

ONTWIKKELING HOF VAN HOLLAND

De Kompanjon BV – BügelHajema

April 2022

Twée denkrichtingen



HOF VAN HOLLAND Twee denkrichtingen

Inleiding

De gemeente De Fryske Marren heeft op 18 maart 2021 woningbouwafspraken met de provincie en de gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) vastgelegd. De bouwruimte tot 2030 is circa 1000 woningen. De Kompanjon BV heeft het voornemen om hierop in te spelen en aan de noordzijde van Lemmer circa 150 à 175 woningen te realiseren op de kavels die zij in eigendom heeft. In mei 2021 is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en De Kompanjon BV gesloten over deze ontwikkeling. De locatie heeft de werktitel 'Hof van Holland' meegekregen.

In de afgelopen periode hebben De Kompanjon BV en stedenbouwkundig bureau BügelHajema samen met de gemeente verkend welke uitgangspunten voor het plan gelden en zijn er twee denkrichtingen opgesteld. Hof van Holland wordt een duurzame en toekomstbestendige woonwijk met een hoge duurzaamheidsambitie, waarbij een integraal energieconcept wordt ontwikkeld.

Het plan moet passen binnen de kader van de Woonvisie De Fryske Marren 2019 – 2023. Dit is het geldende beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. In de woonvisie staat het bijdragen aan kwaliteit van leven van de inwoners van de gemeente De Fryske Marren centraal.

De totstandkoming van een goed woningbouwprogramma is een samenspel tussen gemeenten en partijen, in dit geval De Kompanjon BV en de gemeente De Fryske Marren. Er liggen 'extra' kansen in de woonvisie voor nieuwbouw van woningen in Joure en Lemmer vanwege de gunstige ligging van deze kernen aan de snelwegen A6 en A7. Nieuwbouw in deze kernen kan Joure en Lemmer als woonplek versterken. Deels zullen deze kansen ingevuld worden na 2025, maar gezien de druk op de woningmarkt ook voor 2025. Voor het Hof van Holland wordt voorzien in een duidelijke onderscheidende woningbehoefte.

Graag verwijzen wij naar het aparte analyseboek, waarin een nadere analyse is gedaan naar het beleid, de ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie van het gebied en de milieuaspecten.

Graag leggen wij twee denkrichtingen voor de stedenbouwkundige uitwerking aan u voor. Dit document beschrijft deze denkrichtingen en de inspiratie waarop zij zijn gebaseerd. Deze spelen in op de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van Tramdijk-West. We zorgen voor een goede aansluiting op de bestaande woonwijk, met respect voor de woonkwaliteit voor de huidige bewoners.

Op de volgende pagina's worden het plangebied, het programma en de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden nader omschreven.

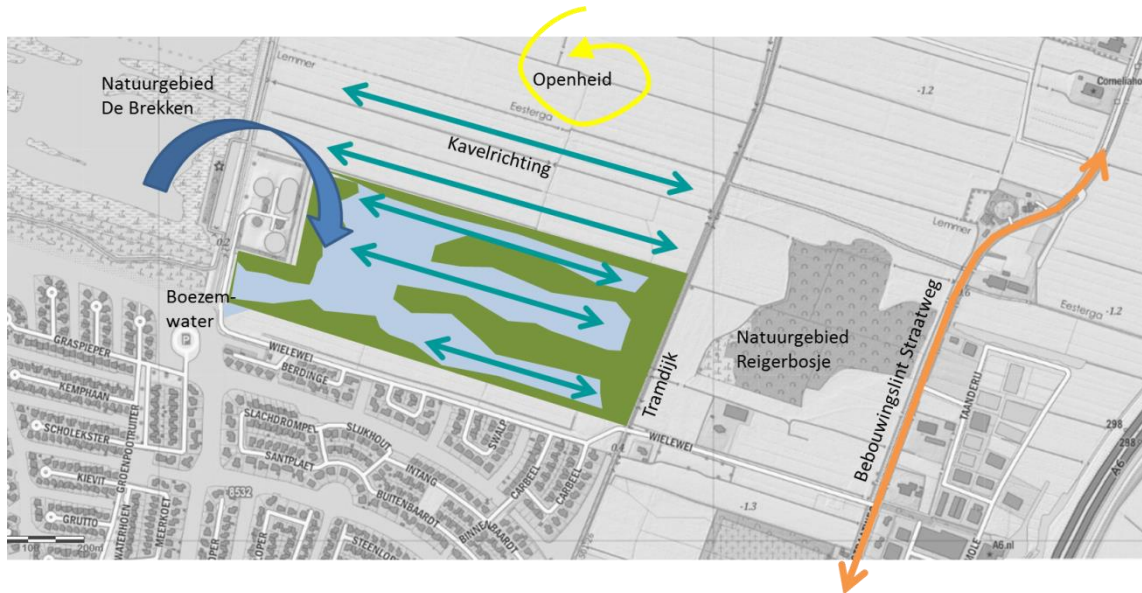
Het plangebied Hof van Holland (zie rode contour) is gelegen in veenweidegebied. Kenmerken zijn de laaggelegen veengronden die nu veelal als grasland in gebruik zijn. Het is een open gebied met opstreckende verkaveling, met structuurbepalende waterlopen. De richting van deze verkaveling staat loodrecht op de het bebouwingslint van de Straatweg. Ook is de Tramdijk, in het verleden een spoor voor de goederentram, een kenmerkende lijn in het landschap. Tussen de Straatweg en Tramdijk is een natuurgebied (Reigerbosje) gelegen en in combinatie met de lintbebouwing met daartussen doorzichten vormt dit een halfopen landschap. Aan de westzijde van het plangebied ligt het waterrijke natuurgebied De Grote Brekken en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De woonwijk Tramdijk-West, zuidelijk van het plangebied, is gelegen aan boezemwater. De noordrand van de wijk wordt ontsloten door de Wielewei.

HOF VAN HOLLAND

Programma en randvoorwaarden

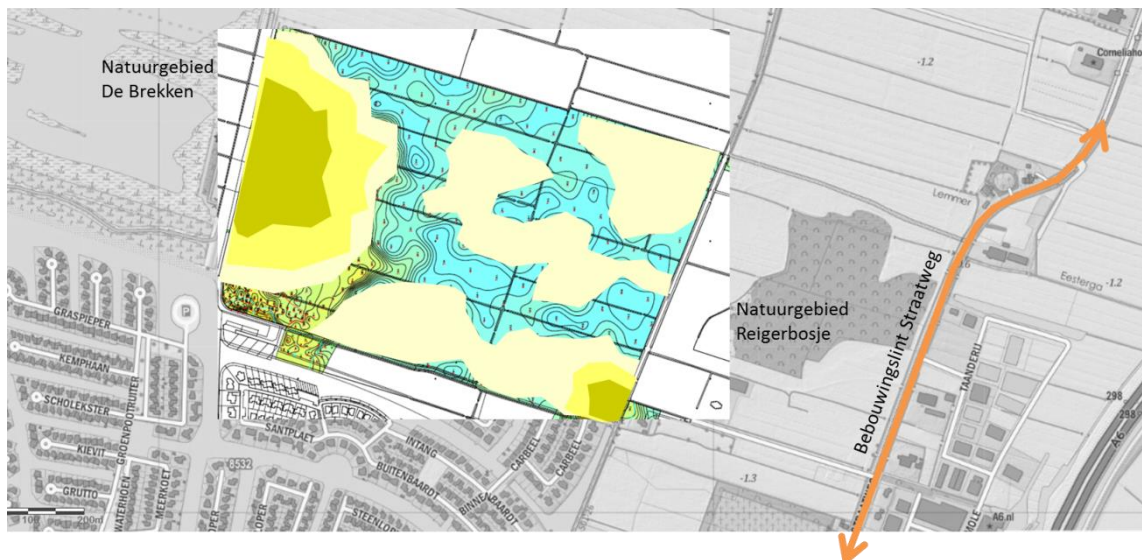
- Duurzame woonwijk: hoge duurzaamheidsambitie, van integraal energieconcept (gasloze wijk en opwekking duurzame energie) tot duurzame inrichting.
- Uitgangspunten Woonvisie
- Rond 175 woningen in hogere segment
- Ruimte voor het midden- en hogere segment (twee-onder-een-kapwoning, levensloopbestendige woningen, vrijstaand en appartementen). Nader uit te werken naar aanleiding van uitkomsten van het participatietraject, passend binnen het gemeentelijke beleid
- Goede stedenbouwkundige aanhechting op noordrand van Lemmer, met respect voor de huidige bewoners
- Goede landschappelijke overgang naar noordelijk gelegen landelijke gebied en westelijk gelegen natuurgebied
- Gelegen aan bevaarbaar water (boezem) met staande mast route. Omringende kades met natuurvriendelijke oevers aanleggen als scheiding tussen boezem- en polderwater
- Nieuwe ontsluiting van de waterzuivering aan de noordzijde van het plangebied in combinatie met nieuwe fiets- en wandelroute(s)
- Wandel- en fietsroutes verbinden
- Inspelen op de hindercontouren (op de belemmeringenkaart)
- Geen doodlopende wegen langer dan 80m.

HOF VAN HOLLAND Twee denkrichtingen



Natuurgebied De Brekken wordt gekenmerkt door lange waterlinten met daartussen stroken land. De stroken liggen in lijn met de kenmerkende kavelrichting.

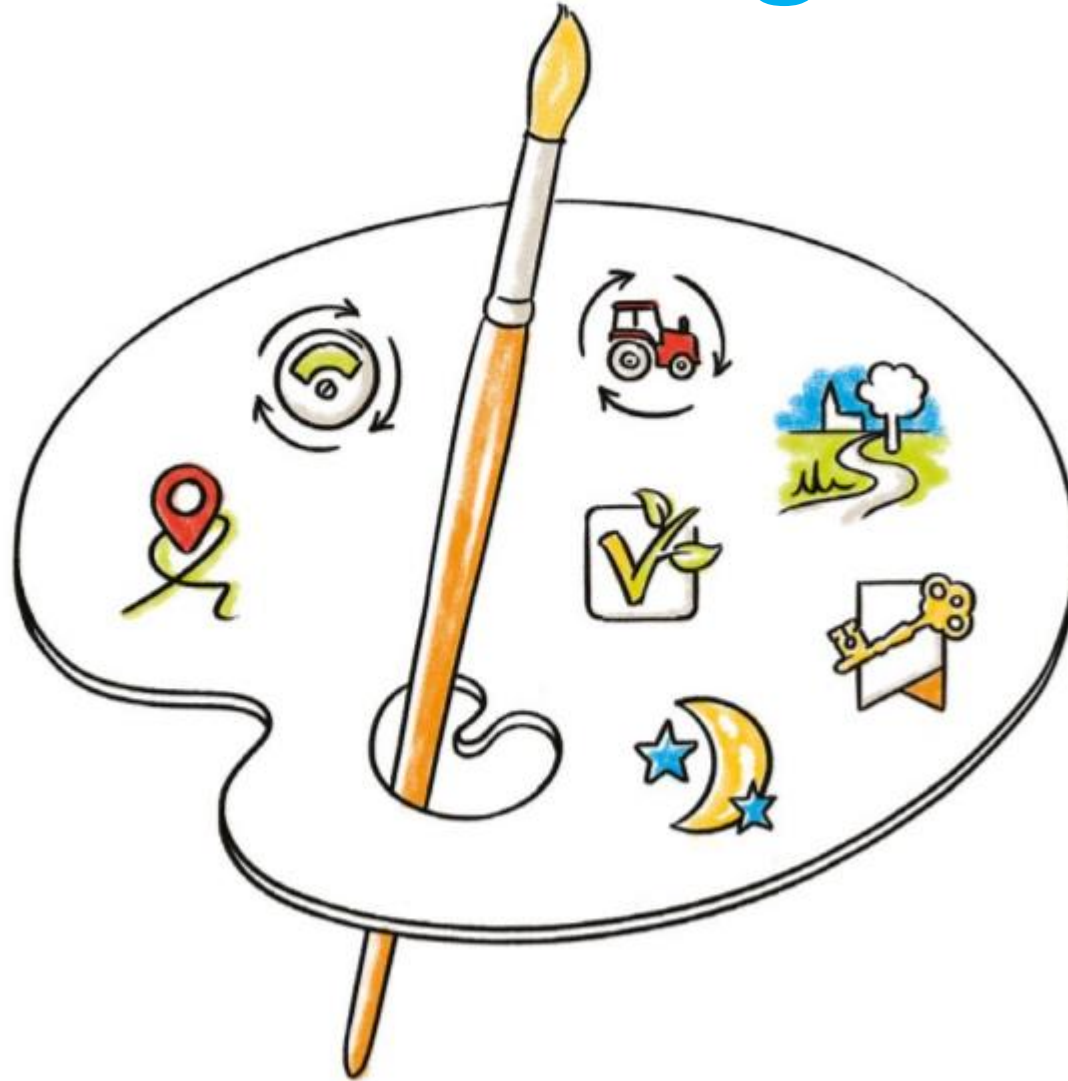
Dit concept heeft geïnspireerd tot het model **'De Linten'**.



Archeologisch onderzoek heeft een inspirerend grillig patroon van laagtes en hoger gelegen 'eilanden' naar voren gebracht. Het geeft fraai weer hoe het gebied in het verleden door natuurlijke processen is gevormd.

Dit concept heeft geïnspireerd tot het model **'Eilandenrijk'**.

2 Denkrichtungen



Globale denkrichting “De Linten” verkaveling indicatief

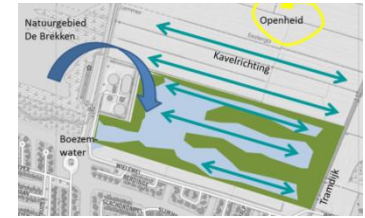


Renvooi

- trekpuntje
- S spelen
- ZP zonnepanelenveld
- A appartementen
- - - wandelroute
- - - fiets- / wandelroute



HOF VAN HOLLAND De Linten



Kenmerken:

- Bebouwingslinten met kavels gelegen aan het water. De richting van de water- en bebouwingslinten ligt in lijn met de kenmerkende verkavelingsrichting. Doorzichten over het water. Kavelgrootte is variabel
- Groen parklint met wandelpaden en speelvoorzieningen tussen noordrand Tramdijk-West en nieuwe wijk
- Ruimte voor het midden- en hogere segment (twee-onder-een-kapwoning, levensloopbestendige woningen, vrijstaand en appartementen). Nader uit te werken naar aanleiding van uitkomsten van het participatietraject, passend binnen het gemeentelijke beleid
- Hoofdontsluiting voor autoverkeer via Straatweg en nieuwe wegen. Woonstraten volgen het patroon van de linten. Wielewei (gelegen bij bestaande woningen) autoluw maken (voor woongenot)
- Omringd door een kade aan oost-, noord en westzijde (verschil tussen polderpeil en boezempeil). Delen van het boezemwater is bevaarbaar met staande mast, andere delen bevaarbaar door sloepen. Nader onderzoek naar mogelijkheid ophaalbruggen.
- Zonneweide rondom de waterzuivering
- Archeologische vindplaatsen herkenbaar gemaakt in het landschap en beleefbaar via parkgebied met wandelpaden / speelplekken
- Trekpont vanaf de Wielewei naar natuurgebied De Brekken
- Waterzuivering ontsloten via aparte route aan de noordzijde van het plangebied.

HOF VAN HOLLAND De Lanen



Woningaantallen

Vrijstaand	69
2/1-kap	80
Geschakeld	10
Appartement (2 appartementengebouwen, 4 lagen, app 80-100m2)	28

Totaal	187

Globale denkrichting “Eilandenrijk”

verkaveling indicatief



Renvooi

- | | |
|----|----------------------|
| | trekponkje |
| S | spelen |
| ZP | zonnepanelenveld |
| A | appartementen |
| | wandelroute |
| | fiets- / wandelroute |



HOF VAN HOLLAND Eilandenrijk



Kenmerken:

- Eilanden met kavels gelegen aan het water, geïnspireerd op de archeologische ondergrond. De structuur sluit aan op de eilandenstructuur van de bestaande wijk. Doorzichten over het water
- Groen parklint met wandelpaden en speelvoorzieningen tussen noordrand Tramdijk-West en nieuwe wijk
- Ruimte voor het midden- en hogere segment (twee-onder-een-kapwoning, levensloopbestendige woningen, vrijstaand en appartementen). Nader uit te werken naar aanleiding van uitkomsten van het participatietraject, passend binnen het gemeentelijke beleid
- Hoofdontsluiting voor autoverkeer via Straatweg en nieuwe wegenstructuur. In de nieuwe wijk gebogen wegen, in aansluiting op bestaande wijk. Wielewei gelegen bij bestaande woningen autoluw maken
- Omringd door een kade aan oost-, noord en westzijde (verschil tussen polderpeil en boezempeil). Water bevaarbaar met staande mast, door (openstaande) ophaalbrug in het midden van het plan. Brug kan in geval van calamiteiten neergehaald worden
- Zonneweide rondom de Waterzuivering
- Archeologische vindplaatsen herkenbaar gemaakt in het landschap en beleefbaar via parkgebied met wandelpaden / speelplekken
- Trekpont vanaf de Wielewei naar natuurgebied De Brekken
- Waterzuivering ontsloten via aparte route aan de noordzijde van het plangebied.

HOF VAN HOLLAND Eilandenrijk

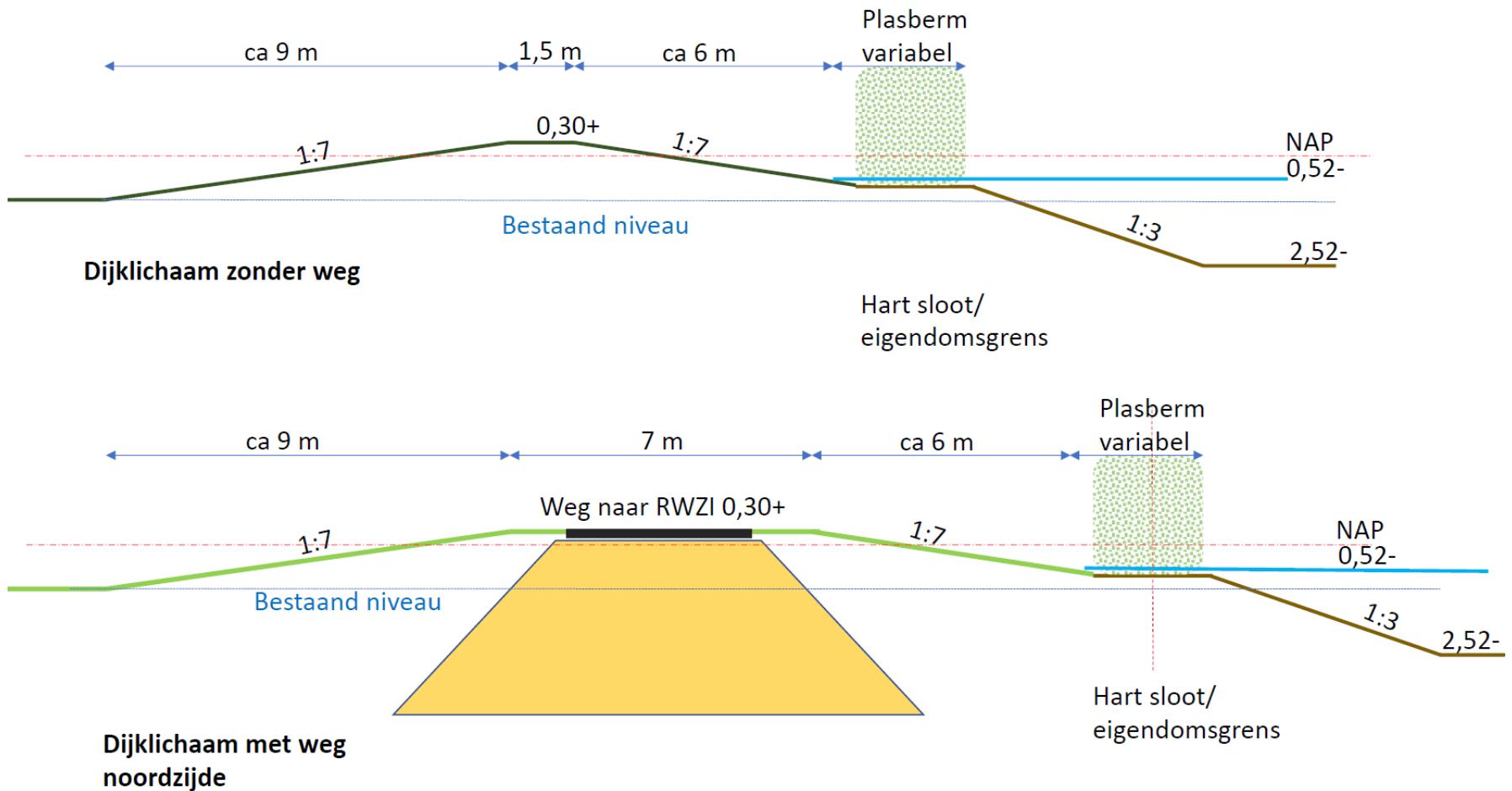


Woningaantallen

Vrijstaand	102
2/1-kap	36
Geschakeld	6
Appartement (2 appartementengebouwen, 4 lagen, app 80-100m2)	28

Totaal	172

HOF VAN HOLLAND Dwarsprofiel kade (met en zonder weg)



HOF VAN HOLLAND Dwarsprofiel oever kavel

