

# Reactie zienswijze Provincie NH

## op ruimtelijke aspecten

Samengevat betreft de zienswijze van de provincie onderstaande 3 punten:

1. Locatie en ‘adres’ woningen t.o.v. dorp en landschap i.r.t. woonkwaliteit
2. Landschappelijke rol in Strandwallenlandschap, ruimtelijke kwaliteitsverbetering
3. Ruimtelijke kwaliteit van ontwikkeling zelf, uitstraling omgeving

ad 1.

De vraag waar deze woningen nu bij horen en wat hun ‘adres’ is wordt terecht gesteld; we hebben deze zelf ook bediscussieerd. De aanname van de provincie dat vanwege de ligging in het buitengebied het per definitie een los stuk stedelijke ontwikkeling zou betreffen dat nergens bij hoort wat geen woonkwaliteit zou opleveren is echter niet juist.

Woningclusters die niet binnen de grenzen van het dorp liggen (wat ruimtelijk inderdaad het geval is in deze) kunnen wel degelijk een adres hebben, een passend karakter en van daaruit woonkwaliteit. Namelijk als ze niet *stedelijk* zijn, zoals de provincie a priori lijkt aan te nemen, maar *landelijk*. Als de ontwikkeling niet wordt vormgegeven als een los stukje woonwijk, maar als een integer landschappelijk ‘erf’ - een samenhangend ensemble van bebouwing in een groene voet - zoals er rondom het dorp van oudsher veel te vinden zijn. Een erf als woonvorm biedt bovendien in haar ruimtelijke opzet naast privaat comfort ook een collectieve kwaliteit. Een die het mensen makkelijker maakt zich lid te voelen van een kleine herkenbare gemeenschap, waardoor ze juist ergens bij horen.

De kwestie is dus of de ontwikkeling daar in zal slagen, of het een *erf* zal worden, zowel ruimtelijk als sociaal. Wij menen dat er door de combinatie van kwaliteit van ontwerp én beeldkwaliteitsregie genoeg voorwaarden geschapen zijn om dat daadwerkelijk het geval te laten zijn.

ad 2.

Mede vanuit de bewuste intentie om een ‘woonerf’ te realiseren is ook de aanneming door de provincie dat de landschappelijke kwaliteit van het *open* gebied achteruit zal gaan door deze ontwikkeling niet juist.

Ten eerste *is* de locatie met zijn stevige groene omkadering in essentie al een erf. De geplande ontwikkeling blijft binnen dat groene kader en creëert geen nieuwe massa in het landschap. Qua ruimtelijke openheid verandert er dus in essentie ook niets.

Bovendien is volgens haar eigen ‘Leidraad Landschap en Cultuurhistorie’ (LLC) de locatie niet “gelegen op een van de Strandvlakten”, zoals de provincie in haar zienswijze abusievelijk stelt, maar op de Strandwal (zie Overzichtskaart Ensemble Noord-Kennemerland), waar “open ruimtebeleving” (juist) niet de kwestie is.

Volgens de LLC horen erven als karakteristieke elementen in dit landschap. Zeker op de meer verdichte besloten Strandwal spelen ze als “ruimtelijke dragers” een belangrijke rol in de “fijnmazigheid” van het landschappelijk “kantwerk”. Maar zelfs in de open Strandvlakte komen ze voor, als solitaire groene ‘korrels’ maken ze daar de openheid en de schaal manifest.

Meestal agrarisch van oorsprong zijn vele erven in de loop der tijd getransformeerd tot erven met een andere functie. De geslaagde voorbeelden huisvesten in eenzelfde ruimtelijke setting van bebouwing en groen kleine bedrijfjes, zorgvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en ook woningen, vaak in combinatie. Niet de functie, maar het bestaan van de groene voet, het silhouet dat het ensemble van volumes daarin maakt en vooral de (beperkte) schaal van de korrel bepalen of er sprake is van een landschappelijk erf dat past in - en bijdraagt aan de landschappelijke identiteit.

Het is dus ook in essentie de vraag in welke zin het bestaande erf met zijn grote loods de kwaliteit al aangetast had, zoals de provincie stelt. In ieder geval dus niet doordat het als groene korrel op deze plek ‘de openheid aantastte’. Wel door de omvang en de uitstraling van de lelijke grote loods, die met zijn bijna 3.500 m<sup>2</sup> voetprint flink uit de schaal van de omgevende landschappelijke bebouwing is gevallen. En ook doordat de nagenoeg volkomen gesloten groene rand geen ‘erfaangezicht’ biedt. Hoogstens een liefdeloos beeld van hekken, opslag en verharding aan de weg toont en een afwerend en rommelig entree tot het dorp vormt.

Zaken die met de geplande ontwikkeling allemaal verbeterd worden. De huidige bebouwing van loods en woning, opgeteld ca 3.750 m<sup>2</sup>, wordt vervangen door kleinere volumes die opgeteld ca 400 m<sup>2</sup> minder beslaan. Belangrijkste daarbij is dat het

supermarktgebouw met appartementen met 1500 m<sup>2</sup> meer dan twee keer kleiner wordt dan de huidige loods! Samen met de woonvolumes vormt dit een ensemble dat wel binnen de kenmerkende landschappelijke maat van agrarische schuren en stallen valt. In plaats van verdichting zoals de provincie stelt, is er dus sprake van verdunning. In absolute zin, maar bovenal ook in ruimtelijke zin. Ook qua verharding is er geen sprake van ‘verdichting’ maar verdunning. Er komen weliswaar veel parkeerplaatsen, maar net als de hoeveelheid bebouwing neemt de totale hoeveelheid verharding substantieel af ten opzichte van de huidige situatie.

De geplande ontwikkeling creëert geen nieuwe massa en tast de openheid van het landschap niet aan. Noch verdicht de ontwikkeling het bestaand erf, ze verdunt het juist substantieel. Een rommelig en te groot bedrijfserf wordt getransformeerd tot een ruimtelijk eenduidig ensemble met een karakteristiek die past in het landschapstype van de Strandwal.

Er is van daaruit dus ook geen sprake van afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van dit gebied, de ontwikkeling behelst juist een verbetering van de ruimtelijke situatie. Ze ligt geheel in lijn met de “Ambities en Ontwikkelprincipes” zoal geformuleerd in de LLC:

*Het behouden en versterken van de specifieke ruimtelijke karakteristieken en de karakteristieke elementen van de strandwal van de duinzoom met daarop Beverwijk – Castricum – Egmond – Bergen – Schoorl – Camperduin.*

- > Behoud het contrast tussen het reliëfrijke duinlandschap en het vlakke polderland*
- > Behoud en versterk het ‘kantwerk’ van de duinzoom: het fijnmazig landschap met een afwisseling van open en beboste ruimten en tuinen, kleine landschapselementen als hagen en singels en kleinschalige karakteristieke bebouwing (vaak met cultuurhistorische waarde).*
- > Pas eventuele bebouwing zorgvuldig in wat betreft maat, schaal, richting en uiterlijke verschijningsvorm en ondersteun dit met streekeigen erfbepanting, zodat het geheel bijdraagt aan het huidige karakter van de duinzoom. Behoud de (kleine) open ruimtes.*
- > Versterk de landschappelijke kwaliteit van het afwisselende landschap tussen en rond de kernen. Versterk hier het open of juist bosrijke/lommerrijke karakter van de ruimten tussen de kernen met gebruikmaking van beplantingsstructuren met kenmerkende inheemse beplanting.*
- > Benut de mogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte-regeling bij het vrijkomen van kassen en bedrijfshallen, die ‘los’ in de duinzoom tot ontwikkeling zijn gekomen, en situeer waar mogelijk de vervangende bebouwing elders in de rand van stad en dorp (kans).*

ad 3.

Ook op het niveau van het erf zelf is er sprake van een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Dat de parkeerplaats voor de supermarkt grotendeels in het zicht komt te liggen omdat een deel van de de groene rand verdwijnt zoals de provincie beweert is gewoon feitelijk onjuist. Evenals het gestelde dat de parkeerplaats de helft van het totale oppervlak inneemt, dit is nog geen derde. Er is zeer zorgvuldig ontworpen aan het aangezicht dat het erf zal bieden naar de weg en haar omgeving. De groene rand langs de weg wordt over de volle breedte behouden en zelfs versterkt zodat de parkeerplaats juist onzichtbaar blijft. De enige zichtlijn gaat over de inrit die zich richt op de hoek van het supermarktgebouw, dat op die plek als blikvanger en 'hoofdgebouw' van het erf grote architectonische kwaliteit zal krijgen, omgeven door extra groen van bomen en hagen dat in de verharding zijn ruimte krijgt. Een verharding die hoogwaardig zal zijn en een verzorgde uitstraling geeft. De kleinere woongebouwen zullen met hun kwalitatieve schuurwoningarchitectuur, natuurlijke materialisering en zorgvuldige detaillering naadloos opgaan in het erfconcept. En samen met het hoofdgebouw als ruimtelijk ontworpen ensemble een veel zachtere aanblik en kenmerkender silhouet maken. Een veel fraaier en 'leefbaarder' beeld dus dan de huidige 'dode' loods opgesloten in een asfaltwoestijn met industriële hekken en opgeslagen rommel. De ontwikkeling zal ook op dit schaalniveau dus wel degelijk voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit zorgen.

Dat er vragen worden gesteld over het behoud van de groene rand rondom het erf en het maken van openingen daarin is terecht. Dat deed de welstandscommissie ook, het is immers de 'ruggengraat' van het erf. In het plan zoals nu voor ligt is een zorgvuldige compositie gemaakt van geslotenheid en openingen op strategische plekken. Met deze zichten op de binnenzijde van het erf toont het subtiel iets van haar inhoud van bebouwing en gedeelde tuinen. Dat doen traditionele boeren erven en andere geslaagde voorbeelden in de omgeving namelijk ook, ze krijgen daarmee karakter als landelijke bebouwingskorrel, waarmee ze zich onderscheiden van gewone bosjes. De welstandscommissie heeft hier actief op meegestuurd en deelt deze overtuiging, getuige haar advies.

De commissie geeft echter ook aan dat het daadwerkelijk realiseren en zoveel mogelijk behouden van die groene rand wel cruciaal is voor het slagen van het project. In dat licht is de vraag van de provincie over het beeld dat de woningen geven die met hun achterzijden naar het landschap staan ook terecht. Worden schuttingen en schuurtjes niet zichtbaar vanuit de omgeving? Dat ze vervolgens stelt dat dit het geval zal zijn en dat de ruimtelijke kwaliteit

daarmee dus achteruit gaat is echter niet terecht. Dit hangt af van het daadwerkelijk realiseren van een robuuste groene omkadering, zoals de welstandscommissie ook stelt. Vervolgens ligt aan de zuidzijde een uitgebreid zonnepark met PV-panelen op ooghoogte achter een stevige eigen groene omsingeling, waardoor het erf van deze kant op schutting- en schuurtjeshoogte sowieso niet zichtbaar zal zijn. Ook aan de oostzijde geldt dat, waar op korte termijn een dergelijk zonnepark als een groot visueel obstakel tussen het fietspad aan de Bergervaart en het erf wordt gerealiseerd. In combinatie met de eigen groene omkadering als dubbelzekere voorziening zullen er dus geen kritische achterkanten op maaiveldhoogte vanuit de omgeving zichtbaar zijn. Aan de noordzijde blijft de huidige open weide behouden, maar daar liggen de woningen dus ook met hun voorkanten naar het landschap, achter de collectieve tuinen, die een eigen groen beeld zullen presenteren.

We menen dus dat we de voorwaarden geschapen hebben voor een robuuste groene aanblik. Net als voor de andere kwaliteitsaspecten. Niet alleen in het voorgelegde plan, maar ook in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan dat op al die aspecten nadrukkelijk ingaat en garanties probeert te geven voor daadwerkelijk realiseren ervan. Er is dus sprake van een zeer zorgvuldig plan en planproces. Ook daar is de welstandscommissie het mee eens. Dat de provincie als laatste stelt dat de kwaliteit van het plan zelf onvoldoende is verrast dus enigszins, maar zou impliceren dat ze nog hogere ambities heeft dan we zelf al hadden. Dat is natuurlijk goed. Laten we dus in plaats van de hele ontwikkeling af te wijzen specifiek ingaan op de punten die volgens haar nog beter kunnen en samen concreet naar het hoogst haalbare zoeken. Bijvoorbeeld het nog robuuster maken van de groene rand, eventueel in zorgvuldige maatwerk afstemming met de zonneweides eromheen.