

Verslag 33^e vergadering ARO, 28 oktober 2014

Aanwezige ARO-leden: G. Borger, M. van Diest, R. van Leeuwen, S. Slabbers, J. Winsemius

Namens de provincie: B. van Beekvelt (voorzitter), H. van Helden (secretaris, verslag), B. Witteman (provincie NH/RI), H. Ziengs (provincie NH/SVT)

Toehoorders: P. Berkhout (vertrekkend ARO-lid), T. van Laar (vertrekkend secretaris)

1. Opening en mededelingen

- De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Zij geeft aan dat het begin van de vergadering in het teken staat van het afscheid van Petra Berkhout en de introductie van Jan Winsemius.
- Rob van Leeuwen zal niet meedoen met de advisering over agendapunt 5 (uitbreiding bollenbedrijf Van der Peet in Berkhout), in verband met zijn eerdere betrokkenheid bij het adviserend bureau.

2. Afscheid Petra Berkhout en kennismaking Jan Winsemius

- Oud-secretaris Ton van Laar spreekt Petra Berkhout toe en dankt haar voor haar jarenlange inzet voor de ARO. Vervolgens spreekt Marlies van Diest namens de ARO-leden een dankwoord uit.
- Ton van Laar heeft vorige week afscheid genomen, maar wordt nogmaals door de aanwezige ARO-leden toegesproken en bedankt voor zijn onmisbare bijdrage aan de ARO gedurende de afgelopen 4 jaar.
- Jan Winsemius wordt speciaal welkom geheten en stelt zichzelf voor. Hij geeft aan veel zin te hebben in zijn rol als ARO-lid.

3. Verslag 32e ARO-vergadering 10 juni 2014 en terugblik adviezen schriftelijke rondes in augustus en september

Het verslag en de schriftelijke adviezen worden inhoudelijk definitief vastgesteld.

4. Voorbespreking van de agenda (niet openbaar gedeelte)

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

5. *Uitbreiding bloembollenbedrijf Van der Peet, Berkhout, gemeente Koggenland*

Aanwezig bij dit agendapunt: De heer P. van der Peet (eigenaar), De heer T. van der Gulik (bedrijfsadviseur DLV), Mevrouw H. v.d. Meij (landschapsarchitecte buro Rho), De heer R. van der Woude (ambtenaar gemeente Koggenland), Mevrouw J. Verwindt (provincie Noord-Holland, SVT).

De heer Van der Peet legt uit dat zijn bedrijf groter moet worden om levensvatbaar te blijven. Hij maakt duidelijk hoe de huidige situatie is, welke gebouwen op het voorste deel van het terrein verdwijnen en worden vervangen door schuurkassen. Schuurkassen zijn hallen met het aanzicht van een bedrijfsloods maar met een lichtdoorlatend dak. De schuurkassen worden in een tweede fase verder uitgebreid achter op het terrein en rondom voorzien van vier meter brede singelbeplanting.

Mevrouw v.d. Meij geeft een presentatie, die start met een korte analyse van het landschap waarin het bedrijf zich bevindt. Het open landschap en de linten als ruimtelijke dragers zijn de belangrijkste kenmerken. Er wordt ingezoomd op de locatie van het bedrijf, waarbij duidelijk wordt dat de betreffende kavel al van oudsher iets naar achteren ligt ten opzichte van het bebouwingslint. Door middel van visualisaties wordt aangetoond dat het huidige bedrijf vanuit de openbare weg, van dichtbij en veraf, beperkt zichtbaar is. Ook de uitbreiding zal beperkt zichtbaar zijn, mede omdat deze wordt omgeven door opgaande beplanting. Er wordt een vergelijking gemaakt met de Noordoostpolder, waar bedrijven in de openheid liggen en omgeven zijn door groen en daardoor minder opvallen. Aan de voorzijde komt water en beplanting die zorgen voor een betere landschappelijke inpassing.

De heer Van der Peet vertelt over het productieproces van de bollen, de cyclus van de planten en het principe van de tulpenbroeierij. Bollen die in de omgeving op gehuurde percelen (het principe van de reizende bollenkraam) worden geteeld worden aan het einde van de zomer geroid en gesorteerd. De kleinere bollen worden weer geplant, de grootste exemplaren worden van oudsher verkocht. Bij tulpenbroeierij wordt een deel van deze bollen opgekweekt in een schuurkas om gedurende de wintermaanden te kunnen worden verkocht als snijbloemen. Op die manier wordt het teelseizoen kunstmatig verlengd.

Vanuit de ARO wordt een reactie gegeven op de plannen. Het enthousiasme en de durf van de ondernemer wordt gewaardeerd, maar een bedrijf van een dergelijke grote schaal lijkt lastig te combineren met de landschappelijke kwaliteiten van dit deel van West-Friesland. De heer Van der Peet reageert dat een bollenbedrijf als het zijne juist een typisch West-Fries instituut is, via het huren van omliggende grond verbonden met het gebied en bovendien goed voor de werkgelegenheid. De beplanting rondom het erf lijkt op een bos en is een verrijking van het lint.

De ARO vraagt zich af of een dergelijk bedrijf niet beter op een bedrijventerrein kan. Volgens de heer Van der Peet is dat kapitaalvernietiging, onder andere omdat recent nog is geïnvesteerd in een kapschuur.

De commissie vraagt hoe de gemeente hierover denkt. De heer Van der Woude ziet veel veranderen in de agrarische sector in de gemeente, veehouderijen worden groter en er bollenbedrijven groeien. Het is financieel erg lastig om ze te verplaatsen.

De ARO vraagt of de gemeente beleid heeft ten aanzien van deze schaalvergroting. De heer Van der Woude geeft aan dat het uitgangspunt om te intensiveren op de huidige locaties. Er wordt wel gekeken of het ergens anders kan, maar als blijkt dat het financieel niet haalbaar is, wordt schaalvergroting op de huidige locatie geaccepteerd.

Vanuit de ARO wordt gereageerd op de manier waarop het bedrijf landschappelijk wordt ingepast. Een groot bedrijf inpassen met een randje groen is niet de juiste oplossing. Een vergelijking met de Noordoostpolder, zoals tijdens de presentatie naar voren kwam, is niet op zijn plaats. Dit is een heel ander landschap, van oudsher bijvoorbeeld erg waterrijk. Er moet gezocht worden naar een goede balans tussen 'open en bloot in het landschap' en 'wegplanten', waarbij gebruik gemaakt wordt van gebiedseigen middelen en meer aangesloten zou moeten worden bij de (historische) kenmerken van de polder. Gedacht kan worden aan het toepassen van brede sloten en riet rondom het bedrijf. Daarnaast kan gedacht worden aan groepjes elzen als gebiedseigen beplanting. Als streekeigen bedrijfstype zou de tulpenbroeierij, mits met aandacht voor het landschap ontworpen, best gezien mogen worden vanuit het landschap.

De heer Van der Woude geeft aan dat wordt gekozen om het bedrijf verder naar achteren uit te breiden om nog ruimte te laten rondom de bebouwing, onder andere voor inpassing. Je zou ook de kavel van 2 ha helemaal vol kunnen bouwen. De ARO geeft aan dat het ruimtebeslag voor deze plek groot blijft, of het nu 2 of 3 ha is. Wie weet is er over een aantal jaar weer een nieuwe uitbreiding nodig en is dit het begin van een glijdende schaal van steeds iets meer uitbreiden. Bovendien gaat alleen al in Koggenland om meer bedrijven in deze sector die wellicht ook willen groeien. Vraag is dan ook hoeveel van dergelijke bedrijven het landschap aan kan en wat de toegevoegde waarde is voor het landschap.

De heer Van der Woude maakt duidelijk dat het hier in de buurt mogelijk nog om vijf andere bedrijven gaat, waarvan er waarschijnlijk twee tot drie daadwerkelijk zullen groeien. In de agrarische sector is de algemene trend dat de kleine bedrijven verdwijnen en er slechts een paar grote vestigingen overblijven. De ARO onderschrijft dat grootschalige uitbreiding van verschillende typen agrarische bedrijvigheid een toenemende trend is. Het valt weliswaar buiten de scope van de opdracht van de ARO, maar de commissie geeft aan dat een samenhangende visie kan helpen om individuele gevallen beter te beoordelen. Agrarische bedrijfsuitbreidingen moeten niet als incident worden behandeld, maar in ruimtelijke samenhang met de ambitie van vergelijkbare bedrijven in de omgeving. Alleen dan wordt inzichtelijk wat de gevolgen zijn voor het landschap van grootschalige agrarische bedrijfsuitbreidingen.

De ARO is overigens te spreken over de aanpak van het voorterrein van het bedrijf, waarbij gebruik gemaakt wordt van kleinschalige elementen als water en beplanting.

Conclusie

De ARO heeft begrip voor de wens van de ondernemer om op eigen terrein uit te breiden, maar zet wel grote vraagtekens bij de schaal van de uitbreiding in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte en het bebouwingslint. In de onderbouwing mist de commissie een onderzoek naar mogelijke alternatieven voor deze uitbreiding. Verwacht mag worden dat de komende jaren meerdere vergelijkbare bedrijven zullen groeien. Deze mogen niet als

incident worden behandeld, maar dienen in samenhang te worden bekeken. Een samenhangende visie op dit soort grootschalige ontwikkelingen kan daarom helpen om individuele gevallen beter te beoordelen. Als het onvermijdelijk blijkt te zijn dat het bedrijf op huidige locatie groeit, geeft de ARO nog een aantal aandachtspunten mee voor een betere landschappelijke inpassing. Het volledig 'wegplanten' van de schuren in een groensingel, zoals in de plannen wordt voorgesteld, is niet wenselijk, omdat dit niet gebiedseigen is. Wat betreft inpassingsmaatregelen zou meer aangesloten moeten worden bij de (historische) kenmerken van de polder, waarbij gedacht kan worden aan het toepassen van brede sloten en riet. Als streekeigen bedrijfstype mag de tulpenbroeierij, mits met aandacht voor het landschap ontworpen, best worden gezien vanuit het landschap. De ARO is wel te spreken over de aanpak van het voorterrein van het bedrijf, waarbij gebruik gemaakt wordt van kleinschalige elementen als water en beplanting.

6. Ontwikkeling vijf wooneenheden Bankrasweg 19, Amstelveen

Aanwezig bij dit agendapunt: Mevrouw S. Mohtasham (architect), De heer D. Appelman (ambtenaar gemeente Amstelveen), De heer H. Ziengs (provincie Noord-Holland, SVT)

De heer Appelman geeft uitleg over de locatie en het plan. Gewezen wordt op de ligging in de Amstelscheg en de gebiedsvisie die hiervoor is gemaakt door provincie, gemeenten en andere betrokken partijen. Er wordt ingezoomd op de locatie en de directe omgeving, met onder andere het recreatiebos waar het erf aan grenst. De heer Appelman geeft aan dat het om een sterk verwaarloosd erf gaat: schuren zijn vervallen of reeds verwijderd en veel beplanting is de afgelopen jaren omgewaaid, onder andere op de statige voormalige bedrijfswoning. De locatie heeft al een woonbestemming, waardoor de ontwikkeling van de vijf wooneenheden mogelijk is. De gemeente gaat uit van de karakteristieke kenmerken van een boeren erf, waarbij de wooneenheden bij elkaar staan, maar dan met een moderne uitstraling. Er is nog geen concreet bouwplan, maar er loopt een initiatief. De gemeente wil het bestemmingsplan inzetten om vooruit te lopen op de ontwikkeling en heeft om die reden ook gevraagd om vroegtijdige ARO-advisering.

De ARO beseft dat de planontwikkeling nog in een vroeg stadium zit en het daarom moeilijk is om te bepalen hoe het plan zich zal verhouden tot het landschap. Wel wordt geconstateerd dat er nog veel moet gebeuren om het plan ook daadwerkelijk de geambieerde kwaliteit mee te geven. De commissie ziet desondanks kansen om de huidige voorstellen ruimtelijk te verbeteren, met als voorwaarde dat de landschappelijke onderbouwing nog sterk verbeterd dient te worden.

De analyse gaat nog te weinig in op de historische en huidige kenmerken en kwaliteiten van het erf, en de relatie tussen het erf en het aangrenzende landschap. De gemeente geeft heldere randvoorwaarden mee aan de ontwikkeling op deze locatie, maar deze zijn voornamelijk onvoldoende of helemaal niet terug te vinden in het getoonde ontwerp. Zo komt het idee van een boerenensemble, met een hoofdgebouw en bijgebouwen, niet uit de verf. Door de afstand en ogenschijnlijke gelijkwaardigheid van de woningen, lijkt de voorgestelde

ruimtelijke opzet op het eerste gezicht meer op een buurtschapje, zonder duidelijke hiërarchie in de verzameling gebouwen.

De heer Appelman geeft aan dat er wel verschil zit tussen de woningen, met name in de hoogte van de gebouwen. Het oorspronkelijk volume op het erf is veel groter en er wordt veel minder teruggebouwd dan volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Ook stonden de woningen in een eerdere versie van het plan nog verder uit elkaar.

De ARO constateert ook dat de gemeente in haar uitgangspunten aangeeft dat de huidige erfbeplanting goed perspectief biedt voor behoud en inpassing in het landschap, maar deze bestaande erfbeplanting is niet terug te vinden in het ontwerp. Ook van de wens van de gemeente, om het erf te omzomen met een windsingel, is niets terug te vinden. Het plan lijkt nu 'bloot' in het landschap te liggen, wat ongewenst is. Bovendien lijkt de uitwerking op de tekening niet te stroken met de getoonde referentiebeelden, waardoor niet duidelijk is naar welke sfeer en opzet wordt gezocht. Er zal meer overtuiging moeten spreken uit de getoonde beelden.

De ARO vraagt of de bedoeling is dat de woningen afzonderlijk worden verkaveld en verkocht, met als gevaar dat er vijf verschillende typen woningen kunnen verschijnen die ten koste gaan van het ensemble. De heer Appelman geeft aan dat de woningen door vijf verschillende eigenaren worden gekocht, maar doel is dit te doen in een mandelige constructie. Daardoor zouden de vijf eigenaren de ontwikkeling samen vormgeven en realiseren. Er zijn wel geïnteresseerden maar de eigenaren zijn nog niet in beeld. Mevrouw Mohtasham legt uit dat de architectuur van de woningen op elkaar wordt afgestemd.

De ARO stelt voor om voorafgaand aan verdere uitwerking een visie op de beeldkwaliteit te bepalen, waarbij de karakteristieke kenmerken van erf en omgeving als toetsingskader worden opgenomen.

Conclusie

De locatie biedt op zich mogelijkheden, maar het plan geeft nog onvoldoende inzicht in behoud of versterking van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. De commissie begrijpt dat de planontwikkeling nog in een vroeg stadium zit en ziet mogelijkheden om de huidige voorstellen te verbeteren en beter te onderbouwen.

De ruimtelijke analyse die ten grondslag zou moeten liggen aan het voorstel is nog onvoldoende en gaat te weinig in op de huidige kenmerken en kwaliteiten van het erf, en de relatie tussen erf en omgeving. De heldere randvoorwaarden die de gemeente meegeeft aan de ontwikkeling op deze locatie zijn vooralsnog nauwelijks terug te vinden in het ontwerp. Zo komt het idee van een boerenensemble, met een hiërarchie in hoofdgebouw en bijgebouwen, niet uit de verf. Ook van het gewenste behoud van bestaande erfbeplanting en het aanbrengen van een windsingel om het erf is op de tekening weinig terug te vinden. Bovendien lijkt de uitwerking op de tekening niet te stroken met de getoonde referentiebeelden. De ARO stelt voor om een beeldkwaliteitsplan op te stellen, waarin de karakteristieke kenmerken van erf en omgeving als helder toetsingskader worden opgenomen.

7. Uitbreiding paardensportcentrum Wennekers, Mr. Jac. Takkade 21, Aalsmeer

Aanwezig bij dit agendapunt: De heer N. Wennekers (mede-eigenaar manege), De heer R. Wennekers (architect), De heer J. Bost (ruimtelijke adviseur), De heer D. Appelman (ambtenaar gemeente Amstelveen), De heer H. Ziengs (provincie Noord-Holland, SVT)

De heer R. Wennekers geeft een toelichting op het uitbreidingsplan. De manege ligt op een bijzondere plek, in de Schinkelpolder. De uitbreiding wordt zo gesitueerd dat deze past in de bestaande verkavelingsstructuur van de polder en rekening houdt met een historische waterloop. De keuze om aan de oostzijde uit te breiden en niet aan de westzijde hangt onder andere samen met de betere ruimtelijk inpassingsmogelijkheden en een betere de logistiek van de manege, waarbij de rijhal meer centraal komt te liggen. De EHS die aan de oostzijde niet kan worden ontwikkeld, wordt ruimschoots gecompenseerd aan de westzijde van het bedrijf, waar het terrein een belangrijke ecologische schakel kan vormen tussen de Ringvaart en de natuurterreinen meer naar het zuiden. De heer N. Wennekers geeft aan de ontwikkeling in één keer goed te willen doen, met aandacht voor de bedrijfsvoering en de omgeving.

De ARO constateert dat er weliswaar sprake is van een solitair gelegen stukje landschap, gelegen tussen grootschalige ontwikkelingen, maar dat de landschappelijke en ecologische betekenis van dit laatste groene stuk daartussen daardoor des te belangrijker is. De commissie vraagt zich af wat de toegevoegde waarde van de uitbreiding van de manege is voor het landschap.

De heer R. Wennekers geeft aan dat getracht is de uitbreiding zo goed mogelijk landschappelijke in te passen. De ARO geeft aan dat het aanbrenge van een paar bomenrijen te beperkt is en voelt meer voor een grotere ruimtelijke ingreep in het hele gebied. Behalve aan de achterzijde, waar de trailers in het zicht staan, zou ook meer aandacht moeten worden besteed aan de voorzijde van de manege (aan de zijde van de Ringvaart). Zo kan de huidige parkeerplaats, die nu gedomineerd wordt asfalt, een kwaliteitsslag krijgen.

Conclusie

De ARO staat open voor een uitbreiding van de manege, maar betwijfelt of er alles aan gedaan is om het terrein maximaal landschappelijk in te passen. Het aanbrenge van afschermdende beplanting langs de nieuwe uitbreiding is ieder geval onvoldoende. De uitbreiding van de manege zou moeten worden aangegrepen om het hele gebied een kwaliteitsslag te geven, waarbij EHS en openheid de belangrijkste thema's zijn. De commissie ziet daarom graag een bredere visie op de inrichting van het terrein in relatie tot de omgeving. Het gaat daarbij om de achterzijde van het terrein, dat aansluit bij de open ruimte en waar trailers nu het beeld bepalen, maar ook het voorterrein van de manege verdient meer aandacht. Zo is hier vooral ten aanzien van de parkeervoorziening, die nu door het asfalt een harde uitstraling heeft, nog veel winst te behalen.

8. Herbestemming / toevoegen functies Vuurtoreneiland, Amsterdam

Aanwezig bij dit agendapunt: De heer B. Boswijk (initiatiefnemer), De heer S. Overeinder (initiatiefnemer), De heer D. van Ginkel (stadsdeel Amsterdam-Noord), De heer H. Ziengs (provincie Noord-Holland, SVT)

De heer Boswijk geeft een toelichting op de bijzondere plek die het Vuurtoreneiland vormt en het initiatief om hier nieuwe functies aan toe te voegen. De insteek is om zeer zorgvuldig en gefaseerd te werk te gaan, zodat de ontwikkeling precies past. Uitgangspunt is dat de nieuwe slaapgelegenheden en het restaurant licht en transparant worden uitgevoerd. De planontwikkeling staat nog maar aan het begin. De heer Boswijk loopt achtereenvolgens de verschillende planonderdelen langs, waarbij het winter- en zomerrestaurant en de verschillende vormen van logies aan de orde komen. Een deel van de voorzieningen, waaronder het zomerrestaurant, is seizoensgebonden en wordt in de winterperiode weggehaald.

De ARO heeft een positief gevoel bij de getoonde plannen, die heel sensitief zijn en een extra laag toevoegen aan het fort. Ze vraagt zich echter tegelijkertijd af in hoeverre de getoonde beelden passen bij de daadwerkelijke realisatie. Wordt het ook wat wordt beloofd? Vraag is hoeveel voorzieningen het eiland aan kan. De bestemmingsplankaart lijkt meer ruimte te geven voor ontwikkeling dan blijkt uit de getoonde beelden. De losse objecten zouden in ieder geval een totaal ensemble moeten vormen, dat zich voegt naar het monument. De heer Boswijk legt uit dat het inderdaad de kunst is om de nieuwe functies op de juiste plek te krijgen, rekening houdend met de kwaliteiten van het fort en met behoud van de historische zichtlijnen. Insteek is om iets toe te voegen wat precies past, om vervolgens te kijken hoe dit kan worden geëxploiteerd en niet andersom. Al werkende komt men tot nieuwe inzichten over wat zowel ruimtelijk als functioneel mogelijk is op deze plek.

De ARO vraagt zich af waarover wordt geadviseerd: de bestemmingsplankaart, die ruimere mogelijkheden biedt, of de getoonde plannen? De heer Van Ginkel van het stadsdeel Amsterdam-Noord geeft aan dat de plantoetsing waarschijnlijk via een projectbesluit-procedure zal verlopen, maar dat de meegezonden bestemmingsplankaart wordt gebruikt om preciezer het ruimtebeslag en de locatie van functies te bepalen. De kaart is dus vooral nog vooral een communicatiemiddel, maar het projectbesluit zal in dit geval worden genomen op basis van een concrete tekening.

Conclusie

De ARO is gecharmeerd van het enthousiasme en de ambitie van de initiatiefnemers. De intentie van het plan is duidelijk: het monument heeft alleen toekomst als er een nieuwe functie wordt toegevoegd. Uit de gepresenteerde ideeën komt een duidelijke wil naar voren om er echt iets moois van te maken, met eerbied voor de historische waarden van dit onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De ARO is wel benieuwd wat het plan uiteindelijk oplevert, mede gezien de onduidelijkheid rond de nog te doorlopen (bestemmingsplan) procedure. Er is nu nog veel vrijheid in denken, wat mooie beelden oplevert, maar die vrijheid zou uiteindelijk ook tot een heel ander plan kunnen leiden. De ARO ziet de feitelijke

onderbouwing van het ontwerp later graag nog terug in kaart. Het blijft een subtiel evenwicht tussen behoud en ontwikkeling, waarbij de losse objecten een totaal ensemble moeten blijven vormen, dat zich voegt in het monument.

9. Ontwikkelingen rond de ARO

De secretaris en de voorzitter leggen uit dat de komende maanden sprake zal zijn van een geleidelijke wisseling in de bezetting van de ARO. Het vervangen van ARO-leden moet zorgvuldig gebeuren en neemt ook de nodige tijd in beslag. De komende vergaderingen zal deze wisseling van de wacht steeds als punt worden geagendeerd. Steven Slabbers geeft aan dat hij door drukke werkzaamheden steeds minder tijd heeft voor de ARO en biedt aan om als eerste gewisseld te worden.

10. Vooruitblik volgende ARO-vergadering(en)

De komende ARO-vergadering is dinsdag 9 december a.s.. Het voorstel om een meer algemene discussie te hebben over het bouwen in linten wordt geagendeerd voor deze vergadering. De secretaris noemt verder een aantal plannen die in de pijplijn zitten en mogelijk op 9 december behandeld kunnen worden.

De planning voor de ARO-vergadering in 2015 is als volgt:

Dinsdag 20 januari	16:00-20:00 uur
Dinsdag 3 maart	16:00-20:00 uur
Dinsdag 14 april	16:00-20:00 uur
Dinsdag 19 mei	16:00-20:00 uur
Dinsdag 30 juni	16:00-20:00 uur
Dinsdag 18 augustus	16:00-20:00 uur
Dinsdag 29 september	16:00-20:00 uur
Dinsdag 10 november	16:00-20:00 uur
Dinsdag 15 december	16:00-20:00 uur

Bovenstaand overzicht wordt nog separaat aan de ARO-leden gezonden, met het verzoek om aan te geven op welke data men aan- of afwezig is.

11. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen punten voor rondvraag. De voorzitter sluit de vergadering.