

Schepenwijk III

stedenbouwkundige structuur

BPD, Zeeman Vastgoed, Gemeente Medemblik
14 november 2019

1. Inleiding



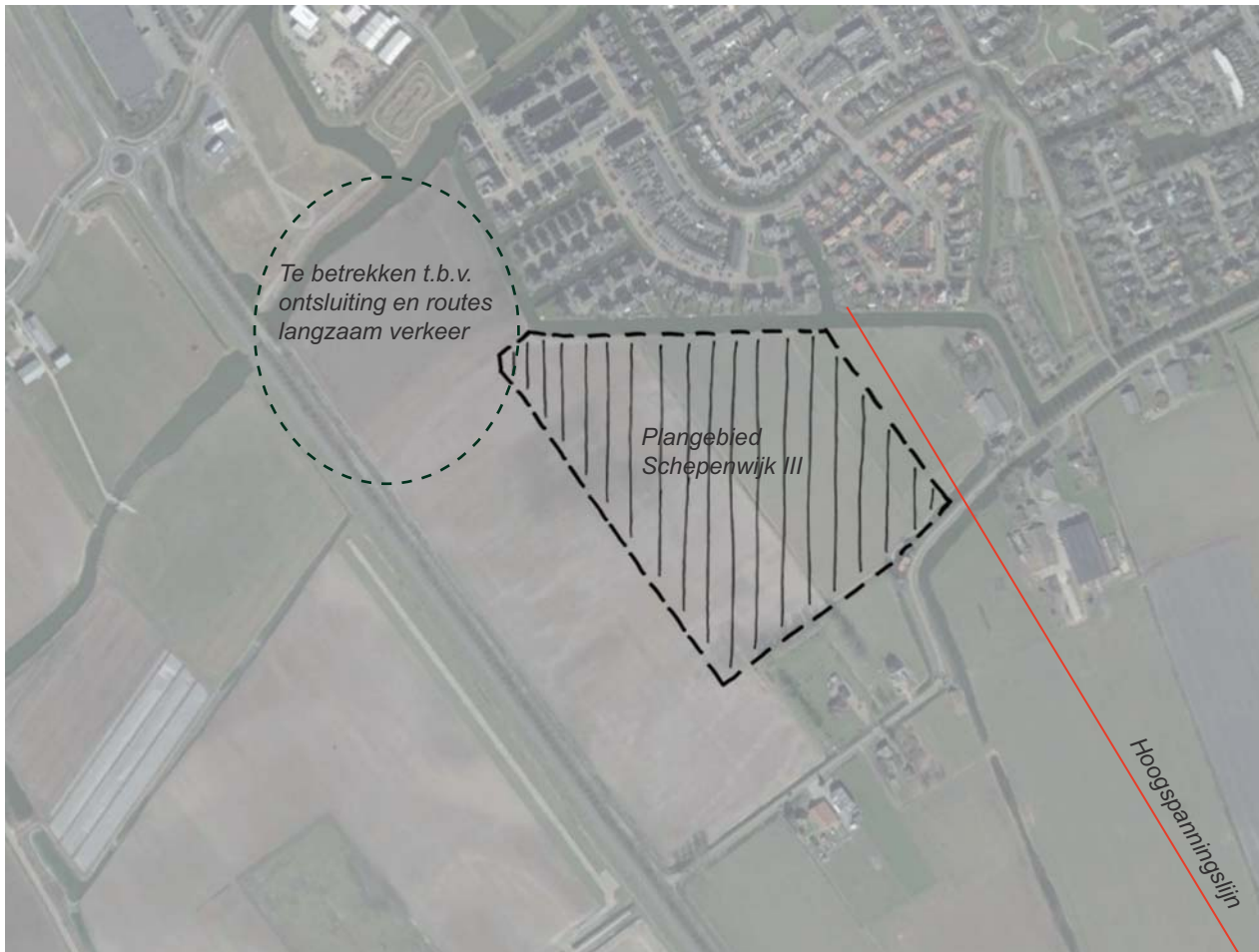
SCHEPENWIJK III



Schepenwijk III is:

- > ***Een waterrijk woonmilieu***
waar je lekker een rondje kunt te varen
- > ***Heerlijk gelegen in de polder***
met weidse vergezichten aan de rand en veel watergangen in het hart
- > ***Natuurinclusief***
met aantrekkelijk groen, rietoevers en natuurinclusief bouwen
- > ***Vanzelfsprekend duurzaam***
met bijna energie neutrale woningen
- > ***Een fijne plek om te wonen***
met een gevarieerd aanbod aan woningen, ook voor jong en oud

Plangebied



De gemeente Medemblik, BDP en Zeeman Vastgoed willen op de locatie Schepenwijk III woningbouw realiseren. Daarvoor heeft zij een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren voor bureau Vollmer & Partners. In de onderliggende notitie vindt u de uitkomsten van deze verkenning.

De locatie Schepenwijk III ligt in de Brakepolder, direct ten zuiden van Schepenwijk II. Het nieuwe woongebied is gelegen tussen de boezemsloot van de Brakepolder en de erven langs de Brakeweg. Aan de zuidzijde grenst het nieuwe woongebied aan de open polder en aan de noordoostzijde aan een weide die doorkruist wordt door een hoogspanningslijn (en om die reden onbebouwd moet blijven). Ten behoeve van de ontsluiting en routes voor langzaam verkeer worden andere delen van de polder betrokken.

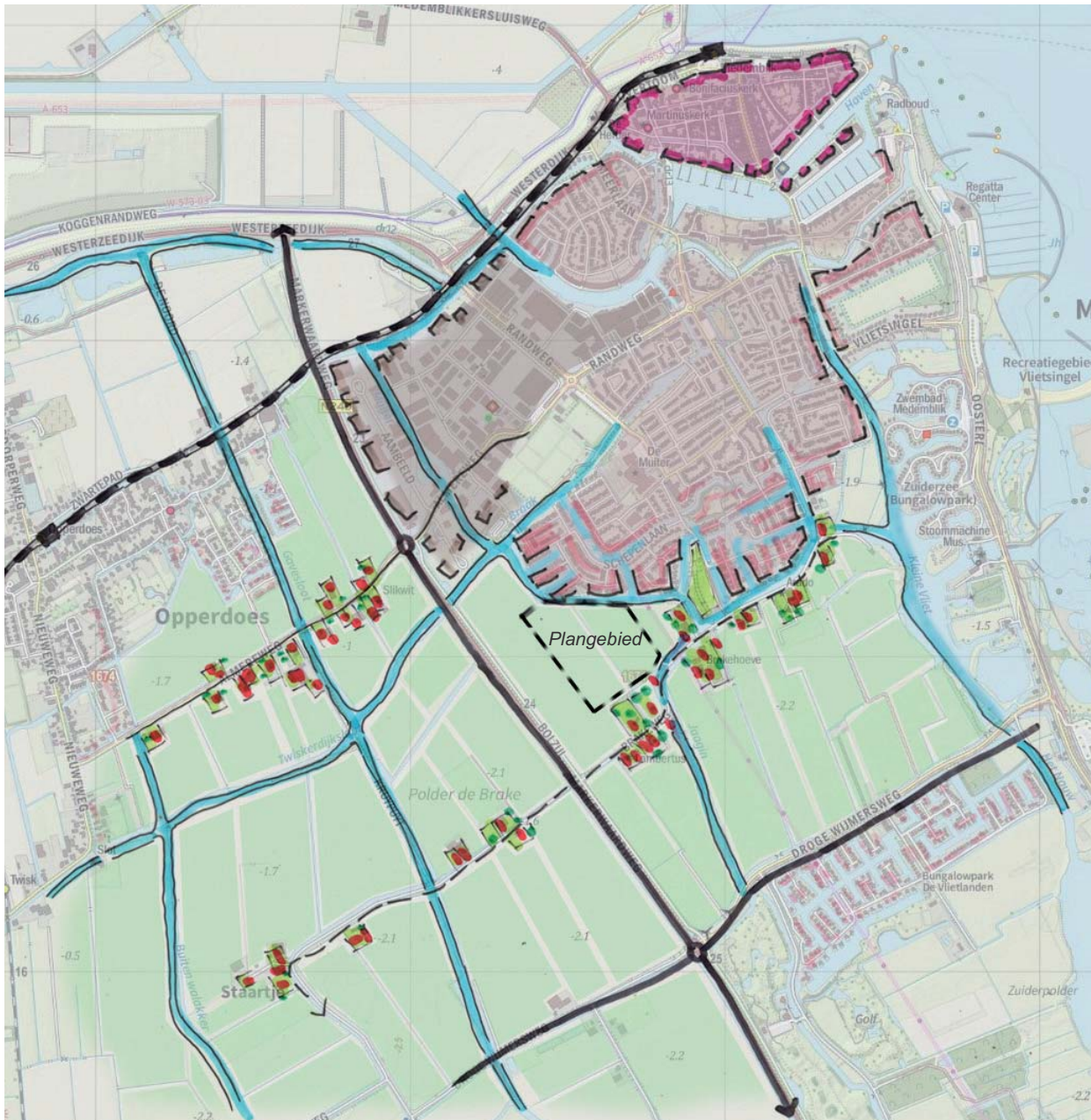


Luchtfoto met aanduiding plangebied
(bron: google earth)

2. De wijk in groter verband



Landschappelijke inpassing



Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern, op de overgang tussen stad en landschap. De ontwikkeling van dit gebied maakt het mogelijk om de stad verder te verankeren met de karakteristieke landelijke omgeving. De structuur van het omliggende landschap wordt met name bepaald door de historische watergangen, landwegen en lintbebouwing. Ze dooraderen stad en landschap en verbinden deze met elkaar. De harde stedelijke elementen als de provinciale weg N240 en de spoorlijn doorsnijden het landschap, maar voegen zich wel binnen het kenmerkende haakse patroon van het polderlandschap.

Het plangebied grenst aan enkele van de historische structuurlijnen. In het ontwerp van Schepenwijk III wordt op deze lijnen aansluiting gezocht om zo het gebied te verankeren in zijn omgeving. Het gaat daarbij zowel om verbindingen over land, met name bij de aansluiting op de Brakeweg aan de oostzijde, als om verbindingen over het water, zoals bij de aansluiting op de randsloot en de Braak aan de westzijde.

De huidige zuidrand van Medemblik kent reeds enkele waterrijke woonwijken. Deze zijn concentrisch van opzet en dooraderd door bevaarbaar water. Schepenwijk III zal eveneens een sterke relatie met het water aangaan, maar in zijn structuur aansluiting zoeken op de rechtlijnige, opstreckende verkaveling van Polder de Brake, waarde de relatie met het landschap verder wordt versterkt. Door toevoeging van streekeigen groenelementen als rietzones, plas-drasmilieu's, dijkes met looppaden wordt deze verankering verder onderstreept.

Landschappelijke structuur

Aanknopingspunten in het landschap



De locatie is gelegen in de Polder de Brake en omgeven door een typerend polderlandschap. Met de nieuwbouwontwikkeling wordt zorgvuldig op deze omgeving ingespeeld. Dit vertaalt zich zowel in een mooie inpassing aan de randen, als in een streekeigen opzet met veel water en groen. Als je er woont voel je de nabijheid van de polder.

De stedenbouwkundige opzet doet recht aan het beleid van de Provincie Noord-Holland, die aandacht vraagt voor het landschap en de landschappelijke inpassing. Het plangebied ligt in het Zeekleilandschap. Daarvoor zijn specifieke kwaliteiten te benoemen die bij de planontwikkeling worden geborgd.

Een aantal zaken komen duidelijk naar voren in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland, 2018):

- De linten zijn bepalend, met de wegen als structuurdragers;
- Stolpboerderijen zijn beeldbepalend;
- (Historische) molens met hun molenbiotopen zijn beeldbepalend;
- De erven hebben een typerende opbouw;
- Openheid en doorzicht is een onderdeel van de kwaliteit van het landschap;
- Kenmerkend zijn de waterelementen zoals boezemsloten, poldersloten, al dan niet begeleid door streekeigen beplanting.

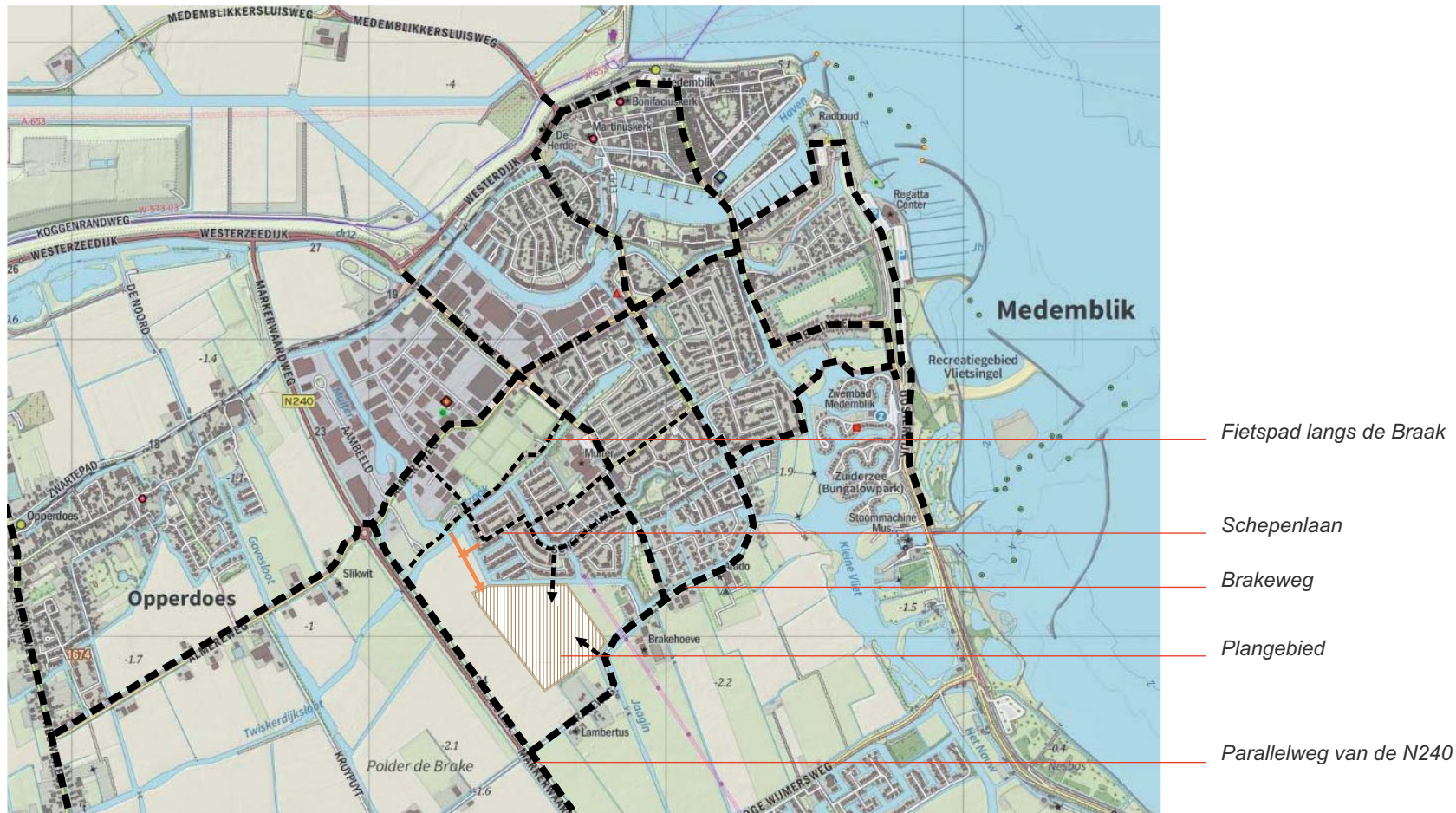
In de stedenbouwkundige opzet is op deze elementen voortgebouwd.

Uitbreiding van de kern



Schepenwijk III staat al vele jaren op kaart als een beoogde nieuwbouwontwikkeling. Het is als zodanig aangeduid in de vigerende structuurvisie Medemblik en veelvuldig benoemd bij de realisatie van Schepenwijk II. In ruimtelijk en functioneel opzicht vormt Schepenwijk III ook een logische stadsuitbreiding. Op hoofdlijnen heeft de stad zich ontwikkeld tussen het spoor, de Brakeweg en het IJsselmeer. De randen zijn daarmee aan de noord-, oost- en westzijde helder gedefinieerd. De realisatie van Schepenwijk III is een logische vervolgstap in de afronding van de kern.

Langzaam verkeer

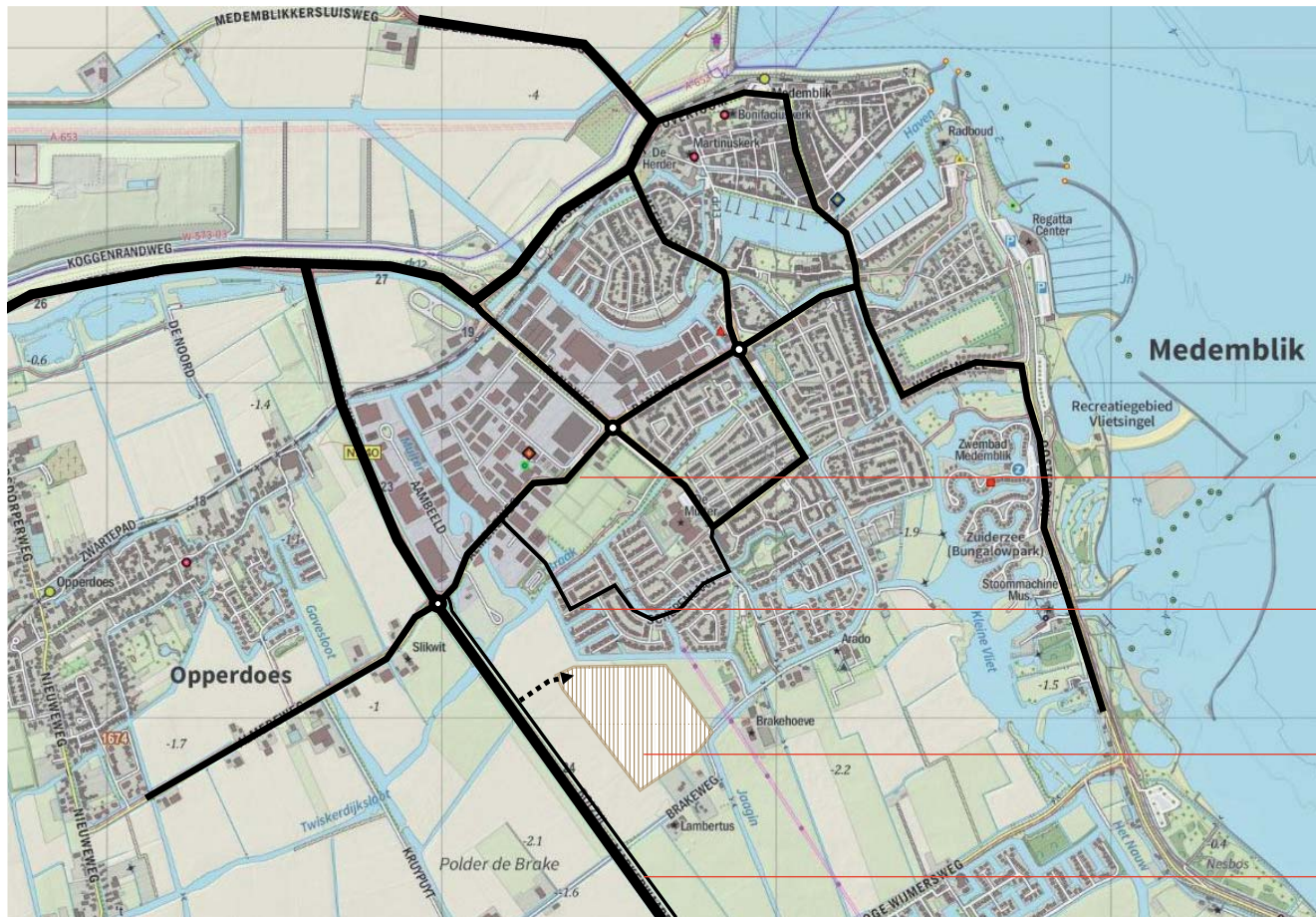


De nieuwe woonwijk zal optimaal aangehaakt te worden op het netwerk van langzaam verkeersverbindingen. De locatie is gunstig gelegen bij verschillende routes:

- Het fietspad langs de Braak aan de westzijde van de locatie;
- Het pad over de Brakeweg aan de oostzijde van de locatie;
- De route via Schepenwijk II, over de Schepenlaan, aan de noordzijde van de locatie.

Om wandelen en fietsen te stimuleren worden deze verbindingen zo goed mogelijk benut. Daartoe worden meerdere brugverbindingen gemaakt, zoals een aansluiting op de Brakeweg en een aansluiting op de Schepenlaan. Aan de westzijde worden nog meerdere opties onderzocht. De opties zijn oranje gemarkeerd op de kaart en worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

Ontsluiting



Almereweg

Schepenlaan

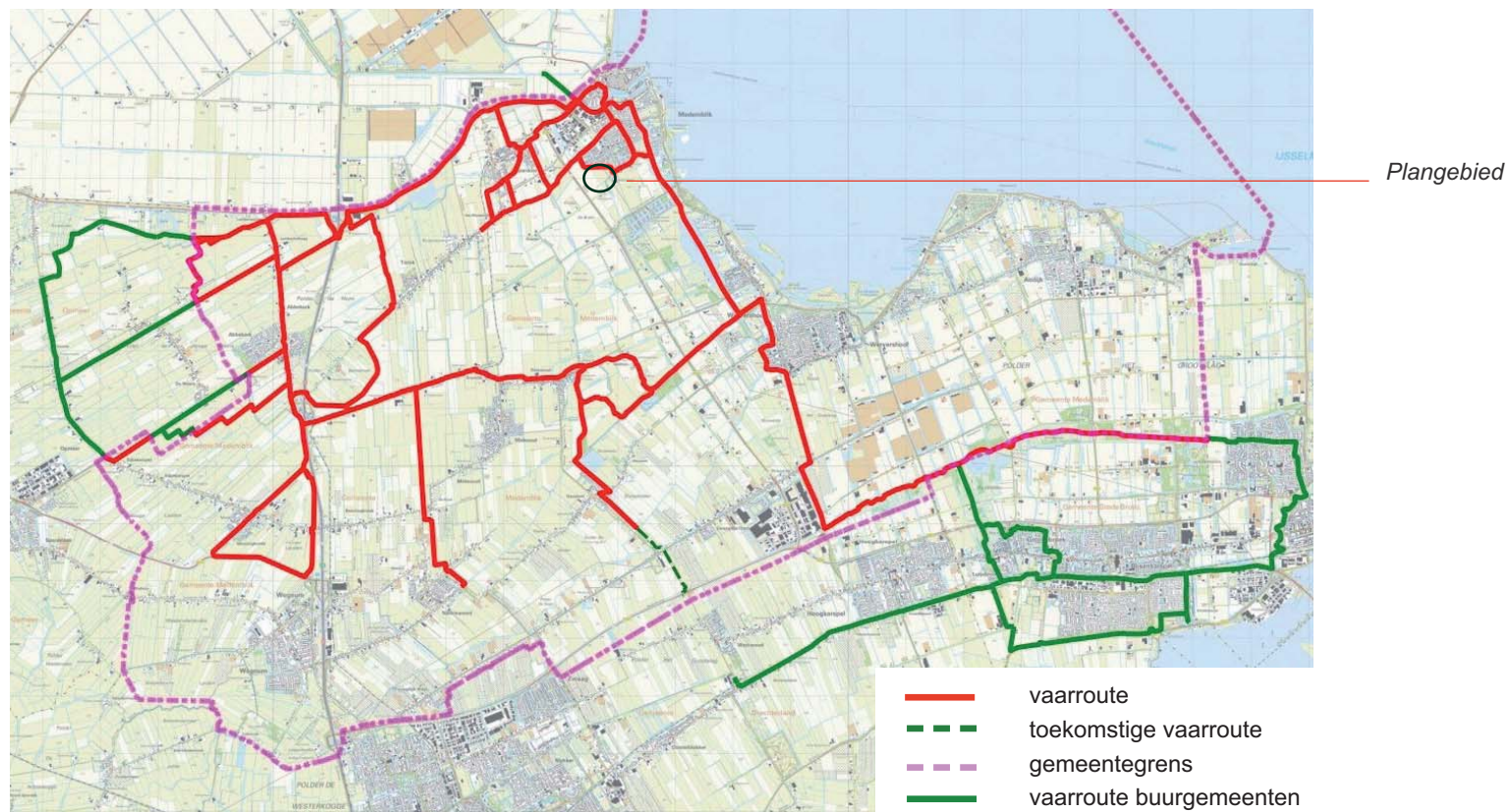
Plangebied

Parallelweg van de N240

Schepenwijk III krijgt een goede ontsluiting, waarbij aangesloten wordt op de nabije verkeersaders. Een directe verbindingen richting binnenstad is voor een duurzame ontwikkeling niet nodig. Het is juist goed als de automobilist een stukje moet omrijden. Dat is een goede stimulans om de auto eens wat vaker te laten staan. Voor de verkeersveiligheid worden de toegangswegen voor het autoverkeer en het fietsverkeer gescheiden.

Geopteerd wordt voor een verbinding in westelijke richting, aansluitend op de Almereweg. De doorsteek kan hetzij via het Aambeeld, hetzij via de Voorhamer lopen. Om deze verbinding mogelijk te maken zal een autobrug gerealiseerd worden over de Braak.

Vaarverbindingen



In totaal heeft de gemeente Medemblik op dit moment 82 km aan officiële vaarroutes (zie kaart). Indien de Weeshuisgronden worden aangesloten op dit vaar netwerk dan ontstaat, dan is het mogelijk om gebruik te maken van dit netwerk. Het is zelfs mogelijk om, via Wervershoof, naar Enkhuizen te varen.

Overigens wordt wonen aan water maatschappelijk gezien een steeds belangrijker trend. Een wijk die aansluit op het vaarwaternetwerk versterkt de recreatieve waarde van de gemeente en draagt bij aan een betere leefbaarheid. Bovendien zijn woningen aan het water meer gewild bij huizenkopers dan huizen die op enige afstand van het water staan.

3. Planstructuur



Aansluiting op de Brakepolder



Het ontwerp doet recht aan de bijzondere ligging in de Brakepolder. De kenmerkende polderstructuur met de opstreckende verkaveling en langgerekte sloten vormen de basis voor het plan. Daarbij is een doorzicht open gehouden naar de kop van de polder, waar nu een boerderij staat en ooit een poldermolen. De overgang naar het open landschap wordt eveneens met veel zorg vormgegeven, waardoor de passant op de Markerwaardweg (N240) een mooi aanzicht geboden wordt. Er komt een groene kade met daarachter een kleinschalig woonmilieu. Over de groene kade loopt een wandelpad, waar je heerlijk kunt uitwaaien. De groene afscherming vormt niet één monotoon geheel, maar wordt onderbroken door twee markante plekken. Aan de westzijde, bij de entree komt een natuurlijk milieu met rietkragen en terraswoningen. Halverwege komt een plantsoen als groene zit- en speelvoorziening met panoramisch uitzicht. De herkenbaarheid hiervan wordt versterkt door een bijzonder gebouw.



Foto huidig uitzicht vanaf de Markerwaardweg (boven) en referentiebeelden (onder)



Kreekzone langs de bestaande wijk



Schepenvijk II is gebouwd tot aan de boezemsloot van de Brakepolder. Aan de watergang zijn woningen gerealiseerd met een tuin aan het water. Tevens zijn enkele bevaarbare insteken gerealiseerd, waardoor het woongebied verbonden is met het open water. Het nieuwe woongebied zal uiteraard een deel van het uitzicht belemmeren, maar tracht daar wel een mooie kwaliteit tegenover te stellen. Ten zuiden van de randsloot wordt een natuurlijk ingerichte groenstrook gerealiseerd met veel ruimte voor riet en oeverplanten. Tussen deze groenstrook worden terraswoningen gesitueerd. Tevens komt er een brug voor langzaam verkeer, ter hoogte van de straat het Boegbeeld en een boothelling.



Foto plangebied (boven) en referentiebeelden (onder)



Nieuw erf aan de Brakeweg



De Brakeweg heeft een heel eigen sfeer als oude lintstructuur. Op de overgang tussen het nieuwbouwgebied en het lint wordt een nieuw erf gerealiseerd. Dit wordt zodanig ingepast en vormgegeven dat het past in het lint en daar een mooie nieuwe bijdrage aan zal leveren. Het biedt kans voor een onderscheidend woonmilieu. Onderzocht kan worden of er animo is voor een CPO project, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van een Knarrenhof.

Het nieuwe erf wordt voor langzaam verkeer ontsloten via de Brakeweg. Om het smalle dijkje niet verder te belasten, loopt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer over de woonwijk.

Schuin tegenover de locatie bevindt zich de "Watermotor de Brakepolder". In de woonbuurt is een zichtlijn open gehouden op deze kleine maar karakteristieke molen. Iets verderop bevindt zich ook een beeldbepalende stolpboerderij.



Foto plangebied (boven) en referentiebeelden (onder)

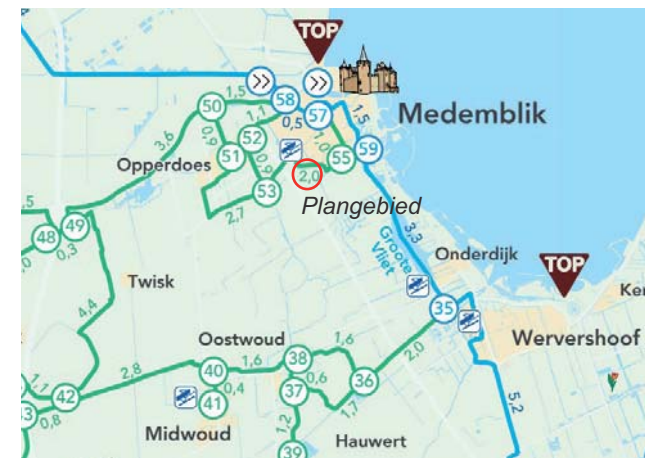


Bevaarbaar water



Schepenwijk III wordt een waterrijk woonmilieu. Een groot deel van het water in het nieuwe woongebied wordt bevaarbaar. Het water dooradert de wijk en staat in open verbinding met de randsloot en de Braak. De nieuwe woonwijk wordt daartoe nagenoeg op hetzelfde niveau gebracht als Schepenwijk II. In de wijk komen bruggen en doorvaarbare duikers. Aan de randsloot komt een boothelling, zodat ook de bewoners die geen tuin hebben aan het water een eindje kunnen gaan varen.

De randsloot zelf is onderdeel van het vaarrouthenetwerk Friesland-Oost. Aan de westkant kun je verder varen over de Braak naar de Twiskdijkersloot, langs de Brakeweg naar de Kleine en Grote Vliet.



*Rechterkolom: referentiebeelden
en uitsnede vaarrouthenetwerk*

Natuurlijk groen



Het nieuwe woongebied krijgt groene randen met veel rietkragen, natuurlijke oevers en groen begroeide dijkjes. Hier en daar wordt een ruime speel- en zitplek aan het water gerealiseerd. Tevens komen er mooie wandelpaden en worden er leuke speelaanleidingen in het groen gerealiseerd. De groenvoorzieningen bestaan grotendeels uit inheemse bomen en planten. De natuurwaarde is hoog vanwege de vele natuurlijke oevermilieu's, bloeiende bermen en inheemse beplanting.



Rechterkolom: referentiebeelden

Ontsluiting



De ontsluiting van de wijk wordt momenteel nog onderzocht. De voorkeursvariant loopt via de Bolzijl. Dit betekent dat deze parallelweg van de N240 opgewaardeerd wordt, wat tot gevolg kan hebben dat de rotonde bij de aansluiting met de Almereweg moet worden aangepast. Een alternatieve ontsluitingsroute loopt via het Schootsvel. Hiervoor zal de realisatie van een doorvaarbare brug over de Braak nodig zijn.

De woonwijk zelf krijgt een ringvormige ontsluitingsweg. Er kan een tweede aansluiting gemaakt worden voor calamiteitenverkeer, hetzij via het Boegbeeld, hetzij via de Brakeweg. De eerstgenoemde heeft daarbij de voorkeur, met name omdat deze verbinding sneller zal zijn in geval van nood.

Langzaam verkeer



Verbindingen voor langzaam verkeer

- 1: Via de westzijde (2 opties)
- 2: Via het Boegbeeld
- 3: Via de Brakeweg

Voor voetgangers en fietsers wordt de wijk goed verbonden met zijn omgeving. Er komt een aansluiting op de Brakeweg, op het Boegbeeld en op de langzaam verkeersverbinding langs de Braak. Daarmee zijn zowel het centrum, het station, de woonomgeving en de omliggende plaatsen goed bereikbaar gemaakt.

Voor de aansluiting aan de westzijde zijn nog meerdere opties denkbaar. Er kan een brugverbinding over de Braak worden gemaakt, of een brugverbinding over de randsloot, aansluitend op de Schepenlaan.

Omdat de wijk zelf ingericht zal worden voor 30 km/uur., kan de fietser over de rijbaan en hoeven er geen aparte fietspaden of fietsstroken te komen. Indien de gemeentelijke standaard wordt aangehouden, worden er ook veel trottoirs gerealiseerd. In het kader van de duurzaamheid wordt overwogen om in rustige straten uit te gaan van shared-space. Daardoor is er meer ruimte voor groen en water. Langs de west- en zuidrand loopt een recreatief wandelpad, bijvoorbeeld uitgewerkt als schelpenpad over een dijkje of als vlonder door het riet.

Woonsferen



In Schepenwijk III worden vier woonsferen onderscheiden. Aan de west- en noordzijde worden terraswoningen gerealiseerd. Deze woningen worden geïntegreerd in een natuurlijk landschap van water en riet.

Aan de oostzijde komt het nieuwe erf aan de Brakeweg. De woningbouw is daar ontworpen als onderdeel van een collectief boerenerf, geïnspireerd op de streekeigen erven en rurale architectuur. Onderzocht wordt of deze locatie aan te wijzen is als CPO-project.





De woonbuurt aan de noordwestzijde is watergebonden en doorsneden door watersingels. Veel woningen hebben een achtertuin aan het water, of oriënteren zich aan de voorzijde op een singel en groene oevers.

In de woonbuurt aan de zuidoostzijde is het open, bevaarbaar water eveneens prominent aanwezig. De woningen staan op eilanden. Elk kavel komt uit op het water.



Planstructuur



Op de voorgaande pagina's zijn de bouwstenen van het stedenbouwkundig plan voor Schepenwijk III benoemd. Het resultaat laat een helder en evenwichtig plan zien dat goed geïntegreerd is in zijn stedelijke en landschappelijke context. Het getoonde plan is nog vlekmatig en kan ingevuld worden met een breed palet aan woningen. Het plan biedt ruimte aan ca. 200 woningen in verschillende categoriën (sociaal, middenduur en duur).

De woonwijk zal gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij in elke fase aangesloten kan worden bij de actuele woonvraag.

Planstructuur in groter verband



VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl