



# Ontwikkellocatie Bogermanschool

## Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan

Drs. D.A. Ledeboer

De intentie om een wooncomplex voor senioren op de locatie van de Bogermanschool te vestigen leidt tot een fors bouwvolume op het terrein. Essentieel is dat de nieuwbouw past in de dorps omgeving zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan en dat het plan de leesbaarheid van de structuur van het Oude Dorp versterkt. Deze nieuwe bebouwing moet dus met zorg worden ingepast.



## Inhoud

Oude Dorp	3
Lobbendijk	3
Toetsing	4
Procesverloop	5
Conclusie	9

### Locatie Bogermanschool

*Toetsing aan het  
Beeldkwaliteitsplan en  
beschrijving inspraak  
en ontwerpproces*

Deventer 7 mei 2014

Opdrachtgever:

Wieger Sloot  
Projectleider,  
Gemeente Houten

Samengesteld en  
geschreven door:

Daaf Ledeboer



## Oude Dorp

Het Oude Dorp is rijk aan prachtige gebouwen in vrijwel ongeschonden straatwanden. De samenhang tussen de hoogte van de straatwanden en de breedte van het straatprofiel is in balans. De oriëntatie van de bebouwing volgt in de regel goed de historische onderligger, zoals de oorspronkelijke verkaveling. Het erf is in de beleving van het Oude Dorp één van de belangrijkste dragers van de dorpse identiteit. Door de diepe, losse kavels en de asymmetrische straatwanden is groen altijd zichtbaar. De maat en de diepte van een kavel is daarmee net zo belangrijk voor de dorpse beleving als de bebouwing die op de kavel staat.

In Houten is de geldende bebouwingstypologie die van het dorpse woonhuis, traditionele bouw van één à twee lagen met een kap. Naast deze bescheiden, zelfstandige dorpse architectuur kent het Oude Dorp ook een aantal ensembles: dit zijn samenhangende grotere complexen bestaande uit gebouwen en ingerichte erven of tuinen.

Grotere volumes zullen hier altijd uit de toon blijven vallen, hoe aangepast vormgegeven ook.

Omdat het Oude Dorp is ingekapseld door de nieuwbouwwereld van groot Houten is het risico aanwezig dat elke gebouwde toevoeging het Oude Dorp niet versterkt maar juist doet krimpen.

(Beeldkwaliteitsplan Oude Dorp 2010)

### Lobbendijk

De oude invalsroutes bieden geen zicht meer op de historische kern. Het dorp is op deze manier van haar historische oriëntatie beroofd. Om het Oude Dorp leesbaar en beleefbaar te maken moeten we haar stedenbouwkundige en landschappelijke structuren begrijpen, herstellen en versterken.

Te versterken zijn in ieder geval de ruimtelijke hoofdstructuur met het plein en de historische linten. Door een logische ontsluiting van het Oude Dorp via de linten wordt het dorpscentrum herkenbaar en krijgt het een vanzelfsprekende relatie met de stad Houten.



Lobbendijk is conform de stedenbouwkundige visie van de jaren '70 fietspad geworden. Niets herinnert nog aan haar oorspronkelijke verschijningsvorm



De linten zijn de dragende oriëntatie structuren van het Oude Dorp en moeten als zodanig met een stevige, traditionele laanbeplanting weer herkenbaar gemaakt worden



Ter hoogte van de Bogermanschool is het historische wegverloop losgelaten. Dit kan bij de herontwikkeling weer worden hersteld



Grotere complexen hebben ingerichte erven of tuinen. Bij herontwikkeling is het wenselijk de bestaande, kwalitatief goede, boombeplanting in het nieuwe plan op te nemen. Voor de dorpse beleving vindt parkeren niet plaats op het erf voor het hoofdgebouw, maar erachter.

## Toetsing

De locatie vormt de overgang van de dorpse straatwanden naar het suburbane woonmilieu van het Houten van de jaren '70. Dit maakt dat het plan zich moet verhouden tot het Oude Dorp en het erachter gelegen zorgcentrum Viveste.

Het complex wordt 11 meter hoog; een halve verdieping te hoog ten opzichte van de twee lagen plus kap, die als gewenste maat in het Beeldkwaliteitsplan wordt beschreven. Dit wordt veroorzaakt door de half verdiepte parkeergarage die de bebouwing 1,5 meter optilt. Er is hier sprake van een voor het Oude Dorp groot volume, dat niet vanzelfsprekend aansluit bij de maatvoering van het dorpse woonhuis zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan.

De Bogermanlocatie bevindt zich echter op de overgang naar het nieuwe Houten. De aansluitende buurpanden zijn alle 9 meter hoog en vormen grote volumes: Viveste, de strokenbouw aan Linzenoord de Lobbendijk en aan de noordzijde van de Emmaweg. Het gedraaide volume aan de Lobbendijk creëert een overtuigende aansluiting op de historische straatrichting, waarmee de oude dijk weer een beëindiging krijgt richting het Oude Dorp.

De architect stelt in zijn ontwerp een traditioneel materiaal- en kleurgebruik voor en een klassieke detaillering: dakpannen, baksteen, een kleurpalet aansluitend bij het Oude Dorp. Hij varieert daarin per bouwvolume, waarmee het grote volume visueel in kleinere volumes wordt opgeknipt. Hij doet dit door variatie aan te brengen in kozijntypes, kozijnkleuren, dakhoogte, balkonhekken, metselwerkkleuren, invulling t.p.v. de balkons en speklagen. Dit sluit aan bij het Beeldkwaliteitsplan en de Welstandseisen.

Het ontwerp sluit in lengte aan bij de bebouwing langs de Emmaweg. Het gaat hier om strokenbouw van twee lagen plus kap achter een diepe voortuin.

Als de 15 meter diepe voortuinen goed worden ingericht en beplant, waarbij de bestaande boombeplanting van de eerste grootte wordt gehandhaafd, kan een ontspannen relatie met het dorpse, groene beeld van het Oude Dorp ontstaan.



De locatie van de Bogermanschool markeert de overgang van het oude dorp naar het nieuwe Houten



Het gedraaide bouwvolume aan de Lobbendijk, herstelt de oriëntatie op de dragende structuur



De omliggende 9 meter hoge bebouwing aan Linze-oord, Gierst-oord en Lobbendijk



Het wooncomplex wordt uitgevoerd in een traditioneel materiaal en kleurgebruik



Diepe voortuinen langs de strokenbouw aan de Emmaweg

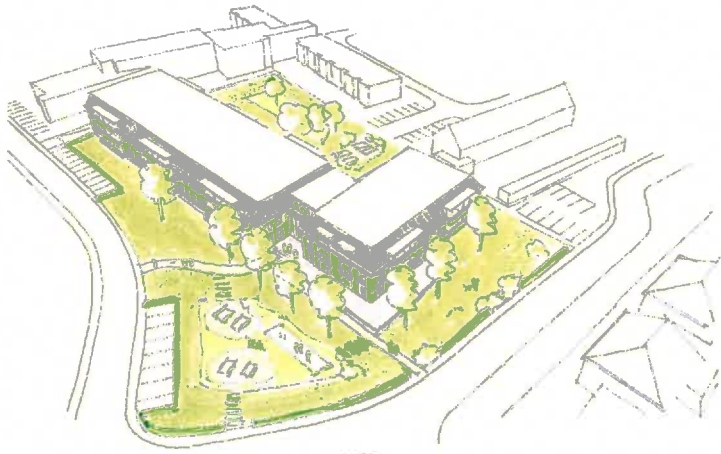


## Procesverloop

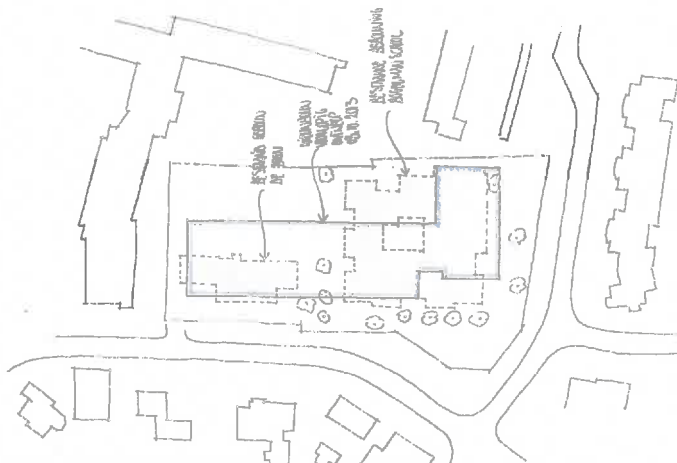
### Voorlopig ontwerp 8 oktober 2013



7. PROJECTNAMEN: DE BUIJEN  
BIOGASWEG 10-11  
2012-10-08 10:23 2 A108  
voorlopig ontwerp oeffening perspectief



8. PROJECTNAMEN: DE BUIJEN  
BIOGASWEG 10-11  
2012-10-08 10:23 2 A108  
voorlopig ontwerp vegetatie perspectief



9. PROJECTNAMEN: DE BUIJEN  
BIOGASWEG 10-11  
2012-10-08 10:23 2 A108  
voorlopig ontwerp contextueel bestaand-nieuw

8 oktober 2013

In opdracht van CZP tekent Mark Bramer van Architectenbureau Huub van der Zee het voorlopig ontwerp voor de Bogermanschool locatie. Het plan vormt in tegenstelling tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden een aaneengesloten bouwmassa langs de Wilhelminaweg. Daarmee creëert het blok samen met de bebouwing van Viveste een gemeenschappelijke binnentuin.



Luchtfoto van het plangebied



Stedenbouwkundige randvoorwaarden. Door de bestaande waardevolle bomen wordt het bouwvlak in twee bouwdelen gesplitst

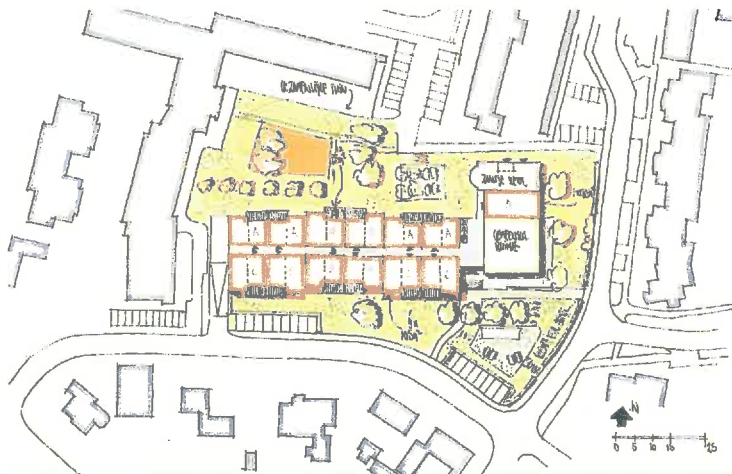


Referentiebeelden voor geleiding en kleurgebruik uit het gemeentelijke programma van eisen

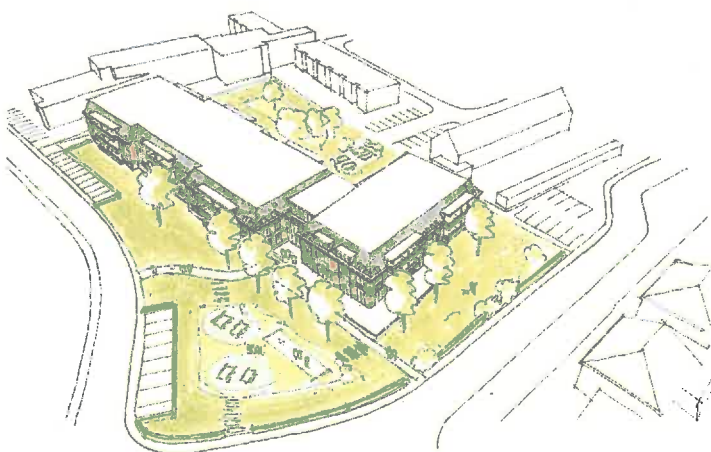
aangepast voorlopig ontwerp 24-02-2014



2. WED. J. VAN DER WOUDE ARCHITECTEN  
1717 WILHELMINAWEG 11  
3720 BR 08 BU 11 11  
voorstap ontwerp daghoogte perspectief 2



4. WED. J. VAN DER WOUDE ARCHITECTEN  
1717 WILHELMINAWEG 11  
3720 BR 08 BU 11 11  
voorstap ontwerp begane grond 1:500



10. WED. J. VAN DER WOUDE ARCHITECTEN  
1717 WILHELMINAWEG 11  
3720 BR 08 BU 11 11  
voorstap ontwerp vogelvlucht perspectief voorzijde



24 februari 2014

In reactie op de opmerkingen van de bewoners op het eerste plan krijgt de architect toestemming om de lange wand aan de Wilhelminaweg te visueel breken door een sprong in de gevel aan te brengen.

In een gesprek met de Wethouder wordt dit door de omwonenden niet als afdoende antwoord op de massaliteit van het bouwvolume beschouwd.

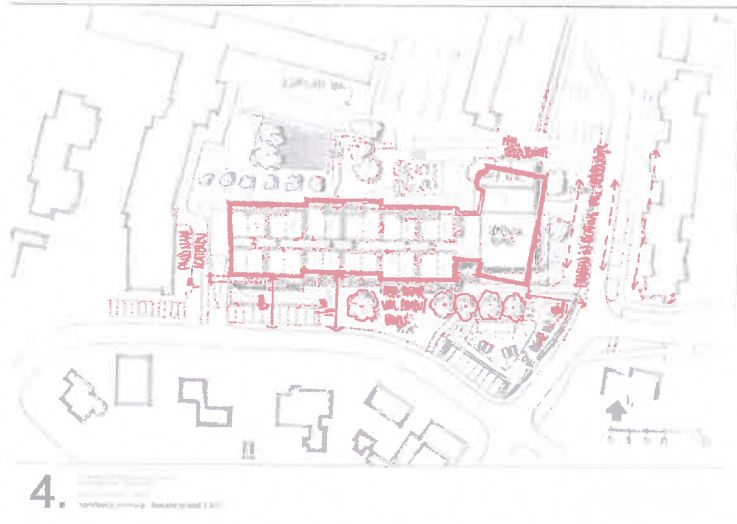


1 april 2014

Om door de impasse te breken wordt onafhankelijke begeleiding aangetrokken in de persoon van Daaf Ledeboer, de opsteller van het Beeldkwaliteitsplan uit 2010. Hij zal optreden als onafhankelijk deskundige tussen gemeente, architect en omwonenden. De omwonenden stemmen toe constructief over het voorliggende plan mee te denken onder de voorwaarde dat ze daarmee niet hun fundamentele bezwaren tegen het "te massale" bouwplan op zullen geven.



## Voorlopig ontwerp 25-04-2014



8 april 2014

In een bijeenkomst van omwonenden en Daaf Ledebouer wordt geconstateerd dat:

- het complex te hoog wordt gevonden;
- het gebouw een normale relatie met het maaiveld dient te krijgen door de parkeerkelder niet half-verdiept maar verdiept aan te leggen;
- het totale bouwvolume flink naar achter verplaatst zou moeten worden zodat de bestaande bomen gehandhaafd kunnen blijven;
- het bouwdeel aan de Lobbendijk gedraaid zou moeten worden parallel aan de twee-onder-een-kappers aan de overzijde van de straat;
- hiermee niet alleen de oriëntatie op de Lobbendijk wordt versterkt, maar ook de lange wand aan de Wilhelminaweg wordt geknipt;
- Om de lange wand visueel te breken, de detaillering van de gevel en van de kappen meer variatie kan gebruiken.

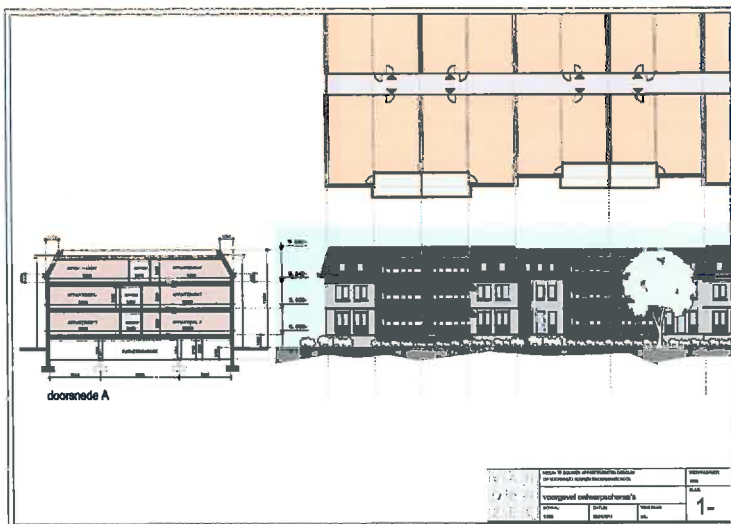
24 april 2014

In een bijeenkomst met omwonenden en onafhankelijk deskundige presenteert de architect een aangepast plan op basis van de eerder geleverde input en in nauw overleg met CZP.

- Het totale volume wordt anderhalve meter naar achter geplaatst. Dit moet ervoor zorgen dat de bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd.
- Het bouwdeel aan de Lobbendijk wordt gedraaid en krijgt door een andere kleur en detaillering een zelfstandig beeld.
- De lange wand aan de Wilhelminaweg wordt visueel in drie bouwdelen gesplitst door het middelste bouwdeel in een andere kleur uit te voeren. Ook de visueel verbindende elementen zoals de doorlopende gemetselde balkons worden achterwege gelaten.

In het gesprek wordt door de omwonenden gezocht naar de mogelijkheid om het bouwblok nog verder naar achter te plaatsen en er wordt ingegaan op de mogelijkheid om in de detaillering van het gebouw verder te variëren. Aan de hand van de door de architect aangereikte referentiebeelden wordt gekeken naar verschillende raampartijen, speklagen, kapvormen en kleur en materiaalgebruik.

## Ontwerpschema voorgevel 28-04-2014



7 mei 2014

De architect schetst schema's voor de voorgevels aan de Lobbedijk en Wilhelminaweg. Hierin wordt ingegaan op de vraag van de bewoners naar meer variatie in detaillering. Het bouwdeel aan de Lobbedijk is opgevat als een ongedeelde volume.

De wand aan de Wilhelminaweg wordt daarentegen visueel opgesplitst in drie grote symmetrische twee-onder-een-kappen, waarbij de woningen telkens gespiegeld worden.

In de detaillering van kozijn types, kozijnkleuren, dakhoogte, balkonhekken, metselwerkkleuren, speklagen en de invulling ter plaatse van de balkons wordt het verschil tussen de drie bouwdeelen verder uitgewerkt.





## Conclusie

Bij de toetsing van het ontwerp van het seniorenappartementencomplex op de Bogermanlocatie moet worden opgemerkt dat de locatie de grens vormt tussen het Oude Dorp en de Lobben. Dit betekent dat het plan zich in beide werelden moet kunnen verhouden.

Het bouwvolume staat in de Lobben en correspondeert in schaal met het aansluitende Vivestecomplex.

De gevelwanden en tuinzones aan de Wilhelminaweg en Lobbedijk echter relateren aan het Oude Dorp. Dit betekent dat de inrichting van de openbare ruimte en de tuinen rondom het complex met grote zorg moeten worden ontworpen en uitgevoerd, zoals gesteld in het Beeldkwaliteitsplan.

Na toetsing aan het beeldkwaliteitsplan kan worden geconcludeerd dat het ontwerp van het seniorenappartementencomplex op de Bogermanlocatie qua positionering, materiaalgebruik, detaillering en kleurgebruik voldoet aan de intenties zoals vastgesteld in het Beeldkwaliteitsplan Oude Dorp.

Daaf Ledeboer  
Deventer 7 mei 2014

