Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	13 december 2022
Onderwerp	Project ontwikkeling locatie Isabellaveld
Zaaknummer	Z17 - 192863
Documentnr.	UIT/22 - 521273

Inleiding

Het plan Isabellaveld (de Hagen) betreft het plangebied dat deel uitmaakt van het Stadhouderspark en gelegen is tussen de Kampdijklaan, Postweg, spoor en Prinsenlaan. Isabellaveld is gelegen in het bestemmingsplan Stadhouderspark Vught, vastgesteld door de gemeenteraad in september 2007. Inmiddels zijn hier 53 woningen gerealiseerd (Isabellaveld fase 1).
Gezien de huidige behoefte, en de wens van u om woningen toe te voegen aan de voorraad, wordt onderzocht hoe de wijk Isabellaveld kan worden afgerond.

De omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de planvorming Isabellaveld. Om die reden zijn de kaders voor de ontwikkeling van Isabellaveld fase 2 in beeld gebracht. Op basis hiervan kan de participatie worden opgestart. Er is tevens een participatieplan vastgesteld. Het participatieplan is in samenspraak met belangengroep Poort van Vught opgesteld. Dit participatieplan is als bijlage bijgevoegd.

Inhoudelijk

De behoefte aan woningen is zeer groot. De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. Delen van de locatie Isabellaveld liggen al enige tijd braak. Isabellaveld is een van de weinige woningbouwlocaties waar de gemeente grondeigenaar is. De gemeente kan hier de regie voeren. De grote behoefte aan woningen verplicht de gemeente om daar waar het mogelijk is op korte termijn een gevarieerd kwalitatief woningaanbod aan te bieden voor de verschillende doelgroepen.

Wij hebben de kaders voor Isabellaveld, op basis waarvan de participatie opgestart kan worden, in beeld gebracht. Hieronder worden deze kaders toegelicht.

1. **De woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie. We streven er tevens naar deze differentiatie zoveel als mogelijk terug te laten komen in de aparte planfases.**
   Op 30 september 2021 is de 'Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit' door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie zijn kaders opgenomen voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Er wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod en daarom is de volgende differentiatie (prijspeil 2022) opgenomen:



Door de differentiatie uit de Woonvisie terug te laten komen in beide planfases wordt er per fase een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd en worden de verschillende doelgroepen bediend.

2. **Voor fase 2 is het geldende bestemmingsplan Stadhouderspark Vught leidend. Dit betekent dat er ook woningen gerealiseerd zullen worden op de bouwgrond aan de Mr Harry Hollalaan. Deze grond heeft een woonbestemming. Momenteel is deze bouwgrond ingericht als Isabellatuin.**
Isabellaveld is een van de weinige woningbouwlocaties waar de gemeente grondeigenaar is. De gemeente kan hier de regie voeren. De grote behoefte aan woningen verplicht de gemeente om daar waar het mogelijk is een gevarieerd kwalitatief woningaanbod aan te bieden voor de verschillende doelgroepen. Het is daarom ondenkbaar om bouwgrond met een woonbestemming onbebouwd te laten.

3. **Waar conform het geldende bestemmingsplan geen permanente woningen kunnen worden gebouwd, onderzoeken we de mogelijkheid om tijdelijke woningen toe te voegen.**
Op 30 september 2021 is de 'Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit' door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie is de mogelijkheid opgenomen om op locaties die snel beschikbaar komen ruimte te bieden aan tijdelijke woonvormen. Het gaat hierbij om locaties die op korte termijn niet beschikbaar zijn voor permanente bewoning. De locatie Isabellaveld is opgenomen in de notitie 'Locatieonderzoek Tijdelijk Wonen Vught' als locatie in de 2e tranche. Dat wil zeggen dat nader onderzoek gedaan moet worden of dit een kansrijke locatie is voor een tijdelijke woonvorm.
Voor de realisatie van tijdelijke woningen is geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Dit kan vergund worden via een buitenplanse reguliere vergunning. Het college heeft de bevoegdheid om hier medewerking aan te verlenen. Uiteraard is een belangenafweging noodzakelijk.
Tijdelijke woningen vallen binnen het sociale huursegment. Juist hier is op korte termijn behoefte aan.

4. **In Isabellaveld fase 2 en 3 willen we circa 125 tot 165 woningen toevoegen.**
In het bestemmingsplan Stadhouderspark Vught zijn voor het Isabellaveld (deelgebied Hagen) circa 220 woningen opgenomen. In fase 1 zijn 53 woningen gerealiseerd.

In maart 2015 heeft de gemeenteraad het Meerjarenplan Woningbouw 2015 – 2018 (met en doorkijk tot en met 2023) vastgesteld. Een wijziging ten opzichte van het woningbouwprogramma 2014 – 2018 is dat er voor de locatie Stadhouderspark fase 2 (Isabellaveld) binnen de tijdscope van het nieuwe programma (2015 – 2023) 119 woningen zijn opgenomen en daarbij 100 woningen van de oorspronkelijk geplande 219 woningen zijn geschrapt.
De woningmarkt is sindsdien sterk veranderd en de behoefte aan woningen is zeer groot. Toename in aantallen woningen t.o.v. het Meerjarenplan Woningbouw 2015 – 2018 (met en doorkijk tot en met 2023) voor de locatie Isabellaveld is verdedigbaar mits de juiste woningen worden gerealiseerd én kwaliteit van wonen/groen geborgd is. Met een bandbreedte van 125 tot 165 toe te voegen woningen, waarbij het totaal aantal woningen voor Isabellaveld (inclusief de reeds gerealiseerde 53 woningen) niet meer is dan 220, kan tegemoetgekomen worden aan de behoefte en een gevarieerd en kwalitatief woonprogramma gerealiseerd worden.

5. **De grens van het vastgestelde Tracebesluit respecteren.**
In het kader van de spoor werkzaamheden aan PHS Meteren-Boxtel wordt een gedeelte van het Isabellaveld gebruikt als werkruimte voor ProRail. Naar verwachting kunnen hier pas over 10 jaar woningen gerealiseerd worden (Isabellaveld fase 3). Jaarlijks ontvangt de gemeente een vergoeding van ProRail voor deze gronden.

Standpunt / Besluit college van B en W

In het coalitieakkoord 'Een nieuwe start' 2021 – 2026 staat dat inwoners meer en eerder betrokken moeten worden. Burgerbetrokkenheid is belangrijk. Dit bereik je o.a. door een goede participatie. Aan de voorkant van het participatietraject is het verstandig duidelijk kaders af te spreken op basis waarvan de participatie kan worden opgestart. De kaders hebben wij in beeld gebracht en het participatieplan is vastgesteld. Het participatietraject kan worden opgestart.

Financieel

De kosten worden gedekt vanuit het door de raad, bij het uitvoeringsprogramma grondexploitatie, verstrekt investeringskrediet.

Tijdsplanning

Zie participatieplan.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

ba

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

Bijlage(n):
1. Participatieplan Isabellaveld d.d. 13 december 2022.