

## Verslag 97e vergadering ARO, 28 november 2023

Voorzitter:	de heer H. ter Heegde
ARO-leden:	de heer B. Kuipers, de heer M. Holvoet, mevrouw M. Kok, mevrouw M. Peters, de heer M. Willemsen, de heer P. Veen
Secretaris:	de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
Ondersteuning:	de heer M. Veldkamp (provincie Noord-Holland, BEL/IOT)

### 1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

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

Het verslag van de 96e ARO-vergadering van 10 oktober 2023 wordt vastgesteld.

Schriftelijke behandeling Recreatiewoningen Noorderduyn, gemeente Den Helder:

*Er ontbreekt een gebiedsvisie op de hogere schaal van het gebied. Hierdoor blijft het onduidelijk hoe de kwaliteit van het gebied bij toekomstige ontwikkelingen wordt gewaarborgd. Het ontbreken van deze visie werkt vertragend.*

*Op het overzicht is de locatie lijkt nu ingemonteerd en zodoende een vlek in het landschap. Doordat een grote visie op het gebied ontbreekt is het onduidelijk hoe op structuurniveau de landschappelijke kwaliteiten geborgd worden. Dit is cruciaal voor eventuele volgende plannen langs de randen.*

*Het plan is op enkele punten aangepast:*

- Andere typologieën i.c.m. omgang van de randen van de locatie (parkeren en terrassen) en het binnengebied van de locatie (erven met parkeren in duinlandschap). Hiermee wordt de impact op de waterstructuur beperkt en meer ruimte gegeven aan het casco/landschappelijk raamwerk en een onderscheidt gemaakt tussen rand en binnengebied.*
- De tankgracht en -wal hebben een nieuwe positie in het geheel gekregen. Deze vormen nu een onderdeel van het plan.*
- De woningen liggen 'in' het geaccidenteerde terrein en worden onderdeel van het landschap.*

*Aandachtspunten:*

- Het plan blijft behoorlijk naar binnen gericht en dat is door de context moeilijk anders te organiseren. Er wordt bovenplans fiets- en wandelroutes, Atlantikwall en landschappelijk raamwerk gerealiseerd. Dat is van toegevoegde waarde voor plan en gebied.*
- De kwaliteit van het binnengebied kan versterkt worden door iets meer te variëren in de landschappen. Door meer onderscheid te realiseren kan het monotone karakter worden doorbroken. Versterk het beeld van de gradiënten in het plan en laat dit de basis zijn voor de kwaliteit van het binnengebied.*
- De randen hebben een behoorlijke kwaliteitsslag doorgemaakt. Zorg voor flauwe natuurlijke oevers langs de volledige waterstructuur waardoor er een gedegen landschappelijk casco ontstaat waarbinnen gerecreëerd kan worden.*

### **3. Polderpark Anna Paulowna, gemeente Hollands Kroon**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw W. Sanders (gemeente Hollands Kroon), de heer O. Haffmans (woningstichting Anna Paulowna), mevrouw T. de Vroomen (stedenbouwkundige INBO architecten)

Mevrouw de Vroomen geeft een toelichting op het plan. De wens van gemeente en woningstichting om levensloopbestendige woningen te realiseren op loopafstand van het centrum vormt de aanleiding voor dit stedenbouwkundig ontwerp. Er worden 31 woningen voor senioren en 10 woningen op vrije kavels gerealiseerd. De locatie ligt aan het Kruiszwijn, naast de Poldertuin (tuin van voormalig polderhuis). Het Kruiszwijn is een oorspronkelijke wadkreek, die via de Lage Oude Veer in de Waddenzee uitmondt.

In het ontwerp wordt het Kruiszwijn als natuurlijke grens van het dorp gezien. Het Polderpark draagt bij aan het versterken van (de beleving van) de openheid door het doorzicht richting natuurgebied het Kruiszwijn en de open polders. Om de beleving van de overgang van het Kruiszwijn naar het polderlandschap te versterken wordt de rand van het Polderpark aan de Kruiszwinsloot openbaar gemaakt. Het wandelpad sluit aan op de Poldertuin en de voetgangersbrug naar het Kruiszwijn en het open landschap. De bestaande rechtlijnige (afwaterings)sloten rondom het plan blijven gehandhaafd en worden om klimaatadaptieve redenen verbreed.

De woningen worden geclusterd tot een drietal hofjes, met een lage bebouwingsdichtheid van 15 won/ha. Links twee hofjes met sociale huur, rechts een hofje met vrije kavels. De hofjes worden van elkaar gescheiden door gemeenschappelijke groenstroken. Deze zorgen, als groene vingers, voor doorzicht richting Kruiszwijn en polderlandschap. Een ha-ha vormt de overgang van dit gemeenschappelijke groen naar de privé-tuinen. De inspiratie voor de architectuur zijn de huisjes van de eerste bewoners van de in 1845-1846 drooggevallen Anna Paulownapolder.

De ARO dankt mevrouw de Vroomen voor haar heldere toelichting. De ARO vindt de locatie een logische keuze en heeft waardering voor de afwisseling van hofjes en groene tussenruimten. Wel heeft de ARO nog een aantal vragen. De overgang naar de groene zones wordt gevormd door het muurtje van de 'ha-ha', maar het is niet duidelijk hoe het zicht vanuit het openbaar groen op de tuinen wordt. De ARO vreest voor private oplossingen zoals schuttingen om privacy te genereren en mist randvoorwaarden voor erfafscheidingen en bergingen. Zijn er bepalingen erin het kavelpaspoort bepalingen opgenomen over bergingen en bijgebouwen?

Ook vraagt de ARO zich af waarom er gekozen is voor wadi's. Samen met de stenen muurtjes vormen dit stedelijke elementen die niet zo passen in deze landschappelijke omgeving. De ARO doet de suggestie om het water vanuit de kreek binnen het plan te halen, waardoor het landschap meer onderdeel wordt van het plan. De polderpionier-gedachte is nog onvoldoende uitgewerkt in de buurtjes: teveel standaard nieuwbouw met veel verharding. Met bijvoorbeeld verschillende dakrichtingen en hogere beplanting kan, gezien vanuit het buitengebied, een mooie afwisselende dorpsrand gecreëerd worden. De hofjes ogen nu wat statisch en bovendien roept de keuze om sociale woningbouw en vrije sector te scheiden in aparte hofjes vragen op. Waarom geen menging?

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO spreekt haar waardering uit voor het plan waarin op voorbeeldige wijze invulling is gegeven aan de biodiversiteit. De ARO vraagt om de keuze tussen wadi's en het tot stand brengen van een

verbinding met de kreek te heroverwegen en om de overgang van de privé-tuinen naar het openbaar gebied mee te ontwerpen om verrommeling te voorkomen. Ook vraagt de ARO om te onderzoeken of de hofjes niet wat 'landelijker' vormgegeven kunnen worden.

De ARO ziet het plan nog graag een keer terug voor een korte behandeling in de commissie of een schriftelijke behandeling.

#### **4. ONS initiatief Julianadorp, gemeente Den Helder (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer O. Klijn (Fabrications), de heer P. Verhoeven (Mandaworks), de heer M. Jansen (ONS Julianadorp), de heer F. op ten Berg (gemeente Den Helder), de heer P. Huizing (gemeente Den Helder)

De heer Klijn geeft een toelichting op de nadere uitwerking. Het plan wordt gekenmerkt door de ontmoeting van 2 systemen: orthogonaal open landschap en organische bloemkoolwijken. De orthogonale structuur bevindt zich langs de Lange Vliet en Zuiderhaaks, de organische structuur langs het open landschap en boslandschap. Het plan bestaat uit een aantal lagen: de landschappelijke hoofdstructuur / de Gouden Zomen, de waterstructuur en de programma clusters (met een orthogonale bebouwingsstructuur waar verschillende programma's mixen). Samen vormen ze de structurerende principes van Julianadorp Oost. In vier zoom-ins worden doorsnedes getoond met principe uitwerkingen. In deze uitwerkingen wordt onderzocht hoe de programmatische wensen van de betrokken partijen kunnen leiden tot de gewenste ontmoetingen.

De ARO dankt de heer Klijn voor zijn toelichting. Het is de ARO niet duidelijk wat de status van het getoonde plan is, is het meer bedoeld als visie of een ontwikkelkader? De ARO was in de vorige bijeenkomst enthousiast over het concept en verwachtte nu een nadere uitwerking van dit concept. In de uitgewerkte profielen wordt gestapeld programma getoond, maar er is geen zicht op woningaantallen, oriëntatie van de deelgebieden of over de zwaarte van de ontsluitingen. In het plan wordt nu op een interessante wijze gewerkt met een groot aantal lagen over elkaar, hopen op een spannende wisselwerking. Het landgoedverhaal lijkt echter naar de achtergrond te verdwijnen. De ARO vraagt zich ook af hoe de voorstellen worden vertaald naar ruimtelijke kwaliteit en hoe deze ingreep zich verhoudt tot het gehele dorp. Het is nu niet duidelijk welke kwaliteiten van de bloemkoolstructuur worden gebruikt. De ARO vraagt zich ook af welke middelen worden gebruikt om het plan te ontwikkelen.

De heer Klijn reageert op de opmerkingen van de ARO. Hij begrijpt de verwarring en benadrukt dat de presentatie een weerslag is van het proces met de diverse partners, waarin wordt onderzocht hoe ontmoetingen tussen de verschillende gebieden kunnen plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat er gescheiden werelden ontstaan. Het is de ambitie om in de tussenruimten programma's te mengen en elkaar positief te laten beïnvloeden. Na deze verkenning worden de uitkomsten terugvertaald naar de grotere structuur en wordt onderzocht het zit met de hiërarchie van de verschillende onderdelen. In deze fase wordt ook nader onderzocht hoe de aansluiting tussen de bloemkoolstructuur en de orthogonale structuur nader wordt uitgewerkt.

De heer Huizing geeft aan dat begin volgend jaar een paralleltraject wordt gestart waarin wordt onderzocht hoe het plan ontwikkeld kan worden.

### *Conclusie, samenvatting*

De ARO is zeer geïnteresseerd in de gevolgde werkwijze en waardeert de conceptuele zoektocht naar het vinden van samenhang tussen de losse onderdelen om gescheiden werelden te voorkomen. De ARO ziet het plan graag een keer terug, op het moment dat het plan verder is geconcretiseerd. De ARO is met name geïnteresseerd hoe de spannende aanpak resulteert in een aantal documenten waarmee het plan kan worden ontwikkeld en de kwaliteit kan worden getoetst en geborgd. De ARO wenst de aanvragers succes bij de nadere uitwerking.

## **5. Mirrorhotel, Monnickendam, gemeente Waterland (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer H. Leloup (Leloup architecten), de heer S. Gorter (Copijn landschapsarchitecten), de heer C. Mooij (Green Fields TAD).

De heer Leloup geeft een toelichting op het gewijzigde plan. De wijzigingen beperken zich tot de wijziging van de kleur van de dakpannen en de kleur van de gevel. De plint van het gebouw en een aantal terugliggende geveldelen worden in grijs uitgevoerd. De zonnepanelen op de hellende daken zijn vervallen.

De heer Gorter geeft een toelichting op landschappelijke inpassing. In een analyse van de bestaande situatie wordt getoond dat het schiereiland wordt gekenmerkt door een afwisseling van bosgroepen en open velden, met strandjes aan de Oostzijdeaven aan de Westzijde. De bebouwing ligt verspreid langs de randen van het schiereiland, met groen als decor en vrij zicht over de Gouwezee. Een netwerk van recreatieve paden, waaronder een informele strandroute, loopt door tot in de woonwijk. De speelweide vormt een bijzonder hoogteaccent. In het plan wordt voorgesteld de soortenrijkdom rondom het hotel te verhogen. Er wordt tevens een informele laanstructuur voorgesteld en een gradiënt in de beplanting (van natuurlijk inheems naar cultureel decoratief) vanaf de bosranden naar het parkgedeelte rond het hotel. Het hoogteaccent in het maaiveld aan de oostzijde wordt verbonden met de verhoogde ligging van hotel. Aan de zijde van de parkeerplaats wordt de verhoging opgenomen in het reliëf. Het parkeerterrein wordt voorzien van bomenrijen, waardoor de grote ruimte wordt gebroken.

De ARO dankt heer Leloup en de heer Gorter voor de presentatie. De ARO is blij met de inbreng van de landschapsarchitect. Deze inbreng toont de spanning aan tussen het formele karakter van het gebouw en de losse inrichting van het Hemmeland (zoals getoond in de analyse). Dit vraagt om een afgewogen spel tussen formeel en informeel, tussen symmetrie en asymmetrie. Dit geldt voor de landschappelijke inrichting, maar ook voor de vormgeving van het gebouw en de infrastructuur. Een van de gepresenteerde referenties toont de kwaliteit van de asymmetrie. Het aanzicht van het nu symmetrische gebouw staat ook op gespannen voet met het diverse silhouet van Monnickendam. Het parkeerterrein wint aan kwaliteit als er een aantal parkeerplaatsen wordt vervangen door bomen, zodat een lossere beplantingsstructuur ontstaat. De toeritten naar het hotel zouden minder symmetrisch kunnen. Aandacht wordt gevraagd voor de continuïteit van de 'gracht' door elegante bruggetjes over het water naar het parkeerterrein (in plaats van dammen en duikers).

### *Conclusie, samenvatting*

De ARO is blij met de inbreng van de landschapsarchitect. De ARO beveelt aan nader onderzoek te

doen naar de juiste balans tussen formeel en informeel / symmetrie en asymmetrie, in de buitenruimte maar ook op detailniveau in het gebouw. Een kleine verdraaiing van het gebouw, een subtiel verschil tussen de vleugels, een andere belijning van de toeritten of een 'twist' in het landschapsonwerp kunnen bijdragen aan een betere inbedding in de groene omgeving. De ARO ziet het plan nog graag een keer terug voor een schriftelijke behandeling.

## **6. Zonneweide Boesingheliede, gemeente Haarlemmermeer (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw G. van de Beek (gemeente Haarlemmermeer), de heer V. Bakker-de Bruin (gemeente Haarlemmermeer), de heer C. Cuppen (Lightsource bp), mevrouw C. Sly-Dennehy (Lightsource bp), de heer S. Lodema (provincie Noord-Holland)

De heer Cuppen geeft een toelichting op het gewijzigde plan. De landschappelijke inpassing is aangepast. Er nu sprake is van zo min mogelijk hoeken. Wanneer er toch hoeken aanwezig zijn komt dit door de ondergrondse leidingen en haar veiligheidszones.

De hoogte van de beplanting is aangepast aan de eisen van het BKP. De hoogte van de panelen is nu 2 meter (van maaiveld) en de vrije ruimte bij de sloten is nu 5 meter.

Er is een nieuwe recreatieve functie toegevoegd, bestaande uit een bloemrijk grasland met een gemaaid graspad dat in het midden van deze strook meandert. Deze groenstrook loopt smal door achter de bebouwing tussen de schapenweide tot aan IJweg. In de noordhoek bevinden zich de bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals transformatoren, een onderstation en dergelijke. Omdat de sloten niet breed genoeg zijn, in verband met verzekeringen, hekwerken noodzakelijk. Er is gekozen voor een natuurlijk hekwerk.

De ARO dankt de heer Cuppen voor zijn toelichting. De ARO kan zich grotendeels vinden in de getoonde aanpassingen. De vormgeving van het fietsrustpunt roept nog vragen op. Een meer landschappelijke vormgeving lijkt meer op zijn plaats, bijvoorbeeld in de vorm van een kleine boomgroep. De ARO beveelt aan de nu in het plan toegevoegde elementen (transformatoren, onderstation en dergelijke) meer in samenhang te ontwerpen en te onderzoeken of deze achter het bestaande erf in het lint geplaatst kunnen worden, waardoor zij minder los in de ruimte komen te liggen. Het mooie assortiment van beplanting overschrijdt wellicht de voorgeschreven hoogte.

De heer Cuppen reageert op de opmerkingen. De verplaatsing van de transformator en onderstation naar de zone van de lintbebouwing is voorstelbaar. Bij de vormgeving van het fietsrustpunt dient wel rekening gehouden te worden met de worteldiepte van de toe te passen bomen.

### *Conclusie en samenvatting:*

De ARO gaat grotendeels akkoord met de aanpassingen. Zij beveelt een meer robuuste vormgeving van het fietsrustpunt aan en stelt voor de gebouwde onderdelen te verplaatsen naar de zone van de lintbebouwing. De ARO wenst de aanvrager succes met de verdere uitwerking.

## **7. Duurzaamheidspark Noorder Legmeerpolder, gemeente Uithoorn**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer L. Verschuren (gemeente Uithoorn), mevrouw M. Westerbos (gemeente Uithoorn), de heer C. Sorée (landschapsarchitect, RHDHV), de heer S. Lodema (provincie Noord-Holland)

De heer Sorée geeft een toelichting op het aangepaste plan. De onderbouwing van het plan is verder aangescherpt. De Omgevingsvisie vraagt om het creëren van maatschappelijke meerwaarde door energieopwekking te combineren met andere functies zoals biodiversiteit en recreatie en door omwonenden mee te laten profiteren, steeds rekening houdend met de cultuurhistorie en de ligging binnen de Stelling van Amsterdam. Het plan is hierop aangescherpt.

Het raamwerk is aangepast en vormt de basis voor de verdere ontwikkeling. Door toevoegingen weg te laten zijn de dragers van het plan, de vuurlijn en de Legmeerdijk, prominenter aanwezig. De vuurlijn wordt niet ingeplant, de beplanting van de Legmeerdijk blijft gehandhaafd. Er liggen nu drie zonnevelden centraal in het gebied, gescheiden door stroken die ecologisch worden ingericht. Er worden geen sloten gedempt, toegevoegde sloten liggen op plekken van eerder gedempte sloten. Ter plekke van de Gasterij wordt een extra ecologische overgang aangebracht om deze meer ruimte te geven. Het voedselbos, met een beplanting van twee meter hoog, ligt nu aan de oostzijde om de openheid in de rest van het gebied te behouden en het plan aan deze zijde af te kaderen.

De hoogte van de zonnepanelen is aangepast naar 1,5 meter, waarbij de hellingshoek mogelijk wordt aangepast. Het geheel is niet zichtbaar vanaf de vuurlijn omdat het zich achter de bebouwing bevindt. Het oppervlakte van de zonnepanelen is vergroot naar 23 ha. Hierdoor blijft het bedekt oppervlak onder de 75%. Een verdere vergroting van het oppervlak wordt niet nagestreefd.

De toegangen tot het gebied worden aangemerkt als belangrijke locaties en zullen in een separaat ontwerptraject nader worden uitgewerkt, als onderdeel van de recreatieve routes.

De heer Verschuren geeft een toelichting over de haalbaarheid. Er worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over het totaalontwerp. De zonnepanelen vormen de financiële drager van het plan, daarvan zullen ook de inpassingen betaald moeten worden. Voor de biologische landbouw moet een exploitant worden gevonden. Beoogd wordt het eindbeeld uit te voeren.

De heer Verschuren stelt een vraag over de mate waarop aanpassingen kunnen worden aangebracht en wanneer een nieuw advies van de ARO noodzakelijk is.

De ARO dankt de heer Sorée voor de heldere uitleg. De ARO heeft waardering voor het versterken van het raamwerk waardoor er een robuustere structuur is ontstaan. Het percentage bodembedekking is nader uitgezocht. De essentie blijft dat bodembederf voorkomen dient te worden. De ARO vraagt zich af of de afschuining van het zonneveld aan de Noordzijde ook gevolgd moet worden door de waterstructuur. Kan de sloot wel rechtdoor lopen? Ook is er een vraag over de maatvoering van de sloten.

De ARO antwoordt op de vraag van de heer Verschuren. De ARO legt in deze beoordeling de robuuste structuur met maatvoering en invulling vast. Daarnaast is ook de ruimtelijke verschijning en de mate van beplanting maatgevend. Variaties in de invulling zijn voorstelbaar mits de hoofdstructuur overeind blijft. Ondergeschikte toevoegingen zijn wel denkbaar.

De heer Sorée reageert op de opmerkingen van de ARO. De sloot aan de noordzijde kan rechtdoor lopen en de maatvoering van de sloten wordt aangepast en gemaatvoerd. Gemeld zal worden of / wanneer het ontwerp vrijgegeven kan worden voor nadere presentaties.

### *Conclusie, samenvatting*

De ARO spreekt haar waardering uit voor dit plan met een meerwaarde voor het landschap en de natuur. De ARO waardeert vooral de grondhouding die spreekt uit het plan.

De ARO wenst de opstellers succes met de verdere uitwerking.

## **7. Rondvraag + afsluiting**

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 30 januari 2024 vanaf 16:00 uur via Teams. De voorzitter sluit de vergadering.