

## **Verslag 42<sup>e</sup> vergadering ARO, 10 november 2015**

*Aanwezige ARO-leden:* de heer G. Borger, de heer R. van Leeuwen, de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw M. Steenhuis, mevrouw A. van Schendelen

*Namens de provincie:* mevrouw B. van Beekvelt (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer B. van Leeuwen (BEL/RI; aanwezig t/m agendapunt 4), de heer B. Witteman (BEL/RI; aanwezig vanaf agendapunt 5).

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

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

### **2. Verslag 41<sup>e</sup> ARO-vergadering 29 september 2015**

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

### **3. Voorbespreking van de agenda**

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

### **4. Herbouw en splitsing stolpwooning Mijzerweg 1a Noordbeemster, gemeente Beemster (tweede behandeling)**

Mevrouw Steenhuis treedt bij dit punt terug als ARO-lid, omdat zij voorzitter van het Kwaliteitsteam des Beemsters is.

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer M. de By (ontwikkelaar, De Gooise Steen BV), mevrouw M. Teensma (bureau BügelHajema), de heer J. Haagsma (gemeente Beemster), de heer S. Lodema (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

De heer Haagsma gaat in op het beleid van de gemeente Beemster. Dit beleid wordt in hoofdzaak gevormd door de Structuurvisie Beemstermaat, de Beemster Omgevingsnota en het Bestemmingsplan Buitengebied 2012. De structuurvisie vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. Ook worden de ambities genoemd, waaronder het behoud en herstel van het landschapspatroon en behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.

De ambities zijn omgezet in zogenaamde 'gouden regels'. Een paar daarvan hebben betrekking op het voorliggende plan:

- het erf als ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met de Beemster als geheel;
- (forten en) stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.

In de benadering van de stolpen wordt geredeneerd vanuit de bestaande locatie van de bebouwing, die op de kopse kanten van de kavels staat. Ter hoogte van de Mijzerweg zit een verdraaiing in de kavelrichting: aan de zuidzijde van de weg lopen de kavels noord-zuid, aan de noordzijde west-oost. De gemeente is akkoord met het voorliggende plan, omdat de

nieuwe stolp voldoet aan de gewenste verschijningsvorm en maten die bij nieuwe stolpen worden voorgeschreven. Ook de solitaire ligging past bij het beeld van een (nieuwe) stolp.

Mevrouw Teensma gaat in op de polderopbouw van de Beemster, met de kenmerkende rechthoekige kavelindeling en bijbehorende wegen- en slotenpatroon. De boerderij waar het hier om gaat ligt op de reeds genoemde omslag in de kavelrichting, op de kop van een west-oost lopende kavel. De ontsluiting was van oudsher wel al op de Mijzerweg. Uit een 17<sup>e</sup>-eeuwse kopergravure blijkt dat er op de plek van het bestaande erf ooit sprake was van een hofstede, met een boomgaard op de kavel waar nu de nieuwe stolp is geprojecteerd. Later werd de bestaande stolp een ensemble van een boerenhuis met schuur. De schuur (een kleinere stolp) werd later ook een woning. Deze is enige tijd geleden afgebrand. Omdat er maar 1 meter ruimte zat tussen beide stolpen werd bij de ideeën voor de herbouw, mede met het oog op privacy, al snel de wens uitgesproken om de nieuwe stolp op grotere afstand van de oude te bouwen. Dit kan volgens mevrouw Teensma worden gezien als een nieuw stadium in de reeks aan historische veranderingen die al heeft plaatsgevonden. Het gaat in de Beemster immers om een levend landschap, het is geen museum. Een ander punt is dat het bestaande erf dichtbij de Ringdijk van de Beemster ligt. Het vrije zicht (beschermingszone) vanaf de Ringdijk wordt door de gemeente belangrijk gevonden. Deze zone wordt meer gerespecteerd wanneer de nieuwe stolp wat meer op afstand komt te leggen.

De ARO mist één stap in de redenering om tot nieuwe, grotere stolp te komen op een verschoven locatie. Het afbranden van de oude, kleinere, tot woning verbouwde stolpschuur geeft een bouw- en woonrecht, maar er is geen reden waarom de nieuwe stolp groter zou moeten worden dan de oude - zelfs groter dan de stolp waarbij de oude stolpschuur hoorde. Er is wel een reden om dat niet te doen: de openheid van de Beemster. Mevrouw Teensma reageert dat de plek waar de nieuwe stolp komt vroeger een boomgaard was, zoals te zien is op de genoemde 17<sup>e</sup>-eeuwse kopergravure. De plek was oorspronkelijk dus al verdicht. De ARO zegt hierop dat een boomgaard die er ooit was niet de reden kan zijn dat je hier nu kunt bouwen. De heer Haagsma legt uit dat bij herbouw normaal gesproken wordt uitgegaan van de bestaande plek, maar stelt dat door de verschuiving en de bouw van een stolp met de gewenste maatvoering van een Beemster stolp, er sprake van kwaliteitswinst. De gemeente heeft liever een grotere, karakteristieke stolp dan een kleinere die niet aan het gewenste kwaliteitsbeeld voldoet. Verder was er op het bestaande erf al sprake van twee afzonderlijke woningen. De ARO ziet daarin geen reden om het woonrecht van de tweede woning dan nog een keer te verdubbelen.

De ARO wijst met name op de precedentwerking. Als na elke calamiteit in een gebouw een grote stolp wordt teruggebouwd, is de ruimtelijke kwaliteit van de Beemster op termijn in het geding. De Beemster bestaat bovendien niet alleen uit stolpwoningen. De heer Haagsma zegt hierop dat elke afzonderlijke ontwikkeling goed wordt afgewogen en dat het in het voorliggende geval de voorkeur uitgaat naar de getoonde oplossing.

### *Conclusie*

De ARO is uiterst kritisch over deze ontwikkeling, stelt vast dat de (historische) onderbouw van de grotere stolp op een nieuwe locatie ontbreekt, en zet vraagtekens bij het automatisme dat herbouw steeds in de vorm van een grote stolp met bepaalde

minimum-maten zou moeten, wat de facto leidt tot de verdubbeling van het woonrecht . De herbouw van een stolp met vorm en afmeting van de afgebrande stolpschuur, bij voorkeur op de oorspronkelijke locatie (en wellicht op enige afstand van de bestaande stolp), ziet de ARO als een logische ontwikkeling. De ARO adviseert de gemeente om anders tegen deze ontwerpogave aan te kijken, ook met het oog op vergelijkbare toekomstige ontwikkelingen elders in de Beemster. Er gaat precedentwerking uit van het plan: als bij iedere afgebrande stolp in de Beemster eenzelfde redenering wordt gevolgd, ontstaat een ruimtelijke verdichting die niet ten goede komt aan kwaliteit van de polder. De ARO adviseert de provincie om over deze ontwikkeling in gesprek te gaan met de gemeente.

##### **5. Fusielocatie Egmondse voetbalverenigingen, gemeente Bergen**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer P. Godefroy (La4Sale), de heer E. van Hout (gemeente Bergen), mevrouw M. Alles (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Van Hout kijkt terug op de eerdere behandeling van de plannen in de ARO. Toen ging het om het plan 'Dorp en Duin', een combinatie van woningbouw, sport en natuurontwikkeling. De fusielocatie voor de sportverenigingen aan de Sportlaan, die de gemeente eerder op het oog had, is inmiddels verlaten. Oorspronkelijk waren er twee sportverenigingen die zouden fuseren, maar daar kwam nog een derde bij. Voor die vereniging was de locatie Sportlaan niet bespreekbaar en bovendien was deze locatie te klein als fusielocatie voor drie clubs.

Vervolgens is de gemeente samen met de sportverenigingen op zoek gegaan naar een alternatieve locatie in de driehoek tussen Egmond aan Zee, Egmond a/d Hoef en Egmond binnen. Er zijn daarbij vier locaties tegen het licht gehouden: aan de Egmonderstraatweg, de Tijdverdrijfslaan, de Weg naar de Bleek en de Herenweg.

De heer Godefroy gaat verder in op de ruimtelijke afweging van de vier locaties. Ter inspiratie is gekeken naar een voetbalvereniging in Bloemendaal, die op een mooie manier opgaat in de binnenduinrandzone. Ook hier in Egmond moet de fusielocatie inpasbaar zijn, mits goed rekening gehouden wordt met de kenmerken van de binnenduinrand. Het gepresenteerde locatie-onderzoek is bedoeld als een eerste verkenning, een vingeroefening, en moeten als zodanig nog verder worden uitgewerkt om de daadwerkelijke inpasbaarheid te bepalen.

De locatie aan de Tijdverdrijfslaan is landschappelijk het meest gunstige en de voetbalvelden zijn op een goede manier in te passen. Deze locatie is echter afgefallen omdat de eigenaar van de bollengrond niet mee wilde werken. Op de locatie aan de Weg naar de Bleek waren de voetbalvelden compact in te passen, maar deze locatie heeft landschappelijk en cultuurhistorisch niet de voorkeur. De toename van verkeer op de smalle wegen is hier ook onwenselijk. De locatie aan de Herenweg behoort tot de mogelijkheden, maar de ruimte is erg krap om de velden en bijbehorende voorzieningen op een goede manier in te passen. Op de locatie aan de Egmonderstraatweg is sprake van een open bollenlandschap, waarbij de overgang naar de duinen een opvallend kenmerk is. Deze locatie biedt voldoende ruimte om

de fusielocatie een plek te geven en goed in te passen. Inmiddels kan deze locatie bij alle partijen op instemming rekenen.

Voor deze locatie is een aantal modellen uitgewerkt: 'in de rand', 'middenkamers' en 'landschap'. De heer Godefroy gaat vervolgens in op een aantal onderdelen die in de afweging tussen de modellen een rol spelen. Van de vier benodigde voetbalvelden zijn er twee met kunstgras. Hier komen ook lichtmasten bij. De andere drie velden bestaan uit gewoon gras en zijn niet voorzien van lichtmasten, ballenvangers en hekwerken. Deze velden gaan daarom meer op in het landschap en hebben minder invloed op de openheid. Het model 'landschap' biedt de beste mogelijkheden om de velden landschappelijk in te passen in de binnenduinrand en bovendien ook een ecologische en recreatieve meerwaarde te genereren. Dit model geeft het meeste terug op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en is daarmee ook vergelijkbaar met het eerder genoemde voorbeeld in Bloemendaal.

Kijkend naar de andere ontwikkelingen (woningbouw, natuurontwikkeling) die met de fusielocatie samenhangen, vraagt de ARO wat er nu precies beoordeeld moet worden. De heer Van Hout geeft aan dat de fusielocatie en de andere ontwikkelingen met elkaar samenhangen en wil nu van de ARO weten of de commissie akkoord kan gaan met het verder onderzoeken van de ontwikkeling van de sportvelden op de nu voorgestelde locatie aan de Egmonderstraatweg.

De ARO vraagt wat er met de te verlaten velden zal gebeuren. De gemeente geeft daarop aan dat één locatie zal worden omgevormd tot bollengrond, één sportterrein wordt en het derde complex wordt omgevormd tot natuur.

De ARO mist in de presentatie het model 'laan', dat wel in de toegezonden stukken behandeld wordt. De laan biedt bijvoorbeeld goede mogelijkheden voor informeel parkeren. De heer Godefroy geeft aan dat dit model nog wel in beeld is, maar landschappelijk wellicht minder wenselijk is. De getoonde beelden zijn overigens nog geen echte ontwerpen, maar geven aan wat mogelijke ruimtelijke opties zijn en hoe je kan spelen met de ligging van de velden en de landschappelijke inpassing. Het model 'landschap', met de gebogen toegangsweg, heeft volgens de ARO voordelen als het gaat om de aansluiting op de woonwijk, wat de bereikbaarheid voor kinderen makkelijker maakt.

De ARO heeft een vraag over de oriëntatie van de velden. Deze verschilt per model. Kan de richting van de velden nog veranderen, waardoor de ontwikkeling mogelijk meer ruimte gaat innemen? De heer Van Hout legt uit dat er nu eerst gekeken is of het programma past, een nadere uitwerking volgt nog. De oriëntatie van de velden kan dus nog veranderen. Een ander aandachtspunt is de gemeentelijke wens om veldreclame zoveel mogelijk te beperken, hier zijn de partijen het nog niet over eens.

Een andere vraag van de ARO betreft de ecologische meerwaarde. Er wordt gesproken over het doortrekken van de binnenduinrand, maar op deze locatie is nu sprake van bollengrond. Wat voor natuur wordt dit? Kan het ook eigenstandige natuur zijn? De heer Godefroy zegt hierop dat dit nog verder moet worden uitgewerkt. Het gaat in elk geval om natte, duinrelachtige natuur. PWN, beheerder van het aangelegen duingebied, heeft al aangegeven graag en vanuit haar expertise mee te willen denken.

Vanuit de ARO wordt geconstateerd dat de vergelijking met de situatie in Bloemendaal hier niet helemaal opgaat. De locatie in Bloemendaal ligt in de weilanden, waardoor de voetbalvelden op een meer natuurlijke manier opgaan in de omgeving. In Egmond gaat het

om een ligging in bollenland. Wat betreft het parkeren kan Bloemendaal volgens de ARO wel goed als voorbeeld worden gebruikt, omdat daar sprake is van informeel parkeren in de berm, op momenten dat het druk is. Dat is vaak maar één keer per week. Op de andere dagen heb je dus geen uitgebreide parkeervoorzieningen nodig, waardoor het complex net als in Bloemendaal natuurlijker zal ogen. Is het uit gebruikaspecten werkelijk nodig om 160 parkeerplaatsen te realiseren voor dat ene piekmoment per week?

#### *Conclusie*

De ARO reageert instemmend op deze stap in de zoektocht van de gemeente naar een nieuwe plek voor de voetbalvelden. De ARO constateert dat er nog wel veel moet worden uitgewerkt in de nu nog modelmatige ruimtelijke voorstellen en doet een aantal suggesties en aanbevelingen waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gaat hier onder meer om het nadenken over de daadwerkelijke ecologische meerwaarde van beplanting en het informeel houden van het parkeren. Ook dient aandacht te worden geschonken aan de oriëntatie van de voetbalvelden, omdat bij een mogelijke verschuiving hierin het terrein wellicht meer ruimte in gaat nemen dan nu in de modellen is ingetekend.

#### **6. Groenewoud, gemeente Wijdmeren**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer E. Kuiper (Afvalzorg), de heer M. Rozing (Afvalzorg), de heer R. Aben (Rob Aben Landschapsarchitectuur, opsteller Masterplan Groenewoud), de heer T. Bullens (Vollmer & Partners, opsteller Beeldkwaliteitsplan), mevrouw Y. Ekelschot (projectleider Gemeente Wijdmeren), mevrouw M. Alles (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Kuiper geeft in een inleiding uitleg over het tot stand komen van de plannen voor Groenewoud. Aanvankelijk is vooral sectoraal naar de ontwikkeling gekeken, maar al snel zijn diverse partijen en omwonenden bij de planvorming betrokken en is er gezamenlijk gewerkt aan het Masterplan. Er is veel tijd gestoken in het maken van de plannen en het houden van informatieavonden. De gemeenteraad heeft het Masterplan Groenewoud in 2013 vastgesteld en heeft het nu ter besluitvorming voorgelegd aan de provincie.

De heer Aben gaat verder in op de ruimtelijke onderbouw en opzet van het plan. Hij toont aan de hand van historische kaarten en foto's de ontwikkelingsgeschiedenis en kenmerkende ruimtelijke opbouw van de polder, met zijn bijzondere ligging op de overgang naar de landgoederenzone van 's Graveland. Hij gaat in op de natuurwaarden (vrijwel het hele gebied is N2000- en NNN-gebied) en cultuurhistorische waarden (verkavelingsstructuur, onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie) in het gebied.

Vervolgens bespreekt de heer Aben het Masterplan dat nu voorligt, met de verschillende onderdelen die daarbij horen, waaronder de te saneren stortplaats, water en infrastructuur, dagrecreatie en de waterwoningen. De waterwoningen zijn varende objecten en worden niet in het gebied gebouwd maar ingevaren van buiten het gebied. Op die manier wordt bouwen in kwetsbare natuur voorkomen. In het Masterplan zijn de begin 2015 door de PARK van de provincie Noord-Holland (Jandirk Hoekstra) gemaakte opmerkingen en aanbevelingen verwerkt. Zo is het deel van de waterwoningen dat eerst in het midden van het gebied lag

inmiddels verplaatst naar de oostrand, waar ook de andere waterwoningen al waren geprojecteerd. Dit verplaatste deel van de waterwoningen wordt onder druk van omwonenden die de toename aan verkeersdruk vrezen nog steeds ontsloten vanaf de Kortenhoefsedijk aan de westzijde van het gebied. De nieuwe bosschages in het gebied hebben inmiddels een wat robuuster, minder versnipperd karakter gekregen door er grotere bosenheden van te maken.

In de vervolgfase zal het Masterplan meer in detail worden uitgewerkt. Zo zal er een stedenbouwkundig plan worden gemaakt voor de zone met de waterwoningen. De heer Aben laat een paar voorbeelduitwerkingen zien die al zijn gemaakt. De insteek blijft om vooral landschap te maken en de woningen daarin in te passen, niet om een 'woonwijk' te maken en die in te passen in het landschap. Dit was ook een nadrukkelijk advies van de PARK. De woningen moeten fraaie, duurzame objecten worden aan het water, met een grote afwisseling in verschijningsvorm en gebruik van natuurlijke materialen.

De ARO merkt op dat het om een kwetsbaar landschap gaat, met een hoge kwaliteit, dichtbij de waardevolle landgoederenzone van 's Graveland. Dit vraagt om een extra inspanning om er een goed en helder plan van te maken. Ooit werd Natuurmonumenten opgericht vanwege een geplande stortplaats in het Naardermeer, nu lijkt de redenering dat er een stortplaats wordt afgedekt om een fiks aantal woningen (70 volgens het masterplan) in de natuur te kunnen bouwen. Dit moet je goed onderbouwen. Vanuit de ARO bestaat de behoefte aan een duidelijker en eerlijker plankaart, waar goed op te zien is wat er in de toekomst verwacht kan worden. Wat zijn precies de veranderingen in het landschap en wat betekenen de ideeën op de schaal van het hele gebied als je ze concreet op locatie uitwerkt? Wat wordt het daadwerkelijke ruimtelijke beeld, met ontsluiting, opritten, parkeren, riool, routes voor hulpdiensten, eigen erfinrichtingen, de behoefte aan privacy rondom de woning, etc etc. Aanbevolen wordt om beter aan te geven wat, behalve de waterwoningen, nieuw is in het gebied en ook goed aan te geven hoe de verschillende onderdelen van het plan zich tot elkaar verhouden en hoe een beeldkwaliteitsplan én een beheerreglement de ontwikkelaars die de woningen zullen verkopen, tot handleiding zal zijn. Kortom: hoe wordt de gesuggereerde natuurkwaliteit (woningen die nauwelijks opvallen) op de lange termijn geborgd?

De ARO vraagt hoe het zit met de aantallen waterkavels en waterwoningen? De heer Kuiper legt uit dat het om 39 waterkavels gaat en in totaal 70 waterwoningen. Soms zijn er dus meerdere woningen per kavel.

De heer Kuiper legt verder uit dat de verwerving en inrichting van de natuurgronden worden betaald uit de exploitatie van de waterwoningen. De roep om het saneren (isoleren) van de vuilstort komt vooral vanuit de maatschappij. Door de woninguitbreiding van Kortenhoef is de woonbebouwing steeds dichterbij de stort gekomen. Lange tijd kwam het project niet van de grond, mede vanwege het verspreide eigendom van gemeente en particulieren. Dit Masterplan zou dat wel voor elkaar moeten krijgen omdat de verschillende partijen elkaar hebben gevonden. Natuurontwikkeling en woningbouw zijn nu de trigger om het plan van de grond te krijgen. De deal is volgens de heer Kuiper dat het plan de kwantiteit en de kwaliteit van de natuur in het gebied dient te verbeteren: niet alleen wordt de bestaande natuur

gebaggerd en gesaneerd, het natuurareaal wordt ook uitgebreid door de agrariërs in het middengebied uit te kopen.

De ARO merkt in dit kader op dat de eisen die aan de woningen meegegeven worden waarschijnlijk niet te verenigen zijn met de wens om 1/3 sociaal te bouwen. De verwachting is dat de woningen groter en duurder zullen moeten zijn om ze exploitabel te maken. Verder is de eis dat 70% van de woningen moet zijn verkocht, om tot gebiedsontwikkeling te komen, naar de mening van de ARO een vreemde eis, aangezien de waterwoningen per stuk kunnen worden gebouwd en ingevaren. Deze eis maakt de ontwikkeling ook kwetsbaar. De eisen aan de kavels zijn nu ook erg streng, wat het denkbaar maakt dat de woningen daardoor niet verkopen en het niet lukt om de woningen af te zetten. De ARO stelt dat een keus voor grotere en duurder kavels, ertoe leidt dat misschien minder woningen nodig zijn om tot het gewenste bedrag te komen. Ook kan worden gekozen voor een echt exclusief milieu, waardoor de benodigde middelen op een andere manier (bijvoorbeeld door minder maar grotere en duurder kavels) worden verdiend.

De ARO stelt nu nog weinig te kunnen zeggen over de uiteindelijke kwaliteitsverbetering, omdat niet zichtbaar is over hoe de waterwoningen er uit komen te zien. Op dit moment is het vooral nog een principe, de daadwerkelijke inrichting van de buurtjes moet verder uitgewerkt zijn voordat daar iets over kan worden gezegd.

De ARO zet vraagtekens bij de lange weg dwars door de polder, die het meest zuidelijk deel van de waterwoningen vanaf de Kortenhoefsedijk aan de westzijde van het gebied moet ontsluiten. De heer Aben legt uit dat deze weg sowieso nodig is om de gesaneerde stortplaats voor landbouwverkeer te ontsluiten. Nu rijden veel landbouwvoertuigen nog via de nieuwbouwwijk van Kortenhoef naar het gebied. Het gaat ook niet om een verharde weg, maar een karrespoor. Fietsverkeer kan overigens wel via de noord- en oostkant bij de woningen komen. De ARO reageert daarop dat deze weg wel extra autoverkeer door het gebied genereert en doet de aanbeveling om ook dit deel van de waterwoningen via de Emmaweg aan de oostzijde te ontsluiten. Verder adviseert de ARO om de duidelijker op de kaart aan te geven wat precies infrastructuur is (stippellijnen, doorgetrokken lijnen). De aansluiting van de ontsluiting op de omgeving dient bovendien precies te zijn, vanwege de kwetsbare omgeving.

De ARO maakt duidelijk dat het onwenselijk is om in het midden van het gebied, waar nu een brede zichtlijn dwars door de polder loopt, extra beplanting aan te brengen. De beplanting zorgt immers voor een zodanige versmalling van de zichtlijn, dat hij de facto niet meer als zodanig zal werken.

De ARO vraagt hoe de ophoging van de vuilstort in zijn werk gaat. Als er veen uit het gebied als deklaag wordt aangebracht zal dit zo weer verdwijnen. De heer Rozing legt uit dat het om een mengsel van zand en veen gaat.

Tenslotte heeft de ARO nog een vraag bij de inrichting van de stortplaats. Het is te overwegen bij de inrichting de verhoogde ligging van de belt te benutten om het gebied een eigen kwaliteit te geven, in plaats van het gebied te voegen in de kwaliteit van het veenweidegebied eromheen.

De ARO ziet de behandeling van dit plan als eerste informatie over de ontwikkeling en vindt het lastig om een positief of negatief advies te geven. Daarvoor is er nog teveel onduidelijk en moet er nog meer worden uitgewerkt.

#### *Conclusie*

De ARO ziet de presentatie en discussie vandaag als een eerste kennismaking met het plan en kan nog geen positief of negatief advies geven. Er zijn nog teveel vragen bij de ontwikkeling, zowel bij de achtergronden, als de ruimtelijke uitwerking. De ARO vindt het voorliggende plan op een aantal ruimtelijke aspecten lastig te beoordelen en heeft verschillende opmerkingen bij de huidige voorstellen. De commissie stelt onder andere voor om de leesbaarheid van de plankaart te vergroten, met andere woorden, om een eerlijke plankaart te maken waarin de beoogde oppervlaktes aan verharding goed afleesbaar zijn, voor zowel wegen, als kavels. Ook zou duidelijker moeten worden aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van de verschillende ontwerpingsrepen op schaalniveau van de hele polder, als je deze concreet uitwerkt. De ARO adviseert, ondanks de onderbouwing daarvan, om de ontsluiting van de waterwoningen in zijn geheel aan de oostzijde te regelen, zodat er geen extra autoverkeer vanaf de westzijde door de polder moet. Daarnaast is de ARO kritisch over het toevoegen van een aantal bosschages, die ten koste gaan van de lange zichtlijnen in de polder, en over de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting van de voormalige vuilstort.

### **7. Gooisch Crematorium Laren, gemeente Laren**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw W. Verbeek (gemeente Laren), de heer J. Zijtveld (Van Der Wardt Bouw), de heer P. Piepers (provincie Noord-Holland,SVT/IBT).

De heer Zijtveld geeft een nadere toelichting op het plan voor het crematorium. Het gaat om een locatie langs de A27 die nu nog groen is. Er ligt echter al een goedgekeurd bestemmingsplan voor de bouw van recreatiewoningen, waardoor het gebied hoe dan ook van karakter zou veranderen. De komst van de HOV langs het gebied biedt nieuwe kansen om deze locatie goed bereikbaar te maken. De heer Zijtveld toont een kaart met de inpassing van het terrein: het landschap voert hierin de boventoon. Het zuidelijke deel van het gebied is van GNR. Een eerder geplande openbare horecagelegenheid op die plek is geschrapt. Er wordt een beeld geschetst van de mogelijke vormgeving van het hoofdgebouw, met daarbij een aantal referentiebeelden van andere gebouwen. Wat betreft het volume zegt de heer Zijtveld dat de praktijk leert dat het gebouw tot 1/3 kleiner kan worden dan nu op de schetsen staat. Verder worden diverse visualisaties getoond van de inrichting van het terrein om het gebouw heen.

De ARO geeft aan dat het hier gaat om een aardkundig monument (stuwwallengebied van het Gooi), waardoor eisen worden gesteld aan de diepte waarop het terrein mag worden afgegraven bij de ontwikkeling van de nieuwe functie: maximaal 1 meter. De heer Zijtveld is zich hier van bewust en geeft aan dat de kans groot is dat er vergunning wordt verleend, omdat het ontwerp volgens hem dusdanig kan worden uitgevoerd dat er niet meer dan 1



meter hoeft te worden afgegraven. De ARO merkt nog op dat, afgezien van het reliëf, het belang van dit soort aardkundige monumenten wordt bepaald door het (ongestoorde) bodemprofiel en bij een ontgraving tot 1 meter diepte zal daardoor mogelijk belangrijke informatie verloren gaan. De initiatiefnemer zal na moeten gaan of een ontgraving tot die diepte inderdaad zonder nader onderzoek toelaatbaar is.

De ARO zet vraagtekens bij de inrichtingskenmerken zoals die worden getoond op de kaart en de visualisaties. Ook lijken de referenties van andere gebouwen niet helemaal te passen bij het geschetste beeld van het gebouw en de inrichting eromheen. De inrichting lijkt 'tuinachtig' en de voorzieningen voor ontsluiting en parkeren liggen dicht bij elkaar en nemen een groot deel van de ruimte in. De ARO vraagt in hoeverre deze inrichting voortkomt uit de kwaliteiten van het landschap in 't Gooi. Kenmerkend voor deze omgeving is immers de afwisseling van besloten bos en meer open delen, die je bijvoorbeeld vanaf de snelweg komend vanaf Maartensdijk goed ervaart. De generieke heggen en parkeerterreinen, zoals getoond op de visualisaties, horen hier bijvoorbeeld niet bij. De ARO adviseert om een inrichtingsplan te maken dat meer doet met de kwaliteiten van de plek en de omgeving. Hierdoor kan het plan aan allure winnen.

De heer Zijnsveld zegt hierop dat het nog maar een schets is, om te kijken of de benodigde onderdelen van het plan passen op de locatie. Er dient nog een nadere uitwerking plaats te vinden. Zo kan een deel van het parkeren mogelijk aan de buitenzijde van het terrein.

Mevrouw Verbeek vult aan dat het om een voorontwerp gaat, dat ook nog moet worden afgestemd met de omgeving. Verder geeft ze aan dat er een goede analyse van de huidige situatie is gemaakt, waarbij ze opmerkt dat een deel van het huidige bosgebied behoorlijk verwaarloosd is.

De ARO geeft aan dat er veel meer in zit dan nu wordt getoond. Het vergt nog de nodige precisie in de uitwerking om tot een goed en passend plan te komen.

### *Conclusie*

De ARO staat positief tegenover de ontwikkeling op zich, maar constateert dat er nog een aantal ontwerpvarianten moeten worden gemaakt om tot een goed en passend plan te komen. De huidige kaart is meer een weergave van de benodigde ruimte voor de diverse voorzieningen, dan dat er sprake is van een goed uitgewerkt ruimtelijk ontwerp. De gepresenteerde referentiebeelden laten een tuinachtige opzet zien, die geen recht doet aan de plek. De ARO adviseert om bij de uitwerking van het plan meer gebruik te maken van de sfeer en kwaliteit van het huidige bosgebied.

## **8. Ontwikkelingen rond de ARO**

De secretaris meldt dat er inmiddels meer duidelijkheid is over de (geleidelijke) vervanging van de ARO-leden in de periode tussen 1 januari en 1 oktober 2016. De secretaris zal hierover individueel contact opnemen met de commissieleden die nog moeten worden vervangen. Er wordt op korte termijn een advertentie geplaatst om nieuwe ARO-leden te werven, zowel op de website van de provincie als in de krant.

### **9. Vooruitblik volgende ARO-vergadering**

De komende vergadering is op dinsdag 15 december. De voorzitter geeft aan dat dan onder meer Wind op Land dan weer op de agenda zal staan. De afgelopen weken is gebleken dat ruimtelijke kwaliteit heel zwaar gaat wegen in de keuze en afweging van de locaties voor windturbines.

Verder wordt nog stilgestaan met de reflectiesessie die met gedeputeerde Geldhof wordt gehouden op 26 januari, voorafgaand aan de reguliere ARO-vergadering. Door de ARO-leden wordt voorgesteld om hiervoor een goede agenda te maken en hier bij de vergadering van 15 december alvast een gezamenlijke aanzet voor te geven. Het gaat hierbij onder meer om de kenmerkende opgaven, onderwerpen die zichtbaar worden maar niet altijd in de ARO-vergadering kunnen worden behandeld.

Mevrouw Van Schendelen en de heer Van den Brink zijn er dan als vervangende leden bij. De heer Pleijster is dan afwezig.

### **10. Rondvraag + afsluiting**

De voorzitter sluit de vergadering.