

Verslag 106e (online) vergadering 2 september 2025

<i>Voorzitter:</i>	de heer H. ter Heegde
<i>ARO-leden:</i>	de heer B. Kuipers, de heer M. Holvoet, mevrouw M. Peters, mevrouw M. Kok, de heer J.E. Abrahamse
<i>Secretaris:</i>	de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
<i>Ondersteuning:</i>	de 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 105e ARO-vergadering van 25 juni 2025 wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking agenda

4. Locatie-afweging Elektriciteitsstation, gemeente Weesp

Dit onderwerp was onderdeel van het niet-openbaar gedeelte van de vergadering. Het verslag hiervan is derhalve niet openbaar.

5. Plan Poldervaart, Onderdijk, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. van Kempen (Ooms wonen), de heer T. Steltenpool (Timpaan), de heer F. Bouwman (B4O landschapsarchitectuur en stedenbouw), de heer R. van der Kolk (gemeente Medemblik), de heer H. Hansen (gemeente Medemblik)', de heer P. Gerritsen (gemeente Medemblik)

De heer Bouwman geeft een toelichting op het plan. Het plan betreft circa honderd woningen aan de zuidkant van het dorp, in een gebied dat nu nog een agrarische bestemming heeft maar al grotendeels omringd is door bebouwing en volkstuinen. Het plan borduurt voort op de verkavelingsstructuur van kavels en sloten. Er wordt ingezet op het maken van nieuwe ecologische verbindingen, met aandacht voor biodiversiteit. Een goede ontsluiting voor auto, fiets en voetgangers staat centraal, met aandacht voor speelplekken. Bewoners zijn via participatieavonden en gesprekken betrokken bij de totstandkoming van het plan.

De ARO dankt de heer Bouwman voor de presentatie. De ARO waardeert het dat er gekozen is voor aansluiting op bestaande structuren. De ARO heeft echter wel een aantal opmerkingen.

De structuur is heel rigide doorgevoerd in het plan. De rijtjes zijn in een rechte lijn geplaatst, met allemaal dezelfde kaprichting. De voorgestelde stomp is vreemd element in het plan, niet passend in de dorpsse omgeving.

Aan de openbare ruimtes liggen alleen zijanten en geen koppen, wat qua sociale veiligheid geen wenselijke situatie is. Ook is er vanuit de openbare ruimte weinig zicht op het water en op de omgeving. De verkeersontsluiting neemt erg veel ruimte in en het ontbreekt aan aandacht voor het langzaam verkeer. De noordelijke ontsluiting is daarbij van wezenlijk belang. Speelplekken zijn onvoldoende aantrekkelijk en

wandelroutes ogen als achterpaden.

Water en bodem spelen nog geen centrale rol en een uitgewerkt watercompensatieplan ontbreekt. Er wordt een sloot gedempt, terwijl behoud juist kansen biedt voor identiteit en waterberging. Het is onduidelijk of er dammen of bruggen worden gemaakt. Vanwege de doorstroming zijn dammen ongewenst. Het is niet duidelijk of er ophoging plaatsvindt en op welk niveau de tuinen liggen. Overgangen tussen tuinen en water vragen zorgvuldige oplossingen om rommelige randen te voorkomen. De daar getekende bomen staan in privétuinen. Worden de bewoners verplicht een boom te planten of krijgen ze deze van de ontwikkelaar?

De heer Rolvink en de heer Steltenpool reageren op de opmerkingen van de ARO. Zij leggen uit dat het plan nog in ontwikkeling is. Er wordt gewerkt aan variatie in verkaveling en woningtypes, mogelijk met toevoeging van seniorenwoningen. De beeldkwaliteit wordt nog verder uitgewerkt en de voorgestelde verspringende rooilijnen kunnen hier een onderdeel van vormen.

De participatie heeft tegenstrijdige wensen opgeleverd, bijvoorbeeld over een noordelijke ontsluiting en een fietsbrug. De gemeente probeert hierin een balans te vinden.

Het maaiveld en de waterhuishouding zijn nog onderwerp van overleg met het Hoogheemraadschap. De randen langs de waterkant zullen nog verder uitgewerkt worden in het vervolgtraject. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Doorvaarbare bruggen zijn hierbij een aandachtspunt en ook een wens vanuit de omgeving. De bomen langs de waterkant staan inderdaad op privé kavels. Het zou goed zijn als iedereen verplicht wordt om een aantal bomen op zijn perceel aan te planten of dat deze door de ontwikkelaar beschikbaar worden gesteld.

De ARO reageert op de opmerkingen. Zij vraagt in de afwegingen over de noordelijke ontsluiting het collectieve belang boven de individuele belangen te stellen. Deze ontsluiting is van wezenlijk belang voor de hele nieuwe buurt en een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk.

Conclusie, samenvatting

De commissie concludeert dat het plan potentie heeft, maar verfijning nodig is. Het plan is bepalend voor de komende decennia en moet met zorg worden ontworpen. Er moet meer variatie komen in de verkaveling, met meer dorpse kwaliteit en een verschillende identiteit per eiland. Water en bodem moeten leidend zijn, met behoud van sloten en goede watercompensatie. Natuurvriendelijke oevers en aandacht voor biodiversiteit zijn daarbij belangrijk. De openbare ruimte moet beter worden ingericht met zichtlijnen, speelplekken en aantrekkelijke routes. Auto's moeten minder dominant aanwezig zijn en er moet meer aandacht komen voor voetgangers en fietsers. Tot slot wordt gewezen op het risico van rommelige overgangen tussen privétuinen en water, wat uniform en kwalitatief goed moet worden opgelost.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan de 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 14 oktober 2025 vanaf 16:00 uur op locatie in Haarlem. De voorzitter sluit de vergadering.