

Verslag 74^e (online) vergadering ARO, 8 december 2020

Voorzitter: de heer H. ter Heegde

ARO-leden: mevrouw I. van Koningsbruggen, de heer P. Veen, mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter, mevrouw I. Thoral, de heer S. Jansen, de heer K.J. Wardenaar

Secretaris: de heer H. van Helden (secretaris, verslag)

1. *Opening en mededelingen*

De heer Ter Heegde is er vandaag voor het eerst bij als voorzitter en opent de online vergadering. Hij heet iedereen van harte welkom. Hij geeft het woord aan de secretaris, die zich richt tot de heer Smeelen en kort stil staat bij zijn voorzitterschap de afgelopen 4 jaar. Hij bedankt de heer Smeelen mede namens de ARO-leden voor zijn belangrijke bijdrage aan de 25 vergaderingen die hij heeft voorgezeten. De heer Smeelen dankt de ARO-leden voor de leerzame periode, geeft het woord weer aan de nieuwe voorzitter en neemt afscheid.

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

Het verslag van de 73e ARO-vergadering van 28 oktober 2020 wordt vastgesteld.

De secretaris noemt een aantal plannen die de komende maanden mogelijk aan de ARO zullen worden voorgelegd. Daarnaast doet hij een terugmelding over het plan voor Bloesemgaarde Noord in Wognum, dat de vorige keer in de ARO is behandeld en intussen grotendeels is aangepast op basis van het ARO-advies. Mevrouw W. Klemm, specialist in klimaatadaptatie, wordt met ingang van februari 2021 lid van de ARO. Aan het begin van de vergadering van 2 februari zal gedeputeerde C. Loggen kennis maken met de ARO-leden.

3. *Hotel Van der Valk, kom A7, gemeente Purmerend*

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw M. Maartens (projectleider gemeente Purmerend), de heer J. Boot (stedenbouwkundige gemeente Purmerend), de heer J. Knijff (architectenbureau Van den Hoeven, namens de initiatiefnemer), de heer N. Dubbeldam (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Boot geeft een inleiding over deze ontwikkeling. De beboste locatie waar het hotel is gepland maakte aanvankelijk deel uit van het open veenweidelandschap. Na de aanleg van de A7 ontstond een restgebied tussen de snelweg en de oude provinciale weg, dat geleidelijk aan begroeid raakte. Het terrein is centraal gelegen, goed ontsloten, vormt een goed uitvalsgebied voor recreatie in de omgeving en ligt dichtbij het centrum van Purmerend. In 2017 is door de gemeente Purmerend een hoogbouwvisie uitgebracht. Purmerend ligt op dit moment vanaf de A7 gezien grotendeels onzichtbaar achter een geluidscherm en hoogbouw is een middel om deze anonimiteit te doorbreken. Aanvankelijk waren er plannen voor een grootschaliger invulling van het Beusebos met leisure, maar vanwege de natuurwaarden die

het gebied intussen gekregen heeft en protesten vanuit omwonenden is het programma aanzienlijk kleiner geworden: een hotel met restaurant, congresfaciliteiten en vrijetijdsbesteding. Het plan past nog steeds bij de hoogbouwvisie van Purmerend, maar sluit nu beter aan bij de directe omgeving.

De heer Knijff gaat nader in op het plan. Hij toont een overzichtskaart van het ontwerp en benadrukt dat dit deels op basis van inspraak tot stand gekomen is. Het gebruik van het Beusebos als wandelgebied is daar onderdeel van. Het noordelijk en zuidelijk deel van het bos worden meer met elkaar verbonden door de aanplant van bomen langs de Laan der Continenten, de ontsluitingsweg die de twee delen nu van elkaar scheidt. Het parkeren ligt van de weg af en is ingepast in het groen. Vanuit de omgeving zie je alleen de toren. Op het terrein bij het hotel wordt water toegevoegd aan de reeds aanwezige waterplas. De vlonder op de grens tussen bestaand en nieuw water maakt onderdeel uit van het wandelnetwerk. De heer Knijff toont een aantal visualisaties waarop te zien is hoe het gebouw zich vanuit het landschap en vanaf de A7 gezien toont. De welstand is inmiddels akkoord met het ontwerp. Op de bovenste laag komt een openbaar toegankelijk uitkijkpunt. Van hieruit is de omgeving goed zichtbaar, waaronder het nabijgelegen werelderfgoed. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), die bebouwing toestaat mits het iets teruggeeft aan het werelderfgoed.

De ARO vraagt naar het planstadium waarin het plan zich bevindt. Daarnaast wil de commissie weten of het klopt dat de RCE het een goed plan vindt en waar dit advies is terug te vinden. De heer Knijff zegt hierop dat het plan door Welstand is voorzien van een positief advies en nu in het stadium van de aanvraag omgevingsvergunning zit. De heer Boot legt uit dat er geen overleg met de RCE is geweest, maar weet dat de RCE graag een plek wil met uitzicht op de Beemster, waardoor het werelderfgoed beleefbaar is.

De commissie vraagt of er ook alternatieven zijn onderzocht. De heer Knijff zegt hierop dat er ook gekeken is naar een lagere uitvoering, met 5 tot 7 bouwlagen. Hierdoor is de bouwmassa minder zichtbaar, maar is er sprake van een groter ruimtebeslag in het gebied. Er ontstaat dan ook een grotere tweedeling in het bosgebied, terwijl in het voorliggende plan juist getracht wordt om deze tweedeling te verminderen door de aanplant van bomen langs de ontsluitingsweg.

De ARO vraagt of overwogen is om het parkeren ondergronds op te lossen. De heer Knijff legt uit dat dit een grotere impact op de ondergrond en waterstanden zou hebben en vanuit duurzaamheid dus minder gewenst is. Ook zouden de ventilatiesystemen een grote belasting hebben op het gebouw. Er is goed gekeken naar de positie van het hotel en het parkeren ten opzichte van de beplanting. De aan te planten bomen langs de weg zijn ter compensatie van bomen die ter plekke van het hotel weg moeten. De parkeervoorziening wordt voorzien van extra bomen.

De commissie vraagt of er op het niveau van het gebouw nog iets gedaan is met circulariteit. De heer Knijff zegt hierop dat het metselwerk aan de buitenzijde demontabel is.

De ARO beaamt dat het gebied inderdaad een goede uitvalsbasis kan zijn voor recreatie in Waterland, met wandelvoorzieningen op maaiveld, maar in hoeverre zijn deze voorzieningen ook geborgd? Mevrouw Maartens legt uit dat het bos grotendeels in eigendom is bij de gemeente en dat de gemeente het zelf kan inrichten en zal beheren als natuur- en wandelbos. Voor de rest geldt dat er een goede afspraak ligt met Van der Valk. De heer Knijff vult aan dat Van der Valk het uitzichtpunt ook echt wil realiseren.

Wat betreft de natuur vraagt de commissie hoe specifiek omgegaan wordt met de baardvleermuis en boommarter. Het ruimtebeslag van het gebouw en de parkeerplaats gaan immers ten koste van natuur en zorgen voor lichtuitstraling. Mevrouw Maartens zegt hierop dat er vier jaar lang ecologisch onderzoek is gedaan. Eerst zat de boommarter vooral aan de zuidzijde, maar omdat het noordelijk deel rustiger is geworden zit deze soort inmiddels ook hier. Er zit ook een nest van een buizerd in een boom op de plek waar het hotel komt. Wat betreft de verlichting zorgen de aangrenzende wegen ook al voor lichthinder en desondanks komen er vleermuizen voor. De heer Knijff vult aan dat de lichtinvloed van het gebouw en de parkeerplaats beperkt zal zijn door de aangepaste verlichting. De ARO zegt hierop dat rekening gehouden moet worden met het feit dat de boommarter een minimum areaal nodig heeft. Het is sowieso bijzonder dat deze soort hier zit. De baardvleermuis is erg gevoelig voor licht en is als langzame vlieger een kwetsbare soort voor predatoren. Het wordt dus nog wel een flinke hobbel om voor elkaar te krijgen dat deze soorten niet worden bedreigd en een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet te krijgen.

De ARO vraagt in hoeverre het plan al aan de omgeving is gepresenteerd. Mevrouw Maartens zegt dat er al heel lang discussie is over het plan. Er is ook een actiegroep actief die hier geen hotel wil. Het plan is meerdere keren in de raad geweest en er is over gepubliceerd in de pers. Ook is een enquête gehouden onder bewoners en hebben bewoners mee kunnen schetsen aan het nu voorliggende plan. Het is ook belangrijk om te weten dat de gemeente zelf gevraagd heeft om hoogbouw, in verband met het beter positioneren en zichtbaar maken van Purmerend.

De ARO heeft grote twijfels of er wel voldoende gekeken is naar de impact van de hoogbouw op de omgeving en dan met nadruk op werelderfgoed de Beemster en werelderfgoed de Stelling van Amsterdam. Het feit dat het werelderfgoed vanuit het uitzichtpunt zichtbaar wordt gemaakt, wil niet zeggen dat de RCE het eens is met de zichtbaarheid van het gebouw vanuit het werelderfgoed. De hoogbouw kan het erfgoed juist ook schaden. De ARO adviseert om de RCE en ook UNESCO in Parijs om advies te vragen. De hoogbouw is ook de eerste stedelijke ontwikkeling aan de andere kant van de A7 en wordt beeldbepalend vanuit het open landschap van de Wijde Wormer en het Wormer- en Jisperveld. Op zich is de ontwikkeling van een hotel op deze plek voorstelbaar, maar hoogbouw is gezien de grote invloed op de kwetsbare omgeving niet op zijn plaats. Ook vindt de ARO het programma te zwaar en te stedelijk in relatie tot de recreatieve functie en natuurwaarden van het terrein. Het hotel en het parkeren zouden nog beter moeten worden geïntegreerd in de omgeving. De ARO kent de hoogbouwvisie niet, maar vraagt zich af of hoogbouw wel het juiste instrument is voor een betere positionering van Purmerend, zeker gezien de kwetsbaarheid van de omliggende open veenweidegebieden en droogmakerijen.

Mevrouw Maartens reageert hierop dat het gebied altijd tot bestaand stedelijk gebied hoorde en dat de ontwikkeling daarin past. Pas sinds kort is het in de Omgevingsverordening als landelijk gebied bestempeld. Wat betreft de invloed op werelderfgoed is er langs de rand aan de zuidoostzijde van de Beemster in de huidige situatie ook al sprake van middelhoge hoogbouw (30 meter hoogte). Deze stond er al voordat de Beemster werelderfgoed werd.

Conclusie, samenvatting

De ARO vindt de ontwikkeling van een hotel op deze locatie denkbaar als uitvalsbasis voor recreatie in de omgeving, maar vindt de voorgestelde hoogbouw tot mogelijk 70 meter hoogte met het oog op het kwetsbare open landschap in de omgeving niet wenselijk. De nadruk ligt daarbij op het nabijgelegen werelderfgoed van de Beemster en de Stelling van Amsterdam, maar ook op de ruimtelijke belevingswaarde vanuit het N2000-gebied Wormeren Jisperveld. De ARO adviseert de gemeente in dat kader nadrukkelijk om advies aan te vragen bij de RCE en via de RCE ook bij UNESCO in Parijs. De vraag is ook of hoogbouw het middel moet zijn om Purmerend ruimtelijk beter te positioneren en om de recreatieve poortfunctie te borgen.

Ondanks op zich goede aanpassingen op eerdere planversies vindt de commissie het programma van het hotel en het parkeren op maaiveld nog steeds te zwaar en te stedelijk in verhouding tot de recreatieve gebruiksfunctie en natuurwaarden van het Beusebos. Wat betreft de natuur ligt de nadruk daarbij op de doelsoorten boommarter en baardvleermuis. Deze laatste soort heeft een kraamkolonie in het bos en is zeer gevoelig voor licht. Het gaat dan niet alleen om verlichting op straat en bij de parkeerplaatsen, maar ook om de lichtuitstraling van het gebouw zelf. Voor de boommarter zou het bosareaal weleens onder het minimaal vereiste kunnen zakken. De ARO vraagt om nog eens goed te kijken naar de impact op deze kwetsbare diersoorten.

4. Dialoog met de PARK: stand van zaken en adviezen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer S. Slabbers (PARK), de heer S. Reinink (provincie Noord-Holland, BEL/IOT).

De heer Slabbers is inmiddels bijna twee jaar Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) van Noord-Holland en heeft adviezen uitgebracht over meerdere onderwerpen. Hij geeft een korte presentatie over zijn bevindingen. De heer Slabbers memoreert dat hij begonnen is als PARK vlak voor de statenverkiezingen in 2019 en in feite pas in september 2019 goed op gang kon komen. Als PARK adviseert hij gevraagd en ongevraagd aan GS en PS van Noord-Holland. Hij is geen 'rijdende rechter' bij geschillen over ruimtelijke kwaliteit, zoals hij soms wordt gezien. Zijn adviezen gaan allemaal over de grote ruimtelijke opgaven die voorliggen en zijn gericht op de langere termijn, voorbij het huidige coalitie-akkoord. Dat leidt soms tot spanningen met het ambtelijk apparaat van de provincie. Voorbeelden zijn adviezen over de RES'en NH-noord en NH-zuid, verdozing van het landschap, bosuitbreiding, het energienetwerk, dorpsranden, recreatie en toerisme en de veenweideproblematiek. Naast adviezen onder eigen regie (vaak in samenwerking met ontwerp- en onderzoeksbureaus) heeft hij ook samen met de PARK's van Utrecht en Zuid-Holland een gemeenschappelijk advies uitgebracht: de Regionale Energiestrategie Groene Hart. Ook heeft hij een advies uitgebracht over participatieve planvorming in relatie tot de inzet van professionals.

Volgend jaar wil de PARK onder andere inzetten op een visie over kringlooplandbouw, een cahier Water en landschap, de koppeling stikstofreductie en ruimtelijke kwaliteit en verstedelijking na 2040. Ook wil hij graag, als daar behoefte aan is, een visie over het IJsselmeergebied uitbrengen, in samenwerking met de andere betrokken provincies. Ten

slotte wijst de PARK op de Dag van de Ruimtelijke Kwaliteit die hij in september 2021 wil organiseren, gekoppeld aan een manifest dat erop gericht is om alle grote opgaven in onderlinge samenhang te beschouwen.

De voorzitter vraagt of de heer Slabbers nog suggesties heeft voor de ARO. De heer Slabbers merkt op dat de ARO een belangrijke signalerende functie heeft als het gaat om trends in ruimtelijke ontwikkelingen. De PARK heeft bij een aantal adviezen al gebruik gemaakt van de jaarverslagen van de ARO, omdat het daarin vaak gaat om belangrijke ruimtelijke thema's en trends die de ARO-leden in hun terugblik op het voorliggende adviesjaar zien.

De ARO-leden zijn onder de indruk van het werk dat door de PARK in korte tijd is verzet. Ze herkennen zich, zowel vanuit hun rol als ARO-lid als vanuit hun eigen adviespraktijk, goed in de adviezen die zijn uitgebracht en de thema's die nog worden uitgewerkt. De constatering dat participatie weliswaar waardevol is, maar dat hierbij de inzet van professionals niet moet worden vergeten, wordt door de commissie onderschreven. Participatie zou ook altijd gekoppeld moeten zijn aan een visie op een gebied. Het is zoeken naar de juiste schaal waarop de discussie plaatsvindt. Ook leidt de optelsom van privémeningen niet vanzelfsprekend tot ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om het algemeen belang, dat onze tijd overstijgt.

De ARO kijkt met spanning uit naar de PARK-adviezen die nog volgen en wijst hem op een aantal recent uitgebrachte rapporten die hij bij zijn adviezen zou kunnen gebruiken. Het beeld dat gestreefd moet worden naar diversiteit en gebiedseigen oplossingen wordt door de commissie herkend. In de praktijk blijft de discussie helaas vaak hangen. Zo is kringlooplandbouw een containerbegrip, terwijl dit bijvoorbeeld in veengebieden iets anders betekent dan in kleigebieden en ook binnen veengebieden is er weer sprake van een grote diversiteit in condities en oplossingen. De PARK geeft aan dat het bij passende ruimtelijke ontwikkelingen, naast natuurlijke condities, ook sterk gaat om culturele condities. De ARO ziet dat er vaak een grote kloof zit tussen de adviezen van ontwerpers (niet alleen die van de PARK, maar bijvoorbeeld ook die van de rijksadviseurs) en de praktijk. De ARO adviseert de PARK om als het bijvoorbeeld gaat om kringlooplandbouw ook echt met de boeren aan tafel te gaan zitten. De heer Slabbers herkent de genoemde kloof en wil zijn komende advies over kringlooplandbouw ook meer invliegen vanuit de blik van de ondernemers. Ook wil hij op de Dag van de Ruimtelijke Kwaliteit vooral mensen uit het veld uitnodigen.

De insteek blijft dat de PARK adviseert aan GS en PS, maar hij mengt zich als hij daarom wordt gevraagd ook graag in het publieke debat.

5. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op dinsdag 2 februari 2021 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.