

Verslag 36^e vergadering ARO, 3 maart 2015

Aanwezige ARO-leden: G. Borger, M. van Diest, R. van Leeuwen, J. Winsemius, M. Steenhuis, M. van Schendelen

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

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2. Verslag 35^e ARO-vergadering 20 januari 2015

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Uitbreiding bedrijventerrein Kolksluis, 't Zand, gemeente Schagen (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Beemsterboer (wethouder gemeente Schagen), de heer J. Paasman (gemeente Schagen), de heer S. van Nieuwenhoven (gemeente Schagen), de heer J. Moraal (gemeente Schagen), de heer M. Hooiveld (Grontmij), de heer C. Brinkman (Ontwikkelingsbedrijf NHN), de heer A. Jongejan (oud voorzitter Zakenclub 't Zand), mevrouw A. van der Voort (voorzitter Zakenclub 't Zand), de heer H. Hamster (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Jongejan geeft een uiteenzetting over de ondernemerscultuur op bedrijventerrein Kolksluis. Het betoog wordt ook op papier uitgedeeld. De tevredenheid en betrokkenheid van de ondernemers is volgens de heer Jongejan groot, er is sprake van nauwe samenwerking tussen diverse ondernemers en de bedrijvigheid is onlosmakelijk verbonden met het sociale leven in het dorp. Hij pleit er daarom nadrukkelijk voor dat de uitbreiding van Kolksluis ook daadwerkelijk bij 't Zand en op de voorgestelde locatie plaatsvindt.

Wethouder Beemsterboer geeft aan dat hij het essentieel vond om de heer Jongejan uit te nodigen om zijn verhaal te doen, om hiermee duidelijk te maken hoe belangrijk de verbondenheid van Kolksluis en het dorp is. Hij geeft verder aan dat er de afgelopen weken enorm veel werk verzet is om het plan beter te onderbouwen en de ruimtelijke uitwerking te verbeteren. Hij dankt daarvoor de mensen van de gemeente en het adviesbureau en ook de ARO voor het in januari uitgebrachte advies, waardoor het plan alleen maar beter geworden is. Hij gaat vervolgens kort in op de vragen die de ARO in het vorige overleg op 20 januari 2015 heeft gesteld.

Hierbij komen de lokale vraag naar bedrijvigheid en de samenwerking tussen bedrijven aan bod. Via beelden wordt duidelijk gemaakt welke bedrijven naar de nieuwe locatie gaan.

Uiteindelijk zullen het bestaande terrein en de nieuwe uitbreiding bijna volledig uitgegeven

zijn, op twee vrijkomende plekken op het huidige bedrijventerrein en één nog niet ingevulde plek op de uitbreidingslocatie na. De plekken op het bestaande terrein bieden de mogelijkheid aan andere lokale bedrijven om hier uit te breiden.

Wat betreft de woningbehoefte gaat de heer Beemsterboer in op de regionale afstemming die in overleg met de provincie plaatsvindt. Op basis hiervan wordt bij 't Zand voorzien in de bouw van 50 nieuwe woningen ten oosten van het huidige dorp, met op de langere termijn de mogelijkheid voor de bouw van nog eens 50 woningen. De plannen om te bouwen op de aanliggende locatie 't Zand Noord blijven dus bestaan.

Ten aanzien van de mogelijkheden van uitbreiding van het bedrijvigheid rondom het huidige bedrijventerrein Kolksluis geeft hij aan dat verschillende alternatieven zijn bekeken, maar dat de voorgestelde locatie, mede in relatie tot de EHS, de ruimtelijke structuur van het gebied en de voorziene woningbouw, het meest voor de hand ligt. Wat betreft de ruimtelijke uitwerking is o.a. beter rekening gehouden met de landschappelijk overgangen naar de omgeving (waarvan de volkstuinen deel uitmaken), zijn de grotere bedrijven niet aan de zijde van het landschap gepositioneerd en is de ontsluiting op een meer logische wijze vormgegeven.

De voorzitter dankt de inleiders voor de nadere toelichting en geeft aan dat dit meer duidelijkheid schept over de achtergronden van het plan en de beweegredenen om juist op deze plek uit te breiden.

De commissieleden hebben nog wel een aantal vragen en opmerkingen. De vergelijking van het terrein met de verderop gelegen 'groene eilanden' in het landschap gaat niet helemaal op, omdat de uitbreidingslocatie tegen de Koning Willem-II weg aanligt. Deze grotendeels beplante weg is al een onderbreking van de openheid, waardoor het bedrijventerrein niet als een los eiland in de open ruimte komt te liggen.

Vanuit de ARO zijn er vragen over de kades rond de waterberging. De heer Hooiveld legt uit dat het gaat om lage aarden kades van hooguit een halve meter, die vanaf de wat hoger gelegen weg geen visuele belemmering zullen vormen.

De ARO vraagt wat er met de vrijkomende ruimte op het huidige bedrijventerrein gebeurt en of er ook watergebonden bedrijvigheid te verwachten is op de uitbreidingslocatie. De gemeente antwoordt dat het wat betreft de invulling van vrijkomende ruimte gaat om uitbreiding van bestaande, kleinere bedrijven. Watergebonden bedrijvigheid komt alleen voor langs het Noordhollandsch Kanaal (het gaat om één bedrijf: Oostwouder Tank- en Silobouw BV) en niet op de nieuwe locatie.

Er wordt verder door de ARO nog getwijfeld over de noodzaak van de dubbele ontsluiting van het terrein. De heer Beemsterboer geeft aan dat deze vanuit praktische overwegingen nodig is en dat het logisch is om het bestaande en nieuwe deel van het bedrijventerrein direct met elkaar te verbinden. Daarbij wordt door de ARO nog opgemerkt dat de sloot tussen het bestaande terrein en de uitbreiding, die onderdeel is van de ruimtelijke buffer rond het nieuwe terrein, door de toerit op een ongelukkige manier wordt gekruist. De suggestie wordt gedaan om het water hier juist te verbreden, waarmee zowel de openheid van de bufferzone wordt geborgd, als extra waterberging wordt toegevoegd.

Conclusie

De ARO constateert dat de initiatiefnemers na de eerste behandeling op 20 januari 2015 veel werk hebben verzet en dat de ruimtelijke onderbouwing en uitwerking van het plan is verbeterd. De presentatie over het draagvlak bij ondernemers geeft een goed beeld van wat er leeft. De ARO heeft een aantal suggesties over de ruimtelijke kwaliteit in het aangepaste plan, o.a. ten aanzien van de open strook tussen het huidige en nieuwe deel van het bedrijventerrein en de ontsluitingsstructuur. GS zal op basis van deze ruimtelijke en andere aspecten haar afweging maken over de uitbreiding van het bedrijventerrein.

5. Paardenpension, Zeeweg 414 Heiloo

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Kruiger (BugelHajema Adviseurs), de heer L. Bas (gemeente Heiloo).

De heer Bas geeft aan dat het wenselijk is dat het paardenpension op de huidige locatie in Heiloo wordt verplaatst, vanwege de woningbouw die hier plaats zal vinden. Er is gezocht naar een alternatief en dat is gevonden vlakbij de manege van de ponyclub aan de westzijde van Heiloo. De heer Kruiger legt uit dat het paardenpension ontsloten wordt vanaf de Zeeweg, via de huidige manege, en dat de voorgestelde locatie past in de hoek bij de paardenbak, langs de 'rafelrand' van de groene zone.

De ARO vraagt of er bij het paardenpension een paardenbak komt. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat dit niet het geval is. De paarden worden geweid op het naastgelegen grasland.

De ARO stelt vast dat het krachtige gebaar van de groene afronding van de naoorlogse uitbreiding aan de westzijde van Heiloo verzwakt wordt door het paardenpension en bijbehorende groensingel. Het open landschap tussen Heiloo en de binnenduinrand is uiterst gevoelig voor verdichting. Omdat de Zeeweg een waardevolle route is tussen Heiloo en de kust, wordt met het paardenpension juist bij de entree van Heiloo een landschapsverstorend element toegevoegd. Vraag is dan ook of er andere locaties zijn overwogen voor het paardenpension. De heer Bas geeft aan dat er geen uitgebreide analyse is gemaakt van de voor- en nadelen van verschillende locaties, maar dat het paardenpension bij voorkeur niet in het buitengebied terecht komt. Vanuit de ARO wordt aangegeven dat het goed zou zijn om ook andere locaties te onderzoeken: bijvoorbeeld meer in de groene rand van de Zuiderneg of meer in de hoek langs de Zeeweg.

Verder is de vraag of door het toenemende aantal bewoners in Heiloo het aantal paardenliefhebbers ook groter zal worden, waardoor het paardenpension en bijbehorende voorzieningen op termijn zelfs groter zal moeten worden en daarmee een nog grotere impact zou kunnen hebben op de omgeving.

De ARO heeft twijfels over de combinatie van het weidevogelleefgebied en de weidemogelijkheden voor paarden, ook die van de bestaande ponyclub. Er zou beter moeten worden uitgezocht of het weiden van paarden de broed- en foerageermogelijkheden van weidevogels niet teveel verstoort. De heer Bas geeft aan dat er bij de hoogte van de beplantingssingel rondom het paardenpension wel rekening gehouden is met het

weidevogelleefgebied. De singel mag niet te hoog worden, om te voorkomen dat roofvogels hier gebruik van maken. De ARO geeft aan dat het lastig zal zijn om de ingetekende singelbeplanting van 20 meter breed op de gewenste maximale hoogte van 5 te houden. Daarnaast richt zo'n singel door zijn kunstmatigheid juist eerder de aandacht op het verstorende element, dan dat het werkt als een maskering.

Conclusie

De ARO adviseert negatief over de locatie van het plan buiten de rand van de groene omzoming van Heiloo, op grond van de kwaliteiten in de directe omgeving. De kwetsbare openheid van het gebied tussen Heiloo en de duinen is hier in het geding. Er is twijfel over de combinatie van zowel de inpasbaarheid van een groensingel als de weidemogelijkheden van de paarden met de natuurwaarden van het weidevogelleefgebied. De ARO is er niet van overtuigd dat dit een goede plek is voor deze functie, omdat deze de ruimtelijke kwaliteit op een onacceptabele manier aantast. Mocht deze plek inderdaad onontkoombaar zijn, dan geeft de ARO de suggestie om te onderzoeken of de (bebouwing van deze) functie dan in de boszoom van de Zuiderweg kan worden gesitueerd. Los hiervan heeft de ARO vragen over de inpassingsmogelijkheden in relatie tot de eisen ten aanzien van het weidevogelleefgebied ter plaatse.

6. Strand 10, gemeente Castricum

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. van den Haak (gemeente Castricum), de heer A. van den Berg (eigenaar), de heer D. de Vries (Grontmij), de heer P. Breddels (architect).

De heer Van den Haak geeft aan dat de noodzaak om een nadere ruimtelijke onderbouwing van de uitbreiding van Strand 10 te geven voortkomt uit een rechterlijke uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland. Gezien de korte termijn die geldt om hier een antwoord op te geven is er haast bij een advies vanuit de ARO.

De ARO geeft aan dat deze strandopgang een belangrijke locatie is, die vraagt om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De heer Van den Haak legt uit dat de gemeente al jaren bezig is om hier samen met de provincie naar te kijken in het kader van het project Identiteit Kustplaatsen. Beide hotels krijgen de mogelijkheid om uit te breiden, als er voldoende ruimtelijke kwaliteit tegenover staat.

Vanuit de ARO wordt de vraag gesteld of de verbetering van de kwaliteit alleen geldt voor de gebouwen of dat de gemeente hierin ook verantwoordelijkheid neemt voor wat betreft de openbare ruimte. De heer Van den Haak geeft aan dat de gemeente hierin ook een rol speelt. De heer De Vries legt uit dat de opdracht in de voorliggende ruimtelijke verkenning zich beperkt tot de uitbreiding van Strand 10. Hij geeft een nadere uitleg over de ligging van de gebouwen op het open plateau en hoe deze de ruimtelijke kwaliteit bepalen. De ARO mist de stap van openbare ruimte naar de gebouwen. Als er een ambitie is om het geheel mooier te maken, dan blijkt dit nog niet uit de getoonde beelden.

De ARO vraagt of er sprake is van een Bed & Breakfast of een hotel. Eigenaar Van den Berg legt uit dat de omzet van zijn bedrijf gedaald is sinds de ontwikkeling van de

jaarrondstrandtenten hier vlakbij en dat hij op zoek is gegaan naar een aanvullende inkomstenbron. Het aantal kamers dat nodig is om voldoende inkomsten te genereren is groter dan voor een Bed & Breakfast gangbaar is.

De heer Breddels geeft nog een nadere uitleg over de architectuur en materialisering van het nieuwe Strand 10 en deelt een paar nieuwe visualisaties uit. De toegepaste kleuren zijn nog iets gewijzigd ten opzichte van de eerder voorstellen, waardoor het gebouw beter opgaat in de omgeving.

Conclusie

De ARO heeft op zichzelf geen moeite met de voorgestelde uitbreiding van het gebouw, maar een goede beoordeling is niet mogelijk zonder de omgeving van Strand 10 hierbij te betrekken. Het ontbreekt aan een samenhangende visie op de gezamenlijke uitstraling van de verschillende gebouwen op het plateau, de overgang tussen gebouwen en openbare ruimte en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte zelf. De plannen voor deze plek als geheel zouden meer ambitie of in ieder geval meer identiteit moeten uitstralen. In het definiëren van deze visie is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente.

7. Wellness Resort Regthuys, Winkel, gemeente Hollands Kroon

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw M. van Munster (gemeente Hollands Kroon), de heer P. van Oeveren (Bouwfonds), de heer P. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

De ARO stelt de vraag of dit plan, met de voorgestelde functie, uit een recente ingeving voortkomt, of (zoals lijkt) in de plattegrond van de golfbaan al is voorzien. De heer Van Oeveren geeft aan dat er rekening gehouden is met een ontwikkeling op deze plek. In eerste instantie was er sprake van de ontwikkeling van recreatiewoningen, maar er diende zich drie jaar geleden een lifestyle-wellness bedrijf aan, dat zorgt voor meer reuring op langere termijn en dat beter combineert met de golfbaan.

Vanuit de ARO wordt de zorg uitgesproken over de aansluiting op de Westfriese Omringdijk en met name de verwachte 800 verkeersbewegingen per dag (met een zwaartepunt tussen 9.00 en 11.00 en tussen 16.00 en 18.00 uur). Dit zal vermoedelijk leiden tot verkeerstechnisch noodzakelijke aantastingen van het provinciale monument de Westfriese Omringdijk. Dit moet worden vermeden. Mevrouw Van Munster antwoordt hierop dat er voldoende aandacht is voor de kwaliteiten van de dijk en dat er geen andere ontsluitingsmogelijkheden zijn dan aan deze zijde van het terrein. Er wordt nog gewerkt aan een nadere uitwerking van een verkeersveilige oplossing.

De ARO is van mening dat de vormgeving van het Wellness Resort als een boerderij niet geëigend is op deze plek, omdat het terrein te ver van de dijk af ligt om deze referentie te kunnen verantwoorden, en omdat de gebouwen te groot zijn. Referentie aan een nieuw landgoed lijkt, gezien de landschappelijke uitstraling van de golfbaan, meer voor de hand te liggen. Ook zijn de middelen die worden gehanteerd, zoals de aanleg van een boomgaard, te kleinschalig voor een dergelijke grote ontwikkeling. De heer Van Oeveren geeft aan dat in een eerder stadium nog sprake was van een landbouwgebied, waar een 'boerderij' beter bij

past. Er zijn meerdere voorbeelden van dezelfde architect die reeds zijn uitgevoerd. Inmiddels is de context vanwege de aanleg van het golfterrein veranderd, wat mogelijk vraagt om een andere opzet.

Een laatste punt van zorg van de ARO is de grote parkeervoorziening bij het complex. Op de tekeningen en visualisaties zijn geen auto's ingetekend, waardoor de ruimtelijke impact mee lijkt te vallen, maar bij gebruik van de voorziening zullen de auto's vanuit de omgeving, en zeker vanaf de hoger gelegen Westfrieze Omringdijk, in het oog springen.

Conclusie

Voor de ARO is het goed denkbaar dat op deze locatie, in combinatie met de reeds aanwezige golfbaan, een dergelijke functie wordt toegevoegd. De ARO is kritisch over de voorgestelde uitwerking die refereert aan een boerderij en boerenerf en op de manier waarop het parkeren wordt opgelost. Het zwaartepunt van de kritiek ligt echter op de ontsluiting van het resort op het provinciale monument Westfrieze Omringdijk, zowel wat betreft de manier van aansluiten als de extra verkeersbelasting op de dijk. De noodzaak tot ontsluiting aan deze zijde en de mogelijke schade die aanricht wordt aan de dijk dienen goed te worden afgewogen. Wanneer de keuze tot aansluiting op de dijk leidt tot aantasting van het dijklichaam, door bijvoorbeeld vergraving of verbreding, adviseert de ARO negatief.

8. Datacenter Agriport, gemeente Hollands Kroon

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer N. Bootsma (Agriport), mevrouw M. van Munster (gemeente Hollands Kroon), de heer P. Ruber (provincie Noord-Holland, SVT/IBT)

De heer Bootsma geeft een toelichting op de plannen voor het datacenter. Het datacenter wordt gerealiseerd in het Agriport-gebied, dat is bestemd voor grootschalige glastuinbouw. Een datacenter kan restwarmte leveren en daarmee koppeling aan een kassencomplex rechtvaardigen. In het gebied is om die reden een datacenter van Microsoft in aanbouw, met een oppervlakte van 14 ha. Er zijn twee beeldkwaliteitsplannen (BKP's) opgesteld voor Agriport: voor Agriport 1, het deel van Agriport dat nu reeds ontwikkeld is, en Agriport 2, waar de locatie van het datacenter toe behoort. De BKP's vormen het raamwerk voor de hele ontwikkeling. Vanuit de ARO wordt aangegeven dat deze BKP's niet bij de toegezonden stukken zaten. Deze zullen later ter volledigheid nog worden nagezonden.

De ARO stelt een aantal informatieve vragen ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen. En: moeten het vier gebouwen zijn of zou één gebouw ook kunnen? De heer Bootsma legt één en ander uit en vertelt dat de maximale hoogte van de kassen in het gebied 10 meter is, maar dat voor bedrijfsgebouwen een maximale hoogte geldt van 15 meter. In eerste instantie geldt deze regel voor tuinbouwgerelateerde bedrijfsgebouwen die midden tussen de kassen komen, maar ook voor het datacenter wordt deze hoogte aangehouden. Bovenop de gebouwen is sprake van ventilatoren, die in principe aan het zicht onttrokken worden. De gebouwen hebben verder een lengte en breedte van 200 tot 250 meter. De keuze voor vier gebouwen i.p.v. één groot gebouw hangt samen met de gefaseerde aanleg. Elk gebouw dat erbij komt, wordt volgens de dan geldende nieuwste

technieken uitgevoerd. Het is niet zeker of alle vier de gebouwen daadwerkelijk worden gerealiseerd, en of ze met dezelfde of soortgelijke architectuur zullen worden vormgegeven. In die zin zijn de getoonde beelden de 'worst case' situatie.

De ARO vraagt om een nadere uitleg van de compositie van de gebouwen, met de bijbehorende tussenruimtes en het afsluitende hekwerk, in relatie tot de kwaliteiten van het aangrenzende poldergebied. De heer De Vries geeft aan dat je deze gebouwen niet moet verstoppen; ze mogen best worden gezien. De tussenruimtes zijn nodig vanuit overzicht en veiligheid. De groene randen moeten zorgen voor een geleidelijke overgang naar de omgeving.

Er wordt gevraagd waarom de ventilatoren op het dak nodig zijn, terwijl er juist sprake is van een warmtekoppeling met de kassen. De heer Bootsma legt uit dat de warmte-uitwisseling niet zeker is, en, als deze wordt geogd, met water geschiedt: er wordt koud water aangevoerd voor de koeling van de installaties in het datacenter; het opgewarmde water gaat naar de kassen. De gemeente stelt dat er nu nog weinig eisen gelden ten aanzien van energie-efficiëntie van datacenters, maar dit plan speelt al in op de eisen die waarschijnlijk in de nabije toekomst vanuit Europa worden gesteld.

Conclusie

De ARO staat niet onwelwillend tegenover de ontwikkeling van een datacentrum op deze locatie. Hoewel er in de provincie nog weinig voorbeelden zijn van dergelijke functies in of nabij het landelijk gebied, past een voorziening als deze, mits goed ingepast en vormgegeven, bij het grootschalige karakter van Agriport. Omdat de nadere uitwerking van deze ontwikkeling nog moet plaatsvinden heeft de ARO vooral een aantal vragen en doet zij een aantal suggesties voor de nadere uitwerking. Aandachtpunten hierbij zijn onder meer: de aansluiting bij het Beeldkwaliteitsplan voor Agriport, dat de gebouwen ook inderdaad als losstaande volumes worden gerealiseerd, de zichtbaarheid van de installaties aan de bovenkant van de gebouwen, de inrichting van de ruimte tussen de gebouwen en de verlichting aan de buitenzijde.

9. Kop Landtong Nieuwe Meer, gemeente Amsterdam

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw K. van Breenen (stadsdeel Amsterdam Nieuw-West), mevrouw S. Akgun (stadsdeel Amsterdam Nieuw-West), de heer M. Wolters (stadsdeel Amsterdam Nieuw-West), mevrouw A. Hasic (stadsdeel Amsterdam Nieuw-West, stagiaire), de heer M. Hooiveld (Grontmij), de heer T. Deuling (Grontmij), de heer H. Ziengs (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

Mevrouw Van Schendelen en de heer Van Leeuwen onthouden zich wat dit onderwerp betreft van deelname aan de advisering, vanwege hun betrokkenheid bij andere adviesorganen in Amsterdam.

De heer Hooiveld geeft een toelichting op de bestaande situatie en voorliggende plannen op de Landtong van de Nieuwe Meer. Voor wat betreft de nieuwe plannen gaat het onder meer om de herinrichting van de jachthaven, de bouw van een jachthavenkantoor en de

ontwikkeling van een hotel op de kop van de landtong. Er is o.a. aansluiting gezocht bij de bestaande bouwvolumes aan de westkant van de landtong. Het gebied krijgt een meer openbaar karakter en er wordt rekening gehouden met de huidige groene uitstraling.

De ARO stelt de vraag of dit plan nog moet worden voorgelegd aan de adviescommissie TAC in Amsterdam. Dit wordt door mevrouw Van Breenen bevestigd.

Vanuit de ARO wordt opgemerkt dat er eerder sprake was van andere plannen, waarom is hier van afgeweken? De heer Wolters legt uit dat de gemeente nu de kans gegrepen heeft om er, samen met eigenaar woningcoöperatie Rochdale, een gebiedsontwikkeling van te maken en hiermee het gebied terug te geven aan de recreatie. Eerder plannen hadden een meer besloten karakter. De gemeente wil met dit plan het gebied meer openbaar toegankelijk maken.

De ARO vraagt zich af wat het profiel is van de Nieuwe Meer, in relatie tot andere delen van Amsterdam, zoals de Sloterplas en de IJ-oeveren. Het plan straalt, los van de ruimtelijke kwaliteit, weinig bezieling uit. Waarom ligt de ambitie niet hoger? Mevrouw Van Breenen legt uit dat er eerder plannen waren voor de bouw van woningen. Uitgangspunt is nu dat het gebied voor een groot deel groen blijft en dat de nu vervallen haven nieuw leven ingeblazen wordt. De gemeente geeft daarbij strenge stedenbouwkundige randvoorwaarden mee. Er is inmiddels veel gesleuteld aan het plan, om de strategische ligging aan het snijpunt van de Ringvaart en de Nieuwe Meer, in combinatie met de groene uitstraling, zo goed mogelijk te benutten. De gemeente beseft dat het om een locatie gaat met veel potentie, maar dat de financiële mogelijkheden beperkt zijn. De keuze was: leeg laten staan of er daadwerkelijk iets van proberen te maken. De doelgroep bestaat uit watergebonden recreanten die hier o.a. gebruik kunnen maken van de hotelaccommodatie. Het gaat bijvoorbeeld niet om het faciliteren van congressen, zoals bij andere hotels het geval is, maar om een specifiek recreatief segment.

Kijkend naar het voorliggende plan betwijfelt de ARO of hier het optimale uit de locatie gehaald is. De ARO heeft onder meer vraagtekens bij het volume en de ruimtelijke uitstraling van het hotel. Deze zou specifiekere kunnen, meer passend bij de plek. Nu doen het hotel en de inrichting van de kop van de landtong eerder denken aan bijvoorbeeld Almere. De ontwikkeling lijkt teveel beredeneerd vanuit de huidige problemen en niet vanuit de vraag 'wat verdient deze plek'. Het plan zou moeten stimuleren om op deze unieke landschappelijke locatie in de metropoolregio te komen tot een bijzondere ontwikkeling. Die opgave zou voorop moeten staan.

Conclusie

De ARO begrijpt de noodzaak van de herontwikkeling van de landtong, maar betwijfelt of met de huidige voorstellen het uiterste uit de locatie gehaald wordt. Er zou in de plannen meer aandacht moeten zijn voor de kwaliteiten en kansen van deze unieke plek. Het plan zou als geheel een ambitie moeten uitstralen die op andere watergebonden locaties in Amsterdam al gebruikelijk is. De ARO adviseert het bijzondere karakter van de plek in het ontwerp beter te benadrukken, in de realisatie nadrukkelijk te zoeken naar een partner die een maximale inspanning kan leveren en daarvoor ook ruimte te laten in de uitwerking van dit plan.

10. Bestemmingsplan Veldpost, Badhoevedorp, gemeente Haarlemmermeer

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw C. Verbeek (gemeente Haarlemmermeer), mevrouw G. van de Beek (gemeente Haarlemmermeer), de heer T. Oortman Gerlings (provincie Noord-Holland, SVT/IBT)

Mevrouw Verbeek legt uit dat het plan nog in ontwikkeling is. Het meest recente inrichtingsplan wordt uitgedeeld. Het plan is onderdeel van een veel grotere ontwikkeling in en ten zuiden van Badhoevedorp, waar ook de provincie voor heeft getekend. Nu ligt alleen het bestemmingsplan voor de sportvoorzieningen ter advies voor.

De ARO vraagt waarom het plan niet aansluit op de hoofdverkaveling van de Haarlemmermeer, met kavelmaten van 200 m bij 1000 m. De ontwikkeling gaat aan de zuidzijde net over de kavelgrens heen. Mevrouw Verbeek geeft aan dat dit samenhangt met de aanwezigheid van een zware kabel- en leidingenstrook en de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone ten noorden van het plangebied, parallel aan de Schipholweg. In combinatie met de maten van de sportvelden maakt dit dat de bestaande kavelgrenzen te krap zijn om de ontwikkeling daarbinnen in te passen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de ontwikkeling van kantoren aan de oostzijde. Dit, in combinatie met het programma van de sportvoorziening, de maten van de sportvelden en de benodigde afscherpende beplanting (o.a. wens vanuit de omgeving), leidt tot de huidige opzet.

Conclusie

De ARO constateert dat de ontwikkeling van de sportvelden onderdeel uitmaakt van een veel grotere transformatie in en aan de zuidzijde van Badhoevedorp. De commissie heeft kritiek op het feit dat deze ontwikkeling zich niet voegt in de verkavelingsstructuur van de Haarlemmermeerpolder, maar beseft tegelijkertijd dat dit door de aanwezigheid van de kabels en leidingenstrook en de geplande ecologische verbinding aan de noordzijde, in combinatie met de noodzakelijke afmetingen van de sportvelden moeilijk is te realiseren.

11. Brediusterrein Muiden

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer C. van Zanten (gemeente Muiden), mevrouw H. van Zuijlen (gemeente Muiden), mevrouw S. Karres (bureau Karres en Brands), mevrouw M. Konterman (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

Mevrouw Van Zuijlen geeft een toelichting op het programma voor het Brediusterrein, dat o.a. samenhangt met de noodzaak om de sportvelden, die bij de Krijgsman worden uitgeplaatst, een nieuwe plek te geven. Verder behoren een hotel en woningen tot het programma. Mevrouw Karres geeft daarnaast een uitleg over de grote ruimtelijke veranderingen die hier in de omgeving plaatsvinden, met o.a. de ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Krijgsman, de verlegging van de A1 met de aanleg van een ecoduct

onder de Vecht en de ontwikkeling van de Waterlandtak (natuurverbinding). Aan de hand van overzichtsfoto's wordt dit inzichtelijk gemaakt.

Mevrouw Karres gaat vervolgens in op de ruimtelijke uitgangspunten voor het Brediussterrein, met onder meer het inspelen op de orthogonale verkavelingsstructuur van het huidige terrein, het rekening houden met de bestaande woonwijk en het Muiderbos (begraafplaats) aan de oostzijde, het realiseren van hoogwaardige randen en het benadrukken van de toegang van Muiden door het hoogste deel van het hotel aan de zuidwestzijde te realiseren. De kunst is om de eenheid binnen het gebied, met de drie functies (sportvelden, wonen en hotel), te bewaren. Dat is nog een zoektocht. De getoonde schetsen geven een indicatie van waar aan wordt gedacht.

De ARO dankt de inleiders voor de heldere toelichting over de positie van het gebied in de omgeving en heeft nog een aantal vragen en opmerkingen. In de eerste plaats lijkt het hotel een te massieve ontwikkeling op de plek waar je het historische en kleinschalige Muiden binnenkomt en bovendien aan de zijde waar de natuurverbinding wordt gerealiseerd. Daarnaast vraagt de ARO waarom ook hier woningen op het programma staan, terwijl er in de omgeving al zoveel nieuwe woningen bijkomen. Daarbij heeft de ARO kritiek op de volumes van de voorgestelde woningen langs de Muidertrekvaart.

Mevrouw Karres stelt dat het schrikbeeld langs de Muidertrekvaart een rij individuele woningen is; bovendien zou dat te weinig woningen opleveren. Getracht is om de woonvolumes te clusteren, zodat er ook nog voldoende doorzicht mogelijk is vanaf en naar de trekvaart. Wat betreft het woningbouwprogramma is dit van begin af aan het uitgangspunt geweest op deze locatie.

De ARO vraagt wat terecht komt van de in de analyse belangrijk geachte, orthogonale structuur van de huidige verkaveling. Deze lijkt in voorgestelde planopzet niet meer terug te komen. Mevrouw Karres geeft aan dat het plan wat dat betreft te krap in z'n jasje zit. Getracht is om het (zware) programma zo goed mogelijk in te passen.

Vanuit de ARO wordt aangegeven dat uit de bestemmingsplankaart niet blijkt dat de ruimtelijke kwaliteiten uitgangspunt zijn geweest. Wat is de gedachte van de aangegeven verdeling van bestemmingen op deze kaart? Is een menging van functies niet meer op z'n plaats? Mevrouw Van Zuijlen legt uit dat er in elk geval gezorgd is voor groen aan de oost- en zuidzijde en voor een duidelijke functieverdeling langs de randen aan de west- en noordzijde. In het midden, is het bestemmingsplan flexibel, om toekomstige beslissingen over de aanleg van het derde sportveld en de nog te bepalen locatie van een te realiseren kantine in te kunnen passen.

De ARO vraagt verder hoe de ruimtelijke kwaliteit in het plan is geborgd, ook in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie / vesting Muiden. Uitgelegd wordt dat groen een belangrijke rol speelt bij de overgang naar de omgeving, zodat ook aangesloten wordt op het historische Muiderbos. Verder is een verdichting aan de verdedigingszijde van de Hollandse Waterlinie legitiem, zoals er bijvoorbeeld ook ontwikkeld mag worden in de rest van de Bloemendalerpolder aan de zuidzijde van de verlegde A1. Door bijvoorbeeld te bouwen in hout, zou een relatie gelegd kunnen worden met de historische verdedigingslinie. Tenslotte is er kritiek op de voorgestelde ontsluiting aan de zuidzijde, in combinatie met de (mogelijk) te verleggen Maxisweg en in relatie tot de kwaliteiten van de ecologische verbindingzone. De ontsluiting valt weliswaar deels buiten het voorliggende

bestemmingsplan voor het Brediusterrein, maar de Maxisweg komt op een aantal kaarten in de aangeleverde informatie terug. De voorgestelde ontsluiting verhoudt zich slecht met het streven om een zoveel mogelijk aaneengesloten ecologische verbindingszone te maken.

Conclusie

De ARO staat, gezien de structurele verandering van de omgeving door het verleggen van de A1, niet onwelwillend tegenover een ontwikkeling van het Brediusterrein, maar zet kanttekeningen bij de voorgestelde functies en ruimtelijke opzet. De ARO betwijfelt of een hotel op deze plek, met een dergelijk volume, gepast is als de entree van het kleinschalige historische stadje Muiden. Daarnaast zou beter gekeken moeten worden naar de opzet en oriëntatie van de inrichting van het gebied in relatie tot de orthogonale structuur van de huidige verkaveling. In de analyse wordt de kwaliteit van die structuur benadrukt, maar in het plan wordt de structuur juist doorbroken. Ook is de ARO niet overtuigd van de noodzaak om ook hier woningen te bouwen, terwijl er in de omgeving al zoveel woningen worden ontwikkeld. Tenslotte is er kritiek op de voorgestelde ontsluiting aan de zuidzijde, in combinatie met de (mogelijk) te verleggen Maxisweg. Het functioneren van de ecologische verbindingszone is hiermee niet gediend.

12. HOV in 't Gooi (Provinciaal Inpassingsplan)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer E. Revier (bureau Posad), de heer G. Pieters (provincie Noord-Holland, BEL/VV), de heer E. Klein (provincie Noord-Holland, BEL/VV), mevrouw M. Konterman (provincie Noord-Holland, SVT/IBT).

Omwillen van de tijd wordt -met excuses van de voorzitter- de nadere toelichting op het planproces overgeslagen. De heer Revier geeft uitleg over de ruimtelijke vormgeving en inpassing van de HOV. Nadruk ligt hierbij op het deel van de HOV tussen de oostelijke stadsrand van Hilversum en de aansluiting op de A27. Er wordt o.a. ingegaan op de modulaire vormgeving van de begeleidende hekken en schermen langs de busbaan, de relatie met de ontwikkelingen op Anna's Hoeve met het voorstel om de Weg over Anna's Hoeve net als de HOV te bundelen met de spoorlijn, de inrichting van het ecoduct over de infrabundel en de fly-over die nodig is om de HOV de spoorlijn te laten kruisen. Er worden meerdere beelden getoond over de ruimtelijke gevolgen in het bos- en heidegebied en de gewenste vormgeving van de kunstwerken. Hierbij wordt opgemerkt dat deze beelden en ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven worden in de aanbesteding, met als nadrukkelijke eis dat de uiteindelijke vormgeving en inpassing zoveel mogelijk hieraan moeten voldoen.

De ARO vraagt wat de achterliggende gedachte bij deze HOV is. De heer Klein legt uit dat het om een verbinding gaat tussen het centrum van Huizen en het station in Hilversum. Er zijn meerdere planfasen geweest, waarbij verschillende alternatieven zijn onderzocht en veel onderzoek is gedaan naar de effecten van deze verbinding. Het voorliggende plan is daarvan het resultaat. Het is inmiddels ook door de gemeenteraden van de betrokken gemeenten vastgesteld.

De ARO beseft dat er gezocht is naar het combineren van plannen, om de impact van de infrastructuur op de ruimtelijke omgeving zoveel mogelijk te beperken. Als de inrichting van

Anna's Hoeve en de aanleg van het ecoduct worden meegenomen, is er per saldo naar verwachting sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Desondanks is er volgens de ARO bijvoorbeeld bij het verleggen van de Weg over Anna's Hoeve wel degelijk sprake van een forse ruimtelijke ingreep, onder andere in de stadsrand van Hilversum. Deze omgeving kent grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden en daaraan gekoppelde recreatieve gebruikswaarden. In de cultuurhistorische en landschappelijke verkenning wordt volgens de ARO vooral gesproken over de beleidsmatige uitgangspunten en komen de daadwerkelijke waarden te weinig aan bod. Een goede analyse van de ruimtelijke gevolgen van de HOV, het verleggen van de Weg over Anna's Hoeve en de meest ingrijpende voorzieningen als taluds en kunstwerken, is nog onvoldoende terug te vinden. De tijdens de presentatie getoonde beelden geven aan dat hier wel over nagedacht is, maar de ARO beveelt aan deze ook een goede plek in de onderbouwing van de plannen te geven, omdat ze helpen om de argumentatie voor de gekozen ingrepen te begrijpen

Conclusie

De ARO beseft dat het plan al in een vergevorderd stadium is en is blij met de extra beelden die tijdens de vergadering getoond worden over de ruimtelijke inpassing van de HOV in het deel ten oosten van Hilversum. De bundeling van infrastructuur is waarschijnlijk de enige juiste oplossing om zowel de verlegde Weg over Anna's Hoeve als de HOV door het gebied aan te leggen, maar er zal beter duidelijk gemaakt moeten worden hoe ingespeeld is op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en wat de consequenties zijn voor deze kwaliteiten. Een uitwerking in ruimtelijke beelden, zoals getoond in de presentatie, is voor zowel ARO als andere belanghebbenden essentieel voor het begrip van de consequenties in het veld van deze ingreep.

13. Ontwikkelingen rond de ARO

Voorzitter mevrouw Van Beekvelt geeft aan dat verdere besluitvorming over de vervanging van de ARO-leden voorlopig wordt uitgesteld tot na de verkiezingen. Verder geeft ze aan dat de toelichting, die zij zou geven op het nieuwe beleid van de provincie op het gebied van duurzame verstedelijking, wordt verplaatst naar de vergadering van 14 april a.s..

Mevrouw Van Diest vertelt dat ze gevraagd is om voorzitter te worden van de Zaanse welstandscommissie. Indien er in de ARO plannen worden voorgelegd uit deze omgeving, zal zij zich afzijdig houden bij de behandeling hiervan.

14. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De komende ARO-vergadering is op dinsdag 14 april 2015. Mevrouw Van Schendelen is er dan als vervangend lid bij.

In het kader van het jaarverslag over 2014 wordt door de secretaris nogmaals aan de ARO-leden gevraagd om aan te geven welk thema zij zouden willen toelichten. Een lijst van mogelijke thema's is reeds toegezonden. Andere thema's zijn ook welkom.

Er wordt gedacht aan een jaarverslag in de vorm van een applicatie op de ARO-website, waarin de lezer de mogelijkheid wordt geboden om in de vorm van een korte film een toelichting te krijgen van de ARO-leden op de belangrijkste thema's die vorig jaar een rol speelden in de advisering.

15. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.