Verslag 90e (online) vergadering ARO, 29 november 2022

Voorzitter:	de heer H. ter Heegde
ARO-leden:	de heer P. Veen, mevrouw M. Peters, de heer M. Willemsen, mevrouw M. Walda, de heer M. Holvoet, de heer B. Kuipers, mevrouw M. Kok
Secretaris:	de heer H. van Helden (secretaris, verslag)
Ondersteuning:	de heer M. Veldkamp

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 89e ARO-vergadering van 1 november 2022 wordt vastgesteld.

De secretaris noemt een aantal plannen die mogelijk de volgende keer op de agenda komen. Een deel daarvan betreft plannen die voor een tweede keer worden voorgelegd aan de ARO.

3. Realisatie regelstation Zuid-Eierland, Postweg naast nummer 130a De Cocksdorp, gemeente Texel

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw E. Sickman (medewerker team beleid en grondzaken gemeente Texel), mevrouw I. Boerdijk (coördinator commissie ruimtelijke kwaliteit gemeente Texel), de heer J. Broekmans (team beleid en vergunningen gemeente Texel), mevrouw J. de Jong (landschapsarchitect Urban Synergy), mevrouw T. van der Voet (omgevingsmanager Liander), mevrouw K. Boelens (provincie Noord-Holland, BEL/RO), mevrouw J. Prins (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

Mevrouw Van der Voet start met een korte toelichting over nut en noodzaak van het nieuwe regelstation. Op dit moment is de capaciteit van het net in het noorden van Texel zowel voor het afnemen als het terugnemen van elektriciteit bereikt. Dit is het gevolg van spanningsknelpunten in het distributienet. Bovenop deze beperkingen worden ook meerdere aanvragen verwacht in het noorden van Texel. Het bestaande station bij Den Burgh ligt te ver weg voor een 10kV-kabel en daarom is een extra regelstation nodig. Het nieuwe regelstation wordt vervolgens gekoppeld met het bestaande middenspanningsnet. Samen met de gemeente is gekeken naar het zoekgebied, dat technisch bepaald is en aansluit bij bestaande infrastructuur, en wat daarbinnen de beste locatie zou zijn voor het regelstation. Inbreiding tussen bestaande gebouwen was lastig in verband met beschikbare ruimte en/of afstand tot gevoelige bebouwing. Er mogen ook geen agrarische gronden onttrokken worden. Uiteindelijk is gekozen voor een plek bij het vliegveld, omdat een regelstation goed past bij de bedrijfsmatige bestemming ervan en ruimtelijk aan kan sluiten bij het cluster gebouwen dat daar aanwezig is. Het station komt naast een hangar die op dit moment aan de

noordzijde van de bebouwing bij het vliegveld wordt gebouwd. De omvang en plek van het regelstation past ook binnen de regels van de Omgevingsverordening. Omdat het een ontwikkeling in landelijke gebied betreft wordt nu advies aan de ARO gevraagd.

Mevrouw De Jong gaat verder in op de landschappelijke inpassing. Zij gaat in op de ruimtelijke uitgangspunten voor deze ontwikkeling. De belangrijkste zijn: inspelen op de rechtlijnige, orthogonale structuur van het polderlandschap, behoud van het open karakter met doorzichten naar de dijken en duinen en het versterken van de leesbaarheid van de losse erven met afstand tussen de kavels. De locatie sluit aan op de karakteristieken van de erven aan de Postweg, met bebouwing aan het lint, een sterk verspringende rooilijn en een diversiteit aan functies. Mevrouw De Jong toont een kaart met de diversiteit aan functies die langs de weg aanwezig is en de positie van het regelstation daarin. De locatie sluit aan bij het ensemble van het vliegveld en het idee is om het station in samenhang met de bestaande bebouwing te ontwerpen. Kenmerkend voor de bestaande bebouwing is de loodsachtige uitstraling en het relatief sobere uiterlijk. De gevels en daken zijn vaak uitgevoerd in grijze of witte beplating en deels bestaan de gevels uit baksteen. De loodsen zijn ook relatief laag. Het erf van het regelstation wordt gezien als bedrijfskorrel. In algemene zin is er in het lint geen sprake van dichte erfbeplanting. Soms is er sprake van beplanting aan de zijkant of voorkant van het erf om het erf te omkaderen. Tenslotte toont zij het inpassingsvoorstel met het gebouw en de inrichting daaromheen. Het gebouw bestaat uit een secundaire ruimte en middenspanningsruimte met daarachter de traforuimte. De eerste twee hebben een gesloten dak en worden aan de zijkant voorzien van beplating, die past bij het loodsachtige karakter. Het dak wordt als groendak met zonnepanelen uitgevoerd. De traforuimte wordt met het oog op de veiligheid in beton uitgevoerd en is aan de bovenzijde open. De parkeervoorziening, waar incidenteel wordt geparkeerd ten behoeve van onderhoud, ligt aan de achterzijde van het regelstation en wordt met grasbetontegels uitgevoerd. Rond het terrein komt een groen hek van 1 meter hoog dat wat betreft hoogte en materiaal aansluit op het hek langs het vliegveld. Aan de noordwestzijde komt een lage meidoornhaag om het eind van het erf en het ensemble te markeren. Direct om het gebouw komt klinkerverharding en de rest van de kavel bestaat uit bloemrijk grasland, dat samen met de heg een bijdrage levert aan de biodiversiteit. Vanaf de weg wordt een nieuwe toegang gemaakt naar het terrein, met het oog op het plaatsen en later vervangen van de trafo's. De toegang sluit ook aan op de parallelweg die aan de voorzijde tot het eind van de kavel wordt doorgetrokken.

De ARO dankt de inleiders voor de heldere toelichting en heeft een aantal vragen en opmerkingen. Kijkend naar de huidige opzet lijkt het deel met kruidenrijk grasland erg groot in verhouding tot benodigde ruimte voor het regelstation. Vraag is waarom dit nodig is. Mevrouw Van der Voet zegt hierop dat de grootte van het grasland samenhangt met een reservering voor toekomstige uitbreidingen van het regelstation.
De commissie zegt dat uit de toelichting duidelijk wordt dat de voorkeur uitgaat naar een afwerking met platen, waardoor sprake is van een loodsachtige uitstraling. In de stukken lijkt ook nog de mogelijkheid te worden geboden voor een uitvoering in baksteen. Mevrouw De Jong zegt hierop dat mede op verzoek van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente gekozen is voor een uitvoering met een metalen gevelbeplating. De beplating wordt kwalitatief mooi afgewerkt. De vorm van het station wijkt af van de andere loodsen, maar de overeenkomst zit in de behandeling van de gevel en de beperkte hoogte van het gebouw.

De ARO heeft nog een vraag over het volume van het regelstation als geheel. Gaat het om één samenhangend volume of drie losse volumes achter elkaar? Mevrouw De Jong legt uit dat de twee voorste onderdelen, de secundaire ruimte aan de voorzijde en middenspanningsruimte daarachter, samen één volume vormen. Hier zit een plat dak op met ruimte voor een groendak en zonnepanelen. De traforuimte daarachter is iets hoger en is vanwege veiligheidsaspecten aan de bovenzijde open en wordt uitgevoerd met betonnen wanden. De ARO constateert dat het regelstation een plat dak krijgt, terwijl de andere loodsen en hangars andere dakvormen kennen. Mevrouw Van der Voet zegt dat het platte dak standaard is voor onderstations van Liander.

De commissie vindt de ensemble-gedachte een goed uitgangspunt, maar vraagt waar de samenhang met het ensemble dan precies in zit. Gaat het alleen om het materiaalgebruik of ook over het volume en de inrichting van het terrein en de openbare ruimte? Mevrouw De Jong zegt dat het gaat om een relatie in de vorm van de materialisatie en de beperkte hoogte van het gebouw, maar de samenhang komt ook tot uiting in de verspringende rooilijn. De haag aan het eind is bedoeld als afbakening van het terrein, maar ook als afronding van het ensemble aan deze zijde. De ARO vraagt hierop waarom de ventweg dan doorloopt als er verder geen uitbreiding van het ensemble meer plaatsvindt. De commissie vindt de ruimte aan de voorkant van het terrein langs de sloot ook erg groot. Kan hier ook niet meer met natuur worden gedaan, bijvoorbeeld in de vorm van een natuurvriendelijke oever langs de sloot? Mevrouw de Jong geeft aan dat hier in ieder geval een ontsluiting moet komen om bij de trafo's te kunnen. Het parkeren ten behoeve van het regelstation zit aan de achterzijde, maar langs de parallelweg is ook ruimte voor incidenteel parkeren nodig. Mevrouw Boerdijk vult aan dat bij grotere festiviteiten op het vliegveld meer parkeervoorzieningen nodig zijn dan gewoonlijk en dat er dan in de berm van de parallelweg geparkeerd moet kunnen worden. Dat geldt ook voor het gedeelte bij het regelstation.
De ARO vraagt of het regelstation nog iets naar achteren zou kunnen om aan de voorzijde meer ruimte voor groen te creëren. De sloot zou een natuurvriendelijke oever kunnen krijgen. Dit zou het aanzicht van het regelstation wat kunnen verzachten en de natuurwaarde verhogen. Mevrouw De Jong zegt dat het gebouw niet verder naar achteren kan vanwege de landingsbaan van het vliegveld en omdat er tussen het hek en de trafo voldoende ruimte moet zijn. Zij wil in overleg met Liander wel kijken of het gebouw mogelijk nog iets naar achteren kan, bijvoorbeeld door een andere positionering van de parkeerplaatsen
Wat betreft de haag wil de ARO voorkomen dat deze een belemmering van het doorzicht betekent. Mevrouw de Jong zegt dat het om een haag van 1 meter hoog gaat die de zichtlijnen niet verstoort. De commissie stelt voor om in de haag meer gebiedseigen soorten toe te passen dan alleen meidoorn, zodat de natuurwaarde ervan wat groter wordt. Een suggestie van de ARO is om aan de noordzijde een wat steviger groene rand te maken, zoals ook aan de andere zijde van het ensemble het geval is of een voor Texel kenmerkende tuunwal toe te passen. Mevrouw Boerdijk zegt hierop dat een tuunwal niet karakteristiek is voor dit deel van Texel en elders vooral bedoeld is om weidegronden voor schapen af te bakenen.

Conclusie, samenvatting
De ARO vindt dat de locatie en uitvoering van het regelstation goed onderbouwd zijn en logisch aansluiten bij het ensemble van gebouwen bij het vliegveld. De commissie heeft de volgende aanbevelingen:

a. Zorg dat de haag het langs het perceel een meer gemengde samenstelling krijgt en vrijer mag uitgroeien, om de biodiversiteit te vergroten. Zorg ervoor dat de haag aan de

voorzijde laag blijft zodat het zicht vanaf de weg op het achtergelegen landschap intact blijft.

b. Kijk of het gebouw nog iets naar achteren kan schuiven om aan de voorzijde meer ruimte te creëren voor groen, in combinatie met een natuurvriendelijke oever langs de sloot, en hiermee het aanzicht van het regelstation te verzachten.

De ARO wil graag terug horen wat met het advies is gedaan en welk beeld dat oplevert, maar het plan hoeft niet nogmaals in de commissie te worden behandeld.

4. Woningbouwontwikkeling Venhuizen Centrum West, gemeente Drechterland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Kok (projectmanager SED, mevrouw C. Vos (projectondersteuner SED), de heer J. Breen (stedenbouwkundige Breen Stedenbouw), de heer S. Nooij (VBM Ontwikkeling), de heer P. Voorn (senior ontwikkelingsmanager Blauwhoed), de heer K. op den Kelder (projectmanager Nicee Advies en Projectmanagement), de heer B. Nieuwenhuis (stedenbouwkundige Buro Ontwerp & Omgeving), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Nieuwenhuis geeft een presentatie over deze ontwikkeling. Aan de hand van een vogelvluchtfoto legt hij uit wat de kenmerken zijn van het gebied waar de woningbouw is voorzien. Het huidige centrum van Venhuizen ligt excentrisch ten opzichte van het dorp en het plangebied ligt daar tegenaan. Hij haalt de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie aan en gaat in op de kenmerken van dit deel van West-Friesland. De lintbebouwing is ontstaan op de voormalige kreekruggen die wat hoger in het landschap liggen. Aan de hand van een aantal historische kaarten laat hij zien hoe het dorp vanuit de oorspronkelijke lintbebouwing gegroeid is tot het huidige dorp, waarbij ook tussen de linten is gebouwd. Vanuit de geschiedenis en kenmerken van het gebied is men aan de slag gegaan met de opzet en invulling van het woongebied. Uitgangspunten daarbij zijn: de noord-zuid lopende verkaveling, die versterkt wordt door twee nieuwe brede watergangen en een aantal groenstructuren; een diagonale lijn die het zicht op de kerk accentueert en daarmee een visuele en functionele verbinding vormt met het centrum; en een nieuwe noord-zuid ontsluiting (bypass) voor autoverkeer vanuit de wens om het centrum meer autoluw te maken. Binnen de hoofdstructuur van het gebied zit een fijnere structuur met groen en straten. De ontwikkeling versterkt het centrum, voegt nieuwe woningbouwtypen toe waar behoefte aan is en biedt ook ruimte aan de nieuwbouw van de school. De heer Nooij zegt dat het nu nog gaat om een structuurschets, die gevolgd wordt door een verkavelingsstudie en een stedenbouwkundig plan.

De ARO dankt de heer Nieuwenhuis voor zijn heldere toelichting en heeft een aantal vragen en opmerkingen.
De commissie vraagt wat de concrete landschappelijke keuzes zijn en hoe deze zijn doorvertaald naar het ontwerp. Uit de voorliggende schets wordt dat niet gelijk duidelijk. De ambities zoals het aansluiten bij de verkavelingsstructuur en het ontlasten van het centrum zijn goed, maar andere ambities zijn veel algemener. Het is ook niet duidelijk wat de status van de structuurschets. Hoe zit het met de doorvertaling van de ambities naar stedenbouwkundige uitgangspunten zoals woonmilieus in de bouwvelden, parkeren, overgangen openbaar-privé en dergelijke? De tussenlaag tussen ambitie en stedenbouwkundig plan ontbreekt dus nog. De heer Nieuwenhuis zegt dat de

landschappelijke keuzes gebaseerd zijn op de huidige kenmerken van het gebied. De basis zit in de verkaveling vanuit de linten. De drie waterlopen zijn daarbij belangrijke ruimtelijke dragers. De bypass loopt ook noord-zuid, waarbij het middendeel van het gebied autovrij blijft. Wat betreft de status van de schets gaat het om een eerste aanzet voor hoe er ontwikkeld kan worden. Hierover vinden nog volop gesprekken plaats met de gemeente, bewoners en het hoogheemraadschap. Er moet bijvoorbeeld ook nog geohydrologisch onderzoek plaatsvinden. Het is dus nog geen definitief plan en er moet, ook op basis van het ARO-advies, nog goed over worden doorgepraat. Het parkeren vindt gebundeld plaats in parkeerkoffers binnen de woonvelden en bezoekersparkeren langs de straten. De doodlopende straten krijgen een groen profiel en worden zoveel mogelijk autovrij gelaten. De ARO zeg hierop dat de status van het stuk nu helderder is, maar dat ook op het niveau van de structuurschets uitspraken gedaan moeten worden over bijvoorbeeld het aantal woningen per bouwvlak, het gewenste woonmilieu en scherpere uitspraken over de normen en oplossingen voor het parkeren. Ook de principes ten aanzien van de beeldkwaliteit, de typen woningen en erfafscheidingen zijn belangrijk om snel in beeld te hebben. Die heb je nodig om de volgende stap te kunnen zetten. Daarbij horen ook realistische referentiebeelden.
De ARO vraagt naar de randen van de wijk en de overgang naar het landschap. Dat lijken nu vooral achterkanten te worden. Het is belangrijk om de rand ook openbaar toegankelijk en daarmee beleefbaar te maken. En hoe wordt geanticipeerd op mogelijke toekomstige uitbreidingen? De heer Nieuwenhuis zegt hierop dat de rand aan de westzijde een brede watergang is met ecologische oevers. De tuinen die hieraan grenzen vormen bij voorkeur één geheel met de groene rand. De achterkanten worden onderbroken door delen die openbaar toegankelijk zijn. Het is de bedoeling om langzaam verkeersverbindingen die door het gebied lopen vanuit het centrum te koppelen aan de omgeving.
De ARO vindt dat op de schets teveel lijnen door elkaar lopen, waardoor de hoofdstructuur en hiërarchie binnen het gebied niet duidelijk zijn. De noord-zuid oriëntatie van de verkaveling komt niet sterk terug in het ontwerp. De diagonale dwarsstructuur is niet passend en doet afbreuk aan de heldere noord-zuidrichting die in het plan zou moeten zitten. De relatie met de begraafplaats is ook niet helder. Het groen zou daar meer bij moeten aansluiten. Het verschil tussen het oude lint aan de zuidzijde en het nieuwere lint aan de noordzijde zou aangegrepen kunnen worden om variatie aan te brengen tussen de noord- en zuidzijde van het gebied. Aan de noordzijde kan bijvoorbeeld gekozen worden voor grotere kavels en aan de zuidzijde voor kleinere kavels, waarmee het karakter van en het verschil tussen de linten wordt geaccentueerd. De heer Nieuwenhuis beaamt dat de noord-zuidstructuur sterker kan en vindt het een goed voorstel om meer onderscheid te maken tussen het deel van de wijk dat grenst aan het noordelijke lint en het zuidelijke lint. De diagonale zichtlijn in het gebied kent een getrapte verkaveling en is niet op alle punten ook letterlijk een zichtlijn. Er is af en toe zicht op het centrum, waarbij de kerk het meest opvallende punt is. De diagonaal ondersteunt ook de route richting het cultureel centrum en de school. De ARO adviseert om toch nog meer in te zetten op de noord-zuidstructuur.
De gedachte om het centrum te ontlasten en een bypass te maken vindt de ARO een goed uitgangspunt, maar de manier waarop de ontsluiting in het plan zit is te ingewikkeld. De hoofdontsluiting zou een hoofdmoment moeten en de noord-zuidrichting meer moeten ondersteunen. De ARO adviseert om meer hiërarchie in de ontsluiting van het gebied aan te brengen. Het is ook nodig om de oriëntatie van de gevels helder te maken. Nu is dat nog een vaag aangegeven. Naast profielen van wegen zouden ook groenprofielen en profielen van de openbare ruimte moeten worden opgenomen.

De commissie vraagt hoe een dorps karakter wordt gerealiseerd. Is er bijvoorbeeld ook sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)? De heer Nieuwenhuis zegt dat gestreefd wordt naar een dorps karakter met een mix aan woningtypen, met onder meer vrijstaande woningen. De heer Nooij zegt dat over de mogelijkheid van CPO nog geen besluit is genomen.
Het versterken van het dorpscentrum is een goed uitgangspunt, maar er worden geen uitspraken gedaan over de ruimtelijke vormgeving van het centrum. Wat gebeurt daar? De ARO adviseert om duidelijker aan te geven hoe het nieuwe hart eruit ziet en hoe de nieuwe wijk hierop kan aansluiten, ook aan de noordzijde met het stuk grond tussen het parkeerterrein en het lint.
Wat betreft de samenhang in het plan hoort die ook in het duurzame watersysteem te zitten. Wat zijn bijvoorbeeld de bergingsmogelijkheden? Nu zitten er bijvoorbeeld ook nog doodlopende sloten in, die vanwege de gewenste doorstroming (en daarmee kwaliteit) niet wenselijk zijn. Het watersysteem vormt ook aanleiding voor groene, recreatieve routes naar buiten. De heer Nieuwenhuis zegt dat er over het watersysteem met het hoogheemraadschap en gemeente gesprekken plaats hebben gevonden en nog steeds plaatsvinden. De heer Nooij vult aan dat het plangebied (als geheel) een eigen waterpeil kent, dat afwijkt van het peil in de omgeving. Een duiker zorgt voor de koppeling met de omgeving. Een duurzaam watersysteem is daarbij het uitgangspunt. De ARO adviseert om het feit dat het om één peil gaat beter in de structuurschets te zetten, het watersysteem ook te gebruiken om het verschil tussen het lint aan de noord- en zuidzijde te versterken en natuurdoeltypen te koppelen aan de water- en groenstructuur.

Conclusie, samenvatting
De ARO is blij dat het plan in een relatief vroeg stadium wordt voorgelegd. In de aanzet zitten goede punten, maar het ontwerp kan sterker en de commissie mist in de uitgangspunten de tussenstap naar het stedenbouwkundig plan. De ARO heeft de volgende aanbevelingen:

a. Zorg dat de noord-zuidstructuur van het landschap beter tot uiting komt in de hoofdopzet van deze ontwikkeling. In de huidige schets is nog geen duidelijke hiërarchie te onderscheiden en is de diagonale lijn te prominent aanwezig. Versterk de noord-zuidstructuur door de groen- en waterstructuur in die richting steviger aan te zetten, de hoofdontsluiting zonder knikken uit te voeren en aan de noord- en zuidzijde het verschil in karakter tussen het nieuwe lint en het oude lint tot uiting te brengen. Dat laatste kan bijvoorbeeld door aan de noordzijde grotere kavels en aan de zuidzijde kleinere korrels toe te passen.
b. Voorkom dat er alleen achterkanten van woningen naar het landschap liggen en zorg voor mooie, ook openbaar toegankelijke en beleefbare randen van het gebied door hier wandelroutes aan te koppelen. Denk ook goed na over hoe een mogelijke toekomstige uitbreiding op een logische wijze aan kan sluiten op deze wijk.
c. Doe ook al op het niveau van de structuurschets scherpere uitspraken over het aantal woningen per bouwvlak, de parkeeroplossingen, de principes ten aanzien van de beeldkwaliteit, de typen woningen, de oriëntatie daarvan en erfafscheidingen. Die heb je nodig om de volgende stap te kunnen zetten. Daarbij horen ook realistische referentiebeelden. Naast profielen van wegen is het wenselijk om profielen van de randen en de openbare ruimte op te nemen.
d. Zorg voor een duurzaam en samenhangend watersysteem en koppel daar ook duidelijk verschillende natuurdoeltypen aan. Water kan ook ingezet wordt om de onder a. genoemde verschillen tussen de linten te versterken.

e. Geef duidelijker aan hoe het nieuwe, nu nog excentrisch gelegen hart van Venhuizen eruit ziet en hoe de nieuwe wijk hierop kan aansluiten over de gehele lengte.

De ARO is nieuwsgierig naar de uitwerking van het plan en ziet het graag nog een keer terug.

5. Flexwonen 'Schagen Oost', Priggeweg, gemeente Schagen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer S. van Nieuwenhoven (stedenbouwkundig adviseur gemeente Schagen), de heer P. Staal (beleidsmedewerker fysieke leefomgeving gemeente Schagen), de heer L. van Heijst (projectmanager Tien Projectmanagement), mevrouw M. Oepts (stedenbouwkundige BGSV bureau voor stedenbouw), de heer J. Snel (architect, toehoorder), mevrouw M. van Kampen-Nouwen (burgemeester gemeente Schagen, toehoorder), mevrouw K. Boelens (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De voorzitter opent met de opmerking dat het plan door de ligging in BPL op dit moment niet past binnen de regels van de Omgevingsverordening, maar dat de ARO begrijpt dat er tegelijkertijd een zoektocht gaande is naar mogelijkheden voor tijdelijke opvang van Oekraïners. Vandaag gaat het niet om de politieke vraag of hier wel of niet gebouwd mag worden; de ARO adviseert puur over de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

De heer Van Nieuwenhoven gaat kort in op de achtergronden van het plan, waarvan het concept vergelijkbaar is met het plan voor de flexwoningen in Tuitjenhorn en Warmenhuizen dat in oktober in de ARO is behandeld. Het gaat om bijzondere huisvesting met urgentie ten behoeve van ca. 300 Oekraïners. Het betreft op de kavel het dichtst bij de weg 30 noodwoningen en op de kavel daarachter ca. 75 flexwoningen. Door het plan kan snel ingespeeld worden op de urgente woonvraag. Het plan vormt een tussenoplossing op de woningmarkt en past binnen het Woonakkoord. Flexwoningen worden gezien als nieuwe woonmilieus in de randzones van de kernen, nabij openbaar vervoer en voorzieningen. De voorstelde locatie kent een goede langzaam verkeersroute naar het centrum en een goede auto-ontsluiting. De percelen zijn in eigendom van de gemeente. Schagen Oost is op de lange termijn een beoogde woningbouwlocatie.
Mevrouw Oepts gaat verder in op de planontwikkeling. De vraag is hoe de kernkwaliteiten van het BPL met betrekking tot de landschappelijke karakteristiek, de openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke dragers vertaald kunnen worden naar deze locatie. De ambitie voor de percelen betreft op het voorste deel een tijdelijke invulling die na 15 jaar kan worden verwijderd. Het achterste deel flexwoningen kan indien wenselijk worden ingepast in het toekomstige Schagen Oost. Uitgangspunt is een kwalitatief goed ruimtelijk raamwerk dat wat betreft ontsluiting en groenstructuur aansluit bij Schagen Oost. Er wordt aangesloten op het bestaande kavel- en slotenpatroon.
Mevrouw Oepts gaat aan de hand van kaartjes nog wat verder in op kernkwaliteiten van het BPL en staat kort stil bij de Ontwikkelvisie Schagen Oost, die in overleg met de provincie wordt opgesteld. Ambtelijk is er al gesproken over deze ontwikkelvisie, bestuurlijk nog niet. In de ontwikkelvisie zijn verschillende ontwikkelmodellen geschetst, waarbij variant 3 de voorkeur heeft. Kenmerken van dit model zijn onder meer: autonome buurtschappen met woningen in het landschap, een open polderpark als tussenzone met maatschappelijke en recreatieve functies en tevens nieuw landschappelijk element en ligging op afstand van bestaande structuren/landschappelijke dragers (stolpen en terpen). Onderdelen zijn verder het aanzetten van de bomenstructuur haaks op de weg

en het aanzetten van de waterstructuur. Struweelbeplanting zorgt voor een groene noord-zuidverbinding. Er wordt ook voorzien in een noord-zuidlopende waterverbinding. Door de opzet ontstaat een grotere verweving tussen stad en land. In de huidige situatie is de openheid al beperkt door de aanwezig volkstuinen en ijsbaan. De echte openheid zit verderop in het landschap. Mevrouw Oepts toont een aantal beelden die de inspiratie vormen voor de toe te voegen beplanting. Tenslotte gaat zij in op de inpassing van het flexwonen binnen Schagen Oost. Daarbij wordt het buurtschap vergroot richting de volkstuinen en wordt voortgeborduurd op de bestaande verkaveling. De voorgestelde ontsluiting kan later aansluiten op de interne ontsluiting van het buurtschap. Op de voorste kavel komt een tijdelijke invulling met spoed- en versnellingswoningen in een parkachtige setting. In een latere fase wordt hier gedacht aan een bijzonder gebouw of functie. Bomenrijen accentueren de onderliggende kavel- en slotenstructuur en zorgen voor coulissen in het open landschap. Referentiebeelden tonen aan welk type flexwoningen wordt gedacht. Aan de rand gaat het om bebouwing die refereert aan boerderijen en schuren; aan de noordoostzijde (de toekomstige kern van het buurschap) wordt onder andere gedacht aan rijwoningen met privétuinen, groene zorgwoningen en kleinschalige appartementen.

De ARO dankt de inleiders voor de toelichting en heeft een aantal vragen en opmerkingen.
Om te beginnen vindt de commissie de opgave een groot dilemma. Enerzijds is er de maatschappelijke opgave en urgentie, anderzijds is er sprake van het BPL met bijbehorende kernkwaliteiten. Het gevolg daarvan komt neer op het beperken van de landschappelijke schade. Dit maakt de opgave begrijpelijk, maar ook kwetsbaar. Opmerkelijk is dat het concept met de buurtschappen uit de Ontwikkelvisie met de nu voorgestelde ontwikkeling gelijk onderuit gehaald wordt. Er wordt immers gebouwd in de voorgestelde open landschappelijke parkzone en het buurtschap komt met de invulling van de tweede kavel veel dichter bij de rand van het volkstuinencomplex te liggen, zodat er geen sprake meer is van een open tussen zone. De opzet van de woningen op de voorste kavel doet ook teveel denken aan een camping-opstelling. Een collectieve open ruimte zou hier meer op zijn plek zijn met bijvoorbeeld moestuinen. Het gaat op deze meest westelijk kavel weliswaar om tijdelijke woningen, maar vervolgens wordt voor de verdere toekomst gedacht aan een maatschappelijke functie. Dat rijmt niet met elkaar. Zou niet meer geïnvesteerd moeten worden in een landschappelijk raamwerk als groene contramal, het bouwen aan het landschap, voordat de kwaliteiten gelijk opgeofferd worden?
De ARO constateert dat het in eerste instantie gaat om relatief weinig woningen, maar gevolg is wel dat Schagen met deze ontwikkeling de provinciale weg oversteekt en het open landschap in gaat.

De locatie lijkt niet heel dicht bij de voorzieningen te liggen. Is er geen binnenstedelijke oplossing mogelijk, om de openheid te sparen? Mevrouw Oepts zegt dat de locatie halverwege twee fietstunnels ligt waardoor je met de fietst juist relatief snel bij voorzieningen kan komen. De heer Van Nieuwenhoven vult aan dat de Priggeweg een parallelweg is, die juist zorgt voor een snelle verbinding. De heer Van Heijst zegt dat er geen binnenstedelijke locaties beschikbaar zijn. Er is sprake van 30 tijdelijke woningen op een locatie in Schagen waar een school komt, maar die gaan juist naar de nu voorgestelde plek aan de Priggeweg.

De ARO vindt de getoonde opzet nog weinig lijken op een buurtschap. Ook met de flexwoningen zou je hier al veel meer op in moeten spelen. Er lijkt nu een lappendeken aan ontwikkelingen te ontstaan, waarmee je de kwaliteit die zou moeten passen bij een buurschap gelijk kwijt bent. Ook de voorgestelde noord-zuid lopende houtwal is meteen al een structurele ingreep waarmee de rand van

het buurtschap visueel wordt afgesloten van het landschap. De heer Van Nieuwenhoven zegt dat de groenstructuur met houtwallen voor een betere ecologische verbinding zorgt en op aanraden van een ecoloog zo is vormgegeven.
De ARO zegt dat de afstand tussen het buurtschap en de volkstuinen en ijsbaan groter zou moeten zijn, anders is er geen sprake van een buurtschap dat vrij ligt in het open landschap, zoals beoogt wordt in de Ontwikkelvisie Schagen Oost. Mevrouw Oepts zegt dat de woningen op de voorste kavel uiteindelijk weggaan en dat de achterste kavel aansluit op het buurtschap. Het zou inderdaad beter zijn om eerst een ontwerp te maken voor het buurtschap, met de juiste typologie, maar dat past nu niet in het proces. De heer Van Heijst vult aan dat de flexwoningen tijdelijk zijn, en bijvoorbeeld demontabel, en dus niet de uitstraling hebben van de woningen die je uiteindelijk in het buurtschap wil hebben. De ARO vraagt of de tijdelijke woningen aan de voorzijde ook niet wat verderop in het landschap kunnen, op de plek van het toekomstige buurtschap. De heer Van Heijst zegt hierop dat de nu voorgestelde locaties in eigendom zijn bij de gemeente en de andere niet.

De ARO merkt op dat de voorgestelde ontsluiting ook afwijkt van wat in ontwikkelvisie wordt voorgesteld. De voorgestelde waterloop, die in de visie nog losligt van de rand, komt nu tegen de bebouwing aan te liggen. Mevrouw Oepts zegt dat de ingetekende weg in de Ontwikkelvisie meer een suggestie is en minder relatie heeft met het landschap dan nu wordt voorgesteld. De ARO blijft erbij dat de openheid van het landschap belangrijk is, maar dat die in dit plan niet leidend lijkt te zijn. De invulling staat dus op gespannen voet met de kernkwaliteit openheid.

Conclusie, samenvatting
De ARO is zeer kritisch over de het voorliggende plan. Schagen steekt hiermee de provinciale weg over en daardoor zijn de kernkwaliteiten van het BPL, met name de kernkwaliteit openheid, in het geding. De commissie begrijpt de urgentie, maar het plan staat op gespannen voet met het BPL. Een binnenstedelijke locatie of minder gevoelige locatie zou wat dat betreft de voorkeur hebben. Daarnaast constateert de ARO dat het plan ook niet aansluit op het voorkeursmodel van de Ontwikkelvisie Schagen Oost. Het feit dat de betreffende gronden eigendom van de gemeente zijn en de andere kavels niet, lijkt daar debet aan te zijn.
De ARO heeft de volgende aanbevelingen:

a. Zorg dat dit plan de Ontwikkelvisie Schagen Oost niet frustreert. Zorg daarbij dat de kavel het dichtste bij de Priggeweg na het verwijderen van de tijdelijke woningen en de bijbehorende (lichte) infrastructuur daadwerkelijk onderdeel wordt van de open groene parkrand, zoals bedoeld in de Ontwikkelvisie. Blijvende bebouwing past daar niet bij.
b. Maak aan de west- en zuidzijde van de oostelijk gelegen kavel meer ruimte tussen de woningen en de rand van de kavel met de waterloop. Zorg dat de groen/blauwe contramal eerst op orde is en zorg vervolgens dat deze aanzet voor het buurtschap ook daadwerkelijk vrij in het landschap komt te liggen. Zorg dat de noord-zuid lopende houtwal ruimtelijk minder prominent is, omdat deze anders teveel een visuele barrière vormt.
c. Zorg dat het ontwerp van het wijkje met de flexwoningen zowel wat betreft de configuratie van de woningen als de inrichting van het terrein meer inspeelt op het karakter van een buurschap, om zo al richting te geven aan de mogelijke toekomstige uitbreiding.

De ARO is benieuwd naar de uitwerking van het plan en ziet het graag nog een keer terug.

6. Woningbouwontwikkeling Lange Weeren, gelegen tussen Zeddeweg en N247 ten oosten van Volendam, gemeente Edam-Volendam

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw L. Rinkel (Kwartiermaker Initiatievenloods, gemeente Edam-Volendam), de heer M. van Lin (stedenbouwkundige, projectleider Omgevingsvisie gemeende Edam-Volendam), de heer N. Haran (provincie Noord-Holland, BEL/RO), de heer J. Pistor (provincie Noord-Holland, BEL/BS).

De heer Van Lin geeft een inleiding over deze planontwikkeling. Er is veel enthousiasme over het plan zowel bij de wooncorporatie, het hoogheemraadschap als de 4000 belangstellenden waaraan het plan onlangs is getoond. Het plan komt op 15 december in de gemeenteraad. In het plan is sprake van een integrale benadering, met veel ambitie. In het plan wordt ook de ruimere omgeving met de bestaande wijken en het landschap meegenomen. Zo zorgt de ontwikkeling voor een klimaatbestendige eindsituatie in de hele polder en wordt de natuurwaarde van het landschap vergroot door te investeren in de juiste ecologische condities. Er wordt ook veel aandacht besteed aan veilige en duurzame mobiliteit, met doorlopende (snel)fietsroutes en verbetering van de verkeersveiligheid. De wijk vormt een aanvulling van woonmilieus in Volendam en de regio. Er is sprake van 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft sociaal.

De ARO dankt de heer Van Lin voor de toelichting en zegt dat het jammer is dat deze zo kort was en weinig over de inhoud ging. De informatie die de commissie heeft ontvangen is een flink boekwerk, maar het is vooral een wervende en wollige tekst met ambities, zonder diepgang en waarbij niet duidelijk wordt hoe daadwerkelijk met de ambities wordt omgegaan. Ook de status van het stuk is niet helder. Dit lijkt meer een nota van uitgangspunten en een wervende folder, maar nog geen ruimtelijk ontwerp. Hoe zit het met de woonmilieus, hoe wordt omgegaan met de parkeeropgave, hoe landen deze in het plan? Hoe verhoudt dit plan zicht tot de rest van Volendam en hoe kan worden voorkomen dat dit een stedelijke klont wordt?
De commissie zegt dat uit de stukken blijkt dat het hoogheemraadschap nog veel vraagtekens heeft over deze ontwikkeling, terwijl de heer Van Lin zegt dat ze juist enthousiast zijn.
Het is noodzakelijk dat de kansen voor water, natuur en recreatie beter (in samenhang met elkaar) worden bekeken. In de toelichting wordt gezegd dat de huidige stedelijke rand vrij hard is, maar door de nu voorgestelde opzet van de nieuwe uitbreiding schuift die harde rand gewoon op. Het plan is onvoldoende en in sommige delen helemaal niet op de verkavelingsstructuur geënt, terwijl die juist de basis zou moeten zijn voor deze ontwikkeling. De kansen liggen voor het oprapen. Er zijn in de omgeving voldoende voorbeelden van plannen waarbij dat veel beter is gedaan. Het zou goed zijn om daar inspiratie uit te halen. Met name de rand met het 'lint' aan de westzijde is onwenselijk, zowel wat betreft het afwijken van de verkavelingsrichting als de invulling ervan. Je verwacht bij de rand van het gebied juist een verweving met het landschap, maar daar is geen sprake van. Deze opzet zorgt ook voor een onwenselijke scheiding tussen doelgroepen, met woningen in hogere segment in het lint op de overgang naar het landschap en in de rest van het de andere doelgroepen.
Het is belangrijk om veel beter te kijken naar de bodemgesteldheid en hoe hier gebouwd kan worden zonder alles op te hogen en de ondergrond uit te wissen. Er zou bijvoorbeeld veel meer op smalle stroken gebouwd kunnen worden, met daarlangs delen die niet of minder opgehoogd zijn. De ARO verwijst naar het plan Veenetië in Woerden als voorbeeld hoe je kunt bouwen op de slappe bodem in het veenweidegebied (https://www.slappebodem.nl/projecten/88/veenetie-een-onderzoek-naar-de-haalbaarheid-van-drijvend-bouwen-in-veenweidegebied).

Het idee van inspelen op de veenstromen in Waterland vindt de ARO interessant, maar in het plan komt dit idee versnipperd, zonder samenhang terug. Het is geen landschappelijke structuur die bijdraagt aan de identiteit van het gebied.

De heer Van Lin reageert op de opmerkingen van de commissie. Hij begrijpt de roep om een inhoudelijke toelichting op het plan. Wat betreft de mobiliteit wordt uitgegaan van het STOMP-principe, waarbij achtereenvolgens voetgangers, fietsers en openbaar vervoer voorkeur hebben boven het autoverkeer. Het gebied moet verleiden tot een gezonde mobiliteit en daar ook op ingericht zijn. Het parkeren vindt plaats binnen de woonstroken en in parkeerkoffers.
De heer Van Lin legt uit dat de derde ontsluitingsweg van Edam-Volendam, aan de noordzijde van het plangebied en in het verlengde van de N244, op dit moment wordt aangelegd. Daar sluit het plan op aan. Deze weg wordt landschappelijk ingepast.
Wat betreft de vraag over de mening van het hoogheemraadschap zegt hij dat de normen voor wat betreft klimaatadaptatie (piekbuien, benodigde berging) zwaarder worden en dat het plan daar al op inspeelt. Dit moet nog wel goed worden besproken tussen gemeente en hoogheemraadschap. De opmerkingen over de rand van het gebied begrijpt hij, maar er zal in de uitwerking meer aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing ervan. De rand wordt minder hard en moet de vorm van een groen decor krijgen, waarachter het woongebied ligt.
Over het terugkomen van de veenstromen in het plan zegt de heer Van Lin dat het hier gaat om een zijtak van de IJe, die van oudsher de dorpen verbindt. Wat betreft de wens van de ARO om het gebied minder op te hogen zegt hij dat er aanvankelijk uitgegaan werd van weinig ophoging, maar vanuit klimaatadaptatie geredeneerd is een andere weg ingeslagen en is ophogen juist het uitgangspunt. Hierdoor is er binnen het gebied meer ruimte om water te bergen, wat ook een positief effect heeft op de aangrenzende wijken. Verder waren er aanvankelijk ideeën om verschillende vormen van ‘wonen in een nat gebied’ in het plan terug te laten komen (o.a. de werven/terpen op Marken), maar deze zijn op advies van de provincie uit het plan gehaald omdat ze niet passend waren op deze plek.

De ARO vindt de antwoorden van de heer Van Lin nog niet bevredigend. Er moeten echt specifiekere en andere uitspraken gedaan worden over de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. Het plan moet daarop worden aangepast. De ARO vindt het genoemde STOMP-principe een goed uitgangspunt, maar de door de heer Van Lin genoemde parkeeroplossingen voor het gebied zijn juist traditioneel en passen niet bij dat principe. Je zou juist moeten kijken wat de impact van het STOMP-principe is op de inrichting van het de wijk. Je kan bijvoorbeeld denken aan parkeren op eigen terrein of een collectieve parkeervoorziening bij de toegangen naar de wijk. Als het gaat om de beeldkwaliteit is het belangrijk om nu al, voordat begonnen wordt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, uitspraken te doen over zaken als erfafscheidingen, overgangen tussen privé en openbaar en woningtypen.
Wat betreft de rand van het gebied is de oplossing niet om deze landschappelijk in te passen, maar het hele concept is verkeerd. De vorm van de rand heeft niets te maken met de kenmerken van deze plek en het aangrenzende veenweidegebied en heeft ook niet de kenmerken van de linten die in de omgeving terug te vinden zijn. Ook op conceptueel niveau werkt de rand niet. De vorm van het lint lijkt een ‘echo van de ringdijk van de droogmakerij’ maar de ringdijk is van een heel andere orde. Het lint is overal even breed, terwijl linten juist een wisselende breedte en karakter hebben en zich altijd aan twee zijden verhouden tot het landschap. De nu voorgestelde rand is meer een laan met villa’s

aan het water die het landschap buitensluit. De kunst is om juist in te spelen op de ondergrond en het landschap binnen te laten. De ARO vraagt om de inspiratie uit het landschap ter plekke te halen. De ARO vindt het noodzakelijk dat in ieder geval een landschapsarchitect bij het plan betrokken wordt en dat een multidisciplinair team aan een dergelijke ingewikkelde opgave zou moeten werken. De heer Van Lin zegt hierop dat hij als stedenbouwkundige bij de gemeente zelf aan het plan werkt, samen met een landschapsarchitect. Hij zegt dat de boodschap van de ARO voor wat betreft de rand en de inrichting van het gebied duidelijk is en dat hij hiermee aan de slag gaat.
De ARO geeft nog mee dat de manier van tekenen belangrijk is en doet de suggestie voor wat betreft het groen en water in het plan minder uit te gaan van een stedelijke ontwikkeling met openbaar groen, maar van een dorps karakter en inspiratie te halen uit het landschap. Daarbij zou ook het hele landschap, inclusief de landschappelijk ingepaste nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde en de randen van de bestaande wijken meegetekend moeten worden. De heer Van Lin vindt dit een goede suggestie.
Wat betreft de besteding van de extra 11,6 miljoen merkt de commissie op dat het nu lijkt dat een fors deel daarvan gaat zitten in het ophogen van het gebied, terwijl het wenselijk is om minder op te hogen. Dit bedrag kan beter gestoken worden in het realisering van een groene omgeving. De heer Van Lin zegt hierop dat de ophoging een goede investering is omdat hier extra waterberging mee kan worden gerealiseerd, waardoor wateroverlast in een groter gebied kan worden voorkomen.

De ARO constateert dat de opmerkingen van de commissie fundamentele punten zijn, die echt moeten worden opgepakt. Het feit dat het plan al snel aan de raad voorgelegd wordt geeft een commissie geen goed gevoel. De heer Van Lin zegt hierop dat dit de eerste voorzet is vanuit de gemeente, nadat eerder voor een deel van het gebied een plan gemaakt is door de grondeigenaren. De raad wilde een totaalplan voor een groter gebied, dat verder gaat dan het eerdere plan. Wat nu voorligt is een eerste stap en er moeten nog meer stappen volgen.

Conclusie, samenvatting
De ARO is blij dat het plan nu voorgelegd wordt en ziet veel potentie in een ontwikkeling op deze locatie, maar is zeer kritisch op de manier waarop het plan is onderbouwd en uitgewerkt. De gemaakte opmerkingen zijn fundamenteel en moeten worden opgepakt om het plan te verbeteren. De commissie heeft de volgende aanbevelingen:

a. Zorg dat het plan verder gaat dan een wervende tekst met een paar beelden en zorg dat het op stedenbouwkundig en landschappelijk vlak beter worden uitgewerkt. Zorg er hierbij voor dat de landschappelijke ondergrond van het natte veenweidegebied met de kenmerkende verkaveling en veenstromen beter en zorgvuldiger worden opgepakt. Voorkom dat het hele gebied wordt opgehoogd, maar doe dit preciezer. Kijk daarbij of er meer in smalle stroken gewoond kan worden en sommige delen niet opgehoogd hoeven te worden. De ARO geeft daarbij het plan Veenetië in Woerden als voorbeeld mee. Ook in de directe omgeving zijn goede voorbeelden te vinden.
b. De voorgestelde rand van het gebied in de vorm van een lint is een verkeerd concept. Laat deze achterwege en zorg dat het woongebied aan de randen, maar ook binnen het plan zelf, veel meer verweven wordt met het landschap. Ga niet uit van een stedelijke ontwikkeling met openbaar groen, maar zie het hele gebied als ‘wonen in het landschap’, met een dorps karakter, waarbij het landschap leidend is. Zorg in dit kader ook dat de woonmilieus minder van elkaar gescheiden worden.

c. Ga bij het maken van het plan niet alleen uit van het woongebied zelf, maar maak een plan waar ook de omgeving in meegenomen wordt, inclusief de derde ontsluitingsweg aan de noordzijde en de randen van de bestaande wijken.
d. Zorg dat in deze fase, al voordat begonnen wordt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, veel concretere uitspraken gedaan worden over zaken als erfafscheidingen, overgangen tussen privé en openbaar, woningtypen, parkeren, water, groen, duurzaamheid en het vergroten van de biodiversiteit, in samenhang met elkaar.
e. Zorg dat naast het team van de gemeente een landschapsarchitect(enbureau) bij het plan betrokken wordt en zet deze samen met een multidisciplinair team in om deze ingewikkelde, maar uitdagende opgave op te pakken.

De ARO is nieuwsgierig naar de uitwerking van het plan en ziet het graag nog een keer terug.

7. Rondvraag + afsluiting

Er zijn verder geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 31 januari 2023 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.