Beeldkwaliteitsplan
Agriport A7



Agriport A7

Grontmij

Beeldkwaliteitsplan Agriport A7

Definitief

Agriport A7 BV

Grontmij Nederland bv

Alkmaar, 21 december 2005

Verantwoording

Titel	Beeldkwaliteitsplan Agriport A7
Projectnummer	197489
Documentnummer	303750
Revisie	3
Datum	21 december 2005
Auteur(s)	A. Eijsackers, D. de Vries
e-mail adres	durk.devries@grontmij.nl
Gecontroleerd	D. de Vries
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd	R. Meijer
Paraaf goedgekeurd	

Inhoudsopgave

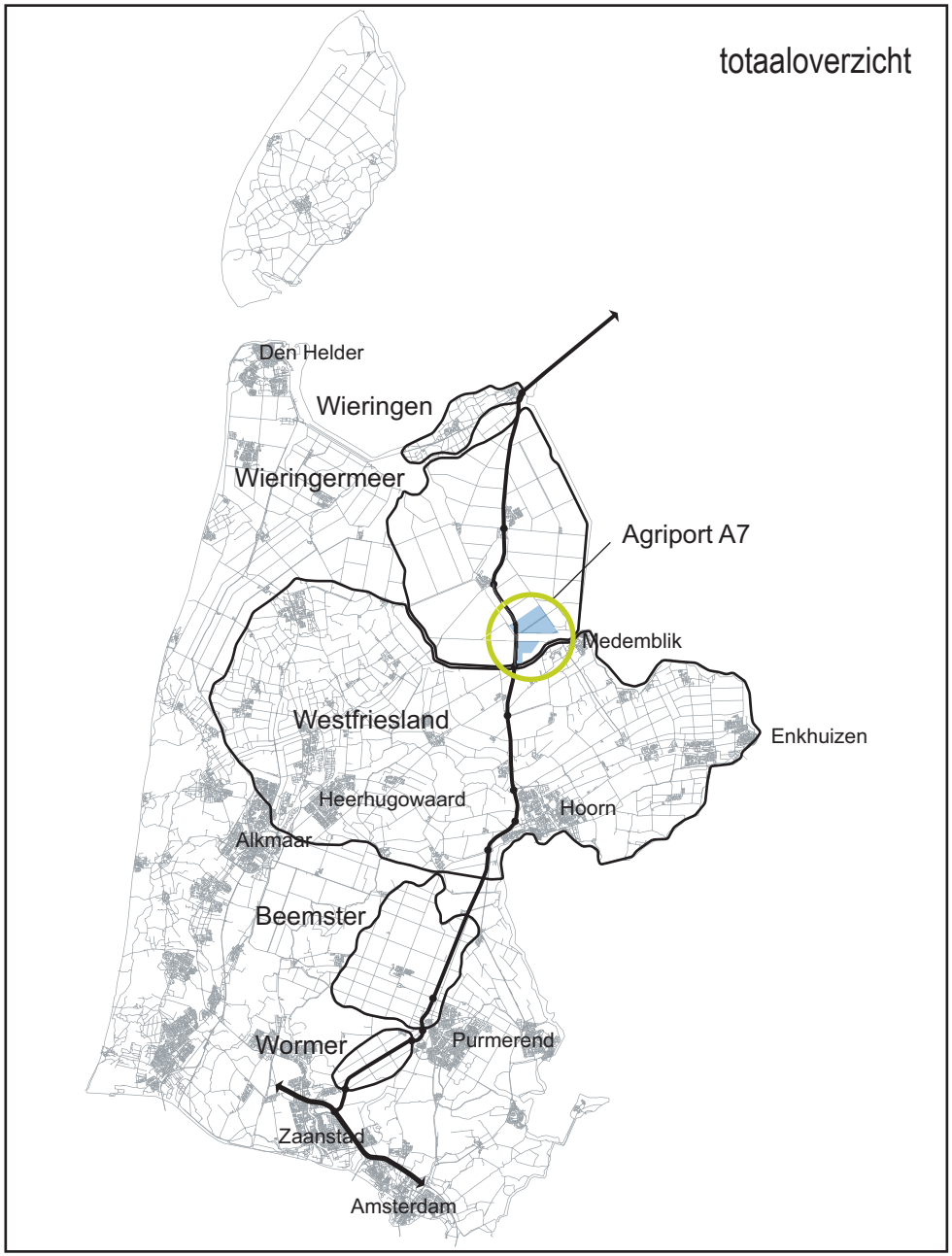
1 Inleiding 9
1.1 Waarom een beeldkwaliteitsplan? 9
1.2 Het doel en de inhoud 11
1.3 Opbouw rapportage 11

2 Agriport A7 13
2.1 Moderne en grootschalige ontwikkeling 13
2.2 Locatie Wieringermeer 15
2.3 Ruimtelijke uitgangspunten voortkomend uit het programma 17
2.4 Beperkende randvoorwaarden uit de omgeving 17

3 Ruimtelijke planopbouw: de Wieringermeer als inspiratiebron 19
3.1 Doorontwikkelen aan de Wieringermeer 19
3.2 Ordeningsprincipes 21
3.3 Bebouwingskarakteristieken 31
3.4 Inpassing in de wijdere omgeving 33

4 Planbeschrijving 37
4.1 Plangebied Agriport A7 37
4.1.1 Algemeen 37
4.1.2 Planopzet 39
4.1.3 Snijlijnen 41
4.1.4 Resthoeken 41
4.2 Het Glas 43
4.3 ‘Het Venster’ 47
4.4 Nova-Granpré 49
4.5 Agribusinesscomplex 51

5 Voorbeelduitwerkingen 53


totaaloverzicht
Den Helder
Wieringen
Wieringermeer
Agriport A7
Medemblik
Westfriesland
Enkhuizen
Heerhugowaard
Hoorn
Alkmaar
Beemster
Wormer
Purmerend
Zaanstad
Amsterdam

1. Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Agriport A7. Agriport A7 is een projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek. Het project ligt, de naam zegt het al, aan de A7 in het zuiden van de Wieringermeerpolder, op minder dan 30 minuten rijden vanaf Amsterdam en moet gaan voldoen aan alle bedrijfseconomische eisen die moderne (glas)tuinbouw en de overige functies aan de inrichting stellen.

Het gaat om een grootschalige ontwikkeling. De minimale kavelgrootte in het glastuinbouwgebied is 20 hectare bruto oppervlak, maar er zijn kavelafmetingen tot > 100 ha mogelijk. Het totale planoppervlak is ruim 550 ha. Een ambitieus en grootschalig plan dus, waarbij een zorgvuldige en verantwoorde inpassing in het landschap van de Wieringermeer op zijn plaats is.

1.1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord geeft de Provincie Noord-Holland gemeenten veel vrijheid om ruimtelijke ontwikkelingen als Agriport A7 tot stand te brengen. In ruil voor deze vrijheid stuurt provincie daarbij op de kwaliteit via beeldkwaliteitsplannen. Dit houdt in dat bij nieuwe uitbreidingen van woningbouw, bedrijventerreinen of recreatiegebieden het verplicht is een plan op te stellen dat een goede landschappelijke inpassing garandeert. De provincie toetst de beeldkwaliteitsplannen aan het beleid op het gebied van cultuurhistorie en landschap.

1.2 Het doel en de inhoud

Provincie wil door middel van het beeldkwaliteitsplan er voor zorgdragen, dat vanuit de identiteit van het betreffende gebied, bij nieuwe ontwikkelingen de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en/of worden versterkt.

Het beeldkwaliteitsplan is in dezen een middel om een betere onderbouwing van ruimtelijke plannen te krijgen. Het beeldkwaliteitsplan zal worden opgenomen in de plantoelichting van de benodigde planologische/juridische procedures.

In het beeldkwaliteitsplan dient verantwoording te worden afgelegd ten aanzien van vijf onderdelen:

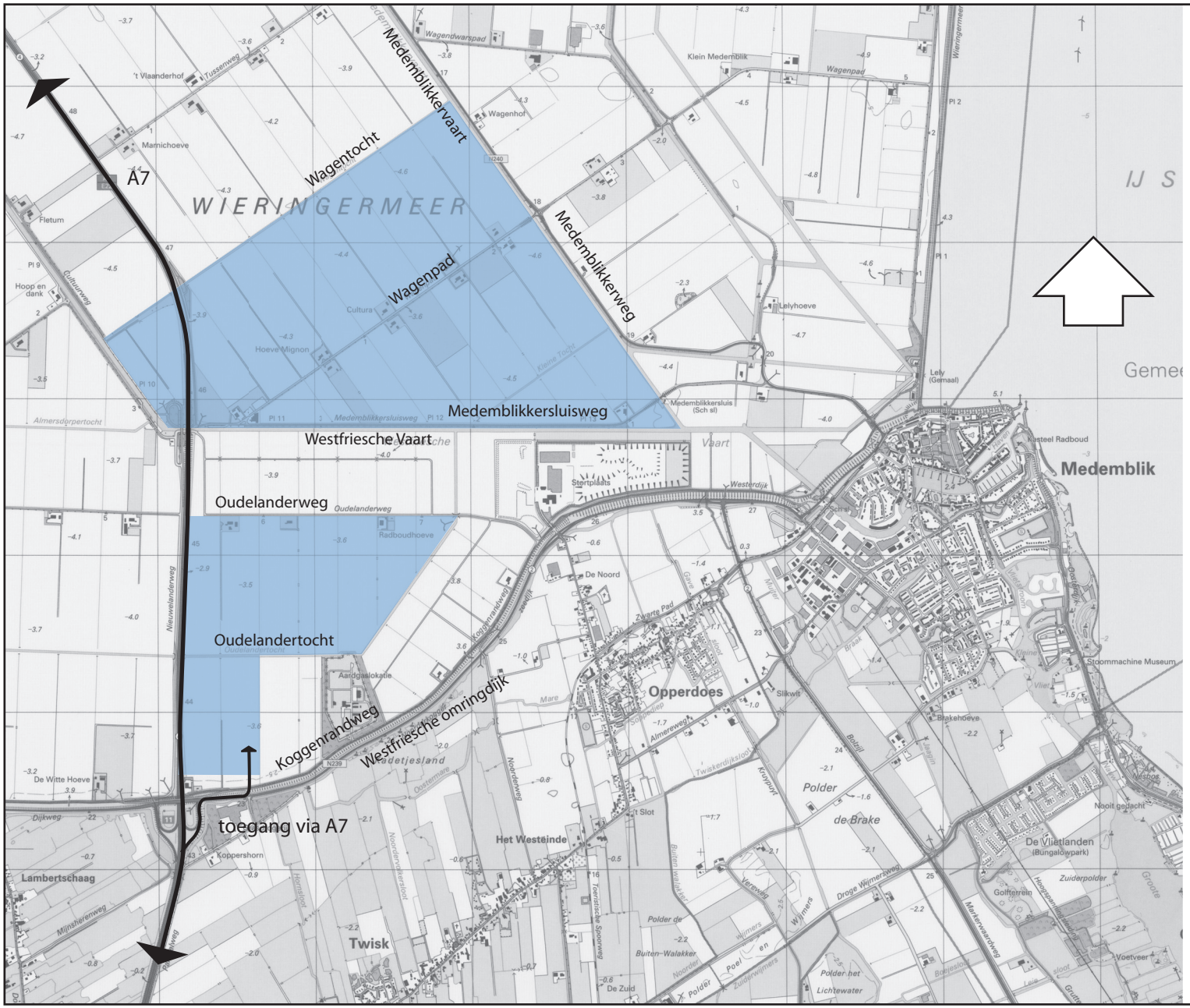
- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek;
- inpassing van het plangebied in een wijdere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Als vervolg op dit beeldkwaliteitsplan zijn de beeldkwaliteitseisen verder uitgewerkt in de Welstandsnota Agriport A7 (Grontmij, 21 december 2005, documentnummer 304326). Dit document wordt gebruikt als toetsingsmiddel door de gemeente en door de welstandscommissie.

1.3 Opbouw rapportage

In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van Agriport A7 in relatie tot deze vijf onderdelen. Eerst zullen kort de ontwikkeling in het algemeen beschreven worden en de ruimtelijke uitgangspunten die van belang zijn bij de landschappelijke inpassing voortkomend uit het programma van Agriport A7. In de daaropvolgende hoofdstukken zal uiteengezet worden op welke wijze Agriport A7 landschappelijk wordt ingepast. Hierbij komen de vijf bovengenoemde onderdelen alle aan bod. Vervolgens wordt het plan verder toegelicht en wordt dieper ingegaan op een aantal aspecten met betrekking tot de inpassing.

Ten behoeve van het opstellen van het beeldkwaliteitsplan Agriport A7 heeft overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar ‘Agriport A7 BV’, de gemeente Wieringermeer en de Provincie Noord-Holland.


A7
Wagentocht
Medemblikkervaart
WIERINGERMEER
Wagenpad
Medemblikkerweg
Medemblikkersluisweg
Westfriesche Vaart
Oudelanderweg
Oudelandertocht
Koggenrandweg
Westfriesche omringdijk
toegang via A7
IJ S
Medemblik
Opperdoes
Twisk
Het Westeinde
Lambertschaag
Polder
de Brake

plangebied

2. Agriport A7

Projectomvang: 550 ha

440 ha	bruto glastuinbouw
80 ha	bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek
17 ha	kleinschalige bedrijvigheid en recreatie
13 ha	wooncluster

Agribusiness

De clustering van grootschalige glastuinbouw zal tot gevolg hebben dat er in het gebied vraag ontstaat naar de verwerking, verpakking, de handel en de logistiek van de producten. Gezamenlijke exploitatie van sorteer- en verpakkingsmachines, het wassen van fust en het gezamenlijke gebruik van koelhuizen voor opslag van product kan de kosten per eenheid product verminderen en daarmee de concurrentiepositie van de regio versterken. Daarnaast zal er vraag ontstaan naar ondersteunende diensten zoals mechanisatie, toeleveranciers, keuringsdiensten en duurzame energie.

Logistiek

Distributie, transport en logistiek zijn de afgelopen decennia uitgegroeid tot vitale onderdelen van het agrocluster. Een op de drie vrachtwagens op de weg in Nederland rijdt inmiddels in dienst van het agrocluster. De verwachting is dat dit de komende 20 jaar nog sterk zal toenemen. Het grote productievolume in het gebied maakt een verregaande samenwerking mogelijk op het gebied van clustering van transportbewegingen. Deze clustering van activiteiten levert een sterke vermindering van de transportbewegingen op. Daarom geldt het project als voorbeeldproject voor het Platform Agrologistiek en heeft minister Veerman het startsein voor de bouw gegeven.

2.1 Moderne en grootschalige ontwikkeling

Agriport A7 omvat een moderne projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw en een bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek. Modern, omdat bij de ontwikkeling van Agriport A7 naar duurzame en nieuwe vormen van bedrijfsvoering wordt gezocht. Grootschalig, vanwege de clustering en aaneenschakeling van agrarisch georiënteerde bedrijven in een gebied dat mogelijkheden biedt die op geen enkele andere glastuinbouwlocatie aanwezig zijn.

In 2004 waren er in Nederland ruim 9600 glastuinbouwbedrijven, die in totaal 10650 ha kassen in gebruik hadden, met een gemiddelde bedrijfsomvang van ruim 1 hectare. Een groot aantal ondernemers is van mening dat een schaalvergroting tot 20 ha of meer per bedrijf nodig is om de concurrentiepositie van de sector te behouden en te versterken. Met schaalvergroting kunnen grote efficiencyvoordelen worden behaald op het gebied van arbeid, planmatige teelt, automatisering en energie-inkoop. Deze ondernemers zien hun kansen op Agriport A7 in Wieringermeer.

De Wieringermeerpolder beschikt over een voor Nederland unieke grootschalige verkaveling. De kavelgrootte bedraagt in de regel 250 x 800 meter (20 ha); een grootte die een goed uitgangspunt vormt voor de bouw van grote, efficiënte glastuinbouwbedrijven met groeipotentie. Daarnaast beschikt Wieringermeer over een relatief hoge lichtintensiteit (10% hoger dan het oosten van het land) en heeft het vanwege de ligging tussen het IJsselmeer en de Noordzee een relatief zacht klimaat. Ideale omstandigheden voor de teelt van vruchtgroenten.

De projectlocatie wordt tot ontwikkeling gebracht in het zuiden van Wieringermeer, ten oosten van de rijksweg A7 en omvat in totaal een oppervlak van 550 ha, bestaande uit o.a. glastuinbouw en bedrijventerrein. De ontwikkeling van de combinatie glastuinbouw en agribusiness en logistiek heeft een efficiënte verwerking en verzending van producten tot gevolg.

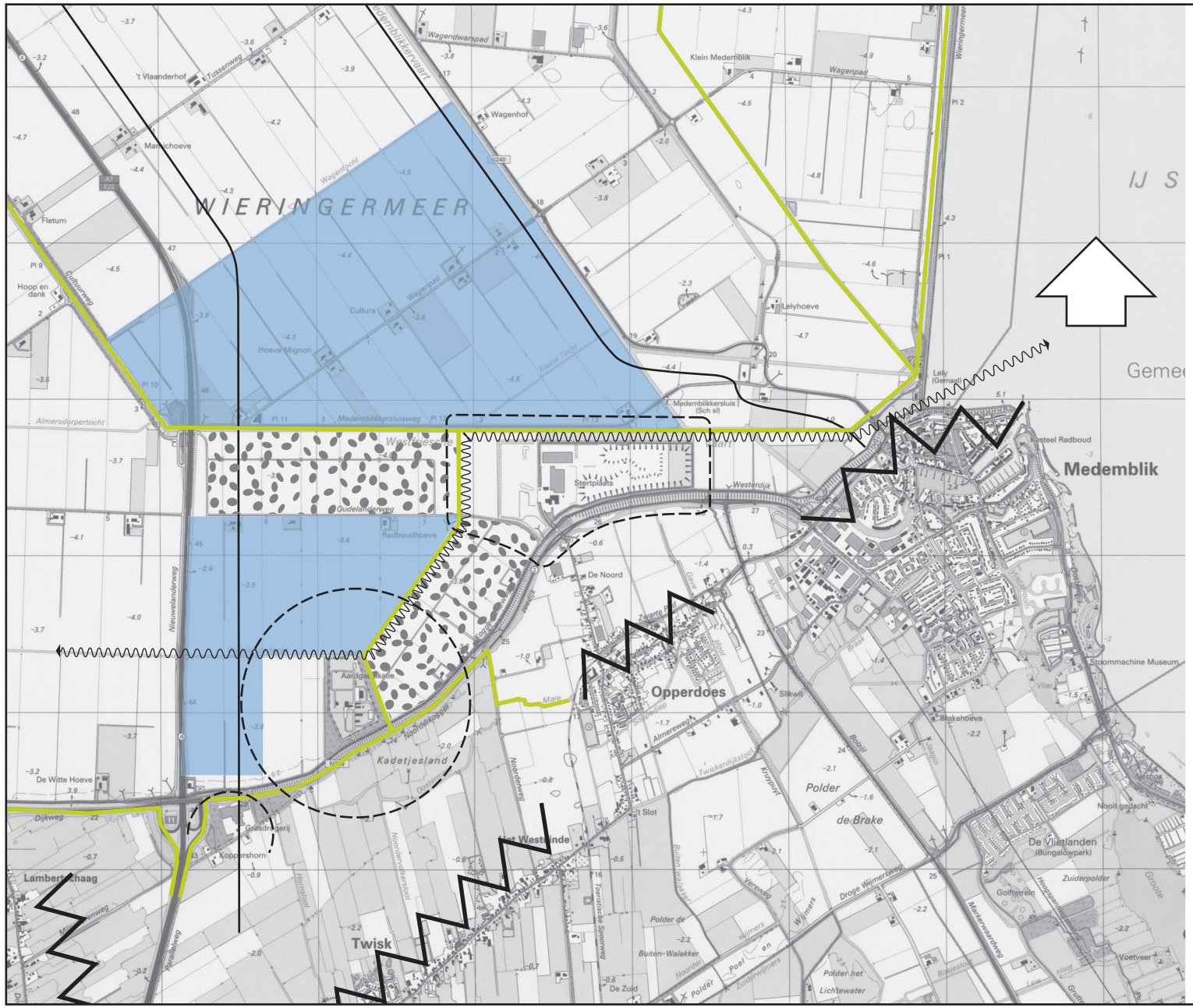
Agriport A7 levert een grote positieve bijdrage aan de regio wat betreft de werkgelegenheid en het creëren van een economische impuls. De uitdaging is het verwezenlijken van een optimale bedrijfsvoering en dit te combineren met een goede ruimtelijke inpassing. Kortom, een gezond spanningsveld dat bij een juiste behandeling kan leiden tot een vitaal landschappelijk geheel.

2.2 Locatie Wieringermeer

Er is bewust voor gekozen om de ontwikkeling van grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek plaats te laten vinden in Wieringermeer. Wieringermeer is vanuit diverse gezichtspunten zeer geschikt voor de ontwikkeling van deze specifieke functies. Hieronder nog even alle voordelen op rij:

- 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; 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;

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.



globale randvoorwaarden

- zonering bedrijven
- hoofd aardgas transportleiding
- 50 / 55 dB (A) contour
- Opperdoezer Rondes
- PEHS
- effect omgeving

2.3 Ruimtelijke uitgangspunten voortkomend uit het programma

Optimalisatie van de bedrijfsvoering is van doorslaggevende betekenis voor het welslagen van het project. Niet alleen weg- maar ook energie- en waterinfrastructuur worden met veel zorg ontworpen en op maat gemaakt voor de specifieke eisen die Agriport A7 stelt. In ruimtelijk opzicht worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grote eenheden

Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord geeft aan dat Agriport A7 zich moet onderscheiden door de grootschaligheid. De verwachte maat van de voorgestane ontwikkelingen en de rationele bedrijfsvoering die er aan ten grondslag ligt, vragen om een robuust plan. De glastuinbouwbedrijven beslaan een oppervlakte van minimaal 20 ha en kunnen meer dan 100 ha groot worden. De eenheden zijn rechthoekig van vorm.
Het bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek heeft behoefte aan kavels beginnend vanaf circa 3000 m² mogelijk oplopend tot circa 10 ha.

Efficiënt gebruik van de ruimte

Er is ruimte nodig voor kleinschalige functies (waterbassins, waterberging, hoogspanningsinfra, groen en gebouwen). Deze worden in restruimten op de glastuinbouwkavels ingepast. Daarnaast is ruimte nodig voor woningbouw ten behoeve van de huisvesting van leidinggevende personen in de glastuinbouw van Agriport A7.

Flexibiliteit

De wijze en het tempo van de ontwikkeling kunnen op dit moment niet volledig voorzien worden. Daarom is een ruime opzet nodig om op deze wijze de flexibiliteit in het plan te behouden.

Agrarisch beeldmerk

De grootschalige ontwikkeling vraagt om een inspanning die recht doet aan de Wieringermeerpolder 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. Agriport A7 wordt een beeldmerk voor Wieringermeer. Aandacht moet worden besteed aan het creëren van zichtlocaties en de architectonische kwaliteit daarvan.

Ontsluiting

De ontsluiting vanaf de snelweg A7 wordt via de afslag Medemblik aan de zuidzijde van het complex gerealiseerd. De bestaande coupure in de Westfriesche Omringdijk zal de entree van het bedrijventerrein vormen. Voor de interne ontsluiting van de projectlocatie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van reeds aanwezige wegen.

2.4 Beperkende randvoorwaarden uit de omgeving

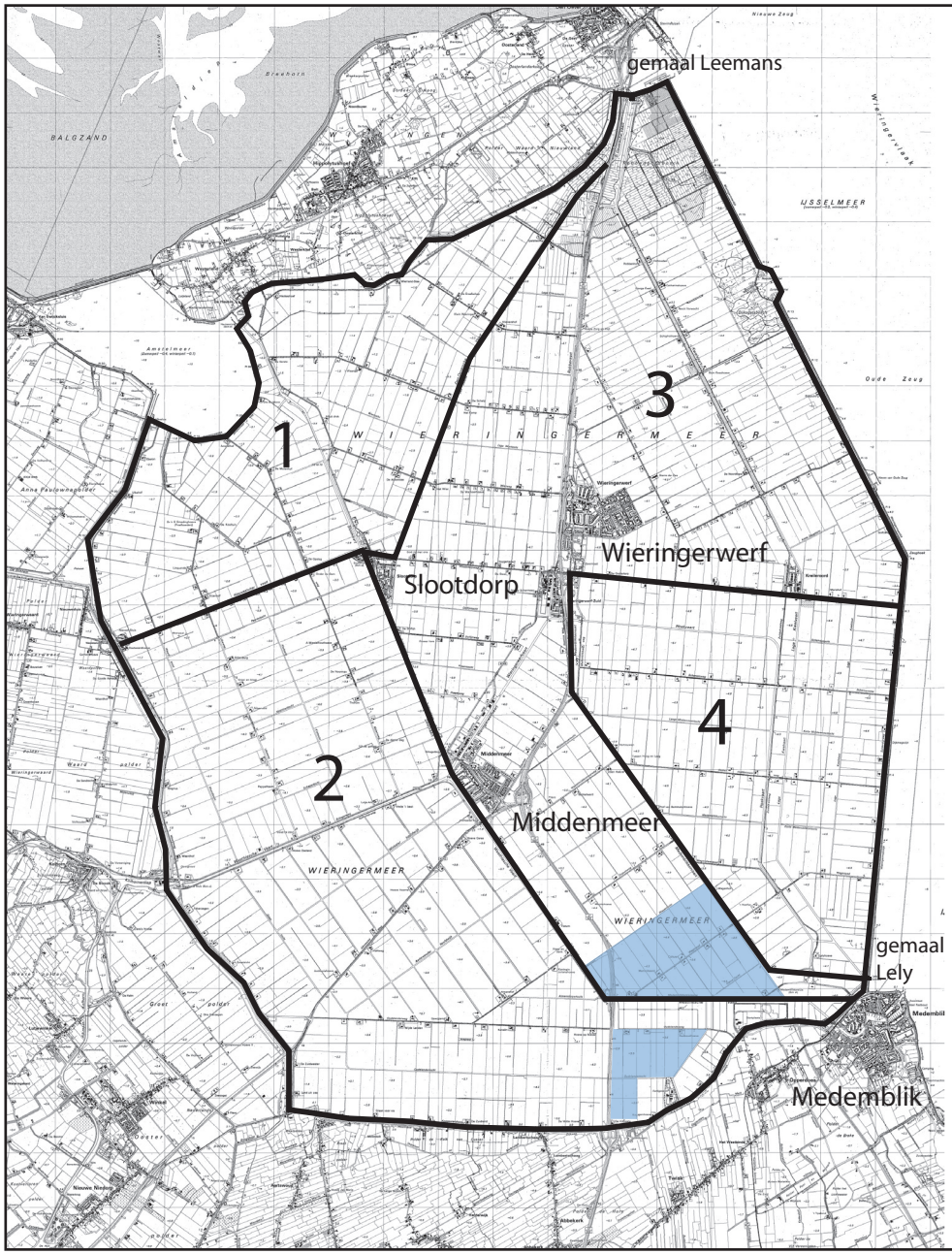
De volgende hinderzones worden onderscheiden:

- de 50/55 dbA-geluidscontour langs de A7 en de Medemblikkerweg;
- de milieuzonering van de vuilstort, de aardgaslocatie en de grasdrogerij. Binnen deze zonering mogen geen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden opgericht;
- de veiligheidszone (belemmeringsstrook) rondom de regionale leidingstrook/ hoofdaardgastransportleiding die door het gebied loopt vanaf de aardgaslocatie. Binnen een wettelijke bepaalde afstand van deze leiding mag niet worden gebouwd en gelden tevens beperkingen ten aanzien van beplanting. Dit betekent dat langs de strook een vrije open ruimte zal ontstaan.

Tevens dient rekening te worden gehouden met:

- de Opperdoezer ronde; 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;
- een door het plangebied geplande ecologische verbinding. De Westfriesche Vaart maakt daarbij onderdeel uit van de PEHS (Provinciale Ecologische Hoofdstructuur);
- de Landschapskatern en de daarin omschreven landschappelijke basisstructuur/ ordeningsprincipes en de Cultuurhistorische regioprofielen met de daaraan gekoppelde Cultuurhistorische waarden zoals genoemd in de cultuurhistorische waardenkaart, zoals de Westfriesche Vaart en het beschermde monument, de Westfriese Omringdijk (Provincie Noord-Holland).

polder afdelingen



3. Ruimtelijke planopbouw: de Wieringermeer als inspiratiebron

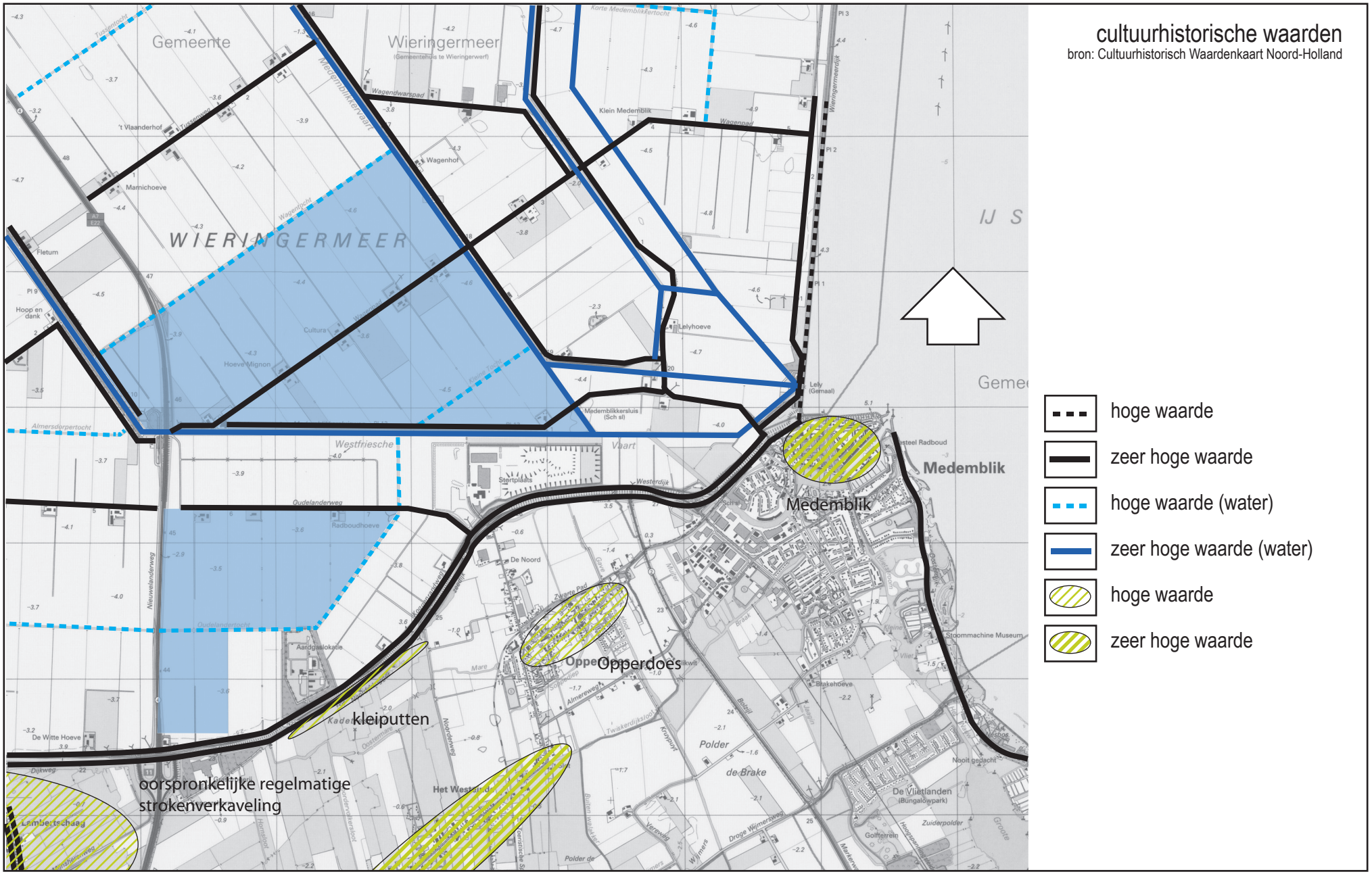
Ontstaansgeschiedenis Wieringermeer
De Wieringermeer is rond de jaren ’30 aangelegd en drooggelegd ten behoeve van de creatie van nieuwe landbouwgronden. Daarvoor maakte het gebied nog deel uit van de Zuiderzee, begrensd door de Westfriesche omringdijk, de Waardpolder, de Oostpolder en het eiland Wieringen. De Wieringermeerpolder 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 en de afwatering die daarbij benodigd was om de gronden geschikt te maken voor de landbouw. Ten behoeve van de afwatering is een kanalenstelsel aangelegd dat tevens geschikt was voor het vervoer van landbouwproducten. De aanleg van het kanalenstelsel, dat de polder opdeelt in een aantal ongelijke delen (polderafdelingen), heeft geleid tot een afwijkend verkavelingspatroon ten opzichte van andere bekende polders. Er is hierdoor namelijk geen eenduidige verkavelingsrichting (schaakbordpatroon) ontstaan zoals in de andere polders vaak wel te zien is, maar een verkavelingspatroon dat opgebouwd is uit verschillende grotere fragmenten met een eigen kavelrichting (een gebroken kavelschema). Waar verschillende richtingen samenkomen is een heldere snijlijn op de kop van de kavels het gevolg. De kanalen sluiten aan op de waterwegen van het ‘vaste land’. Wieringermeer heeft twee gemalen: ‘Leemans’ bij Den Oever en gemaal ‘Lely’ bij Medemblik. Dit zijn de plekken waar de kanalen samenkomen.

Midden in de polder liggen drie dorpen: Wieringerwerf, Slootdorp en Middenmeer. Na de oorlog werd de kern Kreileroord daaraan toegevoegd. De ontwerpen van de dorpen zijn van de hand van de stedenbouwkundige Granpré Molière. De dorpen in Wieringermeer zijn op loopafstand van elkaar aangelegd, omdat in die tijd nog niet iedereen een fiets had en auto’s er bijna niet waren. Omdat de winning van nieuwe landbouwgrond de belangrijkste reden was om de Wieringermeer droog te leggen en de financiële middelen beperkt waren is de overige inrichting, waaronder het beplantingsplan, zo eenvoudig mogelijk gehouden. Het beplantingsplan is gemaakt door Granpré Molière samen met de landschapsarchitect Bijhouwer. De beplanting werd bepaald op basis van de grondsoort en had onder andere tot doel de ruime polder leefbaar te maken. Opvallend is dat alle beplanting tot op soortniveau is voorgeschreven. In de Wieringermeerpolder is voornamelijk sprake van laanbeplanting langs de vaarten en wegen. Verder zijn de restruimten rond de bebouwingskernen opgevuld met beplanting en is er aandacht besteed aan de erfbeplantingen, die nu zorgen voor regelmatige groene onderbrekingen in de enorme open ruimte van de polder.

3.1 Doorontwikkelen aan de Wieringermeer

De Wieringermeerpolder is een karakteristieke open polder met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Waarden die ontstaan zijn uit de pragmatiek die 75 jaar geleden werd gehanteerd bij de creatie en inrichting van polder voor agrarische doeleinden. Agriport A7 is niet meer en niet minder dan de huidige doorvertaling van dezelfde pragmatiek: uitgaan van de ondergrond en deze doelmatig inrichten ten behoeve van het nieuwe agrarische programma. Oftewel doorbouwen op de landschappelijke ordeningsprincipes, met een nieuwe architectuur/bebouwingstypologie. Het is de bedoeling dat Agriport A7 daarmee onderdeel gaat uitmaken van het grotere geheel van de polder.


cultuurhistorische waarden
bron: Cultuurhistorisch Waardenkaart Noord-Holland
hoge waarde
zeer hoge waarde
hoge waarde (water)
zeer hoge waarde (water)
hoge waarde
zeer hoge waarde
Gemeente
Wieringermeer
WIERINGERMEER
IJ S
Medemblik
Opperdoes
kleiputten
oorspronkelijke regelmatige strokenverkaveling
Polder de Brake
De Vlietlanden
Stoommachine Museum

Cultuurhistorische waarden Wieringermeer en West-Friesland
(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 Koggenrandweg, Medemblikker Sluisweg, Oudelanderweg 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 Granpré Molière).

Aangezien Agriport A7 pal tegen de Westfriesche Omringdijk gelegen is, wordt ook de cultuurhistorische waarde van West-Friesland aangegeven. 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.

3.2 Ordeningsprincipes

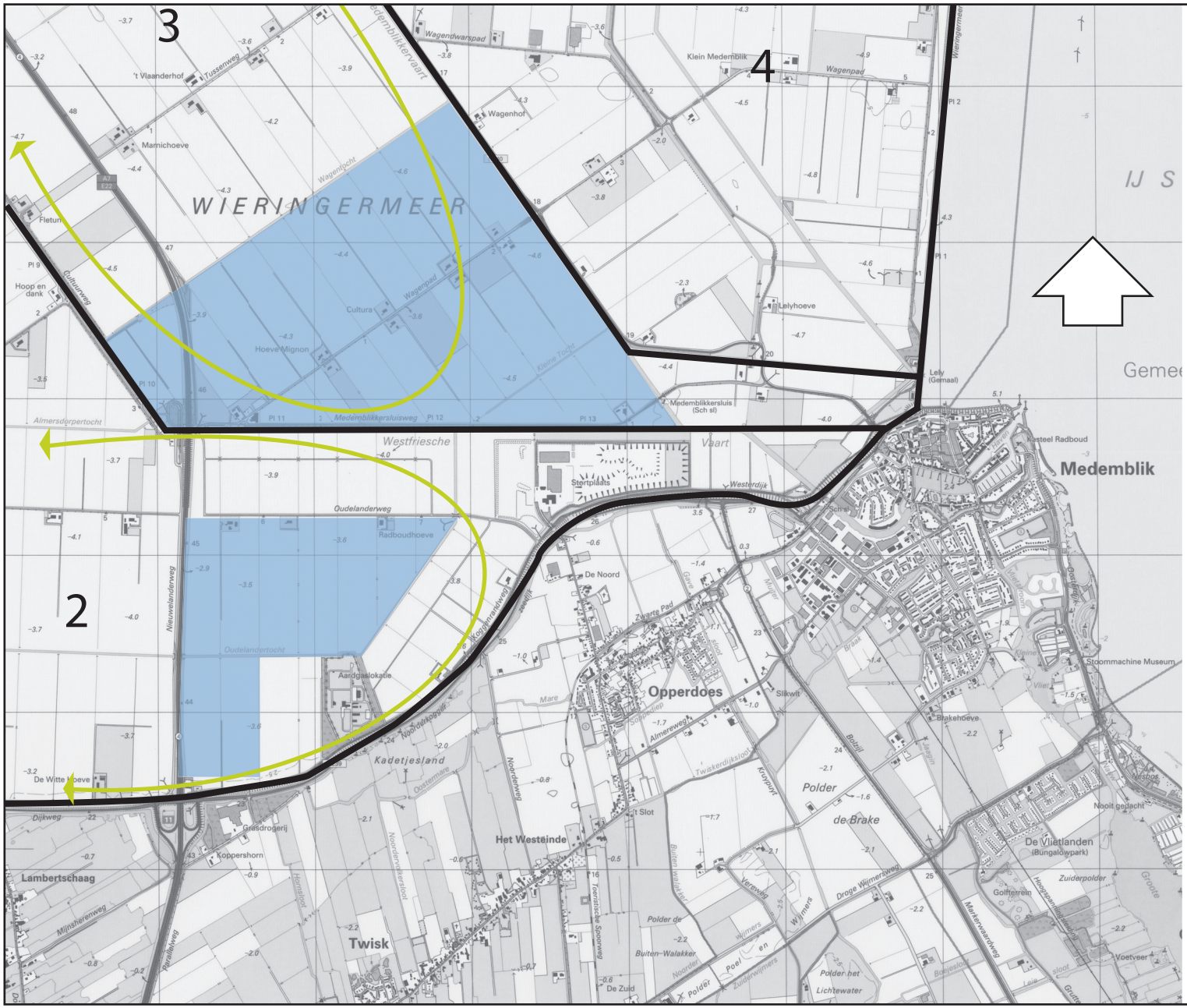
De ontwikkeling van Agriport A7 betekent aansluiten op het agrarische karakter van het gebied, maar ook de toevoeging van een nieuwe ruimtelijke component in het landschap. Deze nieuwe ruimtelijke component bouwt deels voort op de aanwezige waarden in het landschap en deels transformeert deze het landschap.

- *Schaal en maatvoering*

De pragmatische opzet van Wieringermeer maakt het mogelijk een grootschalige ontwikkeling als Agriport A7 op te vangen. De karakteristieke schaal en maatvoering van de polder vormen het kader voor Agriport A7. De glastuinbouwkavels volgen de maatvoering van de polder. Ook het bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek wordt zo opgezet dat de maatvoering van de kavel herkenbaar is.

Door de opgaande bebouwing die aan het landschap wordt toegevoegd is het onvermijdelijk dat het weidse karakter plaatselijk zal inboeten. Om deze reden zijn lijnen in het landschap, die de oorspronkelijke opzet en maatvoering weerspiegelen, van groot visueel belang.

Daarom wordt een omkering van het oorspronkelijke landschap voorgesteld: het open landschap met verdichte lijnen transformeert naar een landschap met grote verdichte vlakken en openheid langs de lijnen. De oorspronkelijke structuur blijft intact door de ruimte die rond de bestaande lijnen wordt vrijgehouden.



openheid

4 polderafdelingen

- *Openheid*

De polder heeft een open karakter waarbij het grondgebruik zichtbaar en prominent aanwezig is. De nieuwe ontwikkelingen worden daarom niet weggestopt maar worden eveneens zichtbaar gehouden als een (nieuw) onderdeel van het Wieringermeerse landschap.

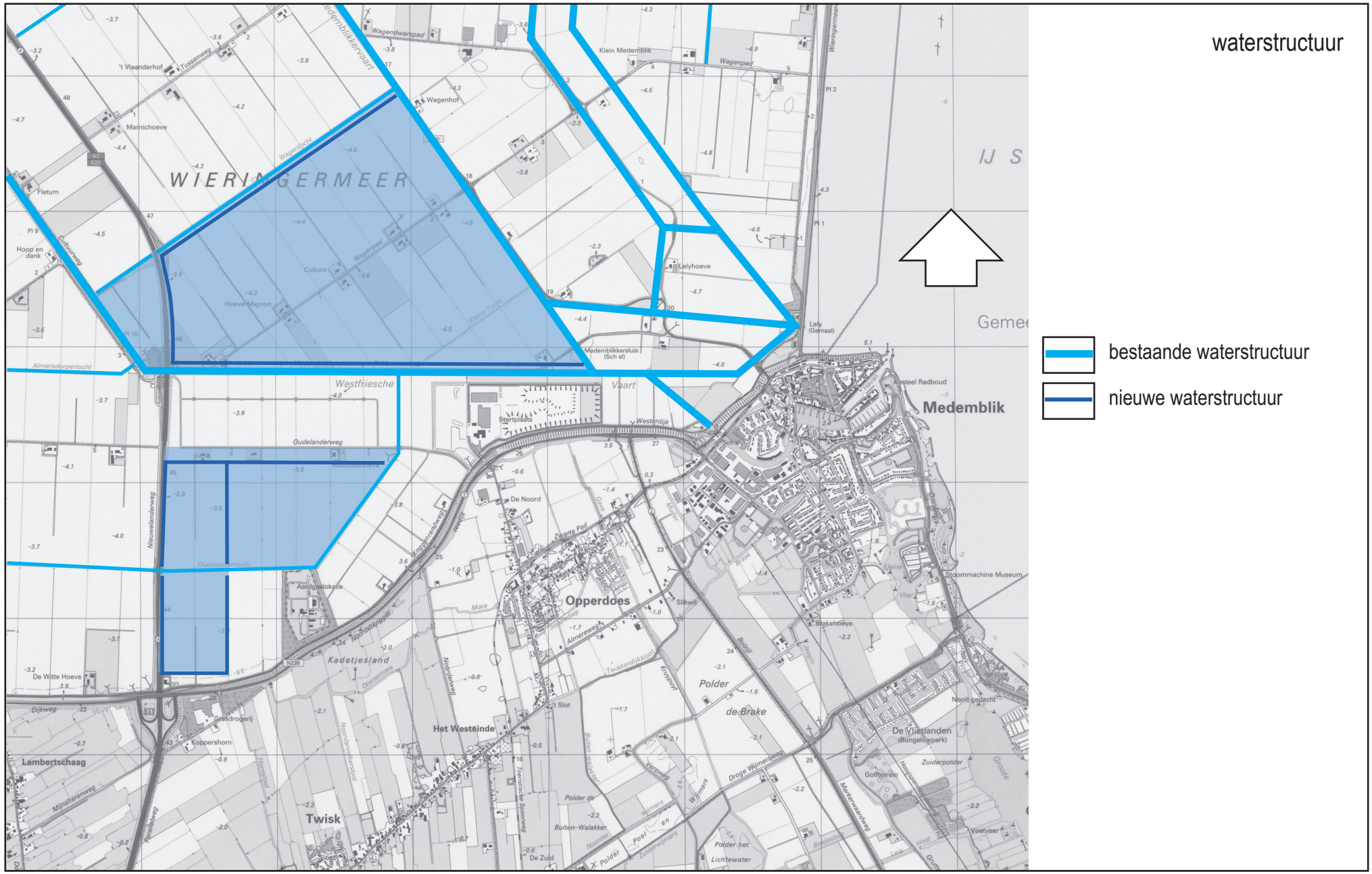
In dit landschap is overigens geen sprake van een aaneengesloten Agriport-complex maar van twee eilanden in de polder. Dit komt door de ruimten die vrij worden gelaten vanwege de teelt van Opperdoezer Ronde. De zone langs de A7 wordt hierdoor halverwege onderbroken: aardappels op zichtlocatie. Overigens is de Opperdoezer Ronde qua afzet en logistiek wel verbonden aan de glastuinbouw, agribusiness en logistiek.



kavelrichting en snijlijnen

• *Kavelrichting en snijlijnen*

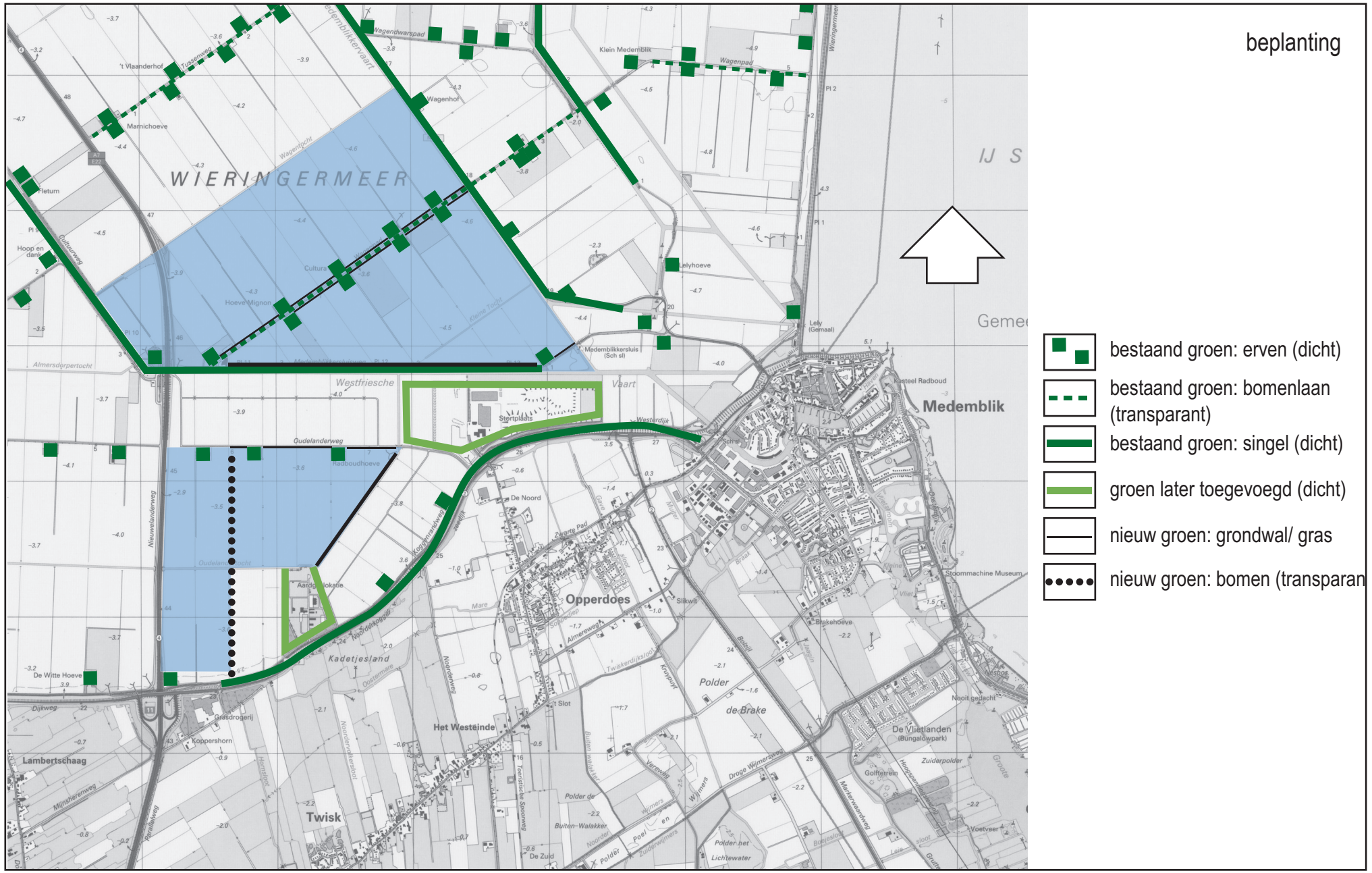
De huidige kavelrichting is leidend voor het ontwerp van Agriport A7. Dit betekent dat alle kassen de richting aannemen van de kavel waarop zij gelegen zijn. Op de koppen ontstaat een conflict: de rechte vorm van de kas botst tegen de afgesneden hoek van de kavel op de snijlijn met de aangrenzende polderafdeling. Dit heeft tot gevolg dat er resthoeken op de kavel ontstaan. De inrichting hiervan zal divers en flexibel zijn, de inrichtings- en bebouwingselementen zullen echter gewoon in dezelfde richting van de as worden doorgezet. Om verder te voorkomen dat de snijlijn verwaterd en om het grootschalige beeld van de polder vast te houden, zal de snijlijn versterkt worden met behulp van een grondlichaam.


waterstructuur
bestaande waterstructuur
nieuwe waterstructuur
WIERINGERMEER
IJ S
Medemblik
Opperdoes
Het Westeinde
Twisk
Lambertschaag
Kadetjesland
Polder de Brake
Westfriesche Vaart
Medemblikkersluis (Sch sl)
Lely (Gemaal)
Lelyhoeve
Hoeve Mignon
Cultura
Marnichoeve
't Vlaanderhof
Fletum
Hoop en dank
De Witte Hoeve
Aardgaslokatie
Grasdrogerij
Koppershorn
De Noord
De Zuid
't Slot
Brakehoeve
De Vlietlanden (Bungalowpark)
Golfterrein
Stoommachine Museum
Nooit gedacht
Voetveer
Sterrplaats
Kasteel Radboud
Klein Medemblik
Wagenhof
Wagenpad
Wagenwarspad
Wagendwarspad
Tussenweg
Culturenweg
Almersdorpertocht
Oudelanderweg
Nieuwelanderweg
Oudelandertocht
Kolhornerweg
Noordervaart
Noorderweg
Oosterweg
Dijkweg
Milnsterenweg
Parallelweg
Hornsloot
Twaker dijksloot
Almereweg
Slikweg
Westerdijk
Zwarte Pad
Buiten-Walakker
Polder het Lichtewater
Zuiderpolder
Droge Wijmersweg
Meekerwaarsweg
N239

• *Water*

De bestaande waterstructuren worden zoveel mogelijk intact gelaten. 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.

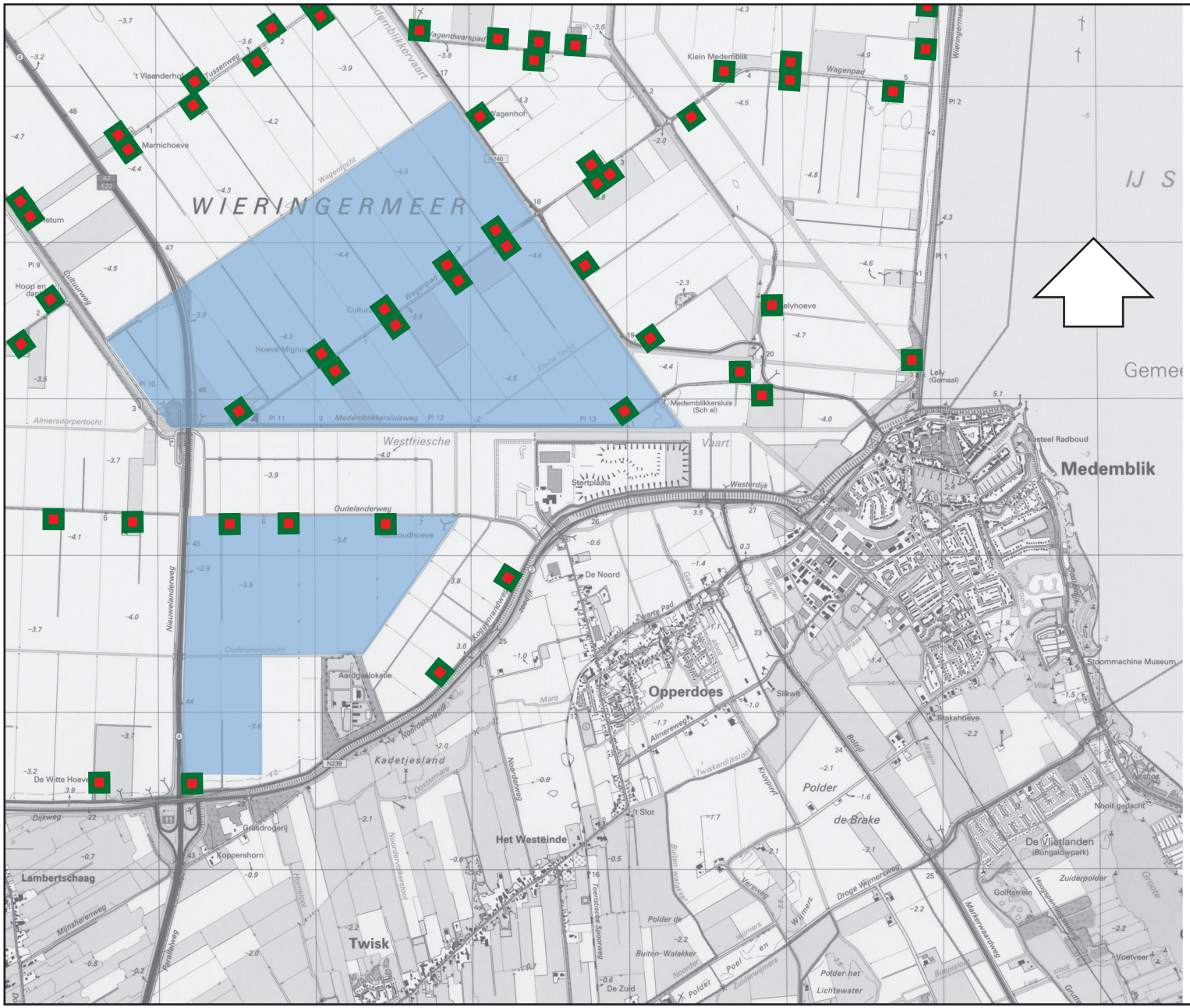
In het ontwerp moet daarnaast ruimte voor ‘nieuw’ water worden gezocht, dat zorgdraagt voor de afwatering op het terrein en in het nodige bergingsoppervlak voorziet. De afwatering van het terrein vindt plaats via ringstructuren die grotendeels de bestaande watergangen en wegen volgen. Hieraan wordt de waterberging gekoppeld. Waar mogelijk wordt dit ingezet voor de ruimtelijke beleving, zoals langs de waterpartij langs de A7. Aan de zuidkant van het terrein, dicht tegen de dijk, kan geen water worden gegraven vanwege de kwelsituatie.


beplanting
bestaand groen: erven (dicht)
bestaand groen: bomenlaan (transparant)
bestaand groen: singel (dicht)
groen later toegevoegd (dicht)
nieuw groen: grondwal/ gras
nieuw groen: bomen (transparan
WIERINGERMEER
IJ S
Medemblik
Opperdoes
Het Westeinde
Twisk
Lambertschaag
Polder de Brake
Kadetjesland
Westfriesche Vaart
Oudelanderweg
Wagendwarspad
Wagenpad
Klein Medemblik
't Vlaanderhof
Wagenhof
Marnichoeve
Hoop en dank
Lelyhoeve
Lely (Gemaal)
Radboudhoeve
De Noord
De Witte Hoeve
Koppershorn
Grasdrogerij
Brakehoeve
De Vlietlanden (Bungalowpark)
Golfterrein
Stoommachine Museum
Nooit gedacht
Sterrplaats
Aardgaslokatie
Medemblikkersluis (Sch sl)
Kasteel Radboud
Almersderpertocht
Nieuwelanderweg
Noorderkoogpad
Almereweg
Droge Wijmersweg
Markerwaardweg
Dijkweg
Mijnsherenweg
Noorderkerkstoot
Hornsloot
Twaekerdiksloot
Polder het Lichtewater
Buiten-Walakker
Zuiderpolder
Voetveer

- *Beplanting*

De Wieringermeerpolder heeft een heel herkenbaar beplantingsplan. Singelbeplanting langs de vaarten en laanbeplanting langs wegen (dus ook op de eerder genoemde snijlijnen), restruimten rond bebouwingconcentraties opvullen met beplanting en boerenerfbeplantingen op regelmatige afstanden. Bij de inrichting van het plangebied wordt deze ordening zoveel als mogelijk in stand gehouden.

De bestaande beplanting zorgt grotendeels voor een ‘natuurlijke’ inpassing van Agriport A7 in de polder. Aanvullende beplanting wordt opnieuw voor het totale plangebied van bovenaf opgelegd. De sortimentskeuze wordt daarbij zorgvuldig afgestemd op bodemtype, visuele verschijningsvorm en functie. Daarbij mag geen verwarring ontstaan tussen bestaand (ordenend) groen en nieuw toegepaste beplanting.

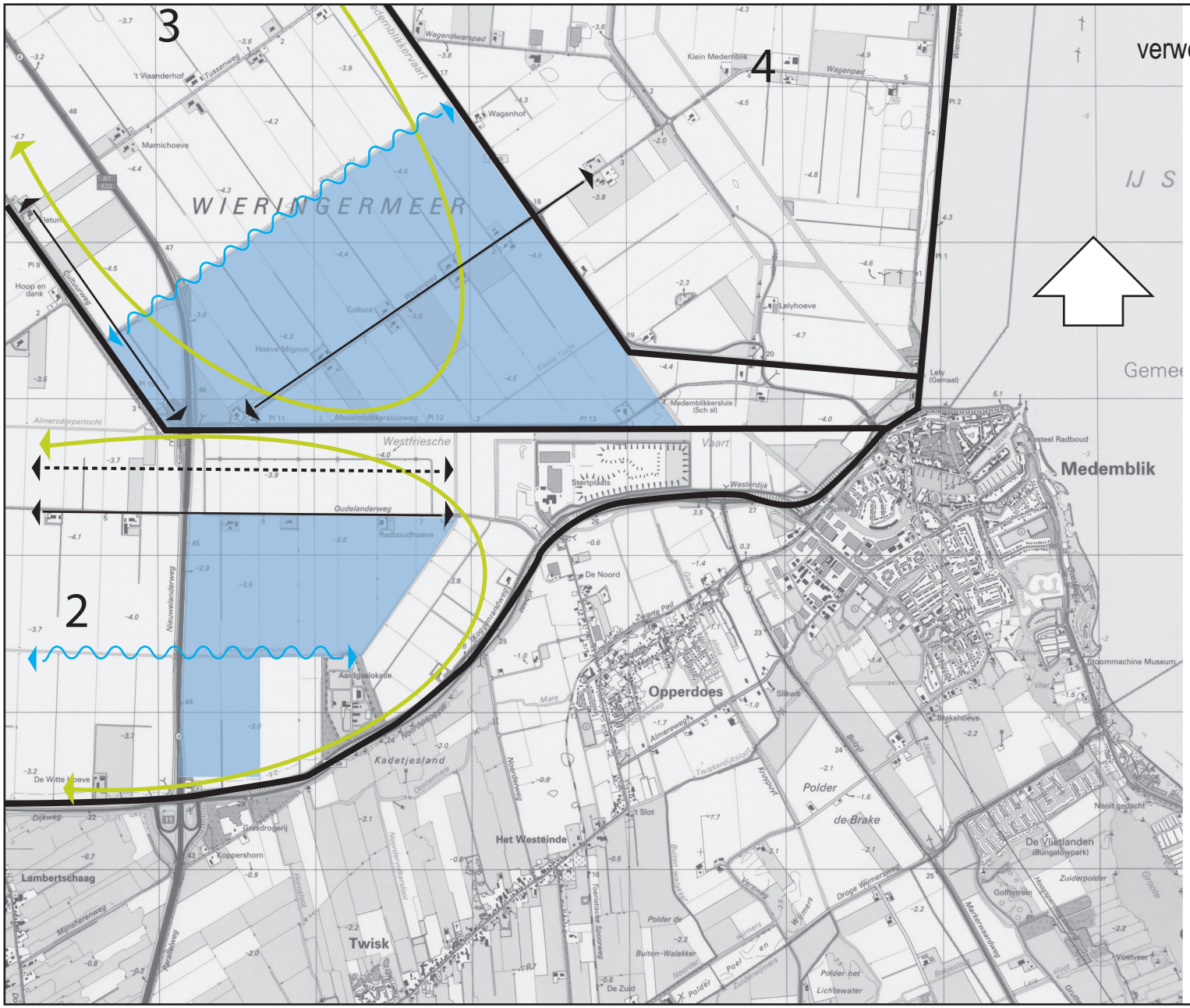


bebouwingskarakteristieken

3.3 Bebouwingskarakteristieken

Zowel de dorpen als de boerderijen in Wieringermeer zijn voorzien van een grotendeels gestandaardiseerde architectuur. Kenmerkend zijn het metselwerk en de rode Hollandse pan op het dak. De boerderijen langs de wegen zijn op regelmatige afstand van elkaar gelegen. Streven is de boerderijen inclusief de bijbehorende erven en daarmee de ritmiek van de bebouwing in het plangebied in stand te houden. Hiermee blijft de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw van de Wieringermeerpolder gerespecteerd. Indien het om bedrijfstechnische redenen langs de Oudelanderweg onmogelijk is de bestaande bebouwing te handhaven zullen in ieder geval het erf en de aanwezige waardevolle beplanting zoveel als mogelijk behouden blijven.

De bebouwing langs de Oudelanderweg en het Wagenpad zal waarschijnlijk wel worden aangevuld met nieuwe bebouwing. Om de oorspronkelijke bebouwing niet te laten verdwijnen tussen de nieuwe wordt het principe van contrast gehanteerd: nieuwe bebouwing wijkt in architectuur duidelijk af van de oude en zal enige afstand bewaren tot de weg.

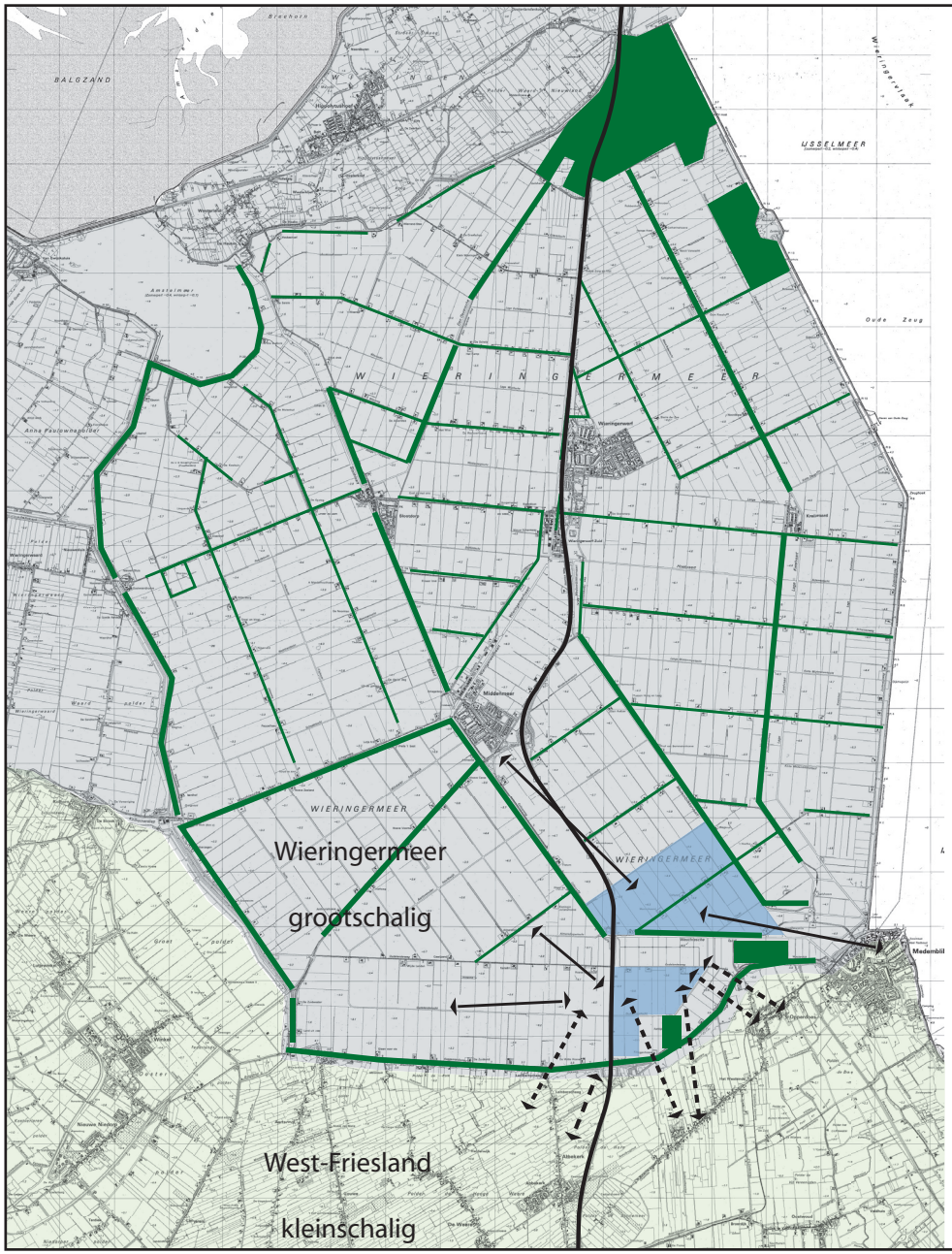


verweving in landschap Wieringermeer

3.4 Inpassing in de wijdere omgeving

- *Verweving in het landschap van de Wierigermeer*

Agriport A7 gaat onderdeel uitmaken van de Wieringermeerpolder als geheel. Het is dan ook van belang dat de verschillende polderafdelingen waarin Agriport A7 valt als eenheid herkenbaar blijven. Zo worden lijnelementen in het landschap die van fundamentele waarde zijn voor de opbouw van de polder gerespecteerd.


BALGZAND
USSELMEER
WIERINGERMEER
Wieringermeer
grootschalig
West-Friesland
kleinschalig

- *Visuele effecten*

De ontwikkeling van Agriport A7 heeft niet alleen effect op de ruimtelijke kwaliteit in de Wieringermeerpolder maar ook daarbuiten. Met name de randzone van West-Friesland heeft te maken met enige visuele effecten van de grootschalige ontwikkeling. De effecten zijn echter zeer beperkt door de afstand, de Westfriesche Omringdijk en de daaraan gekoppelde beplantingsstructuur.

4. Planbeschrijving

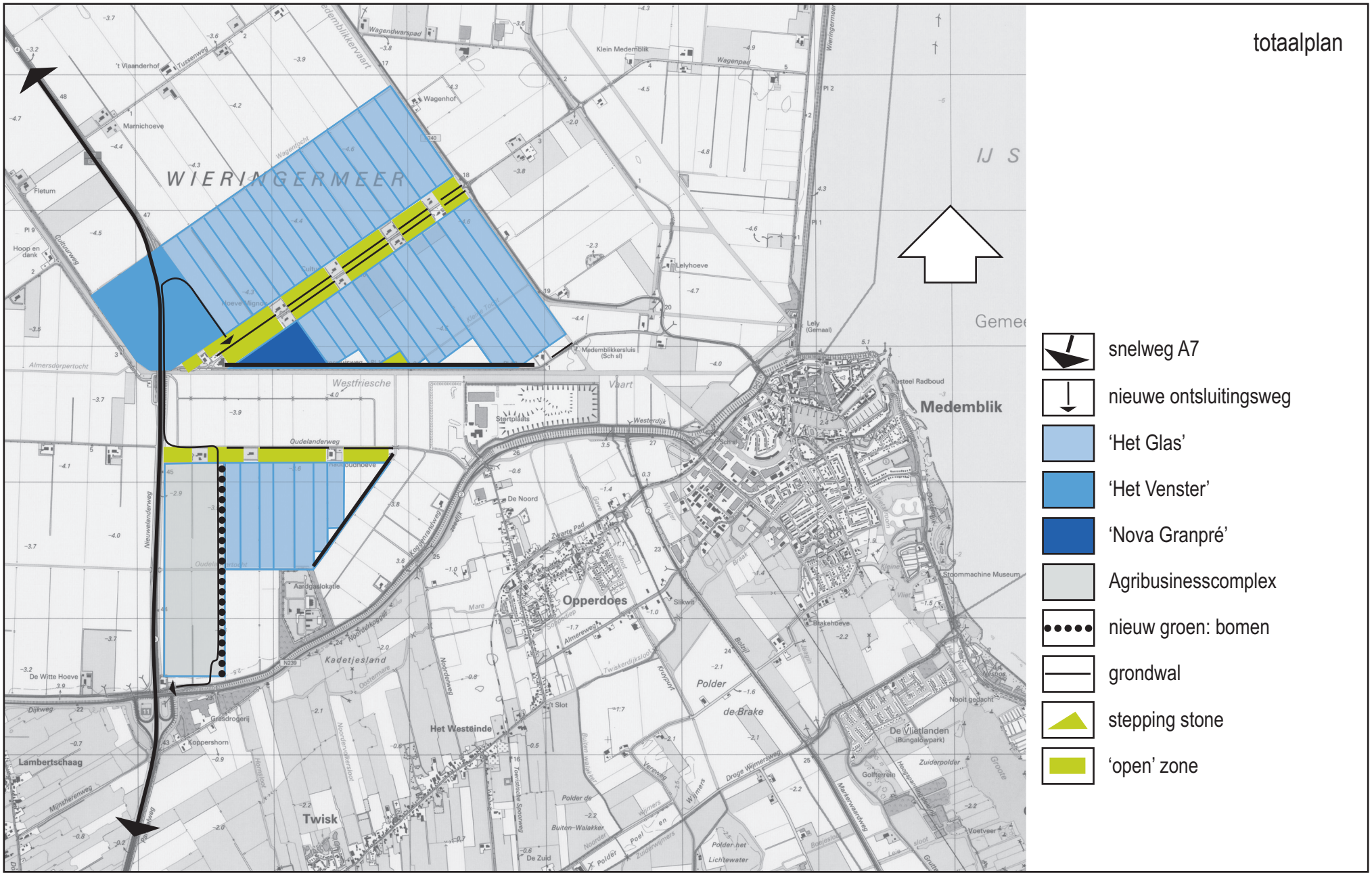
4.1 Plangebied Agriport A7

4.1.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk is de inpassing van Agriport A7 in de Wieringermeer beschreven. Belangrijke uitgangspunten voor de inpassing zijn: het aansluiten van de nieuwe ontwikkeling op de omgeving, het nastreven van grootschaligheid en het verkrijgen van samenhang binnen het plan.

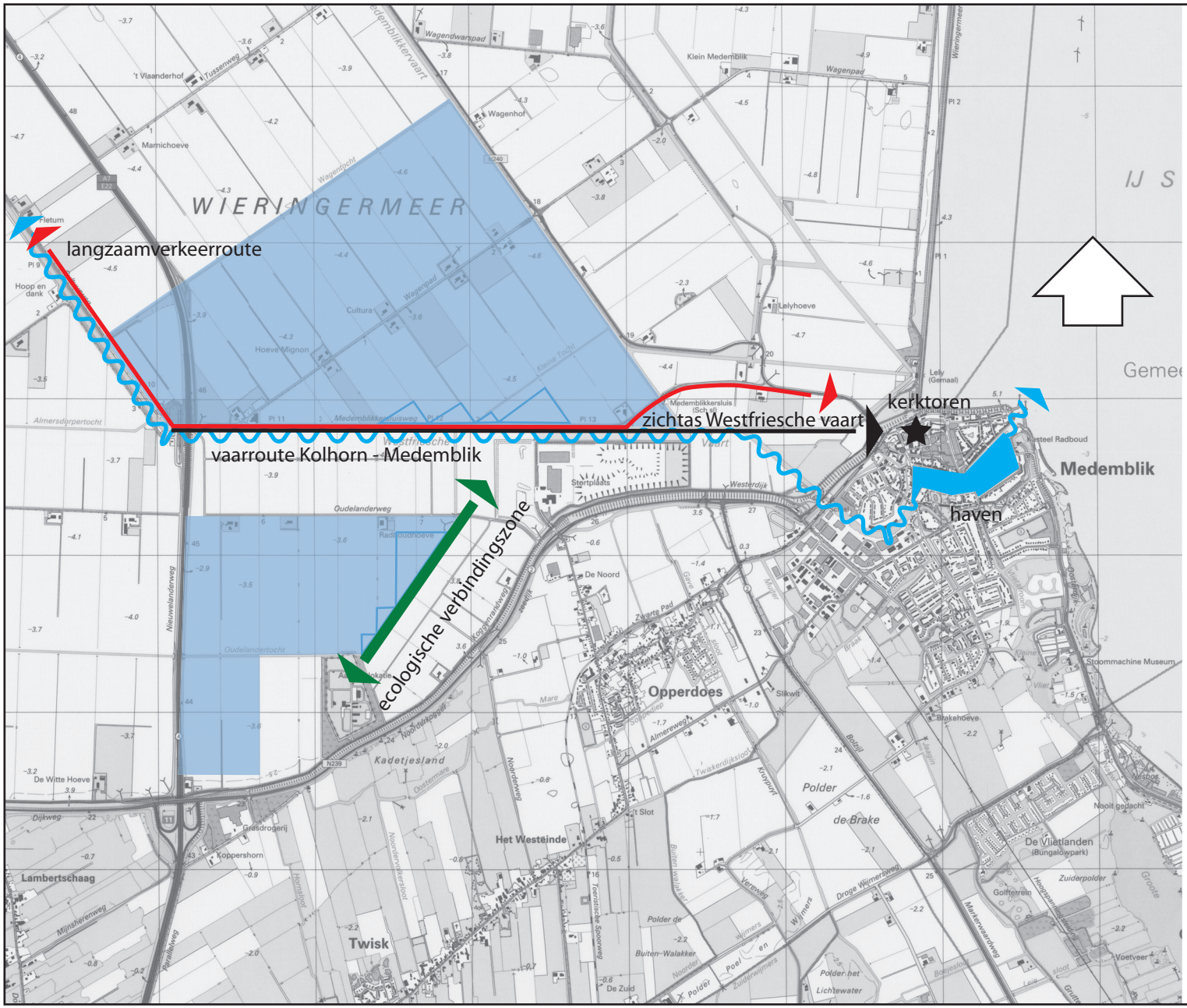
Om tot een goede omschrijving van de ontwikkelingen binnen Agriport A7 te komen is de projectlocatie onderverdeeld in een viertal deelgebieden. Deze zijn bepaald door de verschillende functies die in Agriport A7 een plek krijgen. Daarbij is tevens gekeken naar begrenzingen die aansluiten bij het landschap van de Wieringermeer. De deelgebieden zijn: Het Glas (glastuinbouw en daaraan gelieerde bedrijvigheid), 'Het Venster' (bedrijventerrein gelieerd aan de glastuinbouw), Nova Granpré (wooncluster) en het Agribusinesscomplex (bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek).

In de deelgebieden worden ten aanzien van de landschappelijke inpassing consequent dezelfde principes doorgevoerd, zoals de open zones langs wegen, de grondwallen, de hoofdrichting van de verkaveling, het creëren van lange heldere bebouwingslijnen, etc. Qua architectuur en het kleurgebruik is naar een eenvoudige, duidelijke identiteit gezocht. Het consequent doorvoeren van al deze ontwerpoplossingen leidt tot een uniform beeld op de gehele projectlocatie.


totaalplan
snelweg A7
nieuwe ontsluitingsweg
'Het Glas'
'Het Venster'
'Nova Granpré'
Agribusinesscomplex
nieuw groen: bomen
grondwal
stepping stone
'open' zone
WIERINGERMEER
IJ S
Medemblik
Opperdoes
Twisk
Lambertschaag
Het Westeinde
Kadetjesland
Polder
de Brake
Westfriesche
Vaart
Oudelanderweg
Nieuwelanderweg
Almereweg
Wagenpad
Wagendwarspad
Tussenweg
Wagenhof
Marnichoeve
't Vlaanderhof
Fletum
Hoop en dank
Lelyhoeve
Lely (Gemaal)
Medemblikkersluis (Sch sl)
Sterrplaats
Kasteel Radboud
Stoommachine Museum
De Noord
Slikwit
Brakehoeve
Nooit gedacht
De Vlietlanden (Bungalowpark)
Golfterrein
Zuiderpolder
Aardgaslokatie
De Witte Hoeve
Grasdrogerij
Koppershorn
Dijkweg
Mijnsherenweg
Noorderkwartier
Noorderweg
Oosterman
Droge Wijmersweg
Markerwaardweg
Voetveer
N239

4.1.2 Planopzet

De projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek kent een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Het wordt doorsneden door de Westfriesche vaart. Tussen de beide gebieden in ligt de zone met Opperdoezer rondes. Het zuidelijke deel bestaat uit het Agribusinesscomplex en een locatie voor grootschalige glastuinbouw. Het noordelijk deel van Agriport A7 omvat naast de grootschalige glastuinbouw ook ‘het Venster’ en het wooncluster ‘Nova Granpré’. Een nieuwe ontsluitingsweg verbindt de twee delen van Agriport A7 vanaf de coupure in de Westfriesche Omringdijk via een brug over de Westfriesche Vaart direct gelegen aan het bestaande viaduct van de A7. De ontsluitingsweg wordt voorzien van beplanting. De waterberging voor de projectlocatie vindt plaats in de benodigde afwateringssloten, langs de A7 en in de resthoeken.



snijlijnen en resthoeken

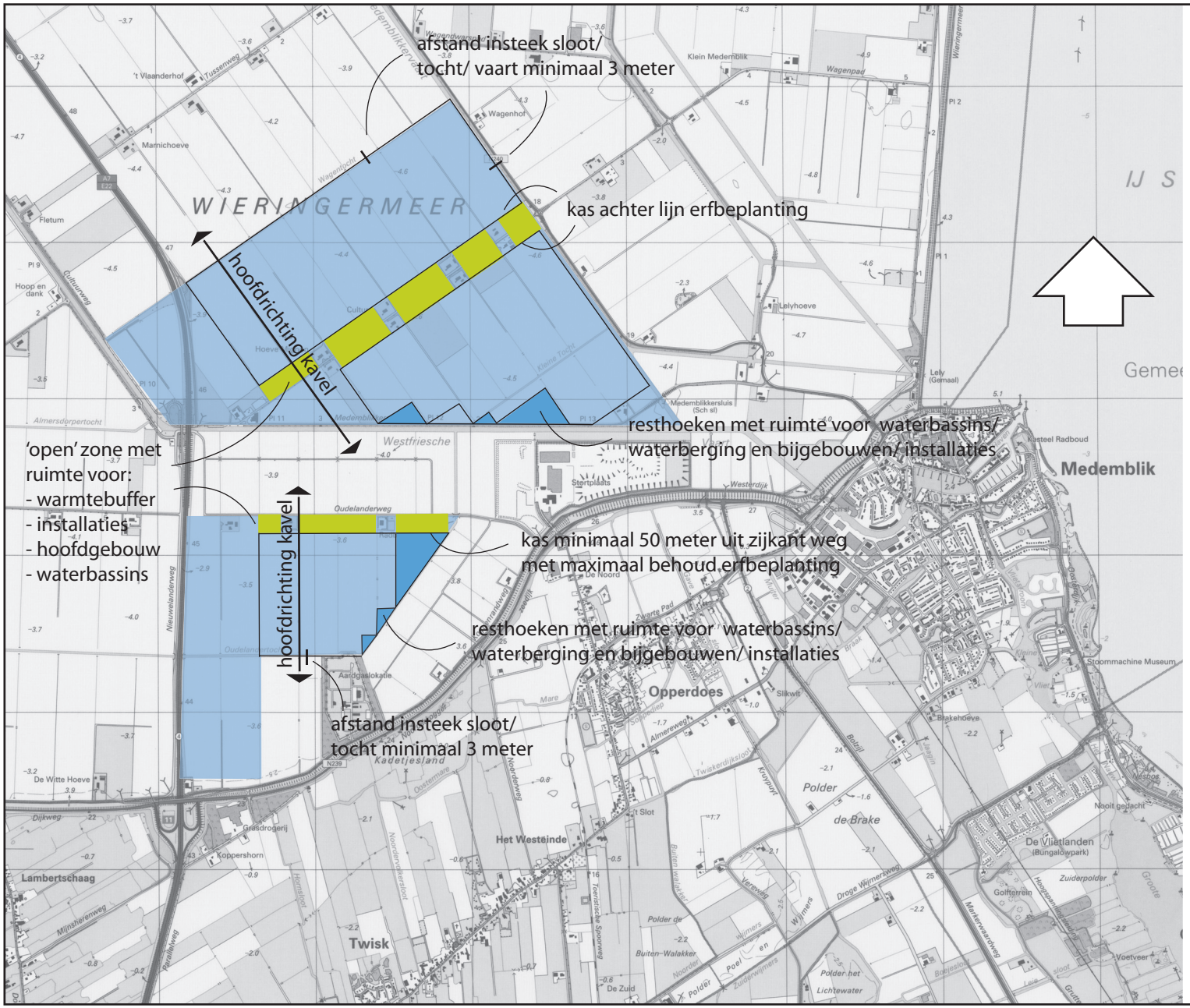
4.1.3 Snijlijnen

Om de poldersnijlijnen (de plek waar kavelrichtingen verspringen) helder te houden worden deze aangezet met een grondlichaam van 2,5 meter hoog. Het grondlichaam benadrukt de maatvoering van de snijlijn. Boven de grondwal uit zijn de kassen zichtbaar. De kassen geven de richting van het achterliggende landschap weer. Waar nodig mag de wal worden doorbroken, zodat achterliggende functies bereikbaar zijn. De hoogte van 2,5 meter wordt gerekend vanaf het maailveld. Omdat de wegen ten opzichte van het maaiveld gemiddeld een meter hoger liggen blokkeren de grondwallen het zicht naar de kassen niet.
De snijlijn langs de Oudelandertocht valt samen met de ecologische verbinding (PEHS) die de Westfriesche Vaart met het 'Kadetjesland' aan de zuidzijde van de Westfriesche omringdijk verbindt. De lijn krijgt daardoor een ecologische uitstraling.
De snijlijn langs de Medemblikkervaart valt samen met een recreatieve verbinding tussen Medemblik en Middenmeer. De Medemblikkersluisweg wordt daarom beperkt toegankelijk gemaakt voor gemotoriseerd verkeer. Langs de weg komt de ontwateringsloot te liggen, gevolgd door een grondwal. Ontwateringsloot en grondwal vormen samen een heldere, verbindende lijn.

4.1.4 Resthoeken

De resthoeken gaan visueel schuil achter de grondwal waardoor het mogelijk is de invulling te laten variëren zonder dat dit de beleving van het landschap aantast. De invulling is daarbij ondergeschikt aan de kassen. Terugkerend thema is het oppakken van de lengterichting van de oorspronkelijke kavel, oftewel het doortrekken van de lengterichting van de kassen in de overige inrichtingselementen.
Een van de hoeken zal een inrichting krijgen als steppingstone ten behoeve van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Randvoorwaarden voor de inrichting van de steppingstone staan beschreven in het document "Groene Wegen" van Provincie Noord-Holland.

‘Het Glas’


afstand insteek sloot/
tocht/ vaart minimaal 3 meter
kas achter lijn erfbeplanting
hoofdrichting kavel
resthoeken met ruimte voor waterbassins/
waterberging en bijgebouwen/ installaties
‘open’ zone met
ruimte voor:
- warmtebuffer
- installaties
- hoofdgebouw
- waterbassins
kas minimaal 50 meter uit zijkant weg
met maximaal behoud erfbeplanting
hoofdrichting kavel
resthoeken met ruimte voor waterbassins/
waterberging en bijgebouwen/ installaties
afstand insteek sloot/
tocht minimaal 3 meter
WIERINGERMEER
IJ S
Medemblik
Opperdoes
Twisk
Lambertschaag
Het Westeinde
Polder
de Brake

4.2 Het Glas

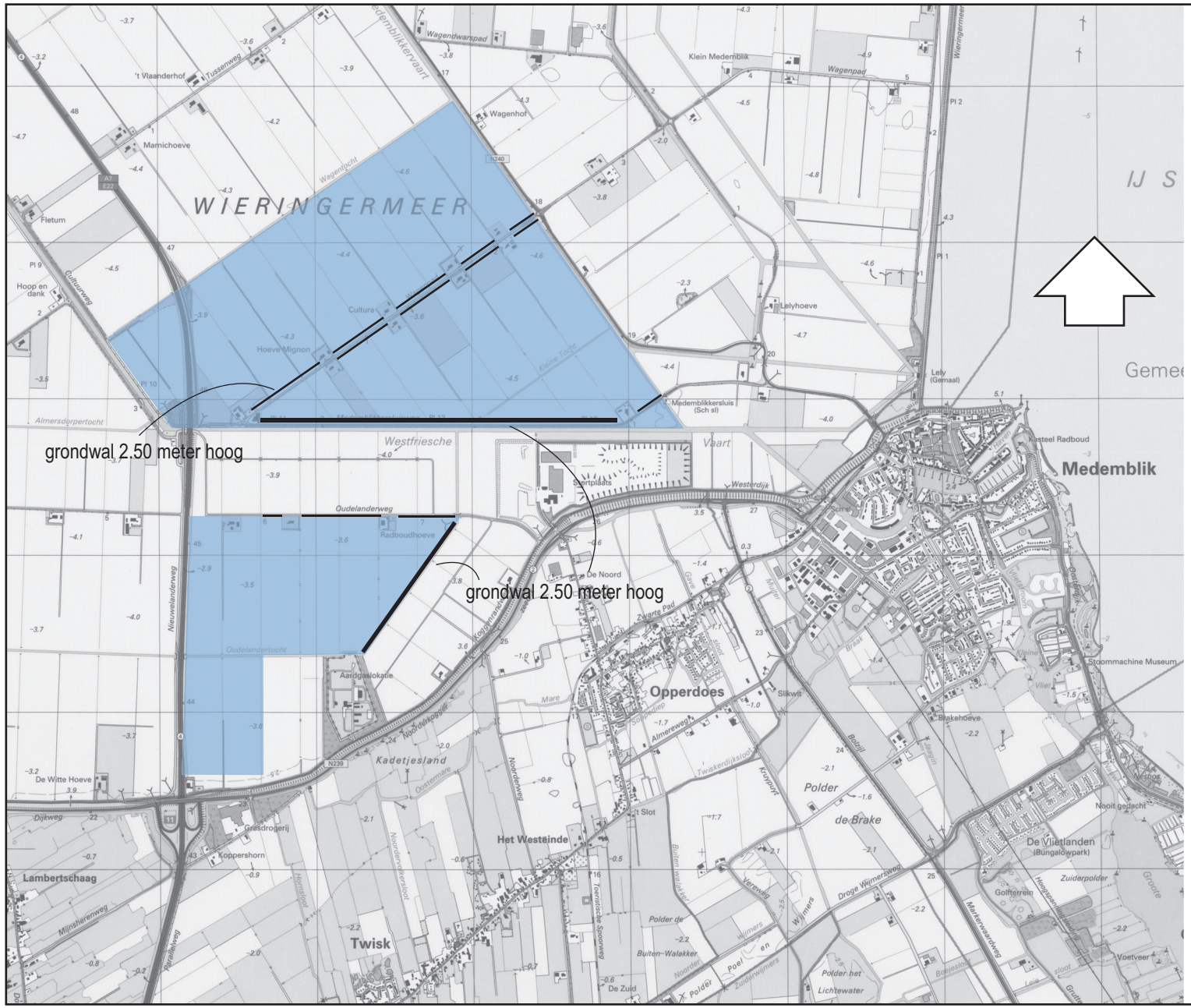
Het glas is een nieuwe invulling van de oude polderkavels. De glastuinbouw zal gebruik maken van de oorspronkelijke kavelbegrenzing en de lengterichting van de kavel aanhouden. De grootschaligheid van de nieuwe moderne kassen maakt dat één kaseenheid meerdere oorspronkelijke kavels (250 x 800m) kan beslaan.

Voor het glas geldt dat langs de wegen de rooilijn achter de bestaande boerderij-erven wordt geplaatst, waarbij een uitzondering geldt voor de Oudelanderweg.
Overige rooilijnen worden op een vaste afstand gelegd zodat in visueel opzicht één heldere bebouwingslijn ontstaat. Uitzonderingen hierop vormen de Medemblikkersluisweg en een deel van de Oudelandertocht in verband met de richtingsverspringing van de kavels.

Langs de Oudelanderweg en het Wagenpad wordt een grondwal aangelegd. De grondwal zorgt ervoor dat er vanaf de ontsluitingswegen een eenduidig beeld wordt gecreëerd: een groen talud met daaroverheen zicht op de kassen. In de ruimte tussen de kassen en de grondwal worden warmtebuffers, hoofdgebouwen en waterbassins ondergebracht. Ook wordt, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, een grondwal langs de Medemblikkersluisweg en de Oudelandertocht aangelegd.

De ontsluiting van de bedrijven vindt plaats via het Wagenpad en ter plaatse van de Oudelanderweg via de nieuwe hoofdontsluitingsweg. Rondom de kas is ruimte nodig voor transportwegen en/of voor onderhoudspaden.

Vanwege de grote schaal van de glastuinbouw en de daaruit voortkomende transportafstanden voor energie en water zijn om de kas heen verspreid warmtebuffers en waterbassins nodig. De warmtebuffer is een element van maximaal circa15 meter hoog en een doorsnede tot circa 30 meter. Dit element wordt daarmee een nieuw beeldkenmerk in Wieringermeer. De warmtebuffer ligt minimaal 30 meter uit het hart van het Wagenpad en de Oudelanderweg.

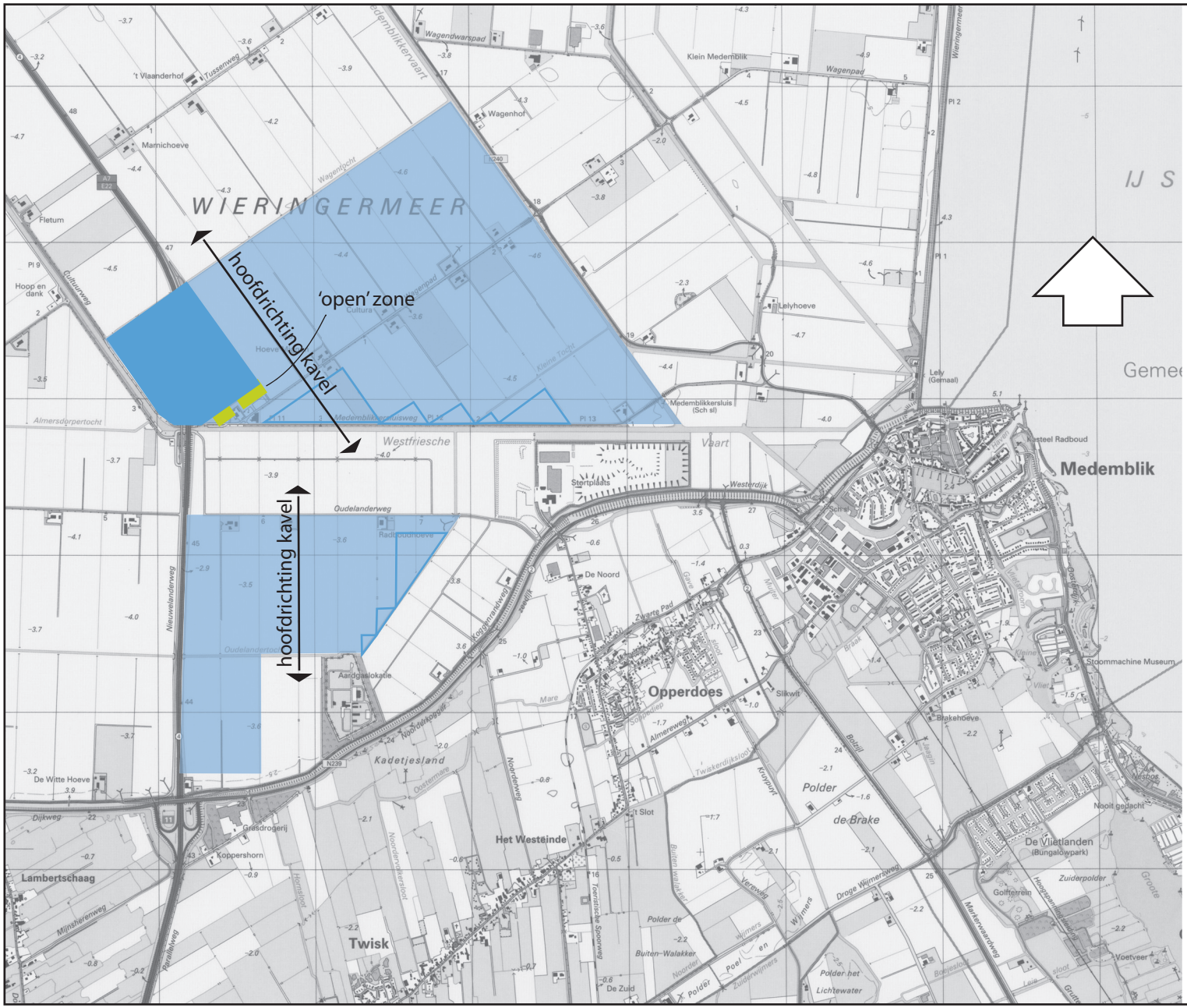


‘Het Glas’ grondwallen

De waterbassins liggen achter de grondwal of zijn hierin geïntegreerd. Ze mogen niet hoger worden dan de grondwal.

Het hoofdgebouw (waarin verpakking, verlading, fust, koelruimte en het kantoor zijn opgenomen) wordt op de kop van de kas gepositioneerd, tenzij dit door de omvang van het bedrijf niet mogelijk is. Dit gebouw is op minstens 30 meter vanaf de weg gelegen.

In de driehoekige resthoeken zijn de elementen ondergeschikt aan de kassen en zij staan in de hoofdrichting van de verkaveling.


WIERINGERMEER
IJ S
hoofdrichting kavel
'open' zone
hoofdrichting kavel
Medemblik
Opperdoes
Twisk
Het Westeinde
Kadetjesland
Polder de Brake
Lambertschaag
Westfriesche Vaart
Oudelanderweg
Wagendwarspad
Wagenpad
Wagenhof
Klein Medemblik
't Vlaanderhof
Marnichoeve
Fletum
Hoop en dank
Lelyhoeve
Lely (Gemaal)
Medemblikkersluis (Sch sl)
Sterrenplaats
Kasteel Radboud
De Noord
Aandgaslokatie
De Witte Hoeve
Grasdrogerij
Koppershorn
Brakehoeve
Stoommachine Museum
De Vlietlanden (Bungalowpark)
Golfterrein
Nooit gedacht
Voetveer
Zuiderpolder
Droge Wijmersweg
Almereweg
Twiskerdijksloot
Noorderweg
Oosterweg
Nieuwelanderweg
Dijkweg
Hornstoot
Noorderverkerstoot
Polder het Lichtewater
De Zuid
Buiten-Walakker
Slikwijk
Stoomgemaal
Radboudhoeve
Hoevelaan
Cultuurweg
Tussenweg
Medemblikkervaart
Almersdorpertocht
Kleine Tocht
Wieringermeer
N240
N239
A7
E22

Bedrijventerrein ‘Het Venster’
Het bedrijventerrein in Het Venster is zeer veelzijdig. Naast glastuinbouw wordt het een belangrijk punt zowel voor wetenschap als toerisme (Nederland-innovatieland). Hier worden de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van glastuinbouw, agribusiness en logistiek gepresenteerd. Daarom worden er dagelijks bezoekers verwacht uit de hele wereld. (Bij innovaties moet hier gedacht worden aan robotisering, automatisering, walking-plant-system, gesloten kasconcept, licht èn energieschermen, kassenbouw, gebruik van grote bassins, mega waterbuffers, automatisch glasreinigen, inpaklijnen, installatiebedrijven, etc.). Om dit alles te kunnen faciliteren wordt een zalencomplex gebouwd voor lezingen en cursussen. Daarnaast zal er ruimte komen voor een rondvaartbedrijf, toeristenopvang voor bezoekers aan de glastuinbouw en bijbehorende horeca. Het is een kleinschalig terrein met kavelgroottes van minimaal 600 m².

4.3 ‘Het Venster’

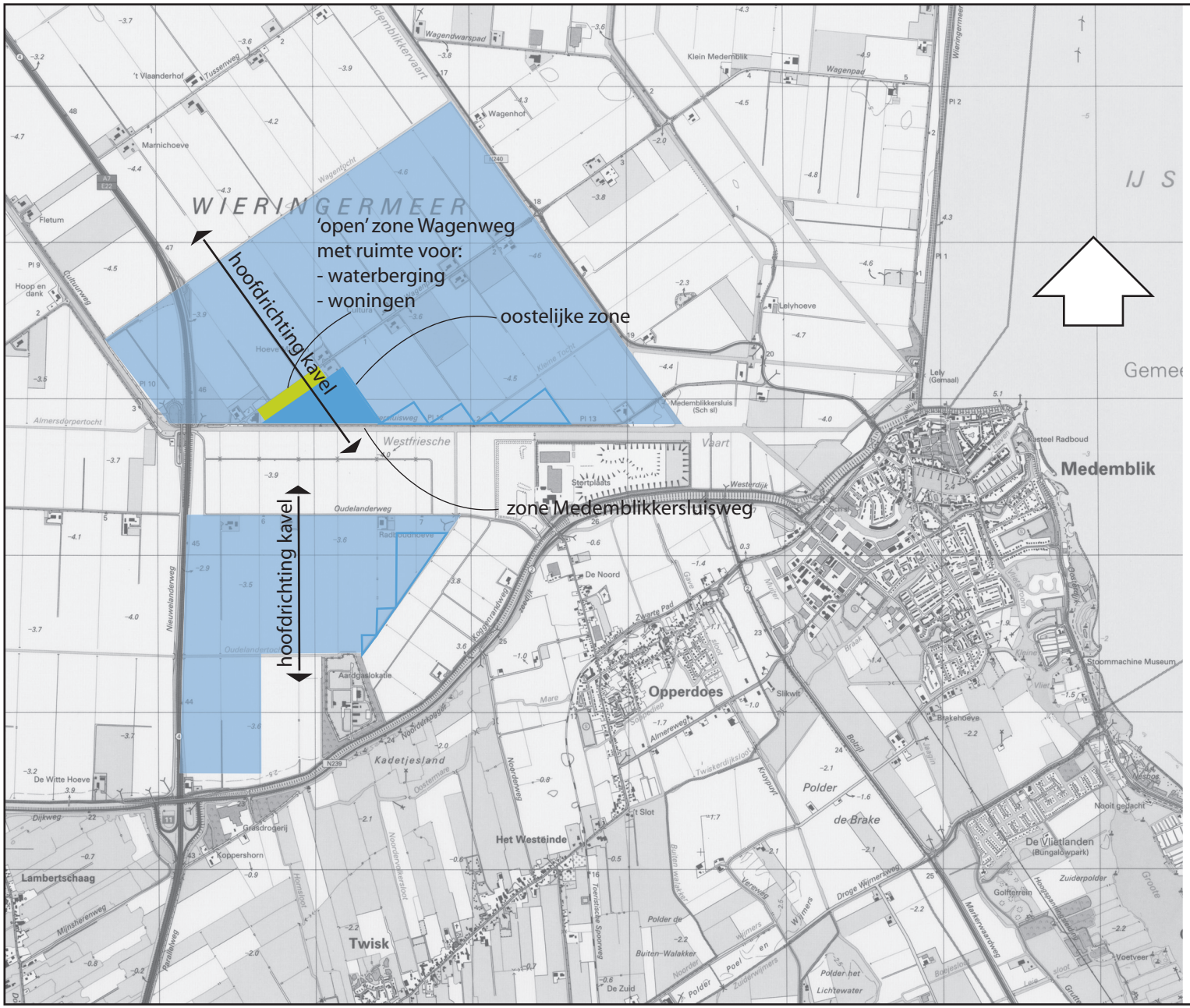
Het Venster is het gebied gelegen aan weerszijden van de knik in de A7. De naam correspondeert met het ruimtelijke effect dat dit gebied veroorzaakt: rijdend door (of eigenlijk over) ‘het Venster’ openbaart zich de Wieringermeerpolder. Vanaf dit punt kan men zicht op en inzicht in de ruimtelijke opbouw van het gebied krijgen. De bedoeling is voort te bouwen op het verkrijgen van inzicht in het gebied, door middel van een nieuwe functie die aan dit gebied wordt toegevoegd: glastuinbouw en bedrijventerrein met het accent op innovatie en presentatie hiervan. De functie ‘zakelijk toerisme’ is aan de westzijde langs de Westfriesche Vaart geprojecteerd.

Aan de noordzijde van ‘het Venster’ langs de Wagentocht, moet in de bebouwing een kenmerkende visuele verbinding worden gerealiseerd tussen beide zijden van de A7. Hiermee wordt de poldereenheid aan elkaar geknoopt en wordt de maat van het landschap zichtbaar gemaakt.

Om samenhang te krijgen tussen de beide zijden van ‘het Venster’ wordt gezocht naar krachtige verbindingen en een eenduidige beeldentaal middels stroken en vertanding als gevolg van de doorsnijding van de A7. De stroken houden de kavelstructuur van de Wieringermeer aan en zorgen voor een zichzelf repeterend beeld langs de A7. Ze worden begrensd door afschermende beplanting zodat de achterliggende kavels minder beeldgevoelig worden. De koppen van de stroken vragen speciale aandacht omdat hier het achterliggende grootschalige glastuinbouwgebied verbeeld moet worden.

‘Het Venster’ is te bereiken via de bestaande wegen en via de nieuwe brugverbinding over de Westfriesche Vaart. Aan de oostkant van ‘het Venster’ vindt de ontsluiting plaats via de weg tussen de brug en het Wagenpad. Aan de westzijde wordt de interne ontsluiting van ‘het Venster’ aan de buitenrand gepositioneerd.

‘Nova Granpré’



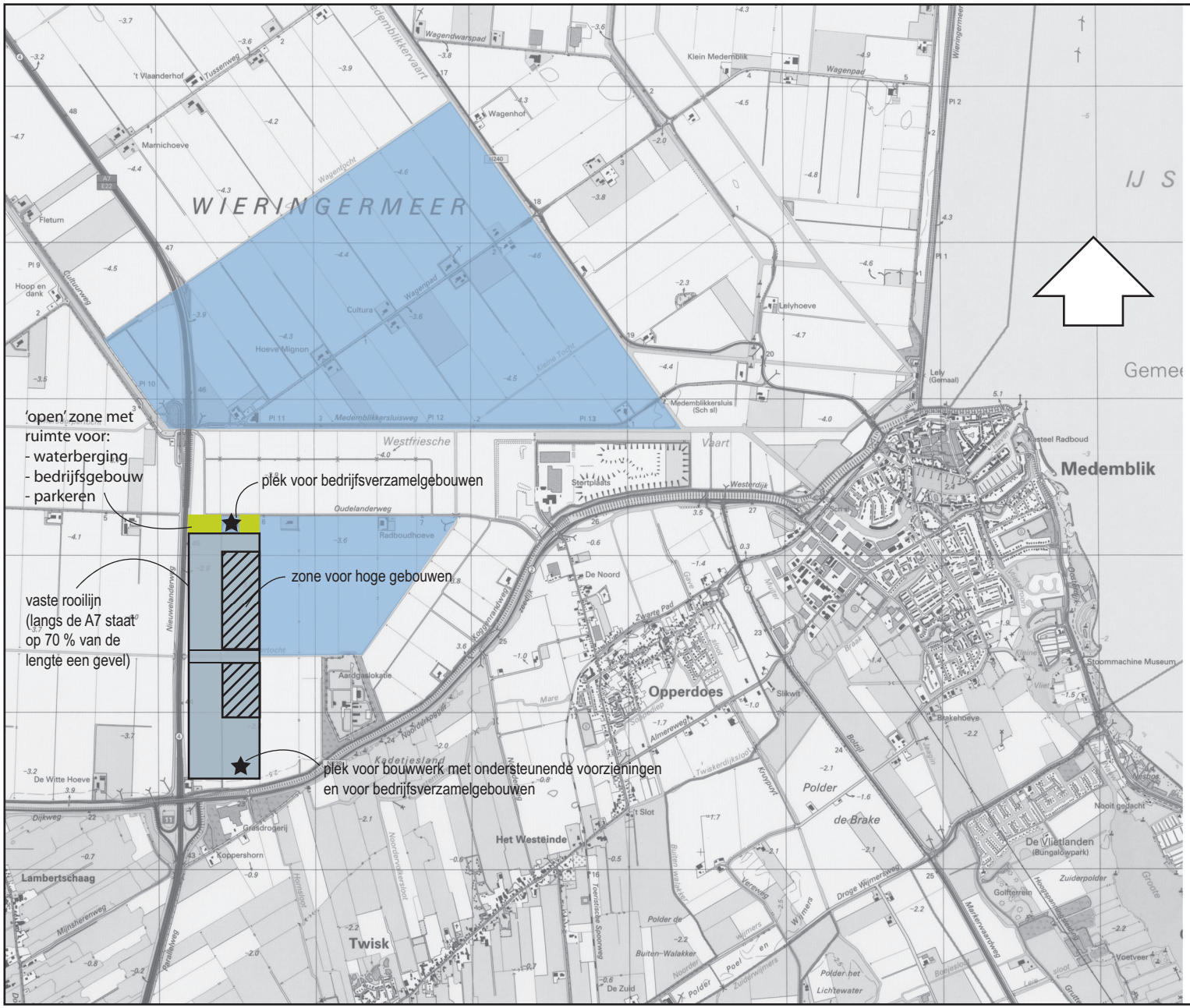
4.4 Nova-Granpré

Een van de grotere resthoeken zal worden ingevuld met bedrijfswoningen. Het stedenbouwkundige plan maakt gebruik van de oorspronkelijke lijnen die in dit driehoekige gebied samenkomen. Daarnaast wordt in het plan de hoofdrichting van de kavels aangehouden.

De ruim opgezette kavels zijn ondergebracht in drie zones met een eigen oriëntatie: de zone langs het Wagenpad, de zone langs de Medemblikkersluisweg en een zone aan de oostzijde van het plangebied. Naast het woonhuis worden hier ook opstallen en weides voor het houden van dieren in onder gebracht.

De hoofdontsluiting vindt plaats via het Wagenpad. Het verkeer wikkelt zich in het woongebied af via een rondgang om een grote driehoekige waterpartij. De beplanting langs de wegen benadrukt de hoofdrichting in het gebied en zal een eigen identiteit hebben ten opzichte van het overige groen in de polder. Een fietsverbinding/noodontsluiting vormt de verbinding met de Medemblikkersluisweg. Op de waterpartij en rondom de woningen kan worden gevaren.

‘Agribusinesscomplex’



4.5 Agribusinesscomplex

Het agribusinesscomplex is gelegen langs de A7 zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de zichtlocatie. Er is behoefte aan kavels vanaf minimaal 3000 m2 mogelijk oplopend tot 10 hectare. Door de bebouwing ontstaat een nieuw contrast binnen de betreffende polderafdeling, waarbij de A7 de scheidslijn is: de bebouwing van de agribusiness ten opzichte van de weidsheid van de polder. Rijdend op de A7 zijn beide beleefbaar.

Langs de A7 wordt een strook gereserveerd, die op eenduidige wijze wordt ingericht, zodat de eenheid van het agribusinesscomplex bezien vanaf de A7 wordt versterkt. In de strook zijn een brede waterpartij en een grondlichaam opgenomen. De agribusiness vormt hierbij in architectonisch opzicht één wand die de maatvoering van de polderafdeling (van Westfriesche Omringdijk tot Oudelanderweg) benadrukt. Aan de oostzijde van het terrein wordt ook een dergelijke wand gevormd, geflankeerd door een (transparante) bomenrij.

Er wordt gestreefd naar een hoge mate van uniformiteit in de architectuur ten behoeve van dit ‘wandeffect’. Dit vraagt om specifieke beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de materialisatie en positionering van de bouwwerken.

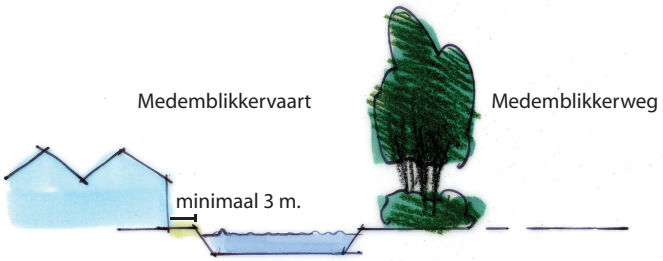
Het complex wordt ontsloten via de hoofdontsluitingsweg aan de oostzijde. Via zogenaamde ‘lussen’ wordt de rest van het terrein ontsloten. Langs de dwarsverbinding van de ‘lus’ is een ontwateringsloot gelegd zodat circulatie van het water mogelijk wordt.

5. Voorbeelduitwerkingen

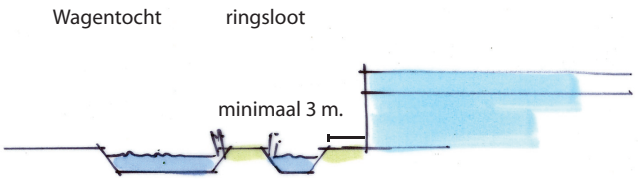
profielen


1
2
3a
3b
4
5
6
7
WIERINGERMEER
IJ S
Medemblik
Opperdoes
Twisk
Het Westeinde
Lambertschaag
Kadetjesland
Polder de Brake
Wagendwarspad
Wagenpad
Wagenhof
Klein Medemblik
't Vlaanderhof
Marnichoeve
Fletum
Hoop en dank
Hoeve Mignon
Lelyhoeve
Lely (Gemaal)
Medemblikkersluis (Sch sl)
Kasteel Radboud
Sterrenplaats
Westerdijk
Oudelanderweg
Radboudhoeve
De Noord
Aandgaslokatie
Almereweg
Twiskerdijksloot
Brakehoeve
Stoommachine Museum
Nooit gedacht
De Vlietlanden (Bungalowpark)
Golfterrein
Zuiderpolder
Droge Wijmersweg
Grasdrogerij
Koppershorn
De Witte Hoeve
Dijkweg
Noorderweg
Oosterweg
Kanaalweg
Nieuwelandweg
Oudelandertocht
Almersdorpertocht
Medemblikkervaart
Tussenweg
Cultuurweg
Medemblikkersluisweg
Westfriesche Vaart
Kleine Tocht
Wieringermeer
Slikwijk
Nooit gedacht
Voetveer
Buiten-Walakker
Polder het Lichtewater
De Zuid
Noorderverkerslootweg
Troelstrasche Spoorweg
Hornslootweg
Milnsherenweg
Parallelweg
N240
N239
A7
E22

1.


Medemblikkervaart
Medemblikkerweg
minimaal 3 m.

2.


Wagentocht
ringsloot
minimaal 3 m.

profiel 3A

3a.1



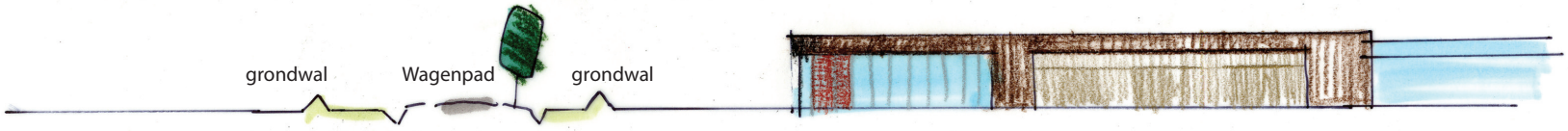
waterbassin

3a.2

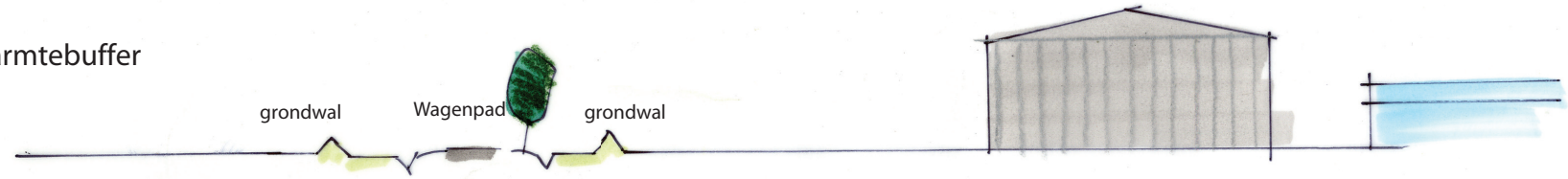


hoofdgebouw

3a.3

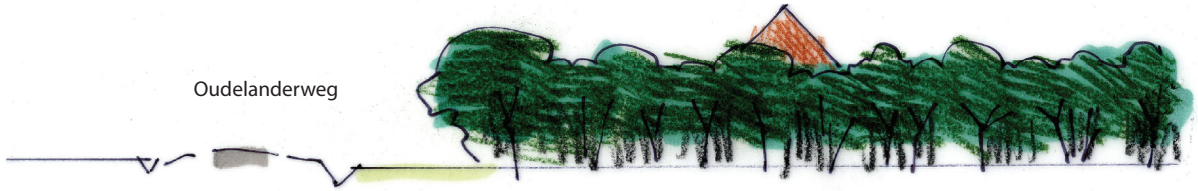


3a.4 warmtebuffer



bestaande situatie erven

3b.1



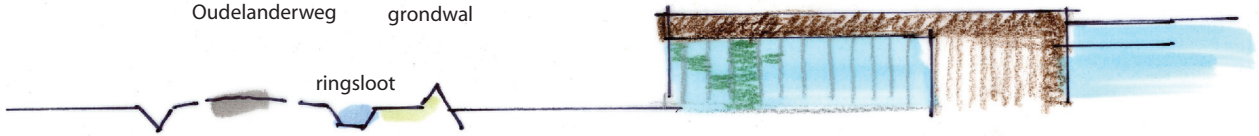
waterbassin

3b.2



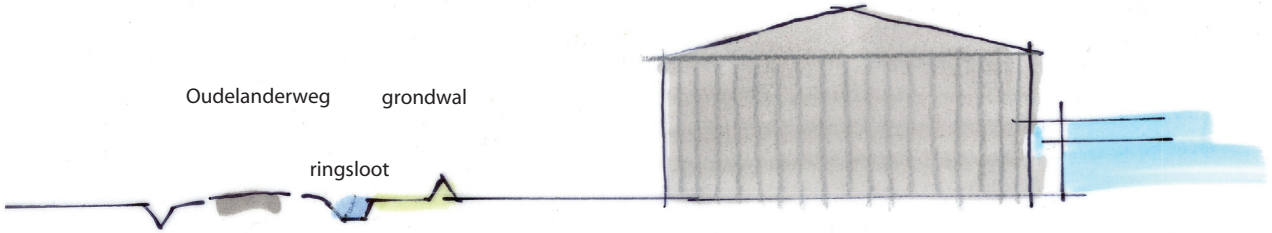
hoofdgebouw

3b.3



3b.4

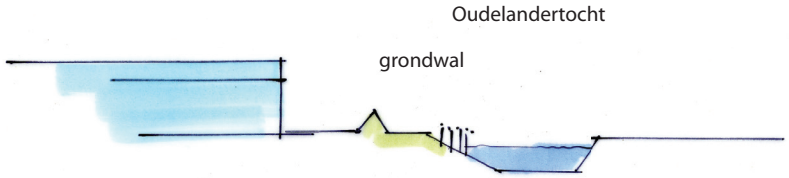
warmtebuffer



4.


Medemblikkersluisweg
grondwal
ringsloot
Westfriesche Vaart

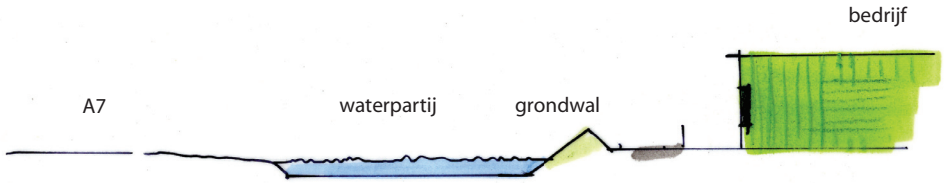
5.

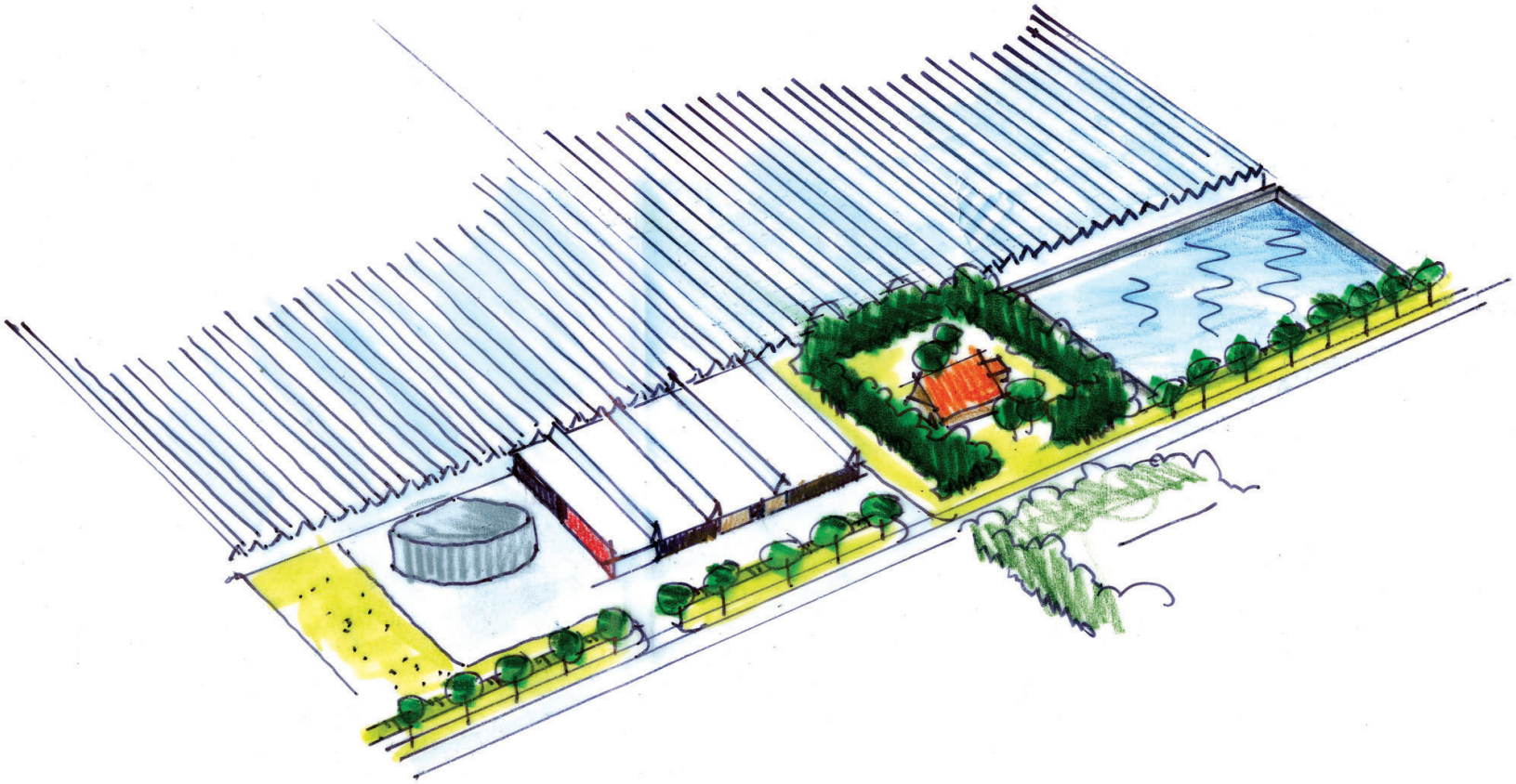

Oudelandertocht
grondwal

6.

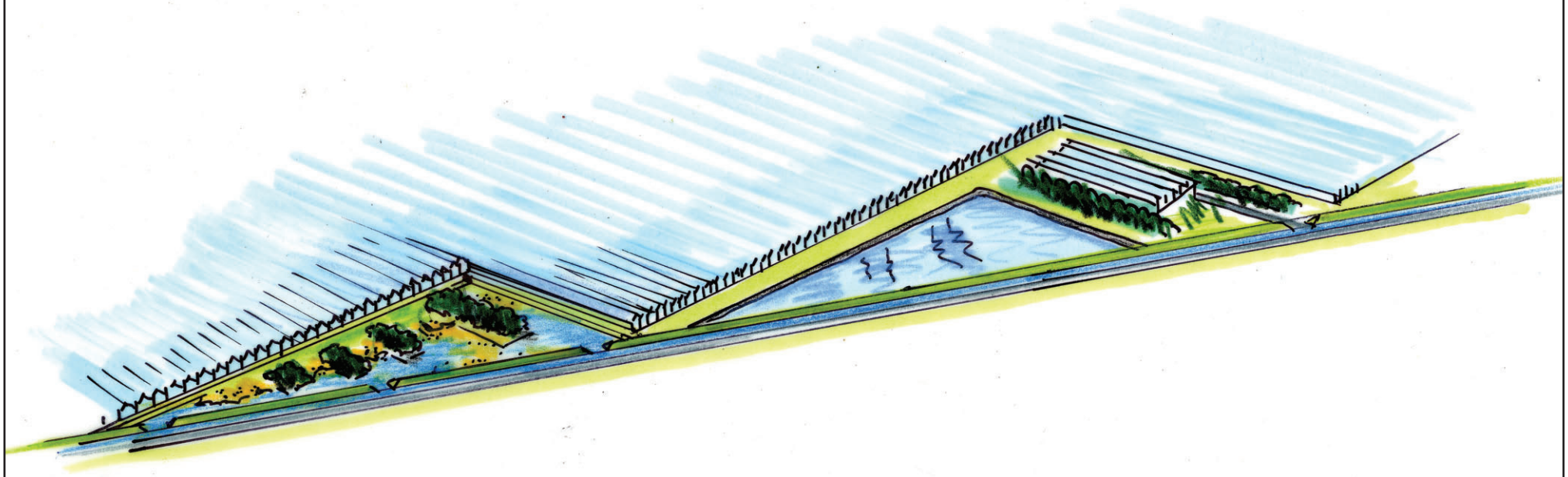

bedrijf
nieuwe ontsluitingsweg

7.

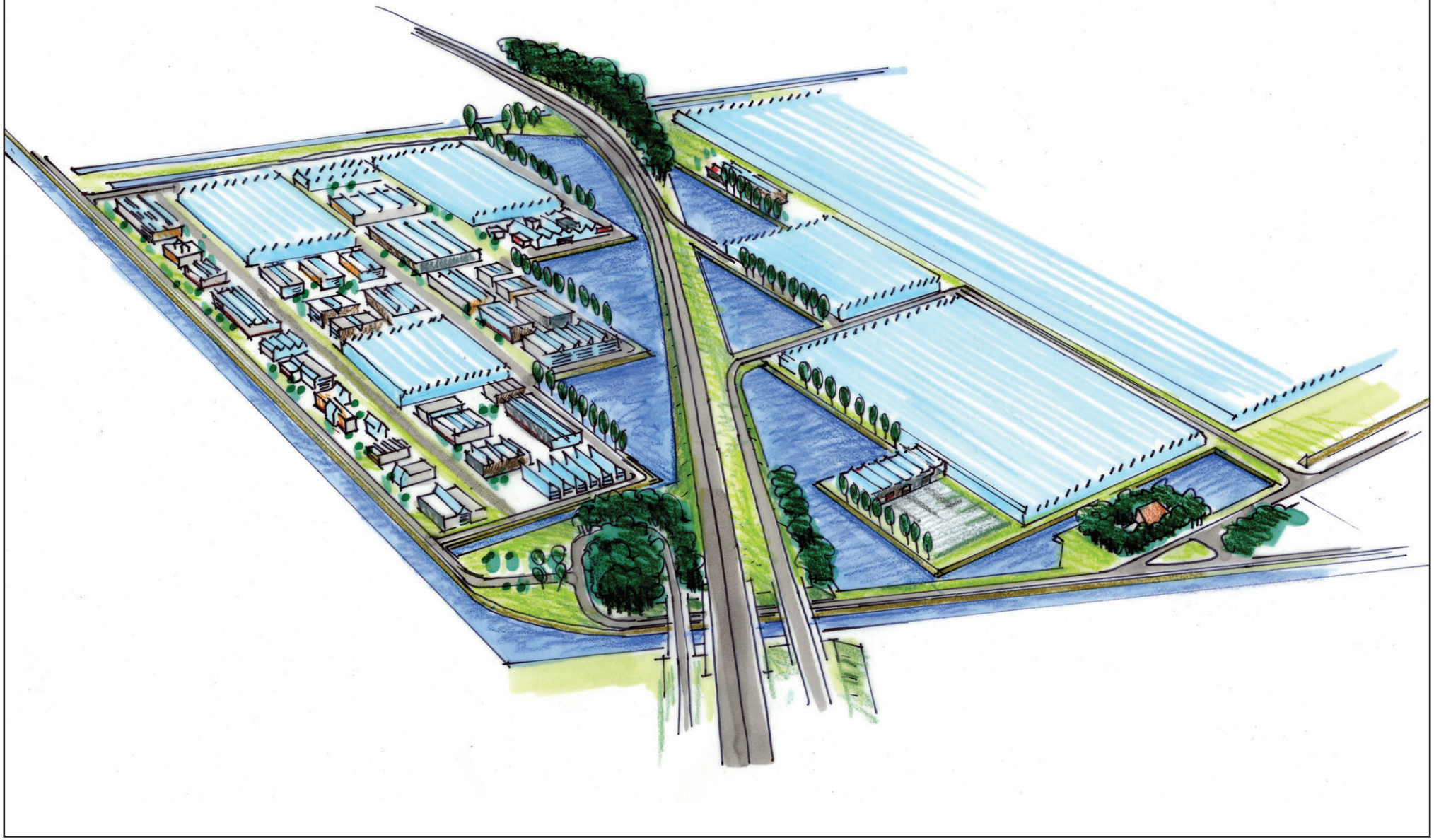

bedrijf
A7
waterpartij
grondwal



voorbeelduitwerking
steppingstone en restruimte glaskavel



voorbeelduitwerking
‘Het Venster’



voorbeelduitwerking
‘Nova Granpré’



zicht op Agriport A7
richting Middenmeer



zicht op de noordrand
van Agriport A7



zicht op ‘Het Glas’
vanaf het Wagenpad



zicht over de Medemblikkersluisweg
richting Medemblik

