

## **Verslag 55<sup>e</sup> vergadering ARO, 19 april 2017**

*Aanwezige ARO-leden:* de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw I. van Koningsbruggen, mevrouw I. Thoral, mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter.

*Namens de provincie:* de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer B. van Leeuwen (BEL/IOT).

### **1. Opening en mededelingen**

De heer Smeelen opent te vergadering en heet iedereen van harte welkom.

### **2. Verslag 54<sup>e</sup> ARO-vergadering 8 maart 2017**

Er zijn verder geen opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.

### **3. Voorbespreking van de agenda**

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

### **4. Cruquius Wickevoort, gemeente Haarlemmermeer (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer T. Venhoeven (Verhoeven CS), de heer G. Karman (AM), de heer M. Slaager (SEIN), mevrouw I. Veltmeijer (woningbouwcoöperatie Eigen Haard), mevrouw C. Blankestijn (gemeente Haarlemmermeer), de heer T. Oortman Gerlings (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

In afwachting van de heer Venhoeven start mevrouw Blankestijn met een korte toelichting op het voorliggende beeldkwaliteitsplan voor de zuidwesthoek van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is mede tot stand gekomen in overleg met het Cruquius Museum. Onderdeel is de gemeenschappelijke parkeervoorziening, die zowel voor het museum, de manege, de kinderboerderij, als de moestuinen is bedoeld. Deze is ontsloten vanaf de Cruquiusdijk. De woningen in dit deel van de ontwikkeling worden aan de oostzijde, via het aangrenzende gebied, op de Spieringweg ontsloten.

De voorzitter geeft aan dat de ARO bij de vorige behandeling vond dat het dit deelplan los staat van de rest van de ontwikkeling van Wickevoort. De ligging en kwaliteiten vragen om een bijzondere invulling. Hoe is daarmee omgegaan? Mevrouw Blankestijn zegt hierop dat het in dit deel van het gebied onder meer gaat om lagere dichtheden dan elders in het plan en om een mix van vrijstaande woningen en verandawoningen.

De heer Venhoeven neemt het stokje van mevrouw Blankestijn over en geeft aan dat er met het museum vooral is gesproken over de ontsluiting. Hierbij was onder andere de vraag aan de orde of de kruising van de Cruquiusdijk met de provinciale weg N201 wel of niet zou worden afgewaardeerd. Er zijn meerdere opties onderzocht, maar voorlopig blijft de toegang

vanaf de N201 naar het museum via de Cruquiusdijk gehandhaafd. Een mogelijke terugvaloptie is een ontsluiting vanaf de N201 aan de zuidzijde van Cruquius Wickevoort. De toegangsweg richting parkeervoorziening en museum komt dan op een andere plek te liggen. De belangrijkste vraag is volgens de heer Venhoeven hoe je hier een aantrekkelijk gebied van maakt. Als je het gebied toegankelijk en tevens aantrekkelijk wil maken kan het parkeren het beste centraal geregeld worden. Voorkomen moet worden dat het één plak asfalt wordt. Daarom is gekozen voor afscherming door middel van een twee meter hoge muur rond de parkeerplaats. De bestaande structuur van wegen en beplanting vormt de basis van de ruimtelijke opzet van de zuidwesthoek. Het bestaande groen wordt grotendeels gehandhaafd.

De heer Venhoeven toont een tekening van Hans Warnau, de landschapsarchitect die in de jaren '60 van de vorige eeuw een plan voor de ruimtelijke opzet en groenstructuur van Sein. De hoofdstructuur, met het groene kader, is nog grotendeels aanwezig en vormt de basis voor de ontwikkeling van Cruquius Wickevoort. In de zuidwesthoek is op de tekening van Warnau ook al (toekomstige) bebouwing te zien, stevig omringd door groen.

De heer Venhoeven loopt de verschillende onderdelen van het nieuwe voorstel voor de zuidwesthoek langs, waaronder de bestaande en nieuwe boerderij, de wegen die de ontsluiting blijven vormen, de moestuinen en de twee typen woningen die worden voorgesteld. De verandawoningen kijken uit over de moestuinen; de vrijstaande woningen hebben ruime kavels waarop getuinierd kan worden door de bewoners. Hij toont foto's van de huidige situatie en impressies op dezelfde locaties, die laten zien welke sfeer wordt nagestreefd. Op een vraag vanuit de ARO over het beheer van de moestuinen geeft de heer Venhoeven aan dat dit gekoppeld is aan de boerderij.

Wat betreft de totale planontwikkeling Cruquius Wickevoort is het aantal woningen teruggebracht van 1000 naar ca. 760. Los van de tuinen bij de woningen staat er tegenover elke woning 100 m<sup>2</sup> aan groen in het gebied. Er is sprake van een relatief hoge parkeernorm. Parkeren wordt over het hele terrein zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, of door beplanting, of door parkeren op eigen terrein en mogelijk deels ook door parkeren onder appartementen. De groene kwaliteit is volgens de heer Venhoeven alleen te bereiken als je als partijen goed samenwerkt.

De ARO vraagt in hoeverre de realisatie van woningen aan de zuidwestzijde past bij het plan van Warnau. De heer Venhoeven zegt hierop dat in de plannen van Warnau al mogelijke toekomstige gebouwen te zien zijn in de open ruimtes binnen het groene raamwerk, ook in de zuidwesthoek. De ARO reageert hierop dat de nu voorgestelde woningen wel meer noordelijk zijn geprojecteerd dan de gebouwen die Warnau had getekend.

De ARO heeft moeite met het idee om rond de parkeervoorziening een muur te maken. Venhoeven geeft hierop aan dat de inspiratie voor de muur komt uit voorbeelden in Italië, waar parkeerplaatsen bij landgoederen en landhuizen ook vaak ommuurd zijn. In Nederland worden vaak hagen toegepast, maar een muur is onderdeel van het insceneren van de voorzieningen op het terrein. De auto's moeten in ieder geval aan het zicht onttrokken worden.

Vanuit de ARO wordt opgemerkt dat het woonmilieu met vrijstaande woningen op kavels van 400 m<sup>2</sup> als ontwikkelprincipe niet zal leiden tot het beoogde onderscheidende milieu in

Wickevoort en in het bijzonder op deze plek. Het tuinieren dat hier de sfeer mede moet bepalen vindt plaats op eigen terrein. Bewoners kunnen uiteindelijk met een tuin doen wat ze willen. De heer Venhoeven reageert hierop dat dit binnen een vereniging van eigenaren zou moeten kunnen worden geregeld. Volgens de ARO is het bijna onmogelijk om woningeigenaars tot een bepaald gebruik en eindbeeld te dwingen als het gaat om eigen terrein. Het is in elk geval niet vooraf zeker te stellen in het bestemmingsplan. De ARO verwacht dat het geheel daarom niet het nagestreefde beeld van wonen in moestuinen op zal leveren.

De ARO heeft in de stukken gelezen dat er weliswaar een pleidooi is voor groen, maar dat de woningbouwtypen ook tussen de gebieden kunnen worden uitgewisseld. De vraag is of de voorgestelde woningbouw in de zuidwesthoek ook nog anders kan worden. Volgens de heer Venhoeven wordt dit door AM goed geregeld, in overleg met de bewoners. In het beeldkwaliteitsplan is in elk geval wel per deelgebied (kamer) een bepaald gewenst karakter als leidend principe vastgelegd, ook voor het deelgebied waar het nu om gaat. De heer Karman vult aan dat het nu nog om een globaal, flexibel in te vullen plan gaat. Er zal bij de ontwikkeling ook een kwaliteitsteam betrokken worden dat de nadere uitwerking en uitvoering zal volgen en vinger aan de pols zal houden als het gaat om kwaliteit.

Volgens de ARO is de locatie bijzonder en valt deze buiten het robuuste groene raamwerk van het 'landgoed'. De ARO vraagt de heer Venhoeven of hij het niet jammer vindt dat de woningbouw over het raamwerk heen springt en of de zuidwesthoek niet meer openbaar zou moeten worden of zelfs beter geen woningen zou moeten bevatten. De heer Venhoeven is tegenstander van alleen maar woningen binnen het groene raamwerk. Het moet hier inderdaad wel een andere typologie zijn dan elders, een meer agrarische manier van wonen, zoals nu wordt voorgesteld. 'Huis en tuin' zijn hier eigenlijk 'huis en erf'. Verder is het voor het functioneren van het gebied van groot belang dat er sociale veiligheid is. Daarom zijn woningen ook passend in dit gebied. Het wordt een totaal ander woonmilieu dan de rest en er is ook minder vrijheid in ontwikkeling, meer beeldregie, dan elders in het gebied.

De ARO gaat vervolgens specifiek in op het plan vanuit cultuurhistorisch perspectief. Het door Warnau ontworpen plan is nog steeds goed af te lezen. Het is niet technocratisch, maar het reageert op het landschap. In Nederland is sprake van een herwaardering voor de wederopbouwperiode, op architectonisch, stedenbouwkundig en nu ook steeds meer op landschapsarchitectonisch gebied. In het overgrote deel van het gebied is het plan vanuit die optiek geslaagd, maar de zuidwesthoek lijkt toch afbreuk te doen aan de hoofdropzet van Warnau. Een pleidooi is om dit deel van het gebied, als uitzondering op het geheel, zo leesbaar mogelijk te houden. De heer Venhoeven is teleurgesteld over deze reactie. Hij vindt de tuinwoningen erg belangrijk en houdt van de informele achterkant die dit gebied vormt van zowel Sein als de Ringvaartzone. Het is juist een interessant en rijk gebied. Hij staat wel open voor verbeteringssuggesties, maar wil niet afzien van woningen in dit gebied.

De ARO geeft aan dat leefbaarheid en sociale veiligheid een argument zouden kunnen zijn om woningen te ontwikkelen. Echter het voorgestelde ontwerp doet geen recht aan de locatie. Het idee van woningen op kavels is in tegenspraak met het gewenste bijzondere karakter van het wonen op deze plek. De tussenzone wordt nu bijvoorbeeld ook gekenmerkt

door een aantal open weilanden. Moet het karakter van de woningen niet meer agrarisch zijn, door bijvoorbeeld schuurwoningen toe te passen? In elk geval zou het collectieve karakter meer moeten worden aangezet; nu is het plan wat betreft woningbouw standaard verkaveld, met hagen en ieder een eigen parkeerplaats, individueel van opzet. De heer Venhoeven geeft aan dat hij open staat voor een meer collectief karakter, bijvoorbeeld door meerdere mensen gezamenlijk iets op een kavel neer te laten zetten. Verder is hij niet zo voor schuren als woningtype. Alles in deze hoek is helder: een gemaal ziet eruit als een gemaal, een schuur is een schuur, een woning is een woning. Het gaat om eenheid in verscheidenheid. De ARO merkt op dat een muur om een parkeerplaats vanuit die optiek dan niet zo gepast is: een parkeerplaats is immers geen gebouw. De heer Venhoeven zegt hierop dat het parkeren op een asfaltvlakte uit het zicht moet. De ARO stelt vervolgens dat parkeren niet per se op asfalt moet. Er zijn ook groenere, meer organische vormen van parkeren mogelijk, bijvoorbeeld tussen en onder bomen.

De ARO merkt nog op dat de centrale parkeerplaats voor de recreatieve functies ook logisch aan moet sluiten op de gereserveerde toekomstige ontsluiting. Vraag is verder hoe het parkeren op afstand van bijvoorbeeld een manege gaat functioneren en hoe in de interne ontsluiting rekening gehouden is met logistieke bewegingen met betrekking tot de verschillende functies (draaicirkels etc.).

De heer Venhoeven zegt dat hij een combinatie van formeel en informeel als bevrijdend ervaart. Het plan is nog een hypothese, het beeldkwaliteitsplan en supervisie over de kwaliteit bieden houvast als er ruimtelijke keuzes gemaakt moeten worden. Het draait hier om wonen in het landschap. Hij zegt open te staan voor een meer collectieve manier van wonen, bijvoorbeeld vier woningen in één gebouw, en voor groener parkeren.

### *Conclusie*

De uitwerking is een verbetering ten opzichte van het eerdere plan. De ARO heeft waardering voor de wijze waarop het eerdere advies van de commissie is opgepakt. Vooral de samenwerking met het museum heeft geleid tot een meer realistisch perspectief op de ontwikkeling van de zuidwesthoek van Cruquius Wickevoort. Verder heeft ook het doordenken van het concept van een stadsboerderij het inzicht opgeleverd dat er een bepaalde hoeveelheid grond nodig is voor productie en daarmee een haalbare exploitatie van een dergelijke functie.

Het tekenen van de ruimtebehoefte van de recreatieve functies heeft geleid tot een verdere concentratie van de woonfunctie. De ARO heeft bedenkingen bij het ruimtelijk concept voor de woningbouw en verwacht dat dit niet zal leiden tot de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit op deze plek. De ARO is het niet eens met de traditionele manier waarop de woonkavels zijn ingevuld. De commissie heeft ook moeite met de muur om de centrale parkeervoorziening. Het gaat hier om een deel van het plangebied met een bijzonder positie en kwaliteit. Dit vraagt dan ook om een echt bijzonder plan, in ruimtelijke opzet en in ontwikkelstrategie / uitgifteprincipe. De ARO geeft daarom een aantal aanbevelingen mee.

De ARO hecht er waarde aan om het landgoed en de Ringvaart niet aan elkaar te laten groeien, maar duidelijk los te leggen en het oorspronkelijke ontwerp van Warnau leesbaar te houden. Dat stelt eisen aan programmering en invulling van het tussengebied.

De ARO stelt voor om het wonen een meer collectief karakter te geven, waardoor het plan ook meer openbaar wordt. Het centrale parkeren kan op een groenere manier, zonder muur

eromheen, worden opgelost, bijvoorbeeld door parkeervoorzieningen deels in het groen (op bijvoorbeeld half-verharding in plaats van asfalt), deels onder bomen te positioneren, verweven met de moestuinen. De ARO vraagt ook om meer aandacht voor het benodigd oppervlak, de interne ontsluiting en het praktisch functioneren van de verschillende functies in het gebied. Zo zal de mogelijke toekomstige ontsluiting vanaf de N201 en de aansluiting hiervan op de centrale parkeerplaats in het ontwerp en het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Een belangrijke zorg van de ARO is hoe de kwaliteit van het plan richting realisatie ook daadwerkelijk kan worden geborgd. Er zijn bij de commissie twijfels of je dit alleen met een beeldkwaliteitsplan en kwaliteitsteam voor elkaar krijgt. Het gaat vooral ook om het toekomstig gebruik, beheer en onderhoud. De planonderdelen in de zuidwesthoek zullen ook echt anders moeten worden gerealiseerd en de grond zal ook op een andere manier moeten worden uitgeven dan elders op het terrein. Om te voorkomen dat het meer van hetzelfde wordt zal het bestemmingsplan voor dit deel van Cruquius Wickevoort ook scherper geformuleerd moeten zijn dan voor de andere delen van de ontwikkeling.

#### **5. Voetbalcomplex Egmond aan den Hoef en vrijkomende locaties, gemeente Bergen (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer E. van Hout (gemeente Bergen), de heer P. Godefroy (La4sale), mevrouw I. de Feijter (Rho Adviseurs), mevrouw M. Alles (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Godefroy geeft een korte toelichting op het voorliggende plan voor de fusielocatie van de drie Egmondse voetbalclubs. Omdat het hier gaat om een nieuwe functie in het open bollengebied, moet je zorgen voor een goede landschappelijke aankleding en kwaliteit. Er zijn eerder al meerdere inpassingsmodellen onderzocht voor deze locatie. Overigens is een van de andere zoeklocaties, die iets meer naar het zuidoosten ligt, nog lang in beeld gebleven. Deze plek ligt echter te excentrisch en heeft geen landschappelijke en ecologische meerwaarde.

De heer Godefroy toont ook andere delen van de totale ontwikkeling waar het voetbalcomplex onderdeel van uitmaakt, waaronder de dorpsrand aan de noordwestzijde van Egmond a/d Hoef. Het voetbalcomplex vormt een belangrijke stapsteen in de ecologische en landschappelijke relatie tussen enerzijds het noordelijk en zuidelijk van Egmond gelegen duingebied, en anderzijds de overgang van duingebied naar open poldergebied.

De ARO heeft een eerdere versie van het voorkeursmodel al gezien bij de vorige behandeling van het plan. Hier is verder op doorontworpen. Zo is er geschoven met de velden en is de groenzone zo uitgewerkt dat deze een sterke ecologische en landschappelijke betekenis krijgt. De oefenvelden worden zo onzichtbaar mogelijk gemaakt. De verlichting is dusdanig dan deze zo min mogelijk hinder veroorzaakt. Het parkeren wordt opgelost is een strook half-verharding langs en onder de entreelaan. De heer Godefroy toont een aantal beelden van een hockeyvereniging in Bloemendaal, die wat betreft landschappelijke inpassing en uitstraling als voorbeeld heeft gediend voor de ontwikkeling hier. Daarnaast toont hij referentiebeelden van clubgebouwen. Er zijn meerdere oplossingen voor gebouwen die

passen op deze locatie. Verder zegt de heer Godefroy dat hij als supervisor betrokken blijft bij de verdere uitwerking van het plan.

De ARO vraagt om nogmaals duidelijk te maken waarom dit nu de beste locatie is voor het voetbalcomplex. De heer Godefroy zegt hierop dat de overige locaties afgefallen zijn door een combinatie van factoren: ze boden te weinig ruimte, lagen op een te kwetsbare plek in het landschap of lagen te excentrisch om goed bereikbaar te zijn.

De ARO vraagt of de behoefte aan het maken van een ecologische steppingstone mede geleid heeft tot de keuze voor deze locatie. De heer Godefroy geeft aan dat dit een van de argumenten was. Er was behoefte aan een betere overgang tussen duinen en achterland. Op deze locatie is die wens ook waar te maken. PWN is ook erg gelukkig met de nu getekende oplossing. Vanuit de bollensector was veel weerstand tegen deze locatie, vanwege het onttrekken van goede bollengrond, maar er vindt elders in de omgeving compensatie plaats.

Vanuit de commissie wordt gevraagd om de toelichting over de uitstraling van het clubgebouw te verduidelijken. De heer Godefroy legt uit dat er twee opties zijn: een bescheiden vormgegeven, houten, ecologisch gebouw dat opgaat in het landschap, of een oplossing met het silhouet en de uitstraling van een modern clubgebouw. In het beeldkwaliteitsplan worden beide opties geschetst, zonder een keuze te maken. Een architect kan hiermee aan de slag en het ontwerp zal op basis van het beeldkwaliteitsplan worden beoordeeld. De ARO geeft als aanbeveling mee om bij het ontwerp van een ecologisch gebouw ook voorzieningen aan te brengen voor kleinere diersoorten, zoals bepaalde soorten vogels en vleermuizen. Hiermee krijgt het gebouw ook echt ecologische meerwaarde. Mevrouw De Feijter reageert hierop dat dit inderdaad tot de mogelijkheden behoort, maar het is niet voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan. De heer Godefroy legt uit dat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en dat er een uitvraag gedaan is voor de architectonische vormgeving.

De ARO merkt nog op dat de beplanting langs de entreelaan niet helemaal helder is. De laan wordt nu begeleidt door een combinatie van bomen en struweel en vormt tegelijkertijd de begrenzing van de velden. Het zou helderder om de laan echt een bomenlaan te laten zijn en de struweelbeplanting op de grens van de velden hier los van te houden. De heer Godefroy zegt het eens te zijn met dit onderscheid en neemt het advies ter harte.

### *Conclusie*

De ARO is zeer positief over het getoonde inrichtingsvoorstel voor het voetbalcomplex en geeft nog een paar aanbevelingen mee. De verschijningsvorm van de entreelaan kan aan helderheid winnen als deze alleen begeleidt wordt door bomen en de struweelbeplanting op de grens van de velden hier los van wordt gehouden. Daarnaast stelt de ARO voor om bij het ontwerp van het clubgebouw ook plaats in te ruimen voor kleinere diersoorten, waardoor het gebouw niet alleen door zijn uitstraling, maar ook door het gebruik een ecologische meerwaarde krijgt.

## **6. Ontwikkelingen rond de ARO**

De secretaris en de ARO-leden wisselen van gedachte over de stand van zaken rond het jaarverslag. De gesprekken tussen de ARO-leden en de oud-ARO-leden, die onderdeel zullen uitmaken van het jaarverslag, zijn inmiddels allemaal geweest.

## **7. Terugblik eerdere adviezen en vooruitblik volgende ARO-vergadering**

De secretaris meldt alvast een aantal plannen die binnenkort mogelijk aan de ARO zullen worden voorgelegd.

De volgende vergadering is op woensdag 31 mei a.s. vanaf 16:00 uur. Klaas Jan Wardenaar is er dan bij als reservelid.

## **8. Rondvraag + afsluiting**

De voorzitter sluit de vergadering.