



Jaarverslag ARO 2023-2024

Voorwoord



Daar de druk op de ruimte in Noord-Holland alleen maar groter wordt, wordt de taak voor de ARO belangrijker. Deze taak is immers: waar door additionele bebouwing de ruimte zich ontwikkelt, deze ontwikkeling in een goede richting te borgen; qua landschappelijke inpassing, qua cultuurhistorische inbedding, qua duurzaamheid, qua biodiversiteit en qua functionaliteit.

Want die ruimtelijke ontwikkelingen zijn altijd ingegeven door functionele noodzakelijkheid; extra woningen om de woningnood te lenigen, zonnevelden voor de energietransitie, verdeelstations voor elektriciteitsvoorzieningen, waterwerken in het kader van klimaatadaptie enz. De ARO moet dus als katalysator dienen om 'het nuttige met het aangename' te verbinden.

Gelet op het nieuwe provinciale beleid, namelijk om meer buiten stedelijke mogelijkheden te creëren voor woningbouw in aansluiting op bestaande bebouwing, zal de ARO-taak versterkt worden: het optimaliseren hiervan door een hoogwaardige ruimtelijke inpassing, met een grote nadruk op water, groen, biodiversiteit en energietransitie. En juist op deze laatste punten merken wij als ARO-leden, dat daar in veel plannen nog (grote) winst te behalen is. U leest in dit Jaarverslag dat wij dit nog vaak als een ondergeschoven kindje in de plannen tegen komen. Dus: veel werk aan de winkel in het kader van het nog mooier maken van Noord-Holland.

Voor u ligt een gecombineerd jaarverslag over 2023 en 2024. Personele wisselingen en de invoering van de Omgevingswet noopten ons tot deze pragmatische oplossing.

Wij danken alle indieners van plannen (projectontwikkelaars, energiebedrijven, waterschappen, gemeenten) onze ambtelijke adviseurs en de bestuurders in Noord-Holland voor het in ons gestelde vertrouwen.

Namens de ARO,
drs Han ter Heegde
voorzitter

Inhoud

2 | Voorwoord

4 | 1 Introductie

- 5 Personele wisselingen
- 6 Analyse plannen 2023
- 7 Analyse plannen 2024
- 8 Actualisatie ARO 2024

9 | 2 Ruimte voor verandering

- 9 Vraaggesprek met de ARO-leden

14 | 3 Voorbeelden

- 14 1. Woningbouw Lange Weeren, gemeente Edam-Volendam
- 18 2. Duurzaamheidspark Noorder Legmeerpolder, gemeente Uithoorn
- 20 3. Hotel Van der Valk, Beusebos/Kom A7, Purmerend

24 | Bijlagen

- 24 Overzicht ARO adviezen 2023
- 25 Overzicht ARO adviezen 2024

1 INTRODUCTIE

Met veel genoegen presenteren wij u het Jaarverslag 2024 van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland, de ARO. Deze dertiende editie plaatst de ARO-adviezen in een breder perspectief.

Met onze jaarverslagen willen wij niet alleen een samenvatting geven van de plannen waarover is geadviseerd, maar ook meer informatie geven over de ARO, de ARO-leden en de manier waarop de adviescommissie in de praktijk adviseert. De jaarverslagen zijn terug te lezen op de [website](#) van de provincie Noord-Holland. Op de pagina van de ARO is ook praktische informatie terug te vinden, zoals het vergaderschema, en de agenda's en verslagen van de vergaderingen.

In het nu voorliggende jaarverslag wisselen de ARO-leden gezamenlijk van gedachten over ruimtelijke kwaliteit en het advies van de ARO, mede naar aanleiding van de plannen die in 2023 in de commissie aan de orde kwamen.

Zoals gebruikelijk speelt de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#) van de provincie een belangrijke rol bij de advisering door de ARO-leden. De Leidraad geldt als handreiking voor de inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap en als basis voor de advisering over ruimtelijke kwaliteit.

De plannen die in 2023 en 2024 aan de ARO zijn voorgelegd en de adviezen hierover zijn geanalyseerd. We kijken daarbij onder meer naar het aantal adviezen per vergadering, de aard van de plannen en het aantal plannen per gemeente.

Personele wisselingen

Aan het eind van de vergadering van 16 mei (93^e vergadering) hebben we afscheid genomen van Hans van Helden als secretaris van de ARO. Hij werd toegesproken door de voorzitter namens de commissie. Hans zijn eerste verslag was op 28 oktober 2014, de 33^e vergadering. Hij was dus 10 jaar betrokken bij de ARO en schreef 60 heldere verslagen en verzorgde 9 jaarverslagen. Klaas Kingma was, als beoogd opvolger van Hans, als toehoorder bij de vergadering aanwezig. Klaas Kingma is zelfstandig architect en doet veel commissiewerk. Michiel Veldkamp nam het ambtelijk deel van de ondersteuning van de ARO van Hans van Helden over.

In 2023 hebben we tevens afscheid genomen van Pieter Veen (landschapsarchitect, vanaf 1 oktober 2020) en Minke Walda (cultuurhistoricus, vanaf 1 april 2022). Beiden konden nieuwe werkzaamheden niet combineren met vergaderingen voor de ARO).

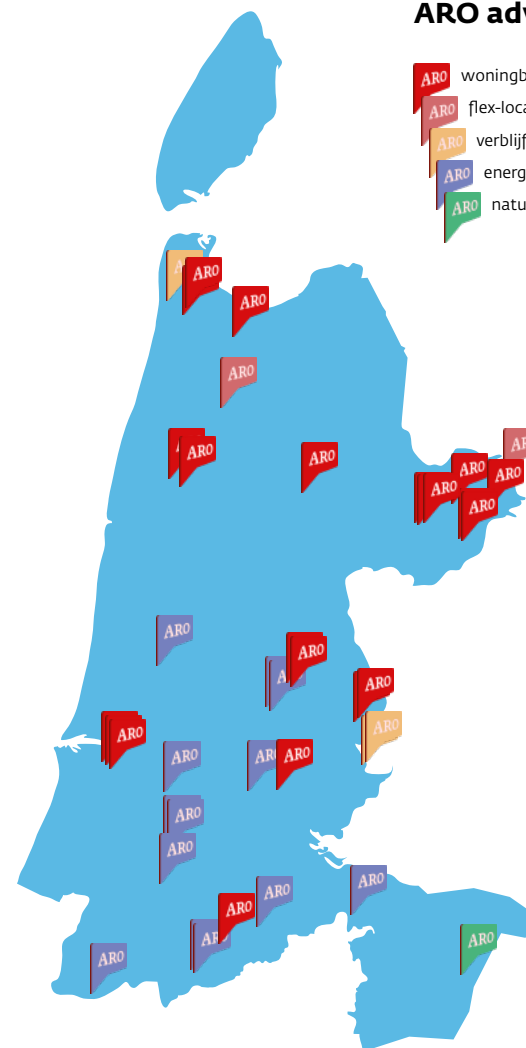
Analyse plannen 2023

In 2023 zijn 32 adviezen over 28 concrete plannen uitgebracht door de ARO. Van de 32 adviezen ging het om 9 tweede behandelingen en 1 derde behandeling. Er blijft dus een stijgende lijn in het aantal plannen en adviezen. Van de 32 plannen is 1 plan twee keer in een niet openbaar deel van de vergadering besproken (plan was nog niet met omgeving afgestemd) en zijn 4 plannen kort in niet openbare voorbespreking behandeld (zonder gemeente erbij).

Het ging daarbij steeds om tweede behandelingen. Het merendeel (14 plannen) betrof woningbouwontwikkelingen, waarvan 2 plannen voor flexwoningen. Daarnaast werden ook vijf plannen voor een zonnepark, drie transformatorstations, een terrein met recreatiewoningen, een bedrijventerrein, een groot perceel voor een agrarisch aanverwant bedrijf, een plan voor sportvoorzieningen en een parkeervoorziening besproken. Een voorzichtige conclusie is dat er meer aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit in de plannen, maar dat er vooral op de aspecten biodiversiteit en duurzaamheid nog veel winst valt te behalen. Daar heeft de ARO herhaaldelijk op gewezen.

ARO adviezen 2023

-  woningbouw
-  flex-locatie
-  verblijfsrecreatie
-  energieproject
-  natuurontwikkeling



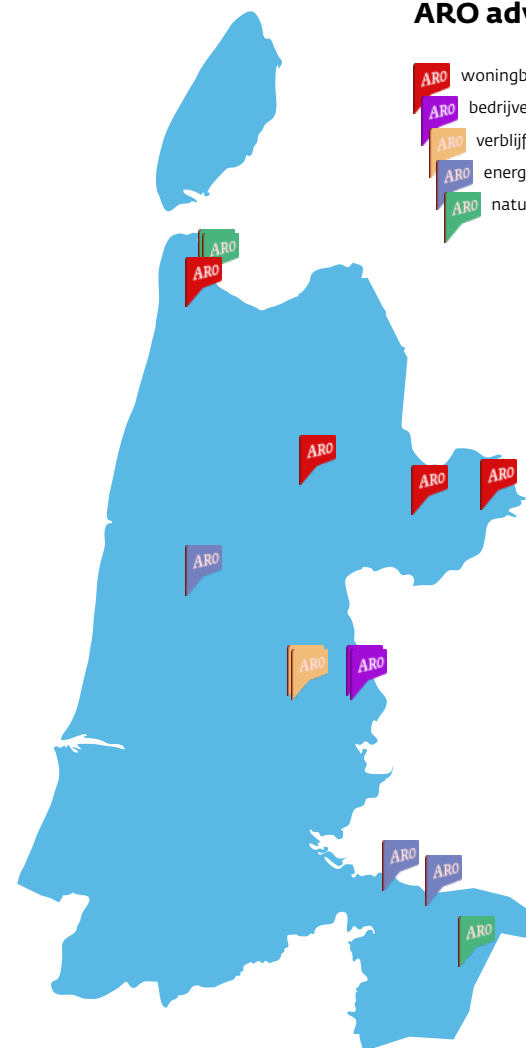
Analyse plannen 2024

In 2024 zijn 15 adviezen over 11 verschillende plannen uitgebracht door de ARO. Van de 15 adviezen ging het om 6 tweede behandelingen en 2 derde behandeling. Vaak ging dit over ontwikkelingen waarover in 2023 of eerder geadviseerd was. In een enkel geval kwam men naar aanleiding van het advies van de ARO met een aangepast plan. De stijgende lijn in het aantal adviesvragen waarin 2023 nog sprake was is als gevolg van de invoering van de Omgevingswet 1 januari 2024 veranderd in een dalende tendens. Ook de problematiek rondom stikstof en de dalende bouwproductie is hier oorzaak van.

De advisering van de ARO van afgelopen jaar laat een mooie mix zien van wonen, verblijfsrecreatie, bedrijventerrein, energietransitie en natuurontwikkeling. Voor sommige projecten is er een langere betrokkenheid omdat de planvorming zich ontwikkeld heeft over langere periode, soms naar aanleiding van kritische advisering door de ARO.

ARO adviezen 2024

- ARO woningbouw
- ARO bedrijventerrein
- ARO verblijfsrecreatie
- ARO energieproject
- ARO natuurontwikkeling



Actualisatie ARO 2024

Afgelopen jaar is kritisch gekeken naar het 'nut en noodzaak' van de ARO. Als gevolg van de Omgevingswet zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor ruimtelijke kwaliteit. Was het taak van de provincie om deze verantwoordelijkheid te faciliteren? In de concepten voor de nieuwe werkwijzen met betrekking tot nieuwe ruimtelijke initiatieven bij gemeenten ging men er ambtelijk vanuit dat er geen taak meer voor de ARO was. Door Provinciale Staten oordeelde hier anders over. Volgens PS is er wel degelijk de toenemende druk op de ruimte met erkende urgentie voor de woningbouwopgave en de energietransitie behoefte aan een onafhankelijke advisering. Zowel voor kwaliteitsadvisering op de eigen projecten van de provincie als voor gemeentelijke initiatieven. Een motie over het voortbestaan van de ARO (motie 67 Voortbestaan ARO juist nu!) werd op 8 juli aangenomen bij behandeling van de begroting (Kaderbrief). De conclusie was dat er behoefte blijft voor een 'onafhankelijke' advisering door een deskundige en breed samengestelde commissie en dat openstaande vacatures zo snel mogelijk moeten worden ingevuld.

De Omgevingswet vraagt een andere manier van werken waarbij 'samenwerking', 'integraal' (lees omgevingskwaliteit) en 'participatief' sleutelbegrippen zijn. De provincie Noord-Holland speelt hierop in door in het voortraject duidelijkheid te geven over haar beleid en in onderlinge samenhang van de beleidsvelden te adviseren. Ambtelijk is hiervoor de werkwijze van een provinciaal initiatieven platform (PRIP) ingesteld en zijn kwaliteitskaders opgesteld (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en Toelichting op het Beschermd Landschap).

Steeds vaker leveren ontwerpers van provincie (landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen) in het voortraject inbreng. Zij putten daarbij uit de adviseringspraktijk van de ARO. In plaats van toetsing achteraf is er een duidelijke verschuiving waar te nemen naar de voorzijde van het planvormingsproces.

Bij de actualisatie van de ARO is de samenwerking met de sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Strategie (RSO) geanalyseerd. Doordat gemeenten rechtstreeks projecten konden aanmelden voor advisering door de ARO bij de secretaris werd de planologische lijn via sector RSO onvoldoende geïnformeerd over de planinitiatieven. Dit is met ingang van 2025 veranderd. Inbreng van plannen door gemeenten is nog steeds mogelijk maar de aanmelding loopt in overleg met de ambtelijke werkgroep Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). In 2025 worden de openstaande vacatures in de commissie ingevuld.

2 RUIMTE VOOR VERANDERING

Vraaggesprek met de ARO-leden

De ARO heeft het afgelopen jaar meerdere plannen besproken met betrekking tot de bouw van flexwoningen voor vluchtelingen en aanleg van zonne-akkers.

De plannen voor flexwoningen hebben een tijdelijk karakter, maar liggen vaak op landschappelijk kwetsbare plekken aan de rand van woonkernen. Er wordt vaak heel makkelijk gedacht over deze plannen, omdat het maar tijdelijk is. De druk is hoog en moet het allemaal snel. Het past ook wel in het bredere patroon van een soort quick-fix, om maar een op snelle oplossing te hebben. Maar de ruimtelijke impact wordt onderschat en dat mogen we wel benoemen. Maatschappelijke urgentie hoeft geen reden te zijn om minder aandacht aan kwaliteit te besteden. Het maken van een goed ontwerp hoeft niet eens zoveel extra tijd en geld te kosten. Als je kijkt wat wij in een ARO-sessie aan meerwaarde boven water kunnen halen. We zien dat ook bij kleinere plannen in het landelijk gebied, waar geen ontwerper aan te pas lijkt te komen. Er wordt snel een kleine uitbreiding gepland, zonder over de langere termijn na te denken, over wat de belangrijkste waarden zijn voor zo'n plek.

Het lijkt alsof in de energielandschappen een verdieping heeft plaatsgevonden.

Bij de energielandschappen heeft een interessante verbreding en verdieping plaatsgevonden doordat er ook op grotere schaalniveaus naar gekeken wordt, zoals bijvoorbeeld zichtbaar in de plannen over hoogspanningslijnen of zonnepanelen in wegbermen langs de snelwegen. Bij de kleinere plannen voor zonne-akkers ontbreekt het echter nog vaak aan een visie op een hoger schaalniveau.

De ARO heeft ook met een aantal plannen geworsteld en kreeg geen antwoord op de gestelde vragen.

De haalbaarheidsstudie voor het hoogspanningsstation en de 380 KV-lijn aan de Ag Zuid riep veel vragen op. Terwijl het echt over iets ging: over een hoogspanningsstation met oppervlakte van een paar voetbalvelden met hoogspanningsleidingen daar naartoe. Met een gigantische impact, nota bene ook in een provinciaal landschap, en grenzend aan werelderfgoed. Maar dan wordt er een presentatie getoond waar eigenlijk geen speld tussen te krijgen is. Alle lijken tot in details te kloppen maar het geheel was zo ontoegankelijk, dat je er heel weinig mee kunt. De advisering van de ARO was dus een beetje voor de Bühne, want we konden daar nauwelijks in kiezen of in sturen.

Ontwerpend onderzoek zou bij dit soort grootschalige opgaven echt meer aandacht moeten krijgen, om meer creativiteit in het proces te brengen en om uiteindelijk tot goede ruimtelijke keuzes te kunnen komen. En niet alleen maar door een onderbouwing met tabelletjes. Dit komt voort uit risicomijdend gedrag. De weg van de minste weerstand leidt niet tot een goed plan.

De ARO geeft nu advies over plannen op allerlei schaalniveaus. Misschien zijn er plannen waarover in de toekomst geen advies meer gegeven moet worden en andere waarover meer advies gegeven moet worden.

De ARO ziet plannen langskomen die nog prematuur zijn, waarbij de gemeente nog zoekende is. Het schaalniveau waarop geadviseerd wordt is wel een aandachtspunt. Soms gaat de ARO ook in op details van een plan. De Welstandscommissie van de gemeente gaat meer over de daadwerkelijke inpassing op het niveau van gebouw en openbare ruimte. Wellicht moet daar vooraf meer op worden gefilterd bij de ingediende plannen, terwijl we vooral zouden moeten adviseren op het schaalniveau waar de provincie over gaat.

De ARO kijkt bij voorkeur vanuit het hogere schaalniveau naar een plan, van buiten naar binnen, en zegt vanuit die optiek iets over de details. De ARO zou ook meer moeten kunnen zeggen over de grotere transitieopgaven.

Wat ook speelt is dat de ARO meestal adviseert over plannen waarvan de locatie al vastligt. De ARO zegt dan iets over 'hoe' het beste kan, maar niet over 'of' het wel de beste plek is. Soms liggen ontwikkelingen op de verkeerde plek, maar kunnen we daar niets meer over zeggen.

De condities waaronder een plan wordt ontwikkeld moeten goed worden besproken. In de informatie die we vooraf over een plan krijgen moet het planstadium duidelijk zijn. Als we geen invloed meer hebben dan kan het beter niet behandeld worden.

Ja, nog even over die plannen waar mensen niet het debat aan willen gaan.

Het kan ook waardevol zijn om een luis in de pels te zijn. En al willen ze het niet horen: we kunnen toch wel wijzen op een integrale benadering en aandacht vragen voor het bredere perspectief. Soms wordt de ARO door een gemeente gebruikt als breekijzer naar een stugge projectontwikkelaar. De ARO mag daar best voor gebruikt worden, als het plan er maar door verbetert en er een dialoog over het plan ontstaat.

Met de ingrijpende transitie is het de vraag hoe in de toekomst met de beschermde landschappen moet worden omgegaan.

We hebben inderdaad nu veel Beschermde Landschappen en ze lijken allemaal even belangrijk en even bijzonder. Noord-Holland lijkt op slot te zitten. Hoe maken we dan toch de noodzakelijke transitie mogelijk?

De transitie die we nu meemaken vraagt onze aandacht, maar heeft zich in de geschiedenis van het landschap vaker voorgedaan. Het landschap is altijd in verandering geweest. Denk bijvoorbeeld aan de ontginning van de woeste gronden en de ontwikkeling van het stedennetwerk in de middeleeuwen, de drooglegging van de Beemster en de Schermer in de zeventiende eeuw of de aanleg van de militaire forten, sluizen en schootsvelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de negentiende eeuw. Het is van belang voort te bouwen op die historische gelaagdheid en op die kwaliteiten die er al zijn. Dat betekent niet dat je het landschap vast moet zetten. Je kunt gebruik maken van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden om nieuwe ontwikkelingen in te passen of vorm te geven en zo een leesbare en historisch rijke leefomgeving te ontwikkelen die een hoge ruimtelijke kwaliteit heeft. Er zou een ontwikkelvisie gemaakt moeten worden om richting te geven aan de nieuwe transitie.

De genoemde transitie vraagt ook om diverse disciplines in de ARO, ook op gebied van duurzaamheid.

Het gaat daarbij niet alleen om de energietransitie, er is ook een transitie gaande in de landbouw. Die heeft ook grote ruimtelijke gevolgen, maar plannen hiervoor komen zelden bij de ARO. De ARO heeft nog weinig plannen gezien op dit gebied, maar die gaan eraan komen. Dan zal je het toch er echt wel iemand bij moeten hebben die snapt hoe boeren mee kunnen in die transitie. Door de nu ontstane vacatures in de commissie ontbreekt het aan expertise op dit gebied.

Duurzaamheid moet in een breder kader worden geplaatst, waarbij er aandacht is voor toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Circulariteit en slim omgaan met de landbouwtransitie kunnen elkaar versterken. Deskundigheid over bodem en water wordt gemist voor de toekomstige opgaven.



Marc Holvoet

Landschapsarchitect

lid van de ARO sinds mei 2022

Partner Nieuwbruut, docent/onderzoeker Breda University of Applied Science en Kerngroep lid Urban Living Lab Breda.

Aandachtsgebieden:

Duurzame en circulaire gebiedsontwikkeling met aandacht voor transformatieve gebiedsprocessen met bewoners en stakeholders, het landschappelijke fundament, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.



Ben Kuipers

Landschapsarchitect

lid van de ARO sinds juli 2022

Strategie, ontwerp en advies voor stad en land. Opereert als zelfstandig landschapsarchitect-adviseur in verschillende verbanden; als ontwerper, supervisor, als lid van een team of solo. Voor rijk, provincies en gemeente en voor private partijen. Praktijkdocent TU Delft, polderarchitect voor Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland, bestuurslid landschapstriennale en DSL.

Aandachtsgebieden:

Stad-land relaties, ontwikkelstrategieën, raakvlak stedenbouw-landschapsarchitectuur, openbare ruimte, energieproductie in landschap, toekomstvisies.



Mariëlle Kok

Landschapsarchitect

lid van de ARO sinds oktober 2022

Partner/senior landschapsarchitect bij Kruit Kok Landschapsarchitecten, coach Landschapsarchitectuur masterstudenten WUR.

Aandachtsgebieden:

Duurzaam watersysteem, energietransitie op schaalniveau van regio tot inpassing, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezamenlijk mooie integrale plannen maken.



Marjolein Peters

Stedenbouwkundige

lid van de ARO sinds maart 2022

Eigenaar Studio Scale stedenbouwkundig ontwerp, vakcoördinator stedenbouw PEP (Professional Experience Programme), lid CRK gemeente Zoetermeer, voorzitter examencommissie stedenbouw Architectenregister, voorzitter Lighthouseclub dept Noordzeekanaal .

Aandachtsgebieden:

Stationsontwikkelingen (TOD, hubs), binnenstedelijke verdichting en transformatie, dorpse stedenbouw, strategische visies, kwaliteitsborging.



Matthijs Willemsen

Landschapsarchitect

lid van de ARO sinds maart 2022

Zelfstandig landschapsarchitect en adviseur voor Bodem en Water sturend bij het College van Rijksadviseurs.

Aandachtsgebieden:

Klimaatverandering en energietransitie, dijkversterking en rivierverruiming, integrale gebiedsontwikkeling en woningbouw, cultuurhistorie, complexe planprocessen en ruimtelijke kwaliteitsborging.

3 VOORBEELDEN

1. Woningbouw Lange Weeren, gemeente Edam-Volendam

De Lange Weeren is een woningbouwlocatie die voortgekomen is uit de 'Pilot Waterland', een bestuursovereenkomst uit 2011 die woningbouw onder voorwaarden mogelijk maakt in de voormalige Rijksbufferzone Zaanstreek – Waterland. Op de locatie Lange Weeren konden 740 woningen gebouwd worden, mits ook geïnvesteerd werd in groene en recreatieve waarden binnen de Rijksbufferzone. Met de invoering van de Omgevingsverordening Noord-Holland (OVNH) 2020 werd het begrip 'bufferzone' vervangen door de term "Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)". Ook in het BPL-gebied bleef grootschalige woningbouw verboden. In de Omgevingsverordening werd een uitzondering opgenomen voor bouwinitiatieven die in overeenstemming waren met de bestuurlijke overeenkomst 'Pilot Waterland'.

Vanwege de langdurige impasse rond de uitvoering van de bestuurlijke overeenkomst gaf toenmalig gedeputeerde Cees Loggen tijdens een bestuurlijk overleg met de wethouders van de gemeente aan open te staan voor een alternatieve invulling van de bestuurlijke overeenkomst. Als de gemeente Edam-Volendam met een 'volwaardig' plan zou komen waarin aantoonbare extra investeringen (op basis van €10.000 per woning) integraal in het plan werden verwerkt, was de gedeputeerde bereid om dit alternatief aan GS en PS voor te leggen. Het aantal woningen mocht afwijken van de in het bestuursakkoord genoemde aantal woningen, mits het plan voldoende kwaliteit bood. Hier lag nadrukkelijk een toetsende rol voor de ARO.

Eind 2022 werd door de gemeente aan de ARO een plan voorgelegd, dat de gemeente intern ontwikkeld had. De ARO was blij dat het plan in een vroeg stadium voorgelegd werd en zag veel potentie in een ontwikkeling op deze locatie, maar was zeer kritisch op de manier waarop het plan was onderbouwd en uitgewerkt.

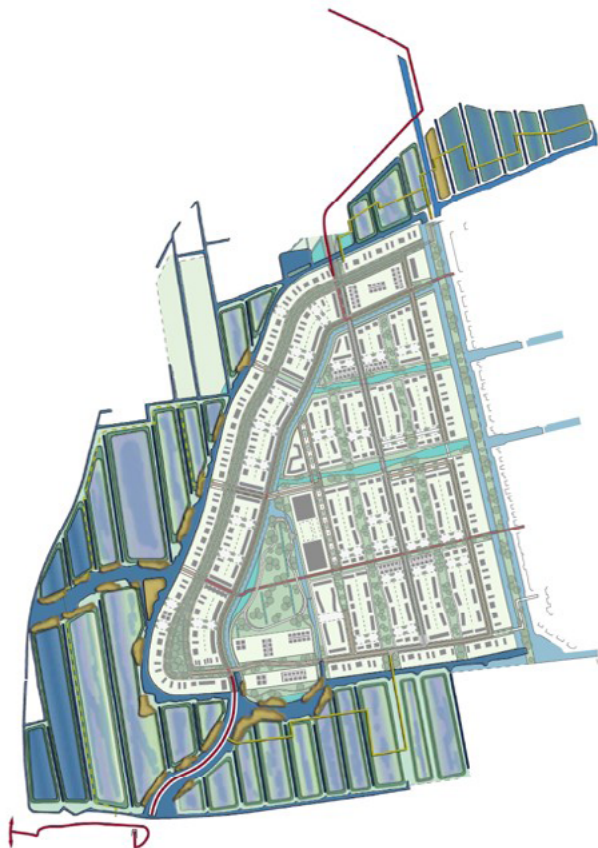
Naast opmerkingen over de inpassing van de nieuwe wijk en het gewenste detailniveau luidde de belangrijkste aanbeveling: "Zorg dat naast het team van de gemeente een landschapsarchitect(enbureau) bij het plan betrokken wordt en zet deze samen met een multidisciplinair team in om deze ingewikkelde, maar uitdagende opgave op te pakken."

In mei meldde de gemeente zich weer bij de ARO. Bureau B+B was ondertussen ingehuurd en vroeg de ARO mee te denken met de planvorming. Dit initiatief werd ambtelijk vanuit de provincie tegengehouden: meewerken in het proces van planvorming liet zich niet rijmen met de onafhankelijk toetsende rol die de ARO is toebedeeld.

Op 27 juni 2023 werd de ontwikkeling weer aan de ARO voorgelegd. Een nieuw ontwerpteam heeft het ontwerp en de landschappelijke inpassing geheel herzien. De veenverkaveling is nu basis voor het ontwerp en er is veel aandacht voor de waterhuishouding. Vanuit duurzaamheid oogpunt wordt selectief opgehoogd. De ontwikkeling wordt omsloten door een plasdras landschap waarmee de nieuwe wijk wordt ingepast met opgaande beplanting. Soms zie je de bebouwing niet en op belangrijke punten wel. Er wordt nog gezocht naar de wijze waarop de wijk zich naar buiten presenteert: soms met een dorps silhouet en op andere momenten met publieke voorkanten. De ontsluiting vindt plaats vanaf de noordkant, met een doorgaande busverbinding en een geknikte onderbroken auto-ontsluiting.

De ARO is aangenaam verrast door de nieuwe aanpak en complimenteert de opstellers met de slag die gemaakt is. De ARO is nieuwsgierig naar de technische aspecten van het bouwrijp maken in aansluiting op hun vorig advies. Bouwen op veen is zeer actueel en heeft de aandacht van de ARO.

In de vergadering van 29 augustus 2023 wordt het plan weer besproken en de werking van watersysteem en de ontsluiting via het STOMP-principe wordt toegelicht. Ook de uitwerking van de randen en het beheer van het omliggende landschap komen ter sprake. De ARO heeft grote waardering voor de in de presentatie getoonde uitwerkingen. De ARO wenst de opstellers succes met de verdere uitwerking.



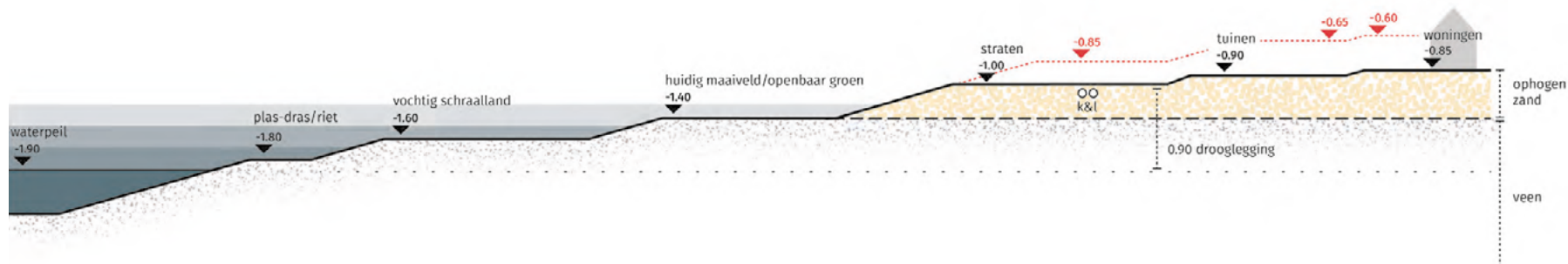
bron: gemeente Edam-Volendam



bron: gemeente Edam-Volendam, ontwerp bureau B+B

Nieuwe dorpsrand, wonen aan en in het landschap





Gehanteerd hoogteprofiel de Lange Weeren

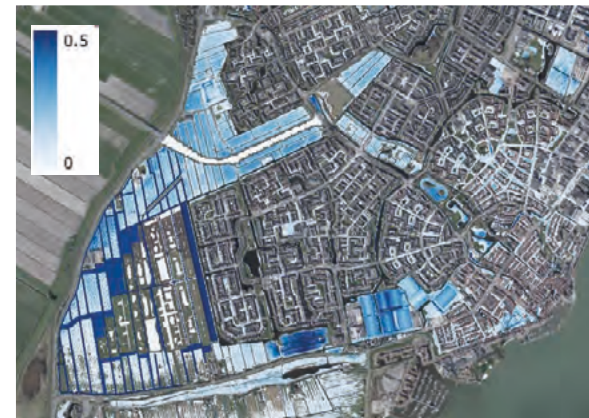


Huidige situatie
Berging 100.000 m³
Schade; 20 miljoen

Waterdiepte T=100obui



Referentie



Nieuwe situatie
Berging potentieel 200.000 m³
Schade; 3 miljoen

bron: gemeente Edam-Volendam, ontwerp bureau B+B

2. Duurzaamheidspark Noorder Legmeerpolder, gemeente Uithoorn

Het projectgebied in de Legmeerpolder is gelegen tussen de Kwakel en de Westeinderplassen in. Het is een kleine, agrarische open kavel, ingesloten tussen Vuurlinie (onderdeel van de Stelling van Amsterdam) aan de zuidzijde en Flora Holland aan de noordzijde.

De huidige eigenaar hecht waarde aan deze openheid en wil de kavel duurzamer inrichten. De gemeenteraad van Uithoorn heeft eind oktober 2022 de omgevingsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie is de Noorder Legmeerpolder aangewezen als één van de zoekgebieden van de Regionale Energie Strategie (RES). Er zijn in de omgevingsvisie meerdere opgaven en ambities gesteld voor dit gebied: versterken van het landschap met beplanting en water, klimaatadaptatie, versterken biodiversiteit, recreatieve routes en opwek van duurzame energie.

Dit heeft geresulteerd in een landschappelijk casco op basis van de historische verkaveling. Een 'lineaire' parkstrook in oost-westrichting en met zichtlijnen en wandelroutes naar de Vuurlinie. Enkele kavels zijn gedacht voor duurzame landbouw voor de Gasterij langs de Vuurlijn.

De ARO waardeert in haar vergadering van oktober 2023 de keuze voor de mix van functies die in dit plan wordt voorgesteld. Het betreft een complex gebied waar veel ambities spelen. Een belangrijk aandachtspunt is de ligging in de UNESCO werelderfgoedsite Hollandse Waterlinies. De ARO vraagt zich af of er al rekening gehouden is met het Afwegingskader Energietransitie Hollandse Waterlinies (2021). De ARO beveelt aan om de waterbreedte te vergroten om toepassing van hekwerken te voorkomen.

De ARO vraagt ook of er rekening gehouden is met de maximaal 75%-norm voor het bedekken van de bodem (zoals vastgelegd in de Gedragscode zon op land), om grondbederf te voorkomen. Na verwijdering van de zonnepanelen dient de bodem bruikbaar te zijn voor nieuwe functies.

Het gebied wordt bepaald door infrastructuur en industriële kassenteelt. Dit vraagt om een zekere robuustheid, om tegenwicht te kunnen bieden en versnippering te voorkomen, volgens de ARO. Aanzet lijkt de gevraagde helderheid aanwezig, in uitwerking lijkt de invulling nog willekeurig. Het groenblauwe raamwerk acht zij nog te mager. De ARO benadrukt dat vanwege de bijzondere status het plan meer moet zijn dan een zonnepark. De ruimtelijke kwaliteit moet voorop staan.

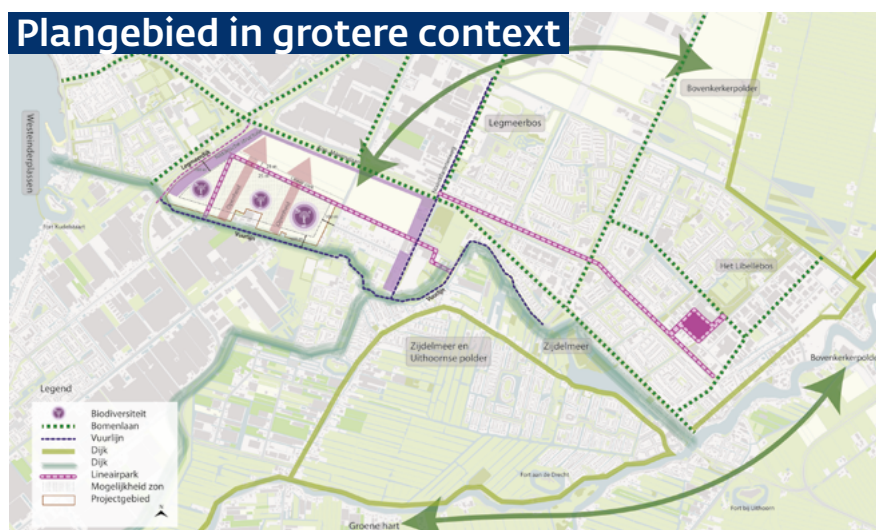
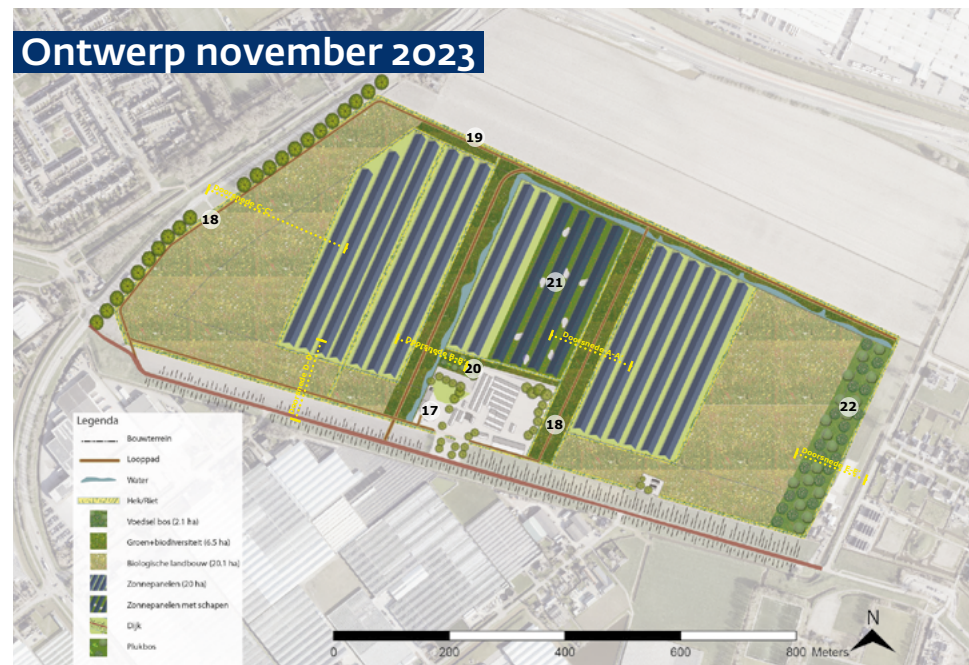
In november komt het plan terug in de ARO vergadering. Het raamwerk is aangepast en vormt een basis voor de verdere ontwikkeling. Door toevoegingen weg te laten zijn de dragers van het plan, de Vuurlijn en de Legmeerdijk, prominenter aanwezig. Er liggen nu drie zonnevelden centraal in het gebied, gescheiden door stroken die ecologisch worden ingericht. Het oppervlakte van de zonnepanelen is vergroot naar 23 ha. Hierdoor blijft het bedekt oppervlak onder de 75%.

De ARO heeft waardering voor het versterken van het raamwerk waardoor er een robuustere structuur is ontstaan. Het percentage bodembedekking is nader uitgezocht. De ARO spreekt haar waardering uit voor dit plan voor een zonnepark met een meerwaarde voor landschap, recreatie en natuur.



1. zonnevelden
2. Lineair park
3. Biologische landbouw
4. Afstand tot woningen
5. Ingang agrarische voertuigen
6. Eventuele uitgang agrarische voertuigen

- 7, 8, 9. Zichtlijnen en doorzichten
10. Inzaaiing huidige grasland om zonnevelden
11. Omkadering zonnevelden met sloten en natuurvriendelijke oevers



Duurzaamheidspark, gekoppeld aan de gemeentelijke wens voor een lineair park

Zonne-energie, biologische landbouw, zichtlijnen, ecologisch netwerk, afwisseling open en zonnevelden, recreatieve routes

bron: gemeente Uithoorn, ontwerp Royal Haskonig DHV

3. Hotel Van der Valk, Beusebos/Kom A7, Purmerend

Vanaf 2019 is de gemeente Purmerend bezig met de ontwikkeling van een hotelcomplex in de bocht van de A7. In december 2020 werd een ontwerp voor een 70 meter hoge toren in de zichtas van de A7 door de Wijde Wormer met een stevig programma (hotel, restaurant, film- en vergaderzalen, casino) besproken in de ARO. De ARO beoordeelde het plan negatief op de uitstraling naar de omgeving zoals het Werelderfgoed Beemster en de Stelling van Amsterdam. Ook op maaiveld werd de ruimtelijke kwaliteit met een groot parkeerveld als onvoldoende gezien. De jurisdictie en de kwaliteitskaders van de provincie waren inzet bij een Raad van State-behandeling in december 2022, de provincie werd in het gelijk gesteld. Eind 2023 wordt de planvorming hervat, dit maal in nauw overleg met medewerkers van de provincie.

In september 2024 worden twee alternatieven aan de ARO voorgelegd: een lagere toren of een getrappt gebouw met balkons. Het programma is dan al teruggebracht tot een hotel met restaurant. De commissie is op dat moment geheel vernieuwd en ook de nieuwe leden hebben moeite met de ontwikkeling. Ook een bij de vergadering aangeschoven medewerker van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed twijfelt over de toren. Het moet gebied-specifieker, geen snelweghotel wat overal in het land kan staan, meer 'Des Beemsters' en de ARO adviseert een landschapsarchitect in te schakelen.

Op 26 november 2024 presenteert deze samen met de architect een bijgesteld plan. Het hotel wordt lager maar is nog wel zichtbaar vanaf de aansluiting met de A7. Omdat het hotel lager is, zijn een dakterras met uitzicht op de Beemster en balkons mogelijk. Een houten gevelbekleding van vierkanten verwijst naar de opbouw van de Beemster en het dak heeft dezelfde hellingshoek als de stolpboerderijen in de Beemster. In aarden voet herkennen we de gronddekking van de forten van de Stelling van Amsterdam in de Beemster. Belangrijk zijn ook de ecologische kwaliteiten van het omringend bosgebied en de recreatieve verbindingen naar het stedelijk gebied van Purmerend en het omringend agrarisch gebied. De ARO spreekt zijn waardering uit voor de slag die gemaakt is en ziet nog verbeteringsmogelijkheden in de terp en het doortrekken van de bossfeer over de parkeerplaats. Het plan hoeft niet verder besproken te worden, de gemeente krijgt een belangrijke rol bij de uitwerking.



Oorspronkelijk ontwerp



Model A



Model B


Model C
Parkeren in ontwerpfase

De ontwikkeling van het hotelcomplex: oorspronkelijk ontwerp (2019), lagere toren (september 2024), getrapte toren met balkons (september 2024) en gebiedsspecifiek Beemster hotel (november 2024).

Ontwerp Knuijf architecten en Vista landschapsarchitecten.



Thema: Ontwerpingrepen

-  Uitzichttoren op ruïne van de windmolen
-  Creëren uitzichtpunt
-  Verbreden bosrand
-  Bestaande waterpartij
-  Uitbreiden waterpartij
-  Ophogen paden
-  Aanbrengen vlonderpad
-  Oversteek met verkeersdrempel en faunapassage
-  Creëren open ruimte
-  Ontwikkelen rietvegetatie
-  Ontwikkelen struweel

Schetsontwerp



-  Bos
-  Lager gelegen en natter stuk bos
-  Rietland
-  Water
-  Entree met fietsparkeerplek
-  Zandpaden
-  Vlonderpaden
-  Fietspad
-  Steiger met zitplekken
-  Open plek in het bos
-  Terras van hotel
-  Bosparkeerplaats hotel
-  Groendak hotel

B BIJLAGEN

Overzicht ARO adviezen 2023

index van plannen die aan de ARO zijn voorgelegd in 2023

Gemeente (nieuwe gem.)	Kern	Plannaam	Datum	Vergadering
Amstelveen	Amstelveen	Realisatie transformatorstation aan de Zijdelweg (2e behandeling)	2023.06.27	94e
Amstelveen	Amstelveen	Uitbreiding transformatorstation Langs de Akker 4 en tussenliggende kabelverbinding	2023.06.27	94e
Amstelveen	Amstelveen	Woningbouwontwikkeling De Scheg Midden	2023.03.28	92e
Amsterdam	Weesp	Onderstation Weesp-Zuid, Gooilandseweg (2e behandeling)	2023.03.28	92e
Den Helder	Julianadorp	Recreatiewoningen Noorderduyn (3e behandeling)	2023.11.28	Schriftelijk
Den Helder	Julianadorp	ONS initiatief Julianadorp	2023.08.29	95e
Den Helder	Julianadorp	ONS initiatief Julianadorp (2e behandeling)	2023.11.28	97e
Drechterland	Hoogkarspel	Woningbouw Landje van Fleur	2023.06.27	94e
Drechterland	Hem	Woningbouwontwikkeling Hemmerbuurt 19	2023.03.28	92e
Drechterland	Hem	Woningbouwontwikkeling Hemmerbuurt 19	2023.08.29	Schriftelijk
Drechterland	Venhuizen	Woningbouwontwikkeling Venhuizen Centrum West (2e behandeling)	2023.05.16	93e
Drechterland	Westwoud	Woningbouw Wouden II	2023.08.29	95e
Drechterland	Westwoud	Woningbouw Wouden II (2e behandeling)	2023.10.10	96e
Drechterland	Westwoud	Woningbouw dr. Nuijensstraat 22	2023.10.10	96e
Edam-Volendam	Volendam	Woningbouwontwikkeling Lange Weeren (3e behandeling)	2023.06.27	94e
Edam-Volendam	Volendam	Woningbouwontwikkeling Lange Weeren (4e behandeling)	2023.08.29	95e
Haarlemmermeer	Hoofddorp	Zonnapark Vijfhuizenweg, Hoofdweg Oostzijde 400 (tweede behandeling)	2023.01.31	91e
Haarlemmermeer	o.a. Nieuw Vennep	Windzoekgebied Spoordriehoek	2023.03.28	92e
Haarlemmermeer	Boesingheliede	Zonneweide Boesingheliede	2023.08.29	95e
Haarlemmermeer	Boesingheliede	Zonneweide Boesingheliede (2e behandeling)	2023.11.28	97e
Hollands Kroon	Anna Paulowna	Polderpark Anna Paulowna	2023.11.28	97e
Landsmeer	Landsmeer	Omzetten bedrijfsbestemming naar wonen, Zuideinde 81A	2023.03.28	92e
Landsmeer	Landsmeer	Omzetten bedrijfsbestemming naar wonen, Zuideinde 81A (2e behandeling)	2023.05.16	93e
Opmeer	Hoogwoud	Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost	2023.01.31	91e
Purmerend	Purmerend	Spelregelkaart Nekkerzoom	2023.10.10	96e
Schagen	Tuitjenhorn	Woningbouwontwikkeling Bogtmanweg (2e behandeling)	2023.06.27	94e
Schagen	Warmenhuizen	Stedenbouwkundig plan 'Wijkuitbreiding Dergmeeweg te Warmenhuizen' (2e behandeling)	2023.01.31	91e
Schagen	Schagen	Flexwonen 'Schagen Oost', Priggeweg (2e behandeling)	2023.02.28	Tussentijds
Stede Broec / Enkhuizen	Stede Broec / Enkhuizen	Programma van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Florapark-Westende	2023.08.29	95e
Uithoorn	De Kwakel	Duurzaamheidspark Noorder Legmeerpolder, Vuurlijn (achter huisnummer 78)	2023.10.10	96e
Uithoorn	De Kwakel	Duurzaamheidspark Noorder Legmeerpolder (2e behandeling)	2023.11.28	97e
Velsen	Driehuis	Woningbouwontwikkeling Zuidoostrand Driehuis, ten zuiden van Lodewijk van Deyssellaan (3e beh)	2023.01.31	91e
Velsen	Driehuis	Woningbouwontwikkeling Zuidoostrand Driehuis, ten zuiden van Lodewijk van Deyssellaan (4e beh)	2023.03.28	92e
Velsen	Driehuis	Woningbouwontwikkeling Zuidoostrand Driehuis, ten zuiden van Lodewijk van Deyssellaan (5e beh)	2023.08.29	Schriftelijk
Waterland	Monnickendam	Nieuwbouw Mirror Hotel, Zeedijk nabij nummer 1	2023.06.27	94e
Waterland	Monnickendam	Nieuwbouw Mirror Hotel, Zeedijk nabij nummer 1 (2e behandeling)	2023.11.28	97e
Wormerland	Wijdewormer	Grootschalige batterijopslag, Noorderweg 132	2023.05.16	93e
Wormerland	Wijdewormer	Grootschalige batterijopslag, Noorderweg 132 (2e behandeling)	2023.06.27	94e
Provincie NH	Laren	Natuurverbinding Westerheide N525, gemeente Laren	2023.03.28	92e
Provincie NH	Rond Ag	Haalbaarheidsstudie hoogspanningsstation 380 kV/105 kV Ag-zuid TenneT	2023.05.16	93e
Provincie NH	Noorder IJplas	Windpark Noorder IJplas	2023.05.16	93e
Provincie NH	hele provincie	Energie Route Noord-Holland	2023.08.29	95e

B BIJLAGEN

Overzicht ARO adviezen 2024

*Index van plannen die aan de ARO zijn voorgelegd
(januari t/m november 2024)*

Gemeente (nieuwe gem.)	Kern	Plannaam	Datum	Vergadering
Den Helder	Den Helder	Vispassage en gemaal bij Spuisluis Oostoever, Oostoeverweg	2024.01.30	98e
Provincie NH	Gooise Meren	Zonnegeluidwal A1 schootsveld Naarden	2024.03.26	99e
Alkmaar	Alkmaar	Windturbine Sortiva-terrein Alkmaar	2024.05.14	100e
Den Helder	Den Helder	Vispassage en gemaal bij Spuisluis Oostoever, Oostoeverweg (2e behandeling)	2024.05.14	100e
Edam-Volendam	Volendam	Bedrijventerrein de Purmer	2024.05.14	100e
Den Helder	Julianadorp	ONS initiatief Julianadorp (3e behandeling, gewijzigd plan)	2024.06.25	101e
Opmeer	Hoogwoud	Gebiedsvisie en verkeersontsluiting woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost (2e behandeling)	2024.06.25	101e
Stede Broec / Enkhuizen	Stede Broec / Enkhuizen	Stedenbouwkundige visie Nijevoert (vervolg woningbouwontwikkeling Florapark-Westeinde)	2024.06.25	101e
Provincie NH	Gooi en Vechtstreek	Zonneroute Gooi en Vechtstreek	2024.06.25	101e
Drechterland	Westwoud	Woningbouwplan Jongert	2024.09.03	102e
Edam-Volendam	Volendam	Bedrijventerrein de Purmer (2e behandeling)	2024.09.03	102e
Purmerend	Purmerend	Hotel Van der Valk, kom A7 (Beusebos) (2e behandeling)	2024.09.03	102e
Provincie NH	Laren	Natuurverbinding Westerheide N525, gemeente Laren (2e behandeling)	2024.09.03	102e
Provincie NH	Gooi en Vechtstreek	Zonneroute Gooi en Vechtstreek (2e behandeling)	2024.09.03	102e
Purmerend	Purmerend	Hotel Van der Valk, kom A7 (Beusebos) (3e behandeling)	2024.11.26	103e

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Eindredactie

Provincie Noord-Holland

Fotografie

Gemeenten en betrokken bureaus

Grafische verzorging

The Creative Hub

Haarlem, februari 2025