

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

012

The logo for the Dutch political party D66, consisting of a green square with the white text 'D66' inside.

Datum	16 mei 2017
Steller vragen	Rik Riphagen /Jolien Schroot – D66
Over agendapunt	WRG 18 mei 2017 – agendapunt 4; Herontwikkeling Beresteijn, Leidseweg 191
Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk/mondeling te beantwoorden: 1. Op pag 6 van bijlage 2 startnotitie bestemmingsplan herontwikkeling Beresteijn 2017 staat: In een op te stellen bestemmingsplan acht Amvest enige flexibiliteit wenselijk om bomen te kunnen sparen. A. Wat wil dit zeggen? B. Hoeveel meter kunnen de gebouwen verplaatst worden en in welke richting? C. Zijn hierover afspraken gemaakt met de omwonenden. Zo ja welke? Zo niet, waarom niet? D. Is er met Amvest gesproken over het verplaatsen van bomen? Graag een toelichting op het antwoord. <i>Antwoord</i> 1A: De gewenste flexibiliteit richt zich op het verschuiven met 1 a 2 meter als dat bij de uitwerking nodig mocht zijn. Dit om te voorkomen dat door het verschuiven strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat. 1B: zie ons antwoord onder 1A. In de regels van het op te stellen bestemmingsplan worden hiervoor een regeling onder voorwaarden opgenomen. 1C: Een verschuiving van gebouwen in relatie tot de wens om bomen te sparen is met omwonenden besproken. Een eventuele verschuiving van de bebouwing zal niet leiden tot een verkleining van de afstand tot omliggende woningen. 1D: Met Amvest is op locatie gekeken naar de situering van bomen in relatie tot het plan. Gesproken is over een aantal oude eiken die mogelijk zouden moeten worden gekapt. Het algemene beeld is dat enkele bomen zo oud zijn dat het beter is deze te kappen en op basis van een compensatieplan en met een herplantplicht te borgen dat ook voor de komende 50 jaar sprake is van een kwalitatief waardevol bos. 2. Concrete informatie zoals de legenda van de kaart uit bijlage 1 ontbreken, maar ook een doorsnede die het plan ruimtelijk verduidelijkt en de aanduiding waar de parkeerplaatsen komen. Graag ontvangen we deze.	

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

012

D66

Antwoord.

Bij het verzoek van Amvest is geen legenda gevoegd. Het voorstel geeft vooral inzicht in de situering van de bebouwing en het aantal bouwlagen. Een legenda geeft in deze fase geen nadere informatie.

De situering van gebouwen en het aantal bouwlagen is bij de start van een bestemmingsplanprocedure voldoende om tot een ruimtelijke beoordeling te komen. Met de voorstel voor toepassing van de coördinatieregeling wordt de gedetailleerde uitwerking van het plan naar voren gehaald. In deze uitwerking zullen vanzelfsprekend doorsneden worden meegenomen.

In alle varianten voor een herontwikkeling op Beresteijn is de parkeergarage half verdiept tussen de appartementengebouwen en het hoofdgebouw gedacht. Door de herhaaldelijke aanpassingen in het schetsplan moet de technische uitwerking van de parkeervoorziening nog plaatsvinden. Op basis van de coördinatieregeling zal die uitwerking nog voor de start van de bestemmingsplanprocedure voorliggen.

3. In de woonvisie zijn de uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties vastgelegd.

A. Zijn deze met Amvest besproken?

B. Wat is er over het percentage sociale huur besproken en wat is er afgesproken?

Antwoord

3A: Ja de woonvisie is met Amvest besproken. De woonvisie biedt ruimte om voor Beresteijn maatwerk te leveren vanwege de combinatie van zorg en wonen. Het realiseren van voldoende zorgeenheden voor alle inkomenscategorieën (is nu 30% van het totaal te realiseren wooneenheden) is namelijk een vereiste voor het niet (kunnen) realiseren van sociale woningbouw.

3B: Het college van B&W heeft in 2006 ingestemd met een stedenbouwkundig concept gericht op zorg en wonen. Daarbij is het niet realiseren van sociale woningen akkoord bevonden, juist vanwege de grote behoefte aan zorgwoningen. Dit besluit is op 28 oktober 2010 aan de hand van een nieuw behoefteonderzoek door het college herbevestigd. Amvest was toen al eigenaar/ontwikkelaar en is op basis van dat besluit gestart met de planontwikkeling. De Woonvisie zoals die is vastgesteld door de raad op 9 juni 2016 stelt 15% sociale huur en 15% goedkope koop als uitgangspunt voor de bouwlocaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin. Dit uitgangspunt is niet expliciet aan Beresteijn gekoppeld. Daarnaast zet de woonvisie in op beschermd woonvormen voor mensen met een zorgindicatie. Het programma voor Beresteijn is opgenomen in de regionale woonagenda.

4. De architectuur en detaillering van de appartementsgebouwen moeten een ondergeschikt karakter krijgen t.o.v. hoofdhuis. Kunt u aangeven wat ondergeschikt karakter betekent?

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten
012

D66

Antwoord:

Het hoofdhuis is beeldbepalend voor Beresteijn. In de herontwikkeling op een landgoed of buitenplaats moet het hoofdhuis qua uitstraling en hiërarchie het belangrijkste gebouw blijven. De appartementengebouwen moeten qua stijl en/of uitstraling nadrukkelijk niet gaan concurreren met het hoofdgebouw.

5. Wat zijn de afgesproken maximale hoogtes t.o.v. NAP die de 3 appartement gebouwen mogen krijgen?

Antwoord

In het schetsplan zijn de aantallen bouwlagen genoemd. Per bouwlaag wordt uitgegaan van ca. 3 meter. Het gebouw van twee lagen met een kap zal ca. 9 meter hoog worden. Het gebouw van drie lagen met een kap zal ca. 12 meter hoog worden. En het gebouw van vier lagen met een kap zal ca. 15 meter hoog worden (is vergelijkbaar met het hoofdgebouw). De hoogte van gebouwen is in relatie gebracht met de afstanden tot omliggende woningen.

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):