

Verslag 35^e vergadering ARO, 20 januari 2015

Aanwezige ARO-leden: G. Borger, S. Slabbers, J. Winsemius, M. van Schendelen

Namens de provincie: B. van Beekvelt (voorzitter), H. van Helden (secretaris, verslag),
B. Witteman (RI)

1. Opening en mededelingen

- De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- Marinke Steenhuis en Marlies van Diest hebben zich voor vandaag afgemeld.

2. Verslag 34^e ARO-vergadering 9 december 2014

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

In een niet-openbaar overleg wordt het ingebrachte plan voorbesproken.

4. Uitbreiding bedrijventerrein Kolksluis, 't Zand, gemeente Schagen

Aanwezig bij dit agendapunt: De heer J. Moraal (gemeente Schagen), De heer S. van Nieuwenhoven (gemeente Schagen), De heer M. Hooiveld (Grontmij), De heer H. Hamster (Provincie Noord-Holland, RI)

Vanuit de ARO wordt een vraag gesteld over het bestemmingsplan. In het pas acht maanden geleden vastgestelde bestemmingsplan heeft het gebied waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien nog een agrarische bestemming. Nu ligt er kort daarna een voorstel voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. De gemeente geeft aan dat er nu sprake is van een bestemmingsplanwijziging, die voorgelegd is aan de provincie en ter advies aan de ARO wordt aangeboden.

Een vraag die hiermee samenhangt betreft de mogelijke woningbouwontwikkeling in 't Zand-noord, het gebied tussen de kern van 't Zand en de locatie waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien. De ontwikkeling van deze woningbouw lijkt in het huidige economisch klimaat uiterst onzeker. Wat is de status hiervan? Volgens de gemeente bestaat nog steeds de mogelijkheid dat hier woningen komen. Maar de grond is nog niet als zodanig bestemd.

De ARO vraagt zich af in hoeverre het plan recht doet aan de maat en schaal van het landschap. De heer Hooiveld geeft aan dat het plan aansluit bij het bestaande bedrijventerrein en zover mogelijk bij het landschappelijk en ecologisch meest waardevolle deel van de polder aflight.

De ARO geeft aan dat het oorspronkelijke plan uit 2006, waarbij een uitbreiding met vijf hectare bedrijventerrein werd voorzien, in combinatie met de voorziene woningbouw aan de westzijde, nog een zekere ruimtelijke logica had. De beperking van het programma leidt nu tot een letterlijke halvering van het plan. De woningbouw van 't Zand-Noord komt waarschijnlijk niet of maar ten dele tot ontwikkeling. In dat perspectief is de locatie en opzet van de uitbreiding, ook in relatie tot de waterberging en de verplaatste volkstuinen, minder goed te begrijpen. Het plan doet weinig met de maat en schaal van het gebied.

De heer Hooiveld geeft aan dat er een duidelijke samenhang is met het bestaande bedrijventerrein, onder meer door de ontsluiting van beide terreinen die in elkaars verlengde zit, en het terrein wordt door middel van afschermende beplanting zo goed mogelijk landschappelijk ingepast. Op de plattegrond lijkt het een grote ingreep, maar het terrein zal opgaan in het totale silhouet van het dorp.

De ARO vraagt zich af of er ook gekeken is naar alternatieve locaties voor de uitbreiding en of de landschappelijke schade van het plan voldoende is meegewogen. Vanuit de gemeente wordt gezegd dat de eerder geplande (oorspronkelijk grotere) uitbreiding altijd uitgangspunt is geweest, er vanuit gaande dat dit een passende locatie is.

Een andere vraag betreft de aard en hoogte van de bedrijven op de uitbreidingslocatie. Op het bestaande bedrijventerrein staat o.a. een bedrijf dat hoge silo's bouwt. Is een dergelijke ontwikkeling ook mogelijk op de nieuwe locatie?

De heer Hamster geeft aan dat het bedrijf met de silo's gebonden is aan het kanaal en dat op de uitbreidingslocatie een dergelijke hoogte niet mogelijk is. De heer Hooiveld vult aan dat het hier inderdaad gaat om lagere gebouwen, voor aannemerijen en dergelijke.

Vanuit de ARO wordt gevraagd naar de relatie met Landschap Noord-Holland (LNH). Niet duidelijk is in hoeverre met betrekking tot de uitbreiding van Kolksluis daadwerkelijk wordt gecompenseerd of schadevergoeding wordt betaald. De heer Moraal geeft aan dat er nog geen contracten zijn getekend met LNH. De gemeente levert een financiële bijdrage, mogelijk aan het realiseren van het weidevogelleefgebied aan de noordoostzijde van Kolksluis of in de vorm van een bijdrage aan de provincie. Compensatie in de vorm van weidevogelgebied op grotere afstand van Kolksluis is ook mogelijk. Bovendien voorziet het plan in een waterbergingsgebied op het aangrenzende terrein.

Wat betreft de inrichting van de voorziene uitbreiding zelf heeft de ARO nog een aantal vragen en opmerkingen. Is er bijvoorbeeld gekeken naar scenario's t.a.v. de ontwikkeling, ook in relatie tot de mogelijk te ontwikkelen woningbouw? Wat is de achtergrond van de in de verbeelding weergegeven ontsluiting?

De heer Hooiveld zegt dat de relatie met de mogelijke woningbouw er nooit zal zijn. Beide gebieden zullen altijd van elkaar gescheiden blijven. Hij legt verder uit dat het plan gericht is op zo min mogelijk ontsluiting op het terrein, met enerzijds een aansluiting op de Koning Willem II-weg en het bestaande bedrijventerrein aan de noordwestzijde en anderzijds een ontsluiting op het deel van de Koning Willem II-weg aan de zuidwestzijde. Vanuit de ARO wordt aangegeven dat het onlogisch is dat er nog een bocht in de weg zit aan de zuidwestzijde. Waarom sluit de weg hier niet loodrecht aan? De heer Hooiveld geeft aan dat

de ontsluitingsweg hier zo getekend is om in de toekomst ook nog een ontsluiting van een eventueel te ontwikkelen tweede deel van de uitbreiding te kunnen realiseren. Het gebied kan als het ware worden 'omgeklapt' om zo de tweede 2,5 ha bedrijventerrein alsnog te realiseren.

De ARO constateert dat het plan vooral voortborduurde op de oorspronkelijke opzet voor het realiseren van vijf ha bedrijventerrein, terwijl de toekomstige verdere uitbreiding onzeker is. Als je de huidige 2,5 ha los daarvan opnieuw zou ontwerpen, zou je het waarschijnlijk anders doen. Het is bijvoorbeeld niet logisch om de grootste bedrijven aan de achterkant, met de rug naar het landschap te ontwikkelen. Ook bij het aanbrengen van afscherpende beplanting zullen juist deze gebouwen zich het meest naar buiten toe manifesteren. De landschappelijke inpassing is mager en reageert niet op de gebiedskenmerken. Aan de westzijde profiteert de inpassing van de bestaande groenstrook, maar voor het overige wordt weinig toegevoegd. Een aarden wal met wat begroeiing is in dit polderlandschap niet het geëigende middel. Het huidige plan voegt op deze manier geen ruimtelijke kwaliteit toe aan de omgeving. Door de 'halve ontwikkeling' is de ruimtelijke relatie met de waterberging en volkstuinen ook niet goed te duiden.

Conclusie

De ARO is niet overtuigd van de kwaliteit van dit plan. Wat voegt het aan ruimtelijke kwaliteit toe aan de omgeving? Als er een uitbreiding van het bedrijventerrein nodig is, is het maar de vraag of dit wel de beste plek is. De in 2006 ingetekende uitbreiding van vijf hectare had, in combinatie met de voorziene woningbouw aan de westzijde, nog een zekere ruimtelijke logica. De beperking van het programma leidt nu tot een letterlijke halvering van het plan. De woningbouw van 't Zand-Noord komt hoogstwaarschijnlijk niet of maar ten dele tot ontwikkeling. In dat perspectief is de locatie en opzet van de uitbreiding minder goed te begrijpen. Het plan tast de openheid en samenhang in de polder en van de dorpsrand van 't Zand in het bijzonder aan. Zijn er geen mogelijke alternatieve locaties voor deze nieuwe, beperkte behoefte aan bedrijventerrein? Als de opgave al op deze plek zou moeten worden gerealiseerd, dient beter nagedacht te worden over het ontwerp van de uitbreiding. Het plan dient beter door-ontworpen te worden, in eerste instantie wat betreft de ruimtelijke opzet in relatie tot de ontsluiting, de polderstructuur en de dorpsrand van 't Zand en daarnaast wat betreft de inpassing en het ontwerp van beplanting en water eromheen.

Samenvattend heeft de ARO vier vragen:

- Is dit binnen het geheel van de gemeente de meest logische plek om 2.5 ha bedrijventerrein te ontwikkelen?
- Zo ja, is het getoonde ontwerp dan de meest logische configuratie?
- Is er nagedacht over eventuele scenario's: wat als de woningbouw wel/niet doorgang vindt, wat wanneer het terrein alsnog uitbreidt naar 5 ha?
- Als dit uiteindelijk toch de beste plek en de meest logische configuratie blijkt te zijn, wat moet dan de ruimtelijke inpassing zijn, passend bij de maat en schaal van de ontwikkeling en inspeliend op de specifieke gebiedskenmerken.

5. Ontwikkelingen rond de ARO

De voorzitter geeft aan dat er wijzigingen zullen plaatsvinden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die ook van invloed zullen zijn op de advisering van de ARO. Zij zal daar tijdens de vergadering van 3 maart nader op ingaan.

In het kader van het jaarverslag 2014 geven de heren Witteman en Van Helden een korte analyse van de ARO-adviezen en de thema's en trends die hier uit te halen zijn. Voorstel is om deze thema's en trends als basis te gebruiken voor het jaarverslag. Gedacht wordt aan een aantal korte films per onderwerp, waarin de ARO-leden een toelichting geven. Op de website zouden deze getoond kunnen worden. Het voorstel kan op instemming rekenen van de aanwezige ARO-leden. Voorgesteld wordt om de analyse breder te trekken en ook de afgelopen vier jaar van adviseren hierin te betrekken. Voor de volgende keer zal het voorstel verder uitgewerkt zijn.

6. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De komende ARO-vergadering is op dinsdag 3 maart 2015. Er zijn meerdere plannen die dan aan de orde komen. Marinke Steenhuis is er dan als vervangend lid bij.

7. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.