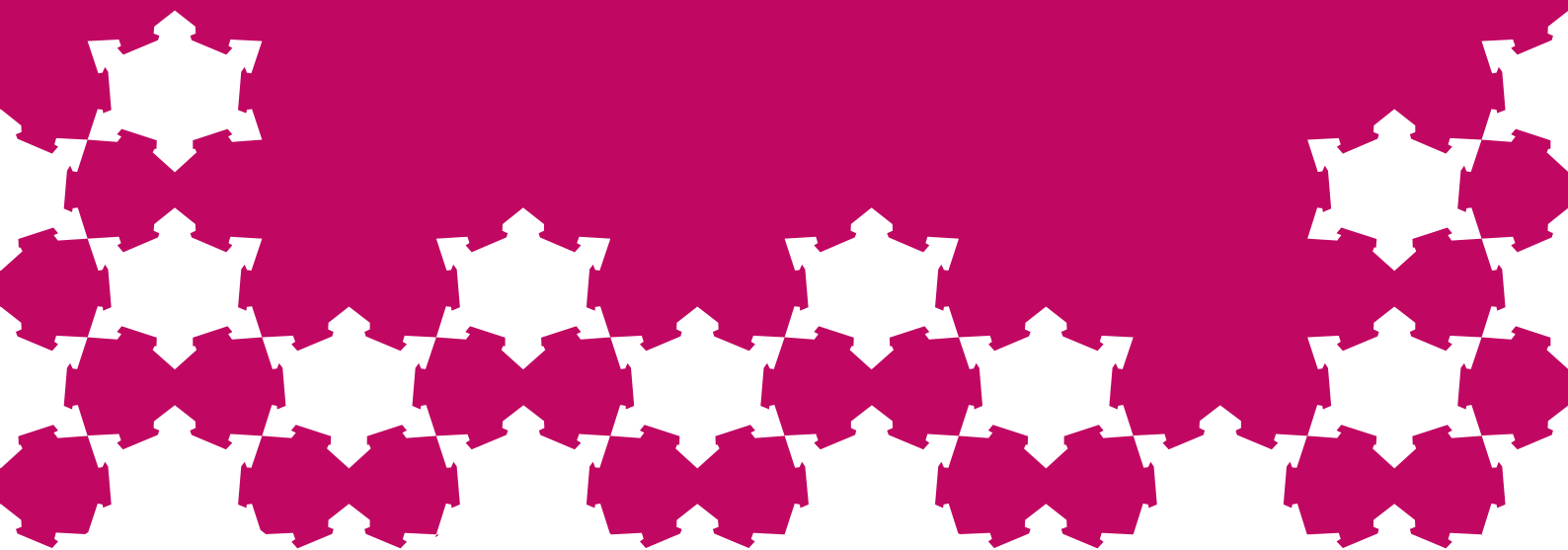


Passende Puzzelroute

Samenvatting van de opbrengst

3 juni 2022



Voorwoord

Beste buurtgenoten en geïnteresseerden,

Op dinsdag 19 en zaterdag 23 april 2022 doorliepen zo'n 170 mensen de Passende Puzzelroute. De meesten vulden daarna ook de online vragenlijst in. Zij benutten daarmee de gelegenheid om uitgebreider in te gaan op de modellen 'sociaal, vrije sector en woon-zorg' en wooncombinaties/carroussels die tijdens de route werden voorgelegd. Daarnaast ontvingen we online reacties van mensen die niet in de gelegenheid waren om deel te nemen aan de Passende Puzzelroute. Ook stuurden enkele buurtbewoners ons e-mailberichten en brieven om hun argumenten kracht bij te zetten.

Uw rijke inbreng geeft ons als Ontwikkelteam een veelkleurig beeld van wat betrokkenen bij de Emmalocaties wel en niet aanspreekt. Eensgezindheid is er in de overtuiging dat alles wat op de Emmalocaties wordt gebouwd kwaliteit moet hebben en de stijl van het Spiegel moet representeren. Of het nu gaat om vrije sector, sociale woningbouw of wonen met zorg. Gedeeld is ook dat u creativiteit verwacht van ons en het stedenbouwkundig bureau om een betere parkeeroplossing te vinden dan een parkeerdek.

Verder zal het niemand verbazen dat het spreekwoord 'zoveel hoofden, zoveel zinnen' zeer toepasselijk is. Diegenen die er op 19 of 23 april bij waren, hebben zelf kunnen ervaren hoe opvattingen uit elkaar kunnen lopen. Zo is het ruime speelveld voor de één noodzakelijk, voor de ander overbodig. Waar de één recht wil doen aan diversiteit, pleit de ander juist voor de aansluiting van functies. Eenzelfde referentiebeeld van een bouwstijl waardeert de één als prachtig en passend, de ander als foeilelijk en een stijlbreuk.

Van verschillende kanten is ons succes en wijsheid gewenst om de "lastige puzzel" te leggen en daarbij de stem van alle bewoners mee te laten wegen. U heeft ons op het hart gedrukt om de argumenten goed samen te vatten en terug te leggen bij de bewoners en geïnteresseerden. Dat doen wij met behulp van dit boekje.

Op basis van alle argumenten zullen wij onze afwegingen maken en 1 scenario uitwerken voor de 3 Emmalocaties. Dat scenario krijgt een plek in het concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Daarin komen ook de andere thema's aan de orde die tijdens de Passende Puzzelroute nog niet met de buurt zijn besproken, zoals spelen en ontmoeten, duurzaamheid, groen, biodiversiteit en deeleconomie. Het concept-SPvE krijgt u nog te zien met de uitnodiging om ook daar uw reactie op te geven. Meer over het proces leest u in dit boekje. Houd ook de Nieuwsbrieven in de gaten.

Hartelijke groet en graag tot de volgende keer,

Ontwikkelteam Emmalocaties



Leeswijzer

De samenvatting volgt de indeling van het aantekeningen- en naleesboekje dat deelnemers aan de Passende Puzzelroute kregen. Op deze indeling was ook de online vragenlijst gebaseerd.

Halte 1 – Samen ontwikkelen

Hier kunt u het filmpje bekijken waarin het Ontwikkelteam uitleg geeft over de Passende Puzzelroute. Ook leest u de antwoorden op veel gestelde vragen en informatie over het procesverloop.

Halte 2 – Bouwmaquette

Hier ziet u het speelveld en de 3 locaties die ontwikkeld worden: de Fortlaan, Slochterenlaan Noord en Slochterenlaan Zuid. U kunt de stedenbouwkundige toelichting nalezen van Atelier Dutch, het bureau dat het Ontwikkelteam ondersteunt: hoe is naar het gebied gekeken en hoe zijn de modellen 'sociaal, vrije sector en woon-zorg' tot stand gekomen?

Halte 3 – Locatiepuzzel

Hier is per locatie en per model 'sociaal, vrije sector en woon-zorg' samengevat wat wel en niet aanspreekt en waarom.

Halte 4 – Wooncarousel

Hier ziet u hoe de 6 wooncombinaties van 'sociaal, vrije sector en woon-zorg' worden gewaardeerd.

De samenvatting sluit af met een bloemlezing van wat bewoners het Ontwikkelteam willen meegeven.

Halte 1 Samen ontwikkelen

Projectleider Ard Bolks en wethouder Nico Schimmel toonden het [filmpje](#) van het Ontwikkelteam. Zij gaven deelnemers de gelegenheid vragen te stellen en lichtten het vervolgproces toe.

Veel gestelde vragen

In de Nieuwsbrief 'Ontwikkeling Emmalocaties' van 27 april 2022 is al aandacht besteed aan enkele veel gestelde vragen. Raadpleeg van tijd tot tijd gooisemeren.nl/emmalocaties voor het meest actuele overzicht van vragen en antwoorden.

1. Is het ook mogelijk om woontypen op de drie locaties zelf te mixen?

Het is niet goed mogelijk verschillende woontypen te mixen op de locaties zelf. De reden daarvoor is enerzijds de omvang van de locaties (die staan ca. 20 woningen toe) en anderzijds de betaalbaarheid van de opeenstapeling van ambities, zoals ondergronds parkeren onder de vrije sector appartementen, hogere energieprestaties, evt. houtbouw, circulair inkopen en bouwen binnen beschermd dorpsgezicht passend in het straatbeeld (dat heeft relatief hoge bouwkosten tot gevolg). Ook overhead/plankosten spelen een rol.

2. Is er een financieel kader en hoe weegt dat mee bij de keuze voor een model?

In de Projectopdracht die de gemeenteraad vaststelde staat opgenomen dat de Emmalocaties voor de gemeente op zijn minst budgetneutraal ontwikkeld worden. Alle carrousels voldoen aan dit criterium én geven natuurlijk invulling aan de ambities uit de Projectopdracht. Iedere euro is alternatief aanwendbaar en het is dus ook niet zo dat we de euro's die we daarna nog overhouden onnodig opmaken. Het Ontwikkelteam biedt het gemeentebestuur een Stedenbouwkundig Programma van Eisen aan conform de Projectopdracht en deze is voorzien van een financiële onderbouwing. De gemeenteraad hakt uiteindelijk de knoop door.

3. Hoe zit het met het aantal en type woningen, koop of huurprijs en de doelgroepen?

De Emmalocaties bieden gezamenlijk ruimte aan ca. 60 woningen, waarvan ca. 20 in combinatie met zorg worden aangeboden. Het exacte aantal staat nog niet vast, maar de toekomstige plannen moeten passen binnen de kaders die in het SPvE worden opgenomen. Daardoor kunnen het er niet opeens veel meer worden. Over huur of koop in de vrije sector heeft het Ontwikkelteam geen uitspraken gedaan en voor het middensegment is in de huidige modellen geen ruimte gereserveerd. Prijzen van de vrije sector woningen zijn nog niet bekend, de sociale huurwoningen en de woon/zorg woningen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens is in 2022 een netto huur van € 763,47 per maand. De Projectopdracht legt de focus op ouderen, o.m. in combinatie met de doorstroombehoefte uit de buurt. Daarnaast moet er een plek komen voor tenminste één woon-zorg initiatief. Qua

duurzaamheid zullen er voorwaarden worden gesteld in het SPvE, waaraan toekomstige ontwikkelende partijen moeten voldoen. Houtbouw wordt door het Ontwikkelteam daarbij serieus overwogen.

4. Hoe zit het met het woon/zorg onderdeel?

In de Projectopdracht is opgenomen dat er tenminste één woon/zorg initiatief een plek krijgt op de Emmalocaties. Het gaat dan om een vorm van wonen met (gedeeltelijke) zorg. Om appartementen die in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Het Ontwikkelteam maakt geen keuze voor het type zorg of voor een specifieke organisatie. Wel is 'uitnodigend' een uitgangspunt. Het betekent dat het initiatief in verbinding moet staan met de buurt en haar bewoners.

Het Ontwikkelteam is er nog niet over uit hoe het woon/zorg initiatief in te kaderen in het SPvE. Er is tot nu toe vooral gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid op de drie locaties, mede op basis van uitgangspunten die verschillende initiatieven vrijblijvend met het Ontwikkelteam hebben gedeeld.

5. Wat wordt de invulling van het groen en spelen?

Het speelveld blijft een openbaar toegankelijk gebied, bedoeld voor ontmoeting en spel voor alle leeftijden. De exacte invulling daarvan volgt in een later stadium, wanneer we precies weten wat er gebouwd gaat worden. Het is wel de bedoeling dat de Emmaschool van het speelveld gebruik kan blijven maken.

Uitgangspunt voor het SPvE is dat de grote bomen blijven staan. Er is niet specifiek ruimte gereserveerd voor bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin of collectief project. Dat hangt erg af van het uiteindelijke ontwerp en is ook een onderdeel waar toekomstige ontwikkelende partijen zich bijvoorbeeld mee kunnen onderscheiden.

6. Hoe hoog wordt er precies gebouwd, ook met het oog op de woningnood? Wordt er rekening gehouden met de schaduwwerking op bestaande bouw?

De modellen gaan allemaal uit van drie bouwlagen (begane grond, 1^e en 2^e verdieping) waarbij de derde bouwlaag een kap-vorm aanneemt. Alleen op de Slochterenlaan Noord is bij het vrije sector model gedeeltelijk een vierde bouwlaag (3^e verdieping met kap-vorm) toegepast. In alle gevallen is rekening gehouden met de schaduwwerking op bestaande bouw en wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het omliggende straatbeeld. Ook in het Spiegel is hoogbouw denkbaar, maar in de Projectopdracht is de bouwhoogte grotendeels beperkt tot 3 bouwlagen, wat een sterke wens is van veel omwonenden.

7. Hoe wordt er gedacht over het parkeren?

In de Projectopdracht staat dat de Emmalocaties dienen te voldoen aan het parkeerbeleid [link] van de gemeente Gooise Meren. In het bijzonder betekent dit voor de Emmalocaties dat het de eigen broek ophoudt: de parkeervraag moet in hetzelfde plangebied gerealiseerd worden en niet afgewenteld worden op de omliggende buurt. Ook staat er in de opdracht dat

de Emmalocaties een plek moeten worden waar de deeleconomie wordt gestimuleerd. Het meest vanzelfsprekende voorbeeld daarvan is de deelauto, zeker met het openbaar vervoer in de buurt. De uiteindelijke parkeeroplossing moet dus passen binnen de kaders van de Projectopdracht en wordt in het SPvE goed onderbouwd.

8. Hoe zit het met de technische haalbaarheid van de modellen?

Alle gepresenteerde modellen zijn technisch haalbaar, o.a. wanneer het gaat om bodemverontreiniging, waterhuishouding, gasleidingen, riolering en uitvoering tijdens de bouw. En het blijft een punt van aandacht tijdens de verdere planvorming.

9. Hoe wordt de inbreng van deelnemers gewogen?

Op basis van alle inhoudelijke argumenten zal het Ontwikkelteam een afweging maken en één scenario uitwerken voor de drie Emmalocaties. Dat is niet hetzelfde als 'meeste stemmen gelden' en die modellen worden het. Het scenario krijgt een plek in het concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). De modellen die in het scenario gebruikt worden zullen ongetwijfeld nog geoptimaliseerd worden en afwijken van wat er nu getoond is.

In het SPvE komen ook de andere thema's aan de orde die tijdens de Passende Puzzelroute nog niet met de buurt zijn besproken, zoals spelen en ontmoeten, duurzaamheid, groen, biodiversiteit en deeleconomie. Het concept-SPvE krijgt u nog te zien met de uitnodiging om ook daar uw reactie op te geven.

10. Hoe verhouden de modellen zich tot het huidige bestemmingsplan?

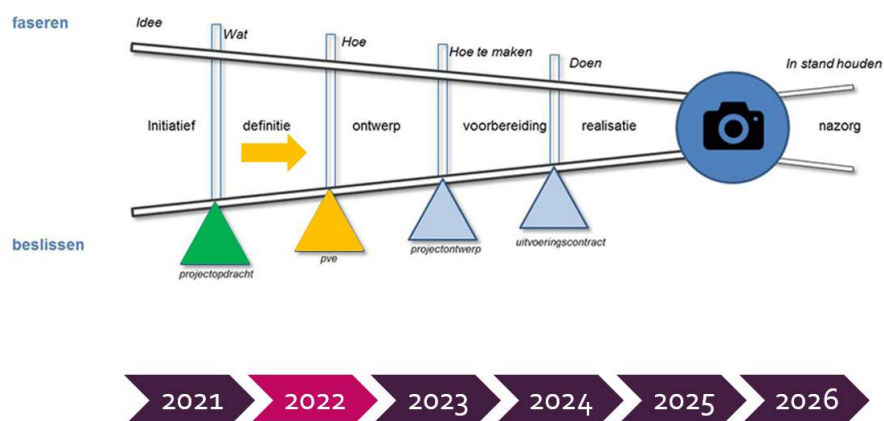
Alle modellen die zijn gepresenteerd zijn strijdig met het huidige bestemmingsplan 'Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010'. Deze vindt u digitaal op ruimtelijkeplannen.nl.

Op de Fortlaan rust nu nog een maatschappelijke bestemming voor bijvoorbeeld een school en op de Slochterenlaan rust op het noordelijke deel en het speelveld nog een bedrijfsbestemming. Op Slochterenlaan zuid rust een groen bestemming. Dit betekent dat voor de uitvoering van de plannen alle bestemmingen eerst gewijzigd moeten worden.

Het vervolg

Veel mensen gaven aan de zorgvuldigheid te waarderen waarmee tot dusver is gecommuniceerd over de voortgang. Goed blijven communiceren is een veelgehoorde wens, die het Ontwikkelteam zonder meer ter harte neemt.

Tijdens de Passende Puzzelroute lieten we dit procesplaatje zien.



Overzicht projectfases

Dit kunt u verwachten.

Het duurt nog zeker een paar jaar voordat er gebouwd kan worden. Er moeten nog belangrijke stappen worden gezet. We bevinden ons nu bij de gele pijl. Deze pijl staat voor het (participatie)proces dat gedurende 2021 en 2022 plaatsvindt om te komen tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (definitiefase). Daarna volgen de ontwerp-, voorbereidings- en realisatiefase.

Het Ontwikkelteam komt ongeveer elke drie weken bij elkaar, met uitzondering van de zomerperiode. Na iedere bijeenkomst deelt het Ontwikkelteam via de nieuwsbrief waar op dat moment aan gewerkt wordt. Na de zomer van 2022 wil het Ontwikkelteam u raadplegen over het concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat er dan ligt. Dit concept-SPvE wordt in het vierde kwartaal van 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Grofweg duurt iedere stap één jaar. In 2025 hopen wij dat de bouw grotendeels is afgerond en we een foto kunnen maken van het eindresultaat.

Halte 2 Bouwmaquette

De modellen zijn gemaakt voor 3 locaties: de Fortlaan, Slochterenlaan Noord en Slochterenlaan Zuid. Alle drie de locaties zijn gelegen in het Spiegel binnen het beschermde dorpsgezicht.



Plankaart met de 3 ontwikkellocaties en de legenda

Tijdens de Passende Puzzelroute gaven de stedenbouwkundigen van Atelier Dutch de volgende toelichting bij de maquette:

- In opdracht van het Ontwikkelteam zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Emmalocaties vertaald naar 'ruimtelijke randvoorwaarden'. Gekeken is naar bebouwingsdichtheid en bouwhoogte in de omgeving, rooilijnen, ondergrondse kabels en leidingen (gasleiding), oriëntatie op de openbare ruimte, ontsluiting van de kavels enzovoort.
- Er zijn drie ruimtelijke principes om bebouwing toe te voegen op de Emmalocaties:
 - 1) 'de straat volgend' met bebouwing in een rooilijn en georiënteerd op de straat. Zo zijn op dit moment de meeste woningen in Het Spiegel geplaatst;
 - 2) bebouwing die als het ware op de locatie een nieuwe 'woonhof' maakt en zo een nieuwe ruimtelijke typologie toevoegt aan Het Spiegel;
 - 3) een 'solitair gebouw', een samengesteld volume die zo een 'appartementenvilla' maakt.
- Per locatie wordt één type woning voorgesteld. Zoals bij halte 1 werd aangegeven, is het namelijk niet goed mogelijk om verschillende woontypen te mixen op de locaties. Dat heeft te maken met:

- o de omvang van de locaties (die staan ongeveer 20 woningen toe);
- o de betaalbaarheid van de opeenstapeling van ambities, zoals ondergronds parkeren onder de vrije sector appartementen, hogere energieprestaties, eventuele houtbouw, circulair inkopen en bouwen binnen beschermd dorpsgezicht (dat heeft relatief hoge bouwkosten tot gevolg)
- o overhead/plankosten spelen een rol.

Het betekent dat de keuze voor vrije sector woningen op één locatie leidt tot de keuze voor een woon/zorginitiatief of sociale huurwoningen op de 2e locatie. De 3e locatie wordt dan ingevuld met het overblijvende woontype. Dit noemen we de **carousel**.

- Per locatie is een model met vrije sector woningen, woon/zorg woningen en sociale huurwoningen ontwikkeld. Volgens het principe van de carousel kunnen 6 verschillende combinaties worden gemaakt.



De stedenbouwkundigen maakten inzetstukken voor in de maquette. Iedere kleur staat voor een woontype. Ter plekke werd gepuzzeld met de verschillende modellen per locatie en de mogelijke combinaties van vrije sector, sociale huur en woon/zorg.

De omliggende bebouwing is op schaal in de maquette gezet. Alle bomen op of direct rond de locaties zijn in de maquette opgenomen, evenals de plek voor het speelveld. De maquette heeft een schaal 1:200, dus elke centimeter in de maquette is in werkelijkheid 2 meter.

Halte 3 Locatiepuzzel

Per locatie en per model 'sociaal, vrije sector en woon-zorg' is samengevat wat wel en niet aanspreekt en welke argumenten worden ingebracht. De aspecten in de blauwe kolommen zijn ingebracht door de deelnemers aan de Passende Puzzelroute. Ze staan in volgorde van 'het meest ingebracht door de verschillende groepen'. Online zien we dat de aspecten worden bekrachtigd en verder ingekleurd. Voor de leesbaarheid hebben we er korte verhaaltjes van gemaakt die de essentie weergeven van wat naar voren is gebracht.

Fortlaan - Sociaal (D)



Spreekt aan, omdat

- **Het een combinatie is van sociaal en vrije sector**
- **Het een luxe uitstraling heeft, het een prima stijl is voor sociaal**
- **Het een harmonisch geheel is**
- **Sociaal goed is voor een mix van bewoners in de buurt**
- **Sociale woningbouw hier prima kan, maar wel in een andere uitvoering**

Spreekt niet aan, omdat

- Het **parkeerdek** overlast geeft voor omwonenden, geen privacy door inblik in tuinen, lichtvervuiling, geluidsoverlast, lelijk, hangjongeren
- Het niet past in het **beschermd dorpsgezicht**, het geen mooie bouwstijl is
- De **verkeersintensiteit** met 34 parkeerplaatsen enorm toeneemt (NB hoeveel auto's nodig bij sociale bouw?)
- De 2 woningen vrije sector niet passen nabij het **rioolpompstation** > trillingen
- Sociale woningbouw **niet past in de buurt**
- Sociaal beter past in de buurt van het **station**
- Sociale woningbouw raar is tussen alleen vrije sector en beschermde monumenten
- Sociale bouw op **dure grond** niet logisch is > minder geld voor materialen
- 2 woningen vrije sector niet voor doorstroming zijn uit de buurt > die willen naar een appartement

Online

Mooi dat er aandacht is voor sociaal. En om voor de diversiteit sociaal en vrije sector te combineren, een mix van een doorsnee samenleving te creëren. Op de Slochterenlaan zijn al sociale huurwoningen, dus goed om te spreiden voor de sociale cohesie.

Sociale woningbouw is niet logisch in een buurt van vrije sector, verder van het station. Het is een te dure locatie voor sociale woningen. Integratie is een nobel streven, maar het bevordert niet de gewenste doorstroming in de buurt. De bouwstijl past niet bij het beschermd dorpsgezicht. Parkeren onder een dek wordt lelijk op deze plek, kan overlast veroorzaken en geeft privacy problemen.

Fortlaan - Vrije sector (A)



Spreekt aan, omdat

- **Het ontwerp, de stijl mooi is en past in het Spiegel > klassieke architectuur, lijkt op oude schoolgebouw**
- **Vrije sector goed past bij deze locatie/doelgroep/ woonsetting, verder weg van het spoor, niet in de buurt van ander wooncomplex, rust, ruimte voor groen**
- **Dit ontwerp de minste ruimte in beslag neemt > oppervlakte kavel, veel smalle straten er omheen passen bij straatbeeld**
- **Het volume en m² goed is**
- **Vrije sector op deze locatie het meeste oplevert; vrije sector bij vrije sector**
- **Vrije sector hier heel belangrijk is i.v.m. doorstroming senioren**
- **Parkeren ondergronds is > minder geluidsoverlast, meer groen**

Spreekt niet aan, omdat

- De **stijl** niet past in de omgeving: klomp stenen, geen eigen tuin, te pompeus, te hoog, te dicht op woningen
- De **appartementen te groot** zijn
- **Vrije sector te groot is en te veel m² beslaat**

Online

Het past volledig in de omgeving, meeste grondoppervlak voor de grootste appartementen. De plaatsing midden op het perceel is vergelijkbaar met het Emmagebouw. De goede ligging maakt een tuin rondom mogelijk. Alle bomen kunnen blijven staan. Demografisch is de aansluiting zeer waarschijnlijk natuurlijker dan het sociale en woon-zorgprogramma. Het bevordert de doorstroming uit gezinshuizen. Iets verder van het station wat rustig is. Economisch leveren appartementen hier het meeste op. Het verschaft budget om ondergronds parkeren mogelijk te maken. Het geeft de minste verkeersdruk.

Gebruik het geld dat de vrije sector opbrengt om bijv. op alle plekken ondergronds parkeren mogelijk te maken.

Het zorgt niet voor diversiteit en integratie. Er wordt nu uitgegaan van zeer ruime appartementen. Zorg voor een combinatie van kleine en grote appartementen. Het is ongepast om in deze tijd mega dure appartementen te bouwen. Het is te massaal. Er zijn geen eigen tuinen.

Let op dat omwonenden geen schade/extra waterlast ondervinden van ondergronds parkeren.

Fortlaan -Woon-zorg (C)



Spreekt aan, omdat

- **Het goed is voor de mix van bewoners in de buurt**
- **Er veel groen is, rust**
- **De positie van het gebouw goed is**
- **De bouwstijl best OK is**
- **Kleine appartementen aantrekkelijk zijn**
- **Er minimaal verkeer door de straatjes hoeft te rijden > veiligheid**
-

Spreekt niet aan, omdat

- Het **ontwerp** niet past bij het straatbeeld, beschermd dorpsgezicht, niet mooi is
- Er **niet ondergronds** geparkeerd wordt, de parkeerdruk te hoog is
- Woon-zorg beter bij het **station** kan > bezoek
- Het qua **functie** niet logisch is in een woonbuurt > verkeersdruk i.v.m. zorghulp
- Het verder weg is van **winkels, voorzieningen**
- De appartementen **groter** mogen, zodat er ook een echtpaar kan wonen

Online

Het principe is mooi om woon-zorg te combineren met een bestaande woonwijk. Deze locatie heeft met de Emmaschool altijd een functionele invulling gehad. Het is belangrijk om die functionaliteit midden in de wijk te behouden. Als de sociale functie ook voor niet-bewoners is, voegt dat iets toe voor de buurt. Voor de buurt waarschijnlijk minder bedreigend dan sociale woningbouw.

Het is verder van het centrum en het station. En je kunt hier niet op de speelplek kijken. Het is niet logisch in een woonbuurt. Het wordt een woon/werklocatie, waar personeel en bezoekers komen en gaan. Dat levert verkeersintensiteit en parkeerdruk op.

Slochterenlaan Noord - Sociaal (H)



Spreekt aan, omdat

- De locatie goed is bij het OV
- Het ontwerp mooi is, passend in het straatbeeld, esthetisch de mooiste sociale oplossing, past bij de burens, licht en speels, luchtige bouw, leuk blok dat hier past, goede stijl, doet denken aan Sandtmannlaan
- De schaarse ruimte optimaal gebruikt wordt, het stedenbouwkundig goed inpasbaar lijkt
- Het volume en de plaatsing goed zijn, het qua functie/ligging aansluit bij bestaande bouw, past op Slochterenlaan Noord
- Sociale woningbouw op deze plek het beste past, sociaal bij sociaal
- Sociale appartementen nodig zijn en hier de meeste ruimte beschikbaar is voor dit programma
- De speelweide het liefst bij sociale woningen ligt
- De buitenruimte passend is en besloten, het idee van een hofje aanspreekt
- Er genoeg parkeerplek is

Spreekt niet aan, omdat

- De stijl niet past bij het Spiegel, vakantiewoningen, te goedkoop, lelijk (Amerikaans hotel), te Scandinavisch
- Sociaal niet bij sociaal moet > mengen
- Ik me zorgen maak over uitzicht op hoge muur
- Het te veel woningen zijn op een klein oppervlak
- Het parkeerdek niet gewenst is (maakt benedenverdieping donker)

Online

De ligging is uitstekend: mooie ruimtelijke opzet, dicht bij het OV en het dorpscentrum en speelruimte voor de deur. Het past bij de naburige bebouwing. De bouwhoogte is prima, de uitstraling vriendelijk. Ruim en speels opgezet. De meeste woningen kunnen hier gerealiseerd worden met kleine appartementen voor kleine huishoudens. Een mooie aanvulling op sociale bouw die er al is. Hier is het 'Knarrenhof-idee' mogelijk. Een tuin kan verbindend werken. Een parkeerdek heeft hier het minst effect op de privacy van omwonenden, omdat het perceel omringd is door groen en straten. Het parkeren kan ook zonder parkeerdek worden ingeweven.

Sociale woningbouw op deze plek komt de diversiteit niet ten goede, want dit gedeelte van de wijk is al voorzien van sociale huurwoningen. Een parkeerdek is niet wenselijk: direct omwonenden zullen overlast ervaren op het gebied van privacy, geluid en licht. De bouwstijl is een stijlbreuk met de omringende omgeving.

Slochterenlaan Noord - Vrije sector (E)



Spreekt aan, omdat

- **Het een prachtig complex is, goed passend in het Spiegel, mooi ruimtelijk, aantrekkelijk met 2 vrije blokken, stijlvol**
- Er ondergronds **geparkeerd wordt**
- **Het een groene vibe geeft, de mogelijkheid heeft van een gezamenlijke tuin**
- **De grootte van de woningen goed is**
- **De ingang van het verkeer top is**
- **De ligging bij het OV gunstig is**
- **De hoogte hier goed kan (sluit aan bij bouwhoogte appartementen)**
- **Elk appartement een balkon heeft**
- **De zonligging van terras/balkon goed is**
- **Er relatief veel vrije sectorwoningen kunnen komen met een mooie omgeving**
- **De hoeveelheid appartementen een Knarrenhof mogelijk maakt**

Spreekt niet aan, omdat

- Er **minder groene ruimte/speelruimte** lijkt over te blijven, het speelveld in beslag wordt genomen
- De **stijl** minder aanspreekt dan A, te massief, te massaal voor deze plek, te hoog > max 3 lagen, ik niet wil wonen in een modern kloostergebouw
- 120m² **te groot** is
- Ik me zorgen maak over uitzicht op **hoge muur**, de hoogte zon en licht wegneemt van onderste woonlagen flat overkant
- Het **moeilijk inpasbaar** lijkt met uitzicht vanuit het complex, niet aansluit bij bestaande bebouwing, ik dit nooit zou kopen bij zo'n hoge flat
- Het **zonde van de ruimte** is
Ik een **balkon/terras** mis

Online

Ruime opzet, twee mooie volumes die ademen, prachtige entree voor de wijk. Het speelveld kan goed aansluiten op het groene binnenterrein tussen de twee gebouwen. Parkeren ondergronds. Mogelijkheden om te variëren met woonoppervlakten.

Het is jammer dat de grootste ruimte wordt gebruikt voor de vrije sector. Het is zonde om dure woningen te plaatsen tegenover een flatgebouw. Voor dat uitzicht koop je geen huis in het Spiegel. Waar blijft de 2.000m² speelruimte? De bouwstijl is blokkerig en neemt veel ruimte in. Het is een lelijk gebouw op de minst geschikte locatie voor de vrije sector.

Slochterenlaan Noord - Woon-zorg (G)



Spreekt aan, omdat

- **Het een leuk hof is, de bouw mooi, speels en luchtig is, stijlvol, geborgenheid, mensgericht**
- **Het nabij het station is**
- **De infrastructuur het makkelijkst is > goed bereikbaar voor personeel**
- **Het dicht bij het centrum is**
- **Woonzorg qua ontsluiting en functie aansluit bij bestaande bouw**
- **Woonzorg afwisseling biedt**

Spreekt niet aan, omdat

- **Het geen Spiegelstijl is**, lelijk gebouw, contrast met bestaande bouw, té Almere
- **De ruimte** niet optimaal wordt benut
- **Woon-zorg** beter past bij **Zuid**
- **Het heel veel m²** zijn per woning
- **Ik me zorgen maak over het uitzicht** op een hoge muur
- **De bebouwing** te dicht is op de straat

Online

De plek is gunstig dichtbij het station en het speelveld. Het stimuleert de zelfredzaamheid voor de doelgroep. Het u-ontwerp, een hofje past goed bij woon-zorg. Veilig, open, licht, veel buitenruimte. Het sluit aan op de bestaande bebouwing en er zijn voldoende parkeerplekken.

De kostbare m² kunnen beter worden benut voor sociale woningbouw. Het is een gesloten blok met de rug naar het parkje.

Slochterenlaan Zuid - Sociaal (L)



Spreekt aan, omdat

- **Het** volume en de plek **mooi** zijn
- **Het dicht bij het OV** is
- **Er veel groen is door de speelplaats**
- **Er geen parkeerdek is**

Spreekt niet aan, omdat

- Het een **lelijk** gebouw is (met parkeerplaatsen ervoor > auto's vrij in het zicht)
 - Dit de **minste plek** is voor sociale huur > meer appartementen i.v.m. woningnood
 - Het een te **massaal** gebouw is
 - **Parkeren** boven de grond is
- De **plaatsing** van sociale woningen zo dicht mogelijk moet zijn bij 2-lagen aan Zwarteweg

Online

Een goede locatie voor sociale 55+woningen. Dichtbij het OV en het dorpscentrum. Het gebouw past in de omgeving. Een pluspunt is dat er geen parkeerdek is.

De plek is klein waardoor er te weinig sociale woningen gebouwd kunnen worden. De bouwstijl is lelijk. En waar moeten bezoekers parkeren?

Slochterenlaan Zuid - Vrije sector (I)

1



Vrije Sector
10 appartementen
105 m² woonoppervlak/app.
17 p.p. ondergronds



Spreekt aan, omdat

- **Het goed past in de omgeving,** Spiegelwaardig, qua hoogte het beste op deze plek
- **Het past bij het straatbeeld**
- **Je kleinschalig woont in het groen**
- 105m² groot genoeg is voor 1 of 2 personen
- **Vrije sector een kleiner oppervlak heeft**
- Parkeren ondergronds is

Spreekt niet aan, omdat

- Dit de minste plek is voor vrije sector, gezien de **woningnood**, er **behoefte aan woonzorg + sociale woningbouw** is, de ruimte beter benut kan worden voor sociaal
- Er te weinig vrije sector is, **te weinig appartementen**
- De woningen **te klein** zijn voor doorstroming uit de buurt
- Vrije sector **± 120m²** moet zijn, te klein, geen variatie in woonoppervlakte binnen het gebouw
- Het te klein is voor **Knarrenhof**, geen gezamenlijke tuin
- De appartementen **geen eigen tuin** hebben
- Er meer **geluidsoverlast** is van het spoor
Het **gebouw te groot** is

Online

Prima plek voor kleinere appartementen voor doorstromers. Er is al sociale woningbouw in deze buurt, dus vrije sector komt de diversiteit ten goede. Parkeren onder de grond.

Het zijn maar weinig appartementen, te klein voor vrije sector. Terwijl senioren hier juist meer van willen zien. Door het kleine aantal wordt ondergronds parkeren erg duur. Nabij spoor is voor deze doelgroep waarschijnlijk eerder een min dan een plus.

Slochterenlaan Zuid - Woon-zorg (K)



Spreekt aan, omdat

- **Het ontwerp prachtig is, samenvallend met het groen, op hoeklocatie, mooiste woon-zorgoplossing van de 3, top, bouwstijl des Spiegels**
- **Zorg dichtbij het station zit**
- **De ruimte het meest optimaal gebruikt wordt > het aantal appartementen, woon-zorg-complex op de kleinste locatie > biedt zorgverleners overzicht**
- **Woon-zorg het dichtst bij het centrum/dorp/ winkels zit, hier het meest te beleven is**
- **Het speelterrein ernaast zit**

Spreekt niet aan, omdat

- **Het veel woon-zorg is irt vrije sector**
- **Het gebouw te groot is**
- **Parkeren bovengronds is**

Online

Past qua bouw en volume goed op deze plek. Levendige locatie met belevingswaarde, dichtbij het station, winkels en het speelveld. Door woon-zorg hier te situeren kan het grootste aantal woningen worden gerealiseerd. Het is mooi als er op de plek waar voorheen de basisschool stond, opnieuw een gebouw komt met een maatschappelijke functie.

De parkeernorm is te hoog voor de doelgroep.

Halte 4 Wooncarrousel

Deelnemers aan de Passende Puzzelroute gaven hun positieve waardering voor wooncombinaties van 'sociaal, vrije sector en woon-zorg' door er 'sterren' bij te plakken. Dat levert het volgende overzicht op.

GROEP ⇒	Di 1	Di 2	Di 3	Di 4	Za 1	Za 2	Za 3	Za 4	Za 5	Za 6	Za 7
CARROUSEL ↓											
1 = AGL 196 'sterren' 25%	34	3	31	6	42	9	33	1	9	18	10
2 = AHK 277 'sterren' 35%	17	26	14	25	○	43	46	32	8	4	62
3 = CEL 51 'sterren' 7%	1	25	○	10	○	○	○	○	5	10	○
4 = CHI 58 'sterren' 7%	6	3	5	5	○	○	○	22	6	2	9
5 = DEK 110 'sterren' 14%	8	4	21	25	18	2	○	11	2	13	6
6 = DGI 93 'sterren' 12%	22	3	11	12	○	6	5	4	12	7	11

Online zijn de sterren als volgt geplaatst.

Carrousel:	1	2	3	4	5	6
Aantal 'sterren'	115	236	19	47	62	79
%	21%	42%	3%	9%	11%	14%

Bloemlezing: dit geven bewoners het Ontwikkelteam mee

Ga in zee met de
juiste architecten

Behoud de
groene omgeving
en de bomen

Neem aandachtspunten
mee bij de bouw:
voorkomen van schade
aan omliggende huizen,
hoge grondwaterpeil

Kom met een
alternatief voor een
parkeerdek

Succes, wijsheid,
plezier bij het
vormgeven van deze
lastige puzzel

Zorg dat de bouwstijl past
bij het Spiegel, dus óók de
Slochterenlaan

Weeg de stem van
álle bewoners mee

Bouw niet
hoger dan we
afspraken

Vat alle argumenten
goed samen, zodat we
weten hoe de definitieve
keuze tot stand komt

Blijf bewoners en
omwonenden goed
betrekken bij het hele
proces

Stel veiligheid voorop >
onderzoek de
verkeersdoorstroming

Bedenk een creatieve
oplossing voor
parkeren
(gecombineerd
ondergronds,
parkeernorm,

Tot slot

Deze samenvatting is ontleend aan veel materiaal. Wilt u zich verdiepen in 'alles' wat er is opgeschreven tijdens de Passende Puzzelroute en aan antwoorden is gegeven op de online vragen? Stuur een e-mail naar emmalocaties@gooisemeren.nl. Vanzelfsprekend kunt u op dit adres ook terecht met vragen over het project.