

Verslag 100e vergadering ARO, 14 mei 2024

Voorzitter: de heer H. ter Heegde
ARO-leden: de heer B. Kuipers, de heer M. Holvoet, mevrouw M. Kok
Secretaris: de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
Ondersteuning: de heer M. Veldkamp (provincie Noord-Holland, BEL/IOT)

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 97e ARO-vergadering van 28 november 2023 wordt vastgesteld.

3. Vispassage en gemaal bij Spuisluis Oostoever, Oostoeverweg, gemeente Den Helder (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. de Gier (KBNG architecten), mevrouw E. Ventura (landschapsarchitect, gemeente Den Helder), mevrouw M. Ursum (projectleider HHNK)

Mevrouw Ventura geeft een toelichting op de inpassing van het project in de plannen van de gemeente Den Helder. Het project valt binnen de grootschalige projecten waaraan de gemeente op dit moment werkt en past binnen de visie op het gebied. De gemeente is daarin op zoek naar het creëren van nieuwe recreatieve routes en daarmee de waarde van het landschap voor de toekomst van Den Helder te verbeteren. Het streven is om met een openbare verbinding de relatie van Den Helder met de Waddenzee, decennialang afgeschermd door de marine en de NAM, te herstellen en het getijdengebied voor bezoekers beleefbaar maken.

De heer de Gier geeft een nadere toelichting op het ontwerp. Het nieuwe gemaal en de vispassage zijn gelegen op de kop van het Balgzandkanaal, naast de bestaande spuisluis. Het nieuwe gemaal ligt grotendeels onder de kruin van de bestaande dijk om het uitzicht en openheid op de locatie in stand te houden. De locatie vormt een schakel tussen een te realiseren langzaam verkeersroute tussen de naastgelegen wijk en het Natura 2000 gebied, de groene verbinding ten zuiden van Nieuw Den Helder en de Schooten. Met het ontwerp voor het gemaal wordt vanuit het hoogheemraadschap HHNK beoogd deze ontwikkeling te faciliteren. Er is gekozen voor een ontwerp dat ondergeschikt is aan de bestaande dijk met een uiterlijk vergelijkbaar met de bestaande spuisluis. De bestaande spuisluis heeft door de noodzakelijke verhoging tot deltahogte een gelaagde opbouw gekregen, die in het ontwerp van het gemaal wordt overgenomen. Een deel van het gemaal komt boven de weg uit, maar het grootste deel van de installaties bevindt zich onder de weg en in de dijk. In het aangepaste ontwerp is het gemaal ontworpen als een zelfstandig element, van de spuisluis gescheiden door kort dijkprofiel. De vispassage is een onderdeel van het gemaal en is beleefbaar gemaakt voor bezoekers. Omdat de aaltjes stroming nodig hebben is de vispassage een sluis geworden, waarmee lokstroom wordt opgewekt. Een in het ontwerp opgenomen wildrooster voorkomt dat vossen het leefgebied van de broedvogels kunnen bereiken.

De ARO bedankt de heer de Gier voor hun heldere toelichting. De ARO complimenteert de aanvrager voor de wijze waarop de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. En ook complimenten voor

het vinden van budgetten om de recreatieve routes en natuurbeleving te verbeteren.

De wereld van de civiele techniek en *de wereld van de mens* (zoals de architect het noemt) is goed verwerkt in het ontwerp. *De wereld van het wild en de natuur* ontbreekt nog enigszins. Het zou goed zijn om de contrasten nog iets scherper te maken en meer aandacht te hebben voor de landschappelijke inbedding en ook eventueel gradiënten toevoegen. Misschien kan het heel simpel bewerkstelligd worden met diverse vegetatietypen en specifiek beheer om juist wel of juist niet broedvogels aan te trekken. Daarmee kan ook verschil gemaakt worden tussen de binnendijkse zijde en de kant van de Waddenzee. De ARO heeft nog een vraag over de stalen damwand. Aan de ene kant zit een (bestaande)stalen damwand, aan de andere kant komt deze terug in het nieuwe ontwerp. En het lijkt alsof die doorgezet wordt voorbij de dijk, waar die eigenlijk geen functie meer heeft.

De heer de Gier reageert op de opmerkingen van de ARO.

Als het gaat over gradiënten, het scherpe contrast, over vegetaties en beheer: in de directe omgeving van het kunstwerk is het inderdaad allemaal groen. We willen eigenlijk aansluiten op het bestaande landschap dat er nu ligt. Het is niet aan het HHNK om daar een landschapspark van te maken. Dat is een onderdeel van het vervolgtraject. Wij proberen dat te faciliteren, maar wij kunnen het niet voor hen gaan inrichten of voorschrijven. Het tweede punt is: zoeken naar een dakvegetatie die past bij de plek. Op de daken wordt geen sedumdak toegepast, maar echt een kruidendak, dat ook past bij de begroeiing van de dijk. Het onderhoud van de dijk is ook technisch beheer. Wij denken het van groot belang is om daarbij ook te kijken naar gradiënten.

Vanuit het project Noordkop wordt er gekeken naar de herinrichting van de dijk: vanaf het gemaal vooral zuidwaarts. De oevers worden heringericht om de paaiplaatsen aantrekkelijk te maken voor vissen. Dit valt buiten de kaders van dit specifieke kunstwerk. Dit kunstwerk probeert het te faciliteren en vormt de eerste aanzet om dat beleid al vast handen en voeten te geven .

Over de stalen damwand: Dat is wat er in het verleden gemaakt is. Wij hebben daar ook enorm over getwijfeld. We hebben in de eerste instantie geprobeerd HHNK te verleiden om de damwanden weg te halen. Dit ligt echter buiten de projectgrens. Aan de zijde van het gemaal hebben we gekozen voor een vergelijkbare oplossing. Het is de vraag of dat laatste stukje langs de trap nog nodig is. Het is goed om dit weg te halen.

De ARO reageert op de opmerkingen van de heer de Gier.

Als het om een Design en Construct-project gaat hebben jullie dan ook nog ambitie-eisen ten aanzien van de vegetaties op de dijken of gaat het alleen maar over het gebouw?

De heer de Gier reageert op de opmerking.

Wij zijn als architect gelukkig bij de uitwerking van het project betrokken, niet als ontwerpende architect, maar als supervisor. Het kruidendak is onderdeel van de technische omschrijving bij het ontwerp. Ik ben geen landschapsarchitect en zal dus bij een plantkundige advies vragen over een vegetatie die past bij de context en past binnen het zeeklimaat dat daar heerst.

Conclusie, samenvatting

De ARO complimenteert de aanvrager voor het ontwerp in civieltechnisch zin. Zij vraagt nog wel aandacht voor de landschappelijk inpassing. De ARO is blij horen dat het plan inbedding krijgt in het project *Rondje den Helder*. Het wordt zo schakel in die route en wordt daarmee van betekenis in een ruimere context. Het geeft de commissie vertrouwen dat de architect invloed heeft op de verdere uitwerking vanwege de Design en Construct-constructie.

De ARO wil benadrukken dat het gebouw wel leeft bij de gratie van het contrast met de omgeving. Dit aspect dient in de nadere uitwerking duidelijker aangezet te worden, ook met oog voor de ecologie en de biodiversiteit. Soortenrijkdom en goed beheer zijn daarbij van belang. Dit komt ook beleving van de plek en de architectuur ten goede. We dagen de opdrachtgever en de architect uit deze aanbevelingen mee te nemen in de nadere uitwerking van de opgave. We wensen u succes bij de verdere uitwerking en de uitvoering.

4. Windturbine Sortiva-terrein Alkmaar, gemeente Alkmaar

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Butter (teamcoördinator RES, provincie Noord-Holland)

De heer Butter geeft een toelichting op het ontwerp. De windturbine bevindt zich op het Sortiva terrein en voegt zich in een reeds bestaande lijn van drie windturbines. De initiatiefnemers hebben rekening gehouden met de plaatsingsprincipes uit de *Ruimtelijke handreiking wind op land*. Sortiva wil graag verder met het elektrificeren van de bedrijfsvoering en wil zoveel mogelijk elektriciteit zelf opwekken, mede vanwege het feit dat het elektriciteitsnet onder druk staat. De locatie is niet heel gebruikelijk: de turbine wordt geplaatst op de vuilstort en wordt voorzien van een soort parasolvoet, om niet door de afdichting heen te gaan.

Er zijn nog twee andere initiatieven in ontwikkeling. Die bevinden zich aan de buitenkant van deze bestaande lijn, een in Alkmaar en een in Heiloo. De ontwikkeling van deze locaties bevindt zich nog in prematuur stadium.

De ARO bedankt de heer Butter voor zijn beknopte toelichting. De ARO heeft nog een aantal vragen. De nieuwe windmolen wordt geplaatst tussen de bestaande windmolens, die op het bestaande maaiveld staan. De nieuwe molen komt straks op 27 meter boven het maaiveld. De ARO acht het van belang dat de molens straks visueel op één hoogte staan, ook met het oog op de verlichting. Ook vraagt de ARO aandacht voor het uiterlijk van de windmolen: de gondel en de wieken dienen een duidelijke verwantschap met deze onderdelen van de bestaande molens, in vorm en afmeting.

De heer Butter reageert op de opmerkingen van de commissie. Er zal worden geprobeerd er een vergelijkbare turbine neer te zetten om de harmonie niet te verstoren. Dit zal, vanwege de hogere plaatsing, ook eisen stellen aan de vormgeving en hoogte van de mast op aan te sluiten op de ashoogte van naastgelegen molens in de rij. Het is de vraag of de turbines die toen geplaatst zijn nog steeds verkrijgbaar zijn. Er wordt wel alles aan gedaan om de verschijningsvorm van de molen gelijksoortig te houden, waarbij kleine maatafwijkingen van de wieken voorstelbaar zijn.

Conclusie, samenvatting

De ARO spreekt haar vertrouwen uit in nadere uitwerking het ontwerp, met aandacht voor de verschijningsvorm. Zij wenst de aanvrager succes bij de uitwerking en uitvoering.

5. Bedrijventerrein de Purmer, gemeente Edam-Volendam

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer P. Wiersma (procesmanager, gemeente Edam-Volendam), de heer R. Colombijn (stedenbouwkundige, landschapsarchitect gemeente Edam-Volendam) en de heer M. van Lin (strategisch adviseur ruimte en stedenbouwkundige gemeente Edam-Volendam)

De heer Colombijn geeft een toelichting op het plan. De gemeente Edam-Volendam wil een

bedrijventerrein ontwikkelen aan de noordzijde van de Purmer, aan de zijde van Baanste Noord (gemeente Purmerend). Samen met de gemeente Waterland hebben de twee gemeenten een gemeenschappelijke visie opgesteld voor de ontwikkeling van de Purmer, waarin de ontwikkeling van het bedrijventerrein is afgestemd. De vaststelling van deze visie loopt nog. Ondertussen is de gemeente Edam-Volendam verdergegaan met plannen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gebied.

Het gebied wordt begrensd door de Provinciale weg, de Oosterweg, de Edammerweg en de Middentocht, met een uitloper aan de noordzijde.

De zuidrand, langs de provinciale weg, is identiek aan de opbouw van de Baanste. Daar is voor gekozen om het beeld langs de Provinciale weg door te zetten. Als je straks de Provinciale weg volgt dan heb je aan de noordkant het identiek beeld. Het lijkt eigenlijk niet gepast om daar een nieuwe opbouw te bedenken. Aan deze zijde bevinden zich geen robuuste landschappelijke afschermingen. Het zicht op de gebouwen wordt daar wel onderbroken door groepsgewijze geplaatste beplanting langs deze weg.

Aan de zijde van de Oosterweg wordt het bedrijventerrein afgeschermd door de bestaande lintbebouwing, die wordt doorgezet tot aan de zuidelijke (interne) ontsluitingsweg. De kavels in deze strook zijn een soort eilandjes geworden, waarbij de waterstructuur van de oude polder structuur een scheiding vormt met het bedrijventerrein. Aan de oostzijde van de zuidrand wordt een reservering voorgesteld voor een publieke functie, als beëindiging van de strook met lintbebouwing. Deze bebouwing hoort qua schaal en maat bij het lint, met mogelijk een kleine afwijking.

De westzijde wordt gevormd door de Middentocht, van oorsprong een relatief brede watergang die midden in de droogmakerij lag. Ter hoogte van dit gebied wordt het een ecologische zone met een voetpad in het midden. Aan de zijde van het bedrijventerrein wordt het een brede waterpartij met eenzelfde ecologische zone, die wordt beplant met een zekere afschermende beplanting naar de bebouwing toe. De noordzijde heeft een vergelijkbaar profiel, met een verbrede waterpartij en diezelfde ecologische zone met een struipad en een beplanting om die bebouwing enigszins af te schermen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen om een rustig beeld te bewerkstelligen, met op een aantal plekken ruimte voor verbijzonderingen. Aan de oost- en west- en noordzijde van het bedrijventerrein zijn rooilijnen opgenomen voor de achterzijde van de kavels. Binnen het gebied zijn regels opgenomen voor de voorzijde van de kavels. Voor de hoekkavels gelden aanvullende regels. Ook zijn er regels opgenomen voor reclame en verlichting. De zuidzijde vormt een zichtlocatie en vraagt om regels voor representatieve gevels.

De ARO bedankt de heer Colombijn voor zijn toelichting. De ARO heeft een aantal vragen over het grotere geheel. Voor de polder zijn allerlei hemelbestormende plannen voor bedacht. Daarvan wordt nu een stukje ingevuld en daarbij is het steeds de vraag waar het heengaat met de polder. De ARO vraagt zich af hoe het bedrijventerrein zich verhoudt tot de strategische gebiedsvisie, waarin karakteristieken van de polder zijn benoemd. Hoe verhoudt de invulling van het terrein ten opzichte van het grote geheel en welke keuzes zijn daarbij gemaakt? Hoe wordt ervoor gezorgd dat structuur van de Purmer een sterke basis blijft vormen voor een doorontwikkeling van deze plek, maar ook op de langere termijn voor de Purmer als geheel?

Als de ARO vervolgens naar het plan voor dit deelgebied kijkt ziet ze een redelijk klassiek bedrijventerrein, met een inrichting en profielen met een eigen soort logica. Er wordt kleur- en materiaalgebruik enige samenhang aangebracht, maar met name de terreininrichting zal dominant zijn, met hekken en een terrein waar wordt geparkeerd en iedereen zijn eigen pallets en containers opstapelt. Nu zien we een blok met vier randen met achterkanten, om het binnengebied af te schermen. Wellicht kunnen de randen juist wel een identiteit krijgen. In het plan ontbreekt een

hiërarchie. De vraag is hoe dit verstevigd kan worden, zodat er een framework ontstaat dat op locatieniveau toekomstbestendig is en waar alle opgaves die ons tegemoet komen kunnen worden opgenomen.

Het casco is nu nog niet erg robuust. Het is onduidelijk waar de gebouwen komen te staan, hoe dicht ze op het hekwerk staan. De hagen langs het hekwerk zijn bijzonder marginaal en soms worden ze als een soort klimplanten getekend. Het biodiversiteitsconcept is nog niet sterk ontwikkeld. De middentocht en de lange lijnen in het plan bieden kansen om de wateropgave en de ecologische opgave goed te borgen. Ten aanzien van de energieopgave is het noodzakelijk de daken te voorzien van zonnepanelen, om te voorkomen dat er elders zonne-akkers moeten worden aangelegd.

Een bedrijventerrein van deze tijd vraagt om een andere aanpak, met een vorm van parkmanagement. Dat kan een manier zijn om een bedrijventerrein van de toekomst te maken, waarin al die zaken als klimaatbestendigheid, waterbeheersing, duurzaamheid, energietransitie et cetera kunnen worden opgelost.

Naast deze vragen heeft de ARO ook vragen over de dichtheden op de kavels. Wat is het bebouwingspercentage en wat zijn de bouwhoogtes, wat is de mate van verharding op het terrein? Dat is eigenlijk het volgende schaalniveau, maar deze voorwaarden bepalen de uitstraling van het gebied. De nu gesuggereerde variatie kan wellicht gereduceerd worden om meer uniformiteit te laten ontstaan.

De heer Colombijn en de heer Wiersma reageren op de opmerkingen van de ARO.

Er zijn een aantal vragen over de interne structuur. Dit is mogelijk nog niet goed uitgelegd. De achterkanten van de gebouwen worden uitgelijnd op de buitenkanten van het bedrijventerrein. Bedrijven hebben de neiging om hun opslag achter de gebouwen te organiseren en die zit in dit plan juist niet aan de landschapskant. We zijn dus eigenlijk streng aan de buitenkant en iets minder streng aan de binnenkant. Dat is een keuze die vanuit landschappelijk oogpunt ontzettend belangrijk is. De binnenkant wordt dan wat rommeliger. Door gebruik van gedekte kleuren kan er nog een zekere eenheid worden bereikt.

Er zijn ook vragen over de maatvoering van de profielen. De Middentocht heeft breed, groen profiel, met voldoende schaal en massa. Dat geldt ook voor de Oosterweg, want daar vormt het lint de overgang. Voor de Provinciale weg wordt bewust gekozen voor een voortzetting van het profiel bij de Baansteede. Dat is bewust gedaan omdat dat een zichtlocatie is. Aan de Edammerweg zit er geen landschappelijke buffer meer tussen. Daar is geen ruimte het in de maatvoeringen van het bedrijventerrein in te passen. Het gaat dan ten koste van de uit te geven terreinen.

De ARO reageert op de opmerkingen.

Uit de laatste opmerking blijkt dat financiële overwegingen een grote rol spelen. Het is daarom belangrijk het bestuur ervan te overtuigen dat het ook op een andere manier kan, zonder dat er meer vierkante meters openbaar worden. Naast het maken van robuuste randen kun je op een andere manier nadenken over de groene invullingen van de percelen. Dit kan door bedrijven uit te dagen met elkaar een soort bedrijfscampus maken. Voorbeelden van bedrijventerreinen met automobielen in Breda en in Tilburg laten dit zien. Deze delen met elkaar een groene omgeving, met gezamenlijke parkeerplaatsen. De inrichting is daardoor heel erg groen, alsof de bedrijven zich in een park bevinden. Door middel van het maken van ruimtes en doorzichten ontstaat een grotere openheid.

Er kan ook ingezet worden op dubbelgrondgebruik, waarbij bijvoorbeeld op het dak geparkeerd wordt, waardoor de ecologische voetprint kleiner wordt. Het gebruik van hekken kan beperkt worden door de aanwezige barrières in de vorm van waterlopen.

Over het profiel langs de Provinciale weg wordt gezegd dat het een herhaling is van het profiel bij de

Baanstee. Maar is dat profiel zo goed dat je het dan nog wilt herhalen? Bij een nieuw bedrijventerrein moet je wellicht meer ruimte claimen. Moeten die inhammen van het water niet veel breder of dieper zijn om invulling te geven aan de wateropgave te voldoen en een sterker toekomstbestendig ruimtelijk casco te krijgen?

Bij de inrichting van bedrijventerreinen wordt vaak een achterhaald ruimteverslindend uitgangspunt gekozen. Er wordt een kavel uitgegeven waar vervolgens een gebouw op geplaatst wordt. Er omheen wordt een hek geplaatst en de overige ruimte wordt parkeerplaats en ruimte voor opslag. Dit is een gemakzuchtige manier van ruimte vullen met vrij loze, weinig intensieve functie. Als je een bedrijvenpark van de toekomst wilt maken, met meer openheid, kan gezocht worden naar andere manieren om het parkeren of andersoortig dubbel grondgebruik. Daar zou wel de sleutel kunnen liggen.

Qua structuur zou het efficiënter zijn om aan de slagenstructuur van de polder vast te houden. Je hebt dan een efficiënte verkaveling, waarin nog altijd het principe van de harde buitenrand gehanteerd kan worden, zoals benoemd wordt. Dan ontstaan er aan de oostkant en aan de westkant gewoon koppen en kun je de ruimte die je over hebt gewoon investeren in dat casco. Er ontstaat zo hoofd- casco in een sub-casco.

De heer Wiersma reageert op de opmerkingen over duurzaamheid. Voor de gebouwen wordt een GPR-score van een 8,5 gevraagd. Dit is hoger dan op de bestaande bedrijventerreinen. Het verplicht stellen van toepassing van zonnepanelen vormt een goede toevoeging. Over de biodiversiteit: bij het project is een ecooloog betrokken. Deze kijkt mee en heeft het stedenbouwkundig plan als zeer positief beoordeeld. Alles wat we hier doen komt ten goede aan de biodiversiteit.

Met betrekking tot de waterberging: dat is tegenwoordig een heel belangrijk onderdeel van gebiedsontwikkeling en dat ziet er momenteel goed uit. Net als plan Lange Weeren is aan Nelen en Schuurmans gevraagd om die waterbergingsopgave kaart te brengen, ook in afstemming met het Hoogheemraadschap. Tegelijkertijd hebben we natuurlijk ook nog een MER-procedure te doorlopen. Die moeten we volgen voor een bedrijventerrein en alle facetten komen daar ook aan bod. Aansluitend stelt de heer Wiersma nog een vraag over zichtlijnen.

De ARO reageert op de opmerkingen. Zij juicht het toe dat er duurzaamheidseisen worden gesteld aan de gebouwen. Duurzaamheid heeft echter niet alleen betrekking op het gebouw. Dat zit ook in de openbare ruimte en in het beheer van de eigen kavels en moet meegenomen worden vanaf het begin. Die aspecten hebben allemaal ruimte nodig. Als je dat er nu niet goed inzet, krijg je het niet voor elkaar. Het is goed daarbij te bedenken dat je een plan maakt voor de komende zestig jaar. Over zichtlijnen: als om het hele plan een kader van hele brede riet rietkragen ligt, dan ziet het er ook alweer heel anders uit.. De ARO zou veel meer onderzoek en visualisaties willen om te kijken wat je waar ziet en aan welke knop je kan draaien. Bij andere projecten zien we visualisaties. Dat zou je ook met zichtlijnen kunnen doen. Die zichtlijnen kun je ook inderdaad goed in het casco verwerken. Als je daar hiërarchie in aanbrengt en als fundament gebruikt voor de ontwikkeling van het terrein.

Conclusie, samenvatting

De aanvrager is nog bezig met een doorontwikkeling van het plan. Er is sprake van een zoekproces op vele fronten en de ARO bespeurt een goede grondhouding met betrekking tot ecologie, biodiversiteit, waterbuffering en duurzaamheidsaspecten.

Naast alle suggesties die wij hier hebben gedaan noemen we een aantal aspecten met name. De hiërarchie in het casco is van groot belang. Daarnaast is er onderzoek nodig naar het mogelijk stapelen van functies in hogere bouwen en parkeren op niveau. We weten dat een plan ook financieerbaar moet zijn, maar van de andere kant: als je het nu niet goed doet, dan blijven het

blokkendozen, met daaromheen op maaiveld geparkeerd auto's en opslag. Het is daarom goed om impulsen proberen te geven voor een andere ontwikkeling. Om te investeren in een bedrijventerrein waarin integraal, in de hele ontwikkeling, aandacht is voor ecologie en biodiversiteit, rekening houdend met de ontwikkelingen in de komende zestig jaar.

Het lijkt de ARO verstandig nog een keer over het plan te praten, over al die aspecten waarop nu is gewezen door de ARO, nader uitgewerkt en uitgekristalliseerd. Het plan moet nog wat meer tot wasdom komen en dan ziet de commissie het plan graag nog een keer terug voor een tweede behandeling. Die is korter dan deze behandeling. Het is aan de aanvrager om aan te geven wanneer het plan op een niveau is waarop we weer van gedachten kunnen wisselen.

6. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering vindt plaats op dinsdag 25 juni 2024 vanaf 16:00 uur, op locatie in Haarlem. De voorzitter sluit de vergadering.