Eindverslag Participatie Luno

Project: *Luno te Houten*
Datum: *14 december 2021*
Opgesteld door: *Kai Mulder (Wonam)*
Pagina's: *8*

In Houten, in de wijk Molenzoom, is woningbouworganisatie Wonam bezig met de ontwikkeling van een nieuw woongebouw genaamd Luno. Hiertoe worden de bestaande kantoorgebouwen 'de Zoom' en 'de Terp', gelegen aan de Kokermolen, gesloopt. Een belangrijk onderdeel van het ontwikkelproces is de participatie met omwonenden. In dit participatieverslag wordt de stappen en resultaten van het participatietraject nader toegelicht.

Proces
In september 2018 zijn de twee bestaande kantoorpanden aangekocht en is gestart met het ontwikkeltraject. Allereerst zijn de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling met de gemeente afgestemd. Vervolgens is – voordat het plan aan de direct omwonenden, zijnde de bewoners van de Zaagmolen, werd gepresenteerd – eerst een voorlopig ontwerp uitgewerkt. Dit was mede op verzoek van de gemeente, om te voorkomen dat een onhaalbaar plan aan de buurtbewoners werd gepresenteerd. Nadat dit voorlopig ontwerp was afgerond, waren de ideeën concreet genoeg om gepresenteerd te worden aan de 'Zaagmolenbewoners'. Terwijl het participatieproces op poten werd gezet, werd de gemeente reeds benaderd door een van de Zaagmolenbewoners die had gehoord over de plannen en graag geïnformeerd wilde worden. Er is toen gelijk een afspraak gepland tussen Wonam en de Zaagmolenbewoners (sessie 1, zie onder kopje 'tijdlijn'), waarmee het participatieproces van start is gegaan.

Er is bewust een onderscheid gemaakt in het toe te passen participatieniveau tussen de Zaagmolenbewoners aan de ene kant en de bewoners uit de wijdere omgeving anderzijds. Het participatieniveau dat voor de Zaagmolenbewoners is gehanteerd, betreft 'informeren', 'raadplegen' én 'adviseren'. Deze bewoners wonen direct tegenover het te realiseren woongebouw en zijn derhalve als groep intensief betrokken in het participatieproces. Het participatieniveau dat voor de wijdere omgeving wordt gehanteerd, betreft 'informeren'. Voor deze groep zal in samenwerking met communicatiebureau De Wijde Blik in de nabije toekomst een algemene informatiebijeenkomst worden gehouden waarin de plannen worden toegelicht.

Een verdere toelichting op de aanpak rondom het participatieproces is omschreven in het 'Participatieplan Luno Houten', opgesteld door De Wijde Blik d.d. 7 april 2020 en als bijlage aan dit verslag gehecht.

Tijdlijn
Gedurende het participatietraject met de Zaagmolenbewoners zijn een aantal sessies gehouden. Hieronder volgt een chronologisch overzicht van deze sessies.

Sessie 1: 30 oktober 2019
Op deze datum vond de eerste presentatie van het plan aan de Zaagmolenbewoners plaats middels een informeel gesprek in de woonkamer van één van de Zaagmolenbewoners waarbij de andere bewoners uit de straat ook aanwezig waren. In algemene zin moeten de Zaagmolenbewoners wennen aan de idee van het realiseren van een woongebouw aan de overzijde van de straat. Ze zijn begrijpelijkerwijs gewend aan de huidige kantoorgebouwen en vrezen voor drukte in hun straat door de nieuwe bewoners. Ze vinden dat het huidige karakter van de straat behouden moet blijven. Ze

geven daarnaast aan veel belang te hechten aan groen rondom het woongebouw en willen verrommeling van de straat voorkomen. Verder vinden zij het aanzicht van het gebouw belangrijk.

In het overleg licht Wonam het huidige ontwerp toe waarop de Zaagmolenbewoners een aantal specifieke aandachtspunten benoemen. Zo zijn ze geen voorstander van de trap in het midden van de noordgevel die vanaf de Zaagmolen toegang geeft aan het binnenhof van het gebouw. De Zaagmolenbewoners vrezen dat de trap als toegang tot het complex wordt gebruikt waardoor bewoners of hun bezoekers hun auto of fiets nabij deze trap parkeren, hetgeen zou leiden tot parkeeroverlast en wild parkerende fietsers. Daarnaast zou het leiden tot een grote intensivering van het gebruik van de Zaagmolen door voetgangers die hun woningen in- of uitgaan.

Omdat er geen parkeerregulering is in de buurt, zijn de Zaagmolenbewoners beducht voor parkeeroverlast. Ervaringen met het huidige parkeerterrein van de kantoren – die met een slagboom is afgegrendeld – leert dat de parkeervakken in de Zaagmolen (en ook de Gilde) worden gebruik door bezoekers van de kantoren, terwijl er achter de slagbomen veel plaatsen leeg blijven. Wonam geeft aan dat het gerenommeerde bureau Goudappel-Coffeng een mobiliteitsonderzoek heeft gedaan, waar een passende parkeernorm voor de nieuwbouwontwikkeling uit is gekomen. De doelgroep waar Wonam op focust zijn starters op de woningmarkt. Deze jonge doelgroep hecht meer belang aan gebruik dan aan bezit, waardoor het autobezit onder deze doelgroep relatief laag is. Met het plaatsen van deelauto's in de parkeergarage van project Luno wordt deze groep goed bediend.

Daarnaast heeft Wonam ook een eigen belang dat er niet in de omgeving, maar in de eigen parkeergarage van woongebouw Luno wordt geparkeerd. Het doel van Wonam is immers dat alle parkeerplaatsen verhuurd worden en daarvoor is een marktconform prijsniveau nodig. Wonam heeft er derhalve zelf ook niets aan indien men in de wijk gaat parkeren en de parkeergarage leegstaat. Uit de ervaring van Wonam bij andere projecten zonder parkeerregulering blijkt dat huurders wel degelijk bereid zijn om huur te betalen voor een parkeerplek in de parkeergarage vanwege comfort, veiligheid, weersbestendigheid en garantie op een plek. Zie ook de memo 'Onderbouwing verhuur parkeerplaatsen – Project Luno te Houten' d.d. 3 augustus 2021 die Wonam voor de gemeente Houten heeft geschreven en als bijlage aan dit verslag is gehecht.

Een ander punt zijn de balkons en tuinen die aan de noordgevel zijn bedacht. De Zaagmolenbewoners geven aan dat dit een impact heeft op de privacy van de woningen aan de Zaagmolen. Vooral in de zomermaanden – als veel mensen buiten zitten – zou dit als ongewenst worden ervaren.

Ook draagt de buurt aan om aan de noordzijde van het plan grotere woningen in een hoger huursegment te realiseren (i.p.v. de kleinere woningen die hier waren bedacht), zodat tegenover de bestaande woningen in de Zaagmolen een gelijkwaardig type woningen zou komen. Daarnaast verlaagt dit het aantal woningen dat uitkijkt op de Zaagmolen.

Tot slot wordt het voorkomen van bouwoverlast besproken. De Zaagmolenbewoners willen graag afspraken maken over de sloop- en bouwfase van het gebouw, zodat ze leefbaar, veilig, bereikbaar en schadevrij kunnen blijven wonen. Wonam geeft aan dat als de bouw- en sloopfase nadert, er samen met de aannemer in overleg getreden zal worden om deze zaken te bespreken.

Wonam heeft aangegeven om alle aandachtspunten die de Zaagmolenbewoners hebben te bestuderen en de mogelijkheden te onderzoeken. Vervolgens zal er een nieuwe sessie worden gepland om toe te lichten wat er met de aandachtspunten is gedaan.

Sessie 2: 5 februari 2020
Op deze datum is de uitkomst van het onderzoek naar de verschillende aandachtspunten van de Zaagmolenbewoners toegelicht en is het aangepaste plan gepresenteerd. In het aangepaste plan zijn de wensen van de Zaagmolen zo veel als mogelijk meegenomen. Zo is de trap in het midden van de noordgevel weggehaald, zodat toegang vanaf deze zijde naar het binnenhof van het gebouw niet meer mogelijk is.

Ook zijn de balkons en tuinen aan de noordgevel weggehaald. De tuinen op de begane grond zijn verplaatst naar binnenhofzijde. Voor het weghalen van de balkons was een grotere ingreep nodig. Omdat elke woning (>50 m^2) conform het Bouwbesluit verplicht is een buitenruimte te hebben, is besloten de woningen op de 1^e en 2^e verdieping samen te voegen. De woning op de 2^e verdieping had reeds een buitenruimte in de vorm van een dakterras ter plaatse van de terugliggende gevel aldaar. Door de woningen samen te voegen konden de balkons op de 1^e verdieping vervallen. Met deze grotere woningen is ook tegemoet gekomen aan de wens om een hoger segment huurwoning aan de noordzijde van het project te realiseren.

Betreffende de parkeeroverlast is met de gemeente gesproken over parkeerbeugels. In de huidige situatie zijn namelijk 7 van de 13 parkeerplekken voorzien van een parkeerbeugel. In overleg met de gemeente is besloten om in de nieuwe situatie alle plekken te voorzien van een parkeerbeugel waarvan de sleutels worden toegewezen aan de Zaagmolenbewoners. Hierdoor is gewaarborgd dat uitsluitend zij gebruik kunnen maken van deze parkeerplekken.

De Zaagmolenbewoners gaven aan tevreden te zijn met de doorgevoerde wijzigingen. Punt van aandacht bleef dat men vond dat de straat te smal wordt door de nieuwbouw. Ook waren er nog zorgen over de schaduwval van het nieuwe gebouw. Wonam heeft aangegeven deze punten mee te nemen en hierover terugkoppeling te geven in de volgende sessie.

Men vroeg zich ook nog af of er nog een bouwlaag van de noordgevel afgehaald kon worden. Wonam gaf aan dat de huidige stedenbouwkundige massa is goedgekeurd door de stedenbouwkundige van de gemeente en dat er door het plaatsen van het laagbouwgedeelte (3,5 bouwlaag waarbij bovenste laag ook een set-back heeft) aan de noordzijde al zo veel mogelijk rekening gehouden is om qua massaopbouw een goede aansluiting te maken met de woningen aan de Zaagmolen. Daarnaast zou het laten vervallen van de bovenste laag betekenen dat het aantal woningen met meer dan 10 zou worden verlaagd, hetgeen een financieel onhaalbaar plan oplevert. Gemiddeld is sprake van 5 bouwlagen (ca. 15 meter) vanaf maaiveld; bewust is gespeeld met variatie in bouwhoogten om te komen tot een passende overgang van de bestaande woningen in de Zaagmolen en de hoge bebouwing bij het fietspad aan de zuidzijde. Hieraan heeft ook een stedenbouwkundige verkenning genaamd ‘Verkennend Toekomstbeeld Molenzoom-Oost’ ten grondslag gelegen, opgesteld door Buro SRO d.d. 29 november 2018 dat als bijlage aan dit verslag is gehecht.

Sessie 3: 23 april 2020
Op deze datum is de bezonningsstudie van Peutz gepresenteerd aan de bewoners van de Zaagmolen. Op de meest kritische datum voor de beoordeling volgens de lichte TNO-norm (19 februari) bleek een beperkte invloed van de nieuwbouw op de woningen ten noorden van het plan. Op een deel van de gevels is er een afname (tot ca. een half uur). Op een ander deel van de gevels is een toename van de bezonningsduur (lokaal ca. 2 uur). Door de bewoners van de Zaagmolen werd gevraagd of de bezonningsstudie van 21 december (dan staat de zon op zijn laagste positie) ook verstrekt kon worden. Hoewel de bezonning op 21 december geen onderdeel uitmaakt van een toets conform de ‘lichte TNO-norm’, waarbij 19 februari, 21 april en 21 juni maatgevende momenten zijn, heeft

Wonam aangegeven deze bezonningsstudie door Peutz te laten opstellen. Tevens is het geometrisch model van het ontwerp aan de bewoners verstrekt, zodat zij het gebouw nader konden bestuderen.

In deze sessie is ook een toelichting gegeven op het onderzoek om het gebouw in zuidelijke richting te verschuiven, om daarmee het profiel van de Zaagmolen breder te laten worden. Dit bleek echter niet mogelijk omdat het gebouw dan te dicht in de buurt kwam van kabels en leidingen die ten zuiden van de locatie in de grond liggen.

Tot slot hebben bewoners van de Zaagmolen de vraag gesteld of het mogelijk was dat de secundaire entree van het nieuwe gebouw (aan de Rondwegzijde) via de zuidzijde (fietspadzijde) bereikbaar gemaakt kon worden i.p.v. via de noordzijde (Zaagmolenzijde) om zo verkeerstromen van nieuwe bewoners door de Zaagmolen te voorkomen. Wonam heeft aangegeven de mogelijkheden met de architect en de gemeente te bespreken en hierop terug te komen.

Telefonische toelichting: 22 juli 2020
Op deze datum vond telefonische overleg met de woordvoerder van de bewoners van de Zaagmolen plaats. Hierbij is de stand van zaken omtrent het ontwerpproces doorgenomen en het voornemen toegelicht om de omgevingsvergunning in te dienen. Op 25 juli 2020 is de omgevingsvergunning ingediend.

Daarnaast is op een aantal vragen vanuit de sessie van 23 april 2020 terugkoppeling gegeven. Zo zijn de bezonningsfiguren van 21 december toegestuurd. Tevens is de uitkomst van het onderzoek naar de ontsluiting van de secundaire entree toegelicht. Dit is met de architect en de gemeente besproken, waarbij is geconcludeerd dat het verleggen van het voetpad niet wenselijk is. Indien het namelijk de kortste route is, zullen bewoners van het nieuwe gebouw het toch wel gebruiken, met of zonder voetpad. Het idee is dat er dan beter een net voetpad aangelegd kan worden, zodat je geen slordige buitenruimte (lees: olifantenpaadjes) krijgt. Overigens is Wonam van mening dat het aantal bewoners dat deze entree gaat gebruiken erg zal meevallen, omdat er geen postkasten zitten, er geen intercom zit voor bezoekers en de lift ook niet naar de bovenste verdieping gaat. Daarnaast zullen de meeste bewoners het gebouw per fiets of per auto betreden/verlaten en die inritten zitten aan respectievelijk de Molen-zijde (fiets ingang) en de zuidzijde (auto ingang). De woordvoerder heeft vervolgens gevraagd of het misschien een optie was om de toegangsdeur van de secundaire entree alleen te laten openen van binnenuit (als vluchtroute). Wonam zou nagaan of dit mogelijk was binnen de regels van het Bouwbesluit.

Sessie 4: 8 december 2020
Gedurende de omgevingsvergunningsprocedure zijn de Zaagmolenbewoners in overleg getreden met wethouder Bos (portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling - Stedelijk) omdat zij toch moeite bleven houden met de afstand tussen hun woningen en de gevel van het nieuwe gebouw. Derhalve werd de vraag gesteld of het mogelijk was om de rooilijn van de noordgevel op te schuiven door één beuk uit het plan te verwijderen. Daartoe is Wonam nog eenmaal alle mogelijkheden gaan onderzoeken om de noordgevel op te kunnen schuiven. Het verwijderen van een beuk uit het ontwerp gaf echter een aantal serieuze technische uitdagingen voor het plan. Zo kwamen de kolommen in de parkeergarage – die de bovenliggende woningen dragen – door het weghalen van de beuk in het midden van de rijbaan uit. Na uitvoerig onderzoek is het gehele plan aangepast en is het gelukt om de noordgevel 4,3 meter op te schuiven.

Het aangepaste plan is op 8 december 2020 aan de bewoners van de Zaagmolen gepresenteerd.
In deze sessie zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De noordgevel zal conform de wens van de bewoners (4,3 meter) naar achteren worden gelegd;

- Wonam zal samen met de bewoners en de gemeente kijken naar de uitwerking van het maaiveldontwerp aan de Zaagmolen. Hiervoor zullen aparte sessies worden gepland;
- Wonam zal de huidige parkeerplekken herstraten (in overleg met de gemeente), zodat dat in de nieuwe situatie er ook weer netjes bij ligt;
- Wonam zal de ingang aan de oostzijde (Rondwegzijde) enkel hanteren als nooduitgang. Dit is mogelijk binnen het Bouwbesluit. Hierbij wordt er zorg voor gedragen dat de deur niet van buitenaf kan worden geopend (hulpdiensten, nutsbedrijven, onderhoud, etc. uitgezonderd) ter vermijding van de toeloop van nieuwe bewoners van project Luno door de Zaagmolen.

De bewoners van de Zaagmolen zagen bovenstaande punten als een goede ontwikkeling waar ze blij mee zijn. De directe aansluiting op de Zaagmolen is volgens hen nu een stuk beter. Echter kwam er wel een nieuw punt van discussie bij de bewoners op, namelijk de hoogte van het hoogste gedeelte van het gebouw (6,5 bouwlagen). De Zaagmolenbewoners vroegen zich af of deze bovenste laag van het gebouw kon worden gehaald. Dit hoogste gedeelte is echter bewust door Wonam aan de zuidzijde gepositioneerd, zodat aan de noordzijde (Zaagmolenzijde) het gebouw laag kan blijven (3,5 bouwlagen waarvan de bovenste laag een setback heeft). Het verlagen van het zuidelijk deel, zou een verhoging van het noordelijk deel betekenen om het plan haalbaar te houden. En dat is niet wenselijk voor het straatprofiel van de Zaagmolen.

Sessie 5: 9 maart 2021
Op deze datum is de openbare inrichting van de Zaagmolen besproken. Op locatie in een van de kantoorgebouwen is de situatietekening in grootformaat op tafel gelegd en zijn met stiften e.d. de wensen van de Zaagmolenbewoners in kaart gebracht. Hierbij is een verscheidenheid aan onderwerpen aan bod gekomen.

Zo is de wens van de Zaagmolenbewoners om de ondergrondse vuilcontainer die aan de Zaagmolen geprojecteerd stond te verhuizen naar de zuidzijde van het gebouw. De Zaagmolenbewoners maken namelijk geen gebruik van deze vuilcontainers omdat ze eigen kliko's hebben. De opstelplaats voor deze kliko's dient behouden te worden.

Ook is over beplanting en bomen gesproken. Tussen de parkeerplekken zouden de Zaagmolenbewoners graag plantvlakken met nieuwe bomen er in willen hebben. De bestaande heg voor de parkeerplekken wil men handhaven. In deze heg staan al een aantal bomen, en daar is de wens om een aantal extra bomen toe te voegen. In de groenstrook op de hoek van de Zaagmolen en De Molen zouden de Zaagmolenbewoners graag hogere (groenblijvende) bosschages hebben (ca. 1,5 meter hoog) zodat hun parkeerplekken minder goed zichtbaar zijn vanaf De Molen voor bezoekers van de nieuwbouw. Op de grasstrook voor de noordgevel denken de Zaagmolenbewoners aan gras met perkjes of struiken.

Wonam kan goed leven met bovenstaande voorstellen, maar omdat de gemeente de openbare inrichting zal gaan beheren, dienen de voorstellen wel met de gemeente te worden afgestemd. Afgesproken wordt dat Wonam dit opneemt met de gemeente om vervolgens een vervolgsessie te plannen om de resultaten van dit overleg te bespreken met de Zaagmolenbewoners. De Zaagmolenbewoners komen nog met een voorbeeldlijst van beplantingstypen die ze graag zouden willen zien in de openbare inrichting.

Sessie 6: 10 mei 2021
Op deze datum zijn de voorstellen van de Zaagmolenbewoners voor de openbare inrichting besproken met de gemeente erbij. Na het overleg van 9 maart hebben de Zaagmolenbewoners naast een lijst van beplantingstypen ook zelf een verder uitgewerkt voorstel gemaakt voor de openbare inrichting in de vorm van een inrichtingstekening. Hier komen grotendeels de eerder besproken

zaken in terug, maar er staan ook aanvullende verzoeken in, zoals het grotendeel weghalen van het voetpad voor de noordgevel van Luno langs, het omzetten van de betonklinkers in het resterende (noodzakelijke) stuk voetpad naar grastegels, het plaatsen van een nieuwe heg bij de grasstrook langs de Rondweg om foutparkeerders tegen te gaan, het opschuiven van de trafo en het doortrekken van de geluidswal.

Wonam en de gemeente hebben aangegeven dat de wensen van de Zaagmolenbewoners zoals die in de sessie van 9 maart zijn besproken, allemaal doorgevoerd kunnen worden. Wat betreft de voorkeur van de Zaagmolenbewoners qua beplantingstypen, daarin gaf de gemeente aan dat de meeste van deze beplantingstypen niet door de gemeente beheerd worden. Dit betekent echter niet dat het niet mogelijk is deze beplating te realiseren. De Zaagmolenbewoners kunnen namelijk de beplanting zelf gaan beheren, adoptiegroen heet dat. Indien dat niet de wens is van de Zaagmolenbewoners, kan de gemeente een lijst opgeven van beplantingstypen die de gemeente wel beheert, zodat daar uit gekozen kan worden.

De aanvullende verzoeken uit de inrichtingstekening van de Zaagmolenbewoners worden ook besproken. Het (grotendeels) weghalen van het voetpad is mogelijk. De Zaagmolenbewoners willen dit graag, zodat voetgangersstromen door de straat worden ontmoedigd. Het voetpad dat resteert loopt vanaf de hoek van de Zaagmolen naar de nooduitgang van het gebouw aan de Rondwegzijde. Dit voetpad is bedoeld voor nood- en hulpdiensten en zal worden uitgevoerd met grastegels voor een groene uitstraling. Een nieuwe heg bij de grasstrook langs de rondweg ziet de gemeente niet zo zitten, maar om (fout)parkeerders hier te voorkomen, wordt voorgesteld hier een plantvak te plaatsen. Wonam geeft aan dat de trafo helaas niet verder richting de Rondweg verplaatst kan worden, omdat daar de geluidswal ligt en de trafo van eigenaar Stedin (netbeheerder) op vlakke grond moet staan en niet in de geluidswal mag worden ingebouwd. Het doortrekken van de geluidswal ligt niet in de scope van dit project geeft Wonam aan. De bestaande situatie blijft gehandhaafd.

De Zaagmolenbewoners geven tot slot aan graag nog in overleg te treden over de positie van de trafo. Wonam geeft aan dat verschillende opties met Stedin en de gemeente zijn bekeken en dat dit de meest passende plek is, maar dat Wonam uiteraard bereid is om dit verder toe te lichten.

Evaluatie participatieproces met Zaagmolenbewoners
Na afloop van het participatieproces is aan de Zaagmolenbewoners gevraagd om hun ervaringen over het proces en de uitkomst op papier te zetten. De Zaagmolenbewoners hebben dit verwoord in het ‘Verslag participatie Kokermolen’ d.d. 1 juli 2021 dat als bijlage aan dit verslag is gehecht. Ze stellen hierin 4 belangrijke punten te hebben:

1. *Aansluiting nieuwbouw op de Zaagmolen*
   Hierover geven ze aan dat er in overleg verschillende aanpassingen aan het gebouw zijn gedaan, zoals het weghalen van de trap, tuinen en balkons, het verplaatsen van de gevel, etc. Daarnaast wordt momenteel ook samen met de gemeente over de openbare inrichting gepraat. De afstemming hierover lijkt de goede kant op te gaan, geeft men aan. Men heeft vertrouwen dat op dit punt overeenstemming is/wordt bereikt.

2. *Massaliteit en hoogte nieuwbouw*
   De Zaagmolenbewoners vinden dat het bouwvolume een erg abrupte overgang vormt vanuit hun woonwijk en dat er faciliteiten ontbreken in de openbare ruimte om de nieuwe bewoners op te vangen.

3. *Parkeeroverlast*
   Ze voorzien dat er parkeeroverlast ontstaat in hun straat en de achterliggende woonwijk en vragen zich af hoe de wijk bereikbaar en leefbaar kan blijven.

4. *Trafo*
   Men is niet tevreden over de locatie van de trafo en vinden dat hun belangen bij de locatiekeuze door de gemeente – als eigenaar van de openbare ruimte – niet voldoende zijn meegenomen.

Voor de gehele evaluatie wordt verwezen naar het verslag in de bijlage.

Afsluitende sessie participatieproces
De genoemde punten uit de evaluatie zijn nog eenmaal besproken in een afsluitende sessie met de Zaagmolenbewoners, de gemeente en Wonam. Ook de Molenzoomgroep, met daarin vertegenwoordigers van de gehele Molenzoom, sloten zich bij deze sessie aan. In deze sessie is Wonam bereid geweest om – zo veel als mogelijk – tegemoet te komen aan de resterende wensen van de Zaagmolenbewoners.

De partijen zijn het er over eens dat over punt 1 – aansluiting nieuwbouw op de Zaagmolen – goede afspraken zijn gemaakt. Er is vertrouwen dat in de overleggen over de openbare inrichting (die zich in een afrondende fase bevinden) samen met alle partijen tot goede afspraken wordt gekomen.

Wat betreft het 2e punt uit de evaluatie – massaliteit en hoogte nieuwbouw – heeft Wonam toegezegd om de bovenste verdieping (de 6,5e bouwlaag) te laten vervallen, waarmee het gebouw maximaal 5,5 bouwlaag hoog is. Hoewel het verlies van 10 woningen een grote impact heeft op de haalbaarheid van het project, begrijpt Wonam dat deze ontwerpaanpassing het draagvlak onder de buurtbewoners enorm vergroot. Door deze aanpassing sluit de bouwhoogte van Luno aan op het ten zuiden van Luno gelegen (in 2020 opgeleverde) gebouw ’t Bovenhuys dat 5 bouwlagen heeft. Door middel van de stedenbouwkundige optrapping aan de noordzijde, van 2,5 laag, naar 3,5 laag, 4,5 laag en 5,5 laag was aan deze zijde reeds een stedenbouwkundige aansluiting gevonden op de bestaande bebouwing.

Het aanpassen van de gebouwhoogte heeft tevens impact op het 3e punt uit de evaluatie – de parkeeroverlast – doordat er met het vervallen van de bovenste laag ook woningen vervallen, wat de parkeerdruk verminderd. Wonam het eens met de Zaagmolenbewoners dat parkeeroverlast voorkomen moet worden. Daarom is ook een uitgebreide toelichting geschreven door de autoriteit op dit gebied, Goudappel Coffeng, waarin de gehanteerde parkeernorm is onderbouwd. Wonam heeft ook een eigen belang om een marktconforme huur te vragen voor de parkeerplaatsen, zodat de parkeergarage vol verhuurd is en er niet in de buurt wordt geparkeerd. Wonam heeft daarom ook de toezegging gedaan om de parkeerruimte in het gebouw ten volle te benutten en indien dat niet het geval is, zo nodig de huurprijs daarop aan te passen. Door middel van het aanbrengen van parkeerbeugels op alle 13 parkeerplaatsen aan de Zaagmolen wordt bovendien voorkomen dat andere mensen dan de Zaagmolenbewoners hier kunnen parkeren. Daarnaast zal de gemeente een plan B uitwerken, mocht er toch parkeeroverlast ontstaan. Een verder toelichting omtrent dit punt over parkeren bevindt zich in alinea 3 en 4 van de beschrijving van sessie 1 (30 oktober 2019) op pagina 2 en alinea 3 van de beschrijving van sessie 2 (5 februari 2020) op pagina 3.

Punt 4, tot slot, betreft de positie van de nieuwe trafo. Samen met Stedin heeft Wonam de mogelijke posities onderzocht en daar kwam de huidige positie in de noordoosthoek als meest passende positie naar voren. De positie heeft onder andere te maken met kabels en leidingen die in de grond liggen. In de grond onder de trafo mogen namelijk geen kabels en leidingen liggen, waardoor de positie in de zuidwesthoek, bij de entree van het gebouw, afviel. De enige andere positie betrof de

noordwesthoek, aan het begin van de Zaagmolen, maar die locatie zou vol in het zicht zijn van meerdere Zaagmolenbewoners. De positie in de noordoosthoek is bedacht op de plek waar momenteel het bestaande garagegebouwtje staat (die ook eigendom is van Wonam en voor de nieuwbouwontwikkeling wordt gesloopt). Deze plek is vrij van kabels en leidingen en ligt ook het minst in het zicht. Daarnaast staat er momenteel al een gebouw (de garage) en daar komt dan een veel kleiner netstation voor in de plaats, waardoor dit een verdedigbare plek is. Uiteraard snapt Wonam het belang van de Zaagmolenbewoners om de trafo zo veel mogelijk uit het zicht te onttrekken. Daarom heeft Wonam met Stedin afgestemd dat rondom de trafo stuiken worden aangebracht.

Visualisatie ontwerpstappen in participatieproces
Naast woorden geven beelden misschien nog wel beter weer welke stappen genomen zijn in het participatieproces. Daarom hebben we de ontwerpwijzigingen per fase in beeld gebracht vanuit verschillende standpunten. De presentatie 'Visualisatie ontwerpwijzigingen participatietraject' d.d. 14 december 2021 is als bijlage aan dit verslag gehecht.

Conclusie
Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit de Zaagmolenbewoners draagvlak is voor het ontwerp van project Luno. De bovenste (6,5^{e}) bouwlaag aan de zuidzijde is vervallen, waardoor het gebouw qua stedenbouwkundige massa beter past binnen de Molenzoom. Ook zijn over de inrichting van het openbare gebied, de eventuele parkeeroverlast en de trafo goede afspraken gemaakt met de Zaagmolenbewoners. Daarmee kan het ontwikkelproces van Luno worden vervolgd en kan het plan ter besluitvorming aan het college en vervolgens de gemeenteraad worden aangeboden.

Bijlagen
1. 'Participatieplan Luno Houten', opgesteld door De Wijde Blik d.d. 7 april 2020
2. 'Onderbouwing verhuur parkeerplaatsen - Project Luno te Houten' opgesteld door Wonam d.d. 3 augustus 2021
3. 'Verkennend Toekomstbeeld Molenzoom-Oost', opgesteld door Buro SRO d.d. 29 november 2018
4. 'Verslag participatie Kokermolen' opgesteld door de Zaagmolenbewoners d.d. 1 juli 2021
5. 'Visualisatie ontwerpwijzigingen participatietraject', opgesteld door MoMENT architectuur d.d. 14 december 2021

Participatieplan Luno Houten

Adi Friedmann en Janine Leunessen
De Wijde Blik

7 april 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Doelstelling participatie	2
3	Strategische keuzes	2
4	Omgevingsanalyse	3
5	Rol gemeente	4
6	Participatieproces	4
7	Communicatieplanning	5
8	Begroting	7

Bijlage Verslag Woonkamergesprekken

1 Inleiding

In Houten gaat Wonam de kantoorgebouwen ‘De Zoom’ en ‘De Terp’ een nieuwe toekomst te geven. De gebouwen in de Houtense wijk Wernaar worden omgebouwd tot een wooncomplex met de naam Luno.

Omdat de kantoorgebouwen in een woonbuurt staan, is het goed om omwonenden in een vroeg stadium te informeren en te betrekken bij het project. Bewoners willen niet alleen weten wat er in hun woonomgeving gebeurt, maar ze willen ook geïnformeerd worden welke werkzaamheden er plaats vinden en wat hiervan de gevolgen voor hen zijn. Want bouwen heeft altijd impact op de omgeving. Tijdig en goed informeren over werkzaamheden, transparante bieden en een luisterende houding zorgen voor begrip en draagvlak in de buurt.

Er ligt een ontwerp van MoMENT architectuur, maar dit ontwerp ligt nog niet helemaal vast. Wonam is samen met de buurt in gesprek over het huidige ontwerp. Het voornemen is om aan het einde van 2020 te starten met het strippen van het gebouw en de bouw van de het appartementencomplex.

In dit participatieplan staat uitgelegd wat de doelstellingen, randvoorwaarden en aanpak zijn.

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

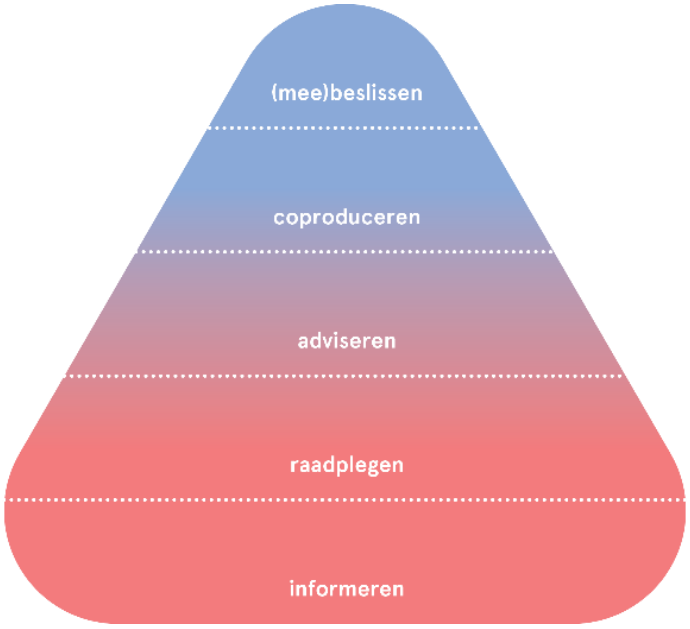
2 Doelstelling participatie

Het doel van het participatietraject is om omwonenden mee te nemen in het bouwproject en ervoor te zorgen dat ze hun specifieke omgevingskennis kunnen inbrengen.

- Wonam staat open voor opmerkingen en suggesties die de bewoners aandragen.
- Wonam wil eventuele weerstand op het plan beperken, zodat de eventuele aanvraag voor de omgevingsvergunning efficiënt doorlopen kan worden, zonder tijdsverlies vanwege bezwaren.
- Als nevendoel willen we in het proces al geïnteresseerden werven voor de nieuwe woningen.

3 Strategische keuzes

Voor het uitvoeren van het participatietraject maakt De Wijde Blik gebruik van de participatieladder.



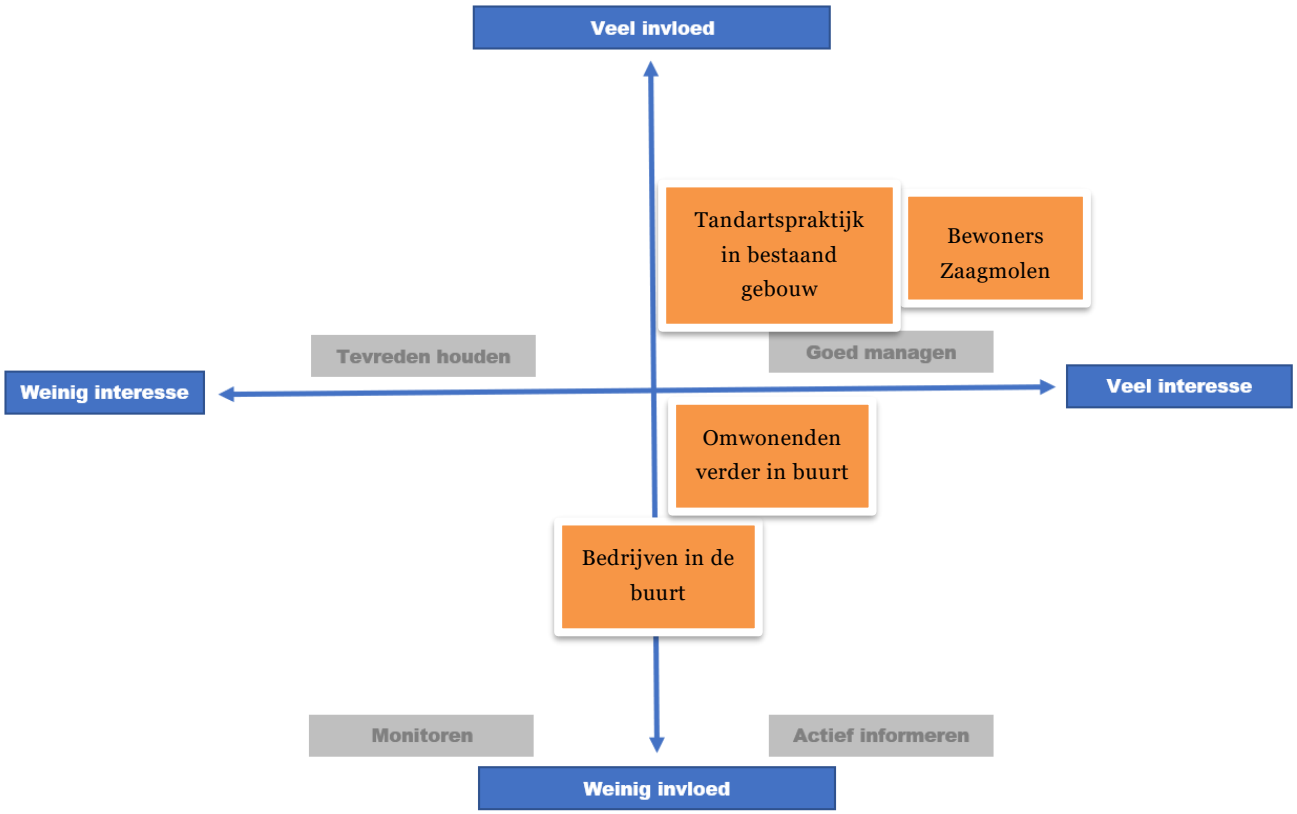
Hieronder staan de strategische keuzes toegelicht die de participatie-aanpak voor Luno bepalen.

Luisteren
Wonam wil graag luisteren naar de mening van de omwonende over het ontwerp van het appartementencomplex. In grote lijnen ligt het ontwerp er al maar ondanks deze plannen kunnen direct

omwonenden (bewoners van de Zaagmolen) reageren op het ontwerp en suggesties doen bij Wonam. Naar aanleiding hiervan kunnen aanpassingen aan het ontwerp worden toegepast. Verder luistert Wonam ook naar de buurt en vraagt wat zij van het voornemen vinden om de kantoren tot woningen te transformeren, wat er in de omgeving leeft en hoe hinder en overlast zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Denk aan afspraken over bouwverkeer en behoefte aan contact.

Mate van participatie
We zetten in op de participatieniveau 's informeren, raadplegen en deels adviseren. We informeren de omwonenden zo tijdig en transparant mogelijk over de plannen, het bouwproces en de werkzaamheden. We luisteren naar eventuele zorgen en wensen van omwonenden over het bouwproces. We vragen naar de meningen en suggesties van omwonenden over de omgeving.

4 Omgevingsanalyse



Bovenstaand figuur toont de mate van invloed en belangen aan van degenen die in de omgeving werken en/of wonen.

Hieronder hebben we het participatieniveau gekoppeld aan deze stakeholders.

Stakeholder	Participatieniveau
Bewoners Zaagmolen	Informeren, raadplegen en adviseren
Tandartspraktijk	Informeren, maatwerk
Omwonenden verder in de buurt	Informeren
Bedrijven in de buurt	Informeren

Voor de tandartspraktijk in het bestaande gebouw loopt een apart traject vanwege het juridische kader. Wonam is met deze huurder in gesprek over alternatieve locaties. Dit traject is maatwerk en valt buiten deze participatie.

5 Rol gemeente

Wonam heeft direct contact met de gemeente Houten en informeert de betreffende contactpersonen over het participatieproces rondom het project Luno. De gemeente ontvangt dit participatieplan en nakomende stukken, zoals verslagen van bijeenkomsten. Als de gemeente vragen heeft over het project, zal de projectleider van Wonam deze beantwoorden.
Het uitgangspunt is dat alle betrokken partijen bij dit project duidelijk en transparant zijn in hun informatie en elkaar niet verrassen.

Als er voor beide partijen communicatiekansen zijn, zullen we die willen benutten en voorleggen. Communicatierisico's voorkomen we door zo transparant, zorgvuldig en tijdig te communiceren met de omgeving en de gemeente.

6 Participatieproces

1. Wonam start met een informele kennismaking met de bewoners van de Zaagmolen in de vorm van een woonkamergesprek. Hierbij gaat de directeur van Wonam het plan van de transformatie van kantoorgebouwen 'De Zoom' en 'De Terp' toelichten en in gesprek met de bewoners. (reeds plaatsgevonden)

2. Bewoners Zaagmolen krijgen gelegenheid om op de plannen te reageren. (reeds plaatsgevonden en kort verslag hiervan zit in de bijlage van dit plan)

3. Wonam bekijkt de reacties van de omwonenden en zal kijken in hoeverre er tegemoet gekomen kan worden aan de wensen en voorstellen van de omwonenden. (Reeds plaatsgevonden - Dit heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerpplan).

4. Wonam presenteert in informele setting de aanpassingen van het ontwerpplan voortkomend uit de wensen van de bewoners van de Zaagmolen en legt eventueel uit waarom aan bepaalde wensen niet kan worden voldaan. (reeds plaatsgevonden);

5. De bewoners van de Zaagmolen zijn tevreden met de aanpassingen van het ontwerp. Ze hebben wel nog enkele opmerkingen en vragen. Wonam neemt deze mee en zal hierop terugkomen.

6. Om de hele buurt te informeren houden Wonam & De Wijde Blik een algemene informatiebijeenkomst. Dit zal waarschijnlijk een inloopavond op locatie zijn. (medio juni/juli 2020). De buurtbewoners zullen een uitnodiging in hun brievenbus ontvangen.

7. Terugkoppeling van de informatiebijeenkomst wordt in de vorm van een verslag gedeeld met de bewoners. Hierbij wordt er ook gekeken naar de input en feedback (over het bouwproces) die is opgehaald tijdens de informatiebijeenkomst.

8. Na de informatiebijeenkomst wordt er een vervolgbijeenkomst georganiseerd waarbij Wonam terugkomt op de punten die bewoners hebben aangegeven tijdens de informatiebijeenkomst. De aannemer zal tijdens deze bijeenkomst ook aanwezig zijn om de bouwplanning voor te leggen aan de bewoners.

9. Voorafgaand aan de start bouw zal Wonam zorg dragen voor tijdige en duidelijke communicatie omtrent het bouwproces en de planning. Deze omgevingscommunicatie valt buiten de opdracht van De Wijde Blik en wordt verzorgd door de betreffende aannemer. Zo zal er een bouwbord op de locatie komen waar informatie over het project op vermeld staat en omwonenden zullen door middel van nieuwsbrieven op de hoogte worden gehouden van het bouwproces en werkzaamheden. Ook zal er een contactpersoon en contactmailadres bekend zijn bij omwonenden.

Alles staat hier in het teken van goed en tijdig informeren om hinder en overlast te beperken.

10. Wonam heeft de intentie om de buurt op ijkmomenten van het project uit te nodigen op de locatie, zoals bijvoorbeeld start bouw, bereik van het hoogste punt en de opening van het appartementencomplex.

7 Communicatie- en projectplanning

1	Woonkamergesprekken door directeur Wonam	December 2019
2	Bewoners Zaagmolen reageren op plannen	December 2019
3	Wensen en voorstellen bekijken	Januari 2020
4	Presentatie aanpassing plannen aan bewoners Zaagmolen	Begin februari 2020
5	Vragen en opmerkingen van bewoners verwerken en beantwoorden naar aanleiding van ontwerpwijziging.	Februari 2020
6	Informatiebijeenkomst/inloopavond voor de hele buurt.	Juni/juli 2020
7	Terugkoppeling naar de buurt in de vorm van een verslag via mail	2 weken na bijeenkomst
8	Vervolgbijeenkomst plenair voor de hele buurt	September 2020
9	Wonam draagt zorg dat er tijdig en duidelijk wordt gecommuniceerd met omwonend over de werkzaamheden (omgevingscommunicatie)	Voorafgaand aan start bouw
10	Bijeenkomsten bij ijkmomenten van project	Vanaf start bouw

Memo	Datum
Onderbouwing verhuur parkeerplaatsen – Project Luno te Houten	3 augustus 2021
Opgesteld door	**Aantal pagina's**
Kai Mulder	2

MEMO

Aanleiding

Per 3 september 2018 zijn 2 kantoorgebouwen, gelegen aan De Molen 13-17 en Kokermolen 1-11 te Houten, in eigendom verworven. Wonam is voornemens de kantoorgebouwen te transformeren (sloop-nieuwbouw) naar 122 huurappartementen. De onderliggende stallingsgarage biedt plaats voor 88 parkeerplekken. Wonam zal deze parkeerplaatsen los verhuren aan geïnteresseerde bewoners. Daarnaast is een aantal parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers en zijn er parkeerplaatsen bestemd voor deelauto's. Gemeente Houten heeft nog geen ervaring met de losse verhuur van parkeerplaatsen aan bewoners en wil voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in de omgeving van het project doordat bewoners van de nieuwe ontwikkeling hun auto op straat parkeren (gratis) i.p.v. in de parkeergarage (betaald), het zogenaamde 'waterbedeffect'. In deze memo zal Wonam onderbouwen waarom het los verhuren van parkeerplaatsen volgens hen niet tot parkeeroverlast in de wijk zal zorgen.

Voordelen parkeren onder eigen gebouw

Er zijn een aantal voordelen te benoemen waarom bewoners van het project bereid zouden zijn huur te betalen voor een parkeerplek in de parkeergarage:

Comfort
Ten eerste biedt het comfort. Doordat de auto direct onder het gebouw geparkeerd kan worden, kan men in de nabijheid van zijn of haar eigen voordeur parkeren. Dit levert tijdwinst en gemak op, hetgeen als zeer waardevol wordt beschouwd. Vooral als men bijvoorbeeld boodschappen heeft gedaan, hecht men er waarde aan dat men niet een heel stuk vanaf de auto naar de voordeur hoeft te lopen, maar gelijk vanuit de parkeergarage de lift in kan stappen.

Veiligheid
Ten tweede kan men de auto op eigen terrein - achter speedgate – parkeren, hetgeen de veiligheid verhoogd. De kans op inbraak wordt hierdoor namelijk verkleind. Ook schade aan de geparkeerde auto, veroorzaakt door andere weggebruikers, wordt in een parkeergarage aanzienlijk verkleind.

Droog
Ten derde biedt een parkeergarage bescherming tegen weer en wind. Hierdoor staat de auto ten alle tijden droog. Ook wordt gladheid bij de parkeerplaatsen en rijbanen voorkomen in geval van sneeuw of regen.

Gegarandeerde plek
Ten vierde betekent het huren van een parkeerplaats dat er een recht wordt verworven op een gegarandeerde plek in de parkeergarage. Hierdoor hoeft men niet in de buurt op zoek naar een parkeerplaats, wat een hoop tijd en ergernis kan voorkomen.

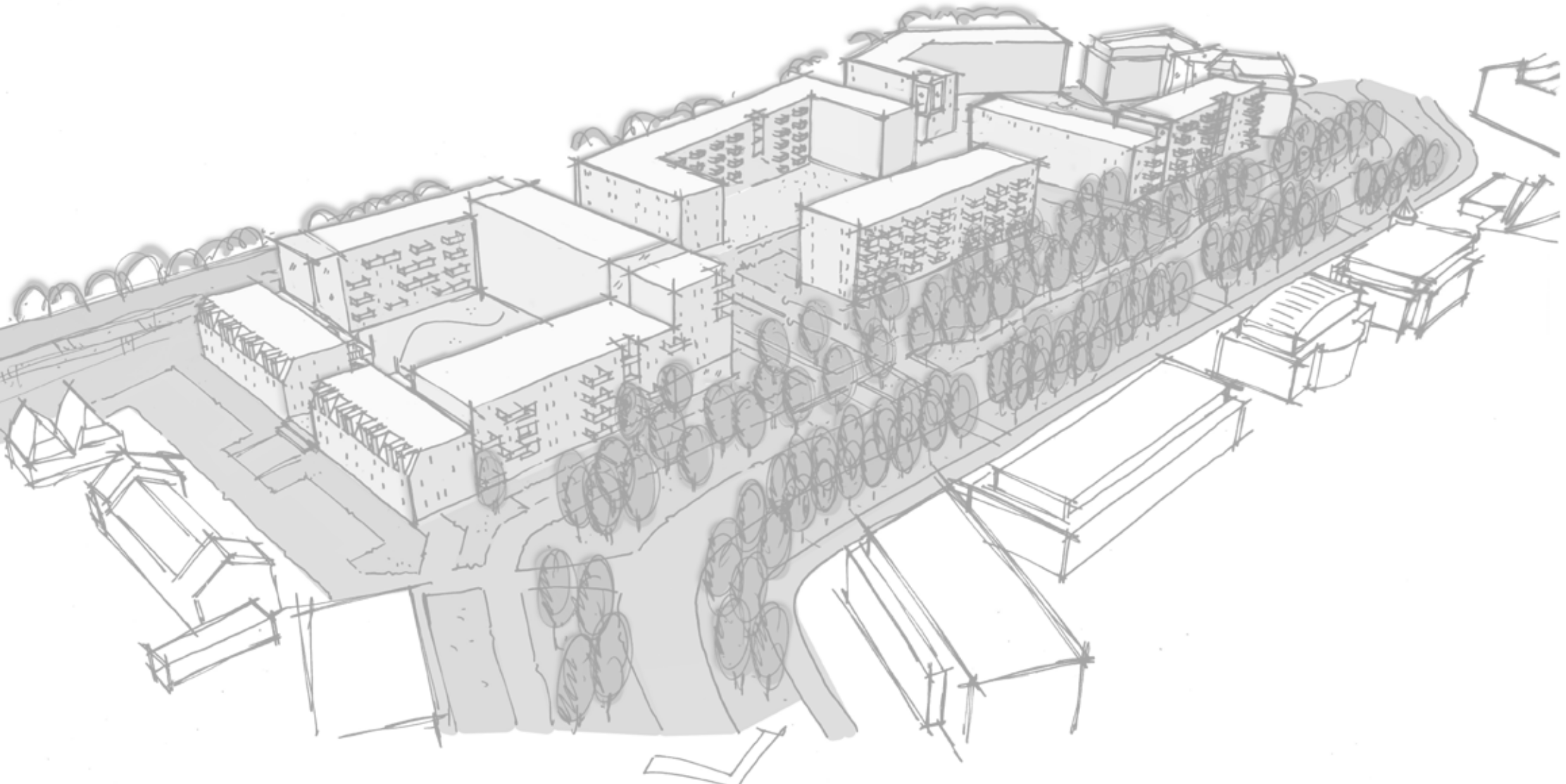
Marktconformiteit
De huurprijs van de parkeerplaatsen is gesteld op € 50,-/maand. De inschatting van Wonam is dat dit een marktconforme prijs is, oftewel een prijs die bewoners bereid zijn om te betalen voor de huur van een parkeerplek in de parkeergarage en op die manier te profiteren van de voordelen zoals die hierboven zijn benoemd. Het is in het eigen belang van Wonam dat de huurprijs marktconform is. Een marktconforme prijs betekent namelijk dat vraag en aanbod bij elkaar komen, zodat we er vanuit mogen gaan dat de mensen die een auto hebben, ook daadwerkelijk een parkeerplek gaan huren. Door het vragen van een te hoge huurprijs – boven de marktprijs – zou Wonam zichzelf in de voet schieten. De kans is dan namelijk groot dat mensen niet bereid zijn een parkeerplek te huren, waardoor Wonam per saldo inkomsten verliest. Met het hanteren van een marktconforme prijs wordt voorkomen dat bewoners hun auto's op straat gaan parkeren en wordt dus voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat.

Scenario: gratis parkeerplekken
Laten we ook even het scenario van gratis parkeerplekken in de parkeergarage beschouwen. In dat geval betalen mensen niet los voor het huren van een parkeerplek, maar zit deze huur verdisconteerd in de huurprijs van de woningen. Dit is benodigd omdat de kosten voor het maken van de parkeergarage ook terugverdiend moet worden, anders ontstaat er een onhaalbaar project. Wat er dan gebeurt, is dat alle bewoners, met of zonder auto, betalen voor de parkeerplekken, terwijl enkel de autobezitters van deze parkeerplekken profiteren. Dit zou door de 'niet-autobezitters' als oneerlijk ervaren kunnen worden. Het is daarom eerlijker als de huur voor de parkeerplaats en de huur voor de woning gesplitst wordt en men slechts betaalt voor wat hij of zij gebruikt.

Molenzoom - Oost

Houten

Verkennend toekomstbeeld



PROJECT

Verkennend Toekomstbeeld Molenzoom - Oost

Houten

Projectnummer: SR180271

INITIATIEFNEMER

Wonam

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: Krijn Lodewijks | Jeroen van Nuland

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

29 november 2018 | Concept

Inhoud

1. Inleiding **5**

Aanleiding 5

Doel 5

Opbouw 5

2. Context **6**

Ligging en potentie 6

Houten, stedenbouwkundige verkenning 8

Locatie en omgeving 9

3. Doorkijk **11**

Ambitie 11

Hoofdstructuur 11

Bouwmassa 12

Ontsluiting en parkeren 13

Programma 13

Variant Kokermolen 10 16

Handhaven zuidelijk gedeelte 18



<< Ligging locatie







1. Inleiding

Aanleiding

Het gebied rond ‘de Molen’ in Houten-Noord kent sinds de jaren negentig een invulling als kantorenlocatie. In het document ‘Houten, stedenbouwkundige verkenning (februari 2018) wordt de ambitie uitgesproken om het gebied gedeeltelijk te transformeren naar woningen en voorzieningen. Ook met het visiedocument ‘Kansen in Kaart’ geeft de gemeente deze ambitie aan. Voor het gebied ten oosten van ‘de Molen’, tussen ‘de Koppeling’, de Rondweg en de aangrenzende woonbuurt (het studiegebied van deze rapportage) geeft dat visiedocument een woonzone en een transformatiezone (woningbouw, voorzieningen) aan.

In ‘Houten, stedenbouwkundige verkenning’ is aangegeven dat een plotsgewijze transformatie niet de meest geschikte manier is en dat er juist een opgave ligt om de transitie in samenhang te bekijken. Nu is er in het studiegebied van deze verkenning wél sprake van enkele plotsgewijze initiatieven. Zo ook voor het perceel aan de noordzijde van dit gebied, tussen Kokermolen en Zaagmolen. Om de meerwaarde van een samenhangende ontwikkeling voor het gebied als geheel aan te tonen heeft de initiatiefnemer voor dat perceel deze verkenning op laten stellen.

Doel

Dit document laat zich lezen als bijlage bij het schetsontwerp voor het initiatief op het perceel tussen Kokermolen en Zaagmolen. Doel is om een doorkijk te bieden naar het beoogde stedelijke woonmilieu dat er in dit gebied kan ontstaan wanneer ook de rest van het studiegebied op vergelijkbare wijze transformeert. De bijbehorende kaartbeelden vormen dan ook nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwerp, maar een mogelijk toekomstbeeld. Doel is om enerzijds draagvlak bij de gemeente te verkrijgen voor het initiatief op het perceel tussen Kokermolen en Zaagmolen en anderzijds de meerwaarde aan te tonen wanneer het studiegebied als geheel transformeert in samenhang met die ontwikkeling.

Opbouw

Het eerste deel van dit document gaat in op de ligging van het gebied, de ruimtelijke context en de potentie die daaruit volgt voor de beoogde invulling bij herontwikkeling. Het tweede deel behandelt 3 scenario’s van het mogelijke toekomstbeeld, die naast een kaartbeeld bestaan uit een impressie en bijbehorende referentiebeelden.













2. Context

Ligging en potentie

Houten heeft, als onderdeel van de agglomeratie Utrecht, een sterke randstedelijke posititie. In dit deel van Nederland zijn de ontwikkelingen dynamisch en is de woningbouwbehoefte het hoogst. De locatie zelf ligt binnen Houten zeer gunstig door de ligging nabij het centrum van Houten. Voorzieningen liggen hierdoor op loopafstand. Daarnaast ligt de locatie binnen een kilometer van het station. De binnenstad en het centraal station van Utrecht liggen hierdoor binnen handbereik.

In de regio Utrecht ligt een forse woningbouwopgave van circa 100.000 woningen. Houten wil hier de komende twintig jaar zo'n 5.000 woningen van voor haar rekening nemen. Samen met de ligging nabij het centrum, het station en Utrecht biedt deze woningbouwopgave de kans om hier een stedelijk woonmilieu te realiseren dat nu nog ontbreekt in Houten-Noord. Woningen in een hoge dichtheid voor kleine huishoudens en starters. Doelgroepen die gebaat zijn bij een ligging nabij station, voorzieningen en de grote stad binnen handbereik. Doelgroepen waarvoor bovendien een sterke behoefte aan woningen bestaat in deze regio en in Houten.

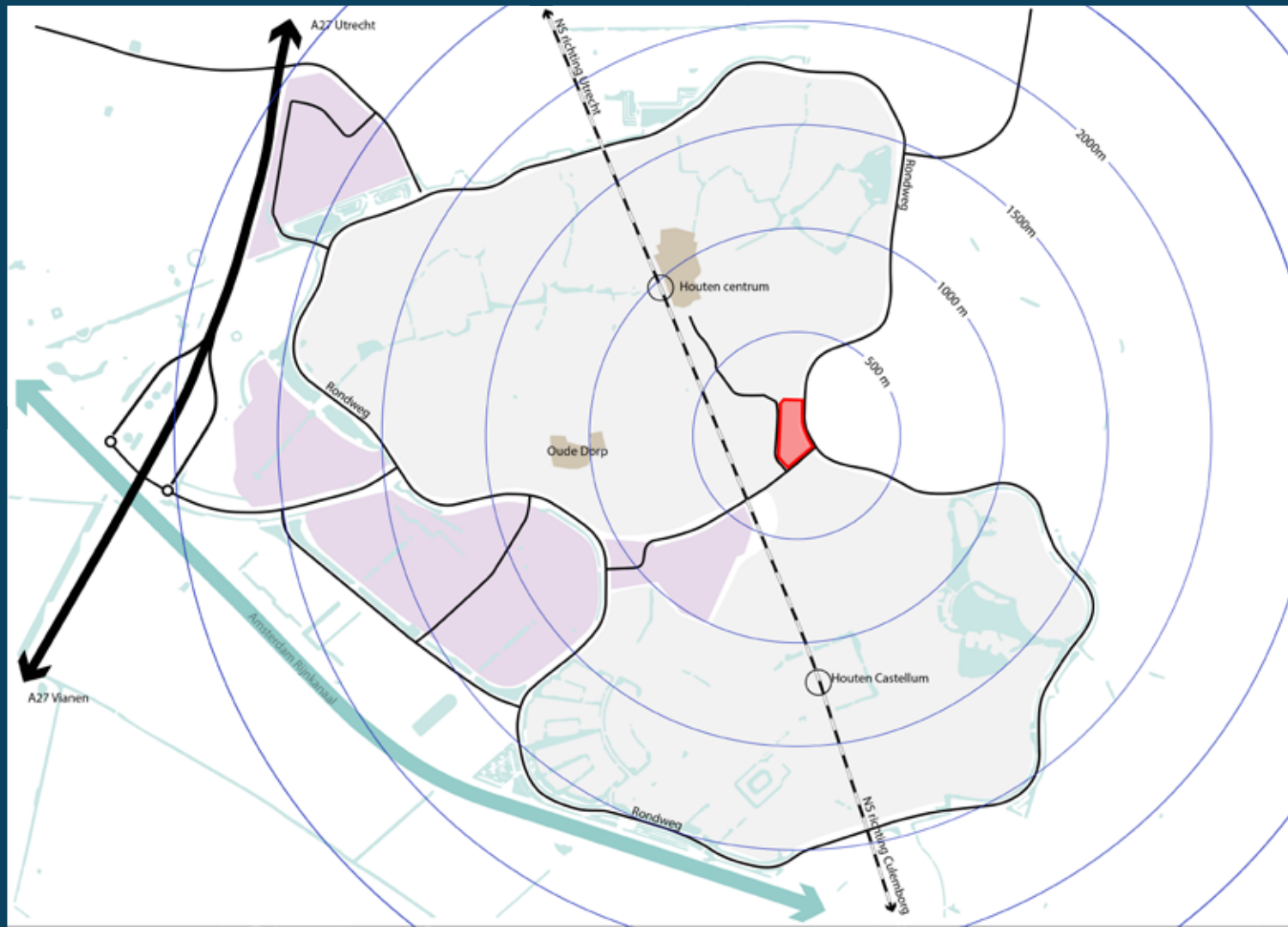







VERSHOF


Het Rond


A27 Utrecht
A27 Vianen
NS richting Utrecht
NS richting Culemborg
Rondweg
Rondweg
Rondweg
Amsterdam Rijnkanaal
Houten centrum
Oude Dorp
Houten Castellum
2000m
1500m
1000 m
500 m

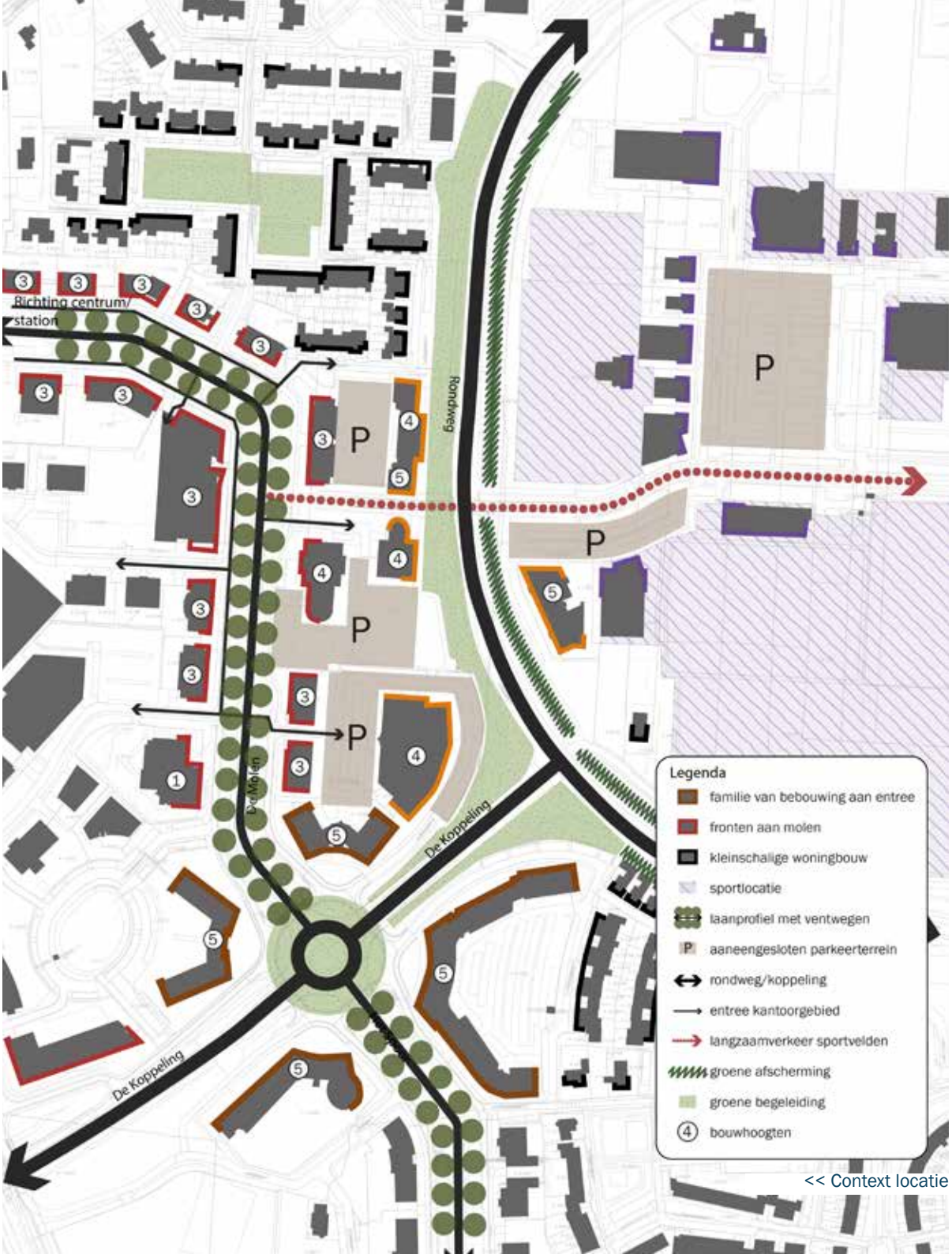


Houten, stedenbouwkundige verkenning

Deze potentie sluit goed aan op hetgeen genoemd wordt in de stedenbouwkundige verkenning voor Houten. Hierin wordt namelijk ook ondermeer gesteld dat

- er meer behoefte is aan appartementen voor kleinere en éénpersoonshuishoudens;
- dat ondanks de forse woningbouwopgave het open landschap behouden moet blijven en daardoor transformatie en verdichting binnen en aan de rondweg een belangrijke opgave is;
- het studiegebied van deze rapportage een hoge ontwikkelingspotentie heeft.

Maar niet alleen programmatisch kan het studiegebied invulling geven aan de ambities uit de stedenbouwkundige verkenning. Ook aan (enkele) van de 7 lokale opgaven (gezondheid, economie, sociaal domein, energietransitie, circulaire economie, nieuwe mobiliteit en klimaatadaptatie) kan het gebied een bijdrage leveren. Concreet valt daarbij te denken aan een andere invulling van de mobiliteit (meer gericht op fiets en trein en minder op de auto en het parkeren), het verminderen van de hoeveelheid verhard oppervlak, het creëren van ontmoetingsruimten en een gezonde, groene leefomgeving, de toepassing van natuurlijke materialen en klimaatproof bouwen,



<< Context locatie

Locatie en omgeving

Verkeer

Het gebied toont zich aan de Rondweg en aan de Koppeling. Door de goede bereikbaarheid leent het zich uitstekend voor intensieve woningbouw. Door de goede zichtbaarheid ontstaat de kans om het gebied een fraai front te laten vormen dat deze belangrijke entree tot Houten markeert. Met het geluidsaspect, de keerzijde van deze gunstige ligging, kan rekening worden gehouden in de stedenbouwkundige opzet van de blokken.

De Molen is een laan met karakter. Dubbele bomenrijen aan weerszijden en ventwegen/fietspaden zorgen voor een ruim en groen profiel. De Molen vormt een soepele verbinding naar het centrum voor zowel autoverkeer als langzaamverkeer.

Vanaf de Molen worden de grote parkeerterreinen op de locatie ontsloten. Dit gebeurt door twee aantakkingen; de Walmolen en de aantakking direct ten zuiden van de fietsverbinding naar de sportvelden. De huidige parkeerterreinen bieden niet de passende ruimtelijke kwaliteit voor een woonmilieu.








Bebouwing

Rondom de rotonde aan de Koppeling ligt een samenhangende familie van bebouwing tot 5 bouwlagen hoog. De bebouwing aan weerszijden van de Molen is sterk op de Molen gericht en heeft een bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen. Aan de noordzijde van de locatie ligt een woonbuurt met grondgebonden woningen van hoofdzakelijk 2 lagen met kap. Hier doet zich een schaalconfrontatie voor met het beoogde woonmilieu op de planlocatie. Aandacht voor een passende overgang is dan ook van belang. De oostzijde van de locatie bevat bebouwing van hoofdzakelijk 4 bouwlagen hoog die gericht is op de rondweg. Aan de overzijde is slechts incidenteel bebouwing op de rondweg gericht (kinderopvang, 5 bouwlagen hoog). De overige bebouwing is gerelateerd aan de sportvelden en ligt op grotere afstand.

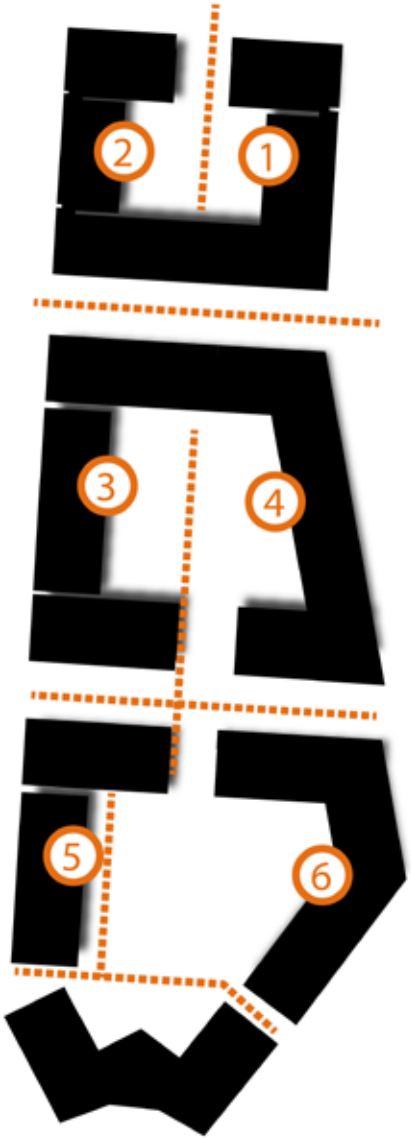
Groen

De Molen heeft een zeer groen karakter met brede bermen met dubbele bomenrijen. Ter hoogte van het plangebied wordt dit plaatselijk ‘verdund’ ten gunste van parkeerterrein. De sportvelden aan de overzijde van de Rondweg zijn sterk afgeschermd met groen. De rondweg zelf heeft een open beeld met groene grasbermen en aan de westzijde een geluidswal.









3. Doorkijk

Ambitie

Het schetsontwerp van MoMENT Architectuur laat de plannen zien voor het meest noordelijke ‘veld’. Deze doorkijk laat een mogelijk toekomstbeeld zien dat op gefaseerde wijze kan ontstaan wanneer ook de twee zuidelijke ‘velden’ transformeren. Wanneer deze velden niet ‘meetransformeren’ functioneert het noordelijk deel als losse ontwikkeling die goed is ingepast in zijn omgeving. De ambitie bij een transformatie voor het gebied als geheel is een samenhangend, stedelijke woonmilieu. Dit milieu leent zich gezien de ligging uitstekend voor deze locatie en ontbreekt nu nog in Houten-Noord. Bij dit woonmilieu hoort een hoge dichtheid maar ook een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gevarieerde bouwmassa’s, semi-openbare binnenhoven en het verdwijnen van de grote parkeerplaatsen zorgen hiervoor.

Hoofdstructuur

De kenmerkende bebouwing aan de rotonde blijft als onderdeel van de familie van vier gebouwen behouden. Dit pand vormt onderdeel van één van de drie ‘velden’ waarin het gebied is opgedeeld. Ieder veld vormt een alzijdig bouwblok rond een binnenhof, dat kan fungeren als sociale ontmoetingsruimte. In de ideale variant volgen de drie bouwblokken aan de zijde van de Molen de huidige rooilijn (bestaande initiatief Kokermolen kan hierop een uitzondering vormen, zie



doorkijk toekomstbeeld basisvariant

paragraaf variant). Aan de zijde van de rondweg beweegt de bebouwing mee met de rondweg zodat enerzijds deze structuur wordt begeleidt en anderzijds de meeste ruimte voor de binnenhoven ontstaat. Buitenruimten van de woningen kunnen prima aan de zonzijden (zuid- en west) worden gesitueerd, ontsluiting aan de noord- en oostzijde.

Bouwmassa

Het streefbeeld is een afwisselende, gevarieerde opbouw van de blokken. Deze variatie kan, binnen een bepaalde logica, willekeurig en informeel plaatsvinden. De volgende logica is daarbij van belang:

- Aan de noordzijde is aansluiting op de bestaande woonbuurt van belang. De bouwmassa bedraagt hier dan ook maximaal drie bouwlagen (in geval van halfverdiept parkeren 3,5 bouwlagen)
- Aan de zijden van de Molen, de Rondweg en de tussenstraten begeleidt de bebouwing deze straten. Hier is maximale bouwhoogte van vijf lagen het uitgangspunt (in geval van halfverdiept parkeren 5,5 bouwlagen)
- Hoogteaccenten zijn denkbaar op locaties die een bijzondere structuur markeren. In dit geval het punt waarop de fietsroute (Kokermolen) aantakt op de Molen. Hier is de maximale bouwhoogte 6 lagen (bij halfverdiept parkeren 6,5 lagen).







Ontsluiting en parkeren

De huidige aantakkingen op de Molen kunnen gehandhaafd blijven. Deze aantakkingen landen op de huidige fietspad/fietsstraat die hier rechtgetrokken kan worden en volledig als fietsstraat kan fungeren. Hierlangs kunnen een beperkt aantal parkeerhavens worden gemaakt, net als elders langs de Molen. Door het rechttrekken kunnen de plaatselijk smalle bermen verbreed worden zodat een continu laanprofiel ontstaat.

Per bouwveld is er een toegang tot een parkeerterrein. Deze parkeerterreinen liggen uit het zicht door situering onder een dek dat tevens fungeert als binnenhof. Zowel (half)verdiepte aanleg van het parkeerterrein als maaiveldparkeren in combinatie met ‘rugzakwoningen’ met een oriëntatie op de omliggende straten zijn hierbij mogelijk.

Aan de zuidzijde van het fietspad naar de sportvelden kan de bestaande weg aan de voet van de geluidswal wordt doorgetrokken tot aan het fietspad. Deze weg kan benut worden voor bezoekersparkeren in de openbare ruimte.

De ligging nabij het centrum en station, in combinatie met de beoogde doelgroep, het stedelijke woonmilieu en de ambities met betrekking tot duurzaamheid, mobiliteit en klimaat rechtvaardigt een lagere parkeernorm. Het uitgangspunt is een parkeernorm onder de 1, inclusief het bezoekersparkeren.

Het bestaande fietspad naar de sportvelden blijft behouden en wordt begeleid met bebouwing die georiënteerd is op fietspad. Dit komt de sociale veiligheid ten goede. Een pad door de binnenhoven verbindt de drie blokken met elkaar voor voetgangers.

Programma

Uitgaande van een programma van appartementen van circa 55m^2 (2/3) en circa 75 m^2 (1/3) is een grove inschatting dat er circa 450 woningen in dit nieuwe stedelijke gebied gerealiseerd kunnen worden.

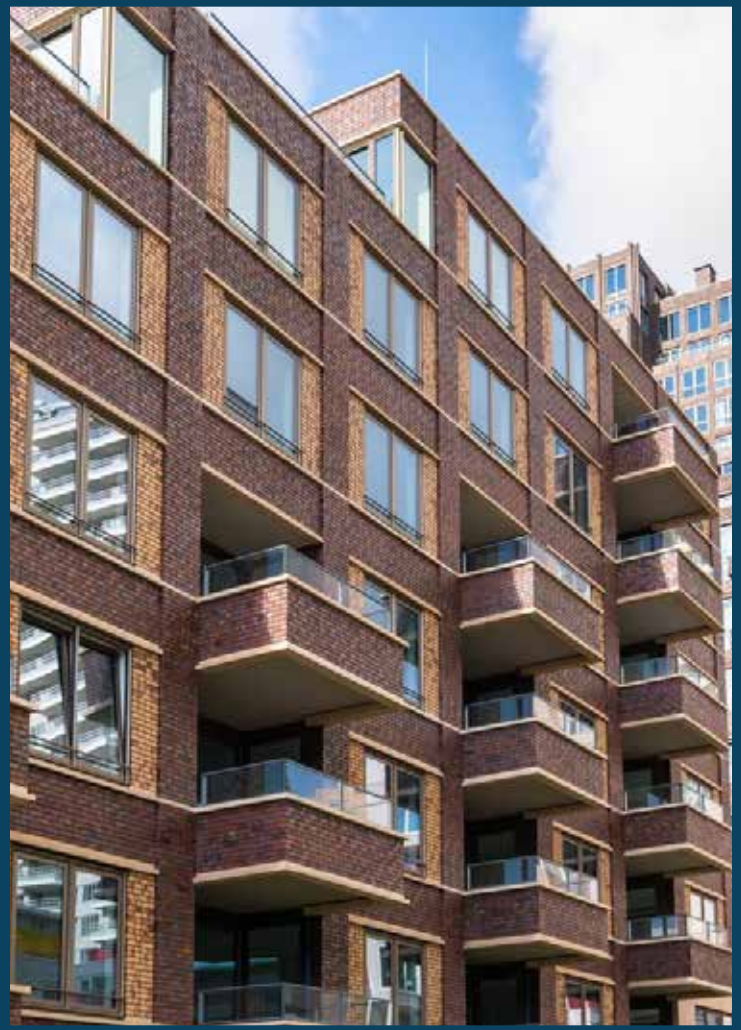


impressie toekomstbeeld
basisvariant



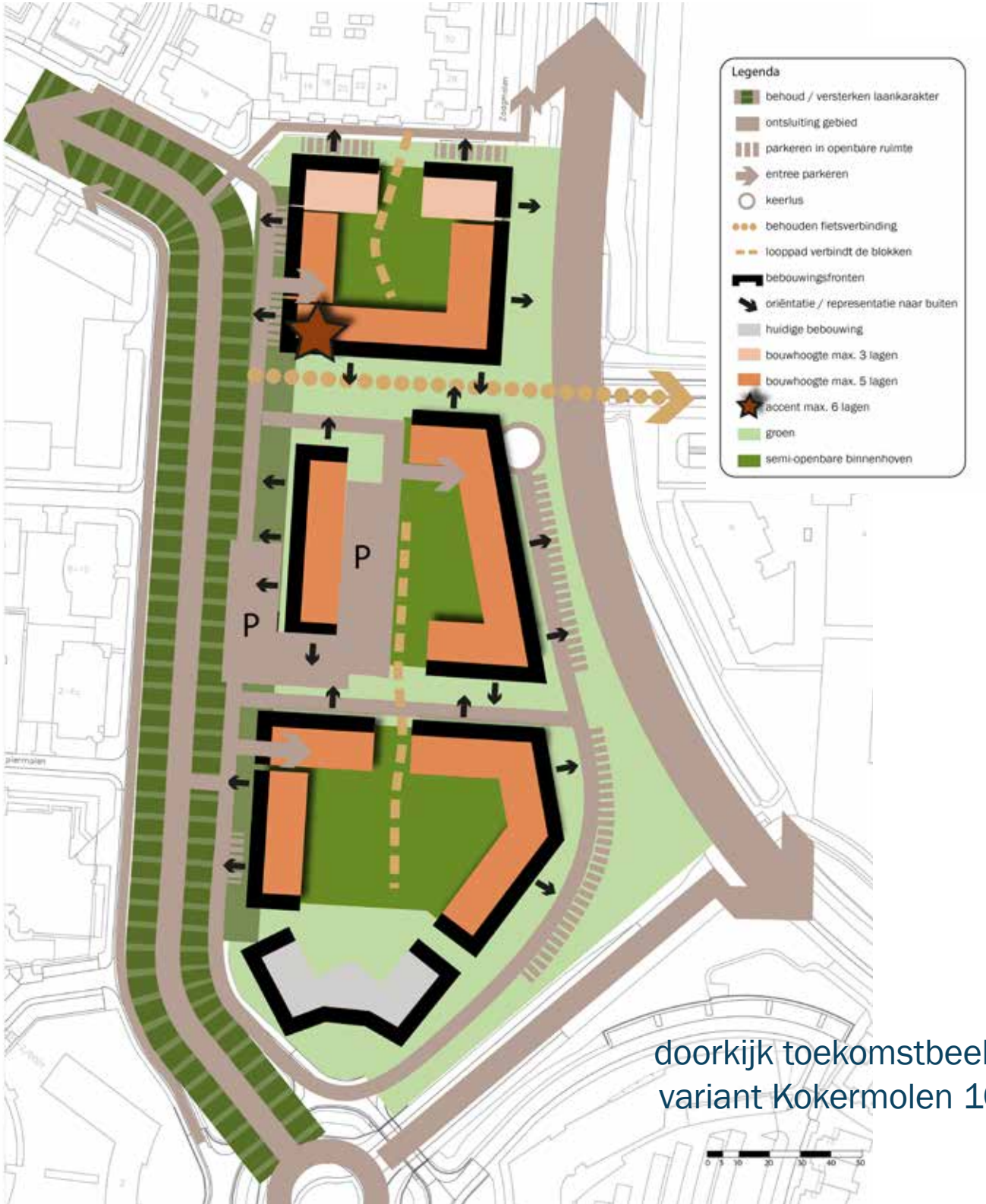












doorkijk toekomstbeeld
variant Kokermolen 10

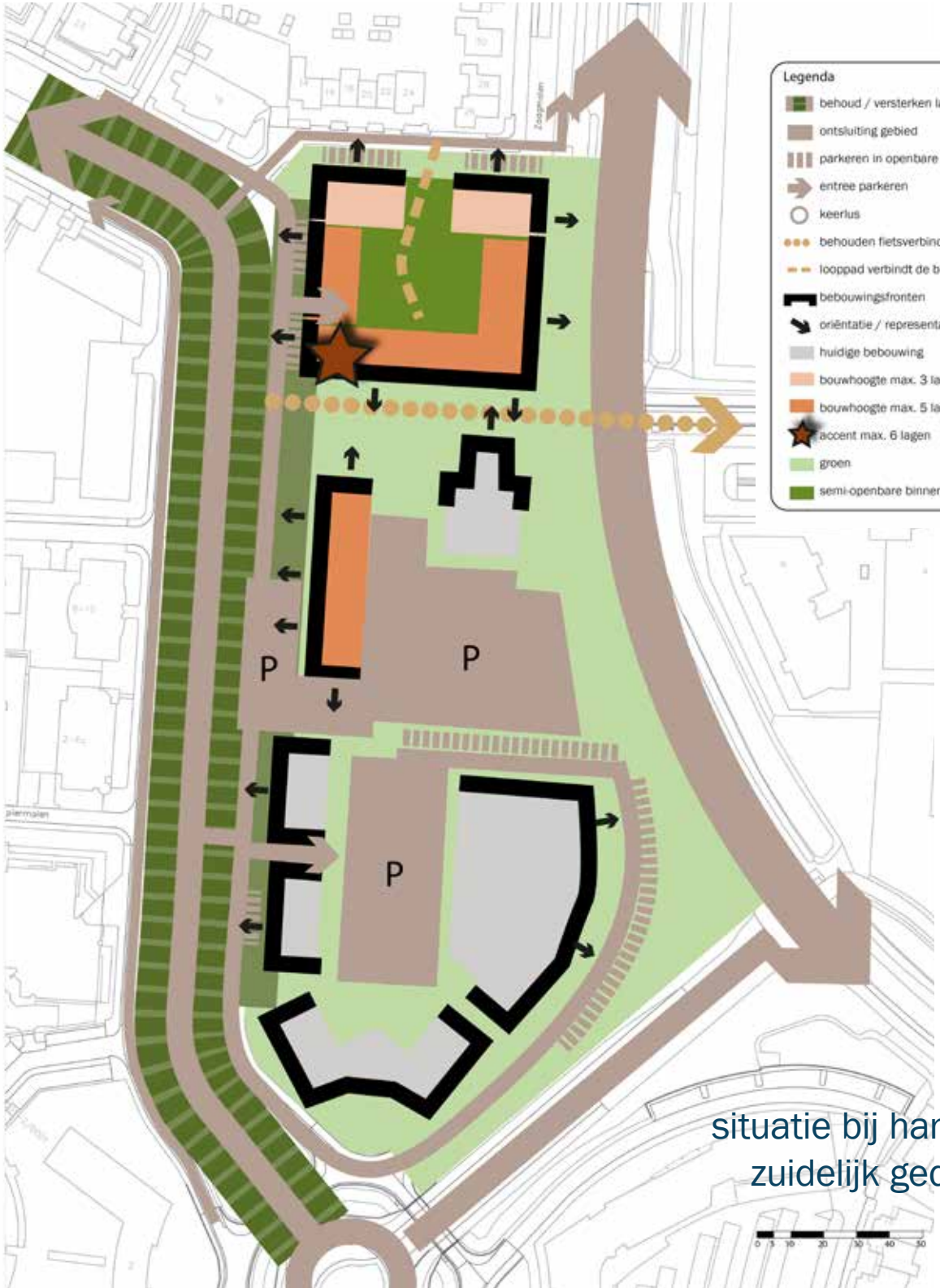
Variant Kokermolen 10

Het toekomstbeeld van de basisvariant geeft de wenssituatie weer wanneer het gebied in zijn geheel getransformeerd wordt. Voor één van de afzonderlijke initiatieven (Kokermolen 10), is er echter al een vergunning verleend en loopt de werkelijkheid wellicht voor op het toekomstbeeld. Er zijn dan ook twee mogelijkheden; het bouwplan aanpassen zodat het zich voegt naar het toekomstbeeld of het toekomstbeeld aanpassen en het bestaande bouwplan hier inpassen. De kaartbeelden 'variant Kokermolen 10' laten de situatie zien wanneer het vergunde plan wordt ingepast in het teokomstbeeld.

Met het inpassen van het vergunde plan, blijft de hoofdgedachte achter het toekomstbeeld prima overeind. Er zijn twee belangrijke verschillen met de basisvariant. Ten eerste ligt de bebouwing van het vergunde plan teruggesprongen ten opzichte van de rooilijn. Hierdoor wordt het binnenhof kleiner en de ruimte tussen het bouwblok en de Molen groter dan in de basisvariant. Ten tweede gaat het vergunde plan uit van maaiveld parkeren zonder dek. Aan de zijde van de Molen blijft er dus een parkeerterrein aanwezig en wordt het fietspad/fietsstraat niet rechtgetrokken.



impressie toekomstbeeld
variant Kokermolen 10



situatie bij handhaven zuidelijk gedeelte

Handhaven zuidelijk gedeelte

Beide voorgaande varianten geven de situatie weer wanneer het gebied in zijn geheel getransformeerd wordt. Het kan echter ook zijn dat de zuidelijke velden niet of pas in een veel later stadium getransformeerd worden. Ook in dat geval moet de ontwikkeling passen in zijn omgeving. De kaartbeelden hiernaast laten daarom de situatie zien wanneer alleen het noordelijke perceel en het vergunde plan ontwikkeld worden.

Die situatie laat nog steeds een verbetering ten opzichte van de huidige situatie zien. De toe te voegen woningen zijn gericht op de Molen, het binnenhof en de rondweg. Hoewel de situatie met grote parkeerterreinen aan de voet van kantoorpanden blijft bestaan, zijn de nieuwe woningen hier niet op gericht en kan er een prima woonkwaliteit ontstaan. Ondanks het feit dat er minder groen wordt gerealiseerd en er minder parkeerterrein verdwijnt, krijgt de Molen een kwaliteitsimpuls door de ontwikkeling. In massa wordt goed aangesloten op de bestaande woon- en kantoorbebouwing en de nieuwbouw van Kokermolen 10, het fietspad wordt ruimtelijke benadrukt met een hoogteaccent en er wordt een nieuw front aan de rondweg gerealiseerd.



impressie bij handhaven
zuidelijk gedeelte


















buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Verslag participatie Kokermolen

Opgesteld door de bewonersgroep Zaagmolen
1 juli 2021

Hoe vonden we de participatie gaan?
Na een slechte start (we moesten zelf achter de bouwplannen komen, het plan was al in de DO-fase, we voelden ons niet serieus genomen) zijn we nu wel in overleg met de initiatiefnemer Wonam. Er zijn voor ons drie belangrijke punten (zie hieronder). Over het eerste gaan we er zeer waarschijnlijk uitkomen. Over de twee andere punten (het bouwvolume en de parkeeroverlast) hebben we niet echt kunnen praten. Ze worden door Wonam steeds terzijde geschoven, alsof het een voldongen feit is. Wonam dreigt alle nu bereikte resultaten van de participatie ter zijde te schuiven als we 'weer' over de grote bouwhoogte en massaliteit van het complex beginnen. Het levert ons een erg dubbel gevoel op.

Daarnaast zijn we verbaasd over hoe op de valreep een trafohuis - die door derden wordt gebouwd om zo de nieuwbouw mogelijk te maken - in de plannen van Wonam verschijnt. Is het niet aan de gemeente als eigenaar van de openbare ruimte om het initiatief te nemen dit rechtstreeks met ons af te stemmen en niet via Wonam? Waarom heeft de gemeente ons niet eerder op de trafo heeft gewezen en met ons heeft meegedacht over onze belangen? We zijn immers ondeskundig op dit gebied.
Door Wonam wordt nu aangegeven dat er maar twee mogelijke locaties zijn. Het trafohuis zal in beide gevallen dichtbij onze woningen, vol in het zicht, binnen de geluidscontour komen te staan en wordt beeldbepalend voor de hele straat. De locatiekeuze gaat ons inziens wel erg kort door de participatie-bocht. Waarom wordt niet met onze belangen rekening gehouden? We hebben inmiddels zelf hierover met de gemeente rechtstreeks contact gezocht.

Zijn we tevreden over de bouwplannen?
1- De nieuwbouw sluit nu beter aan op de wijk doordat in overleg met Wonam enkele bouwkundige aanpassingen aan de Zaagmolenkant zijn gedaan. Bijv. geen ingang achterom, de gevelopening aan de Zaagmolenkant wordt nu volgebouwd met appartementen, geen deuren aan de Zaagmolenkant en minder balkons. Ook is de afstand tussen de bestaande en nieuwbouw met ca. 5m vergroot ten opzichte van het eerste plan. Voor dit laatste zijn appartementen uit de zijbeuken gehaald. Ze zijn nu echter verplaatst en bovenop de zuid, west en oostvleugel gezet die door dit waterbedeffect wel érg massaal zijn geworden,
De hoogte en ligging van de geluidswal blijft gelijk. Daarnaast zijn we nu nog in gesprek met Wonam én de gemeente over de inrichting van het groen in de straat. Omdat de gemeente eigenaar/beheerder van het groen is, is het resultaat mede van de gemeente afhankelijk. De afstemming lijkt de goede kant op te gaan.

2- We zijn niet blij met de massaliteit en hoogte van het complex. Straks staat vlak naast een woonwijk met eensgezinswoningen een complex dat aan één zijde bestaat uit 6,5 woonlagen. Dat is zelfs 1,5 woonlaag méér dan het net gerealiseerde gebouw 't Bovenhuys, Kokermolen 12, direct aan de andere zijde. Deze hoogbouw vormt een wel erg abrupte overgang vanuit onze wijk en zet een nadrukkelijke en andere stempel op het aanzicht en uitzicht van onze wijk.

De massaliteit kent ook een andere dimensie. Het nieuwbouwplan lijkt vooral gericht op een maximaal bouwvolume ('laadvermogen') en de businesscase op één perceel. Vanuit Wonam is dit begrijpelijk, voor de woningproductie is dit goed maar de massale bouw tot aan de kavelgrens is niet gericht op het behoud van de kwaliteit van de buurt rondom de bouwkavel.
In tegendeel! Het nieuwe wooncomplex Luno zal een hoge druk op de direct omliggende openbare ruimtes leggen. Er is immers sprake van een ca. 4x hogere woondichtheid, er komen geen tuinen voor nieuwe bewoners en er ontbreken faciliteiten 'direct om de hoek' om het gebrek aan tuinen op te vangen (schaduwplekken, hondenuitlaatplek, wipkip, hangplek, picnickplek etc). Ook trafohuis voor onze deur en de te verwachten parkeeroverlast (zie volgend punt 3) maken het er ook niet beter op. De impact van het omvangrijk bouwproject wordt afgewenteld op de openbare ruimte van onze woonwijk en wordt beeldbepalend. De Zaagmolen en de wijk erachter zijn hier niet op ingericht en zullen worden overlopen door bewoners van de nieuwbouw. De wijk zal een heel ander karakter krijgen wat niet zomaar met bijv. 'een bankje bijplaatsen' kan worden opgelost.
We denken eerder aan serieuze nieuwe collectieve groenvoorzieningen voor de nieuwe bewoners, meer ruimte óp het bouwkavel voor bewoners in plaats van een enkel balkonnetje. Of is de oplossing niet gewoon een minder massaal bouwvolume?

3- We voorzien grote parkeeroverlast en jarenlang ergernis en gesteggel hierover met de nieuwe overburen en de gemeente. De binnenstedelijke parkeernorm van de nieuwbouw wordt afgewenteld op de smalle Zaagmolen en de achterliggende wijk. Met de voorgestelde oplossing (parkeerbeugels voor bewoners Zaagmolen en verlaging parkeertarief voor bewoners nieuwbouw indien veel overlast) wordt het probleem ons inziens weggewoven en bij ons neergelegd. Als de gemeente deze parkeernorm toestaat, wat is dan haar oplossing om de ergernis en overlast in de Zaagmolen en wijk erachter te voorkomen? We vragen ons af hoe de straat en wijk bereikbaar en leefbaar blijven? Is er een plan B als de nieuwbouw eenmaal is gerealiseerd?

<u>Waar staan we nu?</u>
We gaan ervan uit dat bovenstaand punt 1 goed is afgesproken met Wonam en dat we tot een goede afspraak komen met de gemeente over het groen.
Over punt 2 voelen we ons met de rug tegen de muur staan. Als we dit onderwerp aankaarten dreigen we de resultaten van punt 1 kwijt te raken. We zijn vooral benieuwd hoe de politiek inhoudelijk aankijkt tegen onze punten. We voelen ons hierin gesterkt door de uitslag van het referendum en de vele kritiekpunten uit de RTG's. We stellen ons tot slot dan ook de vraag of in de visie van de Gemeente van een constructieve en inhoudelijke participatie kan worden gesproken als het item dat door beide partijen als erg belangrijk wordt beschouwd - het bouwvolume - door de initiatiefnemer als niet bespreekbaar wordt beschouwd.

LUNO

plantoelichting | 14.12.2021

COLOFON

opdrachtgever :
Wimaho C.V.

architect :
MoMENT architectuur

MoMENT
ARCHITECTUUR

1e plan

- Sessie 30 oktober 2019

2e plan

- Sessie 5 februari 2020
- Sessie 16 april 2020
- Toelichting 22 juli 2020 (voorafgaand aan indiening omgevingsvergunning)

3e plan

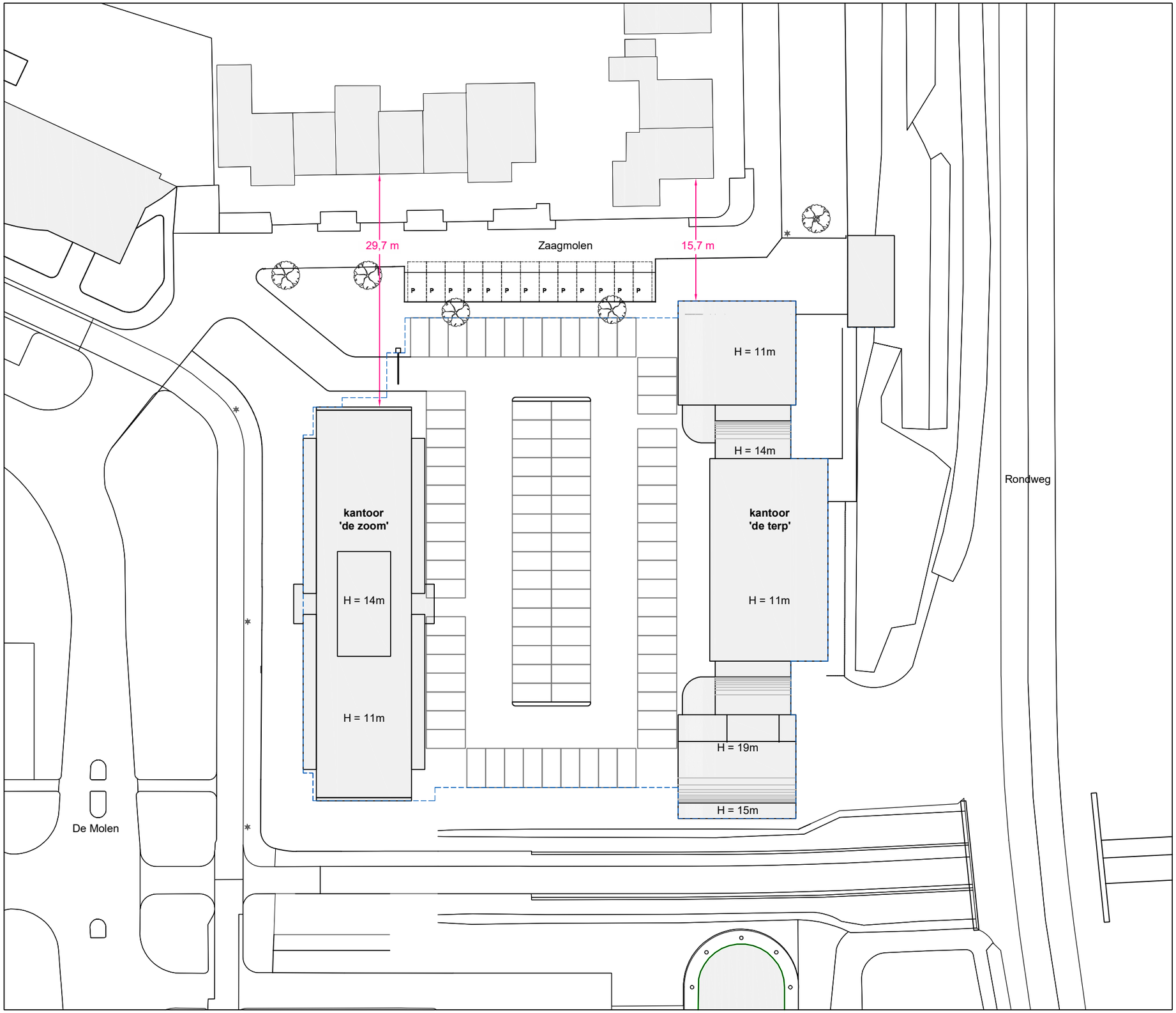
- Sessie 8 december 2020

4e plan

- Sessie 25 november 2021

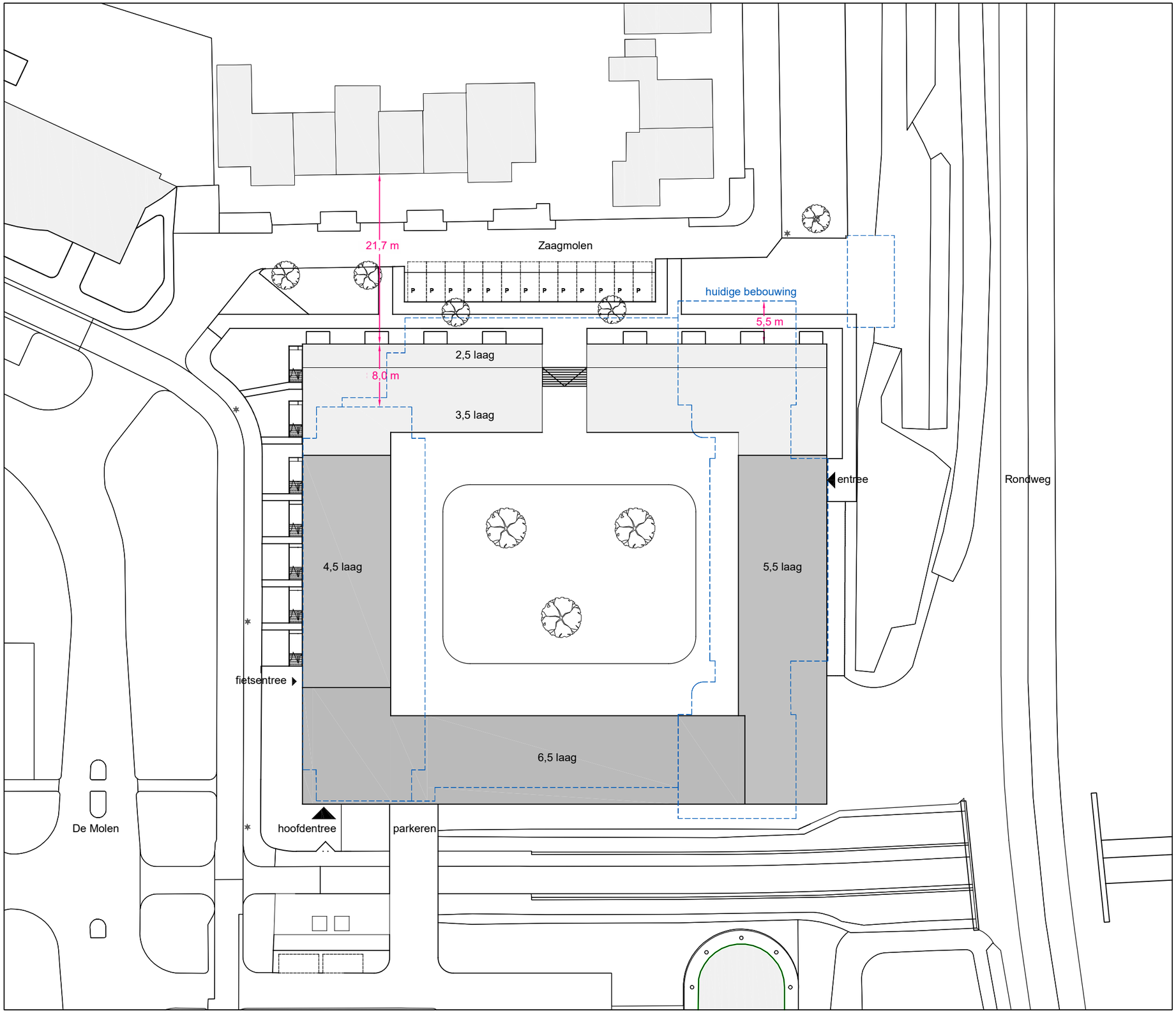
LUNO

TEKENINGEN

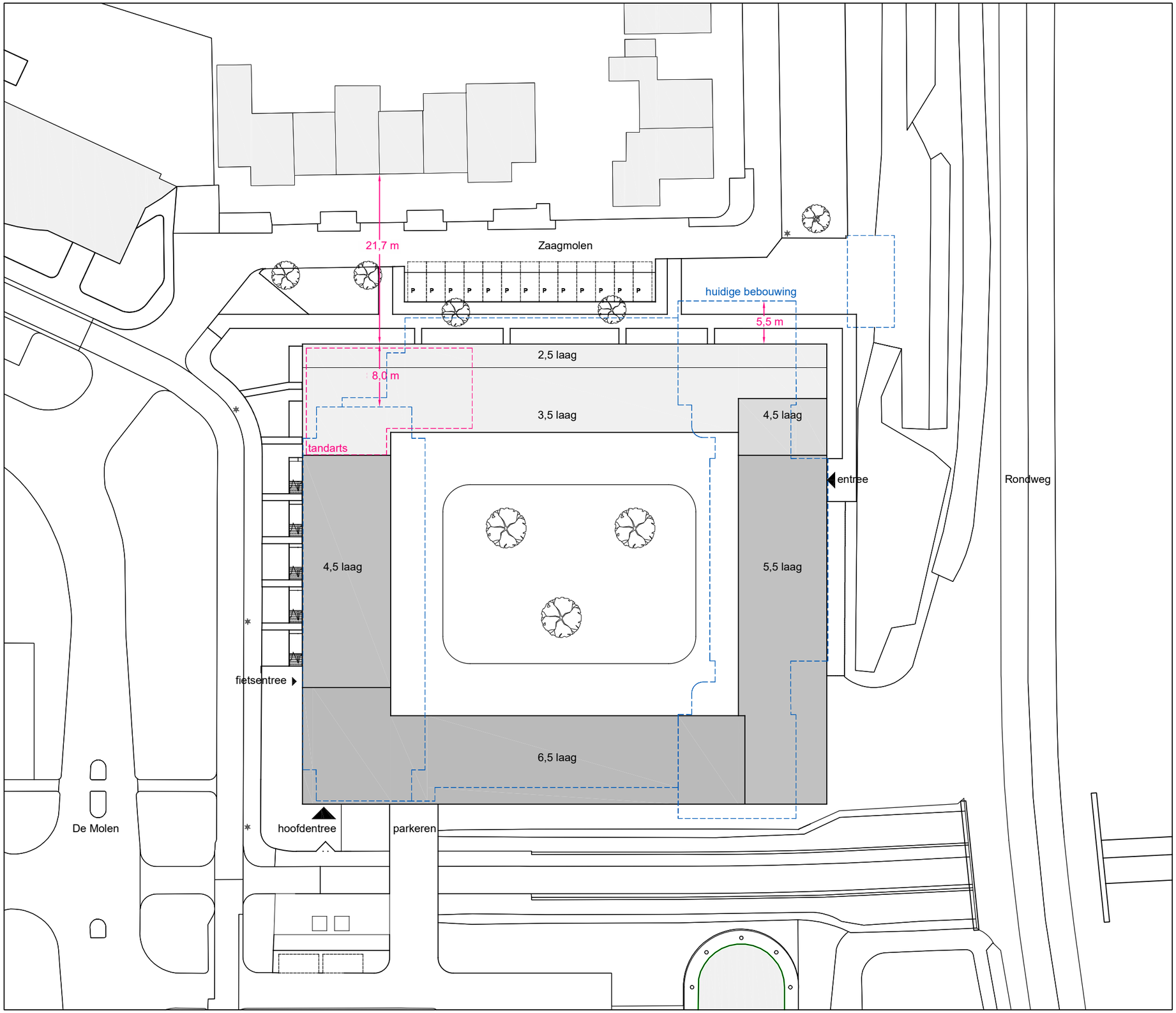


- kantoorgebouw De Zoom
  van 11 tot 14m hoog
  3 lagen (hoog) + dakopbouw
- kantoorgebouw De Terp
  3 tot 5 bouwlagen (hoog)
  van 11 tot 19m hoog

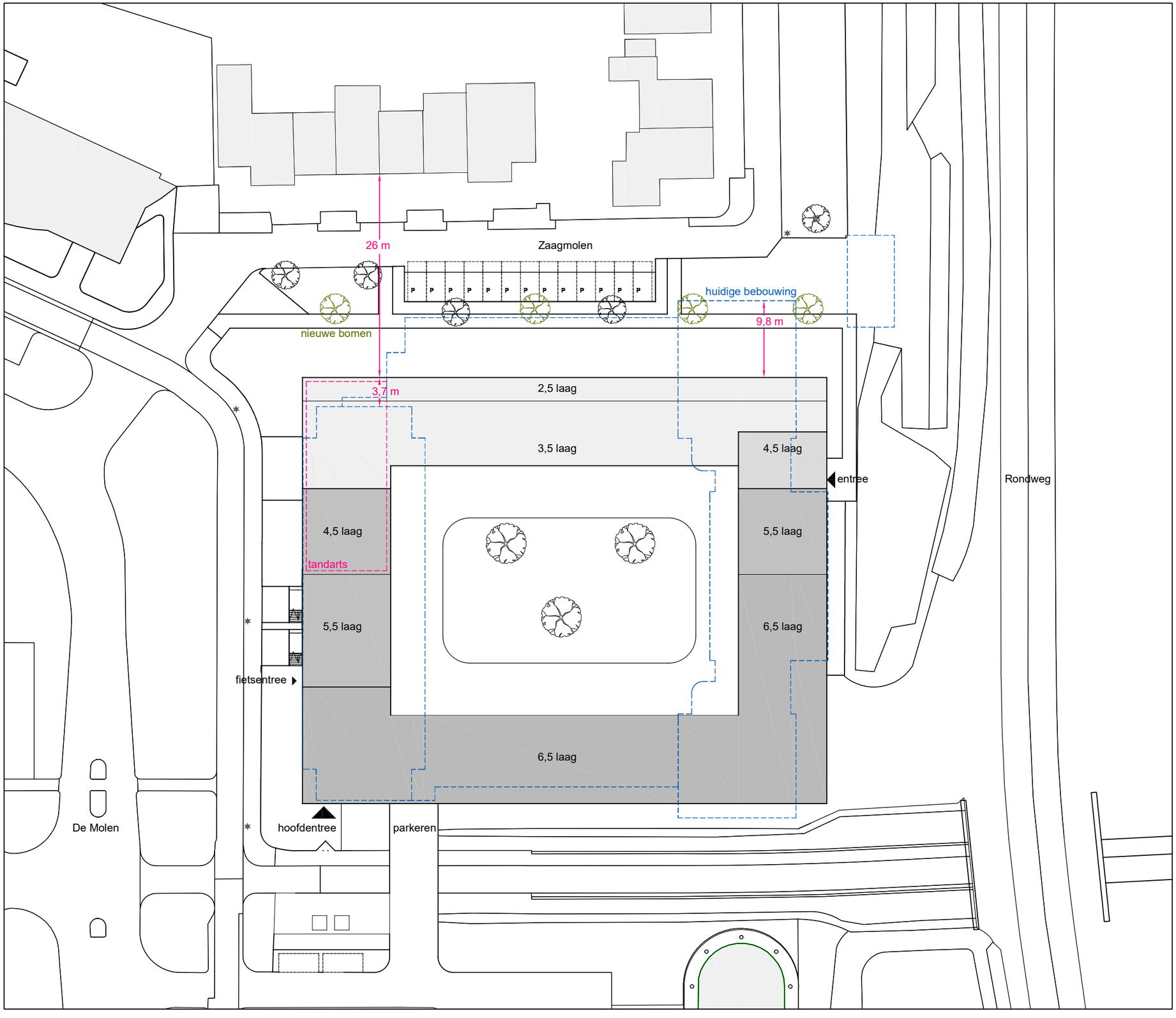
bestaande situatie



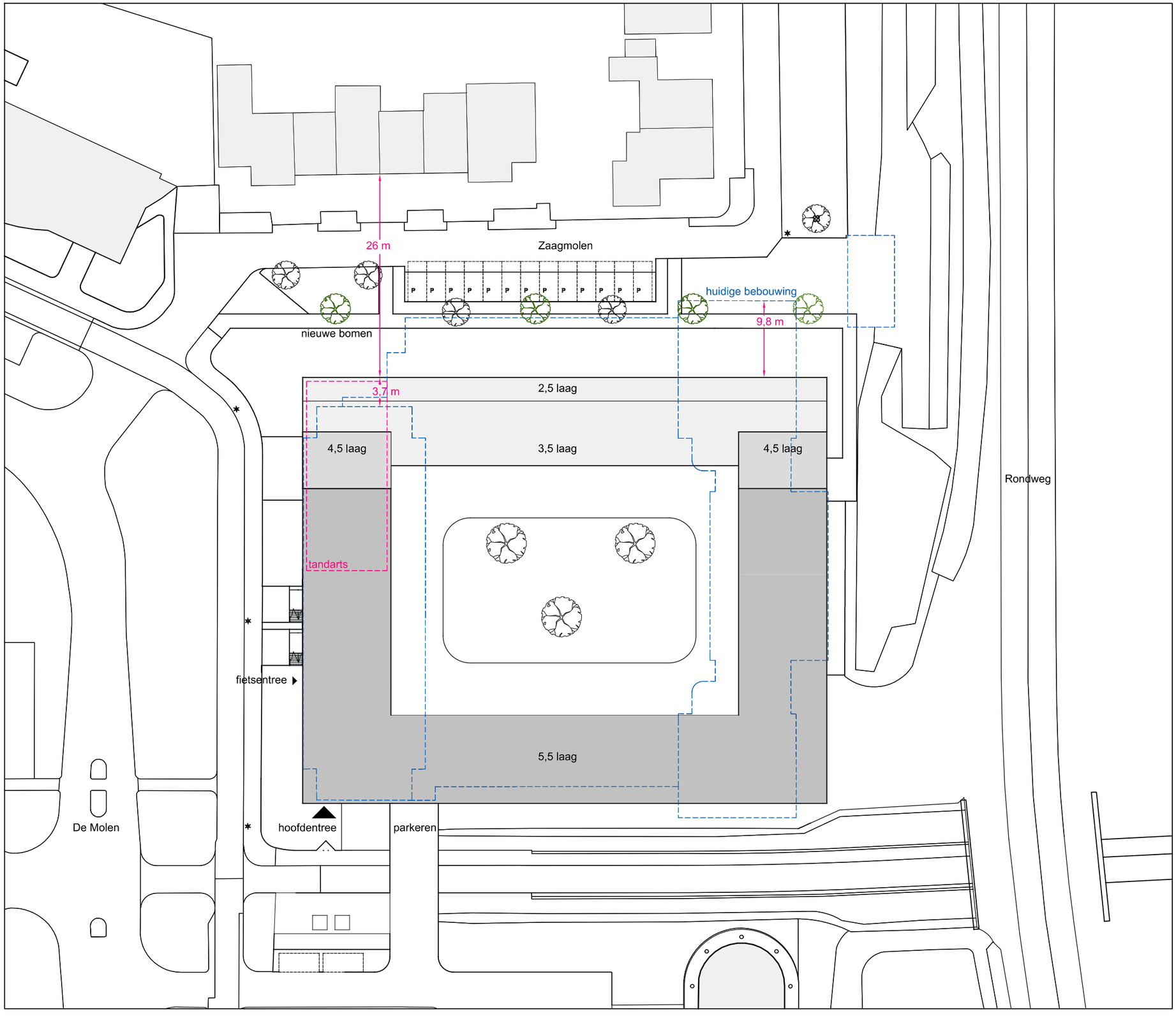
- 126 appartementen



- geen toegang dek aan Zaagmolen
- geen balkons aan Zaagmolen
- 125 appartementen
- 122 appartementen met tandartspraktijk aan noordwestzijde



- 4,3m meer afstand tot woningen Zaagmolen
- nieuwe bomen
- geen toegangen aan Zaagmolen
- andere volume-opbouw
- 122 appartementen
- tandartspraktijk aan westzijde



- 6e laag verwijderd
- 10 appartementen minder
- 112 appartementen

LUNO
IMPRESSIES



1e PLAN | oktober 2019 | impressie vogelvlucht



2e PLAN | februari-juli 2020 | impressie vogelvlucht






LUN



2e PLAN | februari-juli 2020 | impressie De Molen


LUN




LUNO


LUNO


LUNO


LUNO

















MoMENT
ARCHITECTUUR