

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de commissievergadering van 23 september 2021 zijn vragen gesteld over het concept woningbouwprogramma. Het concept-woningbouwprogramma was als bijlage gevoegd bij de voorliggende Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit.

Graag wil ik op uw verzoek een aantal zaken verduidelijken.

De Woonvisie is een op zichzelf staand document dat (mits vastgesteld) de koers bepaalt voor de komende jaren. In deze Woonvisie staat de ambitie van het toevoegen van 2000 woningen beschreven. Ook staat aangegeven hoe met de bestaande voorraad, de wijken, de verschillende opgaven vanuit wonen en zorg én de verschillende doelgroepen wordt omgegaan.

Bijlage concept-woningbouwprogramma

De bijgevoegde bijlage met het conceptwoningbouwprogramma is op uw verzoek toegevoegd, zodat u inzicht heeft in de woningbouwprojecten die onder handen zijn. Wij hebben gemeend deze in te delen in concrete projecten (projecten die zoals ze opgenomen zijn in het schema (juridisch) worden uitgevoerd), locaties waarover we in gesprek zijn en mogelijke locaties. Deze laatste categorie is niet volledig, maar het zijn de locaties waarover al langere tijd gesproken wordt in de gemeente Vught. Potentiële locaties waarvoor nog geen plannen zijn of waar nog geen gesprekken over gevoerd zijn, zijn bewust niet opgenomen omdat dit zou leiden tot vragen.

Uitvoeringsprogramma Coalitieakkoord

Zoals gesteld werd in de commissievergadering zijn er inderdaad meer locaties waar potentieel woningbouw kan plaatsvinden. In het uitvoeringsprogramma van het coalitieakkoord 2021-2026 Een Nieuwe Start staat aangegeven dat de Woonvisie leidt tot een concreet uitvoeringsprogramma met woningbouwprogramma. Tevens is aangegeven dat we komen tot een Masterplan voor potentiële woningbouwlocaties.

Het masterplan en het woningbouwprogramma zijn dynamische documenten. Locaties en plannen kunnen afvallen en toegevoegd worden. Soms kan spanning ontstaan tussen het bekendmaken van een locatie en het zorgvuldig opstarten van een participatietraject. Dit vraagt continu de aandacht.

De Woonvisie en woningbouw

De Woonvisie is het gemeentelijk document om de regie te kunnen voeren op het wat, waar en wanneer gebouwd kan worden. Zoals eerder door u opgemerkt heeft de gemeente zelf weinig gronden en zijn wij afhankelijk van grondeigenaren/ontwikkelaars.

Dit wil niet zeggen dat we het afgelopen half jaar in aanloop naar de nieuwe woonvisie een afwachtende houding hebben ingenomen, laat staan stil hebben gezeten. Wel hebben we een pas op de plaats gemaakt bij de daadwerkelijke *invulling* van nieuwe locaties.

Vanaf het begin van het jaar hebben wij (vooruitlopend op vaststelling van de Woonvisie) o.a. de volgende nieuwe activiteiten uitgevoerd op het gebied van wonen:

- Wij zijn in gesprek met Klein Groenrijk, een natuurinclusief initiatief voor Tiny Houses met een zelfvoorzienende omgeving;
- Wij zijn in gesprek met de ontwikkelaar die de Esscheweg 105 heeft aangekocht en daar woningen wil realiseren;
- Wij zijn een onderzoek gestart met Charlotte van Beuningen naar locaties en mogelijkheden voor tijdelijke sociale huurwoningen en verwachten daar eind van het jaar meer duidelijkheid over te kunnen geven;

- Charlotte van Beuningen heeft onderzocht waar op eigen gronden nog sociale huurwoningen toegevoegd kunnen worden. De woonstichting presenteert de bevindingen in het najaar. Gezamenlijk wordt naar de wenselijkheid en de ruimtelijke (on)mogelijkheden gekeken;
- De visie voor wonen in het buitengebied is van start gegaan, zodat met name in Cromvoirt en Helvoirt locaties en mogelijkheden ontstaan om woningen toe te voegen;
- Verschillende initiatieven op het gebied van wonen en zorg en kleinschalig geclusterd wonen zijn besproken en veelal doorverwezen naar Reinier van Arkel (Voorburg);
- Gesprekken zijn gevoerd over een invulling van het Kentalisterrein, waarbij wonen en zorg gecombineerd wordt;
- Het woningbouwprogramma Den Hoek 3 en 4 is aangepast. Daarin zitten nu 8 sociale huurwoningen;
- Met diverse andere ontwikkelaars zijn gesprekken gevoerd om tot aanpassing van het programma te komen, waarbij er meer betaalbaar en middelduur gebouwd wordt ten opzichte van duur (bijvoorbeeld Kloostergoed Theresia).

Monitoring

Zoals eerder toegezegd willen wij u graag twee keer per jaar over de stand van zaken van de concrete projecten informeren. Tevens willen wij deze momenten gebruiken om één of twee projecten verdiepend met u te bespreken. Wij nodigen u uitdrukkelijk uit om aan te geven wat u graag uitgebreid besproken wenst te hebben. Projecten waarvan wij denken dat ze voor u interessant zijn om eens nader toe te lichten, zullen we ter suggestie aan u voorleggen. Uiteraard kunt u op deze avonden over alle andere projecten ook vragen stellen. Hiermee willen we u niet alleen informeren, maar horen we ook graag uw ideeën en suggesties, zodat deze waar mogelijk meegenomen kunnen worden.

Woningbouwprojecten

Bijgevoegd treft u het overzicht van de concrete projecten in (juridische) uitvoering.

Concrete woningbouwprojecten	Capaciteit	Stand van zaken	Verwachte realisatie / oplevering
1. Centrum Plan Oost	88	In aanbouw	2023-2025
2. Rozenoord	40	In aanbouw	2023
3. Wolfskamerweg 20-22	58	Ontwerpbestemmingsplan binnenkort in procedure, verwachte start bouw Q3 2022	2024
4. Grote Zeeheldenbuurt	163	In afrondingsfase	2021
5. Bibliotheek	8	Onherroepelijk bestemmingsplan, ontwikkelaar is gestart	onbekend
6. Vd Pollstraat (LunetV)	20	Onherroepelijk bestemmingsplan, in afrondingsfase	2022
7. Stadhouderspark fase 1; deelgebieden Kazerne, Dorpsrand en Parkbos	269	Nog 6 te realiseren in 2021	2021
8. Molenvén	12	Vastgesteld bestemmingsplan, verwachte start bouw Q3 2022	2023
9. De Wieken	61	Start bestemmingsplanprocedure Q1 2022	Vanaf 2024
10. De Baarzen	94	In onderhandeling	Vanaf 2026.
11. Kloostergoed Theresia	135	Start bestemmingsplanprocedure Q4	2023-2025

Concrete woningbouwprojecten	Capaciteit	Stand van zaken	Verwachte realisatie/ oplevering
		2021	
12. Van Rijckevorselstraat	4	Onherroepelijk bestemmingsplan, kan gebouwd worden	onbekend
13. De Braacken (Loof)	33	Vastgesteld bestemmingsplan, sloop start Q4 2021	2024
14. Helvoirtseweg 100	6	Ontwerp bestemmingsplan, woningen in verkoop	2023
15. Achterstraat	13	Onherroepelijk bestemmingsplan	2021/2022
16. Den Hoek	183	Nog 77 in ontwikkeling	2023/2024
17. Oude Landmanschool	10	In ontwikkeling	2024/2025

Potentiële locaties >10 woningen	Stand van zaken	Verwachte realisatie/ oplevering
1. Voorburg	In gesprek over de ontwikkelvisie en de woningbouwcapaciteit (kwantitatief en kwalitatief). Los van de visie is er een aanvraag voor 24 zorgwoningen voor dementerenden (twee keer het Herbergier-principe)	Q1 2022 visie Voorburg in de raad
2. Laagstraat (Kentalis)	In gesprek over woningen met zorg	Q1 2022 duidelijkheid
3. Enexisterrein	Wordt meegenomen bij het Masterplan woningbouwlocaties	
4. Vijverbos/Hoevensestraat	Wordt meegenomen in de visie wonen in het buitengebied	
5. Eikenheuvel	Wordt meegenomen bij het Masterplan woningbouwlocaties	
6. Van der Valk	Eerste plannen zijn in 2020 gepresenteerd; Van der Valk komt met aangepast plan dat draagvlak in de buurt heeft	
7. Stadhouderspark De Hagen/Isabellaveld fase 2	Deze woningbouwlocatie wordt nader uitgewerkt. Volgens bestemmingsplan is ruimte voor 220 woningen. De raad heeft in 2015 in een motie gevraagd het aantal te beperken tot 119. Een aanzienlijk gedeelte van het terrein kan pas bebouwd worden na realisatie PHS.	
8. De Speeldoos	Om de nieuwe speeldoos te ontwikkelen, kunnen nieuwe woningen toegevoegd worden	Q4 besluitvorming over De Speeldoos
9. Boerenbondterrein Helvoirt	Q3 2021 is een plan ingediend om daar woningen te realiseren	
10. Esscheweg 105	In gesprek over mogelijke woningbouw	.
11. Raamse Oevers	Momenteel geen plannen, natuurspeeltuin is in 2019 op die plek geopend	

Potentiële locaties >10 woningen	Stand van zaken	Verwachte realisatie/ oplevering
12. Julianastraat	Momenteel geen plannen	
13. Volledige buitengebied (en mogelijke kom-uitbreiding)	Traject visie wonen in het buitengebied is opgestart	Q2 2022 in de raad
14. Mariakerk	Vergunningverlening voor ca. 30 zorgwoningen	

Vervolg

De Woonvisie bepaalt de koers en richting voor de komende jaren. Het college neemt graag de taak op zich om uitvoering te geven aan de Woonvisie. Na vaststelling is de Woonvisie een uitnodiging naar partijen om nieuwe woningen te realiseren die passen bij de behoefte zoals verwoord in de visie en om met initiatieven te komen om het wonen in Vught prettig en comfortabel te maken. Hierbij neemt de gemeente nadrukkelijk de regierol op zich.

Het activiteitenoverzicht in hoofdstuk 7 is de basis voor het concrete uitvoeringsprogramma. Het concrete uitvoeringsprogramma betreft naast woningbouwprogrammering dus ook voorstellen om te komen tot de juiste sturingsinstrumenten, waarbij het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht en loting de meest urgente zijn. Wij komen hier voor het eind van het jaar bij u op terug.

Met vriendelijke groeten,

Fons Potters