

## **Verslag 88<sup>e</sup> vergadering ARO, 11 oktober 2022**

<i>Voorzitter:</i>	de heer H. ter Heegde
<i>ARO-leden:</i>	de heer P. Veen, de heer S. Jansen, mevrouw M. Peters, de heer M. Willemsen, mevrouw M. Walda, de heer M. Holvoet, de heer B. Kuipers, mevrouw M. Kok
<i>Secretaris:</i>	de heer H. van Helden (secretaris, verslag)
<i>Ondersteuning:</i>	de heer M. Veldkamp (provincie Noord-Holland, BEL/IOT)

### **1. Opening en mededelingen**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom, speciaal ook Mariëlle Kok die er vandaag voor het eerst bij is als ARO-lid. Mariëlle Kok stelt zichzelf voor.

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

Het verslag van de 87e ARO-vergadering van 30 augustus 2022 wordt vastgesteld.

Op 26 oktober gaat een deel van de ARO-leden in gesprek met de initiatiefnemer van het plan Villapark de Donkere Duinen en de gemeente Den Helder. Deze leden hebben mandaat om namens de ARO uitspraken te doen over de plannen.

Op 1 november wordt een extra vergadering belegd, omdat niet alle ingediende plannen vandaag kunnen worden behandeld. De secretaris noemt een aantal plannen die een volgende keer op de agenda komen.

### **3. Woningbouwontwikkeling Eikenhof 2, Heemskerk (tweede behandeling)**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer H. de Ruiter (projectleider gemeente Heemskerk), de heer J. Verlegh (stedenbouwkundige gemeente Heemskerk, de heer J. Breen (stedenbouwkundige namens gemeente Heemskerk), de heer N. Dubbeldam (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

*Aanwezig als toehoorder:* de heer C. van Pomeran en de heer R. Warmerdam, lid van de klankbordgroep.

De heer De Ruiter trapt af met een korte inleiding. Hij geeft aan dat het plan na de vorige behandeling in de ARO zou worden vastgesteld, maar dat er vervolgens een traject van co-creatie is gestart. Dat heeft geleid tot de huidige Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden. De heer Breen gaat nader in op de nota. Het document vormt de basis voor de aanbesteding, waarbij zowel harde randvoorwaarden als wensen en uitgangspunten worden meegegeven. Met de manier waarop ontwikkelende partijen hiermee omgaan kunnen ze zich onderscheiden. Ze kunnen bijvoorbeeld punten scoren op het gebied van duurzaamheid of ruimtelijke inrichting. Er moet bij de uitwerking ook ruimte blijven voor partijen om een eigen invulling te geven aan het plan, dus niet alles wordt vastgelegd. In het proces zijn ook omwonenden betrokken. Er is gesproken over het

ontwikkelingsconcept, waarbij wonen in het groen centraal staat. Het bestaande groene karakter vormt de basis en wordt in het plan opgepakt en versterkt. Duurzaamheid, ook op gebouwniveau, is een belangrijk aspect. De scheiding tussen de twee sferen van de begraafplaats en woongebied is mede op aanraden van de ARO scherper benoemd. Het is één van de punten in de beoordeling van de inschrijvingen. Wat betreft de bomen en mogelijk compensatie daarvan is gekeken naar waardevolle bomen in het gebied. Bij de Marquettelaan kan bijvoorbeeld versterking plaatsvinden. Het is ook wenselijk om grotere bomen in het gebied zelf te behouden, maar deze blijken niet allemaal levensvatbaar.

De ARO ziet dat de adviezen van de ARO uit februari 2021 in algemene zin goed zijn opgepakt. Dat is goed om te zien. Een vraag is of de tweede auto-ontsluiting vanaf de Marquettelaan uit beeld is of alsnog kan terugkomen. In de stukken wordt immers gesproken van de mogelijkheid voor een tweede ontsluiting. De heer Breen zegt hierop dat die zin uit de stukken gaat. Er komt dus geen tweede ontsluiting, ook niet in de verdere toekomst.

De commissie reageert op het kaartje met de zichtlijnen. Gaat het hierbij om zichtlijnen naar buiten of om interne zichtlijnen? De heer Breen zegt de kaart een indicatieve weergave is. Belangrijk is dat er tussen de woonclusters ruimte blijft. De vorm waarin deze wordt uitgewerkt is nog vrij. In elk geval worden de clusters niet tegen elkaar aangebouwd. De ARO adviseert om een duidelijke kaart te maken met de groenstructuur. De cultuurhistorische context van het landgoed en het doorlopende profiel van de Marquettelaan zijn belangrijk in de groenstructuur aan de noordzijde.

De ARO merkt op dat niet bij alle punten helder is of het om een harde randvoorwaarde gaat of een wens. De heer Breen zegt dat de Nota van uitgangspunten een 'tussenstuk' is en dat er nog een aanbestedingsdocument wordt gemaakt waarin duidelijk wordt wat hard en zacht is. De commissie zegt hierop dat een deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten in elk geval wel wat specifiek mag. Je zou bijvoorbeeld de minimale breedte van de zichtlijnen vast kunnen leggen.

De commissie ziet dat gesproken wordt van minimaal 84 woningen. De vraag is wat het voor de kwaliteit betekent als er meer woningen komen en daarmee ook het aantal parkeerplekken toeneemt. Wat is het kantelpunt? De ARO adviseert de gemeente om dit zelf te testen. De heer Breen zegt dat dit al is gedaan. Het opplussen van woningen en parkeren leidt waarschijnlijk tot minder kwaliteit en betekent ook een slechtere score bij de inschrijving. De commissie merkt op dat het slecht scoren op kwaliteit afhangt van wat je vastlegt bij de aanbesteding en in welke mate 'kwaliteit' daarbij meeweegt in de score. Verder is 55% sociale woningbouw ambitieus, maar de vraag is wat dit betekent voor de kwaliteit van de woningen en het gebied. De huidige referenties laten vooral woningen uit het hogere segment zien, met brede groene zones. Het is wenselijk dat het gebied wat betreft kwaliteit een eenheid vormt.

Wat betreft het parkeren merkt de ARO op dat de bestaande grotere parkeervoorziening een gegeven lijkt te zijn, terwijl deze ook beter landschappelijk zou kunnen worden vormgegeven en ingepast. De heer Breen zegt dat de bestaande parkeervoorziening onderdeel is van het plangebied, en wanneer een ontwikkelende partij met een beter ingepaste voorziening komt dan kan dat. In het aanbestedingsdocument kan dit worden gestimuleerd en als extra aandachtspunt worden opgenomen.

De ARO vraagt meer aandacht voor duurzaamheid, bijvoorbeeld een duurzaam watersysteem in combinatie met de gewenste biodiversiteit in de buitenruimte, als vast onderdeel in het ontwerp. Nu blijft dat in het stuk vaag. Je kan ook specifiek zijn over bepaalde maatregelen, bijvoorbeeld

nagestreefde doelsoorten en vegetatietypologieën. De heer Breen zegt dat het gaat om zandgrond, waar water snel wegzakt. Vegetatie kan helpen om het water langer vast te houden.

Ten slotte vraagt de commissie hoe de overgang van bebouwing en privéruimte naar publieke ruimte eruitziet en hoe dit in de aanbesteding wordt meegegeven. Deze overgang is belangrijk voor de kwaliteit van het gebied en zou je goed moeten vastleggen. De heer Breen antwoordt dat het balanceren is hoeveel je meegeeft aan de ontwikkelaar en wat je vrijlaat. Het is een aantrekkelijke locatie, waar partijen echt wel iets moois van willen maken. De overgang van privé naar collectief moet nog worden uitgewerkt. De ARO merkt op dat eigenaarschap en beheer daarbij belangrijk zijn, ook als het gaat om de kosten.

### *Conclusie, samenvatting*

De ARO ziet in algemene zin veel verbetering in de uitgangspunten voor het gebied. De opmerkingen die de commissie de vorige keer heeft gemaakt zijn goed opgepakt en de commissie is blij dat de tweede ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Marquettelaan definitief vervalt. Het is goed dat de gemeente samengewerkt heeft met de klankbordgroep, waardoor er meer draagvlak is voor deze ontwikkeling.

De commissie heeft nog de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- a. Maak richting ontwikkelaars duidelijker onderscheid tussen harde randvoorwaarden en zachtere uitgangspunten. Nu is dat niet op alle punten even duidelijk.
- b. Geef bij de uitgangspunten een betere beschrijving van (het behoud van) de cultuurhistorische waarde van het gebied, met name de Marquettelaan.
- c. Maak een duidelijke kaart met de gewenste groenstructuur en besteed meer aandacht aan duurzaamheid en biodiversiteit in de buitenruimte, als vast onderdeel in het ontwerp.
- d. Zorg dat de scheiding tussen de begraafplaats en het woongedeelte sterker wordt aangezet in de randvoorwaarden richting ontwikkelaars.
- e. Geef bij de nu indicatief aangegeven zichtlijnen in het gebied aan wat de minimaal benodigde breedte moet zijn om voldoende kwaliteit te borgen.
- f. Wat betreft de kwaliteit van de tussenruimtes is de overgang privé-openbaar van groot belang. Geef duidelijk aan wat deze kwaliteit moet zijn en hoe/door wie deze wordt beheerd.
- g. 55% sociale woningbouw in het plan is ambitieus, maar het is niet duidelijk wat dit betekent voor de beeldkwaliteit. Zorg in de eisen voor beeldkwaliteit dat het ambitieniveau voor alle blokken gelijk is. Pas de referentiebeelden aan op een haalbare ambitie. Het is wenselijk dat het gebied wat betreft kwaliteit een eenheid vormt.
- h. Zorg dat de parkeervoorzieningen, die samenhangen met het aantal woningen, zich goed verhouden tot de (groene) kwaliteit van het gebied. Stimuleer dat ook de bestaande parkeervoorziening voldoende kwaliteit krijgt.

De ARO wenst de gemeente veel succes bij de verder uitwerking en het op de markt zetten van deze ontwikkeling. Het plan hoeft niet nogmaals in de commissie te worden behandeld.

#### **4. Flexwonen Noorderlicht Tuitjenhorn – Warmenhuizen, 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 (Tien Projectmanagement), mevrouw M. Oepts (stedenbouwkundige BGSV bureau voor stedenbouw), de heer T. van 't Hoff (architect BBHD architecten).

De heer Van Nieuwenhoven licht het plan toe. Hij geeft aan dat er meerdere zoeklocaties zijn voor tijdelijke huisvesting van met name 300 Oekraïners en dat dit er één van is. Bij flexwonen gaat het om een tijdelijke voorziening met tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning of het gebruik van de locatie waar een woning wordt geplaatst. Het gaat om het vergroten van het woningaanbod en het benutten van tijdelijk beschikbare locaties, ook locaties waar geen woonbestemming op rust. De bestaande woningvoorraad wordt in elk geval niet belast. Er zit gezien de urgentie een hoge druk op de ontwikkeling van de woningen. De nieuwe woonmilieus zitten in de randzones van de kernen, nabij openbaar vervoer en voorzieningen. De betreffende locatie bevindt zich tussen de kernen van Warmenhuizen en Tuitjenhorn, grenzend aan de bestaande groenzone. Het gebied wordt als een 'patchwork' ontwikkeld binnen een ruimtelijk raamwerk, met afwisselend groene en bebouwde zones. Er is bij de ontwikkeling goed gekeken naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De ruimtelijke dragers zijn de beplante ruilverkavelingswegen. In het plangebied ligt de nadruk op de lange oost-westlijnen en het maken van een coulisselandschap. Er is een relatie met het woningplan Dergmeerweg, waarin de oost-westrichting ook terugkomt. De diagonaal lopende Harenkarspelweg vormt hierin een autonoom element. Het gaat om 120 tot 160 woningen, die nu indicatief zijn ingetekend. Ze worden gefaseerd ingepast. De woningen hebben een wisselende korrelgrootte. Er is ook flexibiliteit voor andere functies, zoals recreëren en energie. De heer Van Nieuwenhoven toont een kaartje met de opzet van het plan, waarin ook groen, ontsluiting en parkeren is opgenomen. De referentiebeelden van de woningen tonen de gewenste afwisselende nokrichtingen, heldere hoofdvormen, verspringing in rooilijnen, heldere gevelindeling, terughoudende detaillering en het kleurgebruik. Dit vertaalt zich in een eigentijds, dorps, landelijk beeld vanuit de bestaande dorpskarakteristiek van Tuitjenhorn en Warmenhuizen. Nero Zero woningen vormen één van de mogelijkheden.

De ARO dankt de heer Van Nieuwenhoven voor zijn toelichting. De commissie constateert dat Warmenhuizen en Tuitjenhorn op deze manier aan elkaar groeien. Hoe wordt daar in de dorpen over gedacht? Wat is de visie van de gemeente? De heer Van Heijst zegt hierop dat beide dorpen op de informatieavonden achter het plan stonden.

Het is de commissie niet helemaal duidelijk wat de kernkwaliteiten zijn die uit de Visie Wachtlandschap komen en waar de kwaliteit in het plan nu precies op is gebaseerd. In het plangebied lijken de noord-zuid lopende groenstructuren dominant ten opzichte van de oost-westlijnen, die juist de basis van de ontwikkeling zouden moeten vormen. De vraag is of het raamwerk zo wel krachtig genoeg is. Mevrouw Oepts zegt dat het bij de oost-weststructuur gaat om lange (zicht)lijnen die allemaal anders zijn. Bij de noord-zuidstructuur gaat het meer om plekken. Volgens de ARO zit de basis voor oost-weststructuur vooral in de waterstructuur die hier in het verleden aanwezig was. In het huidige voorstel is de diagonaal, die weer haaks staat op de diagonaal van de Harenkarspelweg en bestaat uit water, ontsluiting en groen, erg dominant. De heer Van Nieuwenhoven zegt dat hier in het verleden al een diagonale watergang liep. Deze wordt weer

opgepakt als onderdeel van het open te houden westelijke deel van het plan. De ARO zegt hierop dat deze waterlijn dan de diagonaal zou moeten vormen en minder nadruk zou moeten liggen op de diagonale weg met beplanting. Deze wordt nu extra benadrukt doordat de oost-west lopende wegen een knik maken voordat ze hierop aansluiten. Dat zou minder prominent moeten zijn. In de oost-westlijnen in het plan zitten ook een paar kronkels en vernauwingen, die de richting ervan minder duidelijk maken. Dat is niet wenselijk.

Wat betreft het Wachtlandschap is het nog niet duidelijk wat tijdelijk is en wat niet, en hoe de fasering eruitziet. Wat zijn de elementen die ook voor de langere termijn het raamwerk kunnen vormen? De heer Van Heijst zegt dat nu uitgegaan wordt van tijdelijke woningen (20 jaar), maar dat het best kan zijn dat over een tijd besloten wordt om er een permanent woongebied van te maken. De ARO mist die visie op de toekomst en adviseert om het ruimtelijk raamwerk te zien als blijvende, duurzame structuur. Daarbij zouden de beplanting, het water en de zichtlijnen bestendig moeten worden. De vraag is ook hoe wordt omgegaan met technische aspecten zoals kabels en leidingen. Worden deze tijdelijk (bovengronds) aangelegd of onder maaiveld in een meer permanente oplossing?

De ARO adviseert ook om dit plan sterker in samenhang te zien met de woningbouwontwikkeling Dergmeerweg en hiervoor hetzelfde landschappelijke raamwerk als basis te gebruiken. Bij het raamwerk moet je ook denken in netwerken, zowel recreatief als wat betreft natuur. Informele routes van het ene dorp naar het andere zijn onder andere belangrijk. Deze kunnen het landschappelijk raamwerk ondersteunen.

In het beeldkwaliteitsplan staan referentiebeelden van woningen, maar de getoonde beeldkwaliteit lijkt niet te passen bij de tijdelijkheid van de woningen en de voorgestelde Nero Zero woningen. De heer Van Heijst zegt dat het voorgestelde beeldkwaliteitsniveau haalbaar is en het bij de Nero Zero woningen om een extra programma gaat. De heer Van Nieuwenhoven vult aan dat een deel van het programma gebruikt mag worden voor jonge woningzoekenden.

Als laatste punt geeft de commissie aan dat de flexibiliteit van het plan ook gezocht moet worden in de openbare ruimte. Het parkeren lijkt nu te bestaan uit een aantal grijze, verharde vlakken, maar het is belangrijk om deze zo groen mogelijk in te vullen. Daarnaast gaat het om ruimte voor (ook gebouwde) voorzieningen die de sociale binding vergroten.

### *Conclusie, samenvatting*

De ARO ziet de noodzaak van de ontwikkeling van flexwoningen en kan instemmen met de gekozen locatie hiervoor.

De commissie heeft de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- a. Zorg in algemene zin voor een betere ruimtelijke relatie tussen deze ontwikkeling en het woningbouwplan Dergmeerweg, aan de andere zijde van de Harenkarspelweg. Werk hiervoor op basis van de Visie Wachtlandschap één samenhangend groen-blauw raamwerk uit als landschappelijke onderlegger, die ook voor de toekomst de basis vormt voor ontwikkelingen.
- b. Het is logisch en wenselijk dat de oost-west structuur in het gebied dominant is boven de noord-zuid structuur, maar zorg dat deze in het ontwerp dan krachtiger wordt vormgegeven. Het slingerend verloop van de oost-west lijnen past hier niet bij, evenals

de dichte bosschages aan de oostzijde. Ook de diagonale lijn, die nu zwaar aangezet wordt, moet minder dominant worden. Zorg dat de diagonaal vooral in het water wordt benadrukt en dat de oost-westlijnen geen knik maken voordat ze aansluiten op de diagonaal lopende ontsluiting.

- c. De ARO ziet de noodzaak voor het snel ontwikkelen van de woningen, maar vraagt om duidelijker aan te geven in hoeverre rekening gehouden wordt met het bouwen van permanente woningen in de toekomst. Dit heeft gevolgen voor de mate waarin wordt geïnvesteerd in ontsluiting en ondergrondse infrastructuur.
- d. Zorg in het plan voor flexibiliteit in de openbare ruimte. Vul daarbij het parkeren zo groen mogelijk in en zorg dat voldoende ruimte gereserveerd wordt voor de (nog nader in te vullen) sociale component van het plan, bijvoorbeeld ten behoeve van ontmoetingsplekken.

De ARO is akkoord met de manier waarop de flexwoningen een plek krijgen in het gebied, maar ziet een beter uitgewerkt plan voor het ruimtelijk raamwerk, in samenhang met het raamwerk voor het woningbouwplan Dergmeerweg, graag nog een keer terug.

## **5. Woningbouwontwikkeling Dergmeerweg Warmenhuizen, gemeente Schagen**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw L. Kuipers (senior stedenbouwkundige gemeente Schagen), de heer S. van Nieuwenhoven (stedenbouwkundig adviseur gemeente Schagen), de heer B. Limmen (beleidsmedewerker fysieke leefomgeving gemeente Schagen), de heer W. Douwsma (stedenbouwkundige Bugel Hajema), mevrouw M. Oepts (stedenbouwkundige BGSV bureau voor stedenbouw; als toehoorder aanwezig).

De heer Van Nieuwenhoven geeft een toelichting op het plan. Hij schetst de context ervan in relatie tot het dorp en andere woningbouwplannen, waaronder Remmerdel dat in de buurt ligt en eerder in de ARO is behandeld. Het gaat om een ingesloten locatie gekoppeld aan Warmenhuizen-Noord. Het plangebied is ca. 5,5 groot, met ruimte voor 93 woningen, waarvan 5 vrije kavels langs de Dergmeerweg. In het programma zit 40% sociale woningen en appartementen. Er is goed gekeken naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plan maakt onderdeel uit van het Wachtlandschap, waarbij een aantal oost-west lopende ruimtelijke dragers de basis vormt van de ontwikkeling. De heer Van Nieuwenhoven laat zien hoe de landschappelijke transitie en omgevingskarakteristieken zijn doorvertaald in de ruimtelijke dragers en stedenbouwkundige principes. Er is een participatiesessie geweest waarbij enthousiast is gereageerd op het plan voorstel en waarvan de resultaten mede de basis zijn voor de stedenbouwkundige uitgangspunten. Er is onder meer gezocht naar een logische entree en zichtrelaties in oost-westrichting. Referentiebeelden geven aan hoe omgegaan wordt met kaprichtingen, bouwvormen en kleurgebruik. In het plan vormt water een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke opzet.

De commissie ziet dat het gaat om een uitgewerkt stedenbouwkundig plan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Vraag is wat de speelruimte van de ARO nog is als het gaat om een advies over de ruimtelijke kwaliteit. De heer Limmen geeft aan dat het een voorontwerp bestemmingsplan betreft, dat als 'vooroverleg' voorgelegd is aan de provincie. Er is dus nog ruimte om het plan te optimaliseren. De ARO zegt hierop dat het stedenbouwkundig plan in de huidige vorm wel al in het

voortontwerp bestemmingsplan zit. Een ontwikkelaar zal ook voldoende ruimte willen hebben voor een verdere uitwerking. De heer Van Nieuwenhoven zegt dat de gemeente hier grondeigenaar is en daardoor veel invloed heeft op het stedenbouwkundig plan en hoe dit in de aanbesteding en overeenkomst een plek vindt.

De ARO adviseert om het landschappelijk raamwerk veel sterker te koppelen aan het plan voor het flexwonen dat aan de oostzijde van de Harenkarspelweg wordt ontwikkeld (zie agendapunt 5). De landschappelijke setting van beide plannen is interessant en biedt aanleiding om ze op elkaar aan te laten sluiten. Dit ruimtelijk raamwerk zou ook geborgd moeten worden in het bestemmingsplan, maar dat is nu nog niet zo. De heer Douwsma zegt dat in het plan een relatie gezocht is met het bestaande dorp en dat het plan door middel van oost-west lopende zichtlijnen in relatie staat met de omgeving. Water speelt een belangrijke rol. De commissie ziet in het ontwerp dat een aantal lijnen die door zouden moeten lopen juist ruimtelijk worden begrensd door bebouwing. De aanhechting aan het dorp en de omgeving is hierdoor niet compleet en kan krachtiger. De woningen in het historische lint aan de Oostwal worden nu deels van het plan gescheiden door een brede waterpartij. Het zou krachtiger zijn het historische lint helemaal los te leggen en de waterpartij door te trekken naar het zuiden.

Je zou bij het ontwerp moeten starten met de openbare ruimte, bestaande uit water, groen en zichtlijnen, en dan pas moeten kijken wat er aan woningbouw in past. Het is wenselijk dat hierbij meer profielen worden getekend die inzicht geven in de samenhang en de hoogteverschillen in het plan.

Als onderdeel van het samenhangende ruimtelijk raamwerk is een verbinding met de overzijde van de Harenkarspelweg van belang. Deze verbinding moet op een logische plek komen. Ommetjes en verbindingen voor langzaam verkeer, als onderdeel van het raamwerk, zijn belangrijk voor de verbinding met het dorp en de omgeving. De heer Van Nieuwenhoven ziet wel iets in een verbinding met de overzijde van de weg. Er zijn dan wel verkeerskundige maatregelen nodig.

De ARO ziet dat het plan in de tekst en referentiebeelden als 'dorps' wordt gekarakteriseerd, maar het plan oogt in de uitwerking erg stedelijk. Er is sprake van een combinatie van vrijstaande woningen, tweekappers en rijtjes, zoals je bij veel plannen in het land ziet en de parkeervoorzieningen zijn fors en bepalen sterk het karakter van de openbare ruimte. Het plan onderscheidt zich daarmee niet. De ARO adviseert om het plan daadwerkelijk het karakter van een buurtschap te geven waarbij de schaal en maat van de woningen en openbare ruimte op elkaar zijn afgestemd, en waarbij de dorpse kenmerken zoals verspringingen, korte rijtjes, doorzichten en dergelijke zijn opgenomen. De heer Douwsma zegt dat er nog voldoende speelruimte in het plan zit en extra aandacht aan kwaliteit kan worden besteed. De heer Van Nieuwenhoven zegt dat sterk ingezet zal worden op kwaliteit in de dialoog met de ontwikkelaar. Het wordt een open en interactief proces. Hij heeft er vertrouwen in dat er individuele, onderscheidende locaties gaan ontstaan.

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO constateert dat dit plan in een vrij laat planstadium wordt voorgelegd, maar begrijpt dat er het stedenbouwkundig plan nog niet in beton gegoten is, waardoor een ARO-advies nog een bijdrage kan leveren. De commissie beseft dat de plannen voor deze ontwikkeling al langer lopen en dat het plan voor het flexwonen aan de andere zijde van de Harenkarspelweg daar recent bijgekomen is. Desondanks vraagt de commissie om beide plannen in samenhang te bekijken.

De commissie heeft de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- a. Zorg in algemene zin voor een betere ruimtelijke relatie tussen deze ontwikkeling en het woningbouwplan Dergmeerweg, aan de andere zijde van de Harenkarspelweg. Ontwerp hiervoor één samenhangend groen-blauw raamwerk als landschappelijke onderlegger en leg dit ook vast in het bestemmingsplan.
- b. De gewenste dorpse sfeer ziet de ARO nog niet terug in het nu voorliggende stedenbouwkundig plan en de profielen. Het plan oogt door de opzet, de toegepaste woningtypologieën (o.a. tweekappers en rijtjes) en het parkeren te stedelijk en te weinig specifiek voor deze plek aan de rand van Warmenhuizen. Het stedenbouwkundig plan komt ook niet overeen met de getoonde referentiebeelden. De ARO adviseert om het plan daadwerkelijk het karakter van een buurtschap te geven en meer lucht in het plan in te bouwen. Overweeg daarbij inzet van bouwen in particulier opdrachtgeverschap.
- c. Het is daarbij beter om eerst de ruimtelijke hoofdstructuur met gewenste doorzichten en afstand tot het historische lint aan de Oostwal te ontwerpen en vervolgens te kijken wat erin past en daarbij niet van standaard woningtypen en parkeeroplossingen uit te gaan. Nu komt de hoofdstructuur door een aantal ruimtelijke blokkades niet optimaal tot zijn recht, bijvoorbeeld door de parkeerplaats in de zuidelijke oost-west verbinding.
- d. Het is daarbij wenselijk om de natuurvriendelijke oevers op het zuiden ter oriënteren en de verharding in de profielen niet te breed te maken. Het is goed dat er aandacht is voor klimaatadaptatie, maar maak daar dan ook ruimte voor in het plan. De ARO adviseert om meer profielen te maken die inzicht geven in de ruimtelijke opzet en hoogteverschillen in het plan.
- e. Zorg in het plan voor een betere aanhechting met het dorp en de andere zijde van de Harenkarspelweg door langzaam verkeersverbindingen en ommetjes te realiseren, als onderdeel en versterking van het ruimtelijk raamwerk.

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

## **6. Rondvraag + afsluiting**

Er zijn verder geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 1 november vanaf 15:00 uur. Het gaat om een ingelaste, digitale vergadering.

De voorzitter sluit de vergadering.