

## **Verslag 39<sup>e</sup> vergadering ARO, 30 juni 2015**

*Aanwezige ARO-leden:* de heer G. Borger, de heer R. van Leeuwen, de heer S. Slabbers, de heer J. Winsemius, mevrouw M. van Diest, mevrouw M. Steenhuis, mevrouw M. van Schendelen

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

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

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Speciaal welkom aan Joke Geldhof, de nieuwe gedeputeerde RO, die het eerste halfuur aanwezig is om kennis te maken met de ARO-leden. Daarnaast is het vandaag de laatste keer dat Marlies van Diest aanwezig is. Aan het eind van de vergadering neemt zij afscheid van de ARO.

Rob van Leeuwen neemt geen deel aan de bespreking van het plan in Markenbinnen (agendapunt 5), omdat hij afkomstig is van het bureau dat het te beoordelen document heeft opgesteld.

### **2. *Kennismaking gedeputeerde Joke Geldhof***

Joke Geldhof maakt in dit niet-openbare deel van het overleg nader kennis met de ARO-leden.

### **3. *Verslag 38<sup>e</sup> ARO-vergadering 19 mei 2015***

Het verslag wordt inhoudelijk definitief vastgesteld.

### **4. *Voorbespreking van de agenda***

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

### **5. *Bedrijfsverplaatsing Van der Helm, Markenbinnen, gemeente Alkmaar***

*Aanwezig bij dit agendapunt:* de heer L. van Assema (gemeente Alkmaar), de heer H. Buitenweg (stedenbouwkundige), de heer H. Ziengs (provincie Noord-Holland, SVT/IBT)

De heer Buitenweg geeft een korte toelichting op de plannen voor de bedrijfsverplaatsing. De planvorming loopt al sinds 2006. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling kunnen er ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen vijf woningen worden gebouwd, aansluitend op het dorp Markenbinnen.

Daarnaast is men op zoek gegaan naar een nieuwe locatie voor het bedrijf van Van der Helm. De keuze was: bedrijfsverplaatsing naar een locatie net buiten het gebied, een kleiner bedrijf met weinig toekomst in het gebied zelf of een bedrijf met voldoende toekomst in het gebied

zelf. Herbouw in of nabij het huidige gebied heeft voordelen, omdat het bedrijf ook een belangrijke rol speelt in het beheer van het weidevogelleefgebied rond Markenbinnen. In de voormalige gemeente Schermer was een alternatieve plek gevonden, maar dit stuitte op een gemeentelijk veto. Hoewel de gemeente Schermer inmiddels bij de gemeente Alkmaar is gevoegd, is hernieuwing van deze poging zinloos: het aanbod aan grond staat niet meer. Inmiddels loopt het proces al lang en is er met het oog op de milieuwetgeving noodzaak tot verplaatsing. In eerste instantie is een nieuwe locatie voorgesteld ten zuiden van de nu voorgestelde plek, tussen Markenbinnen en de provinciale weg N246. Deze plek is echter door de provincie en de gemeente afgewezen. Uiteindelijk is gekozen voor de huidige plek, in het verlengde van het lint Markenbinnen.

De ARO geeft aan dat de afgewezen locatie tussen Markenbinnen en de provinciale weg N246 voordelen heeft ten opzichte van het huidige voorstel, doordat hij dichterbij de provinciale weg ligt. De ontsluitingsweg, die nu dwars door de polder loopt, zou dan veel korter kunnen zijn. In het huidige voorstel heeft de boerderij een adres aan de provinciale weg, maar ligt hij midden in de openheid van de polder. De heer Van Assema stelt dat het bedrijf op de afgewezen locatie vanaf de provinciale weg juist meer in het zicht zou liggen. De heer Buitenweg vult aan dat door de nu voorgestelde plek het unieke zicht op Markenbinnen, over het Markermeertje, behouden blijft. De voorgestelde locatie maakt visueel gezien onderdeel uit van Markenbinnen. Fysiek ligt de boerderij wel los van het dorp, maar op afstand wordt dit niet zo ervaren.

Vanuit de ARO wordt aangegeven dat het optisch verlengen van het lint juist een probleem is. Door het dorp aanzienlijk te vergroten wordt de open ruimte aangetast. De boerderij ligt daar als een losse cluster met bebouwing, niet als onderdeel van een kleinschalig lint. De locatiekeuze heeft geen positieve onderbouwing, maar blijft over na het afvinken van onmogelijkheden. Je zou het hier niet moeten willen, maar het lijkt een voldongen feit. De heer Buitenweg zegt hierop dat het huidige bedrijf bij Markenbinnen ook grote nadelen heeft. Er komt geen nieuw bedrijf bij, maar het bedrijf wordt verplaatst en wordt opnieuw, compact ingepast. Het blijft ook een eenmansbedrijf, de omvang zal in de toekomst niet meer wijzigen.

De ARO betwijfelt ten eerste of de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en zijn omgeving gediend is met de realisering van dit bouwplan op de voorgestelde plek. Het is moeilijk voorstelbaar dat dit de best haalbare locatie is, maar mocht bij een heroverweging van dit plan blijken dat dit inderdaad de best haalbare locatie is, dan dient de boerderij zo goed mogelijk te worden ingepast.

Met inachtneming van de eerste overweging maakt de ARO kanttekeningen bij het voorliggende erfontwerp. De voorgestelde indeling van het erf lijkt sterk op die van de oude locatie. De gebouwen zijn weliswaar groter, maar staan dicht op elkaar en de inpassing komt slecht uit de verf: er is sprake van een dunne rij beplanting. Het erf ligt ook ongelukkig op het perceel, bijvoorbeeld ten opzichte van de watergang aan de zuidoostzijde. De vraag is verder wat de visuele invloed is van de voorgestelde zonnepanelen op de agrarische bijgebouwen. Het is de opgave om een nieuw erf te ontwerpen dat, hoewel grootschaliger van opzet, verwijst naar de logica van voor deze streek typerende erven. Dat betekent forsere boomsingels en een duidelijk verhaal over de verschillende onderdelen van het erf en hun

ontwerp. Er zou daarbij meer ingespeeld moeten worden op het feit dat de boerderij hier op een landschappelijk en ecologisch gevoelige plek ligt. Dit vraagt om een meer robuuste inpassing. Het verdient daarom aanbeveling om op het erf meer ruimte te maken voor inpassing van de gebouwen en het aanbrengen van voldoende groen (minimaal 20 m breed). Hiermee wordt de uitstraling van de gebouwen naar buiten toe beperkt.

De heer Van Assema maakt duidelijk dat de erfinrichting nog niet vastligt, maar dat wel getracht is het erf zo compact mogelijk te houden, juist met het oog op de openheid.

Vanuit de ARO wordt nog de suggestie gedaan om de bedrijfswoning aan de andere zijde van het erf te plaatsen, verder van de hoogspanningsleiding af, zodat de stallen wat dichterbij Markenbinnen komen te staan. De heer Buitenweg antwoordt hierop dat de huidige opzet de voorkeur heeft bij de eigenaar.

De ARO heeft verder moeite met de langere ontsluitingsweg naar de nieuwe locatie, die dwars door de polderkavels loopt. Is er geen mogelijkheid om de doodlopende weg langs de huidige oude boerderij door te trekken? Volgens de gemeente is het niet mogelijk om gebruik te maken van deze weg, omdat het landbouwverkeer dan via een te smalle weg moet en te dicht langs de woningen van Markenbinnen.

Tenslotte doet de ARO nog aanbevelingen bij de vijf nieuwe woningen aan het uiteinde van Markenbinnen, in de wetenschap dat de commissie niet gaat over deze ruimte voor ruimte aanvraag. Meer aandacht voor de bedoelde kwaliteitsimpuls is gewenst, deze vijf woningen dienen wel kwaliteit toevoegen aan het bestaande dorp. De opzet van de getekende woningen contrasteert sterk met die van het dorp Markenbinnen, en de openheid die met de sloop van de oude bedrijfsgebouwen wordt gecreëerd, wordt door de nieuwe woningen weer tenietgedaan. De heer Buitenweg maakt duidelijk dat de vorm van de woningen nog niet vastligt, maar dat de gemeente hier nog wel voorwaarden aan kan stellen. Het gaat in elk geval om vrijstaande woningen.

De heer Van Assema vraagt nog aandacht voor het langdurige traject van dit plan. Kijkend naar de lange geschiedenis, is dit wel de laatste fase waarin het plan zich bevindt. Mevrouw van Beekvelt geeft aan dat de ARO niet kijkt naar de geschiedenis van het project, maar advies geeft over de ruimtelijke kwaliteit.

### *Conclusie*

Het advies van de ARO richt zich om twee niveaus: de locatie van het nieuwe bedrijf en de inrichting van het erf.

De ARO heeft, kijkend naar ruimtelijke kwaliteit, grote twijfels bij de nieuwe locatie van het bedrijf in het kwetsbare open veenweidegebied ten zuidoosten van Markenbinnen. De keuze voor deze locatie lijkt vooral voort te komen uit milieunormen en het uitsluiten van andere locaties, en niet uit een zoektocht naar de landschappelijk beste plek voor het bedrijf. De omvang en locatie van het bedrijf verhouden zich lastig tot de kleinschaligheid van het dorp Markenbinnen en zorgen hier voor een blijvende aantasting van de kenmerkende openheid van het veenpolderlandschap. De voorkeur van de commissie voor een alternatieve locatie

voor de bestaande melkveehouderij gaat dan ook naar een andere plek in de polder, bij voorkeur op of nabij andere erven in het buitengebied.

De ARO is zich bewust van de lange voorgeschiedenis van dit project en stelt vast dat er tot nu toe tevergeefs meerdere pogingen zijn ondernomen om een geschikte locatie te vinden voor de verplaatsing van dit bedrijf. De ARO is er echter niet van overtuigd dat dit de best haalbare locatie voor deze bedrijfsverplaatsing is en dringt aan op een heroverweging van deze keuze.

Als dit dan toch de enige locatie blijkt te zijn, dan dient er meer aandacht te worden besteed aan de inrichting van het erf. De inpassing van het voorliggende ontwerp is onvoldoende, keuzes voor oriëntatie van bebouwing en beplanting zijn vanuit ruimtelijke kwaliteit niet te verantwoorden. Hierbij is het vooral wenselijk dat er meer ruimte wordt gecreëerd om een beter passende en een meer toekomstbestendige inrichting van het erf te realiseren en voldoende brede beplantingsingels aan te kunnen brengen. Ook zou de nieuwe ontsluitingsweg, die in het voorstel dwars door de veenpolder naar het nieuwe erf moet worden aangelegd, meer aan moeten sluiten op de bestaande weg die langs het huidige bedrijf vanuit Markenbinnen in de polder doodloopt.

## **6. *Presentatie Wind op Land***

*Aanwezig bij dit agendapunt:* mevrouw Y. Koot (provincie Noord-Holland) en de heer M. Eker (provincie Noord-Holland)

In dit niet-openbare deel van het overleg krijgen de ARO-leden een nadere toelichting op het proces rond Wind op Land tot nu toe en de daarbij vastgestelde beleidskaders. In de toekomst zullen concrete plannen voor windparken, die binnen de aangewezen herstructureringsgebieden kunnen worden ontwikkeld, ter advies aan de ARO worden voorgelegd.

## **7. *Ontwikkelingen rond de ARO***

Marlies van Diest neemt vandaag afscheid van de ARO. Zij is intussen voorzitter van de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad. Gesprekken met mogelijke nieuwe kandidaten vinden plaats in augustus. In september is er naar alle waarschijnlijk een opvolger voor Marlies.

Er wordt nog kort stilgestaan bij het onlangs gepresenteerde jaarverslag. De ARO-leden zijn erg tevreden over het resultaat en hebben al van diverse mensen positieve reacties gehad op de interactieve opzet en de manier waarop ruimtelijke thema's in de films voor het voetlicht worden gebracht.

**8. Vooruitblik volgende ARO-vergadering**

De komende ARO-vergadering is op dinsdag 18 augustus. Marijke van Schendelen is er dan als vervangend lid bij.

**9. Rondvraag + afsluiting**

De voorzitter sluit de vergadering.