

VERKENNING UITGANGSPUNTEN /RANDVOORWAARDEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BIOVERGISTINGSINSTALLATIE

Oostlanderweg 17, Middenmeer, gemeente Hollandse Kroon

Initiatief: ontwikkeling biovergistingsinstallatie, i.o.v. Vidras Technology B.V.

Locatie:

De locatie maakt deel uit van het agribusinesscomplex Agriport A7, dat oostelijk van Rijksweg A7 ligt. Het complex wordt begrensd door de Koggenrandweg aan de zuidzijde, de Westfriesche omringdijk en de N239. De Oostlanderweg vormt de noordgrens.

Ten oosten van het huidige kassencomplex aan de Oostlanderweg worden plannen ontwikkeld voor de realisatie van een biovergistingsinstallatie. Het schetsplan is in ontwikkeling. De installatie zal in fasen worden gebouwd. Het terrein is vooralsnog opgedeeld in drie kavels, die respectievelijk 1,7, 2,1 en 1,1 ha groot zijn, en ligt opgesloten tussen de Oostlanderweg en de Oudelandertocht. Tussen de locatie en de Oudelandertocht, die het bedrijventerrein Agriport begrenst, resteren nog enkele resthoeken. Deze kunnen een rol vervullen als waterberging of ten behoeve van bebouwing ter ondersteuning van de glastuinbouw.

Een langgerekte kavel, ter grootte van 1 ha tussen het kassencomplex en de beoogde ontwikkeling blijft onbebouwd i.v.m. het doorzicht naar het omringende landschap vanaf de woning ten noorden van de Oostlanderweg. Met deze zone wordt de leesbaarheid van het landschap zichtbaar. Wel biedt deze zone ruimte aan een brede watergang ten behoeve van de wateropgave van de nieuwe ontwikkeling.

Kort overzicht ontwikkeling en karakteristiek Wieringermeerpolder

In het Nederlandse landschap neemt het oude Zuiderzeegebied een bijzondere plaats in. Zowel in ontstaan als in verschijningsvorm laat het zich niet vergelijken met de “oude” Nederlandse landschappen. In ontwikkeling gekomen rond 1930, toen het werd ingepolderd en drooggelegd. Ingericht in de periode 1930-1940 werd de Wieringermeerpolder de eerste van de nieuwe polders in de voormalige Zuiderzee. Een gebied dat een scherp contrast vormt met de historische stadjes en kleinschalige gebieden langs de voormalige Zuiderzee.

Het noordelijk deel van de Wieringermeerpolder rondom Den Oever bestaat uit zandgrond, het overgrote deel uit oude zeeklei. Karakteristiek is de grote openheid, de wijdsheid van het landschapsbeeld en de strakke verkaveling. In dit open landschap treft men een maat en schaal aan, die men elders niet tegenkomt. Bos komt uitsluitend op de minder vruchtbare zandgronden rondom Den Oever voor. Opgaande beplanting blijft beperkt tot de erfbeplanting van boerderijen, die in een helder stramien langs de ontsluitingswegen zijn gesitueerd en laanbeplanting van vaarten en wegen.

Ontwikkeling in de tijd in de omgeving van de beoogde locatie

In 1935 toont de topografische atlas voor het eerst het beeld van de nieuwe polder. De huidige Oostlanderweg, destijds Oudelandertocht genoemd, ligt ten noorden van Medemblik. De verkaveling is noord/zuid georiënteerd en staat haaks op de oude zeedijk. De Oudelandertocht die zorgt draagt voor de ontwatering volgt de oorspronkelijke dijk.

In de periode van 1935 -1950 zijn er nauwelijks wijzigingen in het landschapsbeeld, opvallend is wel dat vanaf 1950 er een duidelijke toename van bebouwing plaats vindt. Op regelmatige afstanden worden langs de Oudelandertocht boerderijen gebouwd. De daaropvolgende periode tot 1970 toont minimale veranderingen, de opgaande beplanting rondom de erven wordt zichtbaar. In de directe omgeving van de boerderijen ontstaat een veranderd grondgebruik, kleine akkerbouwkavels worden omgezet in grasland. Er vindt een toename van half verharde ontsluitingen plaats, haaks op de hoofdontsluiting, die bijdragen aan een betere bedrijfsvoering van de grote kavels.

De meest opvallende verandering in het kaartbeeld wordt zichtbaar in 1983, de bouw van een Aardgasstation in de zone tussen de Oudelandertocht en de zuidelijker gelegen Koggenrandweg. Hiervoor maakt men gebruik van een wat ongebruikelijk gevormde driehoekige kavel. De zgn. poldersnijlijnen vormen de plek waar de kavelrichtingen verspringen. Opvallend is ook dat deze locatie wordt voorzien van brede bossingels. Tot dusver kwam er nauwelijks opgaande beplanting voor. In de daaropvolgende periode tot half 90er jaren neemt de omvang van het Aardgasstation en de omringende

beplanting toe. Westelijk van de beoogde locatie en ten noorden van Opperdoes wordt in 1990 een stortplaats ingericht, die daarna qua omvang en inrichting verder ontwikkeld wordt.

Vanaf 2010 worden de ontwikkelingen die leiden tot het bedrijvenpark Agriport A7 zichtbaar. Er ontstaat een verkaveling tussen de Nieuwlanderweg en de Oostlanderweg met toename van bedrijfsbebouwing, waarbij voormalige grotere landbouwkavels worden herverkaveld. Het grote kassencomplex ten zuiden van de Oostlanderweg wordt gerealiseerd. Er is vanaf 2015 sprake van een duidelijke verdichting van het bedrijvenpark Agriport.

Karakteristiek omgeving locatie

De ontwikkeling van de locatie valt binnen de contouren van het bedrijventerrein Agriport A7, dat geheel gericht is op grootschalige glastuinbouw, agribusiness en logistiek. Binnen dit bedrijventerrein zijn nog niet alle kavels ontwikkeld. Rondom het bedrijventerrein is de grootschalige karakteristieke wijdheid van de Wieringermeerpolder goed zichtbaar. De opgaande elementen in het omringende landschap bestaan uitsluitend uit weg- en erfbeplantingen en de brede groene omlijsting van het Aardgasstation. De kenmerken van de polder, vormen het kader voor de ontwikkeling van Agriport A7. Grootschaligheid, karakteristieke schaal en maatvoering zijn evenals de oorspronkelijke kavelrichting leidend voor het ontwerp. Hier volgt ook de onbeplante inrichting van de terreinen rondom de bedrijven en de openbare ruimte van het bedrijventerrein uit.

Beleid:

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, maart 2017, wordt onder Regels voor het Landelijk Gebied, verwezen naar artikel 15 "ruimtelijke kwaliteitseisen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied." De uitgangspunten staan vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, vastgesteld d.d. juni 2010.

Deze uitgangspunten hebben o.a. betrekking op het rekening houden met de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en de bestaande dorpsstructuren, de openheid van het landschap, de cultuurhistorische objecten en de historische lijnen.

Daarnaast is het van belang dat rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes, inpassing in de context, de kwaliteiten van het gebied. Vooral met betrekking tot het opstellen van maatregelen die eventuele negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen kunnen oplossen.

Beeldkwaliteitplan Agriport A7/ Welstandnota Agriport A7

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland stuurt de provincie via het beeldkwaliteitsplan op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Agriport A7. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen een goede landschappelijke inpassing verplicht is, die aansluit op het provinciaal beleid inzake cultuurhistorie en landschap.

Het Beeldkwaliteitsplan Agriport A7 (Grontmij, 2005) hanteert een vijftal onderdelen, waaraan de nieuwe ontwikkelingen getoetst worden.

- Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

- Aansluiting bij de ordeningsprincipes voor het landschap

- Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek

- Inpassing van het plangebied in een ruimere omgeving

- Aandacht voor bestaande kwaliteiten en maatregelen om evt. negatieve effecten op te heffen.

De ruimtelijke uitgangspunten, die naast bovengenoemde punten gehanteerd worden zijn, grootschaligheid, toepassing rechthoekige vormen, een duidelijke robuustheid van de ingrepen.

Voorts staat men een efficiënt ruimtegebruik voor, waarbij restruimtes voor kleinschalige functies, zoals waterbassins, gebouwen, maar ook de biovergistinginstallatie kunnen worden benut.

Het karakter van de Wieringermeer vormt voor alle ontwikkelingen de inspiratiebron.

Rondom de beoogde locatie heeft de Oudelandertocht een hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de lijnen die de oorspronkelijke opzet en maatvoering weerspiegelen van groot belang. Hierbij staat het garanderen van de openheid langs de lijnen centraal. De insteek is dat nieuwe ontwikkelingen niet worden weggestopt.

Het concept van het beeldkwaliteitsplan laat zich het best vangen door het volgende statement: "Transformatie van de polder van openheid met verdichte lijnen naar grote verdichte vlakken met open lijnen."

Plangebieden:

In het beeldkwaliteitsplan worden verschillende plangebieden onderscheiden:

Het Glas, Het Venster, Nova Granpre en het Agribusinesscomplex. De beoogde ontwikkellocatie maakt deel uit van het zuidelijk deel van Het Glas.

Kavelrichting:

De locatie ligt op een snijvlak van de noord/zuid gerichte verkaveling en de noordwest/zuidoost gerichte kavelrichting aan de oostzijde van de Oudelandertocht. De ontstane resthoeken zullen qua bestemming en inrichting divers en flexibel zijn, waarbij bebouwingselementen wel de hoofdrichting moeten volgen. De snijlijn is van belang en wordt versterkt met een 2,5 m hoge grondwal. Afgeleiden van deze grondwal, kunnen de gewenste noord-zuid richting van de verkaveling versterken.

Nieuwe bebouwing:

Nieuwe bebouwing krijgt een duidelijke andere uitstraling qua architectuur en materiaal gebruik, in vergelijking met de bestaande bebouwing. Deze bevindt zich ook op een grotere afstand van de weg.

Verweving in het landschap:

Elke ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het groter geheel, de context, de opbouw van de polder. Het versterken en benadrukken van de open zone langs de Oudelandeweg maakt daar deel van uit.

Grondwallen het Glas.

Rooilijn achter de bestaande boerderij erven.

Eenduidig beeld, tussen grondwal en kassen voorzieningen, zoals waterbassins, warmtebuffers

Beeldkwaliteitsplan toegespitst op de locatie:

Profiel 5 uit Beeldkwaliteitsplan van toepassing op locatie:

- Versterken van de open zone in oostwest richting
- Open zone, bebouwing minimaal 50 m uit zijkant weg, maximaal behoud bestaande erfbeplanting
- Grondwal ter versterking snijlijn, parallel aan Oudelandertocht (waardevolle cultuurhistorie)
- Grondlichaam, 2,5 m hoog, kassen zichtbaar, geven richting van achterliggende landschap weer.
- Resthoeken snijvlakken in richten als waterberging, steppingsstones langs ecologische verbindingszone (PEHS, verbinding Westfriesche vaart met het Kadetjesland) valt samen met grondwal/snijlijn.
- Resthoeken schuil achter grondwal, invulling ondergeschikt aan grondwal
- Inrichting overige inrichtingselementen. Conform noord-zuid verkavelingsrichting

Conclusie uitgangspunten landschappelijke inpassing:

- Het karakter van de polder is in alle opzichten de inspiratiebron. De karakteristiek van het gebied is leidend, open, grootschalig, in hoofdzaak onbeplant.
- De inrichting van de locatie volgt de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, zie bovenstaand.