

Verslag 87^e (online) vergadering ARO, 30 augustus 2022

Voorzitter: de heer H. ter Heegde

ARO-leden: mevrouw E. Marcusse, de heer P. Veen, de heer S. Jansen, mevrouw M. Peters, de heer M. Willemsen, de heer M. Holvoet, de heer B. Kuipers

Secretaris: de heer H. van Helden (secretaris, verslag)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom, speciaal ook Ben Kuipers die er vandaag voor het eerst bij is. Ben Kuipers stelt zichzelf voor.

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

Het verslag van de 86e ARO-vergadering van 28 juni 2022 wordt vastgesteld.

In de voorbespreking worden drie eerder in de ARO behandelde plannen kort besproken: woningbouwontwikkeling op de BOR-gronden in Naarden, gemeente Gooise Meren (derde behandeling), de ontwikkeling van het Hocrasterrein in Bussum, gemeente Gooise Meren (tweede behandeling) en Villapark de Donkere Duinen in Den Helder (tweede behandeling). Bij de bespreking van de twee plannen in Gooise Meren is de voorzitter niet aanwezig, vanwege zijn functie als burgemeester van deze gemeente. De adviezen over deze plannen zullen separaat aan het openbare verslag aan de gemeenten worden doorgegeven.

3. Rol ARO / RES, reactie op Kwaliteitsimpuls Zonneparken en Ruimtelijke handreiking Wind op Land

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw Y. Koot (RES-coördinator), de heer B. van Leeuwen (beleidsadviseur ruimtelijke kwaliteit), de heer R. Butter (beleidsadviseur wind op land), de heer L. van den Dobbelsteen (beleidsadviseur zon op land).

Mevrouw Koot start met een korte inleiding. Bij de vorige bespreking op 17 mei jl. heeft de ARO een aantal vragen en aandachtspunten meegegeven. Op basis hiervan is een aantal bespreekpunten opgesteld. De eerste twee bespreekpunten betreffen de adviezen van de ARO om plannen al in de fase van een conceptplan aan de commissie voor te leggen en eerdere adviezen van de ARO over zon- en windparken actief te delen met initiatiefnemers. Mevrouw Koot zegt dat hier al actief aan wordt gewerkt. Er wordt in de gesprekken met betrokken partijen continu aandacht voor gevraagd en er komt ook zichtbaar beweging in.

Een derde bespreekpunt is het meer aan de voorkant meedenken van de ARO door ook bestemmingsplannen en Milieueffectrapportages die windturbines mogelijk maken in de ARO te bespreken. Vraag is hoe de ARO hierover denkt. Een paar actuele voorbeelden zijn de plan-MER Diemen, project-MER Noorder-IJplas, plan-MER Amsterdam en plan-MER Zaanstad, die betrekking

hebben op de windzoekgebieden in de betreffende gemeente. Bij een plan-MER wordt al een belangrijke afweging gemaakt over de gewenste locatie(s), ook op het gebied van landschappelijke inpassing. Bij een project-MER gaat het om de beoordeling van een concreet plan.

De ARO reageert positief op dit voorstel en stelt voor om het in ieder geval een keer te proberen, zowel wat betreft een plan-MER als een project-MER. Vraag is wel wat je overlaat aan de commissie-m.e.r. en wat aan de ARO. Er moeten goede afspraken gemaakt worden over de rolverdeling. In een MER ligt de nadruk op milieu-aspecten. Advies over ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing is in elk geval een toevoeging. Hier kan de ARO haar rol pakken. Los van het advies vindt de ARO het goed om betrokken te zijn bij de afwegingen die plaatsvinden.

Mevrouw Koot gaat kort in op het vierde bespreekpunt, dat gaat over de Kwaliteitsimpuls Zonneparken en de Ruimtelijke Handreiking Wind op land. Het oorspronkelijke Beleidskader Wind op land (2014) en de Uitwerking ruimtelijke uitgangspunten windturbines vervallen. Binnen de RES zoekgebieden kunnen gemeenten de zonneparken zelf uitwerken, maar daarbij moeten wel de regels uit de Omgevingsverordening worden gevolgd. De ARO krijgt daarbij een eigen rol.

Handreiking Wind op land

De heer van Leeuwen geeft nadere uitleg over de Handreiking Wind op Land. Deze biedt algemene principes voor de plaatsing van grotere windturbines in relatie tot de ruimtelijke context. Bij nieuwe grotere turbines gaat het om principes in relatie tot de landschappelijke context en landschappelijke overgangen. Daarnaast zijn er ook principes over hoe om te gaan met bestaande windturbines. Voor de plaatsing en inpassing van kleinere windturbines (tot 15 m), met name op agrarische erven, zijn eveneens principes opgesteld. Doelgroep van de handreiking zijn initiatiefnemers, gemeenten, provincie en de ARO. Er is nog geen ervaring opgedaan met de handreiking, maar er komen wel meerdere initiatieven aan.

De ARO heeft een aantal vragen en opmerkingen hierover. Vraag is hoe omgegaan wordt met gemeente- en provinciegrensoverschrijdende projecten. De heer Van Leeuwen zegt dat het bij de handreiking vooral gaat om concrete initiatieven. Hij deelt de zorg van de ARO over de RES-samenwerking tussen de gemeenten en bijvoorbeeld provincies in het kader van het Groene Hart. De commissie vraagt of de Handreiking een levend document is dat kan worden bijgesteld als er nieuwe inzichten zijn. De heer van Leeuwen zegt dat het niet beton gegoten is en dat er binnenkort bijvoorbeeld al een toevoeging komt over draairichtingen. Niet elke kleine wijziging zal direct worden doorgevoerd, maar worden gebundeld met andere, om uiteindelijk meegenomen te worden bij een aanpassing.

De ARO vraagt in hoeverre aan de uitwerkingsregels rechten kunnen worden ontleend. De heer Van Leeuwen antwoordt dat de Handreiking vooral bedoeld is om de principes te betrekken bij het maken van plannen. De Handreiking is niet juridisch bindend, maar vooral bedoeld ter inspiratie en motivatie. Het is zaak om deze zoveel mogelijk onder de aandacht te brengen bij gemeenten en initiatiefnemers.

De commissie constateert dat er vooral sprake is van een vooruitblik, maar de vraag is of ook geleerd wordt van reeds bestaande projecten. Daarnaast worden in de handreiking niet alle technische onderdelen van windparken genoemd, zoals huisjes en hekwerken. De heer Van Leeuwen zegt hierop dat hierover wel iets opgenomen is in de tekst.

De ARO vraagt verder of er een kaart kan worden gemaakt met de landschapstypen, zodat de keuze voor bepaalde typen turbines en opstellingen ook visueel gemaakt wordt. De heer Van Leeuwen zegt

dat dat in deze politieke omgeving te gevoelig ligt. Het zou dan te snel worden geïnterpreteerd als: 'hier komen dus windturbines'.

Wat betreft het aspect ecologie is de ARO niet gelukkig met de kleinere turbines, omdat deze veel schadelijker zijn voor diersoorten dan de grotere. Veel bewegingen van vogels en vleermuizen spelen zich juist af op een hoogte van 10 tot 20 m. Daarnaast zie je dat windturbines steeds groter worden en in feite los komen te staan van het landschap waar ze in staan. Geldt het verhaal ook nog voor turbines van 7 tot 10 MW? De heer van Leeuwen zegt dat in grootschalige landschappen de grotere turbines op hun plek zijn en in kleinschaliger landschap de wat kleinere. Als daarvan afgeweken wordt moeten initiatiefnemers met een goed verhaal komen. Vraag is dan wel wat een goed verhaal is. De ARO vraagt zich af of kleinere windturbines economisch wel rendabel zijn.

Samenvattend vindt de ARO het stuk handig en nuttig, net als bijvoorbeeld de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het is zaak om de intenties goed te beschrijven en dan vervolgens te kijken wat de ruimtelijke uitgangspunten in de praktijk zijn. De regels moeten niet te strikt zijn.

Kwaliteitsimpuls Zonneparken

Naast de regels uit de Omgevingsverordening is er ook voor zonneparken een handreiking:

Kwaliteitsimpuls Zonneparken. Deze heeft dezelfde status als de Handreiking Wind op land.

De heer Van den Dobbelsteen gaat hier nader op in. Het is belangrijk om projecten in een vroeg stadium aan de ARO voor te leggen. In de praktijk blijkt dat deze handreiking door gemeenten en initiatiefnemers goed wordt gebruikt.

De ARO vraagt (zoals eerder) naar de toepassing van dakjesopstellingen, waar de commissie geen voorstander van is. De heer Van den Dobbelsteen geeft aan dat dit niet is geregeld in de Omgevingsverordening, maar wel is aangegeven om terughoudend om te gaan met dit soort opstellingen. In PS gaat de discussie vooral over 'verbetering ten opzichte van de huidige situatie' en daar is voor wat betreft biodiversiteit al snel sprake van. Ook de bodemkwaliteit is naar verwachting na 25 jaar beter dan bij de start van een project. In een inrichtingsplan en beheerplan kan worden gestuurd op vergroting van biodiversiteit en bodemkwaliteit, maar dit zou nog wat sterker kunnen worden geborgd in de regels. De ARO zegt hierop dat het wel nodig is om aan te geven wat de uitgangssituatie is ten opzichte waarvan een verbetering plaatsvindt. Er zou een nulmeting moeten plaatsvinden. De ARO zegt dat bodemvruchtbaarheid bij dakjesopstellingen een belangrijk aandachtspunt blijft, mede omdat deze constructies vaak vlak boven de grond zitten.

De heer Van den Dobbelsteen zegt dat het 'herstellen in de oorspronkelijke staat na 25 jaar' een belangrijk aandachtspunt is. Dit kan alleen worden geregeld met een vergunning. 'Herstel in de oorspronkelijke staat' kan natuurlijk niet betekenen dat een gebied weer teruggebracht wordt in de slechte staat waar in de uitgangssituatie sprake van is. Deze regel maakt het wel lastig om het landschap in de tussentijd te laten transformeren, terwijl dat soms om meerdere redenen beter is. De ARO heeft nog een aantal vragen. Er lijkt geen sprake te zijn van een prioritering van gebieden voor zonneparken, ze lijken overal te kunnen komen. De ARO ziet graag benoemd dat de landschappelijke eenheid binnen een gebied waar zonneparken komen bewaard blijft.

Een ander aandachtspunt is het meervoudig ruimtegebruik. Veel van de plannen die worden voorgelegd zijn behoorlijk monofunctioneel, met in de rand wat aandacht voor recreatie en natuur. Verdergaande voorbeelden zoals hoger geplaatste zonnepanelen boven land- en tuinbouwgrond zie je in de praktijk niet terug. Het creëren van meerwaarde zou aan het begin van het project moeten worden meegegeven. Veel projecten zijn acceptabel, maar zouden meer moeten zijn dan dat. In feite

zou je moeten beginnen met een gebiedsscenario of -perspectief voordat je zonneparken een plek geeft en verder uitwerkt.

De heer Van den Dobbelsteen is het eens dat functiecombinaties belangrijk zijn. Intussen gaan de ontwikkelingen snel en dienen zich veel projecten aan. Ontwikkelaars moeten worden geprikkeld om meerwaarde te onderzoeken. Het in een vroeg stadium voorleggen van plannen helpt om daar blijvend aandacht voor te vragen.

Mevrouw Koot zegt dat er vanuit het Rijk budget komt voor kwaliteitsverbetering en meervoudig ruimtegebruik. Dat zou het makkelijker moeten maken om aandacht voor deze aspecten actief te ondersteunen.

4. Zonneprojecten Hoofdweg en Vijfhuizerweg, gemeente Haarlemmermeer

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw J. van Teeffelen (procesmanager gemeente Haarlemmermeer), de heer V. Bakker (beleidsadviseur energietransitie gemeente Haarlemmermeer), mevrouw M. Peeters (procesmanager gemeente Haarlemmermeer), mevrouw E. Hendriks (projectontwikkelaar TPSolar), de heer R. Hendriks (algemeen directeur TPSolar), de heer L. van den Dobbelsteen (provincie Noord-Holland, BEL/IOT)

Mevrouw Hendriks geeft een korte presentatie over de projecten en gaat per zonnepark in op de hoofdlijnen. Zij toont een kaartje met de ligging van de projecten binnen het Zonnecarré in de Haarlemmermeerpolder.

Wat betreft het project aan de Hoofdweg is sprake van een park van 22 ha, waarvan 9 ha netto paneeloppervlak. Er is sprake van panelen van maximaal 2 m hoog in een zuidwest-opstelling (dakjesopstelling). Er komen 7 ha aan kruidenrijk/bloemrijk grasland, enkele honderden meters aan groenstructuur en langs de watergangen rietbermen. Dit project zit midden in een omgevingsdialoog, waarbij direct omwonenden betrokken zijn. Aandachtspunten vanuit bewoners zijn o.a.: het beperken van het zicht op de panelen, het verruimen van de afstand tussen de woningen en het zonnepark en het beperken van recreatiemogelijkheden om overlast op deze locatie te voorkomen. Bewoners hebben wel behoefte aan een hondenuitlaatplek. Mevrouw Hendriks toont een kaartje met het ontwerp van het zonnepark en een aantal profielen.

Bij het project aan de Vijfhuizerweg gaat het om 19 ha bruto oppervlakte, met een netto paneeloppervlakte van 9 ha en 4,5 ha kruidenrijk/bloemrijk grasland. Wat betreft de bouwstenen is het plan verder vergelijkbaar met dat aan de Hoofdweg.

De ARO complimenteert de initiatiefnemer met het in een vroegtijdig stadium voorleggen van de plannen aan de commissie en met het feit dat er zoveel groen in de projecten is opgenomen, meer dan in eerder behandelde zonneparken. De ARO is, zoals eerder bij andere projecten is geuit, geen voorstander van zuidwest-noordoost/dakjesopstellingen, ook al is er in de voorliggende plannen wel sprake van een kortere paneellengte en worden transparantere panelen toegepast dan elders. Wat betreft biodiversiteit en bodemvruchtbaarheid gaat de voorkeur uit naar enkelzijdige zuid(west)-opstellingen. Opvallend is dat in de referentiebeelden juist deze enkelzijdige opstellingen worden getoond. Als argument voor de keuze voor dakjesopstellingen wordt vaak, en ook bij deze projecten, de piekbelasting aangehaald. De panelen aan de zuidwestkant zorgen echter ook voor een behoorlijke piek, terwijl de panelen aan de noordoostzijde door de oriëntatie veel minder opleveren. Dat lijkt zonde van de panelen.

De heer Hendriks zegt dat bij deze projecten uitgegaan is van dezelfde opstellingen als bij het nabijgelegen zonnepark De Groene Hoek, zodat er binnen het gebied een eenheid ontstaat. Er is geen verschil in opbrengst tussen deze opstellingen en zuid-opstellingen. Bij andere projecten heeft TPSolar juist meestal enkelzijdige (zuid-)opstellingen toegepast. De ARO merkt op dat binnen het Zonnecarré juist ook zonneakkers met enkelzijdige opstellingen voorkomen, die net zo goed als referentie kunnen gelden voor deze twee projecten. Als de opbrengst toch niet uitmaakt, dan moet het ook mogelijk zijn om enkelzijdige opstellingen te realiseren.

De ARO constateert verder dat in beide projecten een hoek zit waar de panelen verspringen. Bij de Hoofdweg zit ook een slinger in de begrenzing van het terrein. De vraag is waarom hier niet de rechthoekige structuur van de verkaveling is gevolgd. De heer Hendriks zegt dat de afwijkende hoeken aan de noordoostzijde van de zonneparken het gevolg zijn van de aanwezigheid van kabels en leidingen. Die maken het onmogelijk om ter plekke zonnepanelen neer te zetten. De ARO zegt hierop dat invulling van de hoeken qua maat en schaal meer bij de kavelstructuur zou moeten passen. De panelen mogen wel verspringen, maar het groen kan wel meer de kavelvorm volgen. Aan de Vijfhuizerweg zou ook een 'kartel' achterwege gelaten kunnen worden. Dat kost misschien een paar panelen, maar de opstelling wordt wel wat robuuster.

De ARO beluistert dat omwonenden liever geen andere recreanten in het gebied willen, maar met name het project aan de Hoofdweg ligt wel tegen de noordelijke rand van het Groene Carré en zou hier extra betekenis aan kunnen geven. Recreatieve routes zouden ook met het gebied aan de andere zijde van de A5 kunnen worden gekoppeld. De heer Hendriks zegt hierop dat de grondeigenaar dan wel moet meewerken om recreatieve voorzieningen te realiseren. De omwonenden willen in elk geval geen extra recreatief gebruik door anderen. Ze willen wel een struinpad om de hond uit te kunnen laten. Hij zegt dat de gemeente wel een recreatief element in het gebied wil, maar omdat hier sprake is van veel overlast van de A5 en A9 is deze locatie minder geschikt voor recreatief gebruik. Volgens het beleidskader van de gemeente is er dus een wens en als initiatiefnemer wil de heer Hendriks wel meewerken, maar de omwonenden werken niet mee. De ARO vindt dat de ontwikkeling ook collectieve meerwaarde moet creëren en niet alleen voor de omwonenden. Daar zou de provincie zich ook hard voor moeten maken. De heer Bakker geeft aan dat uitbreiding van het Groene Carré-noord hier wenselijk is en dat het een uitgangspunt is dat initiatieven voor zonneakkers hieraan bijdragen. De initiatieven liggen versnipperd in het gebied, maar een recreatieve route is wenselijk. Als dat niet lukt dan zou aan de achterzijde van het terrein iets kunnen worden toegevoegd of moet de route buiten het gebied komen en moet de gemeente zelf invulling geven aan het Groene Carré.

De commissie constateert dat de ingetekende struweelhaag van 3 tot 4 meter te hoog is als begrenzing van de zonneakker. Deze zou vanuit openheid volgens de regels niet hoger mogen zijn dan de zonnepanelen. Dit staat in het Beeldkwaliteitsplan ook zo benoemd. Vraag is hoe de gemeente daarin staat. De heer Hendriks zegt hierop dat de struweelhaag door beheer op 2 m gehouden kan worden als dat wenselijk is. De ARO ziet graag dat de opgaande beplanting/heg organisch overloopt in het kruidenrijke grasland. Dit verzacht het beeld en zorgt voor een aangename recreatieve route en inpassing van het zonnepark. Nu lijken dit nog twee werelden. Ook voor de onregelmatige hoeken zou dit een oplossing kunnen zijn. De ARO doet nog de suggestie om hier en daar bosjes met opgaande beplanting toe te voegen. De heer Bakker zegt hierop dat de

openheid van het gebied voor de gemeente belangrijk is en dat, net als bij andere projecten, wel aan de zijde van het lint beplanting kan worden toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van fruitbomen.

Conclusie, samenvatting

De ARO is blij met het vroege stadium waarin deze plannen worden voorgelegd en met het hoge percentage groen dat in het plan is opgenomen. De commissie heeft de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- a. De ARO pleit voor het toepassen van enkelzijdige zuid(west)-opstellingen in plaats van de nu voorgestelde zuidwest/noordoost-opstellingen (dakjesopstellingen). Enkelzijdige opstellingen sluiten de bodem niet af en bieden dus meer kansen voor biodiversiteit en bodemvruchtbaarheid
- b. Zorg dat de onregelmatige hoeken aan de noordoostzijde van beide zonneparken beter aansluiten bij de rechthoekige vorm van de verkaveling en geef deze een robuustere vorm die past bij de maat en schaal van de polder. Als de panelen noodgedwongen moeten verspringen doe dit dan in grotere stappen en laat bij het zonnepark aan de Hoofdweg de beplanting wel de rechthoekige vorm van de kavel volgen.
- c. Zonneparken zouden zoveel mogelijk meerwaarde moeten toevoegen. Zorg daarom dat het zonnepark ook voor recreatie collectieve meerwaarde krijgt. Zeker bij het zonnepark aan de Hoofdweg is dit van belang, gezien de ligging in de noordelijke rand van het Groene Carré. Zorg voor een recreatieve verbinding langs de rand van het zonnepark en een verbinding richting het gebied aan de andere zijde van de A5. De commissie vindt het (ook meer in algemene zin) jammer dat er geen poging gedaan wordt tot meervoudig ruimtegebruik in de zin van bijvoorbeeld teelten onder de panelen.
- d. De struweelhaag mag volgens het beleid met het oog op de openheid van het landschap niet hoger worden dan de hoogte van de zonnepanelen (2 m boven maaiveld). Zorg ervoor dat dit in het beheer goed geregeld wordt. De ARO ziet graag dat de struweelhaag organisch overloopt in het kruidenrijke grasland, waardoor een aangename recreatieve route en inpassing van het zonnepark ontstaat. Onderzoek verder of er aan de voorzijde, in aansluiting op het lint, meer opgaande beplanting kan worden toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van noten- of fruitbomen.

De ARO is nieuwsgierig naar de uitwerking van het plan en ziet het graag nog een keer terug.

5. Woningbouwontwikkeling Krusemanlaan, De Klamp 1 Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Bruijn (gebiedsontwikkelaar gemeente Dijk en Waard), de heer H. Visscher (stedenbouwkundige gemeente Dijk en Waard)

De heer Bruijn geeft een korte introductie over de achtergronden van het plan. Aanleiding voor deze ontwikkeling is het tekort aan sociale huurwoningen. De gemeente heeft een aantal locaties benoemd tot urgentielocatie voor sociale woningbouw, waaronder de locatie aan de Krusemanlaan. De ontwikkeling doet de gemeente samen met woningcorporatie Woonwaard en woonstichting Langedijk. Het nu voorliggende plan betreft Fase 1. Ten noorden daarvan ligt het gebied voor Fase 2, dat in handen is van een gebiedsontwikkelaar. De huidige bestemming is voor beide locaties

‘maatschappelijk’, maar wordt omgezet in ‘wonen’. Binnen de bestemming is De Ronde gebouwd, een kliniek van stichting Esdégé Reigersdaal voor crisisopvang en tijdelijk verblijf van mensen met een verstandelijke beperking. De kliniek opent binnenkort haar deuren. Doel is om in het vierde kwartaal van 2022 te beginnen met de bouw van de woningen en te zorgen dat ze in het eerste kwartaal van 2023 bewoond zijn. Er is een stedenbouwkundig verkenning gedaan door het Team Stedenbouw van de gemeente Dijk en Waard en er is met het oog op de gewenste modulaire bouw samenwerking gezocht met Finch Building en Fijn Wonen. Bureau RRog is ingehuurd om het stedenbouwkundig plan samen met de gemeente uit te werken.

De heer Visscher gaat nader in op de stedenbouwkundige verkenning. Vanwege de ligging in de stedelijke rand van Heerhugowaard, is ervoor gekozen om het landschap drager te maken van de stedenbouwkundige opzet, met een groene invulling en open zichtlijnen op het landschap. Het plan kent veel collectieve ruimte en in beperkte mate private tuinen. Er is gezocht naar een goede verdeling van het programma in een groene setting. Het programma bestaat uit 34 een/tweekamerstudio's, 25 twee/driekamerappartementen, 23 eengezinswoningen van 80 m² en 8 eengezinswoningen van 120 m² BVO. De woningen van Finch zijn prefab stapelwoningen met een houten uitstraling; de modulaire woningen van Fijn Wonen (met tuinen) hebben een stenig uiterlijk. Ten slotte toont de heer Visscher een beeldcollage die de gewenste sfeer van het gebied weergeeft.

De ARO dankt de inleiders voor de toelichting en heeft een aantal vragen en opmerkingen. De commissie vraagt wat de langetermijnvisie van de gemeente is voor deze plek. In hoeverre krijgt het plan een definitieve vorm, waarbij de infrastructuur al wordt vastgelegd? Ook in relatie tot Fase 2 is de ARO benieuwd naar een langetermijnvisie. En hoe lang is ‘tijdelijk’ als het gaat om de woningen en wat doe je wel en niet met het oog op de toekomst van het terrein en verdere uitbreidingen? De heer Bruijn zegt dat het niet gaat om tijdelijke woningen, maar om permanente, modulaire woningen. Aanvankelijk was de insteek inderdaad tijdelijk. Fase 2 moet nog worden vormgegeven, in overleg met de ontwikkelaar; Fase 1 zal daarbij richtinggevend zijn. De ARO vindt het een gemiste kans dat nu onder tijdsdruk nog niet nagedacht wordt over de verbinding met Fase 2. Wat betreft de tijdelijkheid van de woningen, is de commissie op het verkeerde been gezet. In het advies van de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit van juni 2022 wordt bijvoorbeeld nog gesproken over tijdelijke woningen.

De ARO heeft vraagtekens bij de dubbele ontsluiting: er is een ontsluiting vanaf de toekomstige Oosttangent, maar parallel daaraan ligt ook een weg. Er zit ook teveel parkeren in voor een plan dat vooral bedoeld is voor sociale woningbouw. De heer Bruijn beaamt dat 94 parkeerplaatsen inderdaad veel is, maar dat aantal hangt samen met de parkeernorm. Het is vooral een reservering; voor de huidige doelgroep zijn niet zoveel parkeerplekken nodig. De reservering van de Oosttangent is nodig met het oog op de toekomstige ontwikkelingen in het aansluitende gebied aan de noordzijde. De ontsluiting voor auto's vindt plaats vanaf die weg. Bij de kliniek komt nog een noodontsluiting van de wijk. De commissie zegt dat de parkeerplekken die nog niet nodig zijn voorlopig ook groen kunnen worden ingericht. Wat betreft de ontsluiting vindt de ARO dat het bij elkaar vrij veel wordt. Ook is het wenselijk om Fase 2 niet te ontsluiten via de weg door Fase 1, maar daar juist ook de (doorgetrokken) Oosttangent als ontsluiting te gebruiken. Anders raak je het groene en collectieve karakter in het nu voorliggende plan snel kwijt.

De collectiviteit is vooral gezocht in het groen. De ARO doet de suggestie om te kijken of ook bij de woningen zelf, bijvoorbeeld door het toepassen van bredere trappenhuizen, meer collectiviteit kan komen. Vraag is ook wat de verbinding is met de kliniek, zowel ruimtelijk als sociaal. Is er sprake van samenhang en mogelijkheden tot integratie? De heer Bruijn zegt hierop dat de collectiviteit vooral gezocht wordt in de groene ruimte en dat er wordt gezocht naar sociaal beheer van die ruimte. Er is ook sprake van een interactie met de kliniek, ook op sociaal gebied. Deze maakt onderdeel uit van het gebied. De ARO merkt op dat dit in het ontwerp niet te zien is; de kliniek lijkt ruimtelijk een apart gebiedje. De heer Bruijn verwacht dat dit in de praktijk wel goed komt.

Wat betreft de kopgevels, waar ook het welstandsadvies over gaat, vraagt de ARO hoe deze worden vormgegeven. De heer Visscher zegt dat er recent nog een slag gemaakt is in de kopgevels, door nestkasten toe te passen, waardoor de gebouwen ook meer natuurinclusief worden. De ARO is voorstander van natuurinclusief bouwen, maar zet vraagtekens bij de meerwaarde van nestkasten als het gaat om de kwaliteit van de kopgevels.

De ARO vraagt waarom de grondgebonden woningen een voordeur hebben aan de buitenzijde en niet aan de collectieve binnenruimte. De heer Visscher geeft aan dat het geen traditionele woningen zijn, maar alzijdige, compacte blokken, los in het landschap. Aan de collectieve binnenruimte zit een buitenruimte met een lage afscheiding, geen voordeur of pad. Dit voorkomt ook dat bewoners ongewenste dingen toevoegen aan de gebouwen.

De ARO vindt dat je door de modulaire bouw, die met het oog op de gewenste snelle ontwikkeling blijkbaar nodig is, inboet aan kwaliteit. Bij de hof aan de noordzijde biedt de modulaire houtbouw nog wel kansen op kwaliteit. De hof-typologie is hier denkbaar, waarbij de ontsluiting van de woningen aan de hof zijn gelegen. Bij de blokken bij de entree, naast de kliniek, en in het verlengde langs het door te trekken tracé is architectonische kwaliteit noodzakelijk, gericht op de specifieke locatie en samenhang met de omgeving.

Ten slotte vraagt de ARO hoe het zit met de watercompensatie. De heer Bruijn zegt dat deze wordt opgelost door een verbreding van de Oostertocht. In de nieuwste plannen is dit ook opgenomen.

Conclusie, samenvatting

De ARO vindt het een logische locatie om woningbouw te ontwikkelen en is voorstander van een groene ontwikkeling, die relatie heeft met het aangrenzende landschap en functies. De commissie is echter kritisch op een aantal punten:

- a. In de planopzet is terecht gezocht naar een relatie met het aangrenzende landschap, maar in de toekomst wordt aan de noordzijde woningbouw ontwikkeld. De ARO vraagt om een langetermijnvisie voor dit plan, in relatie met Fase 2, inclusief de ontsluiting. De commissie vindt het onwenselijk dat Fase 2 via het nu voorliggende plan voor Fase 1 wordt ontsloten. Het is beter om daar de (doorgetrokken) Oosttangent voor te gebruiken. De ARO adviseert de ruimtelijke randvoorwaarden en kwaliteitseisen te formuleren voor het stedenbouwkundig plan van fase 2 in relatie tot fase 1.
- b. De ARO vraagt om de hoeveelheid wegen en parkeerplekken tot een minimum te beperken. Parkeerplekken die nu niet nodig zijn kunnen voorlopig het beste groen worden ingevuld.
- c. De commissie vindt dat de modulaire bouw, die met het oog op de haast die er is een logische keus is, op een aantal plekken onvoldoende architectonische kwaliteit biedt. Dit geldt vooral voor de twee blokken bij de entree, die door hun positie en zichtbaarheid aan het begin van de wijk en ligging langs de hoofdinfrastructuur vragen om meer

architectonische kwaliteit. Dit geldt ook voor het gebouw langs de weg in het verlengde hiervan. De hof ligt hierachter en daarmee ligt hier een vanzelfsprekende relatie met de kliniek.

- d. De commissie mist in het ontwerp nog de ruimtelijke relatie met de kliniek en vraagt daar bij de uitwerking meer aandacht aan te besteden (zie ook punt hierboven).
- e. De ARO vraagt om bij de uitwerking ook de opgaven vanuit klimaatadaptatie (watercompensatie) en duurzame energie goed mee te nemen.
- f. De commissie vraagt om in de rapportage ook profielen op te nemen, waardoor meer inzicht ontstaat in de opzet van het plan, de hoogte van de gebouwen en de beplanting en de ruimtelijke relatie tussen de onderdelen.

De ARO ziet een verder uitgewerkt en aangepast plan graag nog een keer terug, inclusief een langetermijnvisie voor dit plan en de aangrenzende ontwikkelingen.

6. Woningbouwontwikkeling Akersloot Zuid III, Geesterweg/Sluisweg Akersloot, gemeente Castricum

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. van Boven (senior projectleider gemeente Castricum/de BUCH, mevrouw J. Kraak (projectontwikkelaar HBB Groep), de heer P. Godefroy (la4sale), de heer J. van der Ploeg (FARO Architecten), de heer R. Witte (ecoloog Bureau Endemica).

De heer Van Boven houdt een korte inleiding. Deze ontwikkeling, met 180 woningen in een gemengd programma, is een belangrijk project voor de gemeente. Het staat al jarenlang in de planning en wordt politiek breed gedragen. Het staat ook in het nieuwe coalitieprogramma. Het gebied ligt vlakbij de A9 en op korte afstand van station Uitgeest. Een beperking is de ligging op de grens van de geluidscontour van Schiphol. De afname van het aantal vluchten van en naar Schiphol kan daar verbetering in brengen. Het gebied ligt ook in Bijzonder Provinciaal Landschap, maar de heer Van Boven zegt dat hier met de huidige woningnood wel een mouw aan te passen is.

De heer Godefroy licht het plan verder toe aan de hand van een presentatie. Er is nog geen boekje met tekst beschikbaar. Hij geeft aan dat het een natuurinclusieve wijk moet worden. Het gebied ligt in BPL, wat het bouwen lastig maakt. Hij toont de regels uit de Omgevingsverordening die hierover gaan. De druk op de woningmarkt is echter groot en de vraag is of in dit kleine stukje aan de rand van het BPL de kwaliteiten dusdanig groot zijn dat hier niet gebouwd zou kunnen worden. Of is het zelfs mogelijk om met het bouwen van woningen invulling te geven aan de ambities van het BPL? De heer Godefroy gaat kort in op een woningbouwplan op Texel waar ook in BPL gebouwd is (*dit gebied ligt buiten BPL en landelijk gebied, red.*). Het gaat daar om het maken van landschap en groen waarbinnen vervolgens clusters van woningen in de vorm van erven geplaatst worden, met ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Je brengt hiermee landschap met bebouwing naar de stad (dorp) toe. Hij gaat kort in op de Leidraad, waar informatie is opgenomen over de Smallewal, waar dit gebied onderdeel van uitmaakt. Er is ook gekeken hoe het gebied ecologisch gezien een schakel kan vormen tussen de strandvlakte ten noordoosten van Akersloot en het Alkmaardermeer. Geomorfologisch gezien ligt het plangebied in de veenvlakte tussen de twee smalle strandwallen aan weerszijden. De heer Godefroy geeft aan dat het huidige open weidegebied kwaliteiten in de

ondergrond heeft, maar die zie je in feite niet. Vraag is of het open weiland de reuring van de Geesterweg en de bestaande woonwijk wel aan kan. De strandwallen met hun afwisseling in beplanting en bebouwing zijn wat dat betreft krachtiger. Deze gelden als inspiratie voor de ontwikkeling in dit gebied, maar het moet wel anders worden dan op de strandwallen, waar de wegen de dragers zijn van de woningbouw. Hij toont aan de hand van kaarten hoe het gebied vanuit de ondergrond wordt opgebouwd, waarin ook voormalige waterlopen worden teruggebracht en voorzien van natuurlijke oevers. Daarbinnen vleien zich een aantal woonclusters die als eilandjes in het natte landschap komen te liggen. Er is geëxperimenteerd met de manier waarop dit zo goed mogelijk kan. Tuinen kunnen bijvoorbeeld aan de buitenkant liggen, met openbaar terrein binnenin, of andersom. Uitgangspunt is dat er 7 woonclusters met grondgebonden woningen en 3 met appartementen komen. De helft is sociale woningbouw. Parkeren vindt grotendeels plaats aan de oostkant van het gebied. De parkeernorm is lager dan gewoonlijk. Toegangswegen zijn korte insteeken en geen doorgaande routes. De grotere groenzone door het gebied wordt niet doorsneden. 50% van het gebied is groen, 50% bestaat uit bouwvelden, waarbinnen een deel wordt uitgegeven. Het groen heeft ecologische waarde, maar is ook voor het woonmilieu van grote waarde. Vraag is of je op deze manier op de overgang van dorp naar landschap uiting kunt geven aan het BPL.

De voorzitter dankt de inleiders voor hun toelichting en geeft voorafgaand aan de discussie nog iets mee over de verwachtingen. Het gebied ligt in BPL en hierin is het ontwikkelen van een dergelijke woonwijk niet zonder meer mogelijk. De discussie over het wel of niet mogen bouwen en de voorwaarden die daarbij horen is een politieke discussie die bij de provincie in Haarlem gevoerd wordt. De ARO gaat daar niet over en adviseert over ruimtelijke kwaliteit, vanuit de verschillende vakgebieden die in de commissie zijn vertegenwoordigd. Aan het ARO-advies kunnen dus geen rechten worden ontleend voor het al dan niet bouwen in dit gebied.

De ARO heeft een aantal vragen en opmerkingen.

Door de toelichting heeft de commissie nu meer inzicht in de achtergronden, maar het was lastig om vooraf uit de toegezonden presentatie de redeneerlijn af te leiden. Een groot aantal pagina's met beelden, zonder verhaallijn en toelichting biedt daarvoor te weinig houvast. Het is ook nu nog niet helemaal duidelijk of het gaat om een plan of een verkenning. De tekeningen en maquette suggereren dat het al een uitgewerkt plan is, maar het lijkt in feite meer een schets. Het advies voor een volgende keer is om het niet alleen te laten bij beelden, maar ook een tekstuele onderbouwing en toelichting toe te voegen.

Een belangrijk aspect is de bewijslast. Het BPL gaat hier op de schop en de vraag is daarom waarom het plan dan juist iets toevoegt aan het BPL. Er komen 180 woningen en parkeervoorzieningen. Waarom zou dit kunnen op deze plek en welke kwaliteiten horen daar dan bij? Het voorbeeld van Texel is mooi, maar heeft een andere structuur en dimensie. Vraag is of je dat concept zomaar kunt opschalen naar deze maat.

Op het hogere schaalniveau vormt het gebied van nature een open, lager gelegen gebied tussen de strandwallen. Hier is het contrast tussen meer verdichte strandwallen en open strandvlakte / veenvlakte nog goed beleefbaar. Aan de noordzijde van het plangebied is al gebouwd, maar de vraag is waarom je dan juist in dit resterende kwetsbare open deel, dat mede door de openheid onderdeel is van BPL, zou moeten bouwen. Je zou eerst op een hoger schaalniveau moeten kijken wat een logische plek is voor woningbouw. Vraag is of dat ook is gedaan. De openheid is wellicht niet heilig,

maar is het niet veel logischer om op de strandwallen te bouwen en die verder te verdichten? Als je dan toch kiest om hier te bouwen dan is het de vraag wat de beste manier is. Het huidige voorstel oogt vrij dicht, met name aan de oostkant langs de provinciale weg waar de parkeervoorzieningen komen. Daar mis je het gevoel dat de strandvlakte doorloopt. Het zicht vanaf de strandwal op het lager gelegen gebied gaat zo verloren.

De ARO vindt de exercitie conceptueel interessant: hoe kun je landschap maken door huizen te bouwen. Vraag is wel wanneer het dan goed is en of je het ook kunt waarmaken. Het gebied moet bijvoorbeeld bouwrijp gemaakt worden, er moet riolering komen en er moet worden opgehoogd. De vraag is hoe je dat doet, zonder het landschap en de ondergrond te verstoren. Vraag is ook wat het draagvermogen is van de plek. Door de specifieke invulling dreigt het toch een plan te worden dat meer op zichzelf staat. In het plan zit veel parkeren, waardoor met name het gebied aan de oostzijde wordt overheerst door parkeervoorzieningen. Dit past niet bij een genuanceerd en fijnmazig plan. Heb je wel zoveel auto's nodig als hier op een andere manier wordt gewoond?

Nu wordt uitgegaan van 180 woningen, maar welke minimale maat heb je nodig om het landschap en de woonomgeving ook daadwerkelijk kwaliteit te geven? Zo'n verkenning zou mogelijk kunnen leiden tot minder woningen. Het gebied oogt ondanks de groene structuren vrij dicht en nauw. Wat betreft de eilanden is de ARO huiverig voor de kwaliteit van de binnenruimtes. Er is een strakke buitenrand, die alleen werkt bij de gratie van een kwalitatief goede binnenwereld, liefst zonder dat daar auto's kunnen komen. Vraag is hoe je de collectiviteit organiseert. Het is van belang dat de scheiding tussen buurtschapjes en landschap geborgd wordt. De vraag is of een haag als scheiding daarvoor een sterk genoeg middel is. De ARO vraagt in dit kader om profielen toe te voegen, waaruit blijkt hoe de relatie en verhouding is tussen natuur en wooneilanden, hoe het zit met hellingen en functies die in het gebied komen, die de ophogingen en ondergrondse infrastructuur weergeeft en die meer inzicht geven of de maatvoering realistisch is.

Het gebied wordt gepresenteerd als ecologische stapsteen, maar het is onduidelijk over welke soorten het gaat en wat de ecologische verwachting dan is. Op basis van slechts één collage in de presentatie is hier weinig over te zeggen. Welke soorten zitten er nu bijvoorbeeld en wat is nodig om er echt een stapsteen van te maken? Hier is meer onderzoek en toelichting voor nodig.

Een laatste punt is dat er bij de ARO nog onduidelijkheid is over voor de gebouwtypologieën. De vraag is wat op welke plek komt en of wat nu gepresenteerd is het voorstel is of dat typologieën ook op een andere plek kunnen komen.

De heer Godefroy reageert op de opmerkingen van de commissie en zegt dat alleen landschap maken en niet bouwen beter zou zijn, maar er ligt nu eenmaal een urgentie om te bouwen. Dan komt de vraag wat het maximale laadvermogen is van de plek. Er is inderdaad bewijslast nodig of je hier moet bouwen en of dit plan haalbaar is en gaat werken. Het is nu nog een schets en verkenningen, ook typologisch. De heer Godefroy zegt dat dat de gemeente niet de luxe heeft om ergens anders te bouwen, want die ruimte is er niet.

De heer Van der Ploeg vult nog aan dat in het voorbeeld van Texel sprake was van een lelijke dorpsrand en dat daar door het bouwen van de nieuwe wijk juist een mooiere overgang tussen bestaande bebouwing en landschap is ontstaan. Daar is de kwaliteit zo goed dat het niet zomaar mogelijk is om daar nog een wijkje aan te plakken. Je stelt hiermee het landschap ten dienste aan het dorp.

Conclusie, samenvatting

De ARO geeft een inhoudelijk advies over ruimtelijke kwaliteit en de verschillende aspecten die daar onderdeel van zijn. De discussie over het wel of niet mogen bouwen en de voorwaarden die daarbij horen is een politieke discussie die bij de provincie in Haarlem gevoerd wordt.

De ARO heeft vooral vragen en opmerkingen en heeft nog onvoldoende informatie om goed te kunnen adviseren over het plan. Daarvoor is een betere onderbouwing nodig.

De commissie vraagt aandacht voor de volgende punten:

- a. Zorg dat bij het aanleveren van informatie ook een duidelijke tekstuele toelichting zit. Bij de voorbereiding van de vergadering was het lastig om uit de veelheid aan beeldmateriaal een redeneerlijn te destilleren. Dit is een aandachtspunt voor een volgende keer.
- b. Het BPL gaat hier op de schop en de vraag is daarom waarom het plan door het bouwen van woningen dan juist iets toevoegt aan het BPL. Op hoger schaalniveau bekeken is het niet logisch en wenselijk om in het open en lager gelegen gebied tussen de hoger gelegen, verdichte strandwallen te bouwen. Het is een van de weinige plekken waar het contrast tussen strandvlakte en strandwallen nog goed beleefbaar is. Bouwen op de strandwal is ruimtelijke logischer en beter. Er is dus meer bewijslast nodig, ook op een hoger schaalniveau, om aan te tonen waarom woningen zouden moeten worden gebouwd op deze kwetsbare plek en welke kwaliteiten daar dan bij horen.
- c. Er is beter onderzoek nodig naar het draagvermogen van het gebied. Hoeveel woningen passen hier als je de gewenste kwaliteit wil bereiken? Wat betekent de ondergrond en de gewenste kwaliteit voor de manier van bouwrijp maken? Wat wordt de kwaliteit van de binnenruimtes en hoe organiseer je daar de collectiviteit? Hoe borg je de scheiding tussen buurtschapjes en landschap? Gevraagd wordt om hier beter naar te kijken.
- d. Het huidige voorstel oogt vrij dicht, met name aan de oostkant langs de provinciale weg waar de parkeervoorzieningen komen. Het massaal parkeren past niet bij een dergelijk fijnmazig plan en een dergelijke manier van wonen. Gevraagd wordt om hier een betere oplossing voor te vinden.
- e. De ARO vraagt om profielen toe te voegen, waaruit blijkt hoe de relatie en verhouding is tussen natuur en wooneilanden, hoe het zit met hellingen en functies die in het gebied komen, en die meer inzicht geven of de maatvoering realistisch is.
- f. Het gebied wordt gepresenteerd als ecologische stapsteen, maar het is onduidelijk over welke soorten het gaat en wat de ecologische verwachting dan is. Er is nader onderzoek nodig naar wat je precies met wat verbindt, de huidige ecologische kwaliteiten, de soorten waar het om gaat en wat nodig is om er daadwerkelijk een stapsteen van te maken. Daarbij wil de ARO ook de ecologische invulling van de 'kreken' nader uitgewerkt zien.
- g. Ten slotte vraagt de ARO om meer duidelijkheid over de gebouwtypologieën en verkenning op welke plek deze het beste in het plan terug kunnen komen.

De ARO is nog niet overtuigd en ziet een beter onderbouwd, toegelicht en uitgewerkt plan graag nog een keer terug.

7. Rondvraag + afsluiting

De ARO neemt afscheid van Ellen Marcusse. De voorzitter spreekt haar toe en dankt haar voor de goede en constructieve bijdrage aan de adviezen van de ARO de afgelopen jaren. Ellen Marcusse memoreert hoe de manier van adviseren van de ARO in de loop van de jaren is veranderd van advies over de inpassing, naar advies over de plannen zelf, met ook steeds meer aandacht voor duurzaamheid. Zij wenst de andere ARO-leden veel succes en wijsheid bij hun verdere advisering.

Er zijn verder geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 11 oktober 2022 vanaf 16:00 uur. Het gaat daarbij om een fysieke vergadering in Haarlem. Mariëlle Kok is er dan voor het eerst bij.

De voorzitter sluit de vergadering.