

1768-34

**MODELLENSTUDIE TEN BEHOEVE VAN
GEBIEDSONTWIKKELING WEEL EN WEERE
IN OBDAM**

DE PEYLER BV

OOMS AVENHORN BV



ARCADIS

infrastructuur milieu, gebouwen

P1768-34

**MODELLENSTUDIE TEN BEHOEVE VAN
GEBIEDSONTWIKKELING WEEL EN WEERE
IN OBDAM**

DE PEYLER BV

OOMS AVENHORN BV

31 mei 2005

110301/OF5/1U8/001103/AM

Goedgekeurd: 

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Modellenstudie	4
2.1 Gevolgde Stappen	4
2.2 Gehanteerde uitgangspunten	4
2.3 Modellen	5
2.3.1 Karakteristieken, voor- en nadelen	5
3 Uitgangspunten	8
3.1 Uitgangspunten verdere planvorming	8
Bijlage 1 Diverse kaarten	9

HOOFDSTUK

1 Inleiding

Door de toenemende verstedelijking van Heerhugowaard, staat de ruimtelijke structuur tussen Heerhugowaard en Obdam onder druk. De gemeentes dreigen aan elkaar te groeien, waardoor ook landschappelijke kwaliteiten verloren gaan. Om deze ontwikkeling te kanaliseren dient planvorming voor het gebied tussen Heerhugowaard en Obdam plaats te vinden. Een parkachtige ontwikkeling in de vorm van een golfbaan, gecombineerd met woningbouw, biedt een fraai recreatief uitloopegebied voor de stedelijk omgeving, waarmee tot een herkenbare landschappelijke inbedding van diezelfde stedelijke ontwikkeling kan worden gekomen.

Voor de ruimtelijke opzet van dit parklandschap, dient een Masterplan te worden opgesteld. Alvorens dit Masterplan vorm te kunnen geven dient eerst een keuze gemaakt te worden welk ruimtelijk concept hieraan ten grondslag kan liggen. Hiervoor zijn in de periode maart – april 2005 door de werkgroep, bestaande uit ARCADIS, Golf- en landschapsarchitect Gerard Jol en Kuiper Compagnons, een aantal ruimtelijke inrichtingsmodellen vervaardigd ("houtschoolschetsen") met karakteristieken en voor- en nadelen. De resultaten van deze modellenstudie zijn op 25 april 2005 en op 3 mei 2005 (incl. wethouder Ursem) gepresenteerd aan de projectgroep Weel & Weere, waarin vertegenwoordigers van de gemeente, de projectontwikkelaars Ooms en Imperium aanwezig waren. Tijdens het laatste overleg zijn knelpunten geconstateerd die stagnerend zijn voor het verdere planvormingstraject. Om deze knelpunten aan te pakken is overleg met derden noodzakelijk. Het resultaat van deze gesprekken zullen in een vervolgfase de basis vormen voor het definitieve Masterplan.

HOOFDSTUK 2 Modellenstudie

2.1 GEVOLGDE STAPPEN

Tijdens de modellenstudie zijn de volgende stappen doorlopen:

- Voorbespreking 7 feb. 2005 bij Ooms (ARCADIS-Jol);
- Maken belemmeringenkaart (ARCADIS);
- Terreinbezoek (Jol-Kuiper Compagnons-ARCADIS);
- Workshop 25 feb. 2005 bij Ooms (Jol-Kuiper Compagnons-ARCADIS); maken 3 ruimtelijke modellen (incl. routingsmodellen, hoofdontsluitingsstructuur en aanduiding woninglocaties);
- Toetsing conceptmodellen aan grondverwervingskaart van Ooms;
- Per model benoemen karakteristieken, kansen en bedreigingen (Jol-Kuiper Compagnons-ARCADIS);
- Twee besprekingen op 4 april en 19 april 2005 bij Ooms waar diverse planconcepten zijn besproken (Jol-Kuiper Compagnons-ARCADIS);
- Gezamenlijke bespreking op 25 april 2005 bij gemeente en keuze maken inrichtingsmodel (ARCADIS/ Jol, Kuiper Compagnons);
- Afsluitende bespreking bij gemeente, incl. wethouder Ursem op 3 mei 2005 (ARCADIS);
- Beknopte beschrijving en verbeelding van de resultaten van het proces (ARCADIS).

2.2 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN

Bij de planvorming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De planvorming is gericht op een haalbaar plan, op basis waarvan het aantrekkelijk zal zijn, te wonen en te golfen en andere vormen van recreatie te beleven;
- Jol en Kuiper Compagnons zijn ingeschakeld voor het primaire ontwerpproces en ARCADIS voor de technische planuitwerking, R.O.-procedures en het verzorgen van afstemming/coördinatie tussen de ontwerpers Jol en Kuiper Compagnons teneinde een goed haalbaar plan te verkrijgen;
- Het plangebied is ca 130 ha groot en is aangeduid op kaart WVG 16/11/2004, schaal 1:5000, De huidige bestemming is voornamelijk agrarisch gebied, met daarnaast natuurgebied met dagrecreatief gebruik (Weelpas), volkstuinten en bedrijventerrein (De Braken);

- Het Beeldkwaliteitsplan van Twan Jütte heeft als input gediend voor de eigen nadere verkenning van de randvoorwaarden en op te stellen basisuitgangspunten. Op basis van de gegevens van Jütte en het opgestelde haalbaarheidsonderzoek Groene Zoom van ARCADIS is een eigen afweging van de hoofdstructuur gemaakt. De door Jütte in de analyse van het beeldkwaliteitsplan genoemde omgevingskwaliteiten en knelpunten hebben hierbij wel centraal staan. Beeldkwaliteitsplan (Jütte) en Haalbaarheidsonderzoek (ARCADIS) zijn als voldoende beschouwd ten aanzien van de landschappelijke inventarisatie en analyse, waardoor niet opnieuw een (uitgebreide) inventarisatie en analyse is opgesteld.
- De toekomstige ontsluiting van het plangebied vormt een belangrijk aandachtspunt gezien de ligging van de huidige doorgaande ontsluiting van de provinciale weg N307 en de provinciale wens de doorstroming van deze weg in de toekomst te bevorderen door het wegnemen van verkeersbelemmeringen.
- Voor het ontwerp van de golfbaan is uitgegaan van een 18 holes NGF A status wedstrijd golfbaan met aanvullende voorzieningen in de vorm van 9 holes Par ¾ of Pitch and Putt.
- Voor een sluitende exploitatie is een woningbouwprogramma nodig van circa 200 woningen.

2.3

MODELLEN

Tijdens het ontwerpproces zijn een aantal ruimtelijke verkenningen voor het plangebied uitgevoerd, waarbij de diverse fysieke en planologische belemmeringen en golfveiligheidsmarges (zie bijlage belemmeringenkaart) een belangrijke rol hebben gespeeld. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in twee routingsmodellen en een inrichtingsschets.

2.3.1

KARAKTERISTIEKEN, VOOR- EN NADELEN

Beide modellen concentreren zich in het midden van het plangebied rondom de landschappelijk fraaie Weelplas. In de omgeving hiervan zal het clubhuis komen te liggen met tee 1 en 10 en de greens 9 en 18 en drivingrange en de korte golfbanen in de vorm van 9 holes Par ¾ of Pitch and Putt. De zone rondom de Weelplas is ook geschikt voor wonen aan de golfbaan en/of aan de Weelplas. Mits goed ingepast en vormgegeven zal de toekomstige golfer en bewoners de kwaliteiten van dit gebied optimaal kunnen ervaren. De oostelijke en zuidelijke buitenrand van bedrijventerrein De Braken dient hierbij wel zoveel mogelijk aan het oog worden onttrokken. Deze rand is, gezien de milieuzonering categorie 3, alleen geschikt voor woon/werkkavels en aan de zuidkant voor het toekomstig indoordrukcentrum. Het plangebied zal ontsloten worden via een nieuwe aantakking op de provinciale weg N507, zo'n 300 m ten oosten van de ontsluiting van het bedrijventerrein De Braken. Dit is de meest logische plek en het directe zicht op de golfbaan langs deze provinciale weg vormt het visitekaartje voor de toekomstige golfers en bewoners. Toekomstige woningbouw tussen de Molendijksweg en de Julianaweg kan het beste via de Molendijksweg worden ontsloten.

Routingsmodel A

In dit model wordt gebruik gemaakt van het noordelijke deel van het plangebied, tussen de provinciale weg en de spoorlijn. Via de bestaande onderdoorgang bij de Obdammerdijk zal dit gebied voor de golfer worden ontsloten.

De holes zijn zo ontworpen dat de verderop gelegen kerktoeren van Obdam hierbij een mooi richtpunt vormt. De mogelijkheden voor wonen zijn door de geluidszoneringen van de spoorlijn en de provinciale weg beperkt en concentreren zich in het midden van dit gebied.

Voordelen

- Door dit noordelijke gebied mee te nemen in de planvorming zal het een nieuwe bestemming krijgen en daardoor een waarborg vormen voor autonome ontwikkelingen die de openheid van het gebied in gevaar kunnen brengen.
- Door dit gebied te betrekken bij de golfbaan zal de beleving van een golfbaan vanaf de provinciale weg gezien worden vergroot.

Nadelen

- Landeigenaar Blauw heeft sinds 25 juni 2003 een bouwvergunning voor het plaatsen van 2 windturbines met een vermogen van 0,6 MW en een max. hoogte van 60 m langs de spoorlijn. Deze windturbines vormen een aantasting van het woongenot en de beleving van de golfer. Er moet derhalve voorkomen worden dat deze windturbines worden geplaatst.
- Voor de golfer ligt het noordelijke deel relatief ver weg van het clubhuis en zijn er lange loopafstanden voor nodig. Golfers zullen dit noordelijke gebied naar verwachting links laten liggen voor een kort rondje.
- Vanwege het spoor- en weglawaai is het noordelijke deel van het plangebied het minst aantrekkelijk voor woningbouw. Ook voor golf is dit nu een weinig besloten plek.

Routingsmodel B

In dit model wordt geen gebruik gemaakt van het noordelijke deel van het plangebied en richt zich meer op het zuidelijke deel van het plangebied. In dit zuidelijke deel zijn de holes zo ontworpen dat de minste kans bestaat dat er schade ontstaat aan het glastuinbouwcomplex van fa. Dekker en de verspreid liggende bebouwing aan de zuidkant van het plangebied.

Voordelen

- Door dit zuidelijke gebied meer mee te nemen in de planvorming ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor woningbouw die geïntegreerd worden met de golfbaan. Deze woningbouw zou het thema water kunnen krijgen door gebruik te maken van de waterpartijen die op de golfbaan voorzien zijn.
- De loopafstanden tussen de holes blijven beperkt en de golfer hoeft niet de enigszins kunstmatige onderdoorgang bij de Obdammerdijk te passeren om het noordelijk deel van de golfbaan te kunnen bereiken.

Nadelen

- De uitbreidingswensen van fa. Dekker in westelijke richting vormen een bedreiging voor de mogelijkheden voor golfen en wonen in het zuidelijke deel van het plangebied en zijn strijdig met de wens van de gemeente en provincie om dit gebied open te houden. Dit nadeel is meer een planologisch probleem en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het model op zich.

Inrichtingsschets

De inrichtingsschets is dusdanig opgezet dat beide routingsmodellen kunnen worden ingepast. De inrichtingsschets vormt dan ook de basis voor het verdere ontwerp van het masterplan. De volgende woningtypologieën en recreatieve voorzieningen zijn voorzien:

- wonen aan de golfbaan en/of aan de Weelpas ;
- woon/werkkavels aan de westzijde van bedrijventerrein De Braken;
- indoorduikcentrum, incl. parkeren ten zuiden van bedrijventerrein De Braken;
- clubhuis, incl. parkeren en andere voorzieningen centraal ten zuiden van de Weelpas;
- wonen aan het water en golfbaan tussen Molendijksweg en Julianaweg;
- divers verspreid liggende kleine woningclusters.

HOOFDSTUK

3

Uitgangspunten

3.1

UITGANGSPUNTEN VERDERE PLANVORMING

Tijdens het afsluitende overleg op 3 mei 2005 zijn knelpunten geconstateerd die stagnerend zijn voor het verdere planvormingstraject. Om deze knelpunten aan te pakken is overleg met derden noodzakelijk. Het resultaat van deze gesprekken zullen in een vervolgfase de basis vormen voor het definitieve Masterplan. Tijdens deze fase zullen de verschillende disciplines zoals verkeer, ecologie, landschap, water, stedenbouwkundig programma, marktpotentie, planeconomie integraal worden ingezet.

Het gaat hierbij om de volgende gesprekken en onderwerpen die in de komende periode gevoerd moeten worden:

Partij	Onderwerp	Door wie
Landeigenaar Klaver	Grondverwerving	De Peyler
Landeigenaar Blauw	Grondverwerving + afkoop bouwvergunning windturbines	De Peyler
Provincie Noord-Holland	Ontsluiting	Gemeente
Fa. Dekker	Uitbreidingswensen	Gemeente/ De Peyler
Fa. Kranenburg	Grondverwerving i.v.m. stankcirkel	De Peyler
Staatsbosbeheer	Gebruiksmogelijkheden Weelpas	Gemeente/ De Peyler
Volkstuinvereniging	Verplaatsing	Gemeente
Gemeente Heerhugowaard	Financiële bijdrage i.v.m. gebruik plangebied	Gemeente

BIJLAGE 1 Diverse kaarten

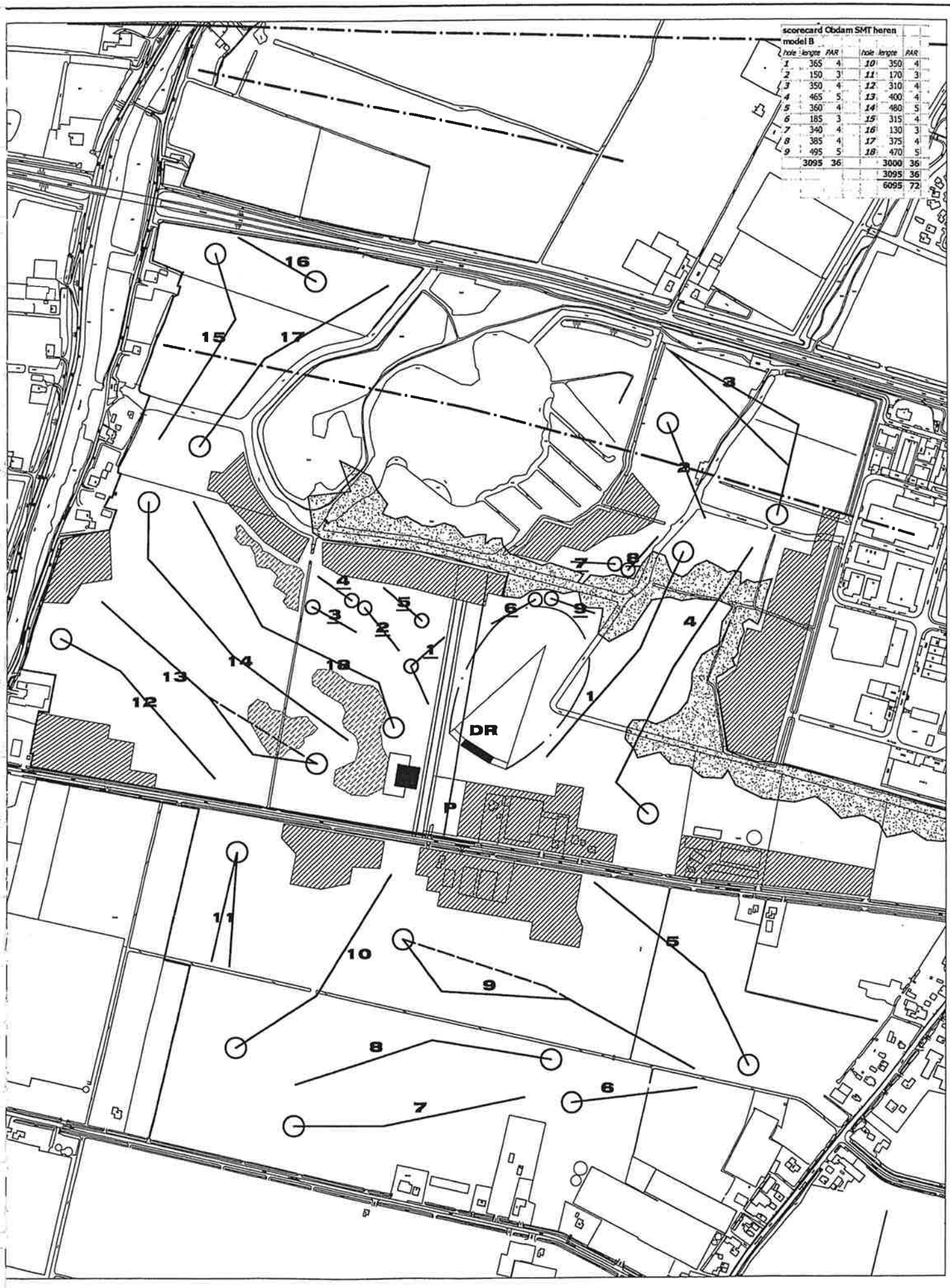
GOLFBAAN OBDAM



scorecard Obdam SMT heren
model A

hole	length	PAR	hole	length	PAR
1	365	4	10	335	4
2	150	3	11	170	3
3	350	4	12	330	4
4	405	4	13	345	4
5	175	3	14	365	4
6	490	5	15	445	5
7	365	4	16	160	3
8	315	4	17	375	4
9	470	5	18	470	5
	3085	36		2995	36
				3085	36
				6080	72

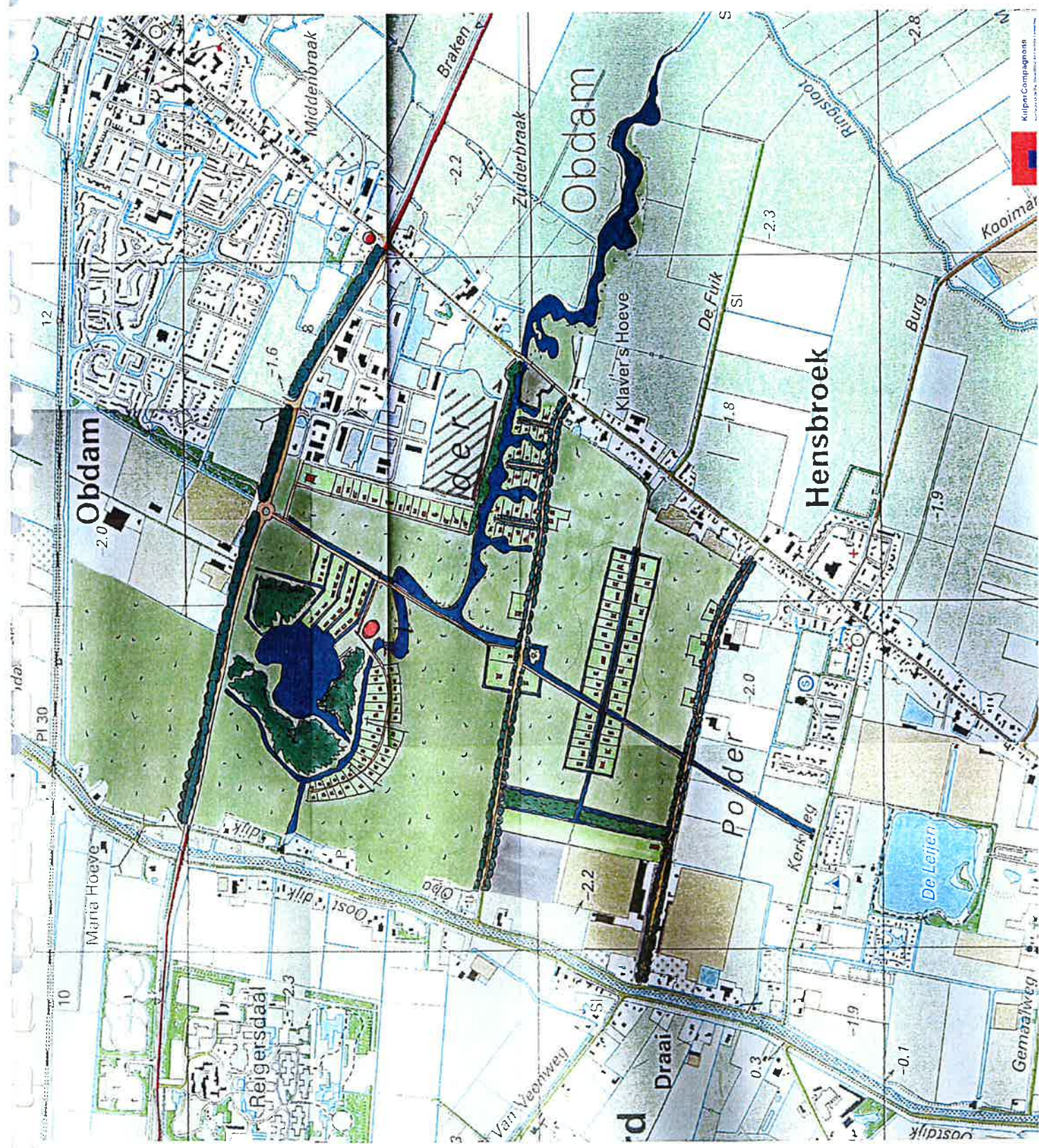
putting model versie A
 schaal 1:5000/ A3-formaat
 datum 06-04-05



scorecard Obdam SMT heren
model B

hole	length	PAR	hole	length	PAR
1	365	4	10	350	4
2	150	3	11	170	3
3	350	4	12	310	4
4	465	5	13	400	4
5	360	4	14	480	5
6	185	3	15	315	4
7	340	4	16	130	3
8	385	4	17	375	4
9	495	5	18	470	5
3095	36		3000	36	
			3095	36	
			6095	72	

Routing model versie B
 schaal 1:5000/ A3-formaat
 datum 06-04-05





hindercircels

geluidzones spoorlijn

kans op niet gesprongen explosieven

milieuzonering cat. 3

NB: richtlijn veiligheidsmarge golf t.o.v. wegen, woningen, etc. is 60 m



infrastructuur, gebouwen, milieu, communications

Part of a bigger picture

Drucktitelgever : De Peyler B.V.

Project: Modellenstudie Obdam

Onderwerp : Belemmeringenkaart

—

Settlement

Date: 7-6-2015

Best Practices

11/11/11

REVISED BY: [Signature]

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 1039-1044.

Techniknummer:	Verslag:
----------------	----------

110301.001103.007

Astronucifera vertebroides

