

Gebiedsontwikkeling Wognum Noord

Donderdag 6 juli 2023

Jac Vries

Namens ontwikkelingscombinatie USP-KUIN-KLOK-VBM

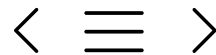
Tom Bullens

Stedenbouwkundige Vollmer & Partners



AGENDA

1. Wognum Noord
2. Snelheid
3. Stedenbouwkundige structuur
4. Woningdifferentiatie
5. Doelgroep
6. Samenvatting
7. Afsluiting



GEBIEDSONTWIKKELING WOGNUM NOORD

1. WOGNUM NOORD

Grondgebied Wognum Noord is geheel in eigendom van de ontwikkelaars.

Locatie A (kadastraal bekend onder Wognum O142 en O1007):

- USP Vastgoed bv (Hem)
- Kuin Vastgoedontwikkeling (Bovenkarspel)
- KlokGroep(Nijmegen)

Locatie B (kadastraal bekend onder Wognum O910, O0173 en O1074):

- VBM ontwikkeling (Alkmaar)

Totaal plangebied 25,5 hectare.



2. SNELHEID

- Gezamenlijk één integrale ontwikkeling.
- Ontwikkelaars bekend in de regio door onze verschillende samenwerkingsverbanden.
- Alles in huis:
 - Planologie
 - Gebiedsontwikkeling
 - Bouw
 - Infra
- Verschillende vooronderzoeken zijn al uitgevoerd zoals voor verkeer (Goudappel), (water)bodem- en asbestonderzoek (Landview).
- Participatie met bewoners/samenwerking met gemeente voor voorzieningen, ontwerp en ontwikkeling van het gebied.
- Naast gelegen Wilgaerden Leekerweide Groep is voorstander van de wijk en wordt aangesloten op het plan.
- Grond is in eigendom, dus kunnen morgen starten. Denk bijvoorbeeld aan flexwoningen.



3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Landschap en natuur

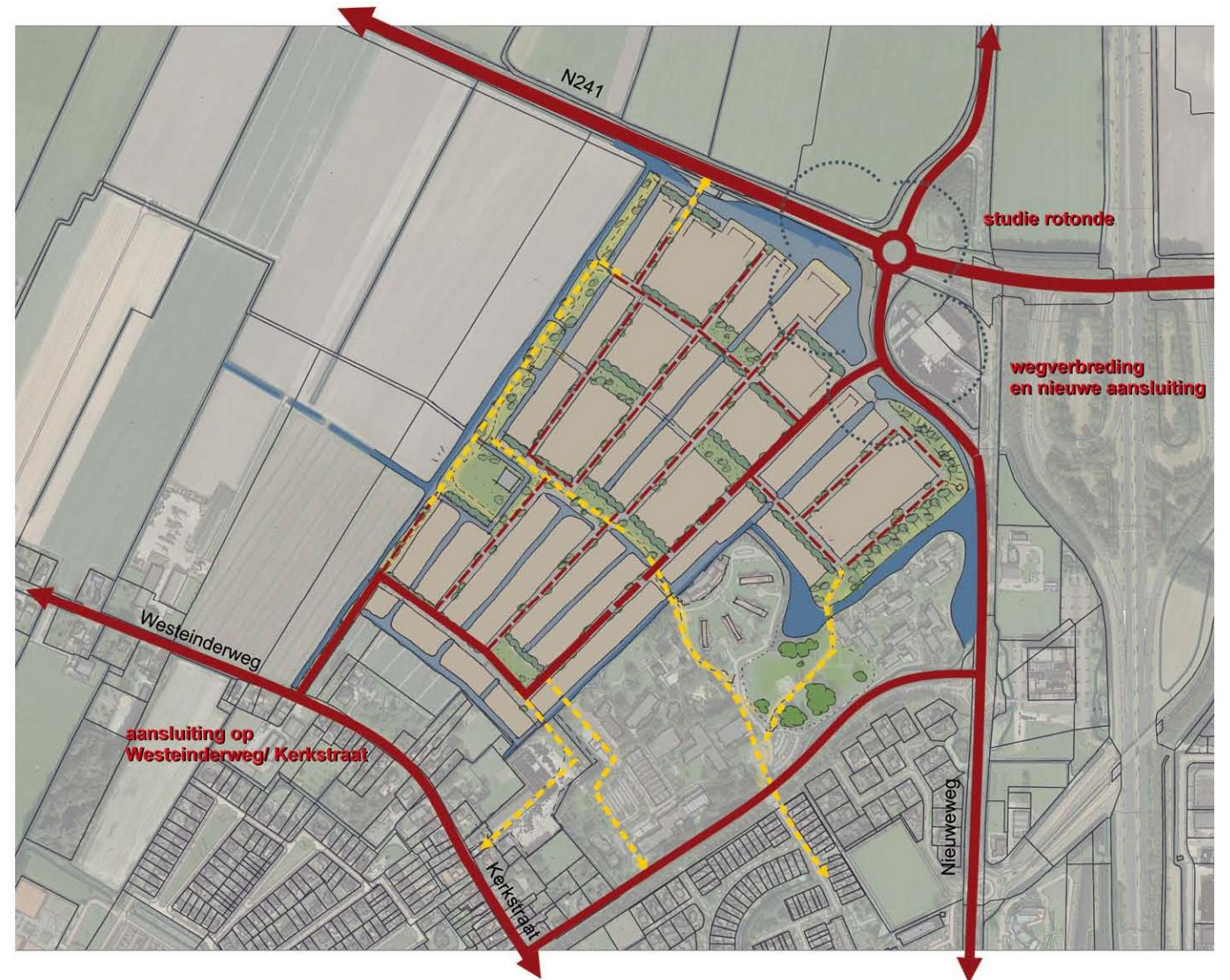
- Rijk aan water en groen
- Aansluiting op het landschap (polderstructuur, boomgaarden, windsingels)
- Natuurlijke randen
- Klimaatadaptie, natuurinclusief, duurzaamheid
- Ruimte voor voorzieningen zoals:
 - natuurontwikkeling,
 - recreatieve voorzieningen.



3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Ontsluiting:

- Aansluiting op de Nieuweweg
- Studie naar verbeteren rotonde
- Ook van meerwaarde voor dorp en toekomstige ontwikkelingen
- Aansluiting Westeinderweg/ Kerkstraat



3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Langzaam verkeer

- Fietsaansluiting naar de parallelweg van de N241 en Westeinderweg/ Kerkstraat
- Aanvullende fietsroutes naar het dorp
- Voetpaden binnendoor, langs de randen en naar het dorp
- Instemming van Wilgaerden Groep Leekerweide



winkels, scholen, voorzieningen

3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Entree van Wognum

- Vormgeven aan de entree
- Landschappelijke entree met ruim water en groen
- Markante gebouwen aan het water

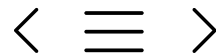


3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Impressie entreegebied



Aanzicht vanaf het noordoosten
([rotonde N241 op de voorgrond])



3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

- Integrale ontwikkeling
- Veel water en groen
- Fraai entreegebied Wognum
- Zachte overgang naar het landschap
- Kleinschalige overgang naar het lint Westeinderweg – Kerkstraat
- Goede ontsluiting van woon-werkverkeer en bouwverkeer
- Goede voet- en fietsroutes
- Aansluiting Leekerweide
- Duurzaamheid, klimaatadaptie, natuurinclusief
- Ruimte voor een divers woonprogramma

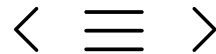


3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Impressie van de groene wijk



Aanzicht vanaf het noorden
([groenzone en fietsaansluiting op de voorgrond])



GEBIEDSONTWIKKELING WOGNUM NOORD

4. WONINGDIFFERENTIATIE

Circa 640 woningen (plangebied 25,5 hectare)
25 eenheden per hectare

Waarvan 233 woningen realiseren tot en met
2029 volgens het Generiek afwegingskader 2023

Er worden in elk geval 20 woningen in het
betaalbare segment per jaar ontwikkeld voor
starters uit Wognum.

Woondeal 2.0

25,5 HA	25 won. p/ha	Totaal	t/m 2029
		640	233
Woning verdeling			
65%	Betaalbaar segment (sociale woningen)	416	151
35%	middel- en dure woningen	224	82
		640	233
416 sociale woningen onderverdeeld			
30%	sociale huurwoningen	125	45
70%	sociale koopwoningen	291	106
		416	151
291 sociale koopwoningen onderverdeeld			
40%	Goedkoop	116	42
30%	middelduur	87	32
30%	betaalbare koop	87	32
		291	106

Generiek afwegingskader Medemblik 2023

25,5 HA	25 won. p/ha	Totaal	t/m 2029
		640	233
Woning verdeling			
26%	sociale huur woningen	166	61
24%	sociale koop woningen	154	56
50%	middel en dure woningen	320	117
		640	233

5. DOELGROEP

Er wordt ontwikkeld waar op dat moment vraag naar is, nu zijn dat betaalbare woningen voor starters en senioren.

- Betaalbare woningen in het plan, categorisatie en verdeling van de woningen volgens de West-Friese Woondeal 2.0 of Generiek afwegingskader 2023.
- Inwoners van Wognum (gemeente Medemblik) krijgen voorrang.
- Vrije kavels worden in het plan aangeboden en de mogelijkheid voor CPO (Knarrehof) waarbij de toekomstige bewoners worden betrokken.
- Samenwerking met woningbouwcoöperaties voor de sociale woningen.

6. SAMENVATTING

1 Eén integrale ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - Initiatiefnemers USP-KUIN-KLOK-VBM: - zijn bekend in de regio, - hebben verschillende samenwerkingsverbanden, - hebben meer dan genoeg kennis en kunde in huis om dit plangebied zo snel mogelijk tot ontwikkeling te brengen, - zijn goed bekend met elkaar en/of hebben al samenwerkingsverbanden. 		gemeente gaan onderzoeken hoe dit plan aanhaakt op de actuele duurzaamheidsambities.
2 Totaal planomvang	<ul style="list-style-type: none"> - 25,5 ha (grondgebied in volledig eigendom van de initiatiefnemers) - Circa 640 eenheden (verdeling conform woondeal 2.0 of Generiek afwegingskader 2023 van de gemeente Medemblik). - Kansen voor andere ambities van gemeente zoals natuurontwikkeling, voorzieningen recreatie zijn bespreekbaar. 	7 Participatie	<ul style="list-style-type: none"> - Participatie/samenwerking met gemeente, toekomstige bewoners, omwonende en andere belanghebbende voor voorzieningen, ontwerp en inrichting van het plangebied. - Het naast geleden Wilgaarden Leekerweide Groep, is voorstander van de wijk. - Tevens wordt ruimte geboden voor vrije kavels en CPO-initiatieven.
3 Omvang plan tot 2030	<ul style="list-style-type: none"> - Focus op woningen in het sociale en goedkope segment - Circa 640 woningen (plangebied 25,5 hectare) - Circa 25 eenheden per hectare - 233 woningen realiseren tot en met 2029 conform het Generiek afwegingskader 2023 van de gemeente Medemblik. - ca. 20 woningen in het sociale/goedkope segment per jaar. 	8 Verkeer/ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> - Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Nieuweweg, dicht bij de aansluiting op de N241 en de A7. Met een nieuwe aansluiting op de Nieuweweg is de locatie dus uitstekend ontsloten. Het auto- en bouwverkeer dat de nieuwe ontwikkeling genereert, komt daardoor zo min mogelijk ten laste van de bestaande woonomgeving, maar kan direct worden afgewikkeld op de grote wegen. - Een fietsverbinding gemaakt in zuidelijke richting, die aansluit op Westereinde/ Kerkstraat en op het fietspad langs de N241. Doordat plan Noord grenst aan de Nieuweweg en de rotonde doet de kans zich voor een integraal plan te ontwikkelen voor de wijk maar ook voor een betere ontsluiting van Wognum algemeen. - Uit onderzoek van Goudappel d.d. 9 december 2022 blijkt dat de wijk Wognum Noord ontsloten kan worden middels een aansluiting op de Nieuweweg.
4 Woningdifferentiatie	<p>Woondeal 2.0</p> <ul style="list-style-type: none"> - 65% betaalbaar segment / 35% middel- en dure woningen <p>OF</p> <p>Generiek Afwegingskader 2023 Medemblik</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% betaalbaar segment (26% sociale huur en 24% sociale koop) / 50% middel en dure woningen 	9 Onderzoeken	<ul style="list-style-type: none"> - Een verkeersonderzoek is uitgevoerd door Goudappel (d.d. 9 december 2022). - Er zijn (water)bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd door Landview. Hieruit blijken geen belemmeringen voor ontwikkeling met de bestemming wonen.
5 Stedenbouwkundig en Landschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Het plan is zorgvuldig ingepast in de polderstructuur van Westeinderlanden. - De nieuwe ontwikkeling geeft het aanzicht van Wognum een kwalitatieve impuls. - Het plangebied valt niet onder het Bijzonder Provinciaal Landschap en is derhalve niet onderhevig aan beperkingen van het BPL. 	10 Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelen naar de vraag uit de markt, voor dit moment voornamelijk starters en senioren. - Inwoners van Wognum, gemeente Medemblik, krijgen bij de verkoop van woningen voorrang. Daar waar nodig voor de sociale woningen ontwikkeling in samenwerking met woningbouwcorporaties. - Er wordt ruimte geboden voor vrije kavels en CPO initiatieven.
6 Ecologie	<ul style="list-style-type: none"> - Duurzame bouw (conform bouwbesluit/BENG) - Natuur inclusief (zoals het mee ontwerpen van bijvoorbeeld vleermuiskasten, nestkasten etc.) - Klimaat adaptief, zoals groene/sedum daken etc.) - Langs de Nieuweweg bevindt zich een groenblauwe zone met groen en open water. Daarmee worden ruime waterpartijen gerealiseerd, wat bijzonder gunstig is op het gebied van klimaatadaptie, biodiversiteit en duurzaamheid. - Het plan voldoet aan het generiek afwegingskader, waarbij initiatiefnemers in samenwerking met de 	11 Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> - Vanuit het plangebied zijn verschillende haltes bereikbaar binnen een straal van 600 meter; Kerkstraat/ Westeinderweg, Verlengde Kerkweg/ Nieuweweg en halte Benningbroek, A.C. de Graafweg.
		12 afstand tot voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - De voorzieningen van Wognum zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn zo eenvoudig met de fiets en te voet bereikbaar.

7. AFSLUITING

Deze presentatie en stedenbouwkundige uitwerking zijn tevens te vinden op de website www.planwognumnoord.nl

