

Verslag 70^e (online) vergadering ARO, 27 april 2020

Aanwezige ARO-leden: de heer J. Winsemius, mevrouw I. Thoral, mevrouw E. Marcusse,
de heer K. Wardenaar, mevrouw I. van Koningsbruggen.

Namens de provincie: de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag).

1. Opening en mededelingen

De heer Smeelen opent de online vergadering en heet iedereen van harte welkom. Bij de vergadering is vandaag ook vertegenwoordiging van de gemeenten en/of initiatiefnemers aanwezig. Tevens zijn de betrokken RO-ambtenaren van de provincie beschikbaar om vragen te beantwoorden.

2./3. Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte)

Het verslag van de 69^e ARO-vergadering van 15 april 2020 wordt vastgesteld.

De secretaris geeft een vooruitblik op de plannen die de volgende keer mogelijk in de commissie zullen worden besproken. Daarnaast wordt een terugmelding gedaan van een aantal plannen dat de vorige keer in de commissie is besproken. Het ARO Jaarverslag 2019 is inmiddels gepubliceerd.

4. Zwembadlocatie Wervershoof, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw M. Achterkamp (gemeente Medemblik), de heer A. Timmerman (projectleider Drijver en Partners), de heer W. Douwsma (BügelHajema), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Douwsma geeft een korte uitleg over het plan. De locatie van het zwembad is gunstig door clustering met andere sportvoorzieningen. Daarnaast is de locatie gunstig door de nabijheid van de waterzuivering. Het zwembad kan gebruik maken van de restwarmte hiervan. De natuurverbinding langs de Narre Vliet wordt in het plan versterkt. Ook wordt de groene entree van het dorp ruimtelijk versterkt. Het zwembad wordt een robuust, herkenbaar gebouw, dat een meerwaarde heeft voor het dorp. De keuze voor de locatie van het zwembad wordt door de dorpsbewoners gedeeld. Er wordt veel aandacht besteed aan de ontsluiting voor langzaam verkeer. Het agrarische bedrijf aan de westzijde kan blijven functioneren.

De ARO dankt de heer Douwsma voor de heldere toelichting. De commissie vraagt of de positie van het gebouw op de kavel samenhangt met de relatie met de waterzuivering of dat deze daar los van staat. Daarnaast vraagt de ARO of het fietspad richting de Vok Koomenweg noodzakelijk is of dat fietsers ook via het park zouden kunnen worden geleid. Dit zou het 'sportknooppunt' immers versterken. Tenslotte vraagt de ARO of overwogen is om aan de

zijde van de weg meer beplanting neer te zetten, om meer samenhang met het park te krijgen en tegelijkertijd het karakteristieke ritme van bomen langs de toegangsweg naar het dorp niet te verstoren.

De heer Douwsma zegt dat de afstand tot de waterzuivering ook wel wat groter zou kunnen zijn. Voor het transport van de restwarmte heeft dat weinig gevolgen. Wat betreft het fietspad via het park leeft die gedachte wel, maar is het vooralsnog een kwestie van kosten. En wat betreft de beplanting: de stichting die het zwembad ontwikkelt wil dat het zwembad vanaf de weg goed zichtbaar blijft, maar wil ook niet te dicht bij de weg zitten. De ARO vindt de zichtbaarheid van het zwembad geen goed argument. Degenen die er gebruik van willen maken weten het immers altijd te vinden.

De ARO vindt het vanuit cultuurhistorie en landschap gezien jammer dat de heldere grens die de Narre Vliet nu vormt met het dorp, door deze ontwikkeling wordt overschreden. Hierdoor vervaagt de dorpsrand wat meer. Tegelijkertijd vindt de commissie de koppeling met de andere sportvoorzieningen, de waterzuiveringsinstallatie en natuurontwikkeling goed en is de locatie daarom aanvaardbaar. Aandachtspunt is hierbij dat de Narre Vliet als historische waterloop goed herkenbaar moet blijven en ook beleefbaar vanaf de Vok Koomenweg. De ontwikkeling zou gebruikt moeten worden om deze beleefbaarheid en de landschappelijke en ecologische kwaliteit te versterken. Het moet geen 'vijver' worden in het park. De natuurlijke inrichting van de oevers westelijke oever is belangrijk, maar deze moet wel recht doen aan de vorm van de oorspronkelijke waterloop. De nu ingetekende waterpartij op het terrein suggereert iets van een historische meander, die hier niet historisch passend is en daarom niet wenselijk.

De ARO merkt verder op dat bij de afweging van de verschillende locaties voor het zwembad het aspect landschappelijke impact niet is meegewogen. In dat opzicht zou de nu gekozen locatie er waarschijnlijk niet als beste uitkomen.

De ARO heeft verder moeite met het feit dat het parkeren zo manifest aanwezig is aan de voorkant. Vraag is of de parkeervoorziening wat meer uit het zicht kan, bijvoorbeeld door deze dichterbij de aangrenzende boerderij te positioneren en meer afschermend groen toe te passen. Mevrouw Achterkamp geeft aan dat er gekozen is voor situering op enige afstand van het naastgelegen bedrijf om mogelijke hinder te voorkomen. De ARO zegt hierop dat er meer naar achteren langs het erf ook nog wel wat ruimte is.

De commissie vraagt of de woningbouwontwikkeling De Tegel nog nodig is omdat ook deze een onwenselijke overschrijding van de natuurlijke grens van de Narre Vliet betekent, en of niet alle woningbouw binnenstedelijk kan worden opgelost. Mevrouw Achterkamp zegt hierop dat deze ontwikkeling nog steeds nodig is om te voldoen aan de woningbehoefte.

De ARO vraagt tenslotte ook nog aandacht voor de architectuur van het gebouw. Hier moet nog meer aandacht aan worden besteed, zodat het echt een bijzonder object wordt. Datzelfde geldt voor de koppeling met het overige sportgebied. Dit zou een ijle fietsbrug kunnen zijn die het doorgaande karakter van de Narre Vliet accentueert. Deze watergang verdient kwaliteit in alle opzichten.

Conclusie, samenvatting

De ARO is in algemene zin positief over deze ontwikkeling, maar heeft nog wel een aantal aandachtspunten en verbeterpunten. De commissie vraagt aandacht voor het feit dat het aspect landschappelijk impact in de afweging tussen de alternatieve locaties voor het zwembad ontbreekt. Door het overschrijden van de Narre Vliet, die nu een heldere grens vormt met het dorp, zou deze locatie er wat dit aspect betreft waarschijnlijk niet als beste scoren. Door de combinatie met de sportvoorzieningen, de waterzuiveringsinstallatie en de natuurontwikkeling vindt de ARO de nu voorgestelde locatie van het zwembad echter aanvaardbaar. De ARO vraagt om meer groen aan de zijde van de Vok Koomenweg, zodat de zwembadlocatie beter aansluit op het groene karakter van de entree van het dorp en het park, en het parkeren meer aan het zicht wordt onttrokken. Dat de zichtbaarheid van het zwembad daarmee afneemt, is van ondergeschikt belang. De ARO adviseert om het zicht op en de kwaliteit van de historisch belangrijke waterloop Narre Vliet te behouden en waar nodig te versterken. Het toevoegen van een ecologische oever aan de zijde van het zwembad wordt door de commissie gewaardeerd, maar deze moet wat betreft verloop wel recht doen aan het historische karakter. De nu ingetekende waterpartij op het terrein van het zwembad past hier niet bij. Ook de vormgeving van zwembad en fietspad zijn hierbij een heroverweging waard.

5. Woningbouwlocatie Tuindersweijde-Zuid in Obdam, gemeente Koggenland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer T. Bullens (stedenbouwkundige Vollmer & Partners, de heer M. Stroet (mede-projectleider plan Tuindersweijde-Zuid, gemeente Koggenland), de heer E. van Nimwegen (projectmanager ontwikkelaar VBM ontwikkeling), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Stroet geeft toelichting op het oorspronkelijke plan uit 2010 voor de ontwikkeling van deze wijk van 750 woningen. Door de crisis was het plan stil komen te liggen, maar nu is er weer ruimte om het verder te ontwikkelen. Het plan dat nu wordt voorgelegd gaat uit van 335 woningen tot 2030. Als de behoefte aanblijft zal Tuindersweijde kunnen uitgroeien tot circa 750 woningen. Vooraf is met de beheerder en de agrarische natuurvereniging afgesproken dat de waterberging zal worden gerespecteerd. Het plan heeft al ter inzage gelegen en verbetervoorstellen zijn meegenomen.

De heer Bullens licht het stedenbouwkundig ontwerp nader toe. De ontwikkeling vindt plaats in een ruilverkavelingspolder. De voormalige vaarpolder is bij de ruilverkaveling omgevormd tot rijpolder. De hoofdstructuur van de ontwikkeling is geënt op de waterstructuur en het plan rijgt de verschillende waterelementen aan elkaar. De langzaam verkeersverbindingen lopen oost-west; de ontsluiting voor autoverkeer noord-zuid. De hoofdontsluiting heeft een slingerend verloop doordat deze de geurcontour volgt. Hierdoor ontstaat een interessant contrast met het meer rechte verloop van de oost-west georiënteerde waterlopen. De laan voorkomt dat er een rafelrand met het landschap ontstaat.

De ARO vindt deze uitbreidingslocatie aan de oostzijde van Obdam goed voorstelbaar. De commissie heeft wel moeite met de ligging en het slingerende verloop van de hoofdontsluiting. Door de ligging van de weg en de plek van de aansluiting op de provinciale

weg komt de wijk 'achteraf', los van het dorp te liggen. Het is ook niet logisch dat de groenblauwe ecologische zone / piekberging door de weg wordt doorsneden. Het slingerende verloop kun je contrastrijk noemen, maar het is ook een gebiedsvreemd element. De heer Bullens reageert dat hij de slingerende weg als verbinding tussen de woongebieden juist spannend vindt, met steeds weer andere doorzichten naar het aangrenzende gebied. Hij vindt dat het juist niet te braaf moet zijn en teveel op de verkavelingsstructuur georiënteerd. Een compromis is ook niet wenselijk. De weg kan ook niet heel anders worden. Er heeft uitgebreid afstemming plaatsgevonden met grondeigenaren en ontsluiting via de noordzijde en het dorp is niet mogelijk, omdat de huidige ontsluiting van het dorp al overbelast is. De enige mogelijkheid is dus ontsluiting aan de zuidzijde. Bij de doorsnijding van de groenblauwe zone wordt het westelijk deel meer een recreatief gebied en het oostelijk deel natuur. De ARO geeft aan dat nog wel wat gedaan zou kunnen worden aan het verloop van de weg, zonder dat deze precies de geurcontour volgt, bijvoorbeeld door een rechter verloop ter hoogte van de wijken. De nieuwe ontwikkeling zit ook best dicht tegen de huidige wijken aan. Het is wenselijk dat hier iets meer water tussen komt en de tussenzone een robuuster karakter krijgt. Dit geldt vooral voor het noordelijk deel. Dit water kan wellicht worden gezien als extra compensatie voor het doorsnijden van de piekberging. De heer Stroet zegt dat de agrarische natuurvereniging geen mensen wil in het natuurlijke deel van de piekberging. De ARO zegt hierop dat het toegankelijk maken van natuur ook een educatieve meerwaarde kan hebben voor de bewoners.

De ARO begrijpt dat dit een eerste fase is in de ontwikkeling van Tuindersweijde en mist een plan voor de totale uitbreiding. Nu wordt de begrenzing van fase 1 bepaald door de aanwezigheid van een varkenshouderij, terwijl deze op termijn, bij verdere uitbreiding in oostelijke richting uiteindelijk toch weg zal moeten. Dan is de nu slingerende grens nog minder logisch. Een aansluiting meer naar het oosten zou dan ook meer voor de hand liggen. De commissie vindt dat de ontwikkeling binnen de drie woonblokken erg dicht en traditioneel verkaveld is, waardoor de uitbreiding, los van het groen en blauw, weinig onderscheidend is ten opzichte van de bestaande wijken. De ARO vindt dat hier een kans gemist is om een bijzonder woonlandschap met een eigen identiteit te maken. De heer Bullens reageert dat in het plan veel met water is gedaan. Gevolg is dat de woongebieden inderdaad vrij compact worden.

Conclusie, samenvatting

De ARO is kritisch over deze ontwikkeling. De ARO vindt het een gemiste kans dat het plan niet in een eerder stadium van planontwikkeling aan de commissie is voorgelegd. Dan had een advies kunnen bijdragen op de schaal van de landschappelijke inpassing van de gehele uitbreiding met hoofduitgangspunten ten aanzien van planopzet, hoofdontsluiting en fasering. De vraag is nu hoe om te gaan met de bijdragen met betrekking tot verdere verbetering van het plan. Het lijkt nu een gepasseerd station. Desondanks hoopt de commissie dat de opmerkingen ter harte worden genomen en leiden tot een aanpassing. De ARO vraagt om een plan dat gebaseerd is op een visie voor de ontwikkeling van het totale gebied. Daarbij in ieder geval de slingerende ontsluitingsweg te heroverwegen die is gebaseerd op de stankcirkels van de varkenshouderij, en een ontsluiting ter hoogte van dit varkensbedrijf te onderzoeken en in beeld te brengen. Ook zijn er zorgen over de geïsoleerde ligging van de woningen aan de oostzijde van deze centrale ontsluiting. Wellicht is het

mogelijk de weg ter hoogte van de twee noordelijke woongebieden meer aan te laten sluiten op het rechte karakter van de verkavelingsstructuur en zo ook dit probleem op te lossen. Het zou goed zijn om bij het plan de oorspronkelijke structuurschets en de afstanden tot de bestaande bebouwing en de onderlinge afstand van gebieden als basis te nemen. Ook zou de nieuwe waterpartij die de bestaande waterpartijen verbindt breder kunnen zijn, waardoor het waterlandschap een meer dominante functie in het hele plan krijgt.

Daarnaast is het wenselijk dat bij de noordelijke buurt de afstand tot de bestaande woningen wat wordt verruimd. Ook wordt geadviseerd om tussen de woongebieden meer verschil aan te brengen in identiteit en minder traditioneel te verkavelen.

6. Woningbouwontwikkeling Startingerweg fase 2, Akersloot, gemeente Castricum

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer P. van Duyn (stedenbouwkundige/architect Scholz), de heer N. de Bruijn (directeur Scholz Ontwikkeling), de heer M. Vinke (projectleider BUCH gemeenten), de heer L. Lindeman (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer De Bruijn licht het plan toe. In 2008 is de stedenbouwkundig visie voor het gebied Startingerweg vastgesteld. Fase 1 is in 2012 vastgesteld en inmiddels afgerond. Nu wordt fase 2 opgepakt. In het plan is net als in de visie veel ruimte voor groen, vooral aan de oostzijde. Het water is hier nog wat ruimer geworden vanwege de benodigde watercompensatie. Er loopt ook een fietspad door de groene zone. Het oostelijke, grotere deel van fase 2 bestaat uit twee delen: het lint met vrijstaande woningen en enkele tweekappers, met erfafscheidingen tussen de woningen, en de woonvelden daarachter met een mix van verschillende woningtypen. De ontwikkeling langs het Tulpenlaantje staat daar los van. De plannen zijn al besproken met de bewoners.

Het feit dat hier woningbouw wordt ontwikkeld, past volgens de ARO bij het karakter van het de strandwal. De ARO vindt het goed dat er onderscheid gemaakt wordt tussen het lint en de daarachter gelegen woonvelden. In een bebouwingslint heb je echter vaak interessante doorzichten naar het gebied daarachter, dat is ook aangegeven in het eerdere ARO advies. Die lijken hier vrijwel te ontbreken. Ook zijn de hagen uit het oorspronkelijk plan, als duidelijk onderscheid tussen lint en daarachter gelegen woonvelden, niet meer terug te vinden. Dat is een groot verschil met hoe dit in de stedenbouwkundige visie van 2008 is aangegeven. De woonvelden kennen ook een veel voller woningbouwprogramma dan aanvankelijk was gedacht. Opvallend zijn ook de grote parkeervoorzieningen, die eigenlijk horen bij de achterliggende woonvelden, maar die door het lint heen tot aan de weg doorlopen. Hierdoor wordt het onderscheid tussen lint en woonvelden minder helder. De ARO vraagt om het plan op deze punten aan te passen. Ook dit is een directe consequentie van de toegenomen dichtheid.

Wat betreft de ontwikkeling aan het Tulpenlaantje had de ARO meer een erfachtige opzet verwacht. Nu lijken het een paar gewone rijtjes met woningen, met achterkanten naar het landschap, waar ook nog schuurtjes en dergelijke kunnen komen.

De heer Van Duyn zegt hierop dat de gedachte was op het Tulpenlaantje als laantje te zien en daarlangs een paar gebouwen als 'schuren' in het landschap. Het zijn dus geen traditionele rijtjes, maar recht toe recht aan gebouwen met een puntdak, die eruit zien als een schuur. Wat betreft het grotere deel van de ontwikkeling is er in de loop van de jaren veel gebeurd. In het programma van eisen is het nodige aangepast. In 2008 was het uitgangspunt een wijk met een royale opzet. Daar is nu de eis van sociale woningbouw aan toegevoegd, waardoor het plan meer is verdicht. Daarnaast is de parkeernorm in Akersloot erg hoog, met als gevolg dat er veel parkeerruimte nodig is. Wat betreft het lint en de woonvelden is er wel een duidelijk onderscheid in architectuur en kleur.

De ARO constateert dat het programma niet meer past bij de beschikbare ruimte. Het feit dat er sociale woningbouw aan het programma is toegevoegd en dat dit leidt tot een meer verdicht plan snijdt volgens de commissie geen hout. Er zijn letterlijk veel meer woningen bijgekomen ten opzichte van het vorige plan. Daardoor wordt de parkeernorm een probleem. De heer De Bruijn zegt hierop dat de zone met het groen en het water wel veel ruimer geworden is. Hier zou ook een ontsluitingsweg komen.

De ARO vraagt of er als vervolg op deze uitbreiding in de toekomst nog meer ontwikkelingen plaats zullen vinden. De heer De Bruijn zegt dat de ontwikkeling met het huidige plan afgerond is.

Conclusie, samenvatting

De ARO is in algemene zin positief over deze ontwikkeling. De locatie waar wordt ontwikkeld is gezien de ligging op de strandwal logisch. De commissie heeft nog wel een paar aanbevelingen. Gevraagd wordt om het woningbouwprogramma aan te passen zodat het gebied met de woonvelden een minder verdicht karakter zou kunnen krijgen. Geadviseerd wordt om het onderscheid tussen lint en woonvelden weer net zo helder te maken als in de oorspronkelijke visie. Dit betekent ook het weer toevoegen van hagen tussen de kavels in het lint en voorkomen dat de parkeervoorziening tot aan de weg doorloopt.

7. Woningbouwontwikkeling Gerbrant Meussweg, Bennebroekerweg 948a, Zwaanshoek, gemeente Haarlemmermeer

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Monster (gemeente Haarlemmermeer), de heer J. Moors (projectontwikkelaar Horsman & Co B.V.), de heer R. Bergman (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Moors geeft een introductie over het plan. Hij is betrokken bij meerdere ontwikkelingen in de Haarlemmermeer, waaronder in Zwaanshoek. Deze ontwikkeling is een vervolg op het woningbouwplan aan de oostzijde, op de locatie van het voormalige bedrijf Enthoven, dat inmiddels in uitvoering is. In de toekomst wordt er mogelijk ook aan de westzijde van het gebied nog woningbouw ontwikkeld. Het nieuwe plan wordt vanaf de oostzijde ontsloten via de nu nog doodlopende Gerbrant Meussweg. Omdat er geen ontsluiting van de Ringdijk van de Haarlemmermeer mag plaatsvinden is dit een logische manier om het gebied te ontsluiten. Langs de ontsluitingsweg komen tweekappers, die een

voortzetting zijn van de woningen in het plan aan de oostzijde. In het plan zit een grote keerlus, die tevens een rol vervult als parkeervoorziening en ontmoetingsplek, en ruimte biedt om contact te hebben met het polderlandschap aan de zuidzijde. De vorm van de keerlus correspondeert met de vorm van het eigendom van een grondeigenaar. Ten noorden van de driehoek ligt nog een braakliggend terreintje, dat later ook mee ontwikkeld kan worden.

De ARO vindt dit een interessante locatie, waar de rand van de veenbovenlanden met kwelsloot als diagonale lijn contrasteert met het rechthoekige verkavelingspatroon van de Haarlemmermeerpolder. Het lijkt ook logisch dat hier een ontwikkeling plaatsvindt en dat het gebied op deze manier wordt ontsloten. De eerste drie tweekappers passen ook goed bij de wijk die nu al wordt ontwikkeld. De twee tweekappers die daar haaks op staan, lijken minder goed te passen. De driehoek met de keerlus is erg aanwezig in het plan. Dat zou echt anders kunnen en moeten. De verkeersroulatie bepaalt hier teveel de beeldkwaliteit. Wat betreft de woningen langs de diagonale lijn aan de westzijde, is een oriëntatie van de rooilijn op de diagonale lijn volgens de ARO niet logisch. Een meer getrapte/getande oriëntatie van het rijtje woningen, waarbij elke woning de verkavelingsrichting van de polder aanhoudt, ligt meer voor de hand.

De heer Moors zegt daarop dat het idee was om de sociale woningen op deze plek samen het uiterlijk van een hoeve te geven, die vanaf de Bennebroekerweg aan het eind van de doodlopende Hanepoel zichtbaar zal zijn. De ARO zegt daarop dat het formaat van sociale woningen niet strookt met het formaat van een hoeve, die waarschijnlijk twee keer zo hoog is. Verder is er in de hele polder geen hoeve te vinden die schuin in de verkaveling staat. De heer Moors zegt hierop dat het juist de bedoeling is om een keer iets anders te doen. De heer Monster vult aan dat er bewust gekozen is voor een richting parallel aan de Hanepoel.

De ARO vraagt of er ten zuiden van deze ontwikkeling nog andere uitbreidingen zijn voorzien. De heer Moors legt uit dat het om landelijk gebied gaat, waar geen woningbouw meer zal plaatsvinden.

Conclusie, samenvatting

De ARO is positief over woningbouw op deze locatie. Het is een logische voortzetting van de woningbouw die nu al aan de oostzijde van het gebied wordt ontwikkeld. De commissie beseft dat dit nog een abstracte schets is, maar het plan kan op een aantal punten nog veel beter. De ARO adviseert om voor het geheel een goed stedenbouwkundig plan te maken en daarbij nog eens goed te kijken naar de hoofdopzet. Daarbij moet het plan ook goed in zijn (ruime) context worden bekeken en getekend. Met name de driehoek ter plekke van de keerlus zou een andere vorm kunnen krijgen en vooral meer ruimtelijke kwaliteit. De ARO vindt dat de oriëntatie van de rij woningen aan de oostzijde zou moeten worden herzien en meer zou moeten worden gericht op de verkaveling van de polder in plaats van op de diagonale lijn van de kwelsloot / Hanepoel. Het geheel van de driehoek, de genoemde rij woningen aan de westzijde en de twee woningen aan de oostzijde zou meer in onderlinge samenhang moeten worden gezien en uitgewerkt tot betekenisvolle plek, waarbij gebruik wordt gemaakt van de mooie landschappelijke positionering.

8. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op woensdag 8 juli vanaf 16:00 uur. De voorzitter sluit de vergadering.