Bundel van de Raadscommissie van 6 december 2021

1 19:30 - Opening

2 19:30 - Vaststelling agenda

00 Agenda Raadscommissie 6 december 2021

3 19:30 - Spreekrecht art. 16 Verordening op de raadscommissies gemeente Medemblik 2019

Bij dit agendapunt kunnen inwoners of vertegenwoordigers van een organisatie inspreken over zaken die zij onder de aandacht van de gemeenteraad willen brengen. Inspraak die gaat over onderwerpen die op de agenda staan gebeurt bij het agendapunt over dat onderwerp.

4 19:35 - RUIMTE

4.1 19:35 - Stedenbouwkundige verkenning (besloten/geheim)

Dossier 1216 voorblad

00 DOC-21-455063 - raadsvoorstel en -besluit

01 EXTERN Brief aan raadsleden van H3 inzake ontwikkelingsplan Bloesemgaerde West in Wognum

02 EXTERN Bijlage bij brief, A3_Visie_Wognum

5 21:35 - Sluiting

Agenda Raadscommissie

Datum	06-12-2021
Tijd	19:30 - 21:35
Locatie	Raadzaal (MBG06)
Voorzitter	L. Plekker

1 19:30	**Opening**
2 19:30	**Vaststelling agenda**
3 19:30	**Spreekrecht art. 16 Verordening op de raadscommissies gemeente Medemblik 2019**
4 19:35	**RUIMTE**
4.1 19:35	**Stedenbouwkundige verkenning (besloten/geheim)**
11 21:35	**Sluiting**

Raadscommissie

Dossiernummer	1216
Extern Zaak ID	Z-20-117468
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 december 2021
Agendapunt	4.1
Omschrijving	Stedenbouwkundige verkenning (besloten/geheim)

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadscommissie	6 december 2021
Raadscommissie	**6 december 2021**

RAADSVERGADERING d.d. 16 december 2021

Zaaknummer	Z-20-117468
Voorstelnummer	DOC-21-455063
Onderwerp	Geheimhouding
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	R. Peters

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 9 november 2021;

gelet op artikel 25 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur;

overwegende dat er financieel-economische belangen zijn voor de gemeente die het tijdelijk noodzakelijk maken dat er geheimhouding wordt opgelegd op de stukken en op de bespreking van het onderwerp ;

b e s l u i t

1. de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot:
   de stedenbouwkundige verkenning voor uitbreiding van de kernen Wervershoof en Wognum en de daaropvolgende bespreking in de raadsvergadering van 16 december 2021
   te bekrachtigen tot het moment van openbare behandeling in één van de eerstvolgende raadsvergaderingen;

2. De geheimhouding op de LTA te plaatsen om tijdige opheffing van de geheimhouding te borgen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 16 december 2021.

De griffier, De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp
Geheimhouding presentatie en beraadslaging stedenbouwkundige verkenning

Aanleiding
De grote woningbouwlocaties raken op in de gemeente Medemblik. Dat geldt met name voor de hoofdkernen Wervershoof en Wognum. Om te voorzien in de noodzakelijke woningbehoefte na 2024 is het noodzakelijk te beschikken over grote nieuwe woningbouwlocaties. Het is goed, ook voor de op te stellen omgevingsvisie, regie te voeren op de locaties waar woningbouw qua ruimtelijke ordening het best kan plaatsvinden.

De gemeente Medemblik heeft een ruimtelijke verkenning van zoeklocaties voor woningbouw in de kernen Wervershoof en Wognum laten uitvoeren. Met de verkenning kan de gemeente Medemblik de volgende stap zetten in het proces naar de uitbreiding van Wervershoof en Wognum.

Voorstel
1. de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot:
   de presentatie van de stedenbouwkundige verkenning voor uitbreiding van de kernen Wervershoof en Wognum en de daaropvolgende bespreking in de raadsvergadering van 16 december 2021 te bekrachtigen tot het moment van openbare behandeling in één van de eerstvolgende raadsvergaderingen;

2. De geheimhouding op de LTA te plaatsen om tijdige opheffing van de geheimhouding te borgen.

Beoogd resultaat
De uitbreidingsrichting(en) te bepalen voor de kernen Wervershoof en Wognum.

Argumenten
1.1 hiermee wordt de positie van de gemeente met het oog op mogelijke onderhandelingen zo goed mogelijk veilig gesteld;

1.2 hiermee wordt speculatie met gronden tegengegaan en/of voorkomen;

2.1 hiermee wordt bewaakt dat de geheimhouding tijdig wordt opgeheven.

Kanttekeningen
Het betreft een eerste stedenbouwkundige verkenning van beide kernen. Nadat de kansrijke locaties zijn bepaald, vindt nader onderzoek plaats naar haalbaarheid door onder andere de grondposities in beeld te brengen. In dit geval is het niet mogelijk op voorhand aan te geven wanneer de geheimhouding komt te vervallen.

Financiën
N.v.t.

Uitvoering/evaluatie
Na het bepalen van kansrijke locaties dient een projectopdracht te worden uitgeschreven waarbij wordt bepaald hoe we hierin verder gaan qua tijd, capaciteit en prioritering.

Na het besluit van de raad tot het opleggen van geheimhouding wordt dit besluit aan de LTA toegevoegd. Via de LTA wordt bewaakt en ingepland wanneer de geheimhouding kan worden opgeheven.

Communicatie
Om grondspeculatie en belangenverstrengeling te voorkomen willen wij de uitkomsten van het onderzoek in beslotenheid met u behandelen.

Bijlagen
n.v.t.

Berkhout, 3-12-2021

Gemeente Medemblik
T.a.v. de Raadsleden
Postbus 45
1687 ZG Wognum

Onderwerp
Samenvatting en aanvullende documentatie t.b.v. ontwikkelingsplan Bloesemgaerde West in Wognum

Geachte raadsleden,

Ten aanzien van de aankomende besluitvorming op 6 december aanstaande inzake nieuwe woningbouwlocaties in Wognum ontvangt u hierbij een samenvatting en aanvullende documentatie voor het ontwikkelplan Bloemsemgaerde West in Wognum.

Voor de locatie van bijna 4 hectare grond (eigendom zijnde van de heer Wiering) is een stedenbouwkundige visie gemaakt met ruimte voor ca. 70 woningen. Deze verkenning is bijgesloten als bijlage. Voor een animatie van het ruimtelijk voorgestelde sfeerbeeld kunt u ook kijken op http://bloemsemgaerdewest.nl

Samengevat zijn er verschillende onderdelen waarbij dit plan zicht op hoofdlijnen onderscheid t.o.v. andere plannen:

Strategische ligging plangebied

- De locatie voor Bloesemgaerde West ligt in de lijn van de organische groei van Wognum richting het westen. Dit is ook goed zichtbaar in de historische ontwikkeling.

- Door in te zetten op een zeer groene ingerichte (autoluwe) woonwijk ontstaat er een dorpsrand die ruimtelijke kwaliteit toevoegt en daarmee een meerwaarde geeft aan Wognum. Er ontstaat geen 'harde' nieuwe dorpsrand, maar juist een landschappelijke overgang tussen dorp en buitengebied.

- Door deze ligging ontstaan er kansen om dicht bij het centrum in Wognum met kernvoorzieningen als kinderopvang, onderwijs en sport, een nieuwe woongelegenheid te realiseren in een markt waarin de vraag naar woningen groot is.

- Deze nieuwe ontwikkeling ligt op loopafstand van “De Bloesem”, het centrum in Wognum met kernvoorzieningen als onderwijs en sport.

- De locatie sluit goed aan op bestaande infrastructuur en er liggen ook mogelijkheden om een nieuwe aansluiting te maken richting Bloesemgaerde Noord. Voor Bloesemgaerde Noord ontstaan er ook hierdoor meer wandelmogelijkheden in de nabije omgeving.

Daarnaast biedt de nieuwe ontsluiting binnen Bloesemgaerde West ook mogelijkheden voor een betere verkeersontlasting binnen het dorp Wognum. Zie hiervoor ook de toelichting op de volgende pagina met daarbij een optie voor een nieuwe ontsluiting van Bloesemgaerde Noord.

Huidig voorstel ontsluiting hoofdontsluiting Bloesemgaerde West (oranje stippellijn) t.o.v. Bloesemgaerde Noord (oranje lijn).



Optie: nieuwe ontsluiting voor Bloesemgaerde Noord.



In het huidige voorstel voor de ontsluiting van Bloemsemgaerde Noord is er een verkeerafwikkeling aan de zuidkant naar de Conference laan.
In de afbeelding met de optie voor een nieuwe ontsluiting van Bloesemgaerde Noord loopt de ontsluitingsweg rechtdoor naar het zuiden met een aantakking op de Clappslaan. De Clapslaan is een bestaande weg die in het voorgestelde plan wordt door getrokken naar Bloesemgaerde West. Als er vanuit Bloesemgaarde Noord een directe verbinding naar de Clapslaan komt is er meer bouwgrond beschikbaar in Bloesemgaarde Noord. Er zouden 1-2 kavels meer verkocht kunnen worden (aangegeven in het geel).
Ook ontstaat er op die manier een betere verbinding met Bloesemgaarde West.
Door de ontsluiting via de Clappslaan naar Bloesemgaarde West ontstaat er een verkeersontlasting voor de Kerkweg en Kerkstraat. Een ieder uit de gehele Bloesemgaarde die richting Spanbroek/Obdam moet neemt die route. Bloesemgaerde west wordt een parkwijk met hofjes, auto’s rijden hier niet direct langs de huizen wat daarmee deze ontsluiting ook veiliger maakt.

Bijzondere woonwijk

- Binnen de rechtlijnige omkadering met watergangen in de polderstructuur krijgen verschillende woonerven een landschappelijke inpassing. Door de opzet van de bebouwing staan de woningen met de voorzijde gericht om de omliggende parkranden en blijft de woonwijk zeer autoluw. Dit zorgt ervoor dat de ruimte rondom de erven met groen en wandelpaden een fijne plek wordt voor kinderen om te spelen en voor bewoners om te wandelen. Vanuit de huizen kijkt men niet naar geparkeerde auto's, maar naar een aantrekkelijke parkrand. Een plek waar het fijn wonen is.

- Parkeren gaat voldoen aan de parkeernormen en dit vindt plaats centraal bijeen per erf geclusterd. Hierdoor kan er ook slim gebruik worden gemaakt van geconcentreerde oplaadpunten voor elektrische auto's.

Doelgroep, dichtheid en fasering woonwijk

- Voor Bloesemgaerde West is het streven een inclusieve woonwijk die aansluit op het programma van Bloesemgaerde noord. Hierdoor ontstaat er een woonwijk met een mix van goedkopere (huur)woningen, starterswoning, seniorenwoningen en vrije kavels voor zelfbouw.

- Het woonprogramma krijgt een verdeling over de verschillende woonerven 'ook wel klein buurtschappen', waardoor er ook sociale interactie kan ontstaan tussen verschillende doelgroepen. Binnen het woonprogramma is ruimte voor verschillende woonvormen.

- Voor Bloesemgaerde West gaan we in de basis uit van een dezelfde verdeling van het woonprogramma als bij Bloesemgaerde Noord. In tegenstelling tot Bloesemgaerde Noord krijgt Bloesemgaerde West een wat lagere woningdichtheid. Dit draagt bij aan de landschappelijke overgang van dorp naar buitengebied. Het exacte aantal woningen ligt nog niet vast en kan in nader overleg worden bepaald. De opzet van de woonwijk leent zich zeer goed voor een gefaseerde vraag gestuurde ontwikkeling. Elk buurtschap zou binnen een eigen fase gerealiseerd kunnen worden waarbij kan worden ingespeeld op de vraag naar specifieke woonvormen.

Inrichting woonwijk

- We streven naar een klimaatadaptieve inrichting van de woonwijk.
Zowel in periodes van langdurig warm weer als zowel te veel neerslag dient te woonwijk hierop ingericht te zijn. Hier wordt rekening mee gehouden in de uitwerking, o.a. door water absorberende verharding toe te passen.

- We streven ernaar de biodiversiteit van het plangebied te vergroten. Dit zal op verschillende manieren gebeuren, maar een voorbeeld is het toepassen van hagen op erfafscheidingen en een natuurlijke inrichting van de parkranden met streekeigen beplantingen.

- Bij de nieuwe bebouwing vormt ook het natuur inclusief bouwen een aandachtspunt. Dit draagt ook bij aan een beter leefklimaat voor flora en fauna.

Samengevat en vervolg traject

Bloesemgaerde West biedt heeft veel potentie om een bijzondere toevoeging te maken aan het bestaande dorp. Vanzelfsprekend vinden we het plan Bloesemgaerde West een zeer kansrijk plan vanwege de strategische ligging, locatie voor de organische groei van Wognum richting het westen. Het plan kenmerkt zich door zeer groene inrichting waarbij er geen 'harde' nieuwe dorpsrand ontstaat, maar juist een landschappelijke overgang tussen dorp en buitengebied. Naast dat de locatie aansluit op bestaande infrastructuur zijn er ook mogelijkheden om een nieuwe aansluiting te maken richting Bloesemgaerde Noord. De auto luwe wijk kent een hofjes structuur waar de kinderen veilig kunnen spelen. Op die manier is er sprake van een sociale cohesie waarbij men erg met elkaar betrokken is.

Goed om te weten is dat H3 Landelijk Vastgoed de afgelopen periode verkennende gesprekken heeft gevoerd met verschillende bouwbedrijven uit de directe omgeving die erg enthousiast zijn en graag invulling willen geven aan de benodigde bouwcapaciteit.

Gesteund door de vele positieve reacties zijn wij onverminderd enthousiast over de locatie en de invulling van dit plan.
Het voorgestelde plan betreft een eerste verkenning waarbij wij het belangrijk vinden wat de gemeente, de raad en omwonenden hier van gaan vinden. Graag gaan wij een traject in om met elkaar tot een optimale invulling te kunnen komen.
Graag zien we dat ook onze planvorming in uw keuze zorgvuldig wordt betrokken.

In afwachting van uw reactie teken ik,

Met vriendelijke groet,

Nico Hoedjes

H3 Landelijk Vastgoed
Bobeldijk 109
1647 CL Berkhout
06-51312206

Bijlage:

Bijlage 1: Stedenbouwkundige visie, ErvenConsulenten.nl / B4o & Studio Groenburg, 12-3-2021

RUIMTELIJKE IMPRESSIE





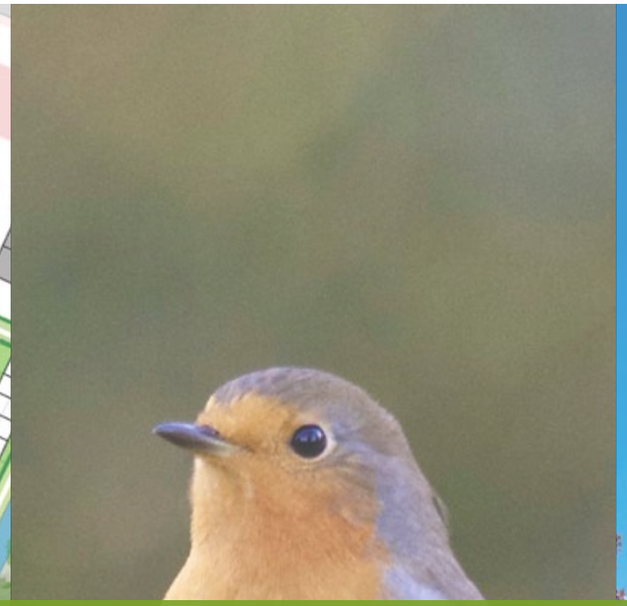
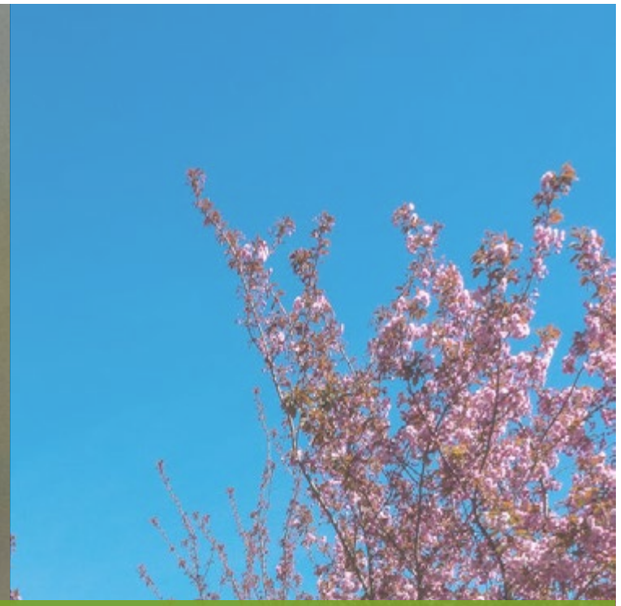
RUIMTELIJKE IMPRESSIE

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





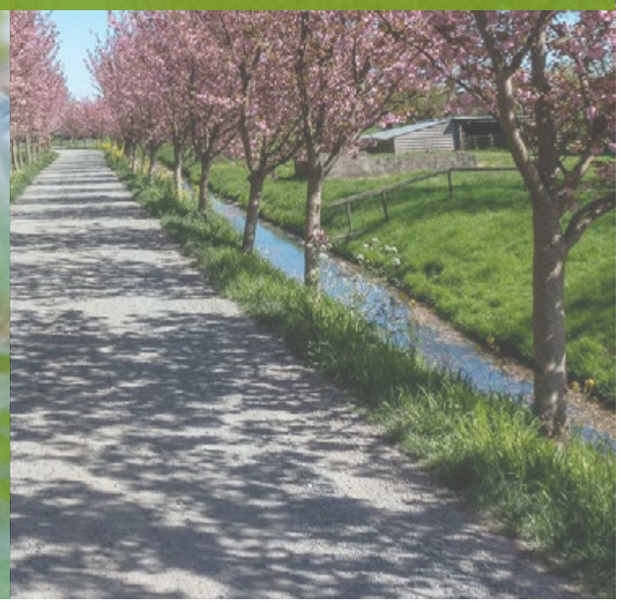


Bloemsemgaerde West, Wognum

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.

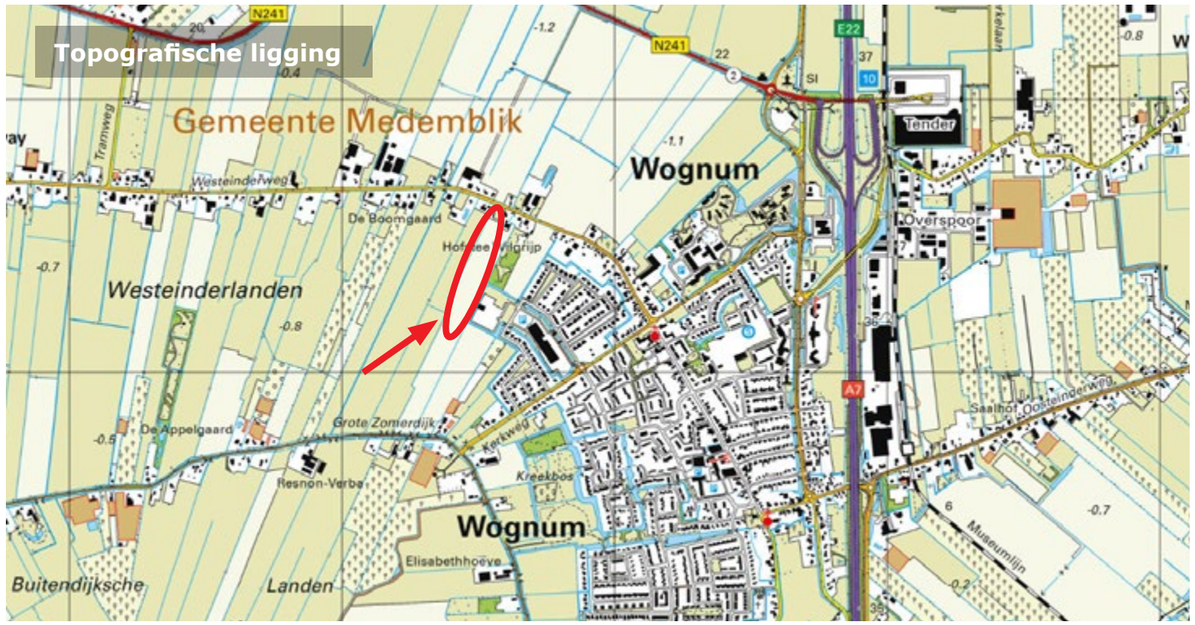
Binnen het te ontwikkelen gebied staat centraal de realisatie van een klimaatadaptieve woonbuurt voor verschillende doelgroepen. Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe functies en het realiseren van een natuurlijke en recreatieve meerwaarde, dient er rekening gehouden te worden met een landschappelijke 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.

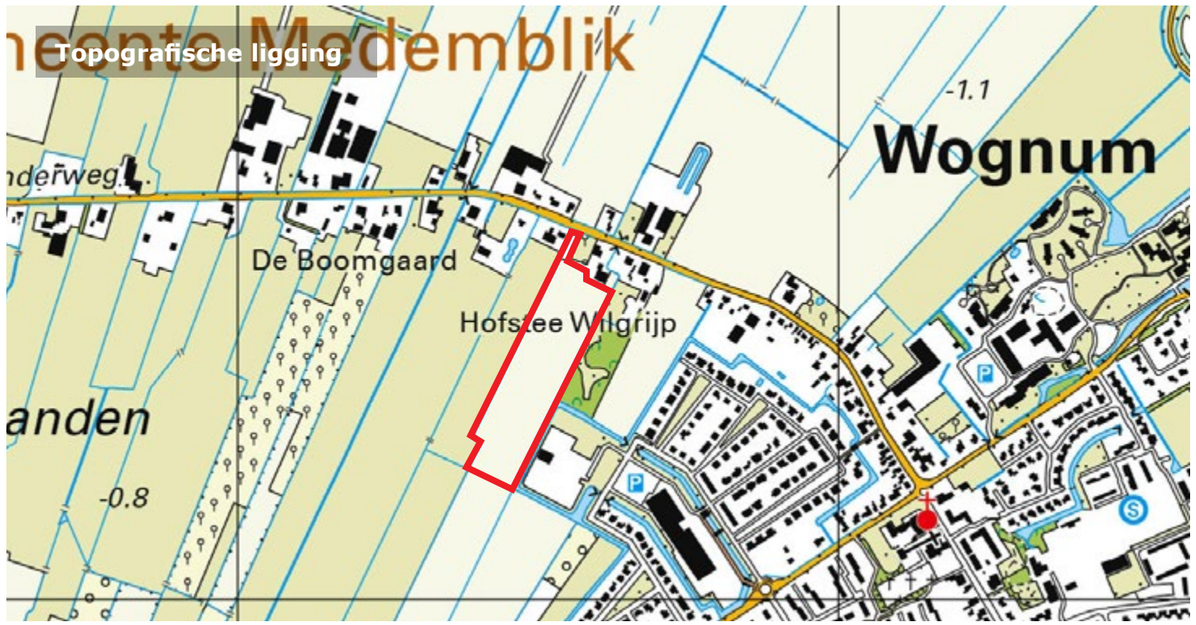
Leeswijzer

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.



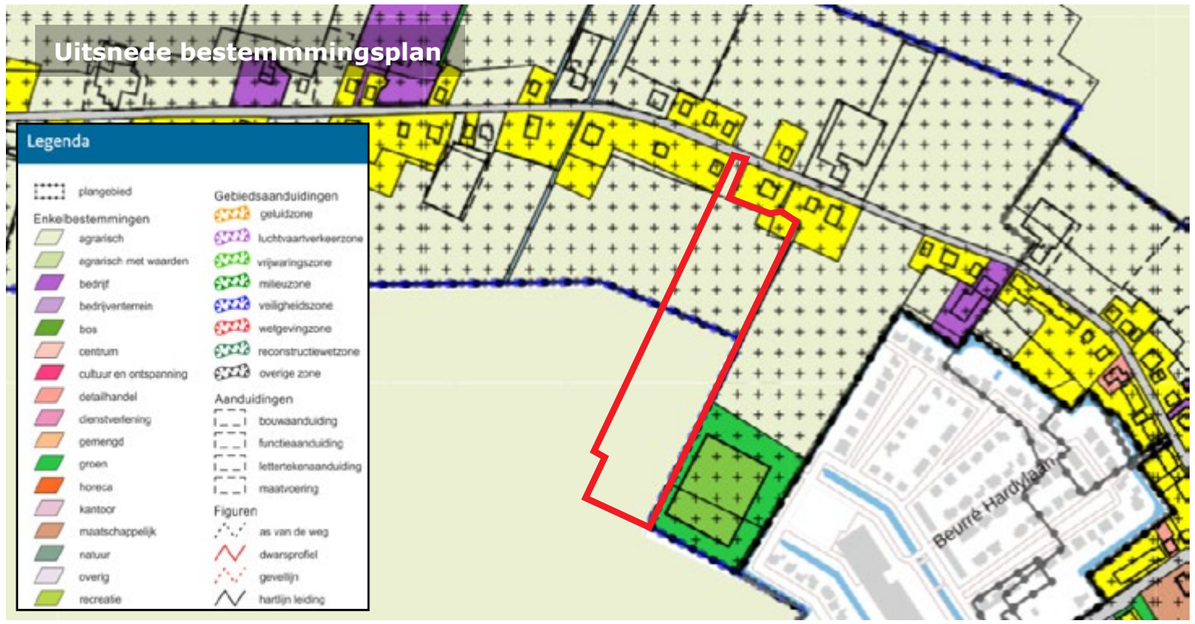






RUIMTELIJKE CONTEXT

Uitsnede bestemmmingsplan



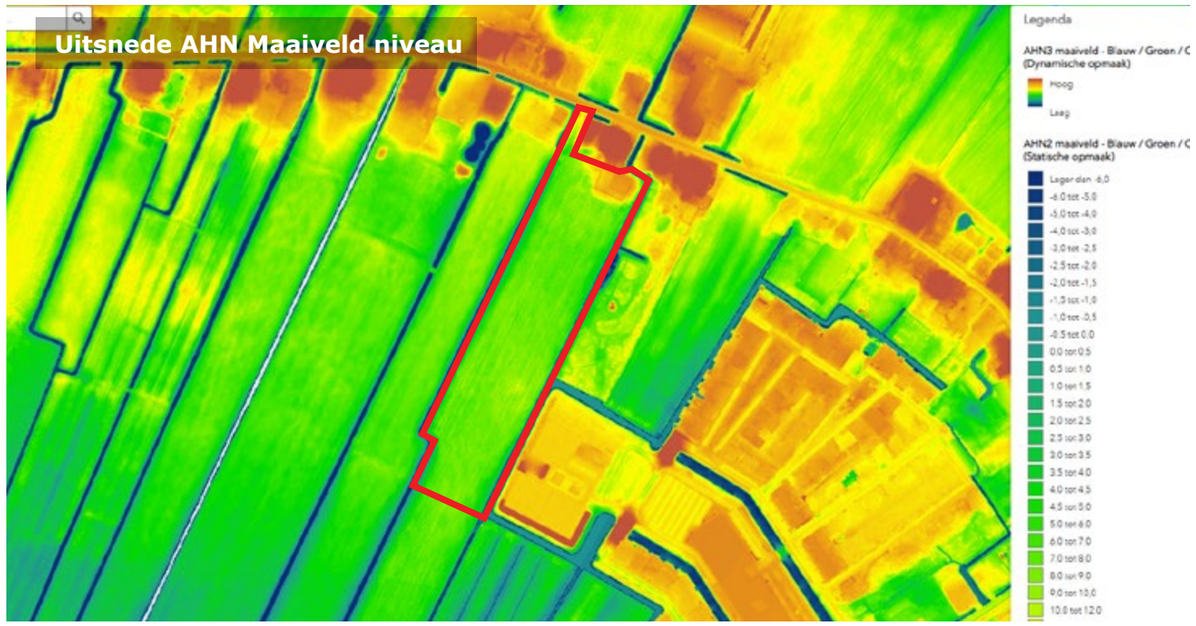
Uitsnede Bodemkaart



Uitsnede Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)



Uitsnede AHN Maaiveld niveau



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

HISTORISCHE ONTWIKKELING

1869



1940



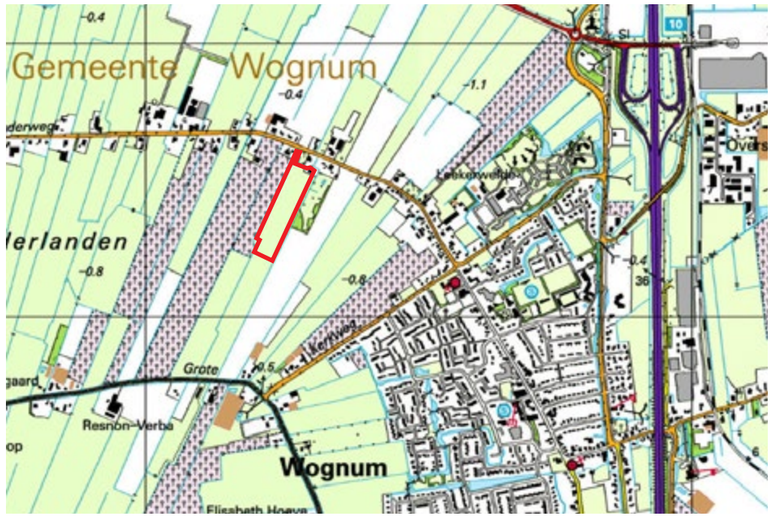
Het lintdorp Wognum is ontstaan op een kreekrug. In de naoorlogse periode zijn achter het dorpslint aan zowel de oost- en de westkant woongebieden, sportvelden en bedrijventerreinen ontstaan. Tot het eind van de 13e eeuw had Westfriesland - waar het buitengebied van Medemblik deel van uitmaakt - een 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

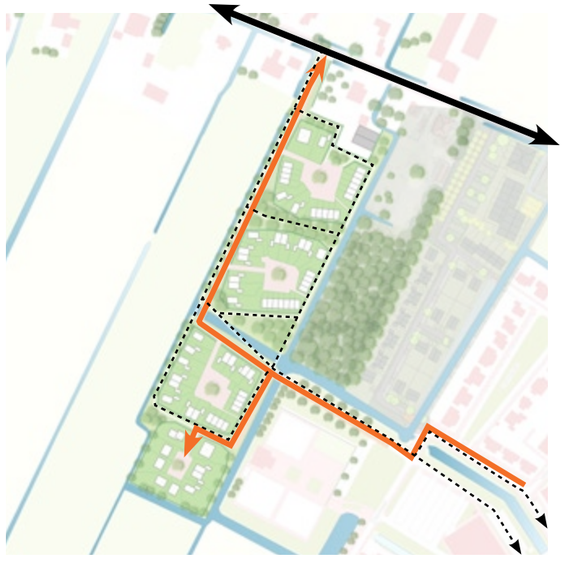
UITGANGSPUNTEN INPASSING WOONWIJK

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