

Verslag 72^e (online) vergadering ARO, 16 september 2020

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

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. Jan Winsemius is er vandaag voor het laatst bij. De voorzitter staat daar kort bij stil en bedankt Jan voor zijn inzet voor de ARO de afgelopen zes jaar.

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

Het verslag van de 71e ARO-vergadering van 18 juli 2020 wordt vastgesteld. Omdat dit een niet-openbare vergadering betrof is het verslag niet gepubliceerd op de website.

De secretaris geeft een terugmelding van een aantal woningbouwplannen die eerder in de ARO zijn behandeld en intussen zijn aangepast. Daarnaast doet de secretaris een terugmelding over de laatste stand van zaken rond de wijzigingen van de ARO. Er lopen meerdere gesprekken met nieuwe kandidaten voor de ARO met o.a. kennis op het gebied van circulaire landbouw, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ook volgt een gesprek met een mogelijke nieuwe, onafhankelijke voorzitter.

3. Woningbouwontwikkeling Hofgeest Velsbroek, gemeente Velsen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer H. Kloosterman (gemeente Velsen),
de heer J. Warmerdam (gemeente Velsen), de heer D. Diddens (architectenbureau
Mulleners + Mulleners), de heer L. Lindeman (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Warmerdam geeft een toelichting op de geschiedenis van deze ontwikkeling. Het plan is in 2012 al een keer in de ARO besproken, als onderdeel van een grotere ontwikkeling. De ARO had toen een positieve grondhouding en vroeg met name aandacht voor de overgangen naar het landschap.

Het bestemmingsplan Hofgeest heeft betrekking op het gebied Hofgeest aan de noordrand van Velsbroek. Voor de ontwikkeling zijn onder andere een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt. Het gebied heeft een rijke historie. Het ligt op de overgang van de strandwal en de strandvlakte, die verderop overgaat in het oorspronkelijke stroomgebied van het Oer-IJ. In het gebied zit een hoogteverschil van ongeveer 3 meter. Kenmerkend voor Hofgeest is de vierkante vorm, die zich aan beide zijden van de Heerenweg (nu N208) uitstrekt en nog steeds herkenbaar is in de wegen- en verkavelingsstructuur. Het plan bestaat uit twee delen aan weerszijden van de Broekeroog: Hofgeest West en Hofgeest Oost. Om de woningbouw in plandeel Hofgeest Oost mogelijk te maken wordt het

bestaande sportcomplex verplaatst. Het nieuwe sportcomplex krijgt een plek aan de Oostlaan.

Het woongebied krijgt wisselende rooilijnen en een groen karakter. 'Groene vingers' lopen vanaf het landschap de wijk in. De woningbouw aan de noordwestzijde krijgt een thematisering in de vorm van 'boerenerven'. De graslanden die hieromheen liggen worden onderdeel van het plan, met onder andere langzaam verkeersroutes.

De ARO heeft een aantal vragen en opmerkingen. Op dit moment is het plan vooral naar het noordwesten gericht met vijf 'vingers'. Je zou kunnen verwachten dat de richting van de woningbouw aan de zijde van het Oer-IJ anders wordt. Hier zou je de verkaveling van de oeverlanden terug kunnen laten komen. De heer Warmerdam zegt dat dit een goed uitgangspunt zou zijn, ware het niet dat de oeverlanden van het Oer-IJ een stuk naar het noordoosten liggen. Het plan ligt binnen de bedijking op de hogere delen, niet in de broeklanden. Het plan speelt nu in op de historie van het gebied. Het thema 'Hofgeest' en de vierkante vorm en verkaveling is hier het uitgangspunt voor de vorm van de wijk.

De commissie vraagt hoe de tussenruimtes op de overgang naar het landschap eruit zien. Wat is de betekenis van de tussenruimtes en zou je ter hoogte van Huis 't Spyk niet anders met de open ruimte om moeten gaan? De heer Warmerdam geeft aan dat hier in het BKP meer over is te vinden. Het publieke deel gaat de gemeente zelf beheren. De grasrijke landen worden openbaar toegankelijk, een deel wordt begraasd. Het geheel wordt terughoudend ontworpen. De historische oprijlaan naar het verdwenen Huis 't Spyk wordt voorzien van formele bomenrijen en lage hagen.

De ARO vraagt hoe de koppen van de 'erven' eruit zien. Hebben ze een groene rand met een pad? De heer Warmerdam zegt dat hier nog op gestudeerd wordt, maar in architectuur, materialisering en groen worden het 'boerenerven'. Parkeervoorzieningen liggen in half-verharding en zijn voorzien van bomen in de vorm van een 'boomgaard'. De ARO merkt op dat er wat betreft opzet meer sprake is van 'woonerven' dan van boerenerven. Bij boerenerven is er meer sprake van een centrale ruimte met een woonhuis aan de voorzijde en schuren daarachter.

De ARO heeft een vraag over het programma. Er is nu sprake van 380 woningen, aanvankelijk waren dat er minder. De dichtheid is behoorlijk hoog. De heer Warmerdam legt uit dat er meerdere verklaringen zijn. Er is in de gemeente Velsen veel vraag naar woningen, maar de mogelijkheden zijn beperkt. In het geval van Hofgeest komen de woningen op de plek waar nu andere functies zoals bedrijven en sportvelden zijn. Het sportcomplex wordt verplaatst en er zijn geluidwerende voorzieningen langs de A9 nodig. De extra kosten moeten worden betaald uit de opbrengst van de woningen. Naast de meer verdichte delen is er in de randen sprake van een lichter programma. Parkeren wordt opgelost in parkeerhoven en er komt veel kwaliteit in de openbare ruimte.

De ARO vraagt of alle voorkanten aan de openbare ruimte liggen of dat er ook woningen zijn die op de parkeerhoven zijn georiënteerd. De heer Diddens zegt dat alle woningen met de voorzijde aan de openbare weg liggen. Woningen zijn aan de niet-openbare kant ook bereikbaar vanuit de parkeerhoven. De parkeerhoven hebben een toegang voor auto's en daarnaast een extra toegang voor voetgangers.

De commissie vraagt aandacht voor de grotere schaal van het ontwikkelingsplan. Er wordt bijvoorbeeld weinig gezegd over het feit dat de voetbalvelden in het inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam liggen. Zeker gezien de problematiek van de verbinding A8-A9 (aan de noordzijde van het Noordzeekanaal) in relatie tot de Stelling, en het feit dat deze bij UNESCO onder het vergrootglas ligt, zou hier meer aandacht voor moeten zijn. In het BKP staat wel iets over cultuurhistorie, maar niet over de relatie met de Stelling. Volgens de heer Warmerdam liggen de sportvelden niet in het Stellinggebied. De ARO zegt dat het gebied weliswaar buiten de schootvelden van de forten valt, maar wel degelijk in het inundatiegebied ligt. De commissie doet de aanbeveling om hier een nadere studie naar te doen en de locatie van de sportvelden goed te onderbouwen. De heer Warmerdam zegt dit toe.

Vraag is verder of het woningbouwplan wel voldoende gebiedseigen is en niet teveel een herhaling is van woningbouwplannen van hetzelfde architectenbureau elders in het land. De heer Warmerdam zegt dat het plan juist wel gebiedseigen is, door de sfeer van de Hofgeest terug te laten komen in de rustige architectuur en kleurgebruik van de bebouwing. De heer Diddens vult aan dat het BKP een zoektocht is, waarin hooguit de essentie te vatten is. Los van het feit dat de wijk een zekere signatuur heeft van het architectenbureau, is er wel degelijk sprake van een gebiedseigen opzet en invulling. De uitwerking van de architectuur en de familie van ontwerpen is in ontwikkeling.

De ARO heeft nog een opmerking bij de opzet van de sportvelden. De richting van de sportvelden lijkt niet in te spelen op de verkaveling van het gebied. De A9 is geen begrenzing van het landschap, maar loopt door het open landschap heen, met aan weerszijden vrij zicht. Wat zie je nog van het landschap als hier geluidschermen en sportvelden komen? Tot hoever lopen de schermen door? De heer Warmerdam zegt hierop dat de geluidschermen op de kaart van het stedenbouwkundig plan zijn aangegeven als stippellijn. Ongeveer driekwart van de sportterreinen ligt achter het scherm. Langs de sportvelden komt geen afsluitende beplanting in de vorm van bosschages of windsingels, behalve bij de gebouwen, om deze ruimtelijk in te passen. Verder wordt de ruimte langs de sportvelden ingericht met knotwilgen, water en riet, waardoor aangesloten wordt bij het open landschap. De historische waterloop 'Lange sloot' blijft zichtbaar en wordt zelfs ruimtelijk versterkt binnen het terrein van de sportvelden.

De ARO vraagt of er ook landschapsarchitecten betrokken zijn of worden bij de planvorming? De heer Warmerdam zegt dat er landschapsarchitecten van de gemeente en van het architectenbureau bij betrokken zijn.

Conclusie, samenvatting

De ARO is blij met de nadere toelichting op de planontwikkeling en is op hoofdlijnen akkoord met de hoofdopzet van het woongebied en de overgangen naar het landschap, al was het denkbaar geweest om het noordoostelijke deel een andere oriëntatie of carré-vorm te geven. Het plan zit weliswaar in een laat stadium van planvorming, maar de commissie wil toch graag een aantal aandachtspunten meegeven. Het geleverde beeldmateriaal in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan geven nog niet op alle punten voldoende inzicht in hoe het gebied eruit gaat zien. De commissie vraagt vooral aandacht voor het gebiedseigen karakter van de ontwikkeling. Voorkomen moet worden dat het gebied teveel

gaat lijken op andere woningbouwontwikkelingen elders in het land. De 'erven' die aan de rand van de ontwikkeling zijn ingetekend moeten ook echt de uitstraling van boerenerven krijgen, niet van woonerven. De ARO vraagt daarnaast om een nadere onderbouwing van de locatie waar de sportvelden zijn geprojecteerd, in relatie tot (het inundatiegebied van) de Stelling van Amsterdam. Ontwikkelingen in het Stellinggebied liggen immers onder het vergrootglas bij UNESCO.

4. Ecopark Petten, gemeente Schagen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer P. Staal (gemeente Schagen), de heer H. de vries (namens de initiatiefnemer), de heer U. Buter (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Staal licht de planvorming nader toe. Er is nog geen concreet plan, maar wat voorligt is een praatprent met een indicatie van de functies die in het gebied zouden kunnen komen. Het huidige plangebied is 10,5 groot en bestaat op hoofdlijnen uit een deel aan de noordzijde met onder meer de werf met gebouwen en opslagterreinen van het hoogheemraadschap en een open stuk grasland aan de zuidzijde. De heer Staal toont een aantal referentiebeelden uit de omgeving die als inspiratiebron kunnen dienen voor de inrichting van het gebied. Wat betreft de herinrichting wordt gedacht aan meerdere functies, waaronder een terrein met camping en lodges (Eco Parc Petten), parkeren voor strandbezoek en een botenclub. Bestaande gebouwen kunnen een andere functie krijgen. Daarnaast is recent vanuit het college van de gemeente Schagen de wens geuit om in het gebied (beperkt) woningbouw te ontwikkelen. Het gebied van Staatsbosbeheer kan een natuurfunctie krijgen, met een waterbuffer en beplanting (bosbouw). Volgens de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie is een deel van het gebied Bijzonder Provinciaal Landschap en een ander deel NNN. Het gebied ligt ook vlakbij N2000-gebied.

De nieuwe eigenaren willen iets bijzonders creëren vanuit doelstellingen van onder meer biodiversiteit, klimaatbestendigheid (zoetwaterbuffer), circulariteit, energie-neutraliteit, recreatienatuur en natuurbeleving, in coöperatie met Staatsbosbeheer. Vervuilde grond wordt gesaneerd. Wat betreft inrichtingsthema wordt gedacht aan het realiseren van een nollenlandschap.

De heer Staal haalt een aantal uitspraken aan van Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Steven Slabbers over recreatieve ontwikkelingen, die onder andere gaan over het gebruik maken van de condities die het landschap aanreikt, het koppelen van de opgaven rondom energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, CO₂ en stikstof en nieuwe concepten waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van de eigen gebiedskwaliteit en cultuur. De heer Staal stelt de vraag wat het zou betekenen om niet uit te gaan van actuele natuurwaarden (arme ziltige graslanden), maar toe te werken naar gewenste abiotische en ruimtelijke condities ten behoeve van biodiversiteit, klimaatbestendigheid en CO₂ opslag en naar nieuwe kernkwaliteiten van recreatienatuur, al dan niet onder noemer 'experimenteerruimte'.

De ARO geeft aan dat de toelichting op het plan een wat ander beeld schetst dan uit het beschikbaar gestelde materiaal voor de vergadering blijkt. Daar leek het vooral te gaan om een inrichtingsschets met recreatiewoningen in een nollenlandschap, maar de inrichting

staat blijkbaar nog open. Het is ook goed dat dit plan in een zo vroeg stadium van planvorming aan de ARO wordt voorgelegd. Op die manier kan de commissie van begin af aan meedenken over de inrichting van het gebied.

De commissie mist in de onderbouwing en toelichting de geschiedenis van deze plek, die weliswaar is verrommeld door gebouwen en opslagterreinen, maar nog steeds zichtbaar aanwezig is. Het gaat dan vooral om de openheid en structuur van de polder en het zicht op de Hondsbossche/Petteimer Zeewering en de Hazedijk met natte zone en stolpboerderij. Hier zou in het plan meer mee moeten worden gedaan. De huidige ideeën zijn teveel vanuit de gewenste functies en het welslagen van het recreatiepark bedacht en doen nog te weinig met de kenmerken van het terrein en de omgeving. Het idee van duintjes (nollen) om huizen in te verstoppen past niet op deze plek en zou dus ook niet het uitgangspunt moeten zijn. De commissie is ook verbaasd dat Staatsbosbeheer uitgaat van het toevoegen van bomen, terwijl dit niet strookt met de kenmerken van het open landschap en de kwaliteit die het terrein en de omgeving heeft voor vogels. De openheid van de polder, in contrast met het bestaande en het recent aangelegde buitendijkse duingebied zou uitgangspunt moeten zijn voor het ontwikkelconcept. Het is wel goed dat de bestaande panden worden herbestemd. De heer De Vries zegt hierop dat er wel aandacht is voor cultuurhistorie en landschap, maar dat dit nog niet goed is verwerkt in het plan. Het gaat om een eerste schets die nog in ontwikkeling is.

De ARO constateert dat de wens om onderscheidend te zijn goed wordt uitgedragen. De vraag is alleen hoe de verschillende functies en de kenmerken van de huidige plek en de omgeving elkaar kunnen versterken. Hiervoor is professionele ontwerpinstelling nodig. Het is daarom wenselijk om een ontwerper/landschapsarchitect te betrekken in de vervolgfase om een goed, afgewogen ruimtelijk ontwerp te maken waarin de kansen voor onder andere ecologie, water en cultuurhistorie worden benut en recht gedaan wordt aan de wensen van de initiatiefnemer. Een goede verbeelding, inclusief ooghoogteperspectieven helpen om het plan en de ruimtelijke werking ervan inzichtelijk te maken. De vraag daarbij is hoe woningbouw, die er in een later stadium is bijgekomen, zich verhoudt tot het ecopark, de rust en de natuurbeleving. De heer De Vries zegt dat het om ca. 30 woningen gaat, voor 1 of 2-persoons huishoudens.

De commissie heeft nog een opmerking bij de recreatiewoningen. In de omgeving is geen gebrek aan recreatieterreinen. Er is een goede programmatische onderbouwing nodig van wat Petten nodig heeft aan voorzieningen. Een analyse van bestaande recreatieve voorzieningen (wat is de kwaliteit, wat is de bezetting?) is noodzakelijk. De vraag naar bijzonder recreëren kan beter worden ingezet in bestaande terreinen (herstructurering), dan een leeg gebied op te offeren voor recreatiewoningen. De heer De Vries beaamt dat revitalisering van bestaande terreinen belangrijk is.

Naast de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten zou ook vanuit de ecologische waarden en structuur naar deze ontwikkeling moeten worden gekeken. Deze vormen een belangrijke onderlegger voor het plan, met name de situatie van zoet en zout. De gebruikte referentiebeelden lijken uit te gaan van plassen met zoet water, maar er is hier sprake van een zoet-zout overgang met brakke plassen door zoute kwel. Boombepanting is hierbij onmogelijk en zou hoogstens in het deel met bebouwing tegen Petten aan kunnen worden

gerealiseerd. Dit als verdicht landschap in contrast met een passend open deel aan de zuidzijde. De wens van Staatsbosbeheer om bomen te planten in het zuiden van de open polder is hiermee in strijd.

Conclusie, samenvatting

De ARO is verheugd dat de commissie in een zo vroeg stadium van planvorming is betrokken en mee kan denken om de initiatiefnemer en de gemeente verder op weg te helpen. De ARO adviseert om bij de ontwikkeling van het gebied uit te gaan van de geschiedenis en ruimtelijke, ecologische en waterhuishoudkundige kenmerken van het gebied en de omgeving, waaronder het zicht op de dijk, het contrast tussen open polder en duingebied en de zoet-zout overgang. Het eerder voorgestelde nollenlandschap is als concept ecologisch denkbaar, maar landschaps-historisch en landschappelijk onwenselijk, zoals ook het aanbrengen van beplanting in de open polder.

De commissie adviseert om een ontwerper/landschapsarchitect in te schakelen om een afgewogen ruimtelijk ontwerp te maken waarin de kansen voor onder andere ecologie, water, natuur en cultuurhistorie worden benut en recht gedaan wordt aan de wensen van de initiatiefnemer. Een goede verbeelding, inclusief ooghoogteperspectieven, die het ontwerp inzichtelijk maken, zijn daar onderdeel van.

Er is verder een goede programmatische onderbouwing nodig van wat Petten nodig heeft aan recreatieve voorzieningen. Voordat een leeg gebied wordt opgeofferd aan een nieuw terrein met recreatiewoningen is eerst een analyse van bestaande recreatieterreinen en de revitaliseringsmogelijkheden daarvan noodzakelijk.

De ARO ziet het plan graag nog een keer terug als het verder is onderbouwd en uitgewerkt.

5. Woningbouwontwikkeling De Lange Weeren, Volendam, gemeente Edam-Volendam

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw S. Breuker-Couwenhoven (gemeente Edam-Volendam), de heer P. van Asselt (projectontwikkelaar Scholtens), de heer R. de Rooter (projectontwikkelaar Scholtens), de heer J. van den Hoek (adviesbureau Inbo), mevrouw L. Steensma-Nooij (provincie Noord-Holland, BEL/RO), de heer N. Dubbeldam (provincie Noord-Holland, BEL/RO), de heer N. Haran (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Van den Hoek geeft een toelichting op de planontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een raamwerkplan gemaakt en nog geen woningbouw- of verkavelingsplan. Vertrekpunt is dat De Lange Weeren een groene, gezonde en energieke wijk wordt. De wijk ligt zowel in Volendam als in het landschap. Er is veel draagvlak onder de stakeholders voor een hoogwaardige landschappelijke inpassing en een duurzaam en klimaatadaptief plan. De ambitie is om de 'mooiste wijk van Nederland' te maken. Het programma dient aan te sluiten op de regionale behoefte.

Er is een analyse gemaakt van het landschap rond Volendam en de ambities en aandachtspunten van de provincie Noord-Holland. Openheid, ruimtebeleving en de kenmerkende langgerekte, smalle verkavelingsstructuur (lange weeren) van het veenpolderlandschap zijn kenmerkend voor de plek. Uitbreiden en verbinden van het bestaande recreatieve netwerk en natuurnetwerk in Waterland zijn belangrijke uitgangspunten.

De heer Van den Hoek legt uit dat er vanuit zijn bureau veel geëxperimenteerd is met duurzame oplossingen en dat er veel praktische voorbeelden zijn waaruit kan worden geput. De maatvoering de verkavelingsstructuur bieden goede uitgangspunten voor een groen/blauw raamwerk en het realiseren van een duurzame wijk. Eén van de langgerekte kavels vormt een 'groene loper' in het plan. De randen van het plan, de overgangen naar het landschap, nemen een belangrijke plek in. Het raamwerk moet uiteindelijk resulteren in een stedenbouwkundig plan. In eerdere uitbreidingsplannen van Volendam speelt de landschappelijke onderlegger overigens niet of nauwelijks een rol. De heer Van Asselt vult aan dat het plan tot stand is gekomen in samenwerking met andere partijen, waaronder Landschap Noord-Holland en het hoogheemraadschap.

De ARO vindt de presentatie zorgvuldig opgebouwd en kan zich in principe goed vinden in het ruimtelijk raamwerk, dat vanzelfsprekend uitgaat van de verkavelingsstructuur van het gebied. Wel zijn er verschillende vragen en opmerkingen. De commissie vraagt in hoeverre de ontwikkeling gerelateerd is aan de veenweideproblematiek/ bodemdaling en klimaatbestendigheid. Daarnaast vraagt de commissie hoe Waterlands Wonen zijn vervolg krijg in de schil om de woonwijk heen. Hoe wordt geïnvesteerd in het landschap? De heer Van den Hoek zegt hierop dat in algemene zin het aanbrengen van voldoende groen in een wijk in belangrijke mate helpt om hittestress te voorkomen. Daarnaast is er sprake van een verfijnd waternetwerk in de wijk, met een maatvoering die ruimte biedt voor waterberging. De heer Van Asselt vult aan dat de uitvoering van het contract rond Waterlands Wonen de uitvoering van het plan lange tijd in de weg stond. In het bestuursakkoord is nu afgesproken dat het plan extra's dient te bieden ten opzichte van een gewoon plan. Het hoogheemraadschap heeft de plannenmakers uitgedaagd om met een plan te komen dat antwoord geeft op de verwachte wateroverlast in de toekomst, waarbij het gebied zijn eigen broek op moet houden en geen invloed mag hebben op de omgeving. De ontwikkelaar heeft de ontwikkellocatie en direct aangrenzende terreinen in bezit, waardoor het ook mogelijk is om buiten de woonwijk maatregelen te nemen. De ARO adviseert om dan goed uit te werken hoe die maatregelen een plek krijgen in het landschap. Nu zijn het nog schetsmatige voorstellen. Deze maatregelen kunnen vervolgens weer van invloed zijn op de manier waarop het plangebied zelf kan worden uitgewerkt. De commissie vraagt zich af wat dit plan nu precies meer te bieden heeft dan andere plannen. Het gaat niet alleen om het plangebied zelf maar ook om het toevoegen van extra kwaliteit aan de (wijdere) omgeving, zoals ooit bedoeld bij Waterlands Wonen.

De heer Van den Hoek zegt dat de groene loper in het gebied zo'n gebiedsoverstijgende maatregel is, die niet alleen de wijk ten goede komt, maar ook de recreatieve en ecologische verbindingen met de omgeving versterkt. Het water en de flanken van de wijk bieden bovendien ook een ecologische meerwaarde. Verder wordt de wijk benut om een nieuw concept voor mobiliteit in de gemeente te introduceren. Hiervoor wordt een mobiliteitsplan opgesteld, waarbij een lagere parkeernorm in combinatie met het gebruik van openbaar vervoer uitgangspunt is. Aan de zuidkant, waar ieder uur zo'n 30 bussen passeren, kan een knooppunt komen. Ook dit is extra kwaliteit.

De ARO wil weten in hoeverre ingespeeld wordt op het gegeven van de slappe veenbodem. Dit zou de basis moeten zijn voor hoe er over het wonen wordt gedacht. Wordt er gefundeerd of opgehoogd? Of wordt er juist gekozen voor nieuwe woonvormen die inspelen

op de slappe veenbodem, zoals houtskeletbouw of drijvend wonen? De ARO adviseert om hier nader naar te kijken in de onderbouwing en nadere uitwerking van de wijk. De heer van Asselt zegt dat er meerdere scenario's mogelijk zijn. Om de wijk wat betreft maaiveld op dezelfde hoogte te krijgen als de aangrenzende wijk zou op deze slappe bodem een deklaag van 4,5 m zand nodig zijn, die vervolgens grotendeels wegzakt in het veen. Vraag is of er andere methoden zijn, bijvoorbeeld door minder op te hogen, zonder dat je natte voeten krijgt in en rond de wijk. In een pilot zal dit nader worden onderzocht. De ARO wijst op referentieprojecten zoals in Westbroek bij Utrecht en bij Gouda, waarbij in het verleden op een slimme manier is omgegaan met het wel en niet ophogen van delen van een woonwijk. Daarnaast geeft de commissie aan dat een klimaatadaptief watersysteem, waarbij meebewogen wordt met de seizoenen, wel iets betekent voor het ruimtebeslag. Een flexibel peil betekent onder andere brede, natuurvriendelijke oevers. De vraag is of hiermee in het plan rekening wordt gehouden. Er is immers sprake van lange, smalle kavels waar de ruimte voor woningen wellicht kleiner wordt dan gedacht. Uiteindelijk zal de precieze uitwerking van met name het water (ruimtegebruik) bepalend zijn voor het waar maken van de gestelde ambities met betrekking tot duurzaamheid.

De ARO vraagt of er qua natuurpotentie ook een relatie gelegd wordt met het natte natuurgebied Heitje van Katham, ten zuiden van de N517. De heer Van Asselt beaamt dat gekeken wordt in hoeverre er een ecologische verbinding met dit gebied gemaakt kan worden.

De commissie is benieuwd in hoeverre er in de toekomst sprake zal zijn van een verdere uitbreiding van Volendam in dit gebied. Aan de ene kant wordt nu gewerkt aan een zorgvuldig ingepaste, duurzame wijk en mooie overgangen naar de omgeving, maar wat als er vervolgens nog meer gebouwd wordt? Mevrouw Breuker zegt hierop dat er een mooie landschappelijke rand langs deze ontwikkeling moet komen als afronding. Tegelijkertijd zijn gronden aan de westzijde in bezit van andere ontwikkelaars. De gemeente heeft hier verder nog geen standpunt over ingenomen. De ARO adviseert de gemeente om een visie te ontwikkelen op mogelijke toekomstige uitbreidingen mede in relatie tot deze uitbreiding.

De ARO heeft nog een opmerking over cultuurhistorie. Het gaat hierbij niet alleen om de verkavelingsstructuur, maar ook om de immateriële kenmerken van het landschap, waarbij rust er één is. Zorg er dus voor dat er niet allerlei recreatieve voorzieningen komen in de flanken, maar dat rekening gehouden met dit aspect.

Zoals eerder aangegeven geeft de commissie aan dat je in het raamwerk niet alle functies kwijt kunt. Het raamwerk is niet het enige dat beeldbepalend is: dat geldt ook voor de bebouwing die nog moet worden toegevoegd. Zelfs met een prachtig raamwerk kun je uiteindelijk nog een slecht plan maken. In de huidige fase is gebruik gemaakt van referentiebeelden die nogal willekeurig zijn. De ARO adviseert om een goede analyse te maken van wat het woningbouwplan goed maakt en op een gedetailleerder niveau heel precies uit te werken wat de maatvoering en de oplossingen zouden moeten zijn. Wat betreft het parkeren waarschuwt de ARO om goed te kijken naar alternatieve oplossingen en er niet te veel vanuit te gaan dat de bewoners in de wijk makkelijk overstappen op het openbaar vervoer.

Conclusie, samenvatting

De ARO vindt deze planontwikkeling in de basis goed opgezet. Een ruimtelijk, groen/blauw raamwerk dat inspeelt op de verkaveling en het slotenpatroon van het veenpolderlandschap biedt goede aanknopingspunten voor een duurzame wijk. Tegelijkertijd adviseert de commissie om de problematiek rond bodemdaling en klimaatadaptatie beter te onderzoeken en in te bedden in de verdere uitwerking van het plan (het uitgangspunt t=1000 is daarbij prima). Wat betreft woningbouw kan gedacht worden aan minder traditionele woonvormen zoals houtskeletbouw en drijvend wonen, waardoor het gebied niet zoals gewoonlijk eerst moet worden opgehoogd met zand en tegelijkertijd de woningbouw daardoor gebiedsspecifieker wordt. Er bestaan goede referenties voor innovatiever omgaan met bouwen in veengebieden. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat maatregelen voor klimaatadaptatie veel ruimte innemen, wat kan gaan knellen als het gaat om het ontwikkelen van een woonwijk op lange, smalle kavels. De commissie vraagt om de extra landschappelijke en ecologische maatregelen in de directe en mogelijk ook wijdere omgeving van deze ontwikkeling goed uit te werken, in de geest van het convenant Waterlands Wonen. Voorkomen moet worden dat de 'extra's' alleen in de wijk zelf landen. De ARO adviseert ook om een goede analyse te maken van wat het woningbouwplan goed maakt en op een gedetailleerder niveau heel precies uit te werken wat de maatvoering en deeloplossingen zouden moeten zijn. Hierbij zouden ook alternatieven voor het parkeren moeten worden meegenomen, omdat het niet zeker is of de bewoners in de wijk makkelijk zullen overstappen op het openbaar vervoer.

Ondanks het feit dat de gemeente er voorlopig van uitgaat dat dit de laatste ontwikkeling is aan deze zijde van Volendam, is dit nog niet zeker. Er zijn immers nog gronden in handen van andere ontwikkelaars. De ARO adviseert de gemeente om een totaalvisie te ontwikkelen op de westflank van Volendam met aandacht voor biodiversiteit, natuurontwikkeling, klimaatopgaven en mogelijke toekomstige woningbouw aan deze kant van Volendam.

6. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op woensdag 28 oktober 2020 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.