

# GROENLINKS

## MOTIE

Raadsvoorstel: Herontwikkeling 'locatie Bogermanschool' raadsvoorstel 2014 – 039

Onderwerp: alternatieve inpassing appartementencomplex

De raad van de gemeente Houten in de vergadering bijeen op 10 juli 2014

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders nr. 2014 – 039
- Gehoord: de bespreking in de RTG op 24 juni jl. en de door het Platform omwonenden Bogermanschool en de Bron (POBB) en stichting woongemeenschap het Oude Dorp verstrekte aanvullende informatie.

Overwegende dat:

- de Raad op 13 november 2012 een amendement heeft aangenomen waardoor beslispunt 1 werd gewijzigd in: *“Criteria uit de Kwaliteitsleidraad veranderlocaties Houten Noord (2009-0148) en “Visie Oude Dorp” zijn het uitgangspunt voor een mooie, duurzame woonlocatie.”*
- een appartementencomplex, geplaatst dicht bij de weg, met een volume van 88 meter lengte, 20 meter diepte en 11 meter hoogte een grote afwijking vormt van de genoemde criteria en van de in de visie gestelde randvoorwaarden;
- Het gezien alle reacties wenselijk is aanvullend te onderzoeken of alternatieven mogelijk zijn, waardoor het bouwvolume – met inachtnaam van de financiële taakstelling - kan worden verkleind of een minder dominante uitstraling krijgt in de wijk.

Verzoekt het college:

- aanvullend onderzoek te doen en daarbij de aangereikte suggesties van het Platform omwonenden en de indieners van deze motie mee te nemen;
- de raad en tevens belanghebbenden te informeren over de resultaten van dit onderzoek;
- deze uitkomsten mee te nemen in een nieuw raadsvoorstel en dit vervolgens ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;

en gaat over tot de orde van de dag.

### Toelichting:

Aan het gemeentelijke bestemmingsplan zitten de beleidsdocumenten 'Visie oude dorp' en 'Beeldkwaliteitsplan' gekoppeld. Hierin staat: "dat de kwaliteit van het Oude Dorp bij nieuwe bouwontwikkelingen moet worden verbeterd. Dit wordt toegelicht met 'dat dorpse architectuur moet worden gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. Onder dorpse architectuur wordt verstaan "één a twee lagen met schuine kap". Bouwwanden bestaan uit losse wooneenheden met open ruimte ertussen'.

Een bouwblok met een hoogte van 11 meter over een lengte van 88 meter en 20 meter diepte wijkt sterk af van de gewenste dorpse architectuur. Ook wordt het gebouw dicht bij de weg geplaatst, waardoor de beleving van de grootte versterkt wordt. Daarom is het wenselijk alternatieven te onderzoeken, zodat het bouwvolume minder opvallend aanwezig zal zijn. In de toegevoegde bijlage schetsen wij de uitgangssituatie en lichten wij vier mogelijke onderzoeksrichtingen toe:

1. appartementencomplex schuiner geplaatst in T-vorm;
2. appartementencomplex in schuine L geplaatst, met ingang in het midden;
3. appartementencomplex in schuine L geplaatst;
4. bovenste etage met luxe penthouses en dakterrassen.

Ondertekening en naam indiener(s)

Tijm Corporaal  
GroenLinks

# Bijlage bij motie Alternatieve inpassing appartementencomplex

## Uitgangssituatie in het huidige voorstel



Op bovenstaande situatieschets is de inpassing van het appartementencomplex ingetekend. In het raadsvoorstel wordt erkend dat het programma gezien de omvang en de vormgeving fors is voor deze locatie. Enkele nadelen van het voorstel:

- het totale blok zweeft 1,5 meter boven de begane grond als gevolg van de halfverdiepte parkeergarage onder de appartementen aan de Koningin Wilhelminaweg. Om geen niveauverschil in het gebouw te krijgen, zweven alle appartementen. Wie straks op de begane grond woont, kan niet eenvoudig de deuren openen om naar buiten te stappen en heeft weinig zicht op groen aan de straatzijde.
- Het complex maakt een afgesloten en in zichzelf gekeerde indruk doordat de tuin overwegend aan de achterzijde wordt gesitueerd. Ondanks aanpassing aan een eerste ontwerp ligt het complex voor deze massaliteit nog steeds dicht op de weg.
- Het behoud van de monumentale grote Es wordt door alle partijen wenselijk gevonden, maar komt in de huidige situatie in de knel.
- De tuin aan de achterzijde versterkt het effect van afgescheidenheid van de omgeving in plaats van verbinding met de omgeving. Bovendien moeten daarvoor parkeerplaatsen worden opgeofferd en kan er niet meer dichtbij Woonstede geparkeerd worden.

Als de parkeergarage volledig ondergronds wordt gerealiseerd kan het totale gebouw 1,5 meter zakken, waarmee het gebouw direct wel in de omgeving zou passen. Aangegeven is dat deze ingreep, die door alle omwonenden als meest wenselijk wordt geacht, te kostbaar wordt. Bovendien vrezen deelnemers aan de toekomstige woongemeenschap dat de hellinghoek van de toerit tot de garage dan te steil wordt.

De bewoners en indieners hebben daarom verschillende alternatieven uitgedacht. Bewoners en indieners gaan graag in gesprek over deze alternatieven en de voor- en nadelen van de verschillende opties.

### **Alternatief 1: appartementencomplex in de vorm van een schuine T**

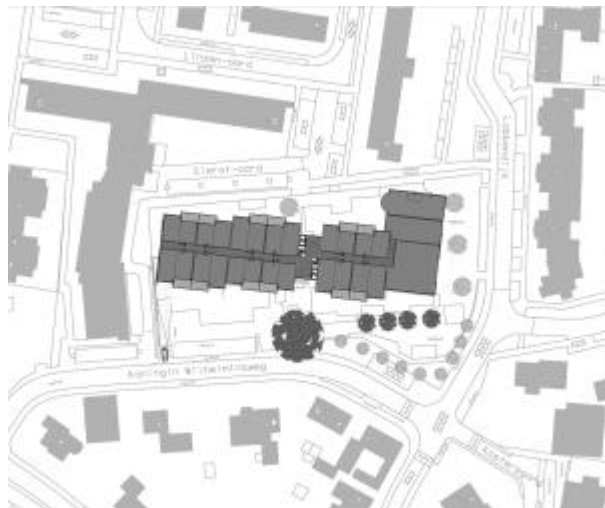
Bij dit alternatief wordt het gebouw meer geconcentreerd neergezet. Het pand wordt van drie kanten nadrukkelijker in het groen gesitueerd. De markante Es krijgt meer ruimte. Ook de bewoners aan de kant van de Koningin Wilhelminaweg krijgen zicht op een mooie tuin. Vergeleken met het oorspronkelijke ontwerp is het pand zowel aan de Lobbendijk als aan de Koningin Wilhelminaweg enkele meters naar achteren geschoven. Ook de afstand met het eerste gebouw aan Linzenoord is vergroot.

Door het complex naar achteren te verplaatsen in de vorm van een schuine-T wordt de 'ervaring' van massaliteit anders. Het gebouw komt dan in lijn te liggen met de Lobbendijkbebouwing en in een mooie rechte hoek met Woonstede. Zo wordt ook meer aansluiting gevonden bij de overgang tussen de Oorden en het Oude Dorp. Bovendien komt er aan de zijde van de Wilhelminaweg een grotere tuin die zorgt voor verbinding met het Oude Dorp en wordt het groen aan die zijde interessant om in te vertoeven. Op deze wijze ontstaan er mogelijkheden om de uitgang van de parkeergarage zodanig aan te passen, dat bewoners er tegenover er minder last van hebben. Voor de gebruikers kan de hellingshoek verder worden verkleind, waardoor zij gemakkelijker in en uitrijden. Bij dit alternatief zou onderzocht kunnen worden of de parkeerplaatsen aan de Gierstoord behouden kunnen blijven. Hierdoor zou weliswaar minder groen worden gerealiseerd, maar de totale groene uitstraling blijft goed mogelijk, er zal minder parkeerdruk in de wijk gaan ontstaan en bewoners van Woonstede kunnen dichterbij hun woning kunnen uitstappen.



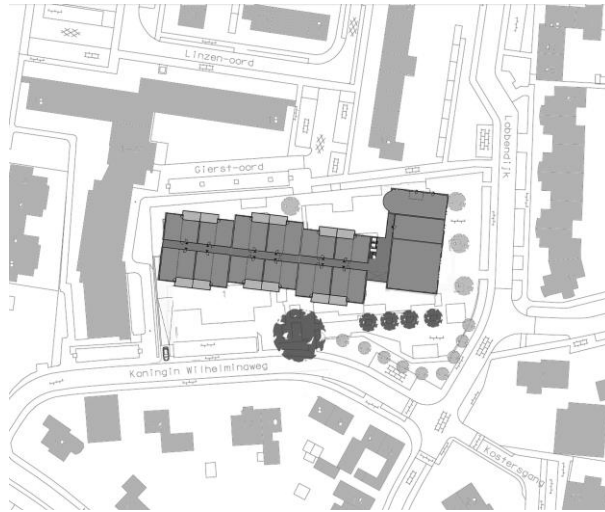
### **Alternatief 2: Schuine L met ingang in het midden**

Bij dit alternatief wordt een lage middeningang gerealiseerd. Hierdoor wordt de bouwlijn gebroken en hoeven bewoners minder ver te lopen van parkeergarage naar hun appartement. In de geschetste optie wordt uitgegaan van twee liftschachten. Mogelijk kan deze optie ook worden uitgevoerd met één liftschacht.



### Alternatief 3: Schuine L

Bij dit alternatief wordt het hele appartementencomplex alleen gedraaid. Veel van de bij alternatief 1 genoemde voordelen kunnen daardoor toch gerealiseerd worden. Nadeel is dat de korte zijde van de L nog altijd relatief dicht op de eerste huizen van de Linzenoord staat. En dat de gevel aan de Lobbendijk nog steeds behoorlijk ver over de oude gevellijn steekt. Dit geldt ook voor optie 2.



### Alternatief 4: luxe penthouses met dakterras op bovenste verdieping

Door 6 penthouses te realiseren in plaats van 12 appartementen op de bovenste verdieping, wordt het gebouw aan de voorzijde lager. Penthouses met dakterras zijn zeer geliefd bij ouderen. Daarom wordt verwacht dat een meeropbrengst van €50.000,- per penthouse reëel is, waardoor het wegvallen van de opbrengst van 6 appartementen gecompenseerd kan worden. Het is wenselijk om te onderzoeken of de bovenste appartementen aan de Lobbendijk ook in de vorm van een penthouse vormgegeven kunnen worden.

Een nadeel van de realisatie van 6 penthouses is dat de gemeenschappelijke kosten in het appartementencomplex dan door minder mensen moeten worden opgebracht. De kosten van bijvoorbeeld de gemeenschappelijke ruimte wordt nu omgeslagen over 44 bewoners. Als er penthouses komen moeten die kosten gedragen worden door 38 bewoners. Vooral gezien de uitstraling op de omgeving en omdat de gemeenschappelijke ruimte ook een functie krijgt als ontmoetingsruimte in de buurt is het denkbaar dat de gemeente deze extra kosten voor haar rekening neemt.

*Bij 44 bewoners bedragen de kosten van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte indicatief € 2000/44 = € 45,45 per maand. Als 38 bewoners deze bijdrage betalen zijn de opbrengsten €1.727,10. Dit betekent in dit rekenvoorbeeld dat de gemeente circa €273,- per maand. Dit bedrag zou de gemeente kunnen betalen uit de structurele gemeentelijke opbrengsten van het appartementencomplex die worden geraamd op circa € 19.000,- per jaar (€ 500,- per appartement). De opbrengsten van het appartementencomplex geven mogelijk ruimte voor extra aanvullend beleid in het belang van de Houtense samenleving.*

