(Technische) vragen GB om extra informatie – Ontwikkeling Leyhoeve Vught

Datum vragen:	7 november 2022
Fractie:	Gemeentebelangen
Waar hebben de vragen betrekking op (bv. raadsvoorstel, agendapunt):	Raadsvoorstel
Wat is de aanleiding voor de vragen (toelichting/context):	"As donderdag in de commissie staat het agendapunt participatieplan de Leyhoeve op de agenda. Wij als raad worden gevraagd om in te stemmen met het participatieplan. Als wij het participatieplan lezen is er al een hoop werk verzet. Men spreekt over overleg met de buurt en men is volop bezig met het participatietraject".
Zijn de vragen vertrouwelijk? *! Indien vragen vertrouwelijk dan beantwoording niet delen met voltallige raad en portefeuillehouder niet informeren.*	Nee

	Vraag	Antwoord
1.	Wij lezen over bv website, bijeenkomst met bewoners in oktober enz. Graag had GB alle informatie gehad, ook de verslagen inzake de planontwikkeling en wat men daar nu gaat bouwen.	Eigenaar Bonitagroep voert, in overleg met de gemeente, een studie uit naar de haalbaarheid van het woonconcept 'Leyhoeve'. Partijen hebben hiervoor afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. Op 3 november was er een informatiebijeenkomst voor omwonenden, waar Bonitagroep uitleg heeft gegeven over het initiatief. Er waren ca 50 bewoners aanwezig. De presentatie van die avond treft u als bijlage aan bij dit antwoord. Hierin is de essentie en actualiteit opgenomen van de plannen. Er is op ambtelijk niveau geregeld afstemming met Bonitagroep over de voortgang van de studie, hiervan worden geen verslagen gemaakt.
2.	In het participatieplan staat dat men geen invloed meer heeft als stakeholders en buurtbewoners, op bouwvolumes en het concept woonlandschap de Leyhoeve. Graag ontvangt GB alle gegevens betreffende bouwvolumes en	Bouwvolumes en het exact aantal woningen staan nog niet vast, het is onderdeel van de studie. De gemeente hanteert de "Woonvisie 2021-2025' als leidraad voor de planontwikkeling. In Leyhoeve wordt een divers programma gerealiseerd, allemaal huurappartementen: sociale huur, middenhuur en vrije markt. Het bouwvolume dient op goede wijze te

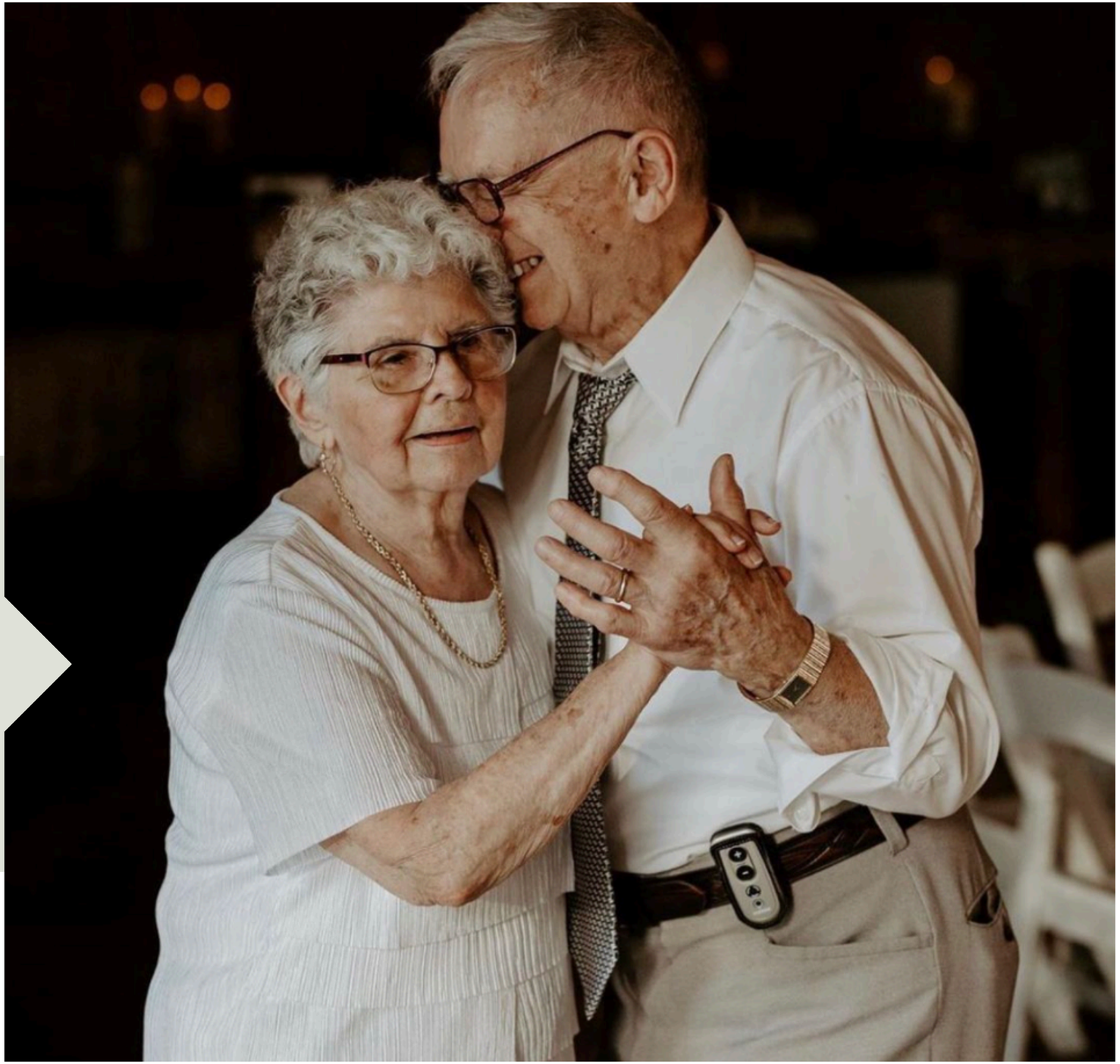
	woningbouw, die op de locatie gerealiseerd gaan worden.	worden ingepast, zodat de kwaliteit van het (voormalige) landgoed goed tot zijn recht komt. In de presentatie, zie antwoord op vraag 1, staan het aantal woningen en bouwvolume waar Bonitagroep nu aan denkt. De gemeente beoordeelt de door Bonitagroep ingediende plannen.
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		



DE LEYHOEVE

WOONLANDSCHAP

‘’MENSEN SAMEN AANGENAAM OUD LATEN WORDEN.’’



DE LEYHOEVE

Het concept

Thema

Samen aangenaam oud worden

- Nieuw en innovatief woonconcept voor 55+ers
- Fijn wonen met de mogelijkheid tot (thuis)zorg

Kernwaarden

Leefplezier, kwaliteit, woongenot, gastvrijheid

- Ruim aanbod aan faciliteiten
- Ruimte voor ontmoeting, voorkomen eenzaamheid

Huidige locaties

- Tilburg, Groningen

Toekomstige locaties o.a.

- Vught, Rotterdam, Zeist, Diemen







LEVENSLOOPBESTENDIGE HUURAPPARTEMENTEN



SOCIALE INTEGRATIE

- Voorzieningen voor bewonersinitiatieven en clubjes
- Gemeenschappelijke tuin biedt ruimte voor ontmoeting
- Sociale cohesie
- Woon- en werkgemeenschap

SERVICE
EN FACILITEITEN

Receptie
Huismeester
Horeca
Huisarts
Apotheek
Fysio
Fitness
Zwembad
Wellness
Kapsalon
Pedicure
Manicure
Schoonheidsspecialist
Clubs & activiteiten
Kinderopvang
Zorg (permanent en thuiszorg)









ZORG

Zorgsuites
Kleinschalig wonen met intensieve zorg in beschermde omgeving

Zorg aan huis
Verpleegkundige zorg of dagelijkse verzorging aan huis

Zorghotelsuite
Tijdelijk verblijf met zorg
Juist voor **niet-bewoners** van De Leyhoeve

Dagactiviteiten
Dagopvang voor bewoners zorgsuites en appartementen
Ook voor **niet-bewoners** van De Leyhoeve

ALLES ONDER ÉÉN DAK | 24/7 BESCHIKBAAR







ZORGSUITES EN ZORGHOTEL



VAN REGELS NAAR RELATIES

Visie
Zorg zoals ik het voor mijn ouders wens

- Mensgerichte benadering, de mensen zijn het belangrijkst, niet de regels en protocollen
- Werken vanuit Positieve Gezondheid
- Vanuit eigen mogelijkheden een waardig leven leiden
- Naasten blijven betrokken in het dagelijkse leven
- Beweging Radicale Vernieuwing Zorg

”MAG IK VAN JOU DOUCHEN OP MIJN SOKKEN ALS IK DAT WIL?”

WOONPROGRAMMA

Het voornemen is om ca. 290 wooneenheden te realiseren

- ca. 250 appartementen (regulier wonen), waarvan 30% sociaal.
- ca. 40 zorgsuites (maatschappelijk)

Type	Omvang	Aantal
Klein appartement	40-60m2	113 (45%)
Middel groot appartement	60-85m2	56 (22,5%)
Groot appartement	> 85m2	81 (32,5%)
Totaal appartementen (excl. zorgsuite)		**250**
Zorgsuite	40-50m2	40
Totaal aantal wooneenheden		**290**




VUGHT

HERSTEL CULTUREEL ERFGOED EN OPENSTELLING VAN HET LANDGOED

- Creëren van levendigheid in de omgeving
- Toegankelijkheid van het park voor bewoners, gasten, bezoekers en buurtbewoners
- Hereniging van het landgoed door het samenvoegen van de percelen



PASSENDE WONINGEN VOOR INWONERS VUGHT

- Eigentijdse seniorenwoningen
- Uniek Leyhoeve concept dat inspeelt op veranderende woon-zorgvraag
- 20% tot 25% zorgbehoefte (dementie) vanuit de eigen bewonersgroep

ZORGVRAAGONTWIKKELINGEN ZORGREGIO VUGHT 2020 - 2040

Zorgkantoor VGZ

2020		2040
Aantal 75 plussers	57.270 → 107.510	Aantal 75 plussers
Aantal mensen met dementie	43.000 → 78.000	Aantal mensen met dementie
Potentiële mantelzorgers p.p.	15 → 6	Potentiële mantelzorgers p.p.
Vraag naar verpleeghuizen	5.489 → 10.999	Vraag naar verpleeghuizen
Voorzieningen nabij	46.030 → 54.200	Voorzieningen nabij
Voorzieningen NIET nabij	90.090 → 139.780	Voorzieningen NIET nabij
Aantal ouderen in niet aan te passen woningen	8.740 → 10.810	Aantal ouderen in niet aan te passen woningen

Bron. Onderzoek AAG Vastgoed 02-2021











ZORG VOOR IEDEREEN.





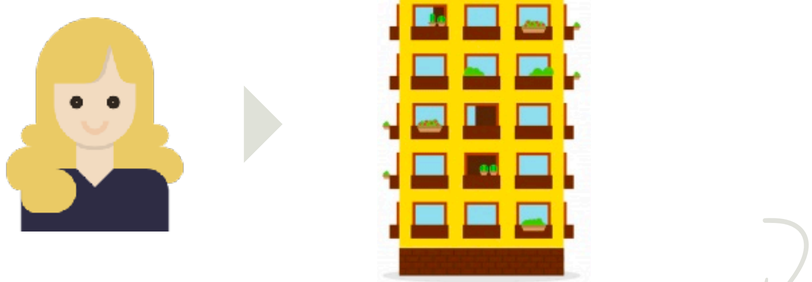


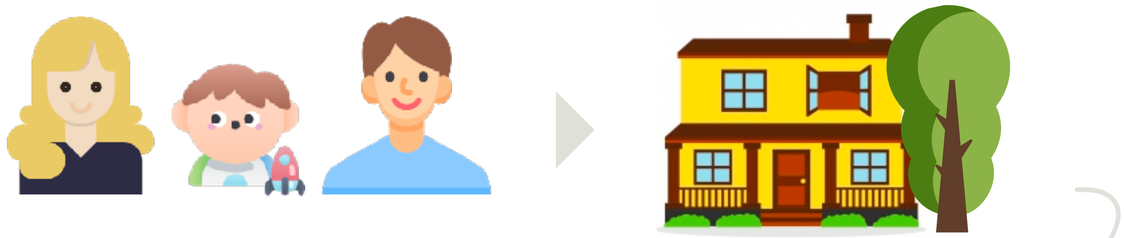
MAATSCHAPPELIJKE ZORGFUNCTIE

VOOR BEWONERS EN INWONERS VAN VUGHT

- Dagactiviteiten en ruimte voor ontmoeting
- Zorghotel
- Fysiotherapie
- Gezondheidscentrum
- Kinderopvang





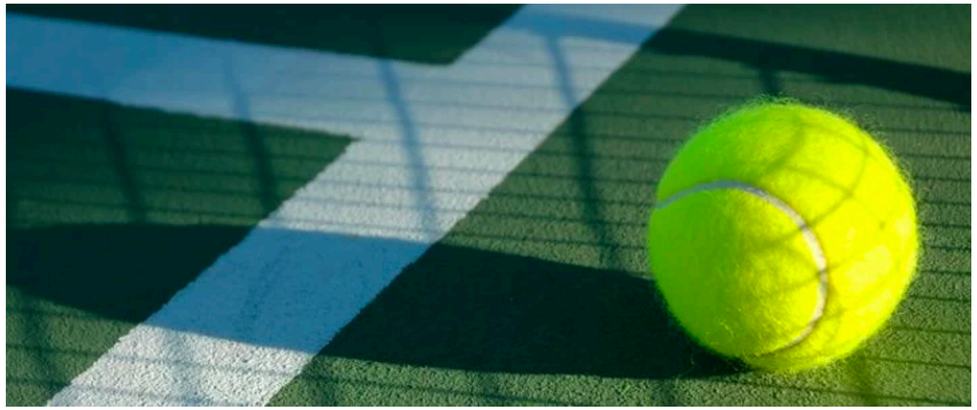


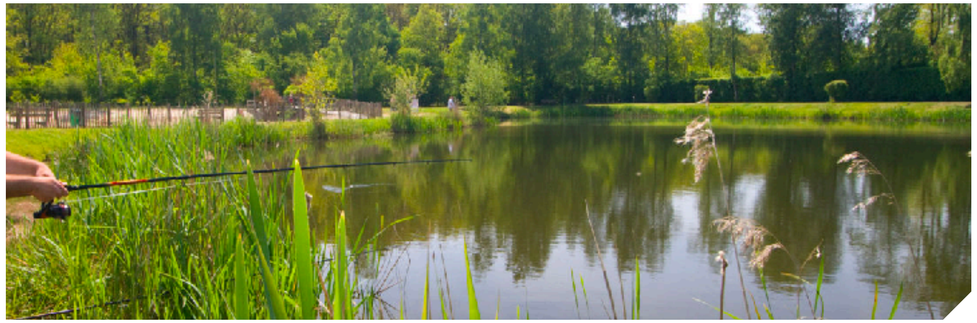


DOORSTROOM OP HUIZENMARKT

- Doorstroom op huizenmarkt door toename levensloopbestendige woningen
- Toekomstige bewoners De Leyhoeve Vught verhuizen uit hun huidige woningen
- Meer woningen beschikbaar voor starters en doorstromers











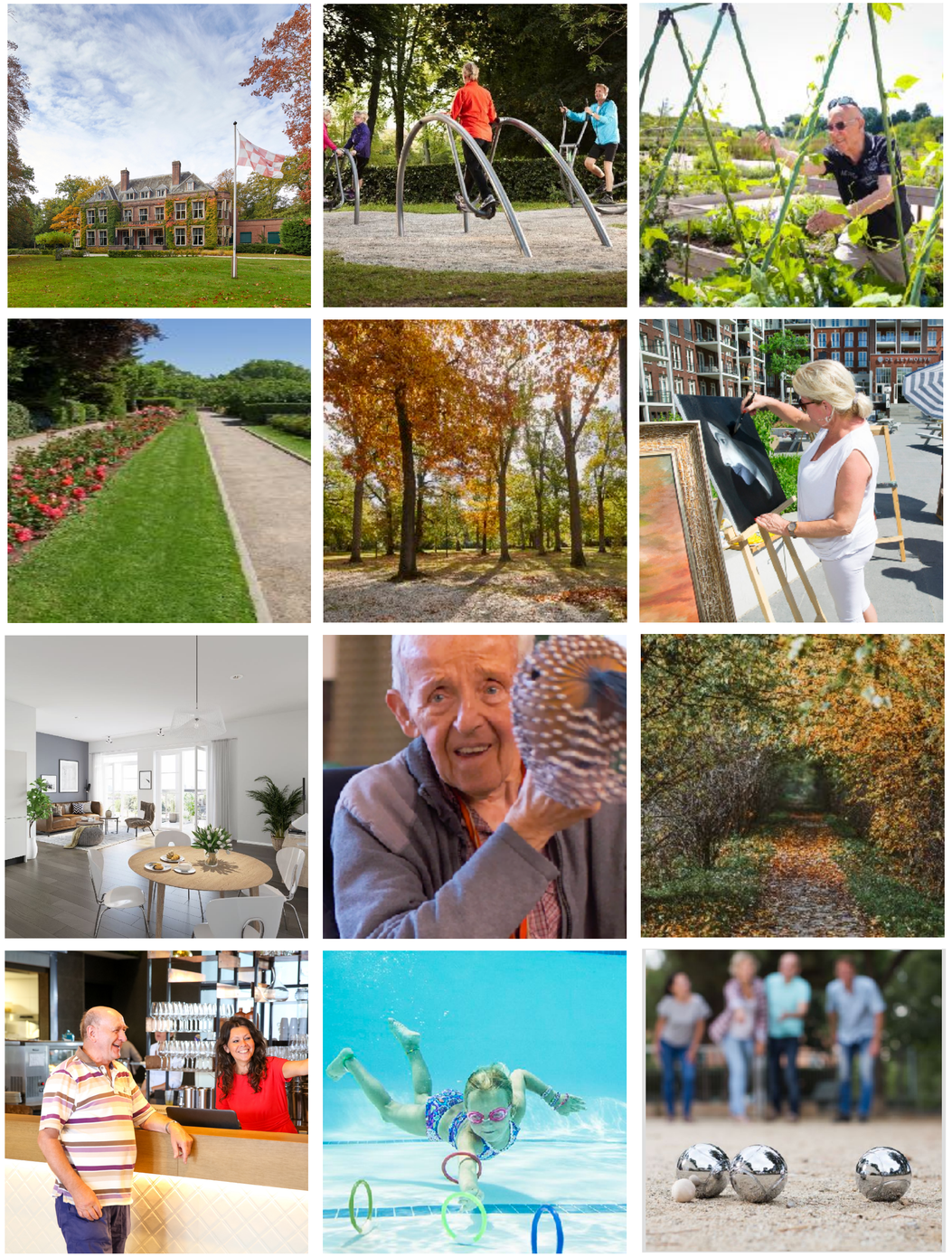
INTERACTIE BEWONERS VUGHT

De Leyhoeve en Huize Bergen bieden op hun landgoed verschillende (buiten)faciliteiten voor de inwoners van Vught, bewoners, bezoekers en hotelgasten, waaronder:

- Zwembad voor zwemles
- Tennisbaan
- Visvijver
- Jeu de boules baan
- (Buiten)fitnesstoestellen

MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE GEMEENTE VUGHT

- Behoud en herstel van cultuur-historisch erfgoed
- Hereniging van het landgoed
- Semi-publieke toegankelijkheid van het park
- Verbinding met de wijk (o.a. aanbieden van kinderopvang, dagbesteding)
- Sportfaciliteiten waaronder zwembad voor zwemles
- Maatschappelijke zorgfuncties
- Passende woningen voor 55+
- Doorstroom op huizenmarkt





DE LEYHOEVE

WOONLANDSCHAP

KENTALISTERREIN

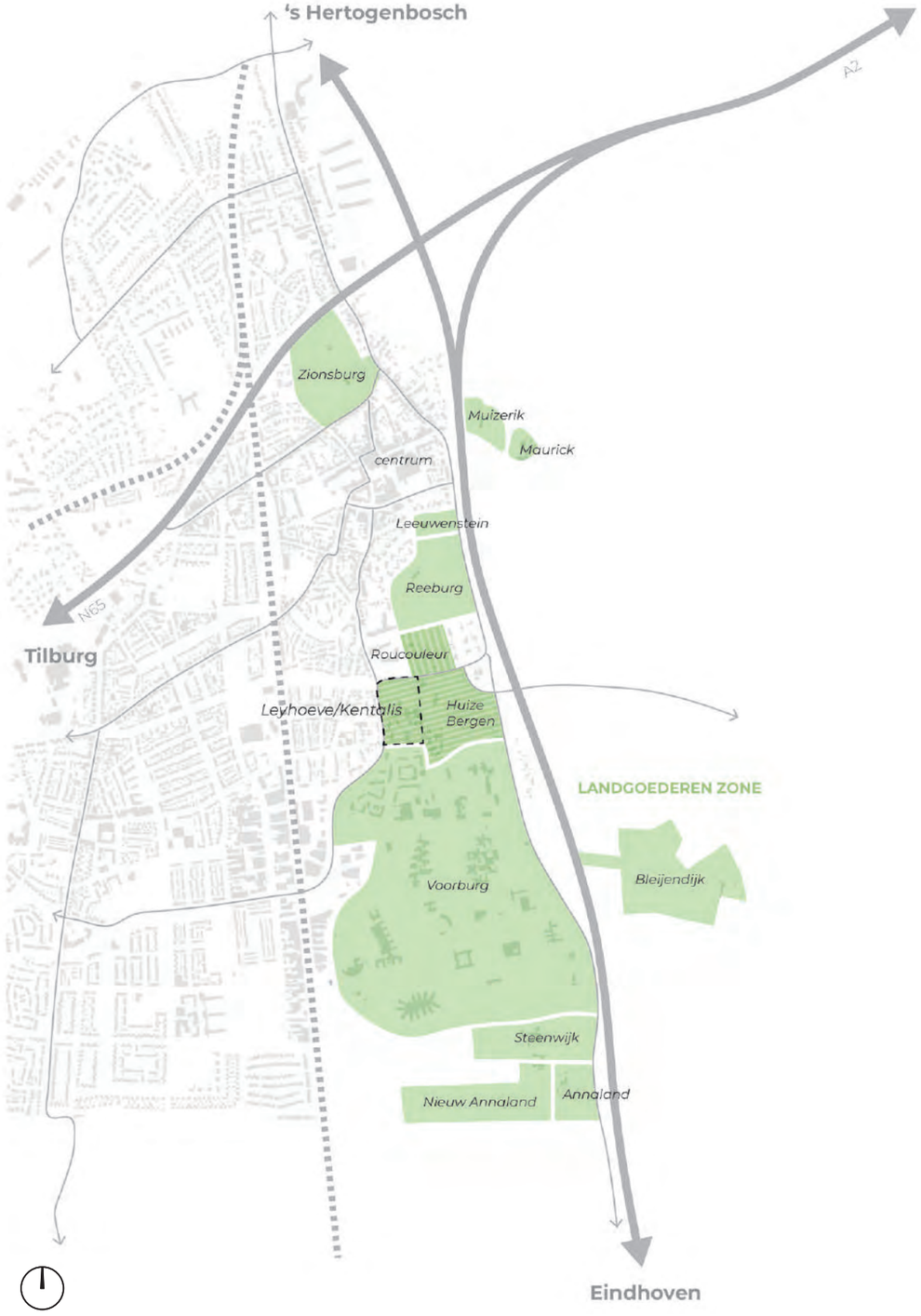
Presentatie omwonenden

Vught

Laagstraat

2 november 2022

KENTALISTERREIN RAU




Roucouleur


Huize Bergen


Mariaoord


Koetshuis


Weltevreden


Reeburg

ONDERDEEL VAN LANDGOEDERENZONE

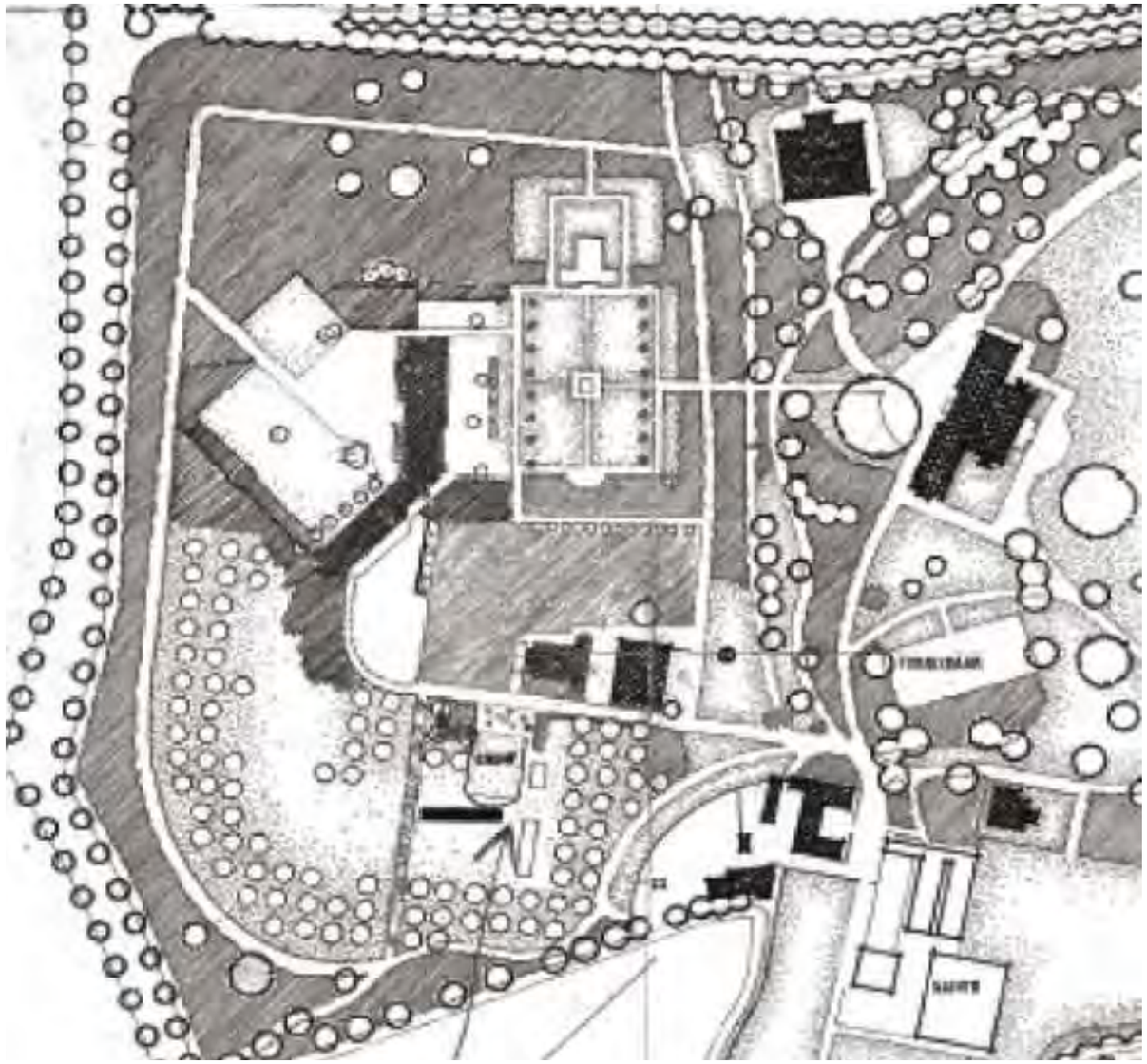
Welke rol gaat De Leyhoeve hierin spelen?



Het Rosarium van Springer (1918) introduceert een orthogonale vormentaal aan de westzijde van Huize Bergen, terwijl aan de oostzijde een romantische landschapstuin met slingerpaden wordt voorgesteld.

ANALYSE PLAN SPRINGER (1915+1918) + DE RUYTER (1950)

Route verbindt bijzondere plekken in gehele gebied



Ontwerptekening 1950 - B.J.J. De Ruyter. Elementen van ontwerp L.A. Springer uit 1912 en basis uit ouder, Belgisch ontwerp.



Luchtfoto rond 1970: het Rosarium is duidelijk te herkennen



Rosarium ca. 1930



Tijdschrift BUITEN
doet verslag van ‘Huize Bergen’ sept. 1931

Rosarium:
medaillon met zonnewijzer
rozenranden
taxuspiramiden
buxusfiguren
bloemtuin met zaadbloemen
vijver











Huidige situatie bij het rosarium

ANALYSE ROSARIUM

Verwilderd, maar originele elementen zijn nog herkenbaar





1. Dichte beplanting Laagstraat


2. Dichte beplanting bocht Glorieuxlaan-Laagstraat


3. Beperkt zicht op Koetshuis


4. Opening beplanting geeft zicht op parkeerplaats en hekwerk


5. Zicht op Huize Bergen vanaf Glorieuxlaan


6. Hekwerk met dichte beplanting aan Boxtelseweg

ANALYSE BELEVING KENTALISTERREIN EN HUIZE BERGEN

Naar binnen gekeerd, openingen niet altijd geslaagd


1. Rosarium van Springer, verwilderd maar intact


2. Karakteristieke bebouwing


3. Muur met poortje


4. Brug over vrijver




5. Slingerpad naar Huize Bergen


6. Entree met informatie geschiedenis


7. Historisch theehuisje


8. Vijver met bankjes

ANALYSE KWALITEITEN GEBIED

Veel historische relicten met als special het Rosarium

Ingemeten bomen, behoefte aan kwalitatieve beoordeling door bomendeskundige

Aangemerkt als waardevolle (monumentale) bomen, door wie?

Deskundig advies nodig voor bomen i.c.m. bestaande verharding en het weghalen (of vervangen) daarvan

Bestaande bushalte en aansluiting Repelweg



Bestaande inritten interessant voor hergebruik.

Onderzoeken: hergebruik positie huidige parkeerkoffers i.c.m. (monumentale) bomen. Advies boomdeskundige nodig.

Doorzicht richting Landgoed Huize Bergen vanaf Laagstraat.

Toe te voegen inrit zuid veilig inpassen, i.c.m. Repelweg en bushalte.

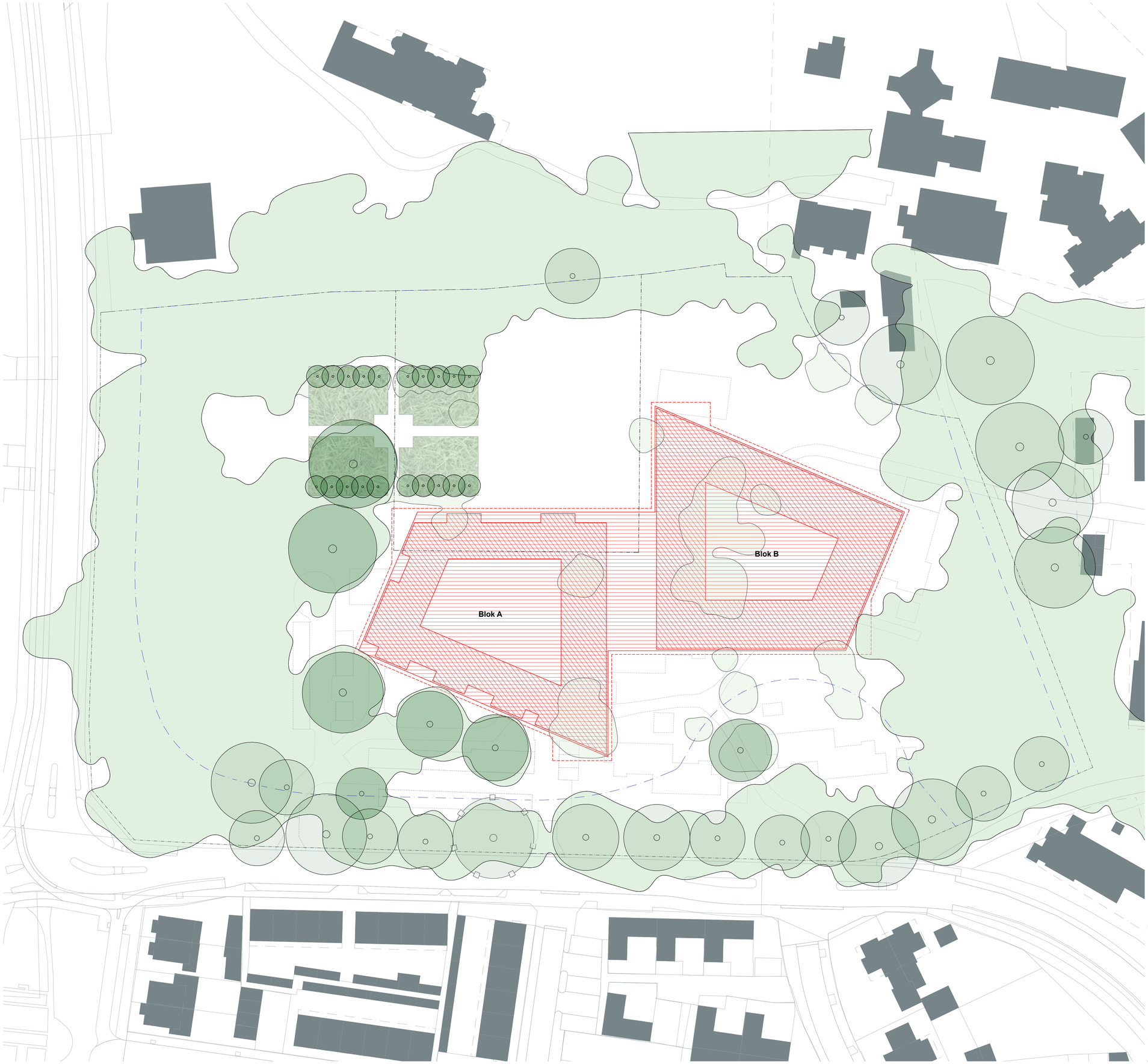
Rode bomen kunnen niet behouden blijven door positie bebouwing. Advies boomdeskundige en werkplan nodig.

Oranje bomen nabij bebouwing (en misschien ook bomen daar weer dichtbij) behoeven extra aandacht, bijvoorbeeld met een aangepaste bouwmethodiek, om deze te proberen te behouden. Advies boomdeskundige en werkplan nodig.

Uitgangspunt: zoveel mogelijk bomen behouden en inpassen




Legenda
Thematuinen
Inrichtingselementen
Brug
Theehuisje
Muur
Jeux de boulesbaan
Informatiebord



perceelgrens

contour bouwvlak bestemmingsplan | 29.077m^2 → 25% = 7269m^2

sloop

bestaande bebouwing

nieuwe bebouwing, bovengronds | 4330m^2 (15%)

nieuwe bebouwing, halverdiept | 6920m^2 (24%)

reservering marge bebouwing | 7530m^2 (26%)

CONCEPT

ALLE MATEN CONTROLEREN IN HET WERK

DATUM	**21.09.2022**
SCHAAL	**1:500**
ONDERWERP	**OPT H**
ONDERDEEL	**Situatie**
PROJECT	**565 - KENTALISTERREIN**

ARCHITECT **RAU**
HAMBURGSTRAAT 3 1021 JT AMSTERDAM
T Telefoon bureau E E-mail bureau

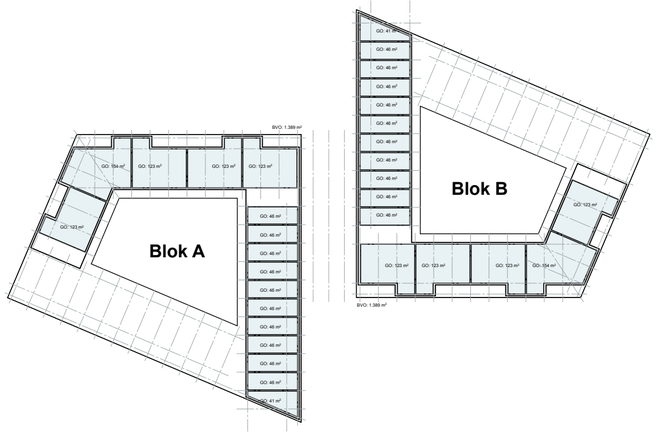
OPDRACHTGEVER **DOKVAST**
De Lind 13A 5061 HS Oisterwijk

FASE **VO** **TEK.NR.** **565VO090**

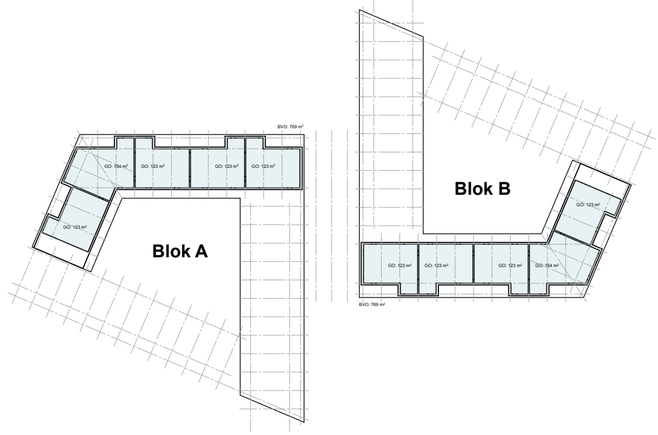
RAU



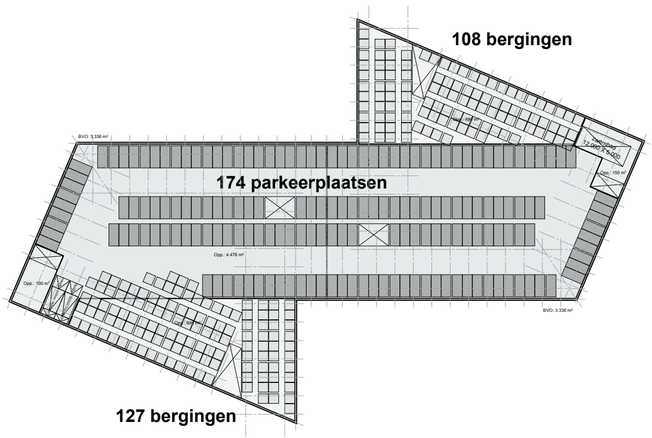
5e verdieping



6e verdieping



7e verdieping



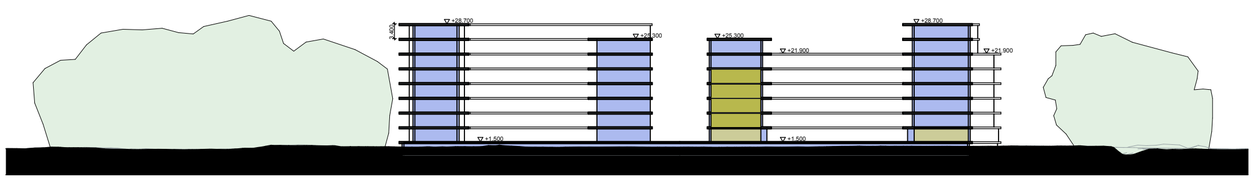
Kelder



Begane grond



1e verdieping



Blok A:
Appartementen: 153
GO wonen: 11.693m^2
BVO kelder: 3.336m^2
BVO*: 14.281m^2

Blok B:
Appartementen: 131
GO wonen: 8.038m^2
GO zorgsuit: 2.004m^2
GO publiek: 1.854m^2
BVO kelder: 3.336m^2
BVO totaal*: 14.569m^2

Totaal:
App klein: 99
App middel: 66
App groot: 75
App zorgsuit: 40
App totaal: 280
GO wonen: 19.731m^2
GO totaal: 23.589m^2
BVO kelder: 6672m^2
BVO*: 28.850m^2
GO/BVO*: 0.82
*excl. kelder

CONCEPT

ALLE MATEN CONTROLEREN IN HET WERK

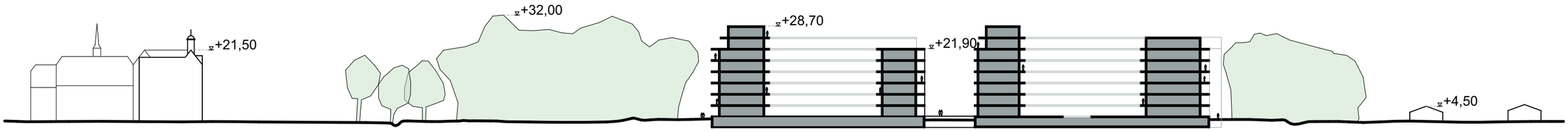
DATUM	**21.09.2022**
SCHAAL	**1:1000**
ONDERWERP	**OPT H**
ONDERDEEL	**Plattegronden**
PROJECT	**565 - KENTALISTERREIN**

ARCHITECT	**RAU**		
	HAMERSTRAAT 3	1021 JT	AMSTERDAM
	T Telefoon bureau		E E-mail bureau
OPDRACHTGEVER	**DOKVAST**		
	De Lind 13A	5061 HS	Oisterwijk

FASE

TEK.NR. **565 100**

RAU



STUDIE Doorsnede 1:1200

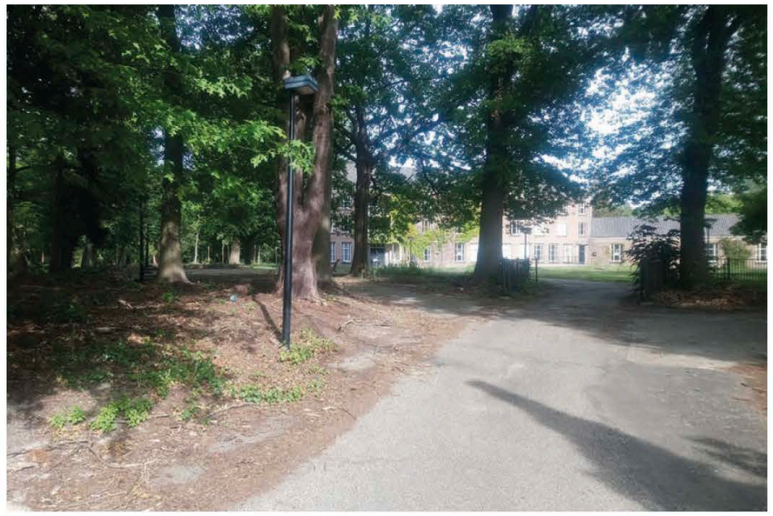
KENTALISTERREIN RAU

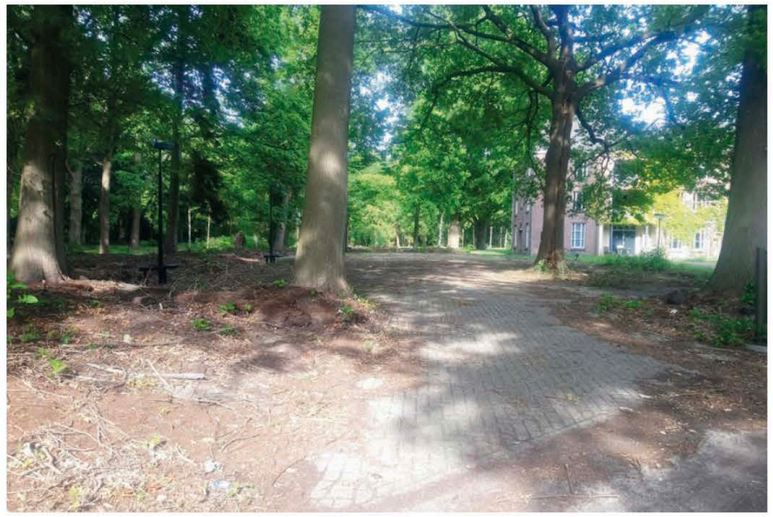












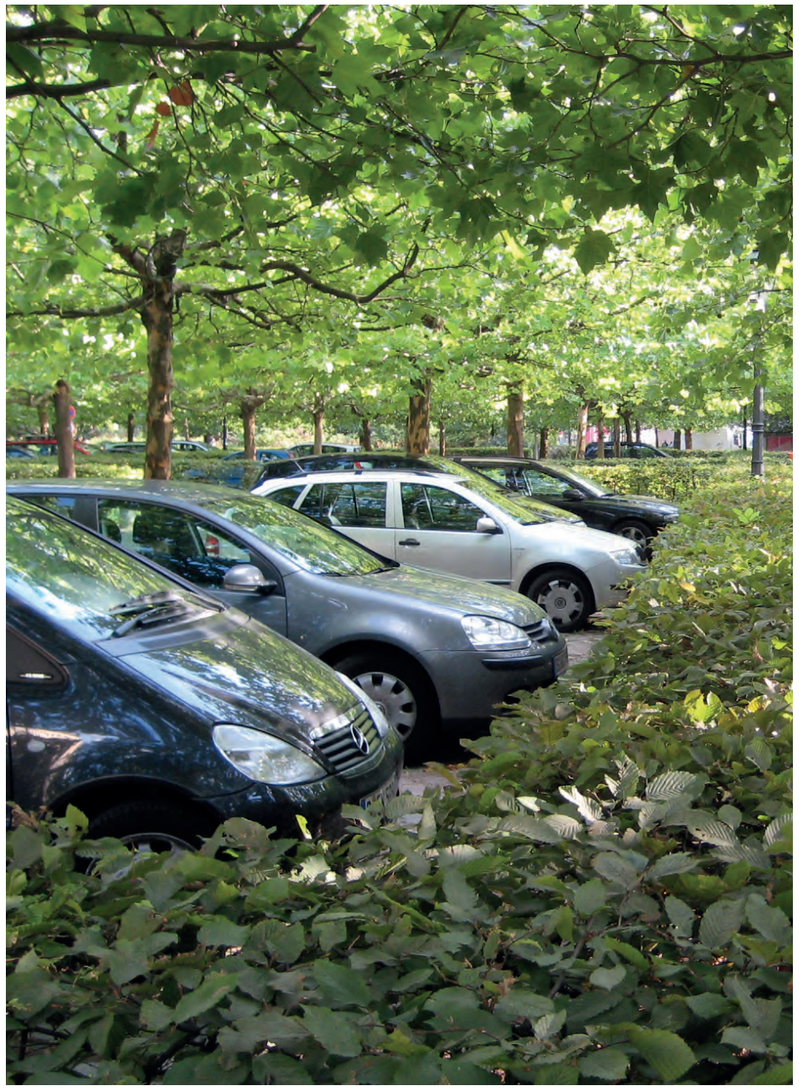



parkeerbos voor 42 auto's (bezoekers)
parkeerbos voor 17 auto's (bezoekers en/of personeel)
zone in verlengde van rosarium vrijhouden
behoud rosarium
parkeerbos voor 57 auto's (bewoners noordelijk blok)
uitbreiding rosarium (waterberging?)
zicht naar Landgoed Huize Bergen vrijhouden
entree parkeergarage via zuidelijk blok
parkeerbosje voor 76 auto's (bewoners en bezoekers zuidelijk blok)
















P









W	Wonen		aantal
	klein	40-60 m²	113
	middel	60-85 m²	56
	groot	> 85 m²	81

Programma		
Sociale huur of koop	< €250.000	30%
Middenhuur, dure huur of koop	€ 250.000 -400.000	70%

(M)	Maatschappelijk		
	zorgsuites	40-50 m²	40
(gd)	**Commerciele en ondersteunende functie**		40
	horeca		300 m²
	maatschappelijk/dienstverlening		1350 m²
	recreatie		300 m²

Legenda

- Plangrens
- 63 dB (Cumulatieve geluidsbelasting wegverkeer-slawaai)
- 57 dB (Cumulatieve geluidsbelasting wegverkeer-slawaai)
- Zoekzone ontsluiting
- Zoekzone voor parkeerbos
- Zoekgebied vrijliggend fietspad
- Aandachtsgebied geluid (eventuele maatregelen vanwege geluid horeca)
- Milieuzones bedrijven en milieuzonering (gemengd gebiedstype)
- Typologie: Appartementen Aantal lagen: 8
- max. bouwhoogte 30 meter
- Te amoveren bebouwing
- wr-e1 - bestaande groenstructuur zo veel mogelijk behouden
- 80% bouwvlak met max. bebouwingspercentage
- Zone vrijhouden ivm zicht naar Landgoed Huize Bergen
- Uitbreiding Rosarium en mogelijke locatie voor waterberging
- Aandachtsgebied incidenteel gebied evenementen

BRO

Regiekaart De Leyhoeve Vught

De Leyhoeve Vught
Volantess BV

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
17-10-2022	AR	P05304	1/1	A3	1:1500







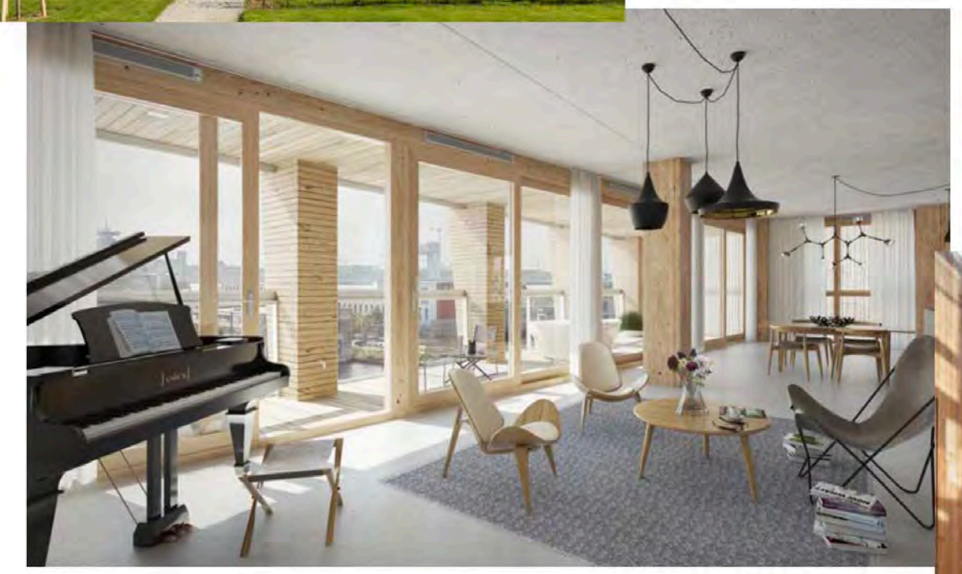


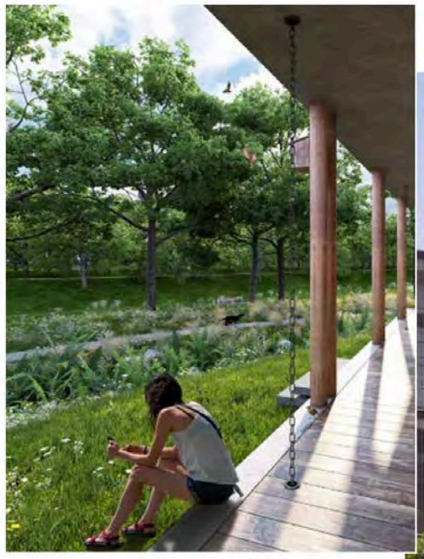


Een evenwichtig ecosysteem vergroot de leefbaarheid van de stad. We kunnen natuur meer plaats geven. Door bepaalde soorten vogels in de stad nestgelegenheid te bieden. Maar alleen een nestkast ophangen is niet genoeg, die vogels moeten ook paargelegenheid hebben, en genoeg voedsel. Als we voor goed evenwicht in de stad zorgen, houdt de kringloop zich vanzelf in stand."

BIODIVERSITEIT / RAINPROOF











UNIEKE WOONBELEVING

DUURZAAMHEID

ENERGIE

hybride ventilatiesysteem
Natuurlijke toe- en afvoer van lucht ondersteund door een mechanische ventilator. De lucht wordt via de gevel toegevoerd en via het atrium afgevoerd. De warmte uit de lucht wordt boven in het atrium teriug gewonnen.

warmteterugwinning
Warmte van de uitgaande lucht wordt teruggewonnen.

thermische energieopslag
Warmte- en koude opslag in de bodem voorziet het gebouw van verwarming en koeling. De warmte en koude wordt gebruikt om de ventilatielucht te conditioneren.

energie efficiente verlichting
Energiezuinige 48V led verlichting wordt aangestuurd via standaard netwerkkabels als onderdeel van het datanetwerk binnen het gebouw.

pv panelen
Zonnepanelen op het dak van het gebouw voorzien in voldoende energie om energie positief te kunnen functioneren.

hoogwaardige isolatie
De gebouwschil is voorzien van hoogwaardige isolatie en driedubbele beglazing.

comfortabel klimaat
De thermische massa (vloeren en wanden) zorgen voor de vermindering van temperatuurschommelingen in het gebouw, waardoor het comfort wordt verhoogd

dag- en zonlicht controle
Het transparante geveldelen die aan de oost, zuid of west zijde van het gebouw (inclusief het atrium dak) liggen, zijn voorzien van voldoende schaduw en zonwering om te voorkomen dat het gebouw oververhit raakt.

WATER

waterbesparende kranen en toiletten
Alle kranen en toiletten in het gebouw zijn waterbesparend.

water efficient landschap
Het landschap is ontworpen volgens natuurlijke principes, zo is de hoeveelheid wegdek gemininimaliseerd zodat het regenwater zo natuurlijk mogelijk kan wegzakken.

infiltratie
Het regenwater van het dak zal in de grond infiltreren.

LUCHTKWALITEIT

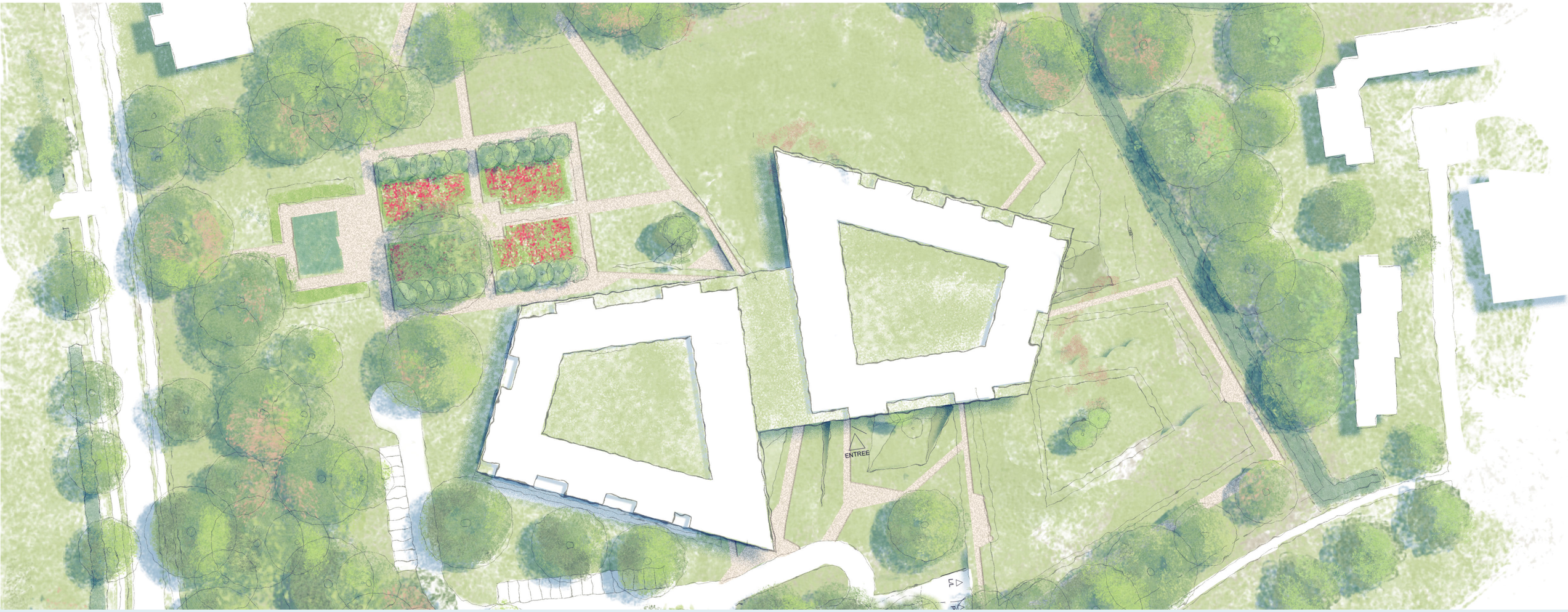
slimme ventilatie
In de vraag gestuude ventilatie zit een detectie systeem dat CO_2 meet binnen ruimtes en hierop de ventilatie hoeveelheid kan aanpassen.

materialen met lage emissiewaarden
De gebruikte materialen bevatten geen giftige stoffen zoals radon.

CIRCULAIR BOUWEN

materiaalpaspoort
Alle elementen en ruwe materialen zullen worden omschreven in een rapport: welke materialen, emissiewaarden/giftige stoffen, herkomst, bevestiging en aanvullende certificaten van de materialen.

demontabel
De staalconstructie is volledig droog gemonteerd. Zo kunnen er makkelijk delen gedemonteerd worden voor een uitbreiding of afbraak van het gebouw.



CIRCULARITEIT

MATERIAALPASPOORT

Materialpaspoort gebouw
Alle elementen en materialen zijn omschreven in een rapport: welke materialen, emissiewaarden, herkomst, bevestiging en aanvullende certificaten van de materialen.

REMONTABEL

Remontabel
De houtconstructie van het gebouw is droog gemonteerd met schroeven, zo kunnen er makkelijk delen remonteerd worden.

FLEXIBEL

Flexibiliteit binnenwanden
Alle binnenwanden zijn zo geconstrueerd dat ze eenvoudig te plaatsen of verwijderen zijn bij interne veranderingen.

Flexibiliteit vloeropbouw
Vloeropbouw is zo opgebouwd dat deze te demonteren is.