

## Verslag 104e vergadering ARO, 11 februari 2025

<i>Voorzitter:</i>	de heer H. ter Heegde
<i>ARO-leden:</i>	de heer M. Holvoet, mevrouw M. Peters en de heer M. Willemsen
<i>Secretaris:</i>	de heer K. Kingma (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.

### 2. Algemene punten en mededelingen

Het verslag van de 103e ARO-vergadering van 26 november 2024 wordt vastgesteld.

### 3. Bespreking beleidsstukken (niet openbaar)

### 4. Voorbespreking agenda (niet openbaar)

### 5. AZC-locatie Communicatieweg, gemeente Heemskerk en gemeente Uitgeest

*Aanwezig bij dit agendapunt:* heer M. Bongenaar (adviseur provincie), de heer B. van Duijvenbode (gemeente Heemskerk) en mevrouw I. van Dijke (adviseur, Arcadis)

Mevrouw van Dijke geeft een toelichting op het plan. Er zijn een groot aantal locaties onderzocht, waarvan deze locatie over is gebleven. De andere locaties zijn niet geschikt bevonden, vanwege verschillende redenen. Op de kaart zijn 8 zoeklocaties weergegeven. De eerste 6 locaties zijn een uitkomst van de *Eindrapportage gemeenten Heemskerk en Uitgeest* door BMC, nummer 7 en 8 zijn toegevoegd na een aanvullende verkenning. De locatie ligt vanuit het landschap gezien op een belangrijke locatie. Hij ligt in het in het oorspronkelijke Oer-IJ, het laatste deel wat daarvan over is. De twee stedelijke kernen zijn naar elkaar toe gegroeid en hier resteert het groene landschap. De ecologische verbindingzone, die vlak langs het perceel loopt biedt kansen voor natuurontwikkeling. Kabels en leidingen aan de noordoostelijke kant vormen een beperking voor verdere verdichting van de open zone in de toekomst.

De kaart toont 3 ingekleurde percelen, waarvan degene in het noordoosten het perceel vormt voor het toekomstige AZC. Voor de andere percelen zijn reeds plannen ontwikkeld. Deze zijn door de gemeente Heemskerk aangemerkt als woningbouwlocatie en als locatie voor flexwoningen. De impact van de planvorming is dat die openheid aangetast wordt. Toch is dit de meest kansrijke locatie die uit het locatieonderzoek is gekomen. Door een landschappelijk ontwerp met zo weinig mogelijk impact op de locatie wordt uiteindelijk, na het verdwijnen van het AZC, iets van waarde achtergelaten. De groenstructuren aan de randen worden versterkt, terwijl de zichtlijnen behouden blijven vanaf de nieuwe ontwikkelingen de zuidkant. Als de bebouwing is weggehaald wordt de bebouwingszone ingericht als een ecologische zone, waarin rietoevers en watercultuur belangrijke elementen zijn.

De ARO bedankt mevrouw van Dijk voor haar toelichting. De ARO heeft nog een aantal vragen. Onderdeel van de stukken vormt de locatiestudie. Deze is nu niet toegelicht. De locatiestudie is erg moeilijk te doorgronden. Het is erg onduidelijk hoe tot de keuze van deze locatie is gekomen en welke

afwegingen daarbij gemaakt zijn. Dat maakt het heel lastig om de keuze voor deze locatie te beoordelen. Deze uiteindelijke locatie vormt een onderdeel van een schaarse open ruimte, op de plek waar het Oer-IJ gelopen heeft. De ARO wil graag meer horen en meer duidelijkheid krijgen over de afwegingen die gemaakt zijn.

Als de ARO naar het plan kijkt ziet zij een aantal ontwikkelingen naast elkaar staan. En eigenlijk is er weinig of geen samenhang tussen deze ontwikkelingen. De ARO denkt dat als je op zo'n cruciale plek iets gaat ontwikkelen je meer moet doen dan wat nu gedaan is. Het lijkt verstandig veel meer te denken vanuit de landschapsstructuren, vanuit de kwaliteiten die je straks achterlaat en daarna pas te beginnen met het invullen van het programma. De vraag is: hoe kun je een permanente structuur ontwerpen waarbinnen een flexibele of een tijdelijke invulling plaats kan vinden?

De ARO vraagt zich af waarom de rietoevers pas later worden toegevoegd en verbreed, terwijl je daarmee juist zou kunnen beginnen.

Ook heeft de ARO vragen over de aanleg van infrastructuur, bovengronds of ondergronds, en de invloed van de aardgasleiding, van nationaal belang, op de locatie. De wijze van bouwrijp maken heeft grote invloed op de toekomstige bestemming. Wat is het langetermijnperspectief van deze gebiedsontwikkeling? Als er grote investeringen worden gedaan om kabels en leidingen ondergronds aan te leggen, dan leidt dat eigenlijk tot een aanzet voor een nieuwe buurt.

De heer van Duijvenbode reageert op de vraag over de locatiekeuze. In het BMC-rapport zijn de onderzochte locaties vermeld. Er is begonnen met 26 locaties. Aan de hand van een aantal criteria, aangegeven door het COA, zijn uiteindelijk zeven kansrijk locaties overgebleven. Daaraan is nog een extra locatie toegevoegd. Naar aanleiding van de gesprekken met de provincie hebben we gereageerd op de gestelde vragen. We hebben ons best gedaan om de keuzes zo goed mogelijk inzichtelijk te maken in het BMC-rapport en de aanvullingen daarop.

Als je per locatie iets dieper inzoomt, dan zie je dat er in sommige gevallen al besluiten zijn genomen die niet teruggedraaid kunnen worden. Bij sommige locaties is er reeds een participatieproces in gang gezet of blijkt er al een contract voor 20 jaar afgesloten te zijn met een private ondernemer. Sommige locaties voldoen niet aan de metrages, zoals vereist voor een opvang voor 312 personen. Er is ook nog onderzoek gedaan naar een extra locatie, ten zuidoosten van de locatie. Deze ligt in de oksel van bestaande bebouwing en de provinciale weg. Daar hebben we heel lang onderhandeld met de eigenaar. Deze wilde uiteindelijk pertinent niet dat daar een AZC gerealiseerd zou worden.

Mevrouw van Dijk reageert op de vragen over het ontwerp. Over de samenhang tussen de verschillende gebieden: er is geprobeerd om aan te sluiten op het zuidelijke perceel, bijvoorbeeld door de zichtlijnen open te houden en door het bosschage aan de zuidoostelijke kant een stukje door te zetten op het perceel, met behoud van de zichtlijnen naar de zuidoostkant. En er wordt aangesloten op dezelfde ontsluiting. In het landschap proberen we de percelen zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Het is even aan de orde geweest om het water uit het Rogg-plan door te trekken op het perceel, maar dat is niet wenselijk vanuit het COA. Omdat er veel van de bewoners niet geleerd hebben om de zwemmen, is dat heel gevaarlijk. Daarom is aanleg van rietoevers tijdens de bewoonde situatie niet mogelijk.

Toevoeging van water vindt plaats aan het einde van het traject en afspraken daarover worden vastgelegd in een bestuursovereenkomst. Over de aanleg van de ondergrondse of bovengrondse infrastructuur is nog niet nagedacht. De keuze heeft geen invloed op de toekomstige bestemming omdat een verdere uitbreiding met permanente bebouwing niet mogelijk is. De flexwoningen vormen de laatste uitbreiding die nog in het kader van externe veiligheid gerealiseerd kan worden. Die externe veiligheid heeft te maken met de hoofdgasleiding die langs de locatie loopt. Er kan daar dus tijdelijk een AZC komen, maar er kunnen nooit permanente woningen komen.

De ARO reageert op de opmerkingen van de aanvragers. Voor de keuze van de locatie is het van belang

dat er een overtuigende onderbouwing geleverd wordt. Het rapport heeft daarom nog een redactieslag nodig. Een overzichtskaart met daarop de onderzochte locaties en een overzichtstabel waarin deze beoordeeld worden zou helpen. De overige rapporten kunnen worden toegevoegd als bijlage, voor de lezers die behoefte hebben aan een verdiepingsslag.

De ARO begrijpt dat het doortrekken van het water niet wenselijk is. Het doortrekken van de bomenrand vanuit het Rogg-plan aan de zuidwestkant lijkt wel mogelijk. Ook het doortrekken van de ecologische structuur lijkt mogelijk. De ARO vertrouwt erop dat de toegezegde aanleg van de waterloop met bijbehorende rietoevers voor de toekomst geborgd wordt.

#### *Conclusie, samenvatting:*

De ARO vindt de onderbouwing van de locatiekeuze niet overtuigend. De weging van de locaties onduidelijk. De onderbouwing van de keuze voor deze locatie zal ook een rol spelen in de politieke en publieke discussie. Deze locatie is dusdanig kwetsbaar dat de locatiekeuze heel goed beargumenteerd moet worden.

Met betrekking tot de invulling van de locatie: het betreft een zeer kwetsbare locatie, gelegen in het Oer IJ-dal. Het ontwerp moet eigenlijk starten vanuit de situatie over 10 jaar, als het AZC weer verdwenen is. Dat is het eindperspectief van waaruit de invulling wordt gedaan. De waterstructuur en de ecologische structuur zijn daarbij leidend. De ARO pleit toch heel nadrukkelijk voor een aanscherping van het plan. Het is tevens van belang dat de toegezegde natuurontwikkeling geborgd wordt. De ARO vraagt aandacht voor de aanleg van benodigde infrastructuur. Deze dient makkelijk verwijderbaar te zijn, om voor zo weinig mogelijk verstoring van de locatie te veroorzaken.

De ARO stelt voor het plan in overleg met de provincie nader uit te werken en, alleen indien nodig, nogmaals aan de ARO voor te leggen. De ARO wenst de aanvragers succes bij de nadere uitwerking.

## **6. Woningbouw De Hooge Weere, gemeente Opmeer**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer Haenen (gemeente Opmeer), de heer A. van der Mispel (stedenbouwkundige, SRO), de heer R. Waardenburg (Excelsior investments), de heer R. Bruin (Excelsior investments), en de heer P. Schuit (makelaardij de Dijken)

De heer van der Mispel geeft een toelichting op het plan. De locatie is gelegen ten westen van het lintdorp De Weere. Het is een oud dorpslint wat geleidelijk gegroeid is langs de Vekenweg. Vanaf de jaren 70 is daar, op het kruispunt met de Driestedenweg, steeds meer bebouwing bijgekomen. De locatie grenst aan de Lambertushof, één van de laatste uitbreidingswijken van De Weere. In het plan is de structuur van deze buurt doorgezet, waarbij het doorzicht vanuit de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Het sluit ook aan op de structuur van het landschap. De woningen volgen de 1/3 1/3 1/3-verdeling voor sociale huur, betaalbare en duurdere woningen.

Voor het plan gekeken naar wat de kernkwaliteiten van het gebied. Het daarin beschreven doorzicht vanuit de linten blijft ongemoeid. Omdat het gebied ook een onderdeel is van het weidevogelgebied is er samen met een ecooloog gekeken naar de invloed hierop. Dit gebied is al belast, omdat er rondom gewoond wordt. Deze uitbreiding zal niet leiden tot extra aantasting van het gebied.

De ARO dankt de heer van der Mispel voor zijn toelichting. De ARO heeft nog wel een aantal vragen. Bij plannen als deze is het de vraag of dit gezien wordt als een afronding van het dorp. Vormt dit plan de laatste uitbreiding? In het plan zijn de parkeerplaatsen aaneensluitend getekend, langs de rijwoningen. Is het voorstelbaar dit op te knippen? De landschappelijke inpassing vraagt nog meer aandacht, mede gelet op de biodiversiteit. De ARO doet de aanbeveling het blokje rug-aan-rug-woningen te draaien, waardoor

er iets meer ruimte ontstaat aan de westzijde langs het water. Er zijn ook vragen over de manier waarop het voorkomen wordt dat de tuinen worden afgeschermd met schuttingen.

De heer van de Mispel reageert op de vragen van de ARO. Allereerst een over de afronding van het dorp. Er is gezocht naar een compacte woonbuurt, zodat de uitbreiding van het dorp in ieder geval beperkt blijft. De landschappelijke inpassing kan verbeterd worden. Vanwege de ligging naast het open weidegebied is de toepassing van dichte bosschages hier niet geschikt en zou niet bij het landschap passen. Toevoegen van groen is voorstelbaar in de vorm van knotwilgen of door extra ruimte te reserveren voor een rietoever. Aan de westkant is gepoogd om de watergangen met elkaar te verbinden, met natuurvriendelijke oevers. Dit vormt ook de watercompensatie.

Over de biodiversiteit: die zal met name terugkomen langs de watergangen en in de centraal gelegen groene plek. Dat zal een meer nat/dras-zone zijn, aansluitend op het weidegebied. Het parkeren is zo compact mogelijk bedacht om hiermee de twee doodlopende straatjes richting het landschap zoveel mogelijk autovrij te houden en alleen te gebruiken voor de ontsluiting van de privé-kavels.

De openheid richting het landschap is ook voor de bewoners een meerwaarde en die zullen dan ook niet geneigd aan deze zijde zijn schuttingen of dergelijke aan te brengen. Om ervoor te zorgen dat er voor de erfafscheidingen niet voor schuttingen gekozen wordt kunnen hiervoor beeldkwaliteitseisen worden opgenomen. De suggestie om het blokje rug-aan-rug-woningen te kantelen is welkom. Je woont dan eigenlijk rond de groenzone. Als de tuinen ietsje kleiner worden kan het groen verder worden aangezet, zodat het blokje echt midden in het groen staat, met meer ruimte voor het pad langs het water.

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO kan instemmen het plan. Er wel zijn een aantal suggesties gedaan voor verbeteringen, zoals het draaien van de rug-aan-rugwoningen. Hierdoor verbetert de groene inbedding van het plan en daarmee de ecologische kwaliteit van het plan. Er wordt aandacht gevraagd voor de erfafscheidingen. Dit kan geregeld worden in het beeldkwaliteitsplan en de bepalingen bij de verkoop.

De aanpassingen kunnen worden afgestemd met de gemeente. Een verdere behandeling door de ARO is niet nodig. De ARO wenst de aanvrager succes bij de verdere uitwerking.

### **7. Gebiedsvisie en verkeersontsluiting woningbouw ontwikkeling Hoogwoud-Oost, gemeente Opmeer derde behandeling**

*Aanwezig bij dit agendapunt:* heer J. Vos (BRO), de heer H. Haenen (gemeente Opmeer), de heer T. van Gompel (BRO), de heren V. Buis en H. ter Veen (wethouders Opmeer)

De heer Vos geeft een toelichting op de Gebiedsvisie. De vorige keer is een ruimtelijk raamwerk gepresenteerd als basis voor de gebiedsvisie. Naar aanleiding van het advies van de ARO is het ruimtelijk raamwerk nader uitgewerkt. In de gebiedsvisie wordt een plan getoond voor 650 nieuwe woningen en de aanleg van de nieuwe randweg. Binnen de ontworpen ruimtelijke structuur krijgen het programma en de randweg een plek. De nieuwe randweg zal gefaseerd worden gerealiseerd. Zonder deze randweg kunnen in een eerste fase tot 300 woningen gerealiseerd.

De landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische groenblauwe structuren van het gebied vormen de basis voor de gebiedsvisie. Het verkavelingspatroon van het polderlandschap is doorvertaald naar de structuur van de woonwijk. Het Opmeerder Wuiver-dijkje, dat historisch gezien een belangrijke positie in het gebied vormt, functioneert als grens tussen de woonwijk enerzijds en het open landschap richting bedrijventerrein De Veken anderzijds.

De nieuwe woonwijk bestaat uit een aantal woonbuurten die qua grootte vergelijkbaar zijn met naastliggende woonbuurt Oeverwal. De nieuwe woonwijk is autoluw van opzet.

De woonbuurten, die de overgang vormen naar het dorpslint, zijn opgezet als woonerven die afgeleid zijn van de boerenerven uit de omgeving. Deze zijn in zichzelf gekeerd met centrale collectieve ruimtes. De erven hebben een ruimtelijke relatie met het dorpslint. De woonvolumes hebben een agrarische uitstraling, afgeleid van agrarische volumes uit de omgeving.

Het centrale deel wordt gevormd door een compacte dorps woonbuurt. Bouwblokken vormen de basisstructuur van de ruimtelijk opgezette buurt, met sterke oriëntatie op groenstructuren. De blokken hebben een dorps West-Friese uitstraling met wisselende rooilijnen, kaprichtingen en bouwhoogtes van maximaal 3 bouwlagen met een kap. Parkeren wordt opgelost binnen de bouwblokken of op eigen terrein. Zichtlijnen en bebouwings-accenten versterken de onderlinge relatie tussen de woonbuurten en een groene dooradering verbindt de woonbuurten met elkaar.

Aan de oostzijde vormen woonclusters, met circa 10 woningen cluster, de overgangszone naar het landschap. De clusters zijn gelegen op landelijke kavels met een groene uitstraling, met parkeren op eigen terrein.

In het vervolg op deze visie dient voor de woonbuurten een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden. Aansluiting bij het (agrarische) dorpskarakter van Hoogwoud is daarbij het vertrekpunt.

De sloten en zichtlijnen tussen woonbuurten vormen de basis voor de groenzones. De verbrede sloten vormen een onderdeel van de waterbergingsopgave. Een parkachtige groenstructuur haaks hierop, met daarin door wandel- en fietsroutes, vormt de dwarsverbinding van de woonbuurten. Verblijfsplekken met sport, spelen en ontmoeting zijn hierin opgenomen.

Om het dorpslint als aparte structuur herkenbaar houden ligt achter het lint een groene buffer.

Boomgaarden en moestuinen, gericht op ontmoeting, versterken de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van deze zone. Bestaande structuren zoals sloten, greppels, knotwilgen, houtwallen en hagen worden hierin geïntegreerd. De landschapszone aan de oostzijde met een breedte van circa 100 meter vormt de overgang naar open polderlandschap enerzijds en anderzijds een verbinding tussen natuurnetwerk Opmeerder Wuiver en het park Oeverwal. Deze zone is ook een onderdeel van waterbergingsopgave.

Het natuurnetwerk Opmeerder Wuiver wordt doorkruist de randweg. Om de negatieve effecten hiervan te minimaliseren, wordt ingezet op natuurcompensatie op verschillende schaalniveaus. De afzonderlijke groenzones (park Oeverwal, Opmeerder Wuiver en recreatie- en sportterrein De Weijver) worden met elkaar in verbinding gebracht. De maatregelen zijn afgestemd met de betrokken ecologen. Op een hoger schaalniveau wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om compensatie te vinden voor weidevogels in de omliggende NNN-gebieden. De compensatie voor lokale doelsoorten zoals reptielen, amfibieën en zoogdieren in het gebied wordt opgelost door het vergroten van samenhang tussen de leefgebieden en het vergroten van Natuurnetwerk Opmeerder Wuiver langs randweg.

De heer van Gompel geeft een toelichting op de ligging van de randweg. Naar aanleiding van de opmerkingen van de ARO zijn de andere varianten opnieuw bekeken. Doordat deze varianten nog steeds aantakken op het nu al zwaar belaste kruispunt van de Middelweg en N421 zijn deze verkeerskundig niet haalbaar. Er is daarom gekozen voor de in de gebiedsvisie verwerkte variant, waarvan nu een globaal tracé is geschetst. In de verdere uitwerking zal de definitieve ligging en inpassing worden bepaald.

De keuze voor dit tracé komt ook voort uit de overweging dat de deze route verschillende toekomstige ontwikkelingen met elkaar verbindt, de beste kansen geeft op een autoluwe Herenweg/Middelweg en een logische toevoeging vormt aan het regionale verkeersnet.

Het natuurnetwerk Opmeerder Wuiver wordt zo kort mogelijke doorkruist en de slingerbocht wordt pas voorbij het natuurnetwerk ingezet. De nieuwe groene overgangszone volgt de ligging van de randweg. Daarmee is de randweg niet alleen een doorkruising van natuurnetwerk Opmeerder Wuiver, maar zorgt het ervoor dat het natuurnetwerk in verbinding wordt gebracht met andere groenzones.

De ARO bedankt de aanvragers voor de toelichting. ARO heeft veel waardering voor de uitwerking van gebiedsvisie en ziet dat er duidelijk een slag is gemaakt. Door de nadere uitwerking van de inbedding van de randweg en de aangedragen argumenten begrijpt de ARO de keuze voor deze ligging. Het is wel de vraag hoe de openheid van de gebieden aan de oostzijde van de weg voor de lange termijn geborgd wordt. Dat is vooral een planologisch opgave. De ARO vraagt zich af wat gebeurt er met het gebied tussen de nieuwe wijk en bedrijventerrein de Veken in?

De zonering zoals gehanteerd in de gebiedsvisie is heel helder. Er ontstaat een stevig groen raamwerk. De relatie tussen de groenstructuren en de profielen van de bouwblokken is echter nu nog een moeilijke te duiden. De openbaar/privé overgangen moeten goed vastgelegd worden om de kwaliteit te borgen. Het is van belang dat in dit document vast te leggen, met aandacht voor voorkanten, achterkanten en de vorm van erfafscheidingen. Er zijn ook nog vragen over de verbindingen met het bestaande lint en de aansluiting van de sloten op het bestaande lint.

Er is een aanzet gedaan voor beeldkwaliteitseisen, als aanzet voor een beeldkwaliteitsplan. Daar is een goede start voor gemaakt, maar het lijkt goed om de beeldkwaliteit te nuanceren naar de verschillende gebieden, zodat de karakters hiervan versterkt worden en er goed te onderscheiden buurten ontstaan. Het gaat daarin over architectuur, maar misschien ook over groen en parkeeroplossingen. Het lijkt gewenst de typologie van de clusters ook vast te leggen.

Het is goed om te zien dat het landschap als een drager van het plan is gebruikt. Het is echter onduidelijk wat de hiërarchie van de verschillende structuren zijn. Het lijkt belangrijk om de slotenstructuur het allerbelangrijkste element te laten zijn. Dat is de verbinding met en de verankering in het landschap. Maak die dwarsstructuur, die heb je nodig om de verschillende woonmilieus te scheiden en het recreatief programma een plaats te geven, daaraan ondergeschikt

Het lijkt daarbij van belang de sloten meer ruimte te geven en te versterken met een rietkraag. En in het verlengde daarvan is het de vraag hoe de waterstructuur in elkaar zit en hoe die werkt. Waar zijn sloten met elkaar en met het NNN-gebied verbonden? Het plan krijgt een meerwaarde als dit in het plan goed op orde wordt gebracht, ook met het oog op de ecologische structuur en de biodiversiteit.

De slinger in de randweg wordt een heel mooi thema. Het is voorstelbaar dat deze weg als een parkway wordt vormgegeven en ingebed in een natuurlijk landschappelijke context, als afronding van het dorp. Dit kan heel veel kwaliteit aan het plan toevoegen

De heer Vos reageert op de opmerkingen van de ARO. Het slotenpatroon vormt de belangrijkste drager van het plan, om juist die langgerektheid te waarborgen. We hebben er nadrukkelijk voor gekozen hieraan voorkanten te maken en het parkeren binnen het bouwblok op te lossen. De adressen bevinden zich aan de slootkant. In de profielen zie je dat de auto daar zo weinig mogelijk doorheen gaat.

De andere structuur die daar haaks staat moet een meer informele sfeer krijgen, die ondergeschikt is aan de slotenstructuur. Hierin bevinden zich wel de verblijfsruimtes en dat geeft een zekere spanning. In deze gebiedsvisie is de essentie neergezet en dat moet in de uitwerking nader worden uitgewerkt. Er is wel al nagedacht over minimale maat voor deze groenstructuren.

We hebben in de dwarsprofielen opgenomen dat de sloten breder moeten worden en dat landschapselementen zoals knotwilgen passend zijn. Maar een rietkraag zou een goede toevoeging vormen.

Er werd gevraagd hoe de waterberging is georganiseerd. Dat zit deels in het plan zelf door de sloten te verbreden. En het is inderdaad nodig een dwarsverbinding te maken. Tot aan de Opmeerder Wuiver heeft gebied overigens hetzelfde peilbesluit. Het gebied met de woonclusters aan de oostrand speelt ook een rol in de waterberging. De ontsluiting van deze clusters is nog niet helemaal uitgewerkt. En de

verbindingen met het lint: die zitten op de verschillende plekken wel in, soms als zichtrelatie en soms als wandel- of fietsroute.

#### *Conclusie, samenvatting*

De gebiedsvisie is aanzienlijk verbeterd. De eerdere twijfel over de randweg is door de inbedding van de weg grotendeels weggenomen. Met de voorgestelde natuurcompensatie is het een begrijpelijke keuze. Het is wel van groot belang dat die natuurcompensatie al in fase 1 wordt uitgevoerd. De ARO beveelt aan het plan te voorzien van robuust watersysteem, waarin de slotenstructuur een hoofdrol speelt. Door het groensysteem met het watersysteem te koppelen ontstaat ook een goede ecologische structuur die ook ten goede komt aan de biodiversiteit. De voorkant-situatie langs de sloten dient goed te worden beschreven en geborgd. Dit geldt ook voor achterkanten en erfscheidingen. De beeld-kwaliteitseisen kunnen gedifferentieerd worden om de verschillende woonmilieus te benadrukken.

De ARO stelt voor de uitwerking voor te leggen aan de provincie, en alleen indien nodig, nog een keer voor te leggen aan de ARO. De ARO wenst de aanvrager succes bij de nadere uitwerking.

### **8. Woningbouw Hoogwoud Oost Fase 1, gemeente Opmeer**

*Aanwezig bij dit agendapunt: heer J. Vos (BRO), de heer H. Haenen (gemeente Opmeer), de heer T. van Gompel (BRO), de heren V. Buis en H. ter Veen (wethouders Opmeer)*

De heer Vos geeft een toelichting op het plan. De eerder gepresenteerde Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vormt het uitgangspunt voor Woningbouw Hoogwoud Oost Fase 1. De hierin voorgestelde randweg zal gefaseerd worden gerealiseerd. Zonder de aanleg van de randweg kan Fase 1 uit de gebiedsvisie reeds worden uitgevoerd. Door de ontwikkeling van de eerste helft van de noordelijke woonbuurt kunnen tot 300 woningen worden toegevoegd. In eerste instantie kan deze woonbuurt worden aangesloten op de Herenweg-Middelweg. Voorwaarde is dat er maatregelen worden getroffen om de fietsveiligheid op de Herenweg-Middelweg te verbeteren. Een groenbuffer tussen het polderlint en de achterliggende bebouwing verzekert de herkenbaarheid van deze linten en stolpstructuren als herkenbare cultuur-historische elementen. Door uitbreiding van recreatieve wandel- en fietsroutes verbetert de verbinding tussen Hoogwoud en de nieuwe woonbuurt.

Behoud van de doorzichten vanaf linten op het open landschap staat voorop bij de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt. Dit geldt ook voor het herkenbaar houden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap (langgerekte veenverkaveling en watergangen). Behouden van groenbuffer tussen kernen Hoogwoud en Opmeer is steeds het uitgangspunt.

De ARO bedankt de heer Vos voor zijn toelichting. De ARO heeft bij de gebiedsvisie aantal suggesties gegeven over beeldkwaliteit. Voor Fase 1 dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Dit kan parallel aan de planologische procedure. De ARO vraagt aandacht voor het borgen van met name de overgang openbaar en privé en de afbakening daartussen. Door een profiel over het hele bouwblok te tekenen wordt het principe in één keer vastgelegd. Ook vraagt zij aandacht voor een robuust watersysteem met een goede ecologische structuur die ook ten goede komt aan biodiversiteit.

#### *Conclusie, samenvatting*

De ARO kan zich vinden in van het plan voor Fase 1, maar wel met inachtneming de opmerkingen die gemaakt zijn bij de behandeling van de Gebiedsvisie. De uitgangspunten uit de visie moeten goed in Fase 1 goed worden neergezet. Als dat in Fase 1 niet goed gedaan wordt, wordt de latere ontwikkeling zeker minder. De gebiedsvisie moet zich dus in deze fase gaan bewijzen. En daarom denkt de ARO dat het

kader moet worden aangescherpt, op alle niveaus. De beeldkwaliteit moet per woongebied worden uitgewerkt en er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.

De ARO beveelt aan het plan te voorzien van robuust watersysteem, waarin de slotenstructuur een hoofdrol speelt. Door het groensysteem aan het watersysteem te koppelen ontstaat ook een goede ecologische structuur die ook ten goede komt aan biodiversiteit van het gebied. De voor- en achterkant-situatie dient goed te worden beschreven en geborgd.

De ARO stelt voor de nadere uitwerking voor te leggen aan de provincie. De ARO wenst de aanvrager succes bij de nadere uitwerking.

## **7. Rondvraag + afsluiting**

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering vindt plaats op dinsdag 25 maart 2025. De voorzitter sluit de vergadering.