

Gemeente Houten
T.a.v. de heer Herman Geerdes
Per e-mail: herman.geerdes@houten.nl

Ons kenmerk: MBU/TLE/20180021
Datum: 17 december 2018
Betreft: tussenrapportage 2 plan De Wegwijzer

Geachte heer Geerdes, beste Herman,

Op 22 november jongstleden bracht ik u telefonisch op de hoogte van de voortgang van het ontwerpproces De Wegwijzer/Den oord. Nu we ook een beter beeld hebben van het draagvlak op het ontwerp, bied ik u hierbij het stedenbouwkundig plan 'De Wegwijzer/Den Oord' aan. Het verheugt me om u dit product voor het einde van 2018 aan te bieden, overeenkomstig de ambitie die we in uw aanwezigheid met elkaar uitspraken tijdens de klankbordgroep van 2 juli jongstleden.

Stedenbouwkundige opgave

Over de resultaten van de eerdere stedenbouwkundige schetsen rapporteerde ik op 21 september jongstleden definitief (MBU/TLE/20180005). Die brief was aanleiding voor u om aanwezig te zijn bij de klankbordgroep van 2 juli jl., waarin u toezegde dat een nieuwe stedenbouwkundige kon worden aangetrokken om het stedenbouwkundig ontwerpproces af te ronden. Dat is in de zomer gebeurd, waarna we het planproces konden vervolgen. Dat proces is gemonitord in 5 klankbordgroep bijeenkomsten. Daarin is het volgende besproken:

- De nieuwe stedenbouwkundige heeft zijn werkwijze, om te komen tot kwalitatieve invulling en programmatische optimalisatie van het plan, vooraf toegelicht;
- De klankbordgroep heeft de uitgangspunten opnieuw in gezamenlijkheid besproken, opgesteld en meegegeven aan de stedenbouwkundige;
- Op integrale wijze en gericht op de totaalopgave is door de stedenbouwkundige, met extra aandacht voor de kwaliteit van de omgeving en openbare ruimte een ruimtelijk en programmatisch concept opgesteld;
- In de verdere uitwerking daarvan is steeds aandacht geweest voor de argumenten van alle deelnemers van de klankbordgroep (bewoners, gemeente, Viveste). Eventueel lastige discussies zijn daarbij niet vermeden;

- Ruimschoots is stilgestaan bij de vragen, twijfels en mogelijke onbekendheid bij elk van de leden van de klankbordgroep en is door de stedenbouwkundige gedetailleerd antwoord gegeven, vaak meer dan gebruikelijk voor planvorming in deze fase.
- Het resultaat is het voorliggend stedenbouwkundig plan voor de inpassing van 26 sociale woningen en 22 koopappartementen

Dit plan bevestigt de mogelijkheid tot inpassing van de massa en het programma van de ontwerpen van de eerste stedenbouwkundige. Waren we in die eerste schetsen nog onzeker over de kwalitatieve inpassing, het nu voorliggend plan is daar helder over:

- Er ontstaat een toevoeging van een kwalitatieve identiteitsdrager in de wijk (één van de “verborgen parels van Houten”);
- Het parkeren wordt deels opgelost onder de bebouwing, waarmee meer kwaliteit ontstaat voor openbaar gebied en ontmoeting op maaiveld;
- Er ontstaat verbetering van het stedenbouwkundig weefsel en de dooradering (groene routes en verbindingen) van de wijk op maaiveld in relatie tot de directe en nabije omgeving;
- De nu gekozen volumes en bouwvormen dragen bij aan de leesbaarheid en betekenis van de plek als hart van de wijk, op loopafstand van beide kernen van Houten;
- Er wordt gebruik gemaakt van de in de wijk herkenbare bouwvorm van twee lagen met een kap;
- Er is voldoende mogelijkheid tot een verdere uitwerking van de bouwvormen in een nader te kiezen kenmerkende architectuur, die past in de Houtense kwaliteit;
- Met dit ontwerp is de ontwikkeling mogelijk van het levensloopbestendig huur- en koopprogramma, met behoud van woonkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners;
- Versterking en uitbreiding van de kwaliteit en kwantiteit aan openbare ruimte in de wijk, waarbij aandacht voor de verbinding tussen nieuwe en huidige bewoners;

Een objectieve toetsing heeft plaatsgevonden op meerdere onderwerpen, zoals (niet uitputtend): parkeeraantallen, bezonning, afstand tot huidige bebouwing, bouwhoogtes, verkeersbewegingen, hellingspercentage en bouwhoogte half verdiepte parkeergarage. Het resultaat weerspiegelt een gevonden balans in de optimalisatie van kwaliteit en programma, bouwvorm en realiseerbaarheid, bouwhoogte en ruimtegebruik. Het hier voorgestelde programma kan en past niet alleen, maar draagt ook bij aan de eenheid en samenhang in de wijk.

Als procesbegeleider, ben ik van mening dat er, mede door de gevolgde werkwijze, een voldragen stedenbouwkundig plan voorligt. Het plan voldoet niet alleen aan de criteria van de gewenste inpassing, maar kan ook nog eens op objectieve wijze worden getoetst aan een kwalitatief goede inpassing in de omgeving.

Ontwerpkeuzes

De volgende inhoudelijke overwegingen zitten nog in het plan. Deze kunnen in de volgende fase verder worden uitgewerkt. Een principiële keuze is op dit moment echter wenselijk.

- A. De motivatie voor het aantal toegepaste parkeerplaatsen is toegelicht door de stedenbouwkundige. Echter des te groter het aantal parkeerplaatsen des te meer zal de locatie ongewenste bezoekers aantrekken vanwege de aantrekkelijke ligging t.o.v. het centrum en het treinstation. Ter overweging wordt daarom meegegeven om de 10 parkeerplaatsen die bedoeld zijn voor de wijk de Lobben alsnog in die wijk te realiseren. Dat lijkt na een eerste verkenning mogelijk. Inpassing in het voorliggend ontwerp is echter ook mogelijk. De ontwerpkeuze is: 10 parkeerplaatsen naar de Lobben of onderbrengen in voorliggend plan.
- B. Het gebouw met koopappartementen bevat op een plek een accent, in de vorm van een woning die één laag hoger is. Het gebouw zou daarmee de contouren krijgen te vergelijken met een dorpse 'kerktoren'. Het 'torentje' is als zodanig bedoeld als identiteitsdrager. De rest van het gebouw blijft twee lagen en een kap. Uiteraard kan (ter overweging op subjectieve criteria) dit verhoogde element achterwege blijven. Objectieve criteria (bezonning, zichtlijnen en beeld) vormen daar echter geen aanleiding toe. De ontwerpkeuze is: hoogte-accent wel of niet toepassen.

Draagvlak

Het unieke karakter van het proces dat doorlopen is met de klankbordgroep, kenmerkt zich door een volledig open en transparant planproces. Uitgangpunten en aanpak zijn vooraf en samen met betrokken partijen besproken. Ontwerpoverwegingen zijn uitgebreid toegelicht en ter discussie gesteld. Er is door de stedenbouwkundige een verregaande onderbouwing gegeven; zoals al aangegeven, soms gedetailleerder dan strikt nodig in een stedenbouwkundig plan. Het blijkt echter lastig om de complexiteit die zich voordoet in deze fase van een ontwerpproces op begrijpelijke wijze te vertalen naar met name de groep bewoners. Immers een stedenbouwkundig ontwerpproces is een constante afweging van veel factoren, waar op de juiste wijze gewicht aan moet worden toegeschreven, en moet worden gecombineerd met de creativiteit om te komen tot identiteit en uiteraard de toetsing op financiële realiseerbaarheid (nog los van een exploitatie opzet). En dat op een abstractieniveau waar het best lastig is om de effecten en consequenties van ontwerpkeuzes in alle facetten te voorzien. Aan het uitleggen en toelichten van motivaties en achtergronden van ontwerpkeuzes is door de stedenbouwkundige dan ook erg veel aandacht besteed.

lin tegenstelling tot de vorige stedenbouwkundige, was de stedenbouwkundige nu zeer wel in staat om bevlogen, communicatief sterk en ter zake deskundig de groep mee te nemen in het ontwerpproces. Zo hebben de in de klankbordgroep vertegenwoordigde bewoners bevestigd. Toch



blijkt het voor de bewoners bij herhaling moeilijk om zich te beperken tot het toetsen van de voor hen relevante kwalitatieve belevingswaarden (inrichting openbare ruimte, parkeerdruk, verkeersbewegingen, identiteit en uitstraling, schaduwwerking) én te vertrouwen op het vakmanschap van de stedenbouwkundige (kennis, kunde, creativiteit en ervaring).

Tot 31 oktober j.l. was er in de klankbordgroep een groeiend vertrouwen in de aanpak en zelfs enthousiasme over de uitkomsten. In aanloop naar de laatste klankbordgroep van 20 november werd afgesproken dat elke aanwezige partij een finale terugkoppeling aan de achterban zou geven, alvorens ik mijn advies en eindresultaat aan u zou sturen. De drie in de klankbordgroep vertegenwoordigde partijen hebben dat ook gedaan. Om de bewonersvertegenwoordiging daarin nog extra te ondersteunen heeft de stedenbouwkundige op 6 november de bewonersvertegenwoordiging bijgestaan in het verwoorden van alle ontwerp-overwegingen in een bredere bewonersbijeenkomst.

De gemeente zowel als Viveste hebben in de vergadering van 20 november aangegeven dat dit plan kwalitatief voldoende stedenbouwkundige basis biedt en bovendien kwantitatief voldoende woningen bevat om een realiseerbaar plan te maken. Viveste en gemeente gaan met dit plan graag door naar de volgende fase in het planproces.

De bewoners hadden langer nodig voor hun afweging, zoals aan u reeds aangekondigd op 22 november. Een zorgvuldige consultatie van de achterban van de bewoners werd door hen begrijpelijkerwijs nodig geacht om te komen tot een gedragen standpunt. Op 10 december ontving ik van de DOBB (Den Oord Bewoners Belangen) hun reactie, in de vorm van een notitie, waarin wordt geconcludeerd dat er 'onvoldoende draagvlak' is onder de bewoners voor het voorliggend plan, waarbij wordt benadrukt dat de afwijzing 'niet categorisch' is. Voor de transparantie voeg ik deze notitie hier als bijlage (integraal) bij.

In de notitie van de bewoners wordt onverwacht een beeld geschetst van een gang van zaken, waar ik onze wijze van samenwerken niet in herken. Meerdere conclusies of inhoudelijke argumenten in de notitie zijn niet zo besproken of toegelicht, en daarmee wellicht onbedoeld uit zijn verband gebracht. Dat betreur ik. Er wordt door de bewonersachterban gezocht naar te gedetailleerde antwoorden, die in deze fase van het ontwerpproces (nog) niet gegeven kunnen worden. Daarnaast zijn uitgangspunten altijd voor interpretatie vatbaar, en dienen mede daarom in samenhang te worden bekeken, vandaar dat de stedenbouwkundige zoveel aandacht heeft besteed aan de toelichting van *integrale* ontwerpkeuzes in relatie tot die uitgangspunten.

De *subconclusies* in de notitie van de DOBB dragen een compromis in zich én spreken zich niet richtinggevend uit. Dat blijkt uit de zinsneden waarin gesteld wordt dat de opdracht 'niet goed genoeg' is uitgevoerd, er 'onvoldoende' draagvlak is en bewoners bereid zijn om 'op te schuiven'. Maar het waarom, hoeveel en waarnaar toe wordt niet duidelijk.



De eindconclusie van de DOBB is, dat er *onvoldoende* draagvlak is. Echter de afwijzing zou niet categorisch zijn. Dat laat mij zien dat het onvoldoende gelukt is om de achterban van de bewoners mee te nemen in de kwalitatieve onderbouwing van het ontwerpproces. Zonder gebruik te maken van objectieve argumenten, lijkt men *tegen* een inbreiding op deze wijze en op deze plek te zijn, en daarmee wederom aan te sturen op een platte onderhandeling over aantallen woningen. Echter elke onderhandeling doet op geen enkele wijze recht aan het integrale ontwerpproces gericht op een gebalanceerde totaaloplossing, dat in de afgelopen maanden zo zorgvuldig doorlopen is.

De vertaling voor de bewonersvertegenwoordigers naar hun achterban blijkt lastig te zijn geweest, en de poging om daar een democratisch proces van te willen maken wellicht te formalistisch, uitgebreid en gedetailleerd geweest. Echter het door de bewoners benoemen van wantrouwen over de opstelling van de gemeente en Viveste, lijkt me hier niet gepast en als argument achterhaald. De drie partijen, niemand daargelaten, hebben aan en in de klankbordgroep veel zorgvuldige tijd en aandacht besteed. Uitgebreid is gediscussieerd en geluisterd naar uitleg, onderbouwing en 'vertaling'. De vele uren intensieve toewijding van allen kan niet worden afgedaan met de conclusie dat we elkaar wantrouwen. Integendeel. Bovendien hebben meerdere direct betrokken bewoners mij aangegeven wel dégelijk enthousiast te zijn over het plan.

Het in gesprek blijven met elkaar, met een blijvende, welwillende en constructieve focus op de kwaliteit van het eindresultaat, zal dit project naar een succesvolle realisatie leiden. Het betrekken van de grotere achterban is een uitdaging die ligt in het communicatieve vlak. Daar zou ik veel aandacht aan besteden de komende tijd. Dat is dan ook mijn nadrukkelijk advies.

Dat gesprek zal ik echter niet meer voeren, mijn opdracht stopt hier. Ik herken me namelijk op geen enkele wijze in de door de bewoners geschetste sfeer van wantrouwen en hun vermoeden dat er met een vooropgezette uitkomst is gewerkt in de klankbordgroep. Dat is niet de weerklank van de integere wijze waarop ik de belangen van de drie partijen heb willen samenbrengen. De poging van de brede bewonersgroep om de in consent gedragen oplossing om te buigen middels een vertrouwensbreuk, in een uiterste poging om minder woningen in het plan te krijgen, vind ik dan ook ongepast.

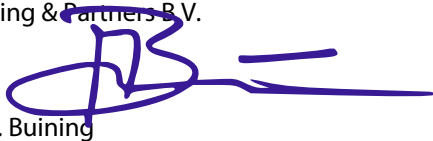
Als procesbegeleider constateer ik, dat door de stedenbouwkundige aan de vooraf benoemde objectieve criteria in een prima balans is voldaan. In een afweging om te komen tot de beste integrale kwaliteit en identiteit van de inpassing, heeft de stedenbouwkundige ontwerpgrenzen opgezocht, hetgeen telkens door hem transparant met de klankbordgroep is gedeeld. Het resultaat kent het draagvlak van twee van de drie deelnemende partijen aan de klankbordgroep en het uit de notitie op te maken gedeeltelijke maar 'onvoldoende' draagvlak vanuit de bewoners.

Conclusie

Het participatie traject van de Wegwijzer heeft tot op heden geleid tot een objectief kwalitatief goed stedenbouwkundig plan, dat voldoet aan de vraagstelling, en op punten waar dat (overigens altijd interpreteerbaar en arbitrair) afwijkt, bedoeld om in integrale afweging te komen tot kwantitatieve en kwalitatieve optimalisatie, steeds goed is onderbouwd. Er is in de oplossing geluisterd naar de wensen van omwonenden, gemeente en Viveste; waarbij opgemerkt wordt dat niet aan alle wensen gehoor kon worden gegeven, en dat geldt met nadruk voor alle partijen aan tafel.

Ik adviseer u om politiek draagvlak te vinden voor de voorliggende stedenbouwkundige oplossing in de gemeenteraad; daar is immers de plek waar de totale maatschappelijke afweging gemaakt kan worden. Mijn advies is tevens om een keuze voor te leggen die slechts voorwaarts gericht is. De stedenbouwkundige mogelijkheden van het betreffende gebied zijn voldoende verkend. Tenslotte adviseer ik in intensief gesprek te blijven met de bewonersgroep.

Met vriendelijke groet,
Buining & Partners B.V.



ir. M. Buining