

Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord, Lupine-oord, Houten.

Betreft: Afspraken tussen Gemeente Houten en Den Oord Bewonersbelangen (DOBB) bij nieuwbouw op de locatie Wegwijzer Den Oord.

d.d.: 21 januari 2020

Inleiding

Er zijn in de afgelopen tijd bijeenkomsten geweest waarin de kerngroep (= deelnemers vanuit de DOBB) en de DOBB met de gemeente (de heren Sloot en De Moed) afspraken hebben gemaakt die in de beschrijving/toelichting op het plan thuishoren, en waar we de gemeente als omwonenden de komende tijd aan kunnen houden. Ze zijn hieronder opgenomen om deze niet kwijt te raken.

Ze zijn voor de projectontwikkelaar en zijn architectenbureau handleidingen bij het uitwerken van het stedenbouwkundig concept waar zij zich aan te houden hebben. Het betreft afspraken tussen DOBB en de gemeente. De afspraken met de stedenbouwkundige zijn uiteindelijk ook afspraken tussen gemeente en bewoners.

Afspraken uit de bijeenkomsten

1. Haalbaarheid Model 1

De gemeente heeft bij monde van de wethouder verklaard dat, op basis van de berekeningen van rekenkundig bureau BNN, voor de gemeente zowel model 0 als Model 1 haalbaar zijn. Model 0 valt gunstiger uit omdat daar meer woningen in zitten. Echter Model 1 kan ook op positieve besluitvorming door het college rekenen. De gemeenteraad heeft op 28 mei ingestemd met Model 1 en de bijbehorende financiële gevolgen.

2. Model 1 d.d. 6 mei 2019 is bindend.

Het stedenbouwkundig kader zoals weergegeven als model 1 in de tekeningen Wegwijzer Den Oord Houten van Stijlgroep d.d. 17 december 2019 is bindend. Het aangegeven aantal woningen, de locatie van de gebouwen, de binnentuin, het aantal bouwlagen, de breedte en de lengte, de parkeeroplossingen, aangegeven de hoogten en de aangegeven afstanden tot de omliggende bebouwing zijn bindend. Binnen dit kader moet de ontwikkelaar en zijn architect zijn plan uitwerken en realiseren. In deze notitie zijn minimale afstanden tot de omliggende bebouwing en de maximale afmetingen en hoogten van de nieuwbouw aangegeven. Hier moeten de projectontwikkelaar /architect zich aan houden. Zie bijlage tekeningen Stijlgroep d.d. 17 december 2019. Hier worden de volgende nok- en goothoogten aan toegevoegd:

Appartementengebouw Vrije Sector	maximale goothoogte: 7.50 meter (= 10.10 meter boven N.A.P.), maximale nokhoogte 10.50 meter (= 13.10 meter boven NAP).
Accent appartementengebouw Vrije Sector	maximale goothoogte: 9.00 meter (= 11.60 meter boven N.A.P.), maximale nokhoogte 12.00 meter. (= 14.60 meter boven NAP).
Appartementengebouw Sociale huur	maximale goothoogte 7.20 meter,

	(= 9.80 meter boven N.A.P.), maximale nok hoogte 10:20 meter (= 12.80 meter boven N.A.P.)
De hoek van het dakvlak van de kaplagen van beide gebouwen varieert tussen 30 en 60 graden.	

Het is bindend dat de bovenstaande maximale maten niet mogen worden overschreden en dat minimale maten niet mogen worden onderschreden.

De maten zoals hier omschreven, inclusief de hoogte maten ten opzichten van Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.), zullen worden opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan "Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord".

3. Speelveld

Het speelveld tussen de Vlas-oord en de Lupine-oord behoort tot de oorspronkelijke opzet van Houten (Houtens DNA). Het valt buiten het plangebied en behoort niet tot het te bebouwen gebied. Conform punt 2.4 uit het Raadsbesluit van 28 mei 2019 blijft het speelveld, inclusief paden rondom, behouden.

4. Grootte appartementen vrije sector-gebouw

Als gemiddelde maat per appartement is uitgegaan van 108 m². Dit maakt het mogelijk om te differentiëren in grotere en kleinere appartementen. Mocht hieruit ruimtewinst komen dan wordt die ten gunste van de kant die het meest schuurt ingezet, de zuidzijde grenzend aan de tuinen van de Haveroord. De Lupine-oord mag hier nooit de dupe van worden.

5. Loze zolder en dak vrije sector-gebouw

Met uitzondering van het accent aan de westzijde zal de dakverdieping van het vrije sectorgebouw niet gebruikt worden voor woonfuncties. Dit wordt zo opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de buitenzijde van het gebouw mogen geen dakkappen of dakramen worden toegestaan en hiervoor worden geen vergunningen verleend.

6. Grootte appartementen sociale woningbouw-gebouw

6.1 Het aantal appartementen voor het sociale woningbouw-gebouw is 26 met een gemiddelde van 80 m² per appartement. Er is in het gebouw ook ruimte gereserveerd voor een 'buurtkamer'. Wanneer dit geen succes wordt, dan mogen van de buurtkamer maximaal twee appartementen gemaakt worden.

6.2 Als het gebouw kleiner wordt dan aangegeven in Model 1 zal deze ruimte ten goede komen van de afstand tot de Haveroord en de Akkerwindehof. De Lupine-oord mag hier nooit de dupe van worden.

6.3 Bergruimte voor o.a. scootmobielen in het sociale woningbouw-gebouw mag alleen binnen in het gebouw.

7. Balkons/terrassen

Om geluidsoverlast en inkijk zo veel mogelijk tegen te gaan, worden de terrassen van de begane grond (= 1^e woonlaag) van het vrije sectorgebouw gerealiseerd met de mogelijkheid om ze maximaal 2 meter uit de gevel te laten uitsteken.

De balkons van de 2^e woonlaag steken niet uit maar zijn volledig inpandig.

8. Parkeeroplossing

8.1 Het aantal mogelijk te realiseren totaal van 76 parkeerplaatsen (uitgangspunt: de Houtense parkeernorm) kan worden aangelegd op de locatie. Vooralsnog worden er bij aanvang 68 parkeerplaatsen gerealiseerd:

- 32 exclusief voor bewoners en bezoekers in de parkeergarage vrije sector gebouw
- 31 voor het sociale woningen gebouw. Daarbij wordt uitgegaan van 1,2 parkeerplaats per appartement.
- 5 geraamde plekken die nodig zijn voor de Lobbendijk/Weegbreehof (n.b. door actuele tellingen van enkele omwonenden lijken er gemiddeld 5 parkeerplaatsen voor die groep bewoners nodig te zijn); dit komt op 36 parkeerplekken in eerste termijn. Daarin is voorzien.
- Wanneer het noodzakelijk is wordt de rand achter de Meekrapoord definitief ingericht als parkeerstrook met 8 + 1 parkeerplekken, conform tekeningen Stijlgroep d.d. 17 december 2019.

8.2. Alle parkeren voor bewoners en bezoekers van het vrije sectorgebouw gaat plaatsvinden in de parkeergarage van het vrije sectorgebouw. Er worden de benodigde stimulerende maatregelen getroffen om dit mogelijk te maken.

8.3 De parkeerplaatsen die verborgen aanwezig zijn, worden pas dan gerealiseerd als de parkeerdruk aantoonbaar te hoog is. Vooralsnog worden deze vakken gereserveerd door deze als plantvakken aan te leggen, zodat een aanpassing vrij eenvoudig te realiseren is.

8.4 Er worden mindervalideparkeerplaatsen, passend bij bouw voor senioren en verplicht voorgeschreven door de gemeente, aangelegd. Deze gaan waarschijnlijk op de hoeken komen. Ook komen er oplaadplekken voor elektrische auto's.

9. Parkeergarage vrije sector-gebouw

9.1 De bovenzijde van de vloer die op de verdiepte parkeergarage ligt, ligt 1,20 meter boven het maaiveld en dat is 3.80 meter boven NAP.

9.2 In de parkeergarage van het vrije sector-gebouw is voldoende ruimte voor de lift, de trap, bergingen (o.a. voor fietsen), de scootmobielen en technische installaties. Alle voorzieningen komen in de twee gebouwen, er komen geen extra schuurtjes, bergingen o.i.d.

10. Begrenzing/afscheiding/pad achter huizen Haver-oord 41-57 en Vlas-oord 17-21.

Aan de zuidzijde achter de gebouwen wordt een (groene) erfafscheiding gerealiseerd op kosten van de gemeente c.q. het project. Dit ter beperking van inkijk en geluid in de tuinen vanuit de balkons van de nieuwbouw. Het pad achter de huizen van de Haver-oord 41-57 en de Vlas-oord 17-21 wordt opnieuw bestraat. Voorkomen moet worden dat deze paden door een verkeerde afwatering vanuit het plan als afvoer gaan fungeren. In overleg met de betreffende bewoners van Haveroord 41-57 en Vlasoord 17-21 wordt een groene erfafscheiding ontworpen en uitgevoerd op kosten van de gemeente.

Dit overleg vindt plaats nadat de ruwbouw van de nieuwbouw is gerealiseerd zodat een goed beeld gevormd kan worden van de nieuwe situatie. Het ontwerpen vindt plaats met de betreffende bewoners, de gemeente en de landschapsarchitect die ook de openbare ruimte ontwerpt.

(Deze toezegging is na het raadsbesluit van 28 mei 2019 per brief aan de betreffende bewoners bevestigd)

11. Verkeer

11.1 Het plan voorziet in een draaicirkel voor brandweer/vuilniswagens (We gaan geen vrachtwagencombinaties van 18 meter faciliteren, dat doen we nergens in Houten)

11.2 Er blijft een doorgaande veilige fietsroute over de Lupine-oord. De vormgeving daarvan bepalen we nader bij de detaillering van de woonomgeving.

12. Behoud oude bomen

Alle bomen blijven staan met uitzondering van bomen die op of binnen 5 meter van de twee te bouwen gebouwen staan en de afrit naar de parkeer garage. Voor het verplanten van grote bomen is geen budget. Voor de aanplant van nieuwe bomen wordt een groter formaat gebruikt.

13. Diversen

- De locatie van ondergrondse afvalcontainers wordt bepaald in overleg met de ontwikkelaar en de gemeentelijke afvalinzamelaar.
- Het terrein rond de gebouwen blijft openbaar gebied en wordt door de gemeente onderhouden. Dit geldt niet voor terrassen en afrit van de parkeergarage.
- Het ontwerp van de openbare ruimte wordt door de landschapsarchitect samen met omwonenden, nieuwe bewoners en gemeente gemaakt. De gemeente verzorgt de uitvoering.
- De gemeente laat een beeldkwaliteitsplan opstellen voor de Nieuwbouwlocatie. Dit beeldkwaliteitsplan wordt besproken met de omwonenden.

Evaluatie participatieproces

Na het raadsbesluit van 28 mei 2019 doet de gemeente een voorstel voor de evaluatie. Na het raadsbesluit van 28 mei 2019 start de gemeente de selectieprocedure van de ontwikkelaar. Het plan van de door de geselecteerde ontwikkelaar wordt met de omwonenden/DOBB besproken zodat deze het plan kunnen toetsen aan de gemaakte afspraken voordat het contract wordt gesloten. Het plan van de ontwikkelaar dient ook een voorstel voor de verdere participatie en communicatie met omwonenden te bevatten.

Bronnen voor de lijst van afspraken zijn de verslagen uit de volgende bijeenkomsten

1. 15-2 Kerngroep
2. 20-2 Jaap Doeven, Wieger Sloot, Ria Frowijn (kennismakingsgesprek; is geen verslag van)
3. 6-3 Kerngroep (deels met Wieger Sloot; is geen verslag van)
4. 14-3 Klankbordgroep
5. 19-3 DOBB
6. 27-3 Klankbordgroep
7. 3-4 DOBB+Klankbordgroep
8. 4-4 DOBB
9. 9-4 Bezoek inzake toelichting bewonersidee aan de heer Sloot (gemeente) (Fred, Erica, Jaap, Ria) (is geen verslag van)
10. 9-4 Bijpraatavond politiek (Mariëlle en Ria)
11. 10-4 Klankbordgroep
12. 30-4 Klankbordgroep (verslag komt nog)
13. 6-5 Inloop en DOBB
14. 28-5 Raadsbesluit

Kerngroep: Acht leden vanuit de DOBB in de Klankbordgroep

Klankbordgroep: DOBB-leden (= kerngroep leden) plus Gemeente (heren Sloot en De Moed, soms Geerdes) plus Viveste indien nodig. Heer Messing als stedenbouwkundige is adviseur.

DOBB: De 26 wooneenheden die vanaf het begin (2015) meedoen. Deze bewoners beslissen binnen DOBB over de plannen. Hiertoe behoren ook de kerngroep leden.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Houten d.d.:

Hr. H. Geerdes, wethouder Gemeente Houten

Hr. J. Doeven, DOBB

Hr. R. Bakker, DOBB

Hr. E. Struch, DOBB

Hr. J. Sussenbach, DOBB

Mevr. E. Dalsem, DOBB

Mevr. R. Frowijn, DOBB.

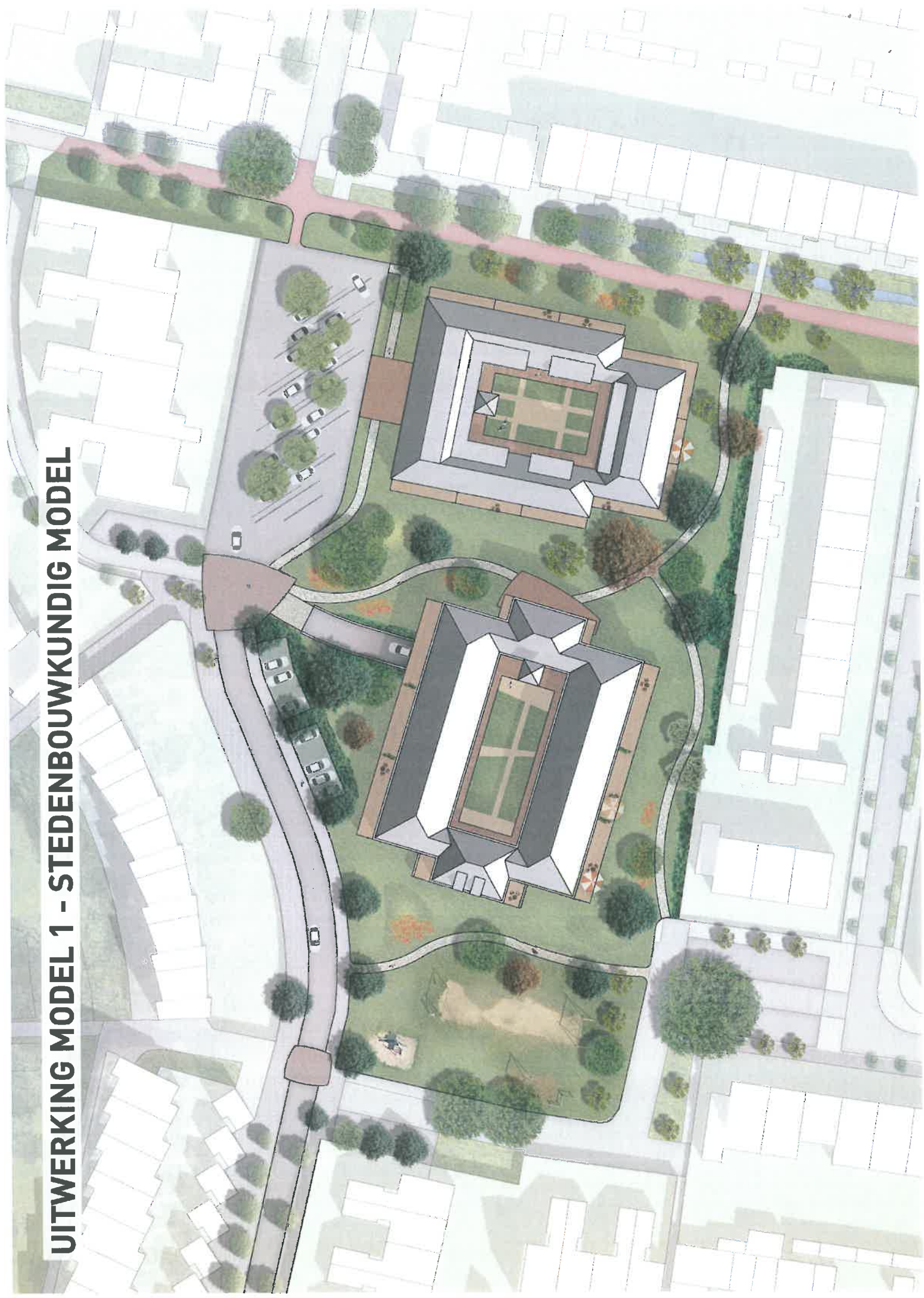
The image shows several handwritten signatures in black ink. The signatures are written over horizontal lines. The first signature is large and stylized, likely belonging to Hr. H. Geerdes. Below it are several smaller, more cursive signatures, likely belonging to the other members of the DOBB mentioned in the list. The signatures are somewhat overlapping and difficult to read precisely.



HOUTEN
17.12.2019

WEGWIJZER DEN WOOD

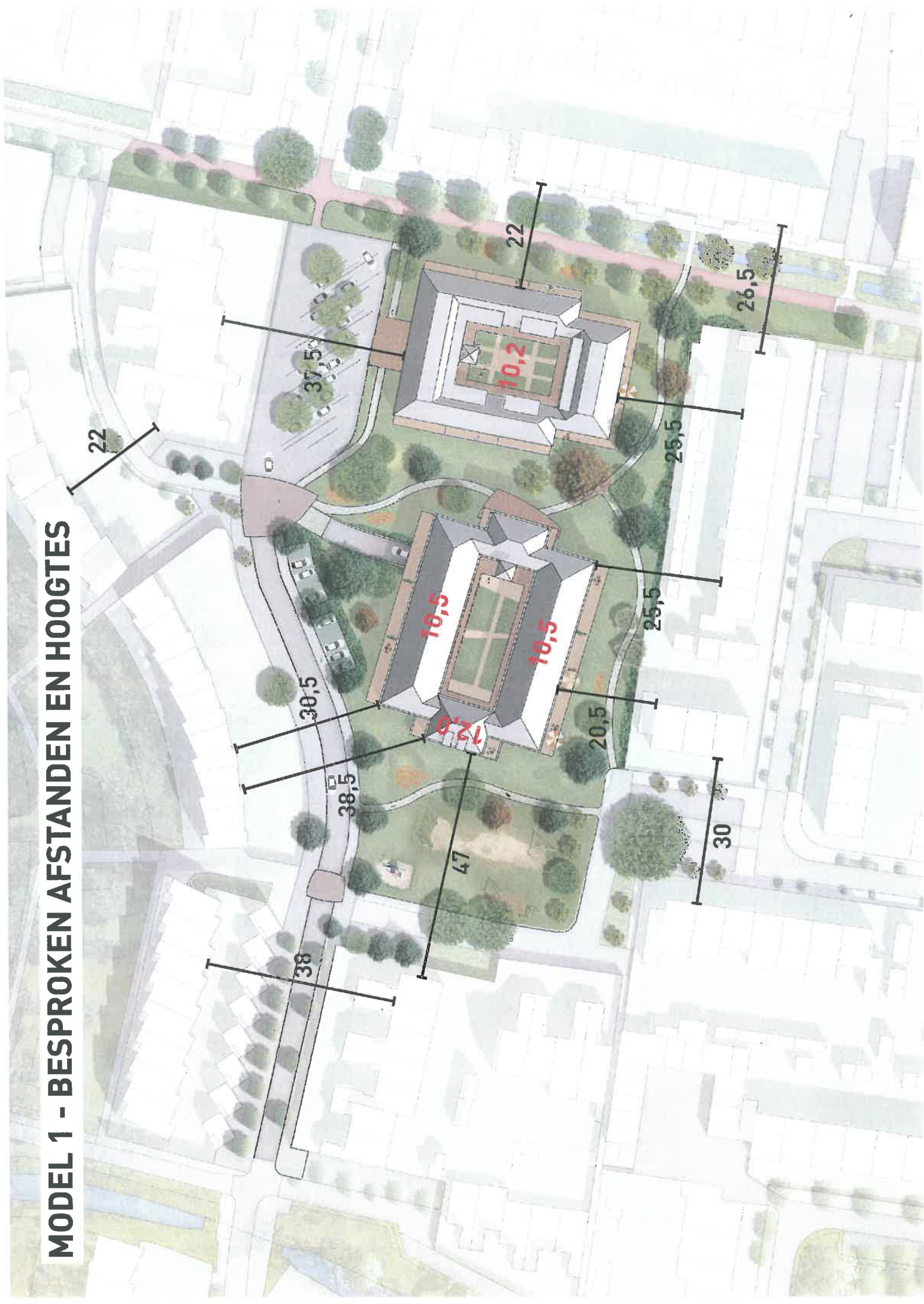
UITWERKING MODEL 1 - STEDENBOUWKUNDIG MODEL



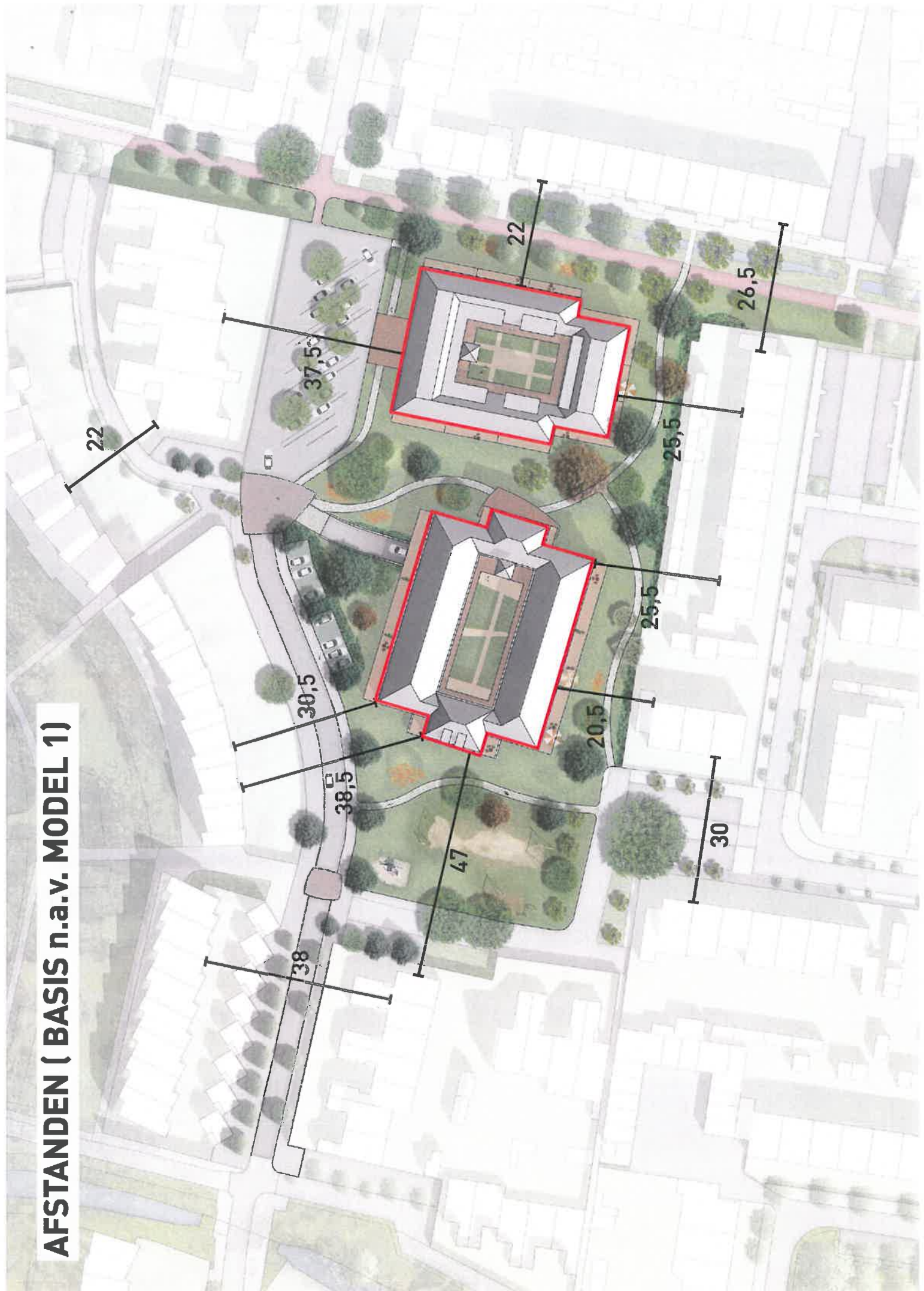


**VERWERKING RAADSAMENDEMENT MODEL 1
TOT
STEDENBOUWKUNDIG MODEL (BASIS UITWERKING)**

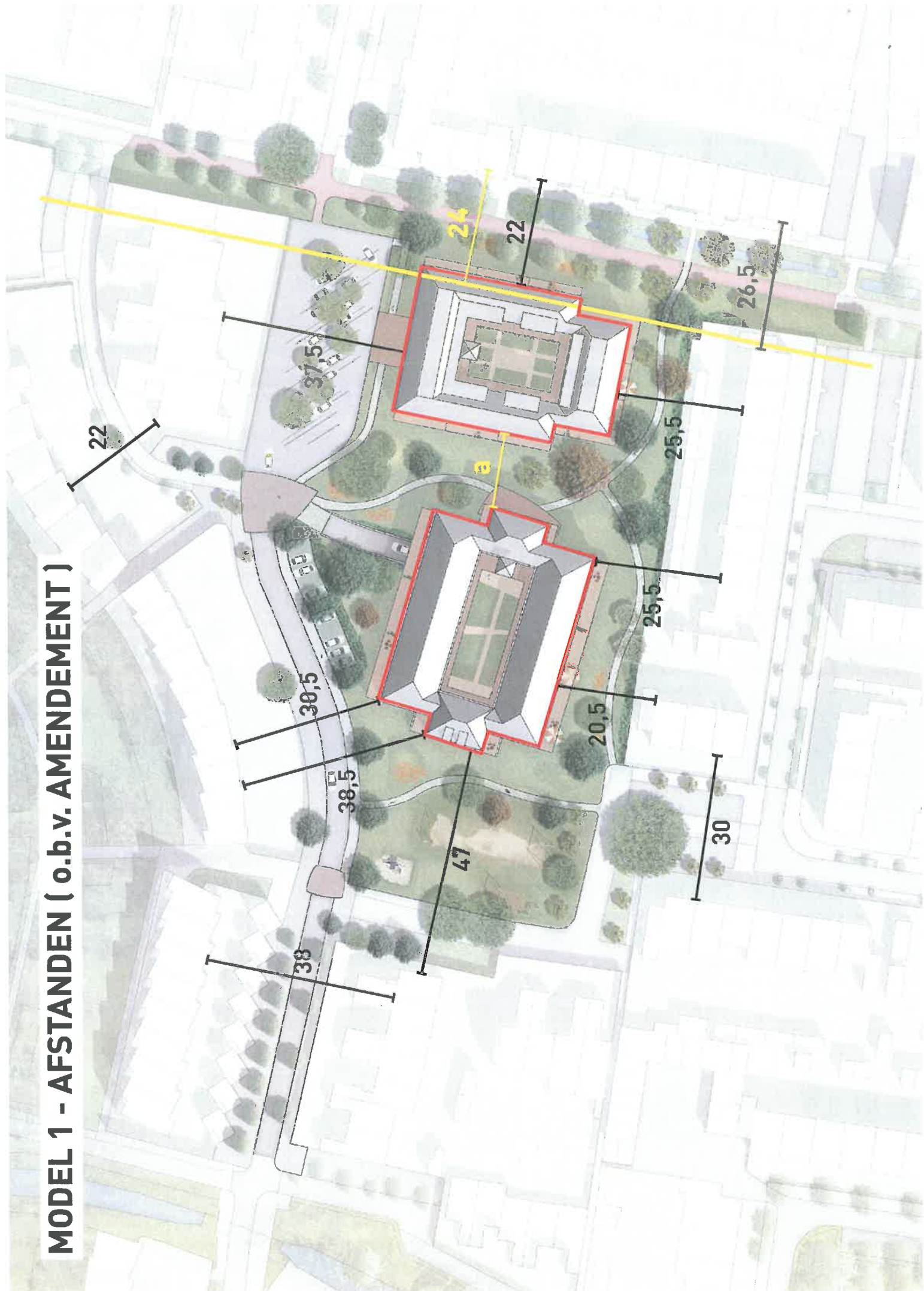
MODEL 1 - BESPROKEN AFSTANDEN EN HOOGTES



AFSTANDEN (BASIS n.a.v. MODEL 1)



MODEL 1 - AFSTANDEN (o.b.v. AMENDEMENT)



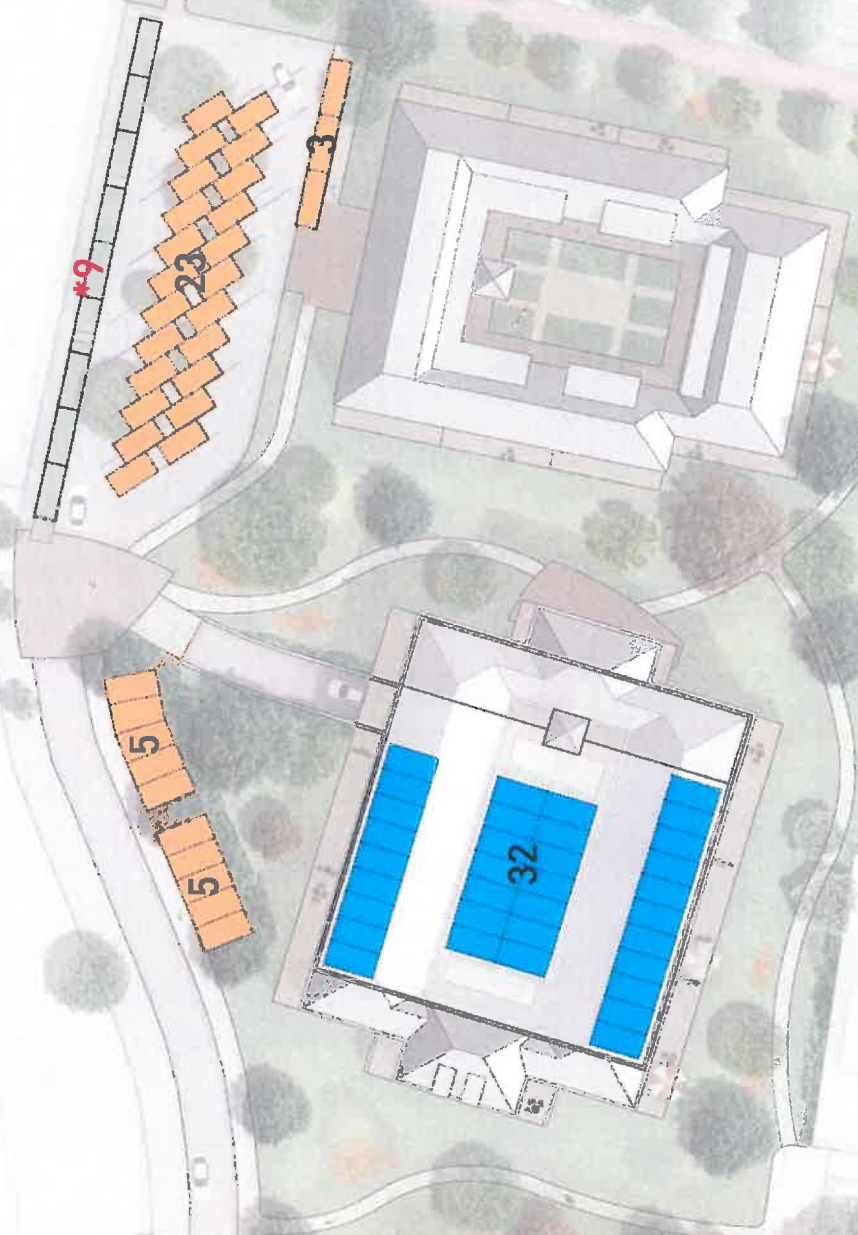
MODEL 1 - PARKEREN (moet wel passen binnen de aanpassing)

KOOP: 19 WONINGEN
PARKERGEARAGE: 19 x 1.7 = 32 pp

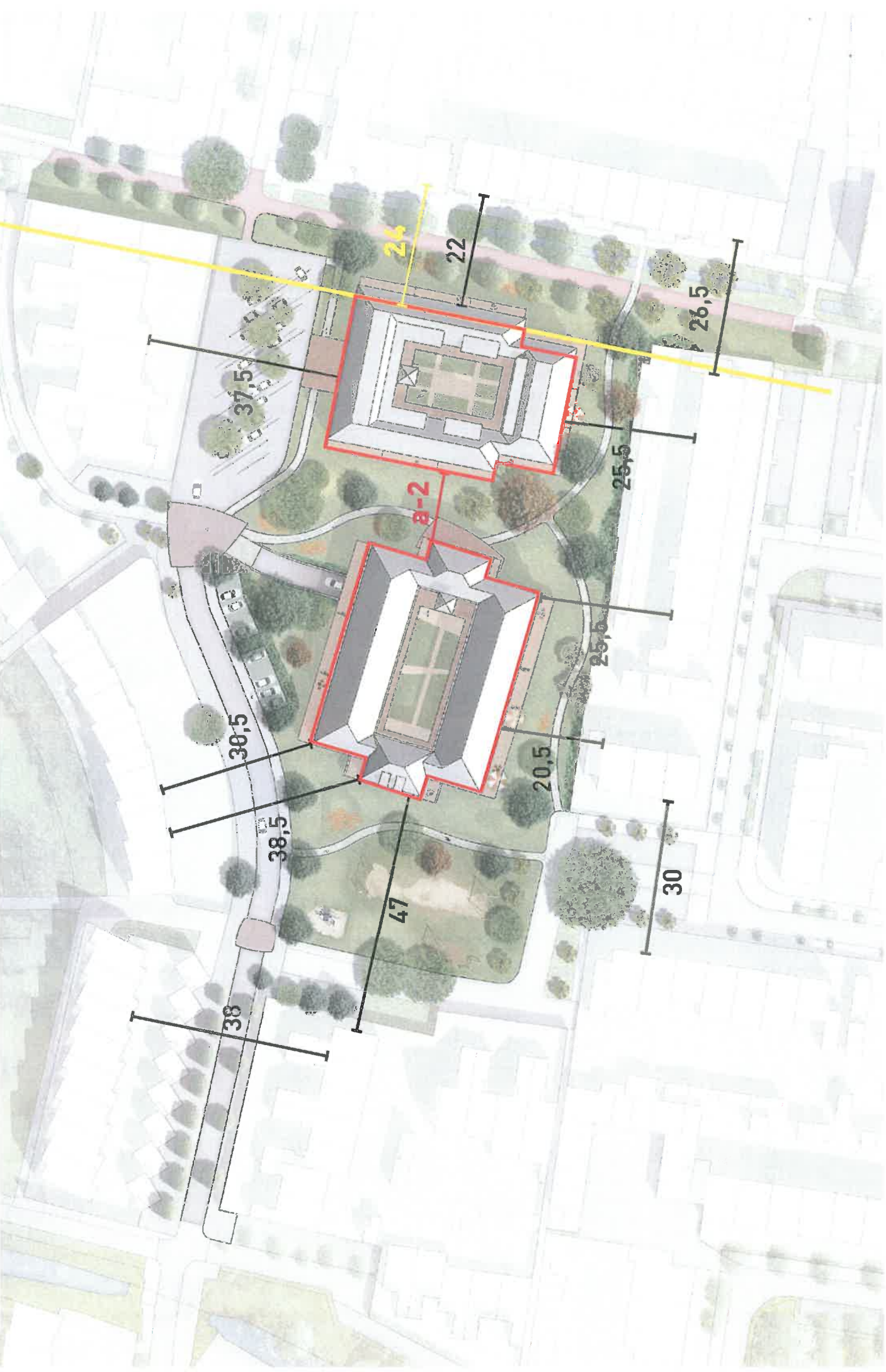
HUUR: 26 WONINGEN
OPENBARE RUIMTE: 26 x 1.2 = 31 pp
*RESERVERING: 26 x 0.3 = 8 pp

DE LOBBEN
OPENBARE RUIMTE: 5 pp
TOTAAL: 76 pp

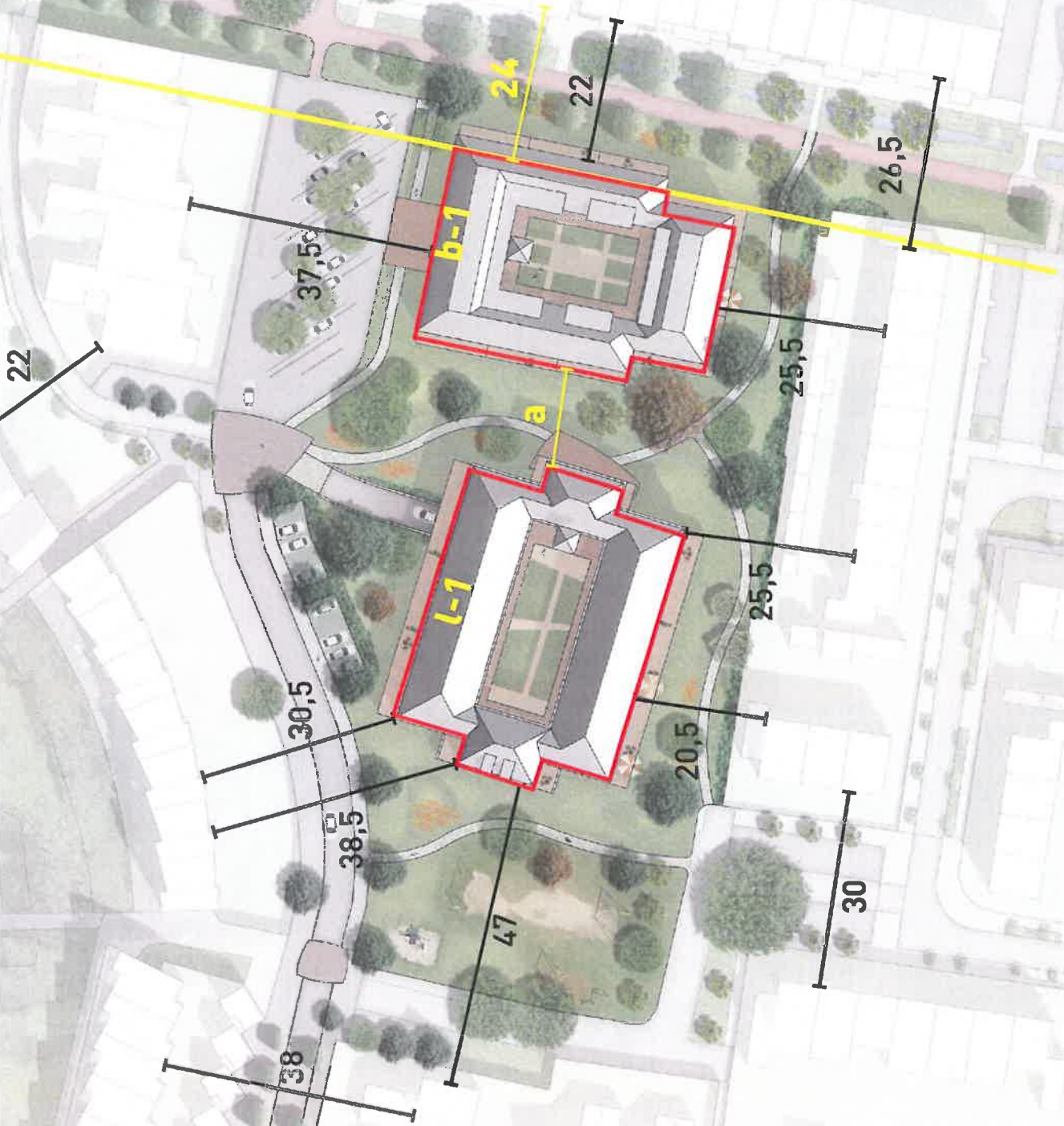
getekend:
waarvan 9 als reservering



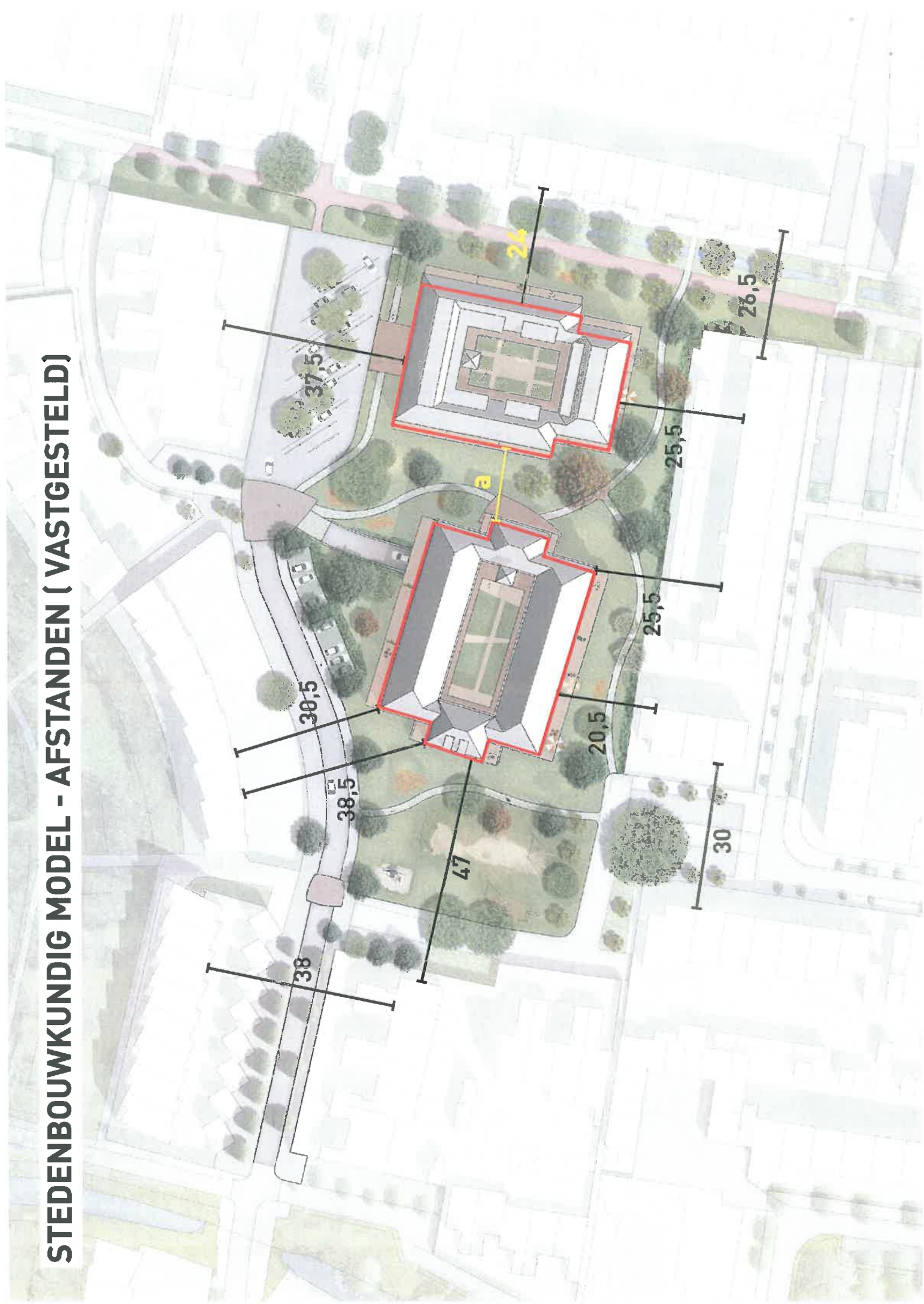
MODEL 1 - AFSTANDEN (OPLOSSING NIET) → ruimte tussen de gebouwen te klein



MODEL 1 - AFSTANDEN (OPLOSSINGSRICHTING → beide gebouwen -1 m)



STEDENBOUWKUNDIG MODEL - AFSTANDEN (VASTGESTELD)

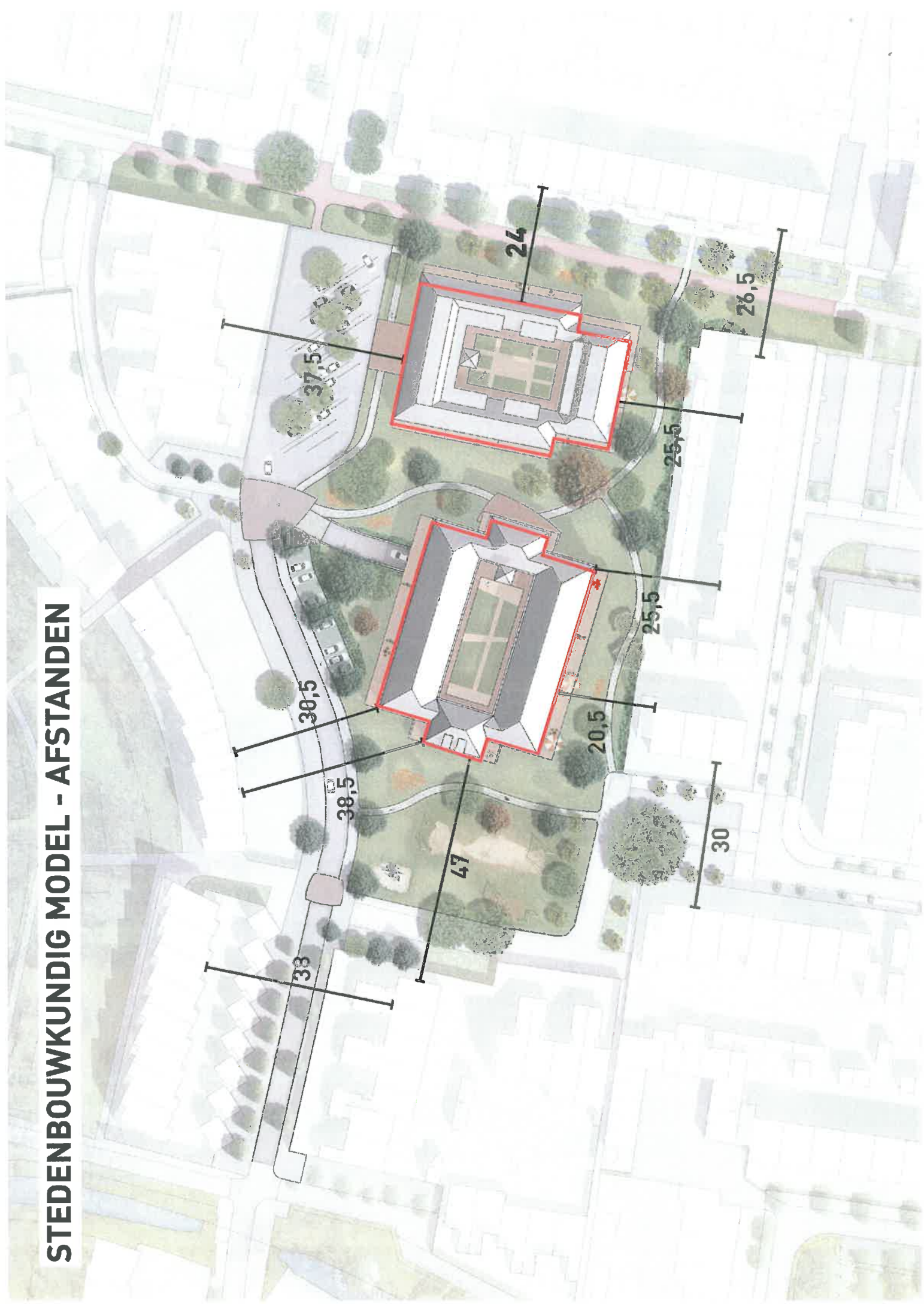


The image is a top-down architectural rendering of a residential development. It features a central green space with a winding path and several trees. Surrounding this are various residential buildings, some with flat roofs and others with more complex, multi-level structures. A semi-transparent white banner is overlaid across the center of the image, containing text in orange. The background shows a mix of greenery, paved areas, and building footprints.

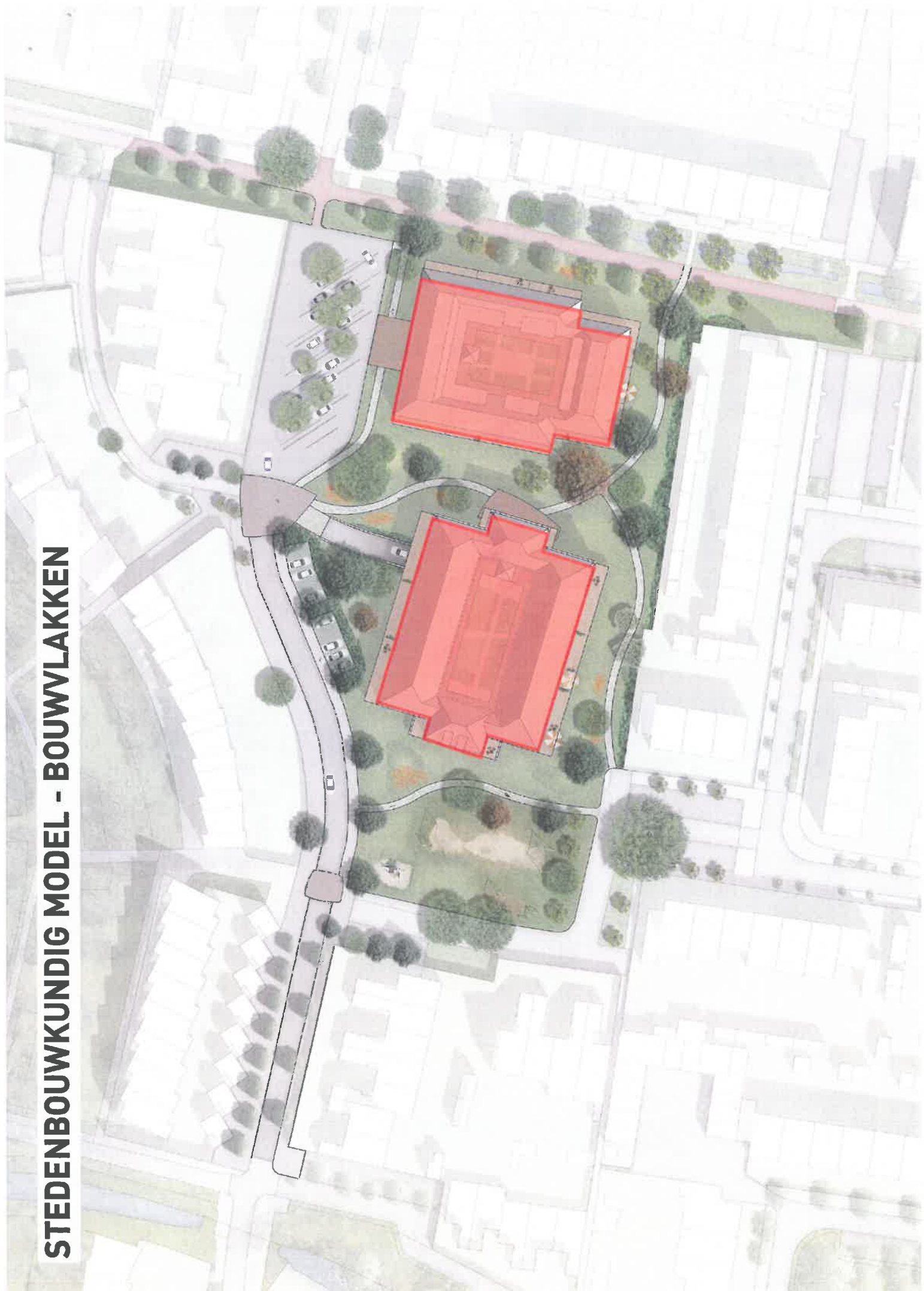
**VERTALING STEDENBOUWKUNDIG MODEL
TOT**

RANDVOORWAARDENKAART / INPUT VOOR BESTEMMINGSPLAN

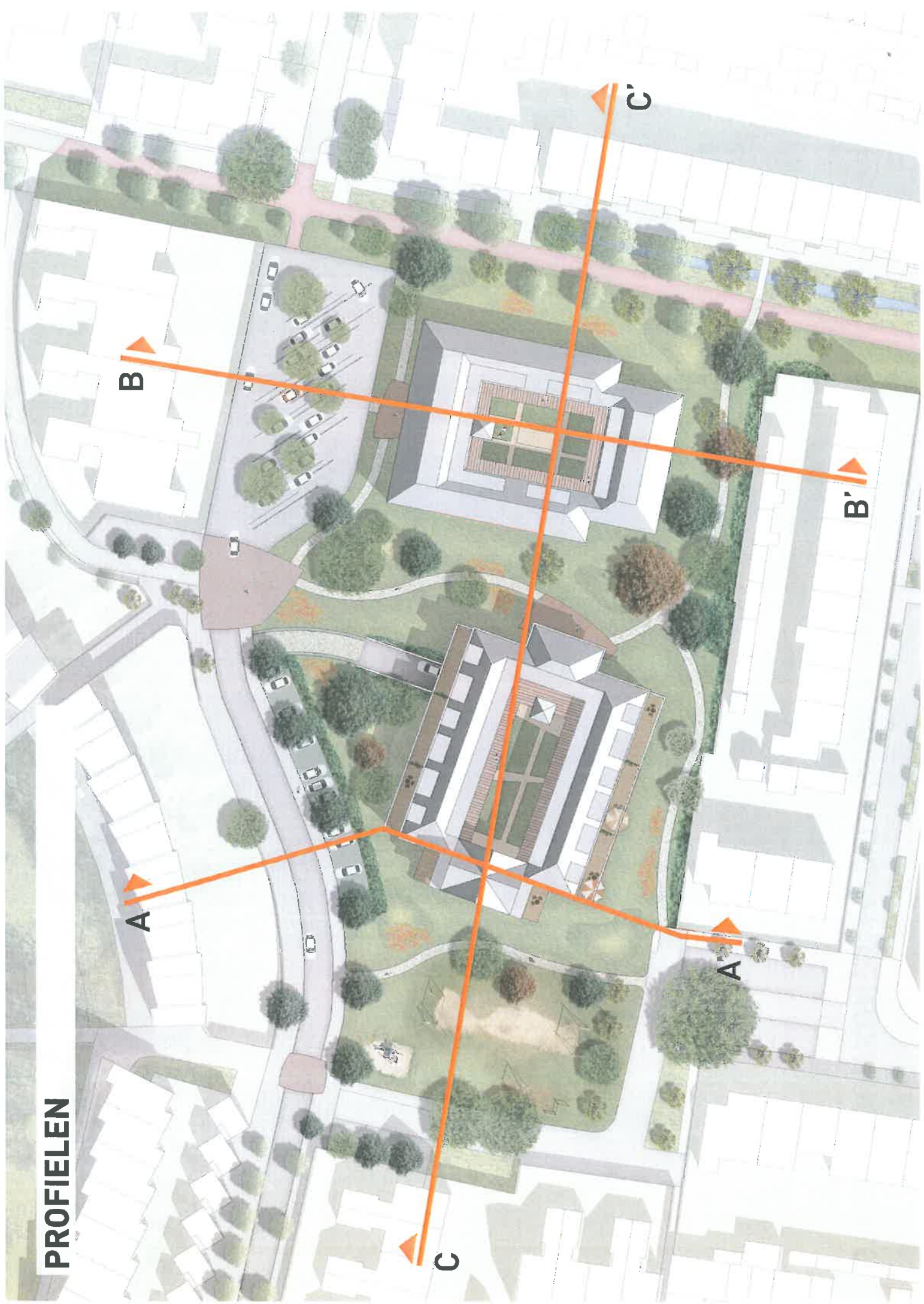
STEDENBOUWKUNDIG MODEL - AFSTANDEN

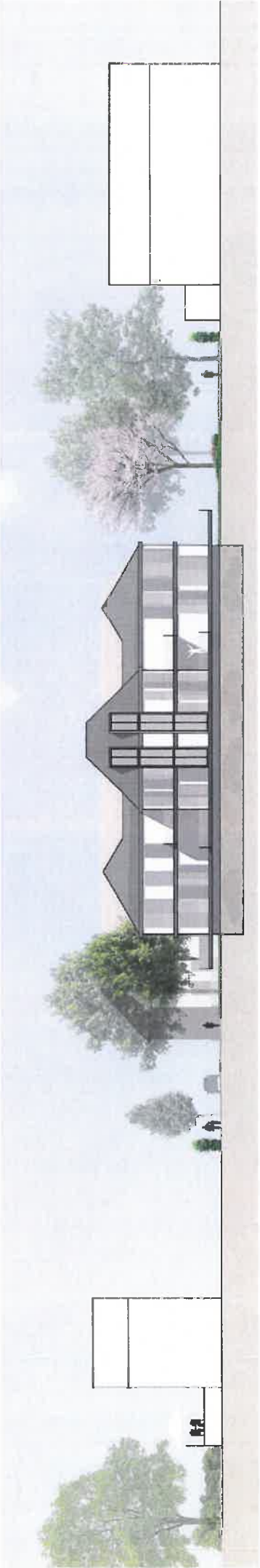


STEDENBOUWKUNDIG MODEL - BOUWVLAKKEN



PROFILEN

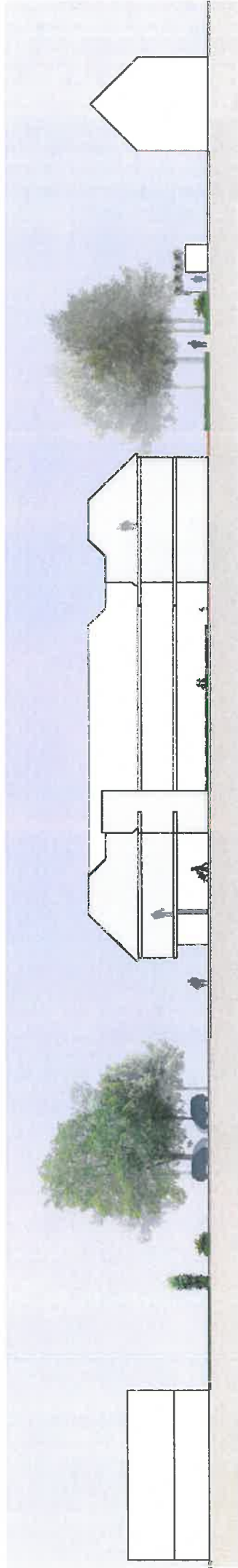




PROFIEL A-A'

LUPINE-OORD

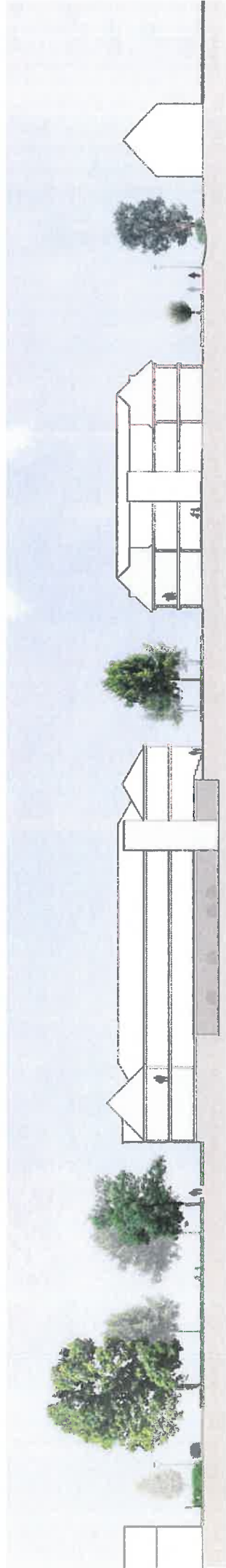
HAYER-OORD



PROFIEL B-B'

LUPINE-OORD

HAYER-OORD

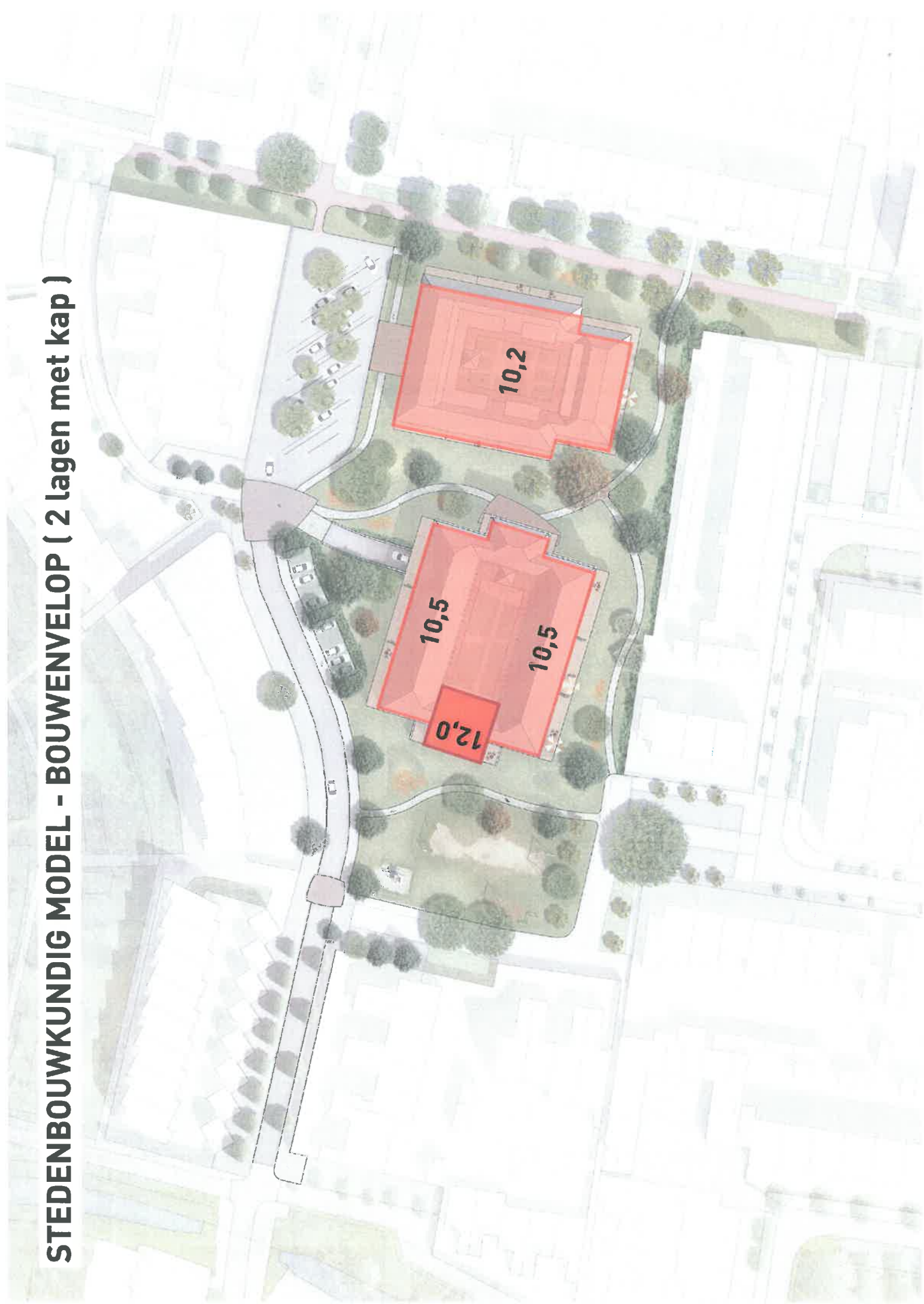


PROFIEL C-C'

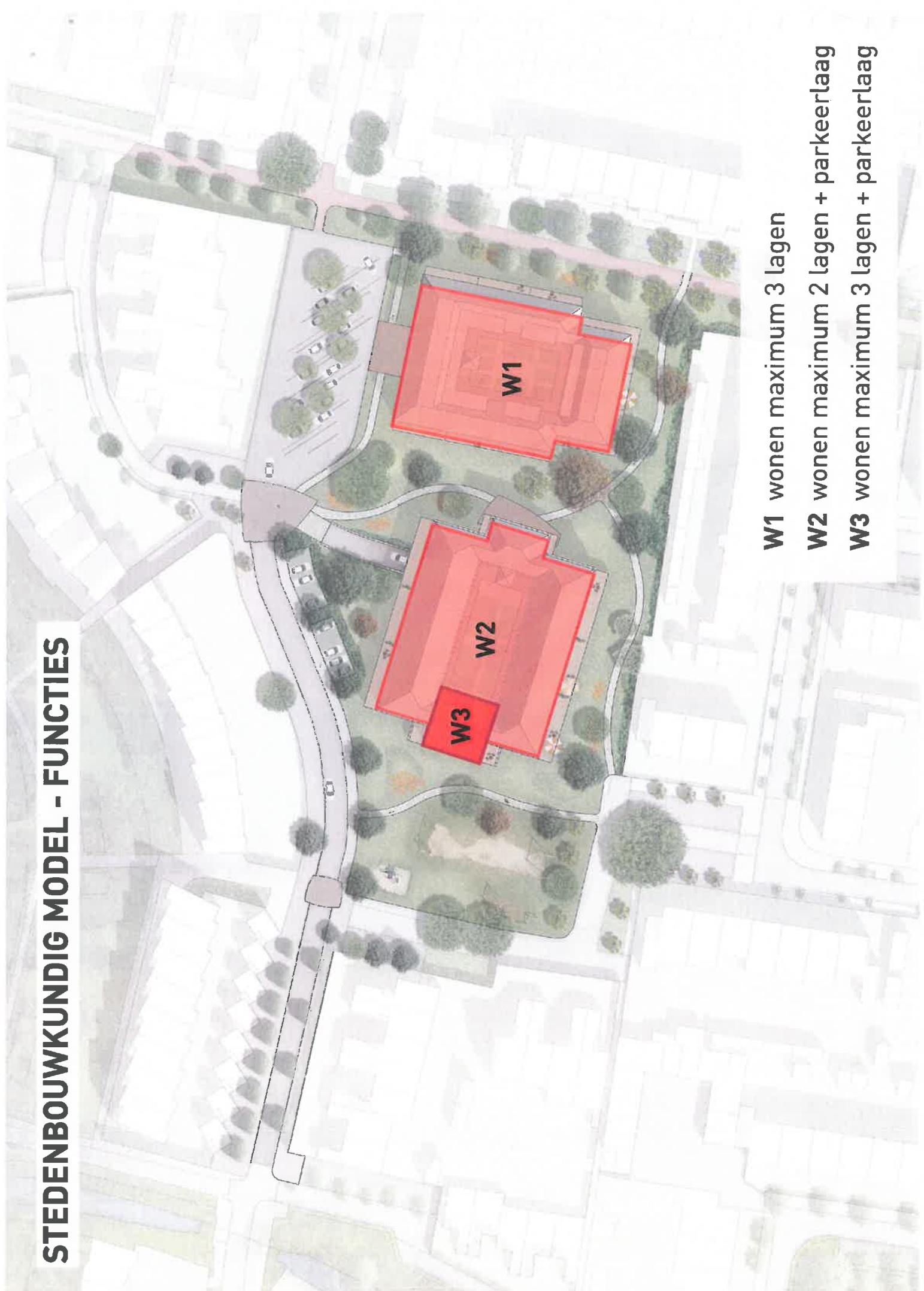
VLAS-OORD

LOBBENDIJK

STEDENBOUWKUNDIG MODEL - BOUWENVELOP (2 lagen met kap)



STEDENBOUWKUNDIG MODEL - FUNCTIES

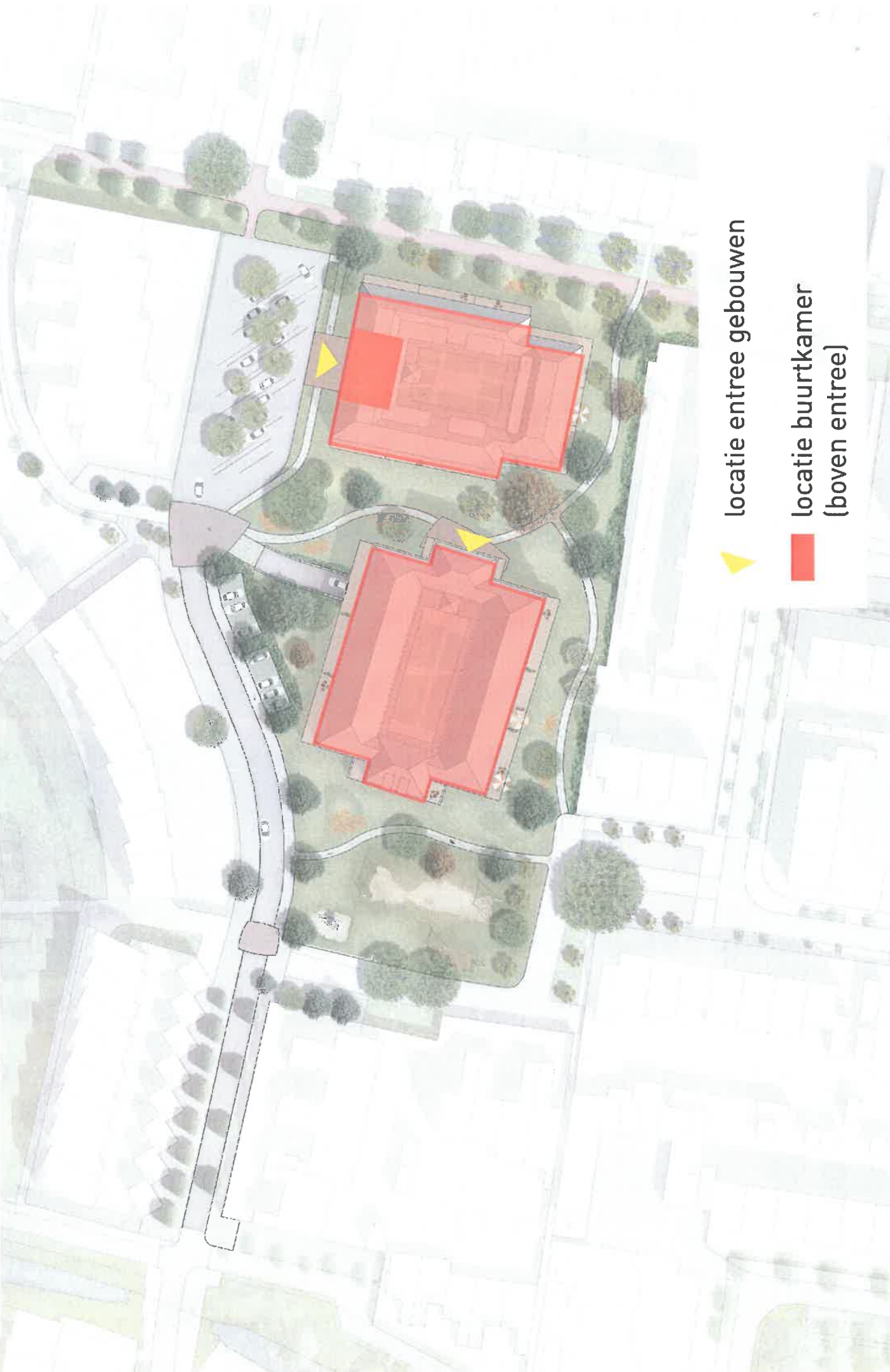


W1 wonen maximum 3 lagen

W2 wonen maximum 2 lagen + parkeerlaag

W3 wonen maximum 3 lagen + parkeerlaag

MODEL 1 - ENTREE EN BUURTKAMER

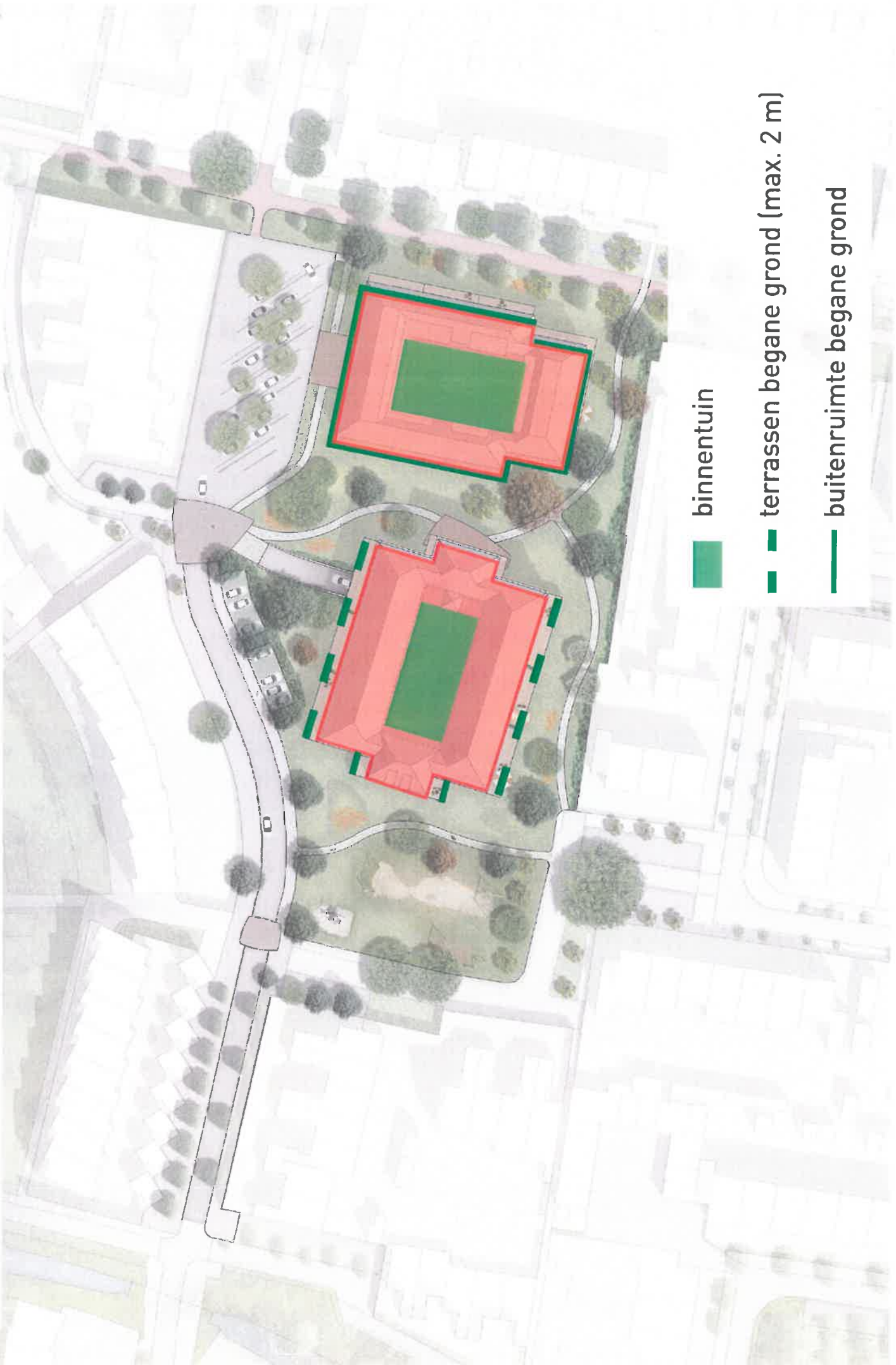


locatie entree gebouwen

locatie buurtkamer
(boven entree)



STEDENBOUWKUNDIG MODEL - BUITENRUIMTE EN TUINTJES MAAIVELD



■ binnentuin

- - - terrassen begane grond (max. 2 m)

— buitenruimte begane grond

