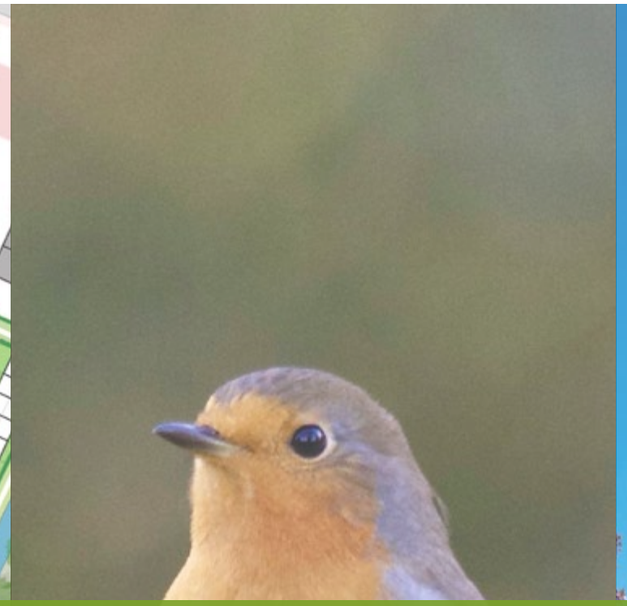
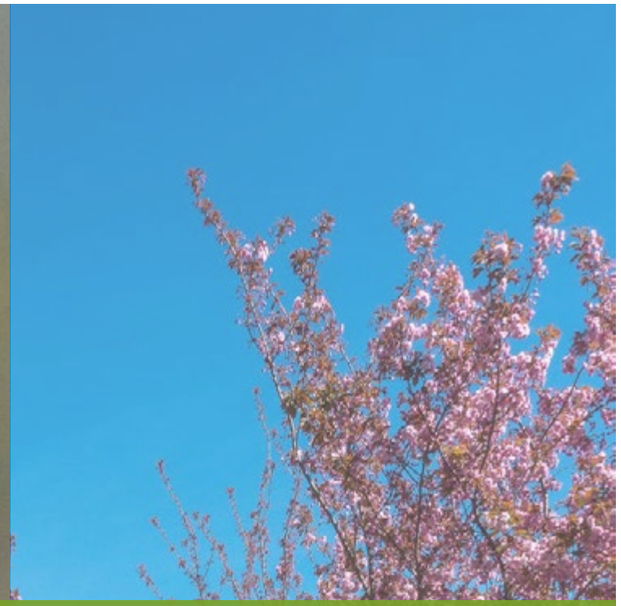
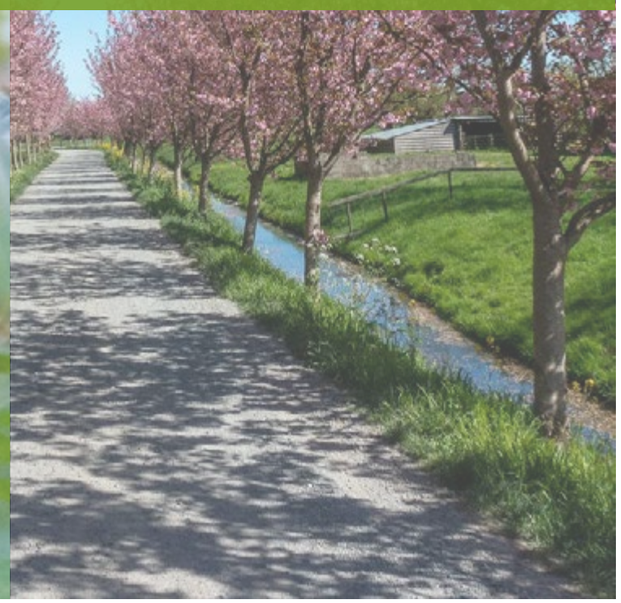


Bloemsemgaerde West, Wognum

Stedenbouwkundige visie



ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

12 maart 2021

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1.	**Inleiding**	3
2.	**Ruimtelijke context**	4
3.	**Stedenbouwkundige visie**	10
4.	**Referenties beeldkwaliteit**	14
5.	**Ruimtelijke impressies**	17
	Colofon	30

1. INLEIDING

Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Westeinderweg in Wognum, gemeente Medemblik. Het plangebied voor de studie betreft kadastraal perceel 0, nr. 191 van 116.760 m2 groot. Hiervoor is ca. 3,9 hectare aan de noordkant beschikbaar voor een stedenbouwkundige ontwikkeling.

De aanleiding voor het initiatief is de ontwikkeling van de dichtbij gelegen locatie Bloesemgaerde Noord. De gemeente gaat hier ongeveer 50 woningen bouwen, waarvoor door de gemeenteraad de kaders (uitgangspunten) wordt vastgesteld.

Er liggen kansen om met de ontwikkeling van het plangebied aan te sluiten op de ontwikkeling van Bloesemgaerde Noord.

Hiervoor dient er een visie te komen die een voorstelling geeft van hoe het plangebied als nieuwe uitbreidingslocatie een goede inpassing kan krijgen binnen de omgeving met daarin een optimale aansluiting op Bloesemgaerde Noord.

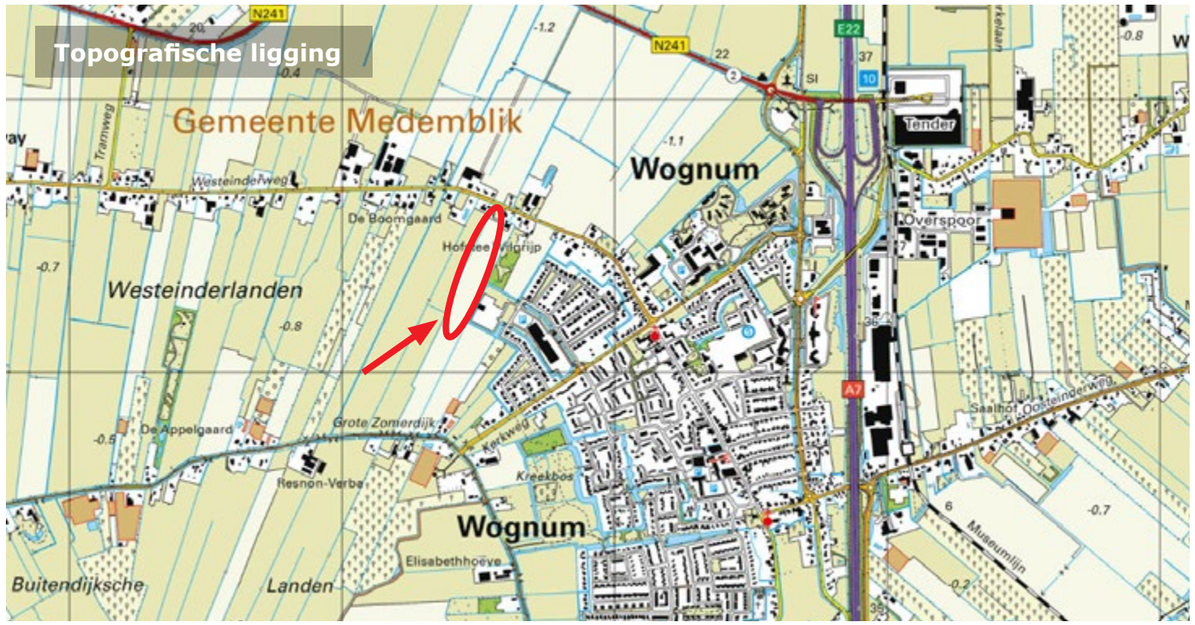
Binnen het te ontwikkelen gebied staat centraal de realisatie van een klimaatadaptieve woonbuurt voor verschillende doelgroepen. Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe functies en het realiseren van een natuurlijke en recreatieve meerwaarde, dient er rekening gehouden te worden met een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing die gaat leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Om tot een goede inpassing te komen is de voorliggende ruimtelijke visie voor de dorpsuitbreiding opgesteld. Dit vormt een basis voor verder overleg met betrokken partijen.

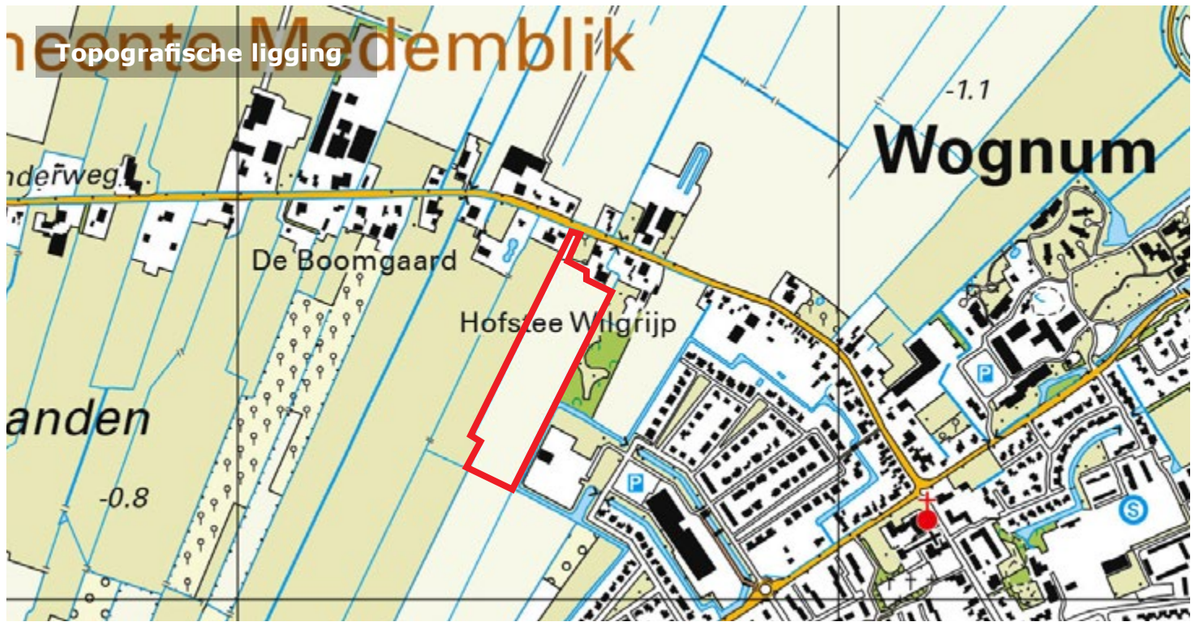
Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van de ruimtelijke context en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt de visie op de dorpsuitbreiding. In hoofdstuk 4 een uitwerking en enkele sfeer- en referentiebeelden.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

Het plangebied ligt aan de Westeinderweg ten noordwesten van de plaats Wognum, binnen de gemeente Medemblik. Aan de oostkant ligt een groen perceel van Hofstee Wilgrijp en ten zuiden daarvan de tennisbanen.
De west- en zuidzijde grenzen aan het open polder landschap onderdeel van het Westfriese ontginningslandschap. Een open gebied met boomgaarden, beplante (agrarische) erven en lange zichtlijnen.



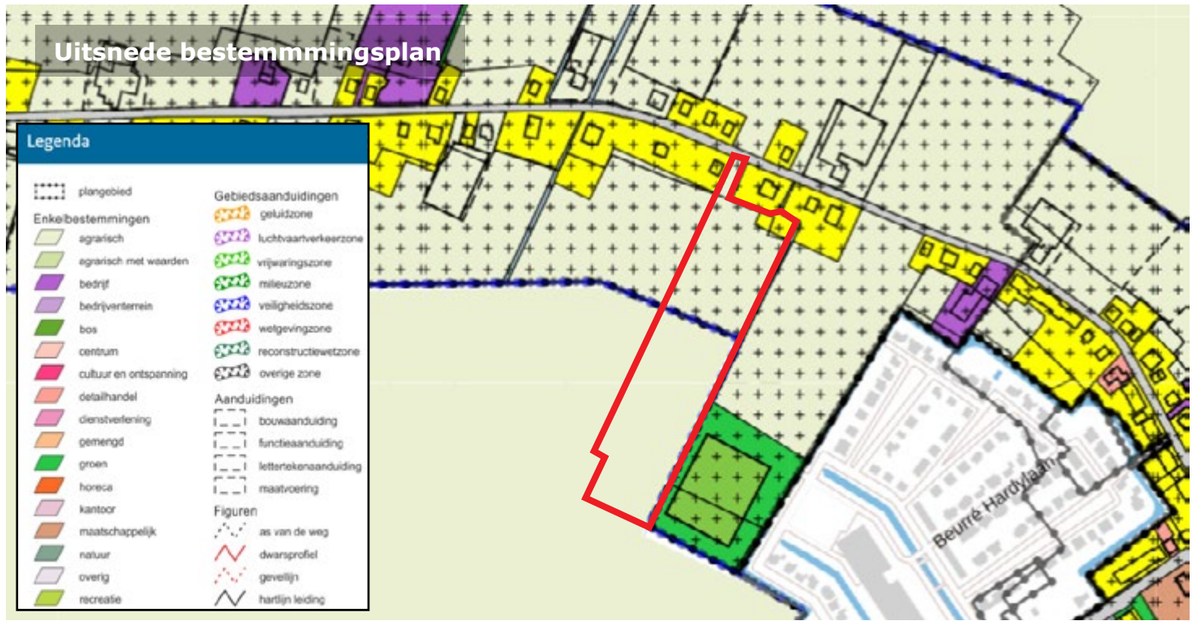






RUIMTELIJKE CONTEXT

Uitsnede bestemmmingsplan



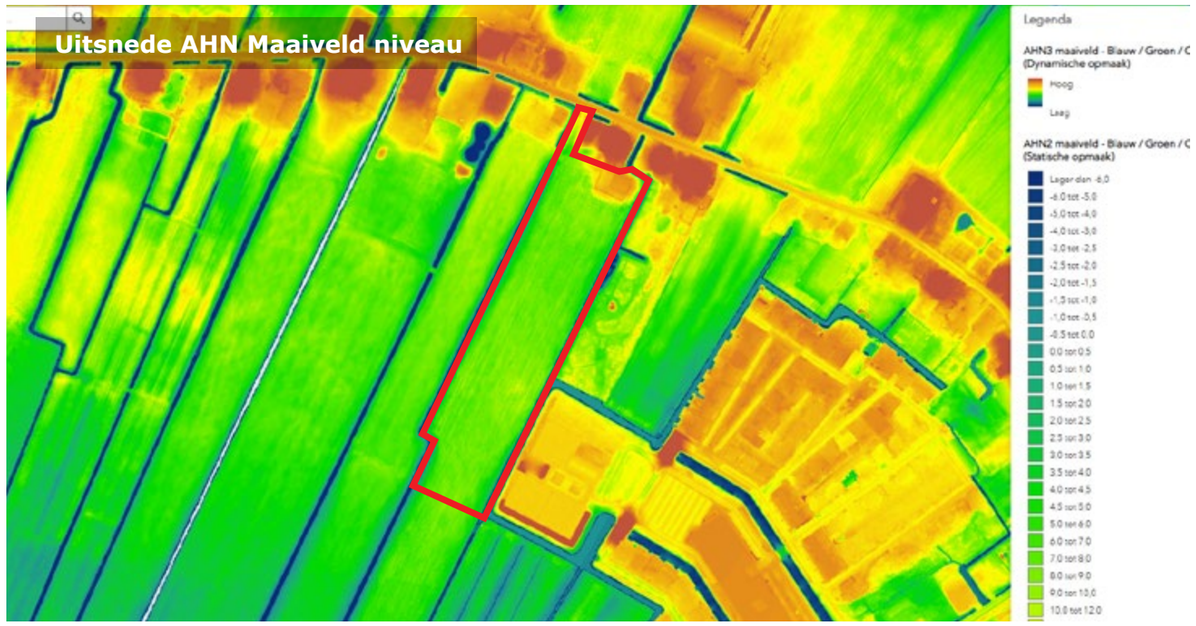
Uitsnede Bodemkaart



Uitsnede Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)



Uitsnede AHN Maaiveld niveau



Bronnen: ruimtelijkeplannen.nl /noord-holland.nl / ahnviewer

HISTORISCHE ONTWIKKELING

1869



1940



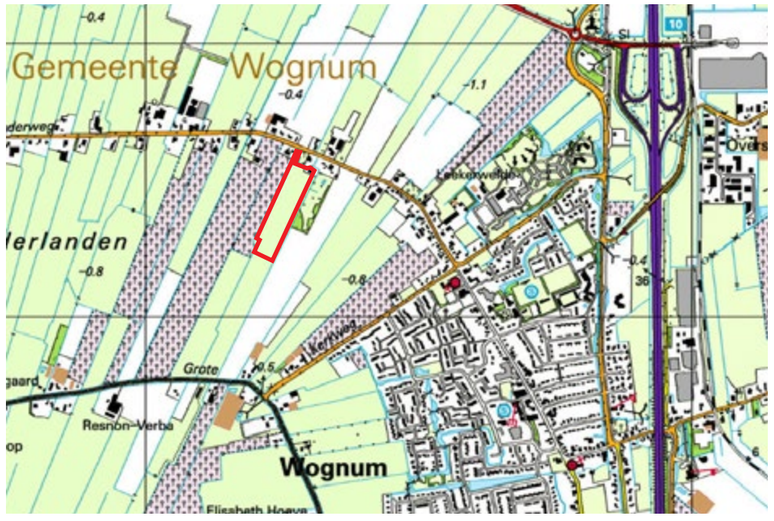
Het lintdorp Wognum is ontstaan op een kreekrug. In de naoorlogse periode zijn achter het dorpslint aan zowel de oost- en de westkant woongebieden, sportvelden en bedrijventerreinen ontstaan. Tot het eind van de 13e eeuw had Westfriesland - waar het buitengebied van Medemblik deel van uitmaakt - een eilandkarakter doordat het aan alle kanten was omgeven door water. Op sommige plaatsen kwamen nederzettingen voor die grote en veelvuldige wateroverlast ondervonden door de getijdenwerking van de Zuiderzee. Al vroeg werd er begonnen met de strijd tegen het water door het graven van sloten, de aanleg van dijken en bemaling. Niet alleen het buitenwater baarde zorgen, ook de afvoer van het overtollige regenwater vergde veel inspanning. Dit had te maken met de stijging van de zeespiegel, maar ook met de daling van de bodem. De Westfriese Omringdijk is omstreeks 1250 tot stand gekomen, maar pas in de loop van de 14e eeuw lukte het om een gesloten dijkring om heel Westfriesland heen te leggen. Vanaf deze tijd kon men zich permanent vestigen.

Rond Wognum is de verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven.
Het huidige kleinschalige cultuurlandschap wordt gekenmerkt door het opstrekkende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs rechte wegen en dijken. Dit karakter is terug te zien in het gebied met nog veel fruitboomgaarden in de omgeving.

1968



2003



2020



RUIMTELIJKE CONTEXT

KADASTRALE LIGGING OP LUCHTFOTO

Totaal 116.760 m2 (kadastraal perceel 0-191)



RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE



Huidige toegang tot het plangebied vanaf Westeinderweg



Zicht richting het oosten vanaf de Westeinderweg



Zicht richting het westen vanaf de Westeinderweg



Zicht perceel van het te ontwikkellen Bloemsengaerde Noord

RUIMTELIJKE CONTEXT

BEELD HUIDIGE LOCATIE











3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

UITGANGSPUNTEN INPASSING WOONWIJK



ruimte voor water en groen



bomen zorgen voor frisse lucht



uitnodigen tot bewegen

een gezonde leefomgeving:



klimaatadaptief



bevorder biodiversiteit



inclusiviteit

CONCEPTONTWIKKELING

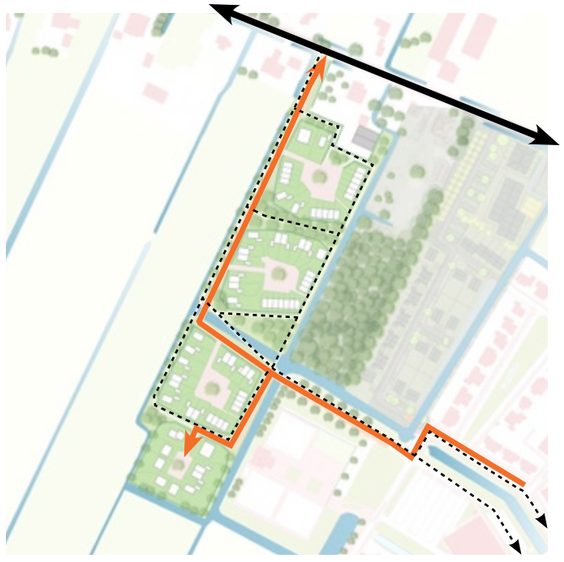
UITGANGSPUNTEN INPASSING WOONWIJK

In het concept krijgt het plangebied een centrale ontsluiting door het het plangebied. Vanuit deze ontsluiting worden verschillende wooncluster ‘erven’ ontsloten. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop, geen standaard woonwijk, maar bijzonder en gevarieerd wonen in Wognum.

Voor de invulling van het plangebied gaan we vooralsnog uit van een opzet die aansluit bij de verdeling van Bloesemgaerde Noord. Het woonprogramma voor Bloesemgaerde Noord bestaat uit ca. 25% sociale huurwoningen, 25% betaalbare koopwoningen en 50% middeldure- en duurdere koopwoningen. Op de ca. 2,2 hectare zijn er nu voorgestel totaal 46 woningen, wat neerkomt op een dichtheid van 20,9 woningen per hectare voor Bloesemgaerde Noord

Voor het plangebied van ca. 3,9 hectare, gaan we uit een dezelfde verdeling van het woonprogramma. Totaal bestaat het programma nu uit 25% sociale huurwoningen (17x Rijwoning) , 25% betaalbare koopwoningen (17x Rijwoning) en 50% middeldure- en duurdere koopwoningen (18x Vrijstaand en 18x Twee-onder-een kapwoning). Totaal 70 woningen.

Aansluiting op bestaande infra



De ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor zowel auto- als langzaam verkeer, dient een logische verbinding te krijgen met de bestaande routes en ontsluitingsstructuur.

Groen omrande erven



Groen omrande erven maken een landschappelijke overgang met de bestaande woonwijk. Hierdoor ontstaan er geen harde bebouwingsranden. Door in de woonwijk in te zetten op het vergroten van de biodiversiteit onstaan er nieuwe ecologische verbindingen.

Omkadering door watergangen



Watergangen langs het plangebied omkaderen de woonwijk binnen het oorspronkelijke polderlandschap. Dit zorgt voor een natuurlijke afscheiding en heeft landschappelijke en ecologische waarde.

Zonering in woonbebouwing



Door verschillende erven gericht op verschillende doelgroepen ontstaat er ruimte voor een gevarieerde buurt. Het meest zuidelijke erf heeft richting het buitengebied de laagste bebouwingsdichtheid.

BLOEMSEMGAERDE WEST

LEGENDA

1. Wandelpaden door groene assen
2. Logische aansluiting ontsluitingsweg
3. Ecologische waterrand op overgang
4. Rijwoningen
   (starters, eéngezins, en senioren)
5. Vrije kavels en 2-onder-1kap
6. Het buitenerf, gevarieerde woningtypen
7. Natuurlijke speelplekken

Schaal 1:2000
Formaat: A3

N

0 20 40 60 80
meter

Parkeerbalans



Parkeerbalans conform Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik, 6-03-2014
Programma en aantal benodige parkeerplaatsen afgerond naar boven:

18 x vrijstaand	= 18 x 2,3 PP = 41,4	(incl. 5,4 bezoekers) = 36 + 6 = 42 PP
18 x 2kap	= 18 x 2,3 PP = 41,4	(incl. 5,4 bezoekers) = 36 + 6 = 42 PP
17x betaalbaar koop / rijwoning	= 17 x 1,9 PP = 32,3	(incl. 5,1 bezoekers) = 28 + 6 = 34 PP
17 x sociale huur / rijwoning	= 17 x 1,6 PP = 28,8	(incl. 5,1 bezoekers) = 23 + 6 = 29 PP
Totaal	= 147 Parkeerplaatsen nodig	

Parkeren binnen het plan
(uitgaande van dubbele parkeerplek op de oprit achter elkaar = 1 PP)

Erf 1 = 8 eigen erf + 38 openbare ruimte	= 46 PP
Erf 2 = 16 eigen erf + 25 openbare ruimte	= 41 PP
Erf 3 = 21 eigen erf + 21 openbare ruimte	= 42 PP
Erf 4 = 15 eigen erf + 4 openbare ruimte	= 19 PP
Totaal aanwezig	= 148 Parkeerplaatsen

** Binnen het stedenbouwkundige concept vindt al het parkeren op eigen erf plaats of binnen de centrale binnenterreinen van elk erf. Hierdoor blijft alle openbare ruimte rondom de woningen autoluw wat een grote versterking geeft van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende parkrand.*
De groene parkstructuur wordt daarmee een aantrekkelijk gebied voor wandelaars en spelende kinderen.

4. REFERENTIES BEELDKWALITEIT



Menging van ééngezins rijwoningen en starters-woningen dragen bij aan leefbare buurt. Woningen georiënteerd aan het groen

Parkeren centraal in het hof aan de achterzijde van de woningen vrijwaart het openbaar gebied van auto's

Woningen in een parkachtig landschap.

Woningen gericht naar de straat (hier is auto 'te gast') of een oriëntatie op de omliggende parkrand met wandelpad

De tennisbanen hebben een geluidshinder zone. Er dient nader onderzoek plaats te vinden welke geluidbelasting ontstaat op de te bouwen woningen in het plan die binnen deze hinderzone liggen door de bestaande tennisbanen.













REFERENTIES BEELDKWALITEIT



Samen oud worden op het erf met rijwoningen voor senioren.







Inheemse opgaande beplanting passend bij het gewenste natuurdoeltype.



Geïnspireerd op de opzet van boerenerven, een gezamenlijk binnenerf, hiërarchie in de indeling en ruimtelijke opbouw met eenvoudige (schuur) volumes.









REFERENTIES BEELDKWALITEIT



Vrije kavels en 2-onder-1 kap- woningen in een groene buitenrand









Parkachtige middenas met natuurlijk spelen

Kruidenrijk grasland en natuurlijke oevers met ruimte voor rietvegetatie

Klimaatadaptief parkeren in de binnenhoven











5. RUIMTELIJKE IMPRESSIES



RUIMTELIJKE IMPRESSIE



RUIMTELIJKE IMPRESSIE



RUIMTELIJKE IMPRESSIE



RUIMTELIJKE IMPRESSIE



RUIMTELIJKE IMPRESSIE



RUIMTELIJKE IMPRESSIE

Woningen aan een parkstructuur met een autoluwe groene openbare ruimte, een aantrekkelijk gebied voor wandelaars en spelende kinderen.



RUIMTELIJKE IMPRESSIE

Wonen aan groene parkranden.



RUIMTELIJKE IMPRESSIE

Ruimte voor natuurlijk spelen in het groen.



RUIMTELIJKE IMPRESSIE

Duidelijke ontsluitingsstructuur met lange zichtlijnen



RUIMTELIJKE IMPRESSIE

Centraal parkeren binnen klimaatadaptieve terreininrichting.



RUIMTELIJKE IMPRESSIE



RUIMTELIJKE IMPRESSIE



COLOFON



Colofon

Document door:

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Adres:
Dorpsplein 3b,
1759 GM Callantsoog
Email: info@studiogroenburg.nl

Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
Email: info@b4o.nl

Samenwerking

studio groenburg
B4o **Landschapsarchitectuur Stedenbouw Recreatieontwikkeling**

In opdracht van:

H3 LANDELIJK VASTGOED

12 maart 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o & Studio Groenburg