



BLOESEMGAERDE

NOORD - WOGNUM

CONCEPT
26 oktober 2021

ONTWIKKELKADER

Kaders voor het benaderen van een
ontwikkende marktpartij

BREEN stedenbouw

COLOFON

In opdracht van

Gemeente Medemblik

Opgesteld door

Projectgroep Bloesemgaerde-Noord

BREEN STEDENBOUW

Versie 2.3 26 oktober 2021

INHOUDSOPGAVE

ONTWIKKELKADER BLOESEMGAERDE NOORD

Voorwoord

6	1.Inleiding
8	2.Visie en ambitie
10	3.Huidige situatie
14	4.Randvoorwaarden en uitgangspunten - Randvoorwaarden - Uitgangspunten
18	5.Ontwikkelplan - Ruimtelijk raamwerk (openbaar gebied) - Ontwikkelgebied (uitgeefbaar gebied)



WAT IS EEN ONTWIKKELKADER

Het Ontwikkeldkader Bloesemgaarde Noord geeft op een ruimtelijke en programmatische manier de toekomstige inrichtingsmogelijkheden weer. Het is een schematische en heldere onderlegger voor de aanwijzing van gebieden waar woningbouw kan worden ontwikkeld. Daarnaast borgt het de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte. Juist de openbare ruimte zal een belangrijke bijdrage aan de toekomstige identiteit van het gebied en de samenhang binnen het gebied borgen.

Het Ontwikkeldkader is de onderlegger voor verdere planvorming. Zo zal dit plan de basis voor een nieuw bestemmingsplan en een bouwplan gaan vormen.



VOORWOORD

Met plezier presenteer ik u het ontwikkelkader voor Bloesemgaarde Noord, een woonwijk die goed aansluit op de regionale vraag naar woningen voor gezinnen die vrij en ruim willen wonen. Deze wijk sluit aan op de bestaande wijk Bloesemgaarde. Dit kader is het uitgangspunt waarmee een ontwikkelende partij de totale gebiedsontwikkeling uit kan voeren.

Het ontwikkelkader hebben we afgestemd op deze woonwensen, binnen de geldende beleidskaders en wetgeving. De ontwikkeling van dit plan is tot stand gekomen met participatie van de omwonenden. De wensen die we hebben opgetekend, zijn zoveel mogelijk verwerkt in het plan. Daarnaast is gebruik gemaakt van de West Friese karakteristieke eigenschappen van woningbouw.

Bloesemgaarde Noord wordt een duurzame woonwijk die aansluit op de ambitie 'West-Friesland energieneutraal 2040'. Dat betekent uiteraard dat er gasloos wordt gebouwd. De openbare ruimte in en om deze woonwijk wordt van hoogwaardige kwaliteit met veel groen. De wegen in de wijk geven veel ruimte aan het langzame verkeer en voor veilig buitenspelen. Deze nieuwe woonwijk wordt een aanwinst voor de omgeving!

Namens de gemeente Medemblik geef ik met dit ontwikkelkader graag het startsein voor de verdere bloei van Bloesemgaarde.

Andrea van Langen, Wethouder ruimtelijke ordening



1.INLEIDING

De gemeente Medemblik groeit. De vraag naar woningbouw in de gemeente Medemblik neemt daarin toe. De Gemeenteraad en het College van B&W hebben als belangrijke taak om deze vraag zoveel als mogelijk te faciliteren op de beschikbare gronden binnen de gemeente Medemblik. Hierdoor is de gemeente opzoek naar wat potentiële locaties zijn voor nieuwbouwwoningen.

In de structuurvisie 2012 - 2022 is de locatie Bloesemgaerde Noord in Wognum opgenomen als locatie voor potentiële woningbouw. De locatie betreft een akker van circa 2,3 hectare en is gelegen boven de bestaande nieuwbouwwijk Bloesemgaerde naast de Westeinderweg.

Bloesemgaerde Noord wordt een nieuw woonwijk bestaande uit maximaal 50 woningen. De gemeente heeft als kader opgenomen dat er een mix dient te zijn in de voorgenomen woonwijk. Daarom is opgenomen dat de verdeling van deze mix bestaat uit:

- 25% sociale huur,
- 25% goedkope koop,
- 50% middelduur/dure koop.

Met deze woning mix wil de gemeente het mogelijk maken dat er ruimte ontstaat voor de verschillende woningbehoeften. De mix van woningen komt voort uit speerpunten die zijn opgenomen in de structuurvisie 2012 – 2022. Daartoe zijn de welstandcriteria in beperkte maten van toepassing en richten deze zich vooral op samenhang straat en bebouwingsbeeld.

Het ontwikkelplan sluit aan op het beleid van de gemeente en voldoet ook aan de wensen van de omliggende omwonenden. Daarbij is er stedenbouwkundig rekening gehouden met verschillende uitgangspunten zoals voldoende watercompensatie. De omliggende sloot rondom het gebied gaat een belangrijke rol spelen voor de klimaatadaptatie. Mede door deze sloot wil de gemeente een balans opnemen in het plan waarin er voldoende ruimte ontstaan in de samenhangen van flora en fauna. Naast watercompensatie is er ook ingezet op verkeersveiligheid in het gebied met behulp van verkeersremmende maatregelen. Het plan krijgt een groene invulling met een duidelijke relatie naar het omliggende landschap die passend is in het West Friese landschap, groen, rust en ruimte voor water.





2. VISIE EN AMBITIE

In West-Friesland wordt voor de komende jaren een aanhoudende woningvraag verwacht. Met de ontwikkeling van Bloesemgaerde Noord ontstaat de mogelijkheid een deel van deze vraag te beantwoorden. Door de gemeenteraad is besloten op deze locatie tot maximaal 50 woningen te ontwikkelen. De woningen zullen diverse doelgroepen bedienen. Er wordt goedkope huur (sociaal) en koop, middeldure en dure koop ontwikkeld.

Naast het voldoen aan een kwantitatieve woningvraag heeft de gemeente de ambitie om een kwalitatief onderscheidende woonomgeving met een divers woningaanbod te ontwikkelen. De toekomstige kwaliteit van de woonomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de landschappelijke kwaliteit. In dit deel van West-Friesland zijn de lange linten met erven en ruim zicht op het open landschap kenmerkend. Met de ontwikkeling wordt op deze karakteristieken ingespeeld. Het plandeel langs het oude lint Westeinderweg wordt als een erf met vrijstaande gebouwen ontwikkeld. Het zuidelijke deel sluit meer aan op de recent ontwikkelde woningbouw in Bloesemgaerde.

De gemeente wil een duurzame woonomgeving ontwikkelen. De duurzaamheid zal in de woningen worden vertaald in NOM (nul-op-de-meter) en een levensloopbestendige plattegrond, dan wel een aanpasbare en uitbreidbare plattegrond. Voor de woonomgeving geldt dat er zo min mogelijk zal worden verhard. Daarmee kan regenwater geleidelijk worden afgevoerd en zal er minder sprake zijn

van hittestress op zonnige dagen. De materialen die in de openbare ruimte worden toegepast kunnen worden hergebruikt.

Functioneel gezien zal met de ontwikkeling van Bloesemgaerde Noord de verkeersafwikkeling worden gespreid. Waar nu al het verkeer op de Kerkweg is gericht zal dit in de toekomst ook richting de Westeinderweg kunnen bewegen. In Bloesemgaerde Noord wordt een doorgaande auto- en langzaamverkeerontsluiting aangelegd.

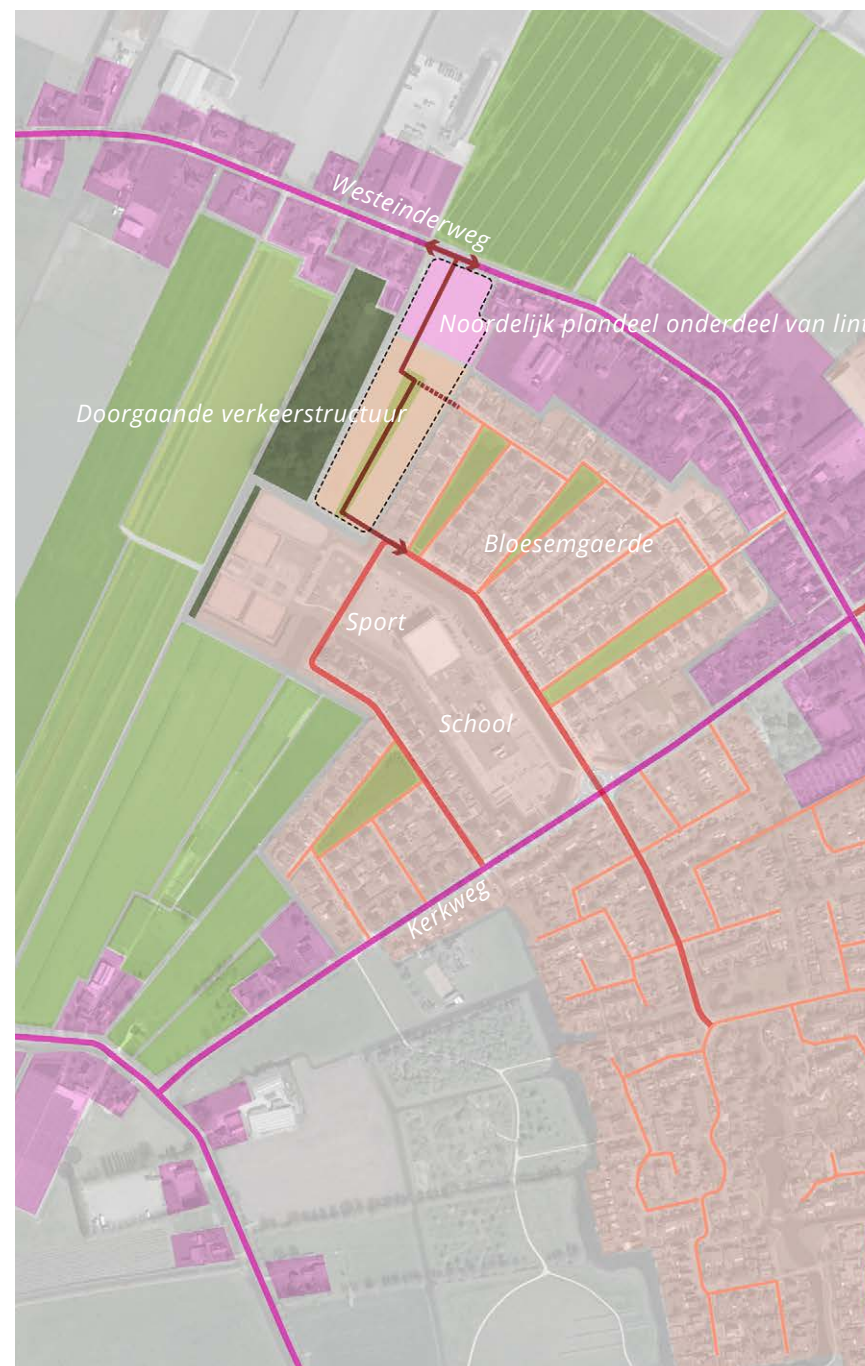


Ligging Bloesemgaerde Noord



3. HUIDIGE SITUATIE

Het ontwikkelgebied is anno 2021 in gebruik als een agrarisch kavel. De kavel is ca 2,3 hectare groot. Er worden gewassen op verbouwd. Aan de westzijde wordt de kavel ruimtelijke begrensd door bomen en struiken die op het aangrenzende kavel staan. Aan de oostzijde zijn er twee karakteristieken. Aan de noordelijke zijde grenst het gebied aan een erf met bebouwing. Meer naar het zuiden wordt de grens gekenmerkt door zij-, maar vooral achtertuinen van nieuwbouwwoningen. Aan de zuidzijde grenst de kavel aan een gebied met tennisvelden, parkeerplaatsen en groen. De agrarisch kavel is bereikbaar vanaf de Westeinderweg. De kavel wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door water.





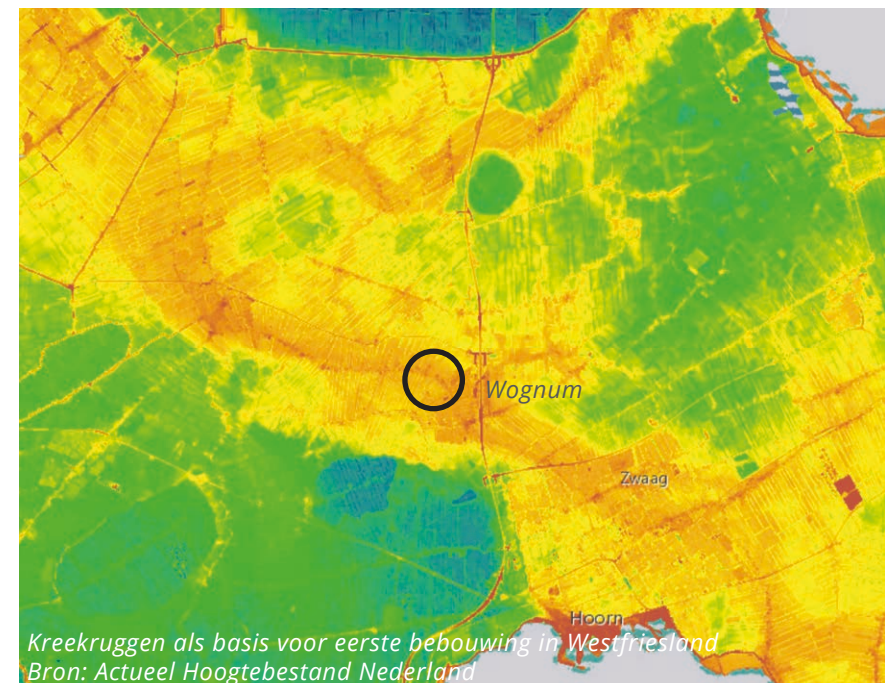
Landschappelijke karakteristiek

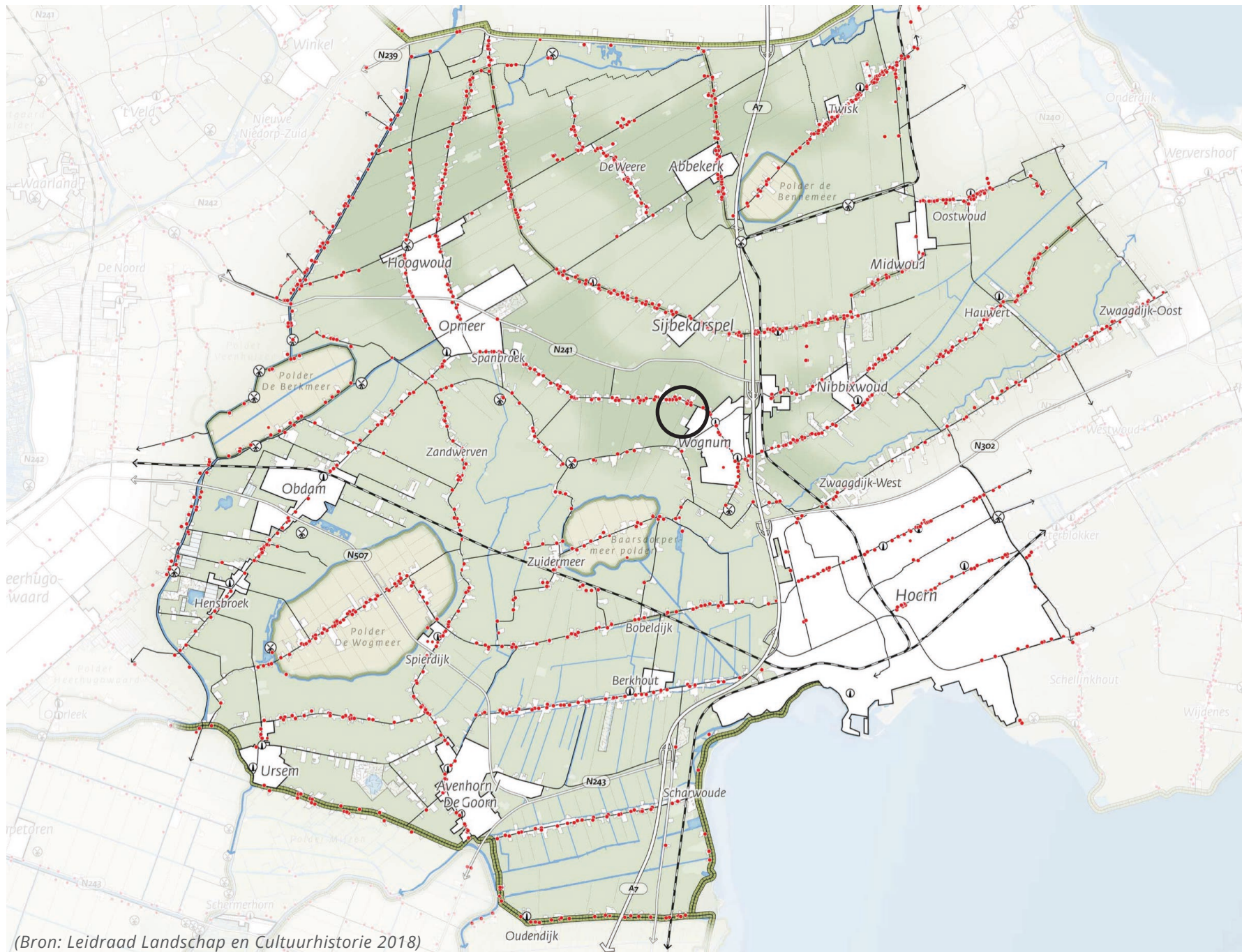
Wognum ligt in het centrale deel van West-Friesland. Het landschap is een oud zeeleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap). De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekrukken. De voormalige wadvlakten vormen laaggelegen en overwegend open kommen. Het zeeleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstreckende verkaveling haaks op de linten. Door het enigszins inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is een inversielandschap ontstaan en zichtbaar geworden. De oorspronkelijk lager gelegen oude wadgeulen liggen nu hoger dan het omliggende land, omdat ze in de loop der tijd zijn opgevuld met zand. Dat zand klonk minder in dan klei, waardoor dit de hogere delen in het landschap werden.

De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekrukken te liggen. Een deel van de lange linten heeft hierdoor een licht gebogen vorm gekregen, zoals de langgerekte veenlinten met de aanliggende lange kavels. Deze zijn terug te vinden aan de noord- en zuidzijde van het ensemble, bijvoorbeeld rond Sijbekarspel en Berkhout. Direct aan de linten hebben de percelen vaak nog de oorspronkelijke breedte. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling een grotere maat en bredere percelen gekregen.

In het midden van het ensemble zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dicht bij elkaar. In dit gebied met kleine plaatsen als Zuidermeer, Zomerdijk en Zandwerven is het open weidegebied met de historische verkaveling nog goed zichtbaar. In het gebied tussen Abbekerk, Hoogwoud en Wognum is de historische verkaveling vanuit de linten nog mooi te beleven.

(Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018)







4. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

RANDVOORWAARDEN

Nieuw bestemmingsplan

Voor de woningbouwontwikkeling is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Anno 2021 heeft de kavel een agrarische bestemming met dubbelbestemming archeologie (BP Dorpskernen IV dd 29-06-2016). De gemeente stelt een bestemmingswijziging op.

Begrenzing uitgeefbaar – openbaar gebied

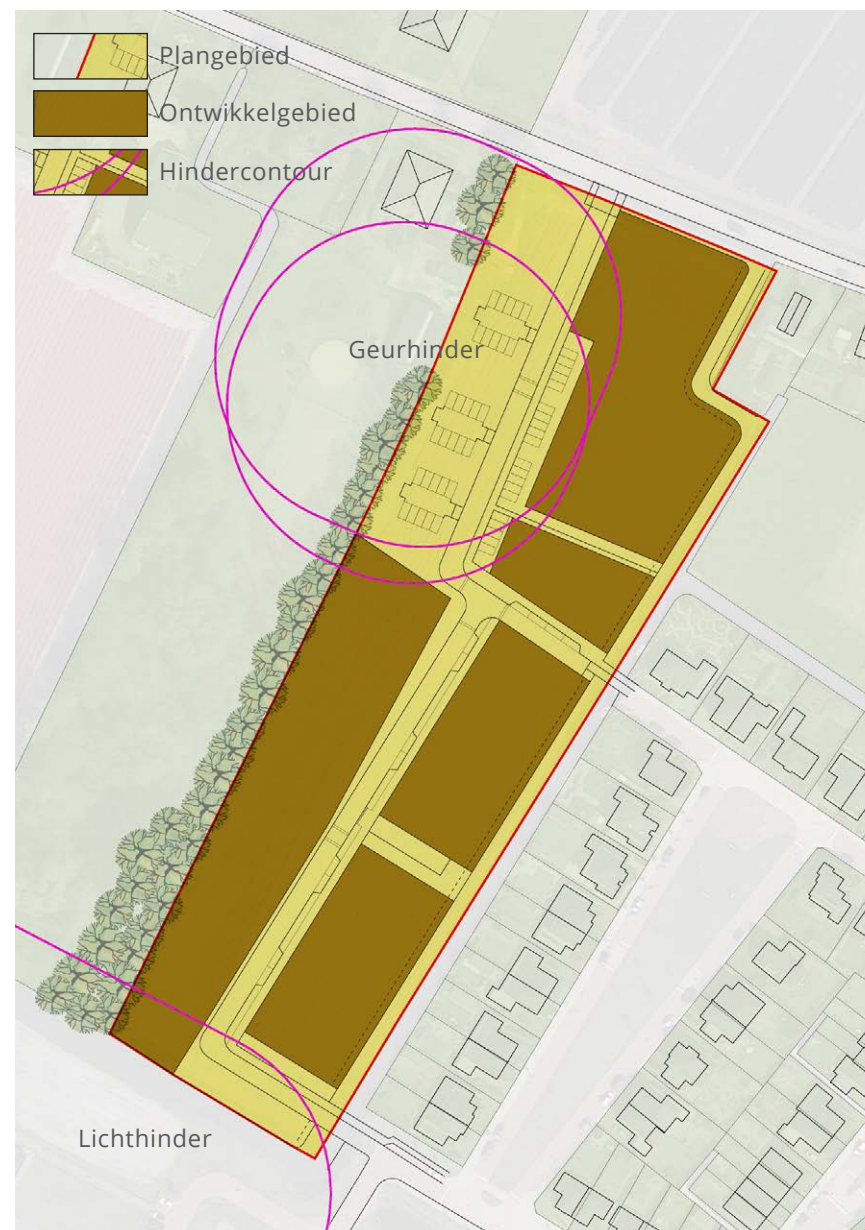
Het ontwikkelgebied wordt onderverdeeld in een uitgeefbaar- en een openbaar gebied. De exacte begrenzing is op bijgevoegde kaart aangegeven. Deze indeling is maatgevend. Het uitgeefbaar gebied bedraagt 13.860m².

Hindercontouren

De woningbouwmogelijkheden worden enigszins beperkt door activiteiten op aangrenzende kavels. Aan de westzijde zijn er twee geurcirkels en aan de zuidzijde in een invloedsgebied van het tennis-complex. Binnen deze gebieden mogen geen woningen worden ontwikkeld.

Ophogen tot -0,25 m NAP

Het huidige gebied wordt gekenmerkt door een variërende maaiveldhoogte. Ook de aangrenzende gebieden (Westeinderweg en Bloesemgaerde) hebben een ander hoogtepeil. Voor de woningbouwontwikkeling wordt aangehouden dat het plangebied tot -0,25m NAP wordt opgehoogd. Het omliggende water ligt op -1,40 NAP.



UITGANGSPUNTEN

Maximaal 50 woningen

De raad heeft een maximaal aantal woningen van 50 vastgesteld. De woningen worden globaal in de volgende categorieën verdeeld:

Noordelijk plandeel (erf)

- 25% sociale huur
- 25% goedkope koop
- Typologie die past bij een erf (stolp, schuur)

Zuidelijke plandeel

- 50% middelduur/dure koop
- Kort rijtje, twee-onder-een-kap, vrijstaand

30km/u regime

Door het plangebied Bloesemgaarde Noord wordt een verbindingsweg tussen de Conferencelaan en Westeinderweg aangelegd. Deze weg zal als een 30 km/u weg worden ingericht.



Verbreiding waterpartij

Anno 2021 is het hele gebied onverhard. Met de ontwikkeling van het gebied zal een deel worden verhard. Ten behoeve van een passende wateropvang en -afvoer zal ter compensatie meer open water moeten worden aangelegd. De verbreding zal aan de oostzijde van het gebied worden gerealiseerd. De aangegeven waterlijnen zijn daarmee hard. Het aanvullende wateroppervlak betreft 1.025m².



Woningen

De woningen worden duurzaam ontwikkeld. Dit houdt in dat:

- Ze zijn gasloos
- Elektriciteit wordt zo veel mogelijk zelf opgewekt
- Benodigde middelen voor opwekken energie, warmte en koude worden geïntegreerd in de woning
- Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig of eenvoudig aan te passen zodat ze kunnen voldoen aan de behoeftes van verschillende levensfasen van bewoners
- Voor de woningen gelden beperkte welstandscriteria. Er zal met name worden gekeken naar de samenhang tussen de bebouwing langs de straten



Openbaar gebied

De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan klimaatadaptiviteit. Dit houdt in dat:

- Zo veel mogelijk onverhard terrein (regenwater opvang en afvoer)
- Verharding die wordt gebruikt maakt het mogelijk water goed af te voeren
- Inrichten met bomen (schaduwwerking)
- Inrichten met laag groen (verdamping)

Voor details zoals ligging kabels en leidingen, inrichting parkeerplekken, snelheidsremmers etc wordt verwezen naar de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) september 2020.





5. HET ONTWIKKELPLAN

Ruimtelijk raamwerk (openbaar gebied)

Het openbaar gebied van Bloesemgaarde Noord zal de belangrijkste drager van de identiteit worden. Dit gebied wordt zo groen mogelijk ingericht. Waar ruimte is zullen bomen worden geplant. Een deel van de bomen zal fruit- of vruchtdragend zijn. Iedereen mag hier plukken en voor privégebruik meenemen.

In het openbaar gebied zal worden geparkeerd. In het noordelijk plandeel meer dan in het zuidelijke. In het zuidelijke deel is ruimte op de privé kavels om aan auto's te parkeren. Langs de doorgaande straat wordt voor bezoekers enkele parkeervakken ingericht. In het noordelijke deel worden een paar grote gebouwen op een erf ontwikkeld. In deze gebouwen worden woningen ontwikkeld. Het parkeren voor de bewoners en bezoekers wordt geclusterd vormgegeven langs de entreeweg. De verharding van de parkeerclusters wordt zo 'open' mogelijk zodat regenwater kan wegzijgen en hittestress wordt voorkomen. Tussen de parkeerclusters worden hagen geplant die het noordelijk gebied een groen aanzicht geeft.





Ruimtelijke opzet noordelijke deel:

Breed en groen met ruimte voor bomen en parkeren



Ruimtelijke opzet zuidelijke deel:

Efficiënt en groen gericht op verkeersontsluiting (met enkele bomen)



Functionele structuur

- Ontsluitingsweg tussen Bloesemgaerde (Conferencelaan) en Westeinderweg
- Doorgaande route voor auto en fiets
- Parkeren noordelijk deel in koffers
- Parkeren zuidelijk deel hoofdzakelijk op eigen kavel en deels (bezoek) in de straat
- Indicatieve aanduiding ophaalplek vuilcontainers
- Indicatieve plek ondergrondse vuilcontainer

Groenstructuur noordelijk deel

-  Open gebied met plukbomen en enkele vrijstaande erfbomen
-  Hagen omzomen parkeerplekken
-  (Ruig) gras

Hagen rond waterdoorlatende parkeerplekken

Bomen die door de buurt geplukt mogen worden

Bij de inrichting van het plukbos moet rekening worden gehouden met mogelijke hinder door vallend fruit. De boomkruisen dienen daarmee voldoende afstand tot de parkeerplekken te hebben. Ook moet naar een mix van bomen worden gezocht die niet gevoelig is voor ziektes of ziektes kunnen verspreiden.

Suggesties

- Juglans regia* (walnoot)
- Prunus avium* (kers)
- Prunus domesticus* (pruim)
- Morus nigra* (zwarte moerbeij)
- Malus sylvestris* (wilde appel)
- Ribes uva-crispa* (kruisbes of stekelbes)
- Ribes rubrum* (aalbes)
- Corylus avellana* (gewone hazelaar)

Groenstructuur zuidelijk deel

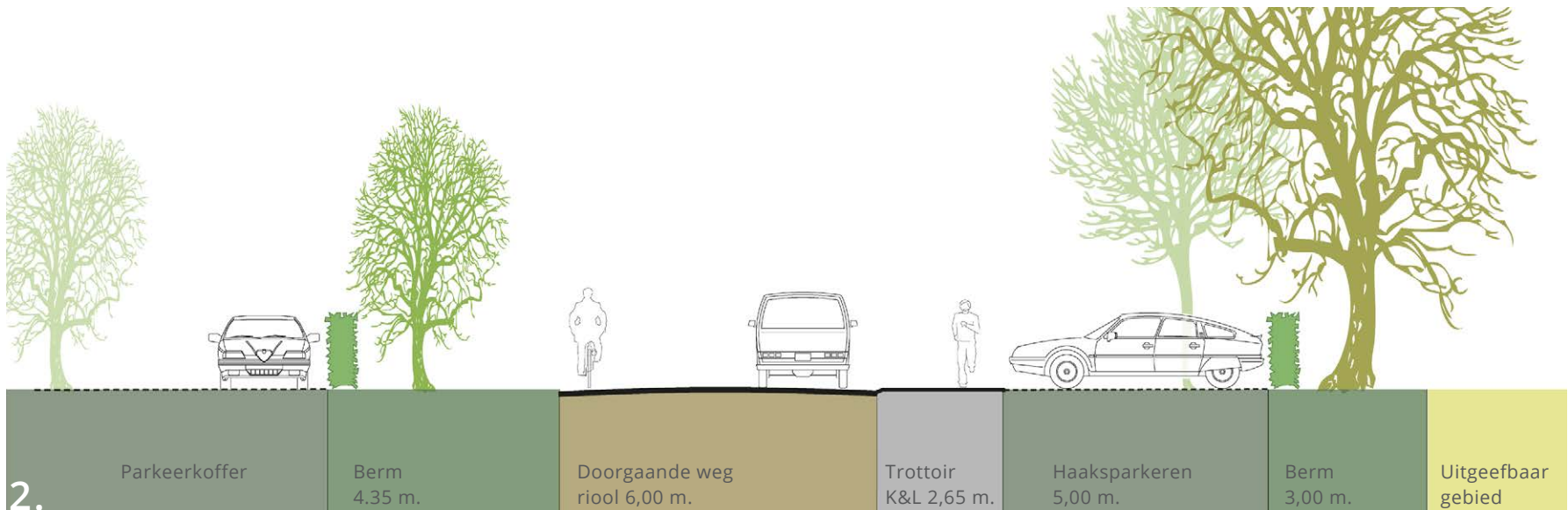
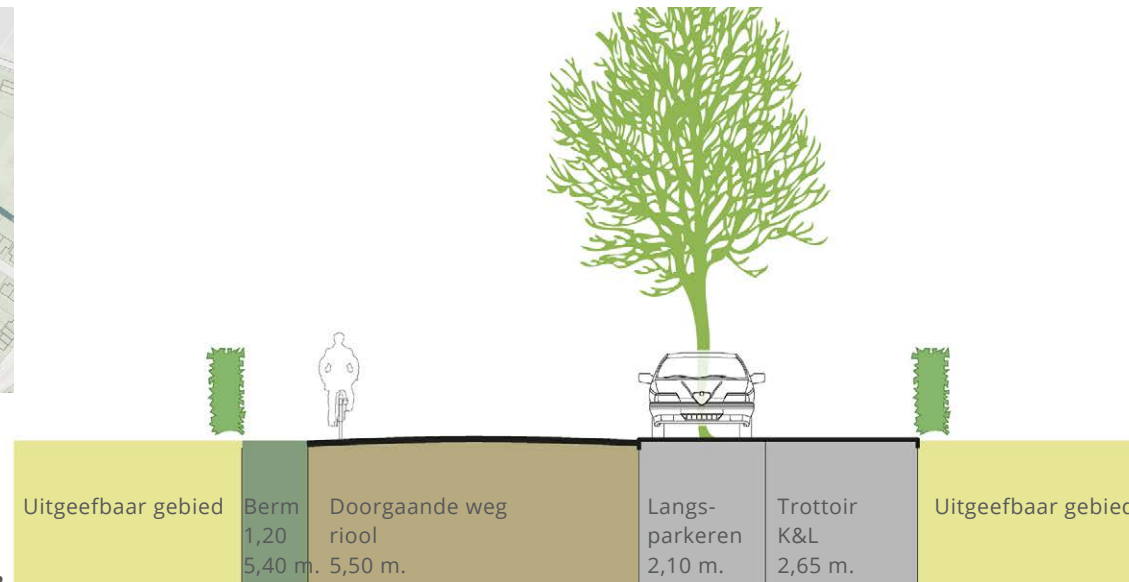
-  Doorgaande groene berm langs ontsluitingsweg (westzijde)
-  Groenvakken met af en toe een boom aan oostzijde van ontsluitingsweg
-  Groene inrikker vanaf ontsluitingsweg
-  Struiken als beëindiging van inprikkers (voorkomen overlast koplampen)
-  Hagen op de grens openbaar-privé

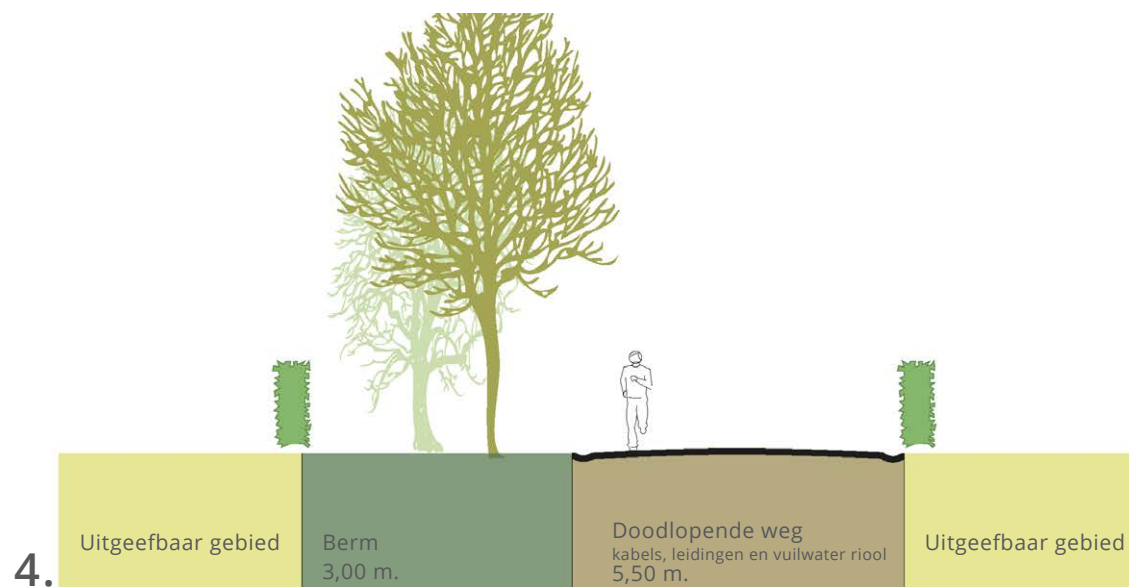
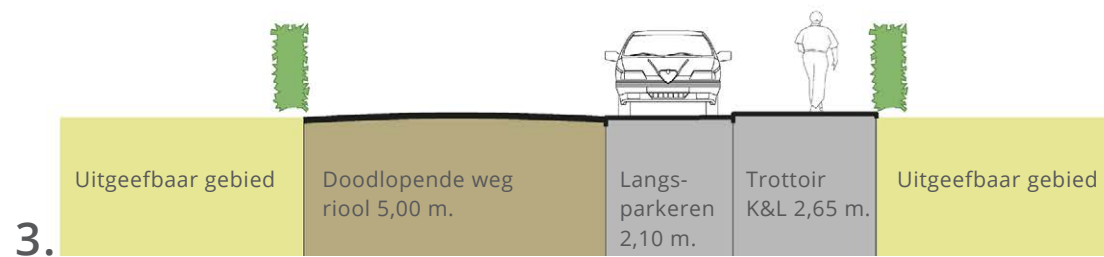






1.





Ontwikkелgebied (uitgeefbaar gebied)

Met de ontwikkeling van Bloesemgaerde Noord worden maximaal 50 woningen aan Wognum toegevoegd. De woningen zijn geschikt voor een breed spectrum aan bewoners. Een deel is betaalbaar en geschikt voor starters en 'singels'/alleenstaanden. Er worden huurwoningen voor gezinnen gebouwd en er worden twee-onder-een-kap-woningen ontwikkeld en vrijekavels aangeboden.

De sfeer in Bloesemgaerde Noord is tweeledig. Aan de noordzijde sluit de vormgeving van de bebouwing aan bij de agrarische typologie die langs het lint, de Westeinderweg, staan. Het zuidelijke deel is een voortzetting de recente woningbouwontwikkeling van Bloesemgaerde.

Programmatische verdeling

- 25% sociale huur
- 25% goedkope koop
- 50% middelduur/dure koop

PROEFVERKAVELING



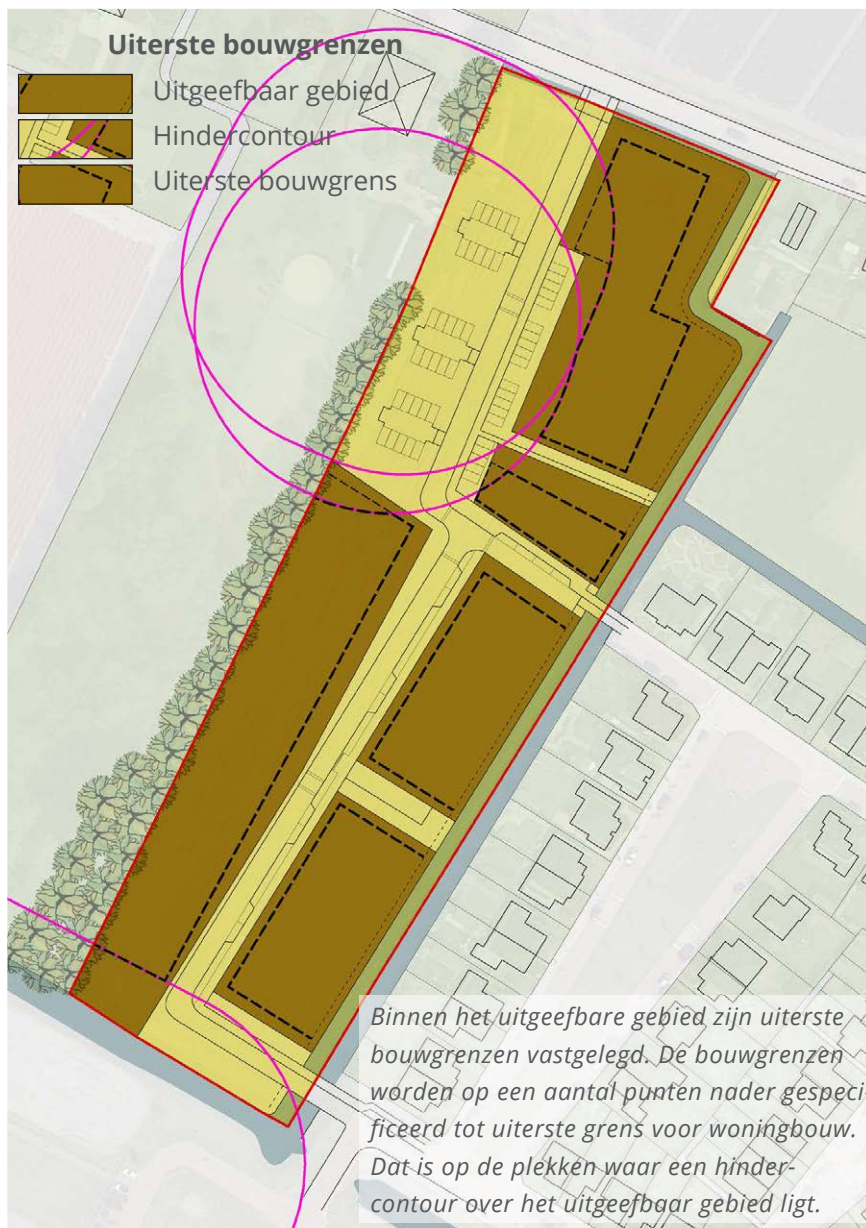
Openbaar gebied



Uitgeefbaar gebied met proefverkaveling









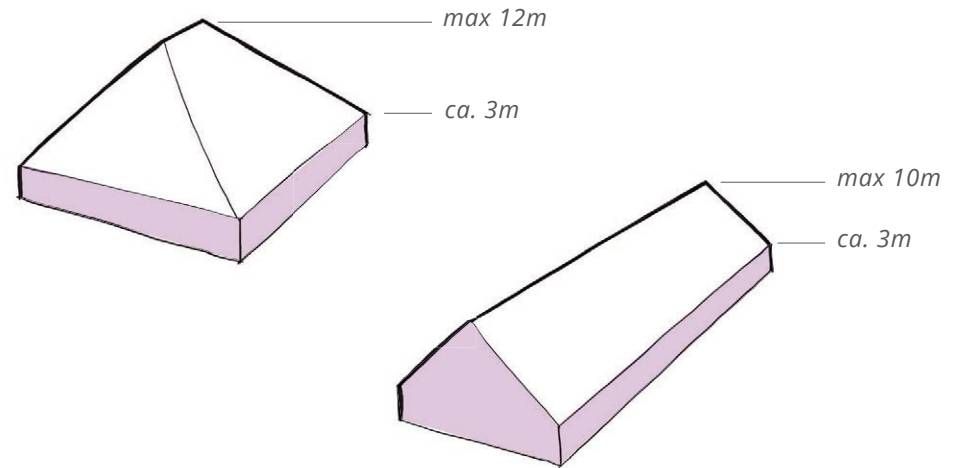
Bouwregels

Er worden beperkte bouwregels meegegeven. De eerder beschreven twee sfeergebieden zijn belangrijk voor de typologische verdeling in het gebied. In het noorden langs de Westeinderweg wordt aangesloten op de agrarische typologie. In het zuiden is meer vrijheid en kan aansluiting bij de bebouwing uit Bloesemgaerde worden gevonden.



Gebouwen langs de Westeinderweg

De gebouwen kenmerken zich door een lage goot (op circa 3 meter hoogte) en een groot dakvlak. Het meest noordelijke gebouw mag tot 12 meter hoog worden ontwikkeld. De schuur krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goot die ook hier op circa 3 meter ligt. Deze twee noordelijke gebouwen zijn alzijdig. Dat houdt in dat er aan alle zijden van het gebouw ramen en deuren kunnen worden geplaatst.



Zuidelijke bebouwing

De zuidelijke bebouwing bestaat uit één rijtje, een aantal twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn één of twee lagen met een kap. De nok-richting is vrij te kiezen. In het dakvlak zijn wolfseinden toegestaan.

