

Verslag 34^e vergadering ARO, 9 december 2014

Aanwezige ARO-leden: G. Borger, M. van Diest, R. van Leeuwen, S. Slabbers, J. Winsemius,
A. van den Brink

Namens de provincie: B. van Beekvelt (voorzitter), H. van Helden (secretaris, verslag),
B. Witteman (RI)

1. Opening en mededelingen

- De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- De voorzitter wijst de ARO-leden op de werkbijeenkomst Ruimtelijke Kwaliteit die door provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit Jandirk Hoekstra en gedeputeerde Talsma op 19 februari wordt georganiseerd. De ARO-leden zijn uitgenodigd.

2. Verslag 33^e ARO-vergadering 28 oktober 2014

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

In een niet-openbaar overleg worden de diverse ingebrachte plannen voorbesproken.

4. Bestemmingsplan De Krijgsman, gemeente Muiden (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: De heer P. Godefroy (La4sale), Mevrouw M. Schotte (KNSF Vastgoed / De Krijgsman), De heer M. Wieringa (KSNF Vastgoed / De Krijgsman), De heer S. Veldhuizen (stedenbouwkundig adviseur gemeente Muiden), De heer T. Zeegers (projectleider KNSF gemeente Muiden), Mevrouw M. Konterman (Provincie Noord-Holland, SVT)

De heer Zeegers trapt af en geeft aan dat het in mei getoonde plan nu verder is uitgewerkt, mede ook aan de hand van de ingediende zienswijzen. Vandaag zullen de essenties worden getoond van de aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan (BKP) en het bestemmingsplan.

De heer Godefroy geeft een presentatie over het BKP. Het plan geeft aan hoe het gebied eruit zou kunnen zien en welke criteria je moet afvinken om tot de gewenste kwaliteit te komen. De aanwezigen worden meegenomen in de historie van het gebied en de manier waarop deze de basis vormt van het voorliggende plan. De insteek van het BKP is landschappelijk en cultuurhistorisch; de historische productielijnen en groenstructuur vormen de belangrijkste basis voor de ontwikkeling. Uitgangspunt is dat landschap en wonen met elkaar verweven zijn: het gaat om wonen in het landschap. Wat betreft de ontsluitingsstructuur vormen de recreatieve (langzaam verkeers)routes het uitgangspunt; de ontsluitingsstructuur voor auto's is minimaal en de maximum snelheid is 30 km/u. De weg door het gebied vormt tevens de route naar de toekomstige jachthaven (Buitenhaven).

De ARO merkt op dat wanneer de 30 km/u-weg daadwerkelijk als ontsluitingsweg naar de jachthaven gaat fungeren, de weg mogelijk een andere dimensionering en bochtstralen krijgt, waarmee deze drager van het groene raamwerk aan kracht kan verliezen.

De heer Godefroy maakt duidelijk dat voor elk van de deelgebieden een verschillende sfeer is geschetst, die geënt is op de specifieke kwaliteiten van de plek, in relatie tot de omgeving. Zo is in het noordelijk deel van de Noordpolder aangesloten bij de sfeer van de volkstuinten die daar nu nog langs de dijk liggen. Tevens is in deze polder de doorlopende oost-west structuur van de verkaveling / poldersloten beter opgepakt, met zichtlijnen richting de dijk. Een belangrijke verandering ten opzichte van de eerder getoonde plannen is dat er een groenbestemming is opgenomen voor het gebied rond de Westbatterij. In het BKP is een uitwerking gemaakt van hoe dat gematerialiseerd kan worden. De heer Godefroy geeft aan dat de bebouwing die de rand vormt van het hier voorgestelde parkje mag lijken op een fortterrein. De gebouwen staan op afstand van het fort, maar hebben hier wel een relatie mee. Het parkeren wordt uit het zicht gehouden en de voorkanten van de woningen zijn georiënteerd op het park en het fort. Bedoeling is om een overgang te creëren tussen de wederopbouwwijk die de rand van Muiden vormt en het zicht op het fort. Aan de hand van foto's wordt ook aangegeven dat de impact van de ontwikkeling, onder meer gezien vanaf het water, beperkt blijft en zich verhoudt tot de bestaande bebouwing in Muiden en in het gebied.

De heer Veldhoven geeft een nadere toelichting op de wijzigingen in het Bestemmingsplan en de manier waarop de kwaliteit in het plan is geborgd. Hij gaat de belangrijkste onderdelen in het plan langs en geeft aan waar zaken zijn aangepast, zoals de voorgestelde lagere bouwhoogte. De belangrijkste wijziging in het Bestemmingsplan is ter hoogte van de Westbatterij, waar een groter gebied is gevrijwaard van bebouwing door het de bestemming 'groen' te geven.

De ARO constateert dat er veel is verbeterd in het plan en de wijze waarop het beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt. De verschillende sferen in het plan en de eigenheid van de deelgebieden worden gewaardeerd, al worden er wel vraagtekens geplaatst bij het grote aantal sferen. Bij het eerdere advies had de ARO aangegeven dat het grootste conflict in het plan optreedt in de programmering van het resterende stukje open veenweidegebied (Noordpolder), met nadruk op het deel in de oksel van de dijk bij het fort, waar het plan het meeste raakt aan het provinciale belang (Stelling en regionale fietsroute over de dijk). Deze ruimte wordt nu ingericht als parkje en de eerste gebouwen staan wat meer op afstand dan eerder het geval was.

Een pijnpunt blijft de openheid van de Noordpolder en vooral de hoek bij de Westbatterij. Aan de noordzijde van de polder, waar nu de volkstuinten zijn, lijkt de verdichting van het nieuwe woongebied enigszins beperkt en sluiten de verkaveling en zichtlijnen aan op de bestaande structuur, maar aan de zuidzijde is de dichtheid hoog en wordt op korte afstand van het fort de meest stedelijke sfeer gecreëerd. Bij de Westbatterij wordt met allerlei middelen geprobeerd om de ruimte open te houden. Is de essentie hier 'een open, groene ruimte' of 'tot hoe dicht bij het fort kunnen we bouwen om nog enige openheid te houden'?

De grootte van het voorgestelde parkje is te klein op de schaal van Muiden als geheel en staat niet in verhouding tot de ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis van deze plek in de dijkzone. De Westbatterij en de ruimte daaromheen vormen de belangrijkste schakel in de ruimtelijke en functionele verbinding tussen het oude centrum van Muiden, de monding van de Vecht, De Krijgsman en de dijk met regionale recreatieve route in westelijke richting (Natuurboulevard).

Verder is er nog discussie over de vorm van het park en de manier waarop het (cirkelvormige) schootveld daarin wordt gerespecteerd. Het voorgestelde 'kazernegebouw' kan bij de ARO op weinig waardering rekenen. Waarom moet er een hoger gebouw komen, op relatief korte afstand van het fort?

De heer Godefroy merkt op dat deze hoek van het gebied, met de rand van de bestaande woonwijk, niet fraai oogt en nauwelijks een relatie heeft met het fort. De nieuw te bouwen woningen hebben dat wel. Het 'kazernegebouw' maakt de ruimte juist interessant. Het is overigens nog maar een voorbeelduitwerking.

Vanuit de ARO wordt geconstateerd dat de oorzaak van de knelpunten op een hoger niveau ligt, namelijk in de programmering van deze locatie, met te grote aantallen woningen. Er is sprake van een (te) zwaar programma in verhouding tot het laadvermogen en de kwaliteit van het gebied.

Dit moet als gegeven worden beschouwd, maar dan wel onder voorwaarde dat bij de Westbatterij meer inspanning wordt geleverd om de kwaliteit van het fort in relatie tot de dijk overeind te houden. De ruimtelijke compositie zou op een andere manier moeten uitgewerkt, met meer aandacht voor de regionale en cultuurhistorische betekenis van deze plek. De ARO stelt voor om in het zuidelijk deel van de Noordpolder de polderstructuur meer te respecteren, nog meer afstand tot het de Westbatterij te creëren, te zoeken naar een minder hoge rand met bebouwing bij het fort en te zorgen dat het programma dat in het park wordt gerealiseerd ook betekenis heeft buiten de wijk. Het bestemmingsplan biedt volgens de ARO voldoende ruimte om hier verbetering in aan te brengen.

De heer Zeegers brengt in dat de opmerkingen zich vooral richten op het gebied bij de Westbatterij, maar dat in andere delen van het gebied de groene hoofdstructuur leidend is. Het gaat er vooral om dat het gebied een nieuwe, beleefbare plek wordt.

Conclusie

De ARO constateert dat er veel is verbeterd in het plan en waardeert de manier waarop het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd en uitgewerkt. In het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is beter ingespeeld op de verkavelingsrichting en zichtlijnen in het noordelijk deel van de Noordpolder en is er wat meer ruimte gecreëerd rond de Westbatterij.

Ondanks deze aanpassingen blijft dit deel van het plan overladen en is de ARO onvoldoende overtuigd van de voorgestelde ruimtelijke oplossing. De ARO is vooral kritisch op de dichtheid en stedenbouwkundige opzet van het zuidelijk deel van de Noordpolder en op de maat en vorm van het parkje bij de Westbatterij. Bij het fort raakt het plan het meeste aan het provinciale belang (Stelling en regionale fietsroute over de dijk). De ARO constateert dat

het parkje te klein is en geen recht doet aan de ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis van deze plek aan de dijkzone. De commissie stelt voor om in het zuidelijk deel van de Noordpolder de polderstructuur meer te respecteren, meer afstand tot de Westbatterij aan te houden, te zoeken naar een minder hoge bebouwingsrand bij het fort en een programma in het parkje te realiseren dat ook betekenis heeft buiten de nieuwe wijk. Het bestemmingsplan biedt volgens de ARO voldoende ruimte om hier verbetering in aan te brengen.

Gelet op deze opmerkingen over de uitwerking van de Noordpolder en het gebied rond de Westbatterij, heeft de commissie op dit moment onvoldoende vertrouwen in de kwaliteit van het plan op die plek. Het advies van de ARO is om die reden vooralsnog negatief. De commissie gaat er echter van uit dat het advies positief zal worden wanneer invulling wordt gegeven aan bovenstaande opmerkingen.

5. Vier woningen Heereweg Bakkum, gemeente Castricum (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: Mevrouw M. Teensma (bureau BügelHajema), De heer H. Mol (initiatiefnemer), De heer L. Tuijn (initiatiefnemer), De heer C. Castricum (initiatiefnemer), De heer N. Castricum (initiatiefnemer), Mevrouw D. Reek (gemeente Castricum), De heer P. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT)

Mevrouw Teensma geeft een korte toelichting op het plan aan de hand van een aantal foto's, kaarten en schetsbeelden van de omgeving en de locatie. Mede op basis van het eerdere advies van de ARO is meer rekening gehouden met de landschappelijke en ecologische waarden van het terrein en zijn de woningen meer in harmonie met de plek ontworpen. Wat betreft de schaal van de bebouwing is uitgegaan van een 'dorpse' korrel. De woningen hebben geen tuin, maar een terras en staan in de natuurlijke omgeving. De woningen worden uitgevoerd in hout, maar hebben wel elk een eigen vorm.

Vanuit de ARO wordt de vraag gesteld waarom er juist op deze plek gebouwd wordt. Volgens de gemeente is het gezamenlijk plan van een aantal initiatiefnemers die hun oog hebben laten vallen op deze plek. De gemeente heeft dit toegestaan. De indieners stellen dat nut en noodzaak van de woningen is aangetoond. De voorzitter antwoordt dat dit inhoudt dat woningbehoefteonderzoek ter plaatse een behoefte laat zien, maar over de eventuele locaties waar in deze behoefte zou kunnen voorzien zegt dit nog niets.

De ARO vraagt naar de toekomstige eigendomsverhoudingen. Vanuit de initiatiefnemers wordt aangegeven dat dit nog in detail moet worden uitgewerkt (lijkt op een VVE), maar dat er in ieder geval bindende afspraken zullen worden gemaakt voor gezamenlijk beheer van het gemeenschappelijke tussengebied.

De ARO constateert dat er sprake is van een veel betere ruimtelijke compositie ten opzichte van het eerder beoordeelde plan, waarin de vier woningen als een lint langs de Heereweg waren geplaatst en zo het doorzicht belemmerden.

De vraag is echter of het doorzicht in deze compositie ook het maximaal haalbare is. Het is een prachtige plek, één van de laatste open plekken langs deze weg waar je op de bijzondere binnenduinrand kijkt. Om die reden is de ARO extra kritisch op de compositie van het plan en eist dat de bestaande kwaliteit maximaal gewaarborgd blijft. Doordat de woningen enigszins naar achteren staan en de voorste twee woningen iets van de rand afstaan, wordt het 'vizier' versmald en het potentiële doorzicht beperkt. Gaat het hier om een groep woningen of zijn het losse elementen in de ruimte? Door de woningen iets naar voren te zetten zou er meer doorzicht ontstaan.

Mevrouw Reek brengt hiertegen in dat je bij het naar voren plaatsen van de woningen het concept verlaat. Hier is juist gezocht naar een andere typologie dan elders langs de Heereweg voorkomt. Er is vooral gekeken naar de ruimtelijke relatie tussen de woningen, in samenhang met de open ruimte. De ARO ziet niet waarom de andere typologie en het andere concept beter zijn dan de wijze waarop het lint thans is gestructureerd. Er worden door de ARO ook vraagtekens gesteld bij de ingetekende waterpartij. Wat is dit meer dan een brede sloot? De heer C. Castricum geeft aan dat het vooral grasland is, met waardevolle vegetatie.

De ARO vraagt om nog een keer op de stedenbouwkundig op zet te schetsen en geeft aan dat er mogelijkheden zijn om het vizier vanaf de weg tussen de eerste twee woningen door te verruimen, onder andere door het volume van de woning in de noordoosthoek te draaien. Verder zouden de toegangswegen, die nu langs de rand liggen, juist naar binnen kunnen worden geklapt, zodat de twee voorste woningen juist iets naar buiten aan de erfgrans kunnen worden geprojecteerd. De tussenruimte van 25 m zou daardoor met ongeveer 10 m kunnen worden verbreed. Ontwerpend onderzoek naar alternatieve mogelijkheden is dus gewenst.

Voorwaarde voor een geslaagd plan is verder dat de architectuur van de woningen en het materiaalgebruik, die getoond worden op de visualisaties (in de wetenschap dat het hier gaat om een indicatief ontwerp), ook daadwerkelijk het beeld gaan vormen. De ARO is huiverig voor de toepassing van andere typen woningen; genoemd wordt bijvoorbeeld de populaire 'notariswoningen'. De voorgestelde volumes zijn ingetogen, waardoor ze het karakter van de plek niet aantasten. Wel hecht de ARO er belang aan dat de werkelijke, kleinere footprint van de woningen op de plankaart wordt vastgelegd.

Richting de gemeente merkt de ARO nog op dat er van deze ontwikkeling mogelijk een precedentwerking uitgaat. Voorkomen moet worden dat dit initiatief er toe leidt dat ook de andere schaarse open ruimtes ingevuld gaan worden.

Conclusie

De ARO ziet het voorgelegde plan als een grote verbetering ten opzichte van het eerdere plan, waarbij de woningen als een bebouwingslint langs de Heereweg waren geprojecteerd. Het gewijzigde plan waarborgt een open ruimte tussen de woningen, waardoor vanaf de weg een zichtlijn overblijft richting het achterliggende duin- en bosgebied. Daarnaast waardeert de commissie de gekozen oplossing in het bestemmingsplan, dat het grootste deel van het terrein bestemt als 'agrarisch met waarden' en daarmee verder volbouwen tegengaat en beschouwt dat als een belangrijke voorwaarde voor het plan.

De ARO is dan ook positief over het plan, maar geeft wel een paar randvoorwaarden mee: de compositie van de woningen kan en dient verder geoptimaliseerd te worden, zodat er vooral tussen de twee woningen die het dichtst bij de weg staan meer ruimte ontstaat voor doorzicht, de in de visualisaties getoonde sobere vormtaal dient ook daadwerkelijk te worden gebruikt en de volumes van de woningen dienen beperkt te blijven. De ARO hecht er ook belang aan dat de werkelijke, kleinere footprint van de woningen op de plankaart wordt vastgelegd.

6. Twee woningen Westfriesedijk 154 in Kolhorn, gemeente Hollands Kroon (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: De heer H. van der Jagt (initiatiefnemer), Mevrouw M. van Munster (gemeente Hollands Kroon), De heer R. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT)

De heer Van der Jagt geeft een toelichting op het plan. Na de eerdere plannen, waarbij het idee was om 11 woningen te realiseren en de bezwaren die dat bij omwonenden en de ARO oproep, is voor een andere insteek gekozen. Het idee is nu om 2 woningen op grote kavels te ontwikkelen. Er wordt kort uitleg gegeven over de geschiedenis van het plan, onder meer over het transportbedrijf dat op deze locatie zat en verplaatst is naar het industrieterrein. Er wordt een visualisatie getoond van het plan met de 2 woningen (stolpen) langs de Hoogsloot. De woningen staan op afstand van de dijk, achter bosschages.

De heer Ruber wordt om uitleg gevraagd, omdat het niet duidelijk is of het gaat om een ontwikkeling binnen of buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Hij legt uit dat de meest zuidelijke woning in elk geval buiten BBG ligt en de andere een twijfelgeval is. Het totaal moet worden gezien als een ontwikkeling buiten BBG.

Het valt de ARO op dat, vooruitlopend op de beoordeling van de commissie, in de toelichting op het plan door de initiatiefnemer al is vastgesteld dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ARO.

Vanuit de ARO wordt positief gereageerd op de afname van het aantal woningen van 11 naar 2 (met een optie op een derde woning). De cultuurhistorische waarde van de Westfriesedijk wordt niet aangetast. Door de ligging op afstand van de Westfriesedijk en achter bestaande beplanting, zullen de woningen uit die richting weinig opvallen en worden bestaande zichtlijnen goeddeels gerespecteerd.

Aandachtspunt is dat de nieuwe woningen vanaf de Westfriesedijk weliswaar nauwelijks zichtbaar zullen zijn, maar dat vanaf de Kolhornerkade de meest zuidelijke woning de entree van het dorp mede zal gaan bepalen. Hier is beeldkwaliteit van groter belang dan bij de meer noordelijk gelegen kavel. Voorwaarde is in ieder geval dat het nu nog open deel van de zuidelijke kavel (weiland) ook daadwerkelijk open blijft. Dit kan door het bijvoorbeeld als zodanig te bestemmen.

Hoewel de ARO hier niet over gaat wordt getwijfeld wordt over de typologie van de stomp en kapberg. Deze bouwvorm lijkt niet te passen bij de voor de voormalige handelsnederzetting en havenplaats Kolhorn zo typerende, kleinere woningen en andere gebouwen. De bouwlocatie ligt in het verlengde van het bebouwingslint tussen de Hoogslot en de Westfriesedijk, waar genoemde kleinere woningen het beeld bepalen. Ook als je kijkt naar de positionering van de woningen, met een adres aan de Westfriesedijk, maar op afstand van die dijk, lijken stolpen niet logisch.

De gemeente vindt een verwijzing naar agrarische bebouwing wel geëigend, omdat de woningen buiten de bebouwingscontour vallen.

Conclusie

Het advies van de ARO is positief. Het aantal woningen sterk is gereduceerd en door de ligging op afstand van de Westfriesedijk en achter bestaande beplanting, zullen de woningen uit die richting weinig opvallen. Wel zal de meest zuidelijke woning bij de entree van Kolhorn via de Kolhornerkade mede het beeld gaan bepalen. Wat betreft zichtlijnen is een belangrijke voorwaarde dat het weiland in het zuidelijk deel ook daadwerkelijk open blijft.

Hoewel de ARO hier niet over gaat suggereert de commissie een andere vormtaal te overwegen dan die van stolpen en een kapberg. Gelet op het verleden van Kolhorn als handelsnederzetting en havenplaats, is een agrarisch bouwtype als een stomp niet passend. Aangeraden wordt om te bouwen in een meer dorpseigen woningtype.

7. Ontwikkelingen rond de ARO

De voorzitter geeft aan dat er wijzigingen zullen plaatsvinden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Zij zal de ARO daar de komende vergadering in meenemen.

8. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De komende ARO-vergadering is op dinsdag 20 januari 2015. Er zijn meerdere plannen die dan mogelijk aan de orde komen, maar dit wordt pas begin januari duidelijk.

Rob van Leeuwen heeft al aangegeven de volgende keer niet aanwezig te kunnen zijn. Marijke van Schendelen en Marinke Steenhuis zijn er dan als vervangende leden bij.

Er wordt door de voorzitter aandacht gevraagd voor het jaarverslag. Vorig jaar is een film gemaakt, waar door meerdere mensen enthousiast op is gereageerd. Er zijn verschillende mogelijkheden: weer een film, een (digitaal) boekje of mogelijk een combinatie. De plannen waarover advies is uitgebracht zouden allemaal kort behandeld kunnen worden, waarbij, waar relevant, ook de verschillende stappen in de advisering voor eenzelfde plan worden getoond. De opties zullen voor een volgende keer worden uitgewerkt.

9. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.