

Verslag 51^e vergadering ARO, 8 november 2016

Aanwezige ARO-leden: de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw I. van Koningsbruggen, mevrouw I. Thoral, mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter

Namens de provincie: de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer B. Witteman (BEL/IOT).

1. Opening en mededelingen

De heer Smeelen opent te vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Verslag 50^e ARO-vergadering 4 oktober 2016

Er zijn verder geen opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

In een niet-openbaar overleg worden de diverse ingebrachte plannen voorbesproken.

4. Actualisatie Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, toelichting stand van zaken

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw S. Maarschall (projectleider actualisatie Leidraad, Provincie Noord-Holland, BEL/IOT), de heer J. Hoekstra (PARK Noord-Holland), de heer M. Veldkamp (provincie Noord-Holland, BEL/IOT), mevrouw D. Hollants (provincie Noord-Holland, BEL/IOT), de heer D. Vane (provincie Noord-Holland, BEL/IOT).

De heer Hoekstra schetst kort het kader en de insteek van de actualisatie van de Leidraad. Hij toont de formule 'landschap x dynamiek = kwaliteit' en de rol van de ontwikkelprincipes daarbij. In aanvulling op de vigerende Leidraad worden bij de geactualiseerde versie, voortbouwend op de traditionele landschapstypen, 20 'ensembles' onderscheiden van gebieden die ruimtelijk en qua dynamiek een eenheid vormen. Per ensemble worden uitspraken gedaan over de context, ontstaansgeschiedenis, dynamiek en de huidige karakteristiek en worden ontwikkelprincipes aangegeven die samenhangen met de landschappelijke karakteristiek, de openheid en de dragende structuren. Bij de zoektocht naar de methodiek is ook gekeken naar hoe andere provincies hiermee omgaan.

Mevrouw Maarschall neemt de ARO mee in het tot stand komen van de Leidraad en de rol die het vervult in het provinciaal ruimtelijk beleid. De provincie kent meerdere instrumenten voor ruimtelijke kwaliteit en de Leidraad vormt daarbij een belangrijk basisdocument, ook voor de ARO. De opmerkingen die de ARO in december vorig jaar meegaf naar aanleiding van de eerdere presentatie over de Leidraad zijn overigens meegenomen. Het doel van de actualisatie is om beter onderbouwde ruimtelijke plannen te krijgen, bij te dragen aan de

kwaliteit van de omgeving én te streven naar snellere planvormingsprocedures. Verder wordt ook voorgesorteerd op de Omgevingswet en Omgevingsvisie, waaraan parallel aan het opstellen van de nieuwe Leidraad wordt gewerkt. Een deel van de bevindingen uit de actualisatie past minder bij de Leidraad zelf (bijvangst) en wordt meegegeven aan de opstellers van de Omgevingsvisie. Een aantal van de 'harde' ontwikkelprincipes zal worden verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Er is in twee rondes afgestemd met andere partijen, met gemeenten, andere overheden en bureaus, onder andere tijdens de manifestatie van Mooi Noord-Holland. De oogst hiervan is meegenomen bij het verder invullen en verfijnen van de Leidraad.

Mevrouw Maarschall gaat aan de hand van een aantal voorbeelden van ensembles in op de manier waarop de Leidraad is opgebouwd. De leidraad wordt als digitale versie beschikbaar gesteld en wordt zo gebruikersvriendelijk mogelijk opgebouwd. Naast de ensembles wordt ook aandacht besteed aan de grotere provinciale structuren. Nieuw ten opzichte van de huidige Leidraad is de aandacht voor de kusten. In de nieuwe Leidraad is sprake van het verschuiven van de focus: er wordt meer aan de voorkant gewerkt, de insteek is gebiedsgericht en ontwikkelgericht en gaat ook meer uit van samenwerking met andere partijen om tot betere plannen te komen.

De ARO complimenteert de sprekers met de manier waarop de actualisatie wordt aangepakt en wacht met smart op de concrete ontwikkelprincipes per ensemble en is ook benieuwd naar de hardheid ervan. Mevrouw Maarschall geeft aan dat sommige kwaliteiten hard verankerd zullen moeten worden in de PRV.

Met het oog op de gebruikersvriendelijkheid vraagt de ARO aandacht voor begrippen als 'openheid'. Hierbij zou het naast de weergave van openheid op kaarten ook moeten gaan om de beleving voor de gewone mens. Wat zie je vanaf ooghoogte? De Leidraad moet ook voor de leek te begrijpen zijn. Mevrouw Maarschall reageert hierop dat openheid een absoluut begrip lijkt, maar dat openheid meerdere gradaties kent en dat het ook gaat om ruimtebeleving en contrasten. Er wordt nog input geleverd door de TU Delft met betrekking tot openheid op ooghoogte.

Wat betreft nieuwe ontwikkelingen en dynamiek vraagt de ARO aandacht voor wat er daadwerkelijk gebeurt in het landschap. Wat bij de ARO langskomt ter advies zegt bijvoorbeeld ook iets over de dynamiek in gebieden. Mevrouw Maarschall zegt dat je niet altijd weet wat er aan nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden. De ensembles zijn wel goed geanalyseerd op nieuwe ontwikkelingen, zoals de schaalvergroting van erven. Geprobeerd is om deze te vangen in ontwikkelprincipes. Uit de eerste verkennende ronde met de gemeenten is ook veel opgehaald als het gaat om de dynamiek. De grootte van de erven zit geborgd in de PRV. In de actualisatie van de PRV worden overal erven tot 2 ha toegestaan, maar wordt tegelijkertijd ook zwaarder ingezet op ruimtelijke kwaliteit.

De ARO geeft aan dat de methode van ontwikkelprincipes zeer bruikbaar is. Hoe sterker deze principes, hoe beter ze in de praktijk bruikbaar zijn. De vraag is wel in hoeverre de principes ook bijdragen aan snellere procedures. Mevrouw Maarschall geeft aan dat er zoveel mogelijk aan de voorkant van planprocessen duidelijkheid zal worden gegeven wat verwacht wordt en zal worden meegedacht, waarbij ook de andere instrumenten voor ruimtelijke kwaliteit

kunnen worden ingezet. De ontwikkelprincipes geven daarbij sturing en zouden het proces in principe ook moeten versnellen. Dit vraagt ook om een andere manier van aanbieden van informatie dan tot nu toe gebruikelijk is. Van initiatiefnemers en ontwerp bureaus wordt verder ook verwacht dat ze hun plannen voldoende diepgang geven. De heer Hoekstra vult aan dat het mooi zou zijn als de gemeenten een loket krijgen waar initiatiefnemers vroeg in het planproces terecht kunnen voor informatie over de gewenste ruimtelijke kwaliteit en dat hier op de Leidraad gewezen wordt. Hierdoor krijgt je geen tijdsverlies door (te) laat in het proces te adviseren. De ARO geeft daarop aan dat het belangrijk is dat plannen niet een invuloefening worden van ontwikkelprincipes. Je zou ook moeten laten zien welk werk nodig is om een goed plan te maken. Zo zou een gemeente bijvoorbeeld eerst moeten aangeven hoe ze in het algemeen aankijkt tegen ontwikkelingen in een bepaald gebied, voordat individuele plannenmakers een interpretatie geven van de Leidraad. Een algemeen advies zou moeten zijn dat er een goed ontwerp moet komen en niet een copy-paste-verhaal van vele pagina's als onderbouwing van een plan. Een soort 'reisgids' voor het maken van een kwalitatief goed plan zou winst betekenen. De ARO geeft ook aan dat je naast een website wellicht ook een papieren versie van de Leidraad moet maken, om doorheen te kunnen bladeren.

De ARO stelt nog een vraag over de rol die de Leidraad speelt bij het bepalen van het draagvermogen van het landschap voor ontwikkelingen in de landbouw. Mevrouw Maarschall geeft aan dat er wel uitspraken in staan over het type erven in bepaalde gebieden en over de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De heer Hoekstra zegt dat de discussie over het draagvermogen op het randje zit van waar de Leidraad voor bedoeld is. De relatie draagkracht-type landbouw zit er nu in elk geval niet in. De Leidraad is meer bedoeld om aan te geven hoe je met ruimtelijke kwaliteit om kunt gaan als een bepaalde ontwikkeling zich aandient.

De ARO biedt tenslotte aan om een test uit te voeren in hoeverre de Leidraad bruikbaar is. Aan de hand van de geactualiseerde Leidraad zouden plannen, parallel aan de reguliere advisering, tegen het licht gehouden kunnen worden.

Conclusie, samenvatting

De ARO complimenteert de opstellers met de manier waarop de actualisatie van de Leidraad wordt opgepakt; de opzet is helder en zeer bruikbaar. De ARO geeft aan met smart te wachten op de genoemde ontwikkelprincipes voor de verschillende ensembles. De commissie heeft een paar aanbevelingen.

De Leidraad moet ook voor een leek goed te begrijpen zijn. Wat betreft het begrip openheid wordt bijvoorbeeld aandacht gevraagd voor de beleving van de 'gewone mens' vanaf ooghoogte. Wellicht is het goed om naast de website ook een papieren versie te maken, waarin je makkelijk iets kunt opzoeken.

Daarnaast vraagt de ARO om het begrip dynamiek goed te beschrijven en te analyseren welke ontwikkelingen er daadwerkelijk plaatsvinden in het (open) landschap. Wat in de ARO langskomt aan plannen zegt bijvoorbeeld ook iets over de dynamiek in het landschap. Hoe sterker de ontwikkelprincipes zijn beschreven en verankerd, hoe bruikbaarder ze zijn. De vraag is wel in hoeverre ze ook bijdragen aan snellere procedures. Naast het tonen van

ontwikkelprincipes zou inzichtelijk moeten worden gemaakt wat er nodig is om een goed plan te maken.

De ARO stelt voor om op korte termijn een 'test' uit te voeren, waarbij plannen die in de ARO komen langs de meetlat van de geactualiseerde Leidraad worden gelegd.

5. *Bouw nieuw gemaal polder Beetskoog nabij Oudendijk, gemeente Koggenland*

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Karthaus (architect KBnG), M. Yakisikli (architect KBnG), I. Burgering (HHNK), de heer R. Hopman (HHNK), de heer R. van der Woude (gemeente Koggenland), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RO)

Mevrouw Yakisikli geeft kort een toelichting op de achtergronden en de uitwerking van het ontwerp. Gekozen is voor een ligging in de buurt van het historische gemaal, met een positie die aansluit bij de richting van het landschap. Het nieuwe gemaal vormt wat betreft ontwerp een contrast met het oude gemaal. Bij het nieuwe gemaal is een parkeervoorziening nodig, omdat het bereikbaar moet zijn voor onderhoud. Vanwege de veiligheid is het terrein van het gemaal niet voor publiek toegankelijk. Het gemaal ligt daarom op een eiland met water eromheen en de hoofdtoegang is afgesloten met een hek. Dit hek is in de stijl van het gemaal ontworpen. Het volume van het gemaal hangt samen met de benodigde techniek. Er is gekozen voor een vorm die inspeelt op de langgereetheid van de kavels en sloten en duidelijk afwijkt van het oude gemaal. De heer Karthaus geeft aan dat het bureau een studie gedaan heeft naar gemalen in het algemeen. In het ontwerp van nieuwe gemalen is het gebouw minder belangrijk dan vroeger en het belang van het landschap eromheen neemt juist toe. Er is ook goed gekeken naar het landschappelijk integreren van de omheining van het gemaal.

De ARO heeft een aantal vragen en opmerkingen over het ontwerp.

Dwars op de hoofdwatgang is een dam ingetekend. Deze blokkeert de historische watgang, het verzicht in de lengte van het water, een recreatieve kanoroute en doet daardoor grote afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van deze plek. De heer Hopman van het hoogheemraadschap legt uit dat er sprake is van twee peilen, het nieuwe, lagere polderpeil en het wat hogere peil in de sloot langs de boezemkade, dat onder meer benodigd is voor behoud van de stabiliteit van de kade. Deze peilen moeten van elkaar gescheiden worden door een constructie die hoog genoeg is om het verschil in zomer- en winterpeil op te kunnen opvangen en om niet te overstromen bij onverwacht hogere peilen. Een drooglegging van 40 tot 50 cm is daarom noodzakelijk. Het nieuwe gemaal ligt op niveau van het lage polderpeil. Het oude (museum)gemaal kan bij tijd en wijle ook worden ingezet om een deel van het water weg te malen, maar daarbij is het hoogteverschil met het nieuwe polderpeil te groot voor de oude pomp. Het waterpeil bij het oude gemaal ligt daarom op de hoogte van de sloot langs de boezem. Vanwege de slappe bodem, in combinatie met de brede hoofdwatgang, is een andere constructie dan een dam (bijvoorbeeld een damwand), financieel niet mogelijk.

In het kader van het voorgaande punt vraagt de ARO ook aandacht voor de aantrekkelijkheid van de plek voor recreatief medegebruik. Gevraagd wordt om weer de kanoroute te herstellen en ook bij de nieuw aan te leggen dam een overstapmogelijkheid te maken voor

kano's. Daarnaast is deze locatie een aantrekkelijke plek voor vissers. Ook daar zou meer aandacht voor moeten zijn bij de inrichting van het terrein. Volgens het hoogheemraadschap zijn de kanomogelijkheden in het gebied vrij beperkt, omdat de hoofdwatergang na een aantal kilometers doodloopt. Je kan geen rondje varen.

De ARO vraagt verder aan de architecten wat de betekenis is van de bomen bij het gemaal. De heer Karthaus geeft aan dat deze de lengterichting van het gemaal ondersteunen en de plek benadrukken. Elzen lijken een goede soort om toe te passen. De ARO maakt duidelijk dat bomen op het lagere niveau, op het eiland bij het nieuwe gemaal, onwenselijk zijn met het oog op de openheid van het landschap. De suggestie van een laan is sowieso ook niet passend. Bomen bij het nieuwe gemaal vertroebelen verder ook de herkenbaarheid van het oude gemaal, waar ook bomen staan. Een beperkt aantal bomen op het hogere niveau, in de berm van het dijktaalud, in aansluiting op en ter versterking van de bestaande groep bomen, is wel mogelijk. Wat betreft de soortkeuze wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de soorten in de aanwezige boomgroep.

Verder heeft de ARO moeite met de grote oppervlakte verharding bij het gemaal. Vraag is of dit nodig is en zo ja, of er ook een andere, groenere materiaalkeuze mogelijk is. De heer Burgering legt uit dat er verharding nodig is voor het onderhoud dat twee tot drie keer per jaar plaatsvindt. Er moet een auto of vrachtwagen kunnen parkeren. Het gemaal is verder redelijk onderhoudsvrij. De ARO adviseert om de parkeervoorzieningen uit te voeren als half-verharding of open grastegels, met een zo groen mogelijk uitstraling.

Ten slotte heeft de ARO nog een opmerking over het hek bij de toegang naar het gemaal. Dit is mee-ontworpen in de stijl van het gemaal, maar het is hierdoor onnodig fors. Het hek doet hiermee afbreuk aan de vormgeving van het gemaal als autonome machine in het landschap gerelateerd aan het watersysteem. Gevraagd wordt om het hek bescheidener en transparanter uit te voeren.

Conclusie

De ARO is positief over de ontwikkeling, maar heeft wel een aantal belangrijke aanbevelingen om het ontwerp te verbeteren. Met oog op de kwetsbare openheid en de leesbaarheid van de functie en geschiedenis van deze bijzondere plek in het landschap adviseert de commissie om de bomen op het lager gelegen eiland rond het gemaal achterwege te laten, en alleen bomen op de kade bij te planten, aansluitend op de soorten van de bestaande boomgroep. Kijkend naar de beleving en de recreatieve waarde van de plek is de ARO bijzonder kritisch op de dam die dwars op de wetering moet komen. De noodzaak om de twee peilen te scheiden is evident, maar deze dam moet veel beter ingepast worden: bijvoorbeeld zo laag en onopvallend mogelijk om te voorkomen dat het historische vergezicht over de vaart wordt verstoord. Daarnaast doet de ARO de aanbeveling de recreatieve waarde van deze idyllische plek te behouden, om de kanoroute te behouden en te integreren in het ontwerp, en meer aandacht te besteden aan voorzieningen voor sportvissers.

Verder dient de verharding ten behoeve van de parkeervoorziening bij het gemaal zo min mogelijk in het oog te springen en een groene uitstraling te krijgen. Aanbevolen wordt om

hier grastegels toe te passen. Wat betreft de toegangspoort naar het gemaal wordt tenslotte aanbevolen om deze minder 'zwaar' en meer transparant uit te voeren.

6. *Uitbreiding agrarische bouwpercelen op de locaties Mijzerdijk 6a (Ursem) en Westeinde 339a (Berkhout), gemeente Koggenland*

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer H. Goudszwaard (Rho adviseurs), de heer R. Beugels (planadviseur, namens de eigenaar), de heer R. van der Woude (gemeente Koggenland), de heer D. Rood (gemeente Koggenland), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Rood geeft vanuit de gemeente een toelichting op het plan in wording. Het gaat om een voorontwerp bestemmingsplan en de plek is bij de gemeente al akkoord bevonden. De heer Beugels gaat vervolgens in op het functioneren van het schapen- en rundveevetweide-bedrijf Onderwater Agneaux BV. Het bedrijf zit op twee verschillende locaties, Westeinde 339a in Berkhout en Mijzerdijk 6a in Ursem. De initiatiefnemer wil het bedrijf moderniseren en efficiënter maken. De locatie in Berkhout zal worden gebruikt voor het verhandelen van schapen; de locatie aan de Mijzerdijk zal worden gebruikt als vetweidebedrijf en veeverzamelplaats. Hiervoor zijn nieuwe gebouwen nodig. De locatie aan de Mijzerdijk wordt in de toekomst gebruikt voor het vee dat tijdelijk achterblijft. Jaarlijks zet het bedrijf ongeveer 30.000 schapen om. Aan de Mijzerdijk worden jaarlijks op drie momenten 500-600 schapen in korte tijd verwacht. Deze kunnen hier tot rust komen en op het gewenste gewicht gebracht worden. In het voorjaar wordt deze locatie ook gebruikt voor het aflammeren van eigen schapen en het vetmesten van de lammeren met voorjaarsgras. Dan zijn er ongeveer 100-150 schapen en lammeren op de locatie aanwezig. Hierbij is continu toezicht gewenst en daarom is ook een bedrijfswoning noodzakelijk.

De heer Goudszwaard gaat verder in op de locatie en de inpassingsvoorstellen. Hij geeft aan dat het bij de Mijzerdijk gaat om een mooie open polder. Aan de noordzijde van de polder, langs de Mijzerdijk ligt een aantal clusters met 2 tot 3 erven met bebouwing. Daar tussenin blijft vrij zicht mogelijk op het landschap. Wat betreft het voorliggende plan is een bebouwingsvlak aangegeven waar de bedrijfsgebouwen en de dienstwoning kunnen komen. Bij de oriëntatie van de gebouwen wordt de verkavelingsrichting van de polder aangehouden. De nieuwe gebouwen komen achter de bestaande twee gebouwen en zullen verder naar achteren in het landschap steken. Op het voorerf is ruimte nodig voor het laden- en lossen en keren van vrachtwagens. Het bedrijf en de dienstwoning krijgen één gemeenschappelijke toegang vanaf de Mijzerdijk. Aan de oostzijde van de bedrijfsgebouwen wordt beplanting voorgesteld, die verder naar achteren zal worden geplant naarmate het gebouw groter wordt.

De locatie Westeinde is een minder gevoelige locatie. Deze sluit aan bij het bestaande lint, waar al meerdere grote bedrijven zijn gevestigd, die verder het landschap insteken. Ook hier wordt gekozen voor het aansluiten bij de verkavelingsrichting van het gebied. Beplanting aan weerszijden zorgt voor een verdere landschappelijke inpassing. Ook aan de voorzijde wordt beplanting toegevoegd.

Wat betreft de locatie in Berkhout heeft de ARO geen opmerkingen, behalve dan dat er aan de achterzijde van het nieuwe erf ook beplanting aangebracht zou kunnen worden.

De ARO richt zich met name op de locatie aan de Mijzerdijk. Een eerste vraag is hoe de grote vrachtwagens zich verhouden tot de smalle Mijzerdijk. Volgens de heer Beugels vormt dit geen probleem.

De commissie geeft aan dat clustering van bebouwing langs de Mijzerdijk wellicht logisch is, maar vraagt wat dit vervolgens betekent voor de grootte en aard van de ontwikkelingen die daar kunnen plaatsvinden. De heer Rood geeft aan dat de gemeente bedrijven de ruimte wil bieden. Nut en noodzaak van deze ontwikkeling is aangetoond. De vraag is niet meer of het bedrijf hier komt, maar hoe je de locatie landschappelijk inpast. De ARO vraagt of de vestiging van een dergelijk bedrijf een incident is of dat er integraal gekeken is naar de ontwikkelingen op deze gevoelige locatie aan de noordzijde van Polder Mijzen. De heer Rood zegt dat er verder geen nieuwe bedrijven komen, maar dat het gaat om uitbreiding van bestaande bedrijven. Op de locatie waar het schapenbedrijf zich zal vestigen zat geen volwaardig bedrijf. De gemeente wil in elk geval de ruimte bieden aan deze ontwikkeling. De ARO vraagt wat dit bedrijf bijdraagt aan het openhouden en beheren van het kwetsbare poldergebied en weidevogelleefgebied. Dit bedrijf zou in principe overal kunnen zitten. De gemeente zegt geen grip te hebben op het feit dat het bedrijf zich hier kan vestigen. Het bedrijf draagt niet bij aan het openhouden van de polder, omdat het verder geen gronden heeft in de polder. De andere bedrijven langs de Mijzerdijk zijn veehouderijen, die zorgen voor het weidevogelbeheer. De heer Gijtenbeek geeft aan dat het bedrijf ten koste gaat van weidevogelleefgebied en dat dit verlies elders gecompenseerd zal moeten worden.

Het aangegeven bouwvlak is volgens de gemeente nog indicatief. De ARO zegt, afgaande op de inrichtingsschets, dat het erop lijkt dat de hele bouwkvavel vol gebouwd gaat worden. Er zou meer ruimte omheen moeten zitten om de ruimtelijke impact te beperken. De landschappelijke inpassing is afhankelijk van wat er gebouwd gaat worden en dat is nu nog niet duidelijk. Het lijkt in elk geval om een forse cluster bebouwing te gaan, zeker als ook het erf van de burens uit gaat breiden. Dit zal je op grote afstand gaan zien vanaf de weg en de dijk. Vraag is of de dienstwoning niet vóór de bedrijfsgebouwen kan komen, zodat er aan de zijkant tenminste nog vrij zicht op het landschap blijft. De heer Goudsward legt uit dat dit vanwege de benodigde voorzieningen voor vrachtwagens niet mogelijk is, maar dat de woning wel zo dicht mogelijk bij het bedrijf komt.

De ARO vraagt of er al onderzoek gedaan is naar de archeologische en aardkundige waarden. Volgens de gemeente vormen deze aspecten geen obstakel voor de ontwikkeling.

Conclusie

Over de ontwikkeling in Berkhout heeft de ARO weinig opmerkingen. Het gaat hier om een landschappelijk minder gevoelige polder, waar zich al meer grotere bedrijven bevinden, en de ontwikkeling is bovendien vanaf het lint niet of beperkt zichtbaar.

Wat betreft de ontwikkeling van het bedrijf op Mijzerdijk 6a is de commissie kritischer. Het gaat hier om een zeer kwetsbare open polder, waar zeer zorgvuldig met nieuwe

ontwikkelingen moet worden omgegaan. Het is niet te voorkomen dat een dergelijk bedrijf zich hier vestigt, maar het gaat om een bedrijf dat geen enkele ruimtelijke of functionele relatie heeft met deze plek. De ARO doet een dringend beroep op de gemeente om integraler te kijken naar de ontwikkelingen die hier langs de Mijzerdijk plaatsvinden en zich hierbij meer rekenschap te geven van de kwetsbaarheid van het gebied. Er is nog geen ontwerp voor de bedrijfsgebouwen, maar kijkend naar de tekeningen lijkt het alsof het hele bouwvlak wordt volgebouwd. Om dit te voorkomen zou het bouwvlak wat ruimer in zijn jasje moeten zitten. Er zou ook beter inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe je deze plek vanaf de dijk en vanuit de polder gaat beleven. De ARO wil graag meedenken bij de verdere uitwerking van het plan en ziet het plan daarom graag nog een keer terug als het verder is uitgewerkt. Om die reden wordt nog geen positief advies gegeven over de ontwikkeling. Als het plan terug komt beziet de ARO het bovendien graag in samenhang met de andere ontwikkelingen die gaande zijn langs de Mijzerdijk.

7. *Ontwikkelingen rond de ARO*

De ARO houdt een interne discussie over de wijze van adviseren.

8. *Terugblik eerdere adviezen en vooruitblik volgende ARO-vergadering*

De secretaris geeft aan dat begin volgend jaar de Omgevingsvisie in de ARO zal worden besproken.

De volgende vergadering is op dinsdag 13 december a.s. vanaf 16:00 uur. Chris de Bont is er dan bij als reservelid.

9. *Rondvraag + afsluiting*

De voorzitter sluit de vergadering.