

Verslag 53^e vergadering ARO, 25 januari 2017

Aanwezige ARO-leden: de heer J. Winsemius, de heer E. Pleijster, mevrouw I. van Koningsbruggen, de heer K. Wardenaar, mevrouw E. Marcusse, de heer P. de Ruyter.

Namens de provincie: de heer T. Smeelen (voorzitter), de heer H. van Helden (secretaris, verslag), de heer B. van Leeuwen (BEL/IOT).

1. Opening en mededelingen

De heer Smeelen opent te vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Verslag 52^e ARO-vergadering 13 december 2016

Er zijn verder geen opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking van de agenda

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

4. Stand van zaken Omgevingsvisie

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer T. Bossink (provincie Noord-Holland, BEL/RO), de heer J. Tjarks (provincie Noord-Holland, BEL/IOT).

De heer Bossink geeft een presentatie over het proces rond de Omgevingsvisie en de resultaten toe nu toe. Een voor vandaag belangrijke vraag is hoe in de toekomst om te gaan met ruimtelijke kwaliteit. De heer Bossink gaat in op de aanpak in de startnotitie die in 2016 is gemaakt. De opdracht is om uiteindelijk één totale visie voor Noord-Holland te maken. Andere bestaande visies, zoals de Watervisie, gaan hier in op. De bijbehorende Omgevingsverordening wordt eenvoudiger en vervangt de bestaande verordeningen. In de tweede helft van 2016 is de Verkenningsfase doorlopen, waarbij in expertsessies met professionals en sessies met gemeenten ca. 80 ontwikkelingen zijn gesignaleerd die op de provincie afkomen. De heer Bossink toont een overzicht van trends en opgaven en loopt ze vervolgens langs. Een eerste groep trends en opgaven betreft *leefomgeving*: klimaatverandering, bodem/water/lucht en natuur en biodiversiteit. Er zijn wat betreft milieukwaliteit de laatste jaren grote stappen gezet, van 'sanering' naar 'preventie'. Wat betreft biodiversiteit is er echter sprake van een grote achteruitgang. De tweede groep trends gaat over de *samenleving*, met als onderdelen demografie, sociale tendensen en governance. De laatste cluster betreft *gebruik*, waarbij economische transitie, energietransitie, mobiliteit en verstedelijking de belangrijkste onderwerpen zijn. Vervolgens is er sprake van belangrijke crossovers tussen de verschillende onderwerpen, zoals de samenhang tussen economische transitie, klimaatverandering en energietransitie. De hele

discussie bij het verkennen van trends en ontwikkelingen is tot nu toe apolitek gehouden, het gaat er nu puur om te verkennen wat er op ons afkomt. Opvallend is dat ongeacht de invalshoek waar naar gekeken wordt er sprake is van veel onzekerheden en heel veel is in transitie. Dit vraagt om wendbaarheid.

De Verkenningfase is afgerond en de Koersfase is nu gestart. Deze Koersfase bestaat uit een Wensfase, een Confrontatiefase en een Besluitvormingsfase. In de Wensfase gaat het om welke waarden en kwaliteiten - in de breedste zin van het woord - je voor de langere termijn in beeld wil houden. In de Confrontatiefase gaat het om hoe ambities zich verhouden tot elkaar, tot bestaand beleid en tot de uitkomsten van de Wensfase. Het gaat dan bijvoorbeeld om de relatie tussen het neerzetten van een hoge ambitie, versus wat je daarvan kan waarmaken. Een belangrijk doel is om de keuzerichtingen in samenhang in beeld te brengen: waar 'schuurt het' en waar versterken ontwikkelingen elkaar. Hier zit al een belangrijk verschil met de Structuurvisie, waarbij ontwikkelingsrichtingen nog teveel naast elkaar werden gezet.

De heer Bossink en de heer Tjarks gaan met de ARO in gesprek over de vraag hoe ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsvisie kan worden geborgd. Wat doet de provincie nog? Wat kunnen anderen zelf? Welke rol heb je als midden-bestuur op dit vlak.

De ARO geeft aan dat de Leidraad het 'landschappelijk geweten' is. Hoe verhoudt de Omgevingsvisie zich daarmee? De heer Bossink zegt dat de Omgevingsvisie de koers aangeeft en dat de Leidraad aangeeft hoe je vervolgens met ruimtelijke kwaliteit om kunt gaan.

De ARO zegt dat het niet alleen gaat om het ontwikkelen en beschermen van het landschap, maar ook met nadruk om ontwikkelen en beheren. Wat gebeurt er als een vorm van economisch gebruik, bijvoorbeeld landbouw, verdwijnt? Je moet zorgen dat er dan weer een nieuwe drager is voor het beheer van het landschap. Een vraagstuk is ook de afweging tussen hoe nuttig een nieuwe ontwikkeling is en wat het stuk maakt. Je kan hier een snelle kosten-batenanalyse op loslaten en dan zal je zien dat het soms niet tegen elkaar opweegt.

Een andere belangrijke vraag is volgens de ARO waar het algemeen belang raakt aan het individueel belang. Waar ligt bijvoorbeeld de grens van wat je aan ontwikkeling kan toestaan, zonder dat het algemeen belang van ruimtelijke kwaliteit in het geding komt?

Naast de economische waarde gaat het dus ook om de kwalitatieve waarde. Ruimtelijke kwaliteit is een speerpunt van de provincie, dat ook het economisch belang van de provincie dient. In de Omgevingsvisie zou je dit ruimtelijk belang volgens de ARO daarom ook harder moeten maken. De nieuwe Leidraad signaleert een verschil in dynamiek tussen gebieden. Deze dynamiek moet verder worden geconcretiseerd, in economische waarde worden uitgedrukt, en er moeten goed handvatten komen voor gebruikers van de Leidraad.

De heer Bossink geeft aan dat er veel onzekerheden zijn en dat sommige veranderingen heel snel gaan. Een voorbeeld is de schaalvergroting in de landbouw waar bedrijven met erven van 4 of 5 ha geen uitzondering meer zijn. Vraag daarbij is ook wat er gebeurt met de vrijkomende agrarische bebouwing. Daarnaast heb je ook het belang van de voedselindustrie. Hoe borg je dan nog de ruimtelijke kwaliteit? De ARO reageert hierop dat je in ieder geval de robuuste kwaliteiten, de kernwaarden van het Noord-Hollandse landschap concreet moet maken en moet borgen.

Wat betreft nieuwe ontwikkelingen geeft de ARO aan dat er een nieuwe laag in het landschap ontstaat, met een andere schaal dan gebruikelijk. Deze ontwikkelingen moet je

gelijk op de juiste schaal oppakken. Het gaat er dan niet alleen om dat aangegeven wordt waar een ontwikkeling wel of niet mag en het vervolgens achteraf constateren dat het niet goed is gegaan, maar ook om het gelijk aanpakken en ontwerpen van deze nieuwe laag. Het mag niet vanzelfsprekend worden dat elke ontwikkeling zomaar mag, er moet ook sprake zijn van een bijdrage aan de kwaliteit en het beheer van het landschap. De heer Bossink geeft aan dat monitoring belangrijk is. Is iets een incident of een trend? Als er dan op meerdere plekken of over de hele breedte sprake is van een probleem, dan moet je als provincie iets doen.

De ARO maakt duidelijk dat het bij kwaliteit er ook vanaf hangt door welke ogen je naar het landschap kijkt, wie de gebruiker is. Het gaat onder andere om bedrijven, exploitanten van windmolens, maar ook het gebruik van het landschap door stedelingen neemt toe en daarmee ook de recreatieve en economische waarde ervan. Je moet goed de stemming in de samenleving weten.

De heer Bossink vraagt of de ARO ook de komende tijd bij wil blijven dragen aan de discussie over ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de Omgevingsvisie. De ARO geeft aan ook in de komende fase als klankbord te willen dienen en merkt ten slotte op dat bij het opstellen van de Omgevingsvisie niet moet worden vergeten dat er ook een daadwerkelijke 'visie' in komt te staan, en daar dus een opgave ligt.

5. *Uitbreiding agrarisch bouwperceel bloembollenbedrijf Noorderbrug 5 Obdam, gemeente Koggenland*

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Borst (initiatiefnemer Borst Bloembollen), mevrouw H. van der Meij (landschapsarchitect Rho Adviseurs), de heer D. Rood (gemeente Koggenland), de heer J. Gijtenbeek (planbeoordelaar provincie Noord-Holland, BEL/RO), mevrouw N. von Meijenfeldt (regiocoördinator provincie Noord-Holland, BEL/RO).

De heer Borst gaat kort in op het bedrijf, dat zich toelegt op de veredeling en vermeerdering van bollenrassen. Door de toenemende vraag is het bedrijf genoodzaakt om uit te breiden wil het economisch gezond blijven. Er zijn meer en nieuwe schuurkassen nodig om optimale productieomstandigheden te waarborgen en meer koelruimte voor tulpen en bloembollen. Ook is er extra arbeid nodig, die op het terrein gehuisvest zal worden. Een doel van het bedrijf is ook om op termijn steeds minder chemische middelen te gebruiken.

Mevrouw Van der Meij geeft uitleg bij het plan. Zij toont aan de hand van beelden de huidige situatie en de ligging van het bedrijf, met de ontsluiting aan de Noorderbrug en de positie ten opzicht van de ringvaart. Aan de hand van een aantal historische kaarten laat ze de ontwikkeling van de polder door de tijd heen zien. Belangrijk was de ruilverkaveling die begin jaren '80 heeft plaatsgevonden. Hierbij heeft een schaalvergroting van het landschap plaatsgevonden en zijn nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. Aan de hand van de tekening van de nieuwe situatie van het bedrijf legt mevrouw Van der Meij uit wat de verschillende onderdelen van het bedrijf en de inpassingsmaatregelen zijn. Zij geeft aan dat er inmiddels al een tweede toegang is gekomen aan de voorzijde. Het gebouw voor de huisvesting van

werknemers is deels al aanwezig, maar wordt uitgebreid. Aan de achterzijde is al een waterbassin. De heer Borst vult aan dat de opslag aan de westzijde overkapt zal worden, met het oog op het beperken van hinder voor de buurman. De inpassingsmaatregelen bestaan onder meer uit een beplantingssingel aan de westzijde, waardoor het zicht op het bedrijf wordt verzacht, een hek en lage beplanting aan de achterzijde en aanvullende beplanting aan de voorzijde.

De ARO vraagt of er ook doorsnedes zijn van de nieuwe situatie, zodat in te schatten is wat de hoogte van de gebouwen en voorzieningen ten opzichte van elkaar is en ten opzichte van de omgeving is. Mevrouw Van der Meij geeft aan dat er alleen doorsnedes zijn van de bestaande situatie van de gebouwen. Het plan is ook nog niet verder uitgewerkt dan nu getoond. Zo is de nieuwe huisvesting nog niet ingevuld.

De ARO zegt zich bewust te zijn van de beperking van de oppervlakte die het bedrijf ter beschikking heeft. Eigenlijk is er binnen de ruimte die er op de kavel is, geen fatsoenlijke inpassing mogelijk van het beoogde programma. De ARO constateert dat een belangrijke zichtlijn vanaf de ringdijk in oostelijke richting, die in de huidige situatie nog aanwezig is, met dit plan komt te vervallen, terwijl deze zichtlijn in het beeldkwaliteitsplan juist als belangrijke kwaliteit is aangemerkt.

De ARO zegt dat het bedrijf eigenlijk twee visuele voorkanten heeft: aan de Noorderbrug en gezien vanaf de ringdijk. Er lijkt ook sprake van een extra toegang vanaf de ringdijk. Mevrouw Van der Meij zegt hierop dat dit geen toegang is voor laden en lossen, maar een nooduitgang bij calamiteiten. Er is hier al sprake van een bestaande dam met aansluiting op de dijk. De ARO zegt hierop dat de zichtlijn hoe dan ook wordt verstoord en dat de voorgestelde inpassingsmaatregelen hier niet tegenop wegen. Een beperkte beplantingssingel is niet opgewassen tegen de enorme oppervlakte aan bebouwing. Het gaat hier om een kwetsbaar deel van de polder, in de zone van de ringvaart. Het plan speelt hier niet op in. Ook is blijkbaar geen rekening gehouden met de noodzakelijke afstand tussen de aangrenzende erven en de uitbreiding. Het eigen karakter van de nu nog vrij liggende erven aan de dijk, wordt hierdoor ernstig verstoord. Mevrouw Van der Meij twijfelt aan de verstoring van het doorzicht. De kassen aan de achterzijde zijn lager dan de andere gebouwen en bovendien zijn er nu ook al onderdelen van het bedrijf die in het zicht staan.

Richting gemeente maakt de ARO duidelijk dat het onlogisch is om de zichtlijnen als een belangrijke kwaliteit in het beeldkwaliteitsplan te blijven noemen, als hier in de praktijk zo mee omgegaan wordt. De heer Rood zegt hierop dat de gemeente ook rekening moet houden met de ontwikkeling van bedrijven die economisch vooruit moeten kunnen. Dit kan ten koste gaan van het landschap, maar daar staat tegenover dat nieuwvestiging van bedrijven elders in het gebied verder niet is toegestaan. De zichtlijn aan de achterzijde is het enige probleem in het huidige plan, de rest blijft bestaan.

De ARO merkt op dat er geen ruimtelijke visie is van de gemeente op de schaalvergroting die hier in het ruilverkavelingsgebied ten noorden van Obdam plaatsvindt. Dit zou zeer wenselijk zijn. Het gaat om de collectieve waarde van het landschap. In deze hoek tussen de Obdammerdijk en de Noorderbrug raken twee verschillende landschappen elkaar: droogmakerij Polder De Berkmeer en het ruilverkavelingslandschap van Polder Obdam. Beiden maken onderdeel uit van het Oude Zeekleilandschap. Het contrast tussen de

kleinschalige rand langs de ringsloot van Polder De Berkmeer en het meer grootschalig verkavelde ruilverkavelingslandschap moet tot zijn recht blijven komen. De ruimtelijke randvoorwaarden vanuit het kleinschalige landschap zouden daarmee mede sturend moeten zijn voor de voorgenomen bedrijfsuitbreiding.

Mevrouw Van der Meij merkt op dat het bedrijf al op deze plek zit en alleen maar hier kan investeren. De ARO vraagt daarop of het bedrijf ook in oostelijke richting zou kunnen uitbreiden. Hiermee zou de kwetsbare zichtlijn aan de achterzijde, die in het huidige voorstel verloren gaat, gespaard kunnen blijven. De heer Borst zegt dat de grond aan de oostzijde van een projectontwikkelaar is, ooit aangekocht met het oog op een toekomstige woningbouwopgave. Die woningen gaan er volgens de gemeente nooit komen. Verder is het logistiek gezien lastiger en financieel inefficiënter om aan de oostzijde uit te breiden. Het laden en lossen zit nu bijvoorbeeld aan de andere zijde. De sloot vormt ook een obstakel. De heer Borst wil in elk geval nog één keer uitbreiden; verhuizing naar een andere locatie is in elk geval niet aan de orde. De uitbreiding aan de achterzijde kan worden ingekort in stappen van 12 meter, waardoor de zichtlijn minder wordt verstoord. Mogelijk is er nog te schuiven met de overkapping en de huisvesting. Luisterend naar de initiatiefnemer ziet de ARO wel kansen aan de oostzijde. In elk geval is het de moeite waard om dit uit te zoeken. De sloot hoeft het probleem niet te zijn en door het aan de oostzijde plaatsen van voorzieningen zoals opslag wordt het mogelijk om aan de westzijde meer ruimte te houden. Bovendien zou een ontwikkeling aan de oostzijde nog steeds aansluiten bij de wens van de gemeente om in deze omgeving geen andere ontwikkelingen toe te staan dan uitbreiding van bestaande bedrijven.

Los van de opmerkingen over de ruimtelijke kwaliteit zegt de ARO dat de ruimtelijk impact van het plan lastig in te schatten is. Dat ligt aan het geleverde beeldmateriaal. Er is geen ruimtelijke analyse gemaakt van de plek in relatie tot de omgeving en de kwaliteiten van het landschap die van belang zijn om bij deze ontwikkeling te betrekken (bodem, netwerken e.d.). Het plan zelf is een programmatische plattegrond met legenda, maar geen ruimtelijk ontwerp. Doorsnedes en visualisaties worden niet gemaakt, niet alleen om het plan te visualiseren, maar ook om te gebruiken als ontwerpmiddel en daarmee de inpassing te versterken. De ARO doet daarom de aanbeveling om een ruimtelijk ontwerpend onderzoek te doen naar alternatieve oplossingen voor de opzet van het bedrijf en de bijbehorende landschappelijke inpassing van het terrein, en daarbij nadrukkelijk aan te geven hoe in het ontwerp ingespeeld is op de kwaliteiten van het landschap. Ook een oostelijke uitbreiding zou daarbij moeten worden onderzocht, inclusief een verkenning van de grondposities en de mogelijkheden die deze bieden. Een visie op het wenselijke toekomstige gebruik van het gebied kan een basis vormen voor grondruil en/of aankopen.

De ARO besluit met de opmerking dat voor ieder goed ruimtelijk ontwerp een gedegen onderzoek nodig is en alle middelen moeten kunnen worden ingezet om het plan te onderbouwen en inzichtelijk te maken. Daar moet vanuit de opdrachtgever ook ruimte voor geboden worden. Het moet een ontwerp zijn waarin je zoekt naar de beste mogelijke oplossing voor de opgave op deze plek. Op dit moment voldoet het plan en de onderbouwing ervan hier niet aan.

Conclusie, samenvatting

De ARO adviseert negatief over deze ontwikkeling. In het plan is niet ingespeeld op de specifieke landschappelijke kwaliteiten van deze kwetsbare plek in de hoek van de Noorderbrug en de ringdijk van Polder de Berkmeer. Door het bijna volledig opvullen van de kavel met bedrijfsgebouwen en logistieke voorzieningen wordt de zichtlijn vanaf de ringdijk volledig dichtgezet en blijven de nu nog op zichzelf staande erven langs de ringdijk niet meer als dusdanig herkenbaar. Er is veel te weinig ruimte voor landschappelijke inpassing, waardoor de inpassingsvoorstellen zeer beperkt zijn en geen recht doen aan de landschappelijke kwaliteiten en de uitstraling van het bedrijf. De ARO adviseert om op zoek te gaan naar de best mogelijke oplossing voor deze plek, met zo min mogelijk schade voor het landschap, rekening houdend met de opgave waar het bedrijf voor staat. Hierbij hoort ook het realiseren van een meer representatieve voorkant van het bedrijf.

Daarnaast constateert de ARO dat een landschappelijke analyse en ruimtelijke onderbouwing ontbreken en dat er ook te weinig informatie is om de daadwerkelijke ruimtelijke impact te kunnen inschatten. Aanbevolen wordt om onder meer doorsnedes te tekenen, waarop de hoogte en afstand van de voorzieningen ten opzichte van elkaar zichtbaar wordt en de aanwezige hoogteverschillen in het maaiveld (dijk), en visualisaties te maken vanuit verschillende gezichtspunten.

De ARO adviseert om ontwerp onderzoek te doen naar alternatieve mogelijkheden voor de positionering, inrichting en bijbehorende landschappelijke inpassing van het terrein en daarbij nadrukkelijk aan te geven hoe rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van het landschap. Daarbij zou ook gekeken moeten worden naar grondposities en onderzocht moeten worden of uitbreiding in oostelijke richting mogelijk is.

6. Ontwikkelingen rond de ARO

De ARO kijkt met tevredenheid terug op de reflectiesessie met gedeputeerde Geldhof op 19 januari j.l.. Mede op basis van deze sessie zal verder worden nagedacht over de gang van zaken rond de advisering van de ARO, het moment van adviseren en de inrichting van de vergaderingen.

De secretaris vraagt de leden om met ideeën te komen voor het jaarverslag 2016. Een van de mogelijke onderwerpen is een evaluatie van de doorwerking van de ARO-adviezen.

Daarnaast kunnen de oud-ARO-leden, die vorig jaar nog in de commissie zaten, betrokken worden bij een terugblik op het afgelopen jaar.

7. Terugblik eerdere adviezen en vooruitblik volgende ARO-vergadering

De volgende vergadering is op woensdag 8 maart a.s. vanaf 16:00 uur. Chris de Bont is er dan bij als reservelid.

8. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.