

Verslag 73^e (online) vergadering ARO, 28 oktober 2020

Aanwezige ARO-leden: mevrouw I. Thoral, mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter, mevrouw I. van Koningsbruggen (aanwezig tot 17.40 u), de heer K. Wardenaar, de heer P. Veen, de heer S. Jansen.

Namens de provincie: de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag).

1. *Opening en mededelingen*

De heer Smeelen opent de online vergadering en heet iedereen van harte welkom, speciaal de twee nieuwe ARO-leden, Pieter Veen en Sjef Jansen, die er vandaag voor het eerst bij zijn. De heer Smeelen zelf is vandaag voor het laatst aanwezig in de rol van voorzitter. In december draagt hij het stokje over aan de nieuwe, onafhankelijk voorzitter.

2. *Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte).*

Het verslag van de 72e ARO-vergadering van 16 september 2020 wordt vastgesteld.

De secretaris doet een terugmelding over de stand van zaken rond een aantal plannen die eerder in de ARO zijn behandeld en over de komende wijzigingen in de samenstelling van de ARO.

3. *Woningbouwontwikkeling Bloesemgaerde Noord, Wognum, gemeente Medemblik*

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw N. Bogicevic (gemeente Medemblik), de heer J. Breen (stedenbouwkundige Breen Stedenbouw), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Breen geeft een toelichting op de planontwikkeling. Op dit moment is er nog geen concreet plan, maar een ontwikkelkader dat ingebracht wordt in de aanbestedingsprocedure. In 2019 is al een kader met stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld door bureau HzA. Op basis daarvan is uitgebreid geschetst op verschillende mogelijkheden en er is een participatietraject doorlopen. Ook is er binnen de gemeente zelf uitgebreid afgestemd over de inrichtingsmogelijkheden. Er is gerekend en getekend en er zijn meerdere varianten onderzocht om financieel uit te komen en gehoor te geven aan de wensen van omwonenden.

De heer Breen gaat nader in op de planlocatie, waarbij een onderscheid te maken is tussen een deel dat aansluit bij het lint langs de Westeinderweg en een deel dat aansluit bij de bestaande wijk. De ontsluiting van het gebied op de Westeinderweg is tevens de hoofdontsluiting voor de aangrenzende wijken. De planopzet is geënt op het onderliggende landschap, waarbij de kavelrichting wordt opgepakt. Het noordelijk deel krijgt een erfopzet, die wat betreft typologie aansluit bij het lint. Er is nog wel vrijheid in de verdere uitwerking van de schuren achter de stolp. Een hindercontour van een naastgelegen agrarisch bedrijf

maakt het onmogelijk om aan de noordwestzijde woningen te bouwen. Hier is de toegang gepositioneerd en komen gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. De zuidzijde bestaat uit woningen langs een centrale ontsluitingsweg en twee 'inprikkers'. Er zijn geen voor- of achterkanten van woningen op de aangrenzende wijk gericht. Dit was een wens van de omwonenden. De waterloop aan de oostzijde wordt verbreed van 6 naar 9 meter ten behoeve van de watercompensatie.

Op basis van de schetsen is het plan weer geabstraheerd tot een overzicht waarop te zien is wat openbaar en uitgeefbaar is en wat de uiterste bebouwingsgrenzen zijn. Daarnaast zijn verschillende andere uitgangspunten gedefinieerd, onder andere voor de beeldkwaliteit. De proefverkaveling die is gemaakt dient dus alleen als voorbeelduitwerking. Ook zijn referentiebeelden opgenomen. Mevrouw Bogicevic voegt toe dat het in dit plan gaat om 25% sociale huurwoningen, 25% goedkope koopwoningen en 50% middeldure tot dure koopwoningen.

De ARO vraagt of er archeologische onderzoek heeft plaatsgevonden in het gebied, vanwege het feit dat hier sprake is van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Mevrouw Bogicevic geeft aan dat er inderdaad archeologisch onderzoek is gedaan. Er zijn echter geen archeologische sporen aangetroffen.

De commissie merkt op dat de kaderstellende notitie en kaart met stedenbouwkundige randvoorwaarden nogal verschillen van de eerder opgestelde notitie van HzA. Wat is de waarde nog van die eerdere notitie? En hoeveel ruimte zit er nog in de nu voorgestelde opzet? Mevrouw Bogicevic zegt dat het klopt dat de huidige opzet afwijkt van de eerdere uitgangspunten. Dit is het gevolg van het rekenen en tekenen.

De ARO vraagt of het feit dat de ontsluiting door het wijkje tevens de hoofdontsluiting is voor de aangrenzende wijken niet voor problemen zorgt. Mevrouw Bogicevic zegt hierop dat het een 30 km/u-zone wordt, zodat het verkeerskundig in elk geval geen problemen oplevert.

De commissie constateert dat de stolp en de schuren wel erg fors zijn uitgevallen ten opzichte van de overige bebouwing in het lint, waarin al wel grote stolpboerderijen aanwezig zijn. Het referentiebeeld is wel erg aansprekend. Geschakelde schuren zijn als bebouwingstype hier ook niet gangbaar. Ook heeft het parkeren hier een grote omvang, wat de entree van de wijk minder aantrekkelijk maakt. Het is wenselijk dat het parkeren meer naar achteren en meer uit het zicht wordt opgelost. Het valt ook op dat er achter de schuren nog een rijtje woningen op het erf staat dat niet bij het erf past. Normaalgesproken wordt een erf begrensd door water en/of erfbepanting, maar dat is hier niet het geval. Verder constateert de commissie dat in de eerdere planopzet van bureau HzA aan de westzijde sprake was van een openbare route langs het water, maar deze is niet meer terug te vinden op de kaart. Ook aan de oostzijde is het aanvankelijk openbare deel nu geprivatiseerd. De gebiedseigenschappen komen niet in de woonkwaliteit terug. In de eerder aangelegde, aangrenzende wijken is goed omgegaan met de kavelrichting en is de verdraaiing in de verkaveling mooi opgelost door wigvormige openbare ruimtes te maken. Nu wordt de kavelverdraaiing aan de westzijde opgelost aan de achterzijde van de woonkavels, en dus niet zichtbaar. De woonkavel aan de uiterste zuidwestzijde is groter en loopt tot de oever van de waterloop, terwijl dit aanvankelijk een groene, openbare strook was. Ruimtelijk en ook ecologisch gezien is dit niet wenselijk.

De heer Breen reageert hierop dat het plan weliswaar nog niet klaar is, maar dat de financiële uitgangspunten wel een belangrijke rol spelen. In de raad is vastgesteld dat er 50 woningen moeten komen. Dit maakt dat er weinig rek zit in het plan. Een wigvormige openbare ruimte langs de weg blijkt bijvoorbeeld financieel niet uitvoerbaar. Vooral aan de noordzijde, in het deel waar niet gebouwd kan worden, zit nog wel wat rek. De heer Breen beaamt dat de stolp en de schuren erg groot zijn en dat de begrenzing van het erf aan de zuidzijde helderder kan. De heer Breen zegt toe om de opmerkingen die zijn gemaakt bij de verdere uitwerking mee te nemen.

De ARO doet de suggestie om de gewenste wigvormige ruimte te zoeken in de voortuinen van de woningen aan de westzijde van het plan door in noordelijke richting de voortuinen geleidelijk aan wat dieper te maken. Dit gaat dus niet ten koste van de oppervlakte van de kavels, maar levert ruimtelijk gezien een beter beeld op. Of er kan voor gekozen worden om de woningen langs de inprikkers aan de oostzijde een gelijke opzet te geven als de woningen aan de overzijde van het water. Dit geeft ook mogelijkheid voor een wigvormige interne ruimte. Als de kavels (vrijstaand of tweekappers) langs de 'inprikkers' aan de oostzijde van het plan gedraaid kunnen worden, zijn de doodlopende zijwegen niet nodig. De openbare ruimte die vrijkomt zou ook aan de achterzijde van de woningen langs het water terug kunnen komen, inclusief een wandelpad, zoals in de oorspronkelijke uitgangspunten stond.

De ARO zegt dat de bajonet in de ontsluitingsweg op zich past bij de erfopzet. In de bajonet komen twee richtingen samen, wat vraagt om een stedenbouwkundige verbijzondering. Hier zou meer recht moeten worden gedaan aan de overgang tussen het erf en de woningen daarachter. Geadviseerd wordt om hier een bredere groene rand te maken, al is het maar omdat je anders tegen de schutting van de eerste woning aankijkt. Je zou de eerste tweekapper hier ook noord-zuid kunnen richten. Het rijtje woningen, zoals nu ingetekend, past niet bij het erf als een kenmerkende typologie. De ARO stelt voor om ook hier ruimte te scheppen voor een strook 'erfbepanting' en daarbij tevens de ruimte tussen de schuren en het rijtje woningen te vergroten of het rijtje elders te positioneren, bijvoorbeeld op de kop aan de westzijde.

De commissie constateert dat het programma te zwaar drukt op de kwaliteit van het woongebied. Wat kan er nog wel en niet in het vervolgproces? Mevrouw Bogicevic geeft aan dat het financiële verhaal niet de enige beperking is, maar dat er op basis van het participatieproces ook toezeggingen zijn gedaan richting omwonenden. Zij zegt dat er al veel geprobeerd is, maar dat gekeken zal worden of het lukt om de gemaakte opmerkingen nog mee te nemen.

Conclusie, samenvatting

De ARO vindt dat er voldoende aanleiding is om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. De commissie kan echter nog niet positief adviseren over het voorgestelde plan en de ruimtelijke randvoorwaarden. De oorspronkelijke uitgangspunten uit 2019, waarbij meer aandacht en ruimte was voor openbaar groen, komen niet of nauwelijks terug in de huidige opzet. Het programma voor deze ontwikkeling lijkt te zwaar om voldoende kwaliteit in de openbare ruimte te kunnen realiseren.

Het 'erf' aan de noordzijde past als typologie goed bij het bestaande lint, maar is wat betreft de omvang van de stolp en de schuren net te fors en een ruimtelijke omkadering/ begrenzing

ontbreekt. Het parkeren dient in de herziening van het erf anders te worden opgelost. De bajonet in de ontsluiting past op zich bij de kenmerken van een boerenerf, maar er is bij deze entree van de wijk behoefte aan een stedenbouwkundige verbijzondering. Hier zou meer recht moeten worden gedaan aan de overgang tussen het erf en de woningen daarachter. De ARO stelt voor om hier ruimte te scheppen voor een strook 'erfbepanting' en daarbij ook de ruimte tussen de schuren en het rijtje woningen te vergroten of het rijtje elders te positioneren, bijvoorbeeld op de kop aan de westzijde.

De commissie doet de suggestie om de gewenste (zichtbare) verdraaiing in de kavelrichting niet te zoeken in de achtertuinten van de woningen aan de oostzijde van het plan, maar deze in de voortuinen van deze woningen of in de openbare ruimte terug te laten komen. Langs de waterloop aan de zuidwestzijde zou (weer) een openbare groene oever moeten komen. Daarnaast stelt de ARO voor om de woningen aan de oostzijde een kwartslag te draaien en de openbare ruimte, die vrijkomt door het achterwege laten van de twee doodlopende zijwegen, langs de waterloop terug te laten komen en hier tevens een openbaar pad te realiseren.

De ARO begrijpt dat het een worsteling is om deze ontwikkeling financieel rond te krijgen en tegelijkertijd voldoende ruimtelijke kwaliteit in het plan aan te brengen, maar vraagt toch om de voorstellen die door de commissie zijn ingebracht in de verdere uitwerking mee te nemen. De commissie ziet het plan graag nog een keer terug als het verder is uitgewerkt.

4. *Woningbouwontwikkeling Molenblik/Schepenwijk III, nabij Bolzyl en Brakeweg, gemeente Medemblik*

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw M. Boogaard (projectleider gemeente Medemblik), de heer R. Karstens (projectmanager Zeeman Vastgoed), de heer T. Bullens (stedenbouwkundige Volmer&Partners), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Bullens geeft een korte inleiding over deze ontwikkeling. Hij toont een kaart van het plangebied en legt uit dat het de bedoeling is om dit plan voor de uitbreiding aan de zuidzijde van Medemblik goed te laten landen in het gebied. Met deze ontwikkeling stapt Medemblik de polder in. Er is een uitgebreide analyse gemaakt van het gebied en de elementen waarmee in het plan rekening gehouden moet worden. Een uitdaging is de langzaam verkeersontsluiting richting Medemblik. Aan de zuidoostzijde sluit deze aan op de Brakeweg. Het autoverkeer kan geen gebruik maken van deze ontsluiting en wordt aan de noordwestzijde afgewikkeld richting de parallelweg van de provinciale weg. Het water is een belangrijk element in het plangebied. Dit wordt op boezemniveau aangelegd, zodat je vanuit het gebied de omgeving in kunt varen. Aan de noordzijde komen terraswoningen, in combinatie met rietoevers langs de hoofdwatgang (boezem). Aan de zuidzijde heeft dit water een fijnmaziger karakter, dat aansluit bij de sfeer van het lint langs de Brakeweg. Het nieuwe 'erf' aan de Brakeweg, met een windsingel en een centrale ruimte met woningen daaromheen, is een andere verbijzondering binnen de ontwikkeling. In het plan is aan de west- en zuidzijde een dijklichaam geprojecteerd, dat enerzijds zorgt voor de scheiding tussen de waterpeilen in het plangebied en de aangrenzende polder en anderzijds zorgt voor een zachte, groene begrenzing, zowel vanuit de wijk als van buitenaf. In de opzet van het

plan is ook gewerkt met zichtlijnen, onder andere richting de locatie van de voormalige molen ten oosten van het gebied, waar de wijk zijn naam aan ontleent.

De ARO vraagt waarom er een waterscheiding nodig is richting de aangrenzende polder. Wordt de wijk in zijn geheel opgehoogd? De heer Bullens zegt dat dat klopt. Het huidige maaiveldniveau loopt in westelijke richting af. Om het water in de wijk op boezemniveau te krijgen is een ophoging nodig. De ARO merkt op dat er wellicht extra maatregelen moeten worden genomen om kweloverlast in de aangrenzende landbouwpercelen te voorkomen. Vanuit duurzaamheid geredeneerd is het ophogen van het gebied, waar veel grondverzet voor nodig is, eigenlijk niet wenselijk. Het deels afgraven van de historische ringkade langs het boezemwater staat mogelijk op gespannen voet met de archeologische waarden en doet afbreuk aan de herkenbaarheid van de ontginningsgeschiedenis. In het plangebied zou de ophoging kunnen worden beperkt door sommige delen wel en andere niet of minder op te hogen. Hiermee wordt ook het hoogteverschil ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld inzichtelijk gemaakt. Het water is wel een goede verwijzing naar het water dat hier vroeger was voordat het gebied een droogmakerij werd. Aan de andere kant zou je ook kunnen concluderen dat een ontwikkeling in deze lager gelegen locatie op de schaal van Medemblik als geheel wat minder voor de hand ligt. Medemblik ligt immers op een kreekrug; deze ontwikkeling is een eerste sprong naar de lager gelegen delen.

Het contact van het water in de wijk met het boezemwater maakt de wijk aantrekkelijk. Het is dan wel wenselijk dat er een tweede verbinding komt aan de noordwestzijde, waardoor je echt een rondje kunt varen. Nu loopt het water hier dood. Het voordeel van het water in de wijk is ook dat er meer kansen ontstaan voor natuurontwikkeling dan in de huidige polder het geval is. Er worden verschillende natuurreferenties gebruikt, maar deze lijken op de plankkaart van zeer bescheiden omvang. Er zou meer aandacht moeten zijn voor oevermilieus langs de waterlopen in de wijk en ook voor natuur in de groene delen van de wijk. De heer Bullens beaamt dat het belangrijk is dat de natuur een plek krijgt in het plan. Bij de 'specials' zoals de terraswoningen, het erf en de grondwal is hier ruimte voor. De rest van het plan is redelijk traditioneel verkaveld.

In algemene zin mist de ARO doorsnedes van het gebied en onderdelen daarvan. Deze zouden meer inzicht kunnen geven in de opzet en de hoogteverschillen. De ARO vindt dat de hoofdentree voor autoverkeer op de huidige plek te weinig uitstraling heeft. Er zou meer gedaan moeten worden om een kenmerkender beeld te krijgen als je de wijk inrijdt. Een mogelijk alternatief is een hoofdentree zuidelijker op de Parallelweg, gekoppeld aan een breed profiel met groen en water in de wijk en aan de zichtlijn op de oude molen ten oosten van de wijk. De in het plan geplande ontsluitingsweg ligt ter plekke van de ooit gedempte ringvaart. Blijft de ontsluiting op dezelfde positie, dan zou daar meer mee kunnen worden gedaan in het ontwerp. De commissie vindt het 'erf' aan de zuidoostzijde een goed uitgangspunt, maar de erfbegrenzing mag wel wat sterker worden aangezet. Het erf zou niet alleen een verzameling gebouwtjes rond een centrale ruimte moeten zijn, maar zou zich ook meer kunnen gaan onderscheiden als de beplanting op de dijkes langs de buitenrand van het plan wat minder prominent aanwezig zijn. Het beperken van die beplanting zorgt ook voor een betere (zicht)relatie tussen de wijk en de openheid van de aangrenzende polder. De ARO vindt de 'bastions' aan de west- en zuidwestzijde gebiedsvreemd en minder geslaagd. Tegelijkertijd vraagt de beëindiging van het dijkje aan de zuidoostzijde wellicht juist om een verbijzondering, in combinatie met het zicht op de windrotor. De heer Bullens zegt hierop

dat de bastions bedoeld zijn om meer verblijfskwaliteit te creëren en meer afwisseling in zichtlijnen. Bij nader inzien vindt hij de bastions ook wat minder geslaagd.

De ARO vindt dat de wijk gebaat is bij een collectieve ruimte ergens in het plan. Het midden in de wijk geprojecteerde parkje is daarvoor te beperkt en lijkt meer een verbreding van de weg. De ARO merkt verder op dat aan de oostzijde van het gebied een landschappelijke afronding, die aan de andere randen wel aanwezig is, ontbreekt. De heer Bullens zegt hierop dat aan deze zijde gekozen is voor een afwisseling van privaat en openbaar gebied, met af en toe een doorzicht. Omdat er geen hoogteverschil is met de omgeving is een dijkje ook minder logisch. Het resterende stukje polder aan de oostzijde is ook wat minder aantrekkelijk door de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding. De ARO doet de suggestie om aan de oostzijde een natuurvriendelijke oever te maken, waardoor er ecologische meerwaarde ontstaat.

De ARO vraagt of het omliggende gebied in handen is van ontwikkelaars en zo ja, of er dan nog een vervolg op deze woningbouwontwikkeling komt. Mevrouw Boogaard legt uit dat Molenblik voortkomt uit de Structuurvisie voor Medemblik. Hierin staan mogelijke nieuwe locaties voor woningbouw. Het aangrenzende gebied aan de westzijde is inderdaad in handen van ontwikkelaars, maar de gemeente gaat eerst kijken waar in Medemblik het beste kan worden uitgebreid. Het gebied aan de oostzijde is van een particulier. Hier loopt bovendien de eerder genoemde hoogspanningsleiding, zodat hier niet ontwikkeld kan worden. De ARO merkt op dat, wanneer er mogelijk sprake is van een verdere ontwikkeling aan de westzijde, hier in het huidige plan rekening mee gehouden zou moeten worden. Er zou in elk geval een beeld moeten zijn wat de relatie is met het huidige dijkje en hoe in de toekomst het beeld wordt als er tussen de provinciale weg en het dijkje een nieuwe woonwijk verrijst. Mevrouw Boogaard zegt dat dit inderdaad een aandachtspunt is. De locatie van de auto-ontsluiting speelt in elk geval al in op een mogelijke verdere ontwikkeling. De heer Bullens vult aan dat aan de westzijde wel rekening gehouden moet worden met de geluidcontour van de provinciale weg.

De ARO vraagt of er vanuit de omwonenden nog sprake is van weerstand tegen deze ontwikkeling. De heer Bullens legt uit dat omwonenden betrokken zijn bij de planontwikkeling. Er is een bewonersavond geweest en daar bleek dat woningzoekenden en ook veel omwonenden content waren met het plan.

Conclusie, samenvatting

De ARO is blij dat de commissie in een vroeg stadium van planontwikkeling wordt betrokken. Kijkend naar de huidige inrichtingsschets ziet de commissie positieve elementen, maar het plan verdient op meerdere punten aanscherping en verbetering.

Wat betreft de waterstructuur in de wijk, die op boezemniveau wordt gelegd, is de ARO positief. Om het water beter te benutten en een goed rondje te kunnen varen is het wenselijk dat er aan de noordwestzijde een tweede aansluiting op de boezem komt. Ook adviseert de commissie om langs de waterlopen natuurvriendelijke oevers aan te leggen, zodat er ecologische meerwaarde ontstaat. Wat betreft de begrenzing met het dijkje aan de west- en oostzijde is de ARO minder te spreken over de 'bastions'. Dit zijn gebiedsvreemde elementen, die beter achterwege gelaten kunnen worden. De beplanting zou hier ook wat minder prominent en transparanter kunnen, zodat er meer (zicht)relatie met de

aangrenzende open polder ontstaat. Het 'erf' zou wat sterker als erf moeten worden vormgegeven, inclusief een steviger erfbepanting aan de buitenzijde. In het plan zou ook een wat grotere collectieve groene ruimte moeten komen, met meerwaarde voor de hele wijk. De ontsluitingsweg aan de noordwestzijde zou aantrekkelijker moeten worden ingericht, zodat hier een mooiere entree van de wijk ontstaat. Een mogelijk alternatief is een hoofdentree meer in het midden van de wijk, gekoppeld aan de zichtlijn op de oude molen. Hierdoor wordt het kwetsbare oevermilieu aan de noordzijde ontlast. Ook voor een eventuele tweede fase verdient een meer centrale ontsluiting de voorkeur. Tenslotte merkt de ARO op dat in de huidige opzet ook op andere punten rekening gehouden zou moeten worden met een eventuele nieuwe woonwijk aan de westzijde, zeker in relatie tot de betekenis van het huidige dijkje. De vraag is hoe in de toekomst het beeld wordt als er tussen de provinciale weg en het dijkje een nieuwe woonwijk verrijst. De ARO ziet het plan in een vervolgfase graag nog een keer terug.

5. Rondvraag + afsluiting

De volgende vergadering is op dinsdag 8 december 2020 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.