

Verslag 25^e vergadering ARO, 10 juli 2013

Aanwezige ARO-leden: G. Faber (voorzitter), G. Borger, A. van den Brink, P. Berkhout, M. van Diest, R. van Leeuwen (vanaf agendapunt 5), M. van Schendelen, S. Slabbers

Namens de provincie: T. van Laar (secretaris, verslag), J. Slangen (RI), B. Witteman (RI), A. Bergsma (RI, vanaf agendapunt 7), H. Ziengs (SHV)

1. Opening en mededelingen

- De heer Slangen geeft aan dat hij noch bij de voorbespreking, noch bij de behandeling van agendapunt 8, het dierenasiel in Bergen, aanwezig kan zijn, gezien zijn rol als ontwerper en adviseur van de gemeente.
- De Statencommissie Ruimte en Milieu heeft besloten de behandeling van de wijziging van de PRVS (gepland was 27 juni) uit te stellen tot september. De consequenties hiervan voor de ARO en de ingang van de nieuwe werkwijze zullen worden meegenomen in de bespreking over de toekomst van de ARO na afloop van de reguliere vergadering.

2. Verslag 10^e ARO-vergadering 22 november 2011

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Uitbreiding Dekker Chrysanten, Hensbroek, gemeente Koggenland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren M. Neefjes (gemeente Koggenland), B. de Bruin (Realvisie, adviseur Dekker Chrysanten), de dames R. Keijzer en H. van der Mei (Buro Vijn/Rho adviseurs voor leefruimte) en de heer P. Ruber (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft een prealabele vraag van de gemeente Koggenland voor de uitbreiding van Dekker Chrysanten. Het bedrijf ligt aan weerszijden van de Julianaweg, die noordelijk van Hensbroek tot aan de ringvaart loopt. Het bedrijf is ontsloten vanaf de Julianaweg. Aan beide zijden van de openbare weg is kantoorbebouwing en parkeergelegenheid vóór de kassen aanwezig. Dekker Chrysanten is één van de grootste chrysantentelers ter wereld, verantwoordelijk voor de productie van circa één op de drie chrysanten wereldwijd. Om de toenemende vraag aan te kunnen en de concurrentiepositie te verstevigen is uitbreiding van kassen en laboratoria gewenst. De uitbreiding betreft ongeveer 10 hectare (van 21 naar 31 ha), ten noorden van de Julianaweg naar het oosten, vooral met kassen. De

zaadveredelingssector is van belang voor de West-Friese regio. De provinciale structuurvisie ondersteunt deze ontwikkeling. De locatie is op de verordeningskaart bij de structuurvisie aangeduid als afzonderlijke locatie voor zaadveredeling. Het bedrijf heeft een voorontwerpbestemmingsplan laten maken en de gemeente zal op korte termijn het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.

Door de vertegenwoordigster van het stedenbouwkundig adviesbureau wordt een toelichting gegeven. Het bedrijf ligt in het half open landschap waar de historische waterloop De Weeren nog slechts gedeeltelijk (ten noorden van het bedrijf) aanwezig is. Het complex kan alleen aan de oostkant nog uitgroeien. Ten oosten van deze uitbreiding komt een groenstrook met achtereenvolgens een waterbassin, een groene haag, een groenstrook, een vernatte strook met sloot en een dijkje met fietspad. Het waterbassin moet worden gezien als een herinterpretatie van de vroegere De Weeren, die hier verdwenen is. Aan de noordzijde houden de kassen enige afstand tot de weg; op de hoek van de weg komt een bedrijfswoning; aan de zuidzijde, aan de Julianaweg, is voor de bedrijfsbebouwing ruimte voor groen en parkeren tussen hagen; een bestaande woning verdwijnt en ook hier komt een nieuwe woning op de punt.

De ARO is onder de indruk van het bedrijf. Als het zo groot en kapitaalkrchtig is, kan het dan wat betreft de landschappelijke inpassing misschien nog wat meer zijn? De voorgestelde inpassing is keurig en sympathiek, maar ook marginaal ten opzichte van het enorme bedrijf. De vraag is wat het terug geeft aan de bewoners en recreanten. Het bedrijf kan iets toevoegen aan het gebied en daarmee ook een visitekaartje afgeven.

De heer de Bruin geeft aan dat het bedrijf een goede inpassing wenst, maar binnen financiële grenzen. De heer Neefjes geeft aan dat de gemeente nieuwe langzaam verkeersroutes wenst en dat 2 ha water moet worden gecompenseerd.

De ARO gaat in op de reeds aanwezige en toe te voegen langzaam verkeersroutes. De betreffende kaart maakt het onderscheid 'bestaand', 'zeker te realiseren' en 'wenselijk, ooit wellicht toe te voegen' niet. Het aangegeven dijkje met fietsroute vormt een meerwaarde. De eeuwenoude De Weeren is helaas bij de ruilverkaveling goeddeels verdwenen. Is serieus overwogen die terug te brengen, zoals de kaart ook suggereert? De huidige zeer rechte sloot aan de oostkant van de uitbreiding staat wel heel ver af van de cultuurhistorische referentie. Hoe zijn de grondeigendommen? Wie financiert en onderhoudt de langzaam verkeersroute?

De gemeente geeft aan dat de fietsroute langs het oorspronkelijke tracé van De Weeren helaas niet mogelijk is aangezien dat op het grondgebied ligt van een derde partij, een melkveehouder. De gemeente zal het geprojecteerde fietspad naast Dekker uitvoeren, onderhouden en beheren. Dit komt in de exploitatieovereenkomst. De kosten zijn voor het bedrijf. In een structuurvisie van 2009 zijn de langzaam verkeersroutes al als wens opgenomen; nu is alleen het deel tussen Julianaweg en Molendijk aan de orde. Op termijn kan die naar het noorden worden doorgetrokken, maar er zit een agrarisch bedrijf. Het deel naar het zuiden, tot Hensbroek, zal wel al worden doorgetrokken.

De ARO vindt de zone langs de uitbreiding van het bedrijf, die 30 meter breed wordt, in verhouding tot de ingreep klein en stelt voor hier in ieder geval één samenhangende ingreep

van te maken tussen haag en kade. Nu zijn het kaarsrechte zones naast elkaar (veel smalle stroken), maar de volle maat kan worden benut voor een samenhangend en aantrekkelijker ontwerp.

Ten slotte vraagt de ARO nog naar de toename van de verkeersbelasting op de lokale wegen. Het antwoord is dat dit meevalt. Er komen ca. 50 mensen bij en 20% meer vrachtwagens. Het is niet zo dat bij een aanzienlijke vergroting van het bedrijf het aantal verkeersbewegingen ook evenredig toeneemt.

Conclusie:

De ARO heeft veel waardering voor het bedrijf, dat belangrijk is voor de regio, en erkent het belang van groei op de gewenste locatie. Ook waardeert de ARO dat is gezocht naar een landschappelijke inpassing met groen, water en een fietsroute aan de oostzijde. Niettemin vindt de ARO deze landschappelijke inpassing in verhouding tot de omvang van het bedrijf wat mager. De ARO ziet graag meer garanties voor een doorgaande langzaam verkeersstructuur in het gebied tussen De Leijen en De Weel, waartoe de intentie ook bij de gemeente aanwezig is. In de ideale situatie zou die parallel lopen aan de herstelde historische waterloop De Weeren. Wat in ieder geval haalbaar is, is dat langs de rand van de uitbreiding van Dekker Chrysanten de gereserveerde zone meer in zijn volle breedte van 30 meter als één geheel, volgens een meer landschappelijk principe wordt ingericht. Deze landschappelijke zone zou zuidelijk kunnen worden doorgezet langs de fietsroute naar De Leijen.

5. *Winkels en woningen Waarland Zuidoost, gemeente Schagen*

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren J. Beemsterboer (wethouder), P. Valkering (beleidsadviseur gemeente), R. Mastenbroek (Dreef Beheer BV), mevrouw A. Wijnholds (bureau HZA), de heer G. Haenen (provincie Noord-Holland, RI) en de heren S. Schouten, J. Hoedmer, P. Roozendaal en R. Bakker van de Dorpsraad Waarland Het plan betreft de bouw van een supermarkt met winkels en in totaal ca 21 woningen buiten BBG in de kern Waarland. Er is al enkele jaren geen supermarkt meer in Waarland en die wordt voor de leefbaarheid van het dorp van belang geacht. Een ondernemer is bereid een supermarkt te vestigen en ook andere winkeliers sluiten zich aan. De woningbouw dient ter financiering van het geheel. Het werd aanvankelijk gezien als de eerste stap van een toekomstige ontwikkeling, die past in de gemeentelijke structuurvisie (van 2009), maar mocht toch geen sprake zijn van verdere dorpsontwikkeling met woningbouw in het gebied, dan zou toch sprake moeten zijn van een afgerond geheel. Het plan is nu om twee deelplannen te realiseren rond een vooralsnog groen te houden binnengebied: het plan achter de Leiakker voor de supermarkt en winkels en een dwarslint aan de Volleringweg met woningbouwkwavels. Op termijn zou het tussengebied een andere bestemming krijgen, maar de veronderstelling is dat met deze twee deelplannen ook sprake is van een afgeronde tussentijdse fase. Overigens moet nut & noodzaak van de woningbouw nog worden aangetoond.

Op verzoek van de toenmalige gemeente Harenkarspel is het plan in de ARO van 26 september 2012 behandeld buiten de formele agenda. De ARO heeft toen omwille van de tijd en late toezending van de stukken een eerste reactie gegeven op het plan. Afgesproken is dat het plan in een later stadium terug zou komen in de ARO. De ARO heeft in een eerste reactie flinke twijfels geuit bij de ingediende plannen wat betreft onderlinge samenhang, de publieke meerwaarde van de gekozen ruimtelijke oplossingen, de keuze voor de locatie van de supermarkt als toekomstige centrale plek van het dorp, de vormgeving van het beoogde winkelplein in combinatie met de al dan niet definitieve dorpsrand, de verbinding tussen supermarkt en aanvullend woningbouwprogramma (toen 26 woningen) en de keuze voor de ligging van het dwarslint met woningbouw aan de Volleringsweg. Naar aanleiding van de door de ARO gemaakte opmerkingen heeft er een planaanpassing plaatsgevonden.

De heer Beemsterboer benadrukt in de vergadering het belang van het plan voor de leefbaarheid van Waarland. Waarland is een volwaardig dorp van 2500 inwoners met zowel veel jongeren als veel ouderen. Er is een grote cohesie. De afstand tot een supermarkt is nu 2,3 kilometer en dat is te ver. Van de 9 grootste dorpen in de gemeente Schagen heeft alleen Waarland (nummer 5 in de rangorde) geen supermarkt. Voor de woningbouw is nu het uitgangspunt om dit vraaggestuurd in te vullen. De concrete behoefte is uitgangspunt bij de invulling. Misschien kunnen er ook huurwoningen komen.

Mevrouw Wijnholds geeft aan dat het plan ten opzichte van wat eerder is gepresenteerd iets is aangepast, onder meer wat betreft de begrenzing van de winkellocatie. Er zijn meerdere vestigingslocaties onderzocht, maar alleen de locatie achter de Leiakker biedt voldoende ruimte. Er wordt nu meer uitgegaan van een definitieve rand naar een groen blijvend middengebied. Het loonbedrijf dat daar is gevestigd zal mogelijk binnen een paar jaar stoppen. Daarna wordt eerder aan een groene dan aan een woonfunctie gedacht, zoals de structuurvisie nog aangaf. Het zwaartepunt van het dorp zal naar het oosten opschuiven. Daar groeit een nieuw lint waar ten behoeve van het dorp wordt gebouwd en waar aan de uiteinden misschien een bijzonder bebouwingsaccent kan komen.

De ARO vraagt zich af waarom de woningbouw niet kan worden gekoppeld aan de supermarkt, als het loonbedrijf, dat een milieucirkel heeft, toch weg gaat. Hoe lang wordt de centrale open ruimte gedomineerd door het loonbedrijf? Ook vraagt de ARO zich af of men oordeelt over één plan of over 2 afzonderlijke plannen. De ARO vraagt zich verder af wat de precedentwerking is, want er zijn in Noord-Holland natuurlijk veel dorpen in een vergelijkbare situatie.

De wethouder geeft aan dat het nog onzeker is of het loonbedrijf toch niet wordt gecontinueerd. De gemeente ziet beide deelgebieden als één plan, omdat het alleen in samenhang kan worden gefinancierd en gerealiseerd (door Dreef Beheer, de vastgoedtak van Dekamarkt). De supermarkt wordt als eerste gebouwd. De ARO vraagt zich daarop af of dat dan ook niet kan zónder de woningbouw? De wethouder geeft echter aan dat dat niet haalbaar is.

Vervolgens heeft de ARO kritische kanttekeningen bij de stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van het dorp, de ruimtelijke uitwerking van de supermarkt en het dorpsplein. De ARO betwijfelt of het een dorpshart wordt. Er is sprake van een omvangrijk parkeerterrein ten zuiden van de supermarkt en ten zuiden daar weer van een open terrein dat als dorpsplein is aangeduid. Dat wordt een wijdloperige ruimte zonder intimiteit. Mevrouw Wijnholds geeft aan dat supermarkt en winkels meerzijdig worden georiënteerd, dat het zuidelijke plein alleen voor voetgangers is bedoeld, maar dat er nog geen inrichtingsplan voor is. De referentiebeelden van de winkel zijn van de architect van de Dekamarkt. De ARO merkt

op dat er geen duidelijke begrenzing is voor het dorpsplein en dat de oppervlakte dermate groot is dat er van een dorps sfeervol plein geen sprake kan zijn.

De ARO meent voorts dat de woningbouw op een essentiële locatie in de open ruimte ligt, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de helderheid van de stedenbouwkundige opbouw van Waarland: twee oude linten die zijn verbonden door een relatief nieuwe ruilverkavelingsweg met zicht op open gebied. Deze locatie zou niet mogen worden gekozen voor woningbouw.

Conclusie:

De ARO heeft grote moeite met de ruimtelijke kwaliteit van het plan dat uit twee niet samenhangende onderdelen, supermarkt annex winkels en woningbouw, bestaat. De nu aanwezige grondposities zijn bepalend voor de locatiekeuzen, waardoor samenhang achterwege blijft. Het advies is dan ook negatief. De ARO vindt de ambitie om winkels te realiseren sympathiek, erkent dat het plan voor het winkelgedeelte iets is verbeterd ten opzichte van de vorige versie en zou zich nog kunnen verbinden aan de keuze voor winkels en een nieuw dorpsplein op deze locatie. Daarbij zijn er grote twijfels over de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsrand naar het landschap toe en van het ten zuiden van de parkeerplaatsen gesuggereerde dorpsplein. De ARO acht de gekozen locatie van woningbouw, waarvan nut en noodzaak nog moeten worden aangetoond, en waarbij is gekozen voor een doodlopend dwarslint aan een ruilverkavelingsweg tussen de oudere linten, niet geschikt in relatie tot de structuur van het dorp en de resterende openheid in het gebied.

6. *Verbreding N241 en daarmee samenhangende verplaatsing van woningen en agrarisch bedrijf, gemeente Hollands Kroon*

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer A. Akkies (provincie Noord-Holland, B&U, projectleider N241), mevrouw H. Schelleman (externe bij B&U, projectmedewerker N241), mevrouw J. Verwindt (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft de herinrichting van de provinciale weg N241. Onderdeel van deze werkzaamheden zijn de aanleg van een parallelweg en een fietspad, het verbreden van de weg en de aanleg van een flink aantal rotondes. Voor deze herinrichting is het noodzakelijk 2 woningen en 1 agrarisch bedrijf te verplaatsen. Deze liggen in het nieuwe wegtracé. Met de eigenaren zijn gesprekken gestart over nieuwe locaties.

De heer Akkies geeft een toelichting. Er is een lang voortraject; de planvoorbereiding dateert van 2006/ 2007. De reden is de verkeersveiligheid, de weg hoort tot de top 10 van onveilige provinciale routes met gemiddeld 1 dode per jaar. De weg krijgt aan 2 zijden een parallelstructuur, zodat snelverkeer, langzaam verkeer en landbouwverkeer gescheiden worden en in- en uitritten aantakken op de parallelstructuur. Omdat het wegprofiel aanzienlijk wordt verbreed moet een provinciaal inpassingsplan gemaakt. Vorige week had de aanbesteding plaats. Afhankelijk van de verwervingen kan de uitvoering in 2014 starten. Er is een parallel inrichtingsplan opgesteld, dat gereed is voor het BRO-overleg. Ook zijn gesprekken gevoerd over de verwervingen. Enkele huizen liggen namelijk pal op de weg en moeten door de verbreding van 8 naar 28 meter worden verplaatst. Zo ligt er een kleine

woning op de kruising van de weg met de Nes, waarvan de eigenaar naar achteren wil herbouwen, op een nieuwe kavel met een sloot eromheen, op de hoek van de daar aanwezige volkstuinen.

Verder betreft het de Provinciale weg nummers 5 en 24, beide stolpen, die respectievelijk een klein stukje en een groot stuk naar achteren kunnen worden geplaatst op eigen grond. Bij nummer 24 gaat het om een nieuwe locatie in een open gebied aan de Doorbraakweg.

De ARO constateert dat de Nesdijk cultuurhistorisch zeer bijzonder is. Hier bevinden zich zeer oude huisterpen, bijvoorbeeld op de locatie waar de fietstunnel onder de N241 zal worden aangelegd, naast het te verplaatsen huis aan de Nes. Ze dateren van voor de tijd dat er hier dijken werden aangelegd, uit de 8^e en 9^e eeuw en zijn Rijksmonument. Er is sprake van hoge archeologische en aardkundige waarde, die echter niet verankerd is in het bestemmingsplan, zoals werd geconstateerd. Dat is ook niet te verwonderen, constateert de ARO, want dat bestemmingsplan (Nes) dateert van 1969, toen aandacht hiervoor nog niet speelde. Hiernaar zou dus nog onderzoek moeten worden gedaan.

De ARO vraagt zich af of er in de gemeente geen plek is waar je wél zonder problemen kunt bouwen. Is een volkstuinencomplex geen vreemde plek? Hoe ontsluit je dat goed? Nu is er alleen gekeken naar nabijheid en grondeigendom, niet naar landschappelijke inpassing. Kunnen de stolpen zelf nog worden 'opgetild' en verplaatst?

De plantoelichters antwoorden dat in keukentafelgesprekken gekozen is voor pragmatische oplossingen met draagvlak. Op het volkstuincomplex is ruimte doordat het te maken heeft met braakliggende tuinen. De woning op de hoek van de volkstuinen wordt ontsloten vanaf de (parallelweg van de) provinciale weg. De stolpen zijn geen monument en te moeilijk om te verplaatsen, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van gierkelders.

De ARO constateert dat al in 2006 met het plan is begonnen, maar dat de kwaliteit van het landschap niet optimaal is benut. Als de provincie hier nu aan zou beginnen, in welke fase zou men dan van de ARO advies wensen? De heer Akkies geeft aan dat het feitelijk wenselijk zou zijn, dit veel eerder te doen, namelijk in de eerste schetsfase. Dit is ook intern bij de sector B&U opgemerkt. De ARO constateert dat de door de provincie sterk verbrede en gestroomlijnde weg met al zijn rotondes (een overgang van bewoonde weg naar autonome verkeersstructuur) landschappelijk ingrijpend is en dat er vanuit de kwaliteit van het landschap veel over is te zeggen, ware het niet zinloos in deze fase. Dat maakt het wel ingewikkeld om aan particulieren die moeten verplaatsen als ARO eisen te stellen, nu dit niet gebeurt over de veel verder gaande totale ingreep. De ARO heeft een adviserende verantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing, maar heeft nu het nakijken. Daarbij constateert de ARO dat in het algemeen de verkeersveiligheid sterk dominant is en wegen door de provincie verkeerstechnisch en civieltechnisch worden voorbereid en aanbesteed, en dat daarbij de opgave tot een landschappelijke inpassing wordt veronachtzaamd. De ARO rekent dit de huidige projectleider niet aan en heeft verder begrip voor de pragmatische keuzen die zijn gemaakt voor de verplaatsingen.

Conclusie:

De ARO constateert dat pas in een zeer laat stadium kan worden geadviseerd over ruimtelijke kwaliteit. Voor de weg, die al wordt aanbesteed, is dat te laat. Hierbij is sprake van een civieltechnische uitwerking met grote effecten op het landschap. Met dit als achtergrond van een provinciaal project kan de ARO moeilijk al te zwaar adviseren over de noodzakelijke verplaatsing van particulieren, die pragmatisch is uitgewerkt op basis van draagvlak bij betrokkenen en hun grondbezit. De ARO heeft hier begrip voor. De ARO wil alleen als randvoorwaarde meegeven dat nog eens goed wordt gekeken naar het cultuurhistorisch belang van de Nes als een van de oudste dijken en de aanliggende huisterpen, waar rekening is te houden met nader te bepalen, waarschijnlijk hoge aardkundige en archeologische waarden.

7. Plan Dorp en Duin (sport en woningbouw) Egmond aan Zee/ Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren E. van Hout (gemeente Bergen) en P. Godefroy (bureau LA4Sale), mevrouw M. Alles (provincie Noord-Holland, RI)

Het betreft een prealabele vraag van de gemeente Bergen over drie potentiële ontwikkellocaties voor nieuwe sportvoorzieningen en woningbouw in Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef. De gemeente heeft met het plan 'Dorp en Duin', van het Watertorenterrein in Egmond aan Zee tot en met de oostkant van Egmond aan den Hoef één ruimtelijk plan laten opstellen, waarin wordt afgewogen waar nieuwe sportvoorzieningen, woningbouw en natuurontwikkeling kunnen komen. Drie locaties komen voor ontwikkeling in aanmerking: de Sportlaan (met een huidig sportcomplex in de duinen), het Delverspad (tegen de binnenduintrand gelegen, met daarbinnen de locatie van het voormalige asielzoekerscentrum) en Egmond aan den Hoef-Oost (in het open buitengebied). Directe aanleidingen zijn de aanstaande fusie tussen twee voetbalverenigingen, de zoektocht naar een locatie voor de nieuwe accommodatie (met twee kunstgrasvelden, twee grasvelden) en de afweging voor de locatie van een nieuwe sporthal ter vervanging van de oude. Alle drie de locaties komen potentieel in aanmerking voor de sportvoorzieningen. Ook voor een tennisclub wordt nog gezocht naar een mogelijk nieuwe plek. Daarnaast kan op alle drie de plekken woningbouw komen, op het Watertorenterrein en het Delverspad goeddeels binnen BBG. Door het zoekgebied groter te maken is er een betere verwevenheid met het landschap mogelijk. Er zijn drie modellen gepresenteerd voor een samenhangende ontwikkeling, die als invalshoek de verschillende situering van de sport hebben. In alle gevallen is er sprake van aanvullende woningbouw en landschapsversterking. De gemeenteraad van Bergen wil 7 november 2013 een principebesluit nemen over een voorkeursmodel. Ter voorbereiding van het raadsvoorstel wil de gemeente een inschatting maken van de voorkeur van het college van GS. Het ARO-advies is een bouwsteen hierin; na november zal het voorkeursmodel nader worden uitgewerkt.

Hoewel de heer Godefroy een presentatie heeft meegenomen wordt besloten die alleen in te zetten voor het verduidelijken van de situatie bij de beantwoording van vragen. De ARO

vraagt zich af of niet het huidige concentratiegebied aan de Sportlaan het vertrekpunt moet zijn. Als daar het bestaande complex wordt gerenoveerd kan worden bezien in hoeverre je nog een beroep moet doen op andere locaties. De gemeente verduidelijkt daarop dat de locatie Sportlaan een veld tekort heeft. Door de fusie ontstaat een club met 700-800 leden, die 4 velden nodig heeft; ook zijn er nog andere voorzieningen als de sporthal en tennisbanen. De heer Godefroy geeft aan dat als je op één locatie iets toevoegt, je elders andere dingen kan doen.

De ARO vindt het lastig om zich uit te spreken, omdat in de ontwerpvoorstellen niet helder is welke onderdelen binnen BBG vallen. De meegezonden documentatie is vrij beperkt en gaat alleen over de mogelijke varianten, het is niet duidelijk waar bijvoorbeeld precies de BBG-contour ligt. Ook adviseert de ARO doorgaans als nut en noodzaak is aangetoond. Dat is misschien het geval met de sport, maar nog niet met de woningbouw. De gemeente stelt dat het daarom graag een eerste kwaliteitsadvies van de ARO wil, want de gemeente wil naar een voorkeursmodel toe. Na uitwerking van nut en noodzaak komt men terug met meer definitieve plannen.

De ARO begrijpt dat, maar zou voor een bredere, strategische advisering ook wensen dat er breder naar de dorpen en hun ontwikkelmogelijkheden werd gekeken. De opgave zou meer analytisch en strategisch in beeld kunnen worden gebracht. De ontwerpvoorstellen zijn per locatie beeldend en aantrekkelijk gepresenteerd, maar nu moeten drie concrete locaties met concrete ontwerpvoorstellen worden gekoppeld aan een abstracte principevraag.

De heer Godefroy geeft aan dat er allerlei voorfasen zijn geweest die hierop ingaan, zoals een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van HZA en een structuurschets voor het Delverspad uit 2009. Die geven een context, maar die is niet aan de ARO meegegeven. De redenering begint per locatie bij de sport, dan schuiven woningaantallen door naar andere locaties, waarbij steeds alle drie de locaties worden benut. Door met het ontwerpen over de BBG-grenzen te gaan kan meer landschappelijke, groene kwaliteit worden gerealiseerd.

De ARO ervaart dit echter als een ondoorzichtige koppelverkoop van te veel zaken. De vraag naar de sportvoorzieningen is geloofwaardig, maar geldt dat ook voor de woningaantallen? De RAP geeft echter volgens de heer Godefroy aan dat er een groter aantal woningen mogelijk is dan hier in de modellen is opgenomen (respectievelijk 339 en maximaal 295 woningen). Op de Delverspadlocatie zou het Bouwfonds al ca. 150 woningen kunnen realiseren. De Sportlaanlocatie is daarentegen van de gemeente.

De discussie richt zich ten slotte op de vraag of er een locatie is die geheel zou moeten worden uitgesloten. De ARO wil zich niet definitief uitspreken, maar vindt de locatie Oost voor uitsluiting het meest in aanmerking komen, al geeft de heer Godefroy aan dat een Q-team juist alleen de oostkant aanvaardbaar vond, waar sport en woningbouw bijdragen aan het landschap en aan elkaar. De ARO meent echter dat hier een duidelijke BBG-grens wordt overschreden en de bestaande openheid nadrukkelijk wordt aangetast. Is het überhaupt nodig de BBG-grens te overschrijden?

Conclusie:

De ARO stelt, met alle waardering voor de inventiviteit en ruimtelijke kwaliteit van getoonde concrete ontwerpalternatieven, vast dat het nog niet mogelijk is dwingende randvoorwaarden te stellen voor de ontwikkelmogelijkheden op de drie locaties. De ARO krijgt nog geen grip op de koppeling van programma's in de modellen en mist bij de aangeleverde informatie een analyse op een hoger schaalniveau. Nut en noodzaak van de sportvoorzieningen wordt erkend, wat zou betekenen dat oplossingen de beste locatie voor deze voorzieningen als vertrekpunt moeten hebben, maar voor de woningbouw is nut en noodzaak nog kwantitatief en kwalitatief uit te werken. De ARO had graag meer inzicht in de mate waarin binnen BBG kan worden ontwikkeld en in hoeverre de overschrijding van die grenzen leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De mogelijke locatie Oost, die als enige geheel buiten BBG is gelegen, heeft grote effecten op de openheid van het landschap, om welke reden de ARO hier vraagtekens bij heeft, zonder iedere ontwikkeling hier op voorhand uit te willen sluiten.

8. Regionaal dierenasiel, Kanaaldijk 79, gemeente Bergen

Bij de behandeling van dit agendapunt zijn geen externen aanwezig. Deze zijn afgebeeld, aangezien de ARO geen bezwaren tegen de ingreep zag. De heer Slangen is vanwege zijn betrokkenheid bij dit plan bij de beraadslaging hierover niet aanwezig.

Het betreft de nieuwbouw van een regionaal dierenasiel. Het dierentehuis stond vanaf begin jaren zestig in het buitengebied op de grens tussen de gemeenten Alkmaar en Bergen. Inmiddels is het ingesloten door bebouwing en kan daarom op de huidige plaats niet uitbreiden of verbouwen. Een nieuwbouwlocatie moet centraal gelegen zijn, op voldoende afstand tot woningen en er mag geen sprake zijn van een maagdelijke locatie. De regio heeft 8 locaties onderzocht waarbij de locatie aan de Kanaaldijk de beste keuze bleek. Op deze plek is een agrarisch bouwvlak aanwezig, die volgens het bestemmingsplan volledig bebouwd mag worden, maar dan wel met de agrarische bestemming. Het gaat dus om een functiewijziging. Er zal naast de opvangfunctie ook een pensionfunctie worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is daarbij om het dierenasiel de vorm van een agrarisch bedrijf te geven.

Conclusie:

De ARO heeft geen bezwaren tegen de locatiekeuze en de wijze waarop het programma wordt vertaald in de vorm van een boerenerf met stolp en bijgebouwen. Het advies is dan ook positief. De ARO heeft een vraag over de kromme waterloop naast het perceel in relatie tot de geplande bebouwing en over de plannen met het verworven perceel aan de andere zijde van deze sloot en wordt hier graag nader over geïnformeerd.

9. **Woning Oosterleek 39, gemeente Drechterland**

Bij de behandeling van dit agendapunt zijn geen externen aanwezig. Deze zijn afgebeeld, aangezien de ARO geen bezwaren tegen de ingreep zag.

Het betreft het initiatief tot de bouw van een woning aan de Oosterleek 39, ter compensatie van het opdelen van het perceel en het om het afstaan van het deel met daarop een monumentale langstalschuur. Het gaat om de laatste oorspronkelijke langstalschuur van West-Friesland. De eigenaar is bereid de schuur met een beperkt deel van het perceel om niet over te dragen aan een vereniging die de schuur zal restaureren. In ruil daarvoor wil de gemeente elders op het perceel de bouw van een woning met beperkte afmetingen toestaan. Die wordt dan naar achteren geplaatst, achter de achtergevelrooilijn van de langstalschuur. Tevens zal de oorspronkelijke slotenstructuur weer hersteld worden. Samenvattend gaat het om de bouw van een extra woning in het buitengebied ten behoeve van het behoud van een rijksmonument. Hiervoor is, afgezien van verstedelijking, geen direct beleid vastgelegd.

De ARO is van mening dat het doel om de historische schuur te behouden en beheren ondersteuning verdient en dat het toevoegen van een naar achteren geplaatste extra woning in het betreffende lint niet bezwaarlijk is, hoewel er geen informatie is gegeven over de functie van de te restaureren schuur.

Conclusie:

De ARO vindt de toevoeging van een woning, als middel tot het behoud van de historische langstalschuur, aan het lint Oosterleek, waar sprake is van gevarieerde bebouwingsvormen en afstanden tot de weg, landschappelijke niet bezwaarlijk en adviseert dan ook positief.

10. **Zorghotel en woningen Kloosterdijk, Monnickendam, gemeente Waterland**

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw M. van Loenhout (gemeente Waterland), de heer en mevrouw van Gemert (initiatiefnemers), mevrouw A. Wijnholds (bureau HZA), projectmedewerker N241), mevrouw S. Traudes (provincie Noord-Holland, SHV), mevrouw M. Heck, Provincie Noord-Holland

Het betreft de bouw van een zorghotel en twee woningen op een perceel waar vroeger een houtzagerij gevestigd was. Het opslagterrein nabij de N247 waar het zorghotel moet komen is nu onbebouwd en ligt braak. Op de verder van de weg gelegen plaats waar de woningen moeten komen staan nu nog de loodsen van de voormalige houtzagerij. De ligging is buitendijks, aan de Purmer Ee. De locatie ligt verder in de Rijksbufferzone en in Nationaal Landschap Laag-Holland. De provincie heeft nog het voorbehoud dat de gegevens over de noodzaak van een zorghotel moeten worden aangevuld.

Mevrouw van Loenhout geeft aan dat de gemeenteraad van Waterland unaniem positief over dit plan heeft geoordeeld. Men ziet het als een mooie afronding van het dorp in relatie tot wat er aan de overkant van de Purmer Ee komt. Mevrouw Wijnholds vult aan dat nu

sprake is van vervallen loodsen (houtzaagbedrijf, hindercategorie 3). Het vigerende bestemmingsplan laat al veel bebouwing toe. Het complex ligt in de sfeer van de rand van Monnickendam, in de overgang naar het landschap. Aan de overkant van het water wordt op dit moment ook een woningbouwplan ontwikkeld. Daarom is ervoor gekozen om het zwaartepunt van de bebouwing tegen de provinciale weg N247 aan te leggen. Door water terug te brengen ontstaan daar twee eilanden, het westelijke eiland krijgt een woonfunctie en het oostelijke, nu nog lege eiland zal worden bebouwd met het zorghotel.

De ARO vraagt zich af waarom dit een geschikte plek voor een zorghotel zou zijn. Wat zijn de voordelen voor een zorgprogramma? Welke zorgverlener heeft dit geadviseerd? Waarom zouden mensen daar naar toe gaan? De gemeente wijst op de bereikbaarheid met de bus en de auto, de voorzieningen in Monnickendam en de kwaliteit van het buitengebied. Het is een locatie met rust en ruimte. De ARO betwijfelt echter sterk de geschiktheid van de locatie. De bouwmassa is te fors voor het eiland, de resterende ruimte op het eiland wordt waarschijnlijk volledig gevuld door parkeerplaatsen en voorzieningen, dus de groene omgeving die wordt beloofd zal hier niet op passen. Hoe zit het verder met de geluidhinder? Er wordt gesproken van een 'healing environment', maar als dat alleen gebaseerd is op het uitzicht op open water en een provinciale weg, te beleven achter glas, is daar niet echt sprake van.

De gemeente geeft aan dat er een dove gevel zou moeten komen naar de weg (waarvoor al ontheffing zou zijn verleend). Er is een groeiende vraag naar zorghotels en de gemeente verwijst naar een begeleidende brief, waarin de groei van het aantal 75+-ers is aangegeven. De ARO vraagt zich echter af wat de demografie van de gemeente zegt over de concrete zorgvraag en de doorvertaling naar een programma op deze plek. De ARO wil graag meer duidelijkheid over programma en doelgroep. Is het voor gewone bejaarden, voor verpleegkundige zorg, voor tijdelijk herstel na ziekte? Dat is nu volstrekt onduidelijk, maar heeft effecten op het programma van eisen, zowel binnen als buiten.

De initiatiefnemer legt uit dat hij dit het mooiste plekje van Waterland vindt. Daarom wil hij er ook wonen, op de locatie van de houtzagerij. Hij heeft bij de aanschaf gezocht naar aanvullende andere functies voor de grond. Er zijn al allerlei uiteenlopende initiatieven in het verleden geweest. Hij wil zijn eigen burens kunnen uitkiezen en wil iets doen met zorg. Zo is het plan ontstaan voor een zorghotel. De initiatiefnemer weet het nog niet precies wat het programma wordt, maar het gaat onder meer om mensen die dement zijn of gaan worden en er langdurig verblijven. Het bestemmingsplan gaat uit van 35 zorggeschikte gastenkamers, 3 kamers voor begeleidende familieleden en 2 woongroepen voor dementerende ouderen, met in totaal 18 cliënten.

Behalve op de passendheid van het programma bij de locatie richt de ARO zich op de landschappelijke gevolgen. Het plan leidt tot aanzienlijk meer bebouwing (van 1200 tot 2000 m²) en levert geen bijdrage aan het landschap. De ARO onderschrijft de analyse niet dat de locatie 'eigenlijk bij de kern van Monnickendam hoort'. De N247 gaat langs Monnickendam, door het zorghotel in zo'n groot volume tegen de weg aan te zetten, gaat de N247 in de beleving door Monnickendam lopen. Dit bezwaar geldt voor alle drie de modellen. Beter ware het om uit te gaan van dezelfde plek en het volume van de daar aanwezige bebouwing

en aan te sluiten bij de bestaande vormen. Daarmee wordt op eenvoudige wijze recht gedaan aan de kwaliteiten die er nu zijn. Er is feitelijk geen behoefte aan een 'landmark' op de nu gekozen plek. Er is eerder een 'open tussenruimte nodig tussen weg en bebouwing, dan kan op het andere eiland bebouwing blijven of terug komen. De stedenbouwkundige wijst erop dat op het andere eiland al 2 huisjes aanwezig zijn en dat daar geen zorghotel bij zou passen

Conclusie:

De ARO ziet bezwaren tegen de functie op de gegeven locatie en tegen de landschappelijke inpassing en uitwerking. De functie van zorghotel roept vraagtekens op gezien de specifieke ligging tegen een drukke provinciale weg aan en het ontbreken van groene uitloopruiimte op het perceel. Wat betreft de landschappelijke inpassing, voor de ARO de belangrijkste invalshoek, stelt de ARO vast dat het volume te groot is voor de krappe locatie en dat met forse bebouwing op deze locatie het beeld ontstaat dat Monnickendam aan de andere zijde van de provinciale weg verder verstedelijkt. Het advies is dan ook negatief. De ARO geeft als advies mee om uit te gaan van een met de bestaande loodsen vergelijkbaar volume en vorm op de bestaande locatie, op grotere afstand van de provinciale weg

11. Vergroting agrarisch bouwperceel ten behoeve van een schuur, Rijperweg 129, gemeente Beemster

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw S. Traudes (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft de vergroting van een bouwperceel ten behoeve van een agrarisch bedrijf (veehouder, tevens knoflookweker). Er komt een schuur bij van 32 bij 51 meter, waarvan 1234 m² buiten BBG valt. De locatie is gelegen in het 'Overlapegebied Werelderfgoed De Beemster en Werelderfgoed Stelling van Amsterdam'. Hiervoor is door gemeente en provincie een beleidskader vastgesteld. Het is de vraag of de locatie nét buiten of binnen de schootscirkel van Fort Benoorden Purmerend ligt. De gemeente is daar in de ruimtelijke onderbouwing niet op ingegaan.

Ter vergadering wordt door mevrouw Traudes verduidelijkt dat de schuur precies op de grens van de schootscirkel valt, het is dus een grensgeval. Het bouwen van een nieuwe stolp op het bestaande erf is al vergund. Het gaat nu om de schuur, waarvoor op basis van de geldende onderlinge afstanden van de bebouwing in de Beemster en aanwezige zichtlijnen de locatie is vastgesteld, op afstand van het bestaande bebouwingscomplex.

De ARO vraagt zich af hoe het plan op basis van de aangeleverde, rommelige informatie is te beoordelen. Een tekening van de inrichting met groen, water en ontsluiting rond de nieuwe schuur wordt gemist, dus is de landschappelijke inpassing feitelijk niet te beoordelen. Op basis van alleen de tekst en de informatie dat bureau Des Beemsters en de Welstand positief hebben geadviseerd is dit nog niet te doen. De ARO wil liever meer informatie krijgen dan nu negatief adviseren. Dat kan op basis van een fatsoenlijk inrichtingsplan. De vraag is of het

tijdpad van het plan uitstel tot de septembervergadering toelaat. Desnoods kan de ARO op basis van nagezonden verhelderende informatie tussentijds adviseren ('schriftelijke ronde').

Conclusie:

De ARO vindt het aangeleverde materiaal niet overzichtelijk en kan zich geen beeld vormen van de voorgestelde erfinrichting. De ARO stelt voor dat gemeente en initiatiefnemer komen met een inzichtelijk erfinrichtingsplan, dat, indien de volgende vergadering van 24 september procedureel te laat is, in een tussentijdse schriftelijke ronde ter advisering aan de ARO kan worden voorgelegd.

12. Ontheffingsverzoek Provinciale Milieuverordening (PMV), aardkundig monument, voor de 150 kV kabel Vijfhuizen – Waarderpolder Haarlem

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw J. van Genderen (provincie Noord-Holland, SHV)

Het betreft boring in het aardkundig monument 'Strandwal Spaarnwoude-Haarlemmerliede' ten behoeve van de aanleg van een 150kV-kabel voor de elektriciteitsvoorziening van de Waarderpolder. Hiervoor is een ontheffing van de Provinciale Verordening (PMV) nodig. Als er dieper gegraven wordt dan 1 meter beneden het maaiveld en hierdoor een aantasting van het oorspronkelijke bodemprofiel optreedt, wordt de aanvraag negatief beoordeeld. Als echter de ingreep een zwaarwegend maatschappelijk belang dient nemen GS een besluit, mede gehoord de ARO en de vakcommissie van PS belast met milieuaangelegenheden, over het al dan niet verlenen van een ontheffing.

Tennet breidt het elektriciteitsnetwerk in de Randstad uit om te kunnen voldoen aan de toenemende energievraag en om de betrouwbaarheid van het net te garanderen. Het nieuwe station van Vijfhuizen maakt onderdeel uit van de verbinding tussen Beverwijk en Bleiswijk. Momenteel is er één kabelverbinding vanuit Vijfhuizen naar de Waarderpolder. Om de elektriciteitsvoorziening te kunnen garanderen worden de verbindingen verdubbeld. Om technische redenen dient de nieuwe kabel dezelfde lengte te hebben als de bestaande kabel en daarom wordt er onder het bestaande tracé een tweede kabel gelegd. De aanwezige kabel loopt door het aardkundige monument. Daar is toen geen ontheffing voor aangevraagd, omdat deze is aangelegd vóór 2006 (voor de inwerkingtreding van de PMV wat betreft aardkundige monumenten). Er zijn geen andere opties onderzocht. Wel wordt er tijdens de aanleg van de kabel zo veel mogelijk rekening gehouden met het aardkundig monument. De kabel wordt met behulp van een gestuurde boring op ca. 20 meter diepte aangelegd (6 meter dieper dan de reeds aanwezige kabel).

Het aardkundig monument bestaat ter plaatse uit een lage rug (holocene afzetting van oude duinen) omgeven door een venige vlakte. De boorputten liggen buiten de lage rug van oude duinen en gaan onder deze afzetting door de pleistocene afzetting, die onder grote delen van Nederland ligt. Het kenmerkende reliëf blijft daarmee in principe bewaard en de aantasting tot een minimum beperkt. Er is formeel sprake van een zware aantasting van het reliëf en de ondergrond, maar feitelijk ook van een zwaarwegend maatschappelijke belang.

De ARO ziet dat de keuzemogelijkheden beperkt zijn. Hoe zeker is het dat de pleistocene ondergrond en bijbehorende archeologie niet worden verstoord? Mevrouw van Genderen

licht toe dat er proefboringen zijn geweest. Onder de holocene duinafzettingen door wordt de kabel gelegd, daar is de top van het pleistoceen. Een exacte inschatting van de ligging van het pleistoceen is niet mogelijk.

Conclusie:

Aan de realisering van de aan te leggen 150kV-kavel op het tracé Vijfhuizen-Waarderpolder liggen zwaarwegende maatschappelijke belangen ten grondslag. De bij het ontheffingsverzoek aangeleverde informatie geeft echter niet voldoende zekerheid dat er geen aantasting dreigt van de eventueel ter plaatse in de ondergrond aanwezige bewoningsresten en –sporen. De kabel wordt zo diep gelegd dat onder de duinafzettingen door kan worden geboord. De kans op verstoring van oude bewoningssporen is daardoor minimaal. Aangezien de toe te passen techniek geen mogelijkheden biedt tot het inbouwen van grotere zekerheden, adviseert de ARO positief.

13. Vooruitblik volgende vergadering.

De volgende vergadering is 24 september.