

Schriftelijk adviesronde ARO

Ontheffingsaanvraag realisatie vier woningen Hobrede 35 in Oosthuizen, gemeente Zeevang

September 2014

De ARO is kritisch over de manier waarop de woningen ten opzichte van het bebouwingslint Hobrede zijn gesitueerd. De woningen zullen vanaf de openbare weg weliswaar nauwelijks zichtbaar zijn, maar vanaf de Oostdijk van de Beemster zal deze bebouwing sterk in het oog springen. De openheid van het veenweidegebied is er niet mee gediend dat de huiskavels zo ver in de open ruimte zijn geprojecteerd. Per saldo is er sprake van een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

De ARO zet grote vraagtekens bij de relatie van het plan met het gedachtengoed uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, waarbij gevraagd wordt om bij nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten bij het dorps-DNA. In 2011 is door bureau Feddes-Olthof in opdracht van de gemeente een uitgebreide studie gedaan naar de wijze waarop de kernen in de gemeente Zeevang kunnen worden uitgebreid conform het gedachtengoed van Waterlands Wonen. In dit document wordt onder andere ook een voorstel voor Hobrede behandeld. Hoewel dit een andere locatie betreft dan in voorliggend initiatief, biedt de studie een handreiking voor ontwerpen die aansluiten op het dorps-DNA van Hobrede.

Vastgesteld moet worden dat de voorgestelde clustering van woningen, een verdikking van het lint in de vorm van woningen rond een erf, niet aansluit op het dorps-DNA van Hobrede. Verder ontbreekt in het plan ook het principe uit genoemde studie dat bij nieuwbouw nieuwe groene, landschappelijke openbare ruimte zou moeten worden toegevoegd, waardoor de relatie met het landschap achter het lint kan worden behouden. Door de gekozen locatie en voorgestelde clustering van woningen heeft de ontwikkeling van de woningen geen toegevoegde waarde voor het dorp en verbreekt de relatie tussen lint en landschap.

Met maatwerk is het misschien mogelijk om op deze plek vier woningen te bouwen met een minimale aantasting van de openheid van het gebied. Het bestemmingsplan zou bijvoorbeeld zo aangepast kunnen worden dat in het verlengde van de insteekweg naar de woningen een bestemming komt te liggen die te allen tijde visueel open blijft (bijvoorbeeld water), zodat de relatie tussen de openbare weg in het lint en de open ruimte daarachter geborgd wordt.

De ARO vraagt zich echter af of het plan wellicht ook te realiseren is met minder woningen of met woningen op andere locaties in het lint Hobrede.

Concluderend:

De ARO adviseert negatief, omdat voorgesteld initiatief geen bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De commissie raadt aan om bij de ontwikkeling van de woningen in Hobrede de methodiek en principes uit genoemde studie van Feddes-Olthof meer als inspiratiebron te gebruiken en alsnog mogelijkheden te onderzoeken om de woningen zo te situeren dat ze de openheid minder verstoren en ruimtelijk beter aansluiten op de lintstructuur van Hobrede, desnoods in een andere configuratie en op een andere plek. Hiervoor is een betere uitwerking en inpassing nodig, met garanties voor

behoud van kwaliteiten als doorzichten en het dorps-DNA. Voorts is het wenselijk dat wordt onderzocht of het plan realiseerbaar is met minder woningen of door middel van een combinatie van minder woningen op de voorgestelde locatie en nieuwe woningen elders in het bebouwingslint van Hobrede.

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