



Gebiedsvisie Hoogwoud-oost Gemeente Opmeer

Concept

colofon

projectnaam
Gebiedsvisie Hoogwoud-oost

datum
1 november 2023

projectnummer
P05590

opdrachtgever
Gemeente Opmeer

BRO
projectleider

projectteam

bron kافت
BRO

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38

1018 TX Amsterdam

+31 (0)20 506 19 99

info@bro.nl

www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	6	Opmaat beeldkwaliteit nieuwbouw: natuurlijke en landelijke west-friese stijl	14
1.1	Inleiding gebiedsvisie	4	6.1	Westfriese bouwstijl - grondgebonden woningen	15
1.2	Directe aanleidingen	4	6.2	Appartementencomplexen	15
1.3	Doel	4	6.3	Dorpsranden	16
1.4	Opgave	4	6.4	Duurzaam bouwen	17
1.5	Scope	4			
2	Gebiedswaarden	5	7	Ontwikkelperspectief	18
2.1	Landschappelijke en cultuurhistorische context	5	7.1	Fase 1 - middellange termijn	18
2.2	Landschap en cultuurhistorie in Hoogwoud-oost	6	7.2	Fase 2 - lange termijn	19
3	Beleid en juridisch-planologische randvoorwaarden	7	8	Varianten nieuwe ontsluitingsweg	20
3.1	Versterking ruimtelijke kwaliteit	7	8.1	Verkeersmodellenstudie	20
3.2	Natuurnetwerk Nederland met monumentale dijk	7	8.2	Voorkeursvarianten 4a	21
3.3	Weidevogelleefgebied	7	8.3	Voorkeursvariant 4b	22
4	Ontwikkelingen in het gebied	8	9	Ruimtelijke uitwerking woonbuurt 1	23
5	Globaal ruimtelijke raamwerk Hoogwoud-oost	9	9.1	Ruimtelijke uitgangspunten landschap	23
5.1	Ruimtelijke contouren en uitgangspunten	9	9.2	Ruimtelijk raamwerk	24
5.2	Omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden	10			

Bijlagen

Bijlage 1 Verkeersmodellenstudie

Bijlage 2 Scenariostudie Hoogwoud

Bijlage 3 Revisiedocument ARO

1 Inleiding

1.1 Inleiding gebiedsvisie

De Gebiedsvisie Hoogwoud-oost (verder: gebiedsvisie) heeft als voornaamste doel om verschillende opgaven in het gebied ten oosten van de bebouwde kom van Hoogwoud integraal af te wegen. Door vaststelling van deze visie beschikt de gemeente Opmeer over een afwegingskader voor de komende 10 a 15 jaar. Voor de omgeving wordt hiermee duidelijk wat in globale zin staat te veranderen in het gebied, waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Plannen en initiatieven zullen aan de gebiedsvisie worden getoetst. Vanwege het integrale karakter van de gebiedsvisie vormt deze in de toekomst een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie, welke vanaf 1 januari 2024 verplicht is voor alle gemeenten in Nederland. De aanleiding voor het nu al opstellen van deze gebiedsvisie volgt hierna.

1.2 Directe aanleidingen

Groeiende woningbouwbehoefte

Aan de oostzijde van het dorp Hoogwoud in de gemeente Opmeer, ter hoogte van Herenweg 36, heeft de gemeente grondaankopen gedaan ten behoeve van de toekomstige realisatie van woningbouw. Ten zuiden van dit aangekochte perceel zijn toekomstig mogelijk meerdere percelen te verwerven, waardoor Hoogwoud voor meerdere jaren woningen kan blijven aanbieden om in de groeiende vraag in de regio te kunnen blijven voorzien.

Verkeersproblematiek en doorgroei tuincentrum de Boet

Tegelijkertijd heeft de kern Hoogwoud al langere tijd moeite om het verkeer in goede banen te leiden, mede door de groeiende aantrekkingskracht van de centrumvoorzieningen van Hoogwoud, waaronder het tuincentrum De Boet aan de Oosterboekelweg. Op gezette tijden is hierdoor sprake van ontoelaatbare verkeersdrukte en verkeersonveilige situaties. Hierdoor dient te worden bekeken wat de gevolgen en mogelijkheden zijn voor met name de ontsluitingsstructuur en de verkeersstromen.

Uitbreiding De Boet en bedrijventerrein De Veken

In de verkenning naar een betere ontsluitingsstructuur van het gebied Hoogwoud-oost in combinatie met de wensen die het tuincentrum De Boet voor de toekomst heeft geuit (ontwikkeling van een arboretum, educatieve evenementen, jaarrond activiteiten, etc.) kan de doorontwikkeling van bedrijventerrein De Veken – fase 4 - mogelijk een rol spelen. De toekomstige ontsluiting met de N241 ter hoogte van Floris van Noordwijklaan biedt daarbij aanknopingspunten.

Verkeersontlasting historisch lint Herenweg-Middelweg

Bij de verkenning naar een betere ontsluitingsstructuur is de samenhang met Herenweg-Middelweg van belang. De verkeersdruk op dit historische dorpslint is problematisch. Een betere ontsluitingsstructuur voor Hoogwoud biedt kansen om Herenweg-Middelweg te ontlasten van autoverkeer en de cultuurhistorische waarde te versterken.

1.3 Doel

De gebiedsvisie Hoogwoud-oost beoogt om de verschillende ontwikkelingen die in het gebied een plek moeten krijgen integraal te benaderen met respect voor het karakteristieke landschap.

1.4 Opgave

De verschillende ontwikkelingen kunnen elkaar versterken door op een slimme wijze te kijken naar de inrichting van het gebied Hoogwoud-oost. Bepaalde ingrepen kunnen in combinatie met verschillende ontwikkelingen gecombineerd worden. Daarnaast dienen alle ontwikkelingen op een zo wenselijk mogelijke manier in het bestaande landschap ingepast te worden.

1.5 Scope

De schaal bestaat uit het gebied dat gelegen is tussen Hoogwoud, Opmeer en Gouwe. Daarbij is er gekeken naar de bestaande ontwikkelingen in het gebied en de landschappelijke inpassing op het gebied van visuele cultuurhistorische structuren.



2 Gebiedswaarden

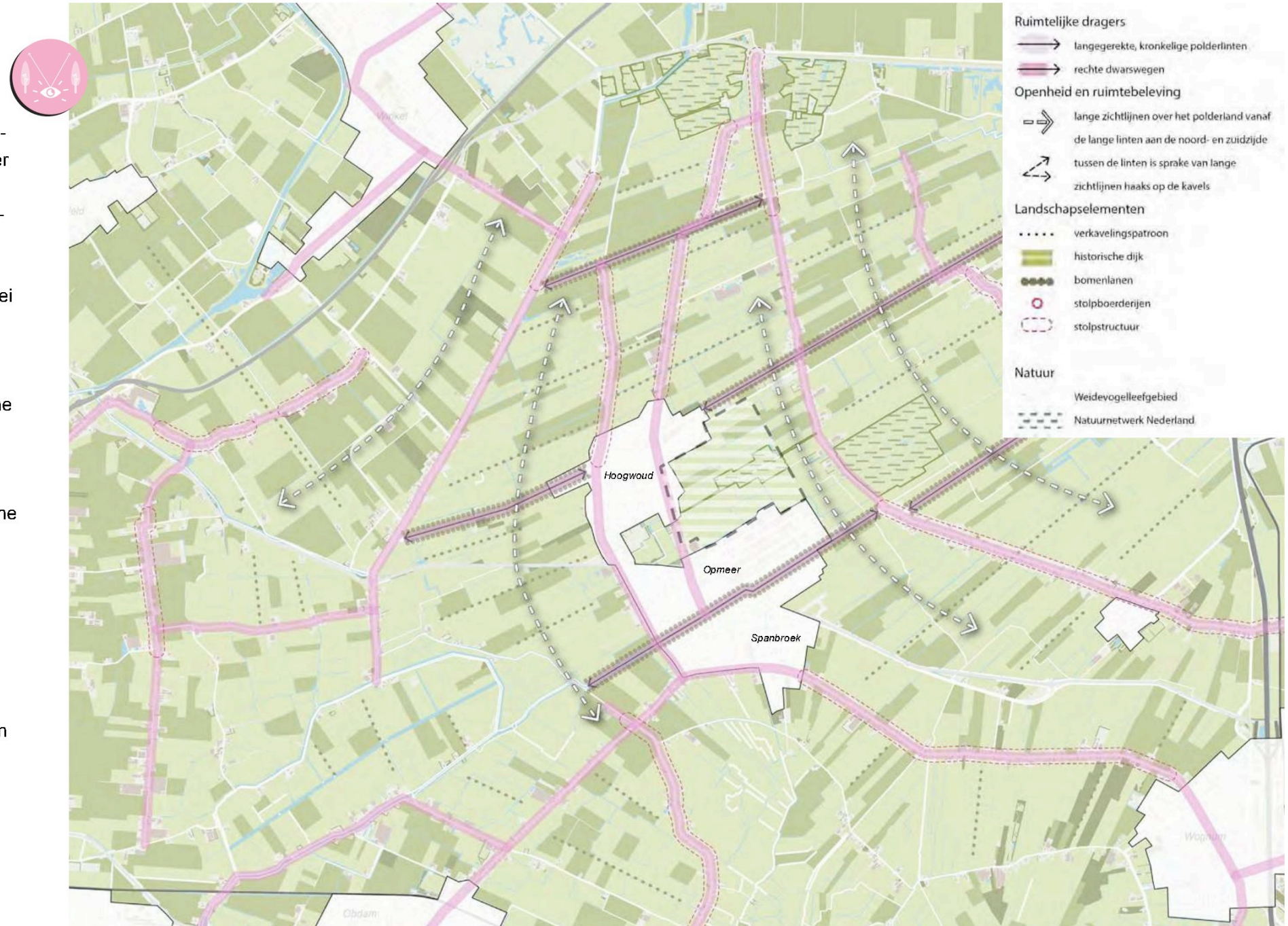
2.1 Landschappelijke en cultuurhistorische context

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de Provincie Noord-Holland beschrijft de landschappelijke en cultuurhistorische elementen die in Noord-Holland van waarde zijn. In dat document is onder andere te lezen dat het visiegebied ligt in het oude zeeleilandschap van West-Friesland, dat daarna grotendeels door verving is getransformeerd.. Het zeeleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginning gekregen, herkenbaar aan de lange veenlinten en open weidegebieden. Door het inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is er een inversielandschap ontstaan, waar de oorspronkelijk lager gelegen kreken nu hoger liggen dan het omliggende land. Op deze voormalige kreken zijn langgerekte linten ontstaan met daaraan waaiervormige veenverkavelingen. De historische verkaveling vanuit de linten is in het gebied nog goed te beleven.

Het landschap met de langgerekte linten op de kreekruggen, smalle wegen, erven en stolpboerderijen zijn de belangrijkste cultuurhistorische waarden. De stolpenstructuren (samenhangende reeksen van stolpboerderijen) die in de omgeving te vinden zijn, vormen een belangrijke ruimtelijke structuur. De boerderijen steken met hun vorm en silhouet af tegen het open en weidse landschap. Ook op het schaalniveau van buurt en straat vormen ze ijkpunten in het landschapsbeeld.

De ruimtelijke dragers van dit landschap bestaan uit de lange linten en de rechte dwarswegen evenwijdig aan de verkaveling. Deze laatste zijn vaak aangezet met bomenlanen langs de weg.

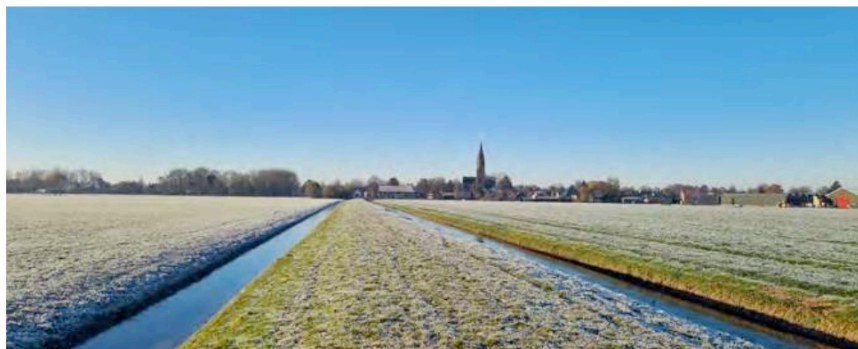
Vanaf de gebogen linten zijn er lange zichtlijnen over het polderland. Tussen de linten zijn er ook doorzichten naar het tussenliggende landschap.



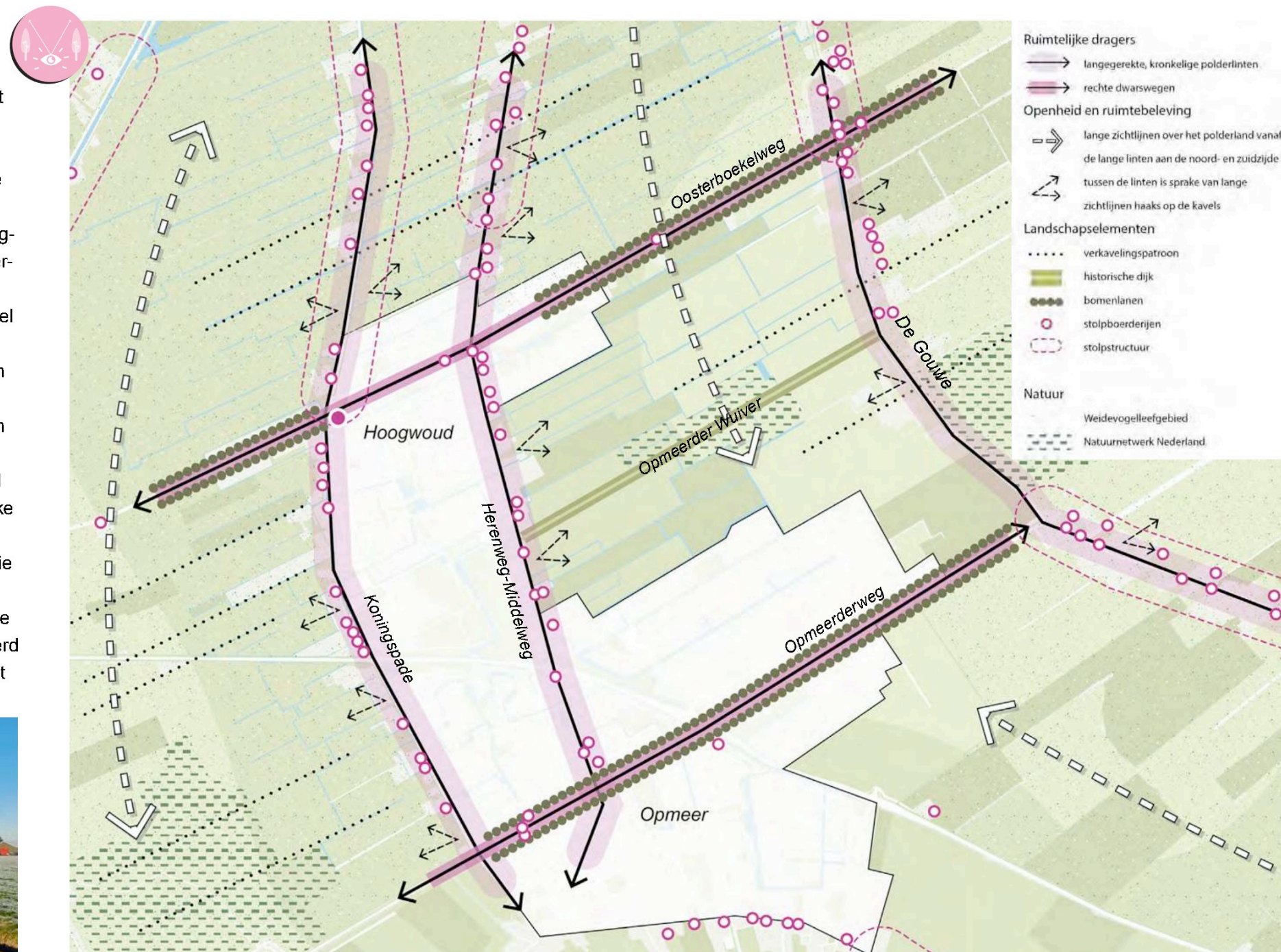
Figuur 1: Landschappelijke en cultuurhistorische structuren rondom Hoogwoud

2.2 Landschap en cultuurhistorie in Hoogwoud-oost

Rondom Hoogwoud en Opmeer komen meerdere landschappelijke en cultuurhistorische structuren samen. Twee historische polderlinten met stolpboerderijen (Koningspade en Herenweg-Middelweg) markeren de randen van Hoogwoud. Dwars hierop liggen de dwarswegen met boomlanen (Oosterboekelweg en Opmeerderweg). Deze verbinden de oostelijk gelegen historisch polderlint de Gouwe. Het open polderlandschap tussenin kenmerkt zich met lange zichtlijnen. In het gebied Hoogwoud-oost ligt ook een lokaal cultuurhistorisch dijklichaam; De Opmeerder Wuiver (onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland). Voorheen zat in deze polder een wuiver, dit was het diepste en het drassigste deel van een polder. Meestal stroomde er een waaivormig of kronkelend veenstroompje doorheen op weg naar de afwatering. Om dit te kunnen ontwateren werd er een dijkje aangelegd. Over dat dijkje loopt nu een wandelpad dat onderdeel is van het wandelnetwerk. Deze verhoging in het landschap is nog steeds waarneembaar en is voor dit gebied een kenmerkend landschapselement. Daarnaast zijn de kernen Hoogwoud en Opmeer ruimtelijk gescheiden en duidelijk herkenbaar. De ruimtelijke scheiding wordt voorts gevormd door het sport- en recreatieterrein De Weijver ten noorden van de N241. Op basis van de gebiedswaarden die worden beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de Provincie Noord-Holland en de cultuurhistorische elementen die tijdens de verkenning zijn gevonden zijn er uitgangspunten geformuleerd betreffende om te gaan met het landschap. De uitgangspunten omtrent het landschap en de cultuurhistorie zijn te vinden in hoofdstuk 5.



Figuur 3: Dijkje De Opmeerder Wuiver



Figuur 2: Landschappelijke en cultuurhistorische structuren in en rondom Hoogwoud-oost

3 Beleid en juridisch-planologische randvoorwaarden

Deze gebiedsvisie is mede gestoeld op het huidige beleid van de gemeente Opmeer. Hoewel met deze gebiedsvisie nieuw beleid wordt vastgesteld is het de uitdrukkelijke wens van de gemeente om de groeiambities afgewogen en in lijn met het huidige beleid gestalte te geven. Daarbij hoort een zorgvuldig proces maar ook afstemming met het beleid. In onderstaande paragraaf zijn de belangrijkste beleidsintenties, die mede de drager vormen van deze gebiedsvisie, kort weergegeven. In de bijlage van de gebiedsvisie is een uitgebreide samenvatting van het relevante beleid opgenomen.

3.1 Versterking ruimtelijke kwaliteit

Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie is aangegeven dat met nieuwe ontwikkelingen moet worden ingezet op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In dit gebied is de ruimtelijke kwaliteit gebaat bij het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen, watergangen en de doorzichten vanaf de linten op het open landschap:

- *Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge verschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.;*
- *Behoud de doorzichten vanaf de linten op het open landschap;*
- *Kans: Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied en ontwikkel de watergangen, voormalige waterkeringen en historische wegen, als recreatieve structuren;*
- *Houd de ruimte tussen de linten vrij van bebouwing en opgaande beplanting, zodat de linten als afzonderlijke structuren herkenbaar blijven. Houd de rechte dwarswegen bij voorkeur vrij van bebouwing;*

- *Behoud de zachte, verspringende overgangen tussen de linten/lintbebouwing en het open landschap.*

3.2 Natuurnetwerk Nederland met monumentale dijk

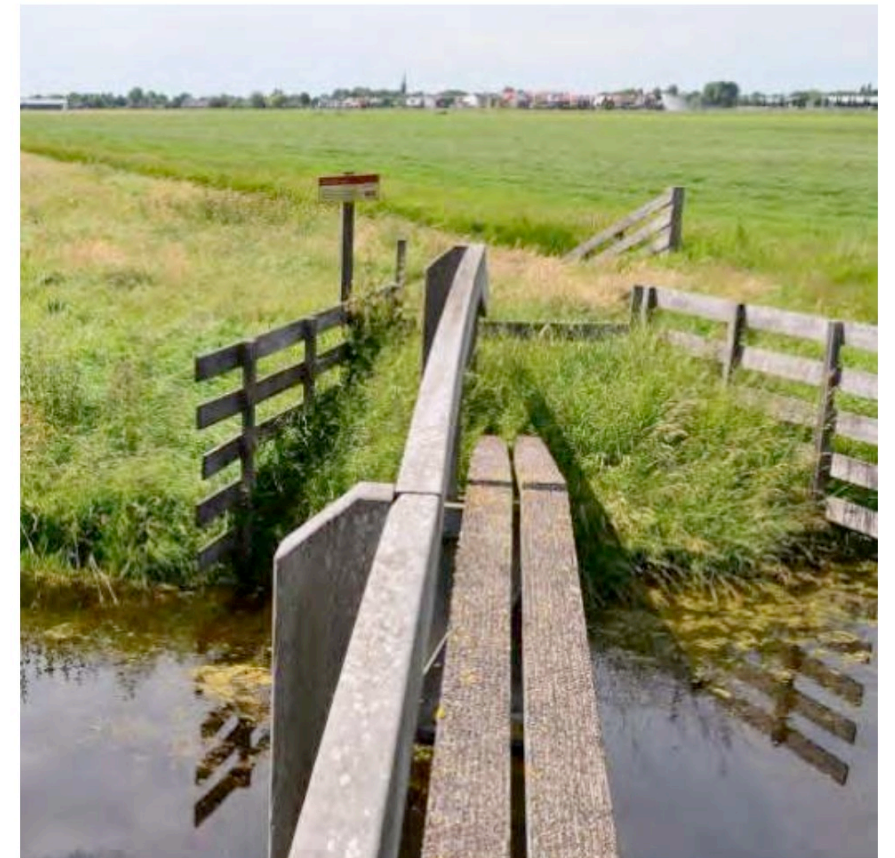
In de natuurbeheerplannen van provincie Noord-Holland is natuurgebied 'De Opmeerder Wuiver' met de historische dijk en een aantal aangrenzende percelen aangeduid als kruiden- en faunarijk grasland (N12.02). Het gebied herbergt bijzondere flora en fauna, met name bepaalde bloemen, vlinders en insecten zijn hier van belang. In het broedseizoen, van 15 maart tot 15 juni, is het gebied afgesloten om de aanwezige weidevogels rust te geven.

3.3 Weidevogelleefgebied

Ook is in de natuurbeheerplannen van provincie Noord-Holland het omliggende gebied aangeduid als weidevogelleefgebied.



Figuur 5: Dijkje Opmeerder Wuiver



Figuur 4: Wandelbrug naar Opmeerder Wuiver

4 Ontwikkelingen in het gebied

Het gebied Hoogwoud-oost is onderdeel van een karakteristiek landschap, maar ook een plek waar mensen wonen, werken en recreëren. Hierdoor staan ontwikkelingen in het gebied niet stil. Er is sprake van een aantal ontwikkelingen in en rond dit gebied die ruimte behoeven en aandacht vereisen met betrekking tot de inrichting van het landschap.

- Tuincentrum De Boet heeft behoefte aan uitbreiding en is tevens aan het groeien wat betreft het aantal klanten dat dit tuincentrum bezoekt. Dit levert hoge verkeersdruk op.
- Behoeft aan uitbreiding van bedrijventerrein de Veken ter bevordering van de lokale werkgelegenheid en economie.
- Behoeft aan woningbouw. Door de woningnood heeft gemeente Opmeer voornemen voor de bouw van een nieuwe woonwijk, waarvan het zoekgebied in dit visiegebied is gelegen.
- Om de groeiende verkeersbehoefte in goede banen te leiden is het wenselijk om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen. Dit is nodig om de leefbaarheid van de historische dorpslinten van Hoogwoud op peil te houden en zelfs te verbeteren.
- Behoeft aan zonnepark voor duurzame energie (RES).

Met deze ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke waarden. Ontwikkelingen dienen juist te worden ingepast. Het globaal ruimtelijk raamwerk geeft daar de belangrijkste ruimtelijke contouren en uitgangspunten voor (H5).



Figuur 7: Tuincentrum De Boet



Figuur 6: De historische Herenweg met stolpboerderijen



Figuur 9: Voorbeeld van een zonnepark



Figuur 8: Voorbeeld van ontsluitingsweg die het landschap minimaal onderbreekt

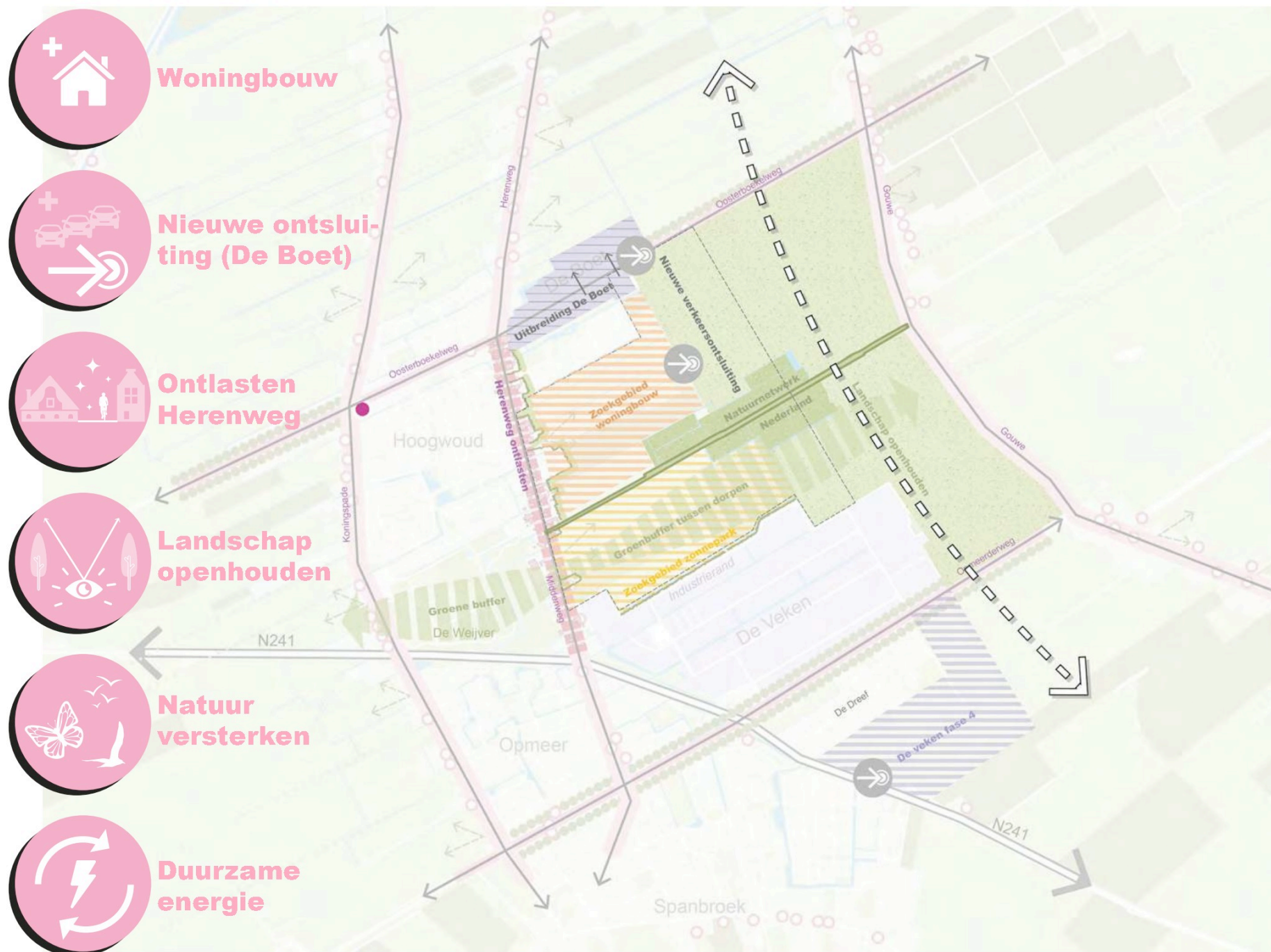
5 Globaal ruimtelijke raamwerk Hoogwoud-oost

5.1 Ruimtelijke contouren en uitgangspunten

Als basis voor de gebiedsvisie is een globaal ruimtelijk raamwerk met de belangrijkste ruimtelijke contouren en uitgangspunten opgesteld. Hierin komen de gebiedswaarden (H2), planologische randvoorwaarden (H3) en de maatschappelijke ontwikkelingen die in Hoogwoud-oost spelen (H4) integraal samen.

De toekomstige verkeersafwikkeling van Hoogwoud-oost is leidend voor de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied. Het globaal ruimtelijk raamwerk vormt een verdere uitwerking van het verkeerskundige voorkeursscenario (H7). Dit globaal ruimtelijk raamwerk biedt een kapstok voor de verschillende ontwikkelingen op hoofdlijnen die spelen in Hoogwoud-oost op het gebied van woningbouw, verkeer, recreatie, landschap, energie, cultuurhistorie en ecologie. Directe aanleidingen voor de gebiedsvisie zijn de groeiende woonbehoefte, verbetering van de verkeersontsluiting van tuincentrum De Boet, verbetering van Herenweg en de uitbreiding van bedrijventerrein De Veken. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg maakt deze ontwikkelingen integraal mogelijk. Echter dient dit ook in samenhang ingepast te worden met de bestaande gebiedswaarden. Daarom zijn belangrijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling:

-  • Verbetering van de verkeerssituatie in Hoogwoud-oost; met name van de Herenweg.
-  • Ruimte bieden voor woningbouw in Hoogwoud-oost.
-  • Aandacht en respect voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden (juiste landschappelijke inpassing van woningbouw en verkeer).
-  • Opwaarderen van cultuurhistorische beleving en verkeersveiligheid van polderlint Herenweg-Middelweg.
-  • Ruimte bieden voor duurzame energieopwekking.
-  • Behoud en versterking van aanwezige ecologische waarden.



Figuur 10: Ruimtelijk raamwerk met ruimtelijke contouren en uitgangspunten

5.2 Omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden



Behoud landschappelijke kenmerken en openheid

De nieuwe ontwikkelingen, zoals de aanleg van nieuwe woonbuurten, recreatieve routes, zonnepark en de ontsluitingsweg dienen goed ingebed te worden in de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische context van de plek. Op hoofdlijnen zijn de volgende landschappelijke kenmerken van belang:

- De polderlinten en stolpstructuren blijven herkenbaar als vrijliggende structuren.
- Doorzichten vanaf de linten op het open landschap.
- Natuurgebied de Opmeerder Wuiver, welke onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland, en de historische dijk.
- De herkenbare oorspronkelijke verkavelingsstructuur van gestrekte veenverkaveling en watergangen.
- De groene bufferzone tussen de dorpen Hoogwoud en Opmeer.
- Landschappelijke openheid tussen Herenweg en Gouwe.

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de onderstaande ruimtelijke kaders en uitgangspunten.



Figuur 11: Behoud openheid



Begrenzing van nieuwe woonbuurten

Woningbouw in Hoogwoud-oost krijgt plek in de vorm van een aantal woonbuurten die qua grootte vergelijkbaar zijn met de wijk Oeverwal. De begrenzing van deze woonbuurten is:

- Langs bestaande wijk Overwal (noordzijde), met gepaste afstand tot het dwarslint Oosterboekelweg middels een groenbuffer.
- Achter het polderlint Herenweg-Middelweg (westzijde), met gepaste afstand tot dit polderlint middels een groenbuffer. Hiermee blijft het polderlint en de stolpenstructuur herkenbaar.
- Nieuwe ontsluitingsweg (oostzijde). Hiermee blijft het open landschap richting Gouwe zo veel mogelijk behouden.
- Natuurgebied en historische dijk De Opmeerder Wuiver (Natuurnetwerk Nederland) (zuidzijde). Hiermee wordt de groenbuffer tussen de dorpen Hoogwoud en Opmeer - waar sport- en recreatieterrein De Weijver onderdeel van uitmaakt - doorgezet.

Binnen de woonbuurten dient op korte termijn rekening worden gehouden met een hindercontour van een bollenbedrijf (spuitzone en geurcontour) waarbinnen geen woningbouw mogelijk is (fase 1).



Figuur 12: Groenbuffer tussen dorpslint en nieuwe woonbuurten

Landschappelijke inpassing van nieuwe woonbuurten

Doordat de nieuwe woonbuurten in het open landschap komen te liggen is het van belang om de woonbuurten landschappelijk zo goed mogelijk in te passen:

- Herkenbaar houden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap (gestrekte veenverkaveling en watergangen).
- Belangrijkste watergangen behouden.
- Groenbuffers tussen woonbuurten waarin de polderidentiteit geïntegreerd is.
- Zichtlijnen vanaf het landschap opnemen in de woonbuurten. De lange groenbuffers en watergangen vormen natuurlijke aanknopingspunten voor de lange zichtlijnen (behouden van de doorzichten vanaf de het polderlint op het achterliggende open landschap).
- Zachte, verspringende overgangen richting het open landschap.

Tegelijkertijd vormen tegelijkertijd de landschappelijke groenblauwe tussenruimtes de basis voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve woongebieden waarin recreatieve wandel- en fietsroutes en speelplekken een plek kunnen krijgen.



Figuur 13: Zichtlijnen, watergangen en polderidentiteit integreren in woonbuurten



Verkeersontsluiting van de woonbuurten voor autoverkeer, fiets en voetgangers

Om de verkeersveiligheid en ruimtelijke beleving van de Herenweg-Middelweg op te waarderen is het van belang dat deze weg een minimale rol speelt in verkeersafwikkeling van de nieuwe woonbuurten. Tegelijkertijd is het van belang dat de onderlinge woonbuurten op elkaar aangesloten zijn. Daarbij wordt ingezet op een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes die prioriteit dienen te krijgen in de verbindingen van de woonbuurten onderling, en met de omgeving. Zo wordt gestreefd om zo veel mogelijk aan te haken op recreatieve fiets- en wandelroutes in zowel het dorp als in het omliggende landschap.

In het dorp zijn belangrijke (recreatieve) routes om op aan te sluiten:

- Fiets- en wandelroutes in de wijk Oeverwal
- Centrum Hoogwoud (Oosterboekelweg-B. Hoogenboomlaan)
- Herenweg-Middelweg in het algemeen
- Wandelroute De Stolp
- Wandelroute Kerkepad
- Eventueel ander mogelijke wandelroutes richting sport- en recreatiepark De Weijver

In het omliggende landschap zal met name ingezet kunnen worden op een nieuw netwerk van wandelroutes dat aansluit op de nieuwe woonbuurten met Gouwe (daarbij vormt de wandelroute door de Opmeerder Wuiver een bestaande wandelroute) en het nieuwe zonnepark.



Figuur 16: Creëren van sterk (recreatief) wandel- en fietsnetwerk

Landschappelijke inpassing van nieuwe ontsluitingsweg

De verkeersafwikkeling van de nieuwe woonbuurten en voor bezoekers van De Boet zal plaatsvinden via een nieuwe ontsluitingsweg. Deze weg vormt een nieuwe laag in het landschap, als nieuwe dwarsverbinding op de bestaande dwarswegen Oosterboekelweg en Opmeerderweg (ruimtelijke dragers). De nieuwe weg volgt zo veel mogelijk de verkavelings- en slotenpatronen van het onderliggende landschap. De schaal en maat van de weg is zo kleinschalig mogelijk, passend bij vergelijkbare polderweggetjes in de omgeving, zoals de Reigerweg te Abbekerk. Het vormt een zo smal mogelijk polderweg, zonder hoogopgaande elementen zoals bomen. Door het toepassen van nagenoeg haakse bochten wordt op een passende manier de snelheid uit het verkeer gehaald, zonder dat sprake wordt van verkeersonveilige situaties. Er wordt gestreefd om de historische en ecologische waarden van het natuurgebied en de historische dijk Opmeerder Wuiver zo veel mogelijk te behouden middels een nadrukkelijk vormgegeven coupure, diverse faunapassages en royale natuurcompensatie.



Figuur 17: Coupure in dijklichaam



Figuur 14: Kleinschalige polderweg (Reigerweg te Abbekerk)



Versterken cultuurhistorische waarden van polderlint Herenweg-Middelweg

Door de nieuwe ontsluitingsweg ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke beleving en verkeersveiligheid van Middelweg-Herenweg als historisch polderlint op te waarderen. Hiervoor is het van belang dat de nieuwe woonbuurten op de nieuwe ontsluitingsweg worden aangetakt. Mogelijkheden zijn om van dit polderlint een langzame verkeersroute te maken waar fietsers en voetgangers centraal staan, en de auto te gast is. Daarbij is het van belang dat het eigen karakter van het lint versterkt dient te worden, denk aan beplanting en profiel. Conform het verkeersadvies is het opstellen van een verkeerscirculatieplan voor de kern van Hoogwoud hiervoor vereist.



Figuur 15: Fraaie historisch dorpslint met ruimte voor groen en fietsers



Landschappelijke inpassing zonnepark: duurzame energie, natuurontwikkeling en recreatie

In Hoogwoud-oost is ruimte voor duurzame energieopwekking. Een nieuw zonnepark speelt daarin een belangrijke rol. Om dit op een passende manier plek te geven is het daarbij van belang dat een zonnepark landschappelijk ingepast wordt, en waarbij natuurontwikkeling en recreatie wordt geïntegreerd. Op hoofdlijnen zijn hierbij de volgende uitgangspunten van belang:

Landschappelijke inpassing:

- Een zonnepark is gelegen langs de industriële rand van De Veken
- Daarbij vormt een zonnepark een overgang van de besloten industriërieland naar het omliggende het open landschap - zowel qua aanleghoogte van zonnepanelen als qua beplanting
- Aandacht voor zichtlijnen vanaf het polderlint Middelweg met het achter gelegen open landschap; en andere zichtrelaties door het zonnepark.
- Herkenbaar houden van de onderliggende verkavelingsstructuur
- Groene overgang met Gouwe; daarbij geldt de nieuwe ontsluitingsweg als grens
- Wandelroute zo veel mogelijk over bestaande duikers

Aansluiting op recreatieve netwerk:

- Aansluitingen op het wandelnetwerk, zowel de bestaande routes als op de nieuwe routes van de nieuwe woonbuurten
- Parkachtige inrichting als nieuwe landschappelijke laag, aansluitend op recreatiepark De Weijver

Natuurontwikkeling:

- Ecologische verbinding met aangrenzende Opmeerder Wuiver (NNN)
- Ecologische dooradering tussen de zonnevelden
- Bestaande watergangen waar mogelijk verbreden



Figuur 18: Parkachtige inrichting van zonnepark met recreatieve routes en natuurontwikkeling



Versterking van de ecologische waarden

Om de ecologische waarden in het gebied te versterken wordt ingezet op natuurontwikkeling, aansluitend op het bestaande natuurgebied de Opmeerder Wuiver (Natuurnetwerk Nederland - NNN). Aanleiding hiervoor is de doorkruising van het NNN-gebied met de nieuwe ontsluitingsweg. Hiervoor zal worden ingezet op faunapassages en uitbreiding van het NNN-gebied. De Omgevingsverordening NH2020 stelt dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het NNN, tenzij:

- Uitzondering a: groot openbaar belang, geen reële alternatieven en mitigerende maatregelen.
- Uitzondering b: de meerwaardebepaling
- Uitzondering c: beperkte toevoeging of wijziging van bestaande activiteiten

In dit geval sluit uitzondering b het beste aan bij de ontwikkeling, gezien er al het voornemen is met compensatiegronden te werken. De meerwaardebepaling kan alleen worden toegepast als aan de cumulatieve voorwaarden die onder b zijn opgenomen is voldaan:

1. de activiteiten die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden worden gecompenseerd;
2. de compensatie inhoudt dat de uitvoering van het geheel van activiteiten gezamenlijk leidt tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor de werkingsgebieden Natuurnetwerk Nederland of Natuurverbindingen voor wat betreft kwaliteit en samenhang;
3. de oppervlakte van het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland tenminste gelijk blijft;
4. rekening wordt gehouden met de mogelijke omstandigheid dat de locatie waarop de activiteit plaatsvindt is gelegen in een gebied van het Natuurnetwerk Nederland of Natuurverbindingen dat omringd wordt door of grenst aan het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap; en
5. er een gebiedsvisie wordt opgesteld waarin wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan het gestelde onder i tot en met iv van dit onderdeel.

De exacte compensatieopgave (areaal) zal uit een effectenanalyse naar voren moeten komen. Naast het verlies in areaal moet er mogelijk ook worden gecompenseerd voor het oppervlakte waarbinnen significante verstoring plaatsvindt. De ontwikkeling moet daarnaast de kwaliteit en samenhang van het NNN verbeteren. Rond de aan te leggen ontsluiting zullen dus maatregelen ten behoeve van de flora en fauna genomen moeten worden. Met betrekking tot vleermuizen en grondgebonden zoogdieren zal de verlichting langs de weg tot een minimum gehouden moeten worden. Indien verlichting nodig is, zal deze een faunavriendelijke kleur moeten hebben om verstoring te voorkomen.

Met betrekking tot zoogdieren zijn er waarnemingen bekend van meerdere soorten kleine marterachtigen. Deze soorten maken gebruik van oeverbegroeiing om zich voort te bewegen. Een brug over de sloten zal voor onderbreking van de oevers zorgen en verplaatsing mogelijk verslechteren. Een faunapassage onder de brug kan helpen de verbinding te behouden, zie figuur 19. Voor de in de omgeving voorkomende rugstreeppad kunnen faunapassages onder de ontsluiting aangelegd worden. Dit kan in de vorm van een keerwand, zie figuur 20 en 22. Hierbij hoeft er geen extra hekwerk geplaatst te worden, en gaat de maatregel mooi op in de omgeving. Tot slot is het voornemen om bij uitbreiding van het NNN-gebied nieuwe wandelroutes in het nieuwe natuurgebied te integreren om de beleving van het landschap en de natuur te versterken (zie figuur 21).



Figuur 21: Voorbeeld van een vlonder door natuurgebied



Figuur 20: Passage Boekelermeer (foto: )



Figuur 22: Keerwanden langs wegbermen in de ecozone (foto: )



Figuur 23: Natuurcompensatie



Figuur 19: Voorbeeld van faunapassage onder een brug

6 Opmaat beeldkwaliteit nieuwbouw: natuurlijke en landelijke west-friese stijl

In het vervolg dient voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden. Belangrijke ingrediënten hiervoor is dat architectuur dient aan te sluiten bij het (agrarische) dorpskarakter van Hoogwoud, met een hoogwaardige beeldkwaliteit. Hier bepaalt West-Friese architectuur het gewenste beeld met traditionele hoofdvorm, gevels, materialisatie en detaillering. Een moderne, duurzame en ecologische interpretatie is daarbij mogelijk. Doel is om generieke architectuur te voorkomen en de identiteit van Hoogwoud te versterken. Architectuur van nieuwbouw sluit aan bij het verhaal van Hoogwoud als agrarisch Westfries dorp. Nieuwbouw vormt een (moderne) interpretatie van kenmerkende landelijke typologieën uit de omgeving. Op die manier ontstaat er een eenheid, samenhang en hoogwaardige uitstraling in de nieuwbouwwijk die de identiteit van Hoogwoud vertelt. Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen voor nieuwbouw zijn:

- Dorpslandelijke West-friese architectuurstijl
- Hoogwaardige architectuur
- Oriëntatie van de bebouwing op de straat
- Rooilijnen aan de belangrijkste openbare ruimtes
- Uniformiteit in hoofdvorm (veelal één tot drie bouwlagen met kap)
- Nadruk op individuele perceelsgewijze bebouwing
- Nadruk op verticale geleiding (horizontale geleiding in de plint dient te worden voorkomen)
- Traditionele en natuurlijke materialen zoals bakstenen, hout, riet en gebakken dakpannen.
- Natuurlijke en westfrise kleurtinten.
- Pandsgewijze wisselende bouw- en nokhoogtes
- Kappen (afwisselende kapvormen)
- Afwisseling van verspringende en doorlopende rooilijnen
- Transparante plinten met voldoende ramen en deuren
- Mogelijkheid voor Hollandse stoep (zone van 1 meter vanaf de

rooilijn waar uitstallingen, bankjes, plantenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden)

- Gesloten/blinde gevels naar belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten
- Fijne detaillering, gebruik westfrieese sculpturale gevels als inspiratie

- Vormgeving passend bij Westfrieese bouwstijl zoals groene (of andere passende kleur) houten kopgevel, sierlijsten, blind (luik), gevelmakelaar, (deels) zichtbare spantconstructie, etc.
- Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen: houtbouw, groendak, groengevel, water opvangen, vogelkasten, zonnepanelen, etc.



Figuur 24: Voorbeeld woonstraat met Westfrieese stijlkenmerken

6.1 Westfriese bouwstijl - grondgebonden woningen



6.2 Appartementencomplexen



6.3 Dorpsranden

Groene dorpsrand met sterke interactie met buitengebied



Groenblauwe dorpsrand met incidentele achterkanten



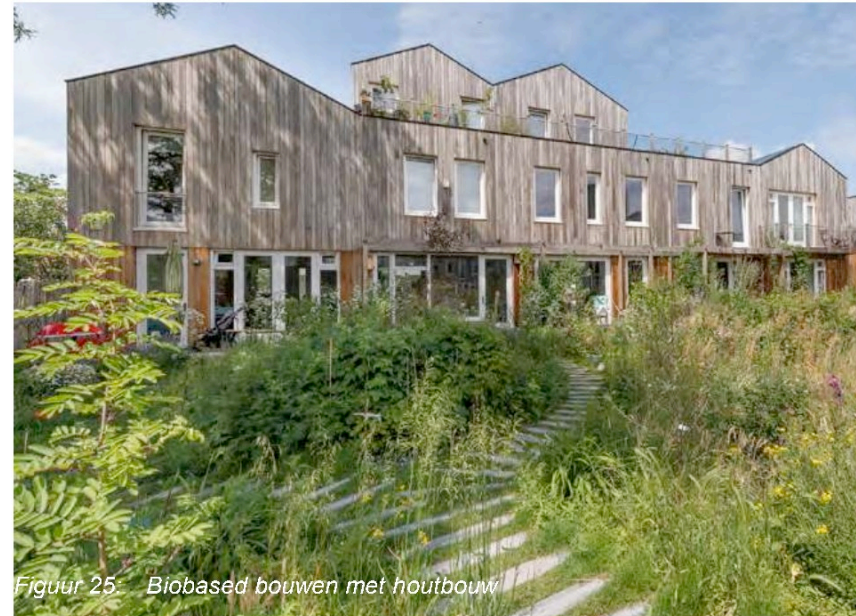
Groenblauwe dorpsrand met voorkanten naar buitengebied



6.4 Duurzaam bouwen



Figuur 28: Ecologische interpretatie



Figuur 25: Biobased bouwen met houtbouw



Figuur 27: Nestkasten vogels en vleermuizen



Figuur 26: Groendak met zonnepanelen

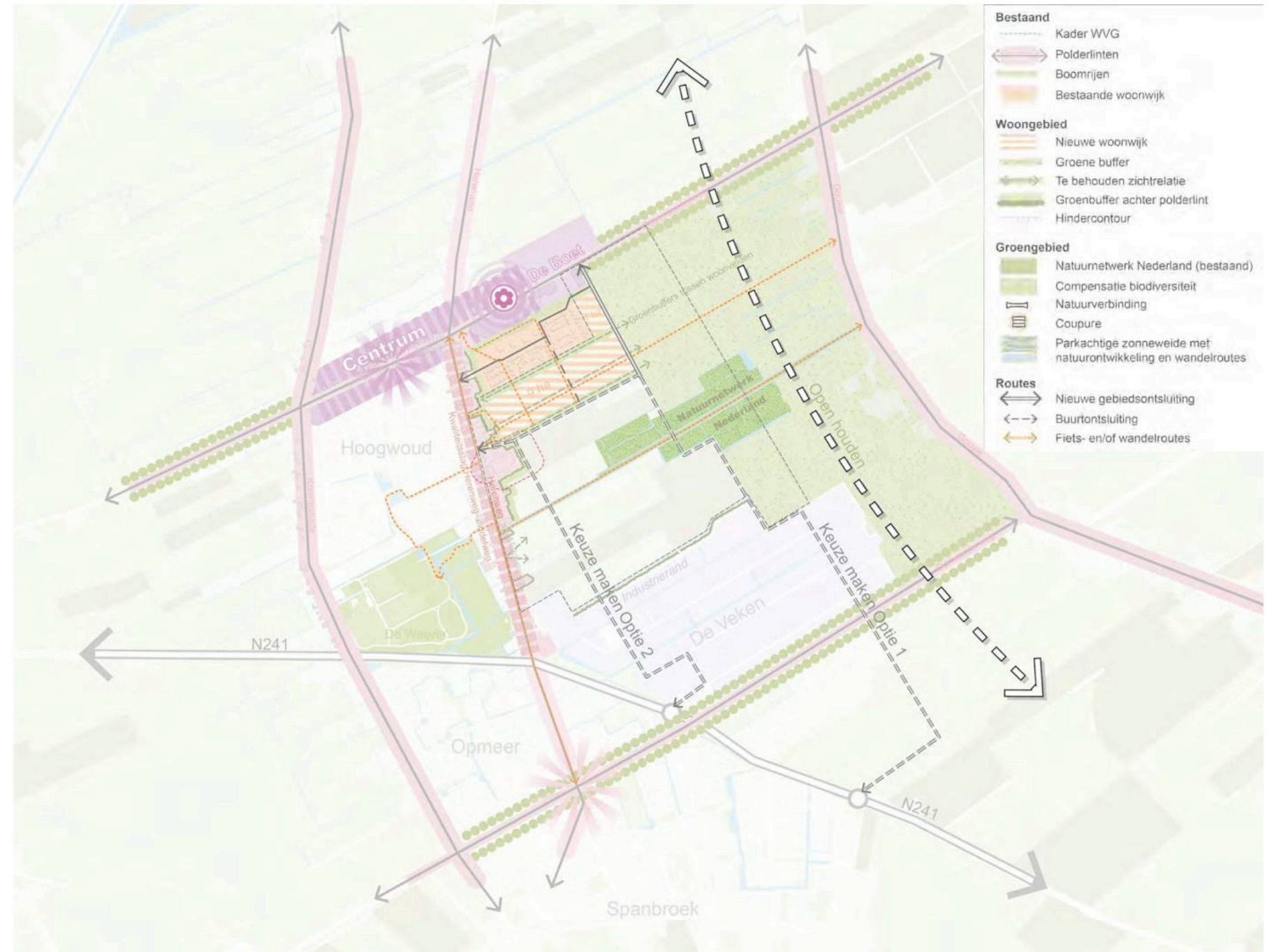
7 Ontwikkelperspectief

Het ruimtelijk raamwerk met de ruimtelijke contouren, kaders en uitgangspunten is vertaald naar een ontwikkelperspectief voor Hoogwoud-oost. Dit ontwikkelperspectief schetst de gewenste toekomstrichting voor het gebied. De beoogde ontwikkelingen zijn in twee fases opgedeeld, middellange en lange termijn.

7.1 Fase 1 - middellange termijn

Fase 1 betreft voornamelijk de aanleg van de nieuwe verkeersontsluiting (volledige verkeersmodellenstudie is in de bijlage te vinden) aangezien deze essentieel is voor de uitbreiding van tuincentrum De Boet en de ontwikkeling van het eerste deel van de nieuwe woonbuurten. Daarmee ontstaat direct ruimte voor de verbetering van de Herenweg-Middelweg. In fase 1 worden de volgende ontwikkelingen in gang gezet:

- Aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg om de verkeersproblemen direct aan te pakken (hoe de ontsluitingsweg gaat lopen dient in deze fase besloten te worden, hiervoor zijn 2 keuzes - zie de kaart), inclusief natuurcompenserende maatregelen zoals faunapassages;
- Uitbreiding tuincentrum De Boet, in relatie tot centrum Hoogwoud;
- Ontwikkeling van het noordelijk woonbuurt (woonbuurt 1 van de 3) in het verlengde van de bestaande woonbuurt Oeverwal;
- Bescherming van de polderlinten en stolpstructuren als herkenbare structuren, inclusief een groenbuffer tussen het polderlint en de achterliggende woningbouw;
- Uitbreiding van recreatieve wandel- en fietsroutes, als verbinding tussen Hoogwoud - nieuwe woonbuurt - landschap - Gouwe (historische dijk als onderdeel van wandelroute);
- Verbeteren verkeersveiligheid, beleving en leefbaarheid Herenweg;
- Behouden van de doorzichten vanaf linten op het open landschap;
- Zo veel mogelijk behouden van de open ruimte tot aan de Gouwe;
- Herkenbaar houden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap (gestrekte veenverkaveling en watergangen);
- Behouden van groenbuffer tussen kernen Hoogwoud en Opmeer.



Figuur 29: Gebiedsvisiekaart fase 1

7.2 Fase 2 - lange termijn

Fase 2 is hoofdzakelijk een voortborduring op fase 1. De nieuwe ontsluitingsweg die in fase 1 zal worden gerealiseerd maakt het mogelijk dat de nieuwe woonbuurten verder kunnen ontwikkelen zonder dat de verkeersveiligheid in Hoogwoud verslechterd. Het landschap wordt verder ingevuld met respect voor de karakteristieke landschappelijke kenmerken. Tegelijkertijd wordt het natuurgebied Opmeerder Wuiver uitgebreid. Het open landschap richting Gouwe wordt daarmee geconserveerd. In fase 2 worden de volgende ontwikkelingen in gang gezet, of doorgezet:

- Verplaatsen van bollenbedrijf aan Herenweg 28a (zodat ruimte vrij komt en de hindercontour komt te vervallen);
- Verdere aanleg van de nieuwe woonbuurten (woonbuurten 2 en 3) achter het polderlint Herenweg-Middelweg;
- Uitbreiding van natuurgebied De Opmeerder Wuiver (Natuurnetwerk Nederland);
- Relatie De Boet en centrum Hoogwoud verder versterken;
- Ontwikkeling van een parkachtige, recreatieve en natuurinclusieve zonnepark langs bedrijventerrein De Veken;
- Bescherming van de polderlinten en stolpstructuren als herkenbare structuren, inclusief een groenbuffer tussen het polderlint en de achterliggende woningbouw;
- Verdere uitbreiding van recreatieve wandel- en fietsroutes, als verbinding tussen Hoogwoud - nieuwe woonbuurt - landschap - Gouwe (historische dijk als onderdeel van wandelroute);
- Behouden van de doorzichten vanaf linten op het open landschap;
- Zo veel mogelijk behouden van de open ruimte tot aan de Gouwe;
- Herkenbaar houden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap (gestrekte veenverkaveling en watergangen);
- Behouden van groenbuffer tussen kernen Hoogwoud en Opmeer.
- Ontwikkeling van De Veken fase 4 als autonome ontwikkeling, met bijbehorende ontsluitingsweg.



Figuur 30: Gebiedsvisiekaart fase 2

8 Varianten nieuwe ontsluitingsweg

8.1 Verkeersmodellenstudie

Een van de aanleidingen om een gebiedsvisie te maken is de verkeersproblematiek in Hoogwoud. De uitbreiding van tuincentrum De Boet en de behoefte aan woningbouw zijn op hun beurt een aanleiding voor het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg. Om te bepalen waar het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg kan komen te liggen is er een verkeersmodellenstudie gedaan. De volledige studie is te vinden in de bijlage van dit document.

In de verkeersmodellenstudie zijn verschillende tracés onderzocht die veel of weinig impact hebben op het karakter van het landschap. Er is ook onderzocht wat de impact is op de verkeersdruk van de omliggende wegen. Uit de verkeersmodellen studie komt nog een keer naar voren dat niks doen geen optie is. Verkeersmodel 2 en 3 laten de verkeersdruk op het grootste deel van de Herenweg afnemen, maar de verkeersdruk op het kruispunt Middelweg-N241 zal toenemen. Het kruispunt is niet voor een dergelijke verkeersdruk vormgegeven. Verkeersmodel 4 is verkeerskundig zeer gunstig. De nieuwe ontsluitingsweg zou dan aantakken op De Veken, die de toenemende verkeersdruk beter kan afwikkelen dan de Herenweg. In verkeersmodel 5 ligt de nieuwe ontsluitingsweg ten noorden van Hoogwoud en zou de verkeersafwikkeling via de Koningsspade lopen. Uit de studie kwam naar voren dat dit model erg ongunstig is omdat er een hoog risico bestaat dat sluijverkeer zich over de verschillende woonstraten van Hoogwoud zou uitwaaiëren.

Uit de verkeersmodellenstudie bleek dat verkeersmodel 4 het meest gunstige model is vanuit het verkeerskundige perspectief. Er mag de kanttekening bijgeplaatst worden dat dit model de meeste invloed heeft op het landschap en het meest kostbaar is. Er is daarom voor gekozen om ook een subvariant van model 4 te onderzoeken. Model 4 en subvariant 4b worden in de volgende paragraaf beschreven.



Figuur 31: Verkeersmodel 1



Figuur 32: Verkeersmodel 2



Figuur 33: Verkeersmodel 3



Figuur 34: Verkeersmodel 4



Figuur 35: Verkeersmodel 5

8.2 Voorkeursvarianten 4a

Variante 4a is de hoofdvariant van verkeersmodel 4. De ontsluitingsweg ligt als nieuwe dwarsverbinding op de bestaande dwarswegen, waardoor er een nieuwe laag in het landschap ontstaat.

Hierbij worden mogelijk de volgende effecten verwacht:

Voordelen

- De nieuwe woonwijk ten zuiden van De Boet is direct goed ontsloten
- Bezoekers van De Boet kunnen middels goede verwijzing om Hoogwoud worden gestuurd, dit ontlast de volledige Middelweg-Herenweg.
- Verbetering de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer op Middelweg-Herenweg.
- Ontlasting van kruispunt Middelweg met de N241.
- Mogelijkheid tot afwaarderen van Middelweg-Herenweg naar langzaam verkeersroute.
- Mogelijkheid tot opwaardering van ruimtelijke beleving historisch lint Herenweg en grotendeels Middelweg.
- De beoogde aansluiting op de N241 t.h.v. de Floris van Noordwijklaan is voorbereid op uitbreiding van het bedrijventerrein met bijbehorende verkeersintensiteit, extra verkeer kan goed worden afgewikkeld via deze weg.

Nadelen

- Woon- en bedrijfsverkeer zal meer gaan mengen op de nieuwe weg.
- De weg heeft effect op de de groenbuffer tussen de dorpen in, het natuurgebied en de historische dijk Opmeerder Wuiver.
- Met verkeersmaatregelen dient voorkomen te worden dat bewoners van de nieuwe woonwijk en bezoekers van De Boet toch via de Herenweg-Middelweg rijden.
- De beoogde aansluiting op N241 t.h.v. de Floris van Noordwijklaan is vooral aantrekkelijk voor automobilisten die uit de richting A7/Hoorn rijden. Voor verkeer uit de richting Alkmaar is dit minder logisch.
- Realisatie van de nieuwe woonwijk gaat mogelijk sneller dan realisatie van de extra ontsluiting. In dat geval treedt scenario 0 op.
- Er is een hoge afhankelijk van de ontwikkeling van De Veken fase 4.
- Het is het meest kostbare model.



Figuur 36: Verkeersmodelvariant 4a

8.3 Voorkeursvariant 4b

Variante 4b is de subvariant van verkeersmodel 4. De ontsluitingsweg loopt grotendeels parallel aan de Herenweg/Middelweg waardoor de historisch dijk niet midden in het landschap onderbroken wordt. Hierbij worden mogelijk de volgende effecten verwacht:

Voordelen

- De nieuwe woonwijk ten zuiden van De Boet is direct goed ontsloten.
- Bezoekers van De Boet kunnen middels goede verwijzing om Hoogwoud worden gestuurd, dit ontlast de volledige Middelweg-Herenweg.
- Verbetering de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer op Middelweg-Herenweg.
- Ontlasting van kruispunt Middelweg met de N241.
- Mogelijkheid tot afwaarderen van Middelweg-Herenweg naar langzaam verkeersroute.
- De weg heeft minder effect op het natuurgebied en de historische dijk.
- Mogelijkheid tot opwaardering van ruimtelijke beleving historisch lint Herenweg en grotendeels Middelweg.
- De beoogde aansluiting op de N241 t.h.v. de Floris van Noordwijklaan is voorbereid op uitbreiding van het bedrijventerrein met bijbehorende verkeersintensiteit, extra verkeer kan goed worden afgewikkeld via deze weg.

Nadelen

- De weg past minder in de bestaande verkavelingsstructuur dan variant 4a.
- Met verkeersmaatregelen dient voorkomen te worden dat bewoners van de nieuwe woonwijk en bezoekers van De Boet toch via de Herenweg-Middelweg rijden.
- De beoogde aansluiting op N241 t.h.v. de Floris van Noordwijklaan is vooral aantrekkelijk voor automobilisten die uit de richting A7/Hoorn rijden. Voor verkeer uit de richting Alkmaar is dit minder logisch.
- Realisatie van de nieuwe woonwijk gaat mogelijk sneller dan realisatie van de extra ontsluiting. In dat geval treedt scenario 0 op.



Figuur 37: Verkeersmodelvariant 4b

9 Ruimtelijke uitwerking woonbuurt 1

9.1 Ruimtelijke uitgangspunten landschap

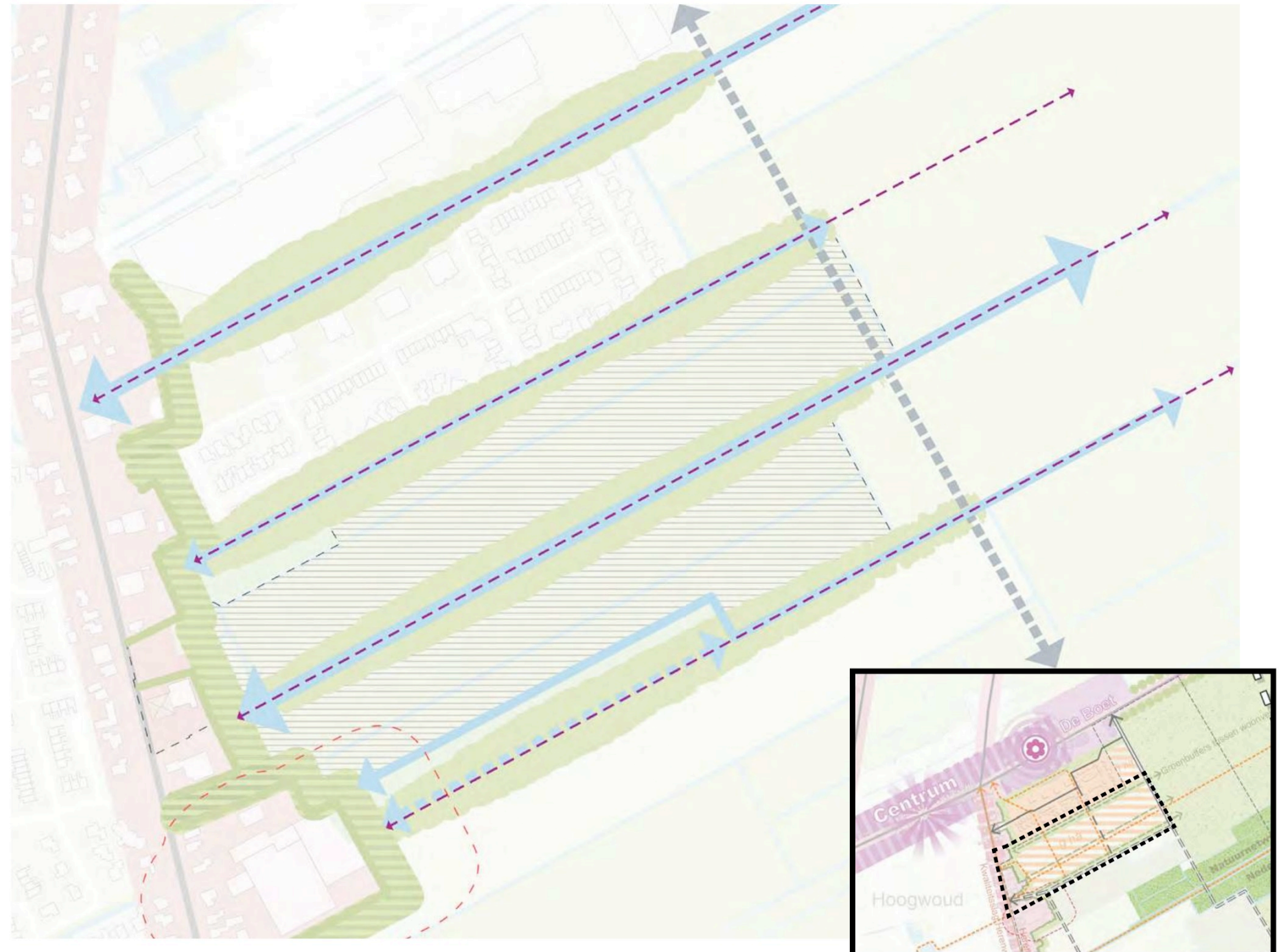
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie bepaald dat met nieuwe ontwikkelingen dient te worden ingezet op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In dit gebied is de ruimtelijke kwaliteit gebaat bij het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen, watergangen en de doorzichten vanaf de linten op het open landschap:

- *Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge verschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.;*
- *Behoud de doorzichten vanaf de linten op het open landschap;*
- *Kans: Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied en ontwikkel de watergangen, voormalige waterkeringen en historische wegen, als recreatieve structuren;*
- *Houd de ruimte tussen de linten vrij van bebouwing en opgaande beplanting, zodat de linten als afzonderlijke structuren herkenbaar blijven. Houd de rechte dwarswegen bij voorkeur vrij van bebouwing;*
- *Behoud de zachte, verspringende overgangen tussen de linten/lint-bebouwing en het open landschap.*

Vertaling naar ruimtelijk uitwerking woonbuurt 1

Tussen de Herenweg-Middelweg en de nieuwe woonbuurt komt een groenbuffer zodat de nieuwe woonbuurt gescheiden blijft van het lint. De belangrijkste watergangen in de polder worden behouden en in het groen gelegd. Deze vormen de basis voor een groenblauw raamwerk in de woonbuurt zelf, en tussen de woonbuurten in. Over deze lange lijnen worden de zichtlijnen vanaf het lint naar het achtergelegen landschap behouden. Op die manier vormen de bestaande watergangen de basis voor het ruimtelijk raamwerk van de woonbuurt.

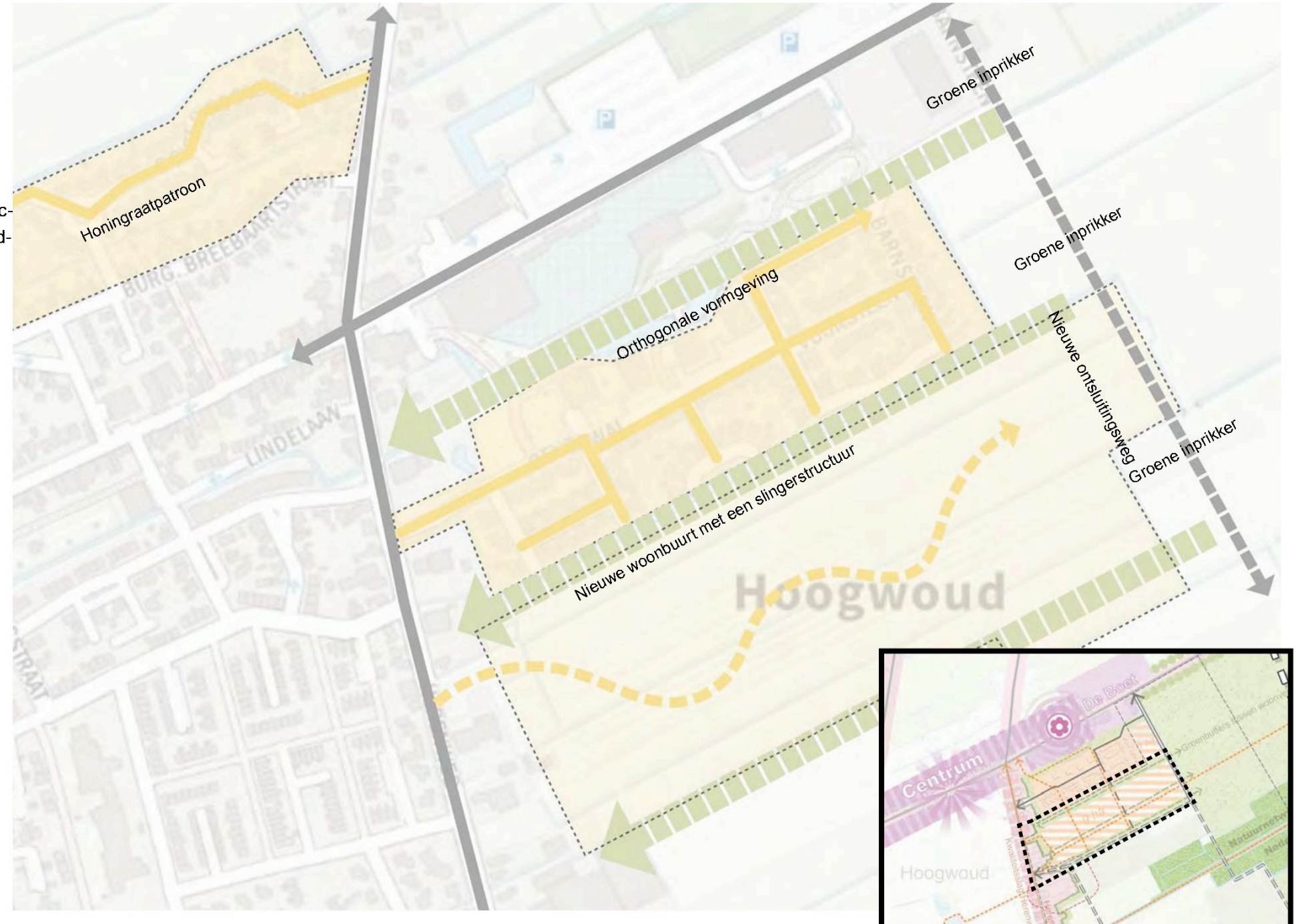


Figuur 38: Ruimtelijke uitgangspunten voor ontwikkeling van woonbuurt 1

9.2 Ruimtelijk raamwerk

Voortborduren op het karakter van de omgeving

- De laatst gebouwde woonwijken van Hoogwoud zijn ontwikkeld als langwerpige 'dwarswijken' op het historische polderlint.
- Deze 'dwarswijken' hebben een sterke eigen identiteit die is vormgegeven door de ontsluitingsstructuur van de wijk, zoals een honinggraadpatroon en een orthogonaal patroon.
- Deze bestaande wijken hebben ieder een eigen kenmerkende structuur, aansluitend bij de ontsluitingsstructuur, zoals een honinggraadpatroon en een orthogonaal patroon.
- Deze ruimtelijke afwisseling wordt voortgezet in de nieuwe 'dwarswijk', door het introduceren van een slingerstructuur als ontsluiting als nieuwe ruimtelijke identiteit.
- Deze slingerende ontsluiting geeft de wijk een eigen onderscheidende ruimtelijke identiteit.
- Een groen raamwerk met groene inprikkers tussen de dwarswijken in borgt de ruimtelijke eenheid en zorgt voor het behouden van de verbinding tussen de polder en het polderlint.
- De groene inprikkers volgen het ritme van de polder.



Figuur 39: De nieuwste dwarswijken van Hoogwoud hebben een eigen vormgeving

Slinger als ontsluitingswegen van de woonbuurt

- De centrale slinger vormt de hoofdontsluiting van de wijk
- De nieuwe slingerstructuur biedt een parkachtige vormgeving van de nieuwe wijk
- Deze parkstructuur vormt de identiteit van de wijk
- Een park setting leent zich goed voor de combinatie van hoogsegment woningen en appartementencomplexen
- Park setting vormt de basis voor een hoogwaardige woonwijk voor een gezonde en groene leefomgeving
- Deze twee verbindingen/woonstraten vormen de wijkstructuur en zorgen voor de ontsluitingen van de noordelijke en zuidelijke woonvelden

Centraal park

- De basis van het ruimtelijk raamwerk vormt het centrale parkje
- Dit centrale park wordt omsloten door de wijkontsluitingsstructuur

Verbinding centrale park met omliggend landschap

- Het centrale park wordt aan beide kanten doorgezet om de verbinding met het omliggende landschap te maken
- Zo wordt het groen van buitenaf naar binnen gehaald
- De parkachtige setting is zeer passend in deze situatie door de combinatie van het grote aantal woningen in het hoogsegment en het grote aantal appartementencomplexen. Een parkstructuur is uitermate geschikt om beide werelden en woningtypologieën samen te brengen.
- De omliggende grondgebonden woonvelden zijn gesitueerd rondom het centrale park
- De appartementencomplexen zijn gesitueerd in het groen



Figuur 40: Slingerende ontsluitingswegen met centraal park



Figuur 42: Polderlandschap als groene wijkranden



Figuur 41: Verbinding van het centrale park met omliggend landschap



Figuur 43: Watergangen als basis voor het groene raamwerk

Polderlandschap als groene wijkranden

- Door het polderlandschap aan de randen van de wijk door te trekken ontstaan er groenbuffers tussen de omliggende wijken
- Deze groenbuffers behouden de kenmerkende polderidentiteit binnen de groenstructuur

Watergangen in het groene raamwerk

- De belangrijkste watergangen worden behouden en verbreed
- De watergangen doen mee in de groenidentiteit van het centrale park en het polderlandschap aan de rand
- De watergangen tussenin worden gedempt; deze worden gecompenseerd door de andere watergangen te verbreden
- Dit groenblauwstructuur vormt daarmee een sterk klimaatadaptief en natuurinclusief structuur van de wijk
- De centrale park vormt de ontmoetingsplek van de wijk
- De groenstructuur biedt ook ruimte voor het aanleggen van diverse speelplekken in de wijk

Zichtlijnen

- Lange zichtlijnen naar het buitengebied via de watergangen en langwerpige groenzones
- Korte zichtrelaties tussen de groenzones onderling in de wijk

Verbindingen naar de omgeving

- Om de wijk goed te verbinden met de omgeving zijn aan alle zijdes twee verbindingen aangebracht
- Één verbinding per zijde is uitsluitend voor voetgangers
 - Om fiets- en wandelen te stimuleren wordt een fijnmazig netwerk van looproutes aangebracht in de wijk en naar de omgeving
- De tweede verbinding per zijde is voor voetgangers, fietsers en bestemmingsverkeer

Maten, oriëntatie en gemengde woonvelden

- Woonvelden zijn haaks op het centrale park gepositioneerd
- Hierdoor zijn de woningen optimaal verbonden met het centrale park en de groenstroken aan de randen
- De straten tussen de woonvelden in zijn smalle 'shared space' ruimtes. Zo ontstaat een compacte woonwijk waar optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. Deze dwarsstraten ontsluiten de woonvelden en verbinden de groenzones
- De maten van de woonvelden biedt de mogelijkheid om woningtypologieën per woonveld te mengen. Dat draagt bij aan de sociale samenhang en diversiteit van de wijk. Zo ontstaat een sterk dorpskarakter. Dit kan versterkt worden door bijvoorbeeld rooilijnen te laten verspringen en hagen toe te passen.

Alzijdige oriëntatie van woonvelden

- De maten van de woonvelden bieden de mogelijkheid voor een alzijdige oriëntatie van de woonvelden. Met name de oriëntatie naar de groenzones is belangrijk in verband met woonkwaliteit, zicht en sociale veiligheid

Verdeling van wooncomplexen

- De verdeling van de wooncomplexen is in samenhang met de wijk Oeverwal
- De wooncomplexen zijn in het groen gelegen en vormen de verbinding tussen het centrale park en het buitengebied

Parkeren binnen woonvelden

- Parkeren zo veel mogelijk oplossen binnen de woonvelden, bijvoorbeeld in de vorm van parkeerkoffers
- Deze parkeeroplossing is passend bij een parkachtige inrichting van de wijk

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

