

REACTIENOTA

Samenvatting reacties/vragen/ideeën

Integrale Visie/beeldkwaliteitsplan/schetsplan appartementencomplex de Waaier, Leerpad 9 Warmond

Mei 2022.

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente een inloopavond gehouden over de integrale visie 'de Waaier' en over het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied. Ook heeft Stek tijdens deze avond een schetsplan van het appartementencomplex getoond. Verder zijn verschillende ideeën ingebracht over de (groene) inrichting van de naastgelegen 'Kerketuin'. In de periode daarna zijn nog een aantal gesprekken geweest met verschillende omwonenden.



Hieronder zijn de ingebrachte reacties/wensen/ideeën samengevat. Per onderdeel is een korte gemeentelijke reactie gegeven. Voor een aantal zaken geldt dat deze nog verder uitgewerkt moeten worden.

De vragen/reacties zijn als volgt onderverdeeld.

- A. Soort/type woning en voor wie bestemd
- B. Het bouwplan
- C. Verkeer en Parkeren
- D. De speeltuin
- E. Duurzaamheid
- F. Invulling 'Kerketuin'
- G. De bouwfase

<p>A. Soort/type woning en voor wie bestemd</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fijn dat er weer sociale huurwoningen komen, daar is behoefte aan • Laat de appartementen betaalbaar zijn en specifiek voor senioren die een huurwoning achterlaten zodat deze beschikbaar komen voor jongeren. • Verzoek om woonruimte toewijzen aan Warmonders • Appartementen voor jongeren boven en voor senioren beneden, goed voor de socialisatie • Zorg ervoor dat de huren laag blijven • Uitbreiding doelgroep, ook 65+ (biodiversiteit qua mensen) • Verzoek om ook een deel koopwoningen te bouwen op deze plek.
--

Reactie gemeente:

Woonstichting Stek ziet een mogelijkheid om op deze locatie 16 sociale huurappartementen te bouwen. Stek heeft aangegeven te onderzoeken of het mogelijk is om "Lokaal Maatwerk Nieuwbouw" toe te passen voor het appartementencomplex. Dit houdt in dat huurders uit Teylingen voorrang kunnen krijgen. Het betreft hier een project met kleine(re) sociale huurappartementen, vooral geschikt voor één of tweepersoonshuishoudens. Omdat het vooral jongeren en ouderen zijn, die alleen of met zijn tweeën wonen, zullen met name deze twee doelgroepen in aanmerking komen voor deze sociale huurappartementen.

<p>B. Het bouwplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebouw richting Kerketuin verplaatsen, creëert meer openheid voor Geestlaan, meer ruimte voor parkeerplaatsen en zon • Kerketuin voor het gebouw situeren zodat meer mensen hier gebruik van kunnen maken • gebouw naar achteren, richting Kerketuin • Gebouw richting de sporthal verplaatsen, zodat er iets meer afstand komt tussen de woningen van het Leerp pad en het appartementencomplex. • Meer bouwvariatie in de muur richting het Leerp pad. Het is nu een 'muur' waar je tegenop kijkt. • Nog een rij appartementen ernaast, zodat de Kerketuin kleiner wordt • Liever een soort van hofje met huisjes van begane grond en zolder (dus slechts twee lagen), en dan het gehele gebied (inclusief 'Kerketuï n') gebruiken. Zo voorkom je het hoge imponerende gebouw en kun je toch in carré-vorm heel wat huisjes voor één- en tweepersone n maken. • Bewoner van Peerke Donderspad en van het Leerp ad wensen graag het groene uitzicht te behouden en doen het verzoek om het gebouw meer richting de kerkgrond te verschuiven. Een overkluizing over het voetpad Leerp ad vinden de bewoners ook een goed alternatief.

Reactie gemeente:

- Omdat het gebied is gelegen binnen 'bescherm dorp sgezicht' is het wettelijk geregeld dat de gemeente voor de beoordeling van de plannen, advies nodig heeft van de erfgoedcommissie. De integrale visie geeft de mogelijkheid om ondergeschikte bebouwing in de 'Kerketuï n' te realiseren. Op advies van de erfgoedcommissie is er echter voor gekozen om in het (voorontwerp) bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk te maken in de 'Kerketuï n'. Vanwege de status van 'bescherm dorp sgezicht' is het ook van belang dat de gemeente bij de herontwikkeling van het gebied rekening houdt met de cultuurhistorie. Het terugbrengen van het historische Leerp ad is hierbij één van de elementen. Er wordt daarom geen mogelijkheid gezien voor het verplaatsen van het gebouw richting de 'Kerketuï n'. Wel is het mogelijk het gebouw ca vijf meter richting de sporthal te verplaatsen, zodat er meer afstand komt tussen de achtert uinen van de woningen aan het Leerp ad en het appartementencomplex. Dit geeft ook meer zicht op de 'Kerketuï n'. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van het appartementencomplex hierop aangepast. Een deel van de beoogde parkeerplaatsen aan de zijde van de sporthal wordt met deze wijziging verplaatst naar het Leerp ad. Daarbij kunnen er, in aanvulling op de 24 parkeerplaatsen die volgens het parkeerbeleid nodig zijn, 1 tot 3 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- De integrale visie geeft aan dat het gebied zich leent voor een gebouw met drie bouwlagen. Voor een hofje met (sociale huur)woningen van twee bouwlagen is het niet mogelijk om een financieel haalbaar plan te ontwikkelen, omdat hierbij minder woningen gerealiseerd kunnen worden.

C. Verkeer en Parkeren

- Zorg om hoeveelheid parkeerplaatsen, zeker als er in het weekend bezoek komt en er een wedstrijd is in de sporthal
- Wens voor extra parkeerplaats direct achter mijn schuur
- Is er rondom het bouwplan meer parkeren te maken?
- Verzoek om overleg met bewoners van Leerpap 3 t/m 8 over het project en de parkeerplaatsen
- Bewoners van Leerpap huisnr 5 t/m 8 vragen of er vier privé parkeerplaatsen gemaakt kunnen worden die zij van de gemeente kunnen kopen.
- Het uitwijk parkeerterrein bij de sporthal is aangelegd tbv. parkeren overlap bij de sporthal. Bewoners vragen zich af waar na de aanleg van het appartementen complex de bezoekers van wedstrijden de auto moeten gaan parkeren terwijl de wijk s avonds vol staat.
- Ten tijde van de Waaier maakten zowel fietsers als bromfietsers graag gebruik van het Leerpap als doorsteek vanuit de straten rond Sporthal De Geest naar de Herenweg en vice versa. Hierdoor kwamen de voetgangers nog wel eens in de verdrinking. Wanneer het Leerpap doorgetrokken worden naar de Oude Dam ontstaat er (brom)fietsverkeer vanaf de Oude Dam naar de Herenweg en vice versa. Dit is niet wenselijk
- Het Leerpap doortrekken achter het nieuwe gebouw heeft geen enkele waarde.
- Het Leerpap doortrekken tot aan de oude Dam is een goede zaak, is mooie alternatieve route voor de scholen naar de sporthal en weer terug, zorg ook voor een veilige route
- Fietsers rijden stevig door op het Leerpap en rijden nu ook vlak langs de achteruitgang van de woningen. De vraag is het mogelijk om fietsen via het Peerke Donderspad worden gestimuleerd en op het Leerpap worden geweerd.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersonveilige bocht bij hoek Peerke Donderspad/Machenlaan.
- Wanneer de kans bestaat dat het hek dicht blijft richting Monseigneur Aengentlaan is het niet noodzakelijk het Leerpap als trottoir richting de sporthal door te trekken.
- Verzocht wordt om op het Leerpap een extra anti fietssluis thv. huisnr. 4 te plaatsen
- Wens voor laadpalen voor elektrische auto's, wens is er nu al, graag bij de sporthal

Reactie gemeente:

- In 2019 is in de wijk een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn op verschillende momenten van de dag/nacht en op verschillende dagen (ook zaterdag) parkeerdrukmetingen gedaan. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een te hoge parkeerdruk in de wijk. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid is voor de nieuw te bouwen 16 appartementen, 24 parkeerplaatsen nodig. Er worden 25 parkeerplaatsen en mogelijk nog twee extra, aangelegd. Volgens het gemeentelijk beleid worden dit openbare parkeerplaatsen. Het is niet mogelijk om deze als privéparkeerplaats te gebruiken/te kopen.
- Bij de definitieve inrichting van het openbare gebied zullen de wensen ten aanzien van de verkeersontsluiting betrokken worden. Bij het doortrekken van het Leerpap is het in ieder geval de bedoeling om dit deel alleen voor voetgangers te bestemmen.
- Bij de (her)ontwikkeling van het gebied zullen laadpalen voor elektrische auto's worden meegenomen.

D. Speeltuin

Geen verkleining van speeltuin/speeltuin intact laten.

Reactie gemeente:

Een klein deel van de speeltuin wordt in beslag genomen door het bouwplan. Hierbij kan wel worden opgemerkt dat bij de herinrichting van de 'Kerketuin' er veel groene speelruimte voor terugkomt.

E. Duurzaamheid

- Veel waterdoorlatende bestrating toepassen, vooral op de parkeerplaatsen.
- Zoveel mogelijk bomen
- Zowel zonnepanelen als groene daken. Windwokkels aan de gevel of op het dak monteren voor het opwekken van wind-energie.
- Bij voorkeur een houten gebouw plaatsen. Indien toch een stenen gebouw, lichte stenen gebruiken, minder dominant, en minder opwarming.

- Als isolatie geen steenwol gebruiken, maar iets biologisch, zoals lisdodde-planten (zeer isolerend) of schimmelnetswerken (mycelium).
- Regenwater opvangen en gebruiken voor het doorspoelen van de toiletten.

Reactie gemeente:

Duurzaamheid wordt een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling. Dit wordt in een latere fase inzichtelijk gemaakt.

F. Invulling 'Kerketuin'

- Meerdere picknicktafels/Bijen/BloemenNatuurlijk/Logische overgang Kerketuin/Ruig stuk er in/Wilde bloemen
- Combinatie groen/biodiversiteit/fruitbomen/voedsel- en kruidenbos
- Fietspad voor kleine kinderen/blote voetenpad/stuk wilde bloementuin
- Bloemen/zitbankjes/Opvangmogelijkheid regenwater/vijver/ 'plas-dras'
- Niet te net/braaf, natuurlijke invulling
- Een kas voor indoor-moestuintjes, die men dan kan huren.
- Veel bomen, bijvoorbeeld fruitbomen.
- Vanuit de Binnestebuintuin (dagbesteding, voor jongeren die uitvallen op school) nu gevestigd op terrein van de St. Matthiaskerk, wordt graag meegedacht over kansen/mogelijkheden voor samenwerking
- Kerketuin/voormalige moestuin teruggeven aan de kerk
- er is nu al veel hangoverlast in de speeltuin, dit zal verplaatst/uitgebreid worden naar de nieuwe Kerketuin
- is er speciale verlichting in het plan mee te nemen dat in de nieuwe pluktuin ook speciale verlichting wordt aangebracht om de overlast te beperken.

Reactie gemeente:

Deze ideeën worden meegenomen als input voor het inrichtingsplan voor de 'Kerketuin', dat in overleg met omwonenden tot stand zal komen.

G. De bouwfase

- De wijk is door smalle en kronkelige straatjes bereikbaar, er wordt aandacht gevraagd voor het voorkomen van overlast tijdens de bouw.
- Wat is de planning en wanneer start de bouw?

Reactie gemeente:

De verwachting is dat niet eerder gestart wordt met de woningbouwplannen dan in 2024. Allereerst is het nodig dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Daarna kan een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan worden ingediend en vergund. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex moet de aanvrager een bouwveiligheidsplan indienen. In dit plan is aandacht voor: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Hierin wordt onder andere de communicatie met de omwonenden, tijdens (de voorbereidingen van) de bouw is beschreven.
