

# **WOGNUM NOORD |** KADERSTELLENDE NOTITIE

SCALE
studio voor stedenbouwkundig ontwerp

**november 2025**

# KADERSTELLENDE NOTITIE
# WOGNUM-NOORD

## STUDIO SCALE

IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE MEDEMBLIK

NOVEMBER 2025

# INHOUDSOPGAVE


Samenvatting kaders 4

1. Inleiding 8

2. Bestaande kwaliteiten 10
2.1. Ruimtelijke analyse 10
2.2. Ontsluiting 12
2.3. Woonmilieus en typologie 13
2.4. Voorzieningen 13
2.5. Historische ontwikkeling Wognum 14

3. Beleidsuitgangspunten 17
3.1. Rijksbeleid 17
3.2. Provinciaal beleid 17
3.3. Gemeentelijk beleid 20

4. Technische randvoorwaarden 24
4.1. Bodem en water 24
4.2. Groen en ecologie 29
4.3. Archeologie 30
4.4. Milieu-, geluid- en geurzones 30
4.5. Kabels en leidingen 34

5. Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden 35

6. Uitkomsten participatie 40

7. Hardheidsclausule 41

# SAMENVATTING KADERS

Onderstaand worden de specifieke kaders beschreven voor de ontwikkeling van Wognum-Noord. Deze zijn aanvullend op het vigerende gemeentelijke beleid en de reeds gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst tussen de verschillende partijen.

**1. Programma**
Voor het woningbouwprogramma binnen Wognum Noord wordt uitgegaan van een bandbreedte van 640 tot 700 woningen binnen de volgende in de IOK afgesproken categoriale verdeling met ten minste:
- 30% sociale huurwoningen
- 10% goedkope koopwoningen tot €273.000,- (prijspeil 2024)
- 25% betaalbare koopwoningen tot €390.000,- (prijspeil 2024)

Het resterende deel van de woningen wordt in de vrije sector gerealiseerd.

Voor voorzieningen geldt de volgende ruimtereservering:
- ca. 200 m2 bvo ten behoeve een buurtkamer of een wijksteunpunt, centraal gelegen in de wijk
- ca. 450 m2 bvo voor een huisartsenpost.

In de uitwerking wordt nader vormgegeven aan de mogelijke combinatie van wonen en werken in de wijk, en de combinatie van wonen en zorg, in aansluiting op het programma van Calidus Wognum.

**2. Ontsluiting**
- De wijk krijgt ten minste twee ontsluitingen voor autoverkeer:
  - Een aansluiting op de Nieuweweg; de vormgeving wordt nader onderzocht. Er wordt uitgegaan van een rotonde.
  - Een tweede ontsluiting op de Kerkstraat/Westeinderweg
- Binnen het plangebied zal een 30 km-regime gelden
- Het middengebied is autoluw, de hoofdontsluiting ligt hier als een ring omheen. Vanaf de ring komen “inprikkers” naar de verschillende deelgebieden.
- Er is veel aandacht voor de fietser en de voetganger. Doorgaande fietsroutes liggen aan de randen van het plangebied en worden op meerdere plekken aangesloten op de omgeving:
  - Via de Kerkstraat/Westeinderweg
  - Via het fietspad langs de AC de Graafweg
  - Te onderzoeken richting het zuidoosten
- Voor de voetganger wordt een fijnmazig netwerk door de wijk voorzien en indien mogelijk aangesloten op het terrein van Calidus.

**3. Water en bodem**
- Er moet voor de watercompensatie minimaal voldaan worden aan de eisen uit de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).
- Uitgangspunt is het behoud van de structuur van het slagenlandschap. De wateropgave wordt gerealiseerd door het verbreden van bestaande sloten en graven van nieuwe sloten binnen de bestaande hoofdstuctuur.
- Uitgangspunt is de toepassing van natuurvriendelijke openbare oevers.
- Vanwege de kwetsbaarheid van de bodem is nader onderzoek nodig voor de wijze van en de gevolgen van ophogen.

**4. Groenstructuur**
De groenstructuur is gebaseerd op het onderliggende slagenlandschap met een waaierverkaveling. Hieraan worden onderdelen toegevoegd zodat er een kruisvormige structuur ontstaat met een groen “hart” centraal in de wijk. De hoofdstructuur is zoveel mogelijk vrij van bebouwing en bestaat uit de volgende onderdelen:
- De groene dorpsentree. Deze ligt aan de noordzijde langs de AC de Graafweg en de Nieuweweg en heeft een minimale breedte van 30 meter. De dorpsentree wordt vormgegeven met water, groen en reliëf en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht. In deze zone kan incidenteel bebouwing staan, geïntegreerd in het landschap.
- De centrale parkzone. Deze oost-west gelegen zone verbindt Calidus met het open weidegebied aan de westkant en heeft een minimale breedte van 30 meter. De zone biedt ruimte voor spelen en ontmoeten. In deze zone kan incidenteel bebouwing staan.
- De westelijke laan. Deze zone vormt de overgang naar het aangrenzende buitengebied en kan incidenteel worden onderbroken door een “vizier” op het weidse polderlandschap
- De noord-zuid gelegen parkzone met ruimte voor voetgangers, spelen

* zie paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid

en verblijf gekoppeld aan de centrale waterloop
- De groene overgang langs de westelijke zijde van Calidus

Daarnaast zijn er kleinschalige groenstructuren in de buurt, die onderling van karakter verschillen. Bij de inrichting is aandacht voor het versterken van biodiversiteit en het beperken van hittestress.

**5. Dorpsentree**
Wognum-Noord vormt straks de nieuwe markante dorpsentree, met wat hogere bebouwing in een goede balans met water en groen. Dit geheel levert een nieuw visitekaartje op waar Wognum zich op een kwalitatieve manier presenteert. In deze zone is ook de meeste geluidsbelasting. Dit kan worden ondervangen door maatregelen in de bebouwing en/of het landschap, bijvoorbeeld door toepassing van reliëf. De ruimtelijke verschijningsvorm wordt in de volgende fase uitgewerkt.

**6. Woningdichtheid, bouwhoogtes en bouwmassa en oriëntatie**

Dichtheid
De woningdichtheid binnen het plangebied varieert en is het laagst aan de westelijke rand en in het meest laag gelegen deel van het plangebied. Aan de noordrand, de zuidoostelijke hoek en naast het park zijn kansen voor stapeling.

Bouwhoogtes
De meest voorkomende bouwhoogte binnen het plangebied is 2 tot 3 lagen. In de noordelijke zone worden enkele hogere gebouwen voorzien, opgenomen in een landschappelijke zone met reliëf, water en groen. De hoogte-accenten bij de dorpsentree zijn maximaal 7 lagen hoog, met een eventueel enkel accent van 8 lagen. Hierdoor ontstaat samen met de bestaande kantoorbebouwing langs de Nieuweweg een herkenbare dorpsentree.
Centraal in het plangebied - rondom de parkzone - geldt een maximale bouwhoogte van 4 lagen, met een eventueel enkel accent van 5 lagen. De genoemde bouwhoogte is exclusief een mogelijke (half) verdiepte parkeerlaag.
Hoogte-accenten worden zorgvuldig gepositioneerd ten opzichte van elkaar en de omgeving, rekening houdend met zichtlijnen van binnen en buiten het plangebied.

Bouwmassa
De lengte van een blok grondgebonden rijwoningen is maximaal 35 meter. Bij meer dan 6 woningen wordt een differentiatie/verspringing in de rooilijn aangebracht.

Oriëntatie
De entrees van de woningen zijn in principe gericht op de belangrijke openbare ruimte structuren (groen, water en hoofdontsluiting). Bij de uitwerking is bijzondere aandacht voor de overgang tussen openbaar en privé, in het bijzonder daar waar tuinen grenzen aan het water en waar de zijtuinen van woningen grenzen aan het openbaar gebied.

**7. Divers woonmilieu**
Wognum-Noord wordt een waterrijke woonwijk met een eigen karakter. Tussen de structuren van groen en water ontstaan verschillende buurten, met aandacht voor afwisselende woonvormen en de menselijke maat. Deze buurten krijgen een eigen identiteit, waarbij de thema's architectuur, groen en duurzaamheid op verschillende manieren worden uitgewerkt. Een extra verbijzondering bestaat uit een nieuw wooneiland in de noordelijke hoek van het plangebied.

**8. Parkeren**
Er wordt voldaan aan de op het moment van tot standkoming van het omgevingsplan vigerende parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik. Het parkeren vindt plaats in clusters, langs de hoofdontsluiting en landschappelijk ingepast in de noordelijke zone.
Aandacht voor oplaadmogelijkheden vlakbij de woning, ook bij goedkope woningbouw.
De hoofdgroenstructuur blijft vrij van parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is dat parkeren bij de appartementen voor de vrije sector en middeldure categorie (half)verdiept wordt uitgevoerd.

**9. Overgang omliggende percelen**

Lintbebouwing
Tussen de nieuwe wijk en de bestaande percelen van de Kerkstraat/ Westeinderweg wordt een groene en geleidelijke overgangszone geborgd door middel van groen en water. De schaal en korrelgrootte van de achterliggende bebouwing sluit aan op die van de lintbebouwing.
De doorzichten vanaf de Kerkstraat worden geborgd en zicht op achterkanten van nieuwbouw moet worden voorkomen. Hierdoor ontstaat er een zachte overgang tussen het historische lint en de nieuwbouw.

Calidus Wognum
Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de behoeften van de gebruikers en bewoners van de instelling. Een zorgvuldige oriëntatie van de woningen, aandacht voor zichtlijnen en voldoende afstand tot de bestaande bebouwing zorgen voor een zorgvuldige overgang.

**10. Duurzaamheid en Natuurinclusief Bouwen**
Ten aanzien van de thema's energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving, wordt gestreefd naar ambitieniveau Zilver van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien wordt onderbouwd waarom dit op onderdelen niet haalbaar is en/ of wanneer de regelgeving anders voorschrijft. In de volgende fase van het project worden de duurzaamheidsambities gezamenlijk door gemeente en initiatiefnemers verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

**11. Fasering**
De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. Elke fase moet voldoen aan alle kaders en het "altijd af-principe". Dit geldt niet alleen voor de bebouwing en ontsluiting maar ook voor de openbare groenstructuur. Deze dient - vooral aan de randen - al vanaf het begin te worden aangelegd.

**12. Participatie**
De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige participatie met omwonenden, dorpsbewoners en de dorpsraad. Indien nodig worden extra partijen bij de participatie betrokken.



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Wognum-Noord is door de gemeenteraad aangewezen als woningbouwlocatie. Om dit te ontwikkelen heeft de gemeente Medemblik een intentieovereenkomst gesloten met de partijen VOF USP-Kuin-Klok en VBM Ontwikkeling. Hierin is afgesproken dat er een wijk van minimaal 640 woningen kan worden gerealiseerd. Er zijn nu ongeveer 2.500 woningen in Wognum, dus het dorp zal gefaseerd met ongeveer een kwart groeien.

Wognum-Noord is vooralsnog de laatste uitbreidingswijk van Wognum. Waar zich nu nog een open weidelandschap en akkerbouw bevindt, verrijst straks de nieuwe woonwijk. Deze ontwikkeling biedt een unieke kans voor de realisatie van een hoogwaardige dorpsuitbreiding. Een aansprekende wijk met hoge kwaliteit en veel aandacht voor duurzaamheid, groen en water.

De gemeente Medemblik is voornemens om deze woningbouwontwikkeling te faciliteren. Ten behoeve hiervan is voorliggende 'Kaderstellende notitie' opgesteld. Deze schetst de gewenste ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de stedenbouw, het programma en de openbare ruimte voor het plangebied. Het heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit te borgen voor een toekomstbestendig en samenhangend plan om deelplannen te kunnen toetsen.

Dit document zal voorgelegd worden aan de gemeenteraad van Medemblik voor vaststelling. Ook vormt het de basis voor nadere afspraken in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partijen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Wognum, gelegen achter het lint van de Kerkstraat/ Westeinderweg, ten zuiden van de A.C. de Graafweg en ten westen van Calidus, locatie Wognum. Het is nu nog een agrarisch stuk grond.
Het totale plangebied omvat circa 25,5 hectare waarvan het eigendom is verdeeld over de genoemde partijen.

## 1.3 Leeswijzer

De kaderstellende notitie geeft in hoofdstuk 2 een ruimtelijke analyse en een beschrijving van de kwaliteiten van de locatie Wognum-Noord en de omgeving. De hoofdstukken 3 en 4 geven beleidsuitgangspunten en technische randvoorwaarden weer. Dit zijn de elementen uit het vigerende beleid die van toepassing zijn op de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 worden de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van Wognum-Noord beschreven. Naast een visie op het gebied, wordt de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur verbeeld. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitkomst van het participatietraject.

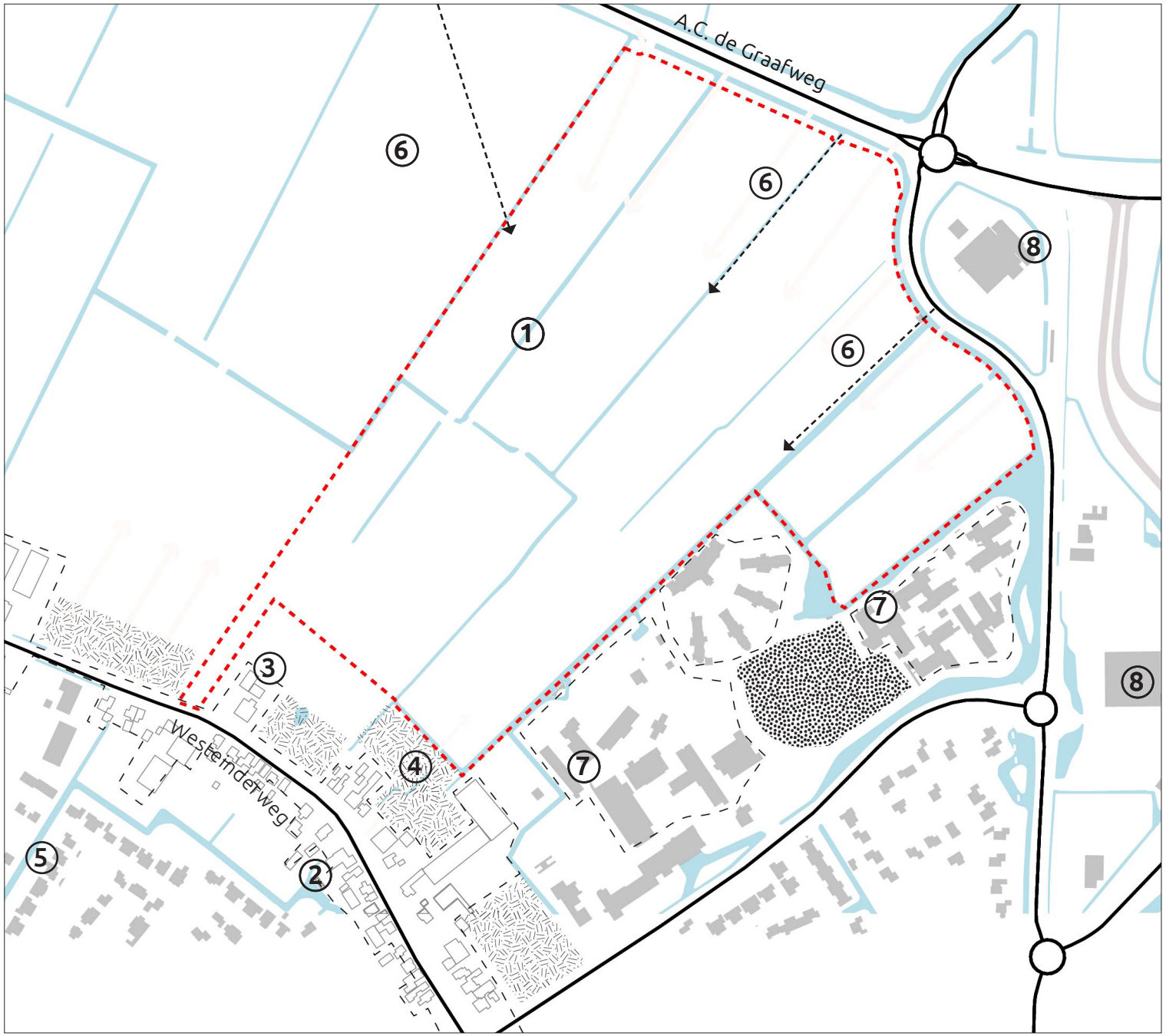

A.c. De graafweg
Oppervlakte Wognum Noord
circa 25,5 ha
ca 730 meter
ca 300 meter
ambulance-
dienst
Nieuweweg
A7
Calidus
Wognum
Kerkstraat
Verlengde Kerkweg

# 2. BESTAANDE KENMERKEN EN KWALITEITEN

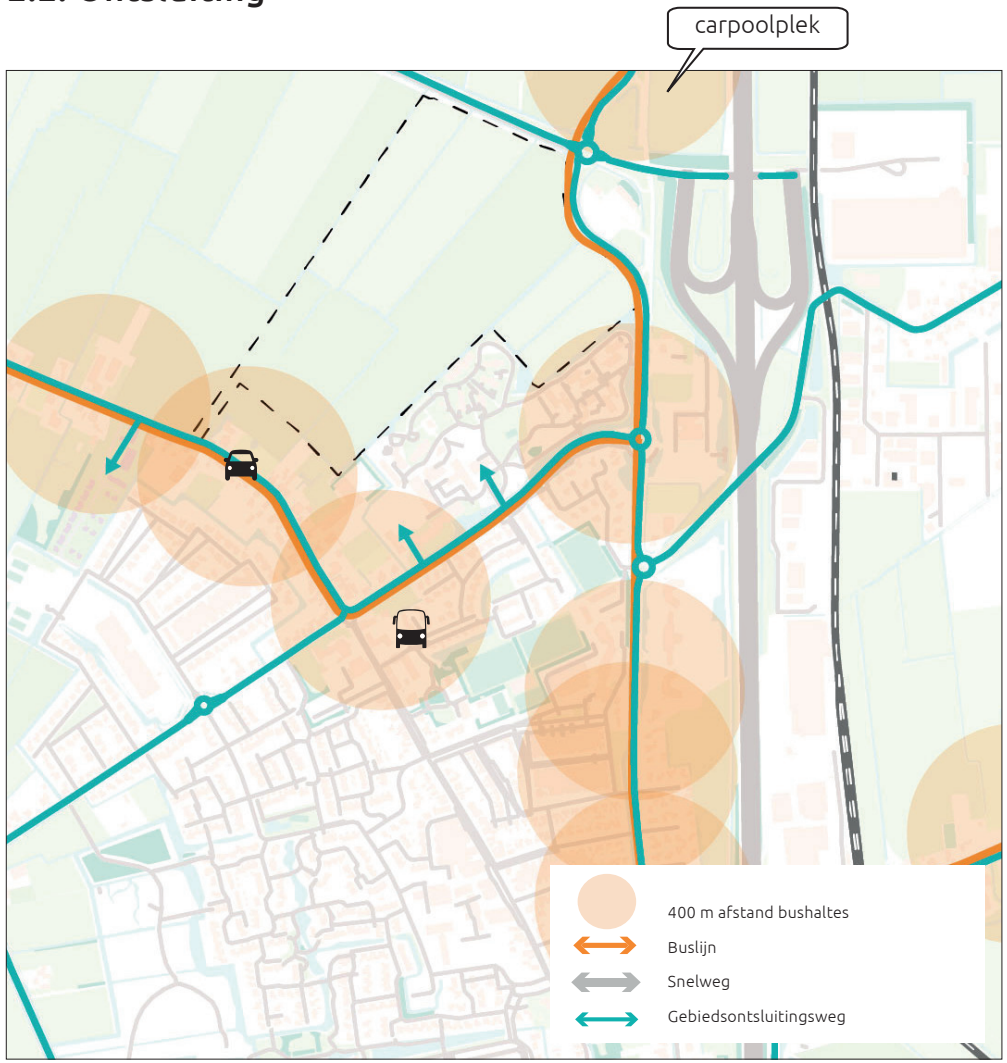
## 2.1 Ruimtelijke analyse

Het plangebied is momenteel een open landschap met de volgende kenmerken:

1. **open agrarisch polderlandschap.** Het open landschap is opgedeeld in waaiervormige kavels begrensd door sloten.
2. **dorpse bebouwing aan lint.** Aan weerszijden van het lint is nog veel oorspronkelijke bebouwing zichtbaar. Dit zijn grotendeels woongebouwen met een siertuin aan de voorzijde
3. **tweedelijns bebouwing.** Achter het lint zijn er vaak grotere gebouwen, stallen of schuren, die van oorsprong gekoppeld zijn aan de bedrijfsfunctie van de kavel.
4. **groene zone achter lint.** Achter deze tweedelijns bebouwing bevindt zich vaak een groene zone, ofwel in de vorm van een weide, ofwel in de vorm van een tuin. Deze vormen een natuurlijke overgang naar het achterliggende polderlandschap.
5. **verdichting lint.** Aan de zuidzijde van het lint zijn er de afgelopen decennia nieuwe buurten ontwikkeld. Hier is geen sprake meer van een landschappelijke overgang naar een achterliggend landschap.
6. **zichtlijnen.** Vanaf de omgeving is er een open zicht op het plangebied en is de landschappelijke structuur goed te ervaren.
7. **Calidus Wognum.** Vanaf eind van de jaren ‘90 is het complex van Calidus Wognum gefaseerd opgebouwd. De ruimtelijke opzet heeft geen directe relatie met het onderliggende landschap: de waaierverkaveling is hier niet meer herkenbaar. Het complex is opgebouwd uit een aantal deelgebieden, meestal afgescheiden door een waterloop. Deze eilandstructuur is kenmerkend voor het gebied. De westelijke bebouwing van het complex heeft enkele ramen met uitzicht op het landschap. De entree zit aan de andere zijde.
8. **grote schaal omgeving.** De afgelopen decennia zijn er rondom het plangebied een aantal grotere structuren en elementen ontwikkeld die als het ware een nieuwe laag vormen in het landschap. Het gaat hier om de grootschalige infrastructuur van de A7 en de Nieuweweg met bijbehorende aansluitingen, maar ook gebouwen met een grotere footprint zoals de grootschalige ambulancepost aan de Nieuweweg en hogere gebouwen zoals het Scholtens gebouw met een hoogte van ca. 18 meter.


A.C. de Graafweg
Westeinderweg
1
2
3
4
5
6
6
6
7
7
8
8

## 2.2. Ontsluiting




### Auto en OV

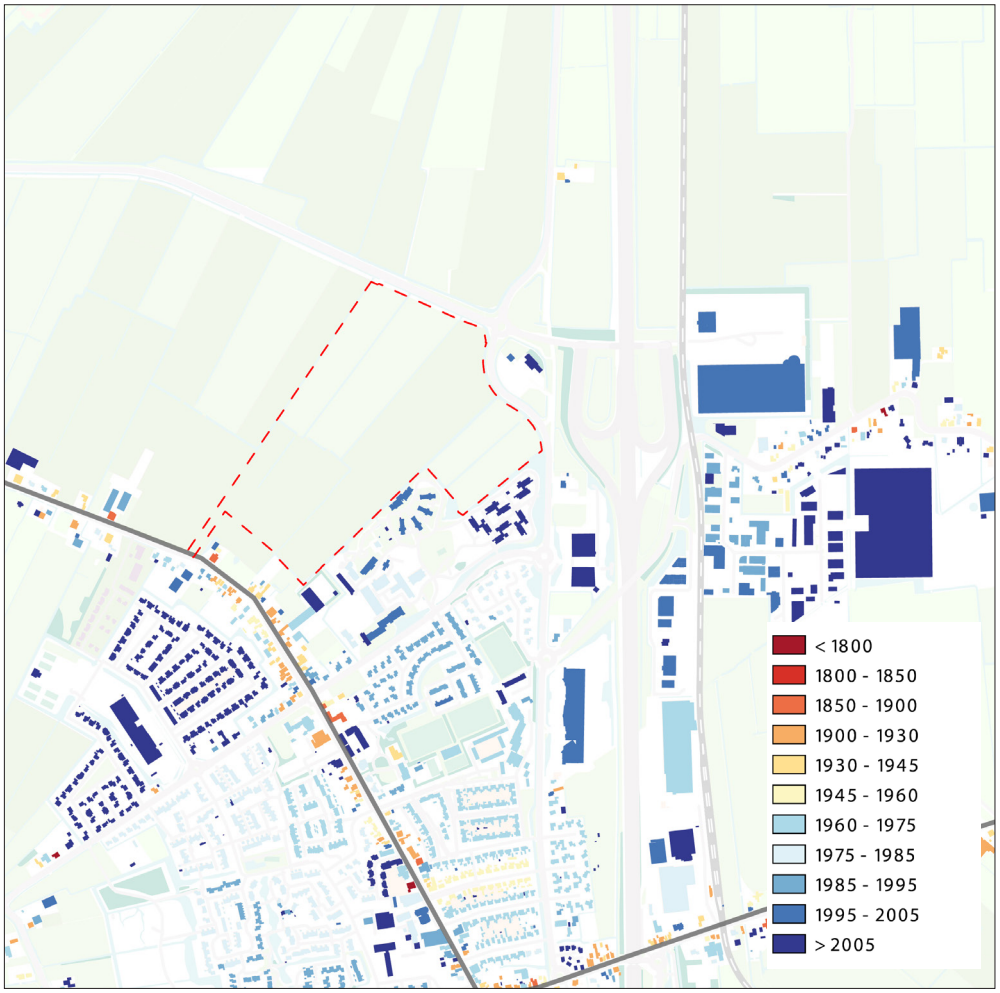
Aan drie zijden van het plangebied liggen momenteel drie autowegen: de A.C. de Graafweg aan de noordzijde, de Westeinderweg/ Kerkstraat aan de zuidzijde en de Verlengde Kerkweg aan de oostzijde. Aan de zuidzijde van het plangebied stopt buslijn 133 tussen Hoorn en Hoogwoud met haltes aan de Westeinderweg, Kerkstraat en de Verlengde Kerkweg. De frequentie is 2x per uur.
Over de A7 rijden de doorgaande buslijnen 134, 135 en 139. Deze stoppen niet bij Wognum maar bij het busstation in Abbekerk.
Calidus Wognum heeft aan de Verlengde Kerkweg een eigen ontsluitingsstructuur en parkeerfaciliteiten op eigen terrein.




### Langzaam verkeer

Langs de Kerkweg en de Verlengde Kerkweg zijn er geen aparte fiets- of wandelpaden, men maakt gebruik van de bestaande ontsluitingswegen en bijbehorende trottoirs. Langs de Nieuweweg is er wel sprake van een vrijliggend fietspad.
Vanaf de Kerkstraat is er een fietsroute naar Bloesemgaerde. Met de westelijke uitbreiding van Bloesemgaerde wordt er in een extra verbinding voorzien naar het scholencluster en de voorzieningen aan de Clappslaan.
Op het (privé) terrein van Calidus Wognum is er een uitgebreid netwerk van wandelpaden, dat niet verbonden is met de omgeving.

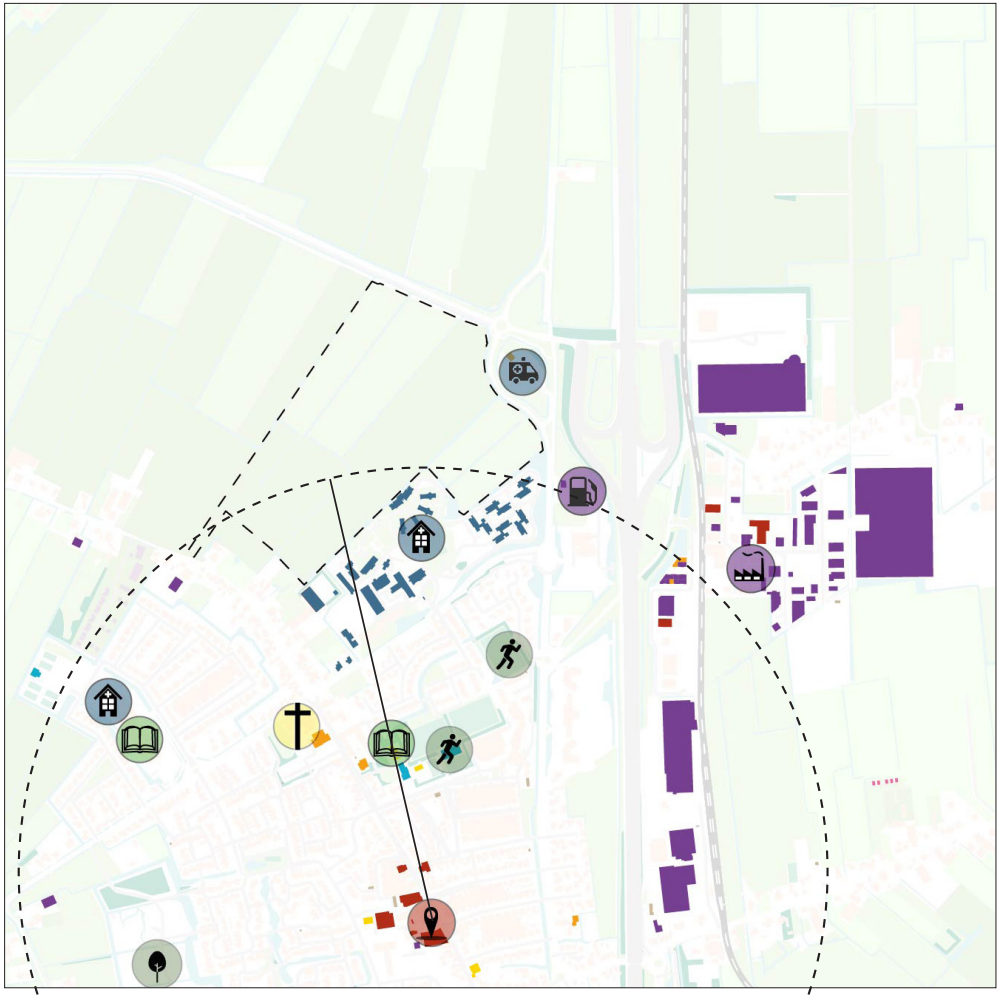
## 2.3. Woonmilieus en typologie




De lintbebouwing is het meest karakteristiek en divers. De verspringende rooilijnen met historische bebouwing en af en toe doorzichten naar het achterliggende groen geven het gebied een sterke identiteit.
De wijken achter het lint zijn gebouwd in verschillende periodes (zie kaart hierboven); hier zijn vrijwel alleen grondgebonden woningen met een samenhangend karakter in de architectuur.

Het terrein van Calidus Wognum is door zijn functie in zichzelf gekeerd. Het bestaat uit een aantal ruimtelijke clusters die geen relatie hebben met de polderstructuur. De bebouwing is maximaal drie lagen hoog en de architectonische uitstraling verschilt per cluster.

## 2.4. Voorzieningen



De dagelijkse voorzieningen bevinden zich rondom het winkelcentrum De Boogerd, hemelsbreed gelegen op ongeveer een kilometer afstand van het plangebied.
In Bloesemgaerde is een cluster met maatschappelijke voorzieningen zoals een school, kinderopvang en een sporthal.
Langs de Kerkstraat bevindt zich een mix van woningen en (aan huis gerelateerde) bedrijven.
Het woon-zorgcomplex Calidus Wognum bestaat uit een aantal clusters van woongebouwen in een rustige en groene setting. Er zijn verschillende voorzieningen voor de doelgroepen aanwezig op het terrein.
Tussen de Nieuweweg zijn en de A7 bevinden zich kantoren en een tankstation, en aan de oostzijde van de A7 industrie.

## 2.5. Historische ontwikkeling Wognum

De locatie Wognum-Noord bevindt zich binnen het ruimtelijke ensemble van Westfriesland Midden. Westfriesland Midden is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen.
Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid. Westfriesland is dan ook een archeologisch waardevol gebied, met relicten in de bodem van nederzettingen uit Steentijd, Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd.

De locatie maakt onderdeel uit van het Oude Zeekleilandschap. Het veen dat op de zeeklei lag is geoxideerd en dus vrijwel verdwenen. Daardoor zijn de delen waar geen veen lag, de zandgeulen, hoger komen te liggen. De Westeinderweg is een van deze kreekruggen die nu hoog in het landschap ligt.

Vanuit de ontginningsbasis vond de verkaveling plaats naar de achterkades. Het gebied kenmerkt zich door een waaiervormige veenverkaveling. De openheid tussen de ontginningsbasissen is kenmerkend.
Direct aan de linten hebben de percelen vaak nog de oorspronkelijke breedte. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, hebben de akkers en weilanden na de ruilverkaveling een grotere maat en bredere percelen gekregen.
In de omgeving van het plangebied, tussen Abbekerk, Hoogwoud en Wognum is de historische verkaveling vanuit de linten nog mooi te beleven. Het lint van de Kerkstraat/ Westeinderweg is een oude ontginningsbasis op de hoger gelegen kreekrug. De A.C. De Graafweg (N241) ligt op de achterkade. Vanaf eind 19e eeuw lag hier de tramlijn Wognum – Schagen.
Aan de andere zijde van deze achterkade bevindt zich de ontginningsbasis Sijbekarspel.*

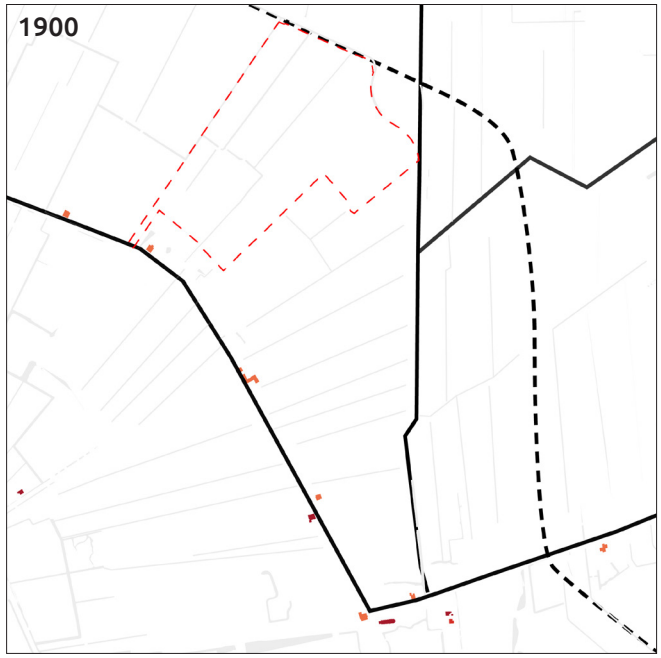
De Kerkstraat/ Westeinderweg is een sterke ruimtelijke drager met karakteristieke stolpenstructuur. Dit lint heeft nog gedeeltelijk de oorspronkelijke karakteristieken (de reeks van stolpboerderijen met achterliggende bebouwing, erven, boomgaarden en tuinen), maar is in de loop der jaren op verschillende plekken verdicht.



Luchtfoto 2006 waarop windsingels zichtbaar zijn (topotijdreis)

Op dit moment is het plangebied in gebruik ten behoeve van akkerbouw, in eerdere tijden waren er ook boomgaarden en/of boomkwekerijen. De luchtfoto laat zien dat daar tot circa 2012 windsingels tussen stonden haaks op de verkaveling, dit zijn waarschijnlijk Italiaanse populieren.

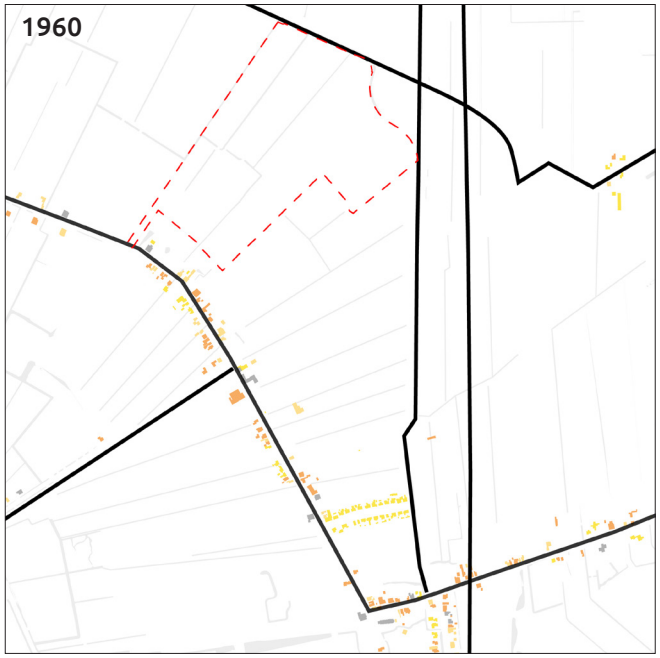
* uit: Leidraad landschap en cultuurhistorie, provincie NH




Rond 1900 was Wognum niet meer dan een lintdorp met de kern rond de kruising Oosteinderweg, Kerkstraat en Oud Gouw. Ten noorden van het plangebied was er een tramlijn, met een stoomtram van Schagen richting Opmeer.

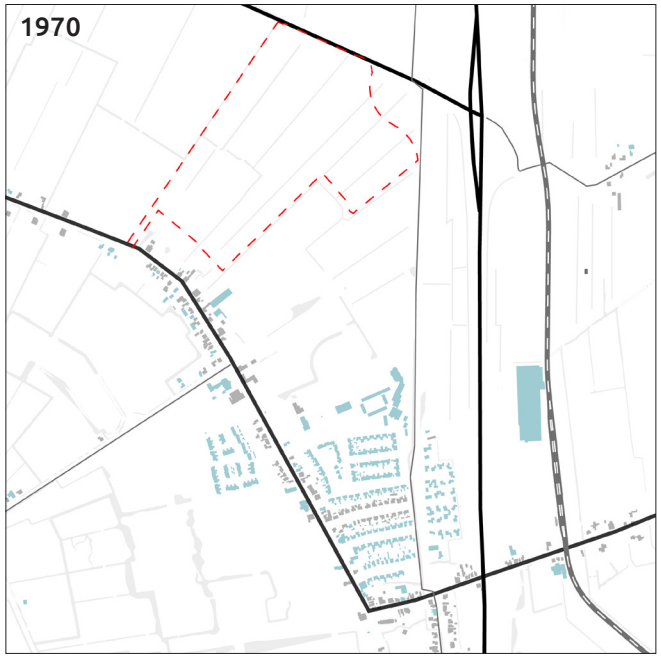
Aan de Westeinderweg rond het studiegebied zijn de Stolpboerderijen al aanwezig met de bijbehorende erven en boomgaarden.

De waaierverkaveling/ het slotenpatroon was vermoedelijk fijnmaziger dan nu (door de ruilverkaveing Westerkogge 1982-1986).




Aan het lint wordt verdicht. Ook op enkele plekken ontwikkeling dwars op de linten vindt ontwikkeling plaats. Daarnaast worden nieuwe hoofdwegen aangelegd zoals de huidige snel- en provinciale weg.

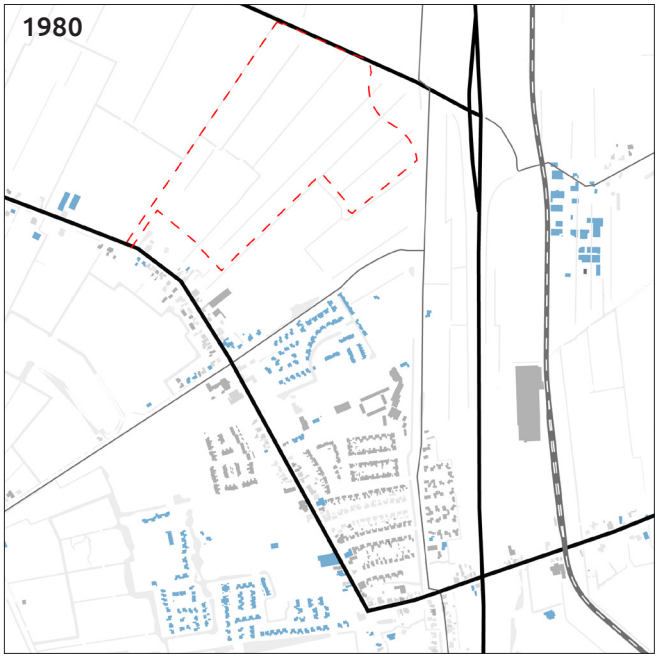
Het grondgebruik van het gebied bestaat voornamelijk uit akkerbouw en een enkel weiland.



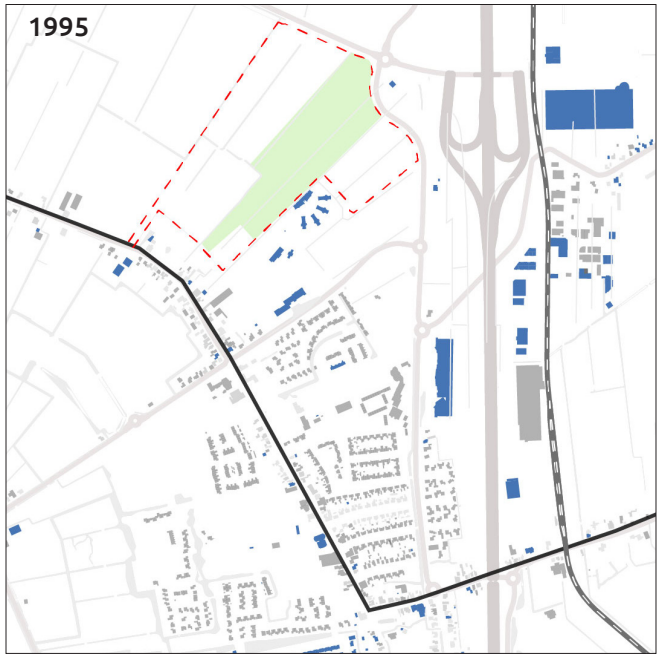

In deze periode wordt het centrumgebied van Wognum gerealiseerd en vindt woningbouw plaats ten oosten van het lint. Deze is niet meer direct gekoppeld aan het lint.

Ook wordt de spoorlijn aangelegd.

Er zijn enkele fruitboomgaarden, onder andere midden in het plangebied. Verder lijkt het landgebruik hoofdzakelijk weiland met een enkele akker.




Het centrum van Wognum wordt naar het noorden uitgebreid en de woonwijk Westergouw wordt gebouwd.

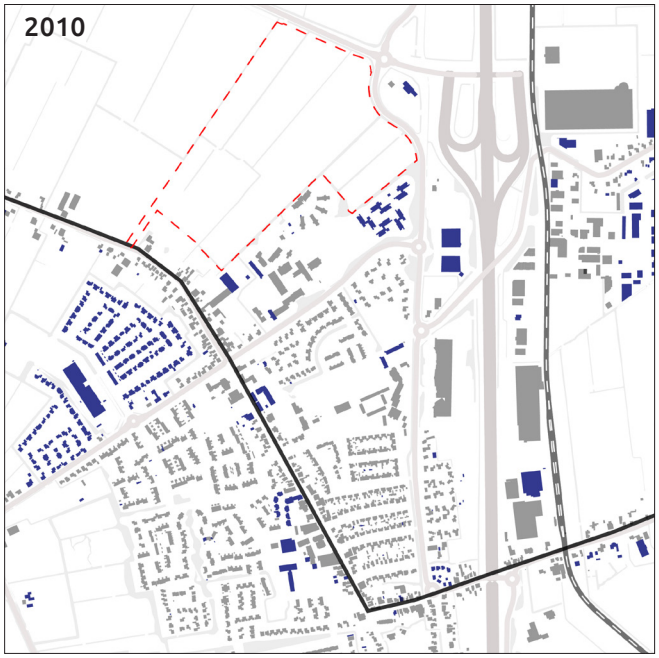



Er komen in een snel tempo meer woningen in Wognum, waaronder in de buurt Kreeklanden.

Ook woonzorgcomplex Calidus Wognum krijgt steeds meer vorm; hiervoor wordt het maaiveld opgehoogd. Tussen Calidus Wognum en het landschap wordt een brede randsloot aangelegd.

De snelweg wordt aangelegd met op- en afritten inclusief rotonde waardoor de Nieuweweg met bijbehorende randsloot de grens van het plangebied vormt. Ten oosten van de nieuwe snelweg wordt een bedrijventerrein gebouwd.

De boomgaarden worden uitgebreid tot aan Calidus Wognum. Slechts het deel ten noordoosten blijft grasland.




De woonwijk Bloesemgaerde wordt gebouwd en Calidus Wognum wordt naar het noorden uitgebreid.
In 2010 zijn de boomgaarden ten westen van Leekwerweide nog altijd aanwezig. Op basis van de luchtfoto concluderen we dat er tot circa 2012 windsingels dwars op de verkavelingsrichting staan. In 2013 zijn deze allemaal gekapt.

Het grondgebruik van de overige gronden ontwikkelt zich naar steeds meer akkerbouw en minder grasland.

# 3. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

## 3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het Rijk is neergelegd in de nationale omgevingsvisie (NOVI). Deze is op 11 september 2020 in werking getreden. De NOVI bevat de hoofdzaken van strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:
• Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
• Duurzaam economisch groeipotentieel;
• Sterke en gezonde steden en regio's;
• Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel voor de boven- grond als de ondergrond. Het beleid van het Rijk werkt door via de vier AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur) die invulling geven aan de Omgevingswet. Het besluit kwaliteit leefomgeving is er daar één van. Het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) stelt de inhoudelijke normen voor het Rijk zelf, provincies, gemeenten en waterschappen met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.
Het project Wognum-Noord past binnen de kaders van de NOVI.

**Instructieregels van het Rijk**
De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de minimumeis die de Omgevingswet (artikel 4.2) stelt aan de regels in het Omgevingsplan. Alle regels van het omgevingsplan samen moeten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beleidsvrijheid van de gemeente om keuzes te maken over de inrichting van de fysieke leefomgeving wordt begrensd door instructieregels van het Rijk en Provincie.
De instructieregels van het Rijk zijn vervat in hoofdstuk 5 van het besluit kwaliteit leefomgeving. Afdeling 5.1 bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:
- Het waarborgen van de veiligheid
- Het beschermen van waterbelangen
- Het beschermen van gezondheid en milieu
- Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.

Het project Wognum-Noord past binnen de instructieregels van hoofdstuk 5.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**
In artikel 5.129g van het Bkl is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheden om binnen het stedelijke gebied in de behoefte te voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast van wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State zijn 'in beginsel' grenzen gesteld. Voor woningbouw vanaf 11 woningen is een ladderonderbouwing verplicht. Voor het vervolgtraject zal een ladderonderbouwing worden opgesteld.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het beleid van Provincie Noord-Holland is neergelegd in de omgevingsvisie Noord-Holland 2050, zoals vastgesteld op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland en in werking getreden per 17 november 2020. De omgevingsvisie zet in op balans tussen economische groei en leefbaarheid ten dienste van een duurzame ontwikkeling. Met dat doel beschrijft de visie 5 bewegingen met elk een aantal principes voor de ontwikkeling van de leefomgeving:
- Dynamisch schiereiland: hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd;
- Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en de reikwijdte van de metropool steeds groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratie-

kracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's: hierbij gaat het over de ontwikkeling van centrumgemeenten ten behoeve van het voorzieningenniveau van een regio en het behoud van een herkenbare identiteit van de verschillende kernen binnen die regio.
- Nieuwe energie: hier is uitgangspunt het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hier gaat het over het vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van natuurwaarden in samenhang met een economisch duurzame agrifoodsector.

Het project Wognum-Noord past binnen de kaders van de omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

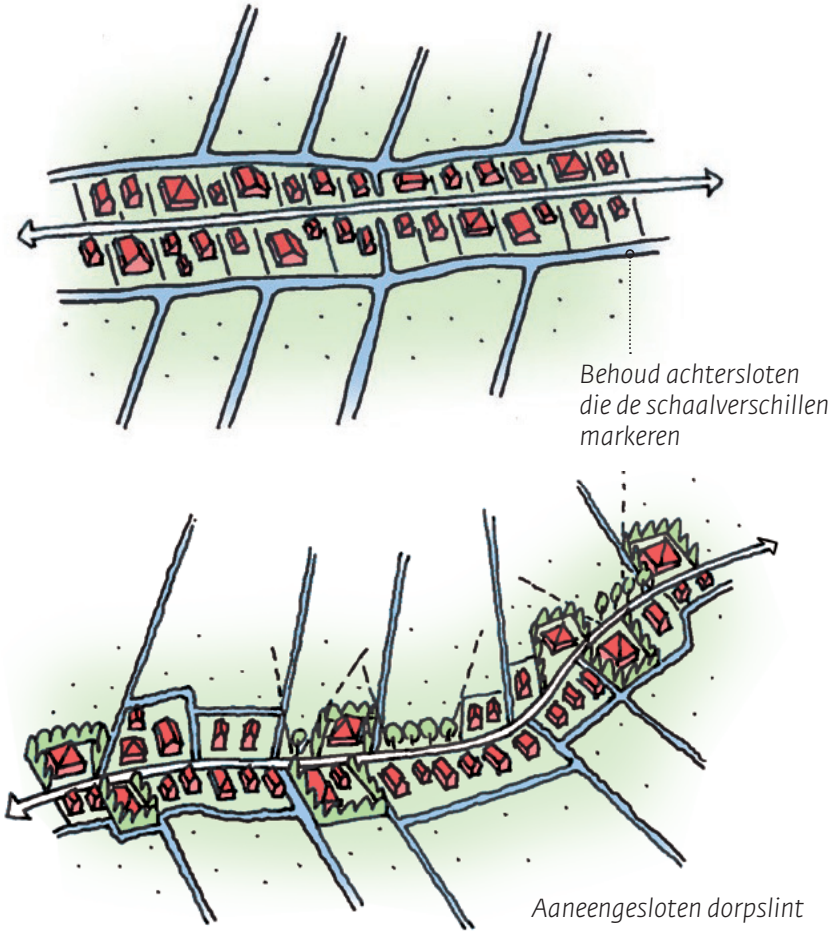
### 2.2.1 Omgevingsverordening NH2022 en instructieregels van de provincie

De doorwerking van de beleidsdoelen van de provincies is verzekerd via de instructieregels in de omgevingsverordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening NH2022. In de POV NH2022 zijn alle regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water opgenomen.

In de omgevingsverordening NH2022 zijn instructieregels opgenomen. Met deze instructieregels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij moeten opnemen in het omgevingsplan of waarmee zij rekening mee moeten houden bij het opstellen van het omgevingsplan. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening.
De instructieregels gaan over de volgende thema's:
- Stedelijke functies
- Duurzame energie en energie-infrastructuur
- Land- en tuinbouw
- Beschermd landelijk gebied
- Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied
- Cultureel erfgoed
- Klimaatadaptatie
- Provinciale wegen
- Regionale luchthavens
- Regionale waterkeringen

In de omgevingsverordening zijn voor deze thema's werkingsgebieden opgenomen. Per werkingsgebied staat beschreven welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.
Het project Wognum-Noord past binnen de instructieregels van de provincie.

**Leidraad landschap en cultuurhistorie**
De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 wordt in het bijzonder genoemd omdat deze voor Wognum-Noord concrete ontwikkelprincipes formuleert om het gebied te ontwikkelen met landschappelijke kwaliteit.

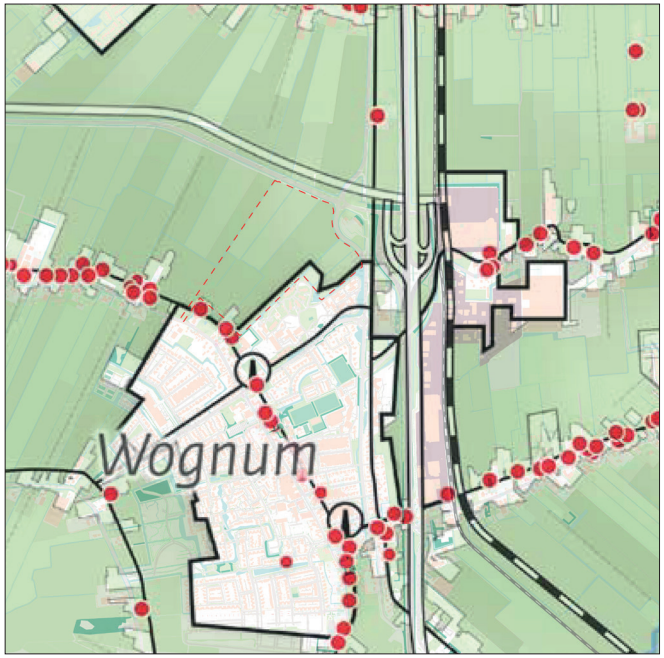



Uit: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, Provinciale structuur: (Bebouwings-) linten

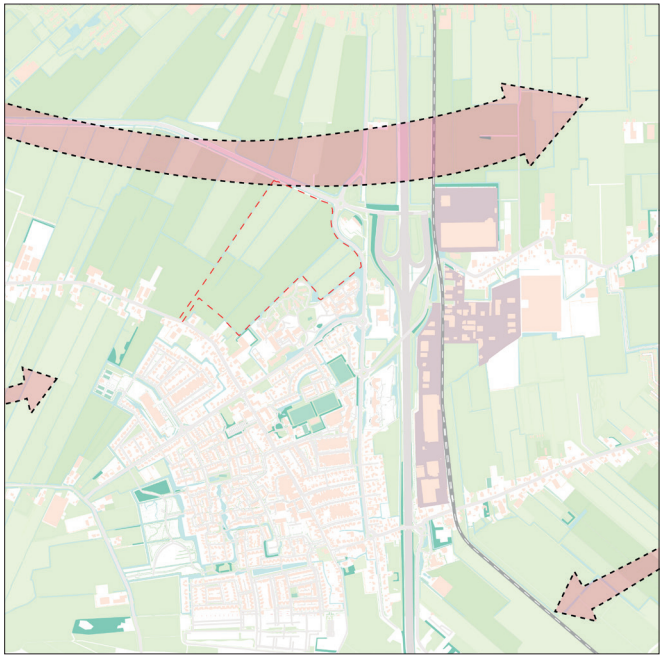
De Leidraad is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.
De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

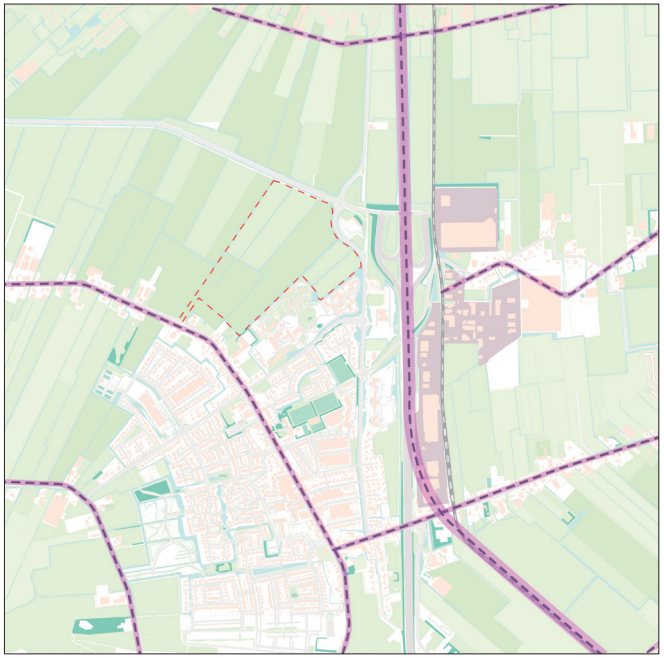
De locatie Wognum-Noord bevindt zich binnen het ruimtelijke ensemble van Westfriesland Midden.

Voor Wognum-Noord zijn de volgende principes relevant:
- helder positioneren van ruimtelijke dragers: hier de Kerkstraat/ Westeinderweg op de kreekrug, stolpenstrucuur, verkavelingsstructuur, watergangen
- versterk karakteristiek van de Kerkstraat/ Westeinderweg (beplanting, profiel, stolpenstructuur, bebouwingstypologie etc)
- behoud doorzichten vanaf het lint op landschap
- ontwikkel hoofdwatergang als (interne) recreatieve structuur (haaks op de Kerkstraat/ Westeinderweg)
- behoud openheid tussen de linten (dus openheid als vista doortrekken of een duidelijke rand maken aan de openheid)



Landschappelijke karakteristiek met stolpen langs het lint


Openheid en ruimtebeleving


Historische dragers, lange lijnen

Uit: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, Provinciale structuur: (Bebouwings-) linten

## 3.3 Gemeentelijk beleid

Onderstaande tekst is gebaseerd op de beschikbare beleidskaders, intern verzamelde input en de resultaten van een werksessie in december 2023.

### Woonbeleid

Voor de ontwikkeling van Wognum-Noord is een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen. In deze overeenkomst is onder andere afgesproken dat er minimaal 640 woningen gerealiseerd zullen worden met de volgende categoriale verdeling:

- 30% sociale huurwoningen
- 10% goedkope koopwoningen tot €273.000 (prijspeil 2024)
- 25% betaalbare koop tussen €273.000 en €390.000,- (prijspeil 2024)
- 35% vrije sector

Voor de sociale woningbouw geldt als uitgangspunt dat deze wordt gerealiseerd door (en in eigendom blijft van) een corporatie. Het zwaartepunt van de sociale huur ligt bij woonvormen die zorggeschikt en geclusterd zijn.

De kwalitatieve uitgangspunten voor woningbouwprojecten in de gemeente zijn gebaseerd op ambities die zijn geformuleerd in:

- de gemeentelijke woonvisie
- de woningbouwopgave zoals beschreven in het woonbehoefteonderzoek Westfriesland
- de bestuurlijke afspraken die zijn opgenomen in het woonakkoord Westfriesland
- de regionale woondeal.

### Voorzieningen

Voor wat betreft voorzieningen is er geen specifiek beleid of specifieke gebiedsvisie vastgesteld gericht op de maatschappelijke voorzieningen binnen de locatie Wognum-Noord. In deze kaderstellende notitie worden nieuwe kaders gesteld.
Daarnaast geldt het onderstaande beleid ten aanzien spelen en bewegen.

Speelplekkenbeleid

In 2023 is het gemeentelijke speelplekkenbeleid opgesteld. Voor de nieuwe wijk betekent dit dat er speelplekken zullen moeten worden komen voor de verschillende leeftijdsgroepen. Op de afbeelding hieronder is de gewenste spreiding qua speelplekken t.o.v. inwoners te zien.

| | Kinderen 0-5 jaar | Jeugdigen 6-11 jaar | Jongeren 12-18 jaar |
|---|---|---|---|
| Actieradius | 100 m | 300-400 m | 1000 m |
| Verzorgingsgebied | 3 hectare | 50 hectare | 300 hectare |
| Aantal woonachtig binnen actieradius | 15-30 | 55-70 | 85-100 |
| Niveau | Woonstraat/blok | Buurt | Wijk/stad |
| Oppervlakte | 100-500 m2 | 500-2000 m2 | 1000 m2 |
| Voorzieningen | - 3 toestellen<br>- 3 speelprikkels<br>- bank & afvalbak | - 3 toestellen<br>- 4 speelprikkels<br>- bank & afvalbak | - 4 toestellen<br>- 4 speelprikkels<br>- bank & afvalbak |

Bewegen

Daarnaast ziet de gemeente kansen voor sportplekken en een beweegroute zoals bijvoorbeeld naar het voorbeeld van Andijk, waarbij inwoners langs een bepaalde route een QR-code kunnen scannen die correspondeert met sportieve oefeningen.

Eenzaamheid (vanuit Gezond en Actief Leven Akkoord)

Vanuit de gemeente wordt structureel aandacht gevraagd voor gezondheid bij de inrichting van het fysieke domein. Hierbij wordt ingezet op het uitbreiden de rookvrije omgeving en het oriënteren op straatmeubilair zoals extra bankjes of een schaaktafel (urban chess).

## Beleid mobiliteit en parkeren

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van verkeer en vervoer is vastgelegd in het GVVP. Hierin worden de benodigde netwerken voor de verschillende vervoerswijzen vastgelegd zoals een categoriseringskaart.
Voor de toekomstige wegcategorieën geldt het volgende: de Westeinderweg is een gebiedsontsluitingsweg (min. 50 km/u), de Verlengde Kerkweg een gebiedsontsluitingsweg (50 km/u) en de Nieuweweg is een erftoegangsweg (60 km/u). De Kerkstraat is in het GVVP opgenomen als een gebiedsontsluitingsweg 'min'. Daarmee zijn er argumenten om in de toekomst zowel voor een 30 als een 50km/u-inrichting te kiezen.
Gezien de huidige weginrichting en gebruik is een toekomstige categorisering van 30 km/u voor het deel van de Kerkstraat (tot aan de overgang Westeinderweg) logisch te onderbouwen. Het kruispunt verderop Kerkstraat/ Verlengde Kerkweg vergt dan wel nog enige aanpassing.



GVVP Gemeente Medemblik met toekomstige wegcategorisering

## Parkeerbeleid

Voor de ontwikkellocatie is het huidige parkeerbeleid van toepassing. Het gebiedstype "overige kernen", geldt hier. De normering is weergegeven in de tabel hieronder.

| **Parkeernormen wonen** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Functietype** | **Binnenstad Medemblik*** | **Overige kernen*** | **Buiten gebied** | **Eenheid** |
| Koop, vrijstaand | 1,8 | 2,3 | 2,4 | Woning |
| Koop, twee onder één kap | 1,7 | 2,2 | 2,2 | Woning |
| Koop, tussen/ hoek | 1,5 | 2,0 | 2,0 | Woning |
| Koop, appartement, duur | 1,6 | 2,1 | 2,1 | Woning |
| Koop, appartement, midden | 1,4 | 1,9 | 1,9 | Woning |
| Koop, appartement, goedkoop | 1,3 | 1,6 | 1,6 | Woning |
| Huurhuis, vrije sector | 1,5 | 2,0 | 2,0 | Woning |
| Huurhuis, sociale huur | 1,3 | 1,6 | 1,6 | Woning |
| Huur, appartement, duur | 1,4 | 1,9 | 1,9 | Woning |
| Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) | 1,1 | 1,4 | 1,4 | Woning |
| Kamerverhuur, zelfstandig, (niet studenten) | 0,5 | 0,7 | 0,7 | Kamer |
| Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig | 0,2 | 0,2 | 0,2 | Kamer |
| Serviceflat, aanleunwoning | 1,0 | 1,2 | 1,2 | Woning |
| Kleine eenpersoonswoning (Tiny house; meestal grondgebonden) | 0,5 | 0,7 | 0,7 | Woning |
| Huisvesting, tijdelijke werknemers | 0,5 | 0,7 | 0,7 | Per persoon |

* Minimaal 0,3 parkeerplaats per woning (bezoekers) dienen in het openbaar gebied te worden aangelegd.

## Openbare ruimte (bodem en water, groen)

### Groenstructuurplan Medemblik

Het Groenstructuurplan Medemblik (2024) vormt het vigerende beleid. Het groenstructuurplan bestaat uit algemene uitgangspunten en principes, een groenstructuurkaart van de hele gemeente, een groenstructuurkaart per kern en structuurpaspoorten.
De algemene principes zijn van toepassing op alle ontwikkelingen, initiatieven en projecten binnen de gemeente. Dit betreft bijvoorbeeld de 3-30-300 vuistregel. Voor de gemeente Medemblik betekent dit dat de ambitie is dat je vanuit elke woning drie bomen ziet, dat 30% van de openbare ruimte groen is, en dat er vanuit elke woning op 300 meter afstand een (verkoelend) parkje is.
Bij het bepalen van deze 30% wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van boomkronen (richtlijn is hierbij het beeld van 20 jaar na aanplant).

Alle richtlijnen zijn beschreven in het Groenstructuurplan. Ze zijn verder uitgewerkt en gespecificeerd per gebied in de structuurpaspoorten.

### LIOR

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt de LIOR 2025 als een verplicht plandocument bij alle nieuwbouw-, inbreidings- en herinrichtingsprojecten van de openbare ruimte. Het document beschrijft de standaardinrichting van de openbare ruimte in de gemeente Medemblik.




Groenstructuurplan Gemeente Medemblik, kern Wognum

*Gouw en 4 Noorder Koggen:*
beplanting versterkt cultuurlandschap met agrarische bedrijvigheid, waarin groene koppelingen gemaakt kunnen worden met aanvullende nevenactiviteiten

**Lintstructuren:**
cultuurhistorische lijnen, lijnen van kerk tot kerk, waar langs de weg dorp verder ontwikkeld is; versterken relatie met omliggende landschap; (doorzichten)

* de kroondekking, gerekend over 20 jaar, boven het gedeelte verhard kan ook worden meegeteld in de 30% groen wanneer er aantoonbaar sprake is van goede groeiplaatsen.
De hoeveelheid kroondekking is afhankelijk van de te kiezen boomsoort .

## Duurzaamheid

**Convenant Toekomstbestendig bouwen**
Ten aanzien van de thema's energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving, wordt gestreefd naar ambitieniveau Zilver van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien onderbouwd waarom dit op onderdelen niet haalbaar is.

**Hittestress en biodiversiteit**
Om hittestress te beperken, wordt voldoende schaduwrijke beplanting toegepast, zoals grote of dakvormende bomen. Er moet ondergronds voldoende groeiruimte zijn om te voorkomen dat wortelopdruk schade veroorzaakt aan trottoirs en verharding. Door verharding zoveel mogelijk te beperken, wordt niet alleen de infiltratie van regenwater bevorderd, maar wordt ook stralingswarmte verminderd, wat bijdraagt aan een aangenamer klimaat. De beplanting zal biodivers zijn en bestaan uit een brede variëteit aan inheemse soorten, zodat een aantrekkelijk leefmilieu ontstaat voor dieren en insecten.

**Netcongestie**
Het stroomnet in Nederland – en met name in Noord-Holland – zit vol, waardoor nieuwe aansluitingen niet vanzelfsprekend zijn. Het kan lang duren voordat nieuwe woonwijken op het energienet kunnen worden aangesloten. Daarom is het van belang te onderzoeken of de wijk zo zelfvoorzienend mogelijk kan worden gerealiseerd. Dit kan onder andere door goede isolatie van woningen, PV-panelen op daken en toepassing van thuisbatterijen of een wijkbatterij om de energiebehoefte te spreiden en netbelasting beperkt te houden. De keuze voor het energiesysteem en de wijze van exploitatie dient per deelgebied nader onderzocht te worden. Dit hangt onder andere af van de woningbouwtypologie, woningcategorie en de beoogde eindgebruikers.

## Welstandsnota gemeente Medemblik

In 2019 is de welstandsnota van de gemeente herzien. Deze nota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten zoals Wognum-Noord, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken (met uitzondering voor nieuwe woongebieden, die als er geen specifieke criteria voor worden opgesteld worden beoordeeld aan de hand van de beschrijving en criteria voor 'woongebied recent en nieuw').

Voor Wognum-Noord wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Hierin worden criteria opgenomen die de basis vormen voor de beoordeling van de plannen. Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan vindt plaats in overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik.
Dit beeldkwaliteitsplan wordt - vóórdat de planvorming van de eerste bouwplannen start - door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de wijziging omgevingsplan. Hierdoor wordt het kader juridisch bindend.

Daarnaast zal er een supervisieteam worden opgericht dat zorgt voor de kwaliteitsborging van de planuitwerking gedurende het traject.

# 4. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

## 4.1 Bodem en water

### Bodemkwaliteit

Om een toekomstbestendige woonwijk te ontwikkelen is het belangrijk om rekening te houden met water en bodem zoals ook sinds enkele jaren het overheidsbeleid is. Dit hoofdstuk bestaat uit een quickscan van het water-systeem en de bodem en kijken we vooruit naar de toekomstige opgaves.

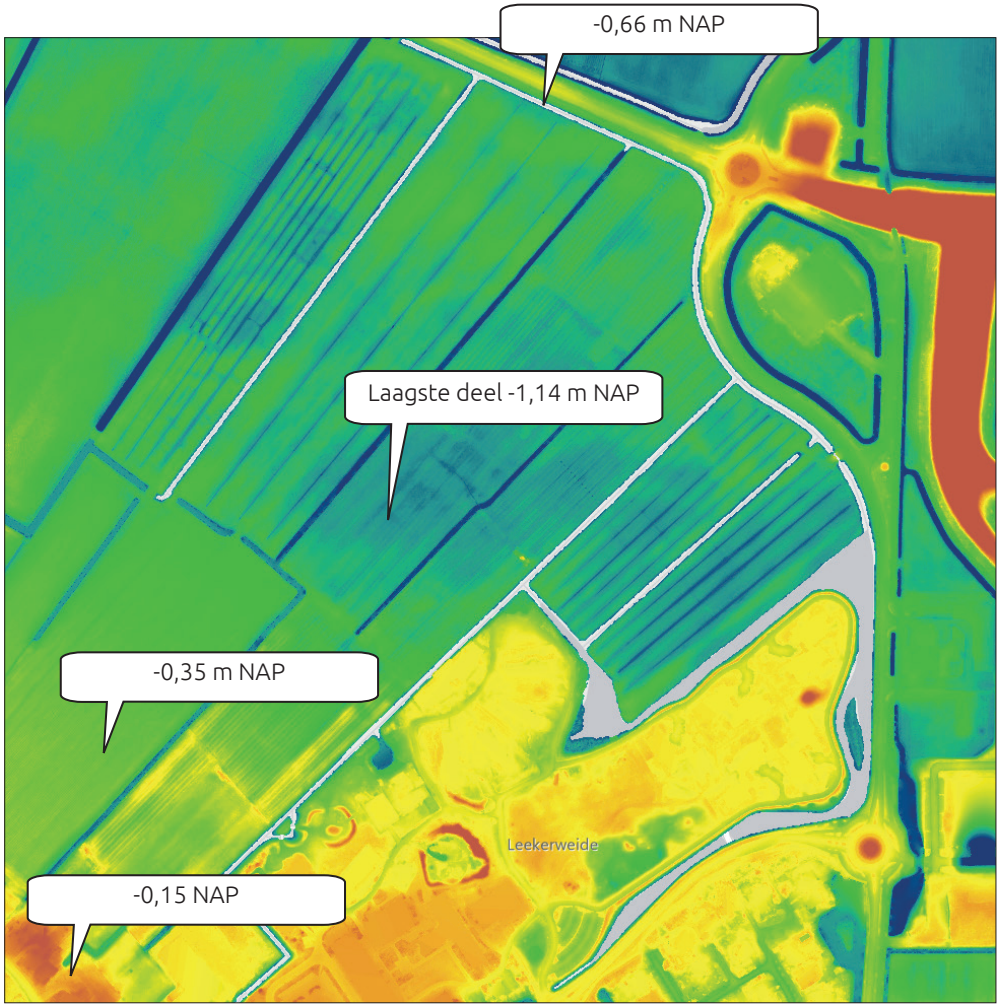
### Maaiveldhoogtes

De locatie maakt onderdeel uit van het Oude Zeekleilandschap. Het veen dat op de zeeklei lag is geoxideerd en dus vrijwel verdwenen. Daardoor zijn de delen waar geen veen lag, de zandgeulen, hoger komen te liggen. De Kerkstraat/ Westeinderweg is één van deze kreekruggen; deze ligt ongeveer een meter hoger dan de omgeving.

Vanaf de A.C. de Graafweg richting de Westeinderweg is het gebied te beschouwen als een kuil, met een hoogte van -0,66 NAP in het noorden, een lager gelegen deel in het middel van -1,14 NAP en het hoogste deel in het zuiden van - 0,35 NAP. De Westeinderweg ligt op - 0,10/-0,15 NAP, dit is dezelfde hoogte als (het opgehoogde) Calidus Wognum. Bloesemgaerde is ook op deze hoogte gebouwd.

### Opgave voor ontwikkeling

Er dient te worden onderzocht op welke wijze het gebied het beste kan worden opgehoogd. Bij ophoging bestaat het risico op ondergrondverdich-ting. Hierdoor neemt het infiltratievermogen, de doorlatendheid en het vochtbergend vermogen van de bodem af.

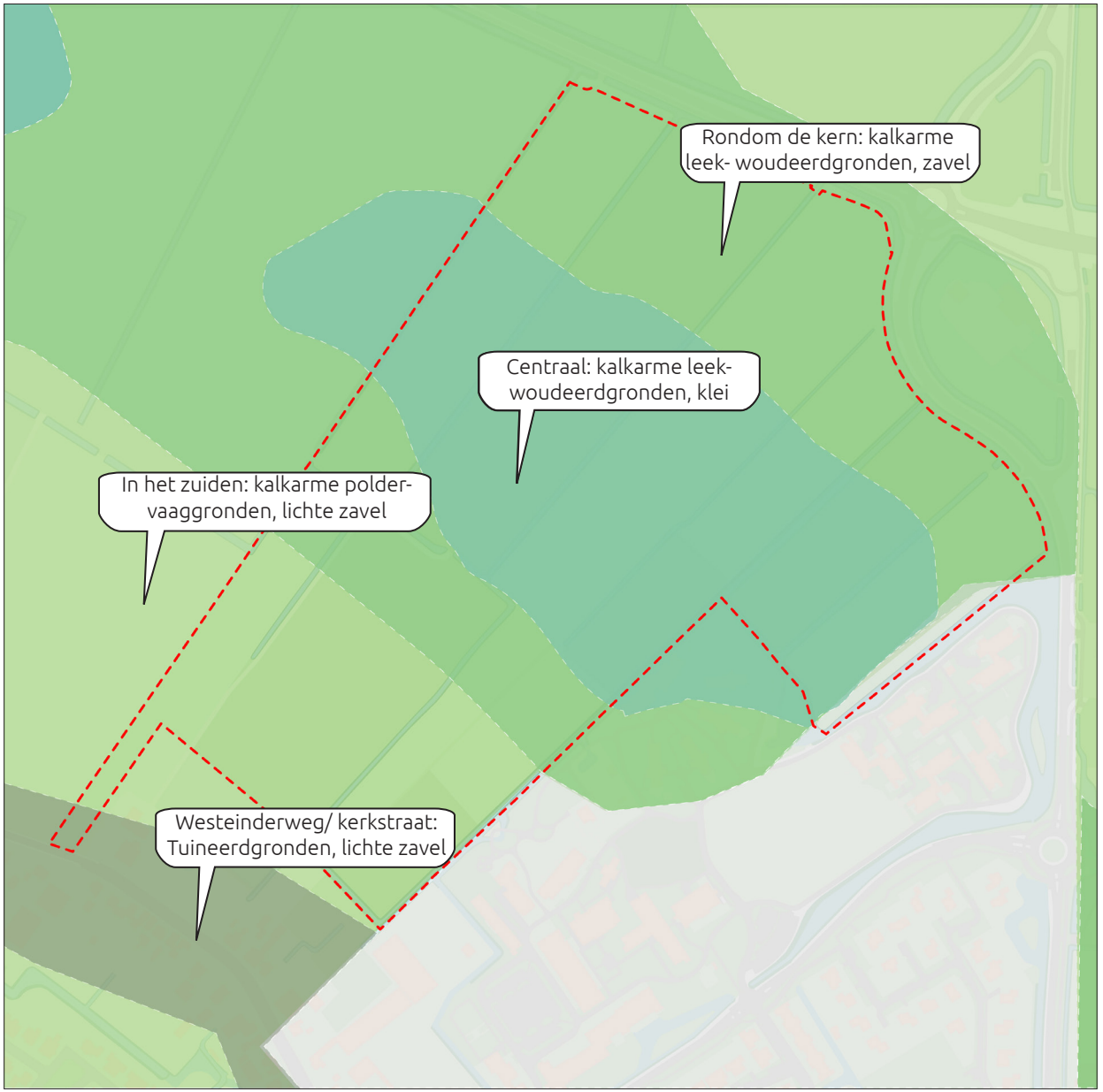


## Bodemtypes

De basis voor de bodem is de zeeklei. Het originele veen, de basis voor de verkaveling, is verdwenen door oxidatie.
Binnen de locatie kennen de bodemtypes een subtiel verschil, met name in de bovenste bodemlaag (de zogenaamde bouwvoor):

- Centraal: Kalkarme leek-/woudeerdgronden: kalkarme zeekleigronden met een minerale eerdlaag en met een tussenlaag of ondergrond van niet kalkrijke zware klei - bouwvoor bestaat uit klei
- Rondom de kern: Kalkarme leek-/woudeerdgronden: kalkarme zeekleigronden met een minerale eerdlaag – bouwvoor bestaat uit zavel (zand)
- In het zuiden: Kalkarme poldervaaggronden: kalkarme zeekleigronden met een minerale eerdlaag – bouwvoor bestaat uit lichte zavel (fijn zand)
- Westeinderweg/ Kerkstraat: Tuineerdgronden met een basis van fijn zand waarop een humusrijke bovenlaag ligt ontstaan door menselijk handelen

**Opgave voor ontwikkeling**
Klei gaat bij belasting door ophoging inklinken. Door deze ondergrondverdichting neemt het infiltratievermogen, de doorlatendheid en het vochtbergend vermogen van de bodem af.
Dat maakt de Leek- en Woudeerdgronden minder geschikt voor woningbouw met ophoging. Dit vraagt nader onderzoek.



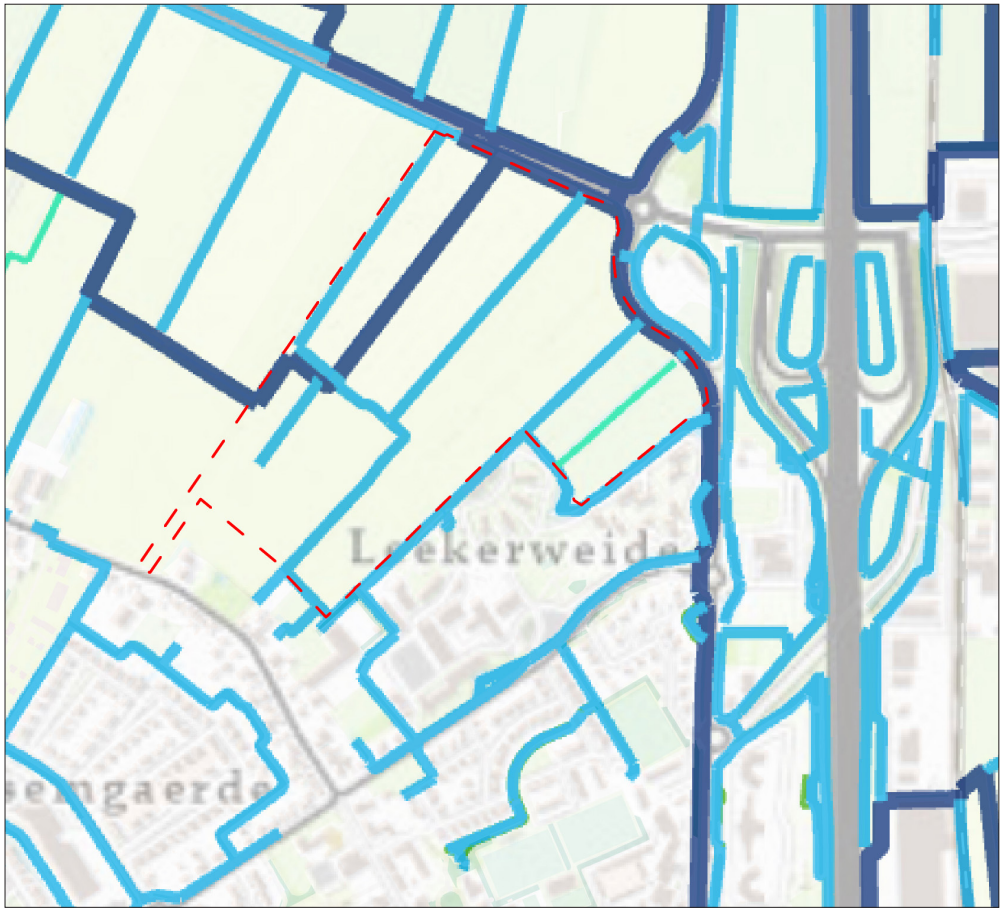
# Oppervlaktewater

Het plangebied is onderdeel van een een poldergebied zonder boezemstelsel. Hier wateren polders op elkaar af, mogelijk door hoogteverschillen of met behulp van kleine poldergemalen. Ze lozen hun overtollig water rechtstreeks via sluizen of poldergemalen op het buitenwater zoals het Markermeer.
Eén watergang is aangeduid als primair en verder zijn alle watergangen secundair en een tertiair. Voor een goede afwatering van het gebied is het hele systeem essentieel. In het verleden kende het gebied een fijnmaziger afwateringssysteem.

**Waterpeil huidige situatie**
Het waterpeil in het plangebied is -1,40 m NAP (dynamisch peilbeheer jaarrond, ondergrens -1,5 m NAP en bovengrens -1,3 m NAP). Van de sloot boven A.C. de Graafweg wordt water opgepompt om dit waterpeil te behalen. De rest van Wognum en een deel van het buitengebied heeft hetzelfde peilgebied.
Bij een doorbraak van de primaire kering loopt het gebied 0,5 tot 1 meter onder water.

**Opgave voor ontwikkeling**
Bij de ontwikkeling van een woonwijk neemt het verhard oppervlak toe en vermindert het absorptievermogen van de bodem. Het is belangrijk om oppervlaktewater te behouden en voldoende nieuw water te realiseren voor berging en afvoer, conform de waterschapsverordening van het HHNK.
Als het akkerland ten behoeve van de woningbouw wordt opgehoogd, zal bij extreme neerslag het oppervlaktewaterpeil stijgen, vanwege het deels wegvallen van maaiveldberging.
Watergangen worden zoveel mogelijk per boot onderhouden.

Het water in het gebied is momenteel niet bevaarbaar en het gebied heeft een ander waterpeil dan aan de overzijde van de A.C. de Graafweg. Er wordt onderzocht of varen binnen het plangebied mogelijk kan worden gemaakt, voor onderhoud en eventueel recreatie.



# Grondwater

## Grondwater huidige situatie

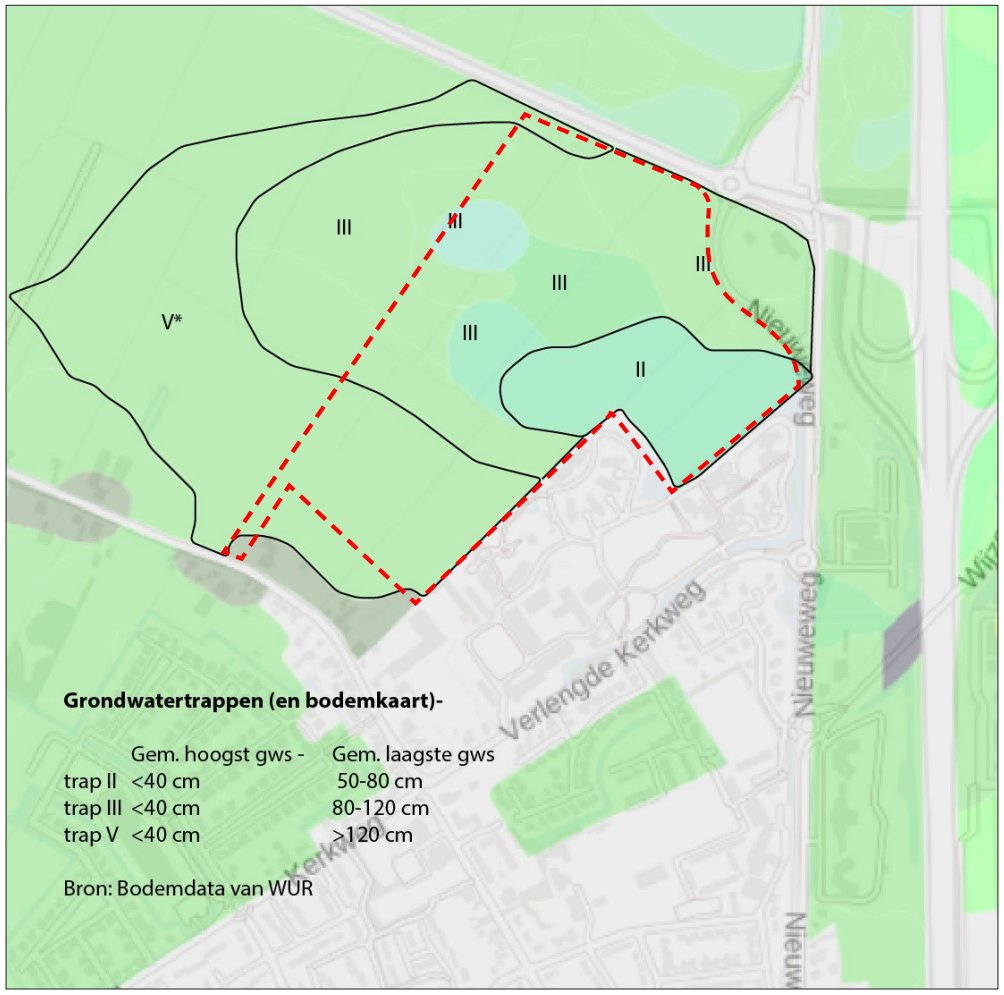
Het grondwater hangt direct samen met de bodemsoorten. De percelen binnen het plangebied liggen erg laag ten opzichte van het oppervlaktewater. Het centrale deel van het plangebied is het natst (trap III). Hier staat het oppervlaktewater bij streefpeil slechts 26 cm onder maaiveld. De drooglegging van Westeinderweg en woonwijk is 1,3 meter.
De eisen die aan de ontwateringsdiepte worden gesteld worden niet gehaald behalve in het zuidelijk deel van het plangebied tegen de Westeinderweg aan.

## Zoutgrondwater en zoetwaterlens

In Noord Hollands kleigebied is het zoute grondwater afgedekt met een zoetwaterlens. Behoud van de zoetwaterlens is essentieel. Ontwateren vermindert de zoetwaterlens en brengt zoute water aan de oppervlakte. Zeespiegelstijging in de toekomst verhoogt zoute kweldruk. Dit is een groot probleem voor de landbouw en indirect voor woningbouw. Zoutgrondwater kan de funderingen aantasten op termijn en is slecht voor bomen en planten (rapport 'op waterbasis'). Op dit moment is er geen kwel en sprake van enige wijgzijging: 50-100 GBS (redelijk goed t.a.v. zoet/zout grondwater) (bron: klimaatatlas waterschap).

## Opgave voor ontwikkeling

Bij de ontwikkeling moet de bestaande zoetwaterlens worden behouden. Verlagen van de grondwaterstand lijkt daarom niet verstandig.



# Klimaatrisico’s

**Klimaatrisico’s huidige situatie**
Het klimaat verandert en de grootste risico’s voor de wijk zijn piekbuien die leiden tot wateroverlast, maar ook lange periodes van droogte die leiden tot hittestress.

In de laagste delen van het gebied is de kans op wateroverlast in de huidige situatie al zeer groot. Bij een 70 mm piekbui in WH 2050 is er meer dan 25 cm water opzet (afbeelding) en stroomt het laagste deel onder. Bij een piekbui van 160 mm lopen alle noordelijke delen in de huidige situatie onder. Ook wordt de kans op een doorbraak van de primaire waterkering in de toekomst groter.

In het klimaatscenario WH2050 is gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,5 onder maaiveld. Bijna alle sloten in de huidige situatie van het gebied vallen dan droog. De droogte zal zich concentreren op de hogere delen van de kreekrug rond Westeinderweg.

**Opgave voor ontwikkeling**
De gezamenlijke Nederlandse overheden hebben een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie opgesteld: samen naar een klimaatbestendige toekomst’. Samen met het waterschap moet gezocht worden naar maatregelen om klimaatrisico’s te verminderen. Algemene maatregelen daarbij zijn: vergroten oppervlakte water, sponswerking van de bodem vergroten, zorgen voor voldoende opgaand groen ten bate van schaduw en tegengaan van verdamping.




Deze kaart laat de wateroverlastlocaties in uw gemeente zien direct na afloop van een extreme bui van 70 mm in 1 uur.
*bron: Hoogheemraadschap HHNK

## 4.2 Groen en ecologie

**Huidige situatie**
Het huidige grondgebruik bestaat uit akkerbouw zoals aardappelen, broccoli en bloementeelt. De noordoosthoek (ten noorden van Calidus Wognum) is in gebruik als grasland met schapen. In het landschap is geen boom- of struikbeplanting aanwezig, het is een open lanschap waarbij de akkerbouw-beplanting ruim onder ooghoogte blijft.
Aan de randen van het plangebied bestaat het groen uit essen, elzen en wilgen. Langs de wegen heeft dit de vorm van laanbeplanting, aan de rand van Calidus Wognum als een park(je).
In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen natuurgebieden aanwezig.

**Gebiedseigen beplanting:**
Voor dit landschapstype zijn de gebiedseigen boomsoorten essen, (zwarte) elzen, wilgen en populieren. De biotoop is een te duiden als een Elzen-zegge- Elzenbroekbos. Voor de natste delen zijn gebiedseigen soorten de (Grauwe- en bos-)wilg.

**Ecologie huidige situatie**
De ecologie van de oevers is voldoende tot slecht (en nergens goed of zeer goed)*. Nader ecologisch onderzoek van de huidige situatie is noodzakelijk. De bestaande sloten hebben steile oevers en daarmee weinig ecologische waarde. Langs de hoofdwatergangen is (in de beheerstrook) ruimte voor spontane kruidenrijke begroeiing.

**Opgave voor ontwikkeling**
- Het toevoegen van gebiedseigen beplanting, zowel bomen, struiken als bloemrijk grasland
- Het ontwikkelen van natuurlijke slootkanten (flauwe natuurvriendelijke oevers en riet)
- Het toevoegen van opgaande beplanting. Dit is ook belangrijk ter voor-koming van hittestress
- Het vergroten van de biodiversiteit in het hele gebied
- Het toevoegen van waterberging op maaiveldniveau, onder andere door overloopgebieden. Dit draagt tevens bij aan de biodiversiteit.



- Een voorbeeld hiervan is een moerasbospark in het natste deel of aan de westrand gecombineerd met waterberging
- Het voorkomen van zoute kwel**, vanwege het negatieve effect op alle bomen. Dit betekent het behoud van de zoetwaterlens*** die het zoute water afdekt. Daarvoor is het nodig duurzame regenwateropvang te realiseren.

* bron: Hoogheemraadschap HHNK
** kwel is grondwater dat onder druk aan de oppervlakte uit de bodem komt.
*** een zoetwaterlens is een massa zoet grondwater die op het omliggende zoute water drijft. Dit komt doordat zoet water lichter is dan zout water en in de bodem bijna niet vermengt.

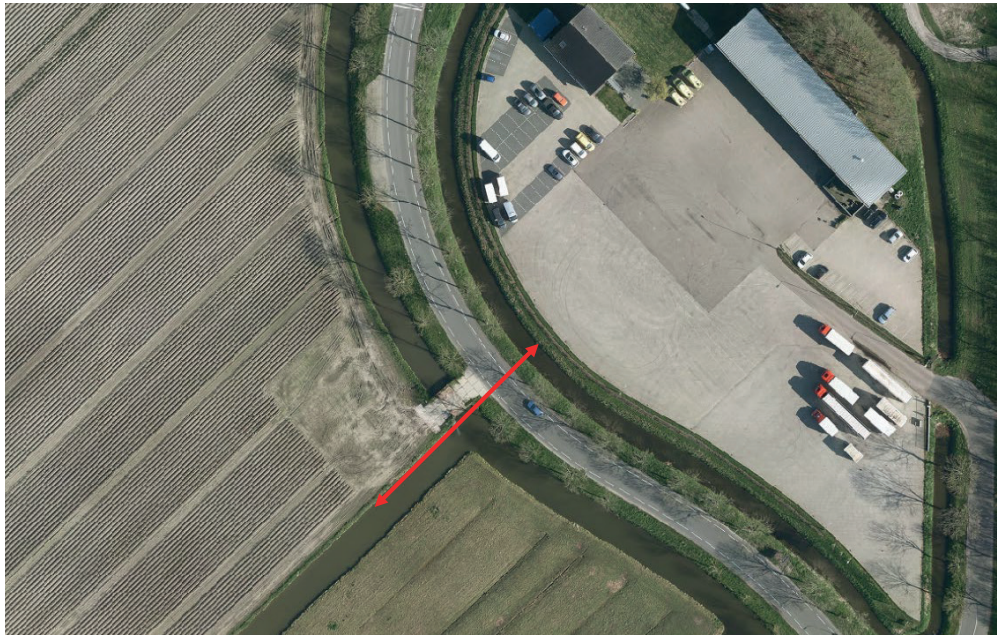
## 4.3 Archeologie

Op de locatie van gebiedsontwikkeling Wognum-Noord moet er archeologisch onderzoek plaatsvinden. Dit onderzoek is van belang om eventuele archeologische waarden te identificeren en te beschermen, zodat mogelijk aanwezig erfgoed van de regio behouden blijft. Het onderzoek wordt uitgevoerd in overeenstemming met de gemeente Medemblik en Archeologie Westfriesland. De resultaten moeten goedgekeurd worden door beide partijen.

## 4.4 Milieu-, geluid- en geurzones

Bij de ontwikkeling van Wognum-Noord is het van belang om rekening te houden met milieukundige aspecten, zodat toekomstige bewoners in een gezonde omgeving kunnen wonen. Dit omvat onderzoeken naar bijvoorbeeld geluid-, geurhinder en spuitzones. Deze onderzoeken zijn cruciaal om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. De resultaten van deze onderzoeken moeten worden voorgelegd aan de gemeente Medemblik en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord voor goedkeuring, zodat aan de milieueisen wordt voldaan.

**Geluidszone ambulance post**



De maximale geluidscontour van de ambulancepost bedraagt 50 meter vanaf de grens van het perceel waar de bestemming op ligt. Dit moet nader worden onderzocht.

**Geluidszone Calidus Wognum**

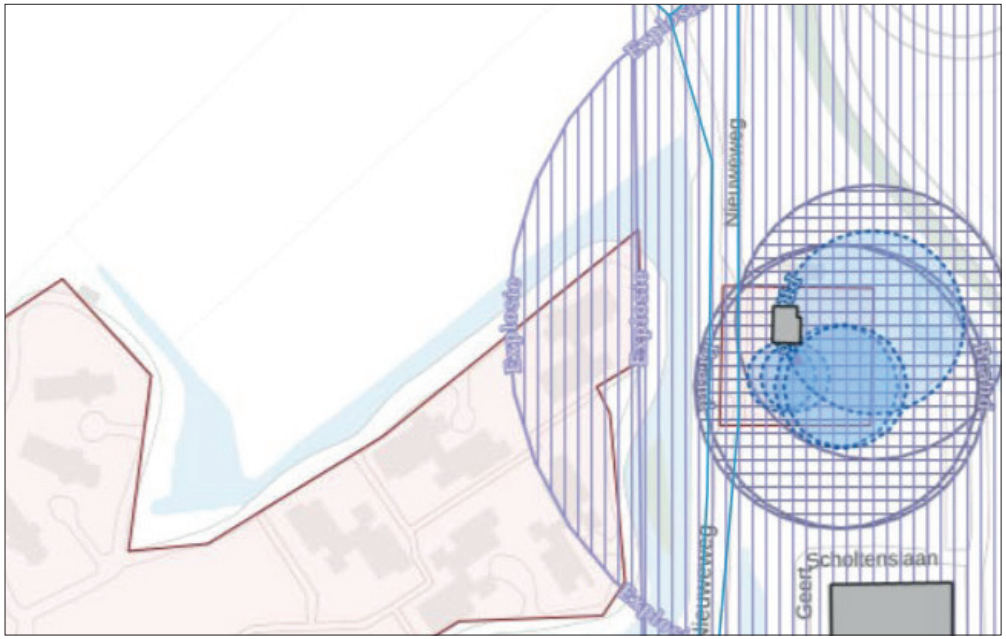


Uit de richtafstandenlijst blijkt dat de omschrijving gehandicaptenzorg niet voorkomt in de lijst. Voor de Calidus Wognum is daarom aansluiting gezocht bij ‘gezondheids- en welzijnszorg’ waaronder verpleeghuizen. Hiervoor geldt voor het aspect geluid richtafstanden van 30 meter.
Met een goede onderbouwing kan van deze richtafstand afgeweken worden.

**Geluidszone Kerkstraat 86a**

Op dit perceel is een bedrijf gevestigd met daarom heen een geluidscontour die effect kan hebben op de bebouwingsmogelijkheden van de zuidelijke hoek van het plangebied. In een vervolgfase van de planvorming is nader onderzoek noodzakelijk.

**Invloedsgebied LPG-tankstation**

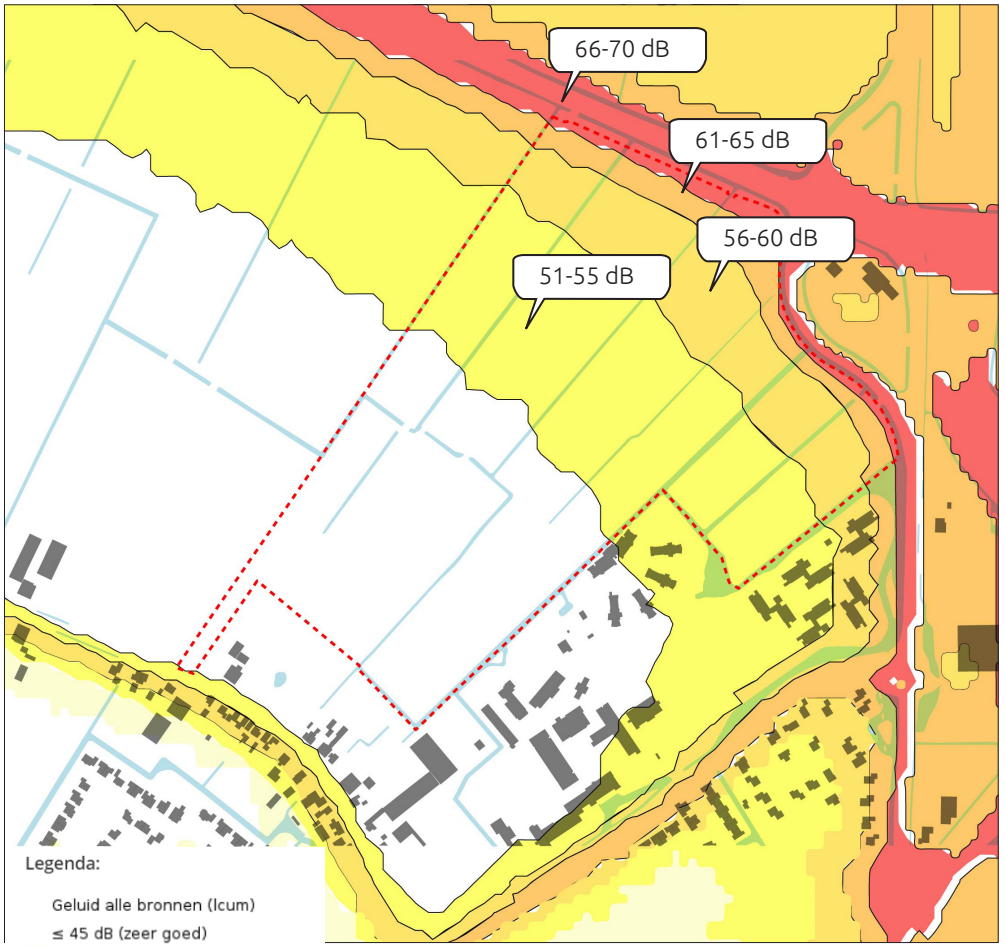



Er moet rekening worden met het ‘invloedsgebied’, de grootste cirkel die rond het tankstation getekend is. De OD adviseert om in een vroegtijdig stadium een adviesbureau in te schakelen dat een Onderzoek Externe Veiligheid uitvoert. Hierdoor moet worden aangetoond dat binnen het invloedsgebied woningbouw kan worden gerealiseerd.

# Geluidszones wegen

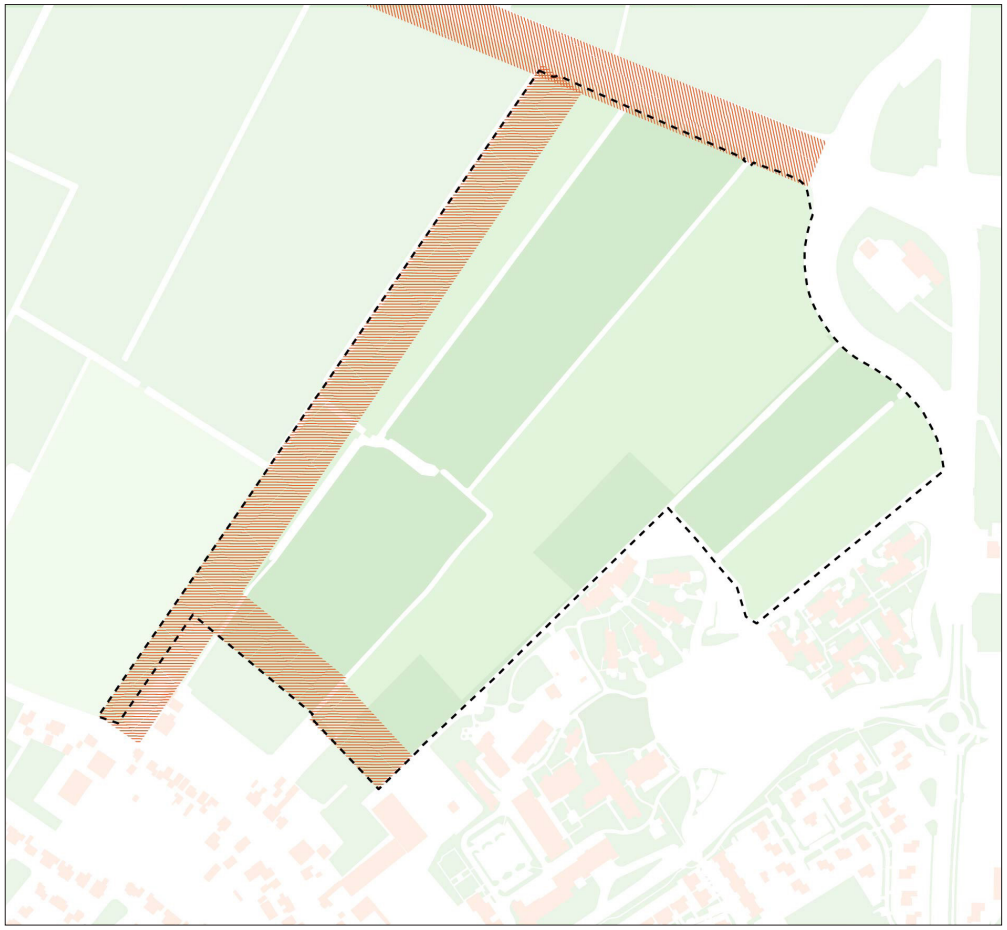
**Huidige situatie geluidszones weg**
Het plangebied valt binnen de geluidzones van de A.C. de Graafweg, de Nieuweweg, de Westeinderweg en de Rijksweg A7. Hier is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.
Aan de zuidzijde van het plangebied zijn geen belemmeringen ten aanzien van geluid.

**Opgave voor ontwikkeling**
Er moeten maatregelen worden getroffen om een woonwijk te kunnen realiseren. Hierbij kan worden gedacht aan het houden van afstand ten opzichte van de wegen, de aanleg van een aarden wal, het gebruiken van geluidsafschermende bebouwing, het toepassen van dove gevels of een combinatie hiervan. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig waarin wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de regelgeving.




Bron:
Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), 2020

## Spuitzones

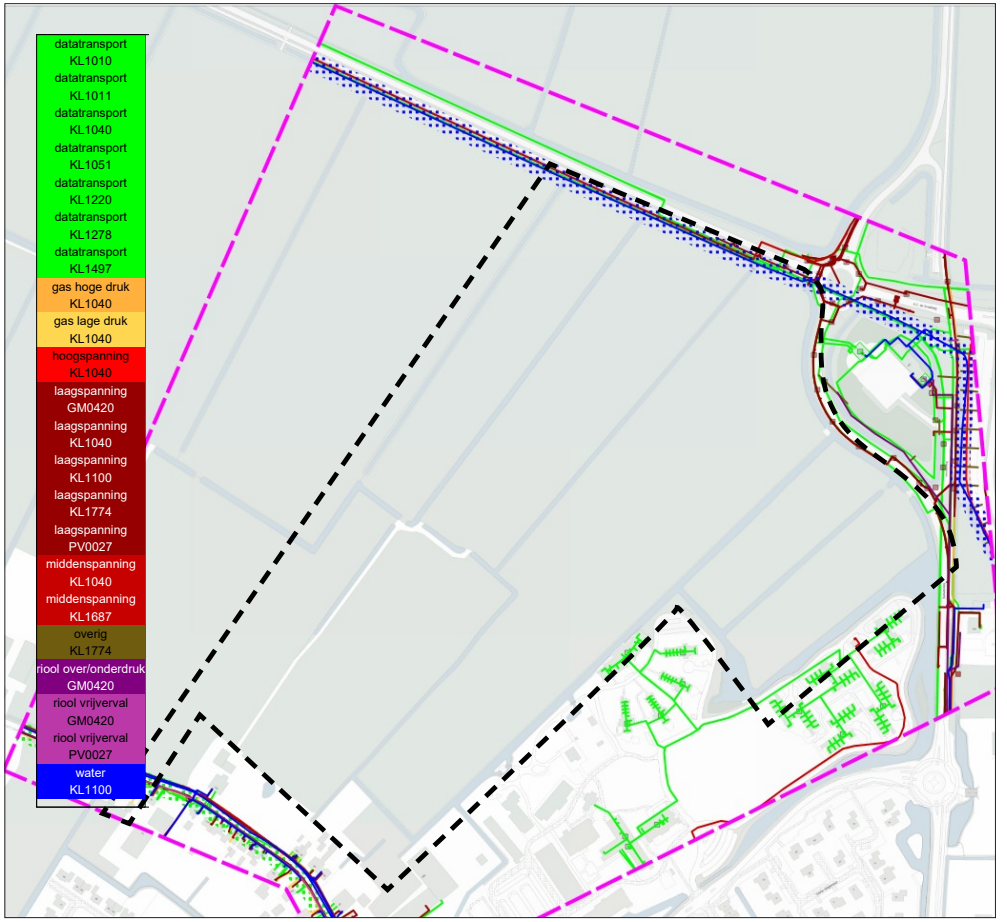


De spuitzones zijn van toepassing op alle agrarische gronden waarbij geen beperking is gelegd op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit betekent dat niet alleen rekening moet worden gehouden met de spuitzone aan de westzijde van het plangebied, maar ook die aan de zuidkant langs de Kerkstraat. Het gaat hier om meerdere kleine percelen van verschillende eigenaren met een agrarische bestemming. Een deel van deze percelen wordt nu gebruikt als achtertuin, een deel is akker en een deel is grasland.
Indien hier kan worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen, moet een afstand van 50 meter worden gehanteerd tussen gevoelige objecten en agrarische bedrijvigheid (open teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt).

## 4.5 Kabels en leidingen

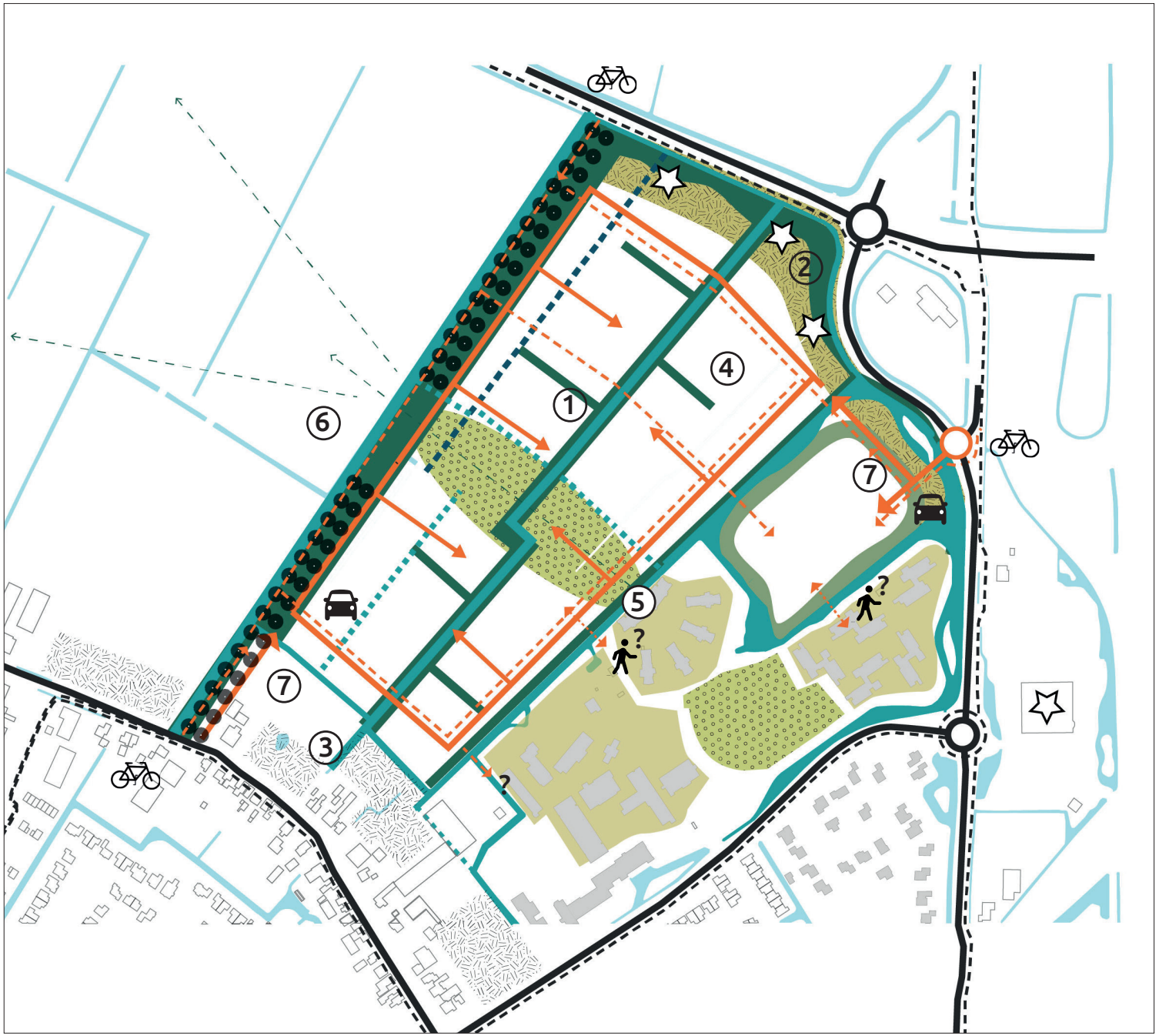
Het plangebied is momenteel akkerland. Er zijn geen kabels en leidingen binnen het gebied.

**Opgave voor ontwikkeling**
Alle voor de ontwikkeling benodigde kabels en leidingen dienen nog te worden aangelegd en aangesloten op de hoofdtracés in de omgeving. Ook moet rekening gehouden worden met de inpassing van trafo's in het gebied. Deze dienen in een vroeg stadium in beeld worden gebracht en zorgvuldig in het plan worden ingepast.



**LEGENDA**

- hoofdstructuur auto bestaand
- hoofdstructuur auto nieuw, met inprikkers (indicatief)
- hoofdstructuur fiets bestaand
- hoofdstructuur fiets nieuw
- verbinding te onderzoeken
- hoogte-accent in dorpsentree
- primaire waterloop, evt verplaatsen
- bestaande waterloop, te verbreden
- nieuwe waterloop, indicatief
- groen wooneiland
- groene hoofdstructuur
- landschappelijke dorpsentree
- groene substructuur/ hoven (indicatief)
- centrale parkzone (indicatief)



# 5. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE RANDVOORWAARDEN

## 5.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke visie

In de vorige hoofdstukken zijn de kenmerken, beleidsmatige uitgangspunten en technische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Wognum-Noord beschreven. Het gebied kent een aantal uitdagingen op het gebied van bodem, water, geluid en milieuzones maar ook veel ruimtelijke kansen. Hier kan een unieke, klimaatbestendige en gedifferentieerde woonwijk ontstaan die reageert op de lokale condities en ruimte biedt voor een breed scala aan woonvormen.
Hiermee vormt Wognum-Noord een waardige entree van het dorp vanuit het noorden, maar ook een verrijking ten opzichte van de bestaande wijken en een wijk om trots op te zijn!

De stedenbouwkundige en landschappelijke visie wordt hieronder beschreven:

**1. De waaierverkaveling als basis**
Door het ontwikkeling van het gebied tot woonwijk is het niet mogelijk het landschap open te houden. Wel biedt de hoofdstructuur met de waaiervormige kavels en het slotenpatroon een belangrijke inspiratiebron en de landschappelijke groen-blauwe drager voor de wijk. Hiermee blijft het slagenlandschap herkenbaar en kunnen enkele lange zichtlijnen behouden blijven.
De waaierstructuur heeft geen statische vorm; er zijn de afgelopen decennia meerdere sloten gedempt. Uitgangspunt is waar mogelijk het behoud en de verbreding van de bestaande waterlopen en de toepassing van natuurvriendelijke oevers. In het kader van de waterbergingsopgave zijn er ook nieuwe waterlopen wenselijk en noodzakelijk. Er wordt onderzocht of het mogelijk is de sloten (binnen het plangebied) bevaarbaar te maken voor varend onderhoud en eventueel recreatie.

Tussen de waterlopen ontstaan verschillende buurten/ woonvelden met een eigen identiteit, waarbij de thema's groen en duurzaamheid op verschillende manieren worden uitgewerkt.
De afwijkende eilandenstructuur van Calidus Wognum vormt aanleiding voor een structuur met een nieuw wooneiland in de noordelijke hoek van het plangebied. Hierdoor kan een bijzonder woonmilieu ontstaan dat in ruimtelijk opzicht aansluit bij Calidus Wognum.

**2. Een nieuwe dorpsentree**
De nieuwe dorpsentree van Wognum bestaat uit een natuurlijke en waterrijke zone met daarin enkele hogere woongebouwen. Deze gebouwen hebben een speelse opzet ten opzichte van elkaar, een wisselende bouwhoogte en staan niet op één lijn. De maximale hoogte van de bebouwing in de dorpsentree (incidenteel 8 lagen) is gerelateerd aan de reeds aanwezige hogere kantoorbebouwing aan de oostzijde van de Nieuweweg. Hierdoor ontstaat samenhang tussen de bebouwing en een nieuw visitekaartje waar Wognum zich op een kwalitatieve manier presenteert.

De ruimtelijke verschijningsvorm van de dorpsentree wordt in de volgende fase van de planvorming nader uitgewerkt. De exacte positionering en hoogtes van de gebouwen hangt onder andere af van de zichtlijnen vanaf de omliggende hoofdwegen, de mogelijkheid voor een robuuste groenstructuur en de inpassing van het noodzakelijke parkeerprogramma.

Ook is er aandacht nodig voor maatregelen ten aanzien van de geluidsbelasting in deze zone in lijn met de gewenste landschappelijke kwaliteit.

**3. Respect voor het polderlint**
Het polderlint met de bijbehorende bebouwing is van cultuurhistorische waarde en bepaalt de identiteit van (de omgeving van) het gebied. De plangrens ligt op enige afstand van het lint en er is sprake van een spuitzone. Zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw is van belang.
Tussen de nieuwe wijk en de bestaande percelen van de Kerkstraat/ Westeinderweg wordt een groene en geleidelijke overgangszone geborgd door middel van groen en water. De schaal en korrelgrootte van de achterliggende bebouwing sluit aan op die van de lintbebouwing.

De doorzichten vanaf de Kerkstraat worden geborgd en zicht op achterkanten van nieuwbouw moet worden voorkomen. Hierdoor ontstaat er een zachte overgang tussen het historische lint en de nieuwbouw.

**4. Inspelen op het karakter van de ondergrond**
Zoals te zien op het kaartje op pagina 25 zijn er binnen het plangebied drie deelgebieden in de ondergrond te onderscheiden. Het ligt voor de hand deze deelgebieden verschillend te benaderen en deze aan te grijpen voor verschillende identiteiten binnen het plangebied. Er is nader onderzoek

nodig voor de wijze van en de gevolgen van ophogen. Hierbij kan ook een gedeeltelijke ophoging en gedeeltelijke verlaging van het terrein worden overwogen. Hierdoor is ook een gesloten grondbalans mogelijk.
Het meest centraal gelegen gebied ligt laag en is natter dan de rest. Dit biedt kansen voor een nattere parkzone met kansen voor bijzondere woonvormen en maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Hiermee wordt tevens de landschappelijke aansluiting gelegd met het terrein van Calidus Wognum.
Voor de uitwerking wordt aanbevolen de grondwaterstand niet te verlagen en de klimaatatlas van HHNK te hanteren.

**5. Aansluiting op Calidus Wognum**
De ruimtelijke structuur van dit terrein wijkt af van die van het plangebied, doordat deze meer naar binnen is gekeerd en is niet gebaseerd op de waaierverkaveling van de ondergrond. Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de behoeften van de bewoners en gebruikers van Calidus. Een zorgvuldige oriëntatie van de woningen, aandacht voor zichtlijnen en voldoende afstand tot de bestaande bebouwing zorgen voor een zorgvuldige overgang.
Daarnaast is het mogelijk om op enkele plekken een fysieke verbinding voor langzaam verkeer te realiseren. Ook zijn er kansen voor een functionele kruisbestuiving tussen de beide gebieden. Dit dient nader te worden onderzocht.

**6. Overgang naar het open polderlandschap**
Het plangebied vormt nu een open polder dat aan de westzijde overgaat in het open weidegebied.
Met de realisatie van de nieuwe woonwijk is het de opgave om de overgang naar het open landschap zorgvuldig vorm te geven.
Er wordt hier voorzien in een duidelijke beëindiging die gedeeltelijk samenvalt met de spuitzone van het naastgelegen perceel. Hier kan bijvoorbeeld de ontsluiting worden gecombineerd met een dubbele bomenrij als ruimtelijke begrenzing.
Door het maken van een “vizier” naar het open polderlandschap – als beeindiging van de natte parkzone - kan de weidsheid van het aangrenzende landschap op meerdere plekken worden ervaren.

**7. Adequate verkeersontsluiting**

Openbaar vervoer
Het plangebied is momenteel niet optimaal ontsloten per openbaar vervoer. Er zijn kansen voor de verbetering van de OV-bereikbaarheid van de locatie en omgeving, dit dient nader te worden onderzocht.

Auto-ontsluiting
Er wordt uitgegaan van twee aansluitingen van de nieuwe wijk op de omliggende wegen. De eerste ter plaatse van de Nieuweweg en een tweede aan de Kerkstraat/Westeinderweg. De vormgeving van de aansluiting op de Nieuweweg wordt nader onderzocht. Er wordt uitgegaan van een rotonde.
Bij de verkeerskundige uitwerking van de ontsluiting dient ook de impact op het landschap en de omgeving nadrukkelijk meegenomen te worden, zodat de bestaande structuren van water en groen niet teveel worden aangetast.
In de nieuwe wijk zal een 30 km-regime gelden.

Langzaam verkeer
Het gebied wordt zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving zodat het aantrekkelijk wordt om met de fiets of lopend op pad te gaan. Hierbij wordt in ieder geval uitgegaan van een directe aansluiting op de Westeinderweg en het fietspad langs de AC de Graafweg. Een langzaam verkeersverbinding vanaf het plangebied richting richting het zuidoosten wordt nader onderzocht. Voor de voetganger wordt een fijnmazig netwerk door de wijk voorzien en indien mogelijk aangesloten op het terrein van Calidus.

**8. Bijzondere woonmilieus met variatie in architectuur en opzet**
De ontwikkeling van Wognum-Noord biedt een unieke kans om iets bijzonders toe te voegen aan het palet van de woonwijken in Wognum. Hier kan een waterrijke woonwijk ontstaan met een eigen kwaliteit. Een wijk die is opgedeeld in verschillende buurten met een herkenbaar karakter en architectuur en een menselijke maat. Voorbeelden van onderscheidende buurten zijn bijvoorbeeld het nieuwe wooneiland, de buurten aan het centrale park en de woonbuurten aan de centrale watergang. Deze worden in de volgende fase nader uitgewerkt.

## 5.2 Programma wonen

Voor het woningbouwprogramma binnen Wognum Noord wordt uitgegaan van een bandbreedte van 640 tot 700 woningen binnen de volgende in de IOK afgesproken categoriale verdeling met ten minste:

- 30% sociale huurwoningen
- 10% goedkope koopwoningen tot €273.000,- (prijspeil 2024)
- 25% betaalbare koopwoningen tot €390.000,- (prijspeil 2024)

Het resterende deel van de woningen wordt in de vrije sector gerealiseerd.

Vanuit de Woondeal Noord-Holland Noord en in het Regionaal Afstemmingskader Woningbouwplannen is de ambitie afgesproken dat de gemeente zich inzet voor de realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen. De opgave voor de realisatie voor deze doelgroep is voor Wognum-Noord doorvertaald naar percentages zodat het project voldoende bijdraagt aan het oplossen van deze opgave.

Binnen Wognum-Noord wordt gezocht naar nieuwe locaties voor kleinschalige woonvoorzieningen (KWV) voor jongeren. Daarnaast wordt binnen de wijk wonen en zorg gecombineerd, in aansluiting op het programma van Calidus. Hiermee kan worden voldaan aan de behoefte aan extra betaalbare woonplekken voor psychisch kwetsbare inwoners. Het gaat dan om wonen met intensieve zorg en begeleiding bij wonen (bijv. 24 uurs zorg).

In lijn met de regionale woondeal draagt het plan bij aan aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus en woonvormen, zoals wonen op/aan het water, autovrije hofjes, tiny houses, kleinschalige appartementencomplexen met ruime balkons en meergeneratiewoningen. Deze worden specifiek benoemd in de nadere planvorming.

## 5.3 Programma voorzieningen

Kleinschalige maatschappelijke functies binnen Wognum-Noord dragen bij aan de sociale structuur van de wijk en bieden ruimte aan ontmoeting van de bewoners. Hierbij kan worden gedacht aan een buurtkamer of een wijksteunpunt, bijvoorbeeld in de plint van een gebouw met sociale huurwoningen. Hiervoor wordt een ruimtereservering gevraagd van ca. 200 m2 bvo, centraal gelegen in de wijk. Daarnaast geldt een ruimtereservering van ca. 450 m2 bvo voor een huisartsenpost.
Er wordt ingezet op goede fiets- en voetpaden richting het dorp om de bestaande voorzieningen zoals de huisarts, de apotheek en de dagelijkse voorzieningen goed te kunnen bereiken.

## 5.3 Ruimtelijke hoofdstructuur per thema

De hoofdstructuren voor de nieuwe wijk zijn verbeeld door middel van de thema's hieronder en hiernaast:

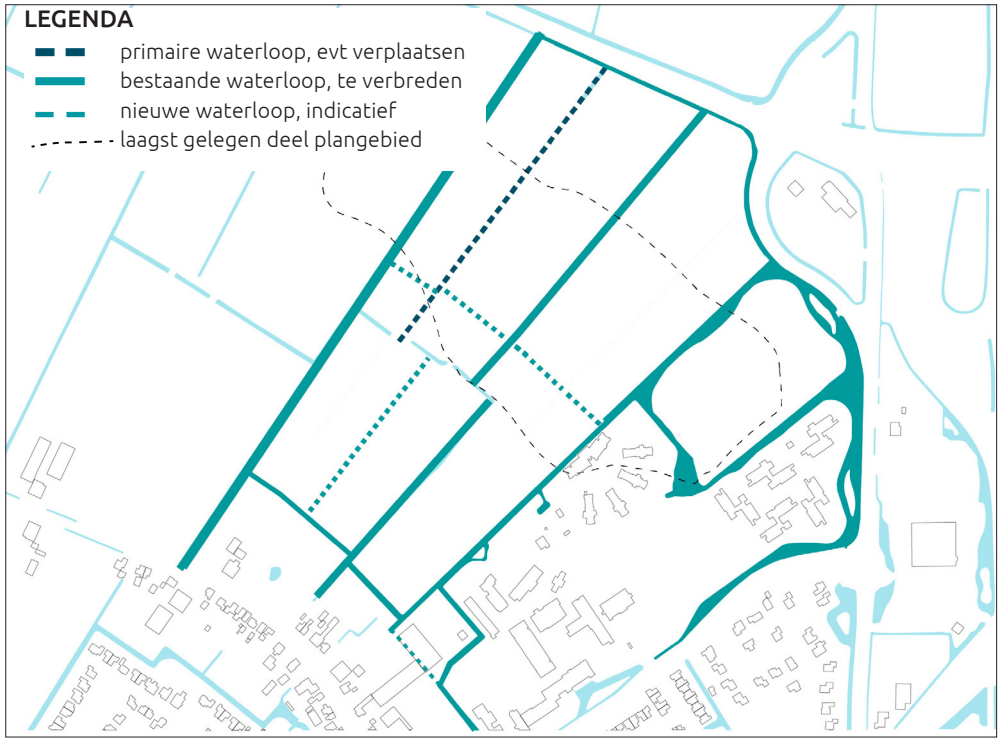
### Water en bodem

- er moet minimaal voldaan worden aan de watercompensatie-eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- bestaande waaierverkaveling vormt vertrekpunt voor de nieuwe hoofdstructuur
- wanneer dit niet leidt tot een optimale verkaveling is het mogelijk om - in overleg met de gemeente - een enkele sloot te verleggen, ook als dit een primaire watergang betreft.
- extra water toevoegen door graven van nieuwe sloten en verbreden bestaande sloten, in ieder geval aan de westzijde (ter plaatse van Westeinderweg)
- creëren nieuw eiland oostzijde met breder water rondom
- aandacht voor natte zone op diepste punt
- onderzoek wijze van ophogen
- oevers minimaal 4 meter obstakelvrij ivm onderhoud

### Groen en openbare ruimte

De inrichting dient te voldoen aan het groenstructuurplan. De hoofdstructuur wordt gevormd door een assenkruis, bestaande uit:

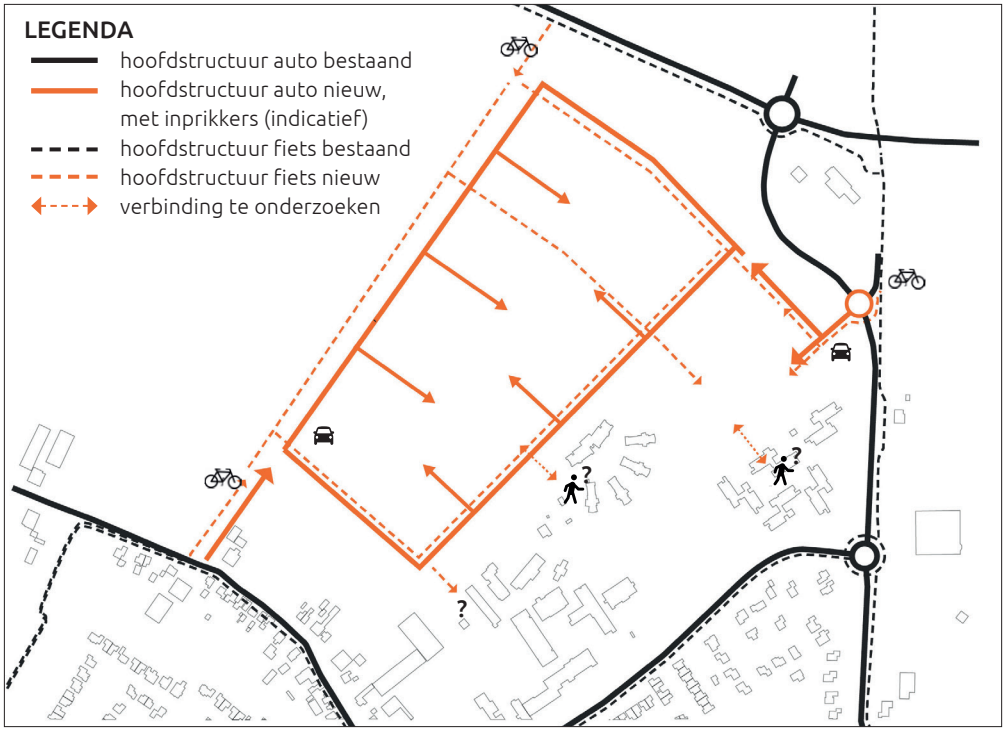
- centrale parkzone oost-west met een breedte van circa 30 meter in het verlengde van Calidus Wognum (laagste deel), ruimte voor spelen en ontmoeten
- noord-zuid parkzone gekoppeld aan waterloop (autovrij)
- landschappelijke rand aan noordzijde (> 30 meter), met water, groen en reliëf, ten behoeve van: landschappelijke overgang, dorpsentree, geluidswering, parkeren uit het zicht (geïntegreerd in reliëf)
- eiland zoals bij Calidus Wognum
- westelijke zone als groene laan en overgang naar buitengebied, parkeren en doorgaande fietsroute tussen Kerkstraat en AC de Graafweg
- groene aansluiting op Calidus Wognum
- substructuren in de buurten/ hoven, locatie nader te bepalen
- voldoende ruimte reservering voor inpassing van laadpalen, trafo's, spelen, afva-linzameling, te water laadplaats, etc in de openbare ruimte






## Ontsluiting en parkeren

- de bus rijdt in principe niet door het plangebied
- nieuwe auto-ontsluiting via de Nieuweweg, vormgeving nader te onderzoeken. Er wordt uitgegaan van een rotonde.
- nieuwe auto-ontsluiting via de Westeinderweg
- auto-circuit met 30 km-regime door de wijk, vanaf daar inprikkers voor de auto naar hoven/ buurten. Per hofje maximaal 25 woningen ontsluiten, anders is een tweede (calamiteiten) ontsluiting nodig.
- aandacht voor snelheidsbeperking bij lange lijnen (bijv. d.m.v. knik, plateau of plaatselijke wegversmalling)
- parkeren zoveel mogelijk in clusters in de hoven of landschappelijk ingepast (noordelijke zone). Aandacht voor oplaadmogelijkheden vlakbij de woning, ook bij goedkope woningbouw.
- parkeren bij appartementen vrije sector en middelduur (half)verdiept
- er komt een fijnmazige structuur voor voetgangers door de wijk, de centrale zone is auto- en (zoveel mogelijk) fietsvrij. Veilige routes met voorkanten en entrees.
- de doorgaande fietsstructuren bevinden zich aan de randen en door de wijk. Aansluitingen met de omgeving bij de Kerkstraat en AC de Graafweg, en via de nieuwe rotonde. De routes zijn sociaal veilig met voorkanten en entrees.




## Uitwerking bebouwing

- definitie van verschillende buurten met onderscheidende karakters in openbare ruimte, typologie en architectuur
- entrees en voorkanten van de woningen zijn gericht op de belangrijke structuren van groen en hoofdontsluiting
- de meest voorkomende bouwhoogte bedraagt 2 tot 3 bouwlagen
- in de noordelijke rand zijn hoogte-accenten zijn mogelijk tot maximaal 7 lagen, met een eventueel enkel accent van 8 lagen, in samenhang met de hoogte van de nabijgelegen kantoorgebouwen.
- mits zorgvuldig ingepast en goed onderbouwd.
- centraal in het plangebied - rondom de parkzone - geldt een maximale bouw-hoogte van 4 lagen, met een eventueel enkel accent van 5 lagen
- hoogte accenten worden zorgvuldig gepositioneerd ten opzichte van elkaar en de omgeving, rekening houdend met zichtlijnen van binnen en buiten het plangebied.
- de bebouwing in de noordelijke zone krijgt een speelse opzet waarbij er een samenspel ontstaat tussen groen, water en bebouwing
- heldere vormgeving van overgang openbaar – privé, met speciale aandacht voor zones waar tuinen grenzen aan het water
- aandacht voor een aantrekkelijke en open plint in de appartementengebouwen

# 6. UITKOMSTEN PARTICIPATIE

Op 8 oktober 2025 heeft een inloopbijeenkomst over project Wognum Noord plaats gevonden. Tijdens deze avond zijn beelden uit de kaderstellende notitie gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden. De avond werd goed bezocht, met ruim 200 bezoekers, en bood gelegenheid om vragen te stellen, ideeën te delen en voorkeuren kenbaar te maken.

De sfeer was open en betrokken; veel inwoners toonden enthousiasme over de komst van nieuwe woningen en de groene, dorpsgerichte opzet van het plan. Tegelijkertijd kwamen belangrijke aandachtspunten naar voren, zoals zorgen over de verkeersafwikkeling, de wens voor betaalbare woningen en voorrang voor inwoners van Wognum.
Ook werd de behoefte aan levensloopbestendige woonvormen en behoud van het dorps karakter vaak genoemd. De bijeenkomst liet zien dat er een breed draagvlak bestaat voor de ontwikkeling, mits goed wordt ingespeeld op deze aandachtspunten. De ontvangen reacties en aanmeldingen voor de klankbordgroep vormen een waardevolle basis voor de volgende fase van het participatieproces.

Na vaststelling van de kaderstellende notitie gaan de ontwikkelaars van het plan, samen met de gemeente aan de slag met de verdere uitwerking. In 2026 zal er verdere invulling worden gegeven aan de participatie op basis van het uit te werken plan.

# 7. HARDHEIDSCLAUSULE

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van deze kaders zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van deze Kaderstellende Notitie. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer door toepassing van de verplichte criteria uit dit kader geen balans gevonden kan worden tussen programmatische, ruimtelijke en financiële aspecten binnen een plan, maar doorgang van het plan wel gewenst is op basis van zwaarwegende motieven vanuit andere gemeentelijke doelen. Een goede score op niet verplichte ambities kan bijdragen aan de onderbouwing van het toepassen van de hardheidsclausule om af te wijken van de in deze Kaderstellende notitie vastgelegde kaders.