

Verslag 69^e (online) vergadering ARO, 15 april 2020

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

Namens de provincie: de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag).

1. Opening en mededelingen

De heer Smeelen opent de online vergadering en heet iedereen van harte welkom. Bij de vergadering is geen vertegenwoordiging van de gemeenten en/of initiatiefnemers aanwezig. Wel zijn de betrokken RO-ambtenaren van de provincie beschikbaar om vragen te beantwoorden.

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

Het verslag van de 68^e ARO-vergadering van 30 oktober 2019 wordt vastgesteld.

De secretaris geeft een vooruitblik op de plannen die de volgende keer mogelijk in de commissie zullen worden besproken. Daarnaast doet de secretaris een terugmelding over de laatste stand van zaken rond het ARO Jaarverslag 2019, de verlenging van de contracten van de ARO-leden en een aantal aanpassingen die mogelijk in de samenstelling en werkwijze van de commissie gaan plaatsvinden.

3. Woningbouwontwikkeling Vurige Staart, gemeente Purmerend

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Bergman (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De ARO is erg kritisch op dit plan. De commissie mist in de plantoelichting een ontwerp onderzoek. Omdat een modellenstudie ontbreekt komt het model met terpen als een konijn uit de hoge hoed. Het ruimtelijk concept van terpen en 'kastelen' lijkt willekeurig te zijn gekozen. De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het kwetsbare veenweidelandschap van Waterland. De gekozen referentie past daar niet bij en is daarom volledig misplaatst op deze plek. De 'terpen' lijken ook eerder een poging om het parkeren weg te werken dan dat er daadwerkelijk sprake is van het bouwen op terpen. En hoe verhoudt een dergelijk concept zich tot de draagkracht van de (veen)ondergrond? Het plan voegt ook in onvoldoende mate nieuwe kwaliteit toe aan het landschap.

Op zich is een autonome ontwikkeling op deze plek bij de entree van Purmerend denkbaar, maar dan niet op deze manier. Bij een ontwikkeling op deze locatie zou gebruik gemaakt moeten worden van de verkaveling van het veenweidegebied. Deze verkaveling wordt in het voorgestelde plan ontkend. Ook wordt niets gedaan met de kenmerkende hoogteverschillen in het plangebied, zoals de overgang naar droogmakerij De Purmer.

Los van het concept is een gedetailleerder stedenbouwkundige en architectonische uitwerking nodig om een goed beeld te krijgen van de daadwerkelijke uitstraling en impact. Een maquette zou een handig hulpmiddel zijn. Ook is het parkeren en de manier waarop het gebied ontsloten wordt pas goed te beoordelen bij een verder uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

De ARO ziet ook nog een paar onduidelijkheden in het plan. Zo wordt in de toelichting gesproken over het 'kaderen van de openheid', maar het is onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld en hoe dit in het plan terugkomt.

De presentatie biedt ook weinig inzicht in de landschapsinrichting van de tussenruimte. Wat is de gebruikswaarde hiervan als er ook geparkeerd wordt? Hoe worden de overgangen naar de omgeving vormgegeven?

Het idee van een 'steppingstone' tussen de natuur in de droogmakerij aan de oostzijde en de natuur in het veenweidegebied aan de westzijde van het gebied klinkt meer als een slogan dan een realistisch uitgangspunt voor het plangebied. In welke vorm komt dit concept terug in het plan?

Als de 390 woningen verdeeld worden over de drie terpen gaat het om 130 woningen per cluster. Niet duidelijk is hoe de 120 sociale huurwoningen hierover verdeeld zijn. Zitten ze verspreid of gaat het om één terp met sociale huur? Los daarvan heeft de ARO twijfels of er wel de programmering van 390 woningen in dit concept past.

De ARO vraagt in welk stadium de planvorming zit. De heer Bergman licht toe dat het gaat om een vroeg planstadium. Het is een eerste schets. Daarnaast vraagt de commissie wat de relatie is met de toekomstige woningbouw aan de andere zijde van de Ringvaart, ter plekke van het Purmerbos. De heer Bergman legt uit dat er nog geen duidelijk beeld is van die ontwikkeling. Er zijn in Purmerend meerdere locaties voor woningbouw, zowel binnen- als buiten-stedelijk. De ontwikkeling Vurige Staart is in de fasering de eerste uitbreiding aan deze kant van Purmerend. De ARO heeft vraagtekens bij het op deze manier autonoom aan de slag te gaan met deze locatie, als nog niet duidelijk is wat er in het aansluitende gebied gaat gebeuren.

Conclusie, samenvatting

De ARO is eensluidend negatief over het terpen/kastelen-concept op deze locatie. Aan de rand van het kwetsbare veenweidegebied van Waterland is deze referentie volledig misplaatst. De relatie van het plan met de kenmerkende verkaveling en openheid van het veenweidelandschap en de hoogteverschillen in het gebied ontbreekt. Het plan voegt ook geen nieuwe kwaliteit toe.

De ARO adviseert om een ontwerpend onderzoek te doen waarin meerdere modellen worden onderzocht en afgewogen, en wordt aangegeven hoe deze modellen zich verhouden tot de programmering van 390 woningen. Het gekozen model moet in elk geval recht doen aan de kenmerken van deze landschappelijk interessante en gevoelige locatie. In de uitwerking moet ook duidelijk worden hoe het plan een 'steppingstone' kan zijn in de verbinding tussen de natuur/bossen in de droogmakerij aan de oostzijde en de natuur in het veenweidegebied aan de westzijde, zoals in de onderbouwing wordt gesuggereerd.

4. Stadsstrand Hoorn, gemeente Hoorn (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO), de heer H. Eikelenboom (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

Bij de eerdere behandeling van het plan voor het Stadsstrand in 2017 adviseerde de ARO om een integraal en gedetailleerd landschapsonwerp te maken voor het totaal. Ook werd gevraagd om betere visualisaties te maken. Wat betreft deze punten is de ARO erg te spreken over het geleverde materiaal. Er is duidelijk veel energie en ontwerpkracht in het plan en de visualisaties gestoken. De oeverdijk met voorzieningen is een nieuw belevingslandschap parallel aan de Westfriese Omringdijk. Het water is breder geworden, waardoor er meer afstand tot de dijk ontstaat. Het parkeren ligt verscholen in dit landschap, waardoor er slechts af en toe er een glimp op te vangen is van de geparkeerde auto's. Dat is in modellen op verschillende manieren opgelost.

De ARO heeft wel moeite met de vorm-wil van de ontwerpen. De 'ogen', ellipsen, taludhellingen en slingerende paden zijn iets te nadrukkelijk ontworpen, waardoor het geheel soms wat geforceerd en onnatuurlijk overkomt. Vraag is of dat bijvoorbeeld voor de (overloop)parkeervoorzieningen wel wenselijk is als deze toch maar op een beperkt aantal dagen per jaar gebruikt worden. De basis is goed, maar de ARO pleit voor een meer ingetogen landschapsonwerp, met meer natuurlijke, minder geforceerde vormen.

Hoofduitgangspunt zou in elk geval moeten zijn het zoveel mogelijk tot zijn recht laten komen van Westfriese Omringdijk en zoveel mogelijk behoud van zichtlijnen vanaf de dijk op het water en vice versa. In die zin lijkt de dijk bij model 1 het meest tot zijn recht te komen. Dit model is ten opzichte van model 2 lager en heeft ook een minder geforceerd ontwerp, al is er bij model 1 wel meer beplanting aanwezig. Deze planting zou wat meer los over het gebied uitgestrooid kunnen worden en strategischer kunnen worden ingezet om zichtlijnen te borgen. Model 3, dat al om financiële redenen is afgefallen, is volgens de ARO ook vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien de minst passende oplossing.

Er is vanuit de ARO dus een voorkeur voor model 1, maar tegelijkertijd beseft de commissie dat elementen uit model 2 ook in model 1 gebruikt zouden kunnen worden. Zo kan er plaatselijk wellicht meer zand ingezet worden als afscherming van het parkeren, waardoor er minder beplanting nodig is. Het is denkbaar dat er ook visualisaties vanaf het water gemaakt worden. Op die manier is beter in te schatten in welke mate de Westfriese Omringdijk op de achtergrond nog als dominante lijn zichtbaar blijft.

Het zwaartepunt van het parkeren zit bij de schouwburg en de Galgenbocht, maar het is niet duidelijk wat precies tot het overloop-parkeren hoort. De heer Eikelenboom gaat hier kort op in. Het meeste parkeren zit bij de schouwburg. Buiten de piekmomenten zien de overige parkeervoorzieningen eruit als ruimtes met gras en zijn ze niet bereikbaar omdat de toegangsweg aan het begin van het gebied met een slagboom wordt afgesloten voor auto's.

De ARO vraagt ten slotte aandacht voor andere voorzieningen die in het gebied nodig zijn, zoals afvalbakken en sanitair. Het is wellicht mogelijk om op piekdagen tijdelijke

voorzieningen neer te zetten, om te voorkomen dat er permanent storende elementen in het gebied aanwezig zijn.

Conclusie, samenvatting

De ARO complimenteert de opstellers van het plan met het sterk verbeterde plan en de gebruikte kaarten en visualisaties om de modellen inzichtelijk te maken. De ARO vindt dat de 'ogen', ellipsen, taluds en slingerende paden iets te nadrukkelijk zijn ontworpen, waardoor het geheel soms wat geforceerd en onnatuurlijk overkomt (vorm-wil). Model 3, dat al om financiële redenen is afgefallen, is volgens de ARO ook vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien de minst passende oplossing. De commissie is positief over de modellen 1 en 2, maar neigt naar een voorkeur voor model 1. Dit model laat door zijn hoogte de Westfrieze Omringdijk het meest in zijn waarde en komt wat betreft ontwerp het minst geforceerd over. De ARO geeft aan dat het goed denkbaar is dat elementen uit model 2 in model 1 worden toegepast. De ARO adviseert om nog extra visualisaties te maken vanaf het water richting de Westfrieze Omringdijk, zodat beter ingeschat kan worden in hoeverre deze nog als belangrijke structuur zichtbaar blijft.

Het is ook wenselijk dat de overloop-parkeervoorzieningen zo informeel mogelijk worden vormgegeven, omdat ze maar in een beperkt deel van het jaar gebruikt worden. Daarnaast doet de commissie de aanbeveling om goed na te denken over bijkomende voorzieningen zoals afvalbakken. De voorkeur gaat uit naar tijdelijke voorzieningen die alleen aanwezig zijn op piekdagen.

5. Recreatiewoningen Callantsogervaart Julianadorp, gemeente Den Helder

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

Kijkend naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie constateert de ARO dat de scherpe grens tussen duinen en aandijkingslandschap door dit plan niet wordt verstoord. Er is allereerst op hoger schaalniveau regie nodig als het gaat om dit soort recreatieparken. De gebiedsvisie Duinzoom (2015) lijkt strijdig met de Leidraad, omdat in die visie wordt gesuggereerd dat een groot deel van het nu nog open bollengebied transformeert naar recreatiepark en de scherpe grens op termijn dus vervaagt. Vraag is wat nu de uitgangspunten zijn op hoger schaalniveau. Mevrouw Traudes legt uit dat de bovenliggende gebiedsvisie van de gemeente uitgaat van de ontwikkeling van een gebied van 100 ha. Uitgangspunt daarbij was dat dit met 1/3 natuur, 1/3 golfbaan en 1/3 huisjesterrein zou worden ingevuld. Intussen zijn er geen subsidies meer beschikbaar voor de natuurontwikkeling en zijn er al voldoende huisjesterreinen. Er waren ook meerdere geïnteresseerde grondeigenaren, maar die zijn op één na afgehaakt. De ARO vindt dat er wel een duidelijke landschappelijke visie van de gemeente op hoger schaalniveau nodig is, ook binnen de nieuwe (markt)ontwikkelingen. Het moet bijvoorbeeld duidelijk zijn welke gebieden open blijven, zodat ook op lange termijn de scherpe overgang tussen duinen en aandijkings geborgd blijft. Binnen die visie mogen de afzonderlijke terreinen zich onderscheiden.

De ARO beseft dat zij niet over nut en noodzaak van de ontwikkeling gaat, maar heeft daar in dit geval toch een vraag bij. In het rapport wordt aangegeven dat de ladder van duurzame verstedelijking geen rem voor het plan vormt aangezien de leegstand op oude terreinen geen kwantitatieve, maar een kwalitatieve aanleiding heeft. De essentie van de ladderaanpak is dan toch juist dat een kwaliteitsverbetering er voor kan zorgen dat het verouderde aanbod wordt vernieuwd, zodat het een antwoord kan bieden op de vraag? Uitgaande van het feit dat nut en noodzaak van het nieuwe terrein is aangetoond is het denkbaar dat wanneer dit terrein goed functioneert, een deel van het verdiende geld (bijvoorbeeld via een gebiedsfonds) wordt ingezet om vervolgens de bestaande terreinen te herstructureren. In de analyse van het rapport moet er op dat moment nog ruim voldoende vraag zijn voor de verbeterde bestaande terreinen.

Kijkend naar het voorliggende plan vindt de ARO de locatie en hechting aan de bestaande terreinen goed. De ruimtelijke opzet en exploitatievorm van het terrein zijn onderscheidend ten opzichte van de bestaande voorzieningen. De overgang naar de bollenvelden aan de westzijde vindt de ARO niet helder. Hier kunnen wellicht verspreide bomen worden toegevoegd, zodat er meer diepte en afwisseling ontstaat in het beeld in westelijke richting. Mevrouw Traudes zegt hierop dat hier bewust gekozen is voor een lage haag en vrij zicht over de bollenvelden, die in de bloeitijd een extra attractie vormen.

De ARO vraagt zich af wat de bedoeling is met de ontwikkeling van de omgeving aan de west- en noordwestzijde van dit terrein? Om de duinen/zanddijk als scherpe grens beleefbaar te houden zal op zijn minst een deel van de resterende polder open moeten blijven.

De tekening suggereert dat er buiten het terrein in noordelijke richting een kreekstructuur wordt aangelegd, maar daar is nog niets over vastgelegd. Een kreek past op zich bij de geomorfologie van de polder. Als het echter blijft bij het stukje kreek binnen het plangebied, dan is de gekozen vorm niet vanzelfsprekend en ontstaat er een waterpartij die niet veel afwijkt van 'standaard' waterpartijen op terreinen elders in het land. Het toepassen van water staat of valt dus met een hechting aan een grotere structuur. Als die er niet komt is water in deze vorm niet logisch. Is hechting aan het water op het golfterrein mogelijk? Meer in detail is een 'kreek' waarvan de oevers aan de randen van het perceel zijn rechtgetrokken ook niet logisch.

De commissie constateert dat er weliswaar uitgegaan wordt van een relatief lage dichtheid van 9 woningen per ha, maar dat door de aanwezigheid van het water de daadwerkelijke dichtheid toch weer groter is. Ook vanuit dit perspectief is het achterwege laten van water wellicht beter en kan de kwaliteit beter gezocht worden in grotere kavels.

Wat betreft de verdere inrichting van het terrein is het toepassen van 'duintjes' hier in de polder minder gepast. Ook bij de beoordeling van het plan voor Camping 't Noorder Sandt had de ARO hier bezwaar tegen, al lijken de duintjes in het voorliggende plan wat minder prominent te zijn.

De ARO constateert dat de entree van het terrein nog niet is vormgegeven. Mevrouw Traudes legt uit dat het terrein geen aparte entree heeft aan de openbare weg, maar dat gebruik gemaakt wordt van de entree en receptie van het terrein van Landal aan de noordzijde.

Conclusie, samenvatting

De ARO is kritisch over de opzet van deze ontwikkeling. Er is weliswaar sprake van een onderscheidend karakter en hechting aan de reeds bestaande voorzieningen, maar het toepassen van duintjes als basis voor het realiseren van woningen lijkt in deze aandijkingenpolder minder gepast. Het toepassen van water in de vorm van een kreek is weliswaar een verwijzing naar de geomorfologie, maar als de kreekstructuur verder niet aansluit om een grotere structuur buiten het terrein, is deze niet logisch. Er is in dat geval sprake van een weinig onderscheidende waterpartij die al op veel andere huisjesterreinen in Nederland te vinden is. De ARO doet nog de suggestie om het water aan te sluiten op het water op het golfterrein aan de oostzijde. De woningdichtheid is per saldo nog vrij hoog. Met het oog hierop zou het achterwege laten van water, bij een gelijk aantal woningen, grotere kavels op kunnen leveren. Tenslotte doet de ARO de suggestie om aan de westgrens meer verspreide beplanting toe te voegen, zodat hier een wat meer afwisselende overgang ontstaat.

6. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op woensdag 27 mei 2020 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.