

Beantwoording technische vragen Agendapunt 3 Aangepast SPvE Rietschuurhof 4 juli 2024

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
OPD	1	3	In het raadsvoorstel staat dat in het vervolgproces met de woningcorporatie wordt afgesproken aandacht te besteden aan participatie met de wijk en mogelijk toekomstige bewoners. Uit niets blijkt dat u participatie heeft toegepast bij de actualisatie van SPvE, terwijl we ons kunnen voorstellen dat de omwonenden een mening hebben over een derde verdieping erbij en méér te bouwen woningen. Waarom heeft u de actualisatie niet voorgelegd aan de omwonenden?	De wijzigingen in het SPvE zijn een resultaat van grondige consultaties met de betrokken woningcorporaties, wat een belangrijk aspect van participatie illustreert. De impact van deze aanpassingen op de omliggende omgeving blijft minimaal, aangezien de omvang van het gebouw ongewijzigd is. De maximale hoogte is hetzelfde, met alleen een wijziging in de kap van het dak. Daardoor kunnen er nu volledige appartementen op drie niveaus worden gerealiseerd, in plaats van de eerdere opzet van twee woonlagen en een zolderverdieping. Uiteraard wordt de buurt op de hoogte gehouden van werkzaamheden. Er komen nog steeds veel reacties binnen van geïnteresseerden die in dit complex willen wonen.	
OPD	2	20	Q Afmeting binnentuin: De minimale breedte van de binnentuin is 9,3 meter. Is die niet erg krap als de tegenover liggende gebouwen 3 woonlagen hebben?	Zie vraag 1, de hoogte is niet veranderd t.o.v. de vorige versie. In het ontwerp wordt aandacht besteed aan de inrichting en afmeting van het binnenterrein en hoe dit zich verhoudt t.o.v. het ontwerp van de bebouwing.	
OPD	3	20	T Leefgalerij: De Galerij is maar liefst 2,5 tot 3,5 meter breed en op alle verdiepingen. Dit lijkt in tegenspraak met wat onder "D" staat: strak volume zonder aanbouwen of balkons.	De precieze afmeting van de galerij in relatie tot het woongebouw wordt in het ontwerp verder uitgewerkt. We willen hier een bepaald volume, zodat de galerij ook als ontmoetingsruimte kan dienen en het voldoende ruimte geeft. De galerij wordt over de gehele breedte van het gebouw gerealiseerd, waardoor dit bijdraagt aan een eenduidig volume.	
OPD	4	26	3.5 Collectieve binnentuin: De referentiefoto's geven een misleidend beeld. De breedte van de tuin van 9,3 tot 12,5 meter biedt geen ruimte voor zo'n	De referentiefoto's geven inspiratie voor het ontwerp. Het geeft de juiste sfeer die we hier beogen, maar het is geen blauwdruk. Daarom worden ze niet aangepast.	

Beantwoording technische vragen Agendapunt 3 Aangepast SPvE Rietschuurhof 4 juli 2024

			voorbeeldtuin. Kunt u passender foto's plaatsen?		
OPD	5	26	3.5 Collectieve binnentuin: Er staat geschreven dat afsluitbare hekken nergens zijn toegestaan. Maar in 3.6. staat dat het binnenterrein 's nachts gesloten kan worden. Kunt u deze tegenstrijdigheid wegnemen?	Het is inderdaad wel toegestaan om de binnentuin af te sluiten met een hek.	
OPD	6	30	3.6 Woonkamer/buurtfunctie: Is het mogelijk om een ruimte te creëren met kleine behandelkamer voor een vaste zorgverlener, die zekerheid biedt voor goede zorgverlening voor bewoners in dit complex en eventuele omwonenden?	Een goede suggestie, dat behoort tot de mogelijkheden, met de corporatie wordt gekeken naar de invulling van deze ruimte in het ontwerp. Ook onderzoeken we of deze functie zich in de Grote Rietschuur kan vestigen, zie beantwoording vraag 9.	
PvdA	7.	18	Onder het kopje 'bouwhoogte' staat: "De bovenste bouwlaag bevindt zich deels onder een steile kap. In combinatie met dakkapellen kan hier bijna een volwaardige woonverdieping worden gerealiseerd." Wat moet ik me voorstellen bij een 'bijna volwaardige woonverdieping'? Het lijkt me dat het gehele ontwerp volwaardig is om in te wonen, of niet?	Het gehele ontwerp moet volwaardig zijn om te wonen. In het ontwerptraject met de architect gaan we hier mee aan de slag. 'Bijna' wordt verwijderd.	
PvdA	8.	24	Middeldure huurwoningen bevatten minimaal 2 kamers. Geldt dat voor de sociale huurwoningen niet en is er dus sprake van studio's? Is er al meer duidelijk over het oppervlakte van de verschillende woningen?	Het oppervlakte van de verschillende woningen wordt bij het ontwerp verder uitgewerkt. Voor sociale huurwoningen geldt deze eis niet, omdat dit enige ontwerp vrijheid geeft. Dit betekent dat er mogelijk enkele studio's gebouwd worden als dit noodzakelijk blijkt in het ontwerp. Het bouwvolume, het aantal woningen en de eis van Woonkeur, tenzij., zorgen ervoor dat er een gezonde mix van woningen zal ontstaan.	

Beantwoording technische vragen Agendapunt 3 Aangepast SPvE Rietschuurhof 4 juli 2024

GL	9.	2/3	<p>De Rietschuur zelf halen we uit het plan. In de zomer starten we (= het college) met het verkoopproces: wat is de rol van de gemeenteraad in dit proces?</p>	<p>Het verkopen van de Rietschuur wordt gedaan op basis van de bestaande ruimtelijke kaders, de huidige bestemming (maatschappelijk) en op basis van de financiële kaders die in dit raadsbesluit worden voorgelegd.</p> <p>We dagen een ondernemer uit die het eigendom en de transformatie van de Grote Rietschuur op zich wil nemen. Een ondernemer die een creatief concept weet op te zetten waarin de Rietschuur wordt gerestaureerd en omgetoverd tot podium voor een mix van maatschappelijke(bijv. zorg) en meer rendabele functies die samen leiden tot een duurzaam sluitende exploitatie. Hierover wordt u nog voor de zomervakantie geïnformeerd.</p> <p>Mocht er een aanpassing van de ruimtelijke kaders/bestemming nodig zijn door het plan van de ondernemer, dan wordt de raad in het planologisch besluit (aanpassing omgevingsplan of BOPA) betrokken, zoals gebruikelijk.</p>	
GL	10.	3	<p>Voor dit plan hebben we eind 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. ... In dit plan zijn de aanpassingen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen verwerkt.</p> <p>Vragen</p> <p>a. Als het SPvE er toen al was, waarom ligt het dan nu pas voor bij de gemeenteraad? Kunnen we als gemeenteraad nu nog wijzigingen aanbrengen in dit SPvE?</p>	<p>a. De aanpassingen van het SPvE zijn op hoofdlijnen al in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt (aantal woningen, plek van de bebouwing, parkeren etc.). Met de woningcorporaties zijn sindsdien de eisen en wensen die niet in het ontwerp bestemmingsplan staan(duurzaamheid bijvoorbeeld) verder afgestemd. Ook is in samenspraak met de woningcorporaties bepaald wie het plan gaat ontwikkelen. Dit heeft langer geduurd, omdat we deze keer zeker willen weten dat er een woningcorporatie bereidt is om het plan te gaan ontwikkelen. Dat is gelukt met De Alliantie.</p>	

Beantwoording technische vragen Agendapunt 3 Aangepast SPvE Rietschuurhof 4 juli 2024

				<p>b. Ja. De raad gaat over de ruimtelijke kaders. In geval er wijzigingen in het SPvE worden aangebracht dan moet dit ook verwerkt worden in de financiële kaders.</p> <p>In geval dit ook leidt tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan dan wordt dat verwerkt voordat het bestemmingsplan door uw raad definitief wordt vastgesteld.</p> <p>Daarbij moet dan wel worden opgemerkt dat het huidige resultaat onderschreven wordt door een woningcorporatie. In geval van aanpassingen moeten we dan opnieuw het gesprek aan gaan, wat betekent dat de ontwikkeling langer duurt.</p>	
GL	11.	20	Leefgalerij: is de ingang van de woningen ook aan de leefgalerij, of wordt dat anders georganiseerd?	Ja, de ingang van de woningen is ook aan de leefgalerij.	
GL	12.	28	Private buitenruimten: Er wordt gesproken over leefgalerijen en buitenruimte. Kan uitgelegd / getekend worden hoe wij dat moeten begrijpen want uit deze tekst wordt dit ons niet duidelijk. Kan er op de begane grond sprake zijn van zowel een leefgalerij met daarbuiten nog een buitenruimte?	<p>Op de begane grond is er een gemeenschappelijke binnentuin voor alle bewoners.</p> <p>Alle woningen, ook die van de begane grond, worden ontsloten door een leefgalerij. De private buitenruimte bevindt zich op de leefgalerij aan de hofzijde. Op de leefgalerij is ruimte voor ontmoeting en een eigen buitenruimte, een voorbeeld daarvan ziet u op de referentiebeelden op pagina 29.</p>	
	13.	32	Deze hele pagina gaat over De Grote Rietschuur. Bovenaan de derde kolom staat vervolgens iets over dakkapellen aan de nieuwbouw. Hoort dat hier wel thuis?	De opmerking daar gaat specifiek over dakkapellen, dakkapellen worden uitgesloten op de Grote Rietschuur, maar wel toegestaan op de Nieuwbouw. De tekst wordt aangepast.	
D66	14	2	Blz 2 Beslispunt 3 :	Nee, de reden van deze aanpassingen is niet financieel van aard. Bij beslispunt 3 worden kort de gevolgen van de aanpassing van het SPvE, zie bijlage 1, voor het financiële kader samengevat, zie bijlage 2.	

Beantwoording technische vragen Agendapunt 3 Aangepast SPvE Rietschuurhof 4 juli 2024

			<p>Het aantal middenhuurwoningen is verminderd van 16 naar 11. En het aantal sociale huurwoningen is gestegen van 16 naar 34.</p> <p>Vraag: Wat is de reden van deze aanpassing. Is dat financieel van aard?</p>	<p>De redenen voor de aanpassingen worden dus uitgelegd bij de relevante achtergrondinformatie en bij beslispunten 1 en 2 van de raadsvoordracht.</p>	