

Verslag 76^e (online) vergadering ARO, 30 maart 2021

Voorzitter: de heer H. ter Heegde

ARO-leden: mevrouw I. van Koningsbruggen, de heer P. Veen, mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter, mevrouw I. Thoral, de heer K.J. Wardenaar, de heer S. Jansen, mevrouw W. Klemm

Secretaris: de heer H. van Helden (secretaris, verslag)

1. Opening en mededelingen

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

2. Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte).

Het verslag van de 75e ARO-vergadering van 2 februari 2021 wordt vastgesteld.

De secretaris noemt een aantal plannen die de komende maanden mogelijk aan de ARO zullen worden voorgelegd. Daarnaast doet hij een terugmelding over de stand van zaken rond een paar plannen die eerder in de commissie zijn behandeld: Joods Werkdorp in Nieuwesluis en Ecopark Petten. Ook wordt kort gesproken over de voorbereidingen voor het ARO Jaarverslag 2020.

3. Kennismaking gedeputeerde Cees Loggen

Cees Loggen en de ARO-leden stellen zich aan elkaar voor en wisselen van gedachten over de advisering door de commissie. Afgesproken wordt elkaar eens per jaar te ontmoeten.

4. Woningbouwontwikkeling Vurige Staart, gemeente Purmerend (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw P. Hania (projectleider gemeente Purmerend), mevrouw M. Bakker (stedenbouwkundige BGSV), de heer J. Verkoeijen (projectontwikkelaar Linden Groep), de heer N. Dubbeldam (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

Mevrouw Bakker geeft een korte inleiding op basis van de Stedenbouwkundige en landschappelijke visie. Zij constateert dat de ARO veel kritiek had op het plan van Rijnboutt/Soeters en die is ter harte genomen. Er is gezocht naar een beter evenwicht tussen de landschappelijke kwaliteiten en het programma. Uitgangspunt is dat er 250 woningen worden gebouwd in een verhouding 30% sociaal, 30% middelduur en 40% duur. Mevrouw Bakker toont een aantal beelden van de locatie en de belangrijkste uitgangspunten. Daarbij is ook goed gekeken naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Belangrijk ingrediënten voor het plan zijn het contrast tussen het rechte kanaal en Jaagweg aan de westzijde en de meer grillige en rustige ringdijk en -vaart aan de oostzijde, de historische verkaveling, de aanwezigheid van erven langs de Jaagweg en het creëren van een zachte overgang van de hooggelegen infrastructuur naar het landschap. Voor de manier van bouwen is onder andere ook inspiratie gezocht in de omgeving, waaronder de bebouwing in IJpendam en Broek in Waterland. In het ontwerp komt dit bijvoorbeeld terug in het lint langs de Ringdijk. Langs de hoger gelegen op- en afrit van de N235 en de Verzetslaan komen hogere appartementen.

De ARO dankt mevrouw Bakker voor de heldere toelichting en de enorme kwaliteitsslag die gemaakt is ten opzichte van het vorige plan. De commissie vraagt of de fietsbrug over de ringvaart er ook daadwerkelijk komt. Deze zou van grote toegevoegde waarde zijn als fietsverbinding richting Purmerbos. Mevrouw Bakker zegt hierop dat deze buiten de scope van het plan zelf valt, maar dat het een logische aansluiting zou zijn op Purmerend-Zuid Zuid en dat de gemeente de brug ook als randvoorwaarde ziet.

De commissie vindt dat in de opzet van de wijk een duidelijk onderscheid moet zijn met de opzet van de woningbouwontwikkeling in de Purmer (Purmerend-Zuid Zuid). Het gaat immers om twee verschillende landschapstypen: veenweidepolder en droogmakerij. De ARO vindt de zuidelijke rand van het plan Vurige Staart op zich goed, maar ziet graag nog een of meerdere zichtlijnen vanaf de openbare weg op het open landschap, bij voorkeur in het verlengde van de zijstraten. Mevrouw Bakker zegt toe om dit nader te onderzoeken. De verandawoningen aan deze zijde passen in elk geval goed bij dit type landschap. Deze woningen en ook het voorgestelde water met rietvelden zorgen voor een geleidelijke overgang naar de omgeving. In deze zin sluit het plan goed aan bij de westelijk gelegen waterrijke woonwijk Weidevenne, en wordt zo een kwalitatieve en eenduidige zuidrand van Purmerend gevormd.

De ARO ziet dat er maar één ontsluiting voor auto's is en vraagt zich af of er niet nog een tweede toegang zou moeten zijn die als calamiteitenroute dienst kan doen. Mevrouw Bakker zegt dat de fietsroute aan de zuidwestzijde van het plan tevens als calamiteitenroute dienst kan doen.

Wat betreft het deel met de fastfoodrestaurants en de tijdelijke woningen aan de noordwestzijde vraagt de ARO zich af hoe deze hoek zich verhoudt tot de woningbouwontwikkeling. Mevrouw Bakker zegt hierop dat dit deel niet bij de opdracht hoort en dat ze daar op dit moment weinig over kan zeggen. Ze zegt toe om hier in overleg met de gemeente nog eens naar kijken. Mevrouw Hania vult aan dat de tijdelijke woningen bedoeld zijn voor een periode van 10 tot 15 jaar. Het zijn kant-en-klare woningen voor 'spoedzoekers'. Ze zijn wel van goede kwaliteit en worden gestapeld. De ARO zegt hierop dat de aanwezigheid van deze tijdelijke woningen en ook de fastfoodrestaurants wel iets betekenen voor de kwaliteit van de entree van de wijk.

De ARO begrijpt dat er natuur-inclusief gebouwd zal worden, maar vraagt hoe dat verder wordt uitgewerkt. Het zelfde geldt voor klimaatadaptatie en duurzame energievoorzieningen. Het streven zou moeten zijn om voor de langere termijn een zo groen en duurzaam mogelijke wijk te realiseren. Mevrouw Bakker zegt hierop dat dit nog nader zal worden uitgewerkt, maar dat deze aspecten zeker aandacht krijgen. In het plan wordt uitgegaan van het principe 'groen tenzij' en er is al veel aandacht voor biodiversiteit. De heer Verkoeijen vult aan dat wat betreft duurzame energie nog wordt uitgezocht of de wijk gebruik zal maken van de stadsverwarming in Purmerend of dat er bijvoorbeeld een collectieve warmtepomp komt. Verder zijn er in Purmerend workshops geweest met bewoners met als doel ze te stimuleren om een groene tuin aan te leggen. Dat zal ook hier het geval zijn.

Mensen zijn vaak enthousiast, maar in de praktijk blijkt het toch lastig te zijn. Ook is bijvoorbeeld de aanleg van hagen op kavelgrenzen juridisch ingewikkeld. De ARO zegt hierop dat water en groen echt bij deze ontwikkeling horen. Met dit plan kan de gemeente een nieuwe weg inslaan, mede als antwoord op de minder groene en duurzame wijken aan de andere kant van de Verzetslaan.

Ten slotte heeft de ARO nog een opmerking over het erf aan de zijde van de Jaagweg. Het zou logischer en beter zijn om dit erf vanaf de Jaagweg te ontsluiten, zoals ook bij de reeds aanwezige erven het geval is. Mevrouw Bakker legt uit dat een directe aansluiting op de provinciale weg hier vanuit verkeersveiligheid niet mogelijk is. Deze zou te dicht bij de volgende afslag liggen. Wel kan

met de fietsverbinding (tevens calamiteitenroute) en erfindeling een aansluiting worden gemaakt, waardoor er voor het beeld toch sprake lijkt te zijn van een verbinding tussen erf en Jaagweg.

Conclusie, samenvatting

De ARO is erg blij met de nieuwe weg die met het plan is ingeslagen. De ontwikkeling doet nu recht aan de kwaliteiten van de polder en de randen daarvan. Er zijn nog wel een paar aandachtspunten. De commissie beseft dat de fietsbrug over de ringvaart buiten de scope van dit plan valt, maar zou wel graag zien dat deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Deze is van grote meerwaarde voor de relatie tussen deze woonwijk en de woningbouwontwikkeling in de Purmer en ook het Purmerbos. De ARO ziet graag dat er aan de zuidzijde van het plan een of twee doorzichten vanaf de openbare weg op het landschap worden gerealiseerd, bij voorkeur in het verlengde van de dwarsstraten. Verder vraagt de commissie aan de gemeente om een betere ruimtelijke relatie te zoeken tussen deze woonwijk en de ontwikkeling aan de zijde van de fastfoodrestaurants, waar tijdelijke woningen komen. Ook vraagt de ARO nadrukkelijk om een goede uitwerking van het natuur-inclusief bouwen, klimaatadaptatie en duurzame energie. Het zou voor de langere termijn een groene wijk moeten zijn, waarin ook de particuliere tuinen een groen karakter zouden moeten hebben. Hiermee kan de gemeente een nieuwe weg inslaan en een tegenwicht bieden tegen de reeds gerealiseerde, minder groene wijken. Ten slotte vraagt de ARO om het 'erf' aan de Jaagweg zoveel mogelijk op deze weg te oriënteren, al is het blijkbaar niet mogelijk om hier een auto-ontsluiting te realiseren. De ARO blijft graag op de hoogte van de verdere uitwerking van het plan.

5. Hotel Kalverschans, Zuiderweg 2 Wijdewormer, gemeente Wormerland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer Y. den Dekker (beleidsadviseur gebiedsontwikkeling OVER-gemeenten), de heer J.H. Bakker (initiatiefnemer), de heer N. Dubbeldam (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Bakker trapt af met een korte toelichting op het plan. Hij geeft aan dat hij en de architect waar hij mee samenwerkt veel ervaring heeft met renovatie van monumenten en nieuwbouw in Zaanse stijl en het tegelijkertijd bruikbaar maken van historische gebouwen voor de moderne tijd. Het terrein van de manege, waar het hotel zal worden gebouwd, is in de loop van de tijd erg verrommeld. Het terrein van de Kalverhoek ligt als een eiland in de polder, waar je de oorspronkelijke sloten niet meer terug ziet. De zijvleugels van het hotel hebben de hoogte van de huidige manege (2 lagen met kap); het hoofgebouw is hoger (3 lagen met kap) en heeft de vorm van een langgerekte veldschuur, pakhuis of houtloods en richt zich op de A7. Er worden verschillende materialen en kleuren gebruikt, die verwijzen naar de houten gebouwen in de Zaanse-Waterlandse bouwstijl, waaronder groen geverfde gevels, gevels met geteerd hout en rode dakpannen. De toren is geïnspireerd op de Beschuitoren in Wormer en de kerktoren in Wormerveer. Deze vormt een accent en een baken bij de entree van de Zaanstreek (afrit Zaanse Schans vanaf de A7). De toren vormt ook de geleide naar de ingang van het hotel.

Het verkeer wordt gebundeld, op afstand van de hotelkamers. Het slagenlandschap wordt deels zichtbaar gemaakt in het terrein. Op de overgang van het parkeren naar de hotelkamers komt een binnentuin. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast, om te voldoen aan de watertoets van het waterschap. De verkeersafwikkeling vindt plaats vanaf de Leeghwaterweg, waardoor de ontsluitingsweg vanaf de Zuiderweg (polderweg) minder wordt belast.

De ARO heeft naar aanleiding van de stukken en de presentatie een aantal vragen en opmerkingen. Om te beginnen constateert de ARO dat het ontwerp dateert uit 2007. Sindsdien is er veel gebeurd, als je bijvoorbeeld kijkt naar de aandacht voor klimaatverandering en duurzame energie. Voldoet het hotel wel aan deze tijd? De commissie beseft dat zij niet over de architectuur van het gebouw gaat, maar heeft toch vanuit historisch oogpunt vraagtekens bij de Zaanse-Waterlandse bouwstijl. Het hotel ligt immers niet aan de Zaan, maar in droogmakerij de Wijde Wormer. Deze kent zijn eigen vormtaal, denk bijvoorbeeld aan de stolpen in de polderlinten. De heer Bakker zegt dat het ontwerp inmiddels goedgekeurd is door de welstand. Het grote gebouw verwijst ook meer naar de grote schuren in de Wijde Wormer, dan naar de Zaan. De ARO vindt dat door te verwijzen naar bijvoorbeeld de beschuittoren wel een verkeerde, want industriële referentie wordt gebruikt. De ARO zegt dat er ook weinig aandacht lijkt te zijn voor de kenmerkende verkaveling van de polder. Het hoofgebouw richt zich niet op de polderstructuur, maar op de A7. De heer Bakker zegt hierop dat ontwerpbureau SAB het terrein beschouwt als eiland in de polder, waar de vroegere sloten ontbreken. Hij ziet het terrein zelf als een ontmoeting tussen het slagenlandschap en de A7. De snelweg ligt hier hoog, vanwege het viaduct over de Leeghwaterweg. Het volume van het hotel is nodig is om het hotel zichtbaar te maken. De ARO blijft erbij dat het hoofgebouw niet gericht is op de oorspronkelijke verkaveling en adviseert om dat wel te doen. Het plan zou daardoor veel aan kwaliteit winnen. Ook zou een opdeling van het grote gebouw in twee of drie delen een kwaliteitsverbetering kunnen zijn. Hierdoor wordt de buitenruimte mogelijk ook gevarieerder en interessanter.

De buitenruimte van het hotel lijkt, los van de tuinen, op de tekeningen erg 'grijs', met veel verharding. De vraag is of dat klopt. Verder lijkt er weinig aandacht te zijn voor water. Er wordt weliswaar een sloot verbreed - wat volgens de ARO wel eens lastig kan zijn vanwege de aanwezige kabels en leidingen -, maar water wordt verder niet gebruikt om de buitenruimte kwaliteit mee te geven. Dat zou veel uitgesprokener kunnen. De heer Bakker zegt dat de brede sloot bedoeld is voor de ontwatering richting de ringvaart. De sloot ligt niet op de plek van de oorspronkelijke kavel-sloot. De ARO vraagt hoe in het plan verder wordt omgegaan met klimaatadaptatie en duurzame energie. De heer Bakker legt uit dat aan de zuidzijde op de schuine dakconstructie van het hotel zonnecollectoren komen. Deze liggen niet in het zicht vanaf de weg. In de kap komt ook een klimaatinstallatie, met een corona-proof ventilatie, die zorgt voor een diffuse ventilatie van de kamers. Volgens de heer Bakker is er geen sprake van een 'grijs vlak' in de buitenruimte, maar is er wel degelijk aandacht voor groen. Ook zit in het ontwerp een suggestie om het slagenlandschap terug te laten komen. Er komen ook bomen bij de parkeerplaats en er staan al veel bomen om het terrein heen. Verder zorgt de verbinding met de Leeghwaterweg voor een lagere stikstofbelasting en minder verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige gebruik van de manege. De ARO is blij met wat de heer Bakker zegt, maar ziet de groene kwaliteit nog niet terug in het ontwerp van de buitenruimte. De bomen bij de parkeerplaats zijn ook erg klein. Meer en grotere bomen zorgen voor meer schaduw en daarmee voor minder hitte in de buitenruimte. Ook kunnen halfverharding of grasstenen bijdragen aan de afvoer van hemelwater en tevens zorgen voor een groenere uitstraling. De heer Bakker zegt dat hier aandacht voor is.

De ARO heeft nog een vraag over de bereikbaarheid voor fietsverkeer. Het plan lijkt zich alleen te richten op autogebruikers. Wat is de betekenis van het hotel voor de omgeving, wat betreft programma en verbindingen? De heer Bakker zegt hierop dat de Zuiderweg (polderweg) verkeersluwer wordt en goed als fiets- en wandelverbinding kan worden gebruikt. Verderop kan ook gegolft worden. Het is een bijzondere plek, ook door de ligging naast het AZ-trainingscentrum. AZ

heeft al aangegeven dat er behoefte is aan een hotel, om bezoekende voetballers onder te kunnen brengen. Ook kan het hotel onderdak bieden aan buitenlandse nationale ploegen.

De commissie constateert dat er nog geen exploitant is voor het hotel. Dat maakt het beoordelen van het huidige plan lastig. Wordt dit het? Of kan het ontwerp nog heel anders worden? De heer Bakker zegt hierop dat er nog geen nadere afspraken zijn met een exploitant, maar dat er wel belangstelling is vanuit partijen in het vijf-sterren segment. De verdere investering willen ze pas doen als het hotel er staat. De heer Bakker zegt dat hij ook in de vervolgfase betrokken blijft. Het zal dus zeker geen hoge hoteltoeren worden.

Conclusie, samenvatting

De ARO vindt de ontwikkeling van een hotel op deze locatie op zich goed denkbaar, maar heeft wel een aantal kanttekeningen en bezwaren bij het huidige ontwerp van het hotel en de inrichting van de buitenruimte.

De ARO adviseert om het hoofdgebouw met de hotelkamers niet te richten op de A7, maar in de lengterichting van de oorspronkelijke verkaveling te positioneren. Wetende dat de ARO niet gaat over de architectuur en vormgeving van het gebouw, adviseert de ARO om de grote lengte van het gebouw op te delen in twee of drie segmenten. Door de andere positionering en opdelen wint het gebouw en ook de buitenruimte veel aan kwaliteit. De commissie adviseert daarnaast om meer te doen met water in het ontwerp. Alleen het verbreden van een sloot is te mager. Daarnaast moet er veel meer worden gedaan aan de groene inrichting en uitstraling van het parkeren. De initiatiefnemer zegt weliswaar dat hier aandacht voor is, maar dit komt nog niet tot uiting in het ontwerp. Geadviseerd wordt om meer en grotere bomen toe te voegen bij de parkeervoorziening, zodat hier meer schaduw en daarmee een aangenamere verblijfsruimte ontstaat voor bezoekers van het hotel. Wat betreft de aandacht voor duurzame energie en klimaatadaptatie van het gebouw is de ARO positief, maar wat betreft de inrichting van de buitenruimte is er nog veel te winnen. De commissie ziet het plan graag nog een keer terug als het verder is uitgewerkt.

6. Bedrijventerrein De Veken 4, gemeente Opmeer

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer T. Bentvelsen (gemeente Opmeer), de heer P. Zuidhof (stedenbouwkundige BRO Adviseurs), de heer E.J. Beeftink (projectmanager Ontwikkeling Scholtens Projecten b.v.), de heer U. Buter (provincie Noord-Holland, BEL/RO), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Zuidhof geeft een presentatie over het plan. Hij legt uit dat De Veken 1 t/m 3 al is volledig is uitgegeven. In West-Friesland is veel behoefte aan bedrijventerreinen en er is grote belangstelling voor bedrijfsvestiging op De Veken 4. Op het huidige bedrijventerrein in Opmeer zitten veel lokale bedrijven die willen moderniseren en zoeken naar schaalvergroting. Het plan heeft een lange historie. De ontwikkeling van De Veken 4 was al opgenomen in de structuurvisie van Opmeer uit 2012. Het is al een paar keer in de ijskast gezet, maar gaat nu richting het bestemmingsplan. Het huidige gebied wordt gekenmerkt door zijn openheid en slagenverkaveling. Er is onderzoek gedaan naar de historische waarden en flora en fauna. De voorgestelde verkaveling is nog indicatief, maar er wordt wel naar gestreefd om de slagenverkaveling terug te laten komen in het plan. Er is een hoofdontsluiting ontworpen, met aan de noordzijde drie inprikkers die de kavelrichting volgen. Er wordt veel aandacht besteed aan de randen. De heer Zuidhof legt aan de hand van een aantal

profielen uit hoe de randen zijn opgebouwd. Aan de zijde van het recreatiepark komt bijvoorbeeld een brede sloot, die tevens dient als waterberging. Aan de A.C. de Graafweg heeft de rand een meer parkachtige uitstraling. Aan de noordoost- en zuidoostzijde is sprake van een groene rand, met gebiedseigen beplanting, die zorgt voor een groene afscherming. Langs de hoofdontsluiting komt een brede zone met bomen, een sloot en een fietsverbinding. De heer Zuidhof toont hierbij een profiel waarop dit te zien is. Er wordt een apart document opgesteld met de randvoorwaarden waar het plan aan moet voldoen, met aandacht voor de aspecten energie, circulariteit, natuur-inclusief en klimaatadaptief. De Veken 4 moet een toonaangevend bedrijventerrein worden.

De ARO reageert verbaasd dat er beelden worden getoond en informatie wordt gegeven waarover de commissie niet eerder is ingelicht. Dat maakt het erg lastig om nu, op basis van deze nieuwe informatie, een goed advies over de ruimtelijke kwaliteit te kunnen geven. De ARO vraagt zich ook af of de 5,2 en 18 ha nu daadwerkelijk regionaal zijn afgestemd. De heer Bentvelsen zegt hierop dat de 5,2 ha al is vastgelegd en bestuurders zijn het ook eens over de 18 ha. De heer Levering van de provincie reageert hierop dat dit ambtelijk binnen de provincie nog niet bekend is. Regionale afstemming over de 18 ha heeft nog niet plaatsgevonden; de 5,2 ha is kwantitatief afgestemd, maar nog niet kwalitatief. Hij geeft aan dat de nieuwe informatie van de gemeente ook voor hem als verrassing komt. Volgens de heer Bentvelsen is er in de bestuurlijke werkgroep al overeenstemming, maar is er in de ambtelijke werkgroep nog een verschil van mening.

De ARO heeft, los van de vraag of het plan nu wel of niet goed regionaal en met de provincie is afgestemd, een aantal vragen en opmerkingen bij de eerder toegezonden en vandaag getoonde informatie. Het lijkt vooral te gaan om bestaande bedrijven uit De Veken 1 t/m 3 die hier naartoe willen. Wat gebeurt er dan op het bestaande bedrijventerrein? Is daar sprake van een transformatie? Komen er percelen vrij? De heer Bentvelsen legt uit dat de meeste bedrijven uit de lokale omgeving komen; het gaat vooral om een doorgroei van bestaande bedrijven die op De Veken 1 t/m 3 zitten en die naar De Veken 4 willen. De gemeente is nu aan het kijken wat er met de vrijkomende bedrijfsgebouwen moet gebeuren. Het gaat meer om een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein, dan dat er sprake is van een herstructureringsopgave. De ARO adviseert de gemeente om het vrijkomen van gronden en gebouwen op De Veken 1 t/m 3 en de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein, ook ruimtelijk als één opgave te zien.

De commissie ziet een grote discrepantie tussen enerzijds de bestemmingsplankaart en anderzijds de kaarten in de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan. Het gaat dan onder andere om de mogelijke verkaveling op pag. 8, de kaart met de ruimtelijke structuur op pag. 24 en de archeologische beleidskaart op pag. 38. De heer Zuidhof zegt hierop dat de verkaveling op de kaart nog indicatief is, maar dat wel vastgehouden wordt aan de voorgestelde hoofdstructuur. Toch verbaast het de ARO dat in de bestemmingsplankaart van 18 december 2020 niets over de randen is opgenomen, met uitzondering van de rand met het recreatieterrein. De heer Zuidhof zegt hierop dat dit voortschrijdend inzicht is en dat het groen in de randen zeker op de nieuwe kaart van het bestemmingsplan zal worden opgenomen. De gemeente is bezig om dit goed te borgen. Het voorontwerp bestemmingsplan is nog geen ontwerp.

De ARO mist in de stukken een verwijzing naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Hier zijn tal van kwaliteiten uit te halen, waarmee in het plan rekening gehouden zou moeten worden. Ook is West-Friesland rijk aan bodemschatten en zou er eigenlijk archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, alvorens hier ontwikkeld wordt. Volgens de heer Zuidhof heeft er in 2010 al archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het terrein is, evenals de

locatie voor woningbouw aan de zuidzijde van de provinciale weg, vrijgegeven om te kunnen ontwikkelen. Dit staat ook in de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan. De ARO ziet in de toelichting ook een belangrijke discrepantie tussen de constatering dat de slagenverkaveling van het gebied een belangrijk uitgangspunt is voor het plan en de manier waarop het bedrijventerrein vervolgens wordt ingevuld. In het plan is het verkavelingspatroon niet of nauwelijks terug te vinden. Volgens de heer Zuidhof gaat het om grote loodsen, die niet passen in de schaal van de verkaveling. Hij is al blij dat er een paar sloten gehandhaafd kunnen blijven. Het bedrijventerrein moet wel kunnen functioneren en dat betekent ook concessies doen. De ARO zegt hierop dat de commissie kijkt naar de ruimtelijke kwaliteit. Als de schaal van het terrein niet past bij de schaal van de verkaveling, dan is het de vraag of dit dan wel de juiste plek is voor deze grote maat bedrijven. Dat zou regionaal opgelost moeten kunnen worden, op een beter geschikte locatie. Ook zou de herstructurering van De Veken 1 t/m 3 en de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein één samenhangende opgave moeten zijn. Wat is de toekomst van de Veken 1, 2 en 3? Daar is wellicht ruimte te winnen en kwaliteit te verbeteren. De nieuwe informatie stelt de commissie overigens ook niet gerust. Niet alleen de schaal van de gebouwen is een lastig punt, ook de manier waarop met de randen en de ontsluiting wordt omgegaan leidt tot vraagtekens.

De vraag is nu wat te doen. De ARO en ook de ambtenaren van de provincie hebben de in de presentatie getoonde informatie nog niet gezien en de provincie is ambtelijk niet op de hoogte van de bestuurlijke afspraken die blijkbaar recent zijn gemaakt. Wat betreft het advies van de ARO is de keuze óf de nieuwe informatie nader bestuderen en dan alsnog met een advies komen, óf de gemeente nogmaals te laten terugkomen en dan het plan met alle dan voorhanden informatie te behandelen. De voorkeur gaat uit naar het laatste. De heer Buter vult aan dat onderzoeken niet ouder mogen zijn dan 2 jaar en dat de onderzoeken in de bijlage dateren uit 2015. Volgens de heer Bentvelsen is er nieuw onderzoek, maar is dit nog niet opgenomen. De heer Buter zegt hierop dat eerst het voorontwerp bestemmingsplan volledig moet zijn, voordat het plan behandeld kan worden in de ARO. Het moet ook stroken met provinciaal beleid. Pas na de 2^e behandeling in de ARO kan het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld en beoordeeld. De voorzitter van de ARO constateert dat er dus eerst nog een slag gemaakt moet worden in het ruimtelijk ontwerp en het voorontwerp bestemmingsplan en dat de ARO dan opnieuw naar het plan zal kijken. Dat kan bij de eerstvolgende ARO vergadering van 18 mei.

Conclusie, samenvatting

Geconcludeerd wordt dat het voorontwerp bestemmingsplan en een verder uitgewerkt ruimtelijk plan eerst goed met de provincie moeten zijn afgestemd en dat deze dan opnieuw aan de ARO zullen worden voorgelegd. Pas na de 2^e behandeling in de ARO kan het voorontwerp verder uitgewerkt worden tot ontwerp bestemmingsplan. Vooruitlopend daarop geeft de ARO alvast een paar kanttekeningen mee.

De ARO vraagt om goed te kijken naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en in het plan rekenschap te geven van de hierin aangegeven kwaliteiten en ontwikkelprincipes. Als de gemeente zelf constateert dat de verkaveling een belangrijk uitgangspunt is voor de ontwikkeling, dan is het zaak om hier in het plan ook daadwerkelijk iets mee te doen. De getoonde beelden van de mogelijke verkaveling, de hoofdontsluiting en de randen geven nog te weinig vertrouwen dat dit goed komt. Als het niet lukt om in te spelen om de structuur van de polder, dan is het de vraag of een dergelijk grootschalig bedrijventerrein hier wel past, nog even los van het feit dat de kenmerkende openheid van de polder hier ernstig wordt aangetast.

Daarnaast adviseert de commissie om het vrijkomen van gronden en gebouwen op De Veken 1 t/m 3 en de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein, ook ruimtelijk als één opgave te zien en dit ook goed in beeld te brengen. Welke kansen ontstaan op de bestaande bedrijventerrein om de kwaliteit te verbeteren en welke kwaliteit voegt het nieuwe bedrijventerrein toe?

Ten slotte adviseert de ARO om de randvoorwaarden voor groen en water ook terug te laten komen in de bestemmingsplankaart. Op dit moment stroken de bestemmingsplankaart en de planvoorstellen in elk geval nog niet met elkaar.

De ARO ziet het plan graag een volgende keer terug en zal het dan opnieuw beoordelen.

7. Woningbouwontwikkeling Molenblik, nabij Bolzijk en Brakeweg in Medemblik, gemeente Medemblik (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw M. Boogaard (gemeente Medemblik), de heer T. Bullens (stedenbouwkundige Vollmer & Partners), de heer B. Guldmond (projectmanager BPD Gebiedsontwikkeling), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO), de heer U. Buter (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Bullens loopt de opmerkingen die de ARO bij de vorige behandeling van het plan had gemaakt langs en geeft aan op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Er is een tweede vaarverbinding in het plan aangebracht, waardoor het nu mogelijk is om een rondje te varen in het gebied. De vraag van de ARO om meer te doen met natuurvriendelijke oevers komt terug in het aanbrengen van een natuurvriendelijke oever langs de vaart en langs de watergang aan de westzijde van de ontwikkeling. De eerder getekende bastions langs het dijkje aan de westzijde zijn achterwege gelaten en de dijk en beplanting zijn strakker vormgegeven; onder de bomen door is goed zicht mogelijk op de omgeving. Het erf aan de zuidoostzijde is sterker vormgegeven, met onder andere stevigere windsingels aan de achterzijde en een hoofdgebouw dat is georiënteerd op het dijkje en een bij het lint passende architectuur krijgt. De vraag om grotere collectieve groene ruimtes is vooral opgelost in de centrale groene as, waarbij het groen af en toe de wijk ingetrokken wordt en breder water is toegepast. De entree van de wijk is aantrekkelijker gemaakt met meer groen; ook is de brug hier van toegevoegde waarde, waarbij zicht op het water mogelijk is. De optie van een meer centrale ontsluitingsweg is onderzocht, maar omdat mensen toch richting de rotonde moeten (of daarvandaan komen) is een noordelijke ontsluiting logischer. Een meer centrale ontsluiting zou ook ten koste gaan van de groene centrale ruimte. Wat betreft het toekomstperspectief zijn een indicatieve verkaveling en ontsluitingsstructuur ingetekend.

De ARO dankt de heer Bullens voor zijn heldere presentatie en beantwoording van de vragen en aandachtspunten. De commissie is akkoord met de hoofdstructuur, maar heeft nog wel een paar opmerkingen en suggesties om de kwaliteit van het plan nog verder te verbeteren.

De commissie begrijpt dat de verkaveling zoveel mogelijk is geoptimaliseerd, maar door op een aantal cruciale plekken in het plan net wat meer ruimte te scheppen, heeft dat een positieve uitwerking op de kwaliteit van het plan als geheel. Dit geldt bijvoorbeeld bij de entree, waar door het achterwege laten van de woningen dicht bij het water meer ruimte en kwaliteit ontstaat. Ook het erf dat nu net iets te ver de centrale groene as insteekt, is een aandachtspunt. Het iets terugleggen van dit erf versterkt de zichtlijn op de molen. De heer Bullens zegt hiernaar te zullen kijken en dat het bij

de entree wellicht ook kan worden opgelost door hier een onderscheidend woningtype neer te zetten.

De ARO is blij dat er op verschillende plekken natuurvriendelijke oevers zijn toegevoegd, maar vraagt waarom dit niet bij alle watergangen mogelijk is. Een wijk met water op boezemniveau is een kwaliteit, maar natuurvriendelijke oevers maken het wel sterker. Rietoevers in de centrale groene as kunnen bijvoorbeeld ook de zichtlijn op de molen versterken, in combinatie met meer ecologische kwaliteit. De ARO heeft vraagtekens bij het functioneren en de beheerbaarheid van de natuurvriendelijke oever langs de vaart. Het zou beter zijn om hier een doorlopende natuurvriendelijke oever te hebben, met hier en daar een paadje naar het water, in plaats van brede steigers aan te leggen. Mevrouw Boogaard vertelt dat het hoogheemraadschap en de afdeling beheer van de gemeente al hebben aangegeven dat de natuurvriendelijke oevers zelfredzaam moeten zijn. Een aaneengesloten oever is dan inderdaad beter.

Wat betreft de kaart met de toekomstige verdere uitbreiding is het wenselijk dat aan de zijde van de Brakeweg iets meer ruimte gehouden wordt tussen het dijkje en de drie erven die hier gedacht zijn. Hierdoor komt deze karakteristieke rand beter tot zijn recht. De heer Bullens zegt toe hiernaar te kijken. Uit de profielen die hij toont blijkt dat hier een aanzienlijk hoogteverschil zit tussen kavels en het dijkje, waardoor het karaktersverschil zichtbaar blijft.

Wat betreft de ontsluitingsweg in de mogelijke toekomstige uitbreiding, die het oude tracé van de ringdijk tussen het oude land en de droogmakerij volgt, zou het historisch gezien beter zijn om een onderscheid te maken in de bebouwing aan de noordzijde en die aan de zuidzijde van de weg. Aan de noordzijde zou de bebouwing zich meer kunnen richten op de bestaande woonwijken; aan de zuidzijde op de nieuwe uitbreiding die nu voorligt. De weg zou ook een asymmetrisch profiel kunnen krijgen, waarin het hoogteverschil en de voormalige ringsloot goed zichtbaar zijn. De heer Bullens vindt dit een goede gedachte. Het is goed om in het toekomstperspectief wat meer diversiteit aan te brengen. De ARO vraagt ook aandacht voor de groene middenas, die ook een stevig vervolg moeten krijgen in de toekomstige uitbreiding.

De ARO vraagt extra aandacht voor duurzaamheid in het plan, onder ander voor wat betreft het beperken van mobiliteit en voorrang geven aan de fiets, het zo groen mogelijk maken van parkeervoorzieningen (bomen, bestrating) en ook te zorgen dat privétuinen zo groen mogelijk zijn. Voor de meest noordelijk gelegen oost-west lopende weg doet de ARO de suggestie om het groen met straatbomen aan de noordzijde van de weg aan te brengen, zodat deze zonnige kant meer schaduw krijgt. De zuidkant van de weg krijgt schaduw van de woningen. Daarnaast adviseert de ARO om duurzame energie aan de voorkant mee te nemen in het plan. De heer Bullens legt uit dat in het plan al veel aandacht is voor fietsers. Deze krijgen een rechtstreekse verbinding richting het centrum, terwijl auto's moeten omrijden. De parkeervoorzieningen zullen verder worden uitgewerkt met aandacht voor bomen en hagen. Mevrouw Boogaard legt uit dat duurzame energie binnen de gemeente veel aandacht krijgt. Er wordt gekeken naar wijk- en woning-gebonden oplossingen. Mogelijk dat gebruik zal worden gemaakt van een warmte-lus, waar ook de kern op over gaat. Er is ook een adviseur op dit gebied in de hand genomen. De heer Guldemond vult aan dat de gemeente aangesloten is bij Kamp-platform voor klimaatbestendige oplossingen, waarbij gekeken kan worden welke oplossingen kunnen worden toegepast in deze wijk.

Conclusie, samenvatting

De ARO is erg tevreden met de verbeteringen die naar aanleiding van het eerdere advies van de commissie in het plan zijn aangebracht. Op hoofdlijnen is de ARO akkoord met de nu voorgestelde opzet. Er zijn nog wel een paar aanbevelingen.

De ARO vraagt om bij de entree van de wijk, die al een stuk beter is geworden door de aanleg van de brug en extra groen, nog een extra gebaar te maken en ruimte te scheppen. Dit kan door hier een woning achterwege te laten. Wat betreft de natuurvriendelijke oever langs de vaart aan de noordzijde adviseert de commissie om deze meer aaneengesloten te maken en de steigers te vervangen door paadjes naar het water. Dit verhoogt de ecologische kwaliteit en beheerbaarheid van de oever. De natuurvriendelijke oevers ziet de ARO graag ook op andere plekken in het plan zoveel mogelijk terugkomen, zoals bijvoorbeeld in de centrale groene as. Hier kan water en riet bijdragen aan biodiversiteit en tegelijkertijd de zichtlijn op de molen versterken. Het iets meer terugleggen van het erf draagt ook bij aan het versterken van deze zichtlijn.

De ARO vraagt om duurzaamheid van het begin af aan mee te nemen in het plan en hier blijvend aandacht voor te hebben. Het gaat daarbij onder ander duurzame energie, het stimuleren van langzaam verkeer, het zo groen mogelijk maken van parkeervoorzieningen en straten en ook het stimuleren van bewoners om zo groen mogelijke privétuinen aan te leggen.

Wat betreft de plannen voor de verdere toekomst vraagt de ARO om de ligging van de ontsluitingsweg ter plekke van de voormalige ringdijk aan te grijpen om hier het hoogteverschil te accentueren met een asymmetrisch wegprofiel en de woningbouw ten noorden en ten zuiden van deze weg anders te behandelen. Hierdoor wordt het historische onderscheid tussen het oude land en de Brakepolder geaccentueerd. De ARO vraagt ook om aan de zuidzijde voldoende ruimte te houden tussen de nieuwe erven en het dijkje van de Brakeweg, zodat het karakter van het dijkje behouden blijft.

8. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op dinsdag 18 mei 2021 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.