

Verslag 44^e vergadering ARO, 26 januari 2016

Aanwezige ARO-leden: de heer G. Borger, de heer R. van Leeuwen, de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw M. Steenhuis, de heer A. van den Brink, mevrouw M. van Schendelen.

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

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent te vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Verslag 43^e ARO-vergadering 19 december 2015

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Woningbouw Kerkbuurt Wijdenes, gemeente Drechterland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer G. Besseling (wethouder gemeente Drechterland), mevrouw M. Teensma (adviesbureau BügelHajema), de heer H. Medema (beleidsmedewerker gemeente Drechterland), mevrouw M. Raven (beleidsmedewerker gemeente Drechterland), mevrouw M. Konterman (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

Mevrouw Teensma geeft aan de hand van een korte presentatie een toelichting op het plan. Ze geeft aan dat de zoektocht naar een nieuwe woningbouwlocatie binnen de gemeente deze plek heeft opgeleverd. Er zijn geen mogelijkheden om de bouw van woningen binnenstedelijk op te lossen en op andere locaties zijn er andere restricties, o.a. vanuit openheid van het landschap en de Westfriese Omringdijk (beschermingszone en panoramazone), die de bouw van woningen onmogelijk maken. Mevrouw Teensma zoomt in op de planlocatie in de hoek tussen het lint aan de Kerkbuurt en de Molenweg. De huidige locatie is redelijk open, maar wordt omzoomd door bestaande bebouwing en beplanting, waaronder een boomgaard aan de zuidzijde. Bij de planopzet is rekening gehouden met de oost-west lopende verkavelingsrichting van het gebied. Daarnaast is het uitgangspunt om op drie belangrijke plekken in het plan een accent in de bebouwing aan te brengen en wordt gezorgd voor een goede aanhechting van het verkeer op de twee linten.

Mevrouw Teensma geeft aan dat er bij de provincie zorg bestaat over het aantal woningen en de mogelijke neveneffecten van het bouwen op deze locatie. Bouwen zou potentieel tot leegstand kunnen leiden als er geen vraag blijkt te zijn. Er is daarom de roep om

vraaggestuurd te bouwen. Het idee is nu om in Wijdenes op een vernieuwende manier te ontwikkelen. De voorgestelde lineaire structuur ligt vast en is korter of langer naarmate de vraag naar woningen minder of groter is. Uitgangspunt is een gebied met 'landschappelijk wonen', waarin wonen en hobbymatig agrarisch gebruik wordt gecombineerd. Ook de inpassing van het gebied met groenblauwe zones en afstanden van bebouwing tot de omgeving liggen vast. Bovendien wordt gewerkt met spelregels voor het bouwen en met verschillende grondprijzen (groenprijs voor hobbymatig agrarisch gebruik en woonprijs voor de woonkavel). De in de tekeningen aangegeven verkaveling is een voorbeeldverkaveling, waarbij drie planfasen worden onderscheiden. Dit wil niet zeggen dat elk deel van het plan ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komt. Er zijn ook referentiebeelden van woningen opgenomen, maar er zijn veel individuele keuzes mogelijk.

Vanuit de ARO wordt gevraagd wat het huidige grondgebruik is. De heer Medema maakt duidelijk dat de grond nu gebruikt wordt door een bloemkolenteler. Vraag van de ARO is of dit grondgebruik ook bij de gefaseerde ontwikkeling zo blijft. De heer Medema bevestigt dat dit het geval is.

De ARO wil graag weten waarom voor deze locatie is gekozen en niet bijvoorbeeld voor een plek in het verlengde van een reeds bestaande uitbreiding meer in zuidelijke richting (Raadhuisstraat/Het Wuiver). Mevrouw Teensma legt uit dat deze locatie te dicht bij de beschermingszones langs de Westfriese Omringdijk ligt. De nu gekozen locatie ligt gunstiger en centraler in het dorp. Bovendien is er bij de huidige locatie ten zuiden van de Molenweg al sprake van een uitbreiding van het lint met nieuwe bebouwing. Het is dus geen gaaf lint meer.

De ARO vraagt wat deze ontwikkeling, gegeven de gekozen locatie en het geschetste 'eindbeeld', bijdraagt aan dorp. Met andere woorden: wat krijgt het dorp ervoor terug? Mevrouw Teensma zegt dat de uitbreiding verbonden wordt met de bestaande linten, waardoor er een extra wandelmogelijkheid ontstaat. Het is verder ook de wens vanuit het dorp zelf om uit te breiden. De heer Besseling vult aan dat er weer signalen uit de gemeenschap komen dat er extra woningen nodig zijn. Ook de nieuwe generatie is gehecht aan het dorp.

De ARO zegt hierop dat de behoefte vanuit het dorp begrijpelijk is, maar wat op de tekeningen is aangegeven is maar een deel van het verhaal. In werkelijkheid hechten bewoners aan het eigen erf en zullen ze elementen als hagen en schuttingen toevoegen. Verder is er behoefte aan parkeren en moeten er bijvoorbeeld voorzieningen als vuilcontainers komen. Er komt dus nog een laag over het plan heen, die nu niet in beeld gebracht is. Het plan zou ook best wat genereuzer kunnen zijn naar het dorp als het gaat om gemeenschappelijke voorzieningen. Waarom wordt de ingetekende watercompensatie bijvoorbeeld niet gerealiseerd als een zwemplek? Het dorp verandert door deze ontwikkeling en daar mag ook toevoeging van kwaliteit voor het hele dorp tegenover staan. Verder lijken de referentiebeelden alleen gericht op de bouw van dure woningen. Deze beelden zijn zo niet realistisch; er zullen ook kleinere, kwalitatief hoogwaardige woningen gebouwd worden.

Mevrouw Teensma reageert hierop dat in de tekeningen verschillende type woningen zijn ingetekend. Er zijn ook spelregels opgesteld voor de kavels, o.a. ten aanzien van de onderlinge afstand en kwalitatieve eisen. Daarnaast is er een groen-blauwe zone aangeduid

langs de zuid- en ooststrand van de ontwikkeling, die meegroeit met de bebouwing. In deze zone kunnen ook wensen van bewoners bijdragen aan de inrichting. Deze zone wordt ook in het bestemmingsplan geborgd.

De ARO geeft aan dat de aangeduide gefaseerde ontwikkeling nog steeds de kenmerken van een blauwdruk heeft. De nu geschetste fasering laat per fase een ander bouwtype zien (vrije kavels, woonbuurtjes, rijtjes), terwijl er in werkelijkheid veel meer menging van verschillende typen woningen zal plaatsvinden. Is er wel sprake van organische groei? Wat ontstaat vanzelf en waar is een ontwerp voor nodig? Met name door een goed, gebiedseigen ontwerp en invulling van de openbare ruimte kan deze ontwikkeling een herkenbaar deel van Wijdenes worden. Het liefst wordt het groen-blauw in één keer ontwikkeld, om een casco te vormen voor de minder goed voorspelbare invulling met woningen. De ARO ziet in dat dit gecompliceerder wordt als dat groen-blauw gefinancierd moet worden uit de opbrengst van de verkoop van de kavels.

Mevrouw Teensma zegt dat je wel op de een of andere manier een doorkijk wilt geven naar wat het zou kunnen worden. Daar zijn de tekeningen ook met name voor bedoeld. Het groen maakt hier onderdeel van uit. De heer Medema geeft aan dat de aangeduide structuur ook anders kan worden, of dat het plan maar voor de helft ontwikkeld wordt. Een bepaalde hoeveelheid groen en waterberging heb je altijd nodig.

Volgens de ARO zou je er ook veel meer een community van kunnen maken en mensen uit het dorp meer kunnen betrekken bij de ontwikkeling. Aan de andere kant moet ook worden voorkomen dat een optelsom wordt van individuele wensen, die niet op elkaar aansluiten.

De ARO heeft nog een vraag bij de ingetekende rode blokken op drie plekken in het gebied. Mevrouw Teensma zegt dat dit ruimtelijk gezien drie belangrijke plekken zijn in het gebied, waarbij gedacht wordt aan de ontwikkeling van meer opvallende, complexmatige bebouwing. De ARO heeft vraagtekens bij het daadwerkelijk functioneren daarvan.

Conclusie

De ARO is kritisch over de locatie en het plan en geeft aan dat het op een aantal punten beter moet worden onderbouwd en uitgewerkt. Het advies van de ARO is daarom negatief. De ARO heeft vraagtekens bij de meerwaarde die deze ontwikkeling heeft voor de rest van het dorp, met name waar het gaat om kwaliteit en gebruik van de openbare ruimte. De ARO zou meer zekerheid willen dat de in de illustratieve uitwerking aangeduide groen-blauwe rand er ook daadwerkelijk gaat komen en ook kwaliteit en meerwaarde voor het dorp krijgt. De ingetekende woningen in de verschillende planfasen en de getoonde referentiebeelden voor de woningen lijken weinig realistisch; in de praktijk zal er sprake zijn van meer menging van woningtypen, waarbij ook kleinere, goedkopere woningen (met kwaliteit) zullen worden gebouwd. Het plan lijkt in zijn aard en uitwerking meer op een traditionele, gefaseerde ontwikkeling, dan de bedoelde organische ontwikkeling. Tenslotte doet de ARO nog de suggestie om bewoners meer bij de planvorming te betrekken en hiermee de ontwikkeling meer 'van en voor het dorp' te maken.

5. Woningbouw Reigersborg-Zuid V Hoogkarspel, gemeente Drechterland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer G. Besseling (wethouder gemeente Drechterland), mevrouw M. Teensma (adviesbureau BügelHajema), de heer H. Medema (beleidsmedewerker gemeente Drechterland), mevrouw M. Raven (beleidsmedewerker gemeente Drechterland), mevrouw M. Konterman (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

Mevrouw Teensma geeft een korte toelichting op het plan. Het plan voor de uitbreiding van Hoogkarspel, waar de voorliggende ontwikkeling deel van uitmaakt, is al lang geleden bedacht. Het gaat nu om de laatste stap in die ontwikkeling, waarbij sprake is van een minder zwaar woningbouwprogramma dan in de naastgelegen wijk en een geleidelijke overgang naar het aangrenzende landschap door middel van de aanleg van een park. Het gebied tussen de westrand met het park en de Westfrisiaweg (in aanleg) blijft in principe agrarisch. Aan de hand van een aantal schematische tekeningen legt mevrouw Teensma uit wat de uitgangspunten zijn voor de ruimtelijke opzet van de nieuwe uitbreiding. Hierbij spelen onder meer de verkavelingsrichting van de polder, de ontsluiting op de bestaande wijk en het lint en het doortrekken van de diagonale as (gericht op de watertoren) in de naastgelegen wijk in het nieuwe woningbouw plan een rol. De ontwikkeling van de woningen is vraagvolgend en gebeurt in twee fases van oost naar west, waarbij de bebouwingsdichtheid steeds minder wordt. In de eerste fase wordt de oostelijke strook ontwikkeld, waarbij de sfeer van 'wonen in een boomgaard' uitgangspunt is. In de zone aan de westzijde, waarin fase twee wordt ontwikkeld, is sprake van meer openheid en een sfeer die op water en natuur is gericht. In de parkzone liggen drie hele grote kavels.

In een eerste reactie geeft de ARO aan dat deze ontwikkeling niet onlogisch is en voortbordurt op een ontwikkeling die reeds lang geleden in gang is gezet. Een aandachtspunt is het uiteinde van de schuine as, die veel meer als uitzichtpunt richting het landschap zou kunnen fungeren. Kijkend naar groenontwikkelingen in de nabije omgeving, geeft de ARO aan dat het wat betreft de inrichting en vormgeving van het park beter zou zijn om gebruik te maken van gebiedseigen materiaal (landschapsvormen, beplanting, water) en een robuustere vormtaal, die meer recht doet aan de aard van het landschap ter plekke. Het ingetekende park in 'Engelse landschapstijl' is wat minder geëigend op deze plek, zeker als het uitgangspunt is om een geleidelijk overgang naar het landschap te maken. In het meer betrekken het landschap uit de omgeving ligt de kans op een meer onderscheidende woonomgeving en een betere inpassing. In het kader van de ruilverkavelingen zijn indertijd op intelligente wijze nieuwe landschapselementen ontworpen die voortbouwen op het repertoire van het bestaande landschap. Dat zou de uitdaging opnieuw kunnen zijn – landschapsarchitect Meto Vroom te Wageningen, toentertijd ontwerper van het landschapsplan voor de ruilverkaveling, kan er meer over vertellen.

De ARO heeft nog een vraag over de ruimte tussen deze uitbreiding en de N23. Wat zijn de ideeën hiervoor? De heer Medema geeft aan dat dit stuk niet in eigendom van de gemeente is en vooralsnog een agrarische bestemming houdt. De ARO vreest dat deze bestemming niet duurzaam is.

De ARO heeft vraagtekens bij de gebruikte referentiebeelden, zowel wat betreft de aard van de getoonde dure woningen als de locaties. De getoonde beelden zijn niet allemaal

representatief voor deze ontwikkeling. Er zullen ook beelden van goedkopere woningen moeten worden opgenomen. Er kan ook beter wat meer geld in de openbare ruimte worden gestoken dan de illusie te wekken dat er alleen maar duren woningen komen. Mevrouw Teensma legt uit dat de beelden vooral ter inspiratie zijn bedoeld.

Conclusie

De ARO constateert dat het plan voortbordurt op de eerder gerealiseerde uitbreidingen aan de zuidzijde van Hoogkarspel, wat op deze locatie ook voor de hand ligt. De ARO adviseert positief over dit plan, maar geeft nog wel een paar suggesties mee voor de uitwerking. Wat betreft het parkje aan de westzijde gaat de voorkeur van de ARO uit naar een vormgeving en inrichting die beter aansluit bij de lokale landschappelijke structuur en daarin gebruikte vormen van beplanting en water. Er is in het plan een aantal extreme referentiebeelden gebruikt voor de woningen; gevraagd wordt om hier meer realistische beelden voor te gebruiken, ook van goedkopere woningen.

6. Zonnecollectoren Rijnlanderweg Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. van Velzen (SolarEnergyWorks B.V. initiatiefnemer), de heer H. Veenenbos (adviesbureau Veenenbos en Bosch), mevrouw J. Dam (beleidsmedewerker gemeente Haarlemmermeer), mevrouw G. van de Beek (beleidsmedewerker gemeente Haarlemmermeer, de heer T. Oortman Gerlings (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Veenenbos is verantwoordelijk voor het landschapsplan en geeft een korte toelichting. De schetsjes met de ontwerpprincipes vormen een belangrijke basis voor het plan. Het gaat daarbij om een eenvoudige hoofdvorm van het terrein, de voorkant aan de N201, het gebruik van hele kavels uit de polderstructuur en doorzicht dankzij een assenkruis van open stroken dat voortkomt uit de aanwezige gasleiding en centrale kavelsloot. Het terrein is vrij gesloten naar buiten toe, alleen aan de voorzijde (westzijde) is sprake van zicht op het terrein. Hierbij is wel afstand gehouden tot de weg, om de visuele impact van het de zonnecollectoren te beperken. De heer Van Velzen legt uit dat de hoogte van de zonnecollectoren 2 m boven maaiveld is. Dit is wat lager dan eerst werd voorzien, omdat de hoek waaronder de panelen worden aangebracht kleiner geworden is (15°).

De ARO vindt het plan in zijn eenvoud goed. Het plan is ten opzichte van de vorige keer 'opgeruimd', zit logischer in elkaar en is ook beter onderbouwd. De ARO legt de heer Veenenbos de vraag voor hoe je als landschapsarchitect nu naar dit soort ontwikkelingen kijkt. De heer Veenenbos legt uit dat de ontwikkeling van dit soort zonneakkers het logische gevolg is van het streven naar het opwekken van duurzame energie. Dit nieuwe fenomeen moet een plek krijgen in het landschap. In feite is het een andere vorm van grondgebruik, waarbij net als bij de landbouw de verkaveling de basis vormt. Vervolgens moet je een dergelijke ontwikkeling wel zorgvuldig landschappelijk inpassen en vormgeven. In het

voorliggende plan is dat gedaan door een duidelijke voorkant te maken en zichtlijnen te creëren. Hierdoor wordt de plek aantrekkelijker dan wanneer je dit achterwege zou laten. De ARO vraagt ook aan de ondernemer hoe hij tegen een dergelijke ontwikkeling aankijkt. De heer van Velzen zegt hierop dat voor hem de productie voorop staat. De ontwikkeling zit net in het buitengebied en kan gezien worden als het oogsten van energie voor de aangrenzende stad en Schiphol.

De ARO geeft aan dat het belangrijk is om te leren van deze case als het gaat om de ontwikkeling van vergelijkbare gebieden elders in de provincie. Verder wordt nog gediscussieerd over hoe je het winnen van zonne-energie zou moeten classificeren. In feite kan het beschouwd worden als energieproductie, die leidt tot een energielandschap. Het is volgens de ARO meer een vorm van industrialisatie dan dat het gezien moet worden als een alternatieve vorm van landbouw (het oogsten van zonne-energie). De ARO geeft nog aan dat er ook geleerd zou moeten worden van reeds ontwikkelende terreinen met zonnecollectoren, zoals bijvoorbeeld in Duitsland. Daarnaast moet de vraag gesteld worden of zonnecollectoren steeds weer in dezelfde landschapstypen terecht moeten komen. Gebieden als de Haarlemmermeer zijn, net als de veenkoloniën in het noordoosten van Nederland, steeds weer 'de klos' als het gaat om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De vraag is hoeveel deze landschappen kunnen verdragen.

De ARO heeft nog een vraag over de weerkaatsing van de zonnecollectoren, in relatie tot en opstijgende en landende vliegverkeer. De heer Van Velzen legt uit dat er onderzoek naar gedaan is en dat er geen sprake is van verstoring.

Een laatste vraag van de ARO betreft de betrokkenheid van omwonenden bij deze ontwikkeling en vergelijkbare ontwikkelingen. De heer Van Velzen geeft aan dat wel gevraagd wordt aan omwonenden om te participeren, maar in de praktijk blijkt dat mensen wel willen profiteren van groene stroom, maar erin investeren willen ze vooralsnog vaak niet.

Conclusie

Het plan en de onderbouwing ervan zijn ten opzichte van de vorige behandeling aanzienlijk verbeterd. Het plan is eenvoudig en strak en sluit hiermee goed aan bij de lokale verkavelingsstructuur. Ook de manier waarop het terrein aan de voorkant, ter hoogte van de N201 wordt behandeld, kan op instemming van de commissie rekenen. De ARO adviseert daarom positief over dit plan.

Er blijven nog wel vraagtekens bij de manier waarop je een zonneakker zou moeten classificeren: de term energielandschap heeft daarbij de voorkeur boven een met een agrarische functie vergelijkbaar productielandschap. Kijkend naar zonne-energie in meer in algemene zin vraagt de ARO aandacht voor een goede combinatie van functies en het creëren van meerwaarde voor de omgeving.

7. Ontwikkelingen rond de ARO

De secretaris doet een terugmelding over de sollicitatieronde voor de aanstaande vervanging van de ARO leden. De vervanging zal komend jaar gefaseerd zal plaatsvinden. Inmiddels heeft het merendeel van de gesprekken met kandidaten plaatsgevonden. Begin februari zal duidelijk worden wie de nieuwe ARO-leden zijn en zullen ook de huidige leden op de hoogte worden gebracht.

Daarnaast vraagt de secretaris nogmaals aan de ARO-leden om met suggestie te komen voor het jaarverslag over 2015. De reflectiesessie met Joke Geldhof die vandaag plaatsvond kan hier mogelijk input voor leveren. De ARO-leden komen met de suggestie om de nog in te plannen excursie (waarbij ook gedeputeerde Geldhof en mogelijk een aantal statenleden worden uitgenodigd) te benutten om informatie te verzamelen voor het jaarverslag. De ARO-leden en ook de andere deelnemers zouden bijvoorbeeld kunnen worden geïnterviewd. Bij de volgende vergadering zullen hier nadere afspraken over worden gemaakt.

Aan het eind van de vergadering wordt afscheid genomen van Adri van den Brink. De voorzitter bedankt hem voor zijn bijdrage en inzet de afgelopen jaren. De heer Van den Brink is de eerste van de zittende en nog te vervangen ARO-leden die plaats zal maken voor een nieuw ARO-lid.

8. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De volgende vergadering is op dinsdag 8 maart 2016 vanaf 16:00 uur. De opvolger van Adri van den Brink wordt dan geïntroduceerd. Marinke Steenhuis is er als vervangend lid bij.

9. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.