

IN GESPREK OVER BINNENVELD

Verslag 2e meedenkbijeenkomst

juli 2022


gemeente
Zwartewaterland

Opening

Binnenveld 1 – het gebied tussen de Prins Clausstraat, de Krommesteeg, de Randweg en het Varkensgat – wordt ontwikkeld voor woningen en zorgwoningen. Het plan hiervoor wordt in samenspraak met omwonenden, de gezamenlijke initiatiefnemers van drie woonzorggroepen, de volkstuinvereniging en andere belanghebbenden en belangstellenden gemaakt. Aan de hand van drie meedenkbijeenkomsten (op 5 en 12 juli en op 8 september 2022) wordt met elkaar besproken waarom hier (zorg)woningen komen, hoe Binnenveld 1 nu ervaren en gebruikt wordt, welke wensen en zorgen er zijn en wat de uitgangspunten voor ontwikkeling moeten worden.

Tijdens de 1e meedenkbijeenkomst is gesproken over de huidige kwaliteiten van Binnenveld. Tevens is gesproken over wat men van de behoefte aan (zorg)woningen in Genemuiden vindt, hoe men aankijkt tegen de groenstrook bij de Prins Clausstraat, wat men vindt van het zorginitiatief, welke voorstellen volkstuinvereniging De Vruuters heeft. Wat het initiatief van de drie zorgwoongroepen betreft, is tijdens de 2e meedenkbijeenkomst nog eens benadrukt door de initiatiefnemers dat het niet zal gaan om hogere bouw, maar om gebouwen van twee verdiepingen (mogelijk nog met een kap erop). Ook zijn de eerste ideeën over wonen, parkeren, groen, water en de bereikbaarheid voorgelegd.

Tijdens de 2e meedenkbijeenkomst wordt verslag gedaan van de 1e meedenkbijeenkomst.

Alle reacties die via stickers op de informatiepanelen zijn gezet en de gesprekken die bij deze informatiebijeenkomst gevoerd zijn, zijn door de gemeente Zwartewaterland en het ondersteunende bureau Inbo verwerkt.

Vraag tijdens de 2e meedenkbijeenkomst is of er goed geluisterd is en of er misschien nog andere reacties zijn.

Naast het toetsen van wat gehoord is tijdens de 1e meedenkbijeenkomst, worden tijdens de 2e meedenkbijeenkomst nadere ideeën over woningbouw voorgelegd als ook drie scenario's voor de toekomst van Binnenveld gepresenteerd. Wat vindt men tijdens de 2e meedenkbijeenkomst van de verschillende suggesties voor woningbouw? Wat spreekt wel, minder of niet aan in de drie scenario's?

De drie scenario's zijn nog geen plannen voor Binnenveld. Wel geven de drie scenario's verschillende samenhangende ideeën over het groen, het water, de locatie van laag- en hogere bouw en de locatie van het woonzorginitiatief. Door met elkaar de voors en tegens te verkennen, wordt op basis van alle reacties uit de 2e meedenkbijeenkomst een concreter plan voor Binnenveld gemaakt.

Dat concretere plan, het verkavelingsplan, wordt op 8 september tijdens de 3e meedenkbijeenkomst besproken.



Enquête

Tijdens de 1e meedenkbijeenkomst zijn gesprekken gevoerd met zo'n 85 belangstellenden. Tijdens de 2e meedenkbijeenkomst waren er ongeveer 70 belangstellenden; sommigen waren opnieuw gekomen, anderen waren er op 12 juli voor het eerst. Wethouders Rietman en Van der Poel gaven bij de opening en afsluiting van de 2e meedenkbijeenkomst aan verheugd te zijn over zo'n opkomst en de goede gesprekken. Zo groeien de ideeën voor Binnenveld. Om ook nog anderen in de gelegenheid te stellen hun reacties te geven op de uitgangspunten voor Binnenveld en de drie scenario's is aangekondigd dat ook een digitale enquête gedaan wordt.

Met deze enquête worden dezelfde vragen gesteld als tijdens de 2e meedenkbijeenkomst.

Raadsvergadering 14 juli 2022

Op 14 juli 2022 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang, waaronder de uitkomsten van de twee meedenkbijeenkomsten, en de vervolgstappen. Dit met hetzelfde doel als de meedenkbijeenkomsten: iedereen zoveel als mogelijk betrekken bij het maken van een goed plan voor deelgebied 1 van Binnenveld.

Goed geluisterd

De 2e meedenkbijeenkomst startte met een kort plenair deel. In dit plenaire deel is, zoals hiervoor gesteld, een overzicht gegeven van de reacties tijdens de 1e meedenkbijeenkomst. Tevens zijn hieruit de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Binnenveld (deel 1) geformuleerd. En de drie scenario's zijn kort geïntroduceerd.



Met de terugmelding van de reacties uit de 1e meedenkbijeenkomst is de vraag gesteld of goed geluisterd is. Het antwoord hierop was: ja. Met de verslaglegging van de 1e meedenkbijeenkomst (zie ook het document met de informatiepanelen) wordt recht gedaan aan wat toen allemaal gezegd is:

Als **huidige kwaliteiten** van Binnenveld zijn genoemd: het uitzicht (op het groen, de volkstuinvereniging, het Varkensgat en de Mastenbroekpolder, wandelgebied, een gebied om de hond uit te laten, de mogelijkheid om een rondje om het Varkensgat te doen, de rust, het groen en de vogels.

Sommigen gaven aan het jammer te vinden als er **(zorg)woningen** komen, omdat dit de kwaliteiten vermindert. De meesten gaven aan begrip te hebben voor de ontwikkeling, omdat er vraag naar (zorg) woningen is en velen in Genemuiden graag willen blijven wonen. Ook gaven velen aan dat er dan wel verschillende type woningen moeten komen, waarbij de vraag werd gesteld of het mogelijk is dat woningzoekenden uit Genemuiden voorrang kunnen krijgen bij een nieuwe woning op deze locatie. Ook gaven velen aan dat er goed rekening gehouden moet worden met de omgeving, bijvoorbeeld door laagbouw bij de Prins Clausstraat en De Vruuters. Sommigen gaven aan dat er verschillende initiatieven zijn van zelfbouw en samenbouw. Geef hier ruimte aan. En velen bepleitten om rekening te houden met de betaalbaarheid, in het bijzonder voor starters.

Bewoners van de Prins Clausstraat vroegen bijzondere aandacht voor de **groenstrook** tussen de bestaande en nieuwe woningen. Zorg dat er, vanwege privacy en geluid vanuit Muiderheim en mogelijk aanvullende woonzorgwoningen, voldoende afstand is. Probeer de strook te vergroenen en een hogere kwaliteit te geven. Enkelen gaven aan dat de bereikbaarheid naar Binnenveld verbeterd zou kunnen worden door bijvoorbeeld een bruggetje over de sloot. Anderen vonden dit juist geen goed idee.

Volkstuinvereniging De Vruuters heeft tijdens de 1e meedenkbijeenkomst een notitie overhandigd, waarin het aangaf zelf de verbetering voort te zetten (zoals meer en jongere leden werven, grotere biodiversiteit). Daarnaast vroegen zij ook om verbetering van de verkeersveiligheid, de mogelijkheid om enkele parkeerplaatsen te krijgen en gebruik te kunnen maken van vers slootwater. Ook vroegen zij, evenals de bewoners van de Prins Clausstraat, om ruimte tussen wat er nu is en de nieuwe woningen.

Tijdens de 1e meedenkbijeenkomst zijn reacties gevraagd op wat voor woningen er op Binnenveld zouden moeten komen. Uit deze reacties blijkt een voorkeur voor compacte vrijstaande starterswoningen (koop), vrijstaande gezinswoningen (koop), appartementen voor senioren en starters (koop en huur) en bijzondere collectieve woonvormen (van Knarrenhof tot kangoeroewoning, van mantelwoning tot opdrachtgeverschap alleen of met een paar eigenaren). Er bleek veel interesse te zijn naar de toekomstige kooprijzen. Er werd gevraagd om zeker ook rekening te houden met duurzame energie. En zorgen werden uitgesproken over hogere bouw: voorkom dit als het mogelijk is en als het moet, dan bij Muiderheim en/of het Varkensgat. Uit de verschillende voorkeuren voor woningtypen blijkt sowieso dat Binnenveld een locatie moet worden voor verschillende doelgroepen.

Wat de **bereikbaarheid en het parkeren** betreft, is gevraagd om voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe woningen. Bij voorkeur voor de deur of zo dicht mogelijk bij de deur (bijvoorbeeld op kleine parkeerterreintjes naast een aantal woningen). Probeer (bedrijfs)busjes uit het zicht te krijgen, aldus enkele reacties. Wat de autobereikbaarheid van Binnenveld 1 betreft, gaat de voorkeur uit naar ontsluiting via de Krommesteeg onder de voorwaarde dat verkeersdruk voorkomen wordt en sprake is van een verkeersveilige situatie. Via enkele andere reacties werd duidelijk dat niet iedereen de ontsluiting via de Krommesteeg een goed idee vindt, maar dat ontsluiting via de bestaande wijk (bij de sportvereniging) mogelijk ook een idee was.

Op de eerste ideeën over het groen en water kwamen eveneens reacties. Benadrukt werd dat de groenzone tussen de woningen aan de Prins Clausstraat en de nieuwe woningen aandacht verdient, bijvoorbeeld door meer groen. Ook sprak er een duidelijke voorkeur uit voor een openbare wandelroute rondom het Varkensgat, een natuurvriendelijke inrichting en een groenzone tussen de Randweg en Binnenveld 1. Op het idee om de sfeer en (sloten)structuur van het polderlandschap terug te laten komen bij de nieuwe ontwikkelingen, werd uiteenlopend gereageerd: sommigen sprak dit aan, anderen niet.



Resultaten 1e meedenkbijeenkomst

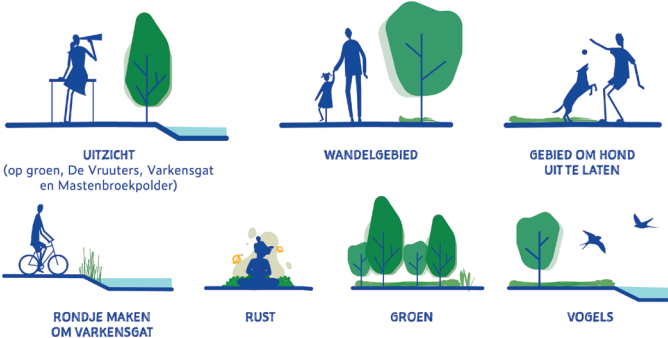
5 juli 2022

MET WIE IS ER GESPROKEN?



- 1 Bewoners uit directe omgeving (waaronder: Prins Clausstraat)
- 2 Bewoners uit andere delen van Genemuiden en van elders (waaronder: woningzoekenden en senioren die overwegen door te stromen)
- 3 Betrokkenen bij zorginitiatief
- 4 Leden van volkstuinvereniging De Vrouters

WAT ZIJN DE HUIDIGE KWALITEITEN VAN BINNENVELD?



WAT VINDT MEN VAN (ZORG)WONINGEN?



WAT VINDT MEN VAN DE GROENSTROOK BIJ PRINS CLAUSSTRAAT?



WAT VINDT MEN VAN HET ZORGINITIATIEF?



WAT VINDEN DE VRUTERS VAN DE ONTWIKKELING?




Resultaten 1e meedenkbijeenkomst

5 juli 2022


REACTIES OP DE EERSTE IDEEËN OVER WONINGTYPEN

1




RIJWONINGEN
SOCIAAL SEGMENT
(huur)

2




COMPACTE VRIJSTAANDE
STARTERSWONINGEN
(koop)

3




VRIJSTAANDE
GEZINSWONINGEN
(koop)

4



APPARTEMENTEN VOOR
SENIOREN EN STARTERS
(koop en huur)

5



BIJZONDERE COLLECTIEVE
WOONVORMEN:
Zorgwoningen, Mantelwoningen,
Knarrehof, Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap (koop en huur)

1 ?

IETS ANDERS? VERTEL ONS!

- Hoogbouw: voorkom hoogbouw en als er hogere bebouwing komt dan bij Muiderheim en/of Varkensgat
- Interesse in kooprijzen
- Zorg voor betaalbaarheid
- Denk aan gezamenlijke duurzame energievoorziening

4


- Voor senioren: graag ook grondgebonden woningen (met woon-, bad- en slaapkamer op begane grond en hofjes/kleine collectieven)

5

- Patiowoningen met gemeenschappelijke binnentuin
- Kleinere woningen met veel gemeenschappelijke ruimte (gedeelde erf met buren, gebouwd met voorzieningen)
- Kangeroewoningen
- Mantelzorgwoningen
- Hofjes zoals Knarrehof (of met minder woningen)


REACTIES OP DE EERSTE IDEEËN OVER BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

1



Hoofd auto-ontsluiting via de Krommesteeg

2



Aandacht voor parkeren (incl. busjes)

1


- Voorkom verkeersdruk

2

- Zorg voor voldoende parkeerplaatsen, zo dicht mogelijk bij ieders woning, voor sommigen ook kleine parkeerterreintjes iets verderop
- Probeer (bedrijfs)busjes uit zicht te krijgen


REACTIES OP DE EERSTE IDEEËN OVER ACTIVITEITEN EN ONTMOETING

1



Een centrale ontmoetingsplaats: bijvoorbeeld buurthuis

2



Een gezamenlijke (moes)tuin

1

- Mogelijk in combinatie met De Vrouters

2

- Ruimte voor spelen/speelplekken
- Kindvriendelijke straten
- Behoud en waar mogelijk verbeter 'ronde Varkensgat'

REACTIES OP DE EERSTE IDEEËN OVER GROEN EN WATER

1



Sfeer en (sloten)structuur van polderlandschap terug laten komen in de nieuwe wijk

2



Een zone met water en beplanting tussen de woningen aan de Prins Clausstraat en de nieuwe woningen

3




Een zone met beplanting langs de Randweg

4



Natuurvriendelijke inrichting: aandacht voor biodiversiteit

5



Een openbare wandelroute langs het Varkensgat

Randvoorwaarden voor Binnenveld 1

Naar aanleiding van de gesprekken tijdens meedenkbijeenkomst 1 en de reacties op de eerste ideeën zijn door de gemeente en Inbo randvoorwaarden voor Binnenveld 1 geformuleerd. Dat wil zeggen: hieraan moet de ontwikkeling sowieso voldoen. Deze randvoorwaarden zijn tijdens de start bij meedenkbijeenkomst 2 toegelicht en tijdens de gesprekken bij de informatiepanelen verder besproken. Conclusie is dat deze randvoorwaarden gedeeld worden en dus in de verdere uitwerking van de drie scenario's tot één verkavelingsplan terug moeten komen. Deze randvoorwaarden zijn:

- 1**
Groene zone rondom Binnenveld 1
- 2**
Woonzorginitiatief of bij de Prins Clausstraat (ten westen van Muiderheim) of bij de Krommesteeg (ten zuiden van Muiderheim)
- 3**
Een combinatie van laagbouw (1 – 2 verdiepingen + kap) en hogere bebouwing (3 – 4 verdiepingen met incidenteel 5 verdiepingen), met een voorkeur voor laagbouw
- 4**
Hogere bebouwing of bij het Varkensgat en/of aan de Krommesteeg
- 5**
Auto-ontsluiting via de Krommesteeg en – voor nood- en hulpdiensten – bij de sportcomplexen/zwembad. Verdere ontsluiting van de nieuwe woningen op Binnenveld 1 voor de auto op de locatie zelf (interne ontsluiting)
- 6**
Parkeren bij de woningen of deels iets verder weg van de woningen (kleine parkeerterreintjes/parkeerkofters).

Verder in gesprek over de ideeën over woningen en de drie scenario's

Tot nu toe is vooral gesproken over onderdelen van Binnenveld 1; de kwaliteiten, de woningen, het groen, het water, de in- en externe ontsluiting als ook over het type, de hoogte en de locatie van (zorg)woningen. Maar wanneer je dit in samenhang betreft, wat voor totaalbeeld kan er dan ontstaan?

Om deze vraag verder met elkaar te bespreken, zijn drie scenario's gemaakt. De scenario's geven verschillende totaalbeelden, waarbij per scenario gevarieerd is met het groen, het water, de locatie en de hoogtes van (zorg)woningen. Daarnaast zijn in elk van de drie scenario's de randvoorwaarden waarmee sowieso rekening gehouden moet worden (zoals de groenzone bij de Prins Clausstraat) mee getekend. Wat spreekt aan? Wat spreekt minder of niet aan?

In scenario 1 ('Groene scheg' genoemd) loopt van noord naar zuid, midden door de locatie, een doorlopende groenzone. Deze groenzone wordt doorkruist door twee wat bredere sloten. Het woonzorginitiatief wordt voorgesteld ten zuiden van Muiderheim. De hogere bouw bevindt zich aan het Varkensgat. Op de andere delen van Binnenveld 1 komt de laagbouw.

In scenario 2 ('Groene pleintjes' genoemd) komen op de locatie een aantal groenpleintjes waar omheen woningen komen. Ook nu weer lopen er twee wat bredere sloten van oost naar west, waarbij één ervan precies ligt tussen de volkstuinten en de nieuwe woningen. Het woonzorginitiatief wordt voorgesteld ten westen van Muiderheim tegenover de Prins Clausstraat. Hogere bouw is voorzien aan de Krommesteeg.

In scenario 3 ('Groen hart' genoemd) komt in het hart van Binnenveld een groter groengebied, dat als hart van de nieuwe locatie gaat werken. De wat bredere sloot loopt zigzaggend door Binnenveld 1. Het woonzorginitiatief wordt voorgesteld aan de Krommesteeg, ten zuiden van Muiderheim. Hogere bouw is zowel aan het Varkensgat als aan de Krommesteeg voorzien. Verder bevindt zich er laagbouw, onder meer tegenover de Prins Clausstraat.



Randvoorwaarden



Scenario 1



Scenario 2



Scenario 3



Legenda

- Muiderheim
- Zorginitiatief
Bouwveld bebouwing, openbare ruimte en parkeren
- Lagere bebouwing (1-2 lagen + kap)
Bouwveld bebouwing, openbare ruimte en parkeren
- Hogere bebouwing (3-4 lagen, incidenteel 5 lagen)
Bouwveld bebouwing, buitenruimte en parkeren
- Groene zone
- Hoofdonsluiting auto
- Water

Verder in gesprek

Met al deze informatie, die zowel via een presentatie als via informatiepanelen gedeeld is, is vervolgens het gesprek voortgezet. Op drie plekken stonden de informatiepanelen en waren vertegenwoordigers van de gemeente en Inbo aanwezig om met elkaar het gesprek te voeren.

Uit deze gesprekken zijn naar voren gekomen:

Randvoorwaarden

(ofwel wat in ieder geval terug moet komen in het verkavelingsplan) worden gedeeld.

Groenzone/watergang langs Prins Clausstraat

Verbeter de kwaliteit, zodat er een aantrekkelijk openbaar gebied ontstaat tussen de huidige en nieuwe woningen. Bijvoorbeeld door meer groen en hogere bomen. In een van de gesprekken werd het idee van een boomgaard (voor een landelijk karakter in dit deel van Binnenveld 1) geopperd. Omdat tijdens de 1e meedenkbijeenkomst er verschillend gedacht werd over mogelijk een bruggetje tussen Prins Clausstraat en Binnenveld 1, is dit opnieuw aan de orde gesteld tijdens de 2e meedenkbijeenkomst. Nu bleek er weinig draagvlak te zijn voor zo'n bruggetje: dit zou eerder overlast dan rust creëren voor zowel de huidige als nieuwe bewoners.

Hogere bouw

Niet tegenover de huidige woningen van de Prins Clausstraat en bij voorkeur ook niet tegenover het gehele volkstuintencomplex. Eerder clusteren van hogere bouw (langs Varkensgat of langs Krommesteeg) dan verspreiden over de locatie. Lichte voorkeur uit de gesprekken voor hogere bouw aan Varkensgat als er geclusterd wordt.

Laagbouw

In ieder geval tegenover de huidige woningen van de Prins Clausstraat en bij voorkeur ook tegenover de volkstuinten.

Woonzorginitiatief

Initiatiefnemers hebben een sterke voorkeur voor de locatie tegenover de Prins Clausstraat. De initiatiefnemers geven aan dat de zorgwoningen in kleinere complexjes

kunnen met 2 verdiepingen, mogelijk zelfs zonder kap. Deze locatie is prikkelarm (niet bij autoverkeer) en deze locatie kan snel ontwikkeld worden (waardoor relatief snel aan de grote behoefte aan zorgwoningen kan worden voldaan). Ook anderen zien de locatie tegenover de Prins Clausstraat als voorkeur, hoewel er ook zorgen zijn of zelfs een voorkeur uitgesproken wordt voor de andere locatie (namelijk langs de Krommesteeg). Degenen die een voorkeur uitspreken voor de locatie aan de Krommesteeg beargumenteren dit als volgt: ook hier is, via een slim ontwerp, een prikkelarme omgeving te creëren, het voorkomt geluidsoverlast bij huidige bewoners van de Prins Clausstraat, het zou eveneens relatief snel te ontwikkelen zijn en tegenover bestaande woningen (die nu nog een vrij uitzicht hebben) geen bebouwing hoger dan 2 verdiepingen (dus ook geen kap bovenop de tweede verdieping).

Scenario 1 (Groene scheg)

Concentratie van hogere bouw langs Varkensgat spreekt aan, als het niet een gesloten wand van bebouwing wordt. Let op interne ontsluiting, naar de (zorg)woningen toe. Mooie indeling van wat waar komt. De groene scheg kan ervoor zorgen dat er een levendige wandel- en fietsroute door Binnenveld 1 ontstaat.

Scenario 2 (Groene pleintjes)

Aantrekkelijk is dat er kleinere pleintjes ontstaan op de locatie, maar dan moeten de woningen er omheen wel grondgebonden zijn. Hogere bebouwing in de hoek van Krommesteeg, Randweg/De Vruuters spreekt aan: kan goed ingepast worden, zonder dat dit een 'muur' wordt voor de volkstuinten. Kan door slim ontwerp ook het geluid van autoverkeer dempen.

Scenario 3 (Groene Hart)

Hogere bebouwing langs Varkensgat biedt mooi uitzicht voor de toekomstige bewoners. Idee dat er een centraal groen hart ontstaat, kan mooi worden. Als er gekozen zou moeten worden voor hogere bouw aan het Varkensgat en de Krommesteeg of op één van deze twee locaties, dan spreekt er een lichte voorkeur voor alleen hogere bouw aan Krommesteeg. Voorkom dat er langs het gehele volkstuintencomplex hogere bouw komt en zo een 'muur' ontstaat.

Externe ontsluiting

Voorkeur voor auto-ontsluiting via de Krommesteeg.

Interne ontsluiting

Zorg dat op Binnenveld 1 een 30 km-regiem gehanteerd wordt.

Andere scenario's

Tijdens enkele gesprekken werden – aanvullend op de drie scenario's – nog twee andere mogelijke scenario's voorgesteld. Namelijk: woonzorginitiatief tegenover Prins Clausstraat, groene hart of groene scheg en hoogbouw langs Varkensgat. Of: woonzorginitiatief tegenover Prins Clausstraat en een groen hart. Ook werd door sommigen voorgesteld om het rondje rondom het Varkensgat als algemene randvoorwaarde niet te beperken tot een wandelrondje, maar ook een fietsrondje.

Woningtypen

Op één van de informatiepanelen waren referenties van verschillende woningtypen opgenomen, met de vraag wat aanspreekt en wat minder of niet aanspreekt. Opnieuw bleek er belangstelling te zijn voor starterswoningen en seniorenwoningen. Wat de seniorenwoningen betreft, werd aangegeven dat er animo is om door te verhuizen, maar dat de voorwaarden waaronder dan wel heel belangrijk zijn. Genoemd werd: gezamenlijke initiatieven mogelijk maken (via hofjes of anderszins) met veel aandacht voor de levensloopbestendigheid (bijvoorbeeld: woon-, bad- en slaapkamer op de begane grond) en een royale buitenruimte (tuin, veranda). Maar ook andere type woningen werden als aantrekkelijk aangewezen en beantwoordend aan de woningbehoefte: rug-aan-rug woningen voor starters, vrijstaande gezinswoningen, kangoeroewoning/ mantelwoning en appartementen voor starters en senioren.



