

## **Verslag 65<sup>e</sup> vergadering ARO, 7 november 2018**

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

*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.

### **2. Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte).**

Het verslag van de 64<sup>e</sup> ARO-vergadering van 3 oktober 2018 wordt vastgesteld.

De commissie blikt kort terug op het plan voor de verplaatsing van een bollenbedrijf naar Egmond-Binnen, dat in de vorige vergadering is besproken en inmiddels is aangepast. De resterende opmerkingen die de commissie heeft zullen nog worden doorgegeven aan de gemeente.

De secretaris noemt een paar plannen die mogelijk de volgende keer op de agenda komen.

De ingebrachte plannen worden voorbesproken.

### **3. Woningbouw Kerkbuurt Wijdenes, gemeente Drechterland (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer A. Bergstra (gemeente Drechterland), de heer M. Groefsema (gemeente Drechterland).

De heer Groefsema blikt terug op het vorige advies van de ARO van 26 januari 2016. In het proces dat daarop volgde zijn de opmerkingen van de ARO meegenomen. Zo vroeg de ARO om meer zekerheid dat de groen-blauwe rand er daadwerkelijk gaat komen en ook kwaliteit en meerwaarde krijgt voor het dorp. In het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven groen-blauwe rand vastgelegd als bestemming 'groen'. Daarnaast komt er aan de zuidoostzijde een wandelpad om een 'rondje dorp' te kunnen maken en als langzaam verkeersverbinding kan dienen voor schoolgaande jeugd. Er komen ook speelvoorzieningen. Het water biedt mogelijkheden voor extensief recreatief gebruik. De ARO gaf in 2016 ook aan dat het wenselijk is om bewoners meer te betrekken bij de ontwikkeling. De heer Groefsema zegt dat elk product dat in het ontwerpproces wordt geleverd wordt teruggelegd bij de Alliantie Wonen. De gemeente is dus actief bezig geweest om de omgeving te betrekken. De heer Bergstra zegt dat de woningbehoefte onderzocht is en is dat de woningsamenstelling hierop is afgestemd. Het voorliggende ontwerp is hier de verbeelding van. De heer Groefsema geeft aan dat het beeld nog niet vastligt, er zijn qua

inpassing nog steeds aanpassingen mogelijk. Zo is er ook bij de gemeente nog discussie over de 'insteeken' van het water, naar aanleiding van het advies van het waterschap.

De ARO heeft een aantal vragen. Zijn de parkeerkoffers bedoeld voor bezoekers-parkeren of ook voor de bewoners? De heer Groefsema legt uit dat op de vrije kavels op eigen terrein kan worden geparkeerd. De parkeerkoffers zijn inderdaad voor bezoekers, maar ook als extra parkeervoorziening voor de bewoners die niet op eigen terrein kunnen parkeren. De ARO vindt het jammer dat er twee parkeerkoffers in de groen-blauwe rand liggen. Deze gaan ten koste van de kwaliteit. Het moet echt een goede rand worden. De heer Bergstra zegt dat het parkeren nog verder uitgewerkt kan worden.

De commissie vraagt wat precies de intentie is van de vorm die de waterstrook heeft. De heer Groefsema zegt dat het gaat om een combinatie van de wens om de oevers een afwisselend, speels karakter te geven er gevarieerde ecologische oevers van te maken. Ook deze vorm ligt nog niet precies vast, vult de heer Bergstra aan. Dit is het schetsontwerp van het stedenbouwkundig bureau. De heer Bergstra zegt dat hij bij de tiny houses bijvoorbeeld liever geen water zou zien. De oever mag echter niet strak en saai worden.

De ARO wil weten over de 'slinger' in de weg in het westelijk deel van het plangebied al vast ligt. Deze lijkt niet goed bij de omgeving te passen, waar immers alleen rechte wegen voorkomen. De heer Bergstra zegt dat de weg ook nog rechtgetrokken kan worden. Verder vraagt de ARO waarom er aan de zuidzijde een stolp in het ontwerp zit. De heer Bergstra zegt hierop dat dit geen stolp hoeft te zijn. Het gaat om een grotere massa. De ARO raadt de stolpvorm af, omdat stolpen in deze omgeving alleen in de historische linten voorkomen. De heer Bergstra zegt dat bij de schakelwoningen bij de toegang aan de westzijde een stolp gestaan heeft. Bij de gesprekken met de bewoners viel dit rijtje woningen ook niet goed. De ARO vindt dat een nieuwe stolp op die locatie wel logisch zou zijn.

De ARO vraagt hoe de verbindingen met het dorp precies lopen. Komt er bijvoorbeeld ook een verbinding met het buurtje aan de noordzijde? De heer Groefsema zegt hierop dat het vanuit de nieuwe ontwikkeling gezien goed zou zijn om een verbinding te maken. De mensen met de koopwoningen aan de noordzijde van het plan zien dat echter niet zitten, omdat ze dan een deel van hun grond moeten opofferen. De ARO adviseert om dan met name te kijken of er nog meer wandelverbindingen zouden kunnen worden gemaakt, om het plan in dat opzicht nog wat slimmer te maken.

De commissie vraagt of de tiny houses een wens zijn uit de gemeenschap. De heer Groefsema bevestigt dit. De gemeente wil daar vervolgens ruimte voor bieden.

De ARO is het eens met de insteek dat gestart moet worden met het maken van een goede rand en dat daarbinnen vervolgens een goed woonprogramma moet komen. Verder gaat het om goede verbindingen met het dorp en de school en het maken van een aantal bijzondere plekken. De ARO kijkt vervolgens vooral naar de manier waarop deze uitgangspunten in het plan zijn ingepast en uitgewerkt. Wat betreft de bijzondere plekken ('sterren') adviseert de commissie om bij de entree aan de westzijde uit te gaan van een 'korrel' die past bij het lint. Het nu intekende rijtje woningen past daar niet bij. Het kopgebouw zou in ieder geval aan het lint moeten staan.

Wat betreft het water en de oevers heeft de ARO nog een paar opmerkingen. De commissie vindt het water nu te breed en te grillig om goed aan te sluiten bij de poldersfeer. In deze

omgeving komen niet dit soort brede watergangen voor. De groene rand zelf mag een eigen sfeer hebben, maar er hoeven niet zoveel vormen te worden aangebracht. Een strakkere rand met een rietkraag sluit bijvoorbeeld beter aan bij de omgeving. De ARO vindt het ook niet logisch om de waterinsteken aan te brengen. De heer Groefsema geeft aan dat, wanneer je verschillende waterdieptes wil ten behoeve van de ecologie, de oever altijd wel iets zal slingeren. De grens van de groen-blauwe zone is in ieder geval planologisch geborgd, ook om te voorkomen dat er teveel achterkanten aan het water komen.

De commissie vindt verder dat er in verhouding tot de omvang van de ontwikkeling wel heel veel bijzondere plekken bedacht zijn. Het uitgangspunt 'er ligt nog weinig vast' kan er bovendien toe leiden dat er wel erg veel gebeurt in deze relatief kleine ruimte. Er zal helderder moeten worden geformuleerd wat je vast legt en waar nog vrijheid in zit. De ARO adviseert om het plan terug te brengen tot de essentie die op hooguit twee A4-tjes moet kunnen worden samengevat: het gaat onder meer om de randen, de verbindingen/routes en het lint. De heer Bergstra is het hiermee eens. Ook de heer Groefsema begrijpt dat het gaat om de balans tussen het raamwerk en de vrijheid daarbinnen. De gemeente heeft ook nog veel in de melk te brokkelen als het gaat om de stedenbouwkundige uitwerking en wil met de ontwerpers van het stedenbouwkundig bureau aan de slag.

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO adviseert om het plan terug te brengen tot de essentie, duidelijk het groene raamwerk te definiëren en de kwaliteit daarvan te borgen. Daarbinnen moet een goed woonprogramma komen en is er vrijheid om het plan verder in te vullen. Wat betreft de bijzondere plekken ('sterren') adviseert de ARO om de stolpvorm aan de zuidzijde niet toe te passen, omdat stolpen alleen in de oorspronkelijke bebouwingslinten in het gebied thuishoren. Bij de 'ster' aan de westelijke entree is het rijtje woningen minder op zijn plek. De bebouwingskorrel dient hier aan te sluiten bij het bestaande lint. Wat betreft de zuidelijk en oostelijke rand ziet de ARO liever minder breed water en een strakkere oever met een rietkraag. Dit sluit beter aan bij de kenmerken van de omgeving. De waterinsteken kunnen daarbij achterwege gelaten worden. Tenslotte vraagt de ARO nog eens goed te kijken naar de langzaam verkeersverbindingen richting de bestaande buurt aan de noordzijde. Hiermee zou het 'rondje dorp' nog vollediger kunnen worden gemaakt.

#### **4. Woningbouw De Keyser fase 2, Vierde kwadrant Middenbeemster, gemeente Beemster**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw N. Hooijer (De Beemster Compagnie), mevrouw M. Witbraad (SVP Architectuur en Stedenbouw B.V.), de heer R. Dekker (DNS planvorming B.V.), mevrouw C. Bernaards (gemeente Beemster), de heer L. Eremia (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

Mevrouw Witbraad geeft een toelichting op de achtergronden van het plan. Er wordt al langere tijd gewerkt aan de planontwikkeling voor het vierde kwadrant. Hierbij is het kwaliteitsteam Des Beemsters steeds betrokken geweest. Er is gestart met fase 1, die inmiddels bijna is afgerond. Mevrouw Witbraad toont een kaart waarop de vier kwadranten en de twee ontwikkelfases van het vierde kwadrant te zien zijn. De stevige groene rand aan

buitenkant sluit aan bij de rand van de andere kwadranten. Beide fases zijn weer ingedeeld in drie zones. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met het polderraster en de onderverdeling met vaste maten die hierbinnen aanwezig is. De noord-zuid lopende sloten vormen de hoofdlijnen in het gebied en de basis voor de stedenbouwkundige invulling voor beide planfasen. De sub-lijnen (paden, groen, doorkijken) lopen oost-west. Voor fase 1 is een beeldkwaliteitsplan gemaakt met een ruimtelijk kader. Ook voor fase twee zijn een beeldkwaliteitsplan en ruimtelijk kader gemaakt en vastgesteld. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is nauw contact met Welstand. De gemeente en het adviesbureau constateerden dat de structuur van hoofd- en sub-lijnen te beperkend werkt bij het realiseren van een gevarieerd woongebied met verschillende typologieën; er ontstaat teveel van hetzelfde, met alleen afwisseling op kavelniveau. Daarom is ervoor gekozen de noord-zuidstructuur (randen en tussensloten) prominenter aan te zetten dan de oost-west lopende lijnen. Per deelgebied ontstaat zo wat meer vrijheid om een eigen identiteit te realiseren. De hoekpunten van de vierkanten (twee per deelgebied) worden benadrukt door bijzondere gebouwen. Welstand was blij verrast met de vrijheid die is genomen. Hierdoor vervalt het plan wat betreft de verkaveling niet in herhaling.

De ARO complimenteert de gemeente met de heldere analyse die is gemaakt en heeft een aantal vragen. De commissie vraagt hoe omgegaan wordt met het feit dat het gebied niet alleen deel uitmaakt van UNESCO Werelderfgoed de Beemster, maar ook van UNESCO Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam. Mevrouw Witbraad is zich daarvan bewust. Wat betreft de stellingszone gaat het vooral om de openheid van het inundatiegebied. De Stelling zelf ligt wat meer op afstand. Werelderfgoed De Beemster is leidend voor deze ontwikkeling. Wel wordt wat betreft de bouwhoogte rekening gehouden met het aangrenzende open landschap. Er wordt uitgegaan van maximaal twee bouwlagen en een kap. De Raad van State heeft de gemeente gelijk gegeven als het gaat om het realiseren van woningbouw. Daar is geconstateerd dat de ontwikkeling niet de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam schaadt. De ARO zegt hierop dat er wel bezwaren kunnen zijn vanuit Icomos, het adviesorgaan van UNESCO. Nieuwe ontwikkelingen in de Stellingzone liggen daar onder het vergrootglas sinds het advies over de Verbinding A8-A9. De ARO vindt dat in de toelichting nog wat meer zou kunnen worden benadrukt dat het gaat om twee werelderfgoederen en dat de Beemster hierin leidend is. De ARO adviseert de gemeente om dit ook goed te checken bij de provincie Noord-Holland. In elk geval zouden de hoeken van de vierkanten niet moeten bestaan uit hoogteaccenten. Mevrouw Witbraad zegt dat het hier ook niet om hoogte gaat, meer om subtiele verschillen in architectuur.

De commissie merkt op dat het duidelijke plaatje met de groene buitenrand en de blauwe binnen-carré in de uitwerking van het plan wat verwaterd is, met name aan de oostzijde. Bij de beleving en oriëntatie binnen het gebied en de ervaring binnen-buiten speelt de buitenrand een belangrijke rol. Advies is in elk geval aan de zuid- en oostzijde goed aan te sluiten op de randen van de aangrenzende kwadranten. Mevrouw Witbraad merkt op dat de kaart met de stedenbouwkundige invulling en routing per deelgebied eigenlijk niet bij de stukken had moeten zitten. Deze kaart betreft een proefverkaveling om een berekening te kunnen maken. Het gaat dus niet om dé stedenbouwkundige verkaveling. Hiervoor wil de gemeente juist suggesties van de ARO. De ARO zegt dat in elk geval moet worden voorkomen

dat 'het voorkomen van herhaling of saaiheid in de verkaveling' vervangen wordt door 'teveel vrijheid in de planopzet'. De Beemster is een levend geheel, maar ontwikkelingen moeten wel passen bij het ritme van de polder. Mevrouw Witbraad zegt hierop dat daarom juist ingezet is op de kwadranten. De oriëntatie van de woningen wordt ook oost-west of noord-zuid; er komt geen bebouwing die hier schuin op staat.

De commissie adviseert om de kavels langs de Rijperweg meer verschillen in maat en diepte te geven. Dit sluit beter aan bij de sfeer van de Rijperweg en geeft tegelijkertijd aan de achterkant van die kavels een 'rafelrand' die aanleiding is voor een afwisselende verkaveling van de achterliggende woonkavels. De ARO heeft moeite met de parkeercoffers aan de oostzijde. Parkeren kan beter intern worden opgelost. Mevrouw Witbraad is het hiermee eens; de parkeercoffers maken onderdeel uit van de proefverkaveling, maar komen er in werkelijkheid niet. Daarnaast vraagt de ARO aandacht voor de stedenbouwkundige uitwerking aan de zuidzijde. Het is belangrijk dat deze in goede relatie staat met de buitenrand en de openheid van de polder.

De ARO heeft nog een vraag over de verkeersanalyse. Wat heeft deze opgeleverd? De heer Dekker zegt dat gekeken is naar de effecten van de woningbouwontwikkeling op de verkeersstructuur, met name ook op de afwikkeling van het verkeer bij het kruispunt in het centrum van Middenbeemster. Conclusie is dat het verkeerskundig blijft werken.

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO is zeer positief over de analyse die is gemaakt en ondersteunt de hoofdopzet van deze ontwikkeling, waarbij goed aangesloten wordt bij de kenmerkende structuur van de Beemster. De commissie adviseert om de kavels langs de Rijperweg meer verschillen in maat en diepte te geven, waardoor deze beter aansluiten bij de sfeer van de Rijperweg. Aan de achterkant hiervan ontstaat een 'rafelrand' die aanleiding is voor afwisseling in de kavels die daar weer achter liggen. De commissie adviseert om de groene buitenrand, die in de tekeningen wat verwaterd lijkt te zijn, stevig vorm te geven, in aansluiting op de buitenranden van de aangrenzende kwadranten. De opzet van de woningen langs de buitenrand moet ook goed in relatie staan tot de rand en het aangrenzende open landschap. De ARO beseft dat de bijgeleverde kaart een proefverkaveling betreft, maar zegt dat in elk geval 'het voorkomen van herhaling of saaiheid in de verkaveling' niet moet doorschieten in 'teveel vrijheid in de planopzet'.

De ARO adviseert om in de toelichting op het plan nog wat meer te benadrukken dat het hier gaat om twee werelderfgoederen en dat de Beemster hierin leidend is. De ARO adviseert om dit ook goed te checken bij de provincie Noord-Holland.

#### **5. Rondvraag + afsluiting**

De volgende vergadering is op woensdag 12 december a.s. vanaf 16:00 uur. Ingeborg Thorat en Klaas Jan Wardenaar zijn er dan bij als reservelid.

De voorzitter sluit de vergadering.