

Verslag 89^e (online) vergadering ARO, 1 november 2022

Voorzitter: de heer H. ter Heegde
ARO-leden: 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
Secretaris: de heer H. van Helden (secretaris, verslag)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Het betreft vandaag een ingelaste vergadering, omdat de agenda van de vergadering van 11 oktober te vol was om alle plannen te kunnen behandelen.

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

Het verslag van de 88e ARO-vergadering van 11 oktober 2022 wordt vastgesteld.

De secretaris noemt een aantal plannen die de volgende keer op de agenda komen. Daarnaast meldt hij dat de ARO in de toekomst in sommige gevallen ook gevraagd kan worden om te adviseren over plannen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en dan specifiek een uitspraak te doen over de aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende BPL.

Matthijs Willemsen is bereid om op te treden als vervangend voorzitter van de ARO op momenten dat Han ter Heegde niet kan deelnemen. De voorzitter en andere ARO-leden stemmen hiermee in.

De ARO bespreekt de reactie van de gemeente Dijk en Waard op het eerdere ARO-advies van 30 augustus 2022. Het advies hierover gaat separaat naar de gemeente.

3. Uitbreiding en herinrichting perceel agrarisch aanverwant bedrijf, Ursemmerweg 4 Ursem, gemeente Alkmaar

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw C. de Groot (adviseur ruimtelijke ontwikkeling gemeente Alkmaar), de heer A. Blankert (adviseur ruimtelijke ontwikkeling gemeente Alkmaar), de heer R. Dekker (adviseur initiatiefnemer), mevrouw D. de Boer (landschapsarchitect Studio Groenburg).

Mevrouw De Boer geeft aan dat zij eerder betrokken was bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan (BKP) in 2018. Daarna is er een lang traject geweest van afstemming tussen gemeente en provincie. Zij geeft verder geen nadere toelichting op het plan.

De ARO heeft een aantal vragen en opmerkingen.

In algemene zin vindt de ARO het een goed idee om rond de stolp weer een groene carré te maken. Dat past bij de kwaliteit van de erven in de Schermer. In het plan wordt voorgesteld om de groene

omkadering uit te voeren als een hakhoutsingel, maar de ARO adviseert om hier een dubbele bomenrij van te maken. Molenweg 1 in de Schermer is wat dat betreft een goed voorbeeld, waarbij overigens ook sprake is van een dubbele sloot. Die dubbele extra sloot is bij het erf aan de Ursemmerweg niet per se nodig. Mevrouw De Boer begrijpt dit voorstel en zegt dat zij het met de initiatiefnemer zal bespreken.

Daarnaast adviseert de commissie om rond de stolp voldoende ruimte vrij te houden, zodat deze los blijft van het daarachter gelegen terrein met de loodsen en hierdoor ruimtelijk beter tot zijn recht komt. In de verbeelding bij het bestemmingsplan (*dubbelbestemming waarde archeologie B*) lijkt hiervoor meer ruimte te zijn dan op de ontwerptekening in het beeldkwaliteitsplan. Er dient daarbij een duidelijk onderscheid te zijn tussen de voortuin, met een representatief karakter, en de achtertuin, die van oorsprong meer een gebruiksfunctie had. Mevrouw De Boer zegt hierop dat het voorerf blijft bestaan en dat zij verder zal kijken naar de inrichting achter de stolp. Hier komen in elk geval bomen en heesters die typerend zijn voor het gebied. Deze dragen bij aan het beperken van het zicht op de loodsen. In het bestemmingsplan is inderdaad geregeld dat er ruimte om de stolp vrijgehouden moet worden. De heer Dekker vult aan dat achter de stolp al een schuur staat, waarvan de footprint hetzelfde blijft. Deze wordt vervolgens verder naar achteren uitgebreid.

De commissie zegt dat de stolp van oudsher het hoofdgebouw is en dat de loodsen daaraan (in hoogte) ondergeschikt dienen te zijn. De ARO adviseert om te kiezen voor een bescheiden architectuur van de gebouwen en wat betreft kleur gedekte tinten toe te passen, zodat ze zo min mogelijk in het oog springen. Nu staat in het BKP nog dat het om lichtgrijze of zilverkleurige materialen gaat, maar dat is vanuit ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Mevrouw De Boer kan zich hierin vinden en geeft aan dit met de initiatiefnemer en architect te zullen bespreken. De loodsen zijn in elk geval lager dan de stolp.

De ARO heeft grote moeite met de reclamezuil en andere reclame-uitingen langs de weg die op de visualisaties zichtbaar zijn. Deze doen sterk afbreuk aan de kwaliteit van het (groene) erf. Deze reclame-uitingen zijn wat betreft de commissie ook niet nodig, omdat klanten het bedrijf toch wel weten te vinden. De heer Dekker geeft aan dat de reclamezuil er in elk geval niet komt.

Conclusie, samenvatting

De ARO kan op hoofdlijnen instemmen met een groene inpassing van het erf. De commissie heeft de volgende aanbevelingen:

- a. Voer de groene carré rond het erf uit met een dubbele bomenrij in plaats van de nu voorgestelde hakhoutsingel.
- b. Houd rond de stolp voldoende ruimte vrij en zorg hierbinnen voor een duidelijk onderscheid tussen het representatieve voortuin en de gebruikstuin daarachter.
- c. Zorg dat de stolp het hoofdvolume blijft en dat de loodsen daarachter hier ondergeschikt aan zijn. Voer de loodsen uit in gedekte tinten, zodat ze van buitenaf minder in het oog springen.
- d. Vermijd reclame-uitingen langs de weg en op het terrein, omdat deze afbreuk doen aan de ruimtelijk-historische kwaliteit van het erf.

De ARO vindt een tweede behandeling van het plan niet nodig, maar is wel nieuwsgierig naar de uitwerking en ziet het plan daarom graag nog een keer terug.

4. Ontwikkeling Oostrand Noord- en Zuid Scharwoude, gemeente Dijk en Waard

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw M. Zeedijk (projectleider gemeente Dijk en Waard), de heer H. Visscher (stedenbouwkundige gemeente Dijk en Waard), mevrouw S. Appenzeller (stedenbouwkundige Inbo), de heer A. Slaakweg (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

Mevrouw Appenzeller geeft een toelichting op de Gebiedsvisie en het Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude. Er is goed gekeken naar de relatie met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het gebied maakt onderdeel van de Geestmerambachtpolder. Zij geeft aan hoe het gebied ligt in de ruimere context, met onder meer het ruilverkavelde landschap met kleine droogmakerijen, het Rijk der Duizend Eilanden aan de zuidzijde en de Ringdijk Heerhugowaard / Kanaal Alkmaar-Kolhorn aan de oostzijde als belangrijke ruimtelijke drager. Er is ook gekeken naar bestaande documenten, zoals de Schatkaart Cultuurhistorie Noord- en Zuid Scharwoude, waarop onder andere belangrijke oriëntatiepunten en zichtlijnen zijn aangegeven. Vanuit de historie en ruimtelijke kenmerken is een vertaling gemaakt naar de toekomst. Hierbij is een aantal belangrijke ruimtelijke dragers geïdentificeerd, waaronder de dorpslinten, de verkavelingsstructuur met historische waterlopen en het mozaïekachtige landschap. Het compact bouwen op eilanden in Langedijk is een belangrijke inspiratiebron voor de gebiedsvisie. In de visie is dit vertaald naar verschillende typen woningen (thema's) in de deelgebieden, variërend van compact wonen en werken in het noordelijke deel, tot appartementen in het groen in het zuidelijke deel. De sfeer wordt groener, opener en landelijker naarmate je zuidelijker in het gebied komt.

De waterstructuur vormt een belangrijke basis. Deze is samen met het waterschap doorontwikkeld. In het gebied is sprake van twee waterpeilen: in de noordelijk helft -1,45 m, in de zuidelijk helft -2,70 m. Vaarmogelijkheden bieden een belangrijke meerwaarde voor het wonen.

In het concept structuurplan is weergegeven hoe het gebied op hoofdlijnen zou kunnen worden ingericht. Onderdelen zijn de waterstructuur, groenstructuur en ontsluitingsstructuur en de wooneilanden en vrijetijdsfuncties daartussen. De groene, ecologische zone aan de oostzijde is een belangrijke drager en tevens recreatieve ontmoetingsplek. Een andere drager is de doorgaande route voor langzaam verkeer centraal in het gebied. Het parkeren wordt compact gehouden; auto's kunnen via 'inprikkers' vanaf de hoofdontsluiting (Oostelijke Randweg) het gebied in. In een aantal principeprofielen is aangegeven hoe de bouwhoogtes kunnen variëren in het gebied. Het idee is om oude typologieën, zoals de stolpboerderij en boet, te vertalen naar nieuwe gebouwen.

De ARO heeft veel waardering voor het plan, waarin de historie van het gebied beleefbaar wordt gemaakt en waarbij ook een goede ruimtelijke en functionele relatie met de omgeving wordt gelegd. De commissie is ook blij dat het plan in zo'n vroeg stadium wordt voorgelegd.

De ARO vraagt hoe het zit met het bouwrijp maken van het gebied. Als er met zand wordt opgehoogd bestaat de kans dat de kwaliteit van de eilanden en het contact met het water verloren gaan. Bij bouwen op het huidige maaiveld is er meer kans om de huidige, kwetsbare structuur te behouden. Mevrouw Appenzeller zegt dat ervoor gekozen wordt om op het huidige maaiveld te bouwen en dus niet op te hogen. Het idee is om de huidige peilmaten te handhaven en goed aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke structuur. Dit zal nog verder in detail worden uitgewerkt. Mevrouw Zeedijk vult aan dat het compact bouwen op eilanden het uitgangspunt is. Voorkomen moet worden dat het alleen maar grondgebonden woningen worden met tuintjes. De zoektocht is

gaande, waarbij ook een balans gezocht moet worden tussen kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.

De ARO doet de aanbeveling om met paden ook verbindingen te maken langs de rand van het water, zodat een fijnmazige wandelstructuur ontstaat in het gebied. De fietsverbindingen zouden onderdeel moeten worden van een groter fietsnetwerk en bijvoorbeeld goed moeten aansluiten op het fietsknooppuntennetwerk aan de noordzijde van de N504. Mevrouw Appenzeller vindt dit goede aanbevelingen die zullen worden meegenomen in de uitwerking.

In het kader van verbindingen vraagt de ARO ook aandacht voor de aanleg en vormgeving van bruggen. Voorkomen moet worden dat er dammen komen. Die komen de kwaliteit van het gebied en het eilandgevoel immers niet ten goede. Mevrouw Appenzeller zegt hierop dat bruggen inderdaad het uitgangspunt zijn. Er vindt hierover nog overleg plaats met het waterschap en het zal ook financieel goed moeten worden doorgerekend.

De ARO ziet dat de verschillende waterpeilen in het gebied vragen om technische maatregelen als gemaaltjes en stuwen. De commissie adviseert om deze bijzondere plekken te vertalen in het stedenbouwkundig plan, zodat ze ook ruimtelijk betekenis krijgen. Mevrouw Appenzeller vindt dit een interessante gedachte. Wat betreft het varen door het gebied zegt de ARO dat ook rekening gehouden zal moeten worden met de peilverschillen. Het kanaal, dat op boezemniveau ligt, is daarbij nog een extra peil in het gebied, naast de twee die genoemd zijn.

De ARO zegt dat de ecologische zone aan de oostzijde (NNN-verbinding) nu vooral langs het kanaal ligt, dat op een hoger niveau ligt dan de polder. Als de ecologische zone op polderniveau wordt verbreed is het ook belangrijk om te kijken voor welke soorten deze verbinding is bedoeld. Sommige soorten, zoals watergebonden dieren, zullen niet zo maar dat niveauverschil overbruggen. Mevrouw Appenzeller zegt dat het idee is om de ecologische zone ook in de woongebieden te trekken, waardoor de kwaliteit van het woonmilieu groter wordt. Nu is vooral nog gekeken naar het water en kwalitatief hoogwaardig groen. Wat betreft ecologie en soorten zal nog nader onderzoek plaatsvinden. De ARO adviseert om daarbij ook te kijken of woningen direct aan het water kunnen komen te liggen en niet alleen aan het groen. Mevrouw Zeedijk vindt dit een goede suggestie en zegt dat er nog nader overleg zal plaatsvinden met de ecooloog van de provincie. Het plan zit nu nog in de onderzoeksfase.

De ARO ziet in het beeldmateriaal nog een aantal verbetermogelijkheden. Zo zou het goed zijn om meer thematische kaartjes te maken, waaronder ook een raamwerkkaart met de openbare ruimte en bijbehorende kwaliteiten. Vraag is hoe je een robuuste groen-blauwe structuur maakt en dat je vervolgens kijkt hoe de woningen zich daartoe verhouden. Daarnaast kunnen profielen goed inzicht bieden in de ruimtelijke opzet van het gebied en hoe bijvoorbeeld wonen en water zich tot elkaar verhouden. De nu getoonde profielen zijn nog te schematisch en kloppen niet als het gaat om de daadwerkelijke hoogteverschillen en waterpeilen in het gebied.

De commissie is op hoofdlijnen akkoord met de visie en is benieuwd naar de vervolgstap. Wordt er bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan per bouwveld gemaakt? Op visieniveau mist nu nog iets over de gewenste woonmilieus en identiteit in de deelgebieden. Het gaat niet alleen om wat er wordt gebouwd, maar ook welke kwaliteit en sfeer ontstaat. Die zou per bouwveld verschillend moeten zijn, waardoor de eilanden zich ten opzichte van elkaar onderscheiden. Belangrijk is ook de

maatvoering van de woningen in relatie tot de ontsluiting en het water. Daar zou een toolbox voor gemaakt moeten worden. Mevrouw Zeedijk kan zich hier goed in vinden. Belangrijk is om te kijken wat je nu vastlegt en waar nog speelruimte zit voor nadere uitwerking. Mevrouw Appenzeller zegt dat er inderdaad gewerkt wordt aan de uitwerking van de verschillende eilanden, met een aantal exemplarische voorbeelden. De ARO adviseert om daarbij goed te kijken of de ontsluiting voldoende matcht met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en te kijken naar de relatie met het water.

Conclusie, samenvatting

De commissie is blij dat het plan in een vroeg stadium wordt voorgelegd. De ARO heeft veel waardering voor het plan, waarin de historie van het gebied beleefbaar wordt gemaakt en ook een goede ruimtelijke en functionele verbinding met de omgeving wordt gelegd.

De commissie heeft de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- a. Zorg dat met paden ook verbindingen gemaakt worden langs de rand van het water, zodat een fijnmazige wandelstructuur ontstaat in het gebied. De fietsverbindingen zouden onderdeel moeten worden van een groter fietsnetwerk en goed moeten aansluiten op het fietsknooppuntennetwerk aan de noordzijde van de N504.
- b. Zorg dat de kruisingen met het water vooral in de vorm van bruggen worden uitgevoerd en niet als dammen. Bruggen komen het eilandgevoel en daarmee de kwaliteit van het gebied ten goede.
- c. Geef benodigde technische maatregelen als gemaaltjes en pompen een plek in het stedenbouwkundig plan, als bijzondere plekken die ruimtelijk betekenis krijgen.
- d. Houd wat betreft vaarverbindingen rekening met de peilverschillen in het gebied. Daarbij vormt het kanaal een derde waterpeil in het gebied.
- e. Kijk als het gaat om de ecologische verbinding goed naar de soorten waar deze verbinding voor bedoeld is en richt de zone daarop in. Houd rekening met het hoogteverschil tussen kanaal en polder.
- f. Kijk of een deel van de woningen aan de oostzijde ook direct aan het water kan worden gerealiseerd.
- g. Zorg wat betreft het beeldmateriaal voor meer themakaarten, waaronder een kaart met het robuuste groen-blauwe raamwerk. Maak ook realistische profielen waarin de hoogteverschillen en de verhoudingen tussen woningen, groen, water en infrastructuur goed tot uiting komen.
- h. Gebruik de verschillende kenmerken en context van de eilanden voor het scherper definiëren van de woonmilieus, openbare ruimte en woningtypologie per eiland. Borg dit in een beeldkwaliteitsplan en toolbox waarin duidelijk wordt wat de onderscheidende kwaliteit is. Kijk daarbij goed of de ontsluiting voldoende matcht met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en kijk goed naar de relatie met het water.
- i. Voorkom verlies van eilandbeleving door ophoging maaiveld.

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

5. Woningbouwontwikkeling Tuindersweijde-Zuid fase 2-4, Obdam, gemeente Koggenland (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Groefsema (gemeente Koggenland), de heer R. Karstens (gemeente Koggenland), de heer T. Bullens (stedenbouwkundige Vollmer en Partners), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Karstens schetst kort de status van het plan. Het plan speelt al langere tijd en heeft ook al een paar keer wijzigingen ondergaan. Wat betreft het plan voor fase 1 ligt er al een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit deel is ook al eerder in de ARO behandeld. Het gaat nu om fase 2-4. Er is inmiddels een informatieavond geweest om van de aanwonenden te horen hoe ze denken over het plan. Het idee is om het plan begin volgend jaar aan het college voor te leggen.

De heer Bullens gaat verder inhoudelijk in op het plan. In het oorspronkelijke opzet vormde een geurcontour een belangrijk gegeven in de begrenzing van de ontwikkeling en de ligging van de ontsluitingsweg. Deze weg is op aanraden van de ARO toen strakker vormgegeven. Door het uitkopen van het betreffende bedrijf vervalt de geurcontour en ontstaat nu de mogelijkheid om het plan in oostelijke richting te ontwikkelen, wat aanvankelijk ook al de bedoeling was. De ontsluitingsweg kan hierdoor ook verder naar het oosten en rechtstreeks aansluiten op de provinciale weg. Dit kon aanvankelijk vanuit verkeerstechnisch oogpunt niet, omdat de eerder getekende aansluiting te dicht bij de aansluiting Obdam lag en daarom via de parallelweg moest worden afgewikkeld. De gemeente wilde ook geen weg door de waterberging.

Het plan speelt op hoofdlijnen in op het stramien van het ruilverkavelingslandschap. Aan de zuidzijde sluit het aan op het waterrijke gebied van de waterberging. Op de overgang naar de kern van Obdam komt een kleinschalig eilandenrijk. De polderstructuur en de oost-west lopende hoofdwaterlopen vormen de hoofdstructuur van de ontwikkeling. De ontsluiting en laanbeplanting volgen deze structuur. Het gaat vandaag dus vooral om het (zuid)oostelijke deel. Hier is een waterrijk milieu gemaakt binnen de orthogonale structuur van de polder. Bij de uitwerking zijn de eerder door de ARO genoemde punten opgepakt en uitgewerkt. Bij het verplaatsen van de hoofdontsluiting is besloten om de oorspronkelijke plek van de ontsluiting niet vol te bouwen, maar als noord-zuid lopende groene structuur in het plan te handhaven en hiermee extra kwaliteit toe te voegen.

De ARO dankt de inleiders voor de toelichting. De commissie beaamt dat het huidige landschap een heldere structuur heeft en heeft waardering voor het oppakken van deze structuur als basis voor de ontwikkeling. De hoofdontsluiting, maar ook de oost-west lopende wegen met laanbeplanting zijn echter erg dominant, waardoor het lijkt of de auto-ontsluiting en niet het landschap de basis vormt van de ontwikkeling. De ARO vraagt om de hoofdontsluiting minder dominant te maken.

De commissie vindt ook dat het plan streng en traditioneel verkaveld is en adviseert de gemeente om op zoek te gaan naar oplossingen met een meer dorps karakter, een sterkere identiteit en meer differentiatie. Hoe ontstaan hier onderscheidende buurtjes? Daarbij is het onder andere belangrijk om te kijken naar kop- en zijgevels van woningen.

Daarnaast liggen in het plan veel tuinen aan het water en is het aantal openbaar toegankelijke oevers beperkt. Het is ook belangrijk wat de beleving wordt voor bewoners en bezoekers zodat ook profiteren van de landschappelijke en dorpse kwaliteiten. Voorkomen moet worden dat je van

buitenaf overal tegen achterkanten met schuttingen aankijkt en maak daarbij een groter onderscheid tussen echt openbare profielen en 'private' profielen.

De waterlopen lijken nu vrij breed, maar zijn in de praktijk krap, omdat de oeverbegroeiing na verloop van tijd een groter deel van het water zullen innemen. De aanbeveling is om uit te gaan van minimaal 8 meter waterbreedte, exclusief de oevers. Het alternatief om de oever constant te schonen is ecologisch ongewenst en levert geen natuurvriendelijke oevers op.

De heer Bullens begrijpt de opmerkingen van de ARO, maar geeft tegelijkertijd aan dat de technische uitgangspunten die door de gemeente zijn meegegeven weinig ruimte laten om te differentiëren. De gewenste ruimte tussen de woningen maakt het bijvoorbeeld lastig om bredere watergangen en oevers te maken. Hij geeft aan dat er naast private oevers ook behoorlijk veel openbare oevers in het plan zitten. De ARO snapt het dilemma en zegt dat deze beperkingen lastig zijn, maar adviseert de gemeente om toch meer ruimte te bieden voor differentiatie en binnen de eigen organisatie meer ontwerpvrijheid te bepleiten. In den lande zijn er volop voorbeelden van informelere dorpse profielen met minder verharding. Dat is essentieel om een kwalitatief goed plan te maken. Er is meer vrijheid nodig om het nu voorgestelde monotone, grootschalige karakter van de ontwikkeling te doorbreken. De heer Bullens zegt dat in overleg met de gemeente gekeken zal worden wat de mogelijkheden hiervoor zijn.

De ARO merkt nog op dat het wenselijk is dat kruisingen met het water in de vorm van bruggen uitgevoerd worden. De heer Bullens zegt dat voor voetgangers inderdaad bruggen worden toegepast, maar dat de kruisingen voor autoverkeer bestaan uit dammen. Dit is vooral ook een kwestie van kosten. De ARO pleit ervoor om hier nog eens goed naar te kijken, omdat dammen in tegenspraak zijn met het gewenste eilandkarakter. Het is belangrijk om het water echt de wijk in te trekken.

Conclusie, samenvatting

De ARO beseft dat een deel van het plan reeds is vastgesteld. Wat betreft de nieuwe uitbreiding heeft de commissie de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- a. Maak de hoofdontsluiting en bijbehorende beplanting minder dominant in het plan en zet vooral in op de oost-west lopende waterstructuur die inspeelt op de orthogonale structuur van de polder.
- b. Het voorliggende plan oogt erg streng en monotoon, het heeft weinig onderscheidende kwaliteiten ten opzichte van uitbreidingswijken elders. Neem meer vrijheid om het plan een dorps karakter te geven met een sterkere identiteit en meer differentiatie in de buurtjes. In het ontwerp van de zuidoosthoek van het plan is hiervoor met name nog speelruimte.
- c. Onderzoek of er meer openbaar toegankelijke oevers in het plan kunnen. Voorkom dat teveel woningen met de achterkant naar het water liggen en het beeld van buitenaf bepalen. Bij woningen aan het water dienen veel aandacht te zijn voor de uitwerking van de private oevers. Verrommeling ligt hier op de loer, hoe wordt dit voorkomen?
- d. Maak de hoofdwaterlopen minimaal 8 meter breed, exclusief de oevers, zodat er ook na verloop van tijd voldoende (bevaarbaar) water over blijft.
- e. Ga binnen de eigen gemeentelijke organisatie het gesprek aan over minder traditionele eisen aan de inrichting van de openbare ruimte.

- f. Zorg ervoor dat de wegkruisingen met het water in de vorm van bruggen en niet als dammen worden vormgegeven, zodat het eilandkarakter optimaal tot zijn recht komt.

De ARO kijkt uit naar de uitwerking en aanscherping van het plan en ziet het graag nog een keer terug. Vervolgens wordt gekeken of de ARO akkoord is of dat het toch wenselijk is om het plan nog een keer te bespreken.

6. Sportlandschap Stede Broec

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Kok (projectleider gemeente Stede Broec/SED), mevrouw C. Vos (projectondersteuner gemeente Stede Broec/SED), de heer A. de Bont (stedenbouwkundige bureau Urhahn), de heer M. Levering (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Kok geeft een korte introductie. Er wordt al enige tijd gewerkt aan deze ontwikkeling. In 2017 heeft de gemeente Stede Broec de 'Gebiedsvisie Stede Broec Zuidwest' vastgesteld, mede naar aanleiding van de nieuwe provinciale weg (nu N307) die toen werd gerealiseerd en nieuwe ontsluitingsmogelijkheden bood. In deze gebiedsvisie is de ambitie uitgesproken om het Middengebied te ontwikkelen tot een gebied waarbinnen sport, beweging, recreatie en het landschap centraal staan.

De heer De Bont gaat verder in op de plannen. Het idee is om het bestaande sportpark meer open te maken en uit te breiden, waardoor ruimte geboden wordt voor sportactiviteiten die nu nog elders zitten. Het gaat daarbij onder andere om een zwembad en een sporthal. Naast georganiseerde sport betreft het ook niet georganiseerde vormen van sport. Er is nu een masterplan gemaakt dat als basis dient voor het nog te maken omgevingsplan. Er heeft een brede participatieronde plaatsgevonden, waarbij een aantal scenario's is voorgelegd. Daarnaast is een landschappelijke en ruimtelijke analyse gemaakt. Het idee is om de sfeer van groene kamers en coulissen van de huidige sportvelden door te zetten in westelijke en zuidelijke richting. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk raamwerk waarbinnen sportactiviteiten een plek kunnen krijgen.

Centraal in het sportlandschap komt een sportboulevard. Deze vormt een verbindend element met daaraan een aantal sportclusters. Het idee is dat niet elke sportvereniging zijn eigen faciliteiten zoals een kantine heeft, maar dat meerdere sportverenigingen gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen. Hierdoor ontstaat meer synergie tussen verenigingen. Een deel van de nieuwe sportactiviteiten is al bekend, een ander deel is nog vrij in te vullen. Binnen het plan is veel flexibiliteit.

Aan de oostzijde komen twee nieuwe entrees. De entree voor auto's aan de noordzijde komt te vervallen. Bij de nieuwe entrees komen grote parkeervoorzieningen. Fietsers en wandelaars hebben in de rest van het gebied vrij spel.

Aan de buitenzijde komt een parkrand, die onder andere bedoeld is om een ommetje te kunnen maken. In deze zone komt mogelijk ook een recreatieve waterverbinding. Aan de zuid- en noordwestzijde is ruimte voor een aantal woningen.

De ARO dankt de inleiders voor de heldere toelichting en heeft een aantal vragen en opmerkingen.

De commissie ziet in het verhaal graag een uitspraak over hoe het kwadrant waar deze ontwikkeling plaatsvindt zich verhoudt tot de omgeving. Het is ten slotte ook een afronding van de zuidrand van de kern. Nu is alleen een kaartje op een hoger schaalniveau getekend met daarop de locaties van de huidige, nog te verplaatsen sportvoorzieningen. Het is goed om ook een ruimtelijke analyse te maken van de ruimere context van het gebied.

Op de tekeningen lijkt de groene rand nu nog een wat amorfe zone, waar nog niet aan ontworpen is. Het is nodig om te weten welke kwaliteit dit gebied krijgt. Het groen aan de buitenzijde lijkt nu een rand en afronding van het dorp, maar het lijkt erop dat groenzone in fase 3 meer in het midden komt te liggen. Wat zijn de rol en betekenis van deze groene rand? De sportvelden aan de noordwestzijde lijken er wat verloren bij te liggen en op gespannen voet te staan met de gewenste kwaliteit van de groene rand. Hoe gaat het geheel werken als afronding van het dorp? De heer De Bont is het ermee eens dat de groene rand verder moeten worden uitgewerkt. Op de visiekaart is alleen de ambitie van een 'groene zone' aangegeven, maar deze zal in de volgende fase zeker worden uitgewerkt. De sportvelden aan de noordwestzijde zijn een optie en mogelijk niet nodig. Het is ook wenselijk om het groen en de vaarverbinding in noordelijke richting door te trekken en dan vormen deze velden een belemmering. Verder kent fase 3 geen zwaar sportprogramma. Het gaat meer om uitruilmogelijkheden met de agrarische sector en het omzetten van de gronden naar een meer landschappelijk en recreatief te gebruiken gebied.

De ARO merkt op dat de referenties die gebruikt zijn bij de sportboulevard erg stedelijk ogen en teveel doen denken bijvoorbeeld aan een campus van de Olympische Spelen. De ARO adviseert om deze boulevard wat compacter te maken. Functies bij elkaar voegen is goed, maar zorg er dan ook voor dat er niet teveel afstand is tussen de clusters. Kenmerkende profielen kunnen helpen om het masterplan beter inzichtelijk te maken en helpen ook om de juiste ontwerpkeuzes te maken. Het is ook de vraag of de groene omkadering, die nu gebaseerd is op de maat van de voetbalvelden, voldoende flexibiliteit biedt voor andere vormen van sport. De heer De Bont geeft toe dat de referenties bij de sportboulevard vrij stedelijk zijn, maar tegelijkertijd kan het sportlandschap in de voorgestelde opzet prima gevuld worden met functies. De centrale as wordt bewust autovrij gehouden. Wat betreft de flexibiliteit geeft de heer De Bont aan dat de groene omkadering, die gebaseerd is op de maat van de voetbalvelden, veel flexibiliteit biedt voor andere vormen van sport. Vrijwel alles past daarin.

De commissie merkt op dat het goed is om in het plan te refereren aan de archeologische waarde van het gebied, maar dat zou meer moeten zijn dan het plaatsen van informatieborden. De ARO adviseert om de archeologische waarden ook zichtbaar te maken in het landschapsontwerp. Er zijn genoeg voorbeelden in het land waar dit op een mooie manier is gedaan, zoals in Leiden en in Leidsche Rijn in Utrecht.

De ARO is positief over de ambitie om een nieuwe vaarroute door het gebied aan te leggen die de bestaande routes via de Tocht en in Waterweide met elkaar verbindt. De ontwikkeling van een vaarroute(netwerk) past goed bij de historie van Polder Het Grootslag als vaarpolder. Hiermee kan de historische gelaagdheid van het landschap zichtbaar worden gemaakt. De heer De Bont zegt dat de archeologische vindplaats inderdaad een plek moet krijgen in de parkzone en dat referenties van elders daarbij helpen. Ook in het Streekbos zit zo'n landschappelijke verwijzing naar een archeologische vindplaats.

Een andere vraag van de ARO is hoe het regenwater wordt afgevoerd en of er ook ruimte wordt gereserveerd voor waterberging, waardoor het gebied in tijden van droogte voldoende water beschikbaar heeft. De heer De Bont geeft aan dat dit een goed punt is om mee te nemen bij de verdere uitwerking.

De ARO ziet dat er veel ruimte is voor parkeren en vraagt in hoeverre gestimuleerd wordt om met de fiets te komen. De heer De Bont zegt hierop dat parkeren zich beperkt tot de toegangen en dat de rest van het gebied alleen toegankelijk is voor wandelaars en fietsers. Er wordt zeker gestimuleerd dat mensen met de fiets komen, onder andere door veilige routes aan te leggen, maar het sportlandschap wordt door de hele regio gebruikt. Bezoekers die van verder komen zullen in de meeste gevallen toch met de auto komen. Wat betreft het parkeren wordt ook de parkeervoorziening bij de school benut door het sportpark en andersom.

Afsluitend merkt de heer De Bont op blij te zijn met de opmerkingen van de ARO. Een deel van de punten kan nog worden meegenomen in de scope van het masterplan, andere punten zullen worden meegenomen bij de verdere uitwerking en detaillering van het plan. De fase van het schetsontwerp volgt nog. De heer Kok vult aan dat het ontwerp-masterplan in december zal worden afgerond.

Conclusie, samenvatting

De ARO kan in hoofdlijnen instemmen met deze ontwikkeling en is ook blij dat het plan in een vroeg stadium aan de commissie wordt voorgelegd. De commissie heeft de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- a. Maak inzichtelijk hoe het kwadrant waarin het sportlandschap wordt ontwikkeld zich ruimtelijk verhoudt tot de omgeving. Het is ten slotte ook een afronding van de zuidrand van de kern.
- b. Maak een goed ruimtelijk ontwerp voor de groene rand en laat zien hoe deze, samen met de waterverbinding, aansluit op het groen in de omgeving. Nu maakt de groene zone op de tekeningen nog een amorfe indruk. Maak ook duidelijk wat de betekenis is van de groene rand in fase 3.
- c. Gebruik bij het in beeld brengen van de ambitie voor de sportboulevard niet al te stedelijke referenties en zorg dat de breedte en materialisering ervan zich goed verhouden tot de aanliggende sportvoorzieningen.
- d. Zorg dat de verwijzing naar de archeologische waarden van het gebied meer is dan een paar informatieborden en geef deze een plek in het landschappelijke ontwerp. Kijk hierbij naar goede voorbeelden elders in het land.
- e. De waterloop met vaarroute is een mooie verwijzing naar de historie van Polder Het Grootslag als vaarpolder. Zorg dat deze waterloop daadwerkelijk wordt gerealiseerd en betekenis krijgt in het gebied, ook in relatie tot de omgeving.
- f. Zorg dat in het gebied voldoende ruimte is voor maatregelen die wateroverlast beperken, maar ook voor waterberging en -buffering, zodat water in het gebied wordt vastgehouden voor drogere tijden.
- g. De ARO ziet dat autogebruik en parkeren een belangrijke rol blijven spelen, maar dat ook fietsen en wandelen wordt gestimuleerd. Dat laatste kan de ARO alleen maar onderschrijven.

7. Rondvraag + afsluiting

Er zijn verder geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 29 november vanaf 16:00 uur.

Voorgesteld wordt om in een volgende vergadering met elkaar te bespreken tot welk detailniveau ARO adviezen moeten gaan.

De voorzitter sluit de vergadering.

Na afloop van de vergadering meldt Sjef Jansen dat hij de ARO gaat verlaten en dat dit zijn laatste vergadering was.