

Verslag 110e vergadering ARO, 17 maart 2026

Voorzitter: de heer H. ter Heegde
ARO-leden: de heer B. Kuipers, de heer M. Holvoet, mevrouw M. Peters, mevrouw M. Kok,
de heer J.E. Abrahamse en de heer J. Rademakers
Secretaris: de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
Ondersteuning: mevrouw M. Warmerdam, de heer K. Saunders (provincie Noord-Holland)

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 109e ARO-vergadering van 27 januari 2026 wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking agenda

De ARO bespreekt de agenda van de te behandelen plannen in het besloten deel van de vergadering.

4. Gebiedsontwikkeling Schagen Oost, gemeente Schagen tweede behandeling

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. de Lange, de heer A. Swart, de heer J. Keizer, de heer S. van Nieuwenhoven en de heer T. Rootlieb (gemeente Schagen), de heer W. Bouw en mevrouw A. de Jong (Slabbers), mevrouw M. Witbraad en de heer J. van der Doelen (SVP) en mevrouw E. Nieland, de heer W. Hof en de heer P. van Son (provincie Noord-Holland)

De heer Bouw geeft een toelichting op het nader uitgewerkte plan, met nadruk op de wijzigingen. Het ontwerpteam is vooral de diepte ingegaan en heeft geprobeerd het plan verder uit te werken en te structureren, mede op basis van de aanbevelingen die de ARO de vorige keer heeft gegeven.

De compensatie-eisen zijn beter in beeld gebracht. Ook het onderdeel cultuurhistorie is nader uitgewerkt. Met de toevoeging van de foto's wordt duidelijk getoond hoe de cultuurhistorie als inspiratie heeft gediend voor het ontwerp.

In het ontwerp zijn de acht kernwaarden verder uitgewerkt en samengevoegd tot vijf kernkwaliteiten, omdat dit werkbaarder is. Per onderdeel wordt helder beschreven wat er is, wat behouden wordt, wat er verdwijnt, wat wordt versterkt en wat wordt teruggebracht. Daarbij is inzichtelijk gemaakt hoe de kwaliteiten die verloren gaan, zo goed mogelijk worden gecompenseerd.

Een belangrijke wijziging is dat de 'parels' in de middenzone zijn verwijderd, om de openheid van het gebied en de zichtlijnen richting het landschap en de kerk te behouden.

Daarnaast is er een hoofdstuk toegevoegd over intenties en onzekerheden. Het plan is nog volop in ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het gebied idealiter wordt ingericht, waarbij het centrale park en de inpassing langs de weg prioriteit hebben. Deze gebieden zijn in eigendom van de gemeente en worden in de toekomst door de gemeente beheerd. Voor de overige groene gebieden wordt nog gezocht naar passende beheervormen.

De heer Swart geeft een toelichting op de werkwijze van de gemeente. Met de toepassing van de 'Wet

voorkeursrecht gemeenten' is het voor de gemeente mogelijk om actief grondbeleid te voeren. Dat heeft de gemeente veel gebracht en is essentieel voor dit plan. De gemeente neemt nadrukkelijk de regie en wil de in het plan geschetste ambities waarmaken. Het plan bevindt zich nog midden in het reken- en tekenproces en er wordt nauw samengewerkt met de provincie. Tegelijkertijd worden keuzes gemaakt over de ontwikkelstrategie: wat doet de gemeente zelf en wat wordt aan marktpartijen overgelaten.

De gemeente is trots op wat er nu ligt en wil dit tempo vasthouden. Het doel is om rond deze tijd volgend jaar het Omgevingsplan ter inzage te leggen en richting besluitvorming te gaan. Dat is ook nodig vanwege de deadlines rondom het voorkeursrecht. Het is een ambitieus plan waar de gemeente veel waarde aan hecht.

De ARO geeft aan onder de indruk te zijn van het plan en de uitwerking. Geconstateerd wordt echter dat de borging van de ambities een belangrijk aandachtspunt blijft. Er wordt verwezen naar de passage over ambities en risico's, en de vraag blijft in hoeverre de geschetste kwaliteiten daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Het terugbrengen van sloten en het realiseren van een fietstunnel worden daarbij benoemd als wezenlijk onderdeel van het plan.

De hoofdvraag is daarmee wat de borging is achter het plan: hoe wordt verzekerd dat wat nu wordt gepresenteerd ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Daarnaast vraagt de ARO naar de verdeling van woningdichtheden en kwaliteiten over de verschillende deelgebieden. Hoewel er veel principes zijn beschreven, blijft de vraag wat concreet wordt vastgelegd, bijvoorbeeld in termen van dichtheden, woonmilieus en parkeeroplossingen. Hoe wordt omgegaan met de druk om later in het proces het aantal woningen te verhogen? De ARO vraagt om na te denken over instrumenten zoals een kwaliteitsteam om de ambities op gebied van omgevingskwaliteit te bewaken. De ARO vraagt ook wat de fasering van het plan is en hoe het ruimtelijk raamwerk daadwerkelijk geborgd wordt. De commissie doet de suggestie om het raamwerk als randvoorwaarde vast te leggen. Het is tevens van belang de investeringen in infrastructuur, zoals verbindingen en waterstructuren, integraal worden meegenomen in de exploitatie als onderdeel van een ontwikkelstrategie.

De ARO constateert dat het waterbeheer en het landgebruik van de groen-blauwe structuur nog onvoldoende uitgewerkt zijn, terwijl die wel bepalend zijn voor de kwaliteit van het gebied. Hiervoor is een duidelijke strategie nodig voor de transitie van het agrarisch landgebruik, voor de ontwikkeling en beheer van de natuur en voor een klimaatbestendig waterbeheer als dragers van de landschapskwaliteit. Een concrete dimensionering en onderbouwing van de keuzes ontbreekt. Het gaat daarbij niet alleen om compensatie (waterberging, natuur, landschap), maar om een daadwerkelijke kwaliteitsimpuls voor het landschap. Tevens wordt aandacht gevraagd voor archeologische rijksmonumenten in het gebied, zoals terpen, en het belang van instandhouding daarvan in relatie tot veranderende beplanting en waterstanden.

De ARO geeft aan dat een ontwikkelingsstrategie onontbeerlijk is voor het realiseren van de ambities. Een gebiedsregisseur kan een middel zijn om deze strategie te bewaken.

De heer Bouw en de heer Swart erkennen in de beantwoording dat veel van de genoemde punten verdere uitwerking vragen. Er wordt aangegeven dat er al gesprekken lopen met het waterschap en dat de wateropgave verder in beeld wordt gebracht. Ook wordt gewerkt aan een verdiepingsslag in de uitwerking van bodem en water als sturende principes. Ook de omgang met de terpen behoeft nadere studie. Wat betreft de verkaveling wordt aangegeven dat structuren en profielen vastgelegd zullen worden, evenals beeldkwaliteit en architectonische uitgangspunten. Deze zullen worden geborgd in documenten zoals het

stedenbouwkundig plan en een bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Tevens zullen er aanvullende afspraken gemaakt worden met de provincie om de kwaliteit te borgen.

Het plan gaat uit van maximaal 1500 woningen, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de eis dat twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn, wat invloed heeft op dichtheden en woningtypologieën. De dichtheden bedragen, van boven naar beneden, respectievelijk 25, 45 en 30 woningen per hectare.

Ten aanzien van mobiliteit wordt aangegeven dat een lagere parkeernorm wordt gehanteerd dan voorheen, maar nog wel met oog voor de lokale realiteit waarin de auto nog een belangrijke rol speelt. Er wordt gezocht naar oplossingen met meer collectiviteit en deelmobiliteit.

Conclusie, samenvatting

De ARO spreekt haar waardering uit voor het plan en ziet dat het een sterke ruimtelijke basis biedt voor de ontwikkeling van het gebied. De ambities van het plan worden door de commissie onderschreven als basis om met deze ontwikkeling recht te doen aan de status van Bijzonder landschap. Tegelijkertijd stelt de ARO dat de grootste opgave ligt in de verdere concretisering én borging van deze ambities. Het is essentieel dat de gewenste kwaliteit niet alleen wordt verbeeld, maar ook wordt vastgelegd door planonderdelen te benoemen en te kwantificeren. Het vraagt ook om een heldere ontwikkelstrategie, een integrale uitwerking van de groen-blauwe structuur, concrete en meetbare doelstellingen en een robuuste borging op juridisch, financieel en organisatorisch niveau. Alleen onder deze voorwaarden kan het plan zich ontwikkelen tot een duurzame en kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling op de lange termijn.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken. De ARO ziet het plan graag terug als het is uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

5. Samenwerking bij ruimtelijke advisering

Dit onderwerp is besproken in het besloten deel van de vergadering. De notulen hiervan zijn niet openbaar beschikbaar.

6. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 12 mei 2026 vanaf 16:00 uur. De voorzitter sluit de vergadering.