

Aan: Klankbordgroep Wegwijzer/Den Oord t.a.v. Mirko Buining
Van: Kerngroep DOBB (Den Oord Bewoners Belangen)
Datum: Houten, 14 november 2018
Betreft: Brief DOBB vragen over 1^e bijstelling schetsontwerpen C. Messing d.d. 31 oktober 2018

Context

Op woensdag 31 oktober is de bijstelling van de schetsontwerpen van Christian Messing in de Klankbordgroep toegelicht. We spreken onze waardering uit voor het tegemoet komen aan onze vragen voor nadere precisering en de geboden oplossingsrichtingen. Christian Messing heeft daarna gehoor gegeven aan onze uitnodiging om aan DOBB (Den Oord Bewoners Belangen) op 6 november een toelichting te geven. Dit was een constructieve avond! Er waren 28 omwonenden aanwezig en er zijn veel vragen gesteld.

Als *positieve* resultaten werden onderschreven:

- de manier waarop we als bewoners worden meegenomen in de stedenbouwkundige processen;
- de mogelijkheid van een onderkelderde parkeergarage;
- behoud van de voetpaden en het speelveldje;
- behoud van veel groen en een aantal oude bomen;
- nieuwe identiteit van de locatie, waaraan we graag nog tzt. een Houtense 'kunst'-twist toevoegen;
- acceptatie door de omwonenden van een hoger percentage sociale woningbouw dan in de Startnotitie was aangegeven.

Na afloop hebben we de nog openstaande vragen van dat moment op een rij gezet. We toetsen onze waarnemingen ook graag aan alle direct omwonenden en wijkgenoten zoals deze hebben aangegeven betrokken te willen zijn. Daarom hebben we een Nieuwsbrief opgesteld en organiseren we een inloopavond op 16 november a.s.. De procesbegeleider Mirko Buining hebben we vooraf gevraagd op de inhoud van onze Nieuwsbrief te reageren en hebben van hem daarop een akkoord ontvangen. De Nieuwsbrief is inmiddels ook in het bezit van alle leden van de Klankbordgroep.

Een 2^e positief-kritische benadering van het bijgestelde schetsontwerp bieden wij hierbij de Klankbordgroep aan. Alsmede de vraag om onze nog open staande vragen **schriftelijk** te beantwoorden en in de Klankbordvergadering van 20 november a.s. toe te lichten.

Opbouw van deze brief

Onze brief is als volgt opgebouwd: eerst een hoofdconclusie over de bijstelling van het 1^e schetsontwerp welke we aan DOBB hebben voorgelegd op 6 nov. jl, en daarna volgen onze nog openstaande vragen aan de Klankbordgroep.

Hoofdconclusie over de bijstellingen schetsontwerpen locatie Wegwijzer/Den oord

DOBB betreft het bijzonder dat van de bijgestelde schetsen Model I B uitgesloten is van beoordeling door de Klankbordgroep. Deze optie is volgens de bewoners passend in de omgeving en sluit het beste aan op de Kwaliteitsleidraad Houten-Noord (M.Steenhuis). De uitleg over de vermeende misinterpretatie toegelicht door Christian heeft ons verward. Deze gang van zaken riep bij de bewoners de herinnering op aan de fase met de 1^e stedenbouwkundige in maart 2018 waarin ook de favoriete optie van de bewoners in de Klankbordgroep geen aandacht mocht krijgen. Binnen het participatieproces is dit door de bewoners twee maal als een bijzonder event ervaren.

Toelichting bij de vragen:

- A.** Er is een afwijkende parkeernorm gebruikt: we constateren dat er afgeweken is van de Houtense Parkeernorm zonder onderbouwing en zonder dat de consequenties inzichtelijk gemaakt zijn.

VRAAG: Wat betekent dit voor het al vastgestelde parkeertekort? En binnen het kader van de Startnotitie waarin is opgenomen dat alle parkeerplaatsen in het plangebied moeten worden gevonden?

B. De bergingen voor fietsen en scootmobiels ontbreken in de parkeergarage.

VRAAG: kunnen de bergingen worden ingetekend? En eventueel aangeven welk aantal parkeerplaatsen daarvoor in de plaats buiten de parkeergarage gaat vallen net als bij 'Op Houten'? Zijn dat er –volgens onze amateurberekeningen- 12 of minder en hoe wordt dit opgelost?

C. Het overall parkeerprobleem vraagt nog om een constructieve aanpak: we constateerden met de gemeente en Viveste op 31-10 een tekort van 10 parkeerplaatsen. Daarbij geteld moet worden het resultaat van de afwijking van de Houtense parkeernorm. En daarbij moet worden geteld het nog niet uitgewerkte probleem in de parkeergarage (zie vraag B).

VRAAG: Kunnen we een oplossing tegemoet zien voor het ontbreken van –volgens onze amateurraming- 24 parkeerplaatsen? Of kunnen we geholpen worden om te begrijpen hoe Christian een creatieve aanpak bedenkt?

D. We blijven aanhikken tegen de hoogte van de twee gebouwen die de overgebleven bebouwing ver gaat overstijgen. De geplande hoogte geeft veel omwonenden slapeloze nachten. We hikken er tegen aan want we zijn al 4 jaar bezig met het vinden van alternatieven maar worden gesterkt door onderzoek: 2 lagen en een kap sluit het beste aan bij de omliggende woningen in dit gedeelte van de Houten Noord, zoals vastgelegd door de gemeente bij de voorbereidingen van het gaan bouwen in de inbreidingslocaties. En zoals gehonoreerd bij andere inbreidingslocaties De Slinger, Het Mozaïek en de Regenboog. We begrijpen en hebben gevoel voor de landelijke woondruk waarin dit 'postzegeltje' ook de oplossing niet gaat geven.

VRAAG: waarom wordt de rapportage van Buining (september 2018), en vastgesteld door het College, niet aangehouden waarin staat dat 'als richtlijn voor hoogte de bestaande bebouwing wordt aangehouden'? De sporthal was 9,5 m. Kunnen de voorgestelde veranderingen tot een max van 10.5 m gaan? Dus ook niet hoger gaan dan de witte randhuizen om het stedenbouwkundig effect van de 'randhuizen' te respecteren?

VRAAG: Waarom borgt de gemeente de kwaliteit van de vigerende stedenbouwkundige criteria niet? De gebouwen voldoen niet aan het criterium dat nieuwbouw hier een **bescheiden formaat** dient te hebben, passend bij de locatie centraal in de woonwijk (Kwaliteitsleidraad, blz. 12, eerste alinea).

E. Een belangrijk component is de goed ontvangen parkeergarage. Wellicht is dit ook voor de huurappartementen te overwegen. Echter: de haalbaarheid van de verdiepte garage vraagt om een afdoende onderbouwing. Zoals deze nu wordt voorgesteld geeft dit weinig zekerheid dat de realisatie volgens plan plaats kan vinden;

VRAAG: kan het verwachte succes van de parkeergarage (oa met een grondwaterpeilonderzoek) met meer zekerheid worden vastgelegd? Kan er worden vastgelegd dat de parkeergarage voldoende verdiept wordt aangelegd en daardoor nog maar een klein beetje uitsteekt?

F. De bijgestelde schets gaat nog over de bestaande rooilijnen heen voor het parkeren aan de noord-oostkant en de rand van de koopappartementen aan de westkant. Bij de realisatie zullen de balkons nog verder reiken.

VRAAG: kan er een oplossing komen om de gehele verkaveling binnen het plangebied te laten passen?

G. De direct omwonenden vrezen geluidsoverlast door de plaatsing van de balkons.

VRAAG: kan er al vastgelegd worden hoe geluidsoverlast tot een minimum wordt beheerst? Bijvoorbeeld door het construeren van inpandige balkons? Het is voor nieuwe bewoners en omwonenden naar om een grote inbreuk op de privacy al niet het begin van het proces geborgd te weten.

H. Er is een groot optimisme zichtbaar in de gedetailleerde ontwerpschets van Messing (versie 2). Het lijkt evenwel dat dit op termijn gaan leiden tot teleurstelling bij de omwonenden en bewoners van de nieuwbouw want onderbouwingen voor aannames ontbreken of zijn niet schriftelijk vastgelegd.

VRAAG: kan teleurstellingen bij nieuwe bewoners en omwonenden worden voorkomen door expliciet het bij de schetsen horende programma aan de participanten te overleggen? Dit zou de kwaliteit van het participatieproces zeer ten goede komen! En een pad plaveien voor het vervolg waarbij ook de onzekerheden zijn geëxpliciteerd.

I. Om tot een definitieve beoordeling te komen nogmaals:

VRAAG: kunnen we de bovenstaande vragen schriftelijk beantwoord krijgen met een toelichting op 6 november a.s. in de Klankbordgroep?

Tot slot

Wij vroegen ons af: Keer het vertrekpunt voor een schets eens om! Start bij het intekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen, en bezie dan hoeveel ruimte er overblijft voor de gebouwen (of anders gezegd: probeer een aanpak uit waarbij parkeren en appartementencapaciteit als communicerende vaten in het ontwerpproces worden gehanteerd). De parkeercapaciteit gaat dan de appartementencapaciteit bepalen: dit zijn de wrijvende factoren bij de opdracht 'zo veel mogelijk'. De uitdaging van de locatie blijft, in de woorden van de wethouder 'werken op een postzegeltje'. Ook de finale toetsing van het aantal welke Vivatec nodig heeft (Buining, september 2018) zou ons veel inzicht kunnen geven. Pas dan kunnen we als Klankbordgroep aan onze opdracht voldoen om de Startnotitie een nadere invulling te geven (B&W, 9 maart 2017).

Uitkijkend naar een beantwoording die is vastgelegd, nodig in dit stadium van het proces, hopen we op een goede gezamenlijke afronding van deze fase van verkaveling voor het eind van dit kalenderjaar.

De beantwoording van bovenstaande vragen, die we verwachten te krijgen tijdens de Klankbordvergadering op 20 november a.s., leggen we voor op 29 november aan de grote bewonersgroep DOBB waarna we een finaal standpunt zullen innemen. Immers dit is onze vastgelegde werkwijze in de Klankbordgroep: geen van de participanten heeft mandaat, ieder koppelt terug naar zijn achterban alvorens een definitief standpunt in te nemen. Dit heeft tot nu toe op een prettige en constructieve manier gewerkt!

Met vriendelijke groeten,

Kerngroep namens DOBB (Den Oord Bewoners Belangen)

Jaap Doven, voorzitter

Ria Frowijn, secr.

Mariëlle Geertman

Erica Dalsem

Rudi Bakker

Wim de Rijke

Eric Struch

John Sussenbach

Imbert Jebbink, adviseur

E: dobbhouten@gmail.com