



Locatie Groot-Vriend te Lutjebroek

Stedenbouwkundig plan Concept

in opdracht van VBM Ontwikkeling en Kuin Vastgoedontwikkeling

03.07.2024

1 Inleiding

In opdracht van de VBM Ontwikkeling en Kuin Vastgoedontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie Groot-Vriend in Lutjebroek. Dit plan biedt een integrale visie op de locatie waarin niet alleen voorzien wordt in de lokale woningbehoefte, maar ook in de versterking van de landschappelijke samenhang. De bollenkassen, schuren, bloembollenvelden en akkers zullen daarbij plaats maken. Ze zullen vervangen worden door onder andere woningbouw, water en groen.

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie door de gemeente Stede Broec kwam uit de participatie een duidelijke wens naar voren om de voormalige locatie van het bollenbedrijf Groot-Vriend voor woningbouw te benutten. Na deze participatie is een stedenbouwkundige schets voor de locatie gemaakt door bureau Vollmer + Partners. Na overleg met de gemeente is verzocht om de stedenbouwkundige schets te actualiseren en de gemaakte opmerkingen te verwerken.

In het voorliggende document wordt het stedenbouwkundig plan afgebeeld en toegelicht. Dit document kan als basis dienen voor de afstemming met o.a. de gemeente, omwonenden en de provincie.



plangebied

2 Plangebied

De locatie was eigendom van Groot-Vriend en in gebruik als akkerbouw- en bloembollenteelgrond. De zuidzijde van de locatie wordt gedomineerd door omvangrijke schuren en andere agrarische opstallen. De locatie heeft twee ontsluitingsmogelijkheden naar de omliggende wegen. Aan de westzijde is er een aansluiting op de Kerspelweg en aan de Zuidzijde een aansluiting op de P.J. Jongstraat. Aan beide zijden bevindt zich ook een particuliere woning van de familie Groot waarvan degene aan de Kerspelweg behouden zal blijven. Er is een vergunning afgegeven voor de bouw van een grote extra kas aan de zuidzijde van de locatie, maar die is niet gerealiseerd.

De locatie is gelegen in de stedenband van Drechterland-Stede Broec-Enkhuizen. De locatie ligt opgespannen tussen de Drechterlandseweg en de lintbebouwing langs de P.J. Jongstraat. De kern van Lutjebroek ligt op wandelafstand en het station Hoogkarspel op fietsafstand. Door de ligging aan de Kerspelweg is de locatie goed te ontsluiten.

Ten westen van het plangebied liggen de woonwijken van Hoogkarspel. Aan de oostzijde bevindt zich het bijzondere natuurgebied De Weelen. Dit waterrijke landschap, dat in eigendom is bij Staatsbosbeheer, vormt een zeldzaam rudiment van de vaarpolders die oorspronkelijk in dit gebied aanwezig waren. Door het gebied loopt een geliefde route voor de recreatievaart en het is de wens om het nieuwe woongebied daar op aan te sluiten.

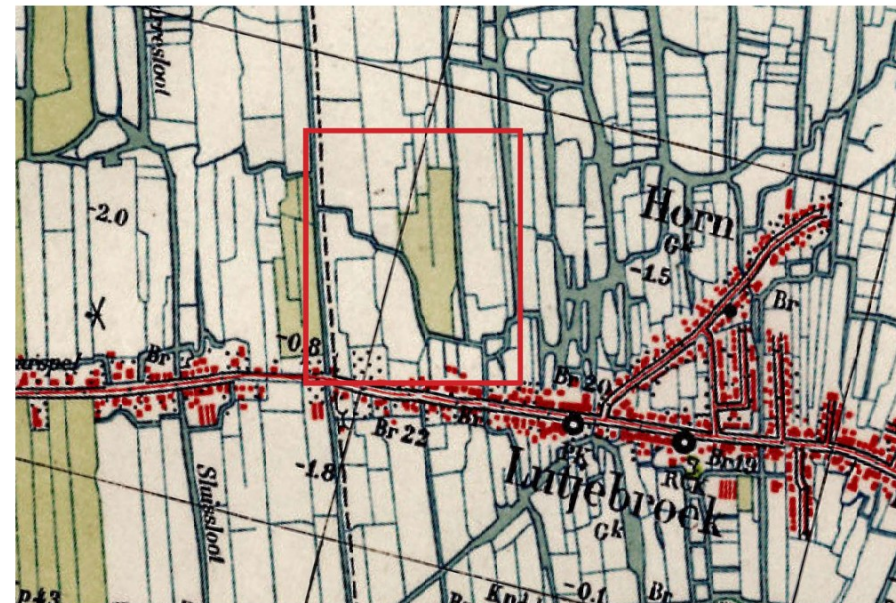


locatiefoto's

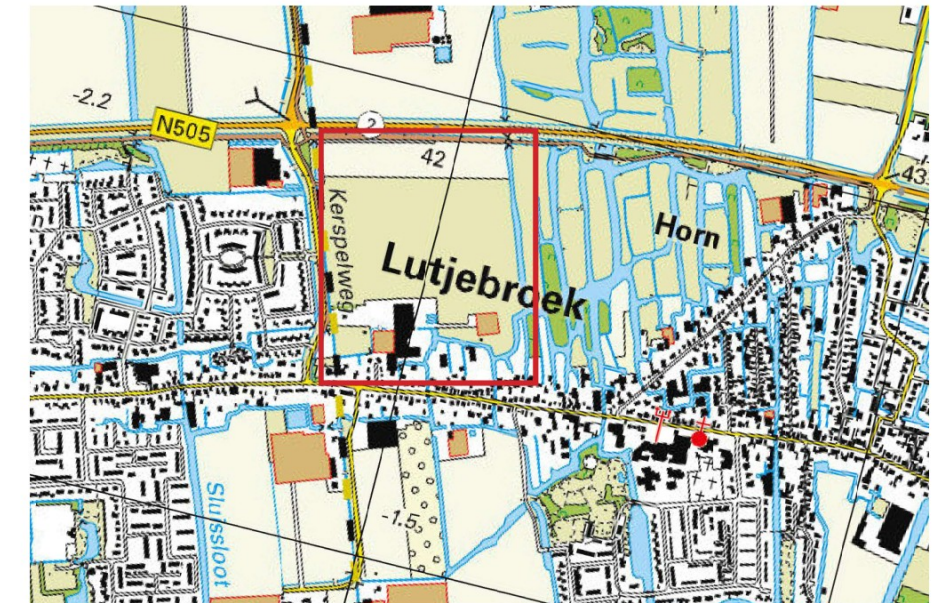
3 Herstel door ontwikkeling

Het plangebied heeft in de ruilverkaveling zijn bijzondere karakter verloren. De kern Lutjebroek, het oude lint langs de P.J. Jongstraat en De Weelen herinneren nog aan het verleden. Op de locatie zelf zijn alle sporen van het verleden verloren gegaan.

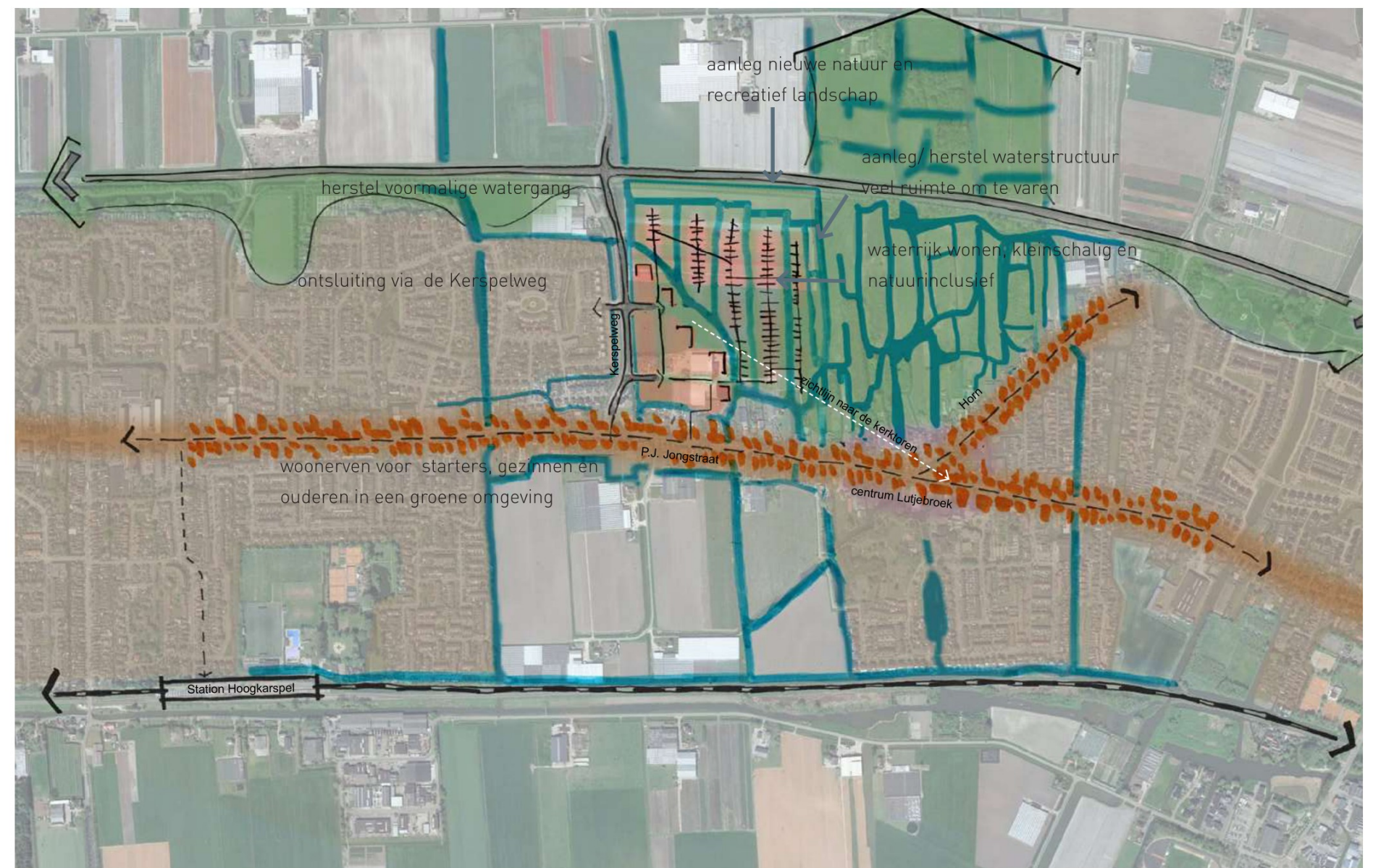
In het stedenbouwkundig plan wordt het oorspronkelijke landschap als inspiratiebron gebruikt. Het karakter van de vaarpolder wordt als het ware hersteld, inclusief de kenmerkende noord-zuidgerichte sloten en de watergang die daar met een ruime boog doorheen liep. Het principe “herstel door ontwikkeling” wordt in het plan aangehouden. Het resultaat is een woongebied dat veel landschappelijke kwaliteiten heeft en een vanzelfsprekende samenhang krijgt met het oude lint en met De Weelen.



kaartbeeld omstreeks 1930: De locatie is een vaarpolder dichtbij Lutjebroek



kaartbeeld omstreeks 2018: De locatie is een rijpolder geworden na de ruilverkaveling. De locatie is centraal gelegen in de stedenband.



visiekaart

4 Fietsverbindingen

Momenteel bevindt zich langs de Kerspelweg een fietspad. Omdat er gestudeerd wordt op de verbreding van deze weg, zal dit fietspad op termijn verplaatst moeten worden. Voorstel is om dit pad niet meer langs de weg, maar door de nieuwe wijk te leiden. Dit maakt het mogelijk om een route te realiseren die aangenaam en sociaal veilig is. Drukke verkeersknooppunten worden zo ook zoveel mogelijk vermeden wat de verkeersveiligheid ten goede komt.



5 Planopzet

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Groot-Vriend is opgebouwd uit de volgende bouwstenen:

- Een gedifferentieerd woningbouwprogramma van ca. 30 woningen per hectare, bestaande uit sociale huur, betaalbare koop en vrije sectorwoningen in de verhouding 30-35-35%;
- Overwegend grondgebonden woningen met twee hoogteaccenten van gestapelde woningbouw tot maximaal vier lagen;
- Kleinschalige bebouwing langs het woonlint, gescheiden van de bestaande bebouwing door ruim water en natuurlijk groen;
- Reservering voor de verbreding van de Kerspelweg (20m.);
- Ontsluiting via de Kerspelweg met twee aansluitingen en een lusvormige route door het nieuwe woongebied;
- Nieuwe fietsverbinding in noordzuidrichting (i.p.v. fietspad langs de Kerspelweg);
- Aansluiting op de P.J. Jongstraat voor langzaam verkeer en voor calamiteitenverkeer;
- Een doorvaarbaar woongebied met aansluiting op de vaarroutes door De Weelen en door de kern van Stede Broec;
- Een ruime groenzone in het hart van de locatie en langs de oever van de meanderende watergang;
- Een openbare groene buffer langs alle randen van het plan (noord, zuid, oost en west);
- Een groen profiel langs de Drechterlandseweg in combinatie met een groen begroeid geluidsscherm, waarmee wordt aangesloten op het groene geluidsscherm bij het buurplan "Landje van Fleur";
- De aansluiting op actuele thema's op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptief en natuurinclusief ontwerpen, onder andere dankzij de ruime groenblauwe dooradering en de ruime aanwezigheid van groen en bomen.

Op de volgende pagina's wordt het stedenbouwkundig plan verbeeld en de diverse planaspecten behandeld.



uitbreiding vaarnetwerk



realisatie van landschappelijke woonmilieu's



aanleg waterrijk groen- en natuurgebied



wonen in een natuurlijke omgeving



appartementengebouw in het groen



wonen aan het water



Woningverdeling



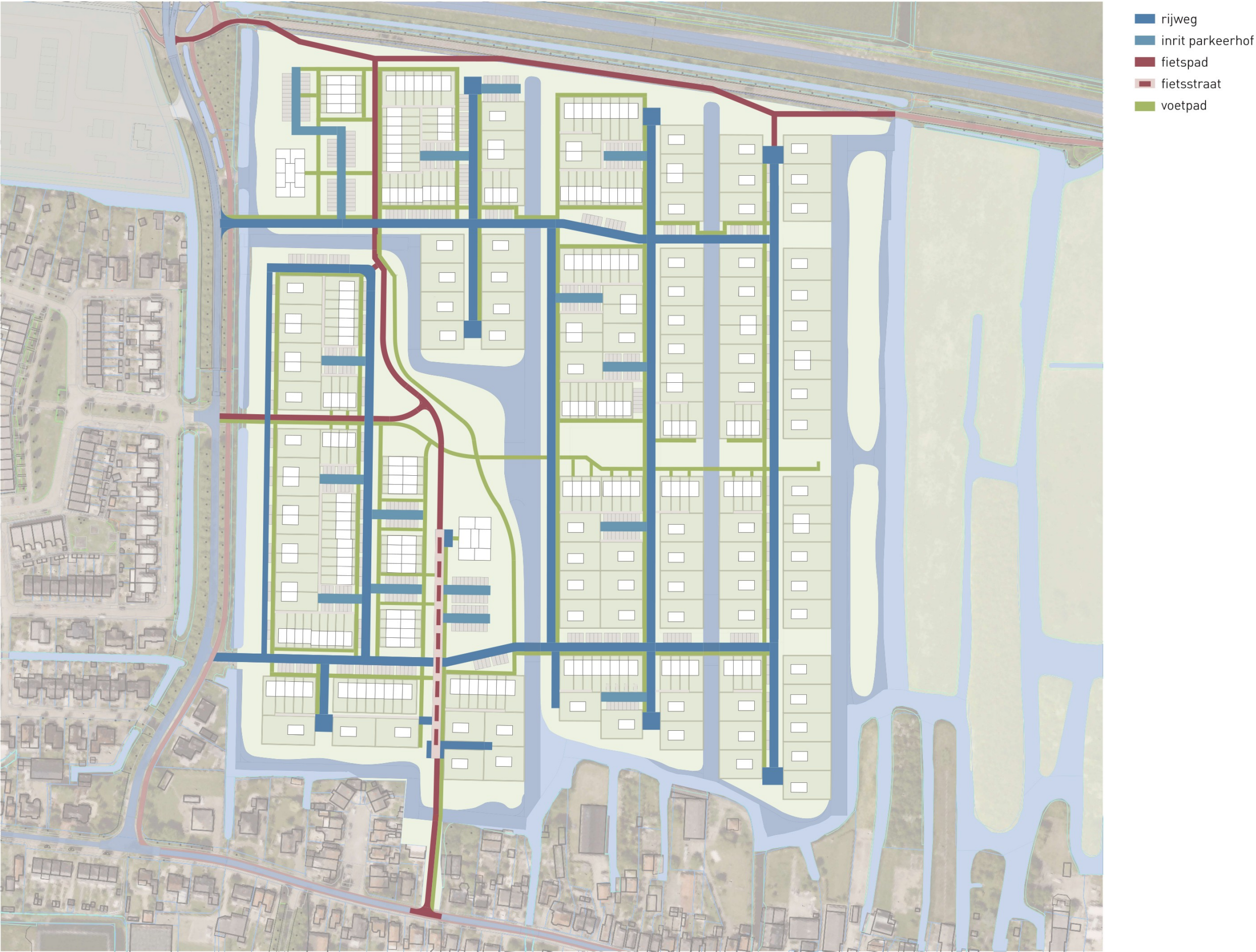
		gerealiseerd	
Sociale huur			30%
appartement	30		
rug-aan-rug woning	16		
rijwoning	60		
Betaalbare koop			35%
appartement	26		
rug-aan-rugwoning	16		
rijwoning	79		
Vrije sector			35%
hoekwoning	20		
tweekap	30		
vrijstaand	73		
	totaal	350	

Bouwhoogtes



- 1 laag (garages & bergingen)
- 2 lagen + kap (grondgebonden woningen)
- 4 lagen (appartementen)

Ontsluiting



Parkeren



openbaar parkeren	496
benodigd volgens norm	<u>490</u>
	+ 6

(voor de parkeerberekening wordt verwezen naar de tabel op pagina 15)



- oppervlaktewater
- brug
- doorvaarbare duiker
- duikerbuis
- vaarroute

Kroondekking



- Openbaar gebied
- Boomkronen

Norm kroondekking	30%
Kroondekking plan	<u>38%</u>
	+8%

Uitgeefbaar



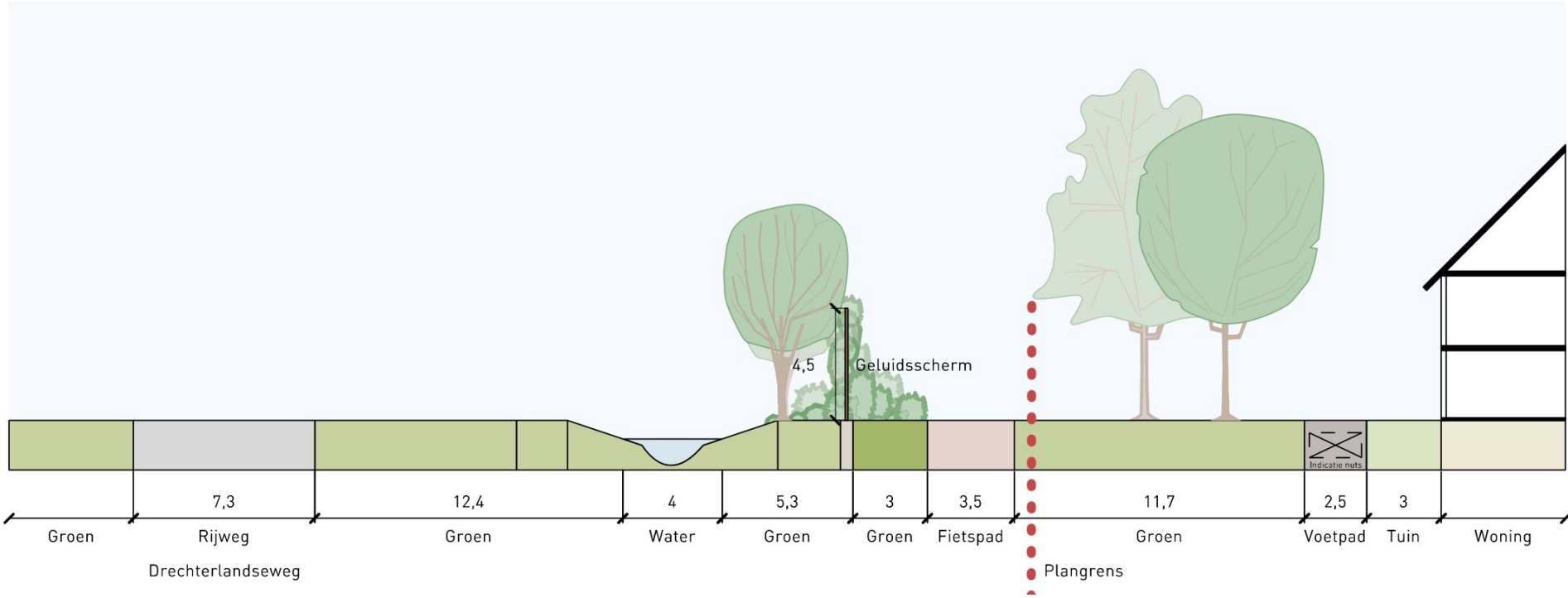


6 Programma & parkeren

	beuk	diepte	m2GO	m2kavel	aantal te realiseren	gerealiseerd	tekort/ surplus	parkeernorm (matig stedelijk, rest beb kom , gem band)	eigen terrein	deel open- baar	som openbaar	gerealiseerd
sociale huur												
rij	5,10	23,00		117,3	70	60	-10		1,9		1,9	114
rug-aan-rug	5,80	12,00		69,6	6	16	10		1,9		1,9	30,4
appartement			60		30	30	0		1,6		1,6	48
betalbare koop												
tussen	5,70	23,00		131,1	71	79	8		1,9		1,9	150,1
rug-aan-rug	5,80	12,00		69,6	25	16	-9		1,8		1,8	28,8
appartement			80		25	26	1		1,8		1,8	45
vrije sector												
hoek	6,00	25,00		150,0	20	20	0		2,1		2,1	42
tweekap	12,00	27,00		324,0	30	30	0		2,1	2	0,3	9
vrijstaand	18,00	27,00		486,0	73	73	0		2,2	2	0,3	21,9
vrije kavels												
totaal:					350	350	0				489,2	496

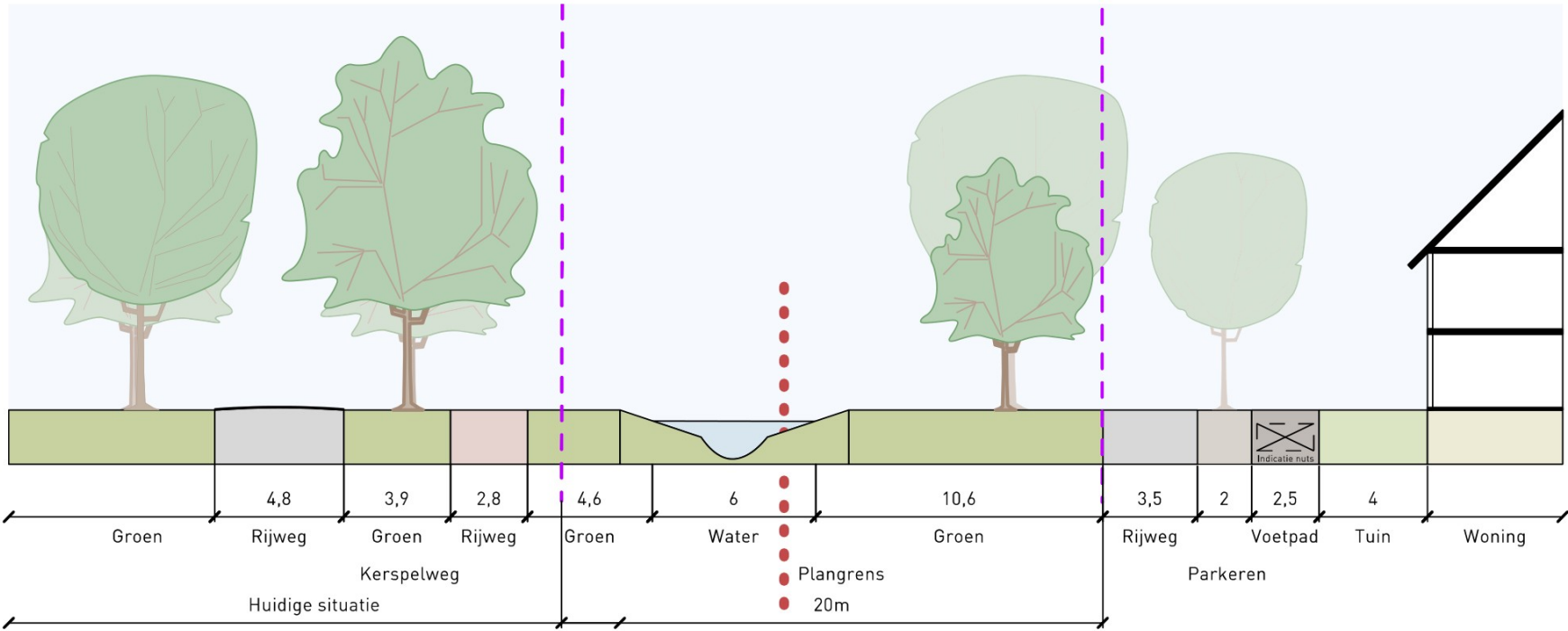
7 Profielen

Profiel 1: Noordzijde met groen begroeid geluidsscherm en fietspad

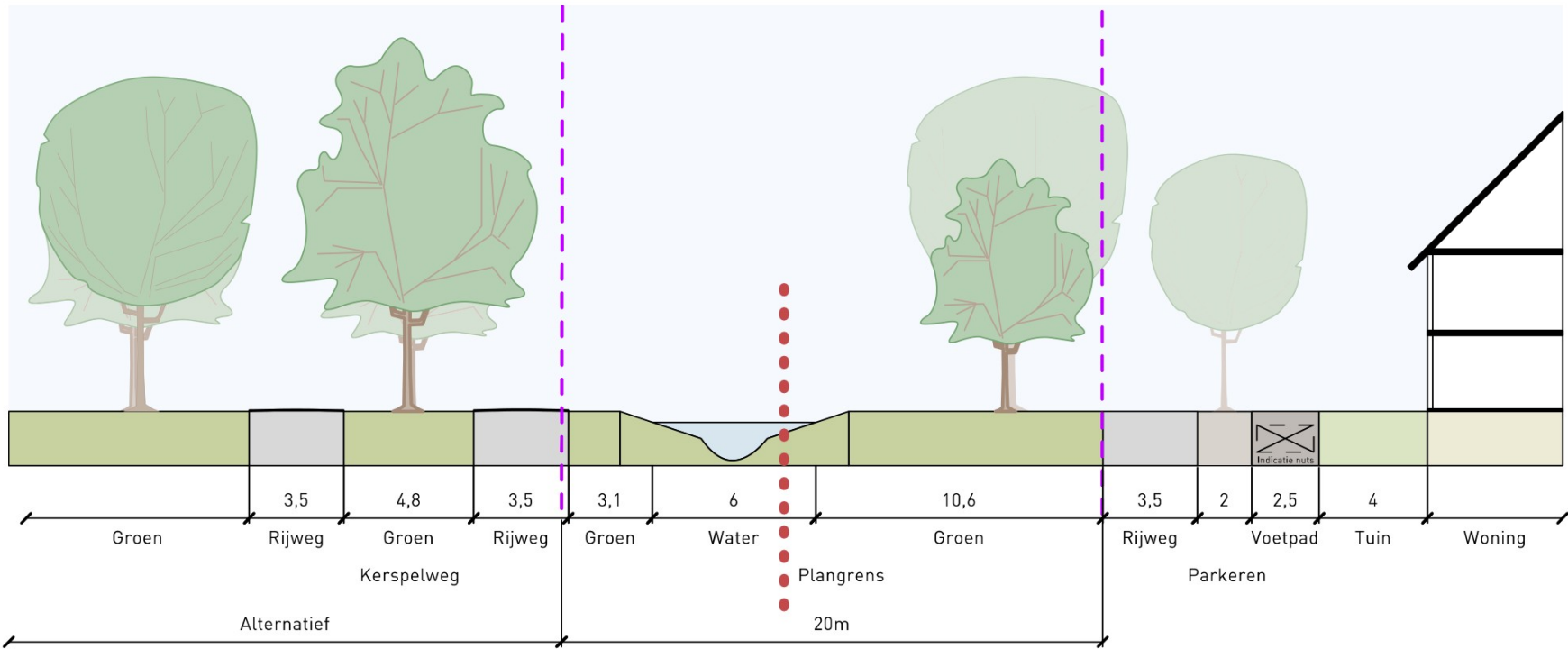


aanduiding profiel

Profiel 2: aansluiting op de Kerspelweg, bestaande situatie met inachtneming van 20m. zone

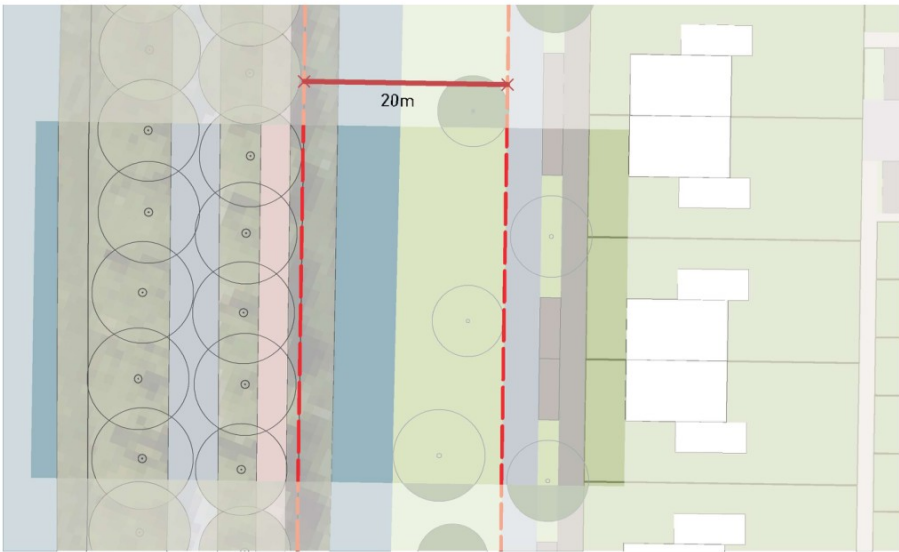


Profiel 2b: aansluiting op de Kerspelweg, na verdubbeling van de rijbaan

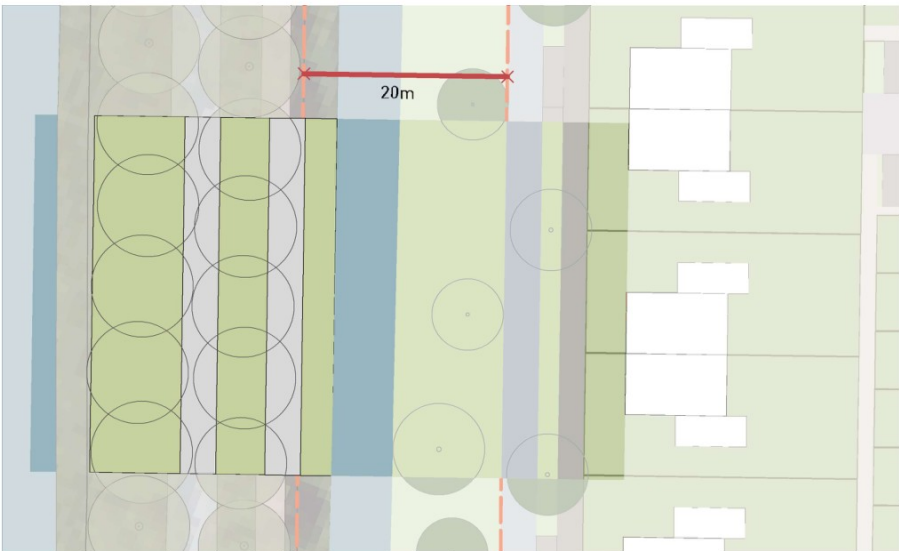


aanduiding profiel

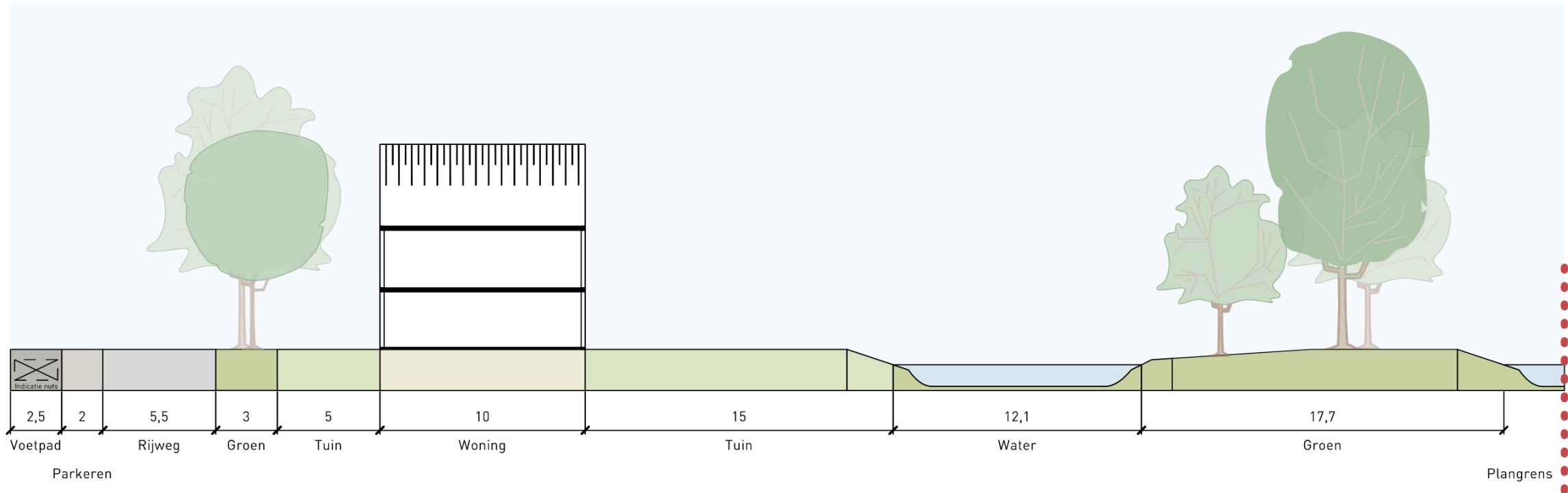
Huidige situatie



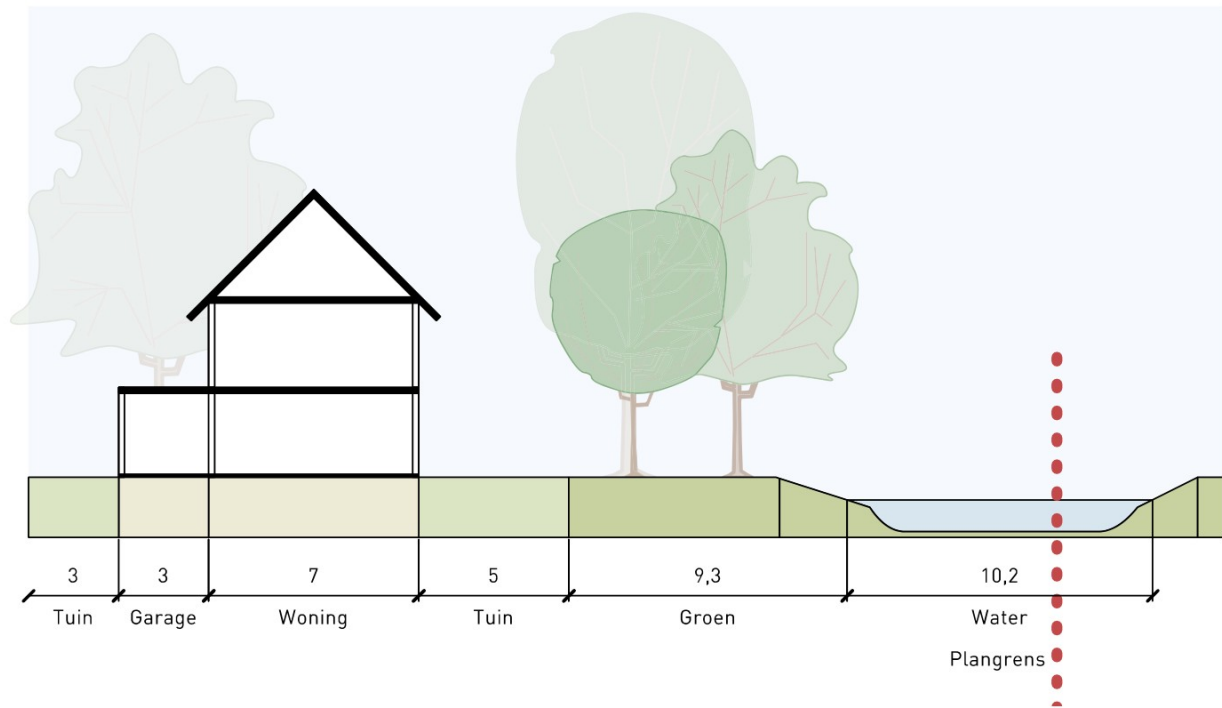
Na verdubbeling rijbaan



Profiel 3: aansluiting op het natuurgebied De Weelen met een natuureiland



Profiel 4: aansluiting op het woongebied met ruime natuurlijke groenzone en brede watergang



aanduiding profiel

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 285 1685

E info@vp.nl

www.vp.nl
