

DYNAMIEK EN BEELDKWALITEIT



**Samenvatting van de resultaten van het project
'Gebiedsontwikkeling en Beeldkwaliteit'
in Landelijk Noord (gemeente Amsterdam)**



COLOFON

Opdrachtgever

- Centrale Dorpenraad Landelijk Noord

Financiering

- Nationaal Landschap Laag Holland

Uitvoering

- bureau Jan Buijs Agro-Advies m.m.v.
bureau Paul Terwan onderzoek & advies

Beleidscommissie

- Stadsdeel Amsterdam Noord
- LTO Noord
- STIVAS (Stichting Verbetering Agrarische Structuur)
- Agrarische natuurvereniging Water, Land en Dijken

Werkgroep agrariërs Landelijk Noord

- onder voorzitterschap van Jan Hendriks

Werkgroep Centrale Dorpenraad

- Jan Hendriks
- Frits Vogels
- Gabriëlle Bekhuis
- Jan Buijs
- Paul Terwan

September, 2009

INHOUD	bladzijde
1. Aanleiding, probleem, doel en werkwijze	3
2. De landbouw in Landelijk Noord	4
3. De pilotprojecten	8
4. Landschap en beeldkwaliteit	14
5. Conclusies en aanbevelingen	19

Centrale Dorpenraad Landelijk Noord



JAN BUIJS AGRO-ADVIES

1. Aanleiding, probleem, doel en werkwijze

Aanleiding en probleemstelling

Binnen Landelijk Noord bestaat al enkele jaren zorg over de toekomst van de agrarische sector. Door de leeftijdsopbouw van de sector is het namelijk van belang, dat jonge ondernemers 'aan de slag gaan' waar oudere collega's zonder opvolger ermee stoppen: anders dreigt er immers leegloop en komt het beheer van de veenweiden in gevaar. Maar dan is er wel ontwikkelingsruimte nodig voor de bedrijven die verder willen. Onder meer speelt daarbij de tendens naar steeds grotere stallen in relatie tot de landschappelijke kwaliteit (beeldkwaliteit) steeds vaker een rol.

Bovenstaande problematiek was in de winter van 2006/2007 aanleiding tot de oprichting van de werkgroep agrariërs. De werkgroep heeft een visie opgesteld over de toekomst van het landelijk gebied. Later werd deze visie overgenomen door de Centrale Dorpenraad als leidraad voor haar ruimtelijk beleid.

Uit de visie van de Agrarische Werkgroep was duidelijk dat er behoefte was aan een oplossingsgerichte aanpak van de problemen. Deze aanpak mocht echter niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Tevens was het van belang dat er maatschappelijk draagvlak bestaat voor de gekozen aanpak. Dit was voor de CDR aanleiding om het initiatief te nemen voor een project '*Dynamiek en beeldkwaliteit*'.

Doel van het project

Hoofddoel van het project is om bij te dragen aan instandhouding en duurzaam beheer van het agrarisch cultuurlandschap in Landelijk Noord. Hiervan afgeleid richt het project zich op de volgende subdoelen:

- het bevorderen van de *dynamiek* binnen de agrarische sector met het oog op het toekomstperspectief van bedrijven;
- het aangeven van mogelijkheden om de *beeldkwaliteit* (landschappelijke kwaliteit) op niveau te houden.

Werkwijze

Er is gekozen voor een werkwijze waarbij gedurende het project veel aandacht is besteedt aan stimuleren van ideeën van onderop (bottum-up) en aan communicatie naar en draagvlak bij boeren én burgers.

Het project bestond uit de volgende onderdelen:

- a. Een uitgebreide bedrijfsinventarisatie
De bedrijven in Landelijk Noord zijn individueel bezocht en geïnventariseerd. Daarbij is informatie verzameld over de huidige bedrijfsstructuur, knelpunten, toekomstperspectief en de ambities en plannen van de ondernemers. In totaal hebben 41 bedrijven (93 %) meegedaan aan de bedrijfsinventarisatie.
- b. Een visie op landschap en beeldkwaliteit
Het verkennen van de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling in samenhang met landschap en beeldkwaliteit. Zo is onder andere in samenwerking met tekenburo *De Krim* een eerste voorzet gegeven naar meer landschappelijk bouwen.
- c. Het opzetten van enkele pilotprojecten.
Op basis van de gesignaleerde knelpunten en de aangedragen oplossingsrichtingen is een voorzet gegeven voor een aantal pilotprojecten. Deze pilotprojecten moeten een wezenlijke bijdrage leveren aan het oplossen van problemen van de landbouw én van burgers en overheden.

2. De landbouw in Landelijk Noord

Huidige situatie

De volgende opsomming geeft een globaal beeld van de structuur van de landbouw in Landelijk Noord op dit moment:

- van de onderzochte bedrijven zijn er 27 hoofdberoepsbedrijven; de overige bedrijven zijn deeltijd- of hobbybedrijven.
- de onderzochte bedrijven hebben in totaal 1.550 hectare in gebruik waarvan 1.475 ha binnen Landelijk Noord.
- de gemiddelde bedrijfsgrootte van de melkveebedrijven bedraagt 52 ha, die van de overige veebedrijven bijna 26 ha.
- de melkveebedrijven melken een quotum van 8,7 miljoen kg melk vol; een gemiddeld bedrijfsquotum van ruim 480.000 kg.
- de gemiddelde leeftijd van de bedrijfshoofden is voor Landelijk Noord berekend op 51,3 jaar, waarbij wel sprake is van enig verschil tussen de verschillende bedrijfstypen.
- van de bedrijfshoofden van 55 jaar en ouder geeft tweederde van de bedrijven aan dat er geen opvolger is of dat opvolging nog onbekend is.
- ruim 70 % van de bedrijven doet aan agrarisch natuurbeheer.
- voor bijna 10 % van de bedrijven is ook zorgverlening een belangrijke verbreding van het bedrijf. Recreatieve activiteiten vinden (nog) nauwelijks plaats.
- de onderzochte bedrijven hebben gemiddeld 2,56 kavels in gebruik, waarbij wel sprake is van een sterke spreiding tussen de bedrijven.
- met betrekking tot de bereikbaarheid van veldkavels liggen er enkele duidelijk knelpunten (o.a. smalle wegen, passeren van de dorpskernen en recreatief verkeer en drukke wegen).
- voor 30 % van de bedrijven is de bereikbaarheid van het erf matig tot slecht is, mede omdat een aantal bedrijven gelegen is in de dorpskernen.

Oppervlaktegegevens

	melkvee-bedrijven	overige bedrijven	totaal LN aantal
Gebruiksoppervlakte (ha)	980	570	*1.550
Aantal bedrijven	19	22	41
Gem. bedrijfsoppervlakte (ha)	51,6	25,9	37,8

Bron: bedrijfsinventarisatie

* waarvan 1.475 ha binnen LN

Beeld van de melkveehouderij

Melkveehouderij	LN totaal	Laag Holland totaal	Nederland totaal
Aantal melkveebedrijven	18	376	20.366
Melkkoeien per bedrijf	67	69	74
Melkquotum totaal (kg)	8,66 milj.	187 milj.	11.178 milj
Melkquotum/bedrijf (kg)	481.000	497.000	549.000

Bron: bedrijfsinventarisatie

Groene diensten en verbreding

Activiteit	Melkvee-bedrijven	Overige bedrijven	Totaal LN aantal	Totaal LN Percent.
Agrarisch natuurbeheer	15	14	29	70,7 %
Landbouw en zorg	1	3	4	9,8 %
Educatie en kinderopvang	2	-	2	4,9 %
Verwerking en huisverkoop	2	-	2	4,9 %
Recreatie en toerisme	1	-	1	2,4 %
Overige activiteiten	-	3	3	7,3 %

Bron: bedrijfsinventarisatie

Toekomstperspectief en dynamiek

Een belangrijk onderdeel van de bedrijfsinventarisatie was het verkrijgen van een beeld over het toekomstperspectief van de agrarische sector en de ambities en plannen van de ondernemers. Op basis van dit beeld kan immers iets gezegd worden over de dynamiek in het gebied en de gevolgen voor de beeldkwaliteit.

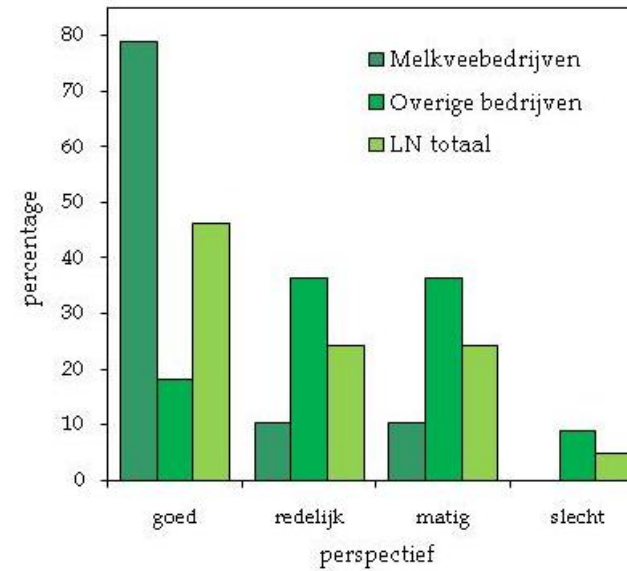
Uit het onderzoek blijkt dat op tweederde van de bedrijven binnen Landelijk Noord de ondernemers de ambitie hebben het bedrijf verder te ontwikkelen. Bij de melkveebedrijven heeft zelfs driekwart de ambitie het bedrijf verder te ontwikkelen. Deze ambities bestaan uit een mix van schaalvergroting, groene dienstverlening en verbreding. Ook hebben drie ondernemers meer of minder concrete plannen voor bedrijfsverplaatsing.

Wanneer alle plannen en ambities op een rij worden gezet kunnen we concluderen dat in Landelijk Noord sprake is van een behoorlijke dynamiek binnen de agrarische sector. Deze dynamiek komt tot uiting in:

- de tendens naar schaalvergroting bij enkele melkveebedrijven;
- de ontwikkeling naar toename van verbrede activiteiten;
- de veelheid aan bouwplannen;
- de wens tot kavelruil en bedrijfsverplaatsing;
- de belangstelling voor de 'ruimte voor ruimte' regeling.

De inventarisatie wijst uit dat de landbouw veel meer *dynamiek en duurzaamheidsperspectief* heeft dan werd verwacht. Uit een oogpunt uit behoud en beheer van het agrarisch cultuurlandschap is dat op zich zeer gunstig. De angst voor een sterke leegloop van 'Landelijk Noord' en de daarmee gepaarde gaande negatieve effecten is op basis van dit onderzoek in zijn algemeenheid ongegrond. Uit een vergelijking van grondaanbod en grondbehoefte blijkt dat deze voor geheel Landelijk Noord redelijk in balans is. Er zijn echter belangrijke verschillen tussen deelgebieden.

Oordeel ondernemers over toekomstperspectief bedrijf



Ontwikkelingsplannen

Plannen	melkveebedrijven	overige bedrijven	totaal LN aantal	totaal LN percentage
Extra grond huren	5	1	6	14,6 %
Extra grond kopen	5	3	8	19,5 %
Melkquotum kopen	6	-	6	14,6 %
Investeren in gebouwen	14	14	28	68,3 %
Investeren in verbreding	5	3	8	19,5 %
(Agrarisch) natuurbeheer	1	2	3	7,3 %
Uitbreiding veestapel	8	2	10	24,4 %
Totaal	44	25	69	

Bron: bedrijfsinventarisatie

Agrarische bouwplannen in Landelijk Noord

Uit de bedrijfsinventarisatie is gebleken dat de ondernemers in Landelijk Noord veel ontwikkelingsplannen hebben. Bij vrijwel al deze plannen is ook sprake van bouwplannen. Op tweederde van de onderzochte bedrijven, oftewel 28 bedrijven, is er in meer of mindere mate sprake van bouwplannen.

Deze plannen hebben betrekking op de bouw van veestallen en overige agrarische gebouwen zoals educatie- en ontvangstruimte, appartementen, boerenkamers, kaasmakerij, winkelruimte, mestopslag, machineberging en overige opslagruimte.

In drie gevallen bestaat de wens tot complete bedrijfsverplaatsingen naar nieuwe locaties binnen Landelijk Noord. Het betreft:

- een verplaatsing van een melkveebedrijf in Durgerdam;
- een verplaatsing van een melkveebedrijf in Zunderdorp;
- een verplaatsing van een vleesveebedrijf in Ransdorp.

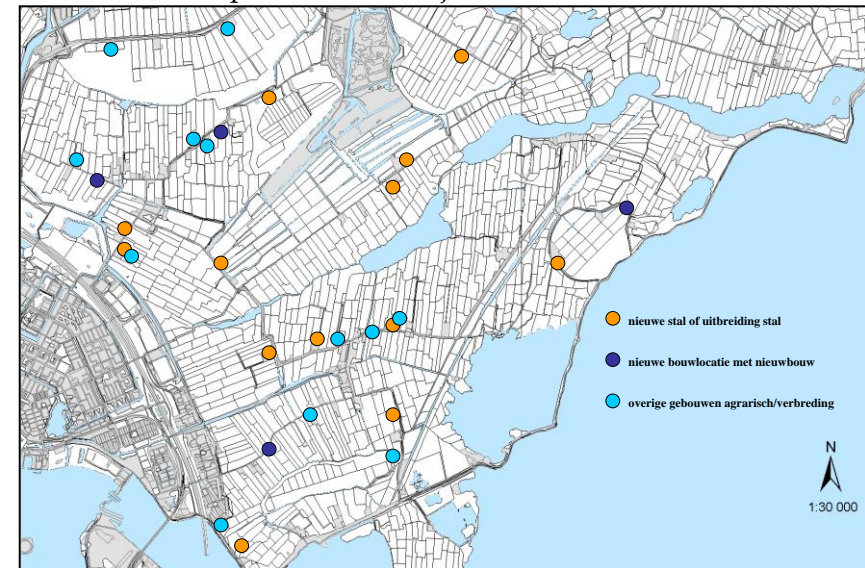
Bij de bedrijven die op een nieuwe locatie verder willen is sprake van een combinatie van de bouw van stallen, overige agrarische gebouwen en bedrijfswoningen

De fase waarin deze plannen zich bevinden varieert sterk. In enkele gevallen loopt de aanvraagprocedure bij de gemeente. In andere gevallen is men bezig met de planvorming (bouwtekeningen, offertes e.d.). En in sommige gevallen is men nog bezig met ideevorming.

Het kaartje hiernaast geeft ruimtelijk inzicht in alle agrarische bouwplannen die zijn geïnventariseerd.

De ondernemers hebben vrijwel zonder uitzondering aangegeven behoefte te hebben aan een grotere agrarische bouwkaavel. Bij de melkveebedrijven betrof dit een bouwkaavel van 1,5 tot 2,0 hectare.

Overzicht bouwplannen Landelijk Noord



Relatief veel nieuwbouwplannen (foto Henk de Gier)



Onderscheid naar deelgebieden binnen Landelijk Noord

In het *oostelijk deel* van het plangebied (Holysloot e.o.) is sprake van relatief veel oudere ondernemers zonder opvolgers. Op termijn dreigt hier van een zekere leegloop, omdat de meeste bedrijven zullen afbouwen en beëindigen. Binnen dit deelgebied is daarom ruimte voor een bedrijfsvestiging, hetzij op een vrijvallende locatie, hetzij op een nieuwe locatie. Uit de inventarisatie blijkt hiervoor ook sprake van een concreet plan.

In het *middengedeelte* van het plangebied (de Nieuwe Gouw/de Poppendamergouw) zijn de bedrijven gelegen met de meeste groeiambities. Hier zitten de schaalvergroeters met opvolgers. Gevolg is dat juist hier de grootste gronddruk is, waarbij bedrijven elkaar 'in de weg' zitten om deze groeiambities ook waar te maken. De laatste jaren hebben deze bedrijven grond gekocht of gepacht op steeds grotere afstand van het bedrijf, met bijbehorende gevolgen voor de verkavelingssituatie op de bedrijven.

In het *westelijk deel* van het plangebied (Zunderdorp e.o.) is het beeld wisselend. Hier zitten nogal wat bedrijven met verbreding of plannen in die richting. Twee bedrijven hebben aangegeven binnen het gebied te willen verplaatsen. De gronddruk is in dit deelgebied licht negatief, dat wil zeggen dat de grondvraag enigszins groter is dan het grondaanbod.

In het *zuidelijk deel* van het plangebied (Durgerdam/Liergouw) is één bedrijf met plannen voor bedrijfsverplaatsing. Verder is het beeld zodanig dat sprake is van een vrij neutrale grondbalans, wat wil zeggen dat aanbod en behoefte redelijk in evenwicht zijn. Aan de Liergouw is plaatselijk, vanwege grondeigendom bij een institutionele belegger, sprake van enige onduidelijkheid over toekomstig gebruik.

Dreigende leegloop in het oostelijk deel



Groeibedrijven in het middengedeelte



3. De pilotprojecten

Werken aan concrete pilots

Uit de bedrijfsinventarisatie kwamen enkele duidelijke knelpunten naar voren met betrekking tot de toekomst van Landelijk Noord. De volgende stap in het project was het selecteren en ondersteunen van enkele plannen die flink bijdragen aan het oplossen van deze knelpunten. Deze ondersteuning bestond uit:

- overleg met ondernemers en dorpsraadvoorzitters;
- uitwerking van plannen in detail;
- het opstellen van bedrijfsplannen;
- bespreken van de plannen in het gebied;
- bespreken betrokken organisaties en instanties.

Om te kunnen besluiten welke plannen ondersteund moesten worden is een lijst met criteria opgesteld waaraan deze plannen moesten voldoen. Daarbij ging het behalve om het oplossen van problemen voor agrarische bedrijven zelf ook om het oplossen van problemen voor burgers en de overheid. Het overzicht hiernaast geeft de gehanteerde criteria aan.

Keuze voor de pilots

Op basis van de criteria is door CDR een viertal pilotprojecten nader geselecteerd:

- Plan Van Noordt: verplaatsing melkveebedrijf in Durgerdam;
- Plan Piet: verplaatsing melkveebedrijf in Zunderdorp;
- Plan Schouten: verplaatsing vleesveebedrijf in Holysloot;
- Plan Kuiper: verbetering verkaveling bedrijf in Ransdorp.

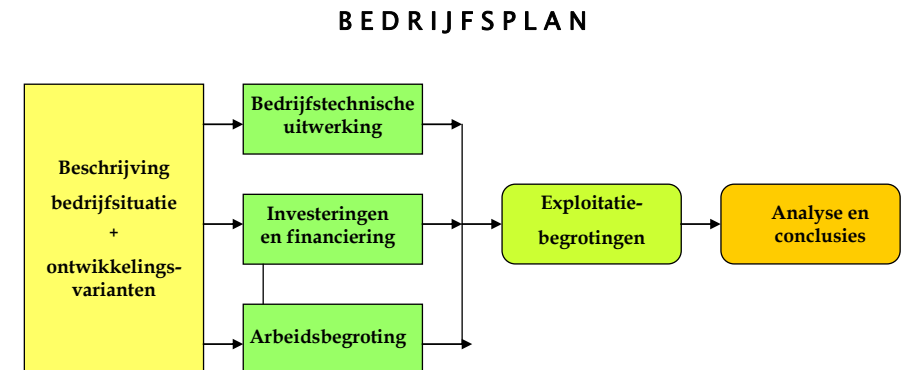
Overige plannen

De keuze voor deze pilots betekent overigens niet dat de overige plannen die in het project naar voren kwamen niet kunnen worden uitgewerkt.

Criteria voor pilots

- bijdrage aan een duurzaam beheer en verbetering van het landschap;
- verbetering van de landbouwkundige structuur in het gebied;
- stimulering van agrarische verbreding;
- ontlasten dorpskernen van agrarische activiteiten (verkeer en milieu);
- voldoende draagvlak in gebied voor gekozen oplossingsrichtingen;
- bereidheid bij deelnemende agrariërs tot gesprek met bevolking.

Een bedrijfsplan geeft inzicht in de haalbaarheid



Plan Van Noordt

Op dit moment exploiteert de ondernemer een melkveebedrijf op ruim 55 hectare gras- en maïsland. Het bedrijf is gelegen in de dorpskern van Durgerdam. Vanwege de ligging is het bedrijf met zwaar vrachtverkeer (o.a. melk- en voertransport) slecht bereikbaar. De ligging van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van burgerwoningen is ongunstig, waardoor er milieutechnisch niet of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Het plan van S. van Noordt heeft betrekking op verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe bouwlocatie aan de Liergouw gecombineerd met een uitbreiding van de bedrijfsomvang naar 120 melkkoeien én tevens een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte. De ondernemer wil op de nieuwe locatie investeren in veestal, opslagloods, erfverharding, voeropslag en een woning.

Het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwe locatie aan de Liergouw heeft de volgende voordelen:

- de landbouwkundige structuur van het bedrijf wordt sterk verbeterd, voor wat betreft de gebouwensituatie en bereikbaarheid van de locatie.
- door deze bedrijfsverplaatsing wordt een duurzaam beheer van een deel van Landelijk Noord gewaarborgd en een verdere verrommeling van de Liergouw tegengegaan.
- De dorpskern Durgerdam wordt ontlast van landbouwkundig verkeer en milieuhinder.

Door de nieuwbouw op een nieuwe locatie wordt ter plekke het landschap verdicht. Daar staat tegenover dat de oude locatie wordt gesaneerd en dat de agrarische functie hier vervalt. Om de plannen te kunnen financieren zullen op of nabij de oude locatie woningen gerealiseerd moeten worden op basis van de 'ruimte voor ruimte' - regeling.

Verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe locatie



De oude bedrijfslocatie zal worden gesaneerd



Plan Piet

Op dit moment exploiteren de ondernemers een melkveebedrijf met ca. 80 stuks melkkoeien plus bijbehorend jongvee op bijna 55 hectare grasland en voedergewassen. Het bedrijf is gelegen in de kleine kern 't Nopeind' nabij Zunderdorp. Vanwege de ligging is het bedrijf met zwaar vrachtverkeer (o.a. melk- en voertransport) slecht bereikbaar. De ligging van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van burgerwoningen is ongunstig (minder dan 50 meter). Hierdoor zijn er, uit milieutechnisch oogpunt, niet of nauwelijks nog uitbreidingsmogelijkheden.

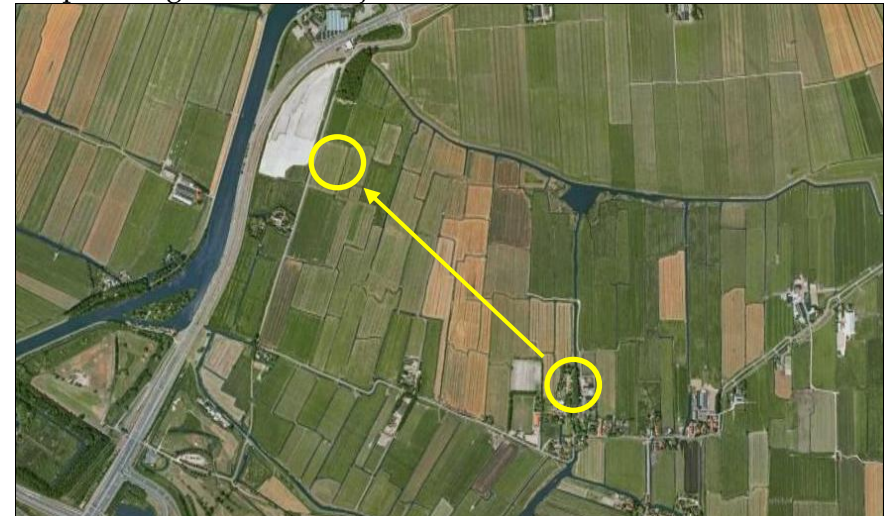
Het plan van de familie Piet heeft betrekking op verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe bouwlocatie aan de Termietenweg gecombineerd met een uitbreiding van de bedrijfsomvang naar 160 melkkoeien. De ondernemer wil op de nieuwe locatie investeren in stal, opslagloods, erfverharding, voeropslag en een woning. Bijzonder aan het plan is onder andere het plan voor de bouw van een zogenaamde serrestal (boogstal).

Het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwe locatie aan de Termietenweg heeft de volgende voordelen:

- de structuur van het bedrijf wordt sterk verbeterd, voor wat betreft de gebouwsituatie en ontwikkelingsmogelijkheden;
- door deze bedrijfsverplaatsing wordt een duurzaam beheer van het westelijk deel van Landelijk Noord gewaarborgd;
- De kern 'Het Nopeind' wordt ontlast van landbouwverkeer en milieuhinder.

Door de nieuwbouw op een nieuwe locatie wordt ter plekke het landschap verdicht. Daar staat tegenover dat de oude locatie wordt gesaneerd en dat de agrarische functie hier vervalt. Om de plannen te kunnen financieren zullen op of nabij de oude locatie woningen gerealiseerd moeten worden op basis van de 'ruimte voor ruimte'-regeling.

Verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe locatie



Een serrestal heeft een open, transparant karakter



Plan Schouten

Op dit moment exploiteert de ondernemer een vleesveebedrijf op ruim 50 hectare grasland. De gronden die de ondernemer nu gebruik heeft zijn verspreid gelegen in het gebied. De gebouwen zijn verspreid gelegen over twee locaties, namelijk aan de Bloemendalergouw in Ransdorp en in de dorpskern van Holysloot.

Het plan van de heer Schouten heeft betrekking op bedrijfsverplaatsing van het veehouderijbedrijf naar een nieuwe locatie nabij Holysloot pal ten oosten van de Blijkmeerpolder in combinatie met bedrijfsvergroting. Op deze nieuwe bedrijfslocatie wil de ondernemer investeren in veestal, opslagloods, mestopslag, erfverharding en een woonhuis. Bedrijfsvergroting wordt gerealiseerd door samenwerking en op termijn overname van een ander bedrijf. De ondernemer wil, via grondruil de grond concentreren rond de nieuwe locatie.

Het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwe locatie aan de Blijkmeer heeft de volgende voordelen:

- de landbouwkundige structuur van het bedrijf wordt sterk verbeterd, zowel wat betreft de gebouwen als de verkaveling;
- door deze bedrijfsverplaatsing wordt een duurzaam beheer van het oostelijk deel van Landelijk Noord gewaarborgd;
- door deze bedrijfsverplaatsing en een bijbehorende grondruil komt een kavel vrij bij Ransdorp, waardoor problemen van andere agrariërs opgelost kunnen worden;
- de dorpkern van Holysloot wordt ontlast van landbouwverkeer.

Door de nieuwbouw op een nieuwe locatie wordt ter plekke het landschap verdicht. Daar staat tegenover dat in ieder geval de oude locatie in Holysloot wordt gesaneerd. Ook hier geldt dat voor financiering van het plan de oude locatie voldoende moet kunnen opbrengen door realisatie van woningen.

Verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe locatie



Voorkeurslocatie voor hervestiging van het bedrijf Schouten



Plan Kuiper

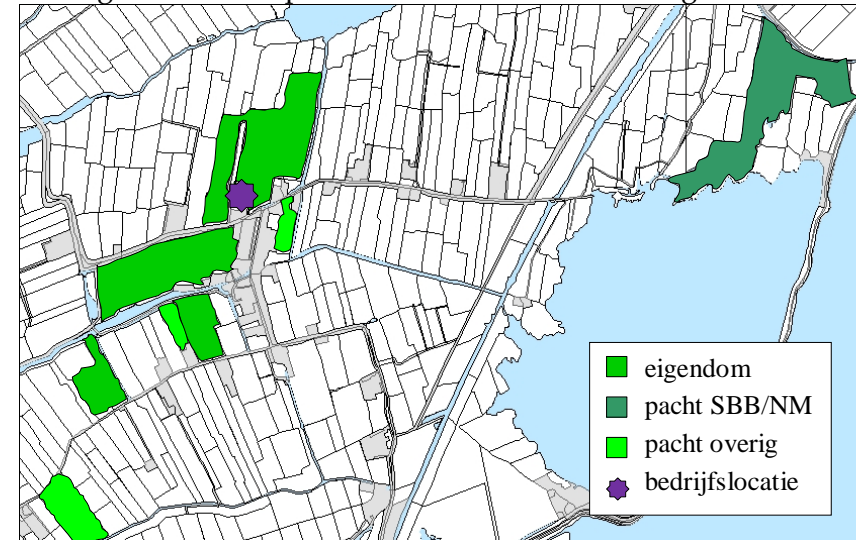
De familie Kuiper exploiteert een biologisch melkschapenbedrijf met ca. 600 melkschapen gelegen aan de Nieuwe Gouw nabij Ransdorp. Daarnaast hebben de ondernemers een kaasmakerij en een zorgtak (dagopvang van zorgcliënten). Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld waarbij is geïnvesteerd in bedrijfsgebouwen.

Bij dit bedrijf gaat het niet om verplaatsing van de bedrijfsgebouwen, maar om verbetering van de verkavelingssituatie door grondruil. Het bedrijf heeft een deel van de gronden in gebruik aan de Liergouw waardoor sprake is van landbouwverkeer door de dorpskern van Ransdorp. Het kaartje hiernaast geeft een overzicht van de huidige verkaveling van het bedrijf.

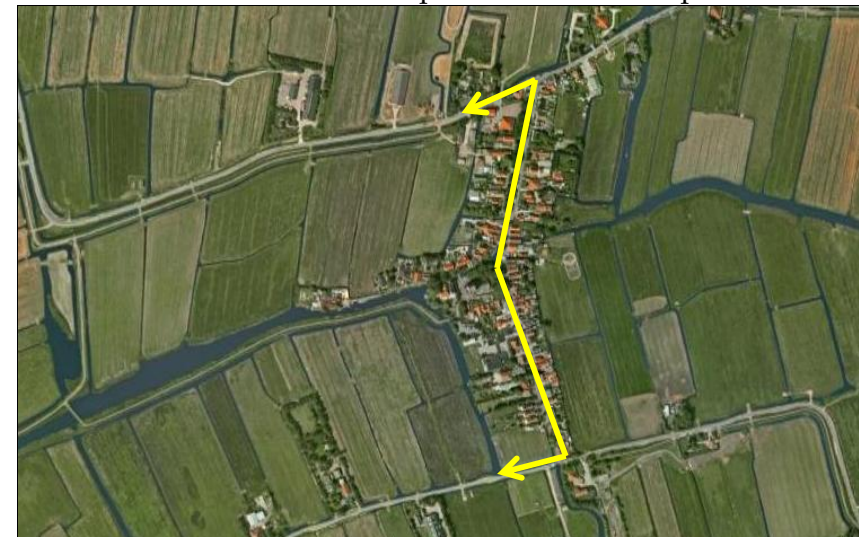
Het plan Kuiper is gericht op het oplossen van knelpunten in de verkaveling. Door concentratie van de grond aan de noordzijde van Ransdorp kan de verkavelingssituatie van het bedrijf sterk verbeteren en de dorpskern van Ransdorp worden ontlast van landbouwverkeer.

Het plan voor het bedrijf Kuiper staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een grotere kavelruil, waarbij meerdere agrarische bedrijven (6-8) betrokken zullen zijn. Om de bedrijfsverplaatsingen van Van Noordt en Schouten te kunnen realiseren zal fors geschoven moeten worden in grondeigendom en grondgebruik. Door een dergelijke kavelruil kunnen ook meerdere bedrijven hun verkavelingssituatie verbeteren.

Huidige situatie Kuiper: inzet van kavelruil is nodig



Landbouwverkeer door de dorpskern van Ransdorp



Kavelruil

Om de verschillende plannen te kunnen realiseren zal fors geschoven moet worden in grondeigendom en grondgebruik. Hiervoor is inzet van het instrument 'kavelruil' nodig.

Met kavelruil kan snel en eenvoudig grond worden geruild. Dit gebeurt op basis van een kavelruilovereenkomst. De overheid subsidieert een deel van de kosten die bij de grondruil worden gemaakt. Een belangrijk kenmerk van een kavelruil is dat deze op vrijwillige basis is. In Noord-Holland worden kavelruilen door de *Stichting tot Verbetering van de Agrarische Structuur* (STIVAS) geïnitieerd en begeleid.

Door uitvoering van een kavelruil kunnen meerdere bedrijven hun verkavelingssituatie verbeteren en kunnen de bedrijfsverplaatsingen van Schouten en Van Noordt gerealiseerd worden.

Toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling

Het verplaatsen van agrarische bedrijven vraagt naar een nieuwe locatie vraagt grote investeringen. De financiering hiervan zal voor een belangrijk deel gedekt moet kunnen worden door de opbrengst van de oude locatie. De kansen voor het daadwerkelijk verplaatsen is daarom alleen mogelijk met inzet van de zgn. ruimte-voor-ruimte regeling.

In het provinciale beleidskader ruimte-voor- ruimte regeling is beleid geformuleerd voor de sloop van bestaande landschappelijk storende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor de bouw van één of meer compensatiewoningen op de saneringslocatie zelf of elders. De hoeveelheid compensatiewoningen is niet tevoren vastgelegd in normering. Er wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op maatwerk. Het is van belang dat het nieuwe, in ontwikkeling zijnde, bestemmingsplan ook de ruimte biedt voor maatwerk.

Voorwaarden en voordelen kavelruil

- minimaal drie grondeigenaren moeten grond inbrengen, waarvan er minimaal grond krijgen toebedeeld (dit zijn de ruilende partijen);
- de kavelruil moet bijdragen aan een betere inrichting van het landelijk gebied;
- de deelnemers krijgen de notaris- en kadasterkosten vergoed;
- over de geruilde gronden hoeft geen overdrachtsbelasting te worden betaald.

Bron: STIVAS Noord-Holland

Woningbouw op of nabij de te saneren bedrijfslocatie



4. Landschap en beeldkwaliteit

Aandacht voor landschappelijke inpassing

Onderdeel van dit project was het verkennen van mogelijkheden om negatieve gevolgen van agrarische bouwwerken op de landschappelijke kwaliteit te beperken of voorkomen. De diverse bouwplannen in Landelijk Noord zullen veelal leiden tot een grotere verdichting van het landschap.

Uit de plaatjes hiernaast blijkt overigens dat in Waterland het proces van verdichting van het landschap al sinds lang tijd gaande is.

In beginsel hoeft nieuwbouw niet altijd een aanslag te betekenen op de landschappelijke kwaliteit. Vanuit het verleden zijn er voorbeelden van bouwwerken, zoals stolp en kaakberg, die het karakter van het bijzondere Waterlandse landschap juist mede hebben bepaald en versterkt.

De huidige tendens bij de bouw van stallen is, mede door de sterke schaalvergroting in de veehouderij, dat deze niet alleen groter, maar ook steeds hoger worden. De robuuste en steeds grotere stallen bepalen daarbij in hoge mate het landschapsbeeld.

Daar staat tegenover dat de nieuwe generatie stallen, zoals open front stallen en serre stallen, een meer open en transparanter karakter waardoor de landschappelijke gevolgen ook beperkter kunnen zijn dan voorheen.

Agrarische nieuwbouw kan langs verschillende wegen worden aangepast aan het landschap:

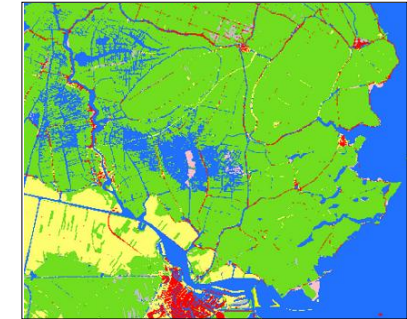
- door het *ontwerp* van de gebouwen;
- door de *situering* van de gebouwen;
- door de *landschappelijke aankleding*.

Verdichting en verstening van het Waterlandse landschap

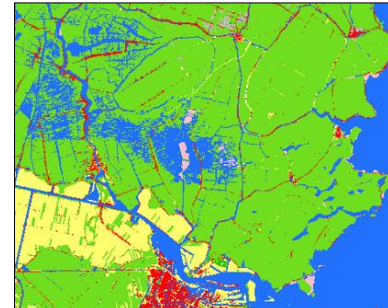
1850



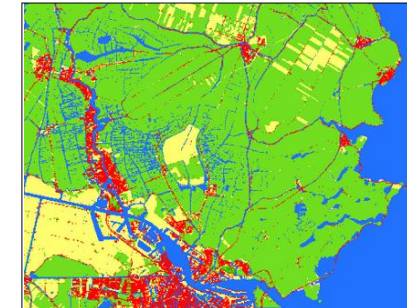
1900



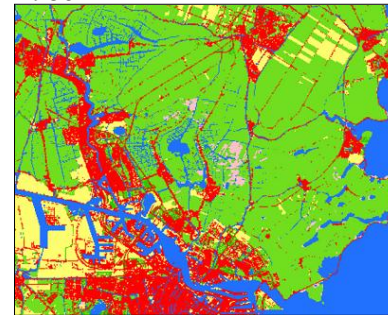
1930



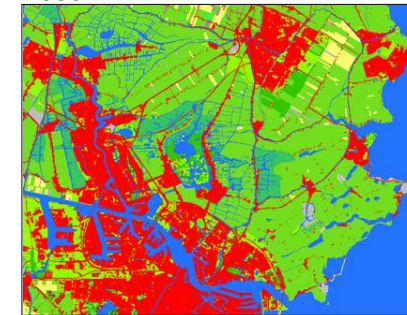
1960



1980



2000



Bron: 'Landschappen van Waterland' – Samenwerkingsverband Waterland

Ontwerp van gebouwen (stallen)

Bij nieuwbouw van agrarische gebouwen, veelal veestallen, is het van belang een ontwerp te kiezen dat zoveel mogelijk past bij de streek en dat bovendien het bouwwerk zo min mogelijk laat opvallen in het landschap.

Het meest gangbare staltype in de veehouderij is een stal met zadeldak, waarbij de gevels veelal bekleed zijn met damwandprofiel. Naast deze gebruikelijke stal met zadeldak maken tegenwoordig ook andere staltypen flink opgang:

- de *open frontstal* heeft open gevel(s), die met windbreekgaas kunnen worden gesloten. In het landschap hebben dergelijke open stallen een minder massief karakter.
- de *sheddak- of zaagtandstal* heeft een dak in de vorm van een zaagtand waarvan de noordzijde open is. Ook hier kunnen de gevels open zijn en voorzien van windbreekgaas.
- De *serrestal* wordt gekenmerkt door een systeem van tunnelframes die reeksen boogvormige daken vormen. De dakbedekking bestaat uit kunstfolie met daaroverheen schaduwdoek.
- de *hoogstal* heeft een boogvormige overspanning en is opgebouwd uit stalen vakwerkliggers met windbreekgaas en foliemateriaal.

Open frontstallen zijn transparanter dan de traditionele stallen en ogen daarom minder 'stenig' in het landschap.

Serre-, boog- en sheddakstallen wijken sterk af van de traditionele bebouwing op het boerenerf, waardoor ze sterk opvallen.

Naast de vormgeving is ook het materiaal en kleurgebruik van belang bij landschappelijke inpassing. In onderstaand overzicht worden enkele tips gegeven met betrekking tot vormgeving en materiaalgebruik.

(bron: 'Over stallen gesproken - provincie Overijssel)

Tips voor stallenbouw met oog voor het landschap

a. Vormgeving en maatvoering

- opdeling in kleinere volumes bijvoorbeeld door geschakelde stallen doen het bouwvolume optisch verkleinen;
- door het verspringen van de daklijn kan een lang gebouw worden doorbroken;
- bij verschillende stalbreedtes is het raadzaam een gelijke dakhelling toe te passen, waarmee de rust wordt behouden;
- het toepassen van ruime oversteken verzacht de massaliteit van de gevels

b. Kleur- en materiaalgebruik

- het afstemmen van kleur- en materiaalgebruik tussen de verschillende gebouwen op het erf versterkt de ruimtelijke samenhang;
- het toepassen van donkere kleuren (gevel en dak) geeft de stal een ingetogen uitstraling;
- een nuance kleurverschil tussen gevel en dak voorkomt dat het gebouw als één massa wordt ervaren; door het dak de donkerste tint te geven wordt de stal aan de grond gebonden
- door het gevelmateriaal zoveel mogelijk tot op het maaiveld te laten lopen oogt de stal ingetogen en rustig; betonnen plinten hebben juist een averechts effect;
- horizontale geleiding doorbreekt eentonigheid in de gevel.

c. Detaillering

- het zorgvuldig toepassen van noodzakelijke elementen aan de stal (ramen, deuren, regenpijpen) doorbreken de gevelwanden waardoor de stal minder massief oogt;
- het toepassen van de ramen en lichtwanden in een rustig patroon voorkomt dat er een rommelig beeld ontstaat
- door de plaatsing, afmeting en kleur van ramen en deuren ondergeschikt te maken aan de stal in zijn geheel wordt voorkomen dat grote deuren aandachttrekkende accenten in het landschap worden.

Landschappelijke aankleding van gebouwen

Agrarische gebouwen, en zeker nieuwbouw, worden nogal eens 'gecamoufleerd' met beplanting om ze aan het zicht te onttrekken. In Landelijk Noord is het aanbrengen van beplanting rond nieuwe gebouwen echter niet vanzelfsprekend. Het veenweidegebied van Waterland, waar Landelijk Noord toe behoort, is van oudsher zeer open. Er kwamen, mede door de brakke omstandigheden, weinig bomen voor. De afgelopen decennia heeft daarentegen een aanmerkelijke verdichting van het landschap plaatsgevonden met bosjes, bomenrijen en riet. Dat verstoort niet alleen de landschappelijke openheid, het beperkt ook de betekenis voor weidevogels (extra verstoring en predatie). Daarom is terughoudendheid met beplanting bij nieuwbouw gewenst. Per geval zal bekeken moeten worden of omringende beplanting op die plek past in een landschappelijk verantwoord ontwerp.

De situering van gebouwen

Ook de situering van gebouwen is van belang voor de beeldkwaliteit. Erven kennen van oudsher een onderscheid in 'voor' en 'achter'.

Het voorerf vormt het visitekaartje voor de boerderij. Hier bevindt zich het woongedeelte met tuin(en). Op het achtererf bevindt zich het bedrijfsgebied. Door nieuwe stallen achter de boerderij aan de bedrijfszijde van het erf te situeren blijft de hiërarchie tussen boerderij en bedrijfsgebouwen herkenbaar.

Bij nieuwbouw is het van belang het openkarakter van het gebied zoveel mogelijk te handhaven. Daarbij is onder andere van belang te voorkomen dat:

- bebouwing te diep het landschap insteekt waardoor het sterk opvalt in het landschap;
- bebouwing te veel het landschappelijke doorzicht vanaf de openbare weg wegneemt en daarmee de recreatieve beleving.

Openheid in het landschap van oudsher



Situering van gebouwen in het landschap vraagt aandacht!



Bouwen met aandacht voor de beeldkwaliteit

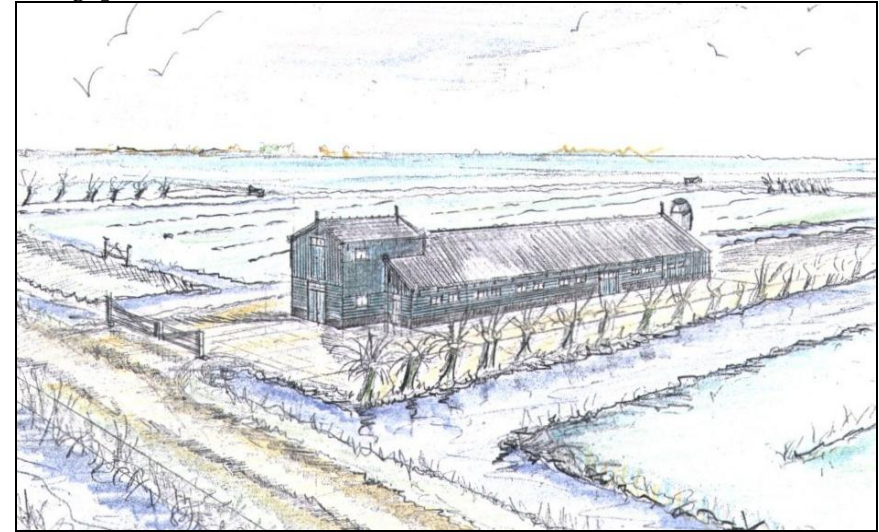
In samenwerking met Tekenbureau De Krim uit Monnickendam is in dit project een globale verkenning gedaan naar mogelijkheden om bij de bouw van stallen meer rekening te houden met het karakteristieke landschap. Uitgaande van een gangbaar staltype is een aantal schetsen gemaakt waarbij het ontwerp telkens wat meer is toegesneden op het behoud van de landschappelijke kwaliteit. Daaraan zijn, in vergelijking met gangbare stallen, meerkosten verbonden, oplopend tot 30 - 40 % in de meest verregaande variant.

Financieel stimuleren van aangepast bouwen

Landschappelijk aangepaste bebouwing wordt aantrekkelijker als daarvoor subsidiemogelijkheden zijn. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Financiering van een project om voor Landelijk Noord of zelfs geheel Laag Holland ontwerpen te maken van bebouwing die rekening houdt met de gebiedskwaliteiten - veel uitgebreider dan in het kader van dit project gebeurt. Hiervoor zou subsidie kunnen worden aangevraagd bij de provincie (ILG), bij de regeling Belvédère of de nieuwe VROM-regeling 'Nederland Mooi';
- a. Financiering van de meerkosten van landschappelijk aangepast bouwen. Het gaat hier om veel substantiëlere bedragen, die - met 25 bouwplannen in Landelijk Noord alleen al - behoorlijk in de papieren kan gaan lopen. Het is de moeite waard om in overleg met Laag Holland te verkennen of een stimuleringsregeling voor landschappelijk bouwen haalbaar is. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een stimuleringspremie van € 1.000,- per koe als gebouwd wordt via vastgelegde regels en criteria m.b.t. landschappelijk bouwen.

Aangepast bouwen leidt tot forse meerkosten,



... in vergelijking met gangbare stallenbouw



Impressie pilotproject Van Noordt

a. Nieuwbouwlocatie



b. Te saneren locatie



5. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Het project 'Dynamiek en beeldkwaliteit' heeft het afgelopen jaar veel losgemaakt en in beweging gezet. In het overzicht hiernaast staan kort de belangrijkste conclusies aangegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in conclusies ten aanzien van de inhoud én ten aanzien van het proces.

'Dynamiek en beeldkwaliteit' is vooral een bottum-up proces. Vanuit de wensen en plannen van de agrarische ondernemers zijn oplossingen voor knelpunten in het gebied geformuleerd en uitgewerkt. Daarbij rekening houdend met de wensen van de burgers in het gebied en de betrokken overheden en instanties.

Communicatie en draagvlak stonden en staan daarbij voorop:

- met individuele agrariërs: via de bedrijfsinterviews;
- met de agrarische sector: via de agrarische commissie;
- met de burgers in het gebied: via de dorpsraden;
- met overheden en instanties: via de begeleidingscommissie

Het uiteindelijke doel van het project is om bij te dragen aan de instandhouding en het duurzaam beheer van Landelijk Noord. Bij het aanpakken van concrete knelpunten is dit dan ook steeds het uitgangspunt geweest.

Inhoudelijk heeft het project de volgende resultaten opgeleverd:

- een gedetailleerd beeld van de agrarische sector;
- een beeld van toekomstplannen van de agrarische bedrijven;
- een beeld van knelpunten in relatie tot gebieddoelstellingen;
- ideeën en aanbevelingen m.b.t. landschap en beeldkwaliteit;
- voorbereiding en uitwerking van enkele pilotprojecten;
- aanbevelingen met betrekking diverse knelpunten.

Belangrijkste conclusies 'Dynamiek en beeldkwaliteit'

a. Conclusies inhoudelijk

- veel dynamiek binnen de agrarische sector waardoor ook sprake is van veel ontwikkelingsplannen (schaalvergroting én verbreding);
- de dynamiek is gunstig uit oogpunt van behoud en beheer en de angst voor sterke leegloop gebied in z'n algemeenheid ongegrond;
- plaatselijk (Holysloot e.o) is het gevaar voor leegloop wel reëel;
- diverse knelpunten m.b.t. verkaveling, gronddruk, bereikbaarheid van bedrijven en verkeerstechnische belasting van de dorpskernen;
- uitvoering van de pilotprojecten, met drie bedrijfsverplaatsingen, levert een flinke bijdrage aan het oplossen van knelpunten;
- voor het realiseren van deze bedrijfsverplaatsingen is uitvoering van een kavelruil een belangrijke voorwaarde;
- om bedrijfsverplaatsingen financieel haalbaar te maken is toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling noodzakelijk;
- het relatief hoge aantal bouwplannen vereist veel aandacht voor de landschappelijke beeldkwaliteit;
- landschappelijk verantwoorde gebouwen door rekening te houden met vormgeving, situering en landschappelijke aankleding;
- nieuwbouw voor bedrijfsverplaatsing is gekoppeld aan sanering van de oude agrarische locaties.

b. Conclusies procesmatig

- het project 'Dynamiek en beeldkwaliteit' heeft het afgelopen jaar veel losgemaakt en in gang gezet;
- door de bottum-up aanpak zijn ideeën, plannen en oplossingen vanuit het gebied zelf aangedragen, waarmee er in de agrarische sector ook draagvlak is ;
- de communicatie met de burgers, via de verschillende dorpsraden, draagt bij aan een breed draagvlak in het gehele gebied;
- voor een succesvol vervolgtraject is actieve betrokkenheid van de verschillende instanties en organisaties noodzakelijk.

Aanbevelingen

Het project 'Dynamiek en beeldkwaliteit' is met deze rapportage nog geenszins ten einde. In feite komt het project nu in een volgende, meer uitvoeringsgerichte, fase. Ten aanzien van de pilotprojecten zijn daarbij nog de nodige stappen te nemen.

Voor het vervolg worden hiernaast verschillende aanbevelingen gedaan. Daarbij is onderscheid gemaakt naar aanbevelingen gericht op het gehele project als gebiedsproces en meer specifieke aanbevelingen gericht op de geselecteerde pilotprojecten. Daarbij wordt een beroep gedaan op een actieve bijdrage van de verschillende instanties en organisaties.

Uitgangspunt: instandhouding en duurzaam beheer gebied



Aanbevelingen voor het vervolg

a. Algemene aanbevelingen m.b.t. 'Dynamiek en beeldkwaliteit'

- de Centrale Dorpenraad dient, daarbij gesteund door de agrarische werkgroep, een centrale rol te blijven spelen bij de diverse ontwikkelingen in het landelijk gebied. Dit betekent signaleren, initiëren, communiceren en organiseren.
- aanbevolen wordt het project, met name de op draagvlak gerichte aanpak, verder te verbreden naar andere gemeenten binnen Laag Holland. De vraagstukken in dit project zijn immers niet uitsluitend in Landelijk Noord aan de orde, maar gelden in feite voor alle veenweidegebieden binnen het nationaal landschap Laag Holland.
- aanbevolen wordt de provincie en/of Laag Holland te verzoeken een stimuleringsregeling te ontwikkelen voor landschappelijk bouwen, bestaande uit:
 - (landschaps)architectonische ondersteuning van bouwplannen;
 - een financiële bijdrage (meerkosten) voor landschappelijk bouwen.

c. Specifieke aanbevelingen m.b.t. de pilotprojecten.

- aan de betreffende ondernemers van de pilotbedrijven te vragen de landschappelijke en architectonische aspecten van de pilotprojecten verder uit te (laten) werken.
- aan de STIVAS te verzoeken om voor de verdere planvorming en uitvoering van een kavelruil het voortouw te nemen.
- aan het stadsdeel Amsterdam Noord te verzoeken de planologische ruimte te scheppen om bedrijven op nieuwe locaties te vestigen en de ruimte-voor-ruimte regeling via maatwerk toe te passen.
- de Centrale Dorpenraad dient, in samenwerking met de afzonderlijke dorpsraden, een centrale rol te behouden bij de communicatie en draagvlakvorming.
- aan de agrarische werkgroep wordt gevraagd uit haar midden enkele personen te benoemen die als praatpaal/adviseur fungeren voor de ondernemers van de pilotbedrijven.