

HARMONISCHE ARCHITECTUUR bv

DR. IR. E.J. HOOGENBERK, ARCHITECT B.N.A.
HUIS VOORSTONDEN · VOORSTERWEG 139 6971 KD VOORSTONDEN (GEM. BRUMMEN)
Telefoon: 0575 - 476370 Telefax: 0575 - 476316
www.harmonischearchitectuur.com E-mail: bureau@harmonischearchitectuur.com

Datum :	19-12-2013	Omschrijving :	Wijchen, De Boskamers 2 & 3, MOB-terrein Alverna
Referentie :	not_1201_2013-12-9_010	Projectnummer :	1201
Betreft :	Motivatatie stedenbouwkundig plan	Behandeld door :	Egbert Hoogenberk

MOTIVATIE VOORGESTELD STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Extra toelichting in verband met de woonkwaliteit, waarbij het nieuwe alternatief, 6 appartementen in plaats van 6 rijenwoningen, is meegenomen.

In mijn toelichtende tekst van 29-10-2013 op het schetsmatig aangegeven gewijzigde stedenbouwkundige plan voor voortzetting van de bebouwing op het MOB-terrein in de Boskamers 2 en 3, heb ik een aantal redenen aangevoerd waarom er wijzigingen voorgesteld worden in dat stedenbouwkundig plan. Voor alle duidelijkheid probeer ik hieronder nogmaals de argumentatie te formuleren, om ons goed bewust te zijn van alle motieven waarom wij het vervolg op deze wijze willen vormgeven. Tenslotte is de markt erg fragiel en mogen wij blij zijn met de redelijk succesvol verlopen verkoop van de eerste elf woningen in Boskamer 1, ondanks de zeer lastige randvoorwaarden voor deze plek die gesteld zijn, via de Gemeente, door het Rijk, zoals de grondongebondenheid die hier, zoals bekend, niet vertaald is in appartementen (wat vermoedelijk de bedoeling geweest is), maar bijzondere, grondongebonden rijen woningen.

Waarom zijn deze woningen verkocht ondanks de moeilijke markt? Zoiets weet men nooit zeker, maar een aantal duidelijke pluspunten is evident:

- een zeer scherpe prijs gelet op het volume van de woning, de uitvoeringskwaliteit en de 2 overdekte parkeerplaatsen.
- interessante ruimtes in het huis, zoals de bovenste verdieping en de serre aan de woonkamer.
- bijzondere architectuur, redelijk onderhoudsarm.
- een prachtige, natuurlijke omgeving en toch dicht bij de stad.
- vrij uitzicht op deze natuur aan beide zijden van de woning, één van de belangrijkste woonkwaliteiten.
- royaal terras op het zuidwesten (middag, avondzon)

Een minpunt zou men kunnen noemen in het gebruik de hoge stoep met bordestrap, al heeft deze esthetisch en qua privacybeleving ook zeker zijn positieve kanten; in elk geval is deze trap inherent aan het gegeven van grondongebondenheid, tenzij een verhoogde straat wordt aangelegd op afstand van de voorgevels met een soort bruggetjes naar de voordeuren/stoepen. Dit lijkt sterk de voorkeur te hebben van het nieuwe koperspubliek.

Het zijn m.i. vooral de laatste 2 genoemde pluspunten die de duurzame, blijvende kwaliteit van deze woningen onderstrepen.

Werkterrein: stedenbouw, nieuwbouw, restauratie, revalidatie, renovatie, interieur, tuinontwerp, adviezen m.b.t. haalbaarheid, procedures, subsidies e.d.
Plan, vormgeving en materiaalkeus zijn zoveel mogelijk in harmonie met mens en milieu en in klassieke stijl.
Het bureau is gevestigd in Huis Voorstonden in de buurtschap Voorstonden, 4km z.w. van Zutphen, op de kruising van de oude wegen
Voorst-Brummen en Zutphen-Hall, Voorsterweg 139, 6971 KD Voorstonden.
Bankrelatie: ABN AMRO bank Zutphen 48.79.54.661.
BTW-nr. NL8151.46.267.B.01



Als architect-stedenbouwkundige van dit plan heb ik steeds gewezen op de noodzaak, om bij Boskamer 2 en 3, als wij met het concept van Boskamer 1 verder gaan (hetgeen gekozen is), in woonkwaliteit niet achteruit te gaan ten opzichte van die bereikt in Boskamer 1.

Dit is echter niet zo gemakkelijk te bereiken, met name in Boskamer 2, waar tot nu toe één blok voorgesteld is haaks op dat van Boskamer 1. Het moge duidelijk zijn dat daarmee meteen een zeer belangrijke kwaliteit verloren gaat, namelijk het terras op het zuidwesten, dat wordt zuidoost, hetgeen een heel andere kwaliteit oplevert met name in de middag en (zomer)avond. Een ander probleem met die opstelling zou zijn, dat wij nooit aan het aantal van de toegestane 35 woningen geraken. Immers, zoals aangetoond in de eerdere toelichting, kunnen er in Boskamer 3 (zelfs met enige overschrijding) maximaal 10 woningen, hetgeen inhoudt dat er in Boskamer 2 14 woningen zouden moeten komen, hetgeen overigens toegestaan is in 2 gebouwen.

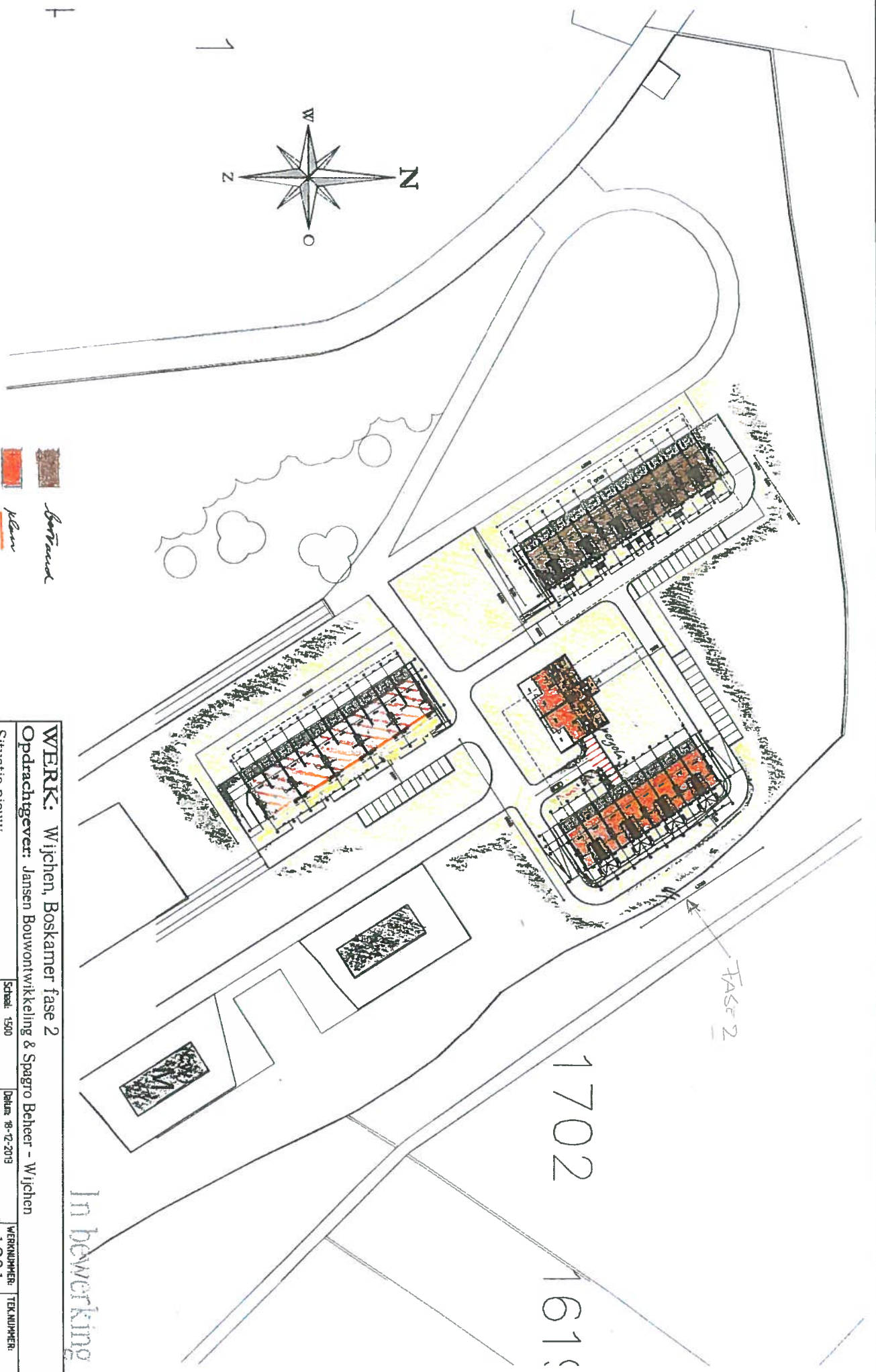
De woonkwaliteit van Boskamer 1 in Boskamer 3 evenaren is geen probleem, het bestemmingsplan laat, ruimtelijk, eigenlijk alleen maar dezelfde opstelling toe, gelukkig dus in dit geval. En wel de voorgevel noordoost, terrasgevel zuidwest. Het uitzicht op de natuur aan de noordoost zijde is weliswaar iets beperkter (er zijn loodsen), maar aan de zuidwest zijde is het weer wat ruimer. Kunnen wij nu niet in Boskamer 2 dezelfde bouwrichting hanteren? Dat is de zoektocht geweest met als resultaat het ingediende schetsplan, waarbij aan 2 gebouwen wordt gedacht. Eén rij van 14 woningen zou toch veel te massaal worden, en qua lengte ook niet passen, noch in de ene, noch in de andere richting. Zelfs als men de rij in een haakvorm zou ontwerpen, wat wel zou passen, wordt dat te massaal. Maar wij willen ook helemaal geen haakvorm, want daarbij zouden hoekwoningen ontstaan die geheel buiten het gewenste concept zouden vallen. Ook is er altijd 'last' van elkaars burens bij een hoek, in de stad accepteren wij dat als 'normaal' gegeven, maar hier buiten, in de ruimte, en met de kwaliteit van Boskamer 1 ernaast, zal dat niet succesvol zijn. Maar ook met twee gebouwen op de beperkte plek die Boskamer 2 vormt zal er altijd een vorm van 'storing' zijn van het éne blok op het andere, in woonkwaliteit. Het 'andere' blok zal op de één of andere manier in het uitzicht staan, méér dan de blokken van Boskamer 1 en 3, die verder weg staan. Zo is het dus werkelijk moeilijk om in Boskamer 2 met 14 woningen in 2 gebouwen dezelfde woonkwaliteit te bereiken als in 1 en 3.

Om hier nu een oplossing aan geven is gekozen om het éne blok zo groot mogelijk te maken en zo gunstig mogelijk neer te zetten, zodat het andere blokje klein en ondergeschikt is, en véél woningen over de kwaliteit van Boskamer 1 (en straks 3) zullen beschikken. Daarom zijn er 10 woningen aan de uiterste rand gekomen, met het prachtige uitzicht op noordoost aan de voorgevel op het landschap vanaf de hogere rug, nog mooier dan bij Boskamer 1 en 3, zodat de vermindering van kwaliteit die aan de zuidwest zijde ontstaat door het 2^e blokje (bijgevolg 4 woningen) als het ware meteen gecompenseerd wordt. Om zo min mogelijk het uitzicht aan deze zuidwest zijde voor de 10 woningen te belemmeren, is het blokje van 4 wel een kwartslag gedraaid, om met de smalle kant tegenover de lange rij van Boskamer 2 te staan (en ook min of meer midden tussen Boskamer 1 en 3 in). Met als gevolg dat er dan 4 van de 35 woningen zijn met een terras op het zuidoosten (en dus de voorgevel op noordwest), dit lijkt een acceptabele variatie voor dat kleine aantal mensen dat liever 's morgens in de zon zit. Inmiddels is, als gevolg van een goedbezochte Open Dag, waar ook – geringe – belangstelling bleek voor appartementen, besloten om een alternatief met 6 appartementen in plaats van 6 rijenwoningen te maken. De 6 appartementen kunnen in het volume van de 4 rijenwoningen, zodat de lange rij van 10 woningen nu beperkt kan blijven tot 8 woningen!



Daarnaast krijgt het gehele stedenbouwkundig plan met deze oplossing een soort interessante hoofdvorm en balans, met de drie lange blokken parallel, maar versprongen, wel ongeveer op een gelijk ritme, en één eigenwijs dwars blokje in het midden. Dat zorgt dan ook weer voor het interessante beeld van de éne kopgevel tussen de grote lengte aan langsgevels als men het terrein van de Boskant op komt, zodat er waarachtig een fraai en interessant ensemble ontstaat van een familie van gebouwen.

Harmonische Architectuur
Egbert Hoogenberk



WERK: Wijchen, Boskamer fase 2

Opdrachtgever: Jansen Bouwontwikkeling & Spagro Beheer - Wijchen

Situatie nieuw	Schaal: 1:500	Werknummer: 1201	Tekstnummer: BA-SIT-3
	Formaat: A2		
	Gewijs		

Gefelic. hpl / ESH	Projectleider: R. van de Werd		Project Architect: E. Hoogenboom
	Gewfz.		

DR. R. ELHOOGHMEER, Huis Voorstonden, VOORSTONDEWEG 89, 6971 KD VOORSTONDEN 0575-476370 / 476376 E-mail: Bureau@harmoonischearchitectuur.com

HARMONISCHE ARCHITECTUUR VOORSTONDEN