

Advies Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Noord-Holland inzake herontwikkeling verblijfsrecreatief terrein Enkhuizerzand.

De herontwikkeling van een verwaarloosd stacaravanterrein aan het Enkhuizerzand maakt deel uit van een grotere revitalisering van het buitendijks gebied voor Enkhuizen. Het vormt de financiële drager achter het 'upgraden' van het strand, de passantencamping, het sprookjesbos en de 'centrale as'.

Dit initiatief kent een lange voorgeschiedenis. Duiding van de huidige stand van zaken behoeft inzicht in het doorlopen traject van advisering en ontwerp onderzoek.

Advisering ARO 2015

Het initiatief is in mei 2015 en in december 2015 aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) voorgelegd. In beide gevallen betrof het toen nog een globaal vlekkenplan dat uitsluitend betrekking had op het bestaande landgedeelte, van een uitbreiding zeewaarts, tot voorbij de land-watergrens van het aanliggend Zuiderzeemuseum, was toen nog geen sprake. Beide keren toonde de ARO zich uitermate kritisch.

In de vergadering van mei 2015 benoemt de gemeente, bij monde van haar adviseur, als belangrijkste knelpunten van het Enkhuizerzand de complexiteit en veelheid aan programma, de gebrekkige kwaliteit van het stacaravanterrein en het gebrek aan samenhang. De ARO deelt deze analyse.

Ten aanzien van het gepresenteerde inrichtingsvoorstel toont de ARO zich positief over het voorstel van een centrale as, het vrijhouden van de Zeemuur en het versterken van de doorzichten naar het water, maar zet zij grote vraagtekens bij het feit dat hiertoe de ontwikkeling van 200 recreatiewoningen nodig zou zijn. Dit aantal blijkt niet vanuit ruimtelijke maar vanuit financiële overwegingen bepaald. De ARO benadrukt dat een ontwikkeling zo vlak voor de kwetsbare binnenstad van Enkhuizen gevoelig ligt en constateert dat de voorgestelde dichtheid op deze locatie niet wenselijk is.

Ook vindt de ARO het zeer de vraag of, wanneer men al in het buitendijks gebied wil bouwen, men de historische bebouwing van het binnendijkse Enkhuizen als referentie moet nemen. Dan kan beter gezocht worden naar een gebiedseigen ontwikkeling die optimaal profiteert van de buitendijkse situatie en behoort ook een meer eigentijdse vormgeving tot de mogelijkheden.

De ARO ontraadt de gemeente nu al met private partijen over de invulling van het plan in gesprek te gaan. Zij adviseert de gemeente eerst de ruimtelijke ambities, de daarbij behorende ruimtelijke kwaliteit en het speelveld goed af te bakenen alvorens met private partijen in onderhandeling te treden.

De ARO constateert dat de ruimtelijke kwaliteit niet de eerste prioriteit van de gemeente lijkt te zijn terwijl dit toch de aanleiding was om de herontwikkeling van het buitendijks gebied in gang te zetten. De ARO concludeert dat het programma te vol is en geen recht doet aan deze bijzondere plek waardoor er per saldo geen sprake is van kwaliteitswinst. Derhalve adviseert de ARO negatief.

Bij een tweede behandeling (december 2015) toont de ARO zich, ondanks de stappen die met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zijn gemaakt, andermaal kritisch.

De ARO plaatst vraagtekens bij de zichtassen op het IJsselmeer (vista's). Deze zijn te smal om daadwerkelijk zorg te dragen voor een goede visuele relatie tussen stad en water. De zichtlijnen gaan deels over het terrein van de recreatiewoningen hetgeen de realisatie hiervan kwetsbaar maakt. Andermaal worden kanttekeningen geplaatst bij het aantal van 200 recreatiewoningen en de dichtheid die daaruit voortvloeit. De ARO herhaalt het standpunt dat kwaliteit het uitgangspunt moet zijn bij deze ontwikkeling. Deze gevoelige locatie voor de binnenstad vereist de ontwikkeling van een ruimtelijk hoogwaardige bijzondere plek. Voorkomen moet worden dat vanaf het water gezien Enkhuizen achter een band van recreatievoorzieningen verdwijnt. De historische binding tussen stad en water mag in geen geval teniet worden gedaan.

De ARO concludeert dat er geen bezwaar is tegen het buitendijks bouwen, maar vraagt zich af of de getoonde oplossingen wel de gewenste ruimtelijke kwaliteit bieden. De spanning tussen kwantiteit en kwaliteit blijft een punt van zorg. Daarmee geeft de ARO aan dat vanuit de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond dat het aantal van 200 recreatiewoningen hier haalbaar is.

De ARO sluit af met de opmerking dat zij graag meedenkt in de vervolgstappen van deze planontwikkeling.

Interventie PARK 2017

Juni 2017 neemt de toenmalige PARK, Jandirk Hoekstra, het initiatief om in workshopverband met initiatiefnemers de mogelijkheden van de door de ARO verlangde kwaliteitssprong te onderzoeken. Daartoe nodigt hij ook Frits Palmboom (hoogleraar IJsselmeergebied vanuit de Van Eesteren leerstoel) uit.

Er ligt op dat moment een verder uitgewerkt ontwerp voor het huisjesterrein. Anders dan in de vlekkenplannen die aan de ARO zijn getoond is gekozen voor de ontwikkeling van watergebonden vakantiewoningen: nagenoeg iedere woning ligt aan het water en heeft zijn eigen aanlegsteiger. Het gevolg hiervan is dat de ontwikkeling ten opzichte van de tekeningen die in 2015 aan de ARO zijn getoond veel verder het water insteekt.

Hoekstra en Palmboom veronderstellen hierbij het programma (waar de ARO zoveel vraagtekens bij plaatste, omdat dit niet was gestoeld op ruimtelijke kwaliteit) als ook de watergebonden ontwikkeling (waar eerder geen sprake van was) hierbij als uitgangspunt. Daarmee was voor hen ook het feit dat het huisjesterrein tot voorbij het Zuiderzeemuseum in het water reikt een gegeven.

Zij focussen zich op de mogelijkheden het dan voorliggend ontwerp een kwaliteitsimpuls te geven.

Bureau Palmbout verwerkt de resultaten van de workshops in de nota 'ontwerpend onderzoek inpassing recreatiepark Enkhuizerzand' (oktober 2017) die uitgangspunten formuleert waar de nadere planuitwerking van het verblijfsrecreatiepark aan moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn:

- Een asymmetrische opzet van het verblijfsrecreatie terrein.

- Een hoogwaardige ontwikkeling van de centrale zone als onderdeel van de Zuiderzeeboulevard, met respect voor het open schootsveld en de bomerij
- De ontwikkeling van interessante, publiek toegankelijke oevers en stranden.
- Een openbare toegankelijkheid van het terrein, met uitnodigende publieke routes die over het terrein via een netwerk van openbare ruimtes naar de nieuwe rand van het Markermeer voeren.
- De ontwikkeling van een drietal brede zichten vanaf de centrale zone op het Markermeer.
- Een gevarieerde stedenbouwkundige opzet, met naast rijbebouwing ook hoven en hofjes en een verscheidenheid aan typologieën.
- De ontwikkeling van een bijzonder element op de kop van de haven.

Deze uitgangspunten zijn het resultaat van een gezamenlijke zoektocht onder leiding van de toenmalige PARK, maar zijn niet formeel door betrokken partijen vastgesteld. Per 1 november 2017 beëindigt Jandirk Hoekstra zijn werkzaamheden als PARK waardoor hij nimmer kennis heeft kunnen nemen van de wijze waarop de uitgangspunten in een ontwerp zijn verwerkt. Ook de ARO is hiervan nooit op de hoogte gebracht.

Aanvullend ontwerpend onderzoek 2018

Voorgaande studies zijn ontwikkeld zonder inbreng van het Zuiderzeemuseum en hebben ook nauwelijks de ruimtelijke invloed van deze ontwikkeling op het naastgelegen Zuiderzeemuseum in ogenschouw genomen. In 2018 brengt het museum de wens van een verbeterde bereikbaarheid over land in, waaronder de wens van aanvullende parkeergelegenheid. Ook constateert het museum dan een ‘verlies aan museale beleving’ als gevolg van de voorgenomen verblijfsrecreatieve herontwikkeling van het naastgelegen deel van het Enkhuizerzand. Het ‘verlies aan museale beleving’ vloeit voort uit het gegeven dat:

- het verblijfsrecreatiepark in de plannen zo ver naar voren verschuift dat de nieuwe kustlijn tot voorbij het Zuiderzeemuseum reikt.
- De bebouwing nagenoeg tot aan de rand van het buitenmuseum reikt, het destijds aan de ARO toegezegde brede zicht tussen park en museum wordt onvoldoende herkend.

Dit is in het najaar van 2018 aanleiding voor een nieuwe reeks ontwerpateliers onder leiding van bureau UUM (Edwin van Uum). Van Uum onderzoekt met name de mogelijkheid om de bebouwing minder ver naar buiten te laten reiken en de zichtas tussen verblijfsrecreatieterrein en Zuiderzeemuseum te verbreden. De mogelijkheden hiertoe blijken echter beperkt wanneer men vasthoudt aan het aantal van 200 vakantiewoningen die bovendien ieder over water bereikbaar moeten zijn. De resultaten van het ontwerpend onderzoek zijn verwerkt in een herziene ontwerp-tekening van 26 februari 2019. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de eerdere tekening is dat de nieuwe kustlijn nabij het museum is afgeschuind. De tekening van 26 februari 2019 is ook de tekening die aan de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan ten grondslag ligt. De herziening van het bestemmingsplan moet de realisatie van dit plan mogelijk maken.

Beoordeling thans voorliggend ontwerp

In het navolgende toets ik als PARK het thans voorliggend ontwerp aan:

- 1 De opmerkingen die vanuit de ARO zijn meegegeven.
- 2 De uitgangspunten als neergelegd in de notitie van Palmbout
- 3 De doorwerking op de museale beleving.

Ad 1 Opmerkingen vanuit de ARO

De ARO heeft tot tweemaal toe geadviseerd over een vlekkenplan gebaseerd op de huidige omvang van het terrein en de daarbij behorende huidige land-water overgang. Toen was nog geen sprake van een zeewaartse verlegging van de overgang land-water, en ook niet van een ontwikkeling waarbij alle vakantiewoningen aan het water liggen en over water bereikbaar zijn. De ARO:

- plaatste vraagtekens bij het aantal van 200 vakantiewoningen, de ruimtelijke kwaliteit zou leidend moeten zijn en het aantal te ontwikkelen recreatiewoningen zou daarvan een afgeleide moeten zijn.
- ontraadde de gemeente vroegtijdig een verbintenis met de markt aan te gaan.
- Vond de zichtlijnen / vista's op het IJsselmeer te smal
- Had zorgen bij de historische binding tussen stad en water, voorkomen moet worden dat vanaf het water gezien Enkhuizen achter een band van recreatievoorzieningen verdwijnt.
- Was van mening dat het gegeven dat men hier buitendijks ontwikkelt in de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking tot uitdrukking moet komen.
- Benadrukte dat zij graag meedenkt in de vervolgstappen van deze planontwikkeling.

Aan geen van deze aspecten wordt met het thans voorliggend ontwerp invulling gegeven. De ontwerptekening toont aan dat het aantal recreatiewoningen, zeker in combinatie met hun waterligging, op gespannen voet staat met de opgave ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen. Vanaf het water gezien gaat Enkhuizen straks schuil achter een zee aan vakantiewoningen, die bovendien zijn ontworpen als ware het een binnendijkse ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan verwijst voor detaillering, kleur en materiaalgebruik herhaaldelijk naar referenties uit de Enkhuizer binnenstad, waar het advies van de ARO juist was om hier een afwijkend, typisch buitendijks milieu tot ontwikkeling te brengen.

De historische relatie van Enkhuizen met het water van de voormalige Zuiderzee wordt met deze ontwikkeling ernstig verstoord. Niet alleen gaat vanaf het water gezien de trotse VOC stad straks schuil achter een band van bebouwing, omgekeerd is ook vanaf het land de beleving van het water ontoereikend. De gevraagde brede zichten op het voormalig IJsselmeer zijn te smal om recht te doen aan de voor Enkhuizen zo cruciale land-water relatie.

Tot slot is de ARO na 2015 nooit meer gekend in de voortgang van de planontwikkeling.

Ad 2 Toetsing aan de uitgangspunten van Palmbout

Ook indien met het thans voorliggend plan uitsluitend zou toetsen aan de uitgangspunten van Palmbout scoort het plan op nagenoeg alle onderdelen negatief. Uitsluitend door Palmbout bepleitte 'asymmetrische opzet' is gerealiseerd.

Er blijkt echter nauwelijks sprake van brede zichtlijnen op het water, de typologische verscheidenheid ontbreekt evenals het netwerk aan openbare ruimten. De publiek toegankelijke strandjes / oevers ontbreken of zijn onvoldoende uitgewerkt.

Ad 3 Doorwerking op de museale beleving

In mijn ogen is het plan voor het recreatieterrein in onvoldoende samenhang met het aanliggend Zuiderzeemuseum ontwikkeld, terwijl deze ontwikkeling om twee redenen wel van aanzienlijke invloed is op de beleving van het Zuiderzeemuseum.

- Om ruimte te kunnen bieden aan 200 recreatiewoningen aan het water schuift het Enkhuizerzand zo ver naar voren dat de nieuwe kustlijn tot ruim voorbij het Zuiderzeemuseum reikt. Hierdoor ligt het Zuiderzeemuseum niet langer fier op een 'kaap' maar verscholen in de tweede rij.
- De bebouwing staat dicht op elkaar en komt tot kort op het Zuiderzeemuseum. Met een nokhoogte tot 9 meter zal de bebouwing vanuit het Zuiderzeemuseum nadrukkelijk zichtbaar zijn.
- Waar het museum thans als een incident min of meer 'vrij' in het buitendijks gebied ligt, grenst het straks aan een dicht bebouwd huisjesterrein. Daarmee wordt de ruimtebeleving, die juist in deze museale context van evident belang is, een essentieel andere. Hiermee boet de beleving van het museum als 'nederzetting aan de kust' aan geloofwaardigheid in.

Advies PARK 2019

Het thans voorliggend ontwerp doet geen recht aan de adviezen die de ARO in 2015 heeft meegegeven, beantwoordt onvoldoende aan de uitgangspunten van Palmbout en zet de museale beleving ernstig onder druk.

Mijn conclusie is dat het thans op de locatie geprojecteerde programma het laadvermogen van de plek overschrijdt. De ontwerptekening toont aan dat het aantal woningen, in combinatie met hun ligging aan het water, op gespannen voet staat met de opgave ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen. Uit de door Van Uum onderzochten alternatieven blijkt dat op deze kwetsbare locatie 200 vakantiewoningen aan het water niet op een kwalitatief hoogwaardige wijze inpasbaar zijn.

Of de maximaal 200 vakantiewoningen wel hoogwaardig inpasbaar zijn wanneer zij niet ieder aan vaarwater liggen laat zich thans niet beoordelen. Ontwerpend onderzoek moet dat uitwijzen. Daar had de ARO ook om verzocht. Op dit moment kan ik als PARK slechts de door de ARO gemaakte opmerking dat 'maximaal 200 vakantiewoningen voor deze locatie mogelijk een te zwaar programma is' onderschrijven.

Het plan voor het recreatieterrein is in onvoldoende samenhang met het aanliggend Zuiderzeemuseum ontwikkeld, een museum waarvan de betekenis de lokale schaal overstijgt. Deze locatie, tussen voormalige Zuiderzee en de historische binnenstad van Enkhuizen en naast het Zuiderzeemuseum, overstijgt het lokale belang en verdient beter.

In het besef dat partijen inmiddels rekenen óp en rekenen mét dat programma is mijn advies de programmatische invulling te heroverwegen. Daarbij dienen de contouren van het vlekkenplan dat in 2015 in de ARO is behandeld uitgangspunt. Met andere woorden, een zeewaartse uitbreiding kan hier, ook gezien de betekenis van het aanliggend Zuiderzeemuseum, niet aan de orde zijn.

De zichtlijnen vanaf de centrale zone op het IJsselmeer dienen voldoende breed te zijn. Om geen afbreuk te doen aan de museale beleving dient voldoende afstand tot het Zuiderzeemuseum te worden aangehouden en dient de bebouwing grenzend aan het Zuiderzeemuseum in hoogte en algehele uitstraling terughoudend te zijn.

Tot slot dient het terrein nadrukkelijk als een buitendijkse ontwikkeling herkenbaar te zijn

Mijn advies is wederom met partijen aan tafel te gaan om op basis van het laadvermogen van deze plek mogelijke alternatieven te onderzoeken. In het verleden heeft men vanuit een programma een passend ruimtelijk concept willen ontwikkelen. Gezien de kwetsbaarheid van de locatie is het meer passend nu de omgekeerde weg te bewandelen, waarbij partijen vanuit een concept een passend programma identificeren.

Mijn advies is het nieuwe ontwerp wederom ter toetsing aan de ARO voor te leggen.

Steven Slabbers

PARK Noord-Holland

8 mei 2019