

## **Verslag 24<sup>e</sup> vergadering ARO, 29 mei 2013**

*Aanwezige ARO-leden:* G. Faber (voorzitter tot en met agendapunt 8), G. Borger (voorzitter vanaf agendapunt 9), P. Berkhout, M. van Diest, R. van Leeuwen, M. van Schendelen, S. Slabbers

*Namens de provincie:* T. van Laar (secretaris, verslag), J. Slangen (RI), B. Witteman (RI, tot agendapunt 9), Astrid Smeding (ondersteuner, tot agendapunt 10), H. Ziengs (SHV)

### **1. Opening en mededelingen**

- De voorzitter geeft aan dat zij om 18:00 uur weg moet en dan de voorzittersrol overdraagt aan Guus Borger, de vice-voorzitter.
- Rob van Leeuwen neemt vanwege zijn rol in West-Friesland niet deel aan de behandeling van agendapunt 8 (woningbouw De Weere, Opmeer).
- De ARO neemt kennis van de voornemens van de Gasunie met betrekking tot het gasstation Oudelandertocht in de Wieringermeer en is akkoord.
- De ARO neemt kennis van de deelname van Steven Slabbers aan de IPO-conferentie 'Veranderend speelveld, eigentijds spelsysteem', waarbij de ARO casus is voor het thema ruimtelijke kwaliteit.

### **2. Verslag 10<sup>e</sup> ARO-vergadering 22 november 2011**

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

### **3. Jaarverslag 2012**

De ARO neemt met instemming en complimenten kennis van het jaarverslag. Dit is de tweede en tevens laatste keer dat het jaarverslag als gedrukt boekje uitkomt. Volgend jaar zal een digitale vorm voor het verslag worden gezocht. Extra exemplaren van het verslag zijn verkrijgbaar bij Astrid Smeding: [smedinga@noord-holland.nl](mailto:smedinga@noord-holland.nl)

### **4. Voorbespreking van de agenda**

In een niet openbaar overleg worden de diverse ingebrachte plannen voorbesproken.

### **5. Omgevingsvergunning uitbreiding Clubhuis Koninklijke Nederlandse Roeibond aan de Bosbaan, Amsterdamse Bos, gemeente Amstelveen**

Het betreft de uitbreiding van het bestaande Olympisch Trainingscentrum Bosbaan. Aan het bestaande clubhuis aan de Bosbaan wordt een nieuwe vleugel aangebouwd in twee

bouwlagen. In het voorjaar 2014 worden hier de WK Roeien gehouden. Mede in verband daarmee dient dit complex te worden aangepast aan de daarvoor geldende normen. In het bestaande deel worden kantoor- en bijeenkomstfuncties ondergebracht. In de uitbreiding voornamelijk sport- en bijeenkomstfuncties, onder andere een indoor oefen-roeibak.

Duidelijk is dat de uitbreiding alleen hier kan plaatsvinden. De ARO ziet geen aanleiding tot opmerkingen, anders dan betreffende welstand, waar ze niet over gaat. Het is daarom niet nodig dat de gemeente het plan verder komt toelichten.

*Conclusie:*

De ARO ziet vanuit ruimtelijke kwaliteit geen bezwaren en adviseert dan ook positief.

## 6. **Woningbouw Startingerweg, Akersloot, gemeente Castricum**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heren W. Voerman (gemeente Castricum), Kerssens (architect) en L. Eremia (provincie Noord-Holland, SHV)

Het plan omvat 55 woningen op een tweetal locaties aan weerszijden van de Startingerweg in Akersloot, ten zuiden van de bebouwde kom. Het gaat hierbij vooral om appartementen en grondgebonden woningen in de goedkope sector (voor starters en senioren), merendeels via CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap), naast enkele duurdere kavels. Het plangebied heeft betrekking op twee gebieden aan weerszijden van de Startingerweg. Een gedeelte van de locatie tussen de Kwekerij in het noorden, de Westerweg in het westen, het Tulpenlaantje in het zuiden en de Startingerweg in het oosten valt buiten BBG. Dit perceel heeft een grootte van ongeveer 1,15 ha. Hier gaat de advisering over.

De gemeente licht toe, dat al in 2008 een stedenbouwkundige visie is vastgesteld, die de instemming van de provincie heeft gehad. Het daarin vermelde aantal van 109 woningen is niet meer haalbaar. Men kiest nu voor een fasegewijze ontwikkeling.

De ARO constateert dat deze visie niet met de stukken is meegestuurd, maar alleen kort in het toegezonden voorontwerp-bestemmingplan is samengevat. Ook ontbreekt de bestemmingsplankaart, zodat er geen inzicht is in de kaders die voor de woningbouw zijn vastgelegd. Komen de kwaliteitskenmerken van de locatie, zoals verwoord in de visie, wel tot hun recht? Wat stelt zeker dat beschreven kwaliteiten worden gerealiseerd?

De gemeente geeft aan dat het om een globaal bestemmingsplan gaat en de betreffende plankaart wordt getoond. Daarbij wordt met een zeer globale bestemming voor kwaliteit verwezen naar de visie uit 2008.

In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn vier kleine ontwerpschetsen voor de locatie opgenomen. Voldoen die wel aan de globale visie van 2008? De gemeente geeft aan dat dat waarschijnlijk niet in alle modellen het geval is. Daar moet nog een toets overheen. De kaartjes zijn bedoeld voor een nog te voeren discussie met het collectief dat daar wil bouwen. Het gaat om varianten op een hofgebouw.

De ARO stelt vast dat de opgenomen schetsjes niet voldoen aan de landschappelijke eisen. Het zijn architectonische vingeroefeningen, maar ze zijn niet afgestemd op het landschap, op het dorps-DNA, op de vorming van een dorpsrand. Er is een discrepantie tussen de woorden in de tekst en de kaartjes. De uitgangspunten spreken van een bewust vormgegeven rand naar het landschap en van doorlopende hagen rond verkavelingsstroken. Dit is verder niet terug te vinden. Er kan door de ARO alleen worden geoordeeld over het voorontwerp-bestemmingsplan – niet over de eerdere visie die niet is meegezonden - en over de vraag of de ruimtelijke kwaliteit hierin is geborgd. Een hofgebouw geeft een fors blok en het is de vraag of dat een landschappelijk goede ingreep is. Er is gezocht naar een verkleining, maar onduidelijk is hoe dat uitpakt; de verschillende modellen hebben een verschillende relatie met het landschap.

*Conclusie:*

De ARO stelt vast dat de ruimtelijke kwaliteit van de inpassing van de beoogde woningbouw in het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan niet goed is geborgd. Het advies is dan ook negatief. Het voorontwerp-bestemmingsplan, dat globaal van karakter is, laat te veel verschillende ontwikkelingen toe. De nu opgenomen indicatieve ontwerpschetsen voldoen niet aan de uitgangspunten voor een landschappelijke inpassing. In het plan moet worden verankerd hoe met woningbouw wordt uitgegaan van de kenmerken van de locatie.

**7. Woningbouw Hogegeest 12/12A, Akersloot, gemeente Castricum**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer L. Eremia (provincie Noord-Holland, SHV) en de heer P. Olgers (bewoner Hogegeest 14, toehoorder)

Het betreft een bestemmingsplan dat de bouw van 1 woning buiten BBG mogelijk maakt op een perceel aan de Hogegeest te Akersloot. Ter plekke is geen bouwperceel aanwezig, maar wel zijn hier nog kassen toegestaan en een bedrijfswoning daarbij. In feite gaat het om de omzetting van het bouwrecht van een nieuwe bedrijfswoning naar een burgerwoning. De argumentatie is dat het voorgestelde bestemmingsplan minder bebouwing toelaat dan het geldende bestemmingsplan met de kassenvlek, wat een landschappelijke verbetering zou betekenen.

De gemeente en initiatiefnemer zijn niet voor een toelichting aanwezig, alleen de behandelend ambtenaar en een aanwonende die op schrift zijn bezwaar tegen de ontwikkeling kenbaar heeft gemaakt.

De ARO heeft veel vraagtekens bij het planvoornemen. Er is wel een bedrijf geweest, maar dat bedrijf is beëindigd en de kassenbestemming is nooit gerealiseerd. Uit de informatie blijkt dat de gemeente die bestemming ook uit het nieuwe bestemmingsplan wil halen. Waarom dan een fictief recht op een bijbehorende bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning? Vanuit de rol van de ARO, het beoordelen of de ruimtelijke kwaliteit hiermee is gediend, kan het advies moeilijk positief zijn. Het gaat om een kleine kavel in een half open, half verdicht lint. Verdichting geeft geen voordelen voor de ruimtelijke kwaliteit.

*Conclusie:*

De ARO stelt vast dat de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke lint ter plaatse niet gediend is met verdichting van de bebouwing op deze kleine kavel. Bovendien is dit plan gebaseerd op een fictief bouwrecht, verbonden aan kassen, die hier niet worden gerealiseerd en in het nieuwe bestemmingsplan niet worden opgenomen. Het advies is dan ook negatief.

#### **8. Woningbouw CPO De Weere, gemeente Opmeer (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heren H. Stoker (wethouder), M. Kastein (projectleider), J. Kruiger (BügelHajema), Kerssens (architect), M. Goverde (beleidsmedewerker gemeente), diverse deelnemers aan het initiatief en de heer P. Ruber (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft de bouw van 12 starterswoningen in De Weere, gemeente Opmeer. Het is een zogenaamd project CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het plan is eerder in de ARO behandeld op 17 april 2012 en kreeg een positief advies:

*De ARO complimenteert de gemeente en het starterscollectief met het initiatief, kan zich vinden in de locatiekeuze en adviseert graag positief over het plan. De ARO geeft daarbij voor de uitwerking van het ontwerp mee dat het wenselijk is om in de voorschriften precies vast te leggen hoeveel bruggen of duikers er komen (waarbij de ARO een voorkeur heeft voor bruggen) en op welke manier de gevellengte wordt geleed. Ook zou moeten worden vastgelegd dat de stolp met kwadrantwoningen een voorkant aan de weg krijgt en zich ruimtelijk in zijn directe omgeving als één geheel gaat manifesteren.*

Het plan is echter gewijzigd. De projectleider geeft een toelichting. De in de vorige versie opgenomen stolp met vier kwadrantenwoningen gaat niet door. Het is gecompliceerd met voor- en achterkanten en met het realiseren van niet-inpandige bergingen. Ook is de stolp financieel moeilijk realiseerbaar. Er is nu gekozen voor een kort rijtje woningen haaks op de weg, met aan de wegzijde een boerderij-achtig aanzien, maar wel met eigentijdse vormgeving. Zo is voor het hele complex gekozen voor de materialen baksteen en hout. Lange rechtstanden zijn in alle rijtjes voorkomen. De voornemens zijn verankerd in het bestemmingsplan. Ook is, conform het vorige ARO-advies, gekozen voor bruggetjes, zodat je de sloot maximaal ervaart.

De ARO geeft aan het te waarderen dat er een duidelijk verhaal wordt gepresenteerd en dat dit ook wordt verankerd in het plan. Er zijn enkele strijdigheden in uitgereikte tekeningen en tekeningen in het toegezonden boekje. De projectleider geeft echter aan dat de tekeningen in het boekje (blz. 20, met de daarin aangegeven verspringingen) de inzet zijn. De ARO waardeert ook de keuze voor bruggetjes; één van de referentiebeelden toont overigens meer een duiker dan een brug.

*Conclusie:*

Hoewel de ARO de stolp als beëindiging van het lint nieuwe woningen graag zag worden gerealiseerd, is er begrip voor de noodzaak van de aangebrachte wijzigingen en de daarbij gemaakte keuzes. Er is zorgvuldig en consequent ingegaan op alle randvoorwaarden en landschappelijke overwegingen. Ook constateert de ARO met genoegen dat de voorkeur voor bruggetjes in plaats van duikers is meegenomen. De ARO geeft complimenten voor het plan en adviseert positief. Daarbij wordt de suggestie meegegeven om het bouwblokje op de kop te spiegelen, zodat de uitbouw met voortuintjes aan de buitenzijde komt te liggen.

#### **9. *Bedrijventerrein 't Zevenhuis, gemeente Hoorn (tweede behandeling)***

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heren R. Louwman (wethouder), T. van der Lee, C. Hoppe en K. Pit (beleidsambtenaren), P. van Asselt (ontwikkelaar Scholtens), mevrouw K. Haitjema (bureau Khandekar), de heer P. Ruber (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft het plan voor bedrijventerrein 't Zevenhuis, aan de noordrand van Hoorn, tussen Westfrisiaweg en het lint van Zwaagdijk, dat in eerste instantie in de ARO is behandeld op 6 juni 2012. Het advies was toen negatief omdat het ruimtelijk plan onvoldoende rekening hield met de ten opzichte van het oorspronkelijke plan vertraagde en gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein. De ARO had er moeite mee dat een gehalveerd totaalplan werd gepresenteerd. Als het westelijk deel niet, slechts gedeeltelijk of zeer vertraagd tot stand komt, is sprake van een onaffe situatie die ook als zodanig ruimtelijk wordt ervaren. Ook gaf de ARO aan onvoldoende zicht te hebben op de samenhang van het plan voor het bedrijventerrein met het ruimtelijk ontwerp van de Westfrisiaweg en de daarbij aanwezige hoogteverschillen.

Niettemin werd, onder tijdsdruk (de gemeente moest kort daarop het bestemmingsplan vaststellen vanwege het verlopen van het voorkeursrecht volgens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten) de toen nog geldende provinciale ontheffing verleend, met daaraan verbonden het voorschrift dat de gemeente een nieuw beeldkwaliteitsplan opstelt dat rekening houdt met de afronding van het gehalveerde plan en de landschappelijke inpassing.

In de ARO-vergaderingen van 11 juli en 26 september 2012 is dit aan de orde geweest en in de septembervergadering is een lijst aanvullende randvoorwaarden voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan door de ARO vastgesteld. Deze lijst is vervolgens aan de gemeente gezonden. De gemeente heeft op de randvoorwaarden gereageerd in een aangepast concept-beeldkwaliteitsplan. Dit is ambtelijk besproken, waarbij verdere visualiseringen en uitwerkingen zijn gevraagd en is afgesproken het aangepaste beeldkwaliteitsplan 29 mei te presenteren in de ARO. De gemeente geeft aan niet alle 26 september vastgestelde voorwaarden te kunnen honoreren, gelet op de eerder verleende ontheffing. Het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan laat geen ruimte voor ingrijpende wijzigingen in de planopzet,

bijvoorbeeld in de waterstructuur. Wel is in het beeldkwaliteitsplan o.a. meer aandacht besteed aan de mogelijkheden van een stedenbouwkundige afronding van fase 1.

De gemeente heeft een maquette laten vervaardigen die ter plekke wordt getoond. De heer van der Lee en mevrouw Haitjema geven hierop een toelichting. Zoveel mogelijk is aan de opmerkingen en aanvullende wensen van de ARO voldaan. De inpassing in het landschap en ten opzichte van de Westfrisiaweg is uitgewerkt en verhelderd. De Westfrisiaweg schuift naar het noorden iets op en komt ter hoogte van de Strip verhoogd te liggen, zoals de maquette laat zien. Geluidsschermen komen alleen aan de stadskant, niet aan de kant van 't Zevenhuis. Aan de noordzijde, de kant van het lint Zwaagdijk, komt een 21 meter brede zone met groen en water langs de privétuinen. Aan de westzijde, die de gemeente als een tijdelijke grens ziet, komt bij de uitgifte van de percelen een populierenrij op de erfgrans. Een aanwezige boomgaard helpt bij de inpassing. Mocht het een definitieve grens worden dan kan alsnog met een wijzigingsbevoegdheid de 21-meter groenstrook de hoek om worden getrokken langs de westrand, met een extra dubbele bomenrij ter plekke van de boomgaard. Over 8 of 9 jaar, afhankelijk van de markt, kan worden gekeken of de wijzigingsbevoegdheid die daarvoor in het plan is opgenomen moet worden gebuikt of dat een bestemmingsplan voor fase 2 moet worden voorbereid.

De ARO constateert dat ook de eerste fase weer uit 2 fasen bestaat. Is daar ook met de ruimtelijke inrichting mee rekening gehouden, bijvoorbeeld als fase 1A al het einde van de ontwikkeling betekent? Dat is niet het geval, niet iedere tussenfase is afgerond. Wel komt er op alle kavels altijd een groene erfafscheiding naar de openbare ruimte. Ook staan er boomgaarden in fase 1, waarmee het mogelijk is tijdelijke randen te maken.

De ARO stelt vast dat er in de visievorming nog altijd een sterke hypothese op de toekomst wordt genomen. Wat is er op tegen om de toekomstige eventueel definitieve begrenzing van fase 1 al direct helemaal te maken? Als je de stevige structuur nu al aanbrengt krijg je massa. De gemeente geeft aan dat het bestemmingsplan hierin niet voorziet en dat dit exploitatietekorten kan opleveren. De populierenrij komt op eigen terrein, de bredere strook groen niet. De agrarische grond met de wijzigingsbevoegdheid naar groen is nog niet verworven en is niet meegenomen in de exploitatieopzet, omdat die nog niet aan de orde is. Ook veronderstelt de gemeente dat de 'snee' die fase 1 begrenst willekeurig is en dat een definitieve groenstructuur door het plan ten koste van de beeldkwaliteit gaat.

De ARO ervaart de populierenrij als een 'schaamschotje' en ziet de bredere strook van populieren met dijkje en water als een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, zowel bij het niet realiseren als bij het wel realiseren van fase 2. Het past bij de oorspronkelijke kavelrichting en geeft ruimte voor doorzichten als fase 2 zou worden toegevoegd.

De ARO vraagt vervolgens nog naar de bestemming en benutting van de brede strook groen langs de Westfrisiaweg (dit is provinciale grond en blijft open) en het beheer van de 6 meter brede sloot aan de zijde van Zwaagdijk (die is gemeentelijk eigendom en het Hoogheemraadschap gaat dit onderhouden).

*Conclusie:*

De ARO gaat uit van de bestuurlijke keuzen die zijn gemaakt en het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan. Daarbij complimenteert de ARO de gemeente met de zorgvuldige en goed verbeelde uitwerking van de verschillende planonderdelen in het beeldkwaliteitsplan. Het advies is dan ook positief. Omdat de kans groot is dat de westrand van de eerste fase een definitieve landschappelijke rand wordt, stelt de ARO als randvoorwaarde dat de westrand van de eerste fase van het plan van meet af aan wordt voorzien van de landschappelijke 21 meter brede zone, die ook aan de noordzijde wordt voorgesteld. Dit zou zowel bij een definitieve beëindiging als bij latere realisering van een tweede fase kwaliteit aan het plan toevoegen.

#### 10. **Agrarisch bedrijf Zuiderweg 33/34, Zuidoostbeemster, gemeente Beemster**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw H. Pieters (gemeente Beemster), de heer en mevrouw Ordeman (initiatiefnemers) en mevrouw S. Traudes (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft een nieuw agrarisch bouwvak voor een als volwaardig beoordeeld agrarisch bedrijf tussen de percelen Zuiderweg 33 en 34 te Zuidoostbeemster. Er komen een woning, loopstal, veldschuur, voeropslagplaten en een brug. De locatie ligt in Werelderfgoed De Beemster en in Werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de aanwezige waarden conform het vastgestelde beleidskader waarin is aangegeven hoe in gebieden, waarin de beide werelderfgoederen elkaar overlappen, hiermee omgegaan kan worden. Met zichtlijnen op fort Midenweg is rekening gehouden. Het bouwvlak wordt zoveel mogelijk ingericht volgens de Beemster erfinrichtingsprincipes. Zo is er een verdeling in voorerf (bedrijfswoning en tuin), tussenzone (bijgebouw) en achtererf (grote bedrijfsgebouwen). Wel is de breedte van het erf beperkt.

De gemeente licht toe dat de aanvraag van 2009 dateert en dat hier veel discussie over is geweest. Door een nieuw gezamenlijk beleidskader van provincie en gemeente zijn er nu richtlijnen hoe om te gaan met de beide Werelderfgoederen. Bestaande kavels komen niet gauw beschikbaar voor de vestiging van een bedrijf, want als er al een perceel vrij komt wordt de huiskavel apart verkocht van de gronden.

De ARO geeft aan dat de Zuiderweg een bijzonder karakter heeft met monumentale boerderijen en ter plaatse veel openheid, vanwege de nabijheid van het fort. Waarom is niet gekozen voor andere wegen, bijvoorbeeld de noord-zuid verlopende wegen? De initiatiefnemer geeft aan dat langs de noord-zuidwegen veel openheid over grote afstanden aanwezig is, waar je niet aan wilt komen en dat de Zuiderweg niet alleen monumentale bebouwing kent. Hij heeft 3 kavels bij elkaar gelegen, in totaal een kleine 23 ha, wat een goede basis is voor een huiskavel. Hij wijst erop dat het bedrijf een passende omvang krijgt en dat, als andere bedrijven de gronden verwerven dit kan leiden tot megastallen.

De ARO erkent dat de boeren essentieel zijn voor handhaving van het open, agrarische karakter van de Beemster. Wel leidt de verkoop van bedrijven zonder bebouwing tot een

sluipende verstedelijking, maar de toekomst van de landbouw prevaleert. De gemeente geeft aan er strikt mee om te gaan. Nieuwe bedrijven zijn vrijwel uitgesloten.

*Conclusie:*

De ARO gaat er van uit dat de toekomst van de Beemster als open polder is gebaat bij levensvatbare boerenbedrijven en constateert dat zorgvuldig is gekeken naar de locatiekeuze en de ruimtelijke effecten van de verdichting van het lint ter plaatse. Het advies is dan ook positief. De ARO nodigt gemeente en initiatiefnemer uit om bij de uitwerking hoge kwaliteitsmaatstaven na te streven.

**11. Tankstation Stolperophaalbrug, Parallelweg N248, gemeente Schagen**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer S. van Putten (gemeente Schagen), de heren Sneekes en Marees (initiatiefnemers), mevrouw M. Teensma (bureau BügelHajema), mevrouw S. Traudes (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft een nieuw tankstation in de open scheg tussen het Noordhollands Kanaal en het kanaal Stolpen – Schagen, aan een parallelweg van de provinciale weg N248, waardoor twee bestaande tankstations in de kernen Petten en Schagerbrug kunnen worden gesaneerd en de verkoop van brandstof aan particulieren bij een loonbedrijf kan worden stopgezet. Deze ontwikkelingen leveren daar ruimtelijke kwaliteitswinst op. De locatie is gekozen om verkeerskundige redenen (waarbij ligging van het station aan de parallelweg vereist is), de afwezigheid van omringende bebouwing en het grondbezit van de initiatiefnemer. Bij het tankstation komen 4 tankeilanden onder een overkapping (8 opstelplaatsen, waarvan 2 geschikt voor vrachtwagens), 4 doe-het-zelf wasboxen, 1 wasstraat, 1 tankshop, circa 22 parkeervoorzieningen voor personenauto's, parkeervoorzieningen voor vrachtwagencombinaties, een vulpunt voor LPG, een locatie voor een LPG-tank met daaromheen een hekwerk en een ondergronds tankpark met vulpunt. De oppervlakte wordt ca. 0,7 ha.

Mevrouw Teensma licht de plannen toe. De plannen spelen vanaf 2009. Er is gekozen voor een locatie nabij een verkeerskundige knoop. Aanvankelijk was het voorstel inpassing met beplanting, maar na contact met de provincie is gekozen voor zichtbaarheid in het landschap, waarbij het tankstation wordt gezien als onderdeel van de weg. Ook is gekozen voor gedekte kleuren bij de uitvoering. De initiatiefnemer laat afbeeldingen zien van een ander project van hem, een tankstation met te realiseren hoogwaardige architectuur in gedekte kleuren bij Den Oever. Ook geeft de initiatiefnemer aan dat in de toekomst met waterstof gaat worden gewerkt ('multipunt'); om veiligheidsredenen moet dat op afstand van alle bebouwing gebeuren.

De ARO benadrukt dat het hier gaat om een niet alleen verkeerskundig, maar ook landschappelijk zeer bijzondere locatie, die vanwege de gaafheid en openheid in de hoek van de polder bijzonder kwetsbaar is. Er is gedacht vanuit de weg en de architectuur van het



gebouw, maar niet vanuit het landschap. De ARO waardeert de ambities ten aanzien van compactheid en architectuur en de goede documentatie die is geleverd. Daarbij zijn er twijfels of de keuze voor een situering open en bloot in het landschap, hoe compact en gedekt het ook wordt, wel de juiste is. Zoals er allerlei boerderijen met beplanting in de polder zijn kan ook gedacht worden aan een 'benzineboerderij' met erfbeplanting, alsof het om een agrarisch bedrijf gaat. Is een gedekte kleurstelling bij een tankstation wel mogelijk, waar er toch onvermijdelijk vaak reclame-uitingen, vlaggen, borden, bakken, hekken etc. zijn? Het wordt altijd meer dan een mooi gebouw.

Mevrouw Teensma geeft aan dat gekozen is voor zo compact mogelijke bebouwing, waarbij in de belijning het landschap is gevolgd. Vanaf het brugdek (4,60 meter) valt de hoogte van de bebouwing (6,50 meter) mee. Ze geeft aan zich te verbazen dat de provincie eerder aangaf niet voor beplanting rond het tankstation te kiezen, maar dat nu uit tekeningen blijkt dat de provincie zelf de provinciale weg aan 2 kanten wil voorzien van dubbele bomenrijen.

De ARO vindt ook dat dit verwarrend is voor de keuze van de inrichting rond het tankstation. De effecten van de weg alleen al zijn zeer groot. Wat gebeurt er precies met de geprojecteerde spaghetti aan infrastructuur? Wat wordt het totaalbeeld? Het is gewenst het tankstation niet alleen af te stemmen op het landschap, maar ook op de weg. Om alles in een context te plaatsen is een nadere samenhangende ontwerpstudie nodig van wegen, groen en tankstation. De ARO wil met de locatiekeuze akkoord gaan en waardeert de zorgvuldige benadering en compacte bouwvormen, maar de context van het tankstation moet worden verduidelijkt. Hier ligt een opgave voor de provincie als verantwoordelijke voor de weg. Het provinciaal ontwerpsteam kan hierin een rol vervullen. Tevens geeft de ARO aan dat inpassing niet per definitie inplanting is, maar dat het geen tegenstander is van een erfbenadering, als dit in de context past.

#### *Conclusie:*

Hoewel naar de mening van de ARO de locatie in de open Zijper polder uit landschappelijk oogpunt zeer precair is, is zorgvuldig gekeken naar de landschappelijke inpassing en naar de na te streven kwaliteit van de architectuur. De ARO heeft ondanks de compacte bebouwing en de intenties voor een zorgvuldige uitwerking twijfels bij de keuze om de bebouwing niet met beplanting te omgeven en geheel open in het landschap te plaatsen. Waarschijnlijk is een van beplanting voorzien perceel ('benzineboerderij') te prefereren. De keuze hiervoor is echter afhankelijk van de uitwerking van de verkeersstructuur in de omgeving en met name van de keuze voor beplanting daarbij. Het is een provinciale verantwoordelijkheid om hiernaar in samenhang te kijken. Met deze kanttekeningen is het advies positief.

#### *12. Ontheffingsverzoek Provinciale Milieuverordening (PMV), aardkundig monument, voor de omlegging A1-A6*

Het ontheffingsverzoek betreft diverse werkzaamheden in het aardkundig monument "Waver, Vecht, Aetsveldsche polder", die uitgevoerd moeten worden ten behoeve van de rijkswegomlegging A1/A6. Rijkswaterstaat breidt het wegennet tussen Schiphol, Amsterdam

en Almere de komende jaren uit. Hiermee worden een betere bereikbaarheid van deze economisch belangrijke regio, een vlottere doorstroming van het verkeer en kortere en meer betrouwbare reistijden bereikt. Tegelijkertijd is de aanpassing van de A1 een kans om de geluidsoverlast in Muiden te reduceren door het nieuwe tracé meer naar het zuiden te verplaatsen. Rijk en provincie zijn een groot voorstander van deze betere bereikbaarheid. Inmiddels is er een onherroepelijk Tracébesluit. Om deze wegomlegging te kunnen realiseren moet een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd in het aardkundig monument "Waver, Vecht, Aetsveldsche polder". De A1 wordt ter hoogte van Muiden verplaatst in zuidelijke richting en kruist de Vecht. Voor de diverse werkzaamheden moeten ontheffingen van de Provinciale milieuverordening, aardkundig monument (PMV) worden aangevraagd:

1. Aanleggen van een aquaduct voor de A1 onder de Vecht (uitvoering Rijkswaterstaat),
2. Bouwen van een nieuwe brug voor de provinciale weg te Muiden (uitvoering provincie),
3. Verleggen van het uitwateringskanaal inclusief keersluis bij de Vecht en een damwand (uitvoering provincie),
4. Verleggen van een gasleiding (uitvoering Gasunie),
5. Aanbrengen van faunapassages, met name onder de provinciale weg door (uitvoering provincie en Rijkswaterstaat).

Op basis van de beleidsregel is hier sprake van een zware aantasting van het reliëf en de ondergrond, omdat dieper geboord wordt dan 1 meter beneden het maaiveld. Een ontheffing kan alleen verleend worden als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

De rijkswegomlegging A1/A6 kan gezien worden als een zwaarwegend maatschappelijke belang. Daarnaast is het zo dat vóór de inwerkingtreding van de PMV, tranche 7 in 2011 de afspraken m.b.t. de rijkswegomlegging reeds gemaakt zijn tussen het Rijk en de regio.

#### *Conclusie:*

De ARO ziet het maatschappelijk belang van dit voornemen en ziet geen bezwaar tegen de daarmee samenhangende ingreep in het aardkundige monument. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is de ARO van mening dat uitvoering van het plan bij een goede uitwerking aantrekkelijke kansen biedt om het stadsbeeld van Muiden en het recreatieve gebruik van de Vecht te versterken. De ARO ziet graag dat die kansen zoveel mogelijk worden benut.

### **13. *Ontheffingsverzoek Provinciale Milieuverordening, aardkundig monument, voor de kadeverbetering en –versterking Alkmaardermeer***

Het betreft het verleggen van sloten op verschillende locaties in het aardkundig monument "Alkmaardermeer" ten behoeve van verbetering van de kades/dijken van het Alkmaardermeer. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft de taak van de provincie gekregen om de veiligheid tegen overstromingen te garanderen. Begin 2008 heeft het HHNK diverse kades op hoogte geïnventariseerd. Er zijn toen boringen, sonderingen en berekeningen gedaan naar de stabiliteit van de kades. Langs het Alkmaardermeer is gebleken dat hoogte en stabiliteit van delen van kades niet aan de veiligheidseisen voldoen. Een oorzaak daarvan is daling van het maaiveld aan de polderzijde van het Alkmaardermeer. Normaal peil van het meer is -0,5 m NAP. HHNK houdt voor de veiligheid een waakhogte van globaal 0,4 m NAP aan, afhankelijk van de plek. Veel kades voldoen hier niet aan en moeten daarom tot die 0,4m NAP worden opgehoogd. Naast de lage

kades is de stabiliteit op enkele delen van het traject ook onvoldoende. Deze kades zijn aangewezen om versterkt te worden.

De maatregelen zullen gefaseerd worden uitgevoerd en bestaan voor een groot deel uit ophoging van de kades, waarvoor geen ontheffing van de PMV noodzakelijk is. Op enkele andere locaties langs het Alkmaardermeer worden de langs de dijk liggende sloten verlegd, waarvoor gegraven moet worden en soms dieper dan 1m onder het maaiveld. Dit is nodig om te voorkomen dat de dijken gaan bezwijken.

Op basis van de beleidsregel is hier sprake van een aantasting van het reliëf en de ondergrond omdat dieper gegraven wordt dan 1 meter beneden het maaiveld. Een ontheffing kan alleen verleend worden als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. De kadeverbetering is nodig voor een adequate veiligheid van de achterliggende polder. De kadeverbetering kan daarom gezien worden als een zwaarwegend maatschappelijke belang.

*Conclusie:*

De ARO ziet het maatschappelijk belang van de voornemens en ziet geen bezwaar tegen de daarmee samenhangende ingrepen in het aardkundige monument. De ARO wijst er daarbij op dat in de omgeving van Akersloot archeologische begeleiding gewenst is.

#### *14. Vooruitblik volgende vergadering.*

De volgende vergadering is 10 juli, de laatste voor de vakantie. Dan is er geen buffet, wordt zonder onderbreking doorvergaderd en wordt de vergadering afgesloten met een diner. Er worden algemene zaken betreffende de toekomst van de ARO besproken en daarvoor zijn ook alle reserveleden uitgenodigd. Inmiddels heeft iedereen zich aangemeld, dus de ARO kan voltallig zijn. De voorzitter geeft aan dat het de voorkeur heeft de inhoudelijke punten betreffende de ARO zo veel mogelijk te bespreken vóór het diner, omdat dit tijdens het diner veel moeilijker zal gaan.

De secretaris meldt dat er al weer verschillende plannen voor de agenda aangemeld zijn.