



Gemeente
Drechterland

Presentatie en participatie

11 oktober 2023

Landje van Fleur - Kerspelweg 7 Hoogkarspel

Agenda

19.30 uur	Opening en welkom	Patricia Kusters en Marcel ten Have
19.40 uur	Proces	Cynthia Vos
19.50 uur	Aangepast plan	Jeroen Klinkert
20.00 uur	Stedenbouwkundig plan	Margien Oepts
20.20 uur	Planning	Rob de Groot
20.30 uur	Pauze	
20.35 uur	Vragen (collectief)	
21.05 uur	Afsluiting	Marcel ten Have
21.10 uur	Individueel napraten	
21.30 uur	Einde participatieavond	

Voorstellen

Landje van Fleur is een samenwerking tussen:

- Initiatiefnemer OVD Vastgoedontwikkeling B.V. Jeroen Klinkert
- Initiatiefnemer STED Development B.V. Rob de Groot

Stedenbouwkundig:

- BGSV bureau voor stedenbouw Margien Oepts

Gemeente Drechterland:

- Projectleider gemeente (+ projectteam) Cynthia Vos

Doel van de avond

Bewoners en belangstellenden informeren over:

- Proces
- Planaanpassingen
- Planuitwerking
- Planning

De buurt door participatie bij het plan betrekken



Gemeente
Drechterland

Proces

Landje van Fleur - Kerspelweg 7 Hoogkarspel

Proces

- Principeverzoek (januari 2023)
- Intaketafel en vervolggesprekken (februari – april 2023)
- Participatie (10 mei 2023)
- Principeverzoek (18 mei 2023 ingediend)
- Positief besluit college van B&W (12 juni 2023)
- Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (27 juni 2023)
- Omgevingstafel (5 juli 2023)
- Positief besluit college van B&W en ondertekening anterieure overeenkomst (11 juli 2023)
- Projecten Initiatief Overleg (PIO 5 oktober 2023)
- Participatie (11 oktober 2023)
- Welstand (18 oktober 2023)
- Aanpassing en uitwerking stedenbouwkundig-, beeldkwaliteits- en bestemmingsplan



Gemeente
Drechterland

Planaanpassingen

Landje van Fleur - Kerspelweg 7 Hoogkarspel

Participatieavond 10 mei 2023

- Circa 300 adressen uitgenodigd
- Circa 125 omwonenden én belangstellenden aanwezig

Voorgelegd zijn 2 varianten:

- Variant A
- Variant B

Gevraagd aan aanwezigen is:

- Wat spreekt u aan?
- Wat spreekt u minder aan?
- Welke kansen ontbreken er?

Variant A



Variant B



Kernpunten 1^e participatieavond

- Voorkeur voor variant B (weg langs het water met openbaar groen/water)
- Groene wijk met verbinding naar Broeckerpad en natuurlijke geluidswal
- Behoefte aan betaalbare starterswoningen
- Behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren
- Verkeersveiligheid (verkeer via bestaande woonwijk)
- Geen ontsluiting via Marjoraan, alleen calamiteitenroute
- Bouwverkeer / schade
- Doorgaand vaarwater
- Knarrenhof is gewenst
- Uitzicht over het grasveld verdwijnt voor een aantal omwonenden
- Waardevermindering woningen / minder privacy en woongenot / planschade
- Ondergronds parkeren

Variant C (principeverzoek)



Kernpunten omgevingstafel

- Betaalbaarheid woonprogramma (Woondeal als ondergrens)
- Dorpskarakter en mix van woningtypen
- Vergroening geluidswal
- Ontsluiting ook via bestaande wijk of alleen calamiteitenroute?
- Een- of tweerichtingsverkeer in wijk?
- Aandacht voor groen, energietransitie en klimaatadaptatie
- Aansluiting Broeckerpad en fiets-wandelpad
- Kwaliteit en kwantiteit private steigers/water

Planaanpassingen

Voorkeur voor variant B met weg langs het water en openbaar groen/water



Planaanpassingen

Toevoegen 'BeBo-woningen' voor starters en senioren



Planaanpassingen

Toevoegen levensloopwoningen voor senioren



Planaanpassingen

Visueel doortrekken speeltuin aan beide zijden



erf met verlaagde berm



aansluiting fietspad



speelplaats



woonstraat



parkeerplaatsen



kavels



natuurlijke oever



grondwal met wandelpad



20 m

40 m

60 m

Tweerichtingsverkeer

Planaanpassingen



Alleen calamiteitenroute via Marjoraan

Planaanpassingen



Bouwverkeer via bestaande ontsluiting

Planaanpassingen



Planaanpassingen

Doorgaand vaarwater is niet mogelijk door ongelijk peil



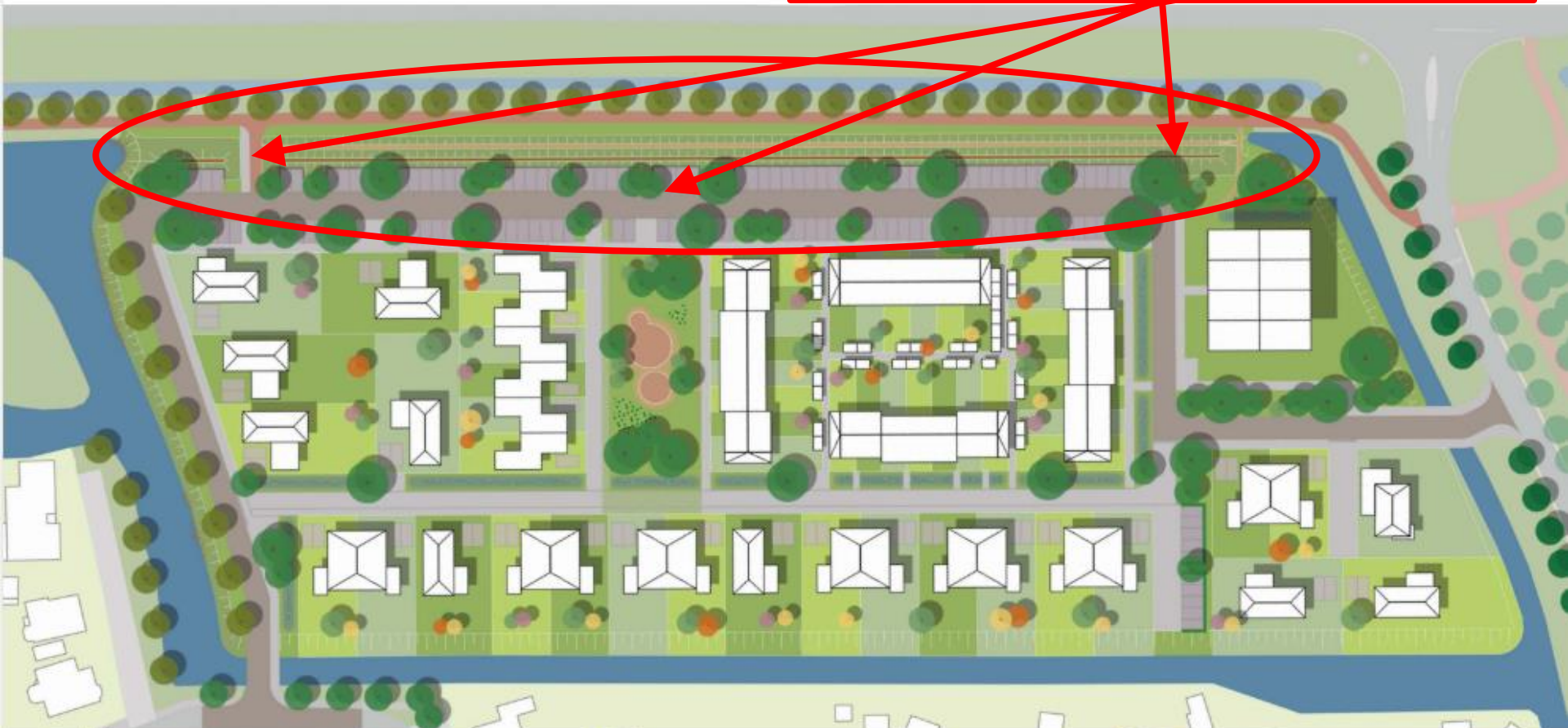
Planaanpassingen

Geen Knarrenhof, maar wel gelijkvloerse woningen (levensloopwon., benedenwon. en sociale huurapp.)



Planuitwerking

Geluidsonderzoek: geluidswal nodig?
Vergroenen zone parkeerterrein en
verbinden Broeckerpad



Planuitwerking

Straatprofiel en indeling in relatie met groeninrichting



Programma op basis van Woondeal

Woningtype ¹	Aantal ¹	Segment	Doelgroep ²	Aandeel ¹	Fleur	Woondeal ³	Uitgangspunt
Huurappartementen	28	Sociale huur	Senioren / alleenstaanden	30,43%	30%	30%	Huurprijs: ≤ € liberalisatiegrens
Benedenwoningen	6	Goedkope koop	Senioren / alleenstaanden	6,52%	38%	35%	Verkoopprijs ≤ € 301.750 V.O.N. ⁴
Bovenwoningen	6	Goedkope koop	Starters / alleenstaanden	6,52%			Verkoopprijs ≤ € 301.750 V.O.N. ⁴
Tussenwoningen	17	Betaalbare koop	Gezinnen / starters	18,48%			Verkoopprijs ≤ € 355.000 V.O.N. ⁴
Hoekwoningen	6	Betaalbare koop	Gezinnen / starters	6,52%			Verkoopprijs ≤ € 355.000 V.O.N. ⁴
Levensloopwoningen	6	Dure koop	Senioren / doorstromers	6,52%	32%	35%	Verkoopprijs > € 355.000 V.O.N.
Tweekappers	14	Dure koop	Gezinnen / doorstromers	15,22%			Verkoopprijs > € 355.000 V.O.N.
Vrijstaand	4	Dure koop	Gezinnen / doorstromers	4,35%			Verkoopprijs > € 355.000 V.O.N.
Vrije kavels	5	Dure koop	Gezinnen / doorstromers	5,43%			Verkoopprijs > € 355.000 V.O.N.
Totaal	92			100%	100%	100%	

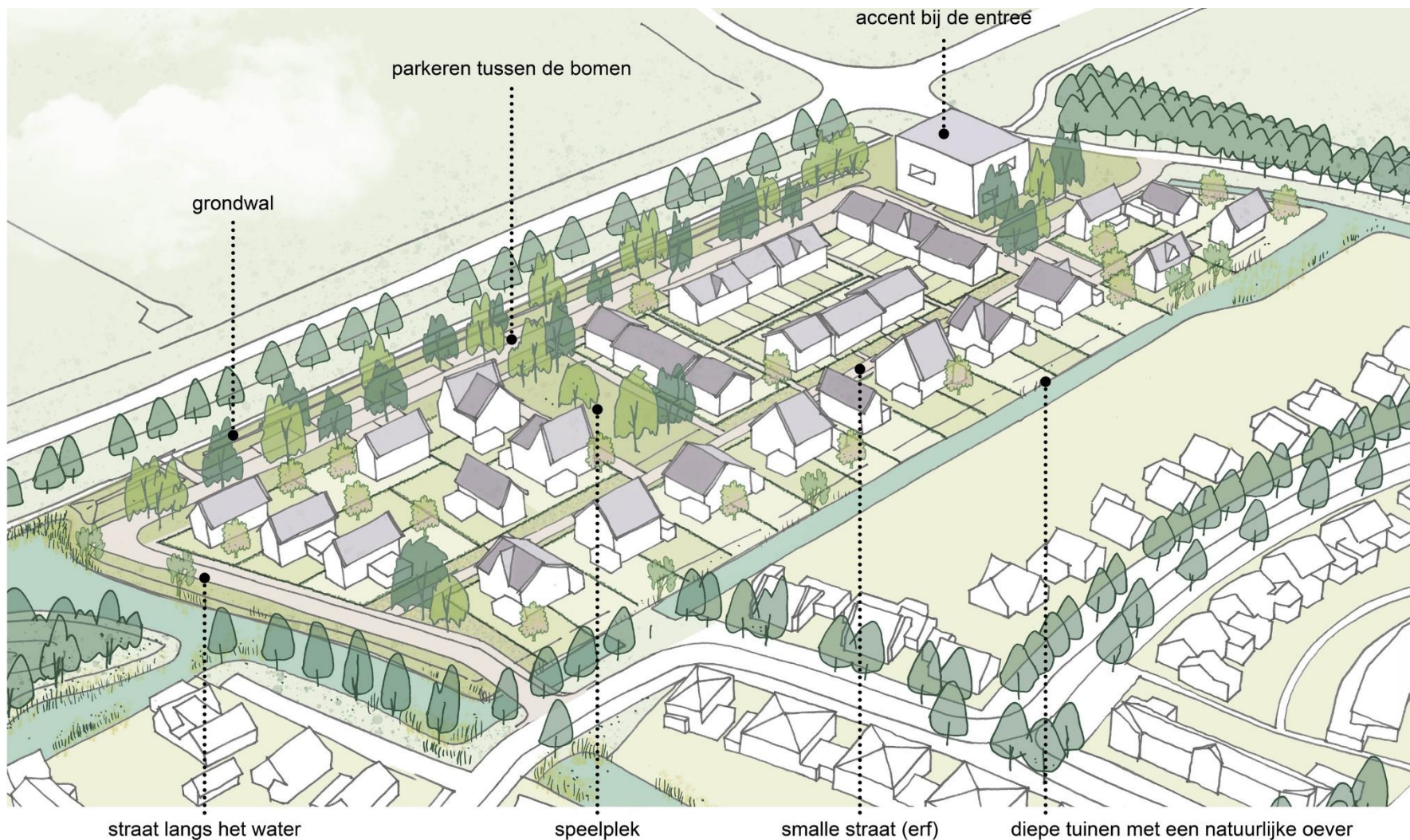


Gemeente
Drechterland

Stedenbouwkundig plan

Landje van Fleur - Kerspelweg 7 Hoogkarspel

Beeld op hoofdlijnen



Plankaart



Ambitie

Toegankelijke fiets- en wandelroutes die zijn verbonden met het bestaand netwerk

Autoluw 30 km/u regime en erf

Informeel buurtje met een dorpse identiteit

Duurzame bebouwing

Veilig door sociale controle en toezicht



sfeer en identiteit
dorps en duurzaam



gezonde beweging
goed bereikbaar en autoluw

Verschillende doelgroepen

Gemengd programma, meerdere woningtypen

Collectieve plekken en uitlokken van ontmoeting

Natuurlijk spelen, verbinden van plekken



wonen
voor iedereen: diverse woningtypen



ontmoeten
voor diverse doelgroepen

Groenstroken voor infiltratie

Voldoende ruimte voor bomen; afstand tot de woning en tot ondergrondse infrastructuur

Inheemse planten, heesters en bomen

Veel schaduw en een prettig leefklimaat



biodivers
natuurvriendelijk

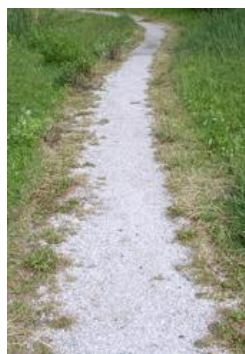
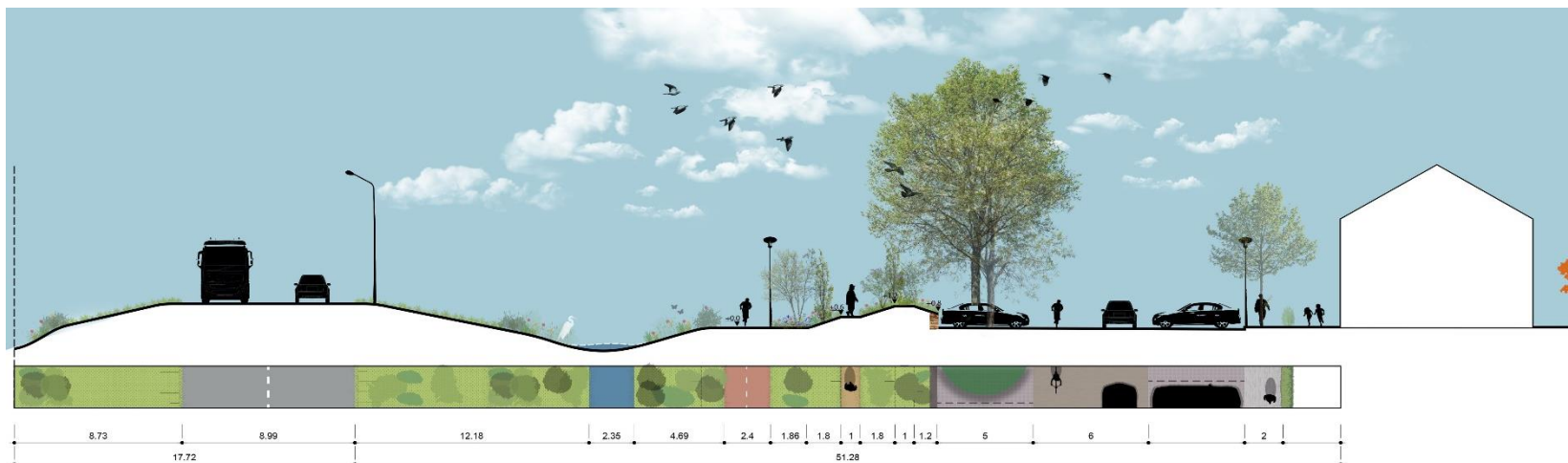


klimaatadaptief
maatregelen tegen overlast door water en hitte

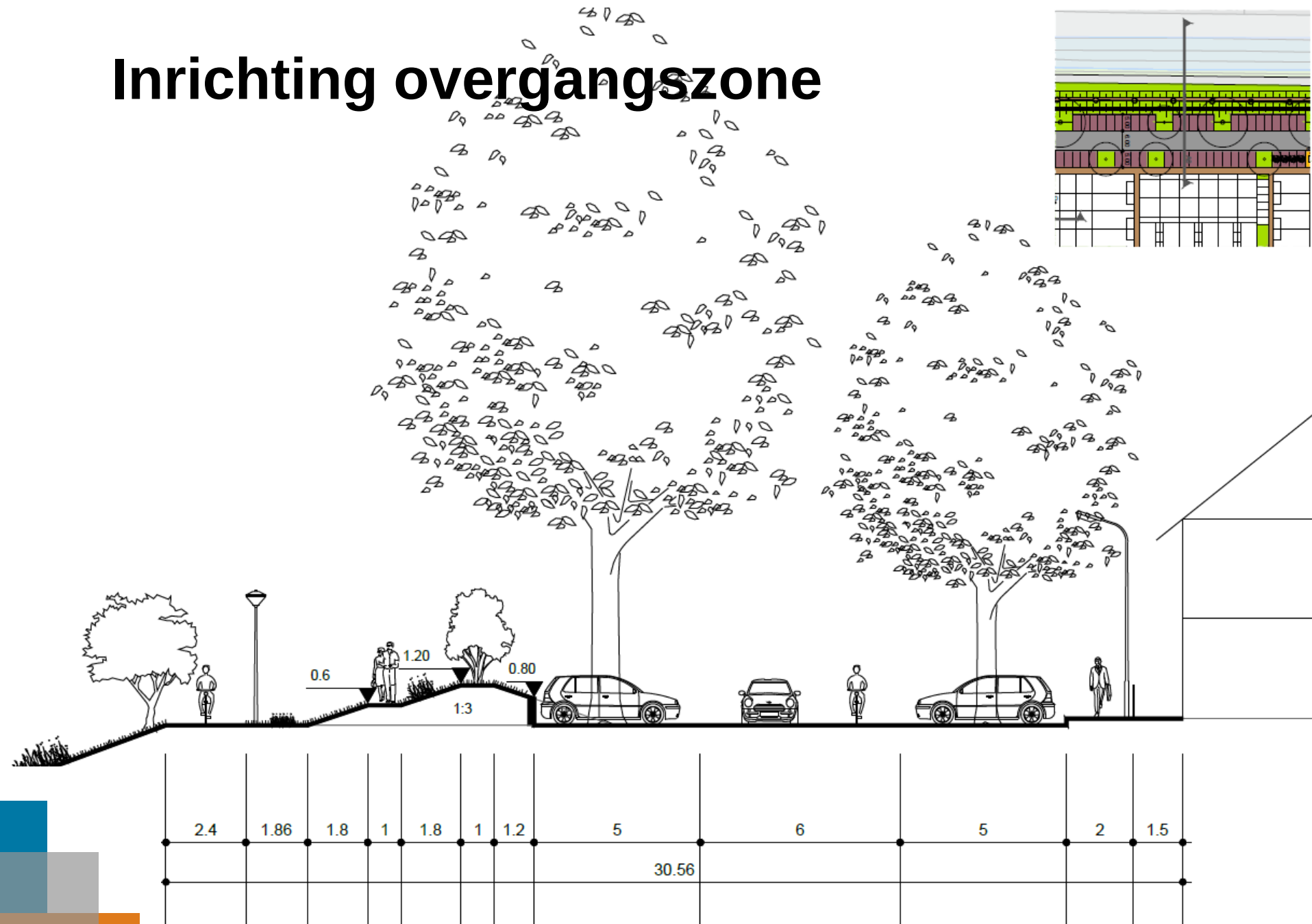
Groene verbinding



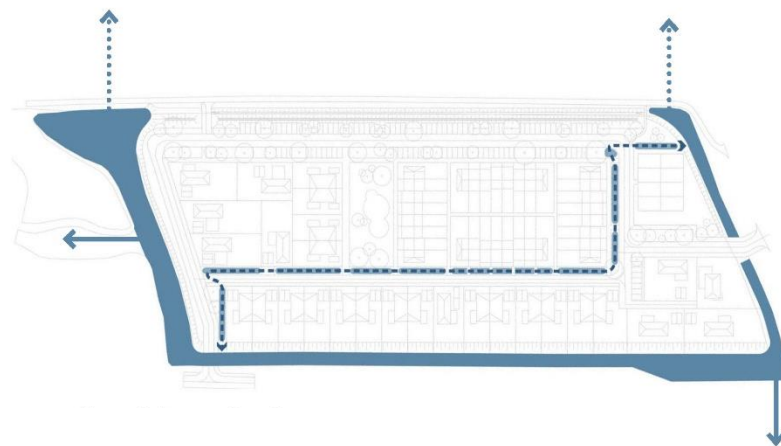
Inrichting overgangszone



Inrichting overgangszone



Tussenstraat klimaatadaptief



Gemeente
Drechterland

Uitwerking openbaar gebied en bebouwing

LANDJE VAN
FLEUR
Bloemrijk Wonen!

bollenteelt als inspiratie

eenvoudige bol

uitbundig effect



Gemeente
Drechterland



Gemeente
Drechterland

Planning

Landje van Fleur - Kerspelweg 7 Hoogkarspel

Planning

- Woningtypen, BKP en SBK Q4 2023
- Opstellen omgevingsplan / woningontwerpen Q4-Q1 2024
- 3^e participatieavond Q1 2024
- Tervisielegging omgevingsplan Q2 2024
- Behandeling zienswijzen en raadsbesluit Q3 2024
- Terugkoppeling besluit gemeenteraad Q3 2024
- Publicatie en terinzagelegging omgevingsplan Q3 2024
- Start verkoop Q3/Q4 2024
- Aanvraag omgevingsvergunning Q4 2024
- Start bouw Q2 2025

(in rood zijn de verdere communicatiemomenten aangegeven)

Website: www.participatie-kerspelweg-7.nl



Gemeente
Drechterland

Vragen?

Landje van Fleur - Kerspelweg 7 Hoogkarspel

Vragen?





Gemeente
Drechterland

Wethouder Marcel ten Have

Landje van Fleur - Kerspelweg 7 Hoogkarspel