

Verslag 27^e vergadering ARO, 17 december 2013

Aanwezige ARO-leden: G. Borger (voorzitter), P. Berkhout, M. van Diest, R. van Leeuwen, M. van Schendelen, M. Steenhuis

Namens de provincie: T. van Laar (secretaris, verslag), J. Slangen (RI), B. Witteman (RI), H. Ziengs (SVT)

1. Opening en mededelingen

- De voorzitter is wegens privéomstandigheden verhinderd en wordt vervangen door Guus Borger, de vicevoorzitter. Ook Steven Slabbers is verhinderd.
- Marinke Steenhuis trekt zich vanwege betrokkenheid in een andere rol terug bij de bespreking van het plan voor de gemeente Beemster en Rob van Leeuwen bij de bespreking van het plan voor Opperdoes, gemeente Medemblik.
- Het plan voor de ontsluitingsweg van de nieuwe woningbouw in Neck, gemeente Wormerland, is wel toegestuurd, maar op verzoek van de gemeente wordt dit nog niet behandeld en geagendeerd voor de vergadering van januari 2014. De ARO zal, dit plan gezien hebbend, enkele eerste opmerkingen en vragen meegeven aan de secretaris, die deze zal doorgeven aan de gemeente, zodat die zich hierop bij de formele behandeling in januari al vast kan prepareren. Deze vragen en opmerkingen komen overigens niet in dit verslag, omdat van een behandeling en advisering nog geen sprake is.
- De oktobervergadering kon door een te weinig aantal plannen niet doorgaan. Over het plan Startingerweg (Akersloot, gemeente Castricum) is toen een advies via een mailronde tot stand gekomen. Na deze mailronde is door de secretaris het advies opgesteld en 5 november 2013 verspreid onder de ARO-leden. Dit advies wordt nu formeel vastgesteld.
- De novembervergadering kom eveneens door een te weinig aantal plannen niet doorgaan. De secretaris had aangekondigd dat over één plan, het trafostation Anna Paulowna, ter advisering weer een mailronde zou worden gehouden. Deze advisering is echter niet doorgegaan, omdat de gekozen locatie met de landschappelijke uitwerking daarvan nog te veel onderwerp was van discussie bij de gemeente Hollands Kroon. Er staan weer meer locaties ter discussie en advisering is dus nog niet opportuun.

2. Verslag 26^e ARO-vergadering 24 september 2013

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld. Ook het advies Startingerweg (oktober 2013) is inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. *Transformatie erven in de Kop van Noord-Holland*

Jandirk Hoekstra, de PARK, geeft een presentatie van een onder zijn leiding door van Paridon en de Groot uitgevoerd studierapport: 'Erven en landschap in verandering; kansen voor ruimtelijke kwaliteit in het agrarisch cultuurlandschap in de Kop van Noord-Holland'. Er wordt gewerkt aan een ontwikkelingsvisie voor de Kop ('Ruimte voor vraag') en de PARK neemt daarbinnen twee deelonderzoeken voor zijn rekening: voornoemd ervenonderzoek en de kernen en hun leefbaarheid. De dynamiek zit nog meer op de erven dan in de kernen. De provinciale structuurvisie ziet het gebied nog teveel door één bril, het gebied als grootschalig landbouwgebied, maar er zijn ook andere kleuren die aan betekenis toenemen. De erven dragen in belangrijke mate het landschap en er vinden veelkleurige ontwikkelingen plaats. Er zijn steeds minder en grotere bedrijven. Grotere agrarische erven hebben invloed op het landschap. Maar daarnaast wordt het een woonlandschap, een agro-gelieerd bedrijvenlandschap en een vrije tijdslandschap. Dit is allemaal in kaart gebracht. De impact per erf is misschien beperkt, maar doordat het zoveel voorkomt is de impact groot. De provincie kan dit op verschillende manieren oppakken. Denk aan het selecteren en benoemen van erfgoedensembles. De Leidraad Landschap & Cultuurhistorie kan worden uitgewerkt door karakteristieke structuren op te nemen. De provincie kan interveniëren bij erven van meer dan 2 ha in de Kop en bij de ambtelijke experttoets van Ruimte voor Ruimte aanvragen. Ook zijn ondersteunende erfprojecten mogelijk en kan worden gestimuleerd met vergoedingen of subsidies.

De ARO heeft waardering voor de studie en de inzichten die dit biedt. De ARO constateert dat gemeenten en welstand hiermee worden geconfronteerd, maar niet weten hoe hiermee om te gaan. De provincie heeft hierin daarom een rol. De ARO heeft eerder gewezen op de zogenaamde 'koekoeksjongen' die zich in het landelijk gebied nestelen en zich al doorgroeiend manifesteren als 'sluipmoordenaars'. De uitbreidingbehoefte zijn vaak niet te keren. Als gemeente al een visie hebben weten ze dit niet goed juridisch te organiseren. De Leidraad geeft veel interpretatieruimte. Het domein van de taal moet naar de ruimte worden vertaald. Daarvoor zijn handreikingen nodig. Gemeenten moeten het doen, maar hun bestemmingsplannen zijn zo globaal mogelijk. Daarom is er een instrument daarnaast nodig, zodat de benodigde precisie wordt verkregen.

Friesland heeft een ervenconsulent; ook Landschap Noord-Holland is hiermee bezig. Verder kan worden gezocht naar 'incentives'. Geld is een middel. Voor akkerbouwgebieden is er de mogelijkheid dat collectieve agrariërs op gebiedsniveau een gebied onder hun hoede nemen en financiële middelen verkrijgen. Ook burgers en andere bedrijven kunnen hierin deelnemen. Landschapselementen zijn vogelvrij; die zouden moeten worden geregistreerd. De ARO constateert voorts dat communicatie alles is. Hoe krijg je de lokale bestuurders mee? Het communicatietraject voor 'Ruimte voor de Kop' zal hiervoor worden ingezet.

De ARO wijst voorts op de eerder verrichte studies van La4Sale in dezelfde lijn, die 10 jaar geleden leidend waren, maar die lijken te zijn verdampt. De PARK heeft hier wel kennis van genomen. Verschil is dat nu minder wordt ingezet op het begrip identiteit en op een eigen terminologie en interpretaties; het is nu meer een analyse sec.

Voorts constateert de ARO dat de Kop van Noord-Holland een gebied is van doeners, die niet zeuren maar ondernemen, 'het is er 'grootschalig en in zekere zin 'hard'. Men wil wel concrete richtlijnen ('als je het zó doet gaat het goed'), een duidelijk loketje en geen intellectualisme.

De ondernemingszin is positief en past bij het gebied. Voorbeeld is de nieuwe grootschalige glastuinbouw in de Wieringermeer. De vraag is toch of er voor bepaalde ontwikkelingen geen grenzen zijn in het landelijk gebied. Het laadvermogen verschilt per landschap.

4. Voorbespreking van de agenda

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

5. Wijziging bouwvlak agrarisch hulpbedrijf, Middenweg 22a, Noordbeemster, gemeente Beemster

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren H. Hefting (wethouder gemeente Beemster) en J. Hendriksen (provincie Noord-Holland, RI)

Het betreft een nieuw bestemmingsplan dat het mogelijk maakt om het bouwvlak van een loonbedrijf te veranderen, waardoor aan de achterzijde van het pand aangebouwd kan worden. Hierdoor kunnen de weerszijden van het bestaande gebouw 'vrij' worden gehouden en daarmee zichtlijnen op het landschap. De aanbouw, die niet dieper in het landschap dan de bebouwing op een naastgelegen perceel komt, is bedoeld voor opslag van het materiaal en materieel dat momenteel buiten wordt opgeslagen. Het vigerende bestemmingsplan maakt kleine aanbouwen aan weerszijden mogelijk. Die geven een rommelig beeld en de zichtlijnen op het landschap vervallen dan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt verder niet meer of minder bebouwing mogelijk dan het vigerende plan. De zichtlijnen zullen worden bestemd als 'agrarisch, niet te bebouwen'.

De heer Hefting licht toe, dat er in de gemeente behoorlijk wat discussie over is geweest, omdat het een agrarisch hulpbedrijf in de polder betreft. In de ARO gaat het echter niet om de bestemmingswijziging, maar om de ruimtelijke kwaliteit.

De ARO vindt dat een niet te bebouwen agrarische bestemming niet garandeert dat doorzichten worden behouden, omdat sloten vaak worden versmald of omdat er allerlei beplanting komt. Een verbrede sloot op eigen terrein zou een duurzaam zichtveld geven. De huidige voortuin ziet er goed uit, maar een groot deel van het voorterrein aan de weg is een inrit, die er niet uitziet. Aan de achterzijde blijft buitenopslag en die is nu ook niet landschappelijk ingepast. Die elementen vragen om een erfinrichtingsplan en afspraken die garanderen dat wat wordt nagestreefd ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Er is te denken aan een anterieure overeenkomst.

De heer Hefting geeft aan dat de gemeente als middel het stellen van voorwaarden bij de vergunningverlening kiest. Een verbrede sloot hoort daar niet bij, want het gaat hier om de zogenaamde kopergravesloten van 1644, die hun bestaande breedte moeten behouden. Verder regelt de gemeente in bestemmingsplannen de afstand van bebouwing tot die sloten (minimaal 7,2 meter). Dit geeft een behoorlijke corridor. Beplanting kun je nu eenmaal niet regelen, omdat de gemeente daar niet over gaat. Wat de andere genoemde punten betreft: daar zijn afspraken over te maken en de gemeente is daar, langs de weg van een definitief

erfinrichtingsplan, ook toe bereid. De gemeente wil dus in die zin voorwaardelijk optreden bij de vergunningverlening.

De ARO is hiermee akkoord. Men heeft goede ervaringen met de Beemster, helaas bij een recentelijk ingebracht erfinrichtingsplan waar om werd gevraagd minder. Aan de ondernemer kan in overleg worden gevraagd iets terug te doen voor de gemeenschap; de ARO heeft hier vertrouwen in.

Conclusie:

De ARO erkent dat door de veranderde vorm van het bouwvlak uitbreiding van het bedrijf met kwaliteitswinst mogelijk is, omdat dit de kans biedt aan weerszijden een doorzicht op het landschap te behouden. De ARO geeft dan ook een positief advies, maar ziet daarbij graag dat de gemeente bij de vergunningverlening hieraan voorwaarden verbindt die daadwerkelijke kwaliteitswinst bij de uitvoering garanderen. Daarbij dienen ook de nu geconstateerde aantastingen van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te worden meegenomen, zoals de inrit, de verharding aan de voorzijde en de buitenopslag aan de achterzijde. De in te zetten middelen daarbij zijn een professioneel erfinrichtingsplan, een daarop gebaseerde bestemmingsplanregeling en tussen gemeente en ondernemer te maken afspraken.

6. Recreatiepark 'Klein Giethoorn', Opperdoes, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: de heren J.Mooij (projectleider gemeente), W. Smak (gemeente Medemblik) en M. Noor (namens de ontwikkelaar), mevrouw J. Verwindt (provincie Noord-Holland, SVT)

Het betreft de samenvoeging en herinrichting van recreatiepark De Brug (1,5 ha) en campingterrein Klein Giethoorn (2,5 ha), alsmede een uitbreiding naar het zuiden (2 ha), tot één nieuw verblijfsrecreatiecomplex van 6 ha, dat de (bestaande) naam Klein Giethoorn krijgt. Tevens wordt de ontsluitingsweg verplaatst naar de zuidzijde, de Almereweg. Op het terrein zullen maximaal 120 eenheden worden gerealiseerd in de vorm van recreatiewoningen (steen) en chalets (hout). Maximaal 50% zal uit recreatiewoningen bestaan (inclusief de 30 bestaande recreatiewoningen op De Brug). Het doel is een kwaliteitsslag met meer groen, ruimte en luxe. Dorpsbewoners kunnen gebruik maken van de voorzieningen. Rondom het terrein komt een doorvaarbare watergang, die aansluit op de Gravesloot en de Melksloot.

De heer Mooij licht toe, dat er al geruime tijd overleg is tussen ondernemer en gemeente. Een eerdere versie van het plan wordt als barakkenkamp gekenschetst; dat wenste de gemeente niet. Men wenste een ruimere opzet met een lagere dichtheid, een minder rechtlijnige opzet en een nieuwe ontsluiting. Ook is er overleg met de buurt geweest en dat was positief. De gemeente staat nu achter het huidige plan. De parkeernorm is 2 parkeerplaatsen per huisje: 1 voor de woning en 1 voor bezoek. Het is echter niet de bedoeling dat er permanent gaat worden gewoond.

De ARO heeft moeite met de gepresenteerde tekening die de inrichting weergeeft. Die ziet er uit als een eerste verkenning, is schetsmatig en geeft weinig inzicht in bebouwde oppervlakten in verhouding tot het groen en in de exacte uitvoering van het parkeren. Is er zo'n tekening? Er is een tekening op een andere schaal, die niet met de stukken is meegestuurd en die, getoond, de genoemde vragen onvoldoende verheldert. De tekening oogt luchtig, maar feitelijk is er gewoekerd met ruimte. De footprint van de huisjes is 70 m², maar er komt een parkeerplaats bij, vaak ook terrassen en andere verharding. Juist op de meest luxe parken wordt er niet meer bij de woningen geparkeerd. Het bestaande terrein is behoorlijk verhard, de wegen zijn relatief breed. Het parkeerterrein aan de kant van het dorp wordt waarschijnlijk een stenig terrein, terwijl er met kleine inrichtingsingrepen veel is te bereiken. Naast een restaurant wil je openbare ruimte met meer uitstraling. Het beeldkwaliteitsplan zegt hier niets over.

De ondernemer geeft aan dat de bestaande huisjes ook al 65 m² beslaan, overigens met ruime dakoverstekken, zodat de bestaande chalets vanuit de lucht compacter ogen dan vanuit het veld. Het ruimtelijk beeld van de toe te voegen recreatiewoningen is vergelijkbaar. Er wordt nagedacht over smallere wegen en een goede inrichting van het parkeerterrein. Men wil een ontspannen inrichting.

De ARO ziet een kwaliteitsstreven, maar ziet daarbij graag een stapje extra gezet. De ARO vraagt voorts aandacht voor de bestaande lange zichtlijn vanaf het lint tussen de dorpsbebouwing en het bestaande recreatiebedrijf door naar het achterliggende landschap. Die wordt door de uitbreiding grotendeels dichtgezet, met name door het meest westelijk geprojecteerde rijtje recreatiewoningen. De ondernemer geeft aan dat het gaat om een verschuiving van de bebouwingsgrens van de bestaande woningen op het complex met zo'n 5 tot 10 meter naar het westen. De googlebeelden laten een winters beeld zien, maar zomers is het al veel dichter en voor de woningen is een groen eiland voorzien met opgaand groen, waardoor de verre zichtlijn toch al beëindigd wordt.

De ARO constateert een forse ingreep in het landschap en de vraag is dan wat het plan terug geeft aan het landschap. Het antwoord is dat de uitbreiding de bestaande open zone tussen Almereweg en Opperdoes respecteert. Ten zuiden van het terrein, aan de Almereweg, blijft een agrarisch bedrijf gevestigd, met daarachter een open te houden groen perceel. Een deel daarvan is weliswaar in eigendom gekomen van het recreatiebedrijf, maar dat mag niet worden bebouwd, het blijft agrarisch bestemd. Verder wordt het recreatieterrein ook openbaar en kunnen dorpsbewoners een ommetje maken over het terrein en via de Almereweg (het fietspad). De vaarroute is aangepast. Er worden verplicht 120 bomen terug gezet.

De ARO hoort veel ambitie, maar ziet het niet terug op de tekeningen. Zowel gemeente, ondernemer als ARO zoeken naar kwaliteit. Er kan nog een slag worden gemaakt, er is een meer uitgewerkt ontwerp van een goede ontwerper gewenst.

Ten slotte gaat de ARO nog even in op de archeologie. De waarden zijn door vindplaatsen uit Brons- en IJzertijd hoog. Het plan gaat hier overigens goed op in. De ARO suggereert hier iets

mee te doen, zodat het park er een extra gezicht bij krijgt. De ondernemer is hier al mee bezig geweest. De vondsten liggen op 1.10 meter onder het maaiveld, te diep voor het grondwater. Wel is er een plan om de vondsten t laten zien. De ARO stelt dat op prijs.

Conclusie:

De ARO gaat niet over nut en noodzaak van de uitbreiding van het recreatiepark, maar wil vanuit ruimtelijke kwaliteit hierin meegaan, omdat het kansen biedt voor een verbeterde inrichting van het te vergroten park zelf en een goede inpassing in het landschap. De ARO constateert ook dat bij gemeente en ondernemer de intenties voor het behalen van een hoog ambitieniveau wat betreft ruimtelijke kwaliteit aanwezig zijn. In hoeverre die kwaliteitswinst behaald wordt is echter met het aangeleverde materiaal moeilijk te beoordelen, omdat dit nog te schetsmatig en te weinig uitgewerkt is. Het opvallend grote aantal te realiseren parkeerplaatsen draagt in ieder geval niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan en verdient naar de mening van de ARO heroverweging. Bij een goed inrichtingsplan is aandacht te besteden aan de verhouding groen en verharding, de inrichting van parkeerterreinen, beperking van de breedte van wegen en het zo veel als nog mogelijk is behouden van een doorzicht vanaf het lint op het achterliggende landschap. De ARO ziet, gelet op dit positieve advies met randvoorwaarden, het verbeterde en uitgewerkte ontwerp graag nog een keer ter advisering terug.

7. Ontwikkelingen rond de ARO

Twee ontwikkelingen vragen aandacht:

- Al twee achtereenvolgende ARO-vergaderingen (oktober en november) zijn niet doorgegaan en ook deze vergadering zijn er maar weinig plannen aangemeld om over te adviseren. Welke verklaringen zijn hiervoor; welke trends zijn er te bespeuren?
- Verder staat de aangepaste PRVS geagendeerd voor PS in februari 2014, waarmee de samenstelling en rol van de ARO wijzigen. Wat heeft dit voor gevolgen?

Hierover heeft een uitwisseling van gedachten plaats, in de wetenschap, dat de ARO hier geen actieve rol in heeft en alleen kennis kan nemen van trends in de ruimtelijke ordening en het beleid. Uiteraard wil zij, om de opgedragen taak goed uit te kunnen oefenen, wel de vinger aan de pols houden en inzicht hebben in achtergronden van veranderingen die zich op het adviesterrein van de ruimtelijke kwaliteit voltrekken.

8. Jaarverslag over 2013

Het reglement verplicht tot een jaarverslag. Het jaarverslag 2013 wordt niet meer, zoals de jaarverslagen over 2010/2011 en over 2012, als boekje uitgevoerd, maar zal digitaal worden uitgebracht. Een andere vorm vraagt ook om een andere inhoud. Moeten nog wel alle plannen en adviezen worden samengevat? Welke eisen zijn nu te stellen aan vorm en inhoud? Is het mogelijk te volstaan met alleen nog een bondige statistische analyse van aantallen vergaderingen, plannen en aard van de ingebrachte plannen en uitgebrachte adviezen? Hoe kan het jaarverslag meer interactief worden gemaakt?

De ARO komt met de volgende suggesties:

- Gebruik weinig tekst;
- Laat enkele goede voorbeelden zien, voor zover dit wat toevoegt aan wat in het vorige jaarverslag is opgenomen;
- Laat op de kaart zien waar en waarover is geadviseerd;
- Neem de eerder opgenomen essays, zo mogelijk geactualiseerd met de nadien opgedane ervaringen, nog eens apart op.

Er is veel draagvlak voor het idee een filmpje op internet te plaatsen, waarbij alle ARO-leden aan de hand van een geselecteerd plan dat het afgelopen jaar is behandeld, liefst op de betreffende planlocatie, een korte boodschap (van bijvoorbeeld 1 minuut) uitspreken over de ruimtelijke kwaliteit ter plekke en wat de ARO daarvan vindt. Dit kan 'top down' (er komt een script, er worden thema's geselecteerd, daarbij de plannen, de boodschap, het ARO-lid) en/of 'bottom up' (ieder ARO-lid selecteert zelf een plan en een bijbehorende boodschap). Beide zijn nodig, een script en een 'eigen keuze'. De afspraak is dat ieder een plan met boodschap selecteert en mailt naar de secretaris en Bart Witteman. Er is enig budget voor het jaarverslag en de kosten kunnen beperkt zijn. Nadere informatie volgt.

9. ***Vergaderschema 2014***

Het eerder rondgestuurde vergaderschema wordt vastgesteld.

10. ***Volgende ARO-vergadering***

Volgens planning is die woensdag 29 januari 2014