

Verslag 61^e vergadering ARO, 7 maart 2018

Aanwezige ARO-leden: de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, de heer C. de Bont,
mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter, mevrouw I. Thoral.

Namens de provincie: de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag),
de heer B. van Leeuwen (BEL/IOT).

1. Opening en mededelingen

De heer Smeelen opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Mevrouw van Koningsbruggen is vandaag verhinderd en wordt vervangen door mevrouw Thoral.

2. Verslag 60^e ARO-vergadering 24 januari 2018

Er zijn verder geen opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Zanderij Noord, gemeente Castricum

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw C. de Jong (gebiedsregisseur, BUCH-gemeenten),
de heer H. Olsthoorn (adviseur gebiedsontwikkeling, BUCH-gemeenten), de heer N. Hogeweg
(PWN).

De heer Olsthoorn geeft een presentatie over de ideeën voor de ontwikkeling van de Zanderij Noord. Hij geeft aan dat hij in dit vroege stadium van planontwikkeling de ARO vooral wil gebruiken om de gemeente te inspireren. Hij schetst aan de hand van foto's het huidige beeld van het ca. 40 ha grote gebied, waar bollenteelt nu nog het belangrijkste grondgebruik is. Kenmerkend is de openheid. Deze openheid is kwetsbaar voor verrommeling, wat onder meer blijkt uit de ontwikkeling rond de paardenhouderij. De ambitie is om in het gebied natuurontwikkeling op gang te brengen, met behoud van de openheid. In 2017 is een gebiedsproces gestart, met als doel om tot een gedragen plan te komen. Bewoners en gebruikers van het gebied zijn hierbij betrokken. De eerste kaders die aan het proces zijn meegegeven zijn: de Zanderij Noord blijft buitengebied, er zullen geen ingrijpende wijzigingen in infrastructuur plaatsvinden en de ontwikkeling van het gebied is op basis van vrijwilligheid. De gemeente faciliteert het proces, maar investeert zelf niet. In de notitie Hoofdlijnen Kadernota Zanderij Noord zijn de voorlopige uitkomsten opgenomen. Belangrijk daarbij is onder meer dat het landschap open dient te worden gehouden, de ontwikkeling bij moet dragen aan de "Poort naar de duinen", de natuurontwikkeling aan moet sluiten bij het bestaande duingebied en dat bouwen in principe beperkt toegestaan wordt. De betrokken wethouder van de Castricum wil goed luisteren naar mensen die in het

gebied wonen en recreëren. Er is een aantal bijeenkomsten geweest waar mensen konden meedenken en hun voorkeur konden aangeven. De discussie ging met name over de mate van openheid en in hoeverre woningbouw moet worden toegestaan. Voorlopig wordt vastgehouden aan de eerder genoemde kaders. Mevrouw De Jong legt uit dat het wat betreft het hele planproces gaat om een integrale aanpak, die aansluit bij de Omgevingswet. De heer Olsthoorn toont een kaartje met een schets waarop de mogelijke natuurontwikkeling is aangegeven. Het gaat daarbij onder meer om lage duintjes (nollen), duinbeken en nat schraalland. De ARO vraagt wat de status is van deze schets. De heer Hogeweg zegt dat het een beeld schetst van een mogelijke ontwikkeling, die verwijst naar het voormalige Oer-IJ. De getoonde foto's geven een beeld van wat hier zou kunnen komen: een vlak tot zacht glooiend landschap, met voedselarm grasland.

De heer Olsthoorn toont een aantal modellen met een schematische weergave van de mogelijke richtingen van de woningbouwontwikkeling. Model 1. gaat uit van woningbouw aan de dorpszijde, tegen de bestaande of nog te ontwikkelen bebouwing aan. De ARO vraagt wat de 'gaten' in de kaart zijn. De heer Olsthoorn legt uit dat dit de bestaande erven en bebouwing betreft van onder meer de paardenhouderij, een bollenboer en kavel met een luxe villa, die niet zullen verdwijnen. De ARO vraagt wat de status is van het model. Is het een haalbaar vereveningsmodel? De heer Olsthoorn zegt dat het een schematisch model is, dat in het participatieproces overigens weinig voorstemmers kent. Model 2. gaat uit van een geclusterde woningbouwontwikkeling verspreid in het gebied, gekoppeld aan bestaande erven. De heer Olsthoorn toont een beeld van een woning in de vorm van een schuur, dat als woningtype bij dit model past. Het Strandvondstenmuseum heeft al een dergelijke vorm. Model 3. betreft verspreide woningbouw in het gebied. Dit model riep op de participatiebijeenkomsten veel weerstand op.

Er wordt een vogelvluchtperspectief getoond van de mogelijke woningbouwontwikkeling in de hoek tegen het spoor aan, waar kaasmakerij Kaptein Kaas was gevestigd. Dit gebied valt in Zanderij Zuid en is dus niet gekoppeld aan de planontwikkeling en financiering van Zanderij Noord. Het thema is hier 'bouwen in het landschap'; door de groene opzet en onder meer een slingerend wandelpad wordt de 'Poort naar de duinen' ondersteund.

De ARO gaat allereerst in op het cultuurhistorische aspect van de ontwikkeling. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat cultuurhistorie een belangrijke rol speelt, maar de cultuurhistorische betekenis van het huidige gebied lijkt daarbij niet te worden meegenomen. Het gaat om een open en vlakke zanderij, die nu nog in gebruik is als bollengrond, met een harde overgang naar de duinen. Het voorgestelde 'nollenlandschap' is een nieuwe ingreep, die los staat van de huidige cultuurhistorische kenmerken. Een dergelijke opzet verwijst naar een landschap dat er nooit is geweest. Een nollenlandschap is vanuit natuur wellicht interessant, maar is een interpretatie van natuur die niet past op deze plek en bovendien geen integrale oplossing biedt. Er zou beter moeten worden gekeken naar hoe het plangebied en het dorp Castricum als geheel zich in de loop van de tijd hebben ontwikkeld.

De heer Olsthoorn zegt dat PWN aan de zuidwestzijde van het gebied al natuur ontwikkelt. Het voorstel voor natuur in de Zanderij Noord sluit hierbij aan. Als het gebied zo zou blijven als het nu is, dan werkt dit verrommeling in de hand.

De ARO geeft aan dat met de woningbouwontwikkeling op en rond het terrein van Kaptein Kaas de 'Poort naar de duinen' juist wordt dichtgezet. Deze woningbouwontwikkeling ziet er geforceerd uit en zou veel zorgvuldiger moeten als het gaat om de verbindende functie naar tussen station en duinen. Bovendien lijkt het getoonde vogelvluchtperspectief niet te kloppen; de woningen zijn in verhouding te groot ingetekend. De heer Olsthoorn geeft aan dat er ter plekke van Kaptein Kaas vroeger een woonbuurtje was. Dit is in de Tweede Wereldoorlog weggehaald om een tankwal te kunnen maken. Deze tankwal is nog steeds aanwezig en wordt bij de plannen ook gespaard.

De ARO zegt dat er eigenlijk eerst een plan voor het Zanderij Zuid en Noord als geheel zou moeten worden gemaakt, waarbij het bijvoorbeeld mogelijk zou kunnen zijn om in de vorm van een soort ruilverkaveling gronden uit te wisselen. Er zou ook gedacht kunnen worden aan beheer door een collectief van bewoners, zoals bijvoorbeeld in de binnenduinrand bij Haarlem het geval is. De heer Olsthoorn zegt dat er nu 5 of 6 grote eigenaren zijn, die er allemaal anders inzitten. De ene eigenaar wil wel meewerken, de andere wil juist blijven zitten. De ontwikkeling is op basis van vrijwilligheid. Mevrouw De Jong vult aan dat de Zanderij Zuid nu eenmaal niet bij deze ontwikkeling hoort. In Zanderij Noord gaat het om een geleidelijke ontwikkeling. De vraag is hoe woningbouw hier in zou kunnen landen.

De 'Poort naar de duinen' zit er volgens de ARO nu nog niet goed in. De openheid en het daarmee samenhangende zicht op de duinen zouden in de opgave meer centraal moeten staan. Daarvoor moet Zanderij Noord, het gebied van Kaptein Kaas en het stationsgebied in samenhang worden bekeken. Aanbevolen wordt om een goede landschapsarchitect in de hand te nemen, om een goed afgewogen, integraal en precies plan te maken, waarbij rekening gehouden wordt met de verschillende lagen in het landschap en de fasering waarmee het plan tot stand zou moeten komen. De vraag of er gebouwd mag worden zou scherper gekoppeld moeten worden aan de landschappelijke opgave. De modellen zijn nu nog te conceptueel en bieden onvoldoende basis op een goede keuze te maken. Er moet goed worden onderzocht waar wel en waar niet gebouwd kan worden en in welke vorm.

De ARO vraagt of er gekeken is naar andere financieringsbronnen dan woningbouw. Het is van groot belang dat deze goed worden onderzocht voordat er een rekensom gemaakt wordt. Er zou ook ruimte moeten zijn voor andere mogelijkheden dan alleen de nu geschetste modellen. De heer Hogeweg zegt dat de binnenduinrand schaars goed is. De ontwikkeling ervan hangt af van wie mee wil werken. Het is niet van tevoren te voorspellen waar het op uitkomt. Dit maakt het ook lastig op de financiering scherp te krijgen. De ARO zegt hierop dat het in elk geval nadrukkelijk scherper moet dan tot nu toe is gedaan.

Conclusie, samenvatting

De ARO adviseert om de cultuurhistorische betekenis van het huidige gebied meer als uitgangspunt te nemen: een open en vlakke zanderij, die nu nog in gebruik is als bollengrond, met een harde overgang naar de duinen. Hoewel natuurontwikkeling goed denkbaar is op deze plek, vindt de commissie dat het voorgestelde nollenlandschap als nieuwe ingreep een interpretatie is van natuur die niet past op deze plek en bovendien geen integrale oplossing biedt. Het is goed mogelijk de natuurontwikkeling samen te laten gaan met de cultuurhistorische eigenschappen en ontginning van de plak. Een betere cultuurhistorische

verkenning naar de historische ontwikkeling van het plangebied en het dorp Castricum als geheel is op zijn plaats.

De ARO vindt dat er eerst een samenhangend plan voor het Zanderij Zuid en Noord, in relatie met het stationsgebied en de duinen zou moeten worden gemaakt. De ARO noemt een vorm van ruilverkaveling en beheer door een collectief van bewoners als voorbeelden van nader te onderzoeken mogelijkheden. Kijkend naar het plan op en rond het terrein van de voormalige kaasfabrikant (Zanderij Zuid) en het idee voor de natuurontwikkeling (Zanderijk Noord) zit de 'Poort naar de duinen' nog niet goed het plan. De openheid en het doorzicht naar de duinen zouden in de opgave meer centraal moeten staan. Het aantal woningen in het open gebied moet daarom beperkt blijven. Het plan zou moeten aansluiten op de eigendomssituatie, fasering en de mogelijkheid dat maar een deel zal worden gerealiseerd. Deze aspecten die slecht te vangen zijn in een abstract scenario, vragen juist om een precies ontwerp.

De ARO doet de aanbeveling om een goede landschapsarchitect aan het team toe te voegen, om een goed afgewogen, integraal ruimtelijke plan te maken. De vraag of, waar en in welke vorm gebouwd mag worden zou scherper gekoppeld moeten worden aan de landschappelijke opgave. Dit vraagt om meer precisie in het ontwerp. De getoonde modellen zijn te abstract om keuzes op te baseren. Er zou ook ruimte moeten zijn voor andere mogelijkheden. De ARO vraagt om beter te kijken naar andere financieringsbronnen dan alleen woningbouw. Pas dan kan er een goede rekensom en een haalbaar plan worden gemaakt.

5. Herontwikkeling Wapo-terrein, Koningin Maximalaan De Kwakel, gemeente Uithoorn

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Dekker (gemeente Uithoorn), de heer G. Bargeman (stedenbouwkundig adviseur gemeente Uithoorn), de heer J. van Spankeren (stagiair), de heer C. van de Peppel (architect), de heer P. Kerklaan (Expo Vastgoed BV), de heer R. de Klerk (Expo Vastgoed BV), de heer H. Schuitemaker (Buro Vlug & partners), de heer T. van Heeswijk (Buro Vlug & Partners), de heer T. Oortman Gerlings (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Van Peppel geeft een toelichting op het concept inrichtingsplan voor het terrein. Hij legt uit dat er aan de noordzijde sprake is van een harde begrenzing en aan de zuidzijde van een zachte overgang. Het plan kent verschillende volumes en een diversiteit aan woningbouwtypen. De hoogste dichtheid zit in de L-vormige wand, waar het sociale segment een plek krijgt. Via de slingervormige weg en bebouwing gaat het gebied over naar de zone langs de Vuurlijn, waar de dichtheid het laagst is. De Vuurlijn wordt volledig ontzien.

De ARO vraagt hoe het aantal woningen is bepaald. De heer Van Peppel legt uit dat dit een combinatie is van het gewenste woningbouwprogramma en het rendabel maken van het plan. De ARO vindt dat het plan erg vol overkomt; er gebeurt veel op een kleine plek. Ruimte voor groen lijkt er nauwelijks te zijn. Het zijn veel woningtypologieën en veel verschillende ruimtelijke oplossingen voor één plek, waardoor het plan geforceerd overkomt. De ARO vraagt of 'de slinger' ook zou kunnen vervallen. De heer Van Peppel zegt dat er juist sprake is van verschillende sferen en dat 'de slinger', die de wand aan de noordzijde met de dijk verbindt, zorgt voor speelsheid in het plan. De heer Dekker geeft aan dat er veel vraag is naar

woningen in de regio, maar dat de locaties beperkt zijn, mede door de geluidcontouren van Schiphol. Het gaat dus om het zoeken naar de juiste balans tussen voldoende woningen, verschillende woningtypologieën en ruimtelijke kwaliteit, kortom: het laadvermogen van de plek.

De ARO constateert dat de doorgaande groenstructuur en faunaverbinding, die in de uitgangspuntennota genoemd zijn, niet in het plan terug te vinden zijn. Ook is niet duidelijk wat er met de groene verdichting aan de binnenzijde van de kernzone hoofdverdedigingslijn Stelling van Amsterdam/Vuurlijn gedaan is.

De heer Schuitemaker zegt dat het profiel van de Vuurlijn is vrijgespeeld in het plan en dat, waar ruimte aanwezig is, ook groen wordt aangebracht, waaronder een haag. Langs de Vuurlijn is de woningbouwdichtheid ook laag (tweekappers met tuinen), waardoor deze kant ook groen oogt vanaf de dijk. De ARO zegt hierop dat het ontwikkelconcept niet de Vuurlijn en het groen als leidend principe neemt, terwijl die toch de basis zouden moeten vormen. Vraag is waarom aan de noordzijde van het plan gereageerd wordt op de reeds aanwezige woningen aan de overzijde van de weg. De term 'poort' wordt hier wel erg letterlijk genomen, waardoor de toekomstige toegang van Uithoorn erg hard en obligaats overkomt. Aan de zuidzijde van de weg zou het plan als geheel ook een meer landschappelijke kwaliteit kunnen krijgen, met meer ruimte voor groen. De heer Bargeman zegt hierop dat gekeken is naar de kwaliteit van het huidige bedrijventerrein. Die kwaliteit moet beter worden. De woningbouwontwikkeling moet hier gezien worden als een afronding van de stedelijke vernieuwing van Uithoorn. Tevens is er in het plan zelf sprake van een overgang van een meer stedelijke rand naar een meer groene rand langs de dijk. De ARO zegt dat dit wel heel veel verschillende uitgangspunten zijn voor één kleine locatie. Een harde wand langs de weg en een zachtere binnenkant, met veel ruimte voor groen, zou al voldoende moeten zijn. De heer Van Peppel zegt hierop dat het dan lastig is om alle woningbouwtypologieën kwijt te kunnen. De gemeente is ook in gesprek met het naastgelegen terrein aan de oostzijde, waar nog bedrijven blijven zitten. Als dat gebied bij de ontwikkeling betrokken zou worden, ontstaat er meer ruimte. De binnenzijde van de 'wand' is overigens zachter en speelser dan de 'wand' aan de wegzijde. De ARO merkt op dat aan de wegzijde de combinatie van een noordwand en sociale woningen het lastig maakt om een aantrekkelijk gevoelbeeld te maken.

De ARO blijft erbij dat de kans om de Stelling te behouden en te verbeteren de basis zou moeten zijn voor de ontwikkeling op deze plek. Het gaat om een geïsoleerde locatie, waarbij gezocht moet worden naar een verbijzondering, waarbij de groene rand langs de Vuurlijn beter tot uiting zou moeten komen. In de uitgangspunten staat dit heel helder verwoord, waarbij ook de recreatieve waarde en ecologische waarde worden genoemd. De ARO stelt dat het groen aan de binnenzijde van de Vuurlijn, zoals dat meer in zuidelijke richting nog aanwezig is, meer doorgetrokken zou kunnen worden, in combinatie met een ruim dijkprofiel. Groen zou meer structurerend moeten zijn. Nu is er alleen sprake van wat verspreid groen. Geadviseerd wordt om een goed, samenhangend groenplan te maken als basis voor het stedenbouwkundig plan. Dit komt de kwaliteit van het geheel ten goede. De heer Van Peppel geeft aan dat het plan dat nu voorligt het resultaat is van een lange exercitie met de betrokkenen. De heer Bargeman legt uit dat er goed onderzoek gedaan is naar de geschiedenis van de plek. Het gaat hier van oudsher om een 'knoop' in het landschap, waarbij sprake is van een verdraaiing in de verkavelingsrichting en de overgang van de meer verdichte bovenlanden naar het open polderlandschap van de Legmeerpolder.

Als de openheid aan de zuidzijde van de Vuurlijn vergroot wordt door het opruimen van kassen, neemt de kwaliteit van de ruimte bij de Vuurlijn ook toe. De ARO geeft aan dat je aan deze kant van Uithoorn dan ook meer zou moeten inzetten op het zichtbaar maken of houden van het kenmerkende hoogteverschil tussen de lager gelegen Legmeerpolder en de bovenlanden.

Conclusie, samenvatting

De ARO is kritisch over de opzet van deze ontwikkeling. De ARO vindt dat in het plan sprake is van teveel woningtypologieën en teveel verschillende ruimtelijke oplossingen voor één plek. Er wordt ook getracht om tegelijkertijd een poort naar Uithoorn te maken én een geleidelijke overgang naar de Vuurlijn. Het plan is door deze optelsom van uitgangspunten en vormen erg vol en komt geforceerd over. In de uitgangspuntennota spelen groen, recreatieve waarde en ecologische waarde nog een belangrijke rol, maar in de uitwerking zijn deze maar in zeer beperkte mate terug te vinden. De ARO doet de aanbeveling om de kans om de Stelling van Amsterdam op deze plek te behouden en te verbeteren, en de daarmee samenhangende groene invulling, als leidend principe te gebruiken in de uitwerking. Dit betekent dat, komend vanuit Aalsmeer, er juist een asymmetrische entree ontstaat van Uithoorn, die recht doet aan de ligging en herkenbaarheid van de Stelling. Ook zou de landschappelijke overgang, met het hoogteverschil tussen de lager gelegen Legmeerpolder en de hoger gelegen bovenlanden, beter beleefbaar moeten worden gemaakt. De ARO vraagt om op basis van genoemde overwegingen nog eens goed naar het plan te kijken.

6. Herontwikkeling Marinapark de Aardbei, Uiterweg 116a, gemeente Aalsmeer

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer N. van Hooijdonk (projectleider gemeente Aalsmeer), heer L. Kiep (stedenbouwkundige gemeente Aalsmeer), de heer B. Rotteveel (projectontwikkelaar), de heer C. Abdul (architect), de heer M. Parson (eigenaar bestaande jachthaven), de heer T. Oortman Gerlings (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Abdul geeft een inleidende presentatie. Hij toont een aantal beelden uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie, die als basis zijn gebruikt bij de ruimtelijke onderbouwing, en noemt de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de planlocatie en de omgeving daarvan. Hierbij komen de Ringvaart van de Haarlemmermeer, de Stelling van Amsterdam en de kenmerkende verkavelingsstructuur van het Uiterweggebied aan de orde. Aan de hand van foto's wordt een beeld geschetst van de huidige sfeer in het gebied. Het gebied is op te delen in drie zones: 1. de open en groene zone aan de kant van de Ringvaart, 2. de ruimtelijk verdichte zone met kassen en bedrijfsgebouwen en 3. de zone met de woningen langs de Uiterweg, met kleine 'korrel'. In het plan voor de recreatiewoningen is voor wat betreft de ruimtelijk opzet ingespeeld op deze driedeling. In de zone achterin, aan de zijde van de Ringvaart, is sprake van een groene sfeer, met lage, kleine woningen; in het middendeel is sprake van de grootste dichtheid aan recreatiewoningen en in de zone langs de Uiterweg is de receptie en het parkeren geïmplementeerd.

De heer Abdul toont ook een kaart met de ontsluiting van het gebied. Vanaf de parkeervoorziening is alleen nog het deel met de meeste recreatiewoningen beperkt bereikbaar met de auto. De woningen achterin zijn alleen te voet bereikbaar via een pad. De

ARO stelt dat achterin, met het oog op het groene karakter, gewaakt moet worden voor te veel verharding. De heer Abdul legt uit dat het hier gaat om graspaden, om de uitstraling zo landschappelijk mogelijk te laten zijn. Hij toont een aantal visualisaties die een beeld schetsen van de sfeer en opzet in de verschillende zones. Hij vraagt om nog niet teveel te letten op de architectuur, die is immers nog indicatief. In het meest verdichte deel verwijzen de aaneengesloten huisjes en de 'stookhuisjes' op de kop naar de opzet van de oorspronkelijke kassen in de omgeving en de maat van de loodsen die hier hebben gestaan. Vanuit de woningen is er overal contact met het water. De woningen op de kavels aan de achterzijde zijn kleiner en lager en worden zoveel mogelijk geïntegreerd met het landschap.

De ARO merkt op dat het niet wenselijk is dat in het groene deel (zone 1) naast de woningen ook nog (verharde) terrassen komen. De heer Abdul zegt hierop dat eventuele veranda's geïntegreerd zullen zijn in het volume van de huisjes. Overigens waren hier eerst 12 huisjes ingetekend, dat zijn er nu 10 geworden.

De ARO is het vanuit cultuurhistorisch oogpunt eens met de opzet van het plan. Het is goed ingebed in de verkavelingsstructuur van het gebied en borduurt daarmee op een herkenbare manier voort op de historische ontwikkeling. Behoud van het zicht op legakkers en sloten is essentieel en dat is goed opgepakt in het plan.

De ARO vraagt in hoeverre de 1:25 regeling (voor het verwijderen van 10.000 m² kassen mag 400 m² worden teruggebouwd red.) in dit plan is toegepast en of de oppervlakte aan bebouwing niet over het maximum heen gaat. De heer Van Hooijdonk zegt dat de hoeveelheid bebouwing inderdaad groter is dan volgens de regeling zou mogen. De regeling is bedoeld om de transformatie in het Uiterweggebied op gang te krijgen. De taakstelling geldt dus voor het gebied als geheel en niet voor ieder afzonderlijk plan. Als er meer wordt gebouwd, zoals in het voorliggende plan, dan wordt er een vereveningsbijdrage geleverd om elders in het Uiterweggebied meer groen te kunnen realiseren.

De ARO vindt de ruimtelijke invulling van het plan op structuurniveau een geslaagde benadering. De zonering is op een goede manier ingevuld, al worden de grenzen van de zones hier en daar wel wat te letterlijk genomen, zoals bij de begrenzing van de parkeervoorziening. Ook is de zone langs de Uiterweg mogelijk wat te breed getekend; hier gaat het eigenlijk alleen om de smalle strook met woningen in het lint.

De commissie vraagt welke rol het groen gespeeld heeft op inrichtingsniveau. In de visualisaties ziet het groen er nog te 'architectonisch' en daardoor te gekunsteld uit, waarbij het lijkt of er veel exotische soorten worden toegepast. Juist op dit inrichtingsniveau kan er veel misgaan. Het gaat hierbij op de inrichting van oevers, bermen en plantsoen. Het is daarom van belang om ook expertise op het gebied van tuin- en landschapsarchitectuur in te zetten. Een goed groenplan, waarbij (vooral) gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen beplanting, is essentieel en van grote waarde voor het plan als geheel, ook waar het gaat om bijvoorbeeld ecologie en waterkwaliteit.

De commissie pleit verder voor een eenduidige vormtaal in de architectuur, waarmee de samenhang in het plan wordt geborgd. Kijkend naar de zonering zou het ook denkbaar kunnen zijn dat op de achterste kavels juist geen woningen worden opgenomen, om de openheid en het groene karakter maximaal te borgen. Dit zou wellicht ook meer recht doen aan het oorspronkelijke open schootsveld van het Fort Dijkzicht, al passen houten woningen wel in de Stellingzone en is er in het schootsveld in het verleden al veel gebouwd. Als hier gebouwd wordt, dan zou het zo informeel mogelijk moeten. Nu staan de woningen nog

teveel op één lijn. De heer Abdul merkt op dat de kavels erg smal zijn, waardoor er weinig ruimte is om de huisjes anders neer te zetten.

De ARO doet de suggestie om een deel van de inrichting nog informeler te maken. Huisjes achterin zouden bijvoorbeeld ook alleen per boot bereikbaar kunnen zijn. Hierdoor is er ook minder parkeerruimte nodig en deze woningen brengen mogelijk ook meer geld op.

Daarnaast ziet de ARO dat de dichtheid in het middendeel erg hoog is, wat vraagtekens zet bij de verblijfskwaliteit. Wellicht is het mogelijk om hier en daar een coupure te maken in de lange bouwblokken, zodat er ook in de dwarsrichting wat meer zichtlijnen ontstaan. Dit levert wellicht iets minder m² op, maar betekent veel kwaliteitswinst. Het geheel zal dus nog preciezer moeten worden uitgetekend.

Conclusie, samenvatting

De ARO is positief over dit plan en heeft nog een aantal aanbevelingen. De ARO kan zich op structuurniveau goed vinden in de hoofdlijnen van het plan. De nieuwe ontwikkeling is goed ingebed in de verkavelingsstructuur het slotenpatroon van het gebied en borduurt daarmee voort op de historische ontwikkeling. De zonering is op een goede manier ingevuld, al worden de grenzen van de zones hier en daar wel wat te letterlijk genomen. Op inrichtingsniveau dient er nog wel een ontwerpslag gemaakt te worden, omdat er juist op dat niveau nog veel mis kan gaan. Zo ziet het groen er in de visualisaties nog te gekunsteld en te weinig gebiedseigen uit. Het is van belang om expertise op het gebied van tuin- en landschapsarchitectuur in te zetten en een gedetailleerd en zorgvuldig groenplan te maken voor oevers, bermen en andere plekken waar beplanting wordt voorzien. Een goed groenplan is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan als geheel. Hierbij speelt ook de meerwaarde voor ecologie en waterkwaliteit een rol.

De commissie pleit verder voor een eenduidige vormtaal, waarmee de samenhang in het plan wordt geborgd. De commissie stelt voor om de achterste kavels nog informeler en landschappelijker te maken als het gaat om de positionering van de huisjes en de groene inrichting. De ARO doet de suggestie om een deel van de woningen alleen per boot bereikbaar te maken. Daarnaast doet de ARO de aanbeveling om, met het oog op de verblijfskwaliteit, hier en daar wat lucht in het meest verdichte deel van het plan te brengen.

7. Ontwikkelingen rond de ARO

De heer Pleijster kondigt aan dat hij de ARO gaat verlaten. Aanleiding voor zijn beslissing zijn de drukke werkzaamheden voor zijn adviesbureau. De komende vergadering van 18 april zal voor hem de laatste vergadering zijn. Afsproken wordt om op korte termijn geen nieuw ARO-lid te werven als opvolger van de heer Pleijster, maar een intensiever beroep te doen op de reserveleden.

Er wordt kort van gedachten gewisseld over de opzet van het jaarverslag. De secretaris gaat dit verder uitwerken en zal binnenkort met een concreet voorstel komen. Het bezoek aan locaties en het maken van (film)materiaal zal vooral in april plaatsvinden.

8. Terugblik eerdere adviezen en vooruitblik volgende ARO-vergadering

De secretaris doet een terugmelding over het positieve advies van Commissie m.e.r. in het kader van de Planstudie Duinpolderweg, die in januari op de agenda van de ARO stond. Het ARO-advies, het advies van de Commissie m.e.r. en het advies van de Provinciale Adviescommissie Leefomgeving (PAL) van Zuid-Holland spelen een belangrijke rol in het uiteindelijk besluit over het voorkeursalternatief van de weg, dat rond de zomer zal worden genomen.

Verder noemt de secretaris een aantal plannen die mogelijk de volgende keer aan de orde komen.

De volgende vergadering is op woensdag 18 april a.s. vanaf 16:00 uur. Ingeborg Thoral is er dan bij als reservelid.

9. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.