

HOFJE IN HOUT

Ruimtelijk kader voor de Kalmoes-locatie in Huizen





KALMOES-LOCATIE

Kalmoes

Zegge

Hoefblad

Huizermaatweg

Zuiderzee

Maatschappelijk hart Huizen

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Huizen



Opgesteld door:

VOIDS strategy, urbanism & landscape



Datum:

Mei 2025

Dit Ruimtelijk kader vormt de basis voor de ontwikkeling van de locatie Zuiderzee-Huizermaatweg, hierna: Kalmoes tot het **Hofje in hout**. Het kader beschrijft de ontwikkelrichting voor dit gebied en de daaruit voortvloeiende (toetsings)kaders voor bebouwing, openbare ruimte en verkeer.

De afbeeldingen in het kader, met uitzondering van de 'Kaart van het Ruimtelijk kader', zijn impressies waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Ze dienen om een zo goed mogelijke indruk te geven van de gewenste uitwerking van de bouwplannen. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen moeten initiatiefnemers een onderbouwing opstellen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, aangevuld met de vereiste ruimtelijke onderzoeken.

Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Bouwen voor de buurt	
1.2	Kwaliteiten en opgaven	
1.3	Rol en totstandkoming Ruimtelijk kader	
2	Ruimtelijke uitgangspunten	15
2.1	Gescheiden werelden verenigen	
2.2	Hofje als inspiratiebron	
2.3	Stedenbouwkundig ontwerp	
2.4	Kaart van het Ruimtelijk kader	
3	Beeldkwaliteit uitgangspunten	35
3.1	Architectuur en buitenruimtes	
3.2	Natuurinclusief bouwen	
4	Beleid uitgangspunten	41
4.1	Inrichting openbare ruimte	
4.2	Mobiliteit	
4.3	Duurzaamheid en milieu	
4.4	Procedure	

Inleiding

De gemeente Huizen staat voor een aantal belangrijke opgaven. Het versterken van het bestaande dorp en daarmee tegelijkertijd werken aan de urgente woon- en klimaatopgave behoren tot topprioriteiten voor de ontwikkeling van de komende decennia. Met de ontwikkeling van de Kalmoes-locatie ontstaat de mogelijkheid om op deze plek concreet werk te maken van deze opgaven. In dit hoofdstuk worden opgaven en kansen behandeld die de basis voor ontwikkeling van de Kalmoes-locatie leggen.

1.1 Bouwen voor de buurt

We bouwen voor de buurt...

- ... om doorstroming op gang 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.



Met de ontwikkeling van de Kalmoes locatie tot het **Hofje in hout** zet de gemeente Huizen een stap in de doorstroming van doelgroepen in de wijk Huizermaat.

De gemeente Huizen wil de komende jaren meer woningen bouwen om tegemoet te komen aan de grote woningnood. Daarom heeft de gemeenteraad in 2019 in totaal 26 mogelijk geschikte locaties aangewezen voor woningbouw. De Kalmoes-locatie is een van deze locaties. De opbrengst van de grondverkoop is financieel onderdeel van het project Oost-west as (HOV). In het besluit over de Oost-west as is de Kalmoes-locatie ook vastgesteld als bouwlocatie.

Voor wie bouwen we?

Elke Huizer heeft recht op een betaalbare woning, fijne buurt met de juiste voorzieningen dichtbij en voldoende ruimte voor groen, ontspanning en ontmoeting. Dit lijkt vanzelfsprekend, maar dat is het niet. De urgente woonopgave zorgt voor schaarste. Elke Huizer kent wel iemand die moeite heeft om een geschikte woning in een fijne buurt te vinden. Het blijkt daarnaast vaak lastig om binnen de wijk een wooncarrière te starten, te verhuizen of gezond oud te worden.

Om oog te houden voor toekomstige ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen en daarop in te spelen heeft de gemeente Huizen onder andere een Omgevingsvisie gemaakt. Daarnaast stuurt het college door middel van het collegeprogramma 2022-2026 op bouwen van voldoende betaalbare woningen. Groei van de bevolking, vergrijzing, prijsstijging en kleinere huishoudens zijn enkele trends binnen de Nederlandse woningmarkt die ook

in de wijk Huizermaat in Huizen spelen.

Doorstroming in de wijk, waar gestuurd wordt op passende woningen per levensfase draagt bij aan de oplossing om de balans tussen vraag en aanbod in de woonwijken te herstellen. Deze doorstroming wordt gestimuleerd door woningen te bouwen die (ook) geschikt zijn voor senioren. Er ontstaan met het nieuwe plan kansen voor toekomstbestendig (gelijkvloers) wonen in eigen buurt, voor oudere inwoners uit de omliggende woonwijk. De gemeente Huizen gaat hier met de gebiedsontwikkeling van de Kalmoes-locatie werk van maken. Er zal aanbod voor met name senioren zijn maar bijvoorbeeld ook appartementen geschikt voor starters. Heel specifiek is er behoefte aan sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, waar met Kalmoes-locatie een bijdrage aan wordt geleverd.

Hofje in hout

Met dit plan wordt niet alleen gestuurd op het gewenste woonprogramma. Ook wordt invulling gegeven aan een passende kwalitatieve woonvorm die gemeenschapszin en omkijken naar elkaar stimuleert. De woongebouwen moeten comfortabel, eigentijds en duurzaam zijn in hun prestaties en uitstraling. Dit alles in een groene omgeving zodat de nieuwe ontwikkeling een uithangbord voor Huizen en de wijk Huizermaat wordt: het Hofje in Hout.

1.2 Kwaliteiten en opgaven



Kalmoes locatie vandaag een groene plek, maar ook anonieme plek.



- Enkele grotere bomen die mogelijk het behouden waard zijn.
- Onderdeel van de grote groene en waterrijke corridor rondom de wijk Huizermaat
- Informele wandelroutes door het plangebied.
- Huizermaat heeft een informele opzet van buurten, straten en woningen.
- Elke buurtje heeft een eigen ruimtelijke opzet en karakter
- De naastgelegen buurt heeft een kenmerkende hofstructuur

Kwaliteiten van de plek die de basis voor de herontwikkeling van de Kalmoes-locatie vormen.

De Kalmoes-locatie is gelegen op de hoek van de Huizermaatweg en Zuiderzee in het midden van Huizen. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het 'maatschappelijk hart' van Huizen en aan de westzijde ligt een bedrijventerrein. Tussen het plangebied en deze voorzieningen ligt een brede strook met groen en water. Aan de oost- en de westzijde grenst het plangebied aan de wijk Huizermaat. Een uitbreidingswijk van Huizen uit de jaren '80. Het gebied en de directe omgeving bieden kwaliteiten die aanleiding vormen om te behouden en/of te versterken met de voorgenomen ontwikkeling.

Kwaliteiten: het groen

Het plangebied heeft een groen karakter. Het plangebied bestaat grotendeels uit groen dat op een spontane wijze door de jaren heen gegroeid is. Tussen dit wilde groen staan **enkele grotere bomen die mogelijk het behouden waard zijn**. Het plangebied is daarnaast een belangrijk **onderdeel van de grote groene en waterrijke corridor rondom de wijk Huizermaat**. Hoewel de locatie midden in het dorp ligt, zullen veel Huizenaren het gebied niet direct op hun netvlies hebben staan. Toch lopen er **informele wandelroutes door het plangebied** die met name door de bewoners van de Huizermaat als fijn ommetje worden gebruikt.

Kwaliteiten: de buurt

De Kalmoes-locatie is onderdeel van de wijk Huizermaat, een grote uitbreiding van de groeikern Huizen gebouwd vanaf midden jaren '80. Het woningaanbod is vrij eenzijdig

en bestaat voor 80% uit grondgebonden rijwoningen met een tuin. **Huizermaat heeft een informele opzet** van buurten, straten en woningen. **Elk buurtje heeft een eigen ruimtelijke opzet en karakter**. De buurt die direct aan de planlocatie grenst, kenmerkt zich door een **hofstructuur** waarbij de woningen rondom groene openbare ruimtes zijn gelegen.

Opgave: gescheiden werelden

De Huizermaat is gebouwd in een tijd waarin het scheiden van functies (wonen, werken, infrastructuur en recreëren) gebruikelijk was. De wijk heeft een erg naar binnengekeerd karakter. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar door de vele achtertuinen met schuttingen die zich langs het groen en de infrastructuur bevindt. Een aantal decennia na aanleg van de modernistische naoorlogse uitbreidingswijken wordt op een andere manier tegen ruimtelijke ontwikkeling aangekeken. Dit geldt ook voor de wijk Huizermaat. De strikte scheiding heeft als gevolg dat de wijk van buiten anoniem aanvoelt. Er zijn weinig ogen op de plek wat tot een gevoel van sociale onveiligheid leidt. De wijk ligt letterlijk met de rug richting de Kalmoes. Met de voorgenomen ontwikkeling van de Kalmoes-locatie breekt een nieuw hoofdstuk voor Huizermaat aan. Het groene karakter van de plek en de informele en diverse ruimtelijke opzet van de naastgelegen buurt vormt een belangrijke basis om op verder te bouwen. Daarnaast kunnen ook lessen worden getrokken uit de modernistische gedachte achter de opzet van de wijk Huizermaat.



Impressie van de inloopbijeenkomst voor de Kalmoes locatie in het gemeentehuis van Huizen

1.3 Rol en totstandkoming van het Ruimtelijke Kader

Ruimtelijk kader

De gewenste ontwikkeling op de Kalmoes-locatie past niet binnen het tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Huizermaat Zuidwest (2010). Om de plannen mogelijk te maken kan het omgevingsplan worden gewijzigd of van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Het uitgangspunt is dat de plannen altijd binnen dit Ruimtelijk kader moeten passen.

Dit Ruimtelijke kader beschrijft een integrale ontwikkelrichting voor de plannen in dit gebied en de daaruit voortvloeiende (toetsing)kaders voor bebouwing, openbare ruimte en verkeer. Het Ruimtelijk kader is tot stand gekomen met input uit het participatieproces, waaraan omwonenden en stakeholders hebben deelgenomen. Daarnaast is het Ruimtelijk Kader gevormd op basis van stedenbouwkundige analyses van het gebied, indicatieve berekeningen en (voor)onderzoeken.

Participatie

Dit Ruimtelijk kader is mede tot stand gekomen door input van participatie. Er zijn twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. Op woensdag 26 februari 2025 vond de eerste inloopbijeenkomst voor het project in het gemeentehuis plaats. Tijdens de bijeenkomst werd omwonenden gevraagd naar de kansen en zorgen rondom de ontwikkeling van woningbouw op de plek van de Kalmoes. Het doel van de bijeenkomst was ophalen. Er werd nog geen plan getoond. Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk 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 het toevoegen van extra woningen. Daarnaast werd ook duidelijk dat veel mensen op zoek zijn naar een passende en betaalbare woning. Ouderen gaven tijdens de bijeenkomst aan graag te willen verhuizen naar woningen in het nieuwe plan.

Op basis van de reacties van de omwonenden is verkennend onderzoek gedaan. Tijdens de tweede inloopbijeenkomst op 9 april 2025 werden omwonenden meegenomen in de belangrijkste dilemma's en het meest voorstelbare scenario (zowel financieel als ruimtelijk) voor de ontwikkeling van de Kalmoes-locatie. Een grote groep omwonenden reageerden enthousiast en gaf aan blij te zijn dat de impact van de plannen mee valt en dat er naar hun wensen was geluisterd. Daarnaast blijven er zorgen over de toename verkeer in de wijk. Daarom is verkeerskundig advies gevraagd. Hieruit blijkt dat de impact van de ontwikkeling verkeerskundig een verwaarloosbaar effect heeft op het aantal verkeersbewegingen in de wijk (zie hoofdstuk 4.2). Hiermee heeft de participatie een cruciale inbreng geleverd voor de planvorming en het creëren van meer draagvlak in de directe omgeving.

De ontvangen reacties zijn samengevat en behandeld in een apart participatieverslag. Dit verslag is als bijlage bij het raadsvoorstel over de vaststelling van het Ruimtelijk kader gevoegd, raadpleegbaar via de website van gemeente Huizen (ris.gemeenteraadhuizen.nl).

2

Ruimtelijke uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt de vertaling van opgaves en kansen naar ruimtelijke uitgangspunten voor de Kalmoes-locatie gemaakt. Dit hoofdstuk vormt daarmee het vertrekpunt om richting te geven aan de ruimtelijke, sociale en ecologische facetten van de gebiedsontwikkeling.



Impressie een houten woonbuurtje in Muiden met sociaal en middenhuur ontworpen door Architectuur maken in opdracht van Slokker en woningcorporatie G&O.

2.1 Gescheiden werelden verenigen

Op de Kalmoes-locatie vereist binnen enkele jaren een nieuwbouw ontwikkeling. Op basis van de ruimtelijke analyse van kwaliteiten en opgaven beschreven in het vorige hoofdstuk zijn de belangrijkste kenmerken voor de gebiedsontwikkeling gedefinieerd. De basis voor de ontwikkeling wordt gelegd door de groene kwaliteiten van de plek en de kwaliteiten van de naastgelegen buurt te verenigen in de nieuwe ontwikkeling. Om dit te kunnen realiseren zijn zes ambities opgesteld.



Zes ambities voor het Hofje in hout:

1. Er wordt verder gebouwd op de bestaande hofstructuur van de naastgelegen buurt.
2. De nieuwe ontwikkeling sluit aan op bestaande ommetjes en routes.
3. Het nieuwe hofje doet mee in de bebouwingsopzet van de buurt door een verspringing op de hoek Huizermaatweg/Zuiderzee.
4. Het plan heeft een biodivers karakter waardoor het goed aansluit bij de grote groene en waterrijke corridor rondom de wijk Huizermaat.
5. Het hofje is een buurtje met een sterke eigen identiteit en uitstraling.
6. Waar mogelijk bomen behouden.

2.2 Hofje als inspiratiebron

HOFJE ALS INSPIRATIEBRON



Hofje van de toekomst

Hofjes zijn fijne en rustige plekken om samen te wonen. Binnen een hofje kijkt men naar elkaar om en 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 om de ambities van het plan te kunnen realiseren.

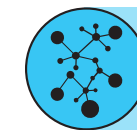
Lessen van het klassieke hofje

Door middel van een historische analyse zijn de meest kenmerkende elementen van het traditionele hofje in kaart gebracht. De elementen vormen de basis om de zes principes van de vorige pagina's op gebiedsgerichte wijze uit te werken. Op de volgende pagina's worden de principes verder uitgewerkt en vertaald naar ruimtelijk en functionele uitgangspunten voor groen en water, mobiliteit, ontmoeten en wonen.

Plan principes voor het hofje



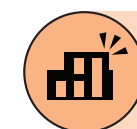
Groene omgeving



Duurzame structuur



Hechte gemeenschap



Herkenbaar woonhofje



Impressie van een hofje ontworpen door VOIDS in Schiedam. In het hofje komen groene kwaliteiten en waarin groene kwaliteiten de basis voor prettig samen leven vormen



Groene omgeving

Analyse klassiek hofje

Hofjes zijn groene plekken om te wonen.

Uitgangspunten nieuw hofje

- De locatie blijft een groen eiland. De randen krijgen een groene uitstraling.
- Waterstructuur behouden.
- Wateropgave binnen het gebied compenseren.
- Het is noodzakelijk om het terrein (voor een deel) op te hogen om woningbouw mogelijk te maken. Bestaand groen overleeft ophogen niet. Waar mogelijk wordt onderzocht welke bomen wel behouden kunnen blijven.



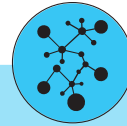
Hechte gemeenschap

Analyse klassiek hofje

In hofjes wonen hechte gemeenschappen.

Uitgangspunten nieuw hofje

- Mix van seniorenwoningen en starterswoningen in sociale huur en middenhuur.
- Ruimte voor een ontmoetingsplek.
- Diverse gebruik van het hof.



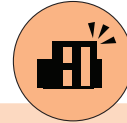
Duurzame structuren

Analyse klassiek hofje

Hofjes zitten logisch in elkaar. Met een heldere voorzijde en een luwe achterzijde.

Uitgangspunten nieuw hofje

- Hofje is luw en autovrij.
- Aansluiten op bestaande langzaamverkeerroutes.
- Efficiënte ontsluiting voor auto's.
- Parkeren clusteren en landschappelijk inpassen.



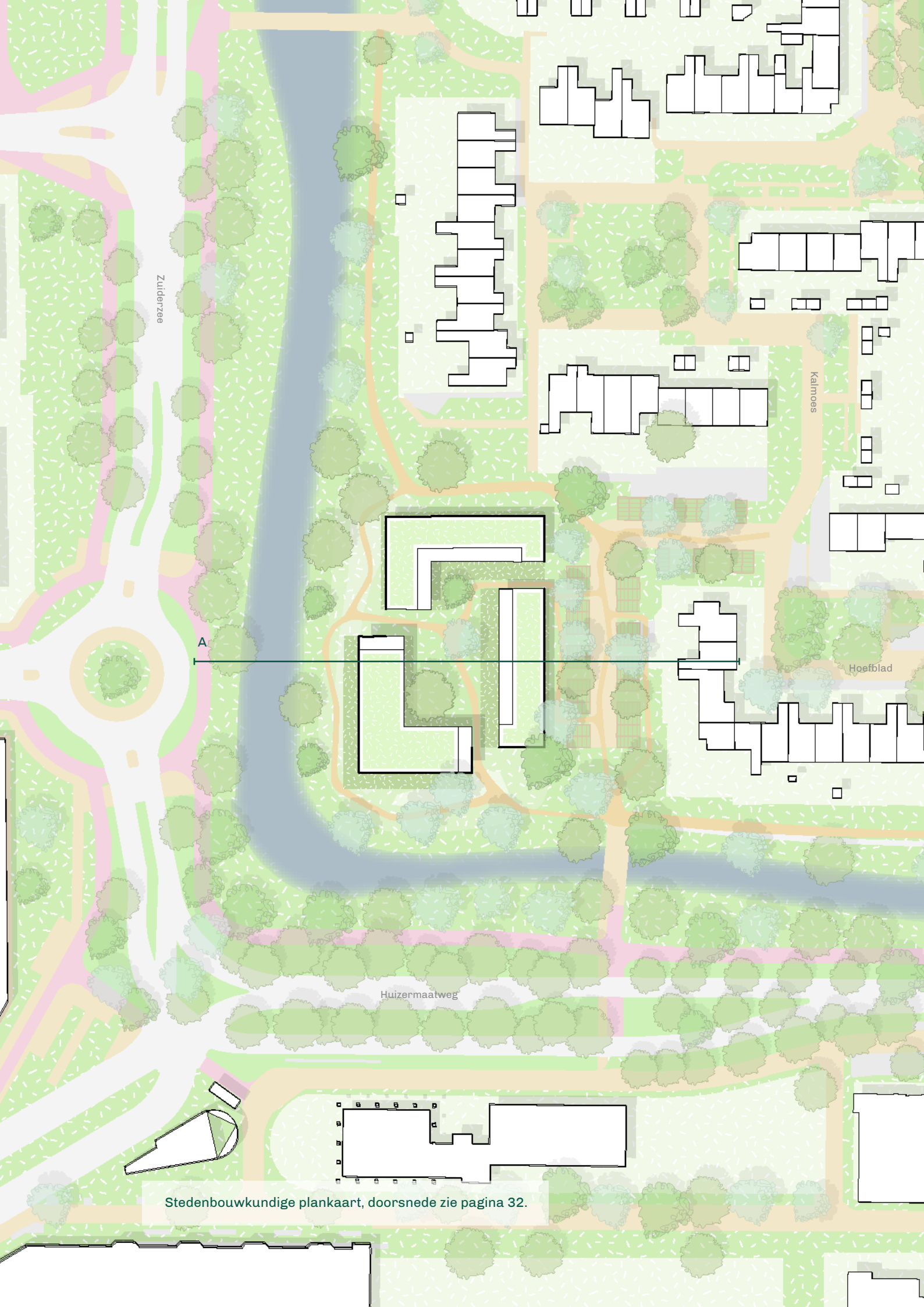
Herkenbaar woonhofje

Analyse klassiek hofje

Hofjes hebben een sterke uitstraling.

Uitgangspunten nieuw hofje

- Duurzaam en energiezuinig bouwen.
- Kwalitatieve en hoogwaardige architectuur.
- Eenduidig vormgegeven in hout.
- Herkenbaarheid vanaf de Huizermaatweg en Zuiderzee.



Stedenbouwkundige plankaart, doorsnede zie pagina 32.

2.3 Stedenbouwkundig ontwerp

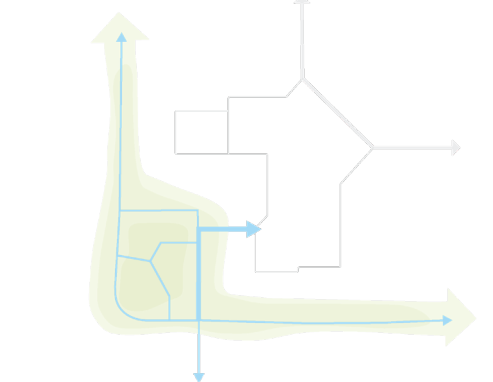
De plan principes zijn op ruimtelijke wijze doorvertaald naar een Stedenbouwkundig Ontwerp. Het Stedenbouwkundig ontwerp is ontworpen vanuit de openbare ruimte. Zo komt het verblijven en ontmoeten in de nieuwe buurt centraal te staan. De gebouwen vormen het decor waartegen dit verblijven en ontmoeten plaatsvindt. Deze benadering vormt het vertrekpunt voor de uitwerking van de planprincipes.

Groene omgeving

De ontwikkeling wordt naadloos onderdeel van de bestaande groene corridor langs de Huizermaatweg en Zuiderzee. Om er voor te zorgen dat het hofje ook echt in een groene omgeving komt te liggen is compactheid en efficiënt ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Het groen wordt biodivers ingevuld. De landschapsarchitect dient dit aan te tonen door vanuit verschillende doelsoorten het landschapontwerp uit te werken. Verharding wordt zoveel mogelijke

voorkomen en er is voldoende ruimte voor groene natuurvriendelijke oevers.

Duurzame structuren



Langzaam verkeer heeft voorrang boven gemotoriseerd verkeer. Het plan wordt aangehaakt op bestaande langzaamverkeersroutes. Bestaande langzaamverkeer bruggetjes blijven behouden. Het hofje wordt op deze manier met de wijk Huizermaat en het maatschappelijk hart van Huizen verbonden. De langzaamverkeer routes bestaan uit informele paden die bijvoorkeur in halfverharding worden uitgevoerd. De routes lopen om en door het hofje. Op deze manier wordt het hofje onderdeel van de routes door de bestaande wijk. Voor de auto wordt een doodlopende ontsluiting vanaf Hoefblad voorzien. Het parkeren wordt landschappelijk ingepast en de parkeervakken worden uitgevoerd in gras-betonsteen waardoor waterinfiltratie mogelijk is. Vanaf de Kalmoes zal een deel

Struinroutes door het groen



Klein terrasje of tuintje



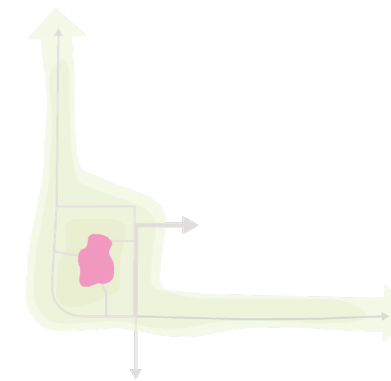
Integreren bestaande bomen in het plan



Compact modern hofje

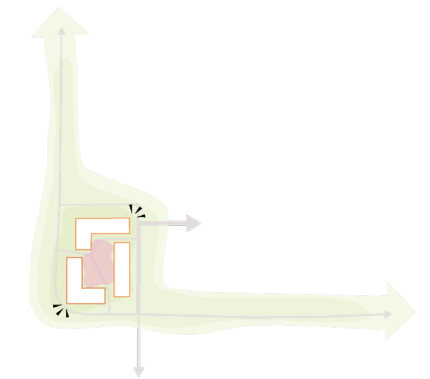
van het parkeren tussen de bestaande bomen gesitueerd worden. Vervolgens buigt de ontsluitingsweg naar links (zuid) waar een landschappelijk parkeercluster achter de woningen aan het Hoefblad wordt voorzien. De ontsluitingsweg bestaat uit (beton)klinkers. Asphalt is niet toegestaan.

Hechte gemeenschap



Midden in het hofje is ruimte voor een centrale groene ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners. Het hofje wordt landschappelijk ingericht en er is aandacht voor een zorgvuldige aansluiting van het openbare hof, privé buitenruimtes en de gebouwen. Ontmoeting wordt gestimuleerd door een grote open plek met voldoende mogelijkheden om te zitten. Er wordt een mix van appartementen en seniorenwoningen in de categorieën sociale huur en middenhuur voorzien. E wordt rekening gehouden met de bezonning van het hof zodat alle functies een goede plek kunnen krijgen.

Herkenbaar woonhofje



Het hofje wordt als geheel ontworpen en heeft een eenduidige, duurzame en eigentijdse uitstraling in hout. Waar het hofje helemaal opgaat in de stedenbouwkundige structuur van de buurt zorgt de materialisatie er voor dat het hofje tegelijkertijd onderdeel van de groene natuurlijke omgeving is. Zo worden beide kwaliteiten van deze plek met elkaar verweven.

Alle daken zijn plat, waardoor het dak optimaal gebruikt kan worden voor zonnepanelen en groen. Gebouwen worden zo gesitueerd dat ze logisch aansluiten op de bestaande routes en nooit een directe zichtlijn vanuit de openbare ruimte door het hofje naar de volgende openbare ruimte ontstaat. Het hofje bestaat uit drie gebouwen met smalle doorgangen hierdoor ontstaat een heldere plek en voldoende privacy in het hof. De doorgangen worden sociaal veilig ingericht. De gebouwen zijn goed uitgelijnd ten opzichte van elkaar en de omgeving met uitzondering van het gebouw op de hoek Huizermaatweg-Zuiderzee dat een verpringing aan beide zijdes kent.

Biodiverse en natuurlijke inrichting

Parkeren landschappelijke inpassen



Toepassen gras-betonstenen

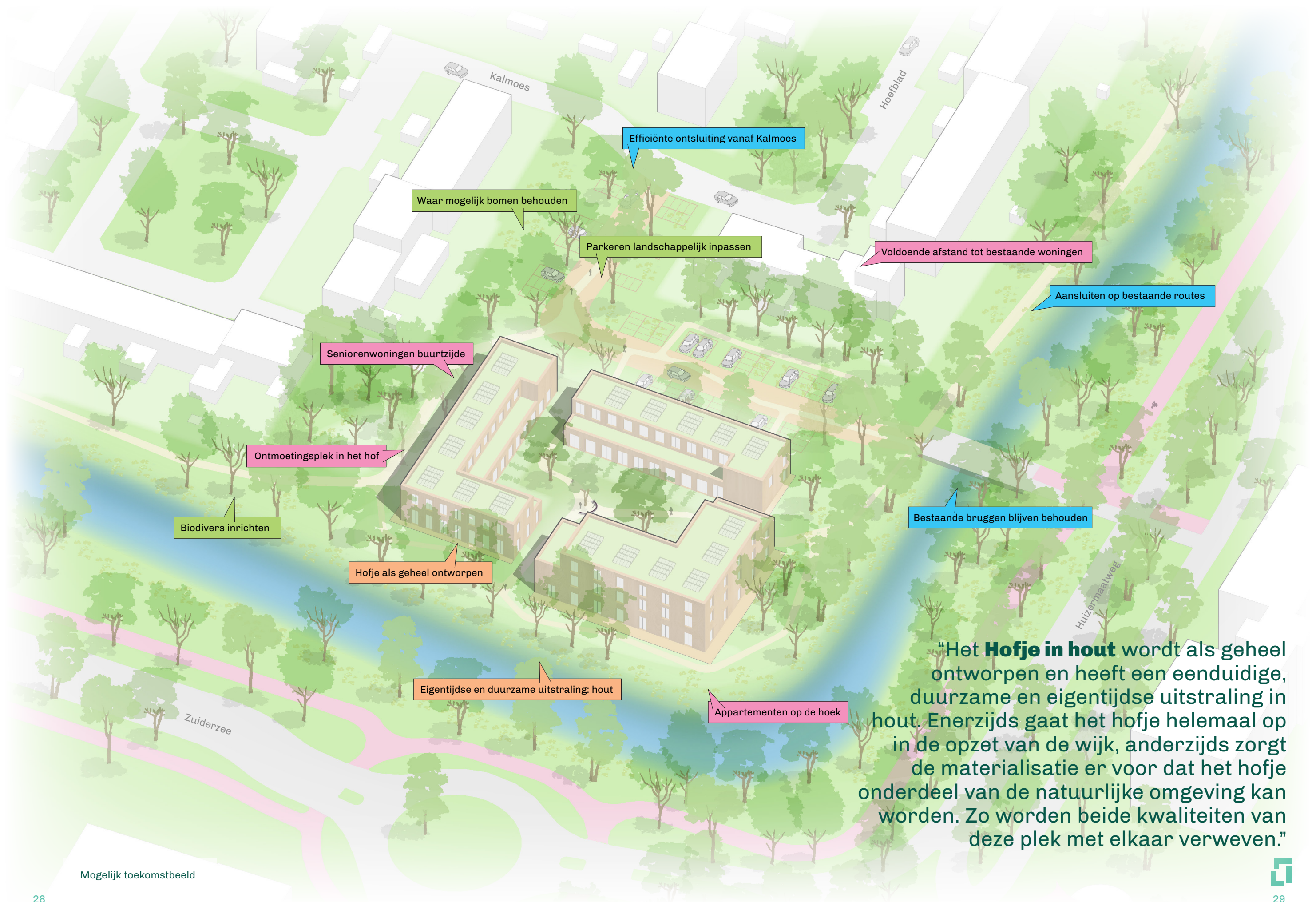


Ontmoetingsplek in het hofje

De seniorenwoningen worden gesitueerd in twee gebouwen aan de zijdes van de bestaande wijk (oost en noord). Deze woningen zijn maximaal twee bouwlagen hoog. De tweede bouwlaag heeft een setback aan de achterzijde. Hierdoor komt lucht in het hofje en ontstaat de mogelijkheid voor een dakterrasje. De woningen worden de hoek om ontworpen. Dit betekent dat de setback/dakterrassen alleen vanuit het hof zichtbaar zijn en niet vanuit de openbare ruimte rondom het woonhofje. De seniorenwoningen hebben een voordeur met stoep aan de voorzijde en een klein tuintje/terrasje aan de achterzijde.

Op de hoek Huizermaatweg-Zuiderzee wordt een appartementengebouw van maximaal drie bouwlagen voorzien. Het appartementengebouw heeft een heldere entree aan de binnenzijde van blok. Zo wordt het hofje divers en informeel gebruikt. Als luwe buitenruimte voor de seniorenwoningen, als entreezone van de bewoners van het appartementengebouw en als ontmoetingsplek voor alle bewoners. Fietsparkeren wordt bij voorkeur collectief

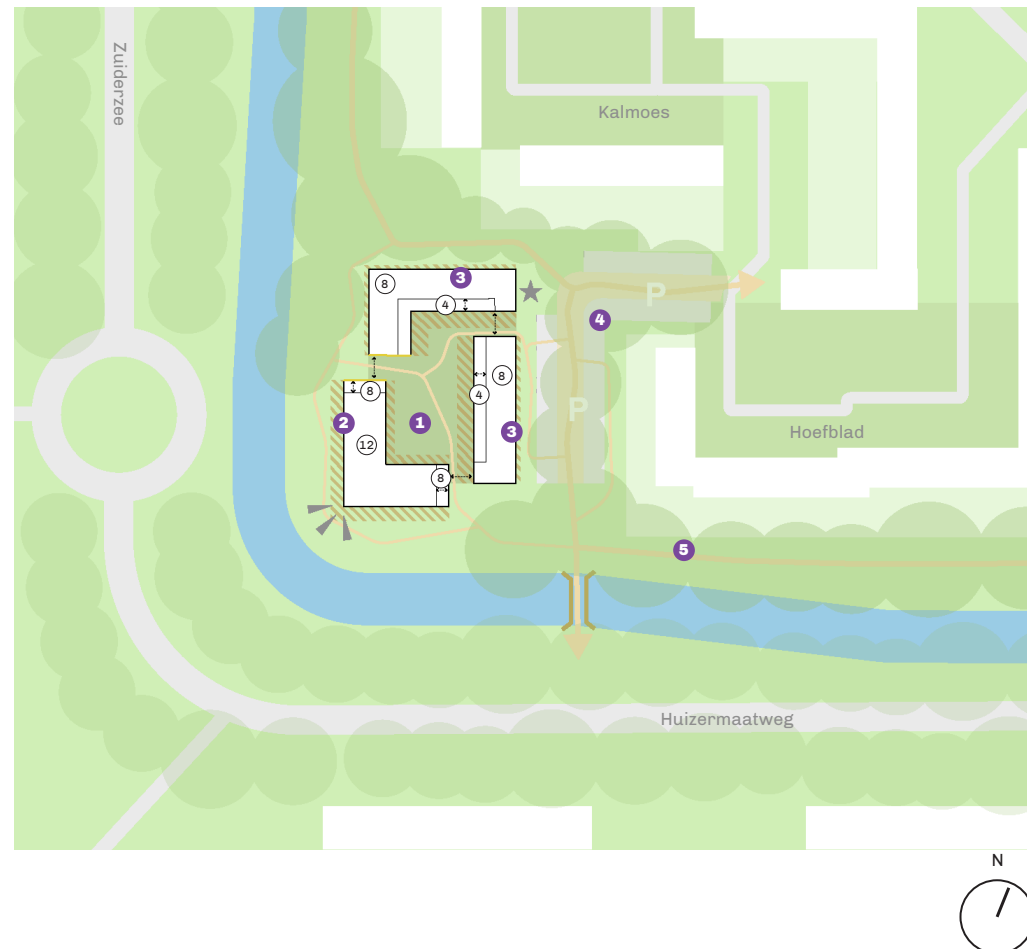
opgelost (Amsterdamse Bouwbrief) en gekoppeld aan de entree. Alle overige ontsluitingen en galerijen bevinden zich aan de binnenzijde van het hofje. Op beide uiteinden van het appartementengebouw is een setback over één bouwlaag voorzien waardoor het appartementengebouw goed aansluit bij de seniorenwoningen. De ruimte die vrijkomt door de setbacks mag gebruikt worden als dakterras voor de appartementen. Aan de binnenzijde wordt een privé-zone bij de entrees voorzien. Aan de buitenzijde hebben appartementen op de begane grond een buitenruimte die bestaat uit een vlonder of terrasje. Er zijn geen losse bijgebouwen. Dat wil zeggen dat alle voorzieningen in de bebouwing is worden opgelost.



“Het **Hofje in hout** wordt als geheel ontworpen en heeft een eenduidige, duurzame en eigentijdse uitstraling in hout. Enerzijds gaat het hofje helemaal op in de opzet van de wijk, anderzijds zorgt de materialisatie er voor dat het hofje onderdeel van de natuurlijke omgeving kan worden. Zo worden beide kwaliteiten van deze plek met elkaar verweven.”

2.4 Kaart van het Ruimtelijk kader

Kaart van het Ruimtelijk kader



Legenda

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 Compact hofje | — Harde rooilijn |
| 2 Appartementengebouw op de hoek
Huizermaatweg/Zuiderzee (3 bouwlagen) | Flexibiliteit openingen hof |
| 3 Seniorenwoningen aan de zijde van de buurt
(2 bouwlagen) | Maximale bouwhoogte |
| 4 Efficiënte ontsluiting en parkeeroplossing
vanuit de Kalmoes | Accent |
| 5 Aansluiten op bestaande
langzaamverkeerroutes | ★ Verbijzondering entree |
| | Secundaire paden (indicatie) |
| | Private buitenruimte |
| | Hof |
| | Parkeerclusters (indicatie) |

In de voorgaande hoofdstukken zijn de ambities en plan principes uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Ontwerp. Het ontwerp is teruggebracht tot een 'Kaart van het Ruimtelijk kader' waarin de belangrijkste ruimtelijke en programmatische keuzes een plek hebben gekregen.

Toelichting op de kaart van het ruimtelijk kader

Woningen

Het plan voorziet in ca. 35 woningen in een mix startersappartementen en grondgebonden seniorenwoningen in de categorieën sociale huur (tot € 900,07,- per maand, peil 2025) en middenhuur (boven € 900,07,- en niet meer dan € 1.184,82 per maand, peil 2025). De seniorenwoningen zijn 70 tot 80 m² bvo en de appartementen zijn 40 tot 50 m² bvo.

Rooilijnen

De rooilijnen bepalen de positie van de gevels van de woningen. Een deel van de rooilijnen is strikt wat betekent dat direct op deze lijnen gebouwd moet worden. Bij wijze van uitzondering kan aan de buitenzijde worden afgeweken van de rooilijnen met maximaal 1 meter. Afwijkingen van de rooilijn aan de binnenzijde van het hof mogen maximaal 1 meter zijn. Er mogen ten alle tijde geen extra verspriningen binnen het hof ontstaan.

Afwijken van de rooilijn vindt plaats onder de strikte voorwaarden dat dit programma-technisch noodzakelijk is en het de woonkwaliteit ten goede komt. Het is niet de bedoeling dat een afwijking wordt gebruikt om meer woningen mogelijk te maken.

Verspringing

Het appartementengebouw verspringt binnen de rooilijn. Hiermee reageert het gebouw op de context waarbinnen gebouwen ook van elkaar verspringen. De verspringing is 5 meter.

Bebouwingshoogte

Op de kaart zijn de maximale bouwhoogtes aangegeven per woonblok. De bouwhoogtes variëren binnen het plan. De maximale bouwhoogte geldt niet voor ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne's, trappenhuisen, klimaatinstallaties, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

In totaal mag de overschrijding van de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen, en dit moet altijd in overeenstemming zijn met het Ruimtelijk kader.

Openingen hof

De openingen tussen de gebouwen zijn ca. 6 meter. De positie van de opening van het hof aan de westzijde is flexibel. De entree van het hof mag op deze plek echter niet recht tegenover de entree aan de oostzijde liggen.

Setbacks

Op verschillende plekken in het plan worden setbacks voorzien. Het appartementengebouw heeft op de koppen van het gebouw setbacks van tenminste 4 meter zodat een goede aansluiting met de lagere seniorenwoningen ontstaat. De seniorenwoningen hebben een setback van tenminste 3 meter aan de achterzijde zodat er lucht in het hofje komt en de mogelijkheid ontstaat om vanuit de extra slaapkamer op de bovenverdieping een klein balkon of dakterrasje te maken.

Hoofdentrees van woningen

De hoofdentrees van de seniorenwoningen bevinden zich altijd aan de buitenzijde aan de openbare ruimte, zodat de woonkamer aan het hof gelegen is. De entrees van de appartementen bevinden zich altijd aan de binnenzijde van het hof, zodat de woonkamer aan de buitenzijde gelegen is.

Private buitenruimtes

Op de kaart is aangegeven dat er ruimte is voor private buitenruimtes aan de voorzijde en achterzijde van de woningen.

De seniorenwoningen hebben een geveltuint van 30 cm gevolgd door een stoep van maximaal 1 meter aan de voorzijde en een klein tuintje/terrasje van maximaal 4 meter aan de achterzijde. De erfafscheiding bestaat uit een meeontworpen scherm met een hoogte van 2 meter en een diepte van 1,5 meter en een lage natuurlijke haag. De appartementen hebben aan de binnenzijde een privé-zone van maximaal 2 meter. Aan de buitenzijde hebben appartementen op de begane grond een buitenruimte van maximaal 3,5 meter die bestaat uit een vlonder of terrasje. De erfafscheiding bestaat uit een meeontworpen scherm met een hoogte van 1,2 meter en een diepte van 1,5 meter. Op de

verdieping hebben de appartementen aan de buitenzijde een balkon. Eventuele balkons steken maximaal 1,5 meter uit de rooilijn.

Langzaamverkeerroutes

Het plan wordt zoveel mogelijk op de bestaande langzaamverkeerroutes aangesloten. Deze routes hebben een informeel karakter en een breedte tussen de 1 en 3 meter.

Inrichting openbare ruimte

In het plan wordt de 3-30-300 norm gehanteerd. 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, 30% van het gebied biedt schaduw van bomen en op 300 meter is een groen voorziening in de buurt (in dit geval is de locatie voldoende groen om zelf hieraan te voldoen).

Het is noodzakelijk om het terrein (voor een deel) op te hogen om woningbouw mogelijk te maken. Bestaand groen overleeft ophogen

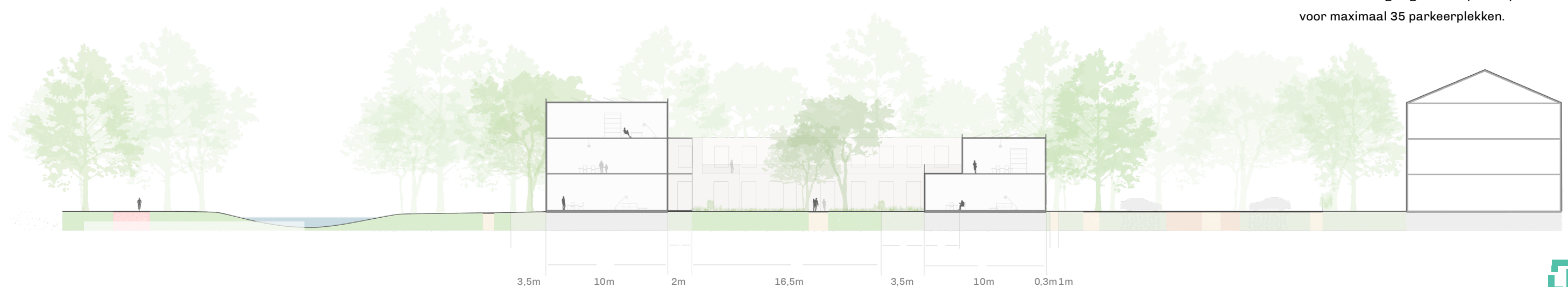
niet. Waar mogelijk wordt onderzocht welke bomen wel behouden kunnen blijven. Vanwege het ophogen is het van belang om een goed landschapsontwerp te maken die voldoende compensatie terugbrengt.

Hof

Het hof heeft een semi publiek karakter, wordt natuurlijk en biodivers ingericht en wordt aangesloten op het netwerk van wandelpaden. Het afsluiten van het hof door middel van een poort is niet toegestaan. Het hof bestaat voor tenminste 70% uit onverhard oppervlak en bevat bomen in de volle grond. Het minimale grondvolume is 25m³ per boom. Er staan geen bouwwerken in het hofje. Bergingen dienen daarom inpandig te worden opgelost.

Parkeren en ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats vanuit de Kalmoes. Het streven is naar een efficiënte ontsluiting zodat zo min mogelijk extra verharding dient te worden aangelegd. In het plan is plaats voor maximaal 35 parkeerplekken.



Doorsnede tussen Huizermaatweg en woningen aan het Hoefblad

3

Beeldkwaliteit uitgangspunten

Naast de ruimtelijke uitgangspunten geeft dit kader ook uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de gebouwen en overgangszones. Het doel van deze criteria is het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit. Met de richtlijnen kan de uitwerking van de gebouwen worden getoetst op beeldkwaliteit. De hierna beschreven criteria vormen voor de ontwikkelaar, gemeente, architect en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking van gebouwen, overgangen en de aansluiting op het openbaar gebied.

3.1 Architectuur en buitenruimtes

Gebouwen hebben houten gevels, worden als geheel ontworpen en hebben een ingetogen uitstraling.



Ingebouwde natuurinclusieve elementen zijn een verbijzondering in de architectuur.



Buitenruimte in samenhang met de architectuur ontworpen. Heldere afbakening door middel van een scherm.



Verspringing van openingen in het gevelbeeld.



Kwalitatieve groene gevel mogelijk aan zonnige zijdes.

Kleur en materialisatie

- De gebouwen hebben een eigentijdse en duurzame uitstraling door middel van houten gevels.
- In het architectonisch concept is aandacht voor herkomst, uitstoot en (toekomstig) hergebruik van materialen.
- Houten gevels hebben een natuurlijke uitstraling. De gevels worden zo min mogelijk bewerkt zodat het hout natuurlijk kan vergrijzen.
- Het hofje wordt als één ensemble ontworpen. Alle gebouwen hebben dezelfde kleur- en materiaalgebruik.
- Het hout wordt eenduidig toegepast. Geen verschillende verbanden of toepassingen tussen de gebouwen.
- Kozijnen, voordeuren, huisnummers, brievenbussen, verlichtingsarmaturen en postkasten hebben een natuurlijke en eigentijdse uitstraling en in samenhang met het architectonisch concept ontworpen. Gebruik van materialen met een witte of felle kleur is uitgesloten.

Gevel

- Gevels worden als geheel ontworpen en zijn hoogwaardig vormgegeven.
- Net als de volumes worden de gevels de hoek om ontworpen
- De setbacks worden in samenhang met de structuur van de gevel ontworpen
- Om massaliteit/strengere repetitie te voorkomen is het mogelijk om verschillende openingen toe te passen.
- Gebouwen zijn te gast in het landschap het ontwerp van de gevel is daarom in balans en zeker niet dominant.

- Dakopstanden zijn integraal meeontworpen met de gevel en tenminste 1 meter hoog om installaties zoals zonnepanelen uit het zicht te brengen.

Details

- Setbacks en nestkasten zorgen voor verbijzondering.
- Details worden eigentijds en niet historiserend vormgegeven (dus bijvoorbeeld geen overdreven ornamentiek of daklijsten).
- Maatregelen aan de gevels zoals nestkasten en groene gevels worden op zichtbare en logische plekken gepositioneerd.
- Op de kopgevel bij de entree van het gebied vindt verbijzondering plaats. Bijvoorbeeld door een bijzondere toepassing van het houten materiaal, een grote raampartij of kunst.

Buitenruimtes

- Alle buitenruimtes volgen de rooilijn van de gebouwen en zijn in samenhang met de architectuur ontworpen.
- De buitenzijde van de seniorenwoningen hebben een geveltuint en een stoep, de binnenzijde een tuintje met een scherm en natuurlijke haagbeplanting.
- De buitenzijde van het appartementengebouw heeft een terras of vlinder met een scherm. Appartementen op hoogte hebben een balkon aan de buitenzijde. Aan de binnenzijde op de begane grond bevindt zich een stoep.

3.2 Natuurinclusief bouwen

Een biodiverse ontwikkeling is een belangrijk speerpunt. De planlocatie vormt nu een belangrijke 'stepping stone' tussen belangrijke ecologische corridors. De openbare ruimte moet deze corridors versterken. Naast het versterken van deze corridors kunnen ook de gebouwen een belangrijke bijdrage leveren. Voor de gevels en daken zijn daarom richtlijnen beschreven die de architect in samenwerking met landschapsarchitect en ecooloog in een volgende fase nader moet uitwerken. Naast een ontwerp dient in deze fase ook een onderhoudsplan te worden uitgewerkt om het duurzame behoud van deze voorzieningen te garanderen.

Gevels

Doelsoorten:

Gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger



Benodigdheden:

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel makkelijk in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen onzichtbaar worden geïntegreerd in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. Open dilatatievoegen en de kieren tussen gebouwen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

Voorwaarden:

- Plaats vleermuiskasten aan de zuid- of westzijde van de gevel;
- Vleermuizenkasten zijn ingebouwd;
- Plaats minimaal vier voorzieningen;
- Plaats de voorzieningen op minimaal vier meter hoogte en niet boven ramen;
- De kasten mogen niet worden verlicht, ook straatverlichting wordt hierop afgestemd;
- Er moet een vrije valruimte van minstens twee meter zijn;
- Vleermuiskasten zijn onderdeel van het architectonisch concept.

Doelsoorten:

Gierzwaluw en zwarte roodstaart



Benodigdheden:

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Dit geldt ook voor de gierzwaluw. Dit is een soort die normaal een rotsbewoner is. In de stad vindt gierzwaluw een vergelijkbaar biotoop. Gierzwaluwen zijn koloniebroeders. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen.

Voorwaarden:

- Plaats tenminste zes nestgelegenheden bij elkaar;
- Neststenen worden ingebouwd in de gevel;
- De oost- en noordgevel zijn de beste zijden voor gierzwaluwstenen;
- Plaats de stenen op minimaal vier meter hoogte;
- De aanvliegroute naar de steen dient vrij

te zijn van obstakels;

- Verlicht de stenen niet;
- Plaats geen stenen direct boven ramen;
- Neststenen zijn onderdeel van het architectonisch concept.

Doelsoorten:

Kool- en pimpelmees, huismus, roodborst, merel



Benodigdheden:

Een groene verticale gevel biedt voor vogels een dekking, voedsel en nestgelegenheid. Een groene gevel heeft in vele opzichten dezelfde voordelen als een groen dak. Er zijn verschillende manieren om een gevel te vergroenen. Een muur kan helemaal van groen worden voorzien, het groen kan bepaalde etages omringen of het klimt al zigzaggend naar boven. Groene gevels kunnen goed worden gecombineerd met nestkasten van houtbeton voor mezen of de huismus.

Voorwaarden:

- Minimaal 10% van de verticale ruimte (zoals een gevelzijde) zijn groene gevels;
- Kies meerdere (en diverse) soorten klimplanten die wortelen in de volle grond;
- Aan alle kanten kan gevelbeplanting worden aangebracht, de gevelzijde bepaalt welke verticale planten het beste passen. Voorkeur geniet de zon of plekken met half-schaduw;
- Plaats nestkasten van duurzaam houtbeton tussen de begroeiing (op minimaal vier meter hoogte);
- Uit beplanting voorziene groene gevels zijn onderdeel van het architectonisch concept.

Daken

Doelsoorten:

Ekster, grote gele kwikstaart, scholekster, stern, witte kwikstaart



Benodigdheden:

De doelsoorten maken gebruik van groene daken als nestbiotoop of als rust- en foerageergebied. Groene daken (zoals sedumdaken) zijn een verrijking van het stadslandschap. Daarnaast bieden ze een prima bodem voor allerlei vogels (en andere dieren en planten) en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit. Groene daken zijn ook uitstekend geschikt om regenwater op te vangen. Een bruin dak is een variatie op een groen dak. Bij bruine daken bestaat de dakbedekking voornamelijk uit losse grond, zand en steen, bijvoorbeeld gerecycled puin. Bruine daken hebben een ecologische en waterbufferende waarde. Vooral vogels die van origine op zandig terrein broeden, gebruiken bruine daken als nestplaats.

Voorwaarden:

Tenminste 40% van alle daken is een bruin dak;
Breng zo veel mogelijk variatie aan in vegetatie, steen en grond;
Plaats minimaal acht gresbuizen als nestbiotoop per woonblok;
Opslag van bomen en struiken is ongewenst;
Het combineren van een bruin dak met een groendak, grind of zonnepanelen is goed mogelijk.

4

Beleid uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de ontwikkeling van de Kalmoes-locatie tot het Hofje in hout.



Impressie van een hofje ontworpen door VOIDS in Woerden. Staat ontmoeten op een informele en ongedwongen manier centraal.

4.1 Inrichting openbare ruimte

LIOR

De inrichting van de buitenruimte (met name de openbare ruimte) dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) van de gemeente Huizen.

Beheer

De inrichting van de buitenruimte zal beheervriendelijk moeten worden gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt in de toekomst steeds belangrijker. Daarom moeten de materialen zo gekozen worden dat veranderingen in beheerintensiteit geen invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat.

Wegen

Het ruimtebeslag is getoetst op de benodigde verkeerstechnische ruimte (CROW). Maximaal 0,10 m restzetting over 30 jaar voor de verhardingen in de openbare ruimte. Ontwerpleeftijd voor wegen moeten gedimensioneerd worden op 60 jaar: De erftoegangswegen bestaan voornamelijk uit elementenverharding (LIOR 1.0 Huizen) Het ontwerp dient te zijn afgestemd op het gebruik door minder validen, rolstoelgebruikers en voetgangers met een visuele handicap. Het systeem dient zo te worden gepland, ontworpen, aangelegd en gerehabiliteerd dat geschikte onderhoudsactiviteiten veilig kunnen worden uitgevoerd zonder risico's voor de gezondheid.

Openbare Verlichting

De openbare verlichting dient te voldoen aan de NPR 13201 en LIOR 1.0 Huizen. Lichtmasten dienen buiten de kroonprojectie van bomen te worden geplaatst en buiten de obstakelvrije ruimte van een rijstrook, fietsstrook of fietspad.

Water

De ontwikkeling moet vanwege de toename van de hoeveelheid verharding voldoende waterberging hebben. De inrichting van het te ontwikkelen gebied dient te voldoen aan de voorkeurs trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Uitgangspunt is dat hemelwater binnen het plangebied dient te worden vastgehouden. Het waterhuishoudkundige plan dient afgestemd te worden met het waterschap. De initiatiefnemer dient een mathematische onderbouwing te geven van de gekozen inrichting. Pas daarna kan gekeken worden naar de stappen bergen en eventueel mogelijk afvoeren. Er moet minimaal worden voldaan aan de eisen van het Waterschap ten aanzien van waterberging (watertoets).

Riolering

- Het gebied ligt erg laag (+0.90 m NAP) Huizen wordt momenteel niet beschermd door een waterkering door de ligging op de zgn hoge gronden. Er zijn op verschillende plekken directe open verbindingen met het gooimeer. Voor het gooi meer geld dat +0.80 m

NAP als extrem hoge waterstand wordt gezien. Om overstromingsrisico te voorkomen zal het maaiveld voldoende verhoogd moeten worden dat bij deze waterstanden in gooimeer en dus ook singels er geen overstromings risico plaats vind.

- Het rioolstelsel waarop aangesloten moet worden is uitgelegd op een maaiveld peil van circa +2,20 m NAP hierbij mag bij een hevige bui circa eens per 2 jaar water op straat staan. Indien de wijk lager aangelegd wordt zal er vaker water op straat staan. Dit hoeft voor de openbare ruimte geen probleem te zijn maar voor woningen geldt dit wel. Woningen en gebouwen moeten hiermee een vloerpeil hebben van tenminste +2,40 m NAP
- Indien er gebruikt gemaakt gaat worden van een open WKO systeem voor verwarming zal onderzocht moeten worden of het aanwezige riool systeem de hoeveel heden water aan kan als er gespoeld gaat worden

Hemelwater

Huizen ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug waar deze overgaat in het Gooimeer. Door haar ligging staan de lage delen van Huizen bekend als kwelgebied. Alle vijvers in de gemeente Huizen worden gevoed door kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug.

Binnen de Gemeente Huizen dient

waterberging in eerste instantie in de vorm van oppervlaktewater te worden gerealiseerd. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de LIOR, hoofdstuk 9. De bergingscapaciteit moet voor het plangebied minimaal 60 mm per m2 nieuwe of vernieuwde verharding zijn.

Indien het creëren van waterberging door middel van oppervlaktewater niet mogelijk is moet onderzocht worden in welke mate er via bovengrondse infiltratievoorzieningen voldoende berging kan worden gerealiseerd. De eisen hiervoor zijn opgenomen in de LIOR, hoofdstuk 7. Indien aangetoond kan worden dat bovengrondse berging niet mogelijk is mag ondergrondse berging toegepast worden. Indien hemelwater afgevoerd wordt op het oppervlakte water dient het HWA-stelsel een capaciteit te hebben van T=2 van Rioned. Indien gebruik gemaakt wordt van infiltratie dient het systeem ontworpen te zijn op tenminste T=10 van Rioned.

Afvalwater

Het systeem dient te voldoen aan de eisen uit de LIOR. Gezien de ligging zal het gebied een zelfstandig rioleringsgebied worden met een eigen gemaal. Hierbij dient in het stelsel tenminste 12 uur pendelberging aanwezig zijn. Indien WKO systemen gebruikt gaan worden dient het afvalwaterrioolstelsel hier op aangepast te zijn.

Spelen, sport en bewegen

Vanuit de nieuwe Speel-, sport- en beweegnota 'Sport en Spel verbindt!' wordt de komende jaren in de openbare ruimte o.a. ingezet op de volgende punten:

- Er worden meer mogelijkheden gecreëerd voor bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte.
- De buurtsportcoaches maken meer gebruik van de mogelijkheden van de buitenruimtes.
- We kijken samen met het Fysiek Domein naar het verbeteren van de formele en informele sport-, spel- en beweegmogelijkheden/aanleidingen in de wijken. Daarbij horen ook veilige wandel- en fietsroutes.

Sociale veiligheid

De openbare ruimte, zowel rondom de gebouwen als het parkeerterrein, moeten een sociaal veilige inrichting krijgen.

4.2 Mobiliteit

Duurzame mobiliteit

Binnen het plan wordt op schoon, slim en veilig vervoer ingezet. Bewoners parkeren binnen het plangebied, op een beloopbare afstand tot hun woning. Ook zijn er voldoende stallingsmogelijkheden voor de fiets en scooter in de gebouwen en in de openbare ruimte. In deze ontwikkeling wordt voor minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt voor elektrische voertuigen. We streven naar een veel groter aantal laadpunten in de collectieve fietsenstallingen om elektrische fietsen goed te kunnen bedienen. Om voorbereid te zijn op de toekomst worden (ondergrondse) voorzieningen aangebracht – middels een leidingdoorvoer voor oplaadpalen per parkeervak – om het aantal laadpunten te kunnen uitbreiden, naar 100% van de parkeerplaatsen. Dit geldt ook voor laadpunten voor de fiets en scooter.

Bereikbaarheid

Het plangebied is bereikbaar voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer via de Kalmoes. Deze wegen zijn erftoegangswegen (ETW) met een snelheidslimiet van 30 km/uur en vormen de verkeersontsluiting van het gebied. De rijbaanbreedte is dusdanig dat het verkeer hierop goed kan worden afgewikkeld.

Met de ambitie van ca. 35 woningen zal de hoeveelheid verkeer in de wijk met 150-180 motorvoertuigen per etmaal toenemen.

Op dit moment bedraagt het aantal motorvoertuigen in de Kalmoes 500 per etmaal. Dit extra aantal verkeersbewegingen is daarmee verkeerskundig verwaarloosbaar.

OV haltes dienen via bestaande routes toegankelijk te blijven.

De opzet van het hofje is vrij compact. Dit maakt dat de toegang en bereikbaarheid voor hulpdiensten expliciet moet worden onderbouwd door de initiatiefnemer. In het ontwerp moet aantoonbaar zijn dat brandweer en ambulance de woningen goed kunnen bereiken, inclusief de gevels en eventueel dakterrassen die in het ontwerp zijn voorzien zonder dat de stedenbouwkundige opzet hiervoor gewijzigd dient te worden. Er moet worden voldaan aan de geldende normen en draaicirkels voor hulpdiensten, conform NEN-normen.

Parkeren

Fietsparkeren

Fietsen is gezond en duurzaam. Daarom wordt het gestimuleerd. Een goede fietsparkeeroplossing bij de woningen is daarmee van belang. Bij de appartementen, kan het fietsparkeren aantrekkelijker geregeld worden door middel van een gemeenschappelijke, inpandige fietsenberging. Net als bij autoparkeren, moet ook hier aandacht zijn voor de mogelijkheden voor het opladen van fietsen. Daarnaast dient in de uitwerking van de plannen rekening te worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. Fietsverkeer kan via reguliere wegen afgewikkeld worden.

Autoparkeren

Het uitgangspunt is dat zowel voor auto- als fietsparkeren altijd voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormering of,

indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, aan de meest actuele beleidsregels.

Toegankelijkheid

Omdat een belangrijk deel van de doelgroep van het plan uit ouderen bestaat zal bij de uitwerking nadrukkelijk worden gekeken naar toegankelijkheid van de openbare ruimte. Zowel de wegen als paden als parkeerplaatsen worden zo ontworpen en uitgevoerd dat deze ook toegankelijk zijn voor mindervaliden. In de verdere uitwerking moet ook aandacht zijn voor de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten.

4.3 Duurzaamheid en milieu

Natuurtoets

De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbeheer. Een ecologische quickscan vooraf geeft aan met welke soorten en welke bescherming rekening gehouden moet worden, zodat de maatregelen tijdig ingepast kunnen worden.

Binnen het nieuwbouwproject wordt de biodiversiteit versterkt en worden de principes gehanteerd van natuurinclusief bouwen met ruimte voor flora en fauna.

Groen

Het groenstructuurplan 'Groenstructuur op hoofdlijnen' van de gemeente Huizen en het Bomenbeleidsplan zijn van toepassing.

In het Groenstructuurplan is het huidige groene gebied langs de watergang van de Huizermaat / Zuiderzee aangemerkt als onderdeel van de parken en parkways van Huizen. Deze groene structuur dient behouden te worden. De nieuwe bebouwing mag niet van invloed zijn op deze parkstructuur. Onderzocht wordt hoe de invulling van nieuwbouw en parkeren ingepast of vernieuwd kan worden in deze omgeving, waarbij na realisatie er een bio divers leefgebied is ontstaan voor mens, dier en beplanting.

Belangrijke onderdeel uit het Bomenbeleidsplan 2024 is het naleven van Handboek Bomen van Norminstituut bomen. Specifiek benoemen wij dat voorafgaand aan het project een Bomen Effect Analyse (BEA) moet worden opgesteld welke onderdeel

wordt van het op te stellen ontwerp en het opstellen van een Bomenwerkplan welke gericht is op het beveiligen en in stand houden van blijvende bomen in en rondom projectgebied ten tijde van de realisatie. Ook is het verstrekken van een kapvergunning en herplantplicht van toepassing, met betrekking tot te verwijderen opstanden voor de ontwikkeling van dit projectgebied.

Doorwerking ontwerp:

- Behoud van aanwezige bomen en bosplantsoen wordt zeer onwaarschijnlijk bevonden gezien de benodigde ophoging van het gebied en beperkt ruimte om werkzaamheden tot bebouwing uit te kunnen voeren.
- Kapvergunning en herplantplicht is van toepassing. Hiervoor dient de initiatiefnemer een plan op te stellen.
- Door het kappen van bomen en bosplantsoen en omvormen tot een andere functie, zoals deze nieuwbouwlocatie, is vergunning plichtig.
- Als benodigde groencompensatie niet voor 100% gerealiseerd kan worden in dit betreffende gebied dan zal overige ontbrekende percentage worden toegevoegd in de omsluitende wijken van dit ontwikkelgebied
- Oevers langs Huizermaat / Zuiderzee natuurvriendelijk vormgeven ter continuering van de groen-blauwe structuur welke door flora en fauna gebruikt wordt als zijnde leef, verblijf en voedselgebied met overige leefgebieden in Huizen

- Het ontwerp gaat uit van het vernieuwen van het groen in samenhang met het toevoegen van woningen. Een integrale ontwerp-opgave waarbij ook het parkeren en de collectieve buitenruimte om het gebouw en de entrees, wordt meegenomen.

Gezondheid

Onder de omgevingswet heeft het aspect gezondheid van gebouw en omgeving een belangrijke rol. In het ontwerp moet worden aangegeven hoe de gebouwen en de omgeving bijdragen aan de gezondheid van de bewoners en de gebruikers van het gebied. Voor de ontwikkeling van het gebied zijn de volgende kernwaarden belangrijk:

1. Creëer aantrekkelijke plekken voor iedereen

Aantrekkelijke plekken in de buitenruimte bieden mensen gelegenheid te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. Dit kan bijdragen aan meer beweging, een gezond gewicht, minder stress, vermoeidheid en eenzaamheid. Als plekken voldoende groen en water bevatten, worden de positieve effecten op gezondheid vaak nog verder versterkt. Zo bevordert het de sociale cohesie, psychische gezondheid en helpt het om te ontspannen en heeft het een concentratie verhogend effect. Bovendien helpen groen en water tegen hitteoverlast.

2. Zorg dat de leefomgeving bijdraagt aan een gezond gewicht

Voor een goede gezondheid is een gezonde leefstijl belangrijk. Een leefomgeving die

uitnodigt tot gezond gedrag draagt hieraan bij. Een beweegvriendelijke omgeving stimuleert bewegen en draagt bij aan zowel het verminderen van overgewicht als een betere lichamelijke en geestelijke gezondheid.
(Bron: Openbare ruimte - GGD Omgevingsadvies)

- Het hofje nodigt uit tot ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl.
- De openbare ruimte beschermt bewoners tegen een veranderend klimaat.
- Er zijn voor iedereen aantrekkelijke plekken.
- Bied voorzieningen om elkaar te ontmoeten, zoals bankjes en elementen die als informele zitplaats gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld trappen, brede paaltjes, etc.
- De openbare ruimte is toegankelijk voor mensen met een functiebeperking.
- Zorg voor gevarieerd groen met hoge biodiversiteit.
- Zorg voor groen bij de entrees van de gebouwen.

3. Gezonde gebouwen

Een gezond gebouw is aantrekkelijk, comfortabel en gebruiksvriendelijk. Het is prettig vertoeven voor gebruikers van alle leeftijdsgroepen en samenstellingen. Het gebouw nodigt uit en maakt het makkelijk om in beweging te komen. Tegelijkertijd is het gebouw toegankelijk voor gebruikers die minder mobiel zijn. In een gezond gebouw worden gebruikers zo veel mogelijk

tegen schadelijke invloeden beschermd, zo wordt er onder andere geen hinder door geluid en geur ervaren. Gebruikers hebben beschikking tot natuurlijk licht, maar kunnen ook verkoeling en beschutting tegen de hitte en UV-straling opzoeken. Er zijn ventilatiemogelijkheden en spuivoorzieningen. (Bron: Gezonde gebouwen in gezonde omgeving, Kansen via de Wet kwaliteitsborging GGD Fryslân, 8 februari 2024).

- De gebouwen nodigen uit tot ontmoeten.
- De gebouwen hebben een gezond binnenmilieu met eenvoudige ventilatiemogelijkheden.
- 3-30-300 norm
- De gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een functiebeperking.
- Passend woningaanbod voor verschillende doelgroepen.
- Voldoende levensloopbestendige woningen.
- Zorg voor natuurinclusieve gebouwen.

Geluidsbelasting

Onder de Omgevingswet (vanaf 1 januari 2024) gelden vernieuwde regels voor geluid bij woningbouw. De Wet geluidhinder is deels vervallen en de geluidregels zijn geïntegreerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het gemeentelijke Omgevingsplan. Gemeenten zijn nu primair verantwoordelijk voor het stellen van geluidsregels (via Omgevingsplan). Daarbij moeten zij zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies

aan locaties, waarbij geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) voldoende worden beschermd.

Voor nieuwe ontwikkelingen nabij wegen en enkele activiteiten gelden specifieke instructieregels. Ook het geluid van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving is van belang. Gemeenten moeten in hun afweging rekening houden met het aanvaardbaar geluidsniveau en kunnen lokaal maatwerk toepassen, mits onderbouwd. Er is meer ruimte voor gebiedsgericht beleid, maar ook een plicht om gezondheid en leefkwaliteit te waarborgen.

Bij het realiseren van een nieuwe woningen binnen het geluidaandachtsgebied van een weg, geldt een wettelijke verplichting om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Naast wegverkeer moet ook worden gelet op het geluid van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.

Bodem

De bodemkwaliteit moet passen bij de toekomstige functie van een locatie. Voor woningbouw betekent dit dat de bodem geschikt moet zijn voor een bodemgevoelig gebouw (gebouw waar langer dan 2 uur per dag mensen verblijven). Dit is belangrijk omdat toekomstige bewoners eventueel langdurig in contact kunnen komen met stoffen uit de bodem.

Er moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De uitkomst van het bodemonderzoek moet aantonen dat de

bodemkwaliteit voldoende veilig is voor de beoogde functie. Als dat niet zo is, moet de gemeente beoordelen of maatregelen (zoals sanering of gebruiksbeperkingen) nodig zijn voordat er gebouwd kan worden.

Luchtkwaliteit

Nieuwe woningbouwprojecten moeten worden getoetst aan de landelijke normen voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit betreft onder andere concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5})

In zogeheten aandachtsgebieden (waar de luchtkwaliteit onder druk staat) is toetsing verplicht. Buiten deze gebieden is toetsing alleen nodig als het project in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging (NIBM-regeling)

Geur

Het Rijk stelt voor aangewezen geurgevoelige gebouwen (o.a. woningen) specifieke regels. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente regelt in het Omgevingsplan welke gebouwen (in ieder geval woningen) en locaties beschermd zijn tegen onaanvaardbare geurhinder.

Ten aanzien van geur volgt de gemeente volgt de 'Beleidsregel beoordeling geurhinder milieubelastende activiteiten in provincie Noord-Holland 2024' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/710801>).

Er moet een beoordeling plaatsvinden van mogelijke geurproducerende activiteiten in de omgeving en de gevolgen hiervan ter plaatse van de nieuwe woningen.

De provincie verwacht in 2025 opnieuw de beleidsregel aan te passen, door aan te sluiten bij een nieuw nationaal beoordelingskader geur.

Afvalinzameling

Ruimtereservering voor toekomstige ondergrondse containers en bijbehorende rij routes dienen beschikbaar te zijn. Het aantal en de randvoorwaarden dienen vroegtijdig te worden afgestemd met het GAD. Het inpassen van de ondergrondse containers of een opstelplek om containers aan te bieden is integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

Energie en CO2 neutraal

Het project wordt dusdanig ontwikkeld dat er zo min mogelijk energie in de gebouwen wordt verbruikt en de benodigde energie zo duurzaam mogelijk opgewekt te worden. Het project wordt aardgasvrij door zo zuinig mogelijke nieuwbouw en duurzame energiebronnen te gebruiken. De gebouwen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Bouwen). Bij nieuwbouw wordt geen fossiele energie gebruikt (BENG2 = 0%). Is er energie nodig, dan komt die van duurzame bronnen (BENG3 = 100%). Een kansrijk energiepakket bestaat bijvoorbeeld uit zeer goede isolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht en zonnepanelen. Bovendien dienen maatregelen getroffen te

4.4 Procedure

worden om het risico op oververhitting bij nieuwbouwwoningen te beperken.

De initiatiefnemer moet bij het verder ontwerpen van de plannen, dus in een vroeg stadium van de planontwikkeling, rekening houden met de aansluitingen van de gebouwen (netcongestie). Trafostations, eventuele transportverdeelstations en overige bovengrondse en ondergrondse voorzieningen van netbeheerders dienen goed ingepast te worden in de omgeving. Hierbij dient onder andere rekening gehouden te worden met geluid en elektromagnetische velden.

Circulair

Het Nationaal Programma Circulaire Economie geeft richting. Het plan wordt zoveel als technisch en financieel mogelijk circulair uitgevoerd.

Borging plankwaliteit

De gemeente is eigenaar van de grond en zorgt voor een procedure waarbij bij verkoop van de grond de hoge kwaliteit van het Ruimtelijk kader geborgd is.

Selectie van een projectontwikkelaar

Een projectontwikkelaar zal geselecteerd worden door middel van een tenderprocedure. De selectie is steeds in overleg met de gemeente. Tijdens de selectie zal een motivatie op de belangrijke uitgangspunten van het plan worden gevraagd. Omdat er gestreefd wordt naar een samenhangende ontwikkeling en er nauwe afstemming tussen gebouwen en openbare ruimte moet plaatsvinden wordt ontwikkelaars gevraagd om een team te formeren met in ieder geval een architect en landschapsontwerper.

Welstand

Dit Ruimtelijk kader vormt het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen. Het Ruimtelijk kader wordt uiteindelijk vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota en vervangt daarmee de gebiedsgerichte criteria als toetsingscriteria.

Participatie en communicatie

De gemeente hecht er waarde aan om de omgeving van een ontwikkeling vroegtijdig te betrekken bij de planvorming en de gelegenheid te bieden om hierop te reageren. Daarom vragen we initiatiefnemers een communicatie- en

participatieplan op te stellen als onderdeel van de tender, waarbij het uitgangspunt is om in een zo'n vroeg mogelijk stadium met de buurt en belanghebbenden in overleg te gaan over hun initiatief. Door te informeren en te betrekken ontstaat er (hopelijk) meer draagvlak en kunnen ideeën, suggesties en meningen van de buurt en belanghebbenden worden meegenomen bij de verdere planvorming.

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het communicatie- en participatieproces. Echter gebeurt dit wel in afstemming met de gemeente. Hierbij gaan wij uit van tijdige en duidelijke communicatie via verschillende kanalen. Zo laten zij ook aan de buurt en belanghebbenden weten wat tijdens overleg(gen) is opgehaald en wat zij daarmee doen.

Uiteraard is de gemeente verantwoordelijk voor de formele communicatie rondom procedures en publicaties (o.a. ter inzagelegging, omgevingsplannen, etc.). Afhankelijk van de verdere planvorming kan de gemeente bij nieuws over het initiatief en/of project de gebruikelijke communicatiemiddelen en -kanalen inzetten, bijvoorbeeld de website (nieuws of een projectpagina), de gemeentepagina of via social media. De gemeentelijke communicatie-inzet wordt afgestemd met de initiatiefnemers.

Ontwerp en bouwproces

Wat betreft de bereikbaarheid van de locatie tijdens de bouwfase geldt dat er

geen overlast voor de bestaande woonwijk mag ontstaan door bouwverkeer. Een uitgebreid BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) is vereist vóór het verlenen van een omgevingsvergunning. Hierin moet het volledige logistieke bouwproces, inclusief fasering, opstelplaatsen voor kranen, werkverkeer en tijdelijke voorzieningen, helder zijn uitgewerkt.

Tot slot is het uitgangspunt dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het bouwrijp én woonrijp maken van het gebied. Hierbij is het essentieel dat alle fasen – van Structuurontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) tot Uitvoeringsontwerp (UO) – expliciet worden afgestemd en goedgekeurd door de gemeente, alvorens tot uitvoering over te gaan. De initiatiefnemer zal hiermee vanaf het begin rekening moeten houden in zijn planvorming en aanpak.



HOFJE IN HOUT

Ruimtelijk kader

Kalmoes-locatie, Huizen

Opdrachtgever:

Gemeente Huizen

Graaf Wichman 10, 1276 KB Huizen



Opgesteld door:

VOIDS strategy, urbanism & landscape

Schouwburgplein 34

3012 CL Rotterdam



Strategy
Urbanism
Landscape