

Bloesemgaerde-Noord

stedenbouwkundige visie, 14 november 2019



HZA

inhoud

Inleiding	3
De locatie	4
Het verhaal van de plek, eerst indruk	6
Opgave, uitgangspunten en ambities	8
Opgave, randvoorwaarden beleid & milieu (in vogelvlucht)	10
Opgave, verkenning van het programma	12
Inspiratie: het verhaal van de plek	14
Het verhaal van de plek, historische en landschappelijke context	14
het verhaal van de plek, 'schatkaart'	18
Modellenstudie: verkenning van de ruimte	20
Model Bloesemgaerde++	20
Model de Gaerden	22
Model Erf en de hoven	24
Stedenbouwkundig richtbeeld	26
Gewenste ontwikkelingsrichting	26
Landschappelijk casco	28
Zone lintbebouwing Westeinderweg	30
Aansluiting huidige Bloesemgaerde	31
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	32



inleiding

De gemeente Medemblik werkt aan het ontwikkelingskader voor de nieuwe woningbouwlocatie Bloesemgaerde-Noord in Wognum. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en sluit aan op de nieuwbouwwijk Bloesemgaerde. Onderdeel van dit ontwikkelingskader is voorliggende Stedenbouwkundige visie Bloesemgaerde-Noord.

Deze stedenbouwkundige visie verkent de gewenste ruimtelijke ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden voor Bloesemgaerde-Noord. Dit ruimtelijke kader is maatwerk, want elke locatie is uniek.

Basis voor de stedenbouwkundige visie is een landschappelijke en cultuurhistorische analyse. Programma, beleidskaders en milieukaders zijn ten behoeve van de kaderstelling in aparte documenten uitgewerkt. Deze dienen als input voor de stedenbouwkundige visie. Hiermee wordt duidelijk welke mogelijkheden, maar ook welke beperkingen het gebied kent. Zo komen zowel knelpunten als kansen snel in beeld. Op basis van de hieruit volgende (ruimtelijke) “schatkaart” zijn modelmatig een aantal richtingen uitgewerkt, die ten slotte resulteren in een stedenbouwkundig richtbeeld.

De stedenbouwkundige visie vormt het richtinggevende ruimtelijke afwegingskader voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied, en is de onderlegger voor het stedenbouwkundig plan.

de locatie



het verhaal van de plek

eerste indruk

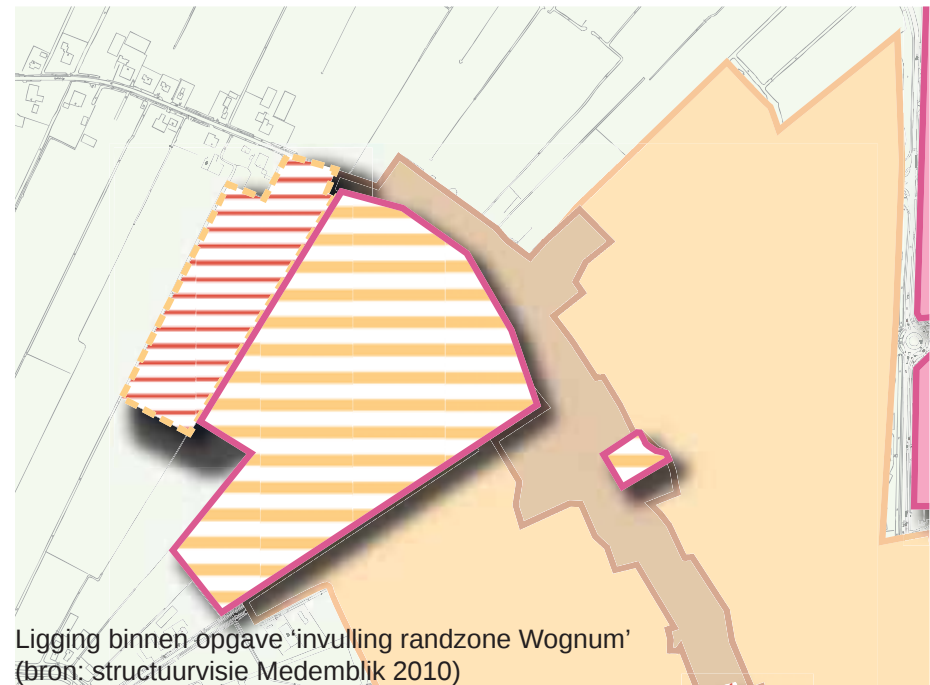
De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern Wognum, tegen de nieuwste uitbreidingswijk 'Bloesemgaerde' aan. Het gebied wordt globaal begrenst door de Westeinderweg met lintbebouwing aan de noordzijde, het plan Bloesemgaerde aan de oostzijde, het tenniscomplex Bloesempark aan de zuidzijde en de (nieuwe) Hofstee Wilgrijp (Westeinderweg 7) aan de westzijde. De planlocatie is op dit moment in gebruik als agrarisch bouwland, en heeft een omvang van ca. 2,3 ha.

Aan de buitenrand van Wognum is het oude, open karakter van het Westfriese ontginningslandschap nog herkenbaar. In het landelijk gebied tussen Wognum en Wadway vormt de fruitteelt nog steeds een beeldbepalend onderdeel van de agrarische landschap. Open landschap met lange zichtlijnen wordt afgewisseld en begrenst met de dichte beplanting rond de boomgaarden en (agrarische) erven.

De naam Bloesemgaerde verwijst naar deze agrarische oorsprong. De nieuwbouwwijk Bloesemgaerde bestaat uit 2 woonbuurten, gescheiden door een multifunctioneel voorzieningencentrum. De stedenbouwkundige structuur is afgestemd op de nog aanwezige historische lijnen in het landschap. Deze wordt gevormd door de nog duidelijk zichtbare radiale verkavelingstructuur van Wadway. Het betreft een uniek verkavelingspatroon dat slechts op enkele plekken in Noord-Holland is behouden. Het patroon is ook ter plaatse van het plangebied nog duidelijk zichtbaar.

Bloesemgaerde kent een samenhangend architectuurbeeld met een verwijzing naar de jaren '30 van de vorige eeuw, veel openbaar groen in de wijk en woningen op ruime kavels aan het water.

Het tenniscomplex Bloesempark steekt uit ten opzichte van de noordwestelijke rand van Bloesemgaerde. Op basis van de Structuurvisie Medemblik (2010) is aan de noordwestzijde van Bloesemgaerde, aansluitend aan de planrand, een strook bestemd voor zgn. 'invulling van de randzone'. De randzone beoogt een goede overgang naar het landelijk gebied. Het tenniscomplex en de geheel door opgaande beplanting omgeving tuin behorend bij de Hofstee Wilgrijp (Westeinderweg 7) liggen in de randzone. Ook de planlocatie Bloesemgaerde-Noord maakt feitelijk onderdeel uit van de randzone (zie onderstaande afbeelding).



Ligging binnen opgave 'invulling randzone Wognum' (bron: structuurvisie Medemblik 2010)

het verhaal van de plek

eerste indruk



Open doorzicht langs de tennisbanen



Beplanting Westeinderweg 7 vormt (visuele) rand



Huidige randsloot met achterkanten Bloesemgaarde



Aansluiting op de Westeinderweg



Potentiele aansluiting, Saint-Rémylaan



Potentiele aansluiting, Conferencelaan

het verhaal van de plek

ligging in het dorp en het landschap



opgave

uitgangspunten en ambities

Verantwoording van de locatie

Medemblik wil ontwikkelen in de vorm van herstructurering van bestaande locaties of in aansluiting op het stedelijk gebied of in de vorm van herstructurering van bestaande locaties. Wognum is de hoofdkern van de gemeente Medemblik, en de inbreidingscapaciteit is beperkt. Met het volgroeien van de locatie Bloesemgaerde is er ook geen capaciteit in de uitbreidingswijk meer. In Wognum is de locatie Bloesemgaerde-Noord al ruim 10 jaar in beeld als woningbouwlocatie en onderdeel van de goede landschappelijke afronding van het dorp aan de noord-westzijde.

Landschappelijke inpassing

De stedenbouwkundig visie moet antwoord geven op de vraag hoe een dergelijke goede landschappelijke afronding er uitziet: een harde rand of een mooi ontworpen (groene) zoom, die aansluit op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Meer woningen dan oorspronkelijk gepland

De gemeente wil de woningbouw binnen de gemeente versnellen. De planvorming rond de locatie Bloesemgaerde-Noord is weer opgepakt, en het oorspronkelijke relaxte programma van 25 woningen (in een duurder segment) is verandert naar een stevige ambitie van 50 te realiseren woningen (in een meer sociaal segment) op de locatie. Voor de locatie is een kansrijk programma onderzocht. De 50 woningen worden verdeeld in 25% sociale huurwoningen, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.

Duurzaam en klimaatadaptief

Bloesemgaerde-Noord zal rekening moeten houden met ambities en richtlijnen op het gebied van energiebesparing, duurzaam bouwen en het tegengaan van bijvoorbeeld waterlast en hittestress in het openbaar gebied (klimaat adaptief bouwen).

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voorvragen op het gebied van duurzaam (ver-)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Medemblik participeert hierin.

Op de volgende wijze wordt energiezuinig en duurzaam gebouwd:

- er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jr;
- er wordt hoog ingezet op energiebesparing van de gebouwen (EPC van 0 in 2020) en duurzame energieopwekking (aardgasloos bouwen is vereist);
- de verkaveling van de percelen/indeling van de gebouwen is passief duurzaam: zon schijnt niet rechtstreeks naar binnen –overstekken, zonwerend glas-, groen in en om de gebouwen.

Een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte, met voldoende groen in de openbare ruimte, waterdoorlatende verharding en een robuust watersysteem, heeft consequenties voor de inrichting van het gebied.

opgave

wensen en ideeën uit de bewonersavond 10 april 2019

Wonen

- Look & feel van bestaande wijk Bloesemgaerde wordt erg gewaardeerd.
- In Bloesemgaerde-Noord geen hoogbouw; niet hoger dan drie bouwlagen.
- Maximaal twee woonlagen gestapeld.
- Woningen voor starters in huur- en koopsector.
- Woningen voor senioren, sympathie voor idee 'knarrenhof'.
- Aan Westeinderweg geen rijwoningen of appartementen, maar vrije kavels, passend in bestaand straatbeeld.
- Geen dichte bebouwingsrand richting bestaande wijk: achter Comicelaan niet achtertuin/achtertuin, maar zijgevels gewenst.

Verkeer en parkeren

- Veilige ontsluiting gewenst op Westeinderweg.
- Bushalte (met fietsenstalling) op Westeinderweg veilig bereikbaar.
- Verkeersremmers in nieuwe wijk tegen hard rijden en sluipverkeer.
- Voorkeur voor traditioneel parkeren, auto voor het huis.
- Aandacht voor tegengaan sluipverkeer in bestaande wijk:
 - Eventuele uitbreiding sporthal De Bloesem meenemen in verkeersplan.
 - Drukke op de rotonde bij school in de spits ontlasten.

Water en groen

- Sfeer (openbare ruimte, groenbeeld, aanwezigheid van water) van bestaande wijk Bloesemgaerde wordt erg gewaardeerd.
- Verbreding waterloop achter de Comicelaan.
- Veel water als afwisseling met bebouwing en straten.
- Veel groen, bomen niet te hoog in verband met zonnepanelen op daken.
- In uitstraling groen geen duidelijke voorkeur voor natuurlijke, ecologische, of 'strakke' onderhoudsintensieve groenvoorziening.

opgave

randvoorwaarden beleid & milieu (in vogelvlucht)

De locatie Bloesemgaerde/Noord ligt volledig buiten bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Holland stelt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) regels aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. De provinciale belangen in en rond planlocatie liggen vooral bij de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, en bij een duurzaam ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied is mogelijk, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018):

- a. rekening wordt gehouden met:
 - i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 - ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
- b. hierbij worden betrokken:
 - i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
 - ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
 - iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In voorliggende stedenbouwkundige visie zijn de bouwstenen voor een goede landschappelijke inpassing van het plan op basis van landschap en cultuurhistorie nader onderzocht (zie 'schatkaart').

Duurzaam ruimtegebruik

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (woningbouwplannen van ca. 12 woningen of meer) dienen te worden getoetst aan de Ladder voor

duurzame verstedelijking. Aangezien het aantal nieuwe woningen ca. 50 bedraagt, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik als:

1. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de regels die het Barro stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, en
2. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Ad 1. Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in een actuele regionale behoefte. De ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied worden gevonden (artikel 3.1.6 Bro). Nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling zijn als volgt onderbouwd:

Afweging behoefte:

De behoefte aan woningbouw in de gemeente Medemblik is onderbouwd in de regionale woonvisie Westfriesland en in het recente onderzoek naar het gewenste programma in Bloesemgaerde-Noord (17 september 2019). Woningbouw op deze locatie voldoet aan een actuele behoefte.

Afweging bestaand stedelijk gebied:

Het perceel is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt tegen de kern Wognum aan, een van de sterke kernen in de regio. Wognum is aangewezen om een belangrijk deel van de woonvraag in de gemeente en in de regio op te vangen. Binnenstedelijk zijn er geen alternatieve locaties voor deze woonvraag.

Ad 2. Regionale afspraken

De afstemming van de woningbouwplannen in de regio Westfriesland, gebeurt door het op regionaal niveau hanteren van een afwegingskader voor de beoogde nieuwbouwplannen. Doel van dit afwegingskader is om op een zo objectief mogelijke wijze onderscheid te maken in kansrijke en minder kansrijke plannen. Het Westfriesse afwegingskader legt de lijst met woningbouwplannen en de aantallen te bouwen woningen vast. De plannen worden vervolgens aan de hand van het afwegingskader beoordeeld.

Kernwoorden zijn versnellen, onderscheidend en balans tussen leefbaarheid en landschap.

De locatie Bloesemgaarde-Noord is als kansrijke locatie in het afwegingskader opgenomen.

Milieu- en omgevingsaspecten

Uit de Quickscan Bloesemgaarde-Noord (5 juni 2019) blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten de beoogde ontwikkeling niet in de weg staan. Wel is nader onderzoek noodzakelijk naar de aspecten bodem, archeologie en wegverkeerslawaai. In het stedenbouwkundig plan dient rekening gehouden te worden met een bufferzone ten opzichte van de naastgelegen locatie met paardenstal (Westeinderweg 7). Voor de exacte locatie van de hindercirkel is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Indicatief is deze hiernaast weergegeven. Het agrarisch bedrijf Westeinderweg 2 en de tennisbanen leggen slechts een geringe beperking op de ontwikkelingmogelijkheden van het gebied.

Naastgelegen illustratie laat zien dat een aanzienlijk deel van de planlocatie aan de zijde van de Westeinderweg binnen de milieuhindercirkel ligt van de Hofstee Wilgrijp.



opgave

verkenning van het programma

Woningbouwopgave

Wens: 50 woningen, 25% sociale huur, 75% koop

Kansrijk programma:

Substantieel deel rijenwoningen, zowel kleiner als groter 45-55%

Tweekappers 20-30%

Vrijstaande woningen 20-30%

Parkeren

Voor wat betreft het parkeren moet er worden voldaan aan de Nota Parkeernormen (gemeente Medemblik, 6 maart 2014). In deze Nota Parkeernormen zijn parkeernormen opgenomen voor het parkeren van (personen)auto's en van fietsen. Tevens is opgenomen op welke wijze de parkeereis wordt bepaald.

Het ruimtebeslag voor het kansrijke programma is hiernaast weergegeven. Ook zijn enkele ruimtelijke alternatieven geschetst. In de modellen is indicatief gerekend met de normen zoals deze in de Nota zijn opgenomen:

Koopwoning:

- vrijstaand en geschakeld: 2,3 pp/woning, waarvan 0,3 voor bezoek
- hoekwoning en middenwoning: 2,0 pp/woning (incl. bezoek)

(Sociale) huurwoning:

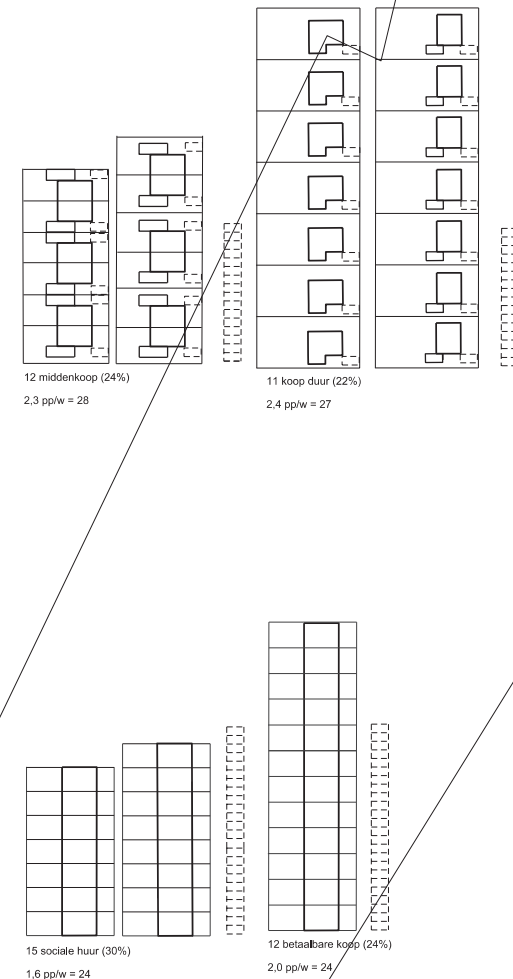
- sociale huur grondgebonden: 16 pp/woning (0,3 bezoek)

Wateropgave

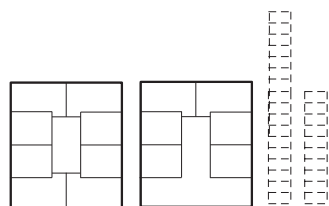
Compensatie dempen 1:1

Compensatie toename verharding >2000m²: 10-20%

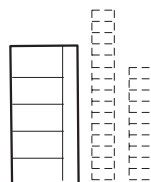
Stelregel HHNK: 50% van het erf wordt verhard



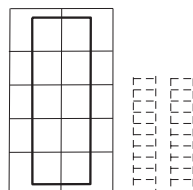
Kansrijk programma, indicatief



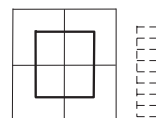
14 appartementen met portiek of binnengang
75 m2 GBO
1,9 pp/w = 27



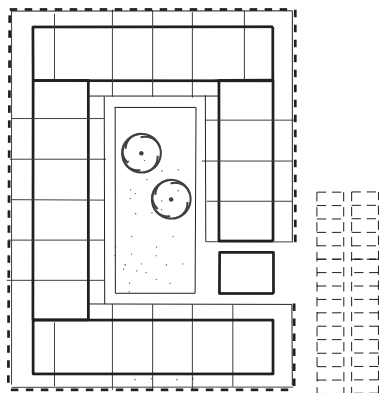
13 appartementen met galerij
75 m2 GBO
1,9 pp/w = 25



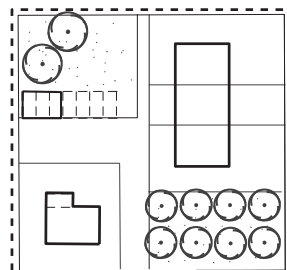
10 betaalbare koop (rug-aan-rug)
2,0 pp/w = 20



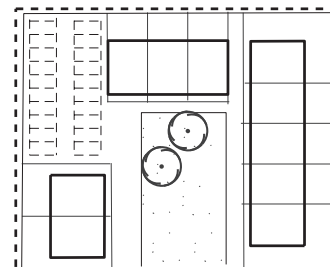
4 betaalbare koop (kwadrant)
2,0 pp/w = 8



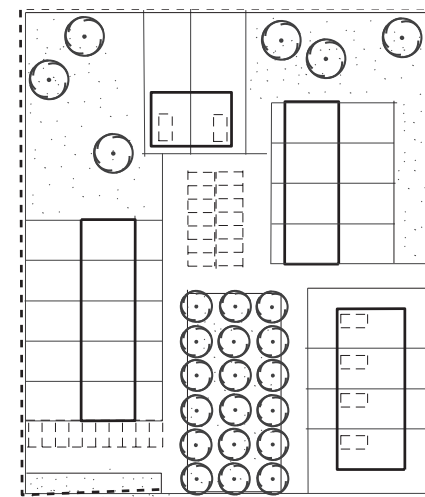
19 woningen met ruimte, 'knarrenhof'
mix programma
ca. 2,0 pp/w = 30



4 woningen op gemeenschappelijk erf
mix programma
ca. 2,0 pp/w = 8



10 levensloopbestendig, collectief
mix programma
ca. 2,0 pp/w = 20



15 woningen, erfdelers
mix programma
ca. 2,0 pp/w = 30

Locatiespecifieke verkavelingsmogelijkheden, indicatief

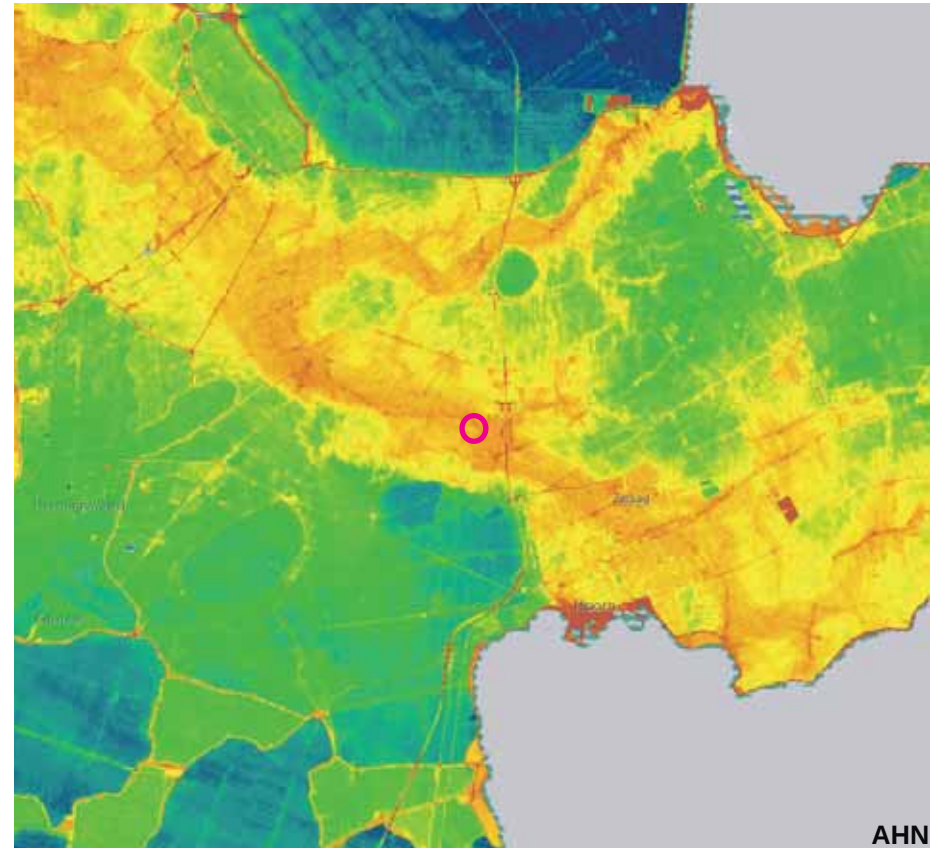
inspiratie: het verhaal van de plek

Nieuwe plannen worden niet getekend op een lege kaart. Elk landschap waarin zich ontwikkelingen afspreken, elk dorp waarin wordt gebouwd, kent een specifieke ontstaansgeschiedenis. Historisch hebben de verschillende 'momenten' in ontwikkeling van het landschap zich, als het ware als lagen, over elkaar heen gevoegd tot het huidige beeld. Hierbij gaat het om een boeiend samenspel tussen de geomorfologische ondergrond, natuurlijke ontwikkelingen en menselijke ingrepen. Restanten uit verschillende ontwikkelingsperiodes zijn ook anno 2019 nog op de locatie herkenbaar.

Het DNA van de locatie, de identiteit van de plek met de karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het dorp en het omliggende landschap, levert een belangrijke basis voor het kwaliteitskader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Bloesemgaerde-Noord. Vanuit deze context (kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie, karakteristieke dorpsstructuur en beleving van de plek) kunnen spelregels worden geformuleerd voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op de planlocatie. Deze spelregels vertellen het verhaal van de plek.

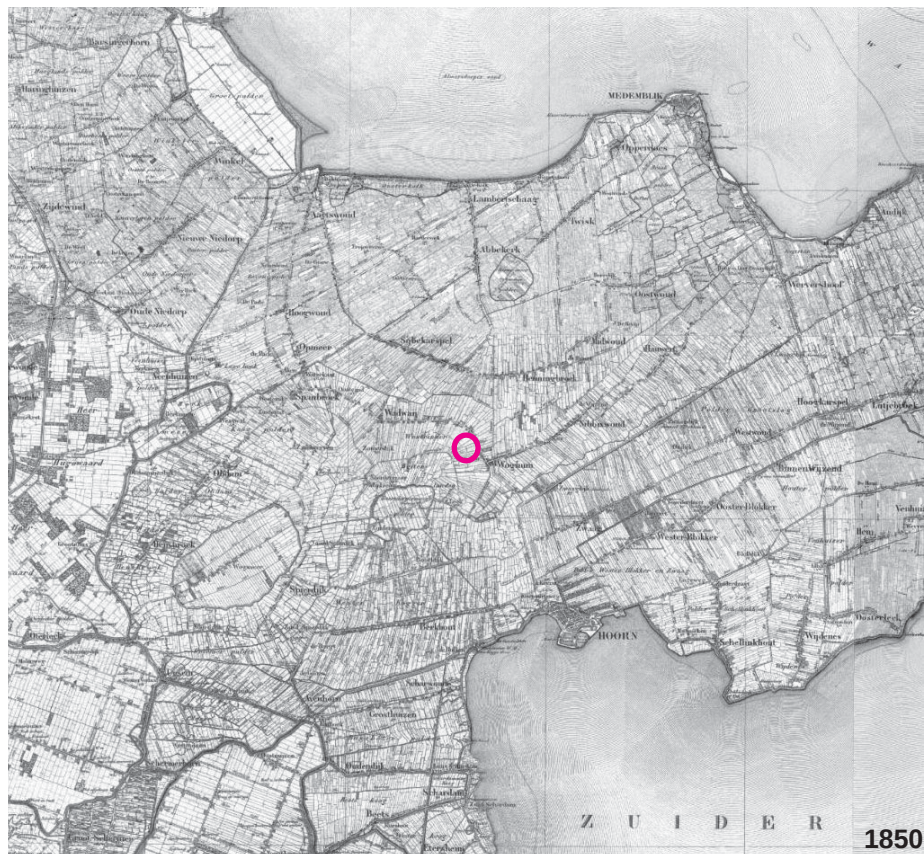
Voorliggende stedenbouwkundige visie is gestart met een verkenning van de locatie aan de hand van foto's. De genius loci van de planlocatie wordt nader toegelicht aan de hand van:

- beschrijving historische en landschappelijke context, 'highlights' in de ontwikkeling van het gebied;
- een getekende 'schatkaart', de visie op de ruimtelijke kwaliteit en potenties in het gebied.

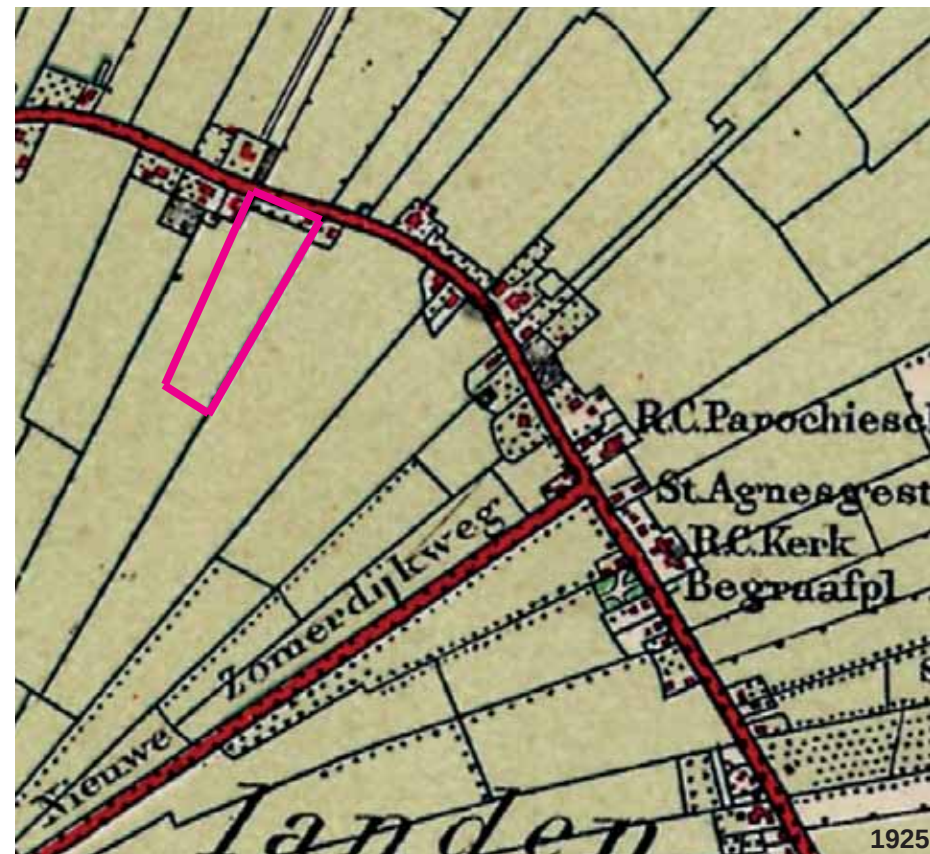


Wognum ligt op de oever van een oude stroomgeul.

Op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is nog goed de meanderende loop van de oude veenstroompjes herkenbaar. De oorspronkelijke veenriviertjes zijn de huidige hogere delen in het landschap geworden (oranje op de AHN kaart). De nederzettingen kwamen uiteindelijk op deze hoger gelegen kreekruigten te liggen.



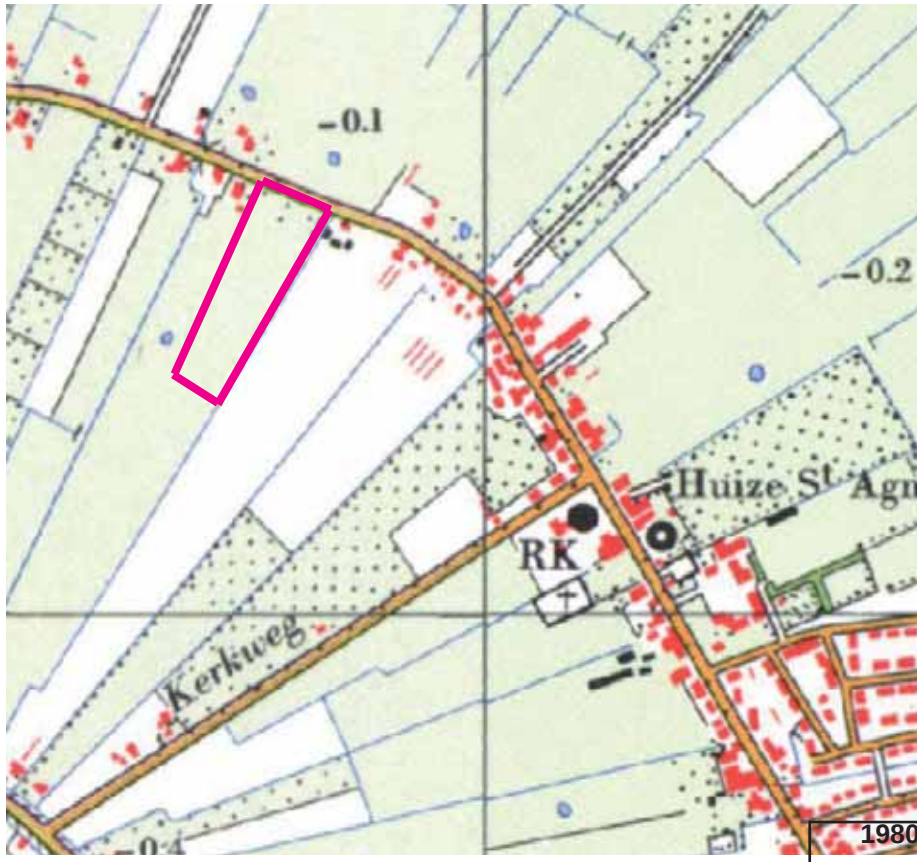
De gebogen lijnen en de waaierverkaveling zijn overblijfselen van de ontginningsperiode uit de vroege middeleeuwen van het veengebied. Aangezien een deel van de lange linten de kreekruigten volgen hebben ze hierdoor een licht gebogen vorm gekregen. De kronkelige loop is zo veel mogelijk behouden gebleven bij de latere ruilverkaveling tussen Wognum en Medemblik.



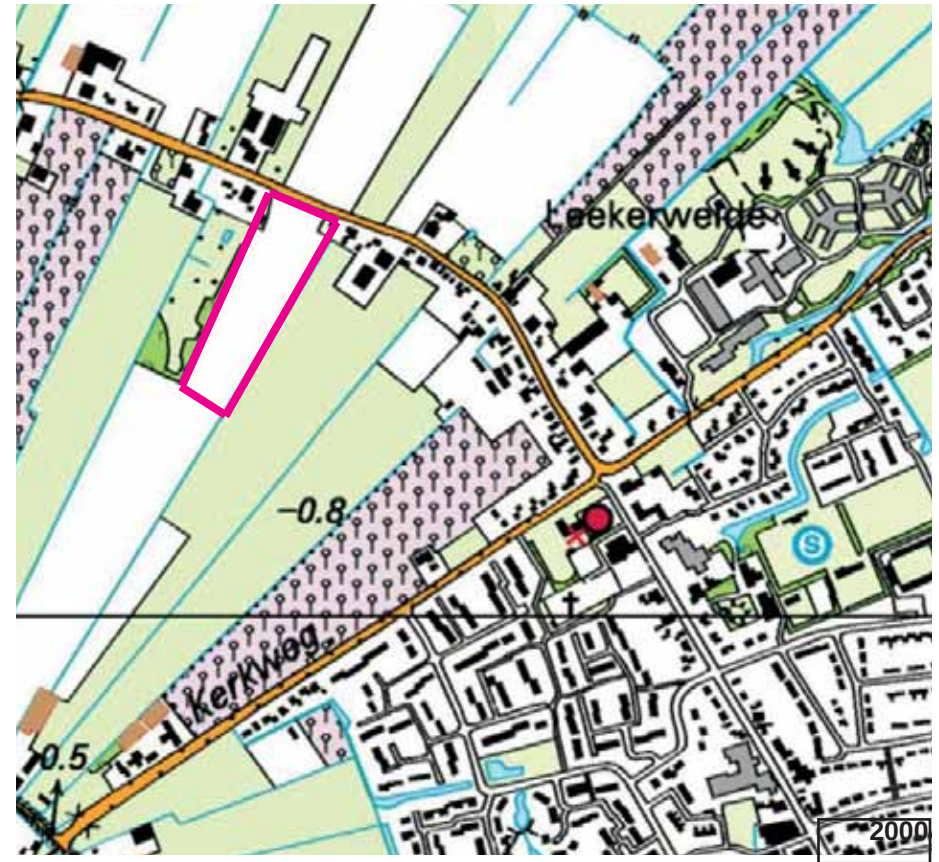
De ligging van de linten is dus sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De inrichting van het gebied met bebouwing, erfbeplanting en houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten. Vanaf het lange, gebogen, lint van de Westeinderweg is sprake van lange zichtlijnen, haaks op de kavels. De lintenvormen de grens van grote open ruimtes in het landschap.

het verhaal van de plek

historische en landschappelijke context

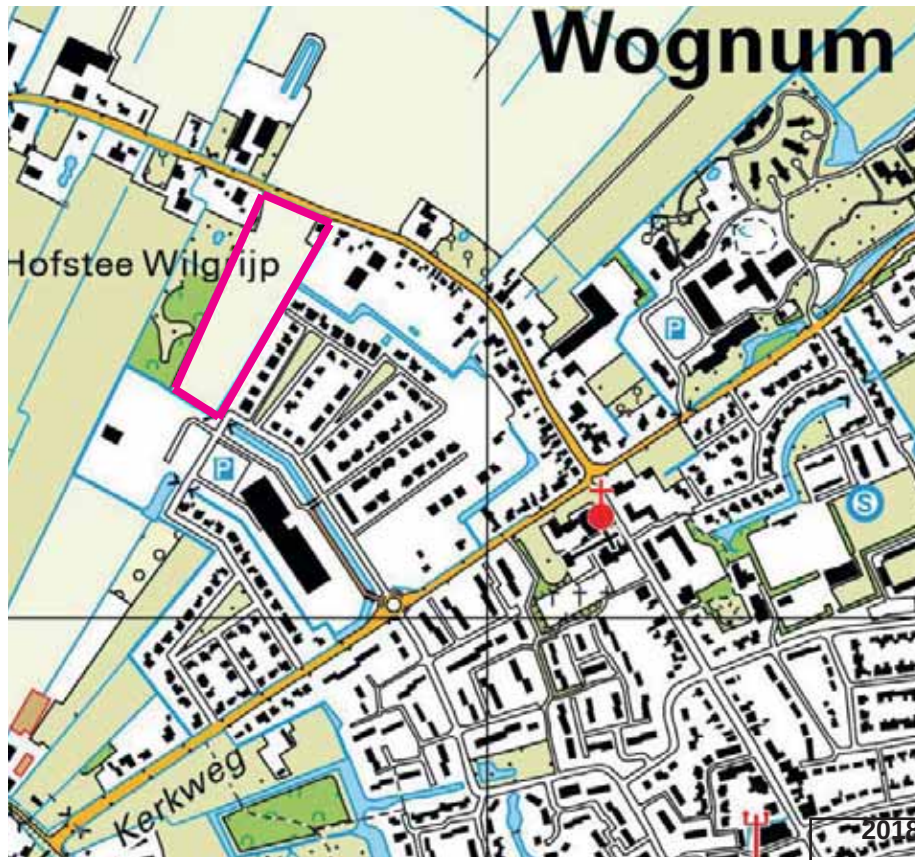


Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats. Rond Wognum is het historische landschap met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven.



Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik. De fruitteelt was een belangrijk onderdeel van de agrarische sector. Rondom Wognum (en ook Nibbixwoud) staan ook nu nog duizenden fruitbomen. Op de planlocatie hebben in het verleden fruitbomen gestaan aan de zijde van de Westeinderweg. De bewoning van Wognum is een combinatie van agrarische panden en meer stedelijke bebouwing in het centrum. Kreeklanden is de eerste grote uitbreidingswijk van Wognum ten zuiden van de Westeinderweg.

het verhaal van de plek



In de ruimtelijke opzet van de recente woonwijk Bloesemgaerde is het oorspronkelijke waaiervormige verkavelingspatroon van het landschap herkenbaar. (Veel van) de boomgaarden in dit gebied zijn ondertussen sse verdwenen. De planlocatie vormt samen met Hofstee Wilgrijp en het tennispark aan Hofstee de bebouwingsrand van Wognum.



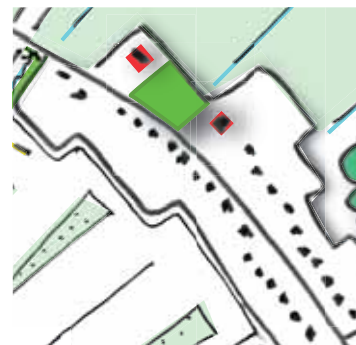
Het buitengebied van Wognum heeft een landelijk, agrarisch karakter. Op de luchtfoto is de ligging van het lintdorp Wognum op de kreekrug herkenbaar. In de naoorlogse periode zijn achter het dorpslint aan zowelde oost en de westkant woongebieden, sportvelden en bedrijventerreinen ontstaan. De nieuwste woonwijken zijn aan de zuidzijde (Kreeklanden) en de noordzijde (Bloesemgaerde) van Wognum gerealiseerd. Door de ontsluiting met de A7 zijn Amsterdam en de rest van Noord-Holland goed bereikbaar.

het verhaal van de plek

‘schatkaart’

De landschappelijke en cultuurhistorische basis, de plaats in de dorpsstructuur en de karakteristieke ruimtelijke opbouw met de lange lijnen, de waaivorm en het groen inspireren toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op de planlocatie. Deze bouwstenen vertellen het verhaal van de plek. Sommige kwaliteiten zijn duidelijk aanwezig, zoals de lintstructuur en het aangrenzende agrarische landschap met de verre horizon. Andere kunnen verder ontdekt worden en vormen mooie kansen zoals de aaneenschakeling van plekken binnen de groene dorpsrand van Wognum.

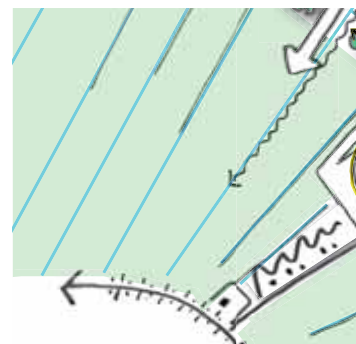
Tezamen vormen deze bouwstenen een schatkaart voor de nieuwe invulling van de randzone van Wognum, geïnspireerd op het ontstaan van het landschap. De schatkaart vertelt het verhaal van de plek en vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen met oog voor ruimtelijke kwaliteit.



1. Lintbebouwing Westeinderweg

De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn in dit gebied beeldbepalend. Ze volgen vaak de oude kreekruigen en zijn van oudsher de dragers van verstedelijking.

Het noordelijkste deel van de planlocatie ligt in de zone met bebouwing van woningen en agrarische erven langs de Westeinderweg.



2. Waaierverkaveling

De cultuurhistorisch waardevolle radiale verkavelingsstructuur is zowel in het polderpatroon als in de groene openbare ruimte Bloesemgaarde herkenbaar.

Het zuidelijke deel van de planlocatie voegt zich in de uitwaaijende bebouwingsstructuur van Bloesemgaarde.



3. Beleving van de openheid

Vanaf het lange, gebogen, lint van de Westeinderweg is sprake van lange zichtlijnen, haaks op de kavels.

Ter hoogte van de planlocatie is een robuust doorzicht aanwezig, langs het tennispark.



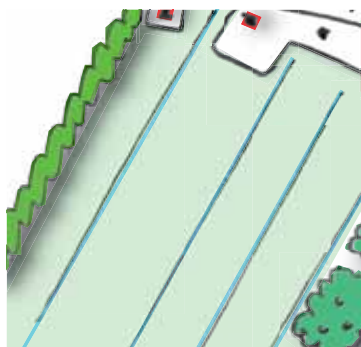
4. Kronkelig bebouwingslint en rechte verbindingswegen:

Routes leggen de verbinding met het dorp. De Westeinderweg ontsluit Bloesemgaerde-Noord en de lintbebouwing. Routes haaks op het lint zijn overwegend recht. De planlocatie kent twee logische aansluitpunten vanuit de bestaande wijk.



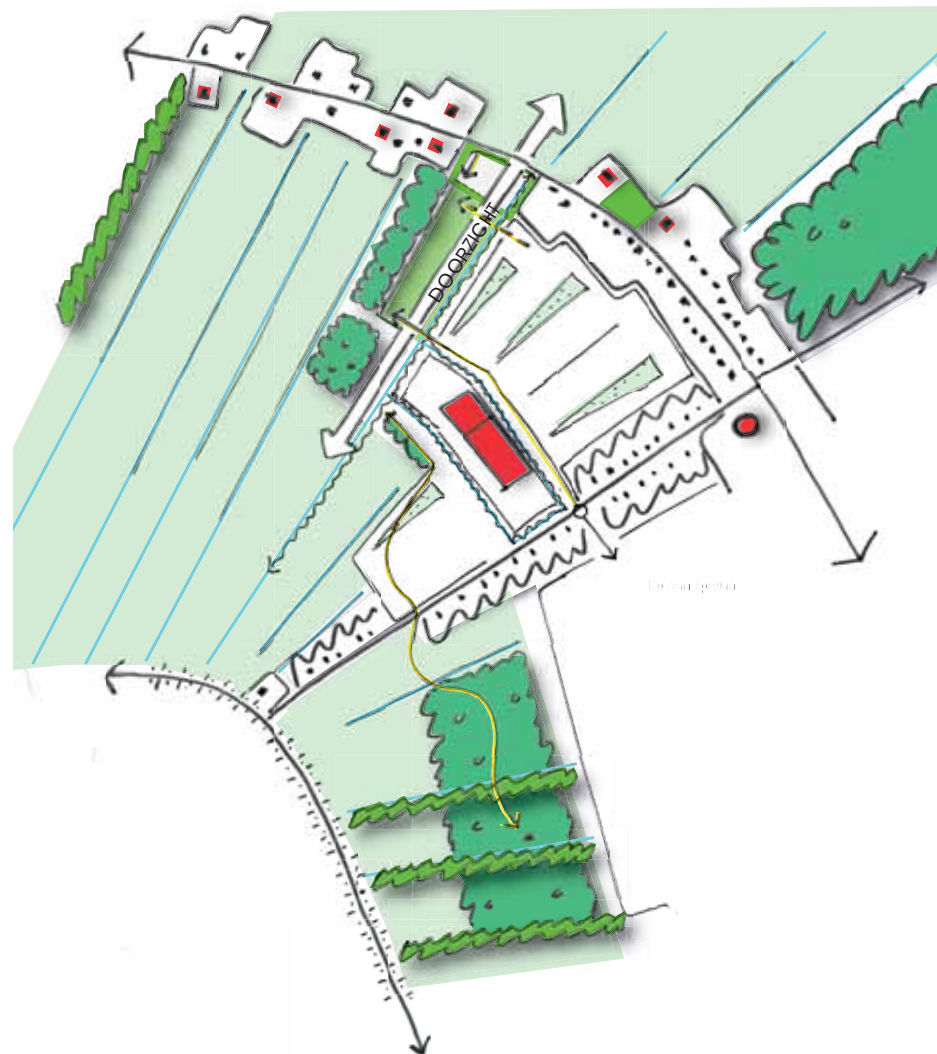
5. Identiteit: samenhang groene rand:

De planlocatie voegt zich in een groene overgang tussen dorp en landschap, waarvan ook de Kreeklanden onderdeel uit maakt.



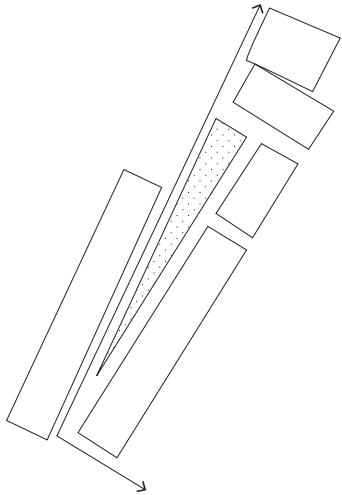
6. Identiteit: begrensde ruimtes

De open ruimtes in het landschap worden ruimtelijk duidelijk begrensd door de linten met bebouwing en beplanting. Boomgaarden met elzensingels vormen van oudsher in dit landschap sterke randen, passend bij de plek. In de Kreeklanden vormen de elzensingels nog steeds de ruimte.



modellen

Bloesemgaerde++



- Noord als laatste onderdeel van de waaivormige verkaveling van Bloesemgaerde.
- Centraal groen plein, met afwisseling van een (traditionele) gesloten, half-open verkaveling en open verkaveling. Hierbinnen is grote flexibiliteit mogelijk. De wens naar 50 woningen zorgt voor een stevige bebouwingsrand.
- Het model biedt ruimte aan 45-50 woningen zien, met een parkeerdruk die beeldbepalend is rond de groene scheg.
- Huidige randsloot wordt geïntegreerd in het plan en begrensd door achtertuinen. Het landschap is in de buurt nauwelijks beleefbaar en maakt het een echte 'stedelijke' buurt.
- Langs Westeinderweg enkele individuele woningen cq. kavels.
- De groene scheg kan een klimaatadaptieve inrichting krijgen en functioneren als extra bergingsmogelijkheid.
- Bij de entree van de buurt is een strook grond aanwezig die vooralsnog door milieuzonering niet ingevuld kan worden, hier is nog de oude sfeer van een (nieuwe) 'boomgaard' aanwezig.



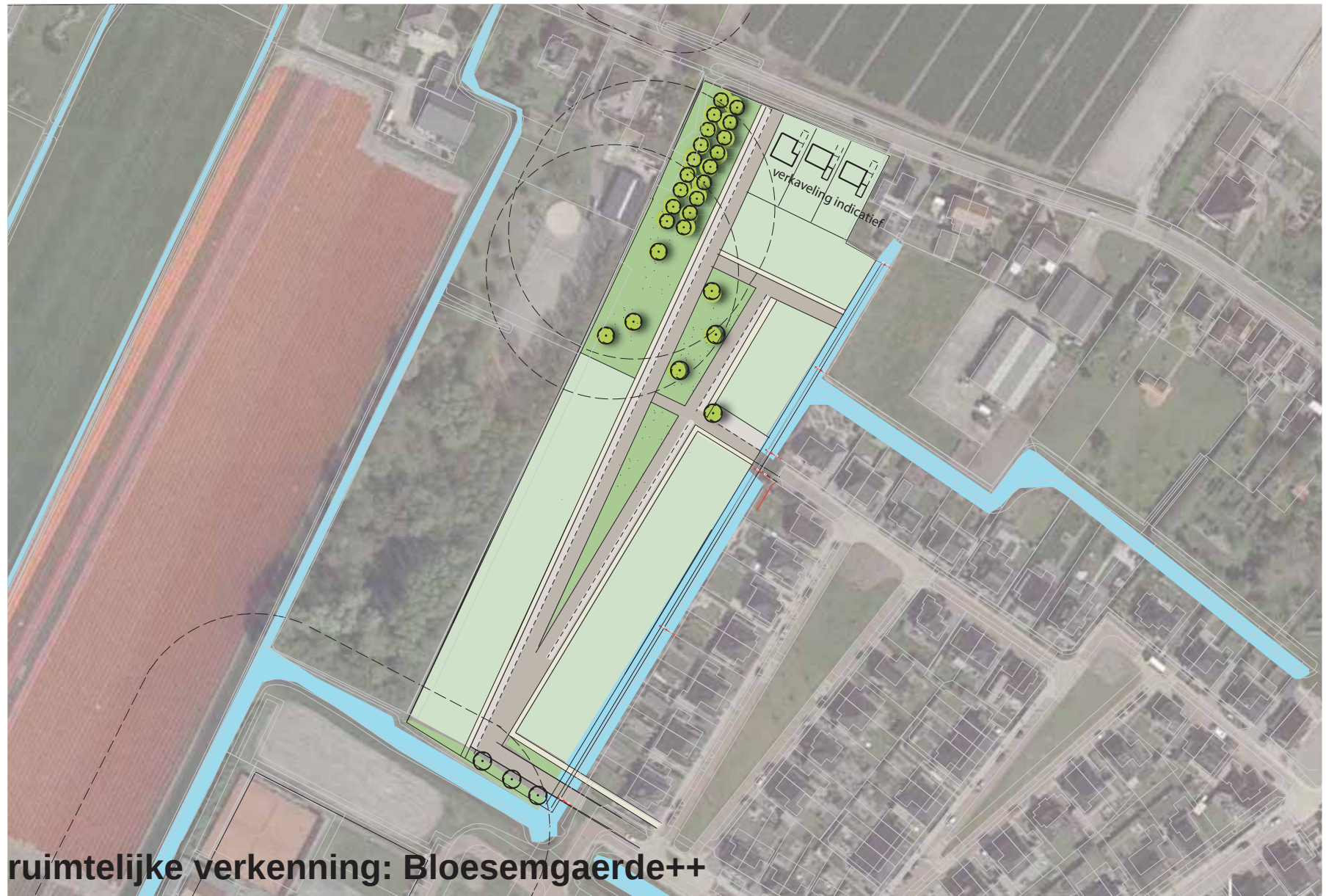
Beeld van Bloesemgaerde



Wonen rond centrale groene ruimte



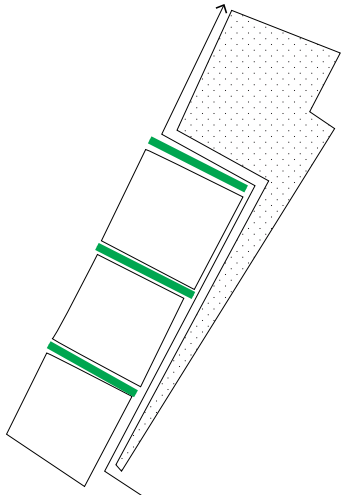
Paradijsvogels langs Westeinderweg



ruimtelijke verkenning: Bloesemgaerde++

modellenstudie

de Gaerden



- De buurt is als onderdeel van de landschappelijke rand van Wognum vormgegeven.
- Centraal in het ontwerp staat een ruime open zone die langs het water van noord naar zuid loopt. De zone kent een parkachtige inrichting als onderdeel van het 'rondje dorp': vanaf de Westeinderweg, door deze open groene zone langs het water, langs de tennisbanen, via de Gieser Wilemanlaan en de Bonne Louiselaan, over de Kerkweg naar de Kreeklanden. De huidige waterloop wordt verbreed ten behoeve van de watercompensatie. Langs de Westeinderweg is in de zone bebouwing mogelijk, in een erfachtige setting. Het model laat als voorbeeld een alzijdig bebouwing zien met rug-aan-rug woningen. Dit waarborgt openheid op het erf en behoudt van de lange zichtlijn op het landschap.
- Het terrein rond de woningen aan de Westeinderweg is openbaar toegankelijk en maakt onderdeel uit van de parkzone. Duurzaam ingericht met bijv. plukbomen.
- Aansluitend op Hofstee Wilgrijp zijn in een besloten setting op afstand van de bestaande wijk een aantal woonhoven voorzien. De invulling van de hoven is flexibel en afwisselend, waarbij de parkeerdruk zoveel mogelijk in het hof ingevuld dient te worden, of langs de centrale ontsluitingsroute. De hoven worden gescheiden door stevige boomsingels.
- Het model biedt ruimte aan ca. 50 woningen.



Centrale open parkzone in het plan



Verwijzing naar historische landschap

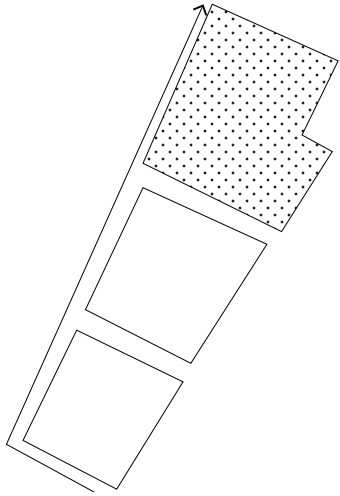


Gezamenlijk erf aan de Westeinderweg



modellenstudie

Erf en Hoven



- Water als extra kwaliteit in de buurt, robuust watersysteem. Ruimte bieden aan een voldoende breed watersysteem levert een model op met ruimte voor ca. 40-45 woningen.
- Aan de Westeinderweg hebben erfdelers een plek gekregen. Tesaamen beheren ze een erf waarbinnen ruimte is voor wonen, parkeren en leven. Milieucirkels zijn op een natuurlijke wijze geïntegreerd, hier heeft het erf de moestuin en de weide.
- De Westeinderweg wordt via een lange rechte laan langs de rand van het gebied verbonden met de Conferencelaan. Aan deze ontsluitingsweg zijn enkele hoven gehaakt. Een volwaardige aansluiting op de Saint Rémylaan is denkbaar. Het uitzicht van de woningen aan de Comicelaan blijft hierdoor transparant. Zijtuinen en gevels bepalen het beeld van de buurt.
- De hoven kennen in theorie een flexibel programma. Een belangrijk deel van de parkeeropgave wordt in de hoven op eigen terrein opgelost, de overige in het openbaar gebied. Ruimte voor groen is hierdoor beperkt.



Water dooradert het gebied



Wonen aan het water



Erfdelers aan de Westeinderweg



ruimtelijke verkenning: Erf en hoven

stedenbouwkundig richtbeeld

Gewenste ontwikkelingsrichting

(resultaten ruimtelijke verkenning)

Landschappelijke inpassing

Drie ruimtelijke modellen laten een scenario zien voor de ontwikkeling van Bloesemgaerde-Noord: model Bloesemgaerde++ bouwt voort op de bestaande structuur van de wijk, model De Gaerden gaat voor een groene invulling met een duidelijke relatie met het omliggende landschap, en model Erf en Hoven voegt water toe als nieuwe beleving. *Binnen de scenario's voegt model 2 zich bijna naadloos op de 'schatkaart'.*

Integratie milieucirkels

Hinderzones zorgen er op dit moment voor dat in een substantieel deel van het plangebied geen woningen geprojecteerd kunnen worden. De opgave is dan ook deze 'restruimte' tot een functionele en logische ruimte in het model te integreren. *Dit is het geval in de modellen 2 en 3, waarbij een groot (gezamenlijk) erf aan de Westeinderweg is.*

Verkavelbaarheid

De gemeente heeft de wens voor het optrekken van het te realiseren woningaantal voor Bloesemgaerde-Noord van 25 woningen naar 50 woningen. Uit de voorgaande modellenstudie blijkt, op basis van het kansrijk programma dat ca. 50 woningen het maximale laadvermogen van de locatie is. De maat van de kavel stelt beperkingen aan de verkavelbaarheid. De strook grond is relatief smal. Dit is een probleem voor alle modellen. *Model 1 en 3 laten op punten een 'krappe' verkaveling zien, model 2 heeft een flinke puzzelopgave in de heven. Model 2 heeft tevens bezonning als aandachtspunt dicht tegen bosschages aan.*

Voldoen aan woonwensen

'Verdichting' is mogelijk in de vorm van stedelijke woonconcepten, zoals gestapelde bouwen, of een knarrenhof.

In de modellenstudie is geen appartementenbouw meegenomen, vanwege de afstand tot het centrum van Wognum en de locatie in het landelijk gebied.

Vanuit de wijk is de vraag naar een knarrenhof naar voren gekomen. Dit is een specifieke vorm van wonen met zorg voor elkaar. Het traditionele 'ouderenhof' staat hiervoor model. Dit is echter ruimtelijk niet passend in het landschappelijke woonmilieu dat we tevens voor de locatie voor ogen hebben. Een dergelijk concept past meer in de kern van Wognum. Om ruimte te kunnen bieden aan het kansrijke programma zijn in de studie een aantal alternatieve woonconcepten die op het gedachtengoed van een buurtschap zijn gestoeld nader onderzocht. Hierdoor is het mogelijk dat jong en oud op een gezamenlijk erf wonen, of senioren bij elkaar. Als locatie is de zone binnen het bebouwingslint aan de Westeinderweg gedacht.

Model 2 en 3 laten zien dat langs de Westeinderweg verzamelerven met 'noaberschap' ruimtelijk mogelijk en gewenst zijn.

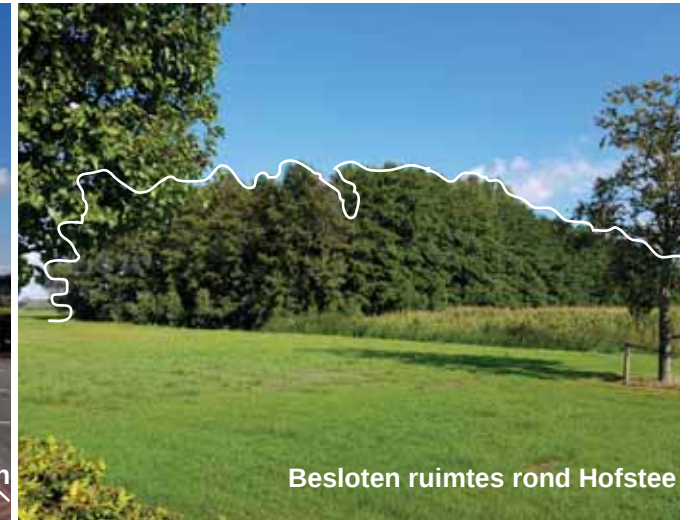
Conclusie

Een mix van model 2 en 3 sluit het best aan op de uitgangspunten en is dan ook als basis voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor Bloesemgaerde-Noord gebruikt: een ontsluitings'laan' aan de westzijde, en centraal een open groenzone als onderdeel van het rondje dorp. Het model vormt de afronding van de wijk Bloesemgaerde en geeft een goede invulling aan de landschappelijke rand van Wognum. Het gebied heeft de look & feel van Bloesemgaerde, met een landschappelijke twist.

Nader uitgewerkt in stedenbouwkundige randvoorwaarden:

stedenbouwkundig richtbeeld

identiteit



stedenbouwkundig richtbeeld

landschappelijke casco

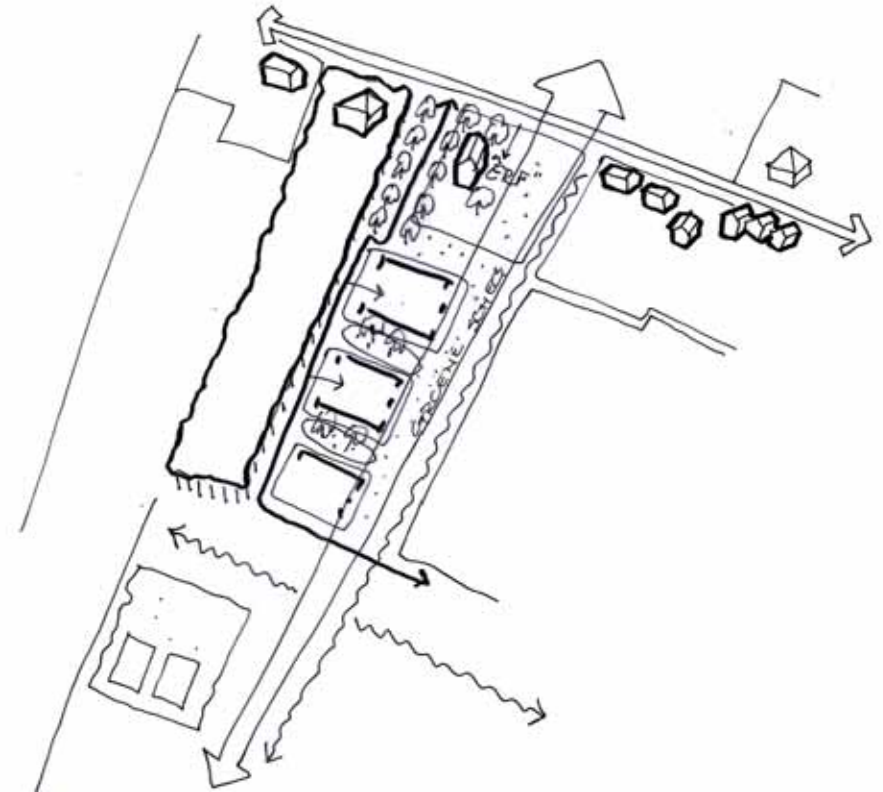
Groene mal

De landschappelijke mal vormt de groene basis van de buurt, waarbinnen ruimte open gelaten is voor bebouwing. Het landschap is leidend:

- het groen is bepalend voor de ligging, omvang en het aantal 'buurtjes' (erven en hoven);
- de centrale open groene zone zorgt voor het gewenste unieke karakter van het plangebied en is ook het schakelstuk tussen de wijk en het buitengebied;
- deze open zone tussen Bloesemgaarde en Bloesemgaarde-Noord geeft lucht, ruimte, groen met zichtlijnen en ruimte om te spelen en te slenteren;
- verschillende ensembles aan de zuidzijde van het plangebied in herkenbare hoven;
- langs de Westeinderweg past juist een 'boerderij ensemble'.

Bebouwing

De 'stedelijke mal' reageert en maakt gebruik van de kwaliteiten die de landschappelijke mal aanreikt. De ruime zichtlijn op het landschap kent veel groene gebruiksruimte naast de eigen tuin die daardoor wat bescheidener kan zijn. De hogere delen langs de Westeinderweg zijn aanleiding om hier een meer erfensemble te maken (sfeer: lintbebouwing Westeinderweg, met daarachter meer stedelijke hoven (woonstraatjes). De lagere delen in het landschap, langs het water, blijven juist onbebouwd. Ophoging van dit gebied tijdens het bouwrijpmaken is dan niet nodig.





stedenbouwkundige randvoorwaarden 14*11*2019

stedenbouwkundig richtbeeld

zone lintbebouwing Westeinderweg



- Verzamelerf aan de Westeinderweg, passend binnen lintbebouwing
- Duidelijke entree en orientatie op Westeinderweg
- Verschillende 'erfoplossingen' mogelijk, afhankelijk van programma
- Hoogte maximaal 2 bouwlagen met kap
- Centraal parkeren tussen de woningen
- Woningen in het groen, over erf zicht op omgeving
- Vanaf Westeinderweg open zicht naar achterliggende gebied

stedenbouwkundig richtbeeld aansluiting huidige Bloesemgaerde



- Look en feel van Bloesemgaerde
- Centrale ruime open parkzone langs het water, onderdeel van het 'rondje dorp'
- Ruime afstand tot bestaande wijk, 20 tot 25 m
- Woningen met een knipoog naar de jaren '30 aan 'hof'
- Hoogte maximaal 3 bouwlagen
- Geen dichte gevels langs hoofdontsluitingsweg en de parkzone

stedenbouwkundig richtbeeld

stedenbouwkundige randvoorwaarden

Woningbouwopgave

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op een uit onderzoek gebleken kansrijk programma voor de beoogde locatie. Uitgangspunt is de realisatie van 50 woningen, waarvan 75% koop. Afhankelijk van de plek in het gebied is een traditionele verkaveling of een alternatief woonconcept (erfdelen, 'knarrenhof') mogelijk.

Kansrijk programma:

- Substantieel deel rijenwoningen, zowel kleiner als groter 45-55%
- Tweekappers 20-30%
- Vrijstaande woningen 20-30%

Ontsluiting en parkeren

De planlocatie wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan. Het plan kent 1 centrale ontsluitingsroute tussen deze 2 punten. De weg heeft voldoende breedte voor het verkeer (min. 6 m), de overige wegen hebben een breedte van minimaal 5,5 m. In het plan wordt ruimte gereserveerd voor een auto/aansluiting op de Saint Rémylaan (calamiteitenroute).

Bloesemgaarde-Noord is in aansluiting op het bestaande Bloesemgaarde een 30 km/uur wijk, met verhoogde plateaus op kruisingen en bij lange rechtstanden. Aan minimaal een zijde van de weg is een trottoir van minimaal 2,4 m breedte aanwezig, evenals voor rijenwoningen. Bij doodlopende wegen wordt een keerlus gerealiseerd. Bij voorkeur geen erfinrichting.

Voor het parkeren moet er worden voldaan aan de Nota Parkeernormen (gemeente Medemblik, 6 maart 2014).

Parkeren wordt op verschillende wijze, altijd kleinschalig, opgelost (1) op eigen terrein, (2) in de hoven en (3) langs de ontsluitingsweg.

Koopwoning:

- vrijstaand en geschakeld: 2,3 pp/woning, waarvan 0,3 voor bezoek
- hoekwoningen en middenwoning: 2,0 pp/woning (0,3 bezoek)

(Sociale) huurwoning:

- sociale huur grondgebonden: 1,6 pp/woning (0,3 bezoek)

De beplanting

De samenhangende centrale groene ruimte in het plan heeft kwaliteit. In de groene ruimte is ruimte voor bloemenweide, een voetpad, een plek om te spelen op gemaaid grasveld en natuurlijke wateroevers. Langs de Westeinderweg is ruimte voor fruit- en andere plukbomen.

De hoven worden op een zodanige wijze beplant dat een gevoel van de 'gaerden' ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van fruitbomen.

Water

Rondom het plangebied is water, de oostelijke randsloot lwordt gebruikt voor de afwatering van het gebied (wateropgave), er is riet, en er kan gespeeld worden. Watercompensatie aansluiten bij robuust watersysteem.

Afhankelijk van het stedenbouwkundige plan is de wateropgave:

- Compensatie dempen 1:1
- Compensatie toename verharding >2000m²: 10-20%
- Stelregel HHNK: 50% van het erf wordt verhard
-

stedenbouwkundig richtbeeld

stedenbouwkundige randvoorwaarden

Spelen

Waar veel groene ruimte is kan gespeeld worden, in een natuurlijke omgeving. Het natuurbeleven staat voorop.

Duurzaamheid en duurzame inrichting openbare ruimte

Tandje bij voor Bloesemgaerde-Noord! Daarmee kan Noord een bijzonder stuk van Bloesemgaerde worden:

- Klimaat- en energieneutraal
- Van het gas af, nul op de meter
- Isolatie en kierdicht
- Zonnepanelen en warmtepomp
- Circulair materiaalgebruik
- Zuinig met verharding, waterdoorlatend
- Oppervlakkig regenwaterafvoer
- Eetbaar groen

Effecten milieuzonering

Binnen het aandachtsgebied milieuzonering is alleen woningbouw mogelijk indien de milieukwaliteit nader is onderzocht en aanvaardbaar geacht. Het stedenbouwkundige plan voorziet niet in 'gaten' maar een volwaardige invulling van deze plekken.

Ontmoeten

Het stedenbouwkundige plan is gericht op ontmoeting: dit blijkt zowel uit de opzet van het erf aan de Westeinderweg en de 'hoven' hierachter, als de inrichting van het openbaar gebied.

1. *Look & feel van bestaande wijk Bloesemgaerde.*
2. *Niet hoger dan 3 bouwlagen.*
3. *Ook woningen voor kleine huishoudens (starters, senioren) in huur- en koopsector.*
4. *Bebouwing aan Westeinderweg voegt zich in sfeer van de lintbebouwing.*
5. *Ruime open overgang met bestaande bebouwing, privacy gewaarborgd.*
6. *Veilige aansluiting op Westeinderweg.*
7. *Veilige aansluiting op Conferencelaan.*
8. *Bushalte op Westeinderweg via voetpad veilig bereikbaar.*
9. *Wijk als 30 km/u, met verkeersremmers.*
10. *Parkeren voor eigen huis.*
11. *Sfeer (openbare ruimte, groenbeeld, aanwezigheid van water) sluit aan op bestaande wijk.*
12. *Verbreiding water achter de Comicelaan.*
13. *Veel groen, bomen niet te hoog in verband met zonnepanelen op daken.*
14. *Groen ondersteunt de stedenbouwkundige opzet.*
15. *Randzone met beplanting of water, zie tekening.*