

‘Timmerman’



Ronde tafelgesprek 6-10-2022

scholtens.eu

Inhoud

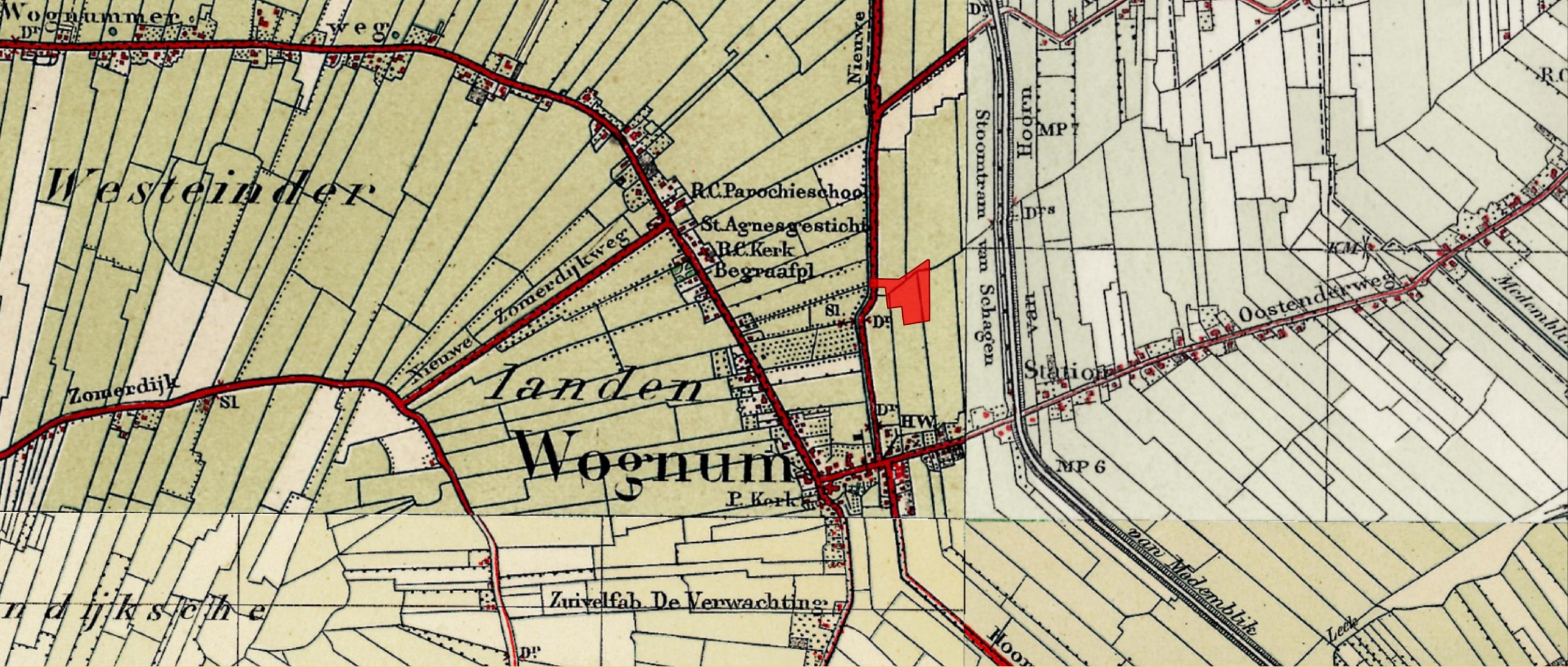
- 1) Ontwikkeling Wognum: na de 2e WO
- 2) Project locatie
- 3) Provinciaal beleid
- 4) Gemeentelijk beleid
- 5) Omgevingsaspecten
- 6) Voortgang
- 7) Plan
- 8) Doelgroepen
- 9) Impressies
- 10) Rondvraag

Aan de afbeeldingen in deze presentatie kunnen geen rechten worden verleend.



Ontwikkeling Wognum na de 2e WO





1948

1962

1984

1996

2011

2019

1950

1971

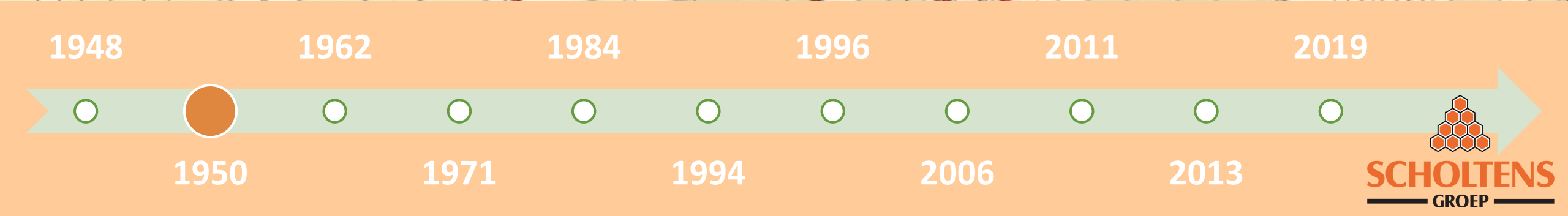
1994

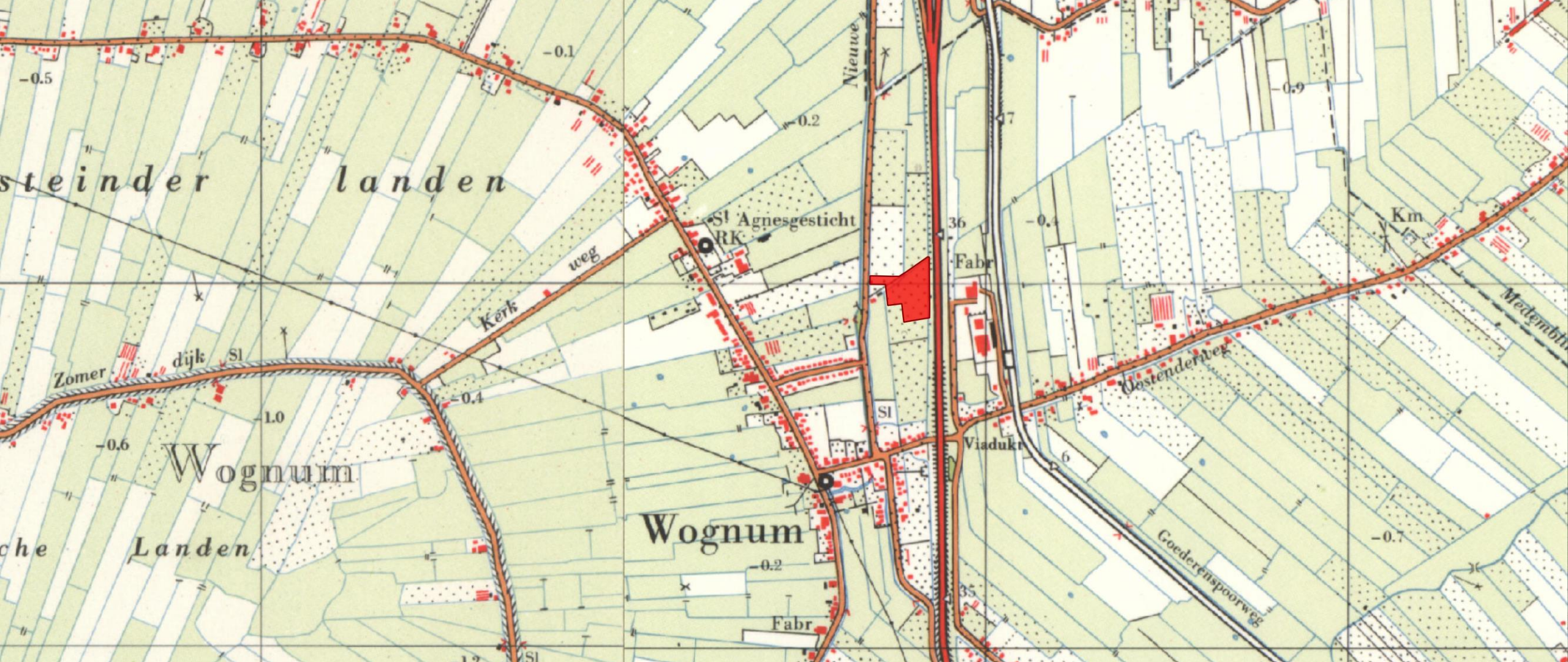
2006

2013



SCHOLTENS
GROEP





1948

1962

1984

1996

2011

2019



1950

1971

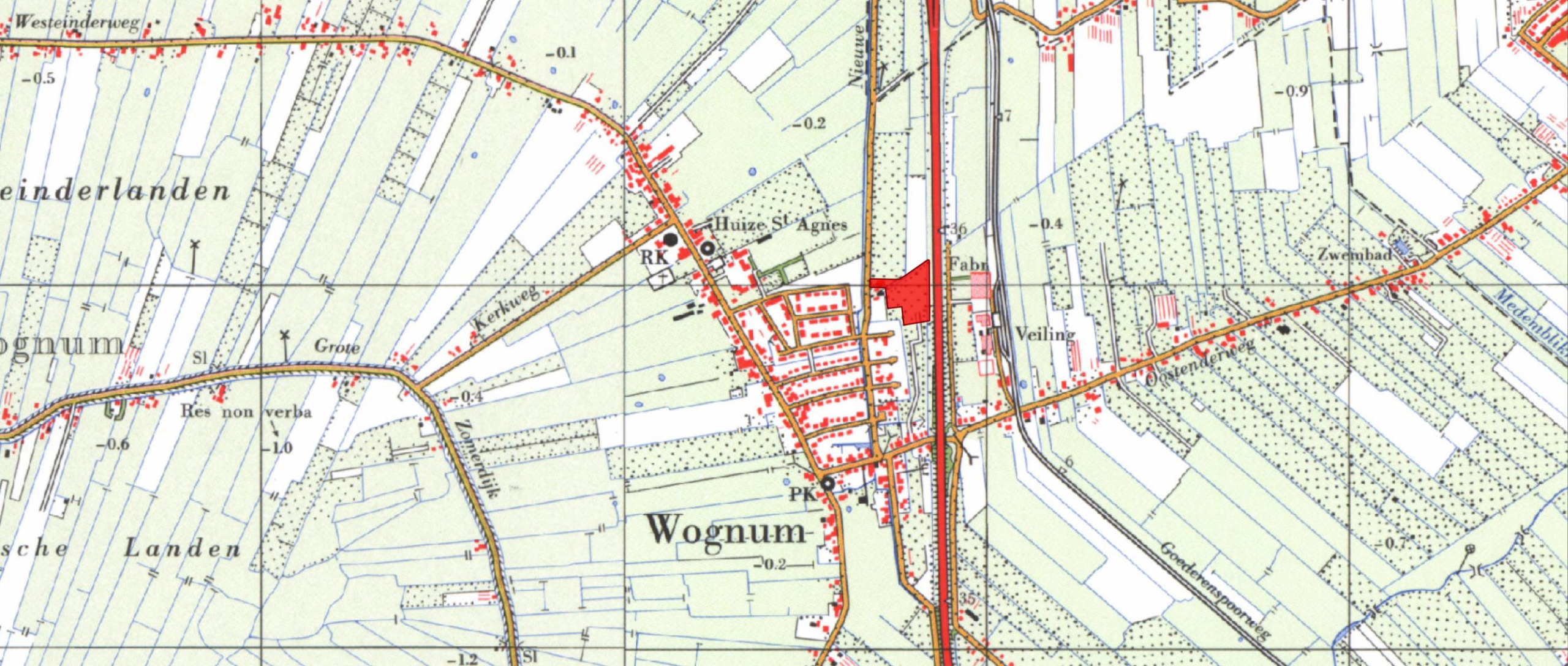
1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP



1948

1962

1984

1996

2011

2019



1950

1971

1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP



1948

1962

1984

1996

2011

2019



1950

1971

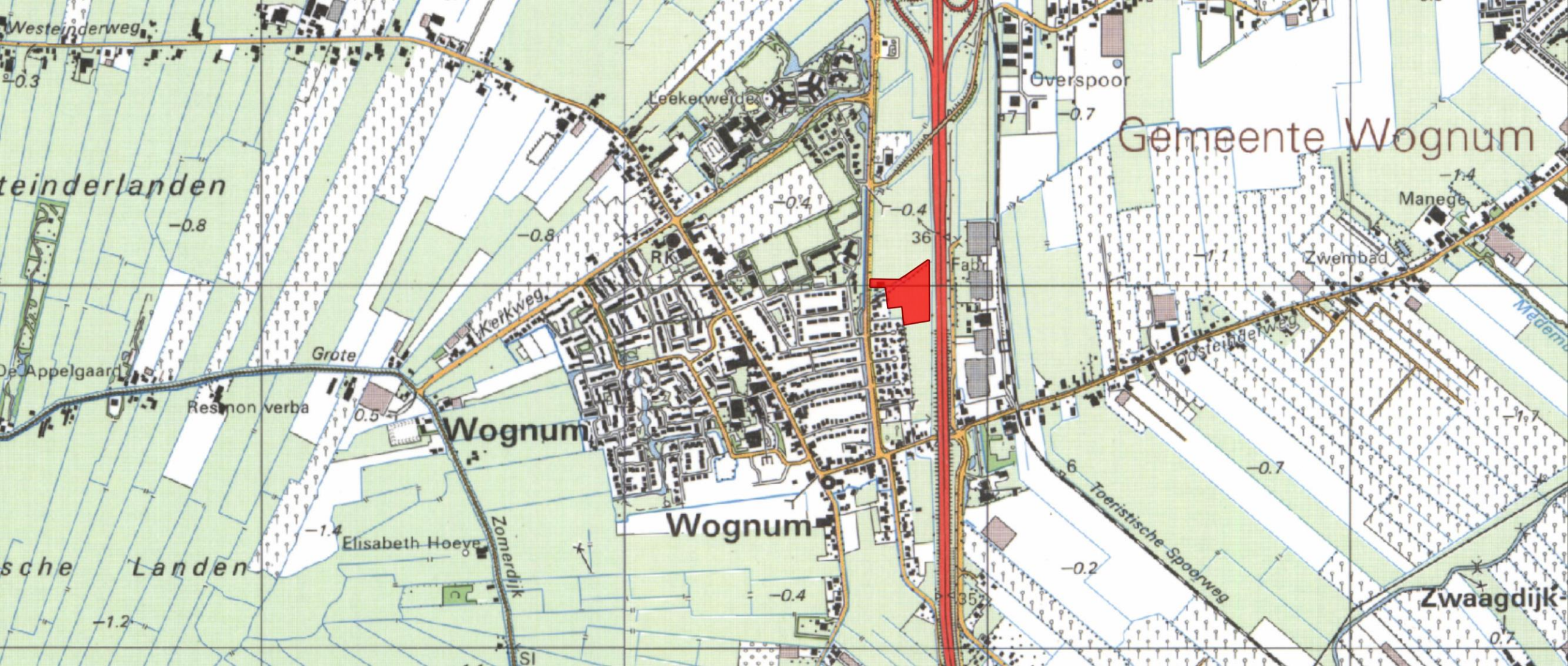
1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP



1948

1962

1984

1996

2011

2019



1950

1971

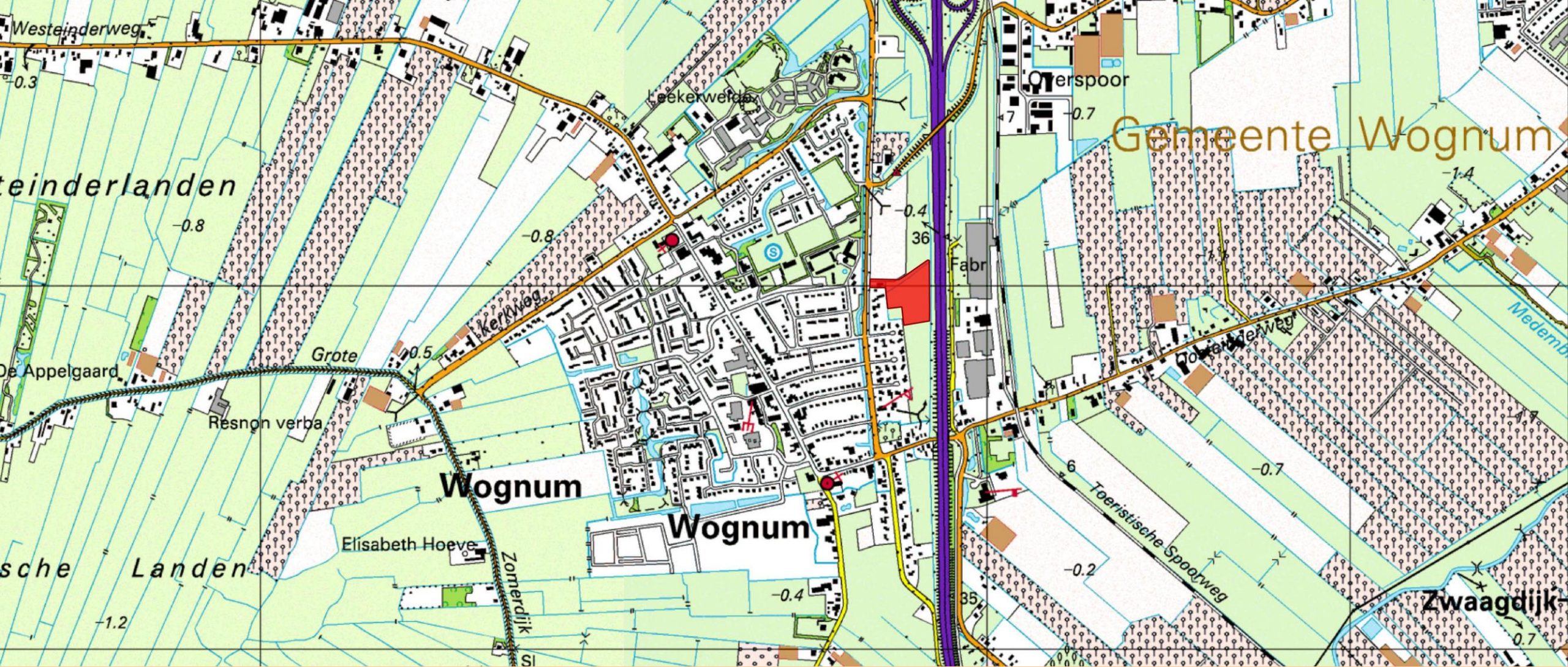
1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP



1948

1962

1984

1996

2011

2019

1950

1971

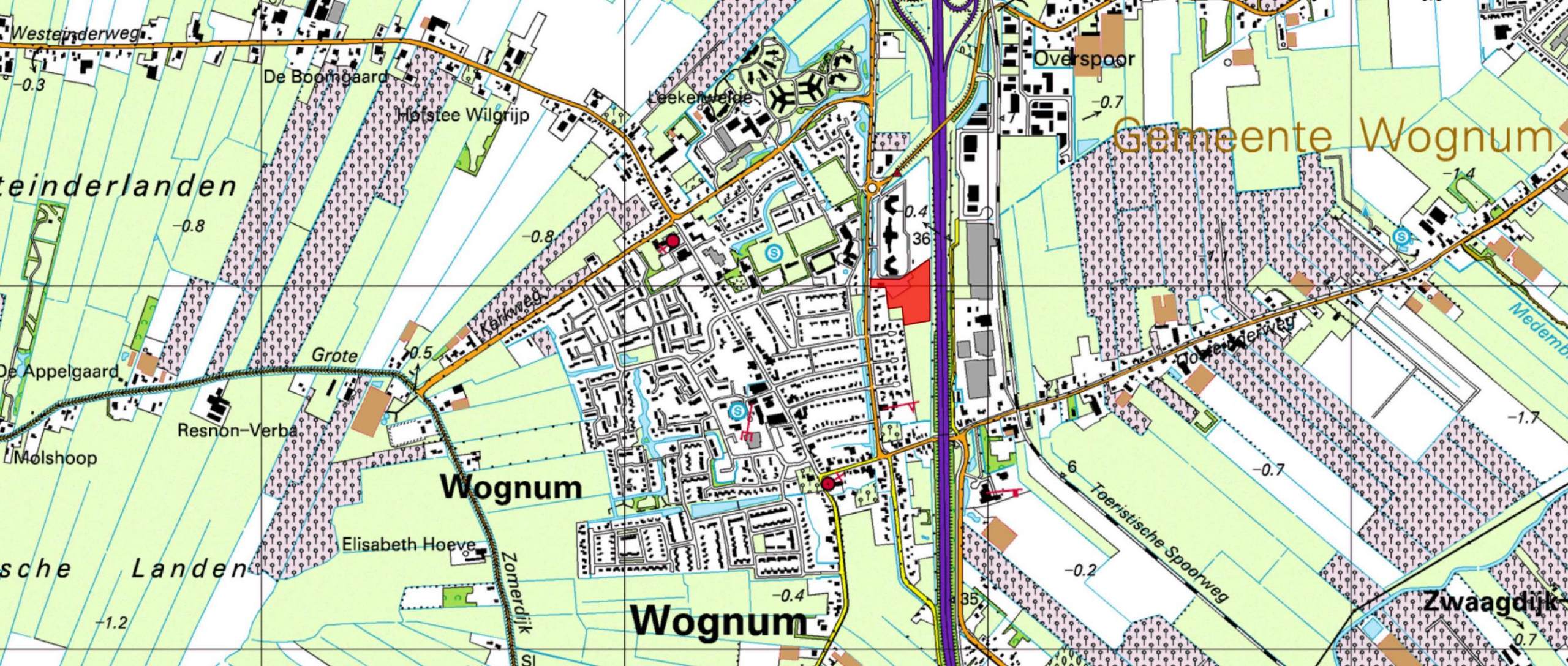
1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP



1948

1962

1984

1996

2011

2019

1950

1971

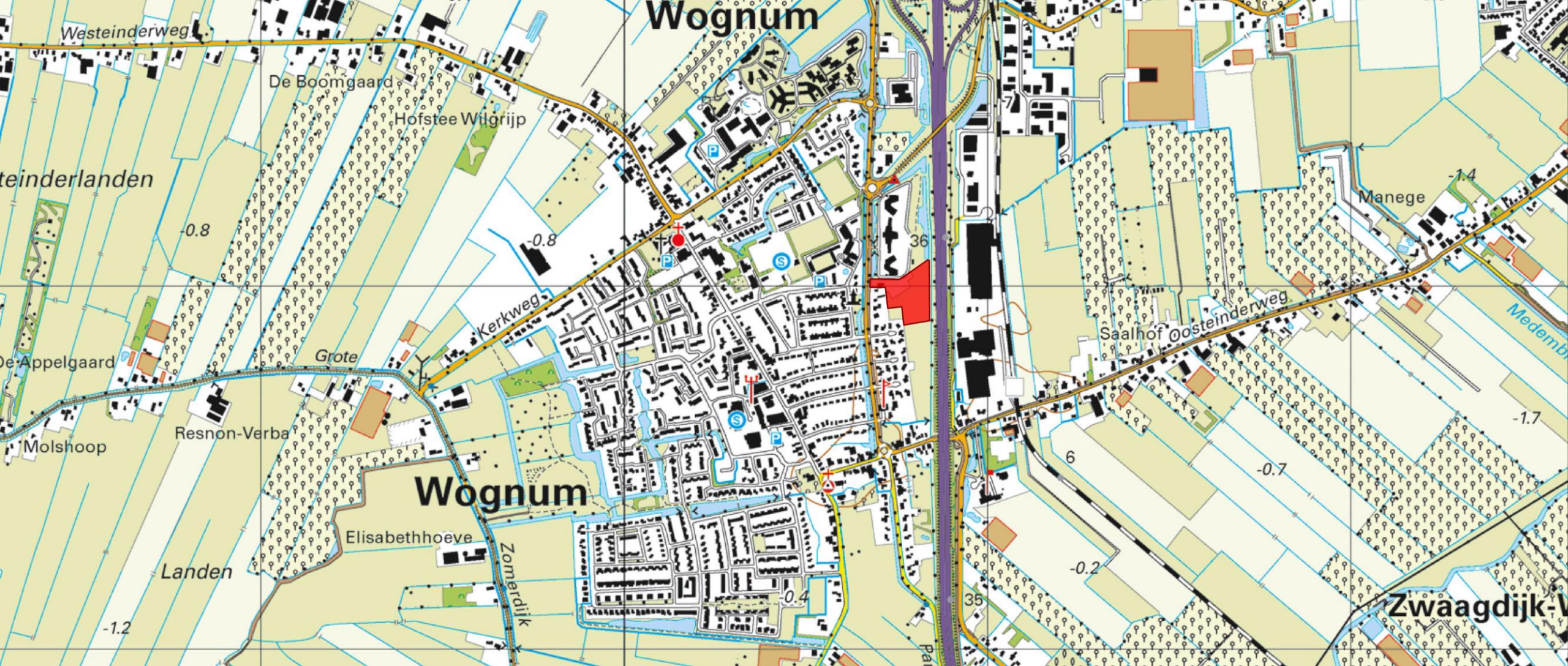
1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP



1948

1962

1984

1996

2011

2019

1950

1971

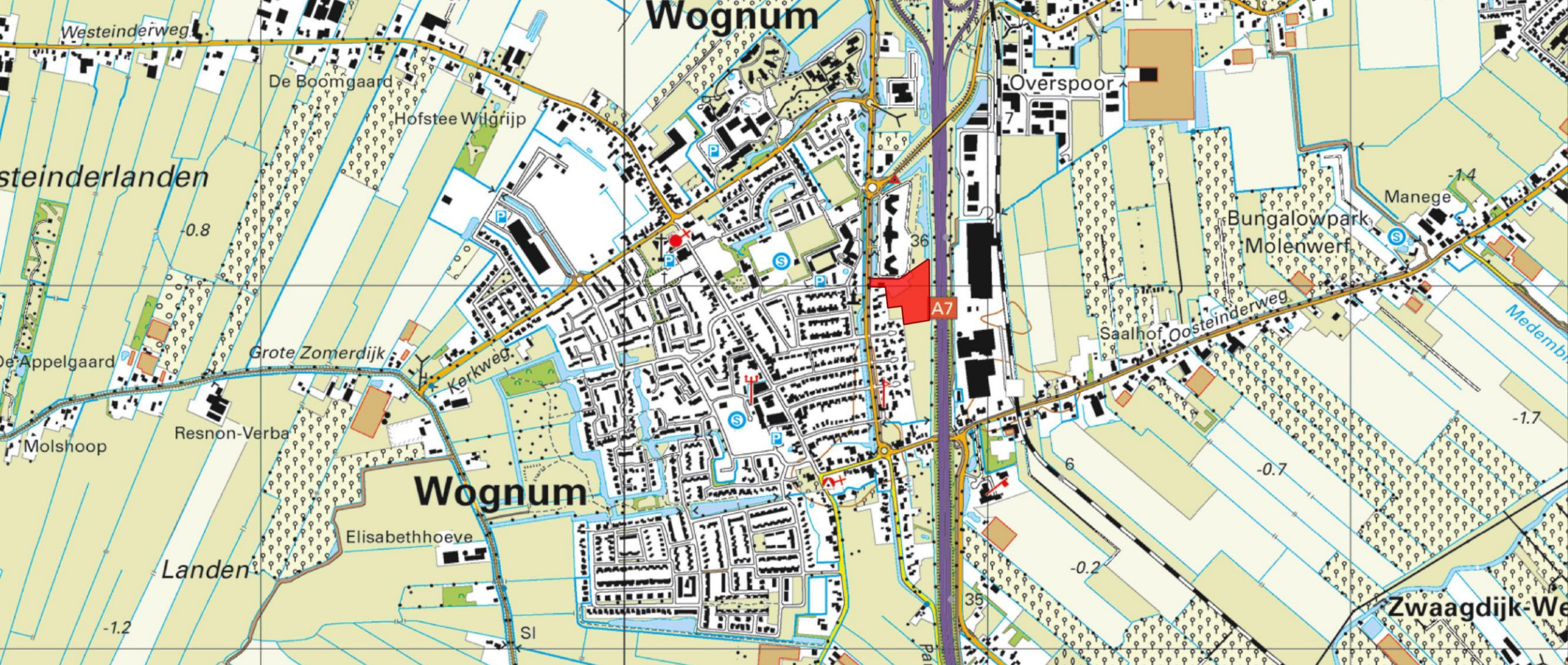
1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP



1948 1962 1984 1996 2011 2019

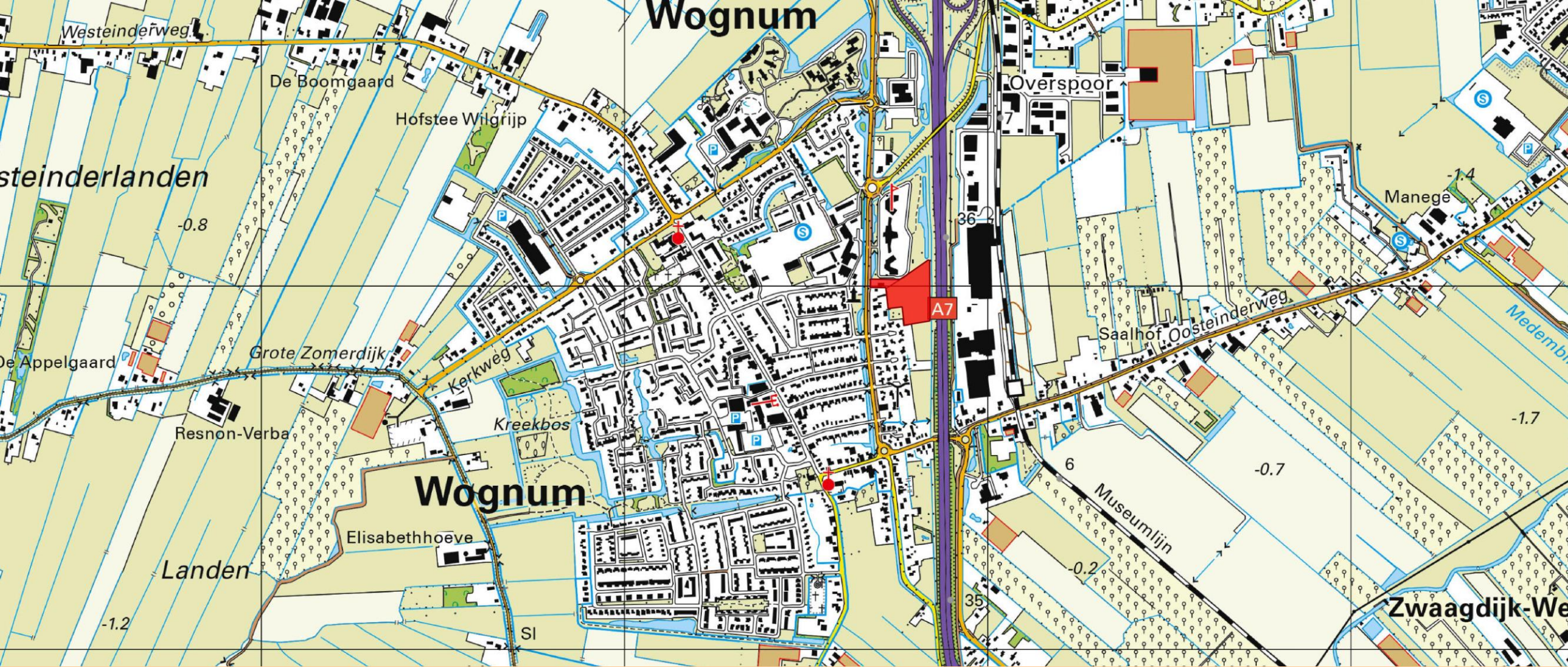
1950

1971

1994

2006

2013



1948

1962

1984

1996

2011

2019



1950

1971

1994

2006

2013



SCHOLTENS
GROEP

1) Project locatie

Plan 'Timmerman'
Ten Oosten van Nieuweweg 24, te Wognum

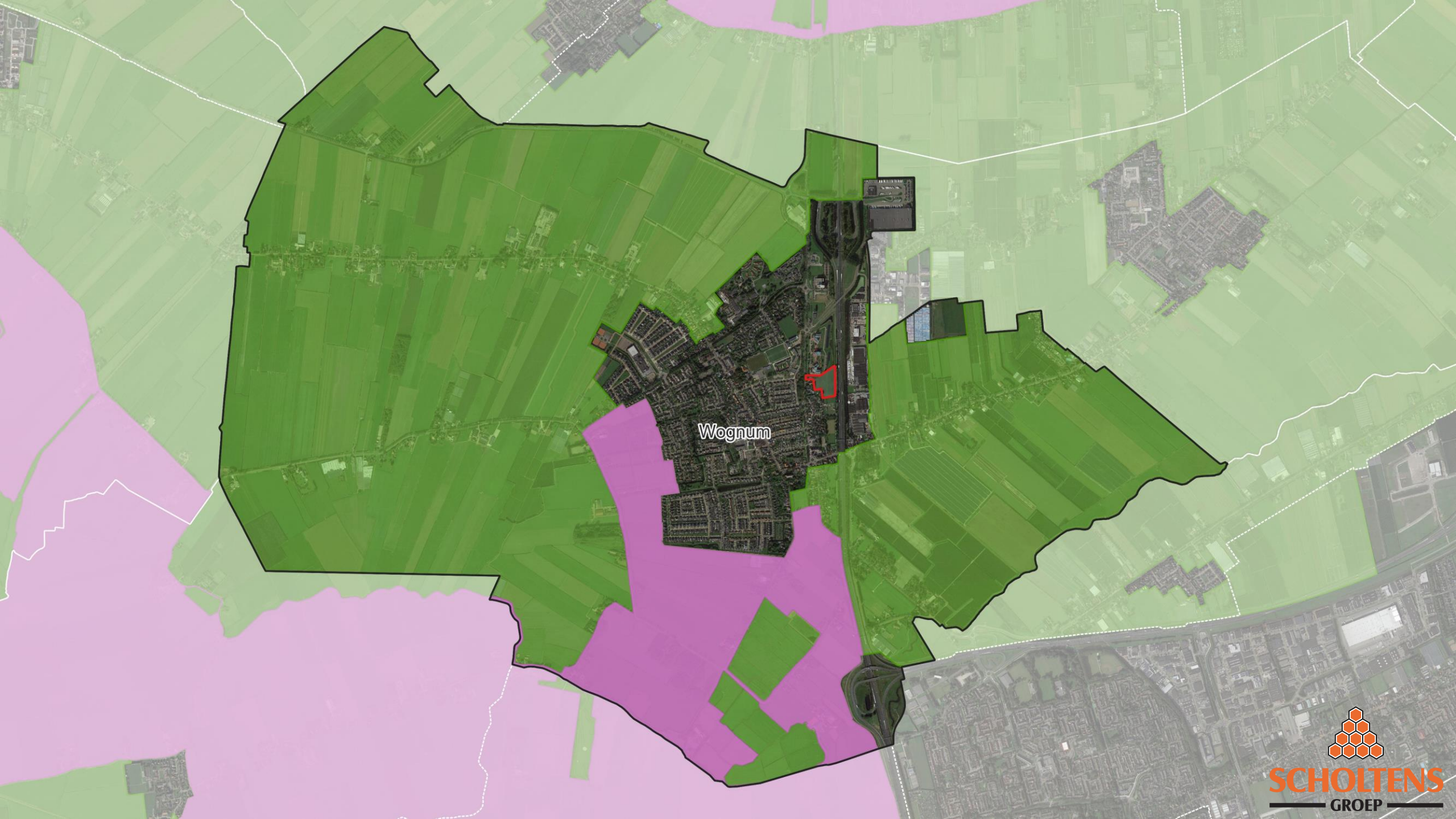




2) Provinciaal beleid

Bijzonder Provinciaal Landschap & Landelijk Gebied
v.s. Bestaand stedelijkgebied

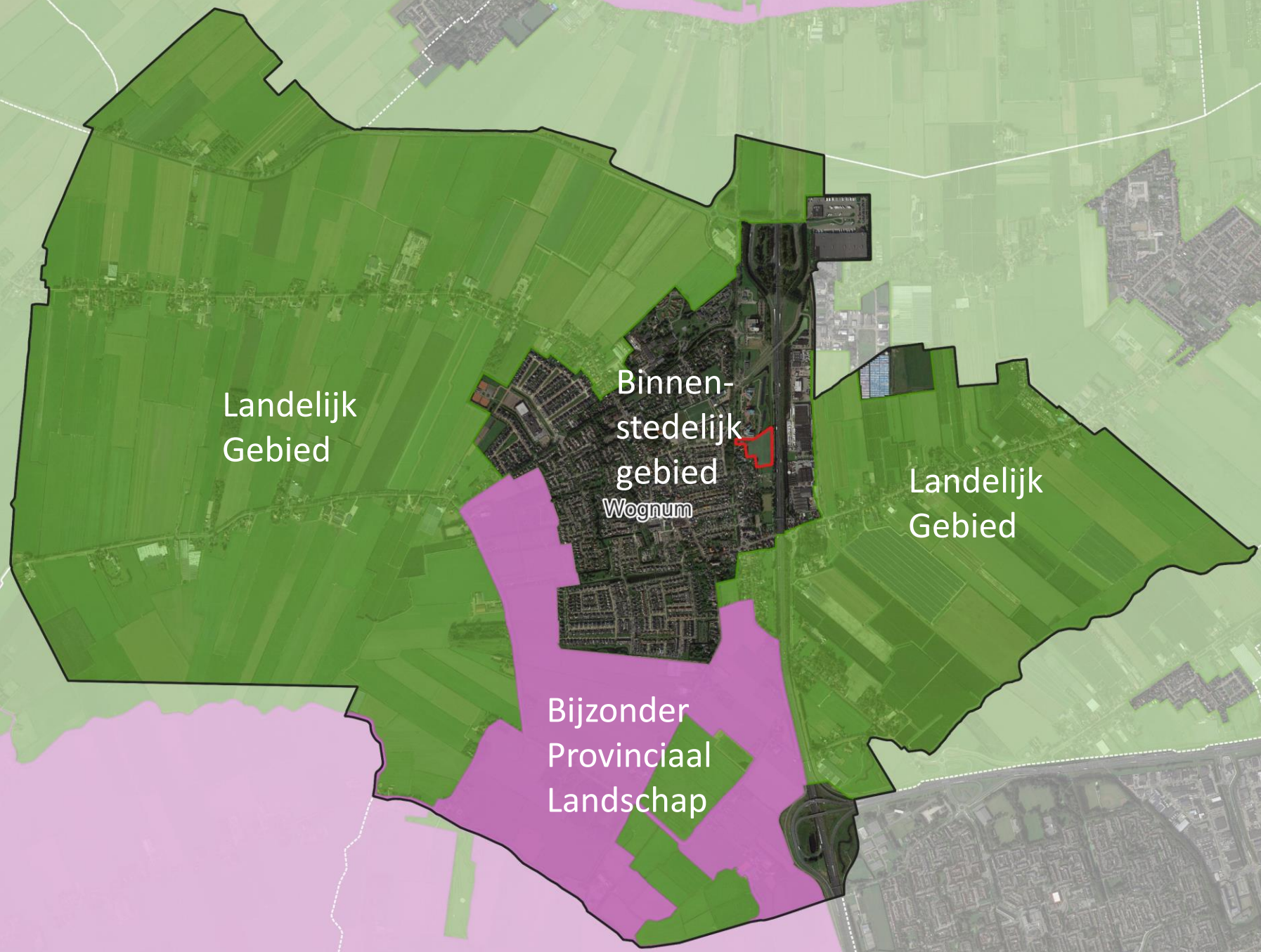




Wognum



SCHOLTENS
— GROEP —



Landelijk
Gebied

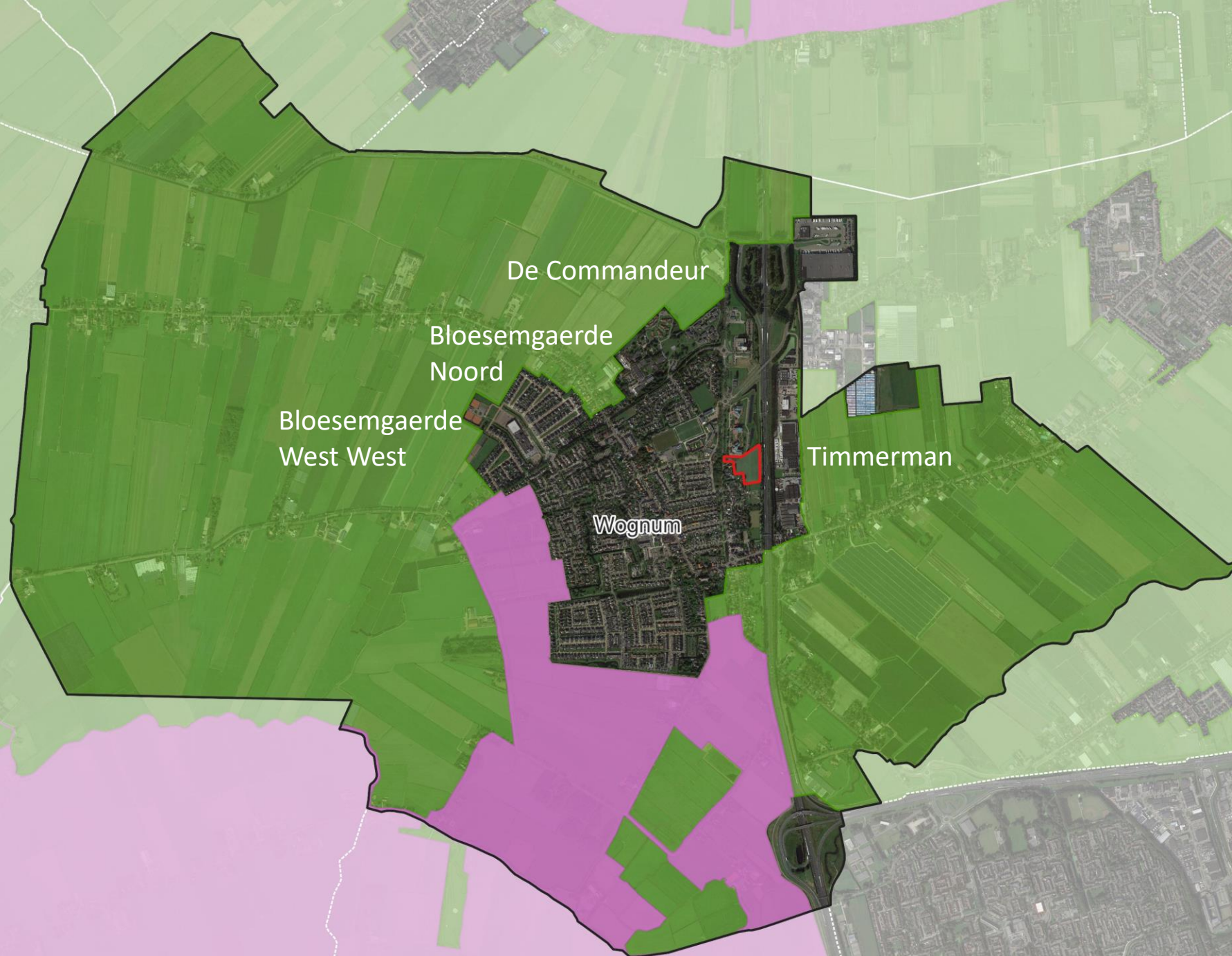
Binnen-
stedelijk
gebied
Wognum

Landelijk
Gebied

Bijzonder
Provinciaal
Landschap



SCHOLTENS
— GROEP —



De Commandeur

Bloesemgaerde
Noord

Bloesemgaerde
West West

Wognum

Timmerman

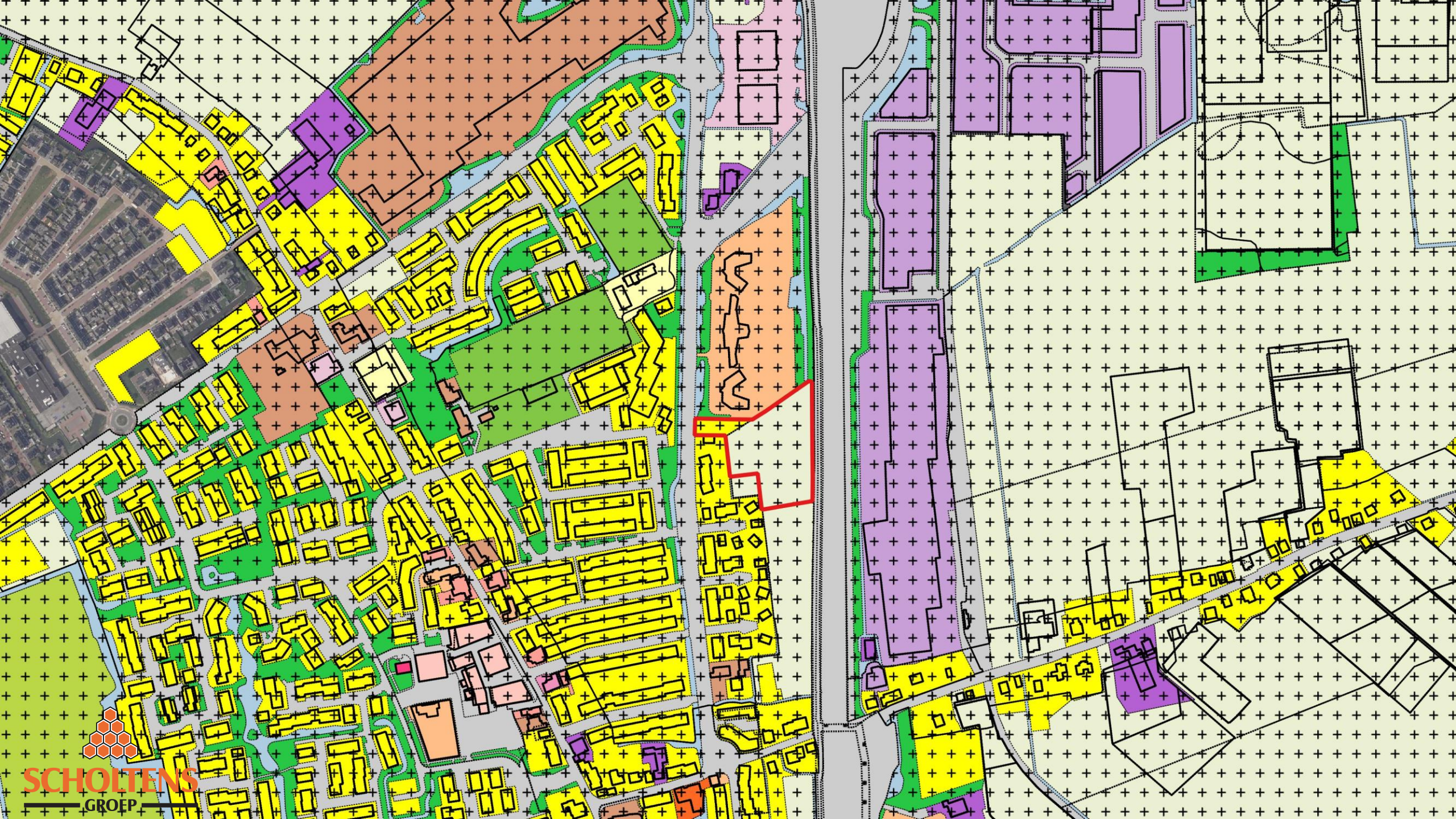


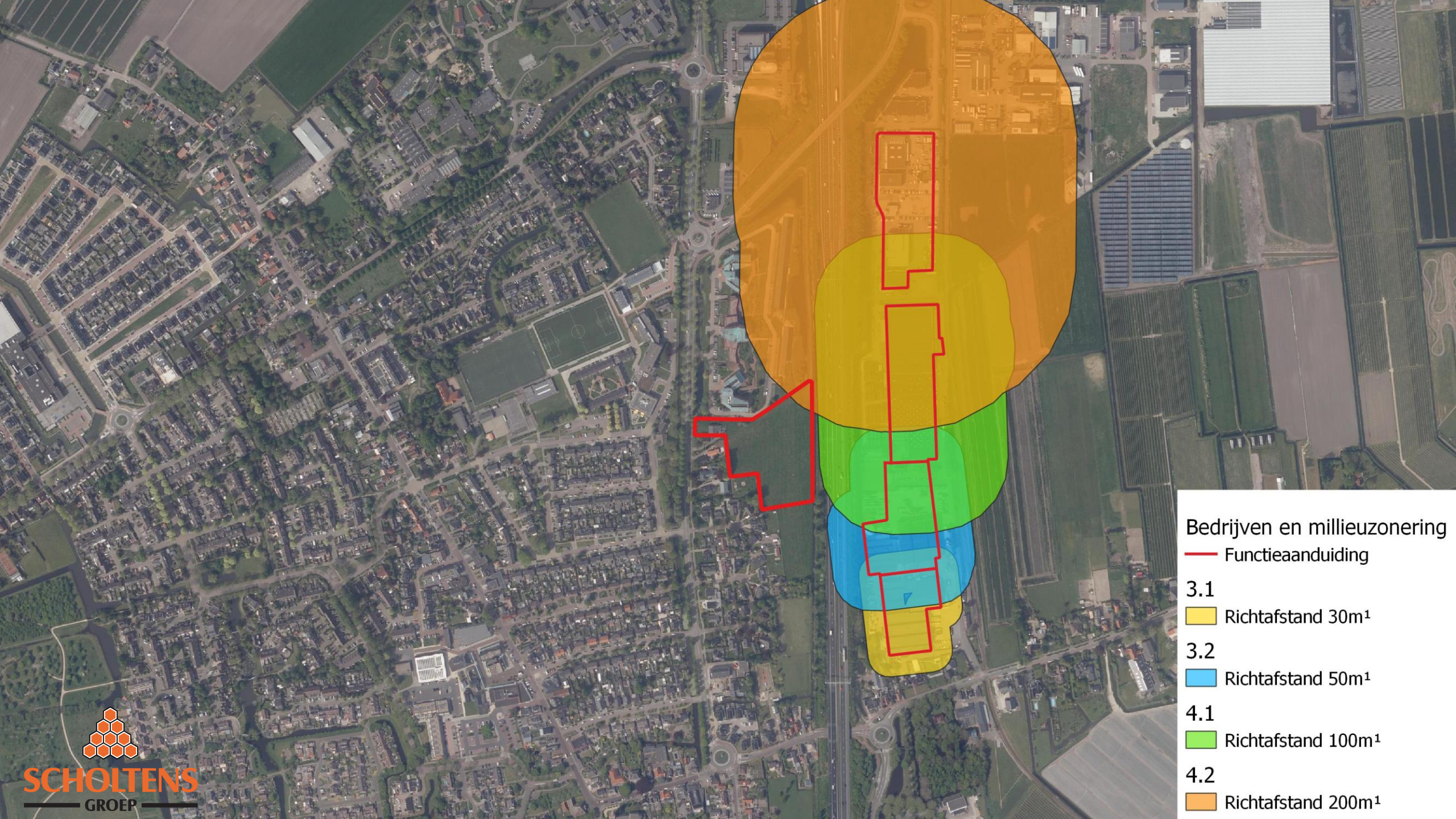
SCHOLTENS
GROEP

Beleidsstukken & Omgevingsaspecten

Zorgvuldig omgaan met binnenstedelijke ruimte voor woningbouw







Bedrijven en milieuzonering

— Functieaanduiding

3.1

— Richtafstand 30m¹

3.2

— Richtafstand 50m¹

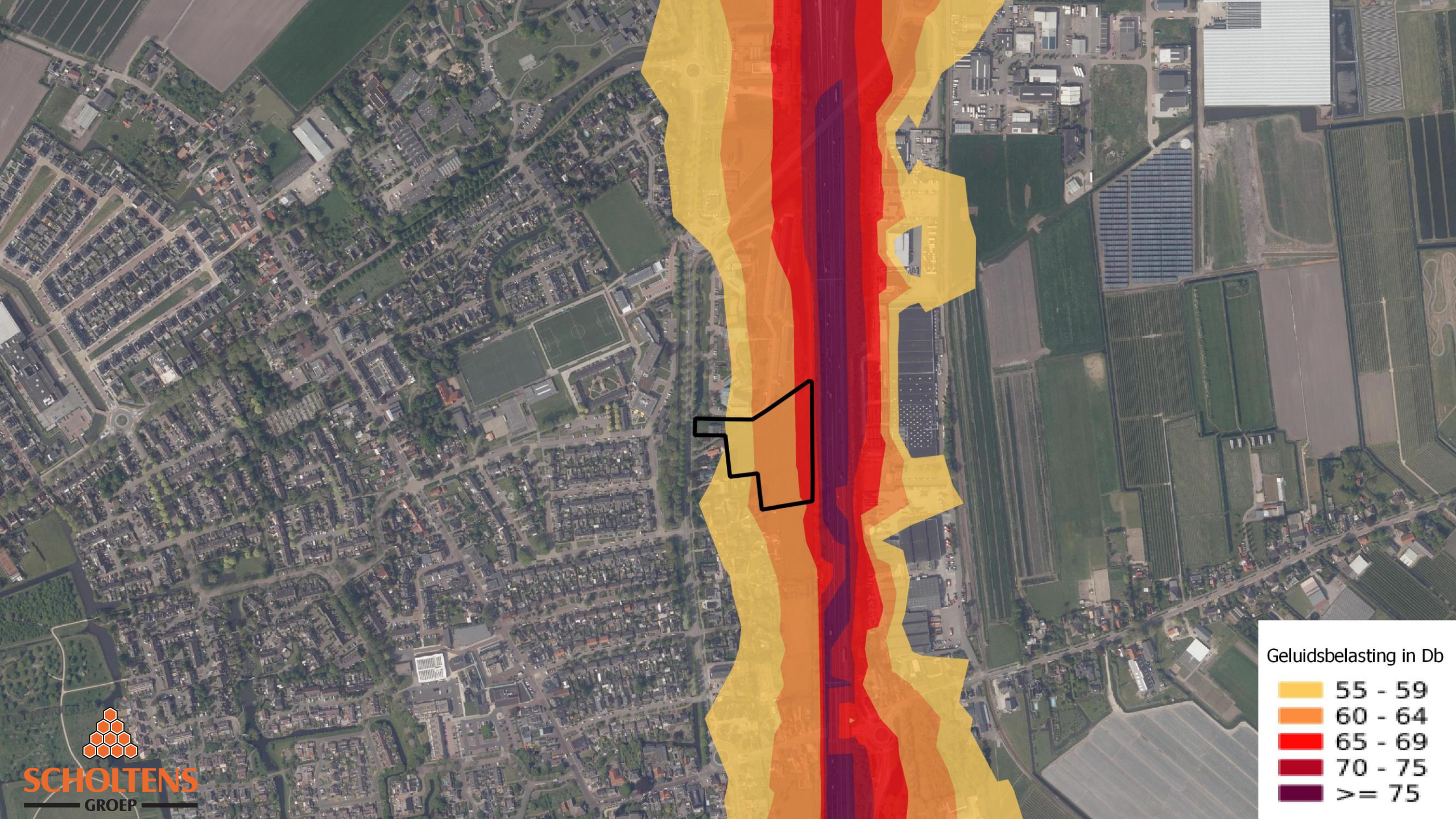
4.1

— Richtafstand 100m¹

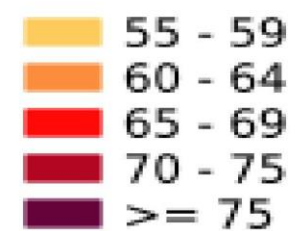
4.2

— Richtafstand 200m¹





Geluidsbelasting in Db



Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021



Bijlage 1: Format Afwegingskader

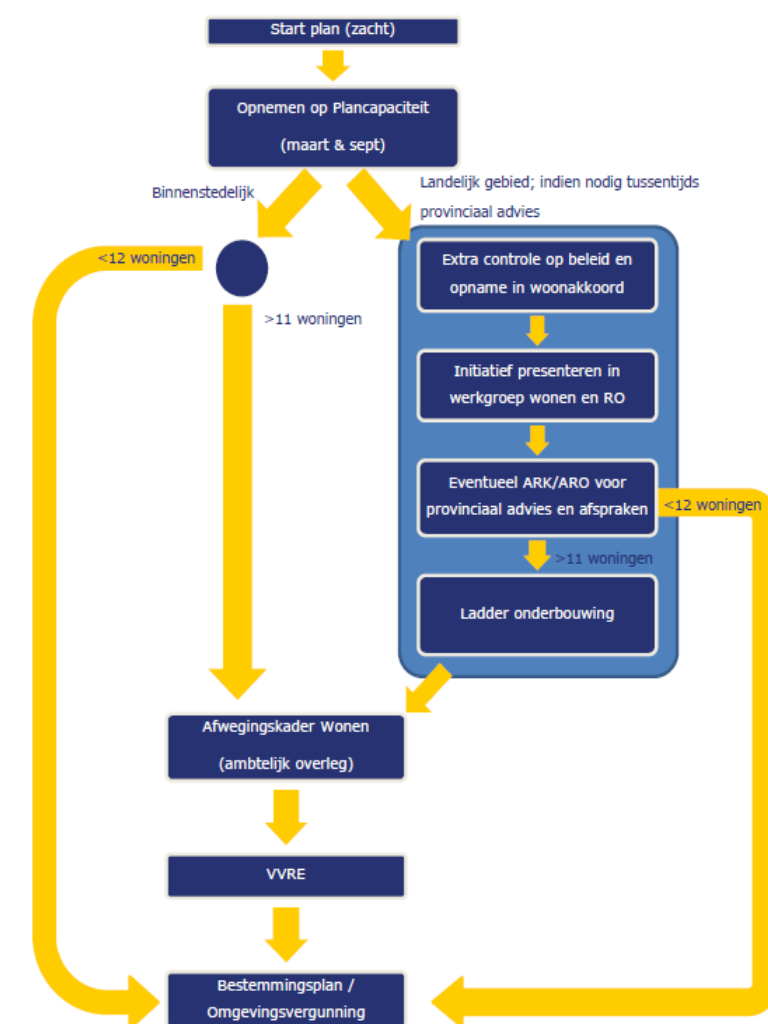
Regionale afstemming woningbouwplannen		
Naam plan		kaart
Nummer plancapaciteit		
Locatie		
Is het plan opgenomen in het woonakkoord?	Ja/Nee NVT (bij binnenstedelijke plannen)	
Aantal woningen	Aantal	
Omschrijving type woningen		
Sociale huur	Aantal	
Vrije sector huur	Aantal	
Koop Goedkoop (< 85% NHG grens)	Aantal	
Koop Midden (85 % NHG grens - NHG grens)	Aantal	
Koop Duur (>NHG grens)	Aantal	
Start bouw	Datum	
Voldoet het plan aan de voorwaarden die gesteld worden bij de betreffende beschermingsregime(s)?	✓	Toelichting, alleen plannen in landelijk gebied
Voldoet het plan aan de provinciale voorwaarden; klimaatneutraal, circulair bouwen en landschappelijke inpassing?	✓	Toelichting, alleen plannen in landelijk gebied
Is het plan multimodaal ontsloten en is onderzocht of extra wegen of aanpassing van wegen / OV noodzakelijk zijn?	✓	Toelichting, alleen plannen in landelijk gebied
Westfriesse basis		
1	Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit	✓ Toelichting, check woningbouwprogrammering voor cijfers
2	Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio Westfriesland worden	✓ Toelichting, check woningbouwprogrammering voor cijfers



	gerealiseerd in de krachtige kernen		
3	Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?	✓	Toelichting NVT (bij stedelijke plannen)
4	Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.	✓	Toelichting, verwijzen naar bovenstaande vragen
Westfriesse vooruitdenken			
1	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.	✓	Toelichting, verwijzen naar sociale huur / betaalbare koop (< 85% NHG-grens), score bij minimaal 30% van totale plan
2	Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.	✓	Toelichting, verwijzen naar vrije sector huur, score bij minimaal 10% van totale plan
3	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.	✓	Toelichting, score bij minimaal 30% rollatorgeschikte woningen
4	Het plan is circulair en energieneutraal.	✓	Toelichting, score indien het woningbouwplan voldoet aan elk van de benoemde elementen
5	Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.	✓	Toelichting, score bij minimaal 2 maatregelen die aansluiten bij de klimaatstresstest en de locatie qua landschap en (potentiële) natuurwaarden en bijdragen aan de gezondheid van de bewoners
6	Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.	✓	Toelichting, score bij binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunt of maximaal 10 minuten fietsafstand van OV-knooppunt
7	Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.	✓	Toelichting, score bij contractuele afspraken over start bouw binnen 3 jaar na initiatief
8	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke woonomgeving.	✓	Toelichting, score bij minimaal 30% innovatieve woonmilieus



Bijlage 2: Stroomschema afstemming



Beleidsstukken & Omgevingsaspecten

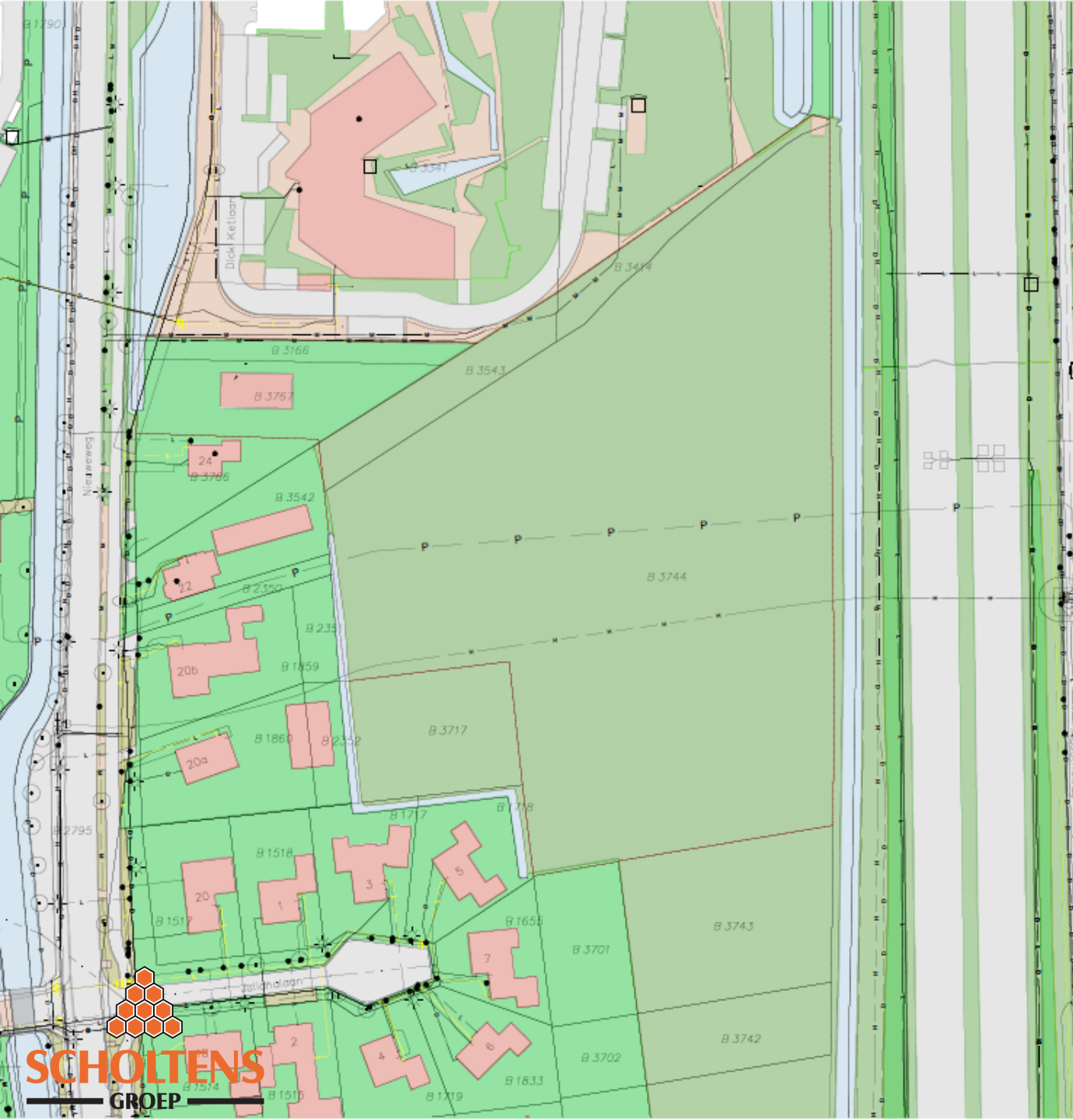


- Bestemmingsplan
- Milieuhindercontouren
- Geluid (Rijksweg A7)
- Afwegingskader Wonen Westfiresland 2021
- BEVI
Besluit externe veiligheid inrichtingen
- Ontsluiting Nieuweweg
- Fijnstof / Stikstof
- Archeologie
- Bodem

Plan 'Timmerman'

Ten Oosten van Nieuweweg, te Wognum

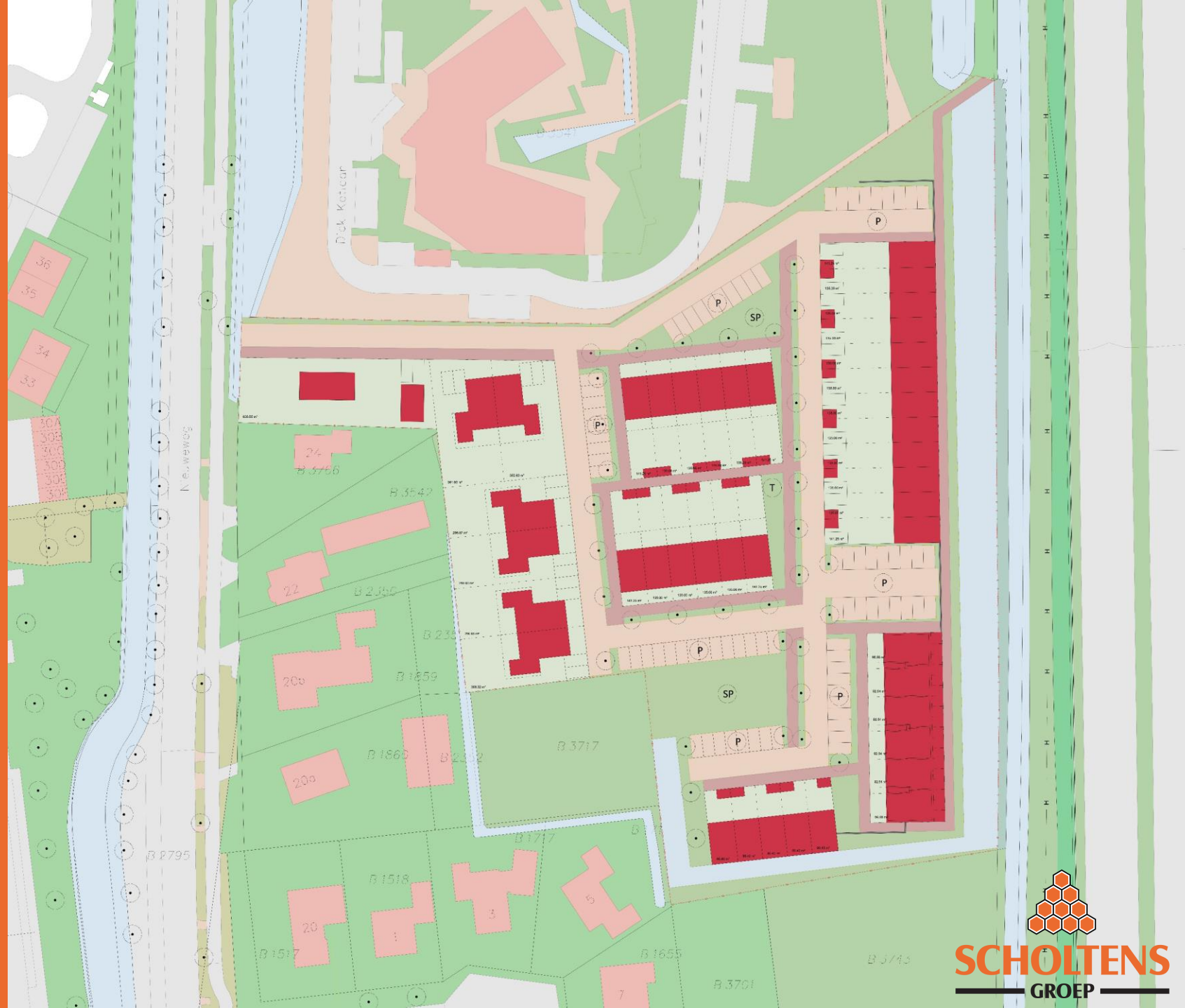




Bestaande situatie

Nieuwe situatie

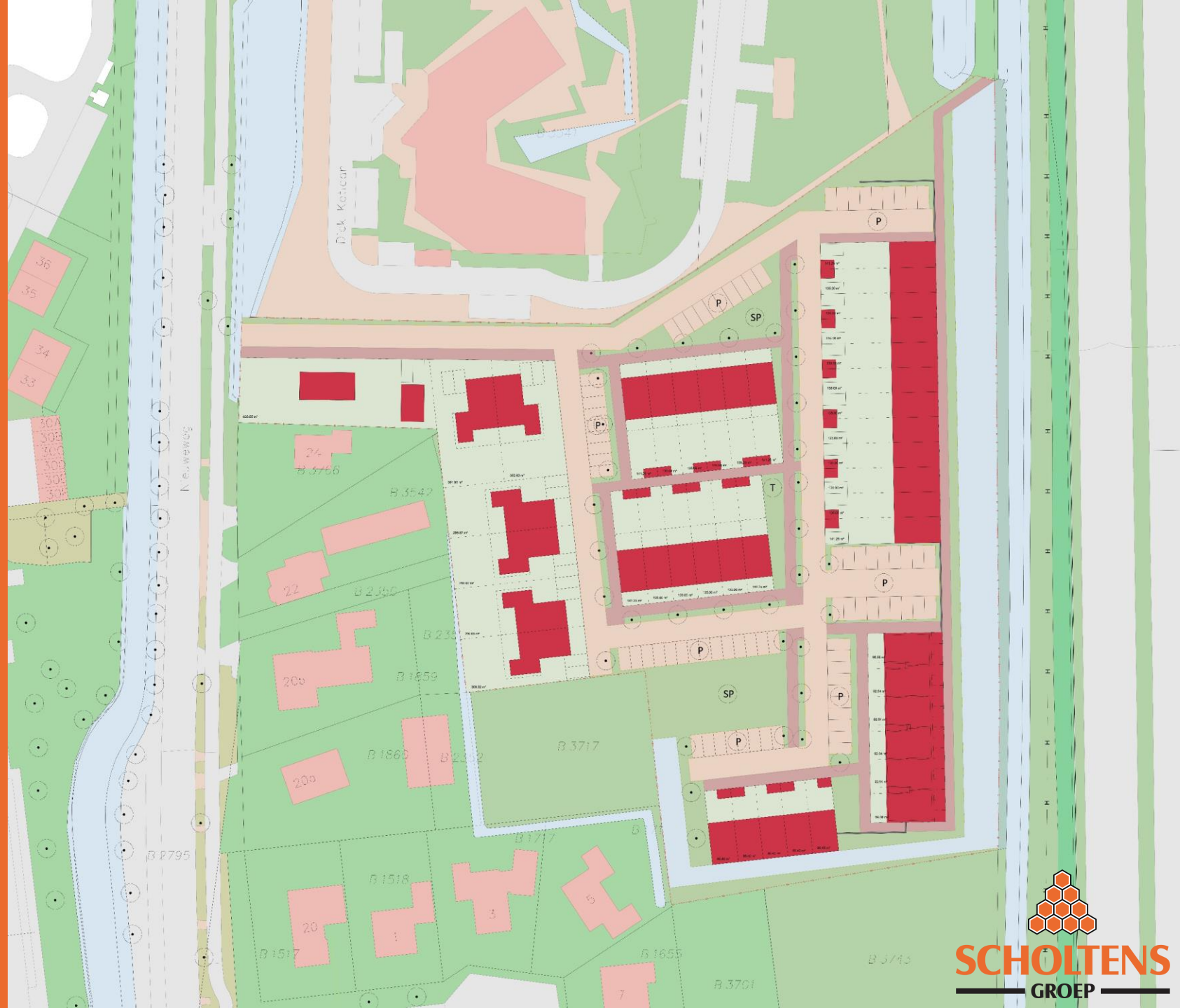
Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.



Nieuwe situatie

Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.

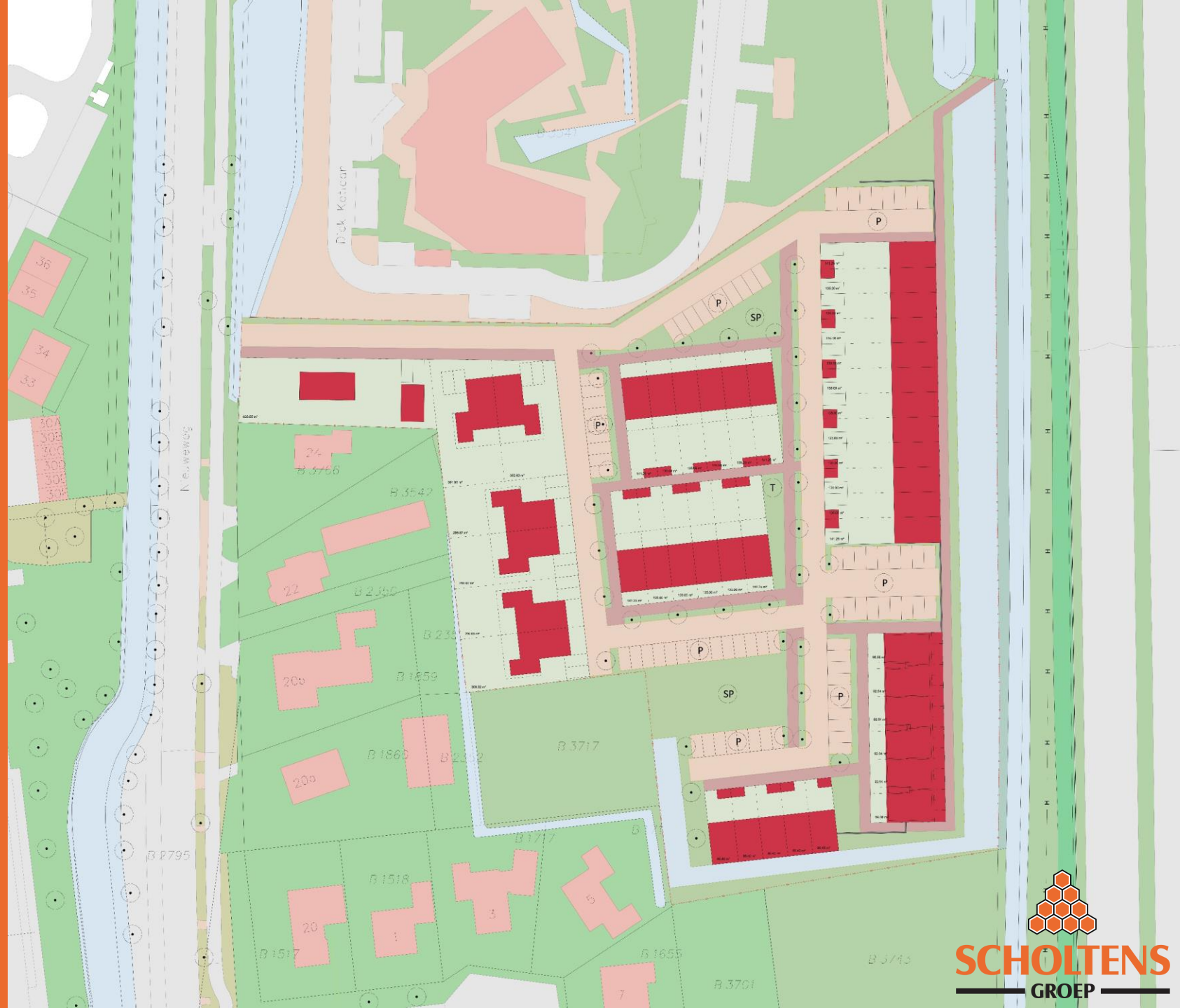
1) Respecteren van het dorpslint;



Nieuwe situatie

Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.

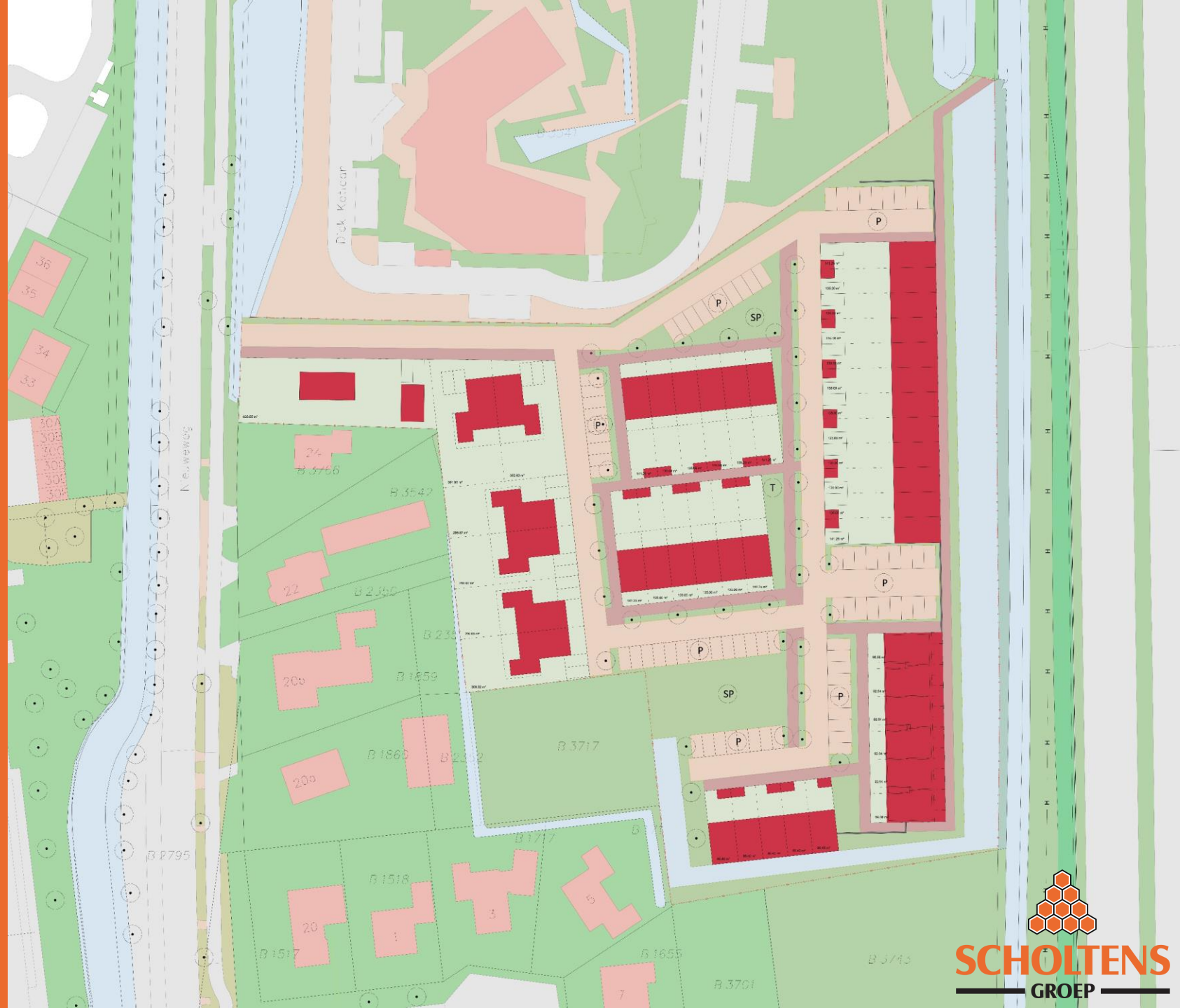
- 1) Respecteren van het dorpslint;
- 2) Omgaan met omgevingsgeluid;



Nieuwe situatie

Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.

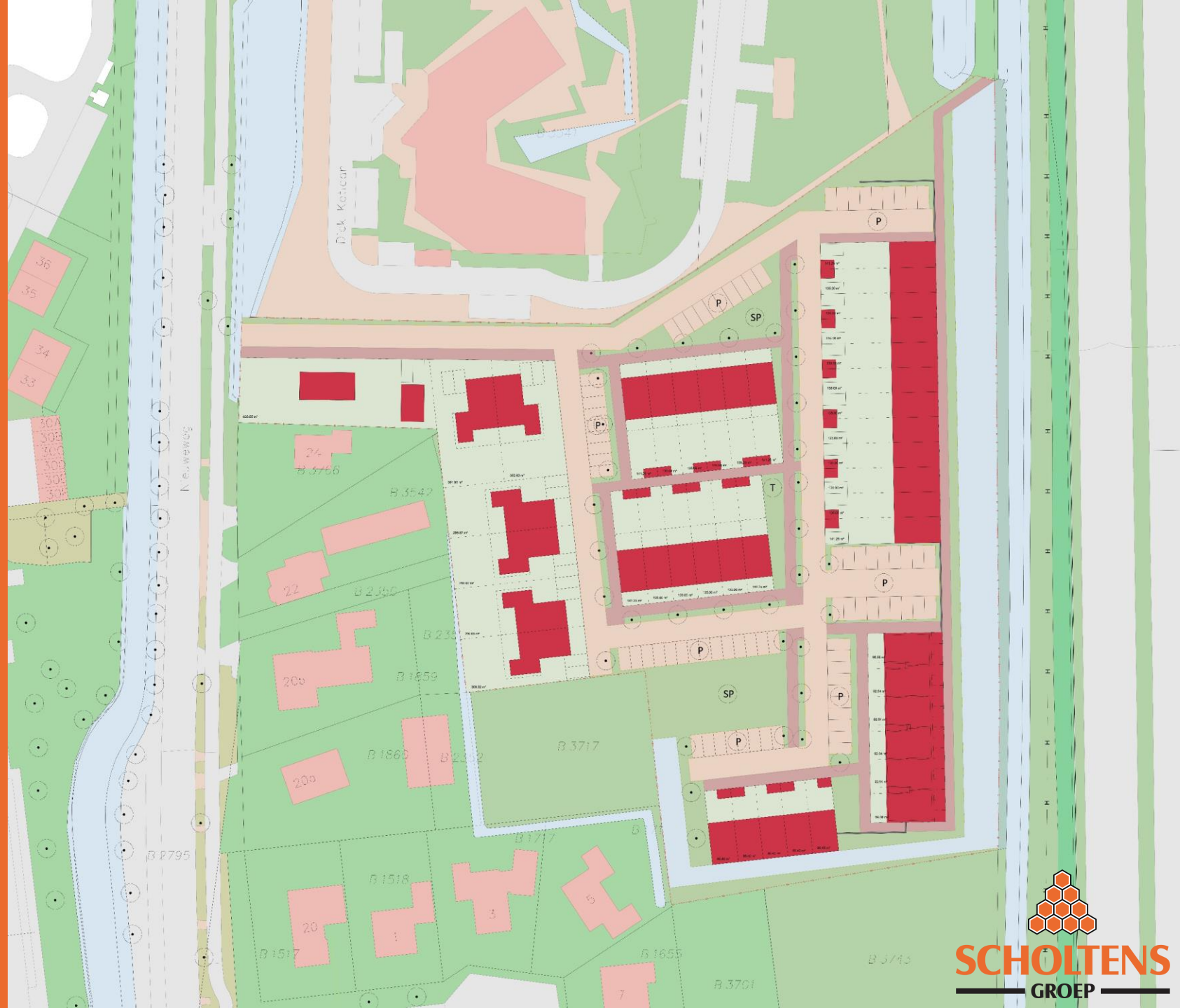
- 1) Respecteren van het dorpslint;
- 2) Omgaan met omgevingsgeluid;
- 3) Halvering van de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing;



Nieuwe situatie

Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.

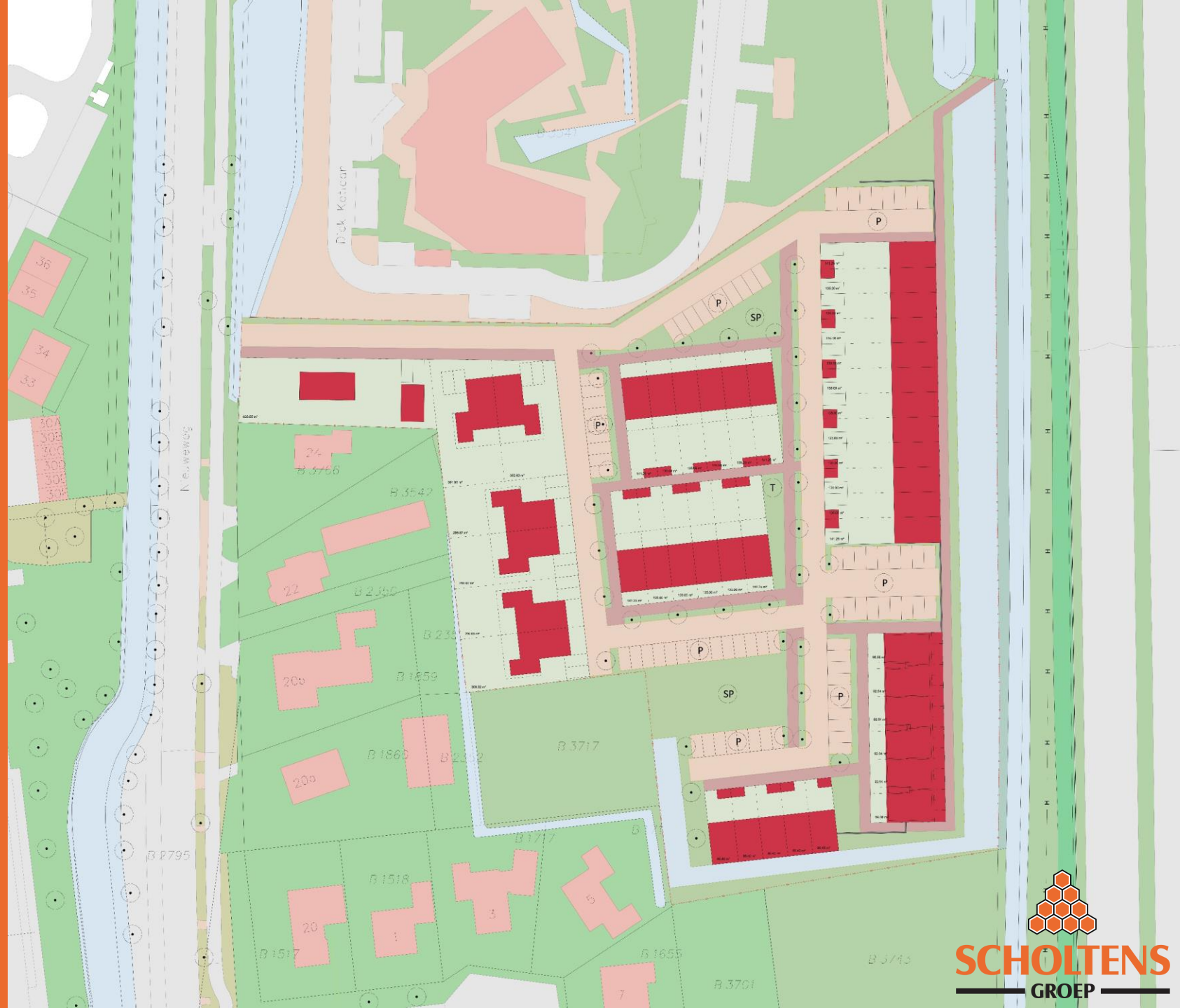
- 1) Respecteren van het dorpslint;
- 2) Omgaan met omgevingsgeluid;
- 3) Halvering van de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing;
- 4) Verbinden van recreatieve routes;



Nieuwe situatie

Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.

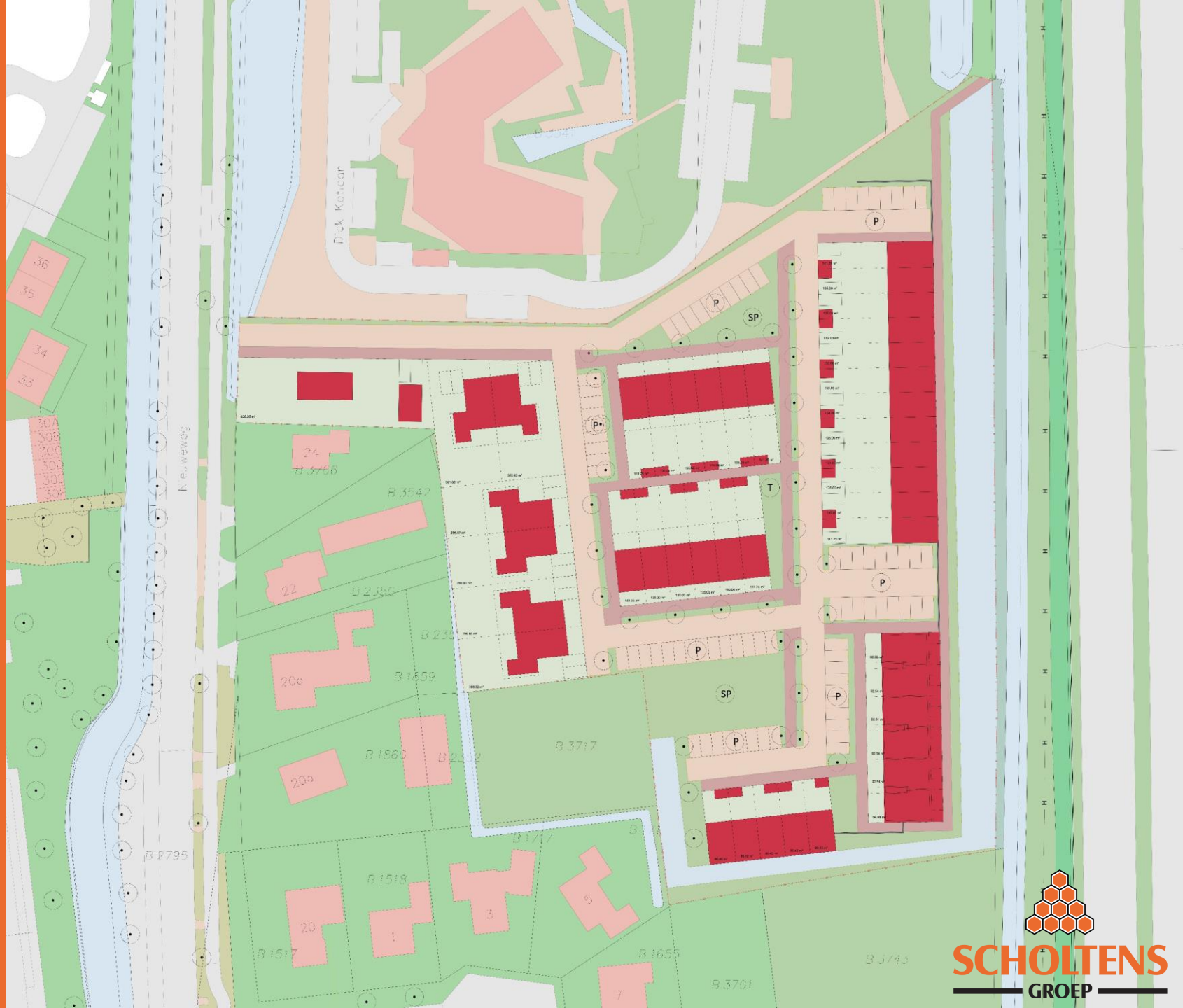
- 1) Respecteren van het dorpslint;
- 2) Omgaan met omgevingsgeluid;
- 3) Halvering van de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing;
- 4) Verbinden van recreatieve routes;
- 5) Prettig woon- en leefklimaat;



Nieuwe situatie

Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.

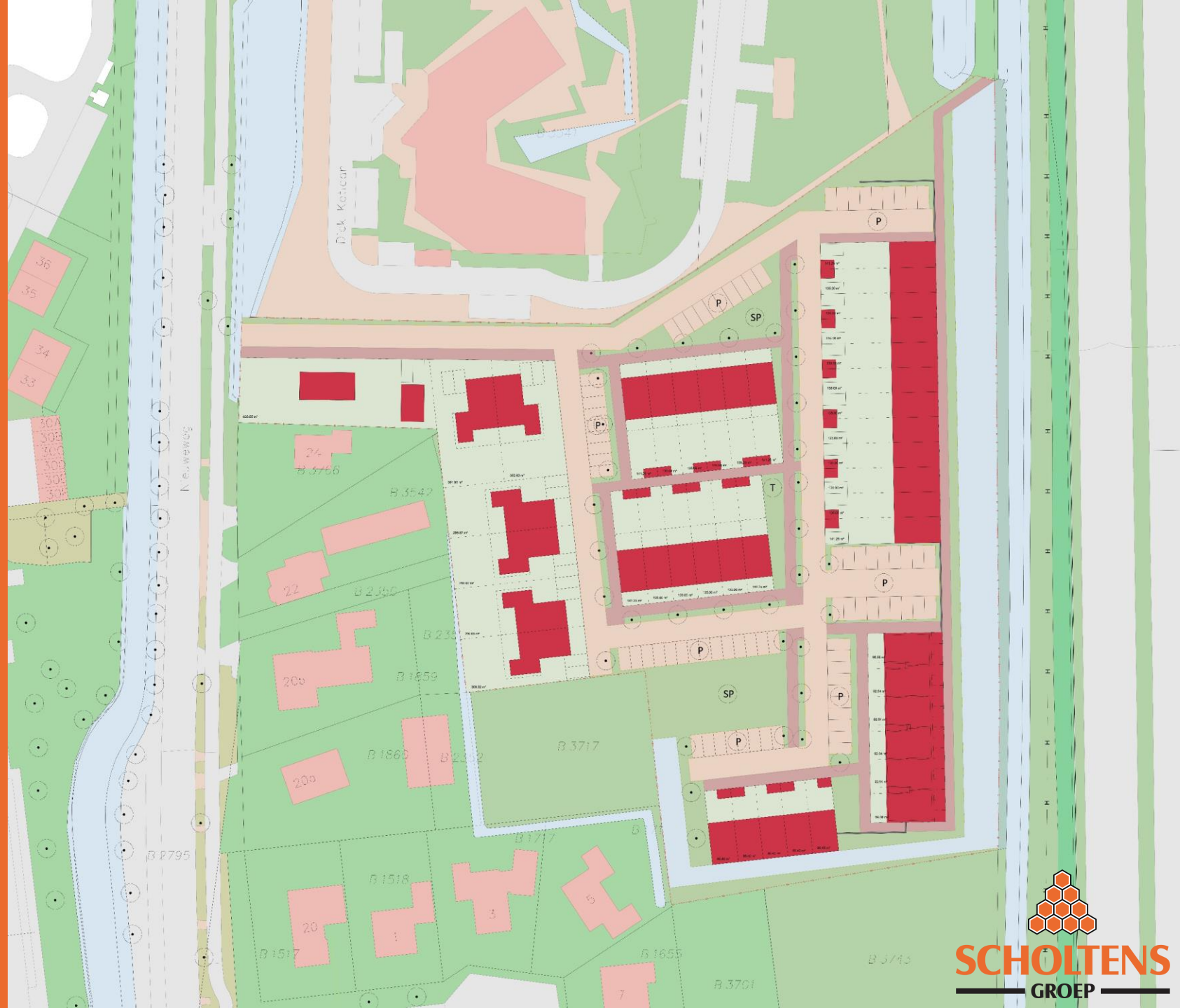
- 1) Respecteren van het dorpslint;
- 2) Omgaan met omgevingsgeluid;
- 3) Halvering van de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing;
- 4) Verbinden van recreatieve routes;
- 5) Prettig woon- en leefklimaat;
- 6) Gemixt programma voor diverse doelgroepen.



Nieuwe situatie

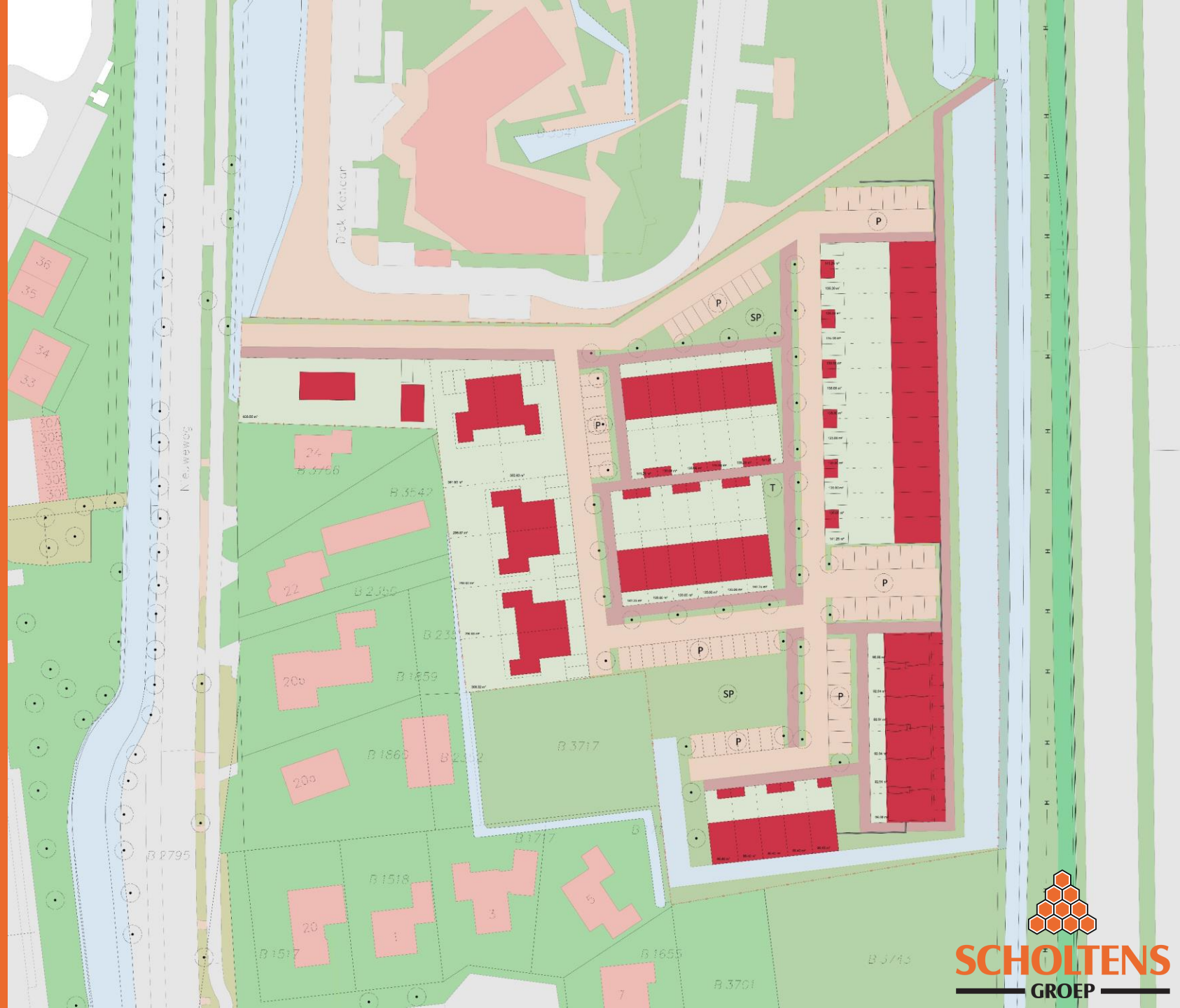
Divers woningbouwproject voor verschillende doelgroepen op een binnenstedelijke locatie.

- 1) Respecteren van het dorpslint;
- 2) Omgaan met omgevingsgeluid;
- 3) Halvering van de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing;
- 4) Verbinden van recreatieve routes;
- 5) Prettig woon- en leefklimaat;
- 6) Gemixt programma voor diverse doelgroepen.
- 7) Calamiteitenroute voor hulpdiensten



Nieuwe situatie

54 woningen
Programma;



SCHOLTENS
GROEP

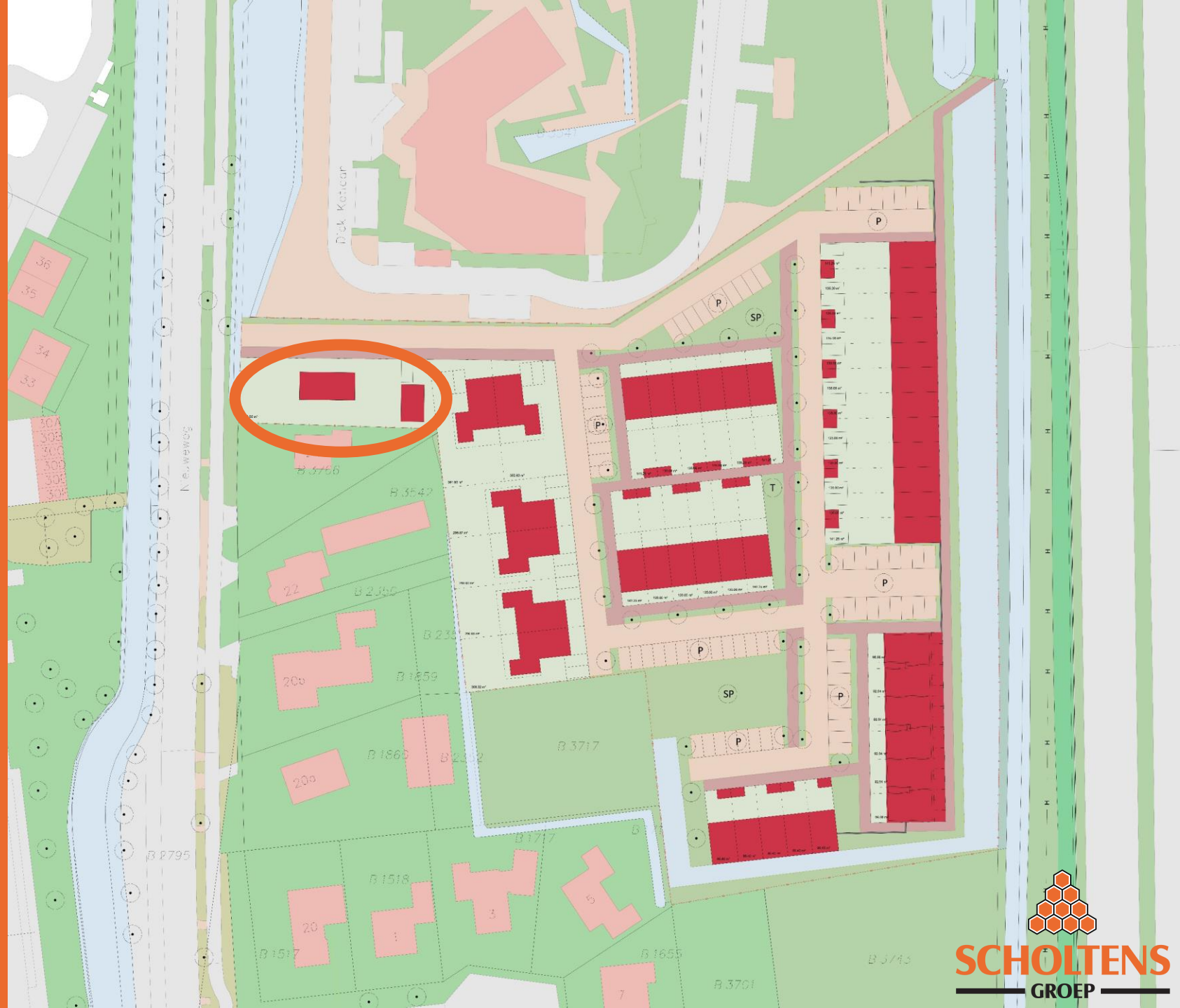
Nieuwe situatie

54 woningen

Programma;

- Vrijstaande woningen:

1x



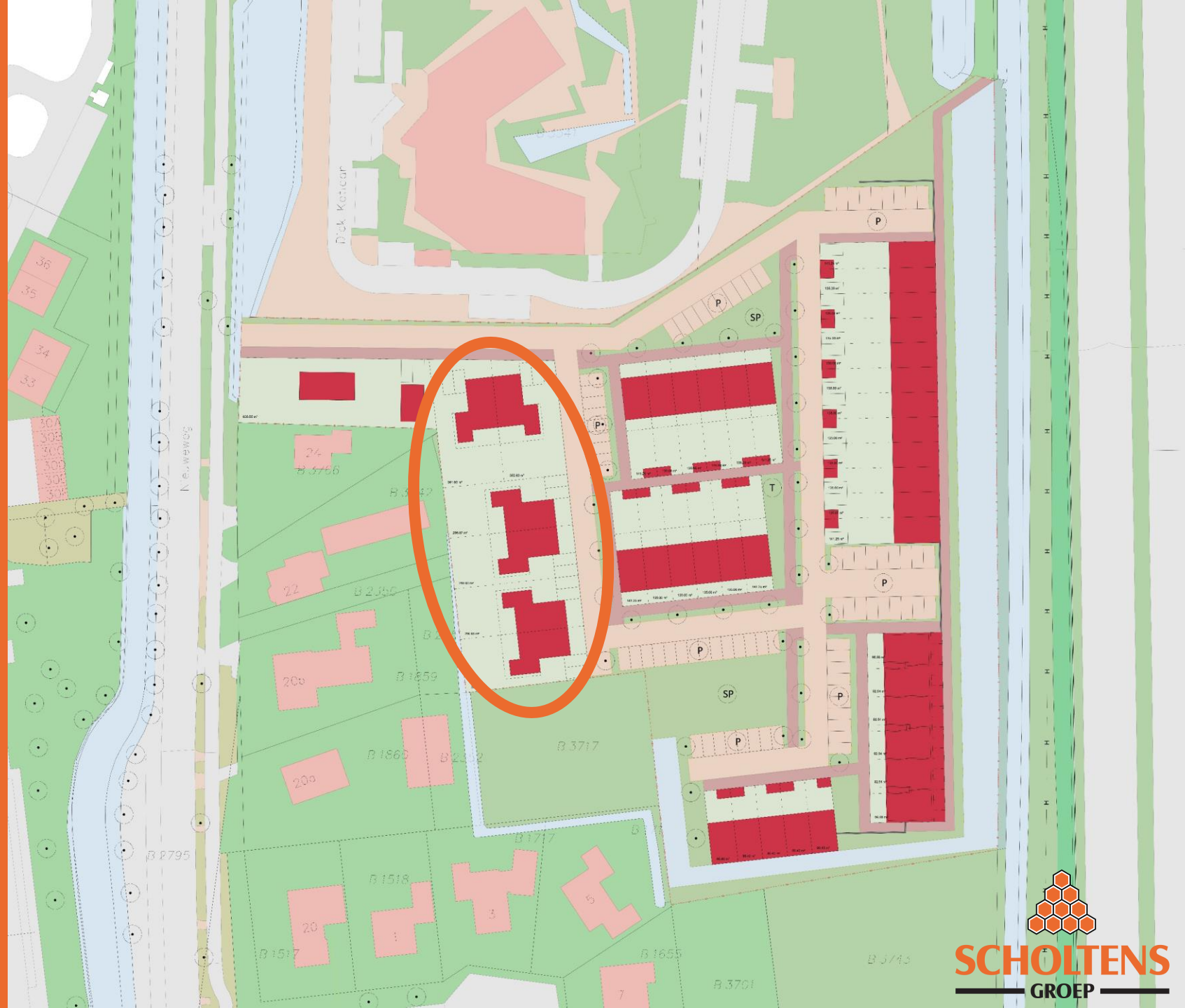
SCHOLTENS
GROEP

Nieuwe situatie

54 woningen

Programma;

- Vrijstaande woningen: 1x
- Twee-onder-een-kapwoningen: 6x



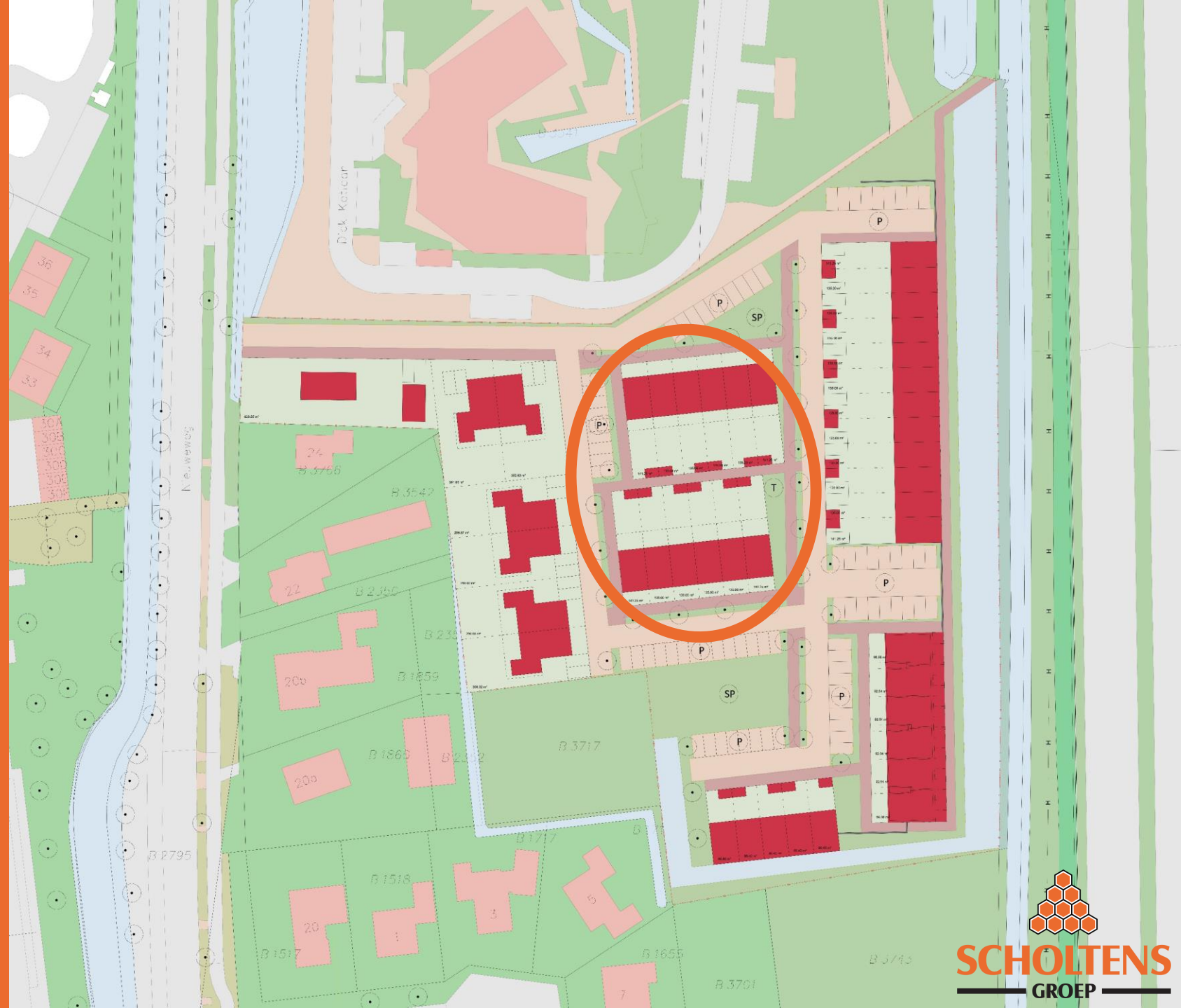
SCHOLTENS
GROEP

Nieuwe situatie

54 woningen

Programma;

- Vrijstaande woningen: 1x
- Twee-onder-een-kapwoningen: 6x
- Rijwoningen: 12x

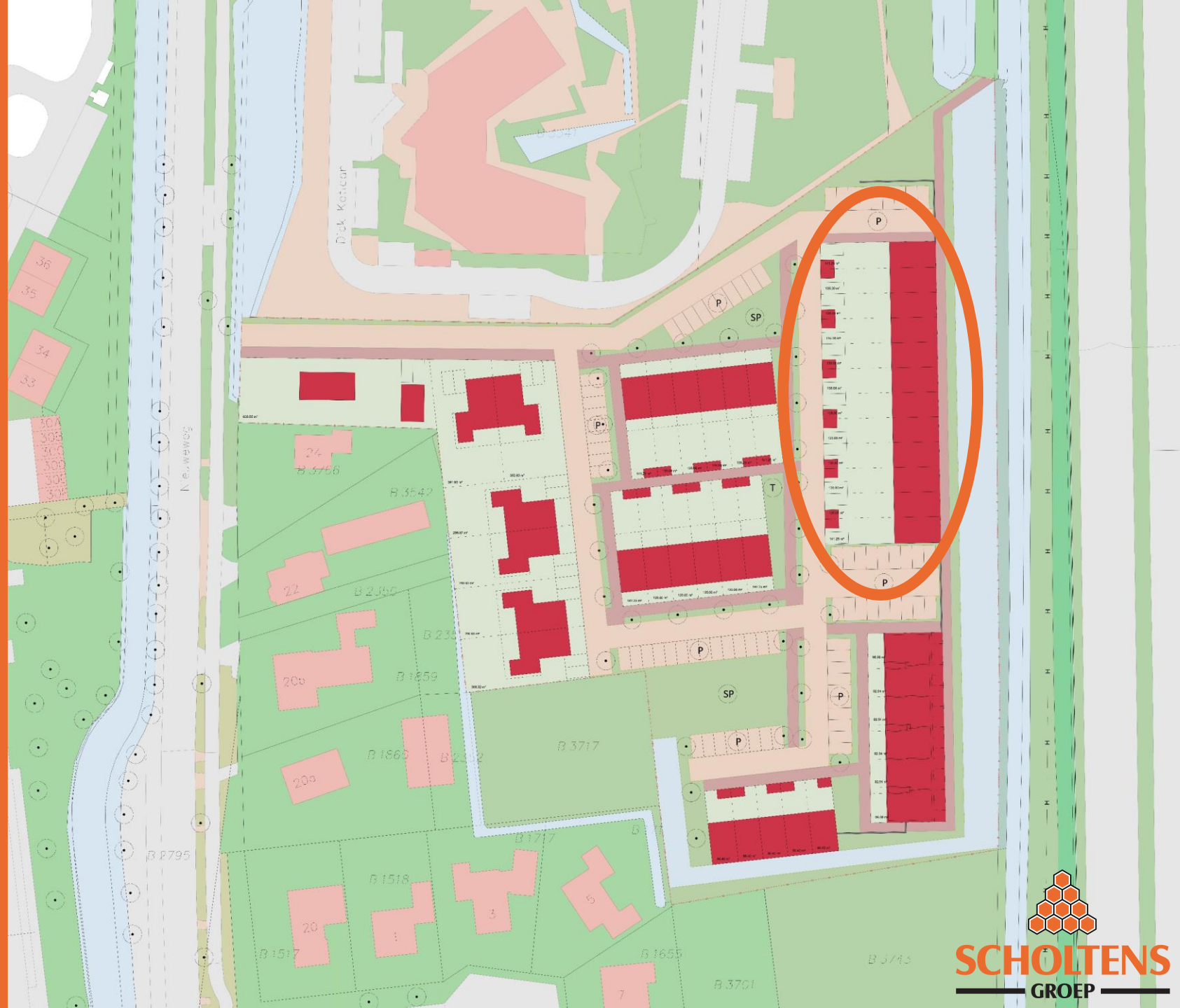


Nieuwe situatie

54 woningen

Programma;

- Vrijstaande woningen: 1x
- Twee-onder-een-kapwoningen: 6x
- Rijwoningen: 12x
- Dijkwoningen: 12x

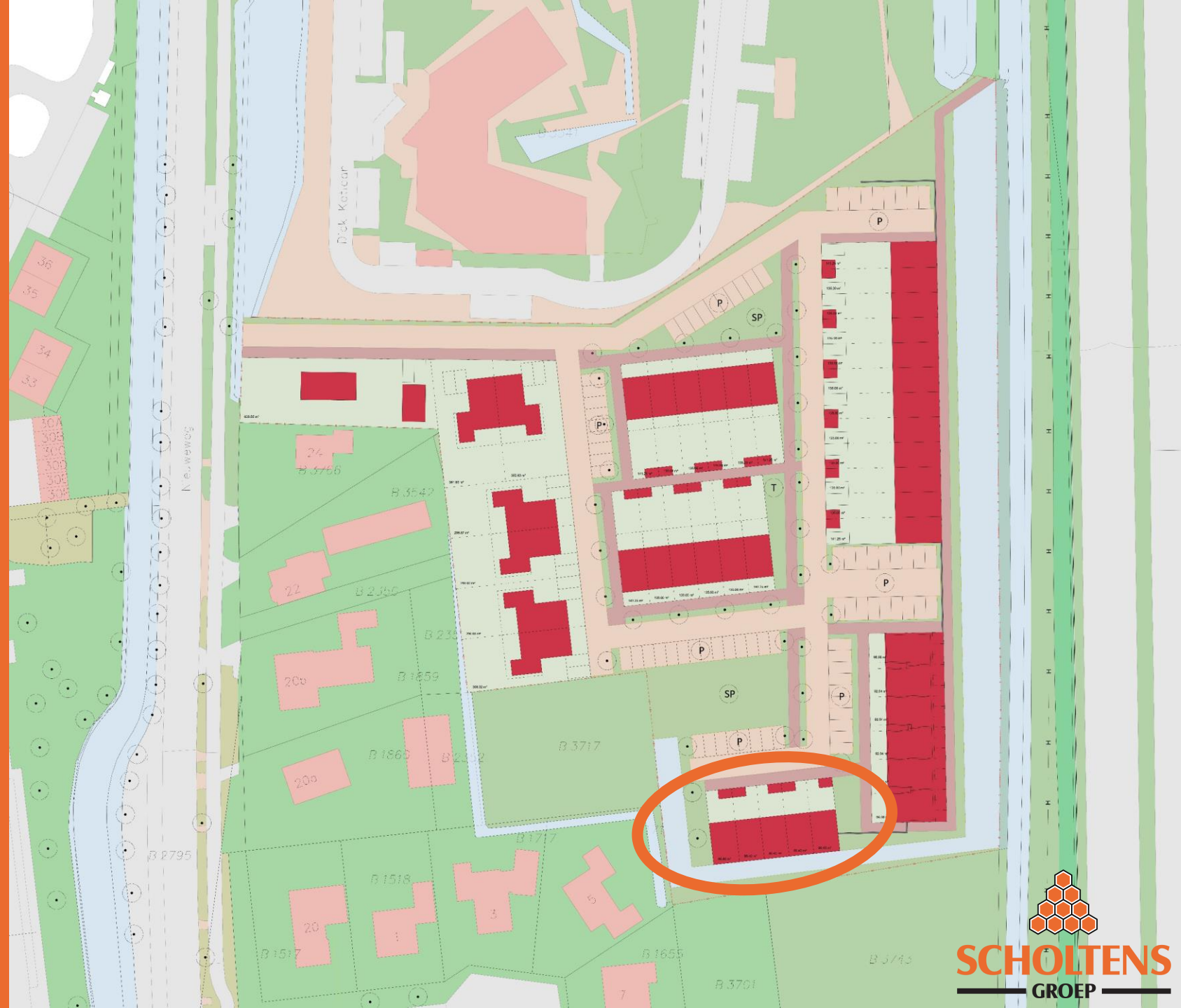


Nieuwe situatie

54 woningen

Programma;

- Vrijstaande woningen: 1x
- Twee-onder-een-kapwoningen: 6x
- Rijwoningen: 12x
- Dijkwoningen: 12x
- Atelierwoningen: 5x

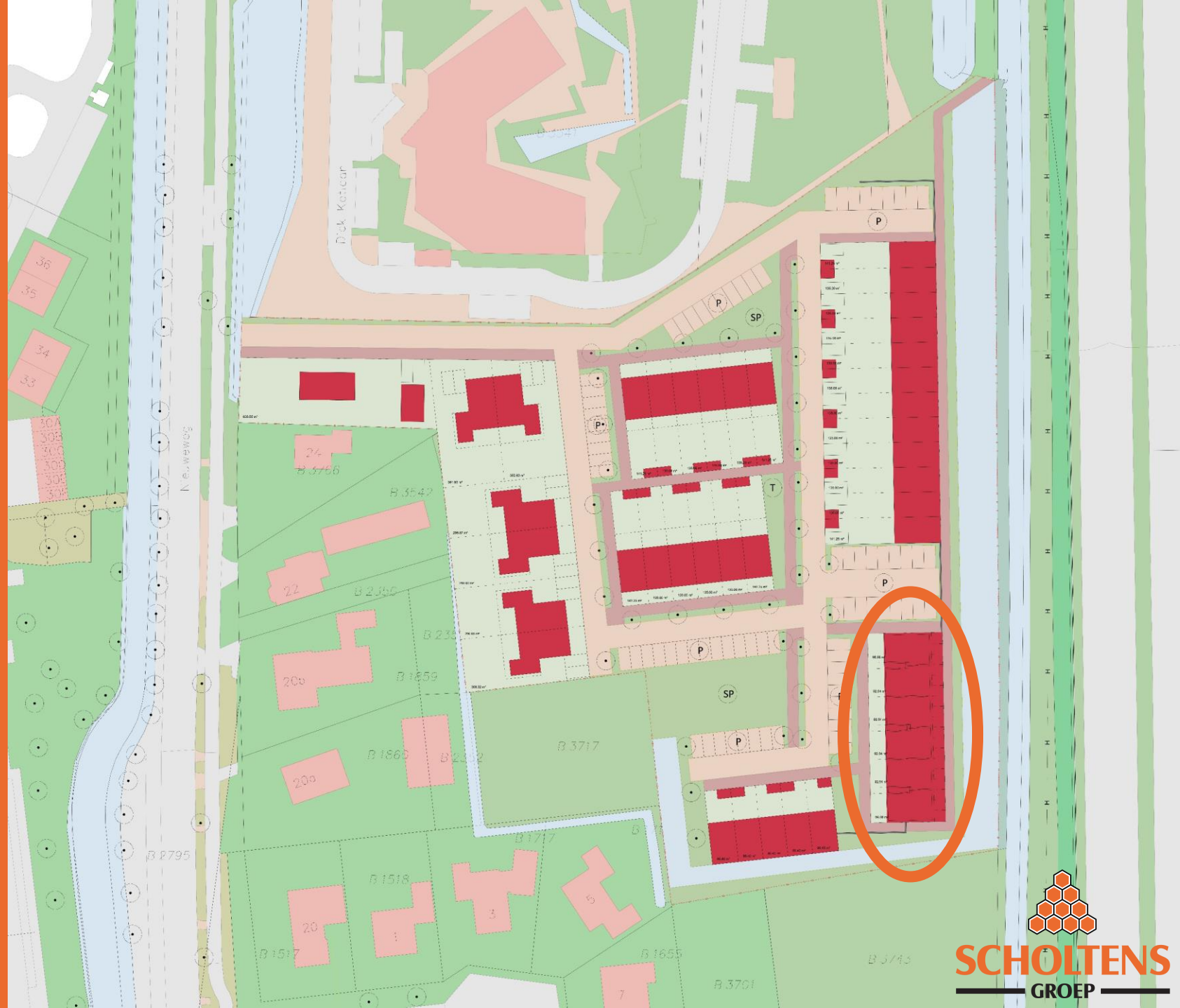


Nieuwe situatie

54 woningen

Programma;

- Vrijstaande woningen: 1x
- Twee-onder-een-kapwoningen: 6x
- Rijwoningen: 12x
- Dijkwoningen: 12x
- Atelierwoningen: 5x
- Appartementen: 18x



Doelgroepen

Voor wie doen wij het?



Doelgroepen

Woningbouw voor Wognummers

Starters

- 85% van NHG-grens
- Woonproduct;
 - Tweekamer appartementen;
 - Rug aan Rug woningen
 - BeBo woningen



Doelgroepen

Woningbouw voor Wognummers

Gezinnen

- $\geq$ NHG-grens
- Woonproduct;
 - Rijwoningen
 - Dijkwoningen
 - Atelierwoningen
 - Appartementen



Doelgroepen

Woningbouw voor Wognummers

Doorstromers

- Vrije sector
- Woonproduct;
 - Twee-onder-een-kapwoningen;
 - Vrijstaande woningen.



SCHOLTENS
groep

Doelgroepen

Woningbouw voor Wognummers

Starters 30%

- 85% van NHG-grens
- Woonproduct;
 - Tweekamer appartementen;
 - Rug aan Rug woningen
 - BeBo woningen

Gezinnen 55-60%

- $\geq$ NHG-grens
- Woonproduct;
 - Rijwoningen
 - Dijkwoningen
 - Atelierwoningen
 - Appartementen

Doorstromers 10-15%

- Vrije sector
- Woonproduct;
 - Twee-onder-een-kapwoningen;
 - Vrijstaande woningen.



SCHOLTENS
GROUP

Impressies

Plan 'Timmerman'





















Impressies Natuurpad

Plan 'Timmerman'





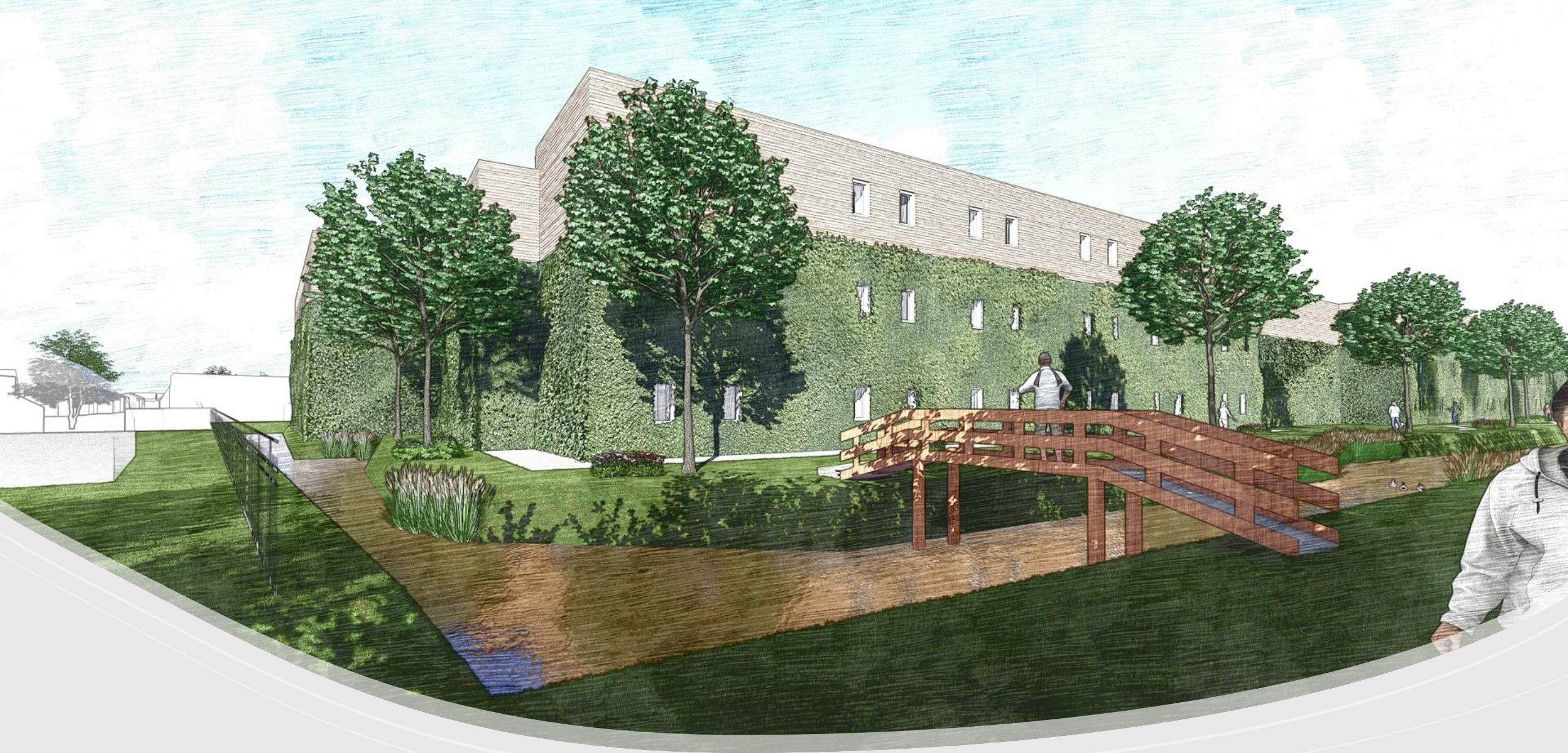
Natuurpad



Natuurpad



Natuurpad



Natuurpad



Natuurpad

Impressies

Hoe zien de woningen er uit?



Casarca



Topper



Pijlstaart





Dijkwoningen & Appartementen



SCHOLTENS
— GROEP —



SCHOLTENS
— GROEP —

Planning

Wanneer zouden wij kunnen starten met bouwen?



Potentiële planning

Nov
'22

Feb
'23

Feb
'23

Apr
'23

Aug
'23

Sep
'23

Sep/Okt
'23

Feb
'24



Definitief akkoord
Stedenbouwkundige
verkavelingsstudie

Ontwerpbestemmings
plan bij de raad

Start procedure

Aanvraag
omgevingsvergunning

Bestemmingsplan
onherroepelijk

Omgevingsvergunning
onherroepelijk

Start verkoop

Start bouw



SCHOLTENS
— GROEP —



Plan 'Timmerman'

'Eindelijk weer woningen in de dorpskern van Wognum, het kan hier !!!

Volop variatie om te Wonen, Leven en Beleven.

[Wonen-wognum.nl](https://wonen-wognum.nl)



Rondvraag

