

Poort van de Wieringermeer

Ontwikkelingsvisie



Poort van de Wieringermeer

Ontwikkelingsvisie

Definitief

Samenwerking Grontmij en B&G BV

Grontmij Nederland bv
Alkmaar, 10 november 2004

Verantwoording

Titel : Poort van de Wieringermeer
Documentnummer : 302488
Projectnummer : 165708
Revisie : D4
Datum : 10 november 2004

Auteur(s) : ir. D. de Vries, ir. I. Mijnders
E-mail adres : gertjan.vanderhoeven@grontmij.nl
Gecontroleerd : ir. I. Mijnders
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd : drs. G. van der Hoeven
Paraaf goedgekeurd : 

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Een ambitieus plan.....	5
1.2	Waarom de Wieringermeer?.....	6
2	Visie op de ontwikkeling.....	8
2.1	Een vitaal geheel.....	8
2.2	De opgave.....	8
2.3	Ontwikkelingsprincipes vanuit het programma.....	8
2.3.1	Bedrijfsontwikkeling.....	8
2.3.2	Herkenbaarheid en toegankelijkheid.....	9
2.4	Ontwikkelingsprincipes vanuit het landschap.....	10
2.4.1	Zonering.....	10
2.4.2	Wieringermeer als Inspiratiebron.....	11
3	Voorbeelduitwerkingen.....	13
3.1	No-nonsense aanpak.....	13
3.2	Algemene eigenschappen.....	13
3.3	Status voorbeelduitwerkingen.....	13
3.4	Voorbeelduitwerking 1: Flanken.....	15
3.5	Voorbeelduitwerking 2: Verband van boscomplexen.....	16
3.6	Voorbeelduitwerking 3: Dijkzoombos.....	17
3.7	Voorbeelduitwerkingen functies in randen.....	18
4	En hoe nu verder... het ontwikkelingsproces.....	19
4.1	Interactief planproces.....	19
4.2	De eerste stap en de stappen daarna.....	19
4.2.1	Opstarten m.e.r. procedure.....	19
4.2.2	Opstarten bestemmingsplanprocedure.....	20
4.2.3	Vervaardigen Beeldkwaliteitplan.....	20
4.3	Duurzaamheid als uitgangspunt.....	20
	Bijlage 1: Landschapsanalyse.....	21
	Bijlage 2: Ontwikkelingsproces.....	35

Doel van de Ontwikkelingsvisie

Voor u ligt de Ontwikkelingsvisie 'Poort van de Wieringermeer'. In de Poort zal een projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en een bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek ontwikkeld worden. In de Ontwikkelingsvisie verwoordt en verbeeldt de Samenwerking Grontmij en B&G BV op welke wijze zij de Poort gestalte ziet krijgen in het weidse polderlandschap van de Wieringermeer.

Driedig Doel

De Ontwikkelingsvisie heeft een driedig doel:

- snel grip krijgen op het project, nagaan van de (on)mogelijkheden en het vaststellen van belangrijke uitgangspunten;
- opstellen van een drietal voorbeelduitwerkingen om de discussie over de inrichting van het plangebied te openen en om richting te geven aan de politieke en maatschappelijke discussie hierover (praat-plaatjes);
- input voor de inrichtings-MER.

Waarom een Ontwikkelingsvisie?

De Provincie Noord-Holland geeft in haar Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (Streekplan) te kennen dat een goede onderbouwing van de landschappelijke inpassing van projecten een belangrijk onderdeel moet zijn van de planvorming. De Ontwikkelingsvisie vormt een antwoord op deze wens van de Provincie Noord-Holland. Het opstellen van de Ontwikkelingsvisie 'Poort van de Wieringermeer' is dan ook financieel ondersteund door de Provincie Noord-Holland in het kader van de HIRB-regeling.

Totstandkoming en vervolg

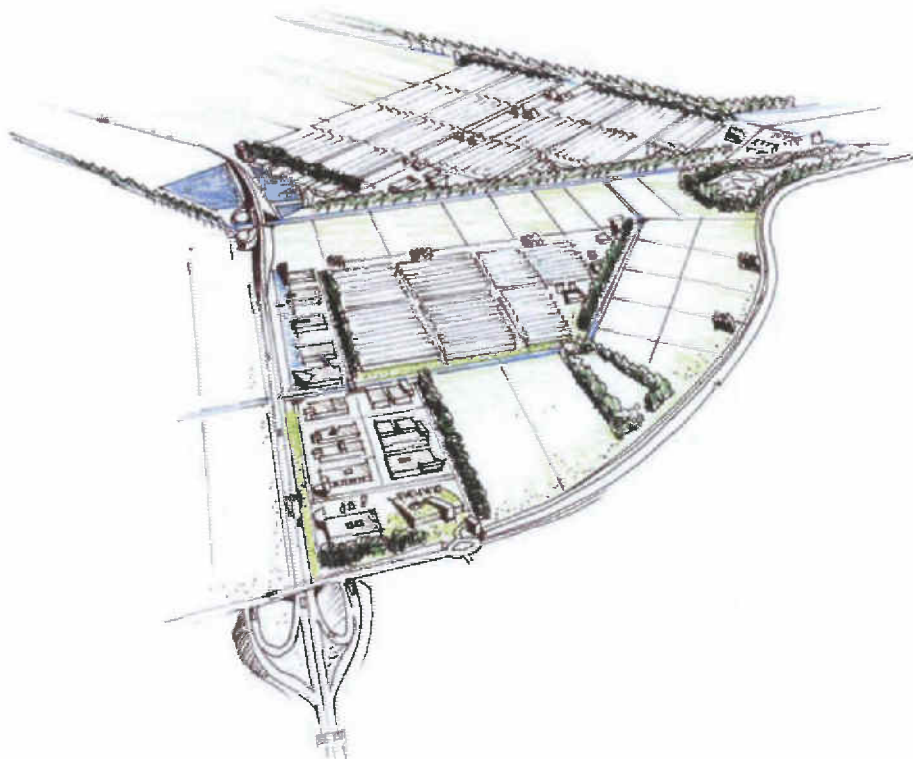
De Ontwikkelingsvisie 'Poort van de Wieringermeer' is tot stand gekomen in gezamenlijk overleg met de projectgroep, welke bestaat uit vertegenwoordigers van Provincie Noord-Holland, Gemeente Wieringermeer, Kop & Munt en Samenwerking Grontmij en B&G BV.

De Ontwikkelingsvisie vormt de eerste stap in het ontwikkelingsproces. In het vervolg zal via een interactief planproces de ontwikkeling van de 'Poort van de Wieringermeer' verder worden aangepakt.

1 Inleiding

1.1 Een ambitieus plan

De Poort van de Wieringermeer omvat een moderne projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en een bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek. Modern, omdat bij de ontwikkeling van de Poort naar duurzame en nieuwe vormen van bedrijfsvoering wordt gezocht. Grootschalig, vanwege de clustering en aaneenschakeling van agrarisch georiënteerde bedrijven, maar ook vanwege de omvang van de bedrijven op zich.



Een ambitieus plan dus, de Poort van de Wieringermeer. Samenwerking Grontmij en B&G BV heeft het initiatief genomen om dit plan met een oppervlakte van ruim 500 ha te gaan verwezenlijken.

1.2 Waarom de Wieringermeer?

De gemeente Wieringermeer staat tot nu toe positief tegenover de ontwikkeling van grootschalige glastuinbouw en een bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek. De gemeente heeft in haar structuurvisie 'Wieringermeer ... de ontbrekende schakel?' de projectlocatie glastuinbouw, agribusiness en logistiek als uitvoeringsproject voor de periode 2000 – 2020 benoemd.

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord van Provincie Noord-Holland (Streekplan) is de locatie planologisch verankerd als een reservering van een projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en een bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek.



Er is bewust voor gekozen om de ontwikkeling van grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek plaats te laten vinden in de Wieringermeer. De Wieringermeer is namelijk vanuit diverse gezichtspunten zeer geschikt voor de ontwikkeling van deze specifieke functies.

De projectlocatie Wieringermeer kenmerkt zich door:

- een goede ontsluiting c.q. aansluiting op de A7;
- de aanwezige ruimte biedt mogelijkheden voor een grootschalige ontwikkeling, de grootschalige verkaveling sluit goed aan op de schaalvergroting in de glastuinbouwsector;

- de aanwezigheid van een sterke landbouwsector en het aanwezige ondernemerschap, de ontwikkeling van de locatie sluit hierdoor direct aan bij de lokale economie;
- goede natuurlijke productieomstandigheden, de Wieringermeer beschikt over een hoge lichtintensiteit (zonuren) en een gunstig klimaat, wat gunstig is voor de groei van het gewas;
- door de grootschaligheid van de ontwikkeling bestaan er goede mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling, zoals efficiënte en duurzame (energie)oplossingen;
- de grote behoefte aan versterking van de regionale economie (toename van werkgelegenheid) op het niveau van de gehele Kop van Noord-Holland, hiervoor bestaat ook draagvlak;
- de ontwikkeling van de combinatie glastuinbouw en agribusiness en logistiek heeft een efficiënte verwerking en verzending van producten tot gevolg;
- een groot deel van de gronden is inmiddels verworven door Samenwerking Grontmij en B&G BV, het risico van prijsopdrijving door grondspeculatie van derden is dan ook beperkt; dit biedt ondernemers zekerheid over groeimogelijkheden, nu en in de toekomst.

2 Visie op de ontwikkeling

2.1 Een vitaal geheel

De Poort van de Wieringermeer levert een grote positieve bijdrage aan de regio, zowel wat betreft de werkgelegenheid en het creëren van een economische impuls als wat betreft de landschappelijke waarden. Optimalisatie van de bedrijfsvoering en een ruimtelijke inpassing met toegevoegde waarde voor het landschap zijn dan ook beide van belang. Deze elementen worden niet als strijdig opgevat, maar worden beschouwd als een gezond spanningsveld dat bij een juiste indeling een belangrijke meerwaarde oplevert voor beide elementen; een vitaal landschappelijk geheel.

2.2 De opgave

In de visie zit de centrale opgave besloten: Hoe gaat een nieuwe grootschalige ontwikkeling als de Poort van de Wieringermeer zich verhouden met de omgeving? Door middel van drie voorbeelduitwerkingen geeft dit rapport hier richting aan.

De ontwikkelingsprincipes (zie volgende paragraaf) zijn afgeleid uit de conclusie van de thematische analyse¹. Op basis van deze ontwikkelingsprincipes zijn de voorbeelduitwerkingen opgesteld. Het landschap wordt uitgezet tegen het beoogde programma: een projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en een bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek. De impact van dit programma zorgt voor een confrontatie welke leidt tot robuuste ruimtelijke uitwerkingen.

2.3 Ontwikkelingsprincipes vanuit het programma

2.3.1 Bedrijfsontwikkeling

Vanuit de bedrijfsontwikkeling is een aantal algemene ontwikkelingsprincipes aan te geven, welke van belang zijn bij het inpassen van de glastuinbouw, agribusiness en logistiek.

- *Grote eenheden*
Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord geeft aan dat de Poort van de Wieringermeer zich moet onderscheiden door de grootschaligheid. De verwachte maat van de voorgestane ontwikkelingen en de rationele

¹ Om tot de voorbeelduitwerkingen te komen is een analyse gemaakt van de huidige ruimtelijke opbouw van het landschap. Daaruit volgt een aantal uitgangspunten dat van belang is voor de verdere ontwikkeling van de Poort van de Wieringermeer (zie bijlage 1).

bedrijfsvoering die er aan ten grondslag ligt, vragen om een robuust plan, waarin genoeg ruimte en flexibiliteit aanwezig is. Bij glastuinbouw moet rekening worden gehouden met rechthoekige eenheden van minimaal 400m maal 500m (20 ha). Afgesneden hoeken zijn daarbij niet wenselijk. De eenheden zijn bij voorkeur centraal georganiseerd in clusters van 4, wat kan resulteren in een bedrijf van 80 ha. De agribusiness en logistiek heeft behoefte aan grote kavels beginnend vanaf circa een halve hectare mogelijk oplopend tot circa 5 ha.

- *Efficiënt gebruik van de ruimte*
Op de plekken binnen het plangebied waar de glastuinbouw (in verband met haar grootschaligheid en de behoefte aan rechthoekige percelen) geen ontwikkelingsruimte heeft, worden kleinschalige functies behorend bij diezelfde glastuinbouw ingepast.
Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit op deze plekken is noodzakelijk. Bij de invulling van deze plekken moet gedacht worden aan waterberging en groen in combinatie met deze kleinschalige functies. Voorbeelden van functies zijn: waterbassins, warmtecentrales, koelcellen, loodsen voor materieel, bedrijfs- of kantoorgebouwen voor glastuinbouw ondersteunende bedrijven, zoals toeleveranciers van plantenmateriaal, (bedrijfs)woningen, en bedrijvigheid die zich richt op het opwekken van duurzame energie zoals wind- of, zonne-energie of energiewinning uit biomassa. In paragraaf 3.8 is een uitwerking van deze ruimten weergegeven.
- *Flexibiliteit*
De wijze en het tempo van de ontwikkeling kan op dit moment niet volledig voorzien worden. Daarom is een ruime opzet nodig om op deze wijze de flexibiliteit in het plan te behouden.
- *Fasering*
Vooralsnog wordt aangenomen dat binnen de huidige plangrenzen een fasering plaats gaat vinden van zuid naar noord.

2.3.2 Herkenbaarheid en toegankelijkheid

De Poort van de Wieringermeer wordt een grootschalige ontwikkeling met een belangrijke regionale betekenis. De Poort dient dan ook herkenbaar en toegankelijk te zijn.

- *Agrarisch beeldmerk*
De grootschalige ontwikkeling - met de classificatie Poort - vraagt om een inspanning die recht doet aan de Wieringermeer als geheel. Over 3,5 kilometer rijdt men over de A7 langs een Agribusiness en Glastuinbouw complex. Hier kan de agrarische oriëntatie van de polder optimaal tot uiting komen. De Poort van de Wieringermeer wordt een beeldmerk voor de Wieringermeer. Aandacht moet worden besteed aan het creëren van zichtlocaties en de architectonische kwaliteit daarvan.
- *De Poort*
De bocht in de A7 wordt aangegrepen om daadwerkelijk een poort in het gebied te creëren. Aan beide zijden wordt hier een restzone ingeklemd die samen een verdraaide rechthoek vormen. De beide zijden krijgen een

gelijkende ruimtelijke invulling. Op deze wijze doorsnijdt de snelweg de rechthoek en komt een poortwerking tot stand.

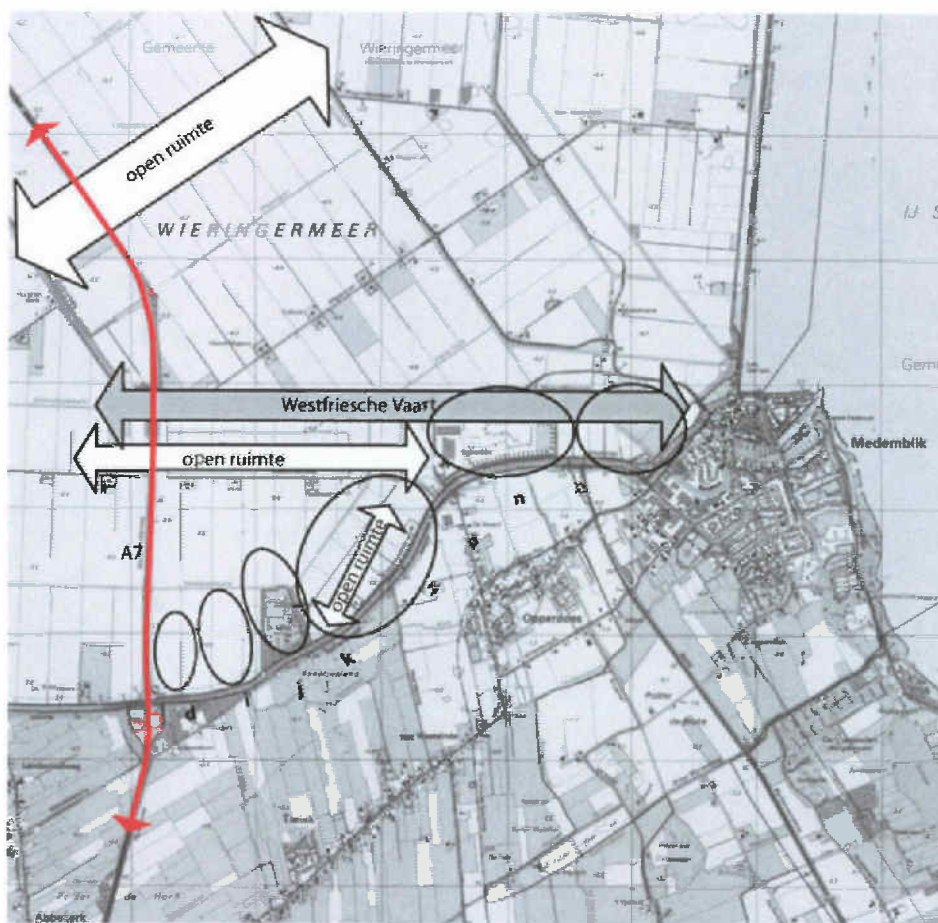
- *Entree*

De ontsluiting vanaf de snelweg A7 wordt via de afslag Medemblik aan de zuidzijde van het complex gerealiseerd. Voor de interne ontsluiting van de projectlocatie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande wegen.

2.4 Ontwikkelingsprincipes vanuit het landschap

2.4.1 Zonering

Vanuit het landschap gezien is een aantal duidelijke zones aan te wijzen (zie bijlage 1). Deze zones geven een globaal, maar duidelijk ruimtelijk kader voor verdere detaillering van de inpassing van de projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en het bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek.



- *Zichtlocatie A7*

Langs de A7 wordt bij voorkeur representatieve bebouwing geplaatst. Het ligt voor de hand om Agribusiness en Logistiek in deze zone te realiseren.

- *Open zones*

Er is geen sprake van een aaneengesloten complex, maar van twee eilanden in de polder. Dit komt door de ruimten die open moeten worden

gelaten vanwege de teelt van Opperdoezer Rondes. De zone langs de A7 wordt halverwege onderbroken: piepers op zichtlocatie. De verweving van het programma met het landschap en het huidige landgebruik wordt daarmee versterkt. Glas, akkerbouw en agribusiness krijgen een evenwichtige verdeling in dit gedeelte in de Wieringermeer. Deze sectoren maken deel uit van het totale, agrarisch georiënteerde, landschap. De kern van beide eilanden zal bestaan uit glas. De glastuinbouw voegt als het ware in en sluit aan op het agrarisch patroon en het agrarisch gebruik van de Wieringermeer. Overigens zijn de Opperdoezers qua afzet en logistiek wel verbonden aan de glastuinbouw, agribusiness en logistiek. Volle grondteelt en substraatteelt gaan hier dus op functionele en ruimtelijke wijze samen.

- *Westfriesche Vaart*
De Westfriesche Vaart blijft een karakteristiek element. De watergang met haar beplanting behoort tot de belangrijkste ruimtelijke lijnen van het oorspronkelijk ontworpen en nu nog aanwezige landschap. Voor de komende ontwikkelingen vormt de Westfriesche Vaart een structurerende ruggengraat.
- *Dijkzone*
De dijkzone is een diffuse zone waarin verschillende functies ondergebracht zijn of kunnen worden. De uitstraling van de dijkzone is ingetogen, rekening houdend met natuur en cultuur. De kleinere bedrijfskavels worden ook in deze zone ondergebracht.

2.4.2 Wieringermeer als Inspiratiebron

De Wieringermeer is een karakteristieke polder met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voor het opstellen van de Ontwikkelingsvisie is het van belang ook deze aspecten als uitgangspunt op te nemen.

- *Ontstaanswijze*
De planmatige en pragmatische opzet van de Wieringermeer geeft handvatten voor de uitwerking van de projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en het bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek. Zo kan bij de uitwerking van de beplanting gekeken worden naar de bestaande beplanting en naar de voorwaarden die de ondergrond (nu) stelt. Ook de wijze waarop in het verleden nieuwe ruimtelijke vragen in de Wieringermeer zijn opgelost geeft aanleiding om 'in de traditie door te gaan'. Hierbij kan gedacht worden aan ontwikkelingen als het Sluitgatbos en het Waterpark Wieringermeer.
- *Lijnen*
Het van oorsprong open landschap zal als gevolg van het programma worden bebouwd. Als antwoord hierop wordt een omkering van het landschap voorgesteld: omkeren van het open landschap met verdichte lijnen naar een verdichting van de grote vlakken met openheid langs de lijnen. Zo blijft de oorspronkelijke structuur intact en ontstaat een mal die geldt voor elk model. Deze mal bestaat uit open zones rondom bestaande lijnen in het landschap.

- *Schaal en ritme*

Binnen de projectlocatie komt de Wieringermeer, zoals zij haar oorsprong en logica heeft terug. De karakteristieke schaal en het ritme van de polder vormen het kader voor de ontwikkelingen.

3 Voorbeelduitwerkingen

3.1 No-nonsense aanpak

De voorbeelduitwerkingen kenmerken zich door een no-nonsense aanpak. Net zoals de Wieringermeer indertijd zeer functioneel is ontworpen, wordt hier nu op voortgebouwd. Het programma van grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek dat op het gebied wordt losgelaten, geeft daar ook aanleiding toe. Op basis van de aangereikte ontwikkelingsprincipes zijn de voorbeelduitwerkingen voor de ontwikkeling van de Poort van de Wieringermeer opgesteld. De leesbaarheid van het huidige landschap nu én straks is onder andere te danken aan de pragmatische en logische opzet.

3.2 Algemene eigenschappen

De verschillen tussen de voorbeelduitwerkingen worden grotendeels bepaald door de mate van openheid. Deze openheid wordt bepaald door de wijze waarop met beplanting wordt omgegaan. Omdat de pragmatische opzet resulteert in een optimale indeling voor zowel glastuinbouw als agribusiness en logistiek zijn er inhoudelijk weinig verschillen tussen de voorbeelduitwerkingen.

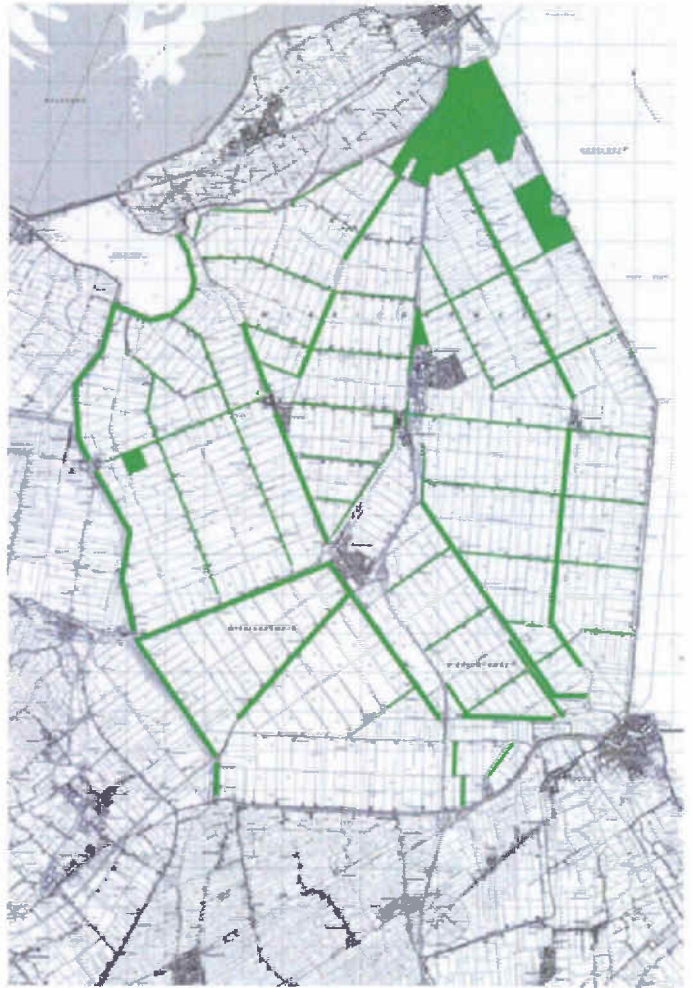
Algemeen geldend is de verdeling van bedrijventerrein en glastuinbouw over het plangebied. Het plandeel onder de Oudelandertocht is bestemd voor bedrijventerrein, even als de zones langs de snelweg. Zo blijven twee grote vlakken over ten behoeve van de glastuinbouw. De eenheden zijn groot gehouden en de ruimte wordt maximaal benut voor grootschalige glastuinbouw. De resterende ruimten vullen zich met bij de glastuinbouw behorende functies en aanverwante bedrijvigheid, duurzame energievoorzieningen, watercompensatie en / of beplanting.

De ontsluiting gaat in alle voorbeelduitwerkingen uit van hetzelfde principe, de zuidkant van het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe aansluiting op de afslag van de A7. Tot aan de Oudelandeweg wordt een hoofdontsluitingsweg aangelegd om een kortsluiting te maken voor het zuidelijk plandeel. In de rest van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegenstructuren om de projectlocatie te ontsluiten. Onderzoek moet nog uitwijzen of een nieuwe brug over de Westfriesche Vaart nodig is voor de ontsluiting van het noordelijke gedeelte van het plangebied.

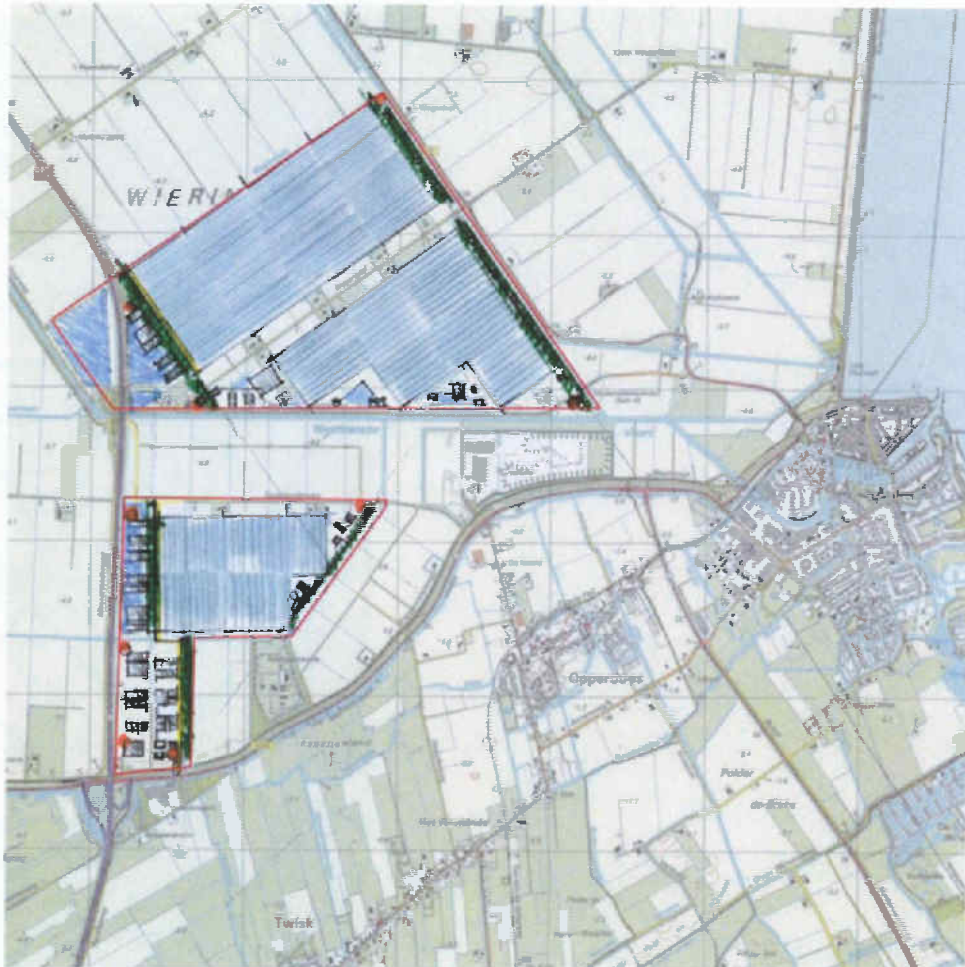
3.3 Status voorbeelduitwerkingen

Zoals eerder gezegd zijn de voorbeelduitwerkingen bedoeld als startpunt van, en om richting te geven aan de politieke en maatschappelijke discussie over de inrichting van het plangebied. De voorbeelduitwerking betreffen geen eindbeelden, alleen de hoofdlijn voor de nadere detaillering wordt aange-

geven. Uitwisseling tussen en aanvullingen op ideeën in de voorbeelduitwerkingen is mogelijk, hierbij is het wel noodzakelijk dat een helder ruimtelijk verhaal in stand blijft.



3.4 Voorbeelduitwerking 1: Flanken



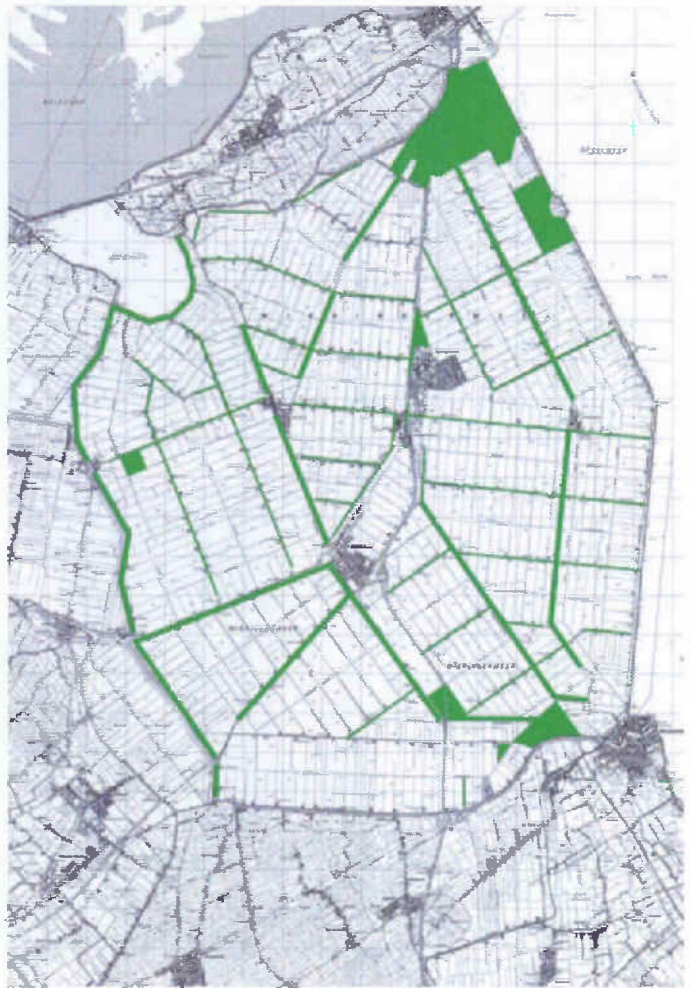
-  Glastuinbouw
-  Bedrijfsgebouw
-  Zichtpunt
-  Beplanting
-  Water
-  Weg
-  Plangrens

Kenmerken: Flanken

- inpassing op niveau van projectgebied
- gebaseerd op hoofdrichting beplanting (lijnen)

Bomenrijen flankeren de projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en het bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek. De bomenrijen spelen in op de kenmerkende bestaande bomenstructuren en hoofdrichtingen in de polder en sluiten zo op lichtvoetige wijze aan bij het landschap.

De bomen geven de glastuinbouw en het terrein voor agribusiness en logistiek een duidelijke begrenzing en interne zonering. Bewust wordt de 'Poort van de Wieringermeer' niet in het geheel door bomen omzoomd. Er wordt naar een transparante aansluiting gezocht op het aanliggende open landbouwgebied. In de flanken kunnen kleinere elementen worden ingepast zoals woningen of kantoren. Water wordt gecompenseerd langs de snelweg in combinatie met zichtlocaties.



Source: U.S. Census Bureau, 2000
Population: 2000
Area: 100 sq. miles
Density: 100 per sq. mile

Population: 100,000
Area: 100 sq. miles
Density: 100 per sq. mile

The map shows the distribution of the population in the area. The green areas represent the zones of interest. The map is a grid of streets and blocks. The coastline is on the left and top. The labels 'MAYAGÜEZ' and 'SANTO DOMINGO' are visible on the map.

3.5 Voorbeelduitwerking 2: Verband van boscomplexen

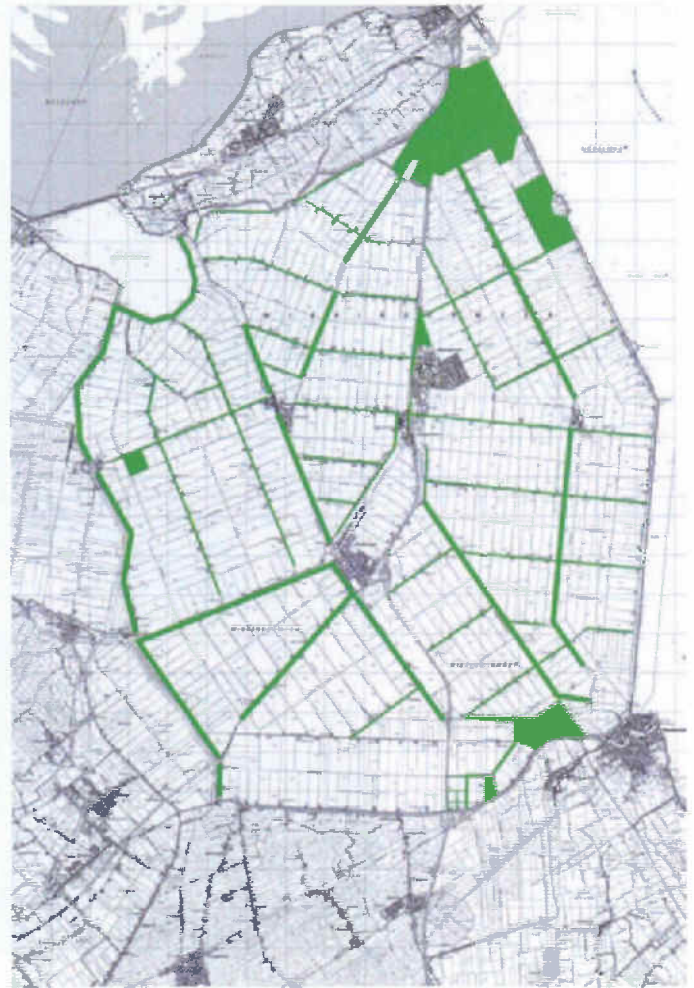


-  Glastuinbouw
-  Bedrijfsgebouw
-  Zichtpunt
-  Beplanting
-  Water
-  Weg
-  Plangrens

Kenmerken: Verband van boscomplexen

- inpassing op niveau Wieringermeer
- gebaseerd op verdraaiing van hoofdrichtingen

De inpassing van de ontwikkeling gaat uit van het definiëren van vlakken door een verband van grotere boscomplexen. De grote blokken markeren de verdraaiingen in het landschap en accentueren de opbouw en de maat van het landschap. Zo wordt de projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek krachtig opgenomen in het geheel van de polder. De voorgestelde toepassing van beplantingen sluit aan bij de wijze waarop de invulling van restructies rondom de bebouwingskernen in de Wieringermeer zijn opgelost. Ook is een parallel te trekken naar het Sluitgatbos; een boscomplex aan de rand van de polder met vergelijkbare maten. In de boscomplexen kunnen mogelijk bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De watercompensatie wordt ondergebracht in een verruimd slotenpatroon en/of in de boscomplexen (natte bossen).



Legend
 Scale
 North Arrow
 Source: ...

Figure 1: Map of the study area showing the location of the study area within the city of ...

The study area is located in the northern part of the city, following a grid-like pattern. The green highlighted areas are located in the northern and central parts of the city, following a grid-like pattern. The map includes labels for various streets and landmarks, such as 'Main Street', 'Central Park', and 'City Hall'. The green highlighted areas are located in the northern and central parts of the city, following a grid-like pattern.

3.6 Voorbeelduitwerking 3: Dijkzoombos



-  Glastuinbouw
-  Bedrijfsgebouw
-  Zichtpunt
-  Bepanting
-  Water
-  Weg
-  Plangrens

Kenmerken: Dijkzoombos

- inpassing op niveau van landschappen (Westfriesland vs. Wieringermeer)
- gebaseerd op accentuering van de randzone

Zonder schroom wordt het glas optimaal in het gebied gelegd. De ontwikkeling wordt als integraal onderdeel van agricultuur in de Wieringermeer beschouwd en zo open en bloot getoond. Naar het oude land wordt het zicht gesloten. De zuidelijke zone wordt begrensd door bomenrijen en boscomplexen. Hierdoor ontstaat een samenhangende gevarieerde dijkzoom. Op een overeenkomstige wijze als het Robbenoordbos wordt ook bos geplant op de plek waar de vaarten samenkomen. Deels kunnen daarin woningen worden ondergebracht en kan er gerecreëerd worden. Watercompensatie vindt in grote vijvers langs de snelweg plaats.

3.7 Voorbeelduitwerkingen functies in randen

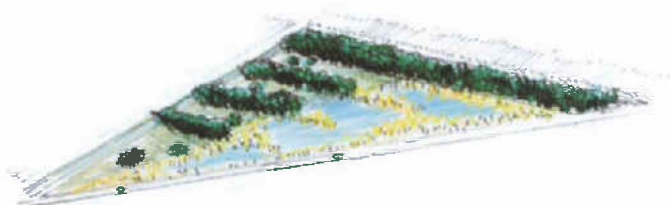
Door de optimale inpassing van glastuinbouw, agribusiness en logistiek ontstaan er in de voorbeelduitwerkingen overhoeken. Het is van belang deze ruimten een goede ruimtelijke inpassing te geven, zodat er sprake blijft van een goed en landschappelijk ontwerp. De hoeken kunnen met verschillende functies worden ingevuld. Hieronder is een aantal suggesties weergegeven.



1. een combinatie van wonen en groen



2. een combinatie van glastuinbouw gelieerde functies en wonen



3. een combinatie van natuur en waterberging



4. een uitwerking als agribusiness

4 En hoe nu verder... het ontwikkelingsproces

4.1 Interactief planproces

De ontwikkeling van de Poort van de Wieringermeer is een zaak van velen. Samenwerking Grontmij en B&G BV wil aan de hand van deze Ontwikkelingsvisie met de betrokken overheden en belanghebbende partijen in gesprek gaan en met hen het komende ontwikkelingsproces doorlopen.

Op dit moment heeft zich al een aantal ondernemers gemeld welke op termijn glasopstanden willen realiseren. Met deze ondernemers zullen concrete afspraken worden gemaakt, zodanig dat ook met hen in het interactief planproces gezamenlijk kan worden gewerkt aan de planvorming voor de te ontwikkelen locatie. De ondernemers spelen dus een belangrijke rol binnen het planproces.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

4.2 De eerste stap en de stappen daarna

Zoals reeds is aangegeven vormt de Ontwikkelingsvisie de eerste stap in een ontwikkelingstraject waarin verschillende procedures doorlopen moeten worden en diverse producten zullen worden opgeleverd. De belangrijkste mijlpalen zijn (zie ook bijlage 2):

- Ontwikkelingsvisie (november 2004)
- Startnotitie m.e.r. (december 2004)
- MER (medio 2005)
- Voorontwerp bestemmingsplan (mei 2005)
- Ontwerp bestemmingsplan (november 2005)
- Beeldkwaliteitplan (mei 2005)

4.2.1 Opstarten m.e.r. procedure

Om de projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en het bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek daadwerkelijk te realiseren moet allereerst de m.e.r.-procedure opgestart worden. Zo snel als mogelijk zal de Startnotitie m.e.r. in procedure gebracht worden, waardoor ook de procedures binnen het gemeentelijk apparaat daadwerkelijk gestart worden. De voorbeelduitwerkingen uit deze Ontwikkelingsvisie en de resultaten van de landschappelijke analyse zullen in de m.e.r.-procedure worden ingebracht. In de m.e.r.-procedure is de landschappelijke inpassing een van de aspecten waarvoor de effecten moeten worden bepaald.

4.2.2 Opstarten bestemmingsplanprocedure

De ambitie van de Samenwerking Grontmij en B&G BV is dat mei 2005 het voorontwerp bestemmingsplan gereed is en eind 2005 het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van dit plan zullen de daadwerkelijke werkzaamheden in het gebied gestart kunnen worden. Ook kunnen de ondernemers zich dan gaan vestigen.

4.2.3 Vervaardigen Beeldkwaliteitplan

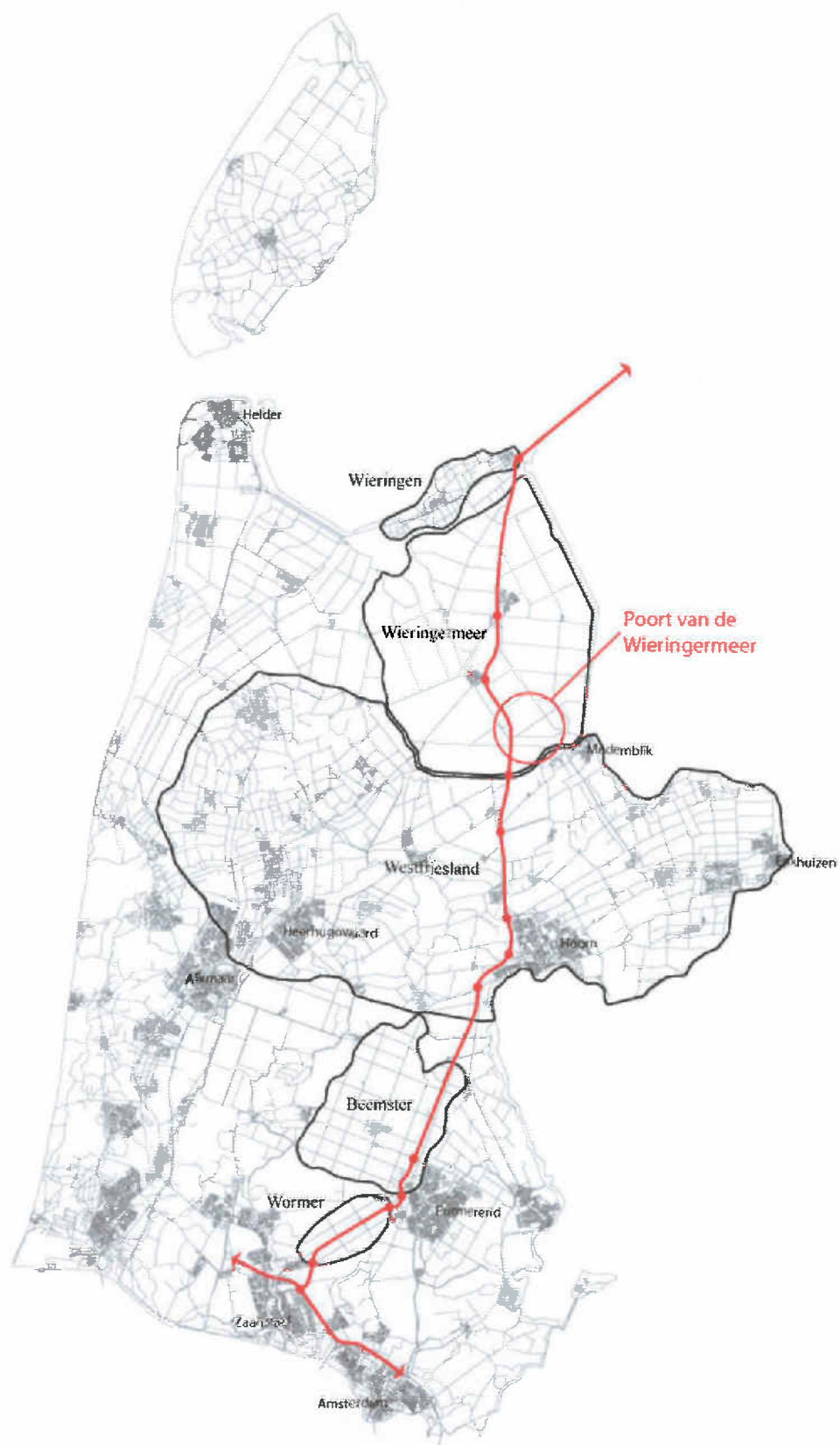
Er zal ook een beeldkwaliteitplan opgesteld worden. Het beeldkwaliteitplan vormt binnen het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord een verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het beeldkwaliteitplan zal sturing geven aan de uitstraling van de gebouwen, de inrichting van de kavels en de specifieke kwaliteitseisen met betrekking tot de invulling van het terrein. Door middel van het beeldkwaliteitplan zal de landschappelijke kwaliteit van het plangebied gewaarborgd blijven.

4.3 Duurzaamheid als uitgangspunt

Samenwerking Grontmij en B&G BV heeft het voornemen om actief te werken aan een duurzame ontwikkeling van de projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek. De Samenwerking is zich er van bewust dat duurzaamheid steeds meer een onontkoombare voorwaarde vormt voor het ontwikkelen van nieuwe locaties. Duurzaamheid voorkomt dat de steeds verder aanscherpende milieueisen een rem gaan vormen op de planvorming, de projectontwikkeling en het daadwerkelijk vestigen van ondernemers. Voor de ondernemers biedt een duurzame gebiedsontwikkeling goede mogelijkheden om aan milieueisen te voldoen en tegelijk economisch door te ontwikkelen.

Het opzetten van een gezamenlijke parkmanagement-organisatie voor de projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek wordt door het ontstane schaalniveau mogelijk. Samenwerking Grontmij en B&G BV hanteert dan ook als uitgangspunt dat een parkmanagement-vereniging wordt opgericht. De invulling en taken van een dergelijke vereniging dienen, in nauw overleg met de ondernemers, in een later stadium vorm te krijgen. Er zal nadrukkelijk aansluiting worden gezocht bij het parkmanagement dat is opgezet voor het regionale bedrijventerrein Robbenplaat in de Wieringermeer. Die aansluiting kan gevonden worden in bijvoorbeeld een gezamenlijke inkoop van energie, gezamenlijke afvalinzameling of een gezamenlijke beveiligingsdienst.

Bijlage 1: Landschapsanalyse



Ligging

De Wieringermeer is gelegen in de kop van Noord-Holland. Het is een landbouwpolder, de eerste van de IJsselmeerpolders. De Poort van de Wieringermeer is gelokaliseerd in het zuiden langs de A7, dicht tegen de Westfriesche omringdijk aan, de grens met het Oude Land. De Poort is een ontwikkeling die qua omvang het Robbenoordbos overtreft: de grootste 'vlek' in een van oorsprong open polder.

De ligging aan de snelweg en de omvang van de Poort, maakt van dit Agribusiness en Glastuinbouw terrein een plek van regionale, provinciale en wellicht nationale betekenis. Een goede reden om een zorgvuldige en overwogen ruimtelijke inpassing te ambiëren. Daarbij moet gelet worden op wat de 'Poort' verteld over de Wieringermeer. De verschillende entrees en hoeken van de Wieringermeer geven namelijk op eigen wijze inzicht in de polder:

- Robbenoordbos (besloten / natuur);
- Amstelmeer (open / natuur);
- Schagerweg (open, agrarisch);
- Alkmaarscheweg (open / agrarisch) en
- straks de 'Poort van de Wieringermeer' (besloten / agrarisch).

Historie

Wieringermeer

De Wieringermeer is rond de jaren '30 aangelegd. Daarvoor was dit gebied nog Zuiderzee, begrensd door de Westfriesche omringdijk, de Waardpolder, de Oostpolder en het eiland Wieringen. De Wieringermeer is de kleinste van de vier IJsselmeerpolders. Bij het maken van het verkavelingsplan is duidelijk rekening gehouden met de ondergrond (hoogteligging en samenstelling bodem) die men destijds aantrof. Om vervoer van landbouwproducten mogelijk te maken is een kanalenstelsel aangelegd, dat tevens dienst doet als afwatering. De kanalen sluiten aan op de kanalen van het 'vaste land'. Midden in de polder liggen drie dorpen: Wieringerwerf, Slootdorp en Middenmeer. Na de oorlog werd de kern Kreileroord daaraan toegevoegd. De Wieringermeer viel droog in 1930. De dorpen in de Wieringermeer liggen op loopafstand van elkaar, omdat in die tijd nog niet iedereen een fiets had en auto's waren er toen bijna niet. De Wieringermeer heeft twee gemalen: 'Leemans' bij Den Oever en gemaal 'Lely' bij Medemblik. De Wieringermeer is een landbouwpolder. Het is een uitgestrekt gebied met akkers, doorsneden door kanalen en er is weinig bos aangeplant. Voor de inrichting van de polder had men niet veel geld en alles werd zo eenvoudig mogelijk gehouden. De winning van de nieuwe landbouwgrond was de belangrijkste reden om de Wieringermeer droog te leggen.

Cultuurwaarden Wieringermeer

(Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland)

De gehele polder is aangegeven als gebied met historisch geografisch hoge waarde. Er bevindt zich een groot aantal historisch-geografisch waardevolle lijnen. Van zeer hoge waarde zijn alle wegen (de Westerdijk, Medemblikker Sluisweg, Oudelandeweg en het Wagenpad), de Westfriesche Vaart en de Medemblikkervaart. Van hoge waarde zijn de Oudelandertocht, de kleine tocht en de Wagentocht. Ook Middenmeer is van hoge waarde. Direct rondom de projectlocatie bevinden zich volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland verder geen Rijksmonumenten, archeologische of bouwkundige waarden. Toch kan een aantal bijzondere

elementen worden genoemd: het gemaal Lely is een erg markant punt in dit gebied, de Westfriesche Vaart vormt een zichtas voor de kerktoren in Medemblik en de boerderijen van de Wieringermeer zijn planmatig gebouwd (ontworpen door Grandpré Molière).

West Friesland

(Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland)

Aangezien de Poort van de Wieringermeer pal tegen de Westfriesche Omringdijk gelegen is, wordt ook de cultuurhistorische waarde van West-Friesland aangegeven, gericht op het direct omliggende gebied. Van zeer hoge waarde zijn de stad Medemblik en het dorp Twisk en ook de Westfriesche Omringdijk. Ten westen van de A7 liggen weilanden met een hoge cultuurhistorische waarde. Hoge waarde hebben Opperdoes en de kleiputten aan de voet van de Westfriesche Omringdijk.

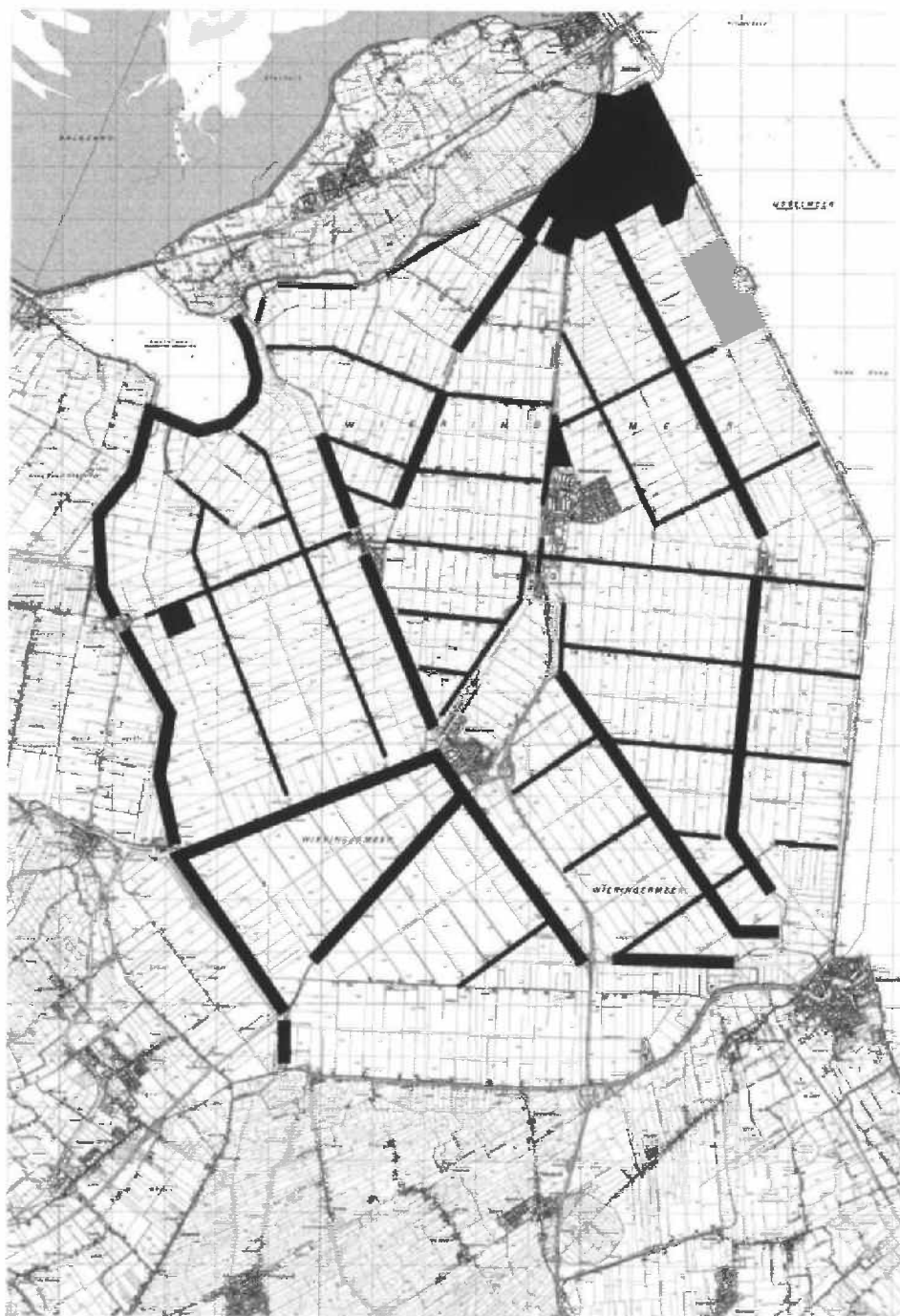


Beplanting

De polder moest destijds bewoonbaar worden gemaakt. Na vaststelling van het verkavelingsplan is een plan gemaakt voor de bebouwing en de beplanting. Dit is gedaan door de Stedenbouwkundige Grandpré Molière en door de Landschapsarchitect Bijhouwer. De beplanting werd bepaald op basis van de grondsoort. In de Wieringermeer is voornamelijk sprake van laanbeplanting. Deze wordt vooral gevonden langs de vaarten en wegen. Verder zijn de restruimten rond de bebouwingskernen opgevuld met beplanting. Belangrijk in het totaalbeeld van de polder zijn de erfbeplantingen. De samenstelling daarvan is destijds op de ontwerptafel bedacht; maakbaarheid tot in de details.

In de Wieringermeer zijn twee bossen gelegen: het Robbenoordbos en het Sluitgatbos. Het eerste bos is gepland en ligt op grofzandige bodem. Dit bos vormt onder andere een handige ruimtelijke oplossing voor de veelheid van richtingen in de verkaveling en het samenkomen van een aantal vaarten op deze locatie; restruimten en onbruikbare gronden krijgen zo een functionele invulling. Het Sluitgatbos is aangelegd na een dijkdoorbraak. De gronden waren door deze doorbraak ongeschikt geworden voor een agrarische functie en werden daarom beplant. Beide bossen hebben nu een recreatieve en ecologische functie.

In het plangebied is beplanting aangelegd rondom de Aardgaslocatie en de Stortplaats, ook is er sprake van erfbeplantingen en lijnbeplantingen langs de Westfriesche Vaart / Medemblikkersluisweg, de Medemblikker Vaart / Medemblikkerweg en langs het Wagenpad. Langs de A7 is een aantal blokken met beplanting aangebracht ter hoogte van de kruising met de Westfriesche Vaart en in de bocht in de A7 die naar het westen afbuigt.



Water

Binnen de Wieringermeer worden vier afdelingen onderscheiden. Het water wordt voornamelijk uitgeslagen op de Waddenzee, nabij Wieringen (gemaal Leemans). Onder extreme omstandigheden wordt tevens water uitgeslagen op het IJsselmeer nabij Medemblik (gemaal Lely).

Binnen de Wieringermeer worden 5 peilgebieden onderscheiden (zie tabel 1).

Tabel 1 Waterpeilen in Wieringermeer

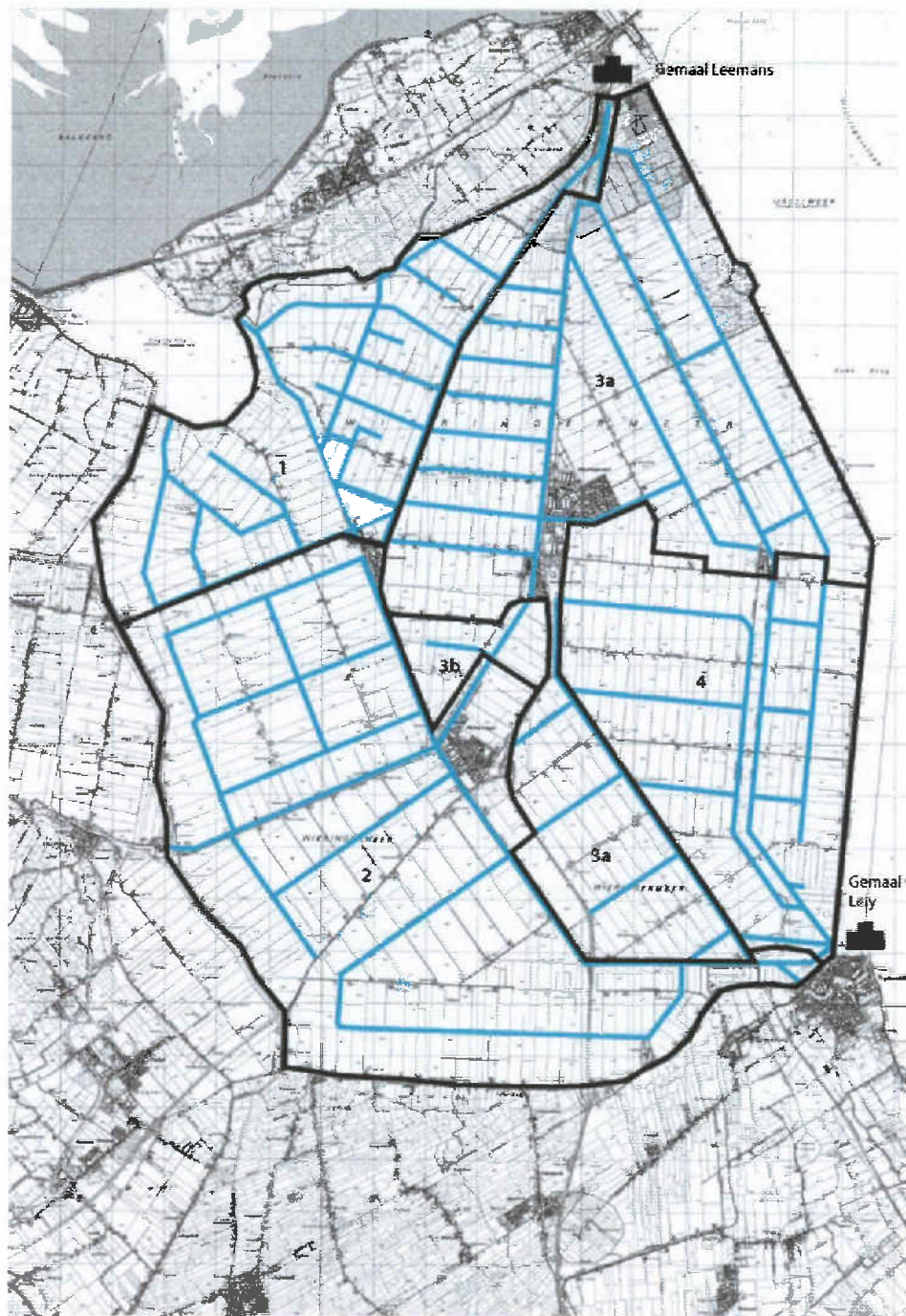
Afdeling	Peilvak	Zomerpeil (m NAP)	Winterpeil (m NAP)
I	1	-4,60	-4,60
II	2	-5,40	-5,30
III	3a	-6,10	-6,10
III	3b	-6,10	-5,70
IV	4	-6,60	-6,60

Binnen het plangebied bevinden zich twee peilgebieden. Het zuidelijke deel (ten zuiden van de Medemblikker Sluisweg) bevindt zich in peilgebied 2 (streefpeil -5,30 / -5,40 m). Het noordelijk deel bevindt zich in peilgebied 3a (streefpeil -6,10 m).

Ontwatering van de percelen vindt plaats door middel van drainage. De drainage watert af op de kavelsloten. Via tochten (Oudelandertocht en Wagentocht) en vaarten (Westfriesche Vaart en Medemblikker Vaart) wordt het water verder afgevoerd richting het gemaal. Tegen de Westfriesche Omringdijk aan wordt door middel van greppels ontwaterd, de greppels voeren alleen in natte perioden water af.

In het gehele plangebied is sprake van een kwelsituatie. Dit is het gevolg van een regionale grondwaterstroming in de richting van de diep gelegen Wieringermeer. In het zuidelijk deel van het plangebied is tevens sprake van lokale (dijkse kwel) vanuit het oude land (het maaiveld in West-Friesland ligt circa twee meter hoger dan in het plangebied).

Binnen het plangebied is thans het grootste deel van het oppervlak onverhard. Bij herinrichting van het gebied waarbij het oppervlak aan verhardingen toeneemt, moet compensatie van oppervlaktewater plaatsvinden. De wijze waarop en de hoeveelheid daarvan zal nog nader worden besproken met het Hoogheemraadschap.



Wegenstructuur

De A7 heeft ter hoogte van de Westfriesche omringdijk een op- en afrit. Deze op- en afrit heeft vooral een functie om het direct omliggende gebied een aansluiting te geven op de snelweg. De volgende op- en afrit is ter hoogte van Middenmeer. Vanuit de regio zijn de Medemblikkerweg (N240) en de weg onder langs de Westfriesche Omringdijk (N239) van belang. Het plangebied zelf wordt ontsloten door de Medemblikkersluisweg, het Wagenpad, de Oudelandeweg en de Koggenrandweg.



Hinderzones, veiligheidszones, beperkingen en ruimtelijke planvorming

De volgende hinderzones worden onderscheiden:

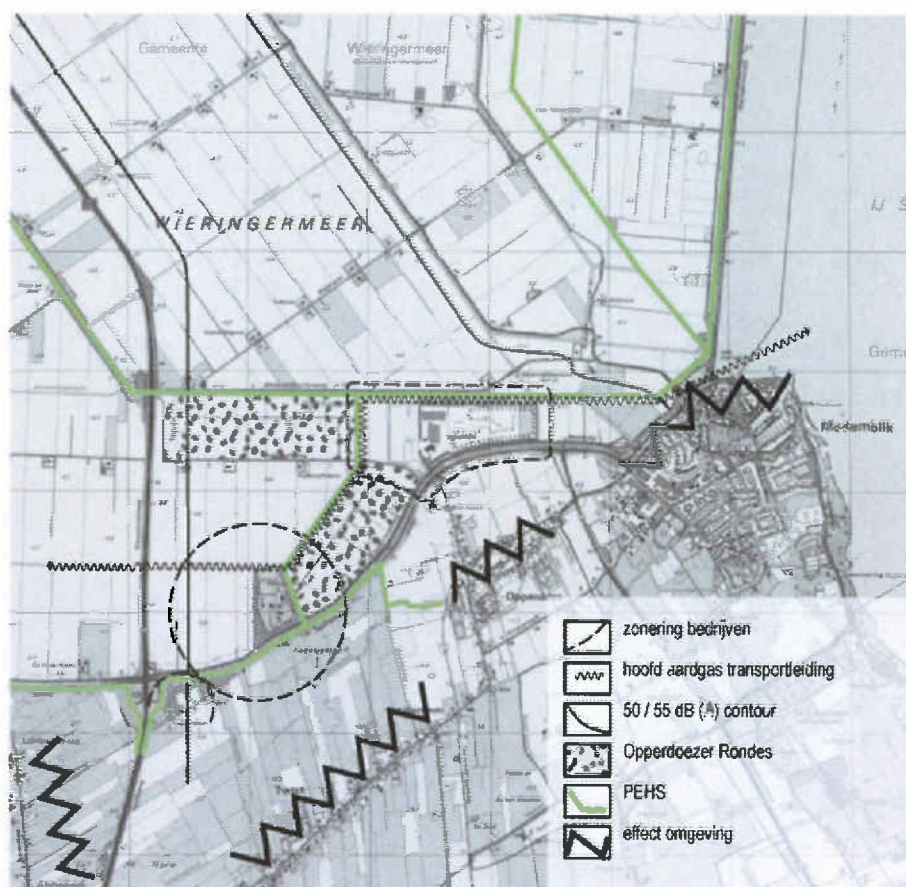
- De 50/55 dbA-contour langs de A7 en de Medemblikkerweg.
- De zonering van de vuilstort, de aardgaslocatie en de grasdrogerij. Binnen deze zonering mogen geen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden opgericht.

Er is een veiligheidzone (belemmerde strook) rondom de regionale leidingstrook / hoofdaardgastransportleiding die door het gebied loopt vanaf de aardgaslocatie, 5 meter vanuit het hart van deze leiding mag niet worden gebouwd.

Ook worden beperkingen opgelegd door:

- De ontwikkeling van het Agribusiness en Glastuinbouw terrein zelf, de te ontwikkelen bedrijvigheid heeft effect op de omgeving. De meest belangwekkende bebouwingen zijn die van Medemblik, Opperdoes, en Twisk.
- De Opperdoezer rondes; in een gedeelte van het gebied worden deze aardappels geteeld, voor de teelt van deze aardappels is aparte regelgeving van toepassing (onder andere quotum, vastgelegde locaties voor teelt). De ontwikkeling van de projectlocatie laat deze gronden 'met rust'. De teelt van de aardappels kan gewoon doorgaan.

Er moet rekening gehouden worden met een door het plangebied geplande ecologische verbinding voor het otterproject. Ook de Westfriesche Vaart maakt onderdeel uit van de PEHS (Provinciale Ecologische Hoofdstructuur). Daarnaast wordt in het streekplan een mogelijke reservering voor 40 hectare durfsport gemaakt.



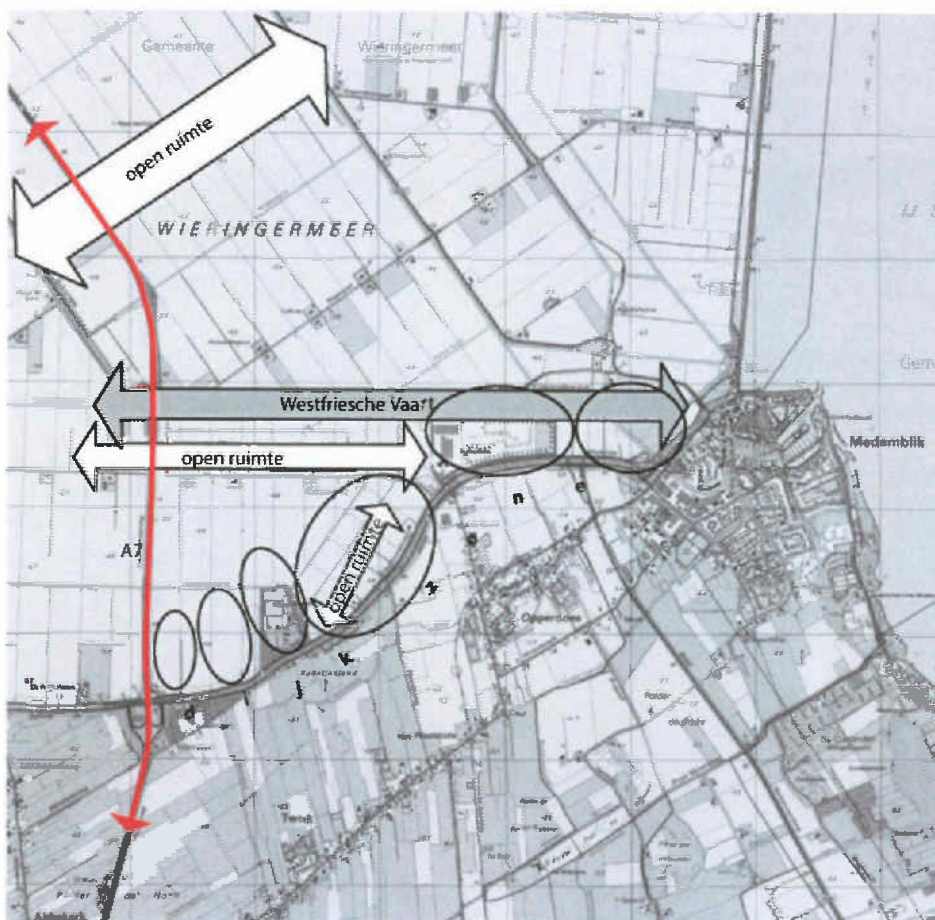
Conclusie analyse

Hoofdzonering

Door alle thema's over elkaar heen te leggen ontstaat een zonering, die beperkingen en mogelijkheden oplegt aan de ontwikkeling van het agrocomplex. De volgende zones zijn te onderscheiden: de A7, de Westfriesche Vaart, de open ruimtes die het studiegebied in onderdelen uiteenleggen, en de dijkzone (het gebied ingeklemd tussen de Westfriesche Omringdijk en de Oudelandertocht). De hoofdzonering geeft een eerste raamwerk waarbinnen de Poort van de Wieringermeer ontworpen moet worden.

De zones zijn opgebouwd uit volgende elementen:

- A7: optimale aansluiting op het landelijke wegennet, de zichtlocatie en beeldvorming, geluidcontour.
- De Westfriesche Vaart: hoge cultuurhistorische waarde, zicht-as, vaarweg, scheiding van peilgebieden, de beplanting die langs de vaart staat, de structurerende werking in het landschap, de markering van de verspringing van verkavelingsrichting, PEHS.
- Open ruimtes: Opperdoezer rondes.
- Dijkzone: grote cultuurhistorische waarde van de Westfriesche Omringdijk, aardgaslocatie en hinderzones, vuilstort en hinderzone, otterverbinding, Opperdoezer rondes (overlap met open ruimtes).



Ontstaansgeschiedenis

Aan alles wat --Wieringermeer- heet, wordt waarde toegekend. Daarbij moet vooral gedacht worden aan beplantingsstructuren, watergangen en verkavelingspatroon. Zorgvuldigheid bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen is geboden, waarbij les moet worden getrokken uit de wijze waarop de polder oorspronkelijk is ontworpen. In de voorbeelduitwerkingen moet dat op een aantal manieren vertaald worden.

Water

De bestaande waterstructuren moeten zoveel mogelijk in tact worden gelaten. Aan de zuidkant van het terrein kan geen water worden gegraven vanwege de kwelsituatie. In het ontwerp moet ruimte voor water worden gezocht. De wijze waarop en de hoeveelheid daarvan hangt af van de verdere planvorming. In de voorbeelduitwerkingen moeten verschillende opties worden aangegeven.

Wegen

De grootschalige ontwikkeling behoeft geen uitgebreid wegennetwerk. Daarom kan goed aansluiting gezocht worden bij de bestaande wegenstructuur.

Voor het zuidelijk deel van het gebied (nabij de afslag van de A7) waar vooral agribusiness zich zal vestigen en waar dan ook veel verkeersbewegingen te verwachten zijn, is wel nieuwe infrastructuur nodig. Vanwege de scheiding die de Westfriesche Vaart aanbrengt is het in de toekomst mogelijk noodzakelijk een meer efficiënte ontsluiting (nieuwe brug) te vinden van de noordzijde van het plangebied. De huidige ontsluitingsmogelijkheden voldoen vooralsnog.

Bijlage 2: Ontwikkelingsproces

