





BEELDKWALITEITSPLAN UITBREIDING

AGRIPORT A7

BEELDKWALITEITSPLAN
UITBREIDING AGRIPORT A7

Agriport A7

Gemeente

GEMEENTE Wieringermeer

In opdracht van

Witteveen + Bos

Opgesteld door

BügelHajema ADVISEURS

Datum
21 april 2008 rev. B (met bijlage Westzone)

Projectnummer
270.26.51.00.06.00

INHOUDSOPGAVE

1.	**Inleiding**	**7**
	1.1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?	7
	1.2 Het doel en de inhoud	7
	1.3 Opbouw rapportage	7
2.	**Agriport A7**	**9**
	2.1 Moderne en grootschalige ontwikkeling	9
	2.2 Locatie Wieringermeer	9
	2.3 Ruimtelijke uitgangspunten voortkomend uit het programma	9
	2.4 Kaders	11
3.	**Ruimtelijke planopbouw: de Wieringermeer als inspiratiebron**	**13**
	3.1 Doorontwikkelen aan de Wieringermeer	13
	3.2 Ordeningsprincipes	15
	3.3 Bebouwingskarakteristiek	17
	3.4 De inpassing in wijdere omgeving	19
4.	**Planbeschrijving**	**23**
	4.1 Planbeschrijving Agriport A7, fase 2	23
Bijlage 1	**Profielen**	**27**
Bijlage 2	**Westzone A7**	**31**



Kaart ligging plangebied Agriport A7 Fase 1 en Fase 2
NB. In Fase 2 zal uitsluitend glastuinbouw gerealiseerd worden ten oosten van de A7.

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor de uitbreiding van Agriport A7[1]. Agriport A7 is een projectlocatie voor grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek. Het project ligt aan de A7 in het zuiden van de Wieringermeerpolder en voldoet aan alle bedrijfseconomische eisen die moderne (glas)tuinbouw aan de inrichting stelt.
Het gaat om een grootschalige ontwikkeling. De minimale kavelgrootte in het glastuinbouwgebied is 20 hectare bruto, maar er zijn zelfs kavels groter dan 100 ha. Gemiddeld ligt de kavelgrootte op 60 ha.
Het totale planoppervlak van fase 2 is circa 555 hectare glas aan de oostzijde van de A7. 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, recreatiegebieden en grote ingrepen in het buitengebied, 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

De provincie wil er door middel van het beeldkwaliteitsplan voor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen, de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en/of worden versterkt. Het beeldkwaliteitsplan is een middel om een betere onderbouwing van ruimtelijke plannen te krijgen. Het beeldkwaliteitsplan speelt daarom ook een rol in de benodigde planologische/juridische procedures.

1. Agriport A7 is de naam voor het gehele agrologistieke cluster bestaande uit o.a. het bedrijventerrein voor agribusiness en logistiek, het glastuinbouwcomplex, het kleinschalige bedrijventerrein en het wooncluster. Agriport 1 is de naam voor de eerste fase van de ontwikkeling. Agriport 2 is de naam voor de uitbreiding van de projectlocatie. Voor fase 1 is al een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

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 plan in een wijdere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Naast het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt ook voorzien in een welstandnota voor deze tweede fase van de planontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt hiervoor de basis. De welstandnota voor de eerste en tweede fase van Agriport is een aanvulling op de gemeentelijke welstandnota en wordt door de gemeente en door de welstandscommissie gebruikt om bouwaanvragen te toetsen.

1.3 Opbouw rapportage

In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de uitbreiding van Agriport A7 in relatie tot bovenstaande vijf onderdelen. Eerst zal de ontwikkeling in het algemeen beschreven worden en zullen de ruimtelijke uitgangspunten worden benoemd voortkomend uit het programma van Agriport A7. In de daaropvolgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe de uitbreiding van Agriport A7 landschappelijk wordt ingepast. Hierbij komen de vijf onder 1.2 genoemde onderdelen aan bod. Tot slot volgt een meer gedetailleerde planbeschrijving.
Ten behoeve van het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar 'Agriport Uitbreiding Beheer BV', de gemeente Wieringermeer, de Provincie Noord-Holland en de Provinciale Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit.

Beleidskader landschap en cultuurhistorie provincie Noord Holland

Het beleidskader landschap en cultuurhistorie vervangt de beleidsstukken cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland en Landschapskatern Noord-Holland. Deze nota vormt met het Streekplan het toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten met een beeldkwaliteitsplan als om de provinciale medewerking wordt gevraagd. Juridisch gezien heeft de nota het karakter van beleidsregel in de zin van artikel 1-3 Algemene wet bestuursrecht; een nadere uitwerking van de in de streekplannen neergelegde beleidsregels. Dit betekent dat gemeenten met dit beleid rekening moeten houden en- bij afwijking daarvan- dit goed moeten motiveren, zodat duidelijk wordt welke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Het betrokken plangebied valt in de nota onder het aandijkingslandschap dat deel uitmaakt van de regio Wieringen en Wieringermeer. Over dit landschap staat aangegeven (opsomming is toegespitst op de voor dit plangebied relevante onderdelen):

- *Behouden:*
  - *de cultuurhistorische hoofdstructuur van de Wieringermeerpolder. Hieronder vallen het kavelpatroon, de wegen, de waterloopstructuur, de nederzettingstructuur en de waterstaatkundige werken, waaronder de gemalen Lely en Leemans;*
  - *de fysieke zelfstandigheid van de bestaande kernen;*
  - *kenmerkende boerderijtypen en rode pandekking van de boerderijen;*
  - *erfbeplantingen.*

- *Versterken:*
  - *stimuleren erfbeplantingen;*
  - *beplanting langs vaarten en wegen, conform de oorspronkelijke uitgangspunten achter het beplantingsplan van Bijhouwer.*

- *Ontwikkelen:*
  - *De polder leent zich voor diverse ontwikkelingen, zolang het totaalontwerp als uitgangspunt wordt gebruikt;*
  - *Inpassing van grootschalige ontwikkelingen door middel van landschapsbouw;*
  - *Ontwikkelingen in de waterhuishouding kunnen worden aangegrepen om de variatie in het landschap te versterken.*

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 efficiëncyvoordelen worden behaald op het gebied van arbeid, planmatige teelt, automatisering en energie. Deze ondernemers zien hun kansen op Agriport A7 in Wieringermeer.

2.2 Locatie 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. Dit zijn ideale omstandigheden voor de teelt van voornamelijk vruchtgroenten en andere gewassen.

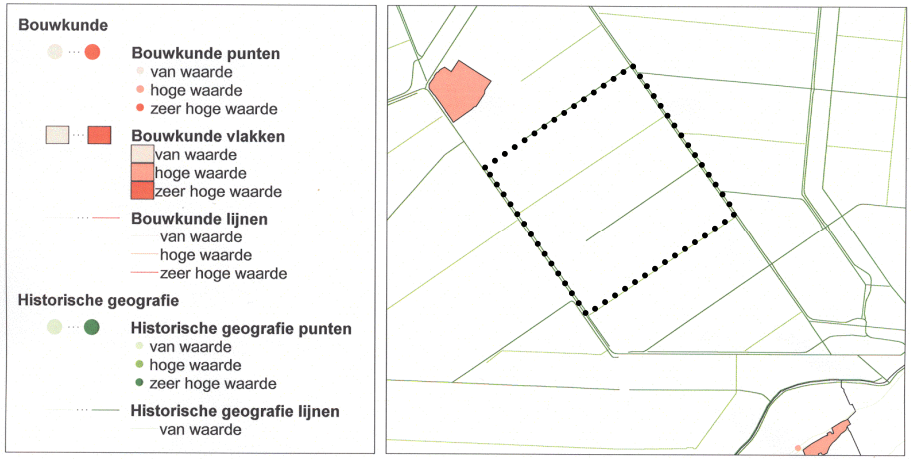
De gemeente Wieringermeer staat positief tegenover de uitbreiding van grootschalige glastuinbouw. De gemeente heeft, in het door de gemeenteraad vastgestelde structuurplan, de locatie voor de uitbreiding opgenomen.

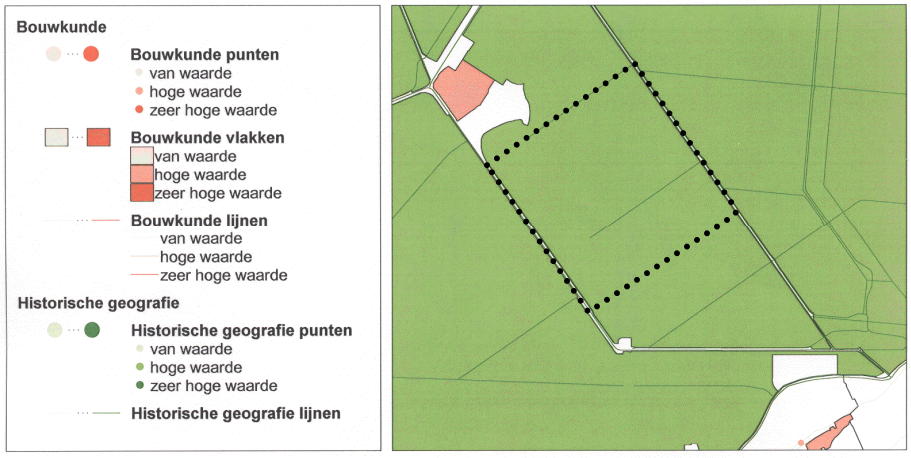
De raad van Gemeente Wieringermeer heeft met het oog op de planontwikkeling de "Nota van uitgangspunten Agriport 2" vastgesteld. Deze nota vormt het kader waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is hier op afgestemd.

2.3 Ruimtelijke uitgangspunten voortkomend uit het programma

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

- Agrarisch beeldmerk
  De grootschalige ontwikkeling van glas doet recht aan de Wieringermeerpolder als geheel. De agrarische oriëntatie van de polder komt in de ontwikkeling van glastuinbouw tot uiting. De locatie is van meerdere zijden zichtbaar, maar de ligging aan de A7 maakt dat deze glastuinbouw zeker als beeldmerk van de Wieringermeer zal gaan fungeren.
  Over een groot aantal kilometers rijdt men over de A7 langs een Agribusiness en Glastuinbouw complex. Aandacht moet worden besteed aan het beeld vanaf deze A7, rekening houdend met de beleving van de waarnemer vanaf deze lijn.
- 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 kunnen meer dan 100 ha groot worden.





Cultuurhistorische waardenkaart
De provincie Noord Holland heeft de cultuurhistorische waarden in de provincie vastgelegd in de cultuurhistorische waardenkaart. Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen bouwkundige, historisch geografische, en archeologische waarden. De gehele polder is aangegeven als ***gebied met historisch geografisch hoge waarde****. Aangegeven wordt dat de regelmatige verkaveling zeer kenmerkend is voor de landschapsgenese van de Kop van Noord Holland. Deze verkaveling is zeer goed herkenbaar en grotendeels gaaf bewaard gebleven. Er bestaat een genetische samenhang tussen de verkaveling, de dijken, watergangen en het wegenpatroon in de polder.*

Er bevindt zich een groot aantal historisch-geografisch waardevolle lijnen. Van ***zeer hoge waarde*** *zijn alle* ***wegen****. Het wegenpatroon wordt van belang gevonden omdat het kenmerkend is voor het ontstaan van het landschap. Het wegenpatroon is nog goed waarneembaar en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken.*

De cultuurhistorische waardenkaart benoemt ***de tochten*** *als van* ***hoge waarde****. De bewuste tochten zijn kenmerkend voor droogmakerijen. Zonder deze afwateringskanalen was het onmogelijk de gronden voldoende te ontwateren.*

De kern ***Middenmeer*** *is aangegeven als zijnde* ***van hoge waarde*** *vanwege de historische stedenbouwkundige structuur.*

Direct rondom de projectlocatie bevinden zich volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland verder geen andere archeologische of bouwkundige waarden.

- Efficiënt gebruik van de ruimte
  Het glas is grootschalig en rechthoekig en vormt de kern voor de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf. Er is echter ook ruimte nodig voor andere functies (waterbassins, waterberging, parkeren, groen en gebouwen). Uit het oogpunt van efficiëncy worden deze functies zoveel mogelijk in restruimten op de glastuinbouwkavels ingepast. In de eerste fase van Agriport A7 is reeds voorzien in voldoende ruimte voor nieuwe bedrijfswoningen. In de uitbreiding fase 2 zullen deze niet worden opgenomen.
- Flexibiliteit
  De wijze en het tempo van de planontwikkeling in de toekomst kunnen op dit moment niet volledig voorzien worden. Daarom is in de opzet ruimte nodig voor flexibiliteit. Dit betekent dat in het voorliggende beeldkwaliteitsplan in een aantal gevallen principes worden benoemd zonder dat bedrijfsgrootten, en bedrijfsonderdelen al geheel worden vastgelegd op een specifieke plek.
- Ontsluiting
  De ontsluiting vanaf de snelweg A7 wordt via de afslag Medemblik aan de zuidzijde van het complex gerealiseerd en via de afslag Middenmeer en de Flevoweg aan de noordzijde. In verband met een duurzame veilige inrichting van wegen zal voor de Flevoweg rekening moeten worden gehouden met een verbreding en een vrijliggend fietspad. Voor de interne ontsluiting van de projectlocatie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van reeds aanwezige wegen. Bestaande wegen zullen worden opgewaardeerd voor de nieuwe functies in het gebied.
- Water
  Het plan moet voorzien in de noodzakelijke waterberging en waterafvoer. Daartoe zijn watergangen in oostwest richting nodig langs de interne ontsluitingswegen . Tevens zijn, tussen de tochten, verbindende watergangen noodzakelijk in noordzuid richting (kavelsloten kunnen daartoe deels worden verbreed en deels worden gedempt). Voor zover de waterberging in het gebied aan de oostkant van de A7 ontoereikend is, kan gebruik worden gemaakt van het gebied aan de westzijde van de A7 (zie de bijlage 2 Westzone A7).
- Kabels en leidingen
  Een grootschalig glastuinbouwgebied brengt met zich mee dat veel ruimte moet worden gereserveerd voor kabels en leidingen. Ruime zones zijn noodzakelijk langs de Flevoweg (oostzijde) en aan beide zijden van de interne ontsluitingswegen. Binnen deze zones zijn geen diepwortelende beplantingen toegestaan.
- Noodzakelijke inrichtingselementen per bedrijf
  Vanwege de grote schaal van de glastuinbouw en de daaruit voortkomende transportafstanden voor energie, product en water zijn om de kas heen waterbassins en bedrijfsgebouwen nodig.

2.4 Kaders

Naast de in paragraaf 2.3 genoemde uitgangspunten die voortkomen uit het programma, zijn de volgende kaders aan de orde:

- het beleidskader landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord Holland en de daarin omschreven landschappelijke basisstructuur/ ordeningsprincipes (zie bladzijde 8);
- Cultuurhistorische waarden zoals genoemd in de cultuurhistorische waardenkaart (zie bladzijde 10);
- de visie van Rijkswaterstaat op de A7;
- er moet op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten, aangesloten worden bij de ordeningsprincipes die zijn toegepast in de eerste fase van Agriport A7. Tevens moet echter worden ingespeeld op de ervaring die inmiddels is opgedaan in Agriport I en de lessen die hieruit zijn te trekken. Specifieke aandacht vragen de in het gebied voorkomende boerderijen en boerderij-erven en de overgangen van het glastuinbouwgebied naar de omgeving aan de noordzijde, aan de zijde van de A7;
- bij de mogelijke inrichting van het gebied ten westen van de A7 ten behoeve van de waterberging moet aangesloten worden bij het beeldkwaliteitsplan behorende bij het gemeentelijke structuurplan.

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. De Wieringermeer is ontworpen vanuit landbouwkundige en waterstaatkundige kennis en stedenbouwkundig inzicht. Belangrijk thema was het contrast tussen de intimiteit van de kernen en de weidsheid buiten de kernen. De weidsheid van het landschap werd beschouwd als een kwaliteit, mits deze werd gebroken tot afmetingen die meetbaar waren voor het menselijke oog.

Bij het maken van het verkavelingsplan is duidelijk rekening gehouden met de ondergrond (hoogteligging en samenstelling bodem) en de afwatering die nodig 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.

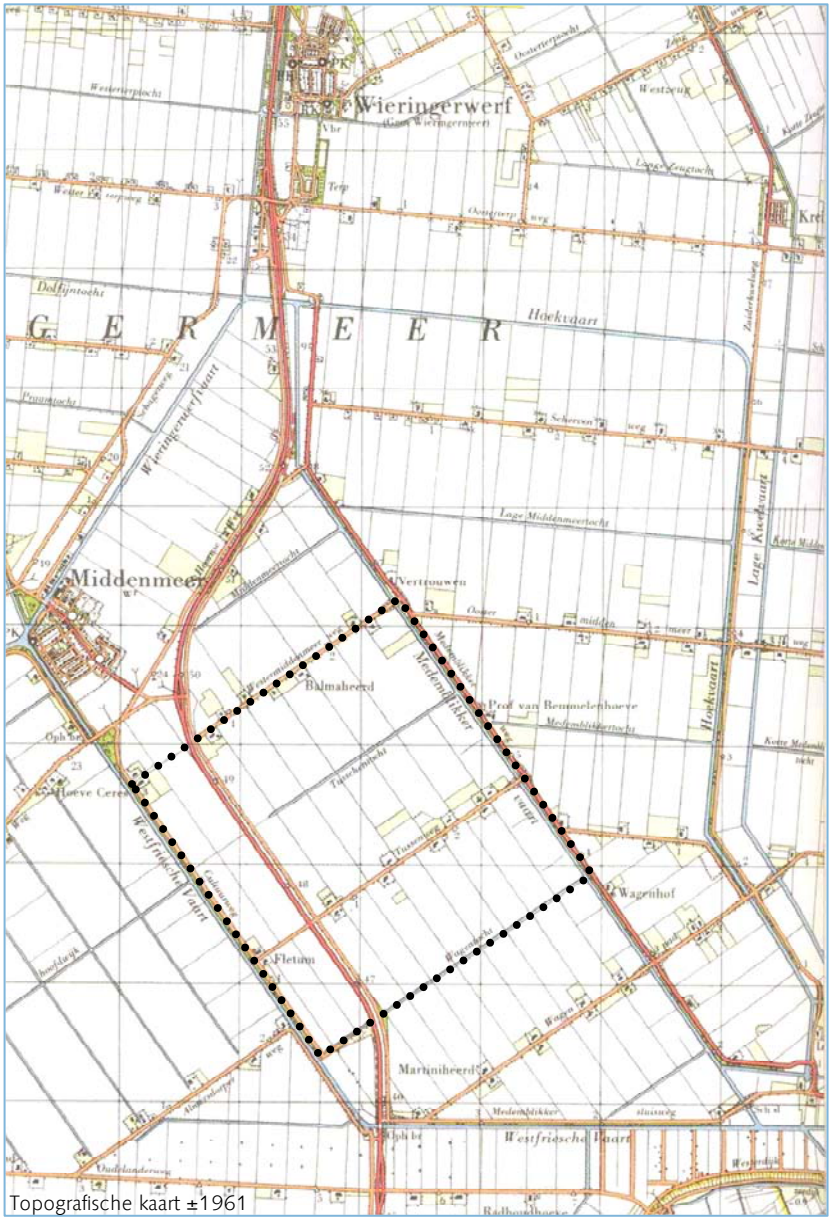
De kanalen sluiten aan op de waterwegen van het 'vaste land'. Wieringermeer heeft twee gemalen: 'Leemans' bij Den Oever en gemaal 'Lely' bij Medemblik. Dit zijn de plekken waar de kanalen samenkomen.

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.

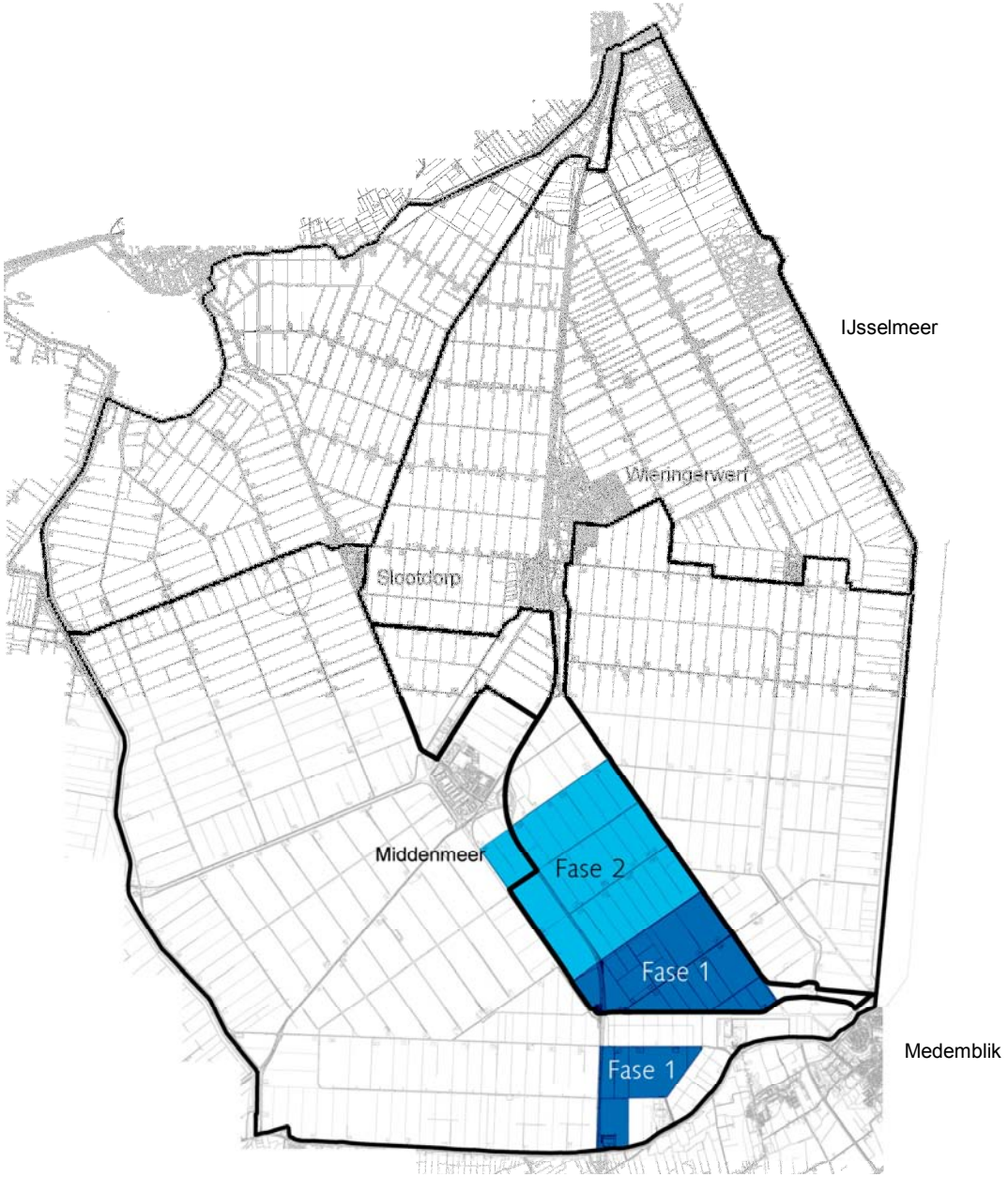
Omdat de winning van nieuwe landbouwgrond de belangrijkste reden was om de Wieringermeer droog te leggen en de financiële middelen beperkt waren, is de overige inrichting, waaronder het beplantingsplan, zo eenvoudig mogelijk gehouden. Het beplantingsplan is gemaakt door Granpré Molière samen met de landschapsarchitect 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 open ruimte van de polder.

3.1 Doorontwikkelen aan de Wieringermeer

De Wieringermeerpolder is van oorsprong 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 de polder voor agrarische doeleinden.
Met de ontwikkeling van de eerste fase van Agriport A7 is dezelfde pragmatiek toegepast, op een hedendaagse manier. Er is uitgegaan van de fysiek aanwezige omstandigheden (ondergrond, klimaat). En optimaal gebruik makend van deze omstandigheden, is een doelmatige inrichting ontstaan ten behoeve van het nieuwe agrarische programma. Er is doorgebouwd op de landschappelijke ordeningsprincipes, met een nieuwe architectuur/bebouwingstypologie. Aan de ene kant is aangesloten op het agrarische karakter, maar aan de andere kant is ook een nieuwe ruimtelijke component toegevoegd. Met fase 1 van Agriport A7, is een omkering van het landschap ontstaan. Een open landschap met verdichte lijnen transformeerde naar een landschap met grote verdichte vlakken en openheid langs of binnen de lijnen. De oorspronkelijke structuur bleef intact door de ruimte die rond de bestaande wegen en tochten werd vrijgehouden.
Conform de Nota van Uitgangpsunten Agriport 2, die is vastgesteld door de gemeenteraad van Wieringermeer, zal ook in fase 2 worden uitgegaan van deze principes. Echter dit gebeurt met in achtneming van de lessen geleerd uit de ontwikkeling van fase 1.



Topografische kaart ±1961



Indeling in poldervakken
NB. In Fase 2 zal uitsluitend glastuinbouw gerealiseerd worden ten oosten van de A7.

3.2 Ordeningsprincipes

In het navolgende wordt ingegaan op de ordeningsprincipes in het landschap en de manier waarop daar bij de planvorming op in wordt gespeeld.

Schaal
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. De glastuinbouwkavels zijn inpasbaar in het bestaande wegen- en tochtenpatroon. De grote glascomplexen met een eenduidige architectuur hebben eenzelfde eenvoud als de uitgestrektheid van het huidige akkerland. Het realiseren van fase 2 in aansluiting op fase 1 versterkt feitelijk de schaal van het glas.

Openheid
Door de opgaande bebouwing die aan het landschap wordt toegevoegd is het onvermijdelijk dat het weidse karakter plaatselijk verdwijnt. Om deze reden is het ervaren van eenheid tussen Agriport 1 en 2 van wezenlijk belang. Eenheid kan eenzelfde rust brengen als de huidige invulling van een poldervak met een eenduidig agrarische invulling. Vanaf de A7 gezien blijft de westzijde van het plangebied vrij van kassen zoals dat ook in vrijwel de gehele eerste fase is gebeurd.

Polderafdelingen en kavelrichtingen
De hoofdbegrenzingen van de polderafdelingen blijven behouden, en in de hiërarchie van beplantingen ook het zwaarste. De kavelrichtingen dienen als uitgangspunt voor de indeling van het kassengebied.

Wegenpatroon
Het wegenpatroon blijft goed herkenbaar doordat het kassencomplex het oorspronkelijke wegenpatroon volgt. Een wezenlijke verbreding van wegen en bermen is het gevolg van de eisen die het moderne kassengebied aan de infrastructuur stelt.

Waterpatroon
Het oorspronkelijke waterhuishoudingspatroon blijft herkenbaar en wordt zelfs versterkt doordat de tochten behouden blijven. Langs de interne ontsluitingswegen zijn ruimere bermsloten noodzakelijk. Nieuwe waterlopen zijn nodig in noordzuidrichting. Deze lopen intern in het glastuinbouwgebied, zijn niet concurrerend met de structuur van de tochten en omgrenzen het glastuinbouwgebied aan de westzijde. De gebogen vorm van de A7, wordt aan de noordzijde opgevangen door een driehoekige waterpartij, conform de situatie aan de zuidkant van het betrokken poldervlak in Agriport fase 1.

Beplantingspatroon
In de opzet van de uitbreiding van Agriport A7 wordt de bestaande hiërarchie in beplantingen gehandhaafd. Hoofdelementen zijn de zware singelbeplantingen langs de Westfriese- en Medemblikkervaart (brede singels met boom- en struiklaag). Daaraan ondergeschikt zijn de enkelzijdige laanbeplantingen aan de zuidzijde van de Westermiddenmeerweg en Tussenweg (laanbeplanting van circa 10 m hoog). Voor deze wegen blijft een enkelzijdige laanbeplanting uitgangspunt. In verband met de eisen ten aanzien van de inrichting van wegen, bermen en bermsloten en in verband met de kwaliteit en leeftijd van de bestaande boombeplanting wordt uitgegaan van kap van bestaande bomen aan de interne ontsluitingswegen en vervanging hiervan door nieuwe bomen.
Op sommige plaatsen zijn overhoeken met bosschages beplant (bocht A7, afslagen A7 naar Middenmeer, Briekse bosje). Deze elementen blijven gehandhaafd.
In de huidige situatie komt erfbeplanting voor rond de verspreid gelegen boerderijen. Uit de evaluatie van fase 1 blijkt dat het behoud van boerderijen en boerderij erven, slecht aansluit bij de functionele eisen van een hedendaags glastuinbouwgebied (zie paragraaf 3.3). De erfbeplantingen komen dan ook te vervallen. Door een eenduidige aankleding van de fronten van nieuwe glastuinbouwbedrijven, zullen echter nieuwe ritmes ontstaan, die het verlies van deze elementen ondervangen. Tevens zal compensatie plaatsvinden van de te kappen beplanting op een in overleg te bepalen locatie.

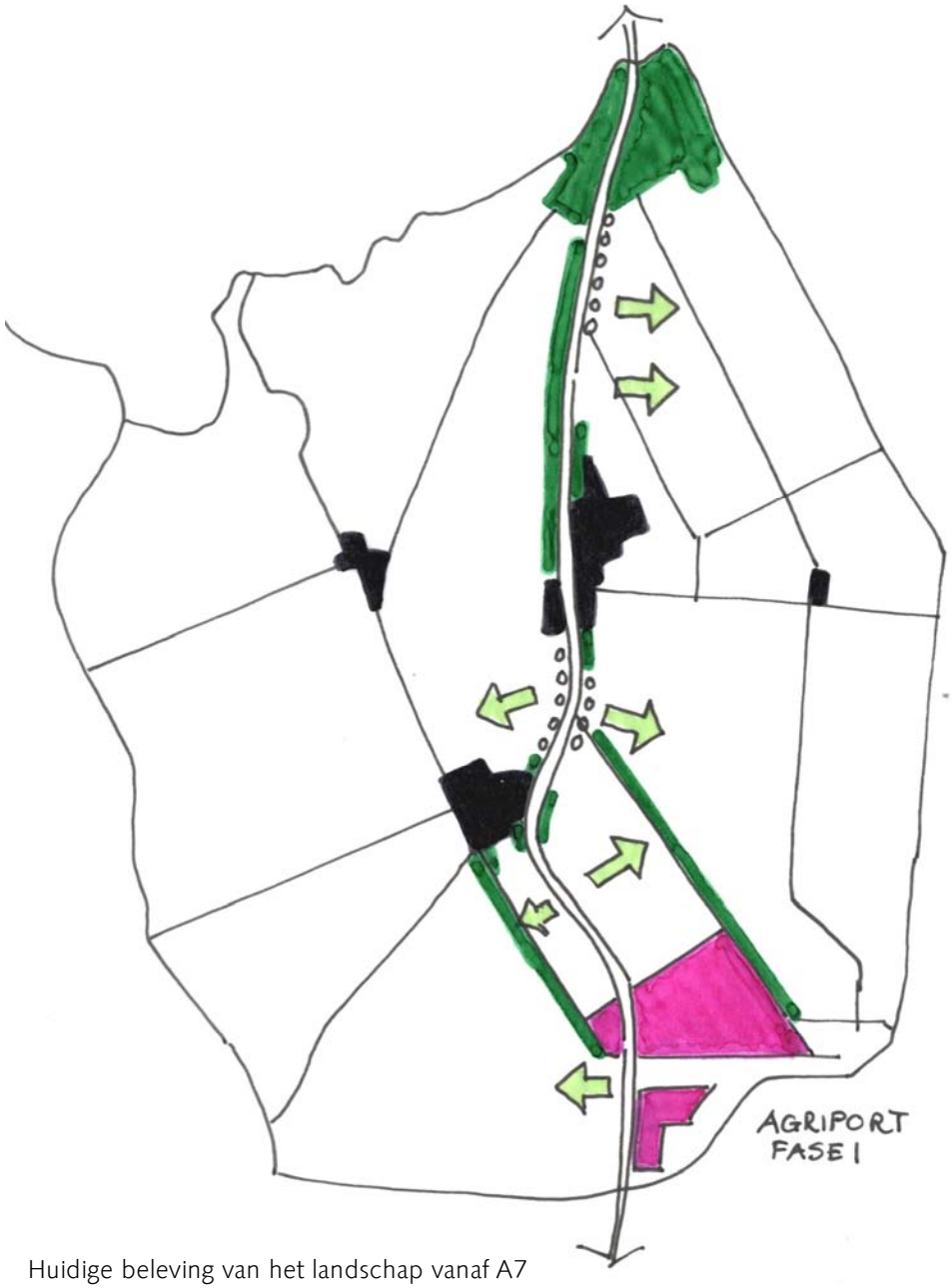
3.3 Bebouwingskarakteristiek

Zowel de dorpen als de boerderijen in Wieringermeer zijn voorzien van een grotendeels gestandaardiseerde architectuur. Kenmerkend is het ritmisch patroon van bebouwde erven in het buitengebied, grotendeels eenduidige architectuur van de oorspronkelijke agrarische bebouwing met in contrast daarmee de later toegevoegde loodsen. De oorspronkelijke agrarische bebouwing is opgebouwd in baksteen met rode Hollandse pan op het dak. Kernen als Middenmeer liggen als enclave in de openheid.
De plannen voor Agriport houden rekening met de solitaire ligging van Middenmeer door hiertoe afstand aan te houden.
Bij de ontwikkeling van de eerste fase van Agriport zijn de boerderijen en boerderij-erven behouden. Ook bleven de interne ontsluitingswegen behouden met de bestaande eenzijdige laanbeplanting. Deze wegen zijn in de eerste fase verbreed tot een maat van 6,5 meter. Deze aanpak geeft onder andere de volgende knelpunten:

- In de eerste fase van Agriport is voorzien in een cluster bedrijfswoningen. De ondernemers in het gebied zien niets in het wonen in de voormalige boerderijen. Er zijn op dit moment geen functies die goed in de boerderijen passen. Deze boerderijen zijn groot en vragen veel onderhoud. Veel boerderijen zijn op dit moment al aan onderhoud toe.
- De boerderijen liggen ten opzichte van de indeling van een glastuinbouwbedrijf ongunstig. De indeling van een glastuinbouwbedrijf is in hoge mate gestandaardiseerd en gericht op efficiëncy (rechthoekige eenheden van glas, opzet energievoorziening, ligging hoofdgebouw, logistiek) terwijl de boerderijen een min of meer onregelmatige setting hebben. In veel gevallen omvat een glastuinbouwbedrijf twee of soms zelfs drie boerderij erven. De boerderijen staan een efficiënte opbouw van het bedrijf in de weg.
- De boerderijbebouwing bevat in een aantal gevallen asbest en boerderij erven zijn in een aantal gevallen vervuild. Sanering voor de komst van de glastuinbouw is wenselijk.
- De beplanting rond de boerderijen is niet gunstig voor de lichtinval in kassen, bladval in waterbassins, takval op kassen en kan risico's geven voor bij voorbeeld ongedierte dat overslaat naar de geteelde gewassen.
- De ervaring van de interne ontsluitingswegen en de ruimte voor kabels en leidingen en afwateringssloten is in fase 1 niet optimaal. Er moet meer ruimte worden geboden voor kabels en leidingen in de berm en meer ruimte voor de bermsloot (talud van 1:2 in plaats van 1:1).
  Als je dit echter doet kom je tegen de voorzijde van groensingels van boerderijen. Dit conflicteert. Een conflict dat nu ook al optreedt bij de onderbrekingen in de grondwallen bij boerderijen. De situatie oogt niet "groots en eenduidig".

De hiervoor omschreven punten geven weer dat het behoud van boerderijen, boerderij-erven en bestaande beplantingen onder druk staat. Feitelijk passen deze elementen niet bij een functionele indeling van een modern glastuinbouwgebied. Boerderijen dreigen functieloos te worden, laanbeplantingen raken te zeer doorbroken, verharding komt dicht bij de beplanting met alle risico's voor verpaupering van gebouwen en consequenties voor de levensduur van beplantingen.

Voor Agriport 2 wordt er voor de inrichting dan ook van uitgegaan dat de boerderijen en erfbeplanting op termijn mogen verdwijnen en dat boerderij-erven geïntegreerd worden in de nieuwe bedrijvigheid. Alleen dan kan het glastuinbouwgebied in functioneel opzicht goed worden ingericht. Door specifieke aandacht te besteden aan het front van de binnen het gebied voorkomende bedrijven zullen nieuwe ritmes langs de interne ontsluitingswegen ontstaan, die aansluiten bij de nieuwe functie van het gebied.



Boomsingel

Transparante beplanting/bomenrijen

Uitzicht op het gebied

Huidige beleving van het landschap vanaf A7

3.4 De inpassing in de wijdere omgeving

De Wieringermeer is zowel geschiedkundig als in zijn ruimtelijke verschijningsvorm een landschappelijke eenheid. Vanuit deze geschiedenis is een duidelijk herkenbaar, met een dijk omgeven gebied, ontstaan. De Wieringermeerpolder is open met grootschalige kamers in agrarisch gebruik en de kernen en boerenerven als eilanden daarbinnen.

Een belangrijke ervaringslijn bij de beleving van de Wieringermeer is de A7. Bij het ontwerp van de polder was reeds met deze weg rekening gehouden. Aan de noordzijde is naast het Amstelmeerkanaal en de dijk een duidelijke ruimtelijke markering gegeven met het Robbenoordbos. Tussen het Robbenoordbos en Wieringerwerf, is de A7 aan de westzijde beplant. Deze zware singelbeplanting begeleidt de Robbenvaart. De Oostzijde is open of relatief open (dubbele bomenrij langs de parallelweg) met uitzicht op het aangrenzende akkerland.

Wieringerwerf zelf is verstevigd met een ten noorden van de kern gelegen driehoekig bos. Ten zuiden van Wieringerwerf zijn aanzienlijke bedrijfsontwikkelingen aan de orde. Ter plekke is bedrijvigheid aan weerszijden van de snelweg aanwezig.

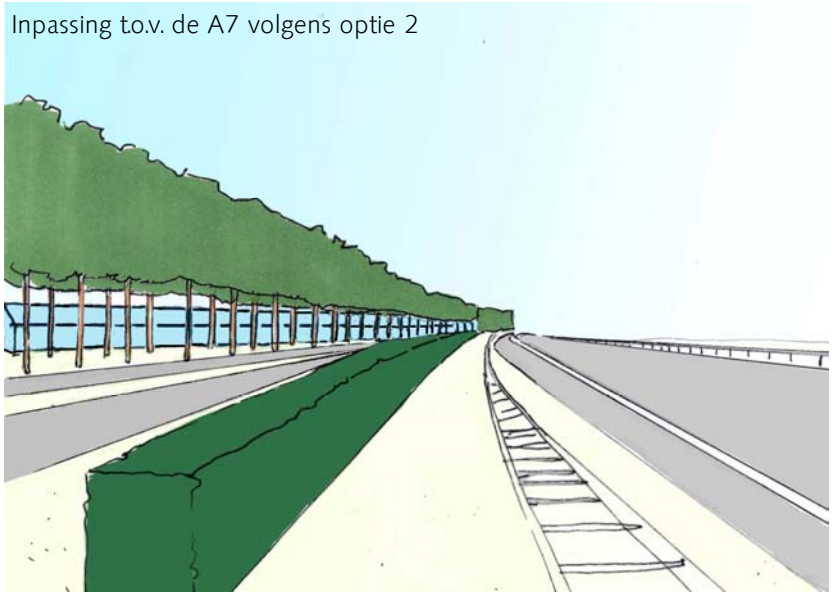
Tussen Wieringerwerf en Middenmeer bestaat zicht naar het omliggende open gebied. Wel zijn parallelwegen hier met een dubbele bomenrij beplant. Ook bij Middenmeer zijn bosschages aanwezig, met name bosschages in de directe omgeving van de afslag Middenmeer van de A7 en in de bochten van de A7 (in plangebied en bij RWZI ten noorden van Middenmeer).
In het plangebied zelf is op dit moment geen beplanting aanwezig langs de snelweg. Tot voor kort was dit gedeelte tot aan de begrenzing van de Wieringermeerpolder door de Westfriese dijk, vrijwel geheel open.
Met de komst van Agriport 1 is dit beeld veranderd. Tussen Middenmeer en de Westfriesevaart ontstond met name glas. Dit is vooral goed zichtbaar vanaf het viaduct bij de kruising van A7 en Westfriesevaart. Tussen de Westfriesevaart en de Westfriesedijk ontstond vooral bedrijvigheid ten oosten van de A7.

Bij het doorbouwen van Agriport 2 in aansluiting op Agriport 1 is vrijwel het gehele gebied ten oosten van de A7 tussen Middenmeer en de Westfriesedijk bebouwd. Geconcludeerd kan worden:

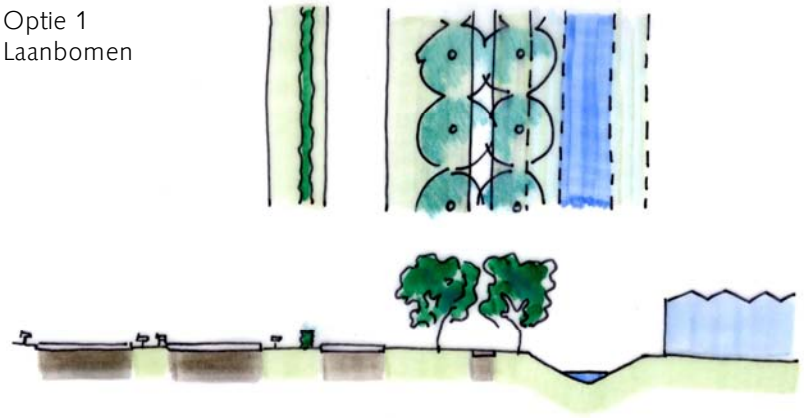
- Agriport A7 sluit aan bij de grote maten van de Wieringermeerpolder en het agrarische karakter;
- Agriport 1 en 2 vullen de ruimtelijke eenheid tussen Middenmeer en de Westfriesevaart en tussen de Westfriesevaart, Westfriesedijk en Medemblikkervaart;
- van belang is een zoveel mogelijk eenduidig bebouwingsbeeld vanaf de A7 (rand van kassen met eenzelfde nokrichting);
- het is van belang dat de verschillende polderafdelingen waarin Agriport A7 valt als eenheid herkenbaar blijven. Lijnelementen in het landschap die van fundamentele waarde zijn voor de opbouw van de polder worden daarom gerespecteerd;
- de ontwikkeling vult de oostzijde van de A7. Met uitzondering van het Venster, dat gelegen is in Agriport 1 op de hoekverdraaiing van de verkaveling, ligt de ontwikkeling aan de oostzijde van de A7. De kassen liggen in de oorspronkelijke akkerbouwkamer. Ook sluit dit aan bij de overige delen van de A7 waarin zicht ontstaat op het open agrarische land aan tenminste één zijde van de snelweg.

In het navolgende wordt specifiek ingegaan op de inpassing van Agriport ten opzichte van de A7 en aan de noordzijde.

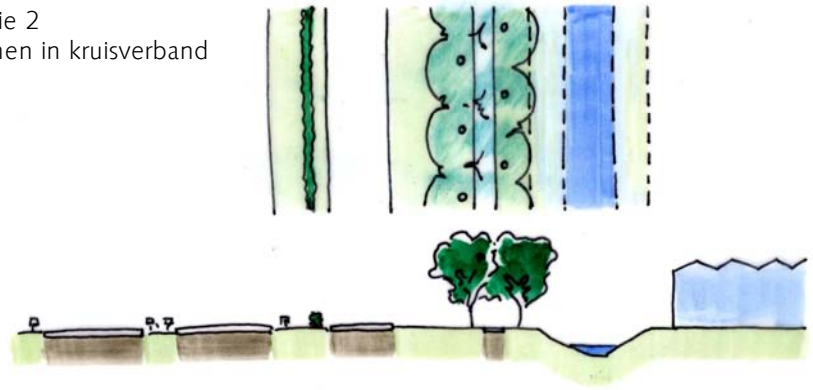

Huidig beeld elders langs A7


Inpassing t.o.v. de A7 volgens optie 2

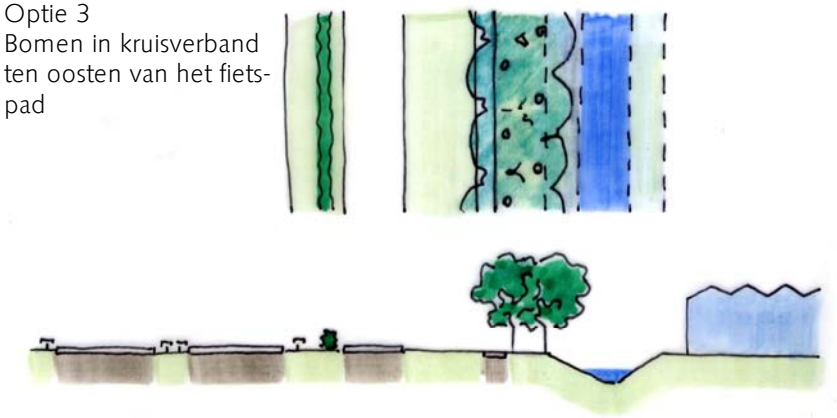
Optie 1
Laanbomen



Optie 2
Bomen in kruisverband



Optie 3
Bomen in kruisverband ten oosten van het fiets-pad



Inpassing ten opzichte van de A7

Binnen het systeem van beplantingen ligt het niet voor de hand om de A7 zelf met een dichte bossingel te beplanten. Er loopt ter hoogte van het plangebied geen belangrijke oorspronkelijke vaart langs de A7 die dit rechtvaardigt. Vanuit de analyse van de A7 past het om het gedeelte tussen Middenmeer en de Westfriesevaart op één manier te behandelen.

Binnen het totale patroon van beplantingen langs de A7 binnen de Wieringermeerpolder past ofwel een geheel onbeplant beeld, ofwel een beeld waarbij de parallelweg van beplanting wordt voorzien. Dit sluit aan bij de beplantingen langs parallelwegen ten zuiden van het Robbenoordbos en ten noorden van Middenmeer. Het een en ander wordt echter bemoeilijkt door de aanwezigheid van leidingen aan de oostzijde van de parallelweg. Een alternatief kan dan gevonden worden in een dubbele bomenrij, zo dicht mogelijk bij de Flevoweg.

Hierbij afgebeeld is een drietal opties om de dubbele bomenrij in te vullen. De bomen kunnen als laanbomen aan beide zijden van het fietspad worden geplaatst, zodanig dat de kruinen elkaar net raken. Een tweede optie is om de bomen in kruisverband te zetten, op wat kortere afstand van het pad. De boomkronen zullen in dat geval meer in elkaar grijpen. Het meest dicht is de derde oplossing waarbij de bomen in kruisverband ten oosten van het fietspad worden geplaatst. De voorkeur gaat uit naar de middenvariant. Deze variant geeft een flinke filtering van het kassengebied, terwijl de bomen een logische plaatsing hebben die het fietspad begeleidt.

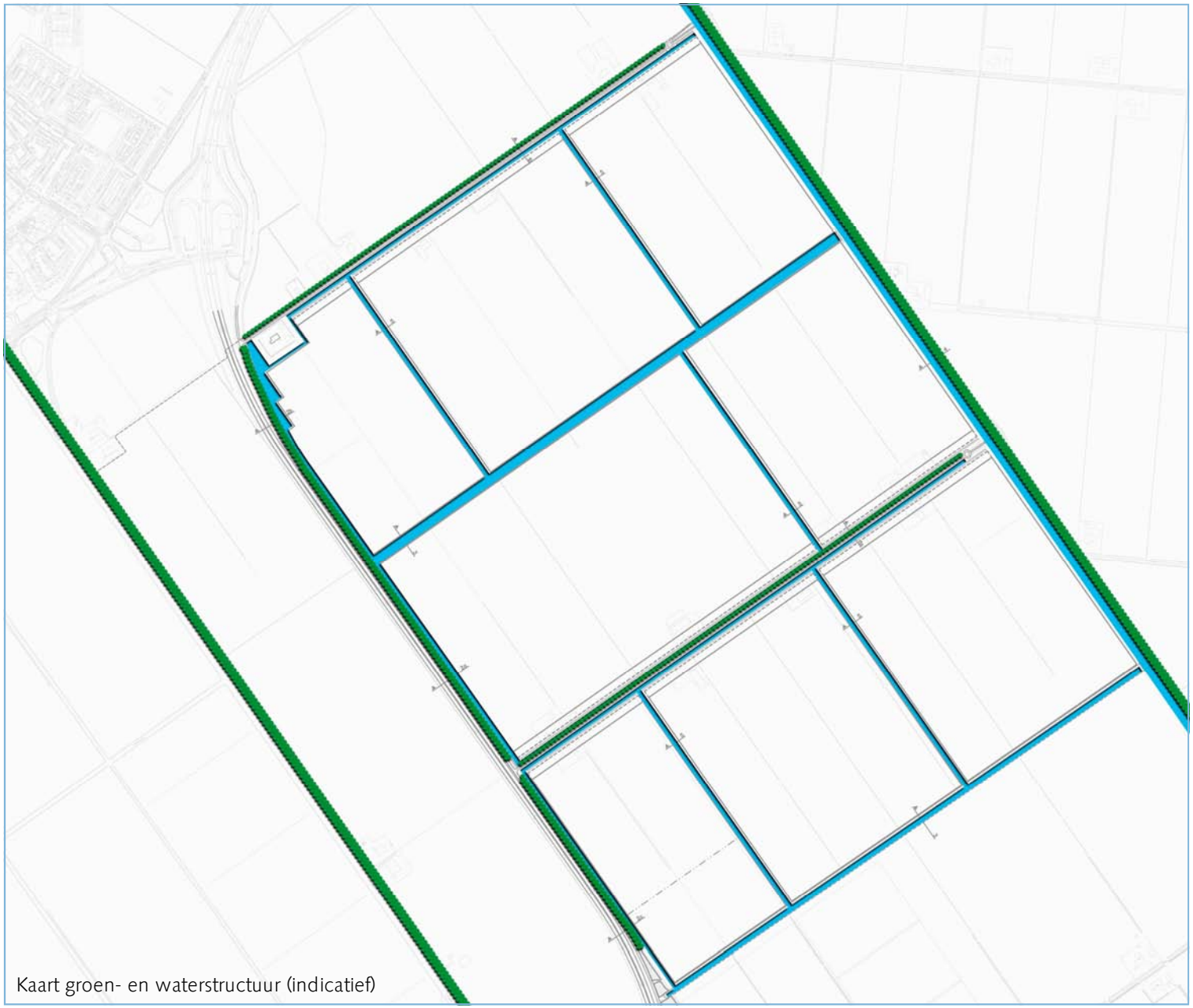
Naast de dubbele bomenrij wordt ook voorzien in een haag ten westen van de Flevoweg. Deze haag is functioneel noodzakelijk om lichthinder (verblinding door koplampen) tussen de A7 en de Flevoweg te voorkomen. Tevens draagt de haag bij aan het verzachten van de aanblik van het glas. Toepassing van een haag in veldesdoorn sluit aan bij het voornemen een dergelijke haag te planten in fase 1 ter hoogte van de nieuwe brug over de Westfriesevaart. Ook is een dergelijke haag toegepast langs andere delen van de A7, namelijk ten noorden van Hoorn. Mits sprake is van voldoende dikte en onderhoud is zowel in de winter- als in de zomerperiode voldoende afscherming verzekerd.

Inpassing aan de noordzijde

Het glastuinbouwgebied wordt aan de noordzijde begrensd bij de Westermiddenmeerweg. Met deze plangrens wordt voorzien in voldoende afstand tot het dorp Middenmeer en de ervaringslijnen vanaf het wandelrondje vanuit het dorp via het gebied ten oosten van de A7. Gezien vanaf deze zijde zal het te ontwikkelen glastuinbouwgebied achter een drietal omplante erven gelegen zijn.

Meer in detail wordt de overgang naar het landschap gevormd door een bomenrij, een grondwal en een afstand van bedrijfsbebouwing (niet zijnde glas) tot de as van de Westermiddenmeerweg van circa 33 m. en een afstand van het glas tot de as van deze weg van circa 60 meter. Een dergelijke afscherming doet recht aan:

- de openheid en hiërarchie van beplantingen die op dit moment in de omgeving bestaat;
- de samenhang met de structuur van fase 1 en het profiel bij de Tussenweg;
- de gewenste verzachting van het beeld gezien vanuit het noorden en westen.



Kaart groen- en waterstructuur (indicatief)

4.1 Planbeschrijving Agriport A7, fase 2

In het voorgaande hoofdstuk is de inpassing in de Wieringermeer beschreven. Belangrijke uitgangspunten voor de inpassing zijn: het aansluiten van de nieuwe ontwikkeling op de omgeving, het nastreven van grootschaligheid en eenduidigheid in het bijzonder gezien vanaf de A7, en het verkrijgen van samenhang binnen het plan tussen de opzet van fase 1 en 2. Het glas is een nieuwe invulling van de oude polderkavels, die waren aangelegd voor grootschalig agrarisch gebruik. 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 kan beslaan.

Begrenzingen en beeld van het totale kassengebied

- Grenzen van het totale kassengebied zijn aan de oostzijde van het plangebied doorgetrokken vanuit fase 1.
- Ten opzichte van de zijdelingse begrenzing van de A7 is een zone van tenminste 40 meter, bebouwingsvrij gehouden, en wordt een vaste grens van het glas aangehouden.
- Daar waar de A7 wijkt ten opzichte van de in principe vierkante kassen, is net als in fase 1 gebruik gemaakt van een vertanding, waarbij de tussenruimte overwegend gevuld is met water.
- Het beeld wordt aan de westrand van het kassengebied bepaald door glas, achter een filter van bomen.
- Het beeld wordt aan de noordrand bepaald door een bomenrij en grondwal waarachter op afstand de bebouwing is gerealiseerd.
- De kassen worden met dezelfde nokrichting gerealiseerd als in fase 1.



Huidig beeld van de interne ontsluitingswegen (zomer)



Huidig beeld van de interne ontsluitingswegen (winter)



Randen van het glas aan de oostzijde van fase 1, langs Medemblikkervaart


De waterbassins worden door grondwallen omgeven


De interne ontsluitingswegen worden door grondwallen begrensd


Huidig beeld van de interne ontsluitingswegen

Water

- Tochten zijn behouden en verbreed met het oog op waterberging en de ecologische inrichting van deze waterpartijen.
- Nieuwe waterlopen zijn intern aangebracht in het kassengebied, daar waar waterhuishoudkundig verbindingen noodzakelijk zijn en voor de afwatering langs de interne ontsluitingswegen.
- Een nieuwe waterloop is tevens aangebracht aan de westzijde van het kassengebied, ter markering van de grens van het glas, en om te voldoen aan de noodzakelijke waterberging (zie hiernaast afgebeelde kaart water-structuur).

Ontsluiting

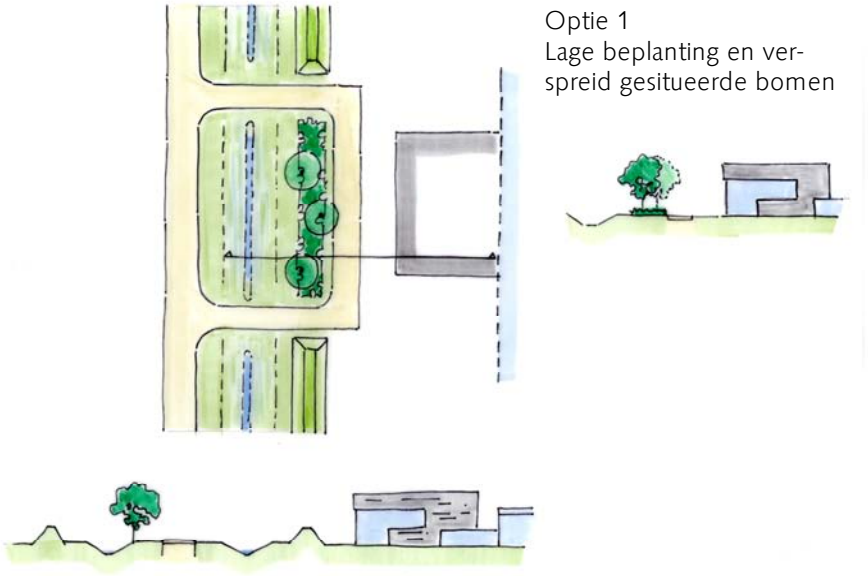
- Ontsluiting vindt plaats vanaf de A7 bij Middenmeer, via de Flevoweg, en de Westermiddenmeerweg en Tussenweg.
- De oorspronkelijke interne wegen, blijven behouden en worden verbreed tot minimaal 6,5 meter.
- De oorspronkelijke interne wegen lopen aan de oostzijde dood voor het zware vrachtverkeer. Bij het oostelijke uiteinde van de wegen wordt zonodig voorzien in een keerlus. Voor langzaamverkeer en calamiteitenverkeer blijft een verbinding bestaan via bruggen over de Medemblikkervaart.
- Voor het fietsverkeer worden op de interne wegen fietssuggestiestroken aangebracht. Parallel aan de Flevoweg is ruimte voor een fietspad gereserveerd. In de Milieu Effect Rapportage zal de eventuele noodzaak van een fietspad langs deze weg naar voren komen.

Beeld vanaf de interne ontsluiting

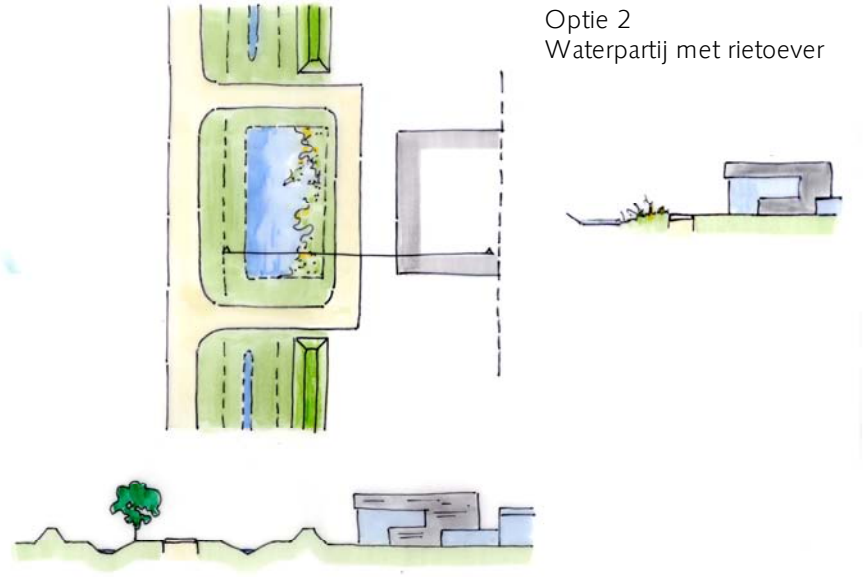
- Langs de interne ontsluitingswegen worden, net als in fase 1, grondwallen van circa 3,5 meter ten opzichte van het maaiveld (circa 2,5 m ten opzichte van de weg) toegepast waarachter het parkeren en de waterbassins mogen worden opgenomen. De waterbassins liggen achter de grondwal of zijn hierin geïntegreerd. Ze mogen niet hoger worden dan de grondwal.

- Aan de zuidkant van de Westermiddenmeerweg wordt eveneens een grondwal aangebracht van circa 3,5 meter ten opzichte van het maaiveld (circa 2,5 m ten opzichte van de weg). Dit gebeurt in verband met de landschappelijke inpassing aan deze rand van het kassengebied.
- In de grondwallen worden op een eenduidige wijze coupures gemaakt ten behoeve van de ontsluiting van achterliggende glastuinbouwbedrijven.
- Ook de afsluiting van terreinen gebeurt op een eenduidige wijze met eventuele hekwerken.

Bij de bedrijven zal in het algemeen een inrit en een uitrit worden gemaakt met een voorterrein waaraan het hoofdgebouw is geplaatst. De grondwal zal plaatselijk worden onderbroken. Het is van belang dat met andere middelen de continuïteit van de weg, met zijn bermen, wordt ondersteund. Dit kan door toepassing van een lage representatieve beplanting met enkele verspreid gesitueerde bomen. Ook zou dit kunnen door het realiseren van een grotere waterpartij met geleidelijk oplopende oevers voorzien van een natuurlijke rietvegetatie. Vanwege het zwaardere wegbegeleidende karakter gaat de voorkeur uit naar de eerste optie.



Optie 1
Lage beplanting en verspreid gesitueerde bomen



Optie 2
Waterpartij met rietoever



Het glas is terug gerooid tot achter de boerderijerven



A7 en parallelweg

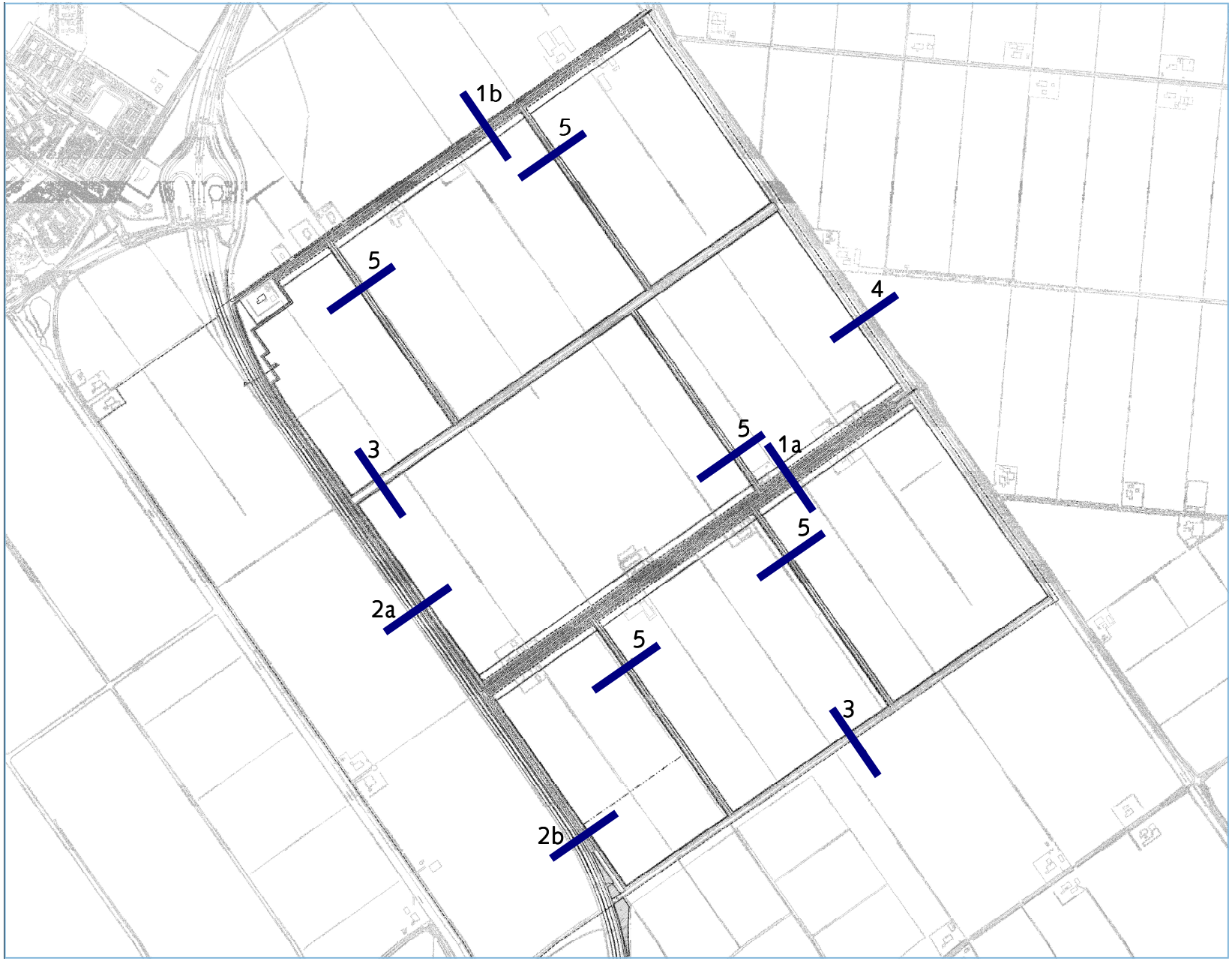
Bebouwing

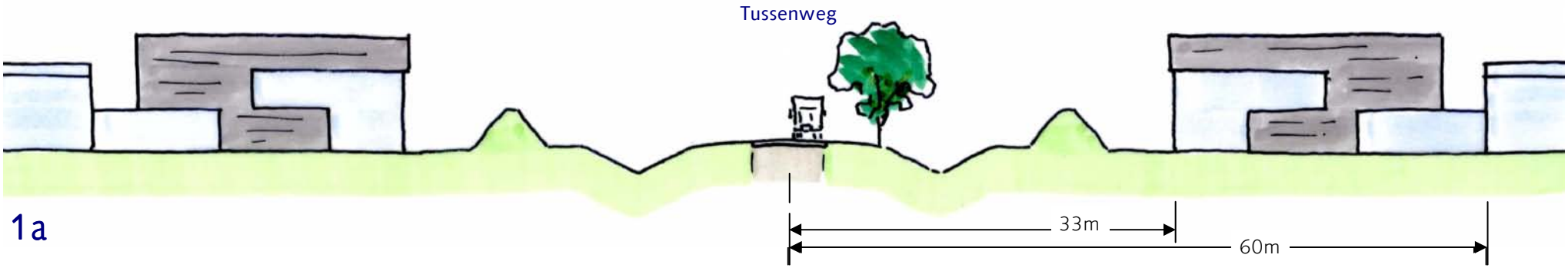
- Ten opzichte van de interne ontsluitingswegen en de daaraan voorkomende oorspronkelijke boerderijen, is de bebouwing, niet zijnde glas, circa 33 m teruggerooid. Deze bebouwing bestaat uit hoofdgebouwen van glastuinbouwbedrijven (waarin verpakking, verlading, fust, koelruimte en het kantoor zijn opgenomen) en warmtebuffers. De warmtebuffer is een element van maximaal circa 15 meter hoog. De warmtebuffers worden in een vaste vorm en kleur uitgevoerd zodat deze een nieuw beeldkenmerk kunnen zijn dat in een bepaalde ritmiek in het plangebied voorkomt (vergelijk het voorkomen van boerderijen in het oorspronkelijke landschap van de Wieringermeer).
- Het glas is circa 60 m teruggerooid ten opzichte van de as van de interne ontsluitingswegen.

Beplanting

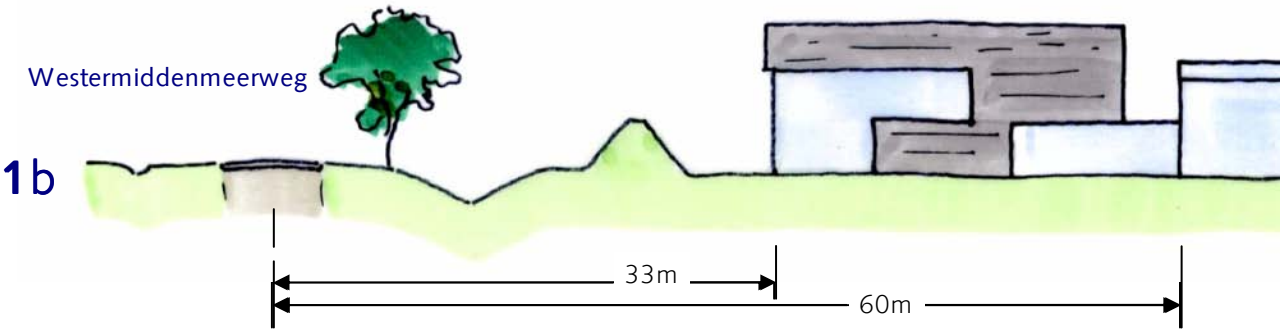
- De boombeplantingen aan de zuidzijde van de interne ontsluitingswegen worden gekapt, aan één zijde wordt een nieuwe vervangende beplanting aangebracht.
- Langs de A7 wordt een eenduidige beplanting aangebracht van 2 bomenrijen, zo dicht mogelijk bij de Flevoweg.
- Tussen de A7 en de parallelweg wordt een haag van veldesdoorn aangebracht uit het oogpunt van verkeersveiligheid (afscherming koplampen snelweg/parallelweg).
- De grondwallen worden op een eenduidige manier begroeid (bij voorkeur met gras).

Bijlage 1 Profielen

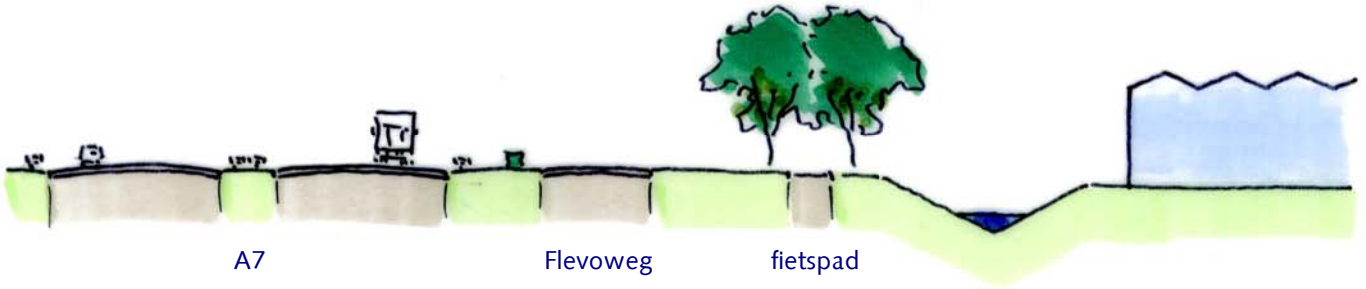



Tussenweg
33m
60m

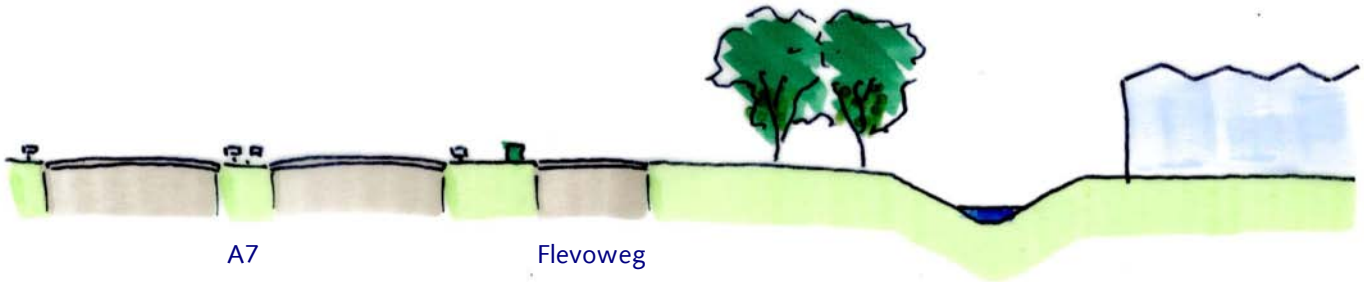
1a


Westermiddenmeerweg
33m
60m

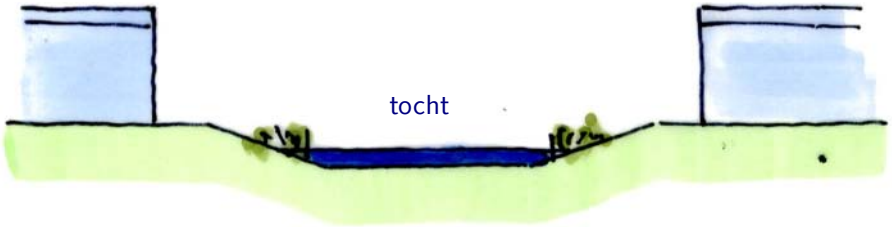
1b


A7
Flevoweg
fietspad

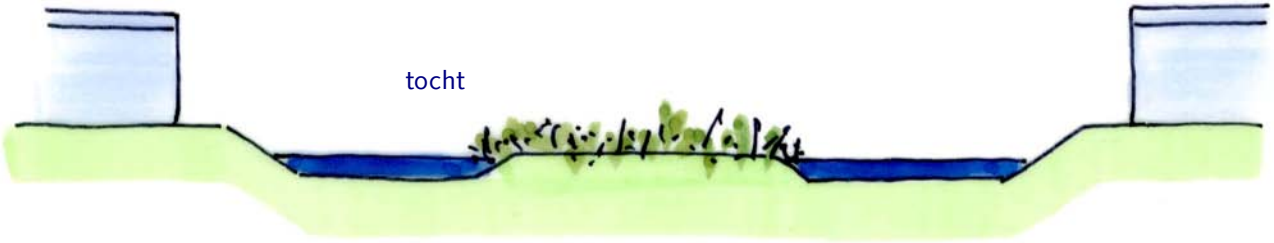
2a


A7
Flevoweg

2b



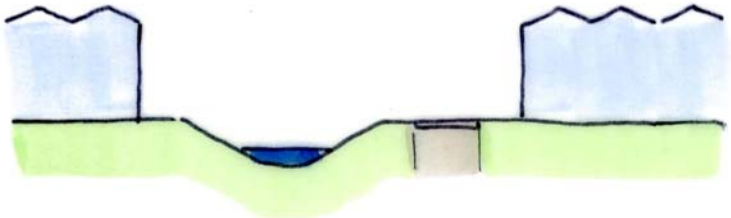
3 minimum profiel



3 maximum profiel



4

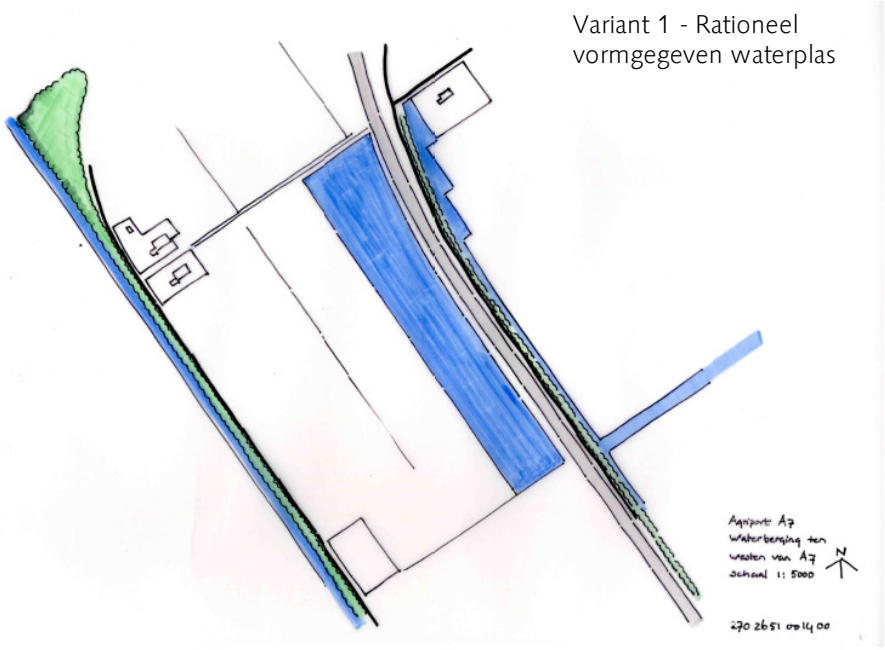


5

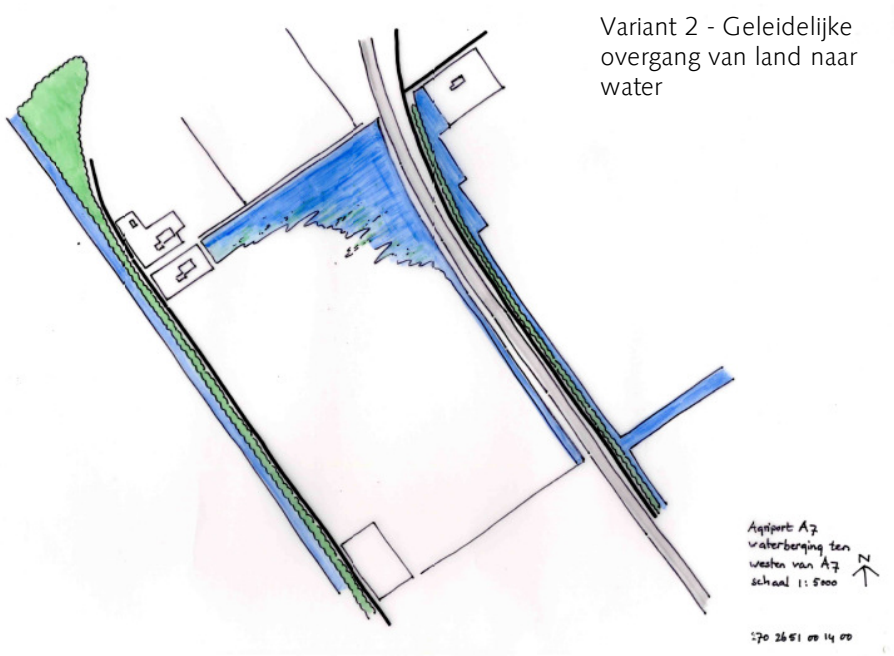
Nieuwe watergangen

Bijlage 2 Westzone A7

In het alternatief basisplan is, in aanvulling op de tochten en bermsloten in het glastuinbouwgebied ten oosten van de A7, waterberging nodig. Deze kan ten westen van de A7 worden gerealiseerd. Voor de inrichting van dit water bestaan twee varianten. Een variant gaat uit van een eenvoudige, in de lijn van de rationele verkaveling, te realiseren bergingsplas. Deze variant gaat uit van 1:3 taluds met plasdras bermen op de overgangen van land naar water. De tweede variant is geïnspireerd op het beeld zoals voorgesteld in het Beeldkwaliteitsplan bij het Structuurplan Wieringermeer; een gedeeltelijke moeras inrichting, waarbij een aanzienlijk deel van de plas net onder waterlijn wordt gerealiseerd en aan deze zijde een zeer geleidelijke overgang wordt gemaakt van land naar water.



Variant 1 - Rationeel vormgegeven waterplas



Variant 2 - Geleidelijke overgang van land naar water

Van de 2 varianten heeft de rationeel vormgegeven waterplas de voorkeur. Deze sluit het beste aan bij de huidige situatie, bij de technische vormgeving van de andere wateren in de omgeving en bij de agrarische ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.

Opgesteld door:
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

Tel. 058 - 215 25 15
Fax. 058 - 215 91 98
E-mail: leeuwarden@bugelhajema.nl

In opdracht van:
Witteveen + Bos

Bezoekadres Deventer:
Van Twickelostraat 2
Tel. 0570-69 79 11
Fax. 0570 –69 73 44
E-mail:
info@witteveenbos.nl

Postadres:
postbus 233
7400 AE Deventer