plan anders zijn dan die van het eerdere plan, waar de commissie indertijd mee heeft ingestemd. De ARO erkent dat de zuidoosthoek van de Beemster van oudsher een kleinschaliger karakter heeft en dat woningbouw hier een plek kan krijgen, maar zegt dat ook in Zuidoostbeemster de bijzondere status van de Beemster geldt. Deze zou daarom ook bij de Nieuwe Tuinderij oost als belangrijk uitgangspunt moeten dienen. Daarbij is het vooral van

belang hoe omgegaan wordt met het poldergrid en de randen van de polder. In het plan is het grid, dat hier gevormd wordt door de poldersloten, terecht als uitgangspunt genomen. Ook past de uitwerking van het Middenpad goed bij de kenmerken van de kenmerkende linten in deze hoek van de polder. Daarnaast is het bestaande groen een 'cadeautje'. Vraag is echter waarom de ontsluiting van de buurtjes niet meer aan het water gekoppeld is, zoals in de Nieuwe Tuinderij West. Nu ligt de ontsluitingsstructuur als zelfstandige structuur grotendeels los van het grid en zitten er ook willekeurig ogende verspringingen in. Er liggen ook woningen met de achterkant naar de historische waterlopen. Het plan zou beter kunnen aansluiten op het poldergrid, en daarmee aan helderheid winnen, als er meer ingezet zou worden op koppeling van de ontsluiting met de noord-zuid lopende waterlopen. Dat zou bijvoorbeeld bereikt kunnen worden door de hoofdontsluiting van de buurten over de hele lengte aan de oostzijde van de noord-zuid hoofdsloot te projecteren. Wat betreft de randen van het plan zou de dijkzone opener moeten zijn. Doordat deze zone in het voorliggende plan per perceel met groen is ingevuld met wisselende recreatieve bestemmingen, vindt er teveel ruimtelijke verdichting plaats, waardoor de wijk niet meer los van de dijk komt te liggen. Mevrouw Witbraad zegt hierop dat de dijkzone juist als één groene zone wordt gezien en dat er sprake is van een samenhangend ontwerp.

De ARO vraagt waarom de buurtjes zo van elkaar verschillen, terwijl het toch gaat om één ontwikkeling. Mevrouw Witbraad benadrukt dat op de kopergravure ten oosten van de hoofdsloot sprake is van smalle, oost-west gerichte kavels tussen de sloot en de ringdijk. Ten westen van de hoofdsloot was sprake van een fijnere rechthoekige verkaveling, die weer is opgedeeld in kleinere vierkante kavels. Het huidige plan speelt in op die verschillen.

Vanuit de ARO wordt een opmerking gemaakt over de oost-west lopende groenstructuur. Deze verspringt en heeft een wisselende breedte, waardoor de symmetrie van de polderopzet wordt doorbroken en de heldere structuur wordt verstoord. Daar loopt de verspringende wegenstructuur weer doorheen, waardoor het geheel nog onoverzichtelijker wordt. De noord-zuid lopende hoofdsloot verliest bovendien zijn structurerende werking deels doordat sprake is van steeds verschillende breedteprofielen.

Door het profiel van de hoofdsloot en de openbare ruimte daarlangs eenduidiger en continu te maken, en bovendien de ontsluiting hieraan te koppelen, zou het plan sterk aan helderheid winnen. Mevrouw Witbraad geeft aan dat de rationele structuur van de polder een basis is, maar dat er ook behoefte is aan een meer dorpse structuur, met variatie in buurten. Daarom is er ook een verschil gemaakt tussen de opzet ten westen en ten oosten van de hoofdsloot en zijn er bewust knikken in de ontsluiting aangebracht. Wat betreft de hoofdsloot is ervoor gekozen om de waterloop zelf strak te houden en door middel van afwisselende oevers te zorgen voor variatie in beleving. Wat ook een rol speelt in de opzet van de buurtjes is de keuze om het parkeren zoveel mogelijk uit de openbare ruimte te halen en achter de woningen op te lossen. De ARO geeft hierop aan dat de variantie in de buurtjes ook bereikt kan worden door meer variatie in de woningtypen, verspringende rooilijn en de kavelbreedte, in combinatie met een ontsluiting die beter aansluit op het poldergrid.

Conclusie, samenvatting

De ARO vindt de keuze voor deze locatie als uitbreiding van Zuidoostbeemster een goede. De ARO is blij met de heldere toelichting op het plan en is het eens met de keuze om de waterstructuur, die samenhangt met het poldergrid, als uitgangspunt te nemen voor het plan Nieuwe Tuinderij Oost. De ARO adviseert positief over dit plan, maar heeft nog wel een aantal opmerkingen en geeft een aantal suggesties mee voor de uitwerking.

De ARO begrijpt de redenering en achterliggende gedachte bij de planopzet, waarbij onder andere ook ingespeeld is op de huidige groenstructuur, maar zou graag onderzocht willen zien of het plan als geheel, inclusief de ontsluitingsstructuur, nog meer op de oorspronkelijke structuur van de polder geënt zou kunnen worden. Zo zou de ontsluitingsweg langs de hoofdsloot aan de oostzijde hiervan geprojecteerd kunnen worden en dan over de hele lengte. Dit zorgt tevens voor een heldere opdeling in de stedenbouwkundige korrel en richting, zoals te zien in de kopergravure. De variatie in de buurtjes wordt bij voorkeur gezocht in een grotere variatie in woningen en kavelbreedte en minder, zoals nu wordt voorgesteld, in een gevarieerde ontsluitingsstructuur en daaraan gekoppelde buurtjes. Meer in detail heeft de ARO moeite met de woningen aan de westzijde, ter plekke van de bestaande groenstructuur en de drie woningen aan de oostzijde, die teveel in de dijkzone liggen. Het doel zou moeten zijn het plan duidelijk los te laten liggen van de dijkzone. De ARO vraagt de gemeente om nog een extra ontwerpinspanning te doen en daarbij te onderzoeken of het plan op onderdelen kan worden aangepast, waardoor het nog beter aansluit bij de basiskwaliteiten en ontwerpprincipes van Werelderfgoed De Beemster.

5. Ontwikkelingen rond de ARO

De ARO bespreekt de voorgestelde opzet voor het Jaarverslag 2016 en stemt daar op hoofdlijnen mee in. Nadere afspraken hierover volgen nog.

6. Terugblik eerdere adviezen en vooruitblik volgende ARO-vergadering

De volgende vergadering is op woensdag 19 april vanaf 16:00 uur. Ingeborg Thoral is er dan bij als reservelid.

7. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.