

Participatieverslag

Ten behoeve van de kaderstelling voor de woningbouw aan de

‘Kalmoes’

Versie:1.1

Datum: 23 mei 2025

Status: Vastgesteld door stuurgroep

Aanleiding

Op 22 april 2021 heeft de raad het integraal inpassingsplan oost-west as (HOV) Huizen vastgesteld. Onderdeel van het integraal inpassingsplan is het voorlopig aanwijzen van de woningbouwlocaties Kalmoes en Oostermeent. Voor beide woningbouwlocaties dient een participatieproces doorlopen te worden om invulling te geven aan deze woningbouwopgave. De uiteindelijke verkoop van deze te ontwikkelen woningbouwlocaties financieren, gedeeltelijk, de werkzaamheden voor de herinrichting van de oost-west as. Tegelijkertijd draagt de ontwikkeling van beide locaties bij aan de behoefte aan (betaalbare) woningen.

Over de invulling van de locatie Kalmoes heeft al eerder participatie plaatsgevonden. Dat verliep niet zoals gewenst. In de commissie Fysiek Domein op 3 juli 2024 is hierover gesproken. Vanuit de omwonenden is daar de bereidheid uitgesproken om alsnog mee te denken over de voorwaarden voor een mogelijke invulling. De bestuurder heeft tijdens de commissie de toezegging gedaan om nogmaals, door middel van intensieve participatie, met bewoners te onderzoeken op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de woningbouw op de locatie Kalmoes. Dit document betreft het verslag van het participatieproces dat begin 2025 is gehouden.

Doelstelling en proces

Het doel van de participatie is (naast informeren) om bewoners en organisaties te betrekken bij de kaderstelling ten einde tot een ruimtelijk kader te komen dat invulling geeft aan toekomstige woningbouw, waarbij zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden en overige belanghebbenden. Daarnaast wordt door middel van de participatie, de bestaande omgeving de gelegenheid geboden om suggesties voor de planuitwerking te benoemen.

Participatieniveau

Het participatieniveau voor deze ontwikkeling ligt op het niveau van: **Raadplegen**. Hierbij bepaalt de gemeente zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners. Meninge, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. Plannen worden door de gemeente opgesteld en voorgelegd aan belanghebbenden. De reactie van belanghebbenden kunnen worden meegenomen in het vervolgproces. Het accent van de eerste participatieavond op 26 februari 2025 lag op ophalen. De tweede participatieavond op 9 april 2025 was gericht op terugkoppeling en doorvertaling naar meest haalbare model volgens de uitkomsten van de participatie.

Uitgenodigde participanten

Op verschillende manieren hebben we inwoners, ondernemers, verenigingen, school, woningcorporaties en andere belanghebbenden geïnformeerd over de twee participatiemomenten. Op onderstaande kaart is zichtbaar welke inwoners (adressen) per brief zijn geïnformeerd over de participatieavonden. Het betreft alle adressen binnen het gebied van de rode belijning.

Uit de gesprekken en de reactieformulieren kwamen verschillende onderwerpen aan bod. Deze onderwerpen zijn als volgt samen te vatten:

Geen woningbouw

Een enkele bewoner geeft aan dat de huidige inrichting van de locatie bijdraagt aan het woongenot. De locatie is groen, nodigt uit tot recreatie, geeft rust, ruimte en privacy. De locatie wordt gebruikt als speelveld en honden uitlaatgebied.

Groen

De meeste bewoners waren van mening dat bij het toevoegen van woningen evenwicht worden bewaard moet worden tussen woningen en groenvoorziening. De (grote) bomen moeten worden behouden. Deze zorgen o.a. voor privacy en woongenot.

Verkeer

Direct omwonenden gaven aan dat het projectgebied een eigen ontsluiting zou kunnen krijgen vanaf Zuiderzeeweg (rotonde). Hiervoor is een brug nodig om het plangebied te bereiken. Voorkom dat er extra verkeersbewegingen door het bestaande woonerfgebied komen. Het parkeren binnen het plangebied oplossen.

Woningtypologie

De meeste bewoners gaven aan dat als de locatie bebouwd wordt, dan zou dit moeten gebeuren met kleinschalige woningbouw (1 á 2 lagen met een kap) of een appartementencomplex (max drie lagen). De woningen zouden specifiek voor senioren of jongeren moeten zijn. De term seniorenhofje komt regelmatig voorbij. De woningen moeten betaalbaar zijn.

Overig

Woningbouw mag niet leiden tot het verlies van privacy en woongenot.

Conclusie

Conclusie van de eerste participatieavond was dat de buurt niet per se tegen woningbouw is, maar dat er wel zorgen zijn over het aantal woningen en een mogelijke toename van extra verkeer in de wijk door de toevoeging van woningen. Daarnaast werd ook duidelijk dat diverse mensen op zoek zijn naar een passende (en betaalbare) woning en graag binnen de wijk willen verhuizen.

Acties volgend op 1e participatie

Op basis van de reacties is verkennend onderzoek gedaan. Het verkennend onderzoek heeft telkens één van de bovenstaande dilemma's als uitgangspunt genomen. Op basis van de dilemma's zijn de volgende drie modellen opgesteld.

- Model 1 onderzoekt of een brug haalbaar is binnen de uitgangspunten van het project en welk effect dat heeft op het aantal woningen.
- Model 2 onderzoekt op welke manier groen (bomen) zoveel mogelijk kan worden behouden.
- Model 3 houdt rekening met de gewenste bouwhoogte, woningtypologie en privacy van omwonenden.

Deze drie modellen zijn bekeken op wenselijkheid, realisme en haalbaarheid binnen de uitgangspunten van het project. Daarnaast zijn ze ook getoetst aan de ingebrachte

participatie van de eerste participatieavond. Deze modellen zijn tijdens de tweede participatieavond getoond. Model 3 wordt als het meest kansrijk gezien en is daarom nader onderzocht en uitgewerkt voor de tweede participatieavond.

Tweede participatieavond

De avond was op dezelfde manier vormgegeven als de eerste participatieavond. Naar schatting waren er op de tweede participatieavond 40 mensen aanwezig in de raadszaal van het gemeentehuis. Het betrof deels geïnteresseerden die ook op de eerste participatieavond waren geweest, als geïnteresseerden die voor het eerst kwamen.

Tijdens de inloopbijeenkomst werden de bezoekers meegenomen in de belangrijkste dilemma's en het meest voorstelbare scenario van de opgestelde modellen (zie bijlage 2).

Model 1 gaat uit van een ontsluiting via de rotonde op de Zuiderzee. Deze extra ontsluiting zorgt voor het beperken van extra verkeer door de wijk. Dilemma is echter dat de aanleg van de brug vanuit het project betaald dient te worden (kosten brug en alle aanpassingen worden geschat op €1.750.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op kengetallen). Deze extra kosten resulteren in een hoger benodigd aantal woningen om, naast een financiële bijdrage voor de Oost-west as, ook de brug te financieren. Het hoger aantal woningen zorgt ook voor een groter parkeerterrein, waardoor het gebied grotendeels versteend.

Model 2 gaat uit van het behouden van het groen (bomen). De woningen worden in het bestaande groen ingepast. Dit resulteert in voornamelijk vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen. Het dilemma is dat deze woningtypen niet passen bij de uitgangspunten voor het project (2/3 sociale huur en 1/3 middenhuur) die door de raad zijn opgelegd. Daarnaast is het aantal woningen dermate laag, dat de financiële haalbaarheid en de gewenste financiële bijdrage aan de Oost-west as niet wordt behaald. Daarnaast is het noodzakelijk om de grond op te hogen om deze geschikt te maken voor woningbouw (zie ruimtelijk kader). Het opheffen van de grond gaat ten koste van de aanwezige beplanting.

Model 3 heeft als uitgangspunt een ontwikkeling met een bouwhoogte niet hoger dan 3 lagen en een mix van senioren- en starterswoningen mogelijk te maken. Het dilemma is dat deze ontwikkeling ontsloten wordt vanaf de Kalmoes/Hoefblad en beperkt extra verkeersbewegingen creëert.

Aangezien Model 3 het meest kansrijk werd geacht, was deze verder uitgewerkt waarbij gehouden was in het mogelijk toekomstbeeld (paneel 7) met de ingebrachte participatie. Op paneel 7 is verwerkt hoe de ingebrachte participatie kan landen in een dergelijke ontwikkeling.

Uit de gesprekken en de reactieformulieren kwam naar voren dat de reacties van de participanten in drie groepen te verdelen was:

- Groep 1 betreft bewoners die niet direct aan het plangebied wonen. Deze groep zijn voor de ontwikkeling en zien kansen om op termijn naar deze locatie te verhuizen. De woning die zij op dit moment huren/ gekocht hebben past niet meer bij hun levensfase en willen graag binnen de wijk verhuizen.
- Groep 2 betreft bewoners die in een eerder stadium twijfelde of tegen de ontwikkeling waren. Deze groep heeft door de participatie meer begrip gekregen voor de

ontwikkeling en begrijpen welke keuzes de gemeente maakt om tot een realistische ontwikkeling te komen, waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de belangen van de bewoners in de wijk.

- Groep 3 betreft enkele direct aanwonende mensen. Deze groep is tegen de ontwikkeling.

Daarnaast werd door veel mensen aangegeven alsnog aangegeven dat zij teleurgesteld waren dat er geen autobrug wordt gerealiseerd. Bij doorvragen bleek dat deze wens voornamelijk wordt ingegeven door de zorgen over verkeersveiligheid, parkeerdruk en extra verkeersstromen.

Sturing door informatie

Resultaat

Een grote groep omwonenden reageerde enthousiast en gaf aan blij te zijn dat de impact van de plannen meevalt en dat er naar hun wensen was geluisterd. Daarnaast blijven er zorgen over de toename verkeer in de wijk. De participatie heeft geresulteerd in meer begrip over de keuzes die de gemeente maakt om tot een realistische ontwikkeling te komen. Hiermee heeft de participatie inbreng geleverd voor de planvorming en het creëren van meer draagvlak in de directe omgeving.

Welkom!
KALMOES

Inloopbijeenkomst
Huizen
26.02.2025

**WAAR KOMT
U VANDAAN?**



Kwaliteiten **KALMOES**

Inloopbijeenkomst
Huizen
26.02.2025

**WELKE
KWALITEITEN
/ KANSEN
ZIET U?**



?

Suggesties...?

Opgaven en kansen

KALMOES

Inloopbijeenkomst
Huizen
26.02.2025

Waarom bouwen we?

We bouwen...

- ... om bestaand groen te verbeteren.
- ... zodat er verschillende woningen voor diverse doelgroepen komen.
- ... om antwoord te geven op de urgente woonopgave.
- ... om de 'oost-west as' te financieren.

Welke kansen zijn er?



Landschappelijke inpassing



Struinroutes door het groen



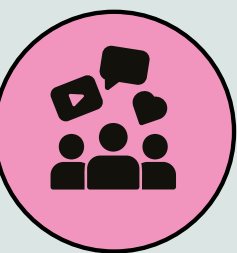
Wonen direct aan het groen



Integreren van bestaande bomen in het plan



Suggesties...?



Ontmoeten en spelen in het groen



Veilige omgeving voor jong en oud



Speelelementen en hoogte verschillen



Ruimte voor collectieve activiteiten



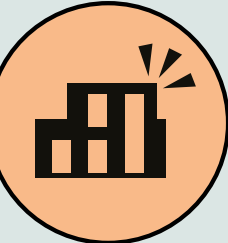
Suggesties...?

Opgaven en kansen

KALMOES

Inloophbijeenkomst
Huizen
26.02.2025

Welke kansen zijn er?



Aanvullende woonvormen voor de buurt



Bijzondere vrijstaande woningen / tiny houses



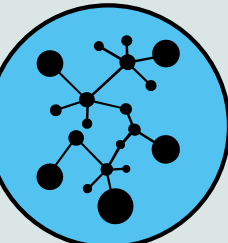
Hofje voor senioren



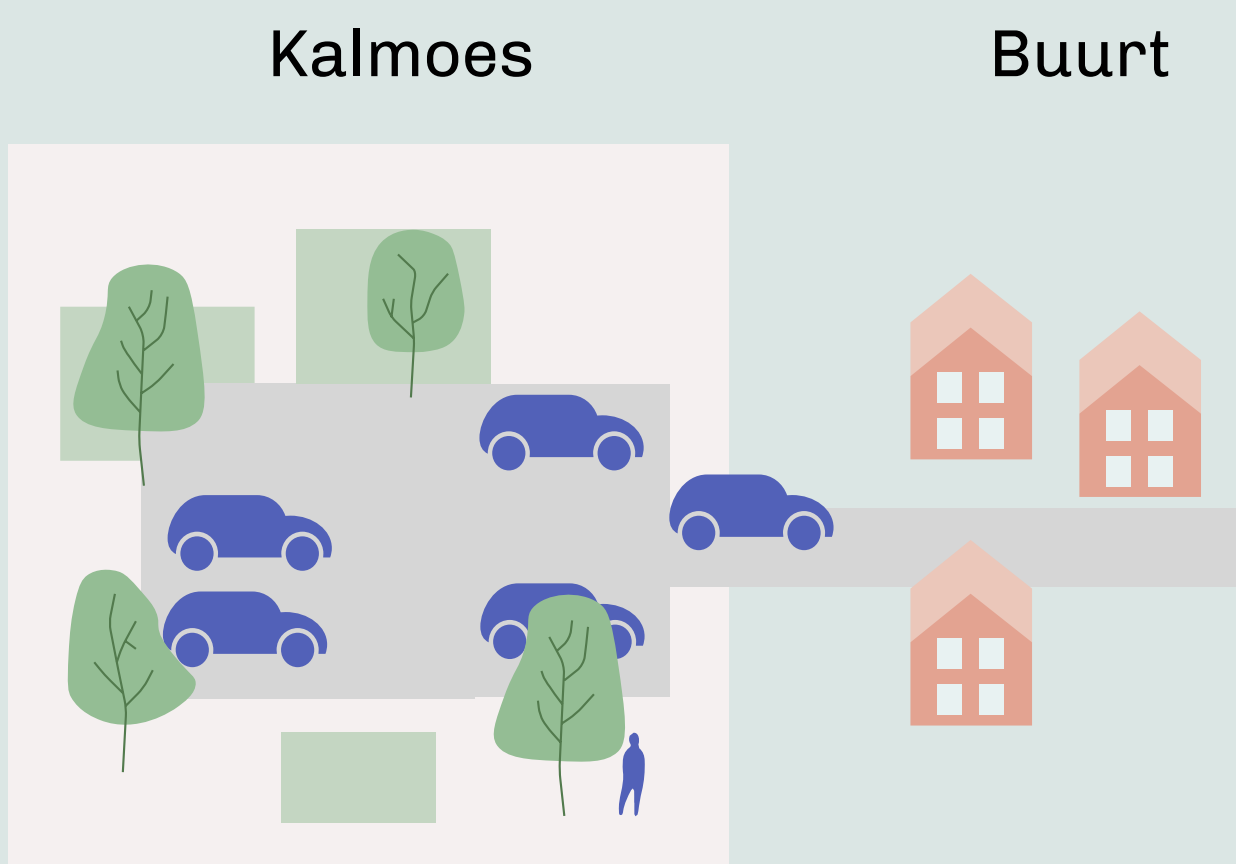
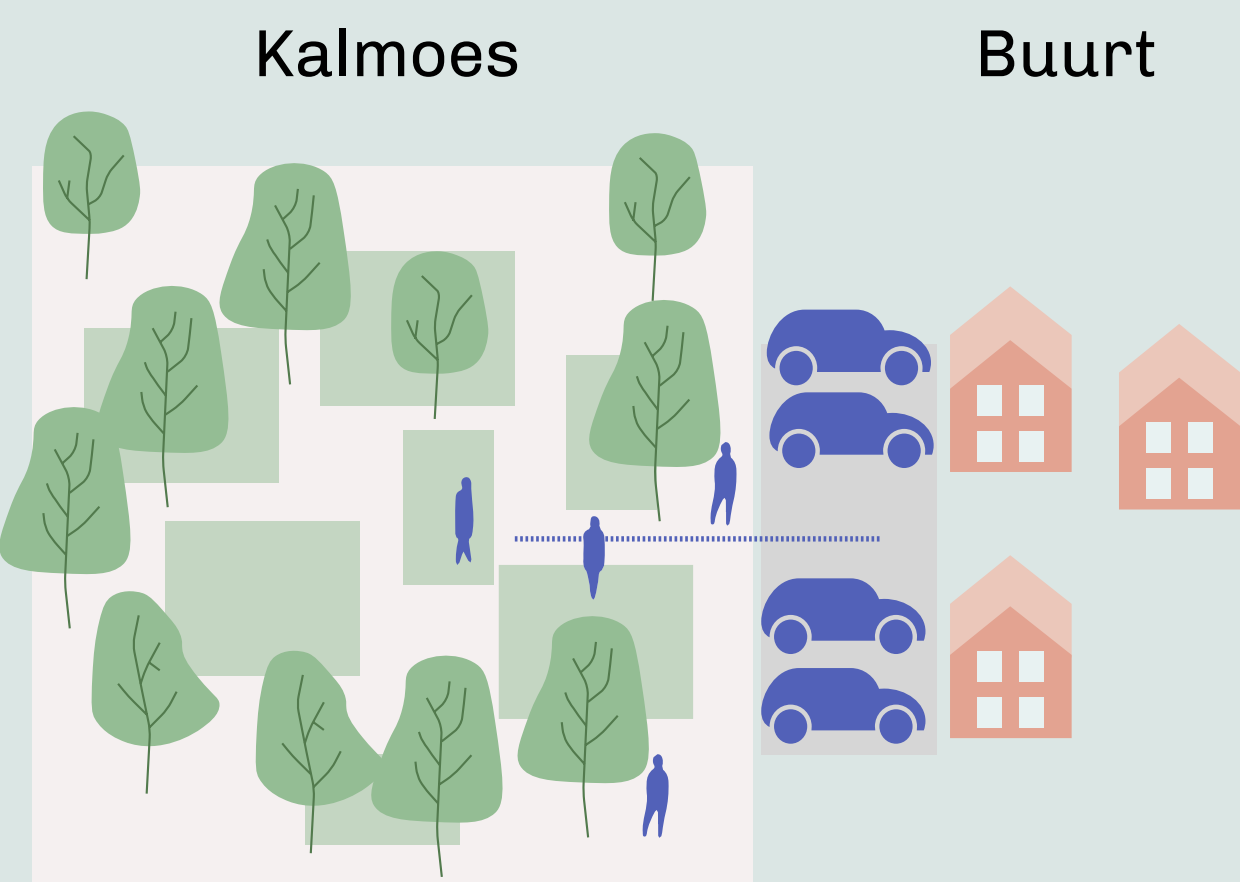
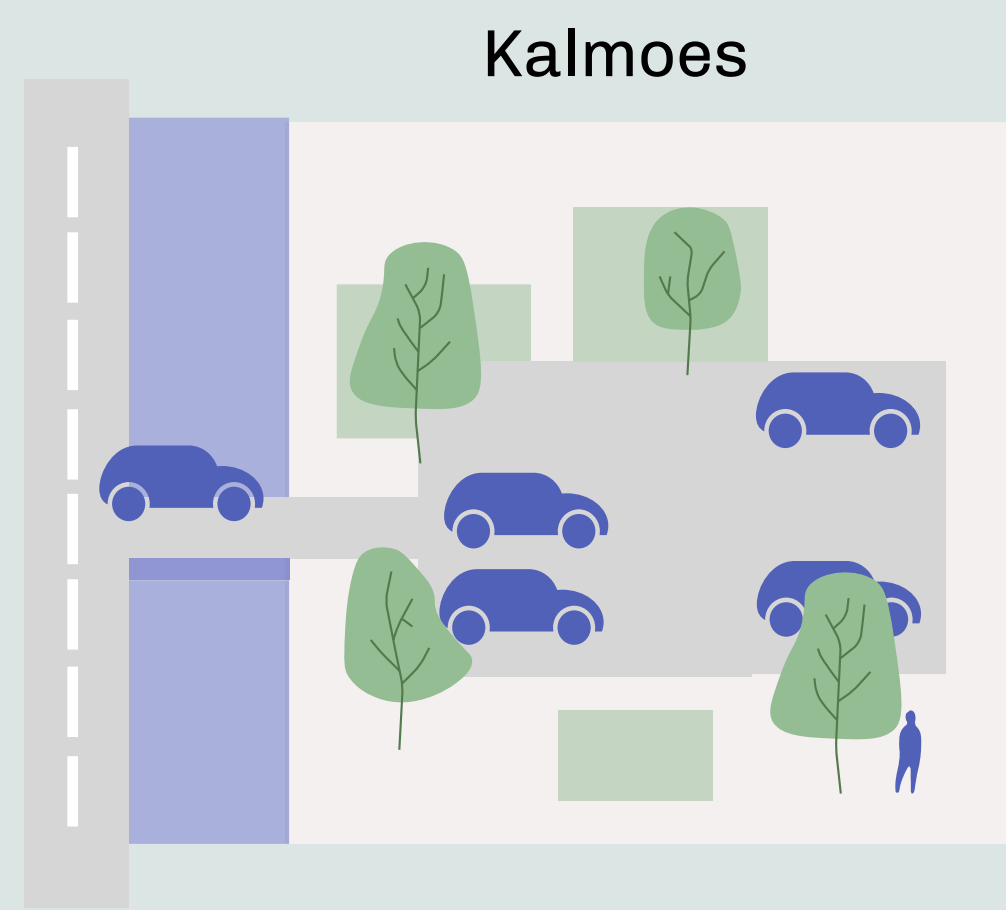
Appartementengebouw met zorg



Suggesties...?



Mobiliteit goed oplossen



Een nieuwe brug vanuit Zuiderzee of Huizermaatweg is niet wenselijk en haalbaar

Parkeren aan de rand van het plangebied

Parkeren in het plangebied en nieuwe ontsluiting maken

Wat vindt u?
KALMOES

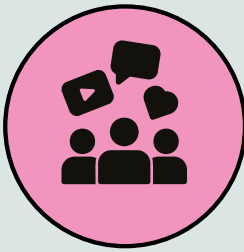
Inloopbijeenkomst
Huizen
26.02.2025



Landschappelijke inpassing

Kansen?

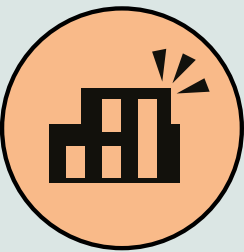
Zorgen?



Ontmoeten en spelen in het groen

Kansen?

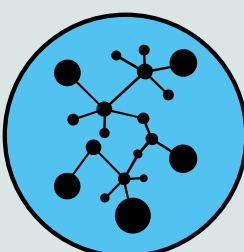
Zorgen?



Aanvullende woonvormen voor de buurt

Kansen?

Zorgen?



Mobiliteit goed oplossen

Kansen?

Zorgen?

KALMOES

Planlocatie

Inloophijeenkomst
Kalmoes Huizen
09.04.2025

**WAAR KOMT
U VANDAAN?
PLAK EEN
STICKER!**



KALMOES

Opgave

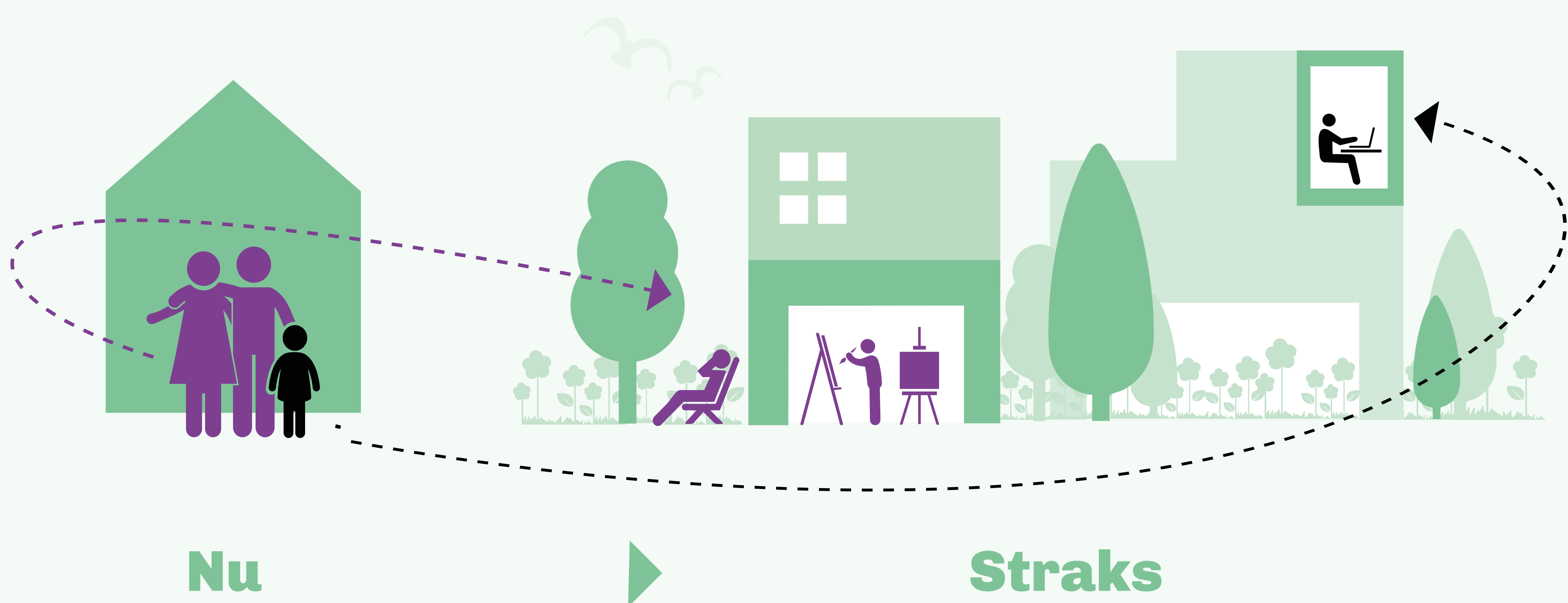
Inloophbijeenkomst
Kalmoes Huizen
09.04.2025

BOUWEN VOOR DE BUURT

Voor wie bouwen we?

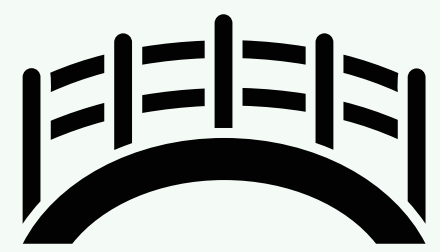
We bouwen voor de buurt...

- ... om doorstroming opgang te brengen.
- ... om antwoord te geven op de woningbehoefte in de buurt.
- ... zodat er verschillende woningen voor diverse doelgroepen komen.
- ... om woningtypen toe te voegen die in de buurt ontbreken.
- ... zodat grote woningen in de buurt vrij komen voor jonge gezinnen.

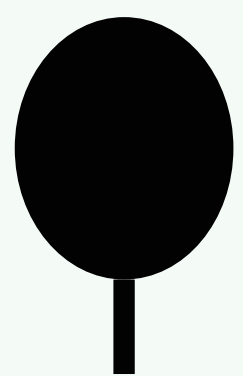


Wat hebben we opgehaald?

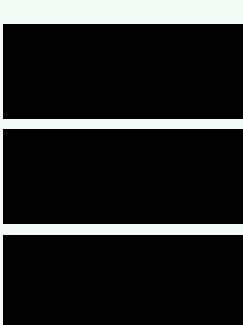
Dit zijn de belangrijkste aspecten die u ons heeft meegegeven:



Verken de combinatie van woningbouw en ontsluiting met een brug vanaf Zuiderzee



Verken de combinatie van woningbouw en behoud van alle bomen in het gebied



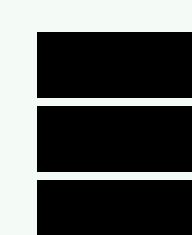
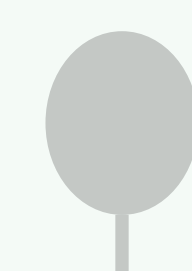
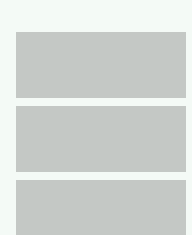
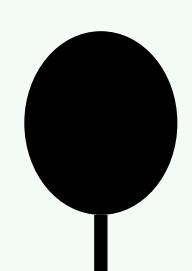
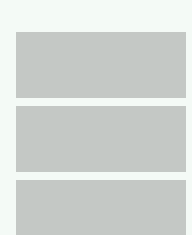
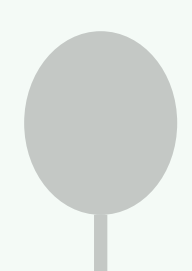
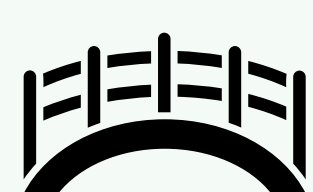
Verken de combinatie van woningbouw in een plan dat niet hoger is dan 3 bouwlagen

Deze hebben we doorvertaald naar 3 woningbouw scenario's:

1. Brug vanaf Zuiderzee

2. Alle bomen behouden

3. Niet hoger dan 3 lagen



Hieruit komen de volgende dilemma's naar voren:

1. Brug vanaf Zuiderzee

- Voor een haalbaar project met een brug is het noodzakelijk om een appartementen toren van 10 tot 15 lagen hoog te bouwen.
- Het groen verdwijnt en maakt plaats voor een appartemententoren en een parkeerterrein.

2. Alle bomen behouden

- Een ontwikkeling met maximaal 7 woningen is financieel niet haalbaar
- Om alle bomen te kunnen behouden mag de grond niet worden opgehoogd. Hierdoor moeten woningen op een 'verhoogde voet' worden gebouwd wat de toegankelijkheid voor senioren vermoeilijkt.

3. Niet hoger dan 3 lagen

- Een ontwikkeling van drie lagen is kansrijk en is daarom nader onderzocht.

KALMOES

Analyse

Inloopbijeenkomst
Kalmoes Huizen
09.04.2025

Nu: twee gescheiden werelden



1. De planlocatie vormt een groene stepping stone
2. Er zijn fijne ommetjes die via de planlocatie lopen
3. Er staan bomen die mogelijk het behouden waard zijn

1. De woningen staan altijd rondom hoven
2. Er is een informele bebouwingsopzet
3. Elke buurt heeft zijn eigen kwaliteit

Straks: het beste van beide werelden



1. We bouwen verder op de hofstructuur
2. We kiezen voor een informele bebouwingsopzet met verspringingen
3. We voegen een nieuw hofje met onderscheidende kwaliteit toe

1. We brengen biodiversiteit terug door diverse beplanting
2. We sluiten aan op de ommetjes en routes
3. Waar het mogelijk is behouden we bomen

KALMOES Concept

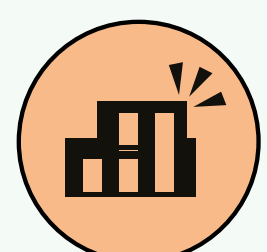
Inloophbijeenkomst
Kalmoes Huizen
09.04.2025

"Hofjes zijn fijne en rustige plekken om samen te wonen. Binnen een hofje kijkt men naar elkaar om, is ruimte voor groen en ontspanning.

We kennen allemaal de klassieke besloten hofjes van begin vorige eeuw. Deze hofjes waren in de jaren '80 een inspiratiebron voor de aanleg van de zogenaamde 'bloemkoolwijken'. Aangename plekken om te wonen met voldoende ruimte voor groen en ontmoeting. De wijk Huizermaat is hier een goed voorbeeld van.

Ook nu weer kan het hofje een inspiratiebron zijn voor toekomstgericht denken. Ontmoeten en naar elkaar omkijken zijn namelijk weer actueel en daarom gebruiken we het hofje als leidend principe voor een vernieuwend plan."

Wat kunnen we leren van hofjes?



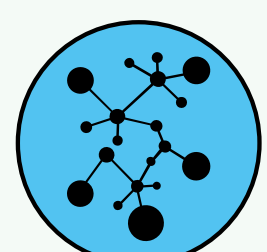
Woningen in hofjes hebben een sterke eenduidige uitstraling



In hofjes wonen hechte gemeenschappen



Hofjes zijn groene plekken om te wonen



Hofjes zijn luwe plekken waar de voetganger voorop staat

Klassiek hofje - 1900



**HOFJE ALS
INSPIRATIEBRON**



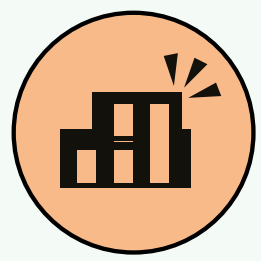
Huizermaat: Bloemkoolwijk geïnspireerd door hofjes - 1985

KALMOES

Uitgangspunten

Inloophbijeenkomst
Kalmoes Huizen
09.04.2025

Wat zijn de uitgangspunten voor het plan?



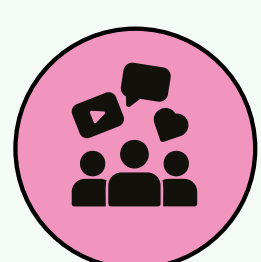
Wonen

- Locatie door de raad aangewezen voor woningbouw
- Woningbouw draagt bij aan de haalbaarheid van de oost-west as
- Mix van seniorenwoningen en appartementen
- Circa 35 woningen
- Duurzaam en energiezuinig bouwen



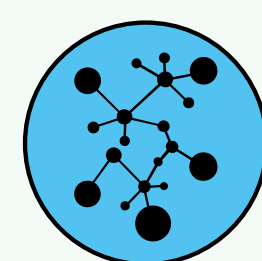
Groen en water

- Waterstructuur behouden
- Water binnen het gebied compenseren
- De locatie blijft een groen eiland
- Bomen behouden waar het kan



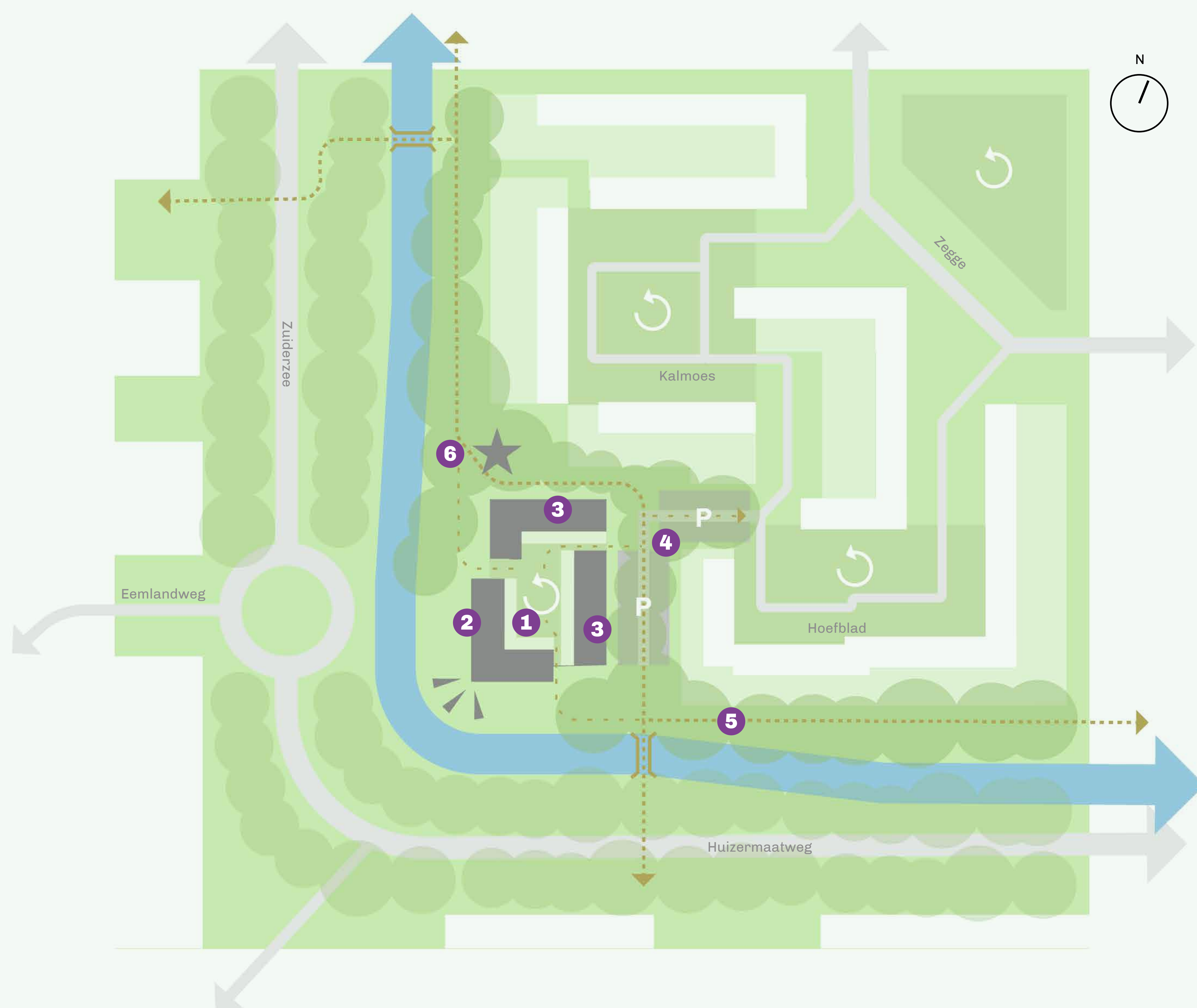
Ontmoeten

- Woningen rondom een compact hofje
- Ruimte voor een ontmoetingsplek
- Klein terrasje of tuintje per woning aan het hof



Mobiliteit

- Aansluiten op bestaande langzaamverkeerroutes
- Hof is autovrij
- Efficiënte ontsluiting voor auto's vanaf Kalmoes
- Maximaal 35 parkeerplekken



Visiekaart

- 1 Compact hofje
- 2 Appartementen gebouw op de hoek Huizermaatweg/Zuiderzee (3 bouwlagen)
- 3 Seniorenwoningen aan de zijde van de buurt (2 bouwlagen)
- 4 Efficiënte ontsluiting en parkeeroplossing vanuit de Kalmoes
- 5 Aansluiten op bestaande langzaamverkeerroutes
- 6 Plek voor ontmoeten mogelijk

KALMOES

Mogelijk toekomstbeeld

Dit vindt u belangrijk:

- Woningen niet hoger dan drie lagen
- Het gebied moet een groene uitstraling behouden
- Seniorenwoningen
- Appartementen
- Bestaande bruggen behouden
- Nieuwe woningen op voldoende afstand van bestaande woningen
- Hofje voor ouderen (Knarrenhof)

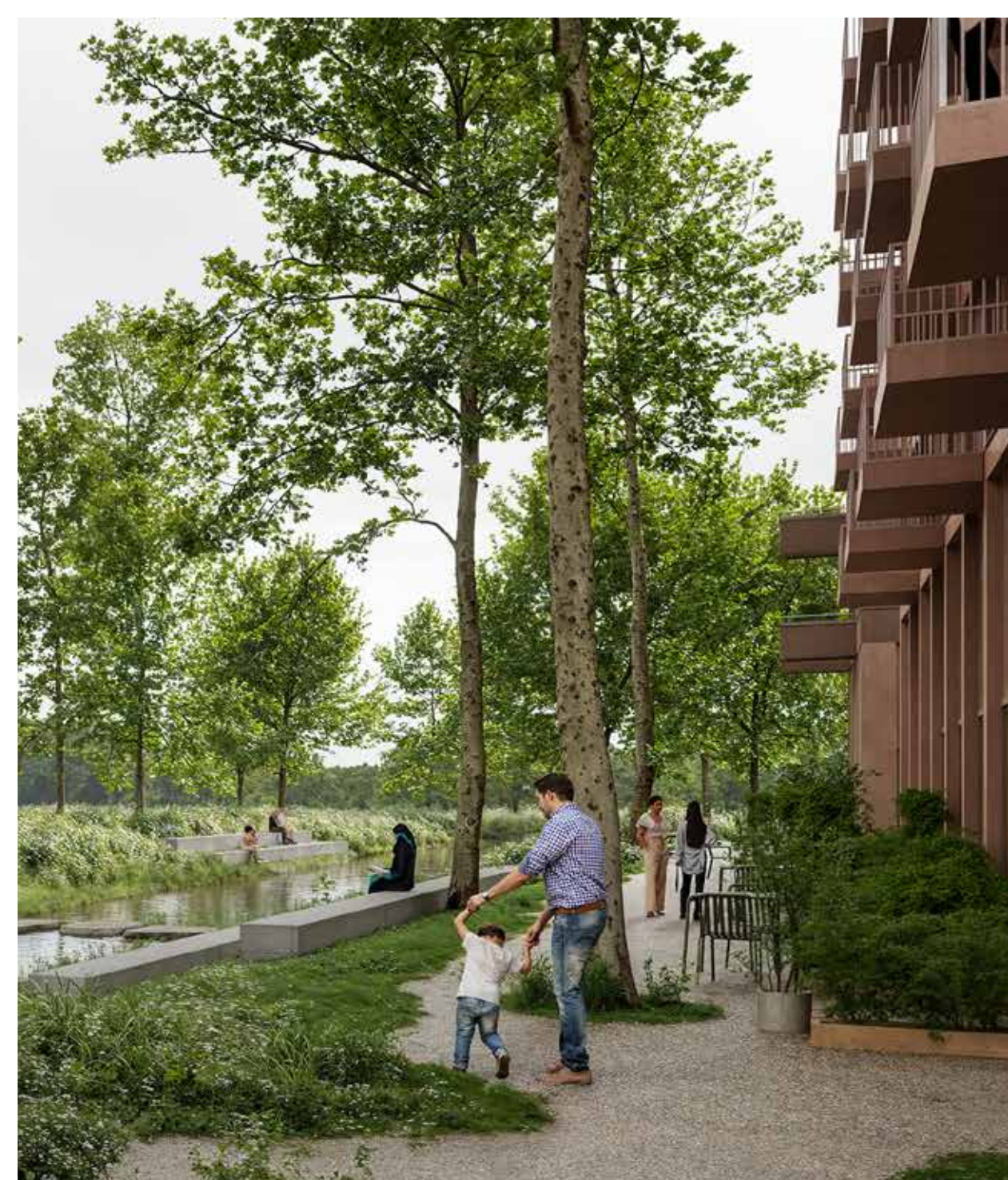
Zo hebben wij dit verwerkt:



Struinroutes door biodivers groen



Klein terrasje of tuintje aan hofje



Integreren bestaande bomen in het plan



Compact modern hofje

KALMOES

Denkt u mee over de inrichting?

Inloophijeenkomst
Kalmoes Huizen
09.04.2025

Welke uitstraling/materialisatie krijgen de woningen?



Duurzaam: bijvoorbeeld hout



Herkenbaar: bijvoorbeeld baksteen



Anders: vul in...



Hoe passen we het parkeren in?



Verdekt achter groen



Open en zichtbaar



Anders: vul in...



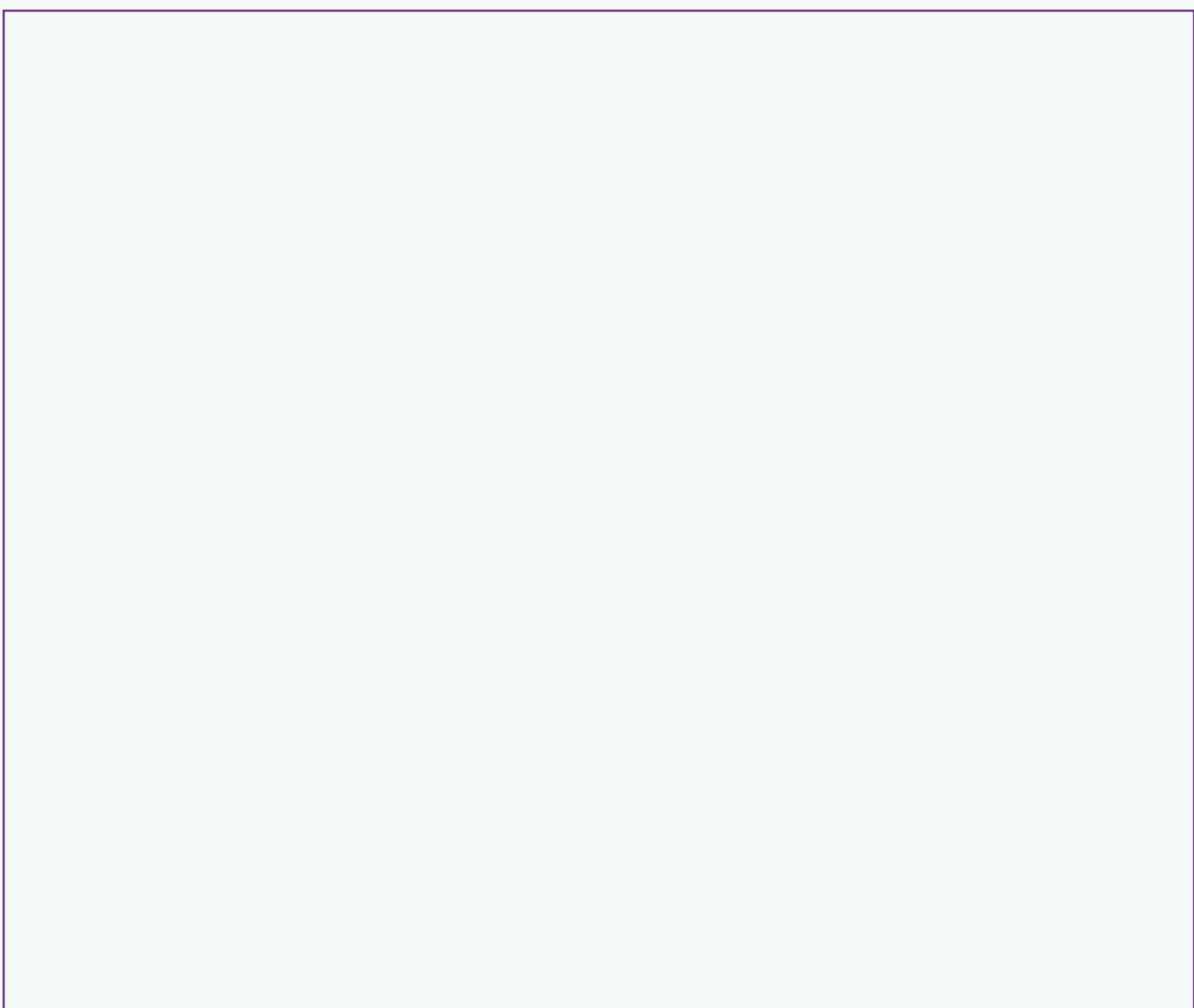
Waar ontmoeten we elkaar?



Ontmoetingsplek in het hof



Ontmoetingsplek buiten het hof



Anders: vul in...



Wat mist u binnen het plan?

Vul in:

PLAK EEN
STICKER OF
VUL AAN!