

Verslag 109e vergadering ARO, 27 januari 2026

<i>Voorzitter:</i>	de heer H. ter Heegde (tot 18.45 uur), de heer M. Willemsen (na 18.45 uur)
<i>ARO-leden:</i>	de heer B. Kuipers, de heer M. Holvoet (tot 18.45 uur), mevrouw M. Peters, mevrouw M. Kok, de heer M. Willemsen, de heer J.E. Abrahamse en de heer J. Rademakers
<i>Secretaris:</i>	de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
<i>Ondersteuning:</i>	mevrouw M. Warmerdam (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 108e ARO-vergadering van 25 november 2025 wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking agenda

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

4. Bedrijventerrein Vredemaker Noord, De Goorn, gemeente Koggenland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Burger (gemeente Koggenland), de heer N. Berger (Urbanus Beheer), de heer L. Kok (Burcht Vastgoed), de heer K. Vrijsen (Wever Bouwgroep), de heer T. Bullens (Vollmer + partners), de heer T. Rau en de heer G. Mostart (RAU architecten).

Tom Bullens geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan. Het gebied grenst aan het polderlandschap en aan het bestaande bedrijventerrein. Het plan is opgebouwd vanuit een visiekaart die richting moet geven aan de verdere ontwikkeling. In de structuur is bewust gekozen voor een duidelijke tweedeling: enerzijds een groot bouwvolume, de bakkerij, en anderzijds een zone met kleinschaliger kavels voor meerdere bedrijven. Dit plan is eerste stap in een gefaseerde ontwikkeling van het gebied.

In de bestaande situatie loopt er een watergang door het plangebied, maar in het ontwerp is ervoor gekozen deze niet te behouden. In plaats daarvan wordt het water naar de randen van het gebied verplaatst. Hierdoor ontstaat een krachtige groen-blauwe randzone, met name aan de westzijde langs de provinciale weg. Door daar een brede watergang, natuurlijke taluds en opgaand groen te realiseren, kan een sterke landschappelijke overgang worden gemaakt tussen bedrijventerrein en polder. Ook aan de noordzijde wordt ingezet op een natuurlijke, organische rand met ruimte voor een onderhoudspad dat tevens als ommetje kan dienen voor gebruikers van het gebied.

Thomas Rau presenteert het ontwerp voor de bakkerij, een gebouw van circa 34.000 m². Het gebouw vormt een groot landschappelijk bouwwerk. Het productieproces van brood wordt in dit gebouw gefaciliteerd, waarbij vrachtverkeer aan de zijkant wordt afgehandeld. De gevel wordt uitgevoerd als een lange groene haagstructuur, waardoor het volume visueel verzacht wordt en het gebouw in het landschap opgaat. Daarnaast is voorzien in een publieke trap naar het dak, waar mogelijk een winkel of café wordt gerealiseerd, zodat bezoekers uitzicht hebben over het polderlandschap. De ambitie is om een hoge architectonische kwaliteit te realiseren die richtinggevend kan zijn voor het gebied.

De ARO bedankt de heer Bullens en de heer Rau voor hun toelichting. De ARO vraagt meer duidelijkheid over de samenhang tussen de visiekaart en de eerste uitwerking. In de visie lijkt het water door te lopen in het middengebied, terwijl het in de uitwerking verdwijnt. Het is de vraag hoe stevig de landschappelijke dragende structuur werkelijk is. Ook zijn er zorgen over de smalle groenstroken en het ontbreken van duidelijke waterstructuur in de uitgewerkte plannen. Er wordt ook gevraagd wat de ontwikkelstrategie inhoudt als er als eerste een iconisch gebouw wordt neergezet.

De bakkerij wordt als iconisch gebouw gepresenteerd, maar bevindt zich niet op een evidente zichtlocatie ligt. De ARO vraagt zich af of dit de juiste plek is voor zo'n icoon en wat dit betekent voor de rest van het bedrijventerrein. Het gebouw oogt ambitieus, maar staat relatief krap op de kavel en lijkt daardoor op gespannenvoet te staan met zijn omgeving.

De bestaande polderstructuur zou richtinggevend kunnen zijn voor de gehele randontwikkeling. De ARO adviseert om de polderstructuur sterker te benutten als ordenend principe. Er bestaat een verschil in maatvoering tussen de kavels en het lijkt alsof de huidige verkaveling mede ingegeven is door grondposities. Er ontbreekt een overkoepelend verkavelingsplan waarin duidelijk wordt waar grote, kleine en iconische kavels logisch zijn gepositioneerd.

Kees Vrijsen reageert op de opmerkingen van de ARO. Er wordt een parkmanagementorganisatie of beheervereniging wordt opgericht die eigenaar wordt van de landschappelijke randzones. Kopers van kavels worden verplicht lid en dragen financieel bij aan het gezamenlijke beheer, zodat kwaliteit en onderhoud geborgd blijven. De gemeente zet in haar omgevingsvisie op een lange termijnontwikkeling in oostelijke richting, terwijl de noordzijde als permanente landschappelijke rand wordt ingericht. Het slotenpatroon blijft herkenbaar in de noord-zuidrichting. Wat betreft de bakkerij: de gekozen locatie houdt ook verband met mogelijke toekomstige hoogteontwikkeling van het gebouw, van circa 10 à 12 meter naar mogelijk 16 meter. Door een opbouw in schaal van west naar oost ontstaat een logische massaopbouw in het gebied.

Thomas Rau erkent dat er spanning zit tussen het volume van het gebouw en de beschikbare kavelruimte. Het programma van eisen is nog niet definitief. Het huidige ontwerp schetst vooral een kwalitatief beeld van de ambitie. In een volgende ontwerpfase kan mogelijk meer ruimte worden gecreëerd voor randzones en kan het volume nader worden afgestemd op het landschap.

De ARO blijft twijfels houden over de positionering van de bakkerij als icoon. Het gebouw lijkt gevoelsmatig terzijde geschoven, terwijl het een visitekaartje voor de ontwikkeling zou kunnen zijn.

De samenhang tussen het kaderplan en uitwerking is onvoldoende zichtbaar en het verwijderen van de sloot wordt niet overtuigend gemotiveerd. De vraag is hoe de overgang aan de noordkant daadwerkelijk landschappelijk wordt geborgd, zeker in relatie tot het forse volume van de bakkerij.

Conclusie, samenvatting

De ARO waardeert de architectonische ambitie van de bakkerij, maar de landschappelijke inpassing en de samenhang met de onderlegger van het polderlandschap overtuigt nog onvoldoende. Met name het vervallen van de centrale sloot, de positionering van het iconische gebouw en de toekomstige doorontwikkeling van het gebied vragen om nadere uitwerking. De commissie acht het van groot belang dat de landschappelijke onderlegger leidend blijft en dat de zachte overgang naar de omgeving zorgvuldig wordt ontworpen.

De ARO ziet potentie van het plan, maar vraagt om een zorgvuldiger verankering met een robuuste

landschappelijke structuur, met helder toekomstperspectief voor het gehele gebied.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan het ARK voor vervolgadvisering. Zij wenst de aanvragers succes bij de uitwerking.

5. Stedenbouwkundigplan Oosterterpweg, Wieringerwerf, gemeente Hollands Kroon

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Borst (gemeente Hollands Kroon), mevrouw M. van der Gragt (gemeente Hollands Kroon), de heer S. Vonk (Imoss), de heer J. Grajer, mevrouw I. Juffermans, en mevrouw P. Kuijpers (Rijksvastgoedbedrijf) en de heer S. Lehman (provincie Noord-Holland)

De heer Vonk geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. De Nota van uitgangspunten is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is nader uitgewerkt, waarbij opnieuw kritisch is gekeken naar de onderbouwing van het concept en de hoofdstructuur van de wijk, mede naar aanleiding van de opmerkingen van de ARO uit de eerdere bespreking.

Het plan is gebaseerd op een analyse van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De ontwikkeling grijpt terug op twee belangrijke structuren: het onderliggende slenken- of krekenlandschap dat nog altijd in de bodem herkenbaar is, en de ontginningsstructuur van de Wieringermeer met haar kenmerkende maatvoering van 250 meter brede kavels. Deze twee lagen worden in het stedenbouwkundig concept met elkaar verweven. Het Slenkenpark vormt daarbij een dragend landschappelijk element dat door de wijk loopt en de nieuwe woongebieden met elkaar verbindt. Het park krijgt een recreatief pad en moet bijdragen aan het concept van positieve gezondheid, waarbij groen, ontmoeting en beweging centraal staan. De woningen worden met hun voorkanten op het park georiënteerd, terwijl parkeren achter de bouwvelden wordt opgelost.

Aan de Oosterterpweg wordt de ontginningsstructuur extra benadrukt door hoven te creëren die refereren aan de historische boerderij-erven.

In het beeldkwaliteitsplan is daarnaast nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de oudere wijken van Wieringerwerf. Er is gekozen voor een palet dat refereert aan de traditionele baksteenarchitectuur van de Wieringermeer, aangevuld met hout als aanvullend materiaal. In het plan zijn bouwregels, ordeningsprincipes en richtlijnen voor gevels, daken en erfafscheidingen vastgelegd. Deze zijn vastgelegd in een bouwregelkaart, die samen met het stedenbouwkundig plan de juridische basis vormt voor de eerste fase.

De ARO reageert overwegend positief op de doorontwikkeling ten opzichte van de eerdere bespreking, maar heeft nog de nodige vragen. De ARO vraagt hoe het Rijksvastgoedbedrijf en het Atelier Rijksbouwmeester tegen het plan aankijken en hoe een nog open kavel aan de Oosterterpweg zal worden ingevuld.

De ARO vraagt zich af of het Slenkenpark met een breedte van circa 43 meter niet te krap is voor de ambities die eraan worden gekoppeld, mede gezien het nu voorgestelde programma. Er zijn kansen om het park meer als ringstructuur rond Wieringerwerf te positioneren. Er is waardering voor het feit dat de woningen nu met hun voorkanten aan het park liggen, maar merkt op dat in de proefverkaveling aan de noordrand van het

plan mogelijk zicht op parkeerplaatsen ontstaat.

De ARO gaat dieper in op de groenblauwe structuur en vindt dat er veel ambities worden uitgesproken over het Slenkenpark, maar dat de borging daarvan onvoldoende is vastgelegd. De contramal – het groenblauwe raamwerk – is minstens zo belangrijk als de bouwvlakken en zou deze explicieter en met maatvoering moeten worden vastgelegd, bijvoorbeeld via principeprofielen. Ook stelt de ARO voor om het integrale concept van de slenken sterker door te vertalen in waterbeheer, ecologie en bodemgebruik.

In dat verlengde wijst de ARO op de water- en bodemopgave. Het slenkenconcept wordt nu vooral als vorm wordt toegepast, terwijl de dynamiek van een kreeksysteem meer inhoudelijk kan worden benut (wisselende waterpeilen (piekberging), frequent wisselende stroomrichtingen (doorspoeling) en invloed zoute kwel (brak milieu)). Daarnaast merkt de ARO op dat de architectonische referentiebeelden nog steeds erg divers en generiek zijn en weinig aansluiting tonen bij de sobere baksteenarchitectuur van de Wieringermeer.

De heer Vonk reageert op de vraag over de open kavel aan de Oosterterpweg. Deze wordt ontwikkeld volgens dezelfde principes als nu gehanteerd in deze deeluitwerking.

Mevrouw Kuijpers legt uit dat het Rijksvastgoedbedrijf betrokken is geweest bij de nadere uitwerking, maar dat het Atelier Rijksbouwmeester niet formeel heeft aangehaakt. Wel is het plan besproken in de context van de Werkplaats Mooi Nederland, waar de behoefte aan een sterkere groenblauwe structuur werd onderschreven.

Conclusie, samenvatting

De ARO ziet duidelijke verbeteringen zien ten opzichte van de vorige bespreking, met name door de oriëntatie van woningen op het park. Het beeldkwaliteitsplan is aanzienlijk verbeterd, maar de verwijzing naar de oorspronkelijke architectuur kan nog sterker. Tegelijkertijd leeft bij de commissie het gevoel dat de groenblauwe structuur nog niet stevig genoeg is verankerd. Er wordt geadviseerd om de borging van het landschappelijk raamwerk te versterken, de structuur te vereenvoudigen en meer helderheid te scheppen in de integrale uitwerking van openbare ruimte in combinatie met de wateropgave, ecologie en bodemgebruik. Door voldoende harde randvoorwaarden om de landschappelijke en ecologische ambities daadwerkelijk vast te leggen kunnen de landschappelijke en ecologische ambities daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan het ARK voor vervolgadvisering. Zij wenst de aanvragers succes bij de uitwerking.

6. Gebiedsontwikkeling Schagen Oost, gemeente Schagen

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

De heer Bouw presenteert het stedenbouwkundig raamwerk voor Schagen-Oost. Het plan bouwt voort op de vastgestelde Omgevingsvisie en is gebaseerd op een uitgebreide landschappelijke analyse. Het West-Friese landschap, met zijn sterke oost-west oriëntatie en getijde-inversierug, vormt daarbij een leidend principe. Hoogteverschillen, bodemopbouw en waterhuishouding zijn zorgvuldig onderzocht, mede in relatie tot het

grotere peilgebied waarvan ook de stad Schagen deel uitmaakt.

In de planvorming zijn historische verkavelingsstructuren, verdwenen waterlopen, terpen en linten nadrukkelijk betrokken. Het landschap moet leesbaar blijven en de cultuurhistorische maat moet herkenbaar terugkomen in het stedelijk weefsel. Tegelijkertijd wordt beoogd de nieuwe wijk sterk te verbinden met de bestaande stad. Voor de ontsluiting van de wijk wordt het STOMP-principe gehanteerd. Er worden duidelijke fiets- en wandelverbindingen richting centrum en station gelegd, terwijl de wijk voor autoverkeer indirect wordt ontsloten

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit een centrale oost-west georiënteerde parkzone die waterberging combineert met openbare kwaliteit. Rondom de wijk komt een groene buffer richting de linten en het open landschap. De bebouwing wordt dicht bij de stad gepositioneerd, terwijl de randen ruim en groen blijven. Er zijn drie woonsferen met verschillende dichtheden voorzien. Het meest stedelijke deel ligt op de getijde-inversierug, waar ook een OV-lijn is gepland en waar hogere dichtheden mogelijk zijn. Andere delen sluiten aan op bestaande verkavelingsrichtingen zoals langs de Leets. De Lutjewallerweg blijft onbebouwd om de openheid van het landschap te behouden.

Anders dan in de Omgevingsvisie is er voor gekozen geen bos toe te voegen aan plan.

De omgang met het beschermde landschap vormt een kernpunt. Historische structuren worden zichtbaar gemaakt in watergangen en ontsluitingen, terpen blijven behouden als open plekken en zichtlijnen zijn geanalyseerd vanaf onder meer de Westfriese Omringdijk. De visuele impact van de ontwikkeling op de bestaande linten wordt beperkt door de bebouwing achter deze linten te situeren.

De ARO bedankt de heer Bouw voor zijn toelichting. Er zijn vragen over de borging van het landschappelijk raamwerk en kwaliteit op de lange termijn. De ARO vraagt of het centrale park en de groene buffer integraal onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling, inclusief eigendom en beheer.

De ARO stelt ook vragen over het toekomstige landgebruik van niet bebouwde delen, de effectiviteit van natuurverbindingen en de uitwerking van de waterbatterij. Ook wijst zij op de kwaliteit van huidige stadsrand en vraagt zij naar de relatie met het bedrijventerrein Witte Paal en het crematoriumpark. Ook vraagt zij naar de gehanteerde dichtheden, met name van het centrale deel. De ARO begrijpt dat in relatie tot de landschappelijke kernwaarde *openheid* gekozen is om geen bospercelen toe te voegen.

In zijn reactie geeft de heer Bouw aan dat veel gronden in gemeentelijk eigendom zijn of worden verworven, maar dat de beheerstructuur nog nader moet worden uitgewerkt.

Veel van de vragen zullen in de nadere uitwerking worden onderzocht. Voor de zijde van de bestaande stadsrand is bewust gekozen voor een groene overgang, zonder harde geluidswallen.

De dichtheid in het centrale deel is circa 40 woningen per hectare, vergelijkbaar is met het centrum van Schagen en hoger dan omliggende woonwijken.

Mevrouw Zijlmans licht toe dat Schagen-Oost formeel niet onder Maatwerk valt, maar dat de maatwerkaanpak wordt gevolgd vanwege de ligging in beschermd landschap. Het plan bevindt zich in fase drie van dit proces en moet uitmonden in een bestuursovereenkomst tussen gemeente en provincie, die de basis vormt voor ontgrenzing van het BL.

Conclusie, samenvatting

De ARO spreekt haar waardering uit voor de integraliteit van het onderzoek en ziet potentie in het raamwerk.

Zij erkent dat de woningbouwopgave evident is. Vanwege de ligging in beschermd landschap is een overtuigende onderbouwing nodig, met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten als vertrekpunt.

De ARO benadrukt dat de argumentatie scherper moet worden geformuleerd: welke landschappelijke kwaliteiten worden aangetast en welke nieuwe kwaliteiten komen daarvoor in de plaats? Zij pleit voor een helderder verhaallijn waarin cultuurhistorie en verkavelingsstructuren expliciet als ontwerpprincipes worden benoemd. Ook pleit de ARO het centrale park landschappelijker uit te werken en de toekomstige bestemming en beheer van de groene bufferzones vast te leggen.

De kernvraag – wat wordt opgeofferd en wat komt daarvoor in de plaats – moet scherper worden uitgewerkt.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken. De ARO ziet het plan graag terug voor een nadere bespreking.

7. Nibbixwoud-West, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer H. Hansen (gemeente Medemblik), de heer R. van der Kolk (gemeente Medemblik), de heer R. Fila (Imoss), de heer R. de Ruiter en de heer D. de Jong (Scholtens) en de heer M. Vos (provincie Noord-Holland)

Het plan is eerder aan de ARO voorgelegd en ligt nu opnieuw ter beoordeling voor, met de vraag om specifiek in te gaan op de aanpassingen en de wijze waarop eerdere reacties waren verwerkt.

De heer de Jong geeft een toelichting op het proces. De ontwikkeling betreft circa zes hectare agrarisch gebied ten westen van de dorpskern van Nibbixwoud, waar tussen de 175 en 200 woningen worden voorzien in verschillende segmenten. De gemeenteraad van Medemblik heeft hiervoor een Kaderstellende notitie vastgesteld. In het voortraject zijn beleidsanalyses uitgevoerd en is participatie georganiseerd met omwonenden. Op basis daarvan is een concept-stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in de komende periode verder zal worden uitgewerkt.

De heer Fila (?? naam niet bij aanwezigen) licht het plan inhoudelijk toe. Op basis van analyse van landschap, historie en ruimtelijke structuren is het concept voor het plan ontwikkeld. Historisch onderzoek wijst uit dat fruitgaarden kenmerkend zijn voor het gebied. Dit gegeven vormt het centrale thema van het plan.

Aanvankelijk zijn twee denkrichtingen uitgewerkt: het Fruitlint en de Fruithoven. In participatie bleek er een duidelijke voorkeur voor de Fruithoven-variant te bestaan. Het hofconcept biedt meer kwaliteit voor langzaam verkeer en gemeenschapsvorming, doordat de verblijfsgebieden autoluw worden ingericht.

Het stedenbouwkundig raamwerk bestaat uit een hoofdontsluiting tussen de Wijzend en de Sint Matthijsstraat, met daarbinnen een reeks hoven waarin de fruitboomgaard als collectieve ruimte centraal staat. De doorzichten in de oost-west richting naar het open landschap worden behouden en versterkt, terwijl noord-zuid gerichte groenstructuren aansluiten op bestaande lijnen van het dorp. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de kleinschalige lintbebouwing; naar het zuiden toe neemt de schaal iets toe, met accenten tot vier lagen inclusief kap.

Het plan bevat uitwerkingen voor klimaatadaptatie, waterhuishouding, mobiliteit en natuurinclusiviteit. Water wordt zo lang mogelijk vastgehouden via onder meer sedumdaken en vertraagde afvoer naar bestaande sloten. Parkeren wordt geconcentreerd aan de achterzijde van bouwblokken, zodat de groene hoven aan de voorzijde dominant blijven.

De ARO spreekt haar waardering uit voor het plan dat als helder en goed leesbaar wordt beschouwd. De ARO vraagt aandacht voor de uitwerking van de tuinen aan het water (voorkom schuttingen en hoge kades) en pleit voor een fijnmaziger voetgangersnetwerk, waaronder een extra brugverbinding richting de Klaverweide. Dit komt ook de kwaliteit van de bestaande wijk ten goede.

De ARO vraagt naar de inhoudelijke motivatie voor de keuze voor de Fruithoven boven het Fruitlint. De ARO gaat in op de relatie tussen bodem en ontwerp en vraagt hoe het principe “bodem draagt de toekomst” concreet wordt uitgewerkt. Met name zijn er vragen ten aanzien van ophoging, grondbalans en de specifieke eisen die fruitbomen stellen aan bodemkwaliteit en waterhuishouding. Ook zijn er vragen over de waterbergingsstrategie en de koppeling met hogere bebouwing.

Fruitbomen stellen specifieke eisen stellen aan beheer en onderhoud en daarom pleit de ARO voor een ambitieus en consequent doorgevoerd fruitthema, inclusief een helder beheerplan. De ARO constateert dat een woning ter hoogte van de zuidelijke tak Klaverweide een belangrijke zichtlijn naar het open landschap belemmert en vraagt daar een woning te schrappen ten gunste van ruimtelijke kwaliteit.

In de reactie geeft de heer Fila aan dat diverse punten, waaronder bodemopbouw, waterbalans en beheer, in de volgende uitwerkingsfase verder worden geconcretiseerd.

De heer Fila omarmt de keuze vanuit de participatie voor de Fruithoven. Het hofmodel acht hij stedenbouwkundig sterker vanwege de autoluwe structuur en de ruimtelijke samenhang.

Conclusie, samenvatting

De ARO beoordeelt het plan op hoofdlijnen positief, maar stelt dat de uiteindelijke kwaliteit sterk afhankelijk is van de nadere uitwerking en verfijning. Met name geldt dit op het gebied van bodem, water, zichtlijnen en de daadwerkelijke invulling van het fruitthema, met onder ander een gedragen beheersvisie. Door het toevoegen van een extra verbinding met de bestaande wijk en het versterken van de zuidelijke fruittuin ontstaat een volwaardige wandelstuctuur, die het hele dorp te goede komt. Het plan krijgt hierdoor nog een nodige kwaliteitsimpuls.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan het ARK voor vervolgadvisering. Zij wenst de aanvragers succes bij de uitwerking.

7. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 17 maart 2026 vanaf 16:00. De voorzitter sluit de vergadering.