

Verslag 47^e vergadering ARO, 24 mei 2016

Aanwezige ARO-leden: de heer S. Slabbers, de heer R. van Leeuwen, de heer J. Winsemius, mevrouw I. van Koningsbruggen, de heer K. Wardenaar.

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

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent te vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Verslag 46^e ARO-vergadering 19 april

Mevrouw van Koningsbruggen heeft nog een paar kleine opmerkingen bij agendapunt 11 van het verslag. Deze zullen nog worden verwerkt.

3. Introductie Klaas Jan Wardenaar als nieuw ARO-lid

Klaas Jan Wardenaar is per 1 mei toegetreden tot de ARO als vast lid. Hij stelt zichzelf voor en maakt kennis met de aanwezige ARO-leden.

4. Voorbespreking van de agenda

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

5. Uitbreiding zaadveredelingsbedrijf Slimweg 38 Lutjebroek, gemeente Stede Broec

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. Drukker (initiatiefnemer, Beekenkamp Groep), de heer F. Blokker (Beekenkamp locatie Lutjebroek), T. Bullens (adviesbureau VP), de heer P. van Oers (VEK Adviesgroep BV), de heer M. Groefsema (gemeente Stede Broec), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Bullens geeft een toelichting over het type bedrijf en de noodzaak tot uitbreiding. Logistiek gezien ligt een uitbreiding aan de westzijde het meest voor de hand. Er is gekeken naar mogelijkheden om beplanting rond het terrein aan te brengen, maar in verband met strenge eisen aan de kweek van planten is dit niet wenselijk. Het waterbassin wordt aan de zijkant geplaatst, waar het een geleidelijke overgang vormt tussen kassen en open landschap. De voorziene groene taluds van het bassin zullen er voor zorgen dat de kassen minder massaal ogen. Op het voorterrein is sprake van een ruimtelijke geleiding. Het logistieke deel wordt door middel van een aarden wal afgeschermd van het meer open terrein aan de westzijde, dat aansluit bij het open landschap.

Om te beginnen heeft de ARO een vraag aan de gemeente. De commissie constateert dat dit bedrijf volgens de Structuurvisiekaart uit de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 in een gebied ligt dat is aangeduid als 'groene scheg'. Hoe valt de forse uitbreiding van het bedrijf hiermee te verenigen? De heer Groefsema geeft aan dat de gemeente zich bewust is van dit gegeven. Er wordt dan ook alles aan gedaan om het bedrijf zo goed mogelijk in te passen. Het compleet inpakken in beplanting is daarbij niet aan de orde, maar er worden meerdere inpassingsvoorstellen gedaan zoals het zo groen mogelijk laten van de westzijde van het voorterrein terrein en de positionering van het waterbassin dat fungeert als overgang naar het landschap. De ARO houdt desondanks twijfels of deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Toekomstvisie.

De ARO ziet dat er aan de voorzijde veel ruimte is, maar dat het terrein erg gefragmenteerd is ingericht. Het voorgestelde compensatiewater, met zachte, natuurlijke oevers, ziet de ARO liever gekoppeld aan de kavelsloot die haaks op de weg staat en de westelijke grens vormt van het terrein. Een bredere watergang zou hier een meer natuurlijke overgang zijn naar het landschap, dan een waterbassin. Het opgaande groen dat op het westelijk deel van het voorterrein is aangegeven mag van de ARO wat steviger dan het beperkte aantal bomen dat nu is aangegeven. Op het voorterrein lijken meerdere gebouwtjes te staan, maar hoe deze worden ingepast is niet duidelijk. Aanbevolen wordt om het voorterrein, inclusief het logistieke deel, meer als samenhangend geheel in te richten en hiervoor een goed (en ook minder schematisch) erfinrichtingsplan te maken. Door een groene, samenhangende inrichting ontstaat een helderder en representatiever beeld.

De ARO heeft nog een vraag over het waterbassin aan de zijkant van het terrein: zou dit ook meer verdiept of lager dan de beoogde twee meter kunnen worden uitgevoerd, zodat het minder hoog boven maaiveld uitsteekt?

De heer Van Oers geeft hierop aan dat er voldoende opslagcapaciteit moet zijn voor hemelwater. Het bassin kan vanwege de grondwaterstand niet dieper worden uitgevoerd. De ARO vraagt of het dan mogelijk is om het bassin smaller en langer te maken, zodat er ruimte ontstaat voor een verbrede watergang met maaibaar talud. Hierdoor ontstaat aan de zijkant tevens meer ruimte voor zicht op het landschap. De voorkant van het bassin zou een rol kunnen spelen bij de inrichting van het voorterrein. Tegelijkertijd zou de kas meer naar voren doorgetrokken kunnen worden, waardoor de voorgevel van het complex gelijk getrokken kan worden en minder 'vertand' wordt. De heer Van Oers zegt hierop dat de afmetingen van de kas samenhangt met de productie en daardoor niet zomaar zijn aan te passen. De heer Dukker vult aan dat het nieuwe bassin al een stuk lager is dan het oude en ook bovendien groen is afgewerkt. Het groene talud zorgt ervoor dat de hoogte van de kassen optisch wordt gehalveerd. De ARO stelt dat ze zich onder voorwaarden in dit beginsel kan vinden.

De ARO komt nog terug op de voorgestelde natuurlijke oevers. Wat zijn de mogelijkheden hierbij? De heer v. Oers geeft aan dat natuurlijke oevers ook zorgen voor insecten en die zijn op korte afstand van de kassen niet wenselijk. Flauwe taluds kunnen wel, maar ze moeten goed te maaien zijn. Riet is niet wenselijk. De heer van Oers pleit ervoor om de positie van het glas en het water zoveel mogelijk te handhaven op de manier die in het plan is aangegeven.

Conclusie

De ARO is onder voorwaarden positief over deze ontwikkeling. De commissie heeft een aantal opmerkingen en suggesties bij het voorgelegde voorstel. De ARO constateert dat dit

bedrijf volgens de Structuurvisiekaart uit de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 in een gebied ligt dat is aangeduid als 'groene scheg'. De forse uitbreiding van het bedrijf en het gegeven dat het bedrijf geen natuurvriendelijke oevers in haar nabijheid verdraagt, lijkt hiermee in strijd. Uitgaande van het feit dat de gemeente de uitbreiding desondanks toch doorgang wil laten vinden, doet de ARO de suggestie om het voorstel verder uit te werken en daarin het voorterrein meer als samenhangend geheel in te richten en het groen hier verder te versterken. De voorgestelde bredere sloot met zachte oever aan de weg ziet de ARO liever langs de kavelsloot haaks op de weg. De ARO vraagt verder om inventiever om te gaan met het waterbassin aan de zijkant en deze lager uit te voeren, zodat er aan deze zijde van het bedrijf meer zicht op het achterliggende landschap mogelijk blijft.

6. Uitbreiding bollenbroeierij Geerling 4B Bovenkarspel, gemeente Stede Broec

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer C. de Wit (initiatiefnemer Germaco), mevrouw H. van der Mei (Rho adviseurs), de heer M. Groefsema (gemeente Stede Broec), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer De Wit geeft een korte toelichting op het functioneren van het bedrijf en zegt dat dit de laatste mogelijkheid is om uit te breiden. Mevrouw Van der Mei licht kort toe hoe met de landschappelijke inpassing wordt omgegaan. De uitbreiding aan de achterzijde bestaat uit het toevoegen van extra schuurkassen, met daarachter een nieuw waterbassin. De ontwikkeling van het bedrijf vindt plaats in een gebied dat de gemeente in haar structuurvisie benoemt als agribusinessgebied, dat een groot ruimtelijk contrast vormt met de omgeving. Aan de achterzijde van het bedrijf ligt een groenzone als relict van het oorspronkelijke vaarland, met graslanden, watergangen en op enige afstand een fietspad. De groenzone maakt deel uit van een grotere groenstructuur, die het groene kader vormt voor de bedrijven die zich hier in de omgeving bevinden en zich ontwikkelen.

Het talud van het waterbassin aan de achterzijde bestaat uit folie met klimop, waardoor het een groene uitstraling krijgt. Verder is hier geen ruimte over voor landschappelijke inpassing vanwege de eisen vanuit het voorziene containerteeltsysteem. Aan de voorzijde wordt de ruimtelijke structuur van het huidige terrein versterkt door extra bomen en struiken toe te voegen. De oever van de kavelsloot krijgt een meer natuurlijke uitstraling.

De ARO constateert dat de landschappelijke inpassing zich concentreert aan de voorzijde en waardeert die inspanning, maar ziet liever dat er aan de achterzijde ook meer gebeurt. Er zijn twijfels bij de groene inpassing van het waterbassin. Het zou beter zijn om hier meer te doen met schermachtige beplanting, om het harde beeld van het bedrijf aan deze zijde te verzachten. De heer De Wit geeft aan dat de uitbreiding van de schuurkassen gebonden is aan een bepaalde maat, die aansluit bij de maat van de reeds aanwezige kassen. Er kan niet zomaar 20 meter vanaf. Bovendien ligt het fietspad op 75 tot 80 meter van het bedrijf en zit er nog een groene zone tussen. De ARO zegt dat het lijkt dat het niet anders kan, maar om tot een acceptabele inpassing te komen zal het wel anders moeten. Er is veel geïnvesteerd in de landschappelijke structuur in de omgeving en deze uitbreiding vormt daarmee een te groot contrast. Mevrouw Van der Mei brengt hier tegenin dat de ARO elders aangeeft dat bedrijven zich best mogen tonen naar het landschap. Het gaat hier om een

agribusinessgebied dat nu eenmaal een groot contrast vormt met de omgeving en de groene buffer biedt ruimtelijk gezien voldoende tegenwicht. De ARO geeft hierop dat het plan zijn eigen kwaliteit moet hebben. Het is nu een hard plan is, dat in de dwarsrichting (oost-west) het nog resterende open zicht in de directe omgeving volledig blokkeert. Mevrouw Van der Mei zegt dat er achter het bassin mogelijk nog een halve meter te winnen is om bijvoorbeeld riet of knotwilgen aan te brengen. De heer De Wit vult aan dat het waterbassin de hoogte van de kassen aan de achterzijde breekt. De ARO zegt dat deze maatregelen onvoldoende zijn. Voor een goede inpassing is veel meer ruimte nodig en moeten meer ruimtelijke middelen ingezet worden, die in verhouding staan tot de omvang van het bedrijf. Het probleem ontstaat ook omdat het bedrijf de kavel volledig tot de rand vol heeft gebouwd, zodat er voor inpassing feitelijk geen mogelijkheden meer zijn.

De heer Groefsema zegt dat de overgang vanuit de dichtbebouwde percelen aan de Geerling naar de groenstrook ook voor de gemeente heel belangrijk zijn. Hij geeft aan dat de gemeente goed kijkt naar de conclusies ten aanzien van de inpassing die uit dit plan naar voren komen, om daarmee te leren voor toekomstige uitbreidingen van andere bedrijven in de omgeving. Ook zegt hij dat wanneer de groenstructuur achter het bedrijf uit opgaande beplanting zou bestaan, zoals bijvoorbeeld meer in westelijk richting het geval is, er sprake zou zijn van een heel andere, minder kwetsbare situatie. Maar dit ligt voornamelijk buiten de scope van dit initiatief. De ARO beaamt dit.

Conclusie

De ARO adviseert negatief over dit plan. Het ruimtebeslag dat nodig is voor de uitbreiding van het bedrijf staat op gespannen voet met de ruimtelijke kwaliteit. Doordat het bedrijf helemaal tot de achterzijde van de kavel plaatsvindt, blijft er aan deze zijde geen enkele ruimte over om het bedrijf ruimtelijk in te passen. Bovendien worden de zichtlijnen in de directe omgeving in oost-westrichting op deze manier volledig geblokkeerd. Het bedrijf mag zich best tonen aan het landschap, maar dit zou ook gepaard moeten gaan met een daarmee in verhouding staande kwaliteitsverbetering. Dat is nu niet het geval. Wat betreft het voorterrein wordt door de ARO voorgesteld om hier meer gebruik te maken van streekeigen beplanting en de eerder doorgevoerde versmalling van de dwarswatergang door gepaste inrichting te verzachten.

7. Uitbreiding bollenbroeierij Julianastraat 25 Avenhorn, gemeente Koggenland

Aanwezig bij dit agendapunt: mevrouw H. van der Mei (Rho Adviseurs), de heer E. van Uffelen (Kassenbouwadvies), mevrouw K. van Hees (gemeente Koggenland), de heer J. Gijtenbeek (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

Mevrouw van der Mei licht het plan kort toe. De woning aan de zuidwestzijde, die volgens het bestemmingsplan is toegestaan, wordt verplaatst naar de noordzijde. De bestaande silo's aan de voorkant van het terrein blijven op hun plek, inclusief de hagen die zorgen voor visuele afscherming. Mevrouw Van der Mei laat verschillende foto's zien van de huidige situatie op en rond het terrein. In de uiterste zuidoosthoek van het terrein is een waterberging voorgesteld, als compensatie voor het toenemende verharde oppervlak. Deze is echter niet perse noodzakelijk, omdat volgens een recente aanpassing van het beleid van

het hoogheemraadschap ook gietwaterbassins mogen worden meegeteld als compensatiewater.

De ARO vraagt waarom de silo's aan de voorzijde daar moeten blijven. Het zou ruimtelijk gezien wellicht beter zijn om ze te verplaatsen naar de zijkant of achterzijde. De heer Van Uffelen legt uit dat de plek van de watersilo's samenhangt met de locatie van het waterinstallatie in het bedrijf. Verplaatsing van de silo's zou betekenen dat ook het hele watersysteem moet worden aangepast en dat brengt te hoge kosten met zich mee.

De ARO vraagt wat er aan de noordzijde gebeurt, ter plekke van de aangeduide verharding en of hier ook wordt geparkeerd. De heer Van Uffelen maakt duidelijk dat het hier gaat om opslag en transportbewegingen, niet om parkeren. De ARO vraagt of het oude, overbodige stukje verharding aan de voorzijde, ter hoogte van de voormalige dienstwoning een groene invulling kan krijgen. Volgens de heer Van Uffelen moet dat mogelijk zijn.

De ARO heeft nog een vraag over het verplaatsen van de woning naar de noordzijde, die eerst was voorzien aan de zuidoostzijde. De heer Van Uffelen geeft aan dat de oude woning dienst gaat doen als huisvesting van seizoensarbeiders en dat de nieuwe dienstwoning zo dicht mogelijk bij het logistieke deel van het bedrijf moet staan, om voldoende toezicht te kunnen houden.

De ARO vraagt naar de functie van de open strook aan de zuidzijde. De heer van Uffelen maakt duidelijk dat er bij voorkeur voldoende afstand zit tussen de bomenrij langs het Zeugenpad en de schuurkassen. Hiermee wordt voorkomen dat afwaaiende takken voor schade aan de kassen zorgen. De ARO pleit ervoor dat deze zone ook daadwerkelijk open blijft, zodat de zichtlijn op het achterliggende open landschap en de Westfriese Omringdijk, blijft bestaan.

De commissie is blij dat er nog voldoende ruimte om het gebouw vrij blijft. Er is veel aan gelegen om de inrichting een zo groen mogelijk karakter te geven. Het terrein aan de voorzijde is nu nog een optelsom van incidenten. Het plastic op het sloottalud aan de voorzijde kan daarom het beste achterwege gelaten worden en worden vervangen door een vorm van beplanting. De ARO stelt voor om de wal langs het waterbassin aan de achterzijde door te zetten langs de achterzijde van het terrein. Dit kan een 'fundament' vormen voor de gebouwen, waardoor de overgang naar het landschap wordt verzacht. De heer Van Uffelen zegt hierop dat er dan wel rekening moet worden gehouden met het gegeven dat deuren aan de achterzijde van de schuurkassen open moeten kunnen, maar tevens dat dit gehele perceel in eigendom is en er dus eenvoudig enige ruimte voor deze aanpassing gereserveerd kan worden. Daarnaast gaat bij hem de voorkeur uit naar een flauw talud, dat ook makkelijk gemaaid kan worden.

Conclusie

De ARO is positief over deze ontwikkeling en heeft een aantal suggesties voor een verbetering van de ruimtelijke inpassing. Aan de voorzijde kan het terrein nog representatiever worden ingericht. De ARO stelt voor om het plastic op het sloottalud aan de voorzijde van het terrein te vervangen door een vorm van beplanting en de niet meer benodigde verharding ter hoogte van de voormalige dienstwoning een groene invulling te geven. De open strook tussen het bedrijf en het Zeugenpad dient ook daadwerkelijk open te blijven. De ARO doet verder de suggestie om het talud van het waterbassin ook aan de achterzijde van het bedrijf als een 'plint' door te trekken en hiermee de overgang van de schuurkassen naar het open landschap te verzachten.

8. Woningbouw Nieuw Calslagen, gemeente Aalsmeer (tweede behandeling)

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Luijendijk (gemeente Aalsmeer), de heer L. Kiep (stedenbouwkundige), de heer F. van Berkel (ontwikkelaar), de heer E. Ariëns (Berkel Aannemers), de heer A. Sikkema (BFAS), mevrouw J. Verwindt (provincie Noord-Holland, BEL/RI).

De heer Luijendijk geeft aan dat in het nieuwe voorstel rekening gehouden is met de opmerkingen die de ARO de vorige keer heeft gemaakt. Aan de hand van het nieuwe plan laat hij zien dat er meer lucht in het ontwerp is gekomen door 2 woningen weg te laten en aan de uiterste oostzijde van twee woningen, één woning te maken. De volumes van de bijgebouwen zijn kleiner geworden. De zichtlijnen zijn ook breder gemaakt, waardoor er nu op vier plekken een zichtrelatie is tussen de weg en het water van de Westeinderplassen. In het midden is extra water gemaakt door de oude Breggevaart terug te brengen en bovendien te verbreden. Tenslotte is er ook meer diversiteit in de woningen gekomen.

De ARO constateert dat het plan ten opzichte van de vorige keer is verbeterd. De commissie maakt zich echter zorgen over mogelijke extra schuurtjes, schuttingen en beplanting op de privé kavels, die de al relatief beperkte zichtlijnen verder zullen verkleinen. De heer Kiep maakt duidelijk dat er geen losse bijgebouwen komen en dat het water in het plan garantie biedt voor de zichtlijnen. Parkeren vindt volgens de heer Ariëns plaats onder open carports, die mede zijn toegevoegd om ruimte te bieden aan zonnepanelen die daarmee de kappen van de woningen niet gaan ontsieren. De heer Sikkema zegt dat er op de overgang openbaar-privé vooraf aangeplante hagen komen die bewoners mogelijk ontmoedigen om andere erfafscheidingen aan te brengen, maar dat niet te voorkomen is dat er extra beplanting of schuttingen worden aangebracht. De ARO zegt dat het nog steeds een recreatie-achtige oplossing lijkt, maar de daarbij behorende collectieve ruimtes ontbreken. Bewoners zitten dicht op elkaar en kijken vanuit hun tuin op de auto's en gebouwen van de burens. Ze zullen waarschijnlijk allerlei elementen gaan toevoegen, waardoor de kans groot is dat de ruimte verder dichtslibt. De carports maken het plan ook niet mooier. Er is te weinig ruimte om te spreken van een ontspannen woongebied.

Vanuit de ARO wordt aangegeven dat de aanleiding van het plan mede zit in het beleefbaar maken van de geschiedenis op deze plek, waarvan het kerkhof en het 19^e-eeuwse daglonershuisje nog getuigen. Het plan zou aan kwaliteit kunnen winnen als het zich meer richt op dat erfgoed. De woningen lijken nu nog redelijk uniform, niet iets wat kan worden verwacht in een buurtschap. De heer Sikkema zegt hierop dat het een eigentijdse vertaling is van een buurtschap, met variatie in de volumes. Het plan kent volgens hem meerdere invalshoeken: het gaat om de zichtbaarheid van het water, maar ook om het ensemble zelf en de manier waarop het gesitueerd is. Je zou ook meer variatie in typen kunnen maken, maar daar is hier niet voor gekozen. De heer Kiep geeft aan dat het monument het centrale element vormt, als ware het een centraal gelegen kerkje.

De ARO reageert hierop dat het plan op twee gedachten hinkt: aan de ene kant wordt gezocht naar een landschappelijke inrichting, met daarin losse woningen met een vergelijkbaar volume en doorzichten naar het water; aan de andere kant wordt een poging gedaan om een formeel buurtschapje te maken, als een dorps ensemble met variatie rondom de voormalige kerk. Het eerste verhoudt zich slecht met de relatief kleine kavels, waarop

mensen van alles gaan doen. Het tweede zou juist om iets meer dichtheid rondom het kerkje vragen. Óf er wordt meer ruimte gemaakt, zodat de woningen zich op een natuurlijke manier voegen in het landschap óf er wordt gekozen voor een meer compacte oplossing rondom het monument, waarmee het echt een buurtschap wordt. Volgens de heer Sikkema is er wel degelijk sprake van een buurtschap, een 'pit' in het landschap. De ARO reageert hierop dat het concept 'buurtschap' theoretisch is, het gaat er uiteindelijk om wat je in werkelijkheid ziet. De ARO maakt duidelijk dat het plan niet alleen een reactie moet zijn op de historische plek, maar uiteraard ook een bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van het landschap. De ARO twijfelt aan de realiteitswaarde van de aangegeven zichtlijnen, hoe mooi ze ook zijn verbeeld in de visualisaties. Er kunnen beter een paar woningen aan de straatzijde worden weggelaten (bijvoorbeeld de twee 'rode'), in plaats van de nu voorgestelde verwijdering van woningen meer naar achteren.

Conclusie

De ARO ziet een duidelijke verbetering in het plan ten opzichte van de vorige behandeling, maar kan nog niet met het huidige ontwerp instemmen. Er zit meer lucht in en de zichtlijnen tussen weg en water zijn iets verbeterd. De commissie heeft er echter geen vertrouwen in dat de zichtlijnen echt gaan werken, zoals op de visualisaties wordt gesuggereerd. De mogelijkheid van particulieren om hun terrein naar eigen wens in te richten biedt daarvoor onvoldoende garantie. De ARO vindt dat het plan op twee gedachten hinkt: aan de ene kant wordt gezocht naar een landschappelijke inrichting, met daarin losse woningen met een vergelijkbaar volume, aan de andere kant wordt een poging gedaan om een formeel buurtschapje te maken, als een ensemble rondom de voormalige kerk. De ARO doet meerdere concrete suggesties voor andere keuzen in het ontwerp, die betrekkelijk weinig inspanning kosten, maar waardoor het ontwerp veel aan kwaliteit zou kunnen winnen. Zo wordt voorgesteld om twee woningen aan de zijde van de weg achterwege te laten, in plaats van woningen die verder van de weg afliggen, zodat er meer garantie is dat de zichtlijnen daadwerkelijk gaan werken.

9. Ontwikkelingen rond de ARO

De secretaris meldt dat het jaarverslag gereed is en donderdag 26 mei openbaar zal worden gemaakt.

10. Vooruitblik volgende ARO-vergadering

De secretaris noemt een paar plannen die de volgende keer mogelijk aan de ARO zullen worden voorgelegd. De volgende vergadering is op dinsdag 5 juli a.s. vanaf 16:00 uur. Peter de Ruyter wordt dan als nieuw ARO-lid geïntroduceerd en Marinke Steenhuis neemt dan afscheid.

11. Afscheid Rob van Leeuwen

De voorzitter spreekt Rob van Leeuwen toe en dankt hem voor zijn grote inzet voor de ARO de afgelopen jaren.

12. Rondvraag + afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering.