Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	11 juli 2023
Onderwerp	Afronding haalbaarheidsfase Leyhoeve
Zaaknummer	Z22 – 248012
Documentnr.	UIT/23 – 559246

Inleiding

Bonita Groep heeft het voornemen om aan de Laagstraat 1-17 in Vught een wooncomplex voor senioren te realiseren, waarbij aanvullend zorgdienstverlening wordt gegeven. Het concept is een uitbreiding van de reeds bestaande woonlandschappen Leyhoeve in Tilburg en Groningen.
Het doel is het realiseren van De Leyhoeve Vught, een uniek en innovatief woonconcept voor 55+ers. Bonita Groep wenst op duurzame wijze een programma te ontwikkelen voor de toekomstige bewoners van De Leyhoeve evenals voor de inwoners van Vught en gasten van Landgoed Huize Bergen, gevestigd op het belendende perceel.

In 2022 hebben de gemeente en Bonita Groep een intentieovereenkomst gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling van Leyhoeve. Die studie is afgrond.

Voorgeschiedenis

Uw raad is op 8 maart 2022 middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld over de intentieovereenkomst en het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie. Uw raad heeft op 1 december 2022 het communicatie- en participatieplan vastgesteld.

Inhoudelijk

Leyhoeve voldoet aan een behoefte.
Het Leyhoeve concept bestaat uit een woonvorm in een woonlandschap waar ouderen samen aangenaam oud worden. In dat kader staan bestrijding van eenzaamheid, bevorderen van veilig wonen en het verlenen van zorg, indien gewenst, centraal. Met dit woonconcept wordt invulling gegeven aan een belangrijke ambitie van de gemeente, namelijk wonen voor senioren in alle prijsklassen. Met Leyhoeve wordt een belangrijke bouwsteen toegevoegd aan het palet aan (senioren)woningen in Vught, met als direct effect dat door doorstroming andere woningen vrijkomen in de huur- en koopmarkt.

Het nu voorliggende plan omvat 290 woningen. Er worden ook ca 7 hotelzorgsuites gerealiseerd, bedoeld voor 1e lijnsopvang van patiënten, ook niet-bewoners, die uit het ziekenhuis worden ontslagen maar nog niet zelfstandig kunnen wonen. Op de begane grond komen algemene voorzieningen zoals een receptie, bar/restaurant en praktijkruimtes voor dienstverleners in de zorg.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van het coalitieakkoord en de eerste wijziging op de woonvisie.
Voortvloeiend uit het coalitieakkoord 2023-2026 heeft het college, gelijktijdig met de

besluitvorming over Leyhoeve, een besluit genomen om een eerste wijziging op de woonvisie voor te leggen aan de raad, waarin de prijzen van koop per segment en afbakening van het aandeel sociale huur zijn aangepast. In het coalitieakkoord is het programma voor Leyhoeve indicatief opgenomen: 30% betaalbaar (87 woningen), 48% middelduur (140 woningen) en 22% duur (63 woningen). Dat is richtinggevend.

Om meerdere redenen is een-op-een vergelijk tussen Leyhoeve en reguliere woningen lastig te maken:

a. Leyhoeve vormt een woonlandschap dat meer is dan een regulier appartementencomplex. In plaats van brievenbussen en liften, bestaat de centrale entree van Leyhoeve uit een ontvangstruimte met receptie en een lounge waar mensen elkaar ontmoeten onder het genot van een hapje en een drankje. Daarnaast zijn er faciliteiten als zwembad, kapper, fysiotherapie, kinderdagverblijf en restaurantfaciliteiten. En Leyhoeve voorziet in een parkachtige omgeving voor voldoende faciliteiten buiten, zoals jeu-de-boules-banen, wandelroutes, groentetuinen etc, bedoeld voor een actieve stijl van ouder worden. Het park is ook toegankelijk voor niet-Leyhoeve bewoners.
b. Circa 62 woningen in het complex zijn zorgwoningen, die beschikbaar zijn voor bewoners met een zorgindicatie. Naast hun eigen woning beschikken die bewoners ook over gezamenlijke huiskamers.

Er zijn 31 woningen met een huurprijs van € 2.160,- per maand (prijspeil 2023). Dit kwalificeren wij als dure huur. Echter dit zijn zorgwoningen, waar bewoners naast hun eigen woning gebruik maken van extra faciliteiten, zoals een gezamenlijke huiskamer voor o.a. dagopvang. Om een vergelijk te kunnen maken met reguliere huur, zouden – rekenkundig - de zorgruimtes uit de huurprijs kunnen worden gehaald. Dan resteert een huurprijs van circa € 1.350,- per maand voor de duurste woningen. De goedkoopste huur zou € 365,- per maand zijn.

De huurprijzen van overige woningen, dus niet de zorgwoningen, variëren van 808,- tot 1.950,- euro per maand. Dit zijn dus woningen die ook over alle extra faciliteiten beschikken zoals onder sub a. genoemd. Zonder die faciliteiten zouden de huurprijzen lager kunnen zijn; een exacte uitsplitsing is echter moeilijk te maken.

Daarbij komt ook nog dat het coalitieakkoord uitgaat van een combinatie van huur en koop. Het programma Leyhoeve omvat alleen huurwoningen. In het coalitieakkoord is alleen de maximale prijs voor sociale huur gedefinieerd (€ 808,06, prijspeil 2023). Boven deze grens zijn geen afspraken gemaakt over huurprijzen. Een direct vergelijk met de woonsegmenten zoals in het coalitieakkoord genoemd is dan ook lastig. Om meer duiding te geven, zouden de huurprijzen moeten worden omgerekend naar koopprijzen en -segmenten in het coalitieakkoord (300 k, 450k en 650k). Daarvoor bestaat geen standaard methode, maar een gebruikelijke is om met een 'marktmultiple ofwel yield' te rekenen. Dit leidt tot de verdeling betaalbaar (87 woningen), middelduur-laag (79 woningen) en middelduur-hoog (93 woningen). Tot het hoge segment rekenen we de eerder genoemde 31 zorgwoningen.

Ook dient vermeld te worden dat Bonita Groep een energieneutraal gebouw met een warmte-koudeopslag wil realiseren met een lage Milieuprestatie Gebouwen (MPG). De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

Naast een kwantitatieve benadering speelt echter ook een kwalitatieve: met dit woonconcept levert Leyhoeve een grote bijdrage aan belangrijke thema's in de woonvisie en het coalitieakkoord: het tegengaan van eenzaamheid, het bieden van een veilige woonomgeving waar ontmoeting centraal staat, kleine en levensloopbestendige woningen en het bieden van zorg voor senioren in de gemeente.

Het initiatief draagt bij aan werkgelegenheid.
Op basis van de kengetallen afgeleid van de locaties van Leyhoeve in Tilburg en Groningen verwacht Bonita Groep voor Vught ca 100 fte aan werkgelegenheid te kunnen bieden.

Een ontwikkeling is haalbaar
De studie was gericht op het inzichtelijk krijgen van de haalbaarheid op alle relevante (beleids)onderdelen en het identificeren van potentiële onoverkomelijke obstakels. Het nu voorliggende plan biedt een kwalitatief goed vormgegeven ruimtelijke en programmatische visie op de gewenste ontwikkeling. In de bijlage "Ontwikkelvisie Leyhoeve" zijn de bevindingen van de studie opgenomen. De visie bevat ook de uitgangspunten voor de uitwerking van het plan. Er zijn geen onoverkomelijke obstakels geïdentificeerd. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft positief advies gegeven, met voorwaarden voor de uitwerking.
Er blijken nog wel een aantal cruciale aspecten voor de haalbaarheid waar nu nog geen antwoord op is:

- stikstof: mogelijk heeft de realisatiefase van het plan (de bouw) gevolgen voor de stikstofdepositie in natura2000 gebieden. Bij het ontwerp en uitvoering dient een zodanige bouwmethode te worden gekozen, dat wordt voldaan aan de stikstofregels.
- Verkeersveiligheid: in de Mobiliteitsvisie 2035 heeft vanwege verkeersveiligheid het aanpassen van de fietsstroken langs de Laagstraat 2035 een hoge prioriteit. Er wordt gedacht aan het vrij liggend of verhoogd aanliggend maken van de fietsroutes. Alhoewel de realisatie van Leyhoeve slechts een beperkte invloed op de verkeersintensiteit, zal de gemeente studie verrichten op welke manier voldoende verkeersveiligheid op de Laagstraat kan worden gegarandeerd. Eventuele aanpassingen waarvoor investeringen nodig zijn door de gemeente, vergen een separaat besluit

Besluit college van B en W

Het college gaat akkoord met de ontwikkelvisie Leyhoeve en om deze als uitgangspunt te hanteren voor de verdere uitwerking van het plan;

Financieel

Voor de uitwerking en realisatie zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met Bonita Groep. Daarbij is het uitgangspunt volledig kostenverhaal, waarbij de door de gemeente te maken kosten worden gedekt.

Tijdsplanning

In 2023 en 2024 zal het plan verder worden uitgewerkt. We streven ernaar om het ontwerp Omgevingsplan in de eerste helft 2024 ter visie te leggen.

Burgemeester en wethouders van Vught,

Vught

De secretaris,

W.F.F. Keijzers

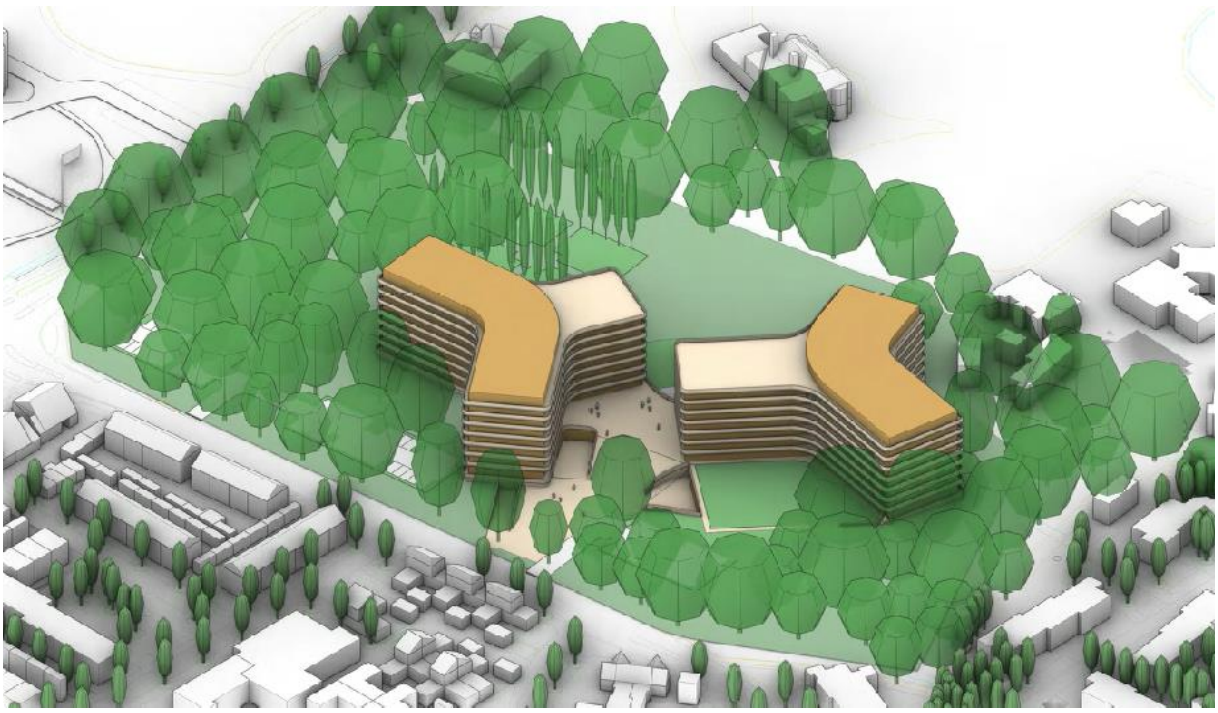
de burgemeester,

R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Ontwikkelvisie Leyhoeve d.d. 6 juli 2023

Ontwikkelvisie Leyhoeve



Gemeente Vught
6 juli 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De locatie Kentalis/Laagstraat (kadastraal bekend C 2483 in Vught, Laagstraat 1 – 17) is in 2019 gekocht door Bonita Groep, met het voornemen om hier woningen te realiseren, waarbij aanvullend zorgdienstverlening wordt gegeven. Het concept is een uitbreiding van de reeds bestaande woonlandschappen Leyhoeve in Tilburg en Groningen.
De locatie aan de Laagstraat is al jaren niet meer permanent in gebruik. In deze fase worden de gebouwen tijdelijk bewoond door huurders van een leegstandbeheerder. De school in inmiddels gesloopt. De locatie is in de Woonvisie 2021-2025 als een mogelijke locatie voor woningbouw opgenomen. De voorgenomen realisatie van woonlandschap Leyhoeve in Vught op deze locatie maakt sinds maart 2023 eveneens deel uit van de "Regionale Woondeal Noordoost-Brabant".

Het doel is het realiseren van De Leyhoeve Vught, een uniek en innovatief woonconcept voor 55+ers. In samenwerking met ontwikkelaar Volantess wenst Bonita Groep, op duurzame wijze, een programma te ontwikkelen voor de toekomstige bewoners van De Leyhoeve evenals voor de inwoners van Vught en gasten van Landgoed Huize Bergen, gevestigd op het belendende perceel.

1.2. Omschrijving initiatief

In Woonlandschap De Leyhoeve kunnen senioren zorgeloos een appartement huren. Leyhoeve biedt een zeer grote verscheidenheid aan huurappartementen die van alle gemakken zijn voorzien. Een aangename omgeving waar senioren – ook als ze ouder worden – ontspannen kunnen blijven wonen, met als het nodig is zorg binnen handbereik, zodat Leyhoeve bewoners met een gerust hart naar de toekomst kunnen kijken. Leyhoeve appartementen staan in een groene omgeving en zijn van alle gemakken voorzien. Thans bestaan er twee woonlandschappen, één in Groningen (2018) en één in Tilburg (2016).

Leyhoeve vindt dat oud worden aangenaam moet zijn, daarom is zij actief verbonden met de bewoners en hun familie en/of mantelzorgers en daarom is 24 uur per dag zorg van professionele en liefdevolle medewerkers in huis, voor zover daaraan behoefte bestaat.

Bij Leyhoeve staan leefplezier, kwaliteit, woongenot en gastvrijheid centraal. Leyhoeve streeft naar kwalitatief goede zorg die uitgaat van de wensen en behoeften van de bewoner (positieve gezondheid) en waarbij een respectvolle bejegening en gastvrijheid hoog in het vaandel staan.

1.3. Doel van het initiatief

Met de ontwikkeling van Leyhoeve Vught beoogt de Bonita Groep een maatschappelijk verantwoorde investering te doen voor een kwetsbare doelgroep op het gebied van wonen en welzijn, met zorg indien daartoe behoefte bestaat. Leyhoeve heeft in de afgelopen jaren bewezen antwoord te kunnen geven op de toenemende eenzaamheid, veiligheid en een hoge kwaliteit van zorg.
Door senioren samen te brengen in één woonlandschap ontstaat verbinding tussen bewoners die hun dagelijkse tijdsbesteding kunnen delen met medebewoners. Zo zijn er vele gezamenlijke activiteiten als jeu-de-boules, bridgen, sporten, wandelen, maar zal ook het openstellen van het landgoed voor medebewoners in de omgeving, de kwaliteit van de omgeving en de onderlinge interactie van bewoners versterken.

Met Leyhoeve Vught geeft de initiatiefnemer invulling aan een noodzakelijke behoefte aan woningen voor deze specifieke doelgroep in Vught, voor een deel in de betaalbare categorie. Een bijkomend voordeel is het positieve effect op de doorstroming van woningzoekenden in de Gemeente Vught.

1.4. Haalbaarheidsstudie

In april 2022 hebben Bonitagroep en gemeente Vught een intentieovereenkomst getekend, waarin afspraken zijn gemaakt over het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie van het bovengenoemde initiatief. Die studie is uitgevoerd in de periode mei 2022 – mei 2023. De bevindingen en resultaten uit de studie zijn opgenomen in deze visie.

1.5. Status

Deze notitie bevat enerzijds de bevindingen van de haalbaarheidsstudie en anderzijds de uitgangspunten voor de planuitwerking. Na bestuurlijke vaststelling is deze visie uitgangspunt voor de verder planvorming van het initiatief.

2. Analyse huidige situatie

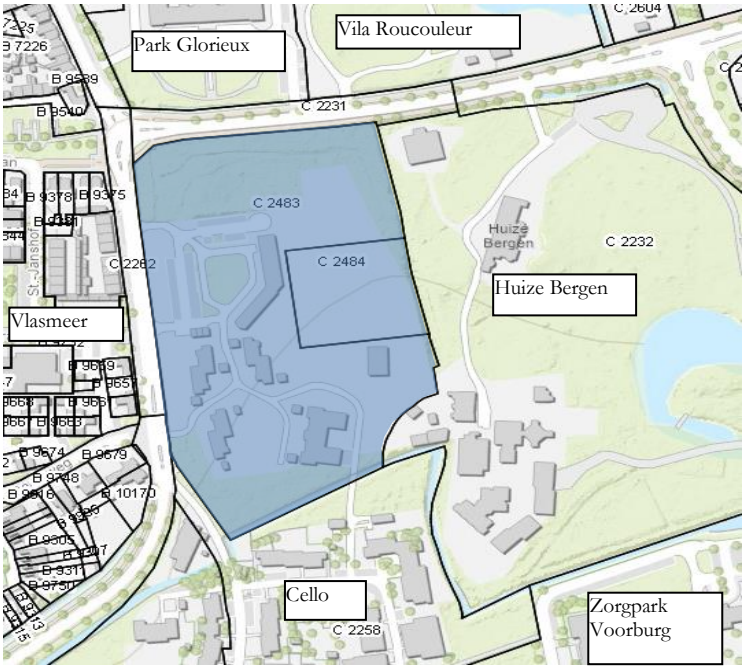
2.1. Ligging en geschiedenis plangebied

Het projectgebied is gelegen in het zuidoosten van Vught, ter plaatse van het voormalige Kentalisterrein. Kentalis was/ is gespecialiseerd in diagnostiek, zorg, begeleiding en onderwijs voor mensen die slechthorend of doof zijn en mensen met een taalontwikkelingsstoornis of doof blindheid.

In de directe omgeving van deze locatie liggen een aantal monumentale gebouwen zoals het voormalig Mariaoord klooster en de villa van Landgoed Huizen Bergen. Naast deze gebouwen zijn er ook zichtbare herinneringen aan het rijke verleden van het gebied, zoals monumentale bomen.

Figuur 1: huidige situatie

2.2. Begrenzing en eigendom plangebied



Figuur 2 Plangebied

Bonita Groep is eigenaar van de percelen C2483 en C2484.

2.3. Ruimtelijke context

De locatie maakt onderdeel uit van de landgoederenzone en sluit aan bij het Landgoed Huize Bergen en aan de zuidkant op Cello en zorgpark Voorburg. Ten noorden liggen de parken Roucouleur en Reeburg. De locatie heeft vanwege haar historie een naar binnen gekeerd karakter. Bovendien is door achterstallig onderhoud sprake van een zeer matige uitstraling (braakliggend terrein). Een belangrijke kans en opgave is om de locatie opener te maken voor de omgeving en meer te verbinden met Landgoed Huize Bergen en omgeving. Daarmee kan een belangrijk cultuurhistorisch erfgoed worden hersteld, opengesteld voor alle inwoners van de gemeente.

Figuur 3 Landgoederen

3. Beleidskaders

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders voor dit initiatief opgenomen die relevant zijn voor de haalbaarheidsstudie. Het is geen opsomming van alle beleid. Bij de uitwerking van de plannen en voor de onderbouwing van een Omgevingsplan zijn uiteraard alle relevante beleid en verordeningen van toepassing.

3.1. Nationaal

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

<u>Vier prioriteiten</u>
De Uitvoeringsagenda beschrijft vier prioriteiten.
1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder.

3.1.3. Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De doelen van deze agenda:

- Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde betaalbaar;
- Betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen;
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

3.1.4. Doorwerking voor het initiatief Leyhoeve

In het Rijksbeleid zijn de volgende belangen genoemd die het project raken:

- het bevorderen van een duurzame ontwikkeling en realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid.
- motivatie voor de behoefte van deze ontwikkeling op deze locatie aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- prioriteit aan het realiseren van twee derde betaalbaar programma, zorgen voor een betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

3.2. Provincie Noord-Brabant

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.
Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het onder andere het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2. Interim omgevingsverordening

Met de Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 21 maart 2023) en de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt

gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten.

3.2.3. Brabantse Agenda Wonen

In de Brabantse Agenda Wonen (2017) benoemt de provincie de volgende richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor "goede woningbouwplannen" binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en – programmering.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

3.2.4. Regio Noordoost Brabant West

Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024; Regionale opgaven en ambities (definitief vastgesteld tijdens Regiodag 10-12-2020) bevat het meerjarig regionaal perspectief op wonen voor de regio Noordoost Brabant West voor de periode 2021 t/m 2024. Op verschillende thema's zijn er regionale opgaven en ambities gesteld. In het kader van dit initiatief zijn de volgende relevant:

- De regio werkt toe naar één regionaal loket voor woningzoekenden in de sociale huursector;
- Gezamenlijk wil de regio zich inzetten om er voor te zorgen dat er in de gehele regio aanbod is voor middeninkomens.
- Transformatie van leegstaand vastgoed: vanuit de woningbouwopgave gezien is transformatie één van de manieren om een benodigd woningbouwprogramma te realiseren.

De afspraken over regionaal afstemmen van woningbouwplannen die voor dit initiatief van belang zijn, zijn als volgt:

- Ruim baan geven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte.

- Elk regionaal portefeuillehouders overleg staat er een agendapunt op de agenda "afstemmen woningbouwplannen".
    - Indien het plan binnen de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt wordt de zienswijze van een andere gemeente adviserend ingebracht.
    - Indien het plan boven de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt, dient de behoefte te worden onderbouwd.
- Gezamenlijk een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de regio benoemen zodat de plannen goed afgestemd kunnen worden (o.a. woonwagenbeleid, sociale huur, middenhuur, arbeidsmigratie, starters, ouderenhuisvesting).

3.2.5. **Regionale Woondeal Noordoost-Brabant van 9 maart 2023**

In februari 2023 hebben de regiogemeenten en corporaties de Regionale Woondeal ondertekend. In de woondeal wordt een inspanningsverplichting met elkaar aangegaan om versneld meer woningen te kunnen bouwen, elkaar te ondersteunen en te versterken. Met daarbij focus op de realisatie van bestaande plannen en meer sociale en betaalbare woningbouw als uitgangspunt.
In relatie tot Leyhoeve zijn de volgende aspecten van belang:

- Ambitie is om het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave te verhogen tot 67% voor zover mogelijk en wenselijk, waarbij vooral de nadruk ligt op sociale huurwoningen (minimaal 30%) en de middensegment huurwoningen.
- Partijen zetten zich in om zoveel mogelijk van de sociale huurwoningen door corporaties te laten realiseren.
- Leyhoeve is als prioritaire locatie opgenomen. De inzet is realisatie van de eerste woningen voor 2026.
- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen.
- Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie, zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd.

3.2.6. **Doorwerking voor het initiatief Leyhoeve**

In het provinciaal beleid zijn de volgende belangen genoemd die het project raken:

- werken aan energietransitie en een klimaatproof omgeving;
- werken aan een duurzame verstedelijking o.a. door het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen vindt in beginsel plaats binnen stedelijk gebied.
- Optimaal inzetten op binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik gaat voor zuinig ruimtegebruik.
- Ruim baan voor "goede woningbouwplannen" die aansluiten op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kunnen worden.
- De regio werkt toe naar één regionaal loket voor woningzoekenden.

3.3. Gemeente Vught

3.3.1. Structuurvisie

De gemeenteraad van Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt dit de Omgevingsvisie.
Hiernaast is een uitsnede van de plankaart weergegeven, met daarin de locatie van dit initiatief. De locatie is als 'Kentalisterrein, inclusief Mariëllaschool' opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie, met de mogelijkheid van gemengde functies, behoud van de landgoeduitstraling en versterken toegankelijkheid.

Figuur 4 uitsnede uit de structuurvisie

Ambities zijn de groen sfeer van zorgpark Voorburg doortrekken naar de woonwijk ten westen van de Laagstraat en de locatie veel opener te maken, qua uitstraling en toegankelijkheid.

Voor goede fietsbereikbaarheid is er een kans om vanuit het centrum een fietsroute te realiseren naar zorgpark Voorburg, door of langs het plangebied en in samenhang met de herontwikkeling van de locatie.

Een ambitie is het versterken van de interne ringstructuur (Laagstraat – Glorieuxlaan). Daarbij is de mogelijkheid genoemd van een rotonde tpv de aansluiting van de Repelweg op de Laagstraat, waarbij de extra te realiseren aantakking is toe te rekenen aan de gebiedsontwikkeling van dit terrein. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

3.3.2. Woonvisie Vught 2021-2025

In de Woonvisie Vught 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit (vastgesteld op 30 september 2021) is opgenomen dat de volgende waarden dominant zijn bij beleidskeuzes van de gemeente:

- in de eerste plaats moeten er keuzemogelijkheden zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- in de tweede plaats gaat het om de kwaliteit van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.
- in de derde plaats gaat het om het behoud en versterken van sociale verbindingen door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Ambitie van de gemeente is om een grotere bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort dan uit de provinciale woningbehoefteprognose naar voren komt. In plaats van 1.000 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zet de gemeente in op 2.000 woningen. Zeker in het middensegment mist aanbod: met name koopwoningen. De groei moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongeren/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen.

De gemeente hanteert een woningbouwprogramma, om richting te geven aan een

gedifferentieerde woningbouwproductie. De prijsklassen indexeert de gemeente jaarlijks, vanaf januari 2023. Alle genoemde prijspeilen zijn 2023:

- 45% programmeren in de sociale huur (tot € 808,06 per maand) en/of goedkope koop (tot € 263.000);
- 20% tot 25% van het programma valt in de middenhuur of dure huur of in het koopsegment van € 263.000 tot € 420.000;
- Nog eens 20% tot 25% van het programma valt in het koopsegment tussen € 420.000 en € 630.000;
- 10% van de woningen programmeert gemeente in het koopsegment boven € 630.000.

Deze differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt. Hierbij hoeft niet in ieder plan de gestelde percentages bereikt te worden: als de optelsom van gerealiseerde plannen hier maar aan voldoet. Als in een plan minder sociale huurwoningen worden gebouwd, betekent dit dat de ontwikkelende partij dit elders in de kern moet (laten) compenseren.

Gelet op vergrijzing is toevoeging van woningen voor ouderen gewenst. Verhuizing naar een geschikte woning ondersteunt die zelfstandigheid. Bovendien komen door doorstroming van ouderen naar deze woningen, woningen voor gezinnen vrij, en kan de beschikbare woonruimte in Vught effectief benut worden.

3.3.3. Woningbouwprogrammering 2021

In de Woningbouwprogrammering (2021), bijlage bij de Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit, zijn in het concept woningbouwprogramma verschillende plannen opgenomen. Bij de 'potentiële locaties > 10 woningen' is dit initiatief beschreven.

3.3.4. Coalitieakkoord 'een nieuwe start'

In mei 2023 is een nieuw bestuursakkoord afgesloten, met als basis het bestuursakkoord 2021. Essenties in relatie tot de planvorming van Leyhoeve zijn:

- De ambitie is om deze raadsperiode de 'schop in de grond' te krijgen voor Leyhoeve.
- De woningbouwcategorieën uit de woonvisie worden aangepast. De nieuwe verdeling wordt:
  - 45% sociale huur en goedkope koop tot € 300.000,-.
    20-30 % van het totale programma is sociale huur;
  - 22,5% tussen € 300.000,- en € 450.000,-;
  - 22,5% tussen € 450.000,- en € 650.000,-;
  - 10% boven € 650.000,-.
- het programma voor Leyhoeve is, indicatief: 30% betaalbaar (87 woningen), 48% middelduur (140 woningen) en 22% duur (63 woningen)

Het college is voornemens om een nieuwe woonvisie voor te leggen aan de raad. Hierin worden enkel de prijzen van koop per categorie aangepast zoals hierboven genoemd.

3.3.5. Nota Groen – Groen verbindt

Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De Nota Groen - Groen Verbindt, biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. Naar verwachting wordt in de zomer 2023 nieuw groenbeleid vastgesteld.
De structuur- en beeldbepalende groenstructuren zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. In de Nota Groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle

relevante plannen over groen en de buitenruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn structuurbepalend, evenals de belangrijkste ontsluitingswegen en diverse parken.

Naast de gewenste groenstructuur is in de nota ook het groenbeleid opgenomen. Dit beleid vormt de basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur. Bomen zijn beeldbepalend in Vught. Behoud van de bestaande bomen staat voorop. Hiervoor zijn diverse kaders opgenomen. Indien nieuwe bomen worden toegepast, worden optimale randvoorwaarden voor bomen gerealiseerd.

De betekenis van het ecologisch groen in de bebouwde omgeving is gericht op de beleving van de natuur. Binnen de kernen verbindt de gemeente groengebieden met doorlopende verbindingen en 'stepping stones'. Door hier invulling aan te geven neemt de biodiversiteit toe. Op specifieke locaties wordt natuurlijkheid (geen beheer) mogelijk.
Bij Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bomen direct op de kaart te staan. Een bomeninventarisatie bij aanvang van de planvorming is daarom onderdeel van het proces. Alle bomen worden in beeld gebracht, de waarde wordt bepaald met behulp van de gemeentelijke beoordelingssystematiek. Op basis van de inventarisatie worden in de procedure voorwaarden gesteld aan de inpassing en de bescherming van de bomen. Uitgangspunt is de volgorde behouden – verplanten – kappen.

3.3.6. Doorwerking voor het initiatief Leyhoeve

In het gemeentelijk beleid zijn de volgende aspecten belangrijk voor dit project:

- De locatie is opgenomen als ontwikkellocatie, met de mogelijkheid van gemengde functies, behoud van de landgoeduitstraling en versterken toegankelijkheid. De ambities is om de locatie veel opener te maken, qua uitstraling en toegankelijkheid;
- Gelet op vergrijzing is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen;
- De afspraken in het Coalitieakkoord 'een nieuwe start worden als leidraad gehanteerd voor een gedifferentieerde programmering.
- Er is een kans om voor goede fietsbereikbaarheid een fietsroute te realiseren tussen centrum en zorgpark Voorburg, door of langs het plangebied;
- Beoordelen van eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed
- Keuzemogelijkheden voor mensen die in de gemeente willen wonen, groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving en behoud en versterken van sociale verbindingen door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving
- Voor groen zijn een aantal thema's uit de nota belangrijk: toegankelijkheid landgoederen, behoud waardevolle bomen en ecologie (biodiversiteit en natuurlijkheid).
- Vanwege beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek kunnen innovatie en industrialisatie bijdragen aan haalbaarheid en tempo van realisatie.

3.4. Vigerend bestemmingsplan/programma

De bestemming van het plangebied is 'maatschappelijk-1' (bestemmingsplan Voorburg en omgeving, onherroepelijk 27 mei 2014). Woningbouw is niet mogelijk. Een ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet is noodzakelijk. Daarbij wordt maatwerk geleverd.

4. Uitgangspunten voor ontwikkeling

4.1. Ruimtelijke kwaliteit

Vanuit duurzaamheid zou hergebruik van bestaande panden de voorkeur hebben. Echter de panden liggen versnipperd en hebben beperkte kwaliteit. Hergebruik is niet mogelijk in relatie tot het woonconcept (aangenaam oud worden, beschermde woonomgeving, aanbieden van zorg) en de daarbij behorende exploitatie. Daarom is ervoor gekozen om bestaand vastgoed te slopen en een nieuw gebouwencomplex te realiseren, dat toegesneden kan worden op het toekomstige gebruik. De ambitie is om een duurzaam ontwerp in harmonie met de omgeving te realiseren, met een gebouwintegratie in het landschap door het toepassen van natuurlijke materialen en behoud van de lokale natuur en biodiversiteit. Herstel van cultureel erfgoed en openstellen van het landgoed, zodat een levendigheid gecreëerd wordt in de omgeving. Het landgoed wordt eventueel samengevoegd met het landgoed van Huize Bergen.
Het planconcept is door Bonita Groep uitgewerkt in een globaal schetsontwerp (hoofdopzet). Het bestaat uit twee woongebouwen (tot 8 woonlagen), die middels een half verdiept souterrain met elkaar zijn verbonden. Het souterrain biedt ruimte voor parkeren, bergingen en voorzieningen zoals een spa/zwembad en praktijkruimtes. Op de begane grond zijn een entree/receptie, een restaurant, een ruimte voor dagbesteding, kantoren en bijvoorbeeld een kinderdagverblijf voorzien. Het schetsontwerp is op de voorpagina opgenomen.

Figuur 5 Landschappelijke structuur in samenhang met Huize Bergen

4.1.1. **Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed**

Het plan is op 24 april 2023 besproken in de commissie. De commissie stemt in met de hoofdopzet. Het gekozen plan sluit aan bij het park zelf en heeft de minste impact op de omgeving. De belangrijke zichtlijnen worden gehandhaafd. De woningen kunnen profiteren van de kwaliteiten van deze locatie. Ook qua volume en vorm staat het los van de andere bebouwing, schaal en maat wijken af.
Er dient volgens de commissie een verzachting in de architectuur te komen, gebogen lijnen in bijvoorbeeld terrassen, openingen en een grote toevoeging van groen kunnen hier aan meehelpen. Wellicht kunnen 'poten' van het gebouw langer / korter worden gemaakt. Zachtere belijning, meer beweging, speelse elementen inbrengen (balkons afwijkend per bouwlaag bv). Een boeiend spel van schaduwwerking kan hierdoor ontstaan. Plasticiteit werkt goed en kan verzachtend zijn. Er kan na worden gedacht om op het dak groen te realiseren. Vermeden moet worden dat er een stedelijke architectuur naar voren komt in plaats van een 'parkachtige' uitstraling.
De commissie adviseert te onderzoeken of er meer variatie (trapsgewijs bouwen) in hoogte kan komen, omdat het bouwwerk door de gelijke hoogte erg massaal overkomt. Meer dan 9 woonlagen is echter ongewenst. Daarnaast wordt aanbevolen om technische installaties op het dak uit het zicht te houden zodat het een rustig beeld behoudt. De commissie adviseert daarom de technische installaties op voorhand mee te nemen in het ontwerp.
De verbindingslaag op de begane grond is ook van belang en belangrijk voor de omgeving. Ook hier openheid een rol laten spelen. Dit kan bijvoorbeeld bekomen worden d.m.v. materialisering. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de ingang van de parkeergarage. Probeer hier groen te realiseren en/of een bocht te maken zodat men niet direct in de ingang van de parkeergarage kijkt.

4.1.2. **Openbare ruimte en groen**

Dit gebied is beschermd; de bomen staan in een zogenaamd waardevol vlak. Dat wil zeggen dat alle bomen de status waardevol genieten. Voor verdere planuitwerking is een inventarisatie van de status van beschermde bomen belangrijk, zodat wordt aangegeven wat wordt behouden. De eerder genoemde cultuurhistorische analyse, waarvan landschap onderdeel uitmaakt, kan ook hier een goede basis leggen.
De uitwerking van het nu voorliggende schetsontwerp van Leyhoeve is erop gericht om zo als mogelijk (kwalitatief goede) bomen te behouden. Bij de verdere uitwerking blijft het uitgangspunt om het gebouw zo goed als mogelijk in te passen. Er kan niet worden voorkomen dat bomen gekapt moeten worden. Het beleid van de gemeente is hiervoor uitgangspunt.

Er dient in de volgende fase een landschapsplan te worden uitgewerkt, met in achtneming van de historische kwaliteit en de verbinding met het park rond huize Bergen en omgeving. De uitwerking en materialisering van het gebouw is cruciaal in relatie tot het landschap. Dit dient in onderling verband te worden uitgewerkt.

De ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein. Behoudens het nieuw te realiseren vrijliggend fietspad langs de Laagstraat zal er geen openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente. Het ontwerp en de toekomstige status van het fietspad zal verder worden uitgewerkt.
Het park/tuin van Leyhoeve zal een semi-openbaar karakter hebben dat tenminste gedurende de dag en avond voor alle inwoners van Vught toegankelijk zal zijn.

4.2. Programma

Het voornemen is om 290 wooneenheden te realiseren hetgeen overeenkomt met het door Bonita Groep uitgevoerde behoefteonderzoek. Er wordt van uitgegaan dat voor alle woningen beperkte middelen zorg aan huis kan worden aangeboden door een combinatie van de huiskamers (voor mensen met zorgdindicatie) en tijdelijk logiesverblijven.

Naast de appartementen omvat het complex Leyhoeve onder meer de volgende functies (nog niet definitief): tijdelijk logiesverblijven, activiteitenruimte en dagbesteding, huiskamers, ontmoetingsruimtes, restaurant/ bistro/ bar, receptie/ entree, zwembad/ wellness/ kleedkamers, kantoren, spreekkamers en praktijkruimtes voor o.a. huisarts, fysiotherapeut, verzorging en kapper en een kinderdagverblijf. In totaal ca. 3500 m2 BVO. Zie 'toelichting op het programma'.

Het concept Leyhoeve biedt veel meer dan een regulier woningcomplex voor de ouderen en is niet te vergelijken met een standaard regulier woningcomplex. Leyhoeve biedt:

- samen aangenaam oud worden. Gelijkgestemden vinden hun thuis waarbij eenzaamheid wordt voorkomen en veiligheid bevorderd. Zorg is 24/7 aanwezig indien daaraan behoefte is en echtparen worden niet fysiek gescheiden vanwege een intensieve zorgvraag waaronder bijvoorbeeld dementie;
- een groene omgeving, met mogelijkheden tot recreatie in vele vormen;
- voor bewoners de beschikking, zonder extra bijdrage, over gezamenlijke ruimtes voor sociale activiteiten, waaronder zwemmen, sporten, et cetera.
- een veilige woonomgeving met één centrale toegang, met een bemande receptie en lounge;

Om dit alles te kunnen aanbieden is de investering bovengemiddeld en ligt hoger dan een regulier woonconcept. Dat de Leyhoeve meer biedt dan een reguliere woning blijkt tevens uit de puntenwaardering van een huurwoning. De bovengrens van een sociale huurwoning ligt op 142 punten, terwijl een appartement in Leyhoeve van ca. 36m2 GO al 195 punten scoort.

Toelichting op het programma

Wonen	Toelichting
30% sociale huur (87 woningen)	Binnen dit segment zijn er twee verschillende soorten woningen. Er zijn ca 15 zorgwoningen (17% van het totale aantal sociale huurwoningen) voorzien met een oppervlakte van ca. 36 m2 GO, die zijn bedoeld voor bewoners met een indicatie voor langdurige zorg en dus ook gebruik kunnen maken van zorgfaciliteiten, een gezamenlijke huiskamer van ongeveer 100 m2 GO. De overige woningen (72 stuks, circa 82% van het aantal sociale huurwoningen.) hebben een oppervlakte van ongeveer 50 m2 GO, met af en toe een grotere woning.

	De huurprijzen van deze woningen zijn afhankelijk van de grootte en variëren vanaf € 595,- voor de kleine woningen tot maximaal de liberalisatiegrens van € 808,- per maand voor de grote woningen. Alle woningen worden in samenwerking met een corporatie, bij voorkeur Charlotte van Beuningen (CvB), toegewezen aan de hand van het nog op te zetten regionale toewijzingssysteem. Samen met CvB zullen een beperkt aantal criteria worden uitgewerkt, zoals leeftijd. Op moment dat CvB geen behoefte meer heeft , dan worden de overtollige woningen via regie van CvB op de website van Leyhoeve aangeboden.
27% middelduur-laag en 32% middelduur-hoog (172 woningen)	Deze woningen hebben een GO tussen de 50 en 100 m2. Huurprijzen starten vanaf € 1080,-, prijspeil 2023. Binnen dit segment zijn ook zorgwoningen opgenomen die, vergelijkbaar met sociale huurwoningen, zijn bedoeld voor bewoners met een indicatie voor langdurige zorg en dus ook gebruik kunnen maken van zorgfaciliteiten, zoals huiskamers.
11% dure huur (31 woningen)	Deze woningen hebben een GO van vanaf ca 72 m2 GO. Huurprijzen liggen rond de € 2160,- per maand. Dit zijn specifiek zorgwoningen die zijn bedoeld voor bewoners met een indicatie voor langdurige zorg en dus ook gebruik kunnen maken van zorgfaciliteiten, zoals huiskamers.
Zorg	
Hotelzorgsuite	Er worden ca 7 hotelzorgsuites gerealiseerd, bedoeld voor 1e lijns opvang van patiënten (hoeven geen bewoners te zijn) die uit het ziekenhuis worden ontslagen maar nog niet zelfstandig kunnen wonen. De zorgsuites zijn 23 m2 GO en hebben een eigen badkamer/toilet
Huiskamers/ dagbesteding	Er zullen ca. 5 huiskamers worden gerealiseerd ten behoeve van de zorgappartementen en ca 2 activiteitenruimtes voor dagbesteding, evt ook voor inwoners buiten het wooncomplex.
Commercieel	
Ca 1.050 m2	Deze ruimtes zijn bedoeld voor voorzieningen zoals kinderdagverblijf, 1e lijns zorg (huisarts, fysiotherapie, kantoren en spreekkamers, verzorging, kapper en dergelijke
Algemeen	
Ca 900 m2	Hieronder behoren voorzieningen zoals een zwembad met bijbehorende voorzieningen voor alle bewoners, restaurant, receptie en facilitaire voorzieningen

De woonkosten zijn als volgt opgebouwd:

Kale huur woning	- Dit is uiteraard de basis. Het betreft het gebruik van woning, toegang tot gebouw, een parkeerplaats in de garage ed.
Servicekosten: € 80	- Dit bedrag betalen bewoners in Tilburg en Groningen op dit moment en is een indicatie. Tot de servicekosten behoren gebruik van gezamenlijke ruimtes voor sociale activiteiten (ontmoetingsruimtes, activiteitenruimte), zwembad, sportruimte, receptie, lounge, beheer en schoonmaak algemene ruimtes. - De huiskamers en dagbesteding zijn voor mensen met een indicatie zoals dementie, dus is niet voor alle bewoners
Energie, data, electra	Naar verbruik
Extra service in te kopen	- Tijdelijke logiesruimte kunnen via de zorg worden ingekocht. Idem voor 'zorg aan huis'. Dit aspect zal verder worden uitgewerkt.

	- gebruik van bar en restaurant (althans de versnaperingen) - huisarts, fysio etc à via reguliere route/verzekering etc

Beoordeling
Op basis van het coalitieakkoord 2023-2026 heeft het college, gelijktijdig met de besluitvorming over Leyhoeve, een besluit genomen om een eerste wijziging op de woonvisie voor te leggen aan de raad, waarin de prijzen van koop per segment en afbakening van het aandeel sociale huur zijn aangepast. In het coalitieakkoord is het programma voor Leyhoeve indicatief opgenomen: 30% betaalbaar (87 woningen), 48% middelduur (140 woningen) en 22% duur (63 woningen). Dat is richtinggevend.

Om meerdere redenen is een-op-een vergelijk tussen Leyhoeve en reguliere woningen lastig te maken.

a. Leyhoeve vormt een woonlandschap dat meer is dan een regulier appartementencomplex. In plaats van brievenbussen en liften, bestaat de centrale entree van Leyhoeve uit een ontvangstruimte met receptie en een lounge waar mensen elkaar ontmoeten onder het genot van een hapje en een drankje. Daarnaast zijn er faciliteiten als zwembad, kapper, fysiotherapie, kinderdagverblijf en restaurantfaciliteiten. En Leyhoeve voorziet in een parkachtige omgeving voor voldoende faciliteiten buiten, zoals jeu-de-boules-banen, wandelroutes, groentetuinen etc, bedoeld voor een actieve stijl van ouder worden. Het park is ook toegankelijk voor niet-Leyhoeve bewoners.
b. Circa 62 woningen in het complex zijn zorgwoningen, die beschikbaar zijn voor bewoners met een zorgindicatie. Naast hun eigen woning beschikken die bewoners ook over gezamenlijke huiskamers.

Er zijn 31 woningen met een huurprijs van € 2.160,- per maand (prijspeil 2023). Dit kwalificeren wij als dure huur. Echter dit zijn zorgwoningen, waar bewoners naast hun eigen woning gebruik maken van extra faciliteiten, zoals een gezamenlijke huiskamer voor o.a. dagopvang. Om een vergelijk te kunnen maken met reguliere huur, zouden – rekenkundig - de zorgruimtes uit de huurprijs kunnen worden gehaald. Dan resteert een huurprijs van circa € 1.350,- per maand voor de duurste woningen. De goedkoopste huur zou € 365,- per maand zijn.

De huurprijzen van overige woningen, dus niet de zorgwoningen, variëren van 808,- tot 1.950,- euro per maand. Dit zijn dus woningen die ook over alle extra faciliteiten beschikken zoals onder sub a. genoemd. Zonder die faciliteiten zouden de huurprijzen lager kunnen zijn; een exacte uitsplitsing is echter moeilijk te maken.

Daarbij komt ook nog dat het coalitieakkoord uitgaat van een combinatie van huur en koop. Het programma Leyhoeve omvat alleen huurwoningen. In het coalitieakkoord is alleen de maximale prijs voor sociale huur gedefinieerd (€ 808,06, prijspeil 2023). Boven deze grens zijn geen afspraken gemaakt over huurprijzen. Een direct vergelijk met de woonsegmenten zoals in het coalitieakkoord genoemd is dan ook lastig. Om meer duiding te geven, zouden de huurprijzen moeten worden omgerekend naar koopprijzen en -segmenten in het coalitieakkoord (300 k, 450k en 650k). Daarvoor bestaat geen standaard methode, maar een gebruikelijke is om met een 'marktmultiple ofwel yield' te rekenen. Dit leidt tot de verdeling betaalbaar (87 woningen), middelduur-laag (79 woningen) en middelduur-hoog (93 woningen). Tot het hoge segment rekenen we de eerder genoemde 31 zorgwoningen.

Naast een kwantitatieve benadering speelt echter ook een kwalitatieve: met dit woonconcept levert Leyhoeve een grote bijdrage aan belangrijke thema's in de woonvisie en het

coalitieakkoord: het tegengaan van eenzaamheid, het bieden van een veilige woonomgeving waar ontmoeting centraal staat, kleine en levensloopbestendige woningen en het bieden van zorg voor senioren in de gemeente.

In de woonvisie wordt een minimaal oppervlak genoemd voor 50 m2 GO voor reguliere sociale huurwoningen. In het concept Leyhoeve is sprake van een aantal woningen van 36 m2, die in het bijzonder gericht zijn op bewoners met een zorgindicatie. De bewoners kunnen echter ook gebruik maken van gezamenlijke huiskamers (met een keuken) en andere voorzieningen, zodat alsnog sprake zal zijn van circa 50 m2.

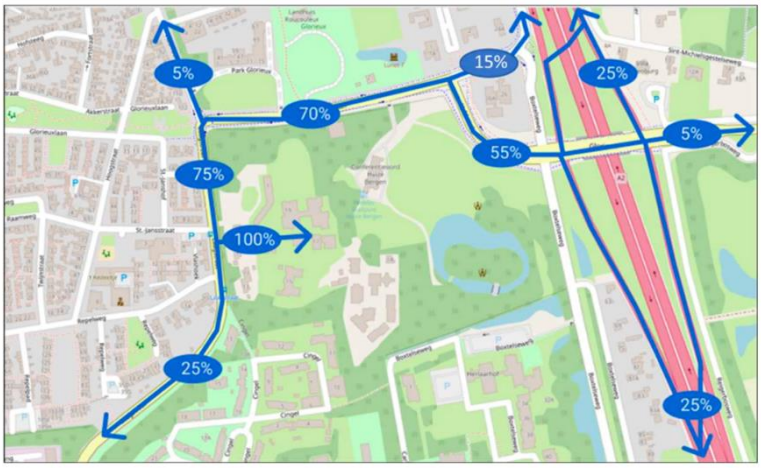
Het ontwerp van het gebouw moet nog worden uitgewerkt. Mogelijk dat er verschuiving optreedt in het programma. Dit biedt kansen. Binnen het sociale huursegment is bijvoorbeeld het aandeel woningen met een maximale huur hoog. Bij de uitwerking dient te worden onderzocht of meer variatie mogelijk is van de prijzen in de diverse segmenten.

4.3. Bereikbaarheid, parkeren en openbaar vervoer

De locatie ligt nabij het Centrum van Vught en heeft een goede ontsluiting voor auto's en langzaam verkeer via de Laagstraat. Nabij de entree zijn bushaltes voor lijn 9, met verbindingen naar De Baarzen en Centraal Station 's-Hertogenbosch.

Voor het plan Leyhoeve is een parkeer- en verkeerstudie uitgevoerd. Hieronder zijn bevindingen aangegeven. In verband met de nabijgelegen ligging van Zorgpark Voorburg en parallelle planvorming wordt bij de uitwerking afgestemd met Voorburg.

Verkeer.
In de huidige situatie bedraagt de verkeersintensiteit circa 12.420 motorvoertuigen (mvt) op de Laagstraat. In de referentiesituatie 2040 neemt de verkeersintensiteit volgens het verkeersmodel van de gemeente toe naar circa 16.400 mvt. De totale verkeersgeneratie als gevolg van het plan Leyhoeve bedraagt maximaal circa 1.800 mvt. De verkeersgeneratie van de Leyhoeve zal zich verdelen over het netwerk, maar het zwaartepunt wordt verwacht van/naar noordelijke richting (zie figuur). De toekomstige verkeersintensiteit op de Laagstraat (noordzijde), inclusief verkeer door plan Leyhoeve, bedraagt maximaal ca 17.750 mvt. Op Laagstraat (richting Wolfskamerweg) bedraagt die dan 16.850 mvt.



In de huidige vormgeving bedraagt de maximaal wenselijke verkeersintensiteit op de Laagstraat circa 10.000 mvt/etmaal. Bepalend in de capaciteit en vormgeving zijn de aanliggende fietsstroken. In het plan Leyhoeve wordt rekening gehouden met een

vrijliggende fietsvoorziening (2-richtingen) over het terrein van de Leyhoeve, waarmee een verkeersveilig alternatief wordt geboden voor dit deel van de Laagstraat. Het criterium 'fietsvoorziening' speelt daardoor geen rol meer in de maximaal wenselijke verkeersintensiteit.

Voor Laagstraat-Zuid, tussen Leyhoeve en de Wolfskamerweg, is er nog geen oplossing voorzien. De inrichting voldoet nu al in feite niet meer aan de richtlijnen voor veiligheid (max 10.000 mvt). Bij autonome groei (16.400 mvt in 2040) is deze inrichting zeker niet meer gewenst. De ontwikkeling van Leyhoeve heeft relatief weinig invloed op die aantallen (+450 mvt voor dit deel).
In de Mobiliteitsvisie 2035 van de gemeente staat de Laagstraat in de top 5 verkeersonveilige situaties. Ook is in de visie benoemd dat de hoofdfietsroute langs dit deel van de ringstructuur niet voldoende volgens de richtlijnen van het CROW is ingericht. Het voorstel is om de huidige aanliggende fietsroutes vrij liggend of verhoogd aanliggend te maken. De maatregelen hebben in de visie een hoge prioriteit gekregen.

Oversteekbaarheid
Een belangrijk aandachtspunt is het uitwerken van een goede voorziening waarbij fietsers en voetgangers op een veilige manier de locatie Leyhoeve kunnen bereiken.

Kruispunten
Het kruispunt Repelweg - Laagstraat heeft in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om ook als 4-taks kruispunt het verkeer in de toekomstige situatie goed af te wikkelen. Het kruispunt Vlasmeersestraat – Laagstraat - Glorieuxlaan heeft in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het verkeer in de toekomstige situatie goed af te wikkelen.

Parkeren
Het benodigde aantal parkeerplaatsen conform het gemeentelijke parkeerbeleid kan worden voorzien op eigen terrein, voor zowel woningen als overige functies. Daarbij zal zoveel als mogelijk in een half verdiepte garage onder het gebouw worden gerealiseerd. Overige parkeren vindt op maaiveld plaats en wordt zorgvuldig ingepast.
Op basis van ervaringen met hetzelfde woonconcept in Tilburg en Groningen wil Bonita Groep veel minder parkeerplaatsen realiseren dan wat het parkeerbeleid voorschrijft. Afwijkingen van het parkeerbeleid zijn in principe mogelijk, mits daarvoor een goede onderbouwing wordt geleverd. Dit dient bij de uitwerking van het plan te worden gedaan. Als terugvaloptie dient de locatie te voorzien in parkeerplaatsen conform parkeerbeleid.

4.4. Overige aspecten

4.4.1. Historisch karakter (erfgoed en archeologie)

Erfgoed
Er zijn vanuit erfgoed veel aanknopingspunten. Het perceel heeft geen formele monumentenstatus maar bevat echter wel veel erfgoedwaarden. Ook het rosarium ligt op het perceel, een zeer boeiend onderdeel van landgoed Huize Bergen dat later in verval is geraakt. En wat hier wordt gebouwd heeft tevens directe impact op het naastgelegen rijksmonument Huize Bergen.
In de vervolgstap dient een cultuurhistorische analyse te worden uitgevoerd, met aanbeveling hoe de erfgoedwaarden kunnen worden versterkt en kunnen worden meegenomen in de ontwikkeling. De bevindingen en aanbevelingen kunnen handvatten bieden.
Herstel van het rosarium maakt onderdeel uit van het plan.

Figuur 6 Voormalige structuur van het park Huize Bergen

Archeologie

Er is een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd.
In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig. De kans op het aantreffen van archeologische waarden uit de ijzertijd tot en met de middeleeuwen (nederzettingsresten, graven e.d.) is middelhoog tot hoog. De resultaten van het booronderzoek onderschrijven de verwachting zoals die naar aanleiding van het bureauonderzoek is opgesteld.
Voor de planuitwerking is een archeologisch vervolgonderzoek nodig, gericht op de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden vast te stellen. Een proefsleuvenonderzoek vormt de meest geëigende methode om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in één keer uit te sluiten of vast te stellen. De bestaande bebouwing kan gesloopt worden tot 0,5 m –mv, waarna de sloop onder archeologische begeleiding voortgezet kan worden.

4.4.2. Groen en water (ecologie, flora en fauna)

Flora en fauna

Op basis van een uitgevoerde quickscan is er geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake zal zijn van belemmeringen ten aanzien van de deelaspecten wettelijke gebiedsbescherming en planologische gebiedsbescherming. In het kader van soortenbescherming is het noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar vleermuizen, gierzwaluwen en uilen. In verband met de aanwezigheid van vleermuizen heeft Bonita Groep al nestkasten geplaatst, zodat vleermuizen geen belemmering vormen voor toekomstige sloop van de panden.

Stikstof

Op basis van een verkennende studie wordt geconcludeerd dat in de gebruiksfase van Leyhoeve (na realisatie van het plan) de depositie op omliggende Natura 2000-gebieden 0 mol/ha/jaar zal bedragen en dat stikstof daarmee geen belemmering is.

De depositie ten gevolge van de bouwfase verdient bijzondere aandacht. Op basis van een globale berekening en kengetallen is de uitstoot van stikstof hoger dan de beschikbare ruimte in het kader van saldering. Dit kan mogelijk leiden tot meer dan 0,005 mol overschrijding van de kritische depositiewaarde van omliggende Natura2000 gebieden.
Emissies zijn o.a. afhankelijk van gebruikt materieel, bouwmethodiek en tempo. Omdat het plan zich nog in een conceptueel stadium bevindt en pas bij planuitwerking meer bekend wordt over bouwmethode, materieel en planning, kan pas later de haalbaarheid worden aangetoond. Volgens het door Bonita Groep ingeschakelde adviesbureau is door het nemen van maatregelen het plan te realiseren. Echter er kan niet op voorhand worden uitgesloten dat bij de vervolgprocedure een passende beoordeling gemaakt dient te worden. De passende beoordeling gaat naar de provincie (gemandateerd aan ODBN) en heeft een bijbehorende proceduretijd. Ook dient vermeld te worden dat stikstofbeleid en -regels vanwege de nationale aandacht en problematiek aan verandering onderhevig zijn. Zo neemt de provincie Noord-Brabant op dit moment geen aanvragen voor vergunningverlening met stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden meer in behandeling.

Water
Vanwege de beschikbare ruimte zijn er voldoende mogelijkheden om hemelwater op eigen terrein te bergen. Dit dient bij de uitwerking en ten behoeve van de planologische procedure middels berekening te worden aangetoond. Water wordt geborgen via de stappen: vasthouden – bergen – afvoeren.

4.4.3. **Ondergrond (bodem, riolen, kabel en leidingen)**

Bodem
Uit bodemonderzoek volgt dat er geen sprake is van belemmeringen met betrekking tot het aspect bodem. Indien grond en/of puin van de locatie verwijderd wordt, zal door middel van een partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit bepaald moeten worden of de vrijkomende grond geschikt is voor hergebruik. Vanwege het zintuiglijk aantreffen van asbestverdacht materiaal wordt aanbevolen om bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden alert te zijn op het voorkomen van asbestverdacht materiaal. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om een verhoogde veiligheidsklasse voor werken op de locatie van toepassing te verklaren. Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden kan worden volstaan met basishygiëne. Het bodemonderzoek dient in het kader van de planologische procedure te worden beoordeeld door de Omgevingsdienst Brabant Noord.

Riool
Er dient nog te worden onderzocht of de capaciteit van het bestaande rioolstelsel volstaat. Mogelijk dat rioolgemalen en vuilwaterleidingen moeten worden aangepast vanwege de toename van het aantal woningen. De mogelijke effecten op de bestaande riolering zullen bij de verdere uitwerking worden doorgerekend.

Nutsvoorzieningen
Er dient rekening te worden gehouden met een ruimtelijke inpassing van ca. 3 transformatorhuisjes op het terrein. Enexis voert pilots uit naar de mogelijkheid van inpandige trafo's. Bij de uitwerking zal Bonita Groep in overleg treden met Enexis voor het verkennen naar inpandige plaatsing van transformatoren.

4.4.4. **Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)**

In de Nota Vught Klimaatadaptief (2019) is de doelstelling opgenomen om in 2035 de openbare buitenruimte klimaatadaptief te hebben ingericht en inwoners te hebben

gestimuleerd dit ook te doen, zodat de veiligheid is gewaarborgd en de risico's op onaanvaardbare overlast en onvoorziene kosten door schade minimaal zijn. Het gaat om de kwetsbaarheid voor klimaatverandering te verminderen. Ambities die een relatie hebben tot plan Leyhoeve, zijn:

- Groene omlijsting (o.a. landgoederen) voor koele wind en schaduw;
- Particulier terrein: op eigen terrein meer ruimte voor water en groen;
- Omgeving locaties kwetsbare groepen: extremen temperatuur afvlakken.

De ontwikkeling van Leyhoeve biedt mooie kansen om publiek toegankelijk groen toe te voegen. Dit is nodig voor kwetsbare bewoners (doelgroep 55+), maar is ook gewenst voor omwonenden in de naastgelegen wijk waar uit de hitte-analyse een urgente opgave blijkt voor het tegengaan van hittestress (zie Nota Vught klimaatadaptief).
De mate waarin water hierin een belangrijke bijdrage kan leveren moet nog worden onderzocht. Dit is mede afhankelijk van de ondergrond en waterhuishouding. Bij de wateropgave zullen maatregelen worden beoordeeld in de volgorde 'vasthouden, bergen en afvoeren'.

4.4.5. **Omgevingsaspecten**

Op basis van een uitgevoerde quickscan analyse is er binnen het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn enkele belangrijke aandachtspunten voor de uitwerking.

<u>Luchtkwaliteit</u>
Omdat er sprake is van realisatie van woningen én van andere voorzieningen, dient nog een berekening te worden uitgevoerd middels de NIBM-tool ("niet in betekenende mate"). Op grond daarvan kan worden vastgesteld of al dan niet sprake is van in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging ten gevolge van dit plan.

<u>Geluid</u>
Op basis van de uitgevoerde quickscan is de conclusie dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat er belemmeringen optreden ten aanzien van het aspect geluid. In het kader van de later te doorlopen planologische procedure dient nog een volledig akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai te worden uitgevoerd. Naar verwachting is het noodzakelijk om hogere waarden aan te vragen. De locatie ligt binnen de invloedsfeer van snelweg A2. Voor de A2 geldt buitenstedelijk gebied met een maximale geluidsbelasting van 53 dB. Bij een hogere belasting dienen maatregelen te worden genomen, zoals een dove gevel. Voor zorgappartementen zal een binnenwaarde van 28 dB gelden - dit heeft gevolgen voor de gevelwaarden van deze appartementen.

In verband met de nabijheid van Huize Bergen, waar regelmatig evenementen zoals bruiloften worden gehouden, dient het geluid hiervan inzichtelijk te worden gemaakt, zodat kan worden beoordeeld in welke mate dat invloed heeft op de woonfunctie en te nemen geluidwerende voorzieningen.

<u>Externe veiligheid</u>
Er is een quick scan naar externe veiligheid uitgevoerd. Het projectgebied ligt binnen het

invloedsgebied van de A2, maar buiten de zogenoemde 200-meterzone. Het groepsrisico ten aanzien van deze weg zal in de nog te doorlopen planologische procedure moeten worden verantwoord. Vanwege de aanwezigheid van hulpbehoevende mensen heeft zelfredzaamheid extra aandacht, waarbij advies nodig is van veiligheidsregio Brabant Noord.

4.4.6. **Duurzaamheid**

Duurzame energie

Voor het initiatief gelden de volgende ambities:

- een energieneutraal gebouw met WKO. Haalbaarheid moet nog verder worden onderzocht. In de gemeentelijke transitievisie Warmte valt deze locatie onder de wijk 'Voorburg en omgeving'. Een WKO zou passend zijn.
  De nationale normen zijn BENG, deze gaan wellicht naar ENG. Dat wil zeggen dat gebouwgebonden energie zelf wordt opgewekt. Dit past bij de ambitie van energieneutraal gebouw. In de toekomst wordt het beleid wellicht 'nul op de meter', wat betekent dat het verbruik van de gebruikers wordt meegenomen in de opwekking van het gebouw. Dat beleid is echter onzeker.
- onderzoek naar mogelijkheid van opwekking van windenergie op het dak. Belangrijk aandachtspunt daarbij is beeldkwaliteit en mogelijke hinder.

Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)

Circulariteit wordt steeds belangrijker. Bonita Groep heeft circulariteit hoog in het vaandel staan voor deze ontwikkeling. Daarvoor zijn juist architect (RAU) en ontwikkelaar (Volantess) betrokken. De ambitie is realisatie van een duurzaam gebouw met een lage Milieuprestatie Gebouwen (MPG). De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De milieuprestatie van materialen van gebouwen zal een steeds belangrijkere factor worden in de totale milieubelasting van een gebouw.

4.5. Economie

Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

In het woonconcept ligt de nadruk dat zorg als aanvullende dienst wordt aangeboden. Het thema ‘samen aangenaam oud worden’ staat centraal, waarbij wordt voorzien in een ruim aanbod aan faciliteiten en ruimte voor ontmoeting. Zorg kan op maat worden aangeboden, waarbij samenwerking wordt gezocht met in Vught aanwezige (zorg)instellingen.

Bonita Groep verwacht de volgende faciliteiten te kunnen huisvesten:

- Een zwembad voor bewoners. Het voornemen is om het zwembad ook open te stellen voor zwemlessen voor jeugd en voor gasten van Huize Bergen.
- Een kinderdagverblijf
- Commercieel/maatschappelijke ruimte voor bijvoorbeeld fysiotherapie, huisartsenpraktijk.

Verwachte werkgelegenheid
Op basis van de kengetallen afgeleid van de locaties van Leyhoeve in Tilburg en Groningen verwacht Bonita Groep voor Vught ca 100 fte aan werkgelegenheid te kunnen bieden. Het merendeel van de banen is gericht op MBO-niveau waarvan een beperkt deel zorg-gerelateerd. Met name herintreders en schoolverlaters (ROC) vinden hun plek bij Leyhoeve. Dit biedt ontplooiingskansen voor jongeren.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische en financiële uitvoerbaarheid

Plan Leyhoeve is een privaat initiatief van Bonita Groep, die dit wil realiseren op eigen terrein. De gemeente is faciliterend voor deze ontwikkeling. Voor de ontwikkeling zal de gemeente haar kosten verhalen, zoals plankosten ambtelijke inzet, bijdrage bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse investeringen in infrastructuur en leges.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)

In het onderdeel participatie (zie paragraaf 6.2) wordt het participatieproces tot op heden toegelicht. Uit reacties en uit onderzoek blijkt er een grote behoefte onder senioren voor de realisatie van dit plan.
Bonita Groep is initiatiefnemer en wordt uiteindelijk ook exploitant van het complex. Bonita Groep zal zoveel als mogelijk met lokale zorgaanbieders samenwerken, voor een zo goed mogelijke dienstverlening.

5.3. Technische uitvoerbaarheid

Dit is geen onderdeel geweest van de haalbaarheidsstudie. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit project technisch niet kan worden gerealiseerd.

5.4. Risico's

Uit de haalbaarheidsstudie blijken enkele belangrijke aandachtspunten die bepalend zijn voor de haalbaarheid van het plan en die uitwerking behoeven in de volgende fase: verkeerskundige uitwerking Laagstraat en langzaam verkeervoorzieningen en uitwerken gebouwconcept en bouwmethodiek in relatie tot de stikstofregels.

6. Vervolgtraject

6.1. Planproces/rolverdeling

Bonita Groep zal in samenwerking met ontwikkelaar Volantess het plan verder uitwerken en onderzoeken uitvoeren tot een zodanig niveau dat een nieuw omgevingsplan kan worden opgesteld. De gemeente zal gedurende dat traject faciliteren. De samenwerking zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

6.2. Participatieproces

Bonita Groep heeft in 2022 een participatieplan opgesteld, dat, inclusief addendum, op 1 december 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het plan heeft Bonitagroep aangegeven op welke wijze zij belanghebbenden en omwonenden betrekt bij de planuitwerking.

Gedurende de haalbaarheidsstudie heeft de volgende participatie plaatsgevonden:

- Gesprekken met stakeholders, belangenorganisaties en zorg/maatschappelijke instellingen in Vught (zoals opgenomen in het participatieplan);
- Op 2 november 2022 was er een informatieavond voor omwonenden. Doel van de bijeenkomst was het kennismaken, informeren en raadplegen van onze omwonenden.
- Informatieverstrekking op de website www.leyhoevevught.nl, waaronder de bevindingen uit de bewonersavond.
- Van 2 maart tot 20 maart 2023 kon op de website een online participatie worden ingevuld, waarbij omwonenden hun ideeën, wensen of zorgen konden plaatsen. Er was ook gelegenheid voor een persoonlijk gesprek op een inloopavond op 14 maart 2023.
- Bonita Groep heeft gesproken met vertegenwoordigers van IVN/Milieu en natuurgroep Vught en met omwonenden die daarom hebben gevraagd.

Bonita Groep wil bij de verdere uitwerking een klankbordgroep formeren van omwonenden/belanghebbenden, om middels een of meerdere ontwerpateliers te adviseren bij de uitwerking van het plan, op de thema's openbaar toegankelijke ruimte en toegankelijkheid (zoals wandelmogelijkheden, groeninrichting, voorzieningen) en voorzieningen (zoals functies en openingstijden).
Bonita Groep zal actief blijven communiceren met de omwonenden, onder andere via nieuwsbrief en haar website.

6.3. Planologisch juridisch proces

Zie paragraaf 3.4. Per 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Voor dit initiatief zal een ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet doorlopen worden. Dit zal een Omgevingsplan worden. In het kader van de te doorlopen planologische procedure dient ook een aanmeldnotitie m.e.r. te worden opgesteld.

6.4. Planning

Na bestuurlijke besluitvorming over de haalbaarheid zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten met Bonita Groep. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de samenwerking, voorwaarden, uitgangspunten, kostenverhaal en planschade. Het voornemen is om de anterieure overeenkomst in 2023 afgerond te hebben.

Bonitagroep werkt het plan verder uit en zal alle benodigde onderzoeken en rapporten, die ook nodig zijn voor de planologische procedure, ter beoordeling voorleggen bij de gemeente. Daarna kan een ontwerp Omgevingsplan ter visie worden gelegd.