

GEMEENTE VUGHT

Zaak:

ontv.: 31 MAART 2022

Post in nr.:

Vergadering B&W dd.

29 MAART 2022

Vught



Datum 29 maart 2022
Onderwerp Voortgangsrapportage projecten
Zaaknummer Z17-193233
Documentnr.

31 MRT 2022

Inleiding

In Vught streven we ernaar iedereen prettig te laten wonen. Passend bij het profiel van onze gemeente (conform de woonvisie) realiseren we zoveel mogelijk de woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners. Daarvoor werken we onder andere aan diverse woningbouwprojecten. Deze woningbouwprojecten vloeien voort uit gemeentelijke kaders, zoals het coalitieakkoord, het programma en de woonvisie. Daarnaast werken we vanuit vigerende bestemmingsplannen, stemmen we af met provincie en gemeenten in de regio, voeren we woononderzoeken uit en ontwikkelen we visie op wonen met inwoners. Deze instrumenten vormen de basis voor de woningen die we in Vught realiseren.

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen we uw raad informeren over alle actuele (grote) woningbouwprojecten.

Inhoudelijk

Voorburg	2
De Baarzen	4
Rozenoord	7
Martinilaan en omgeving	9
De Braacken	10
De Wicken	13
Den Hoek	16
Molenven	18
Oude Dr. Landmanschool	20
Zusters JMJ – Kloostergoed Theresia	23

Voorburg

Project	<i>Voorburg</i>
Projectomschrijving	Ontwikkeling van het Zorgpark Voorburg tot een gemengd terrein voor zorg en wonen inclusief vernieuwing van het zorgvastgoed van Reinier van Arkel (RvA).
Doel(en) van het project	
Projectduur	Doorlooptijd project nog niet bekend.
Ontwikkelaar/Partners	Reinier van Arkel
Rol gemeente	Faciliterend.
Besluitvorming en mijlpalen	Mei 2019: Intentieovereenkomst tussen gemeente en Reinier van Arkel. 28 mei 2019: Raadsinformatiebrief Ontwikkeling Zorgpark Voorburg.
Stand van zaken	Een tweede concept van de gebiedsvisie is aan de gemeente gezonden en is begin 2021 getoetst en van opmerkingen voorzien. In 2021 is verdiepend overleg gevoerd over de haalbaarheid van herontwikkeling. Gemeente stuurt op programma en doelgroepen (zie woonvisie), ruimtelijke inpassing, behoud landschappelijke kwaliteit en volledig kostenverhaal. RvA heeft eind 2021 aangegeven zich opnieuw te oriënteren op haar rol in de zorgketen, de daarmee samenhangende vastgoedstrategie en hiervan afgeleid de gebiedsvisie. RvA dient nog een aangepaste gebiedsvisie en ontwikkelstrategie aan te leveren.
Planning (en eventuele risico's)	Het streven is om de gebiedsvisie in 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden. Voortgang is afhankelijk van besluitvorming binnen RvA, de haalbaarheidsanalyse en nog te maken afspraken over ontwikkelstrategie en kostenverhaal.
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	Kosten die de gemeente maakt worden verhaald bij RvA. Dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst.
Communicatie/participatie (en eventuele risico's)	RvA heeft najaar 2020 een eerste digitale omgevingsdialoog georganiseerd. Het voornemen is om voor besluitvorming van de gebiedsvisie een tweede gespreksronde te organiseren. Over vervolg communicatie moeten nog afspraken worden gemaakt.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	Dit wordt meegenomen in de ontwikkelvisie.
Locatie	Zorgpark Voorburg Vught



Visualisatie

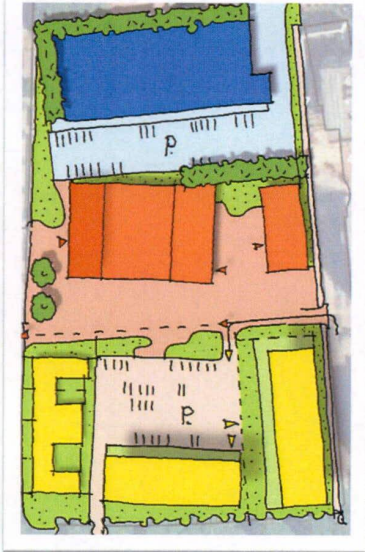


De Baarzen

Project	<i>De Baarzen</i>
Projectomschrijving Doel(en) van het project	Zorgdragen voor een kwalitatief goede invulling van de locatie en genereren van financiële middelen voor Rijksinfra. De invulling bestaat uit de volgende punten: • Verplaatsing van de Lidl naar De Baarzen onder de voorwaarden dat Lidl op de nieuwe locatie een maximale oppervlakte mag hebben van 2000 m2 bvo en de huidige locatie van de Lidl wordt ingevuld met woningen. • Doorontwikkeling van basisschool De Lichtstraat tot Integraal Kind Centrum (IKC). In de nieuwbouw van circa 550 m2 bij de school worden 3 kinderdagopvanggroepen, een peuterwerkgroep en een BSO gerealiseerd. Tevens wordt een nieuwe gymzaal gebouwd en wordt de buitenruimte ingericht. • Realisatie van circa 74 woningen. Het woonprogramma bestaat uit ongeveer 8 patiowoningen en ongeveer 66 appartementen. De Hertog van Brabantschool, de gymzaal en de bebouwing van Charlotte van Beuningen woonstichting (CvB) worden gesloopt. • CvB realiseert het sociale programma (circa 45 appartementen van het totale woonprogramma) op eigen terrein. • Alleen onder de koopappartementen wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. • Herinrichting van een kwalitatieve Openbare Ruimte.
Projectduur	De doorlooptijd van het project is van 2017 tot 2027
Ontwikkelaar/Partners	Stakeholders: Lidl, Stichting Regionaal Openbaar Onderwijs Maas en Meierij (Stroomm), Basisschool De Lichtstraat, Kinderdagopvang Onder de Pannen, Charlotte van Beuningen woonstichting
Rol gemeente	Regierol en kaderstellende rol (ruimtelijke visie) Actief grondbeleid (verplaatsing Lidl) Kaderstellende en faciliterende rol (IKC en woningbouw) Realiserend (openbare ruimte)
Besluitvorming en mijlpalen	Een belangrijk besluitvormingsmoment is de vaststelling van de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' en het beschikbaar stellen van een investeringskrediet voor IKC De Lichtstraat en gymzaal. Mijlpalen met indicatieve planning: • Fase 1 Lidl tot en met 2e kwartaal 2025. • Fase 2 IKC De Lichtstraat tot en met 2e kwartaal 2024. • Fase 3 Sociale huurwoningen Charlotte van Beuningen woonstichting tot en met 4e kwartaal 2023. • Fase 4 Koopwoningen tot en met 1e kwartaal 2026 • Fase 5 openbare ruimte 2026.

Stand van zaken	<u>Ontwikkeling Lidl</u> Er is uitgezocht wat voor gevolgen de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft voor de gewenste verplaatsing van de Lidl. Hiervoor zal een openbare aanbestedingsprocedure doorlopen worden. <u>Integraal Kind Centrum De Lichtstraat</u> Binnen de kaders van de gebiedsvisie wordt het programma van eisen voor het Integraal Kind Centrum en de gymzaal verder uitgewerkt tot een VO (voorlopig ontwerp) en een DO (definitief ontwerp). Vervolgens wordt er een aanbestedingsprocedure opgestart. <u>Sociale woningbouw</u> Charlotte van Beuningen woonstichting realiseert het sociale programma (circa 45 appartementen) op eigen terrein. Hiervoor is een grondruil noodzakelijk. Uitgangspunt is dat de grondruil met gesloten beurzen gaat. Met de Charlotte van Beuningen woonstichting worden afspraken gemaakt over bijkomende kosten.
Planning (en eventuele risico's)	Activiteiten die op korte termijn plaatsvinden: • Uitwerken van een VO en DO voor IKC De Lichtstraat en gymzaal en het opstarten van de aanbestedingsprocedure. • Afspraken vastleggen rondom grondruil Charlotte van Beuningen woonstichting en bijkomende kosten. • Een openbare aanbestedingsprocedure voor de locatie supermarkt opstarten. Risico's zijn eventuele bezwaar- en beroepsprocedures, planologische procedures en de gevolgen van het Didam-arrest.
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	In de meerjarenbegroting 2022 – 2025 zijn de opbrengsten van de deelontwikkelingen Lidl en Wonen als PM post opgenomen. Nu de gebiedsvisie is vastgesteld kunnen de verschillende deelontwikkelingen verder uitgewerkt worden en worden de opbrengsten en kosten meer concreet per deelgebied inzichtelijk gemaakt. Passend in de planning en control cyclus zal dit worden verwerkt in de begroting. Bij de ontwikkeling van de woningbouw wordt een positief resultaat verwacht. Voor de deelontwikkeling IKC De Lichtstraat en gymzaal heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld zoals genoemd in de vertrouwelijke bijlage van het raadsvoorstel. Een risico is de bouwkostenstijging waardoor het vastgestelde krediet niet meer toereikend is.
Communicatie/ participatie (en	Voorafgaand aan de vaststelling van de globale gebiedsvisie door de gemeenteraad is een participatietraject met omwonenden doorlopen.



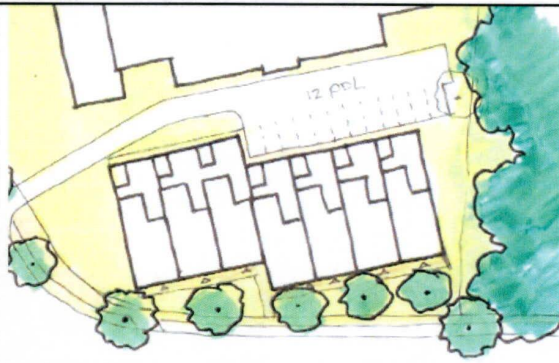
eventuele risico's)	Tijdens het participatietraject zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Er wordt nog een communicatie/participatieplan voor de verdere deelontwikkelingen opgesteld, met hierin de vaste communicatie- en participatiemomenten.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	De globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' wordt per deelgebied verder uitgewerkt. Deelgebied Lidl: beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Deelgebied IKC en gymzaal: VO en DO en aanbestedingsprocedure Deelgebied woningbouw: programma van eisen en aanbestedingsprocedure.
Locatie	Het plangebied De Baarzen is gelegen tussen de Rouppe van der Voortlaan, Van Sasse van Ysseltstraat, Hertoglaan en Brabantlaan.
Visualisatie	

Rozenoord

Project	<i>Rozenoord</i>
Projectomschrijving Doel(en) van het project	De gemeenteraad heeft in april 2016 een besluit genomen tot herontwikkeling van de locatie Rozenoord – Vlierthonk gesitueerd aan de St. Elisabethstraat, Vlietstraat en Secretaris van Rooijstraat. De herontwikkeling omvat de realisatie van ten minste 35 woningen in het middeldure huursegment; de realisatie van een halfverdiepte parkeergarage met tenminste 45 plaatsen, de realisatie van het binnenterrein (inclusief inrichting) op het dak van de parkeergarage en de realisatie van 5 grondgebonden koopwoningen. Het doel van het project is zorgdragen voor een kwalitatief goede locatie invulling aansluitend op het Vughtse hart, middeldure huurwoningen realiseren in het centrum van Vught en opbrengsten genereren (bedoeld voor Rijksinfra) door verkoop van de locatie.
Projectduur	2016 tot en met 2023
Ontwikkelaar/Partners	Dura Vermeer Borgdonck
Rol gemeente	Kaderstellende, toetsende en faciliterende rol.
Besluitvorming en mijlpalen	De belangrijkste besluitvormingsmoment zijn: • Besluit tot herontwikkeling van de locatie april 2016 • Kaders voor verkoop vastgesteld oktober 2018 • Europese niet-openbare aanbesteding gestart februari 2019 • Vaststelling beeldkwaliteitsplan 'Rozenoord' juni 2019 • Besluit tot voorlopige gunning aan Dura Vermeer juli 2019 • Koop- en realisatieovereenkomst Rozenoord/Vlierthonk oktober 2019 • Vaststelling bestemmingsplan 'Rozenoord' februari 2021 • Verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van 34 appartementen en 1 grondgebonden woning. Komende mijlpaal is de oplevering van het project van de huurwoningen.
Stand van zaken	Het project bevindt zich in de realisatiefase. De bouw van de 35 huurwoningen inclusief halfverdiepte parkeergarage is in volle gang. Dura Vermeer heeft de woningen verkocht aan investeerder Borgdonck. Borgdonck zal de woningen gaan verhuren. De gemeente is met Borgdonck en de Charlotte van Beuningen woonstichting in gesprek over de toewijzing van de huurwoningen om doorstroming te stimuleren. Jaarlijks moet gecontroleerd worden of de huren overeenkomen zoals overeengekomen in de overeenkomst (middeldure huur).

Planning (en eventuele risico's)	Planning Dura Vermeer: • Start verkoop koopwoningen 4^e kwartaal 2021 • Oplevering 35 huurwoningen inclusief halfverdiepte parkeergarage eind 2022. In de nog uit te voeren werkzaamheden heeft de gemeente met name een toetsende rol (nakomen overeenkomst, verlenen omgevingsvergunningen). Grootste planningsrisico is een eventuele bezwaar en beroepsprocedure tegen de 5 grondgebonden koopwoningen.
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	Dura Vermeer heeft de locatie gekocht voor 1,8 miljoen euro. In de verkoopprijs zijn de plankosten inbegrepen. De opbrengsten zijn bestemd voor Rijksinfra. De gehele ontwikkeling komt voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de koop- en realisatieovereenkomst.
Communicatie/ participatie (en eventuele risico's)	Het project bevindt zich momenteel in de realisatiefase. Communicatie met de omgeving is in deze fase primair aan de ontwikkelaar. Gemeente zorgt voor publiekrechtelijke communicatie en gebruikt gemeentelijke kanalen om bouwwerkzaamheden aan te kondigen
Kwaliteit (en eventuele risico's)	In opdracht van de gemeente is een stedenbouwkundige visie opgesteld en zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling bepaald. Er is tevens een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Bovengenoemde stukken maken integraal onderdeel uit van de Realisatieovereenkomst en vormen het toetsingskader van de ontwikkeling. Voor zover van toepassing dienen de voorschriften uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte te worden nageleefd.
Locatie	Vliertstraat – Secretaris van Rooijstraat – Sint Elisabethstraat.
Visualisatie	

Martinilaan en omgeving

Project	<i>Martinilaan en omgeving (locatie achter Martinihal)</i>
Projectomschrijving Doel(en) van het project	Realisatie van 7 patiowoningen in het middeldure segment voor de doelgroep senioren (Habitat).
Projectduur	2019 – 2024/2025
Ontwikkelaar/Partners	Wolters Vastgoed Stichting Habitat
Rol gemeente	Na verkoop grond een kaderstellende, toetsende en faciliterende rol
Besluitvorming en mijlpalen	Collegebesluit 2 juli 2019 medewerking aan initiatief tot de bouw van 7 patiowoningen in het middeldure segment voor senioren (Habitat)
Stand van zaken	Er is een concept koop- en realisatieovereenkomst opgesteld. Momenteel wordt uitgezocht wat voor gevolgen de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft voor deze ontwikkeling. De gemeente is grondeigenaar en vooralsnog ziet het ernaar uit dat er een aanbestedingsprocedure doorlopen dient te worden. De onderhandelingen met Wolters Vastgoed zijn daarom on hold gezet.
Planning (en eventuele risico's)	Door de openbare aanbesteding zal er een nieuwe planning worden opgesteld.
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	Grondopbrengsten van de locatie.
Communicatie/participatie (en eventuele risico's)	Er moet nog een communicatie en participatieplan opgesteld worden. De ontwikkelaar is hier verantwoordelijk voor.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	De kwaliteit zal worden geborgd in de nog te sluiten koop- en realisatieovereenkomst en het nog op te stellen bestemmingsplan.
Locatie	De locatie is gelegen aan de Martinilaan ten zuiden van de Martinihal.
Visualisatie	

De Braacken

Project	<i>De Braacken</i>
Projectomschrijving Doel(en) van het project	Realisatie van 33 woningen in het dure segment.
Projectduur	2017 tot 2024/2025
Ontwikkelaar/Partners	Janssen de Jong Projectontwikkeling
Rol gemeente	Kaderstellende, toetsende en faciliterende rol
Besluitvorming en mijlpalen	De belangrijkste besluitvormingsmomenten zijn het collegebesluit intentieovereenkomst (10 april 2018), het collegebesluit financiële kaders woningbouwontwikkeling De Braacken (8 mei 2018) het collegebesluit samenwerkingsovereenkomst (10 september 2019) en het raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan De Braacken van Mariënhof (17 september 2020). De komende mijlpalen is de behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State op 11 april 2022 en de start verkoop.
Stand van zaken	Bij besluit van 17 september 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Braacken van Mariënhof' vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld en de voorzieningenrechter is verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek is ter zitting behandeld op 5 januari 2021. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 februari 2021 uitspraak gedaan. Het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening is afgewezen. Nadat de voorlopige voorziening is afgewezen is de ontwikkelaar gestart met de bouwrijpwerkzaamheden. De omgevingsvergunning voor de tweekappers en het geluidsscherm zijn ingediend. Onlangs is bekend geworden dat de zitting voor de beroepszaak is gepland op 11 april 2022. Na uitspraak in de beroepszaak wil de ontwikkelaar starten met de verkoop van de woningen.
Planning (en eventuele risico's)	In afwachting van de beroepsprocedure bij de Raad van State heeft de planning een tijd stil gelegen. Uitspraak in de beroepszaak wordt 6 weken na de zitting verwacht. Vervolgens start de ontwikkelaar met de verkoop van de woningen. Aan de hand hiervan zal de ontwikkelaar een nieuwe planning opstellen. Een risico is dat het beroep wordt door de Raad van State gegrond verklaard en het bestemmingsplan wordt (gedeeltelijk) vernietigd. Dit wordt echter niet verwacht omdat de voorzieningenrechter in haar uitspraak inhoudelijk al is ingegaan op de ingediende beroepsgronden

	en deze geen stand zouden houden.
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	De gehele ontwikkeling komt voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Dit zijn naast plankosten, de kosten voor onderzoeken, aansluitingen/inritten, planschade en andere plankosten. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de intentieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst. Dit geldt niet voor producten/werkzaamheden die in de legesverordening staan. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inrichting van het gedeelte van het plangebied, waar geen woningen worden gebouwd het bosgebied). Na gereedkoming van de inrichting van het bosgebied, draagt ontwikkelaar het gebied over aan de gemeente en betaalt aan de gemeente een bedrag van € 124.125,-. Deze betaling houdt verband met toekomstig beheer en onderhoud van het bosgebied door de gemeente. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het plaatsen van een geluidsschermb. Na gereedkoming van het geluidsschermb draagt ontwikkelaar de grond waarop het geluidsschermb wordt gebouwd over aan de gemeente en betaalt aan de gemeente een bedrag van € 87.550,-. Deze betaling houdt verband met toekomstig beheer en onderhoud van het geluidsschermb door de gemeente.
Communicatie/participatie (en eventuele risico's)	Het project bevindt zich in de realisatiefase. Communicatie met de omgeving is in deze fase primair aan de ontwikkelaar. Gemeente zorgt voor publiekrechtelijke communicatie en gebruikt gemeentelijke kanalen om bouwwerkzaamheden aan te kondigen.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	De ontwikkelaar heeft een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, dit ontwerp is goedgekeurd door de gemeente. De locatie is welstandsvrij. Maar de ontwikkelaar stelt in kavelpaspoorten, goed te keuren door de gemeente, eisen aan de kwaliteit van de woningen die op de vrije kavels worden gebouwd. Het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitsplan is geen toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Er kan niet geëist worden dat kopers van de vrije kavels bouwen conform het kavelpaspoort. Dat de locatie welstandsvrij is, is een bewuste keuze.
Locatie	Het plangebied ligt aan de noordwestkant van Vught net ten noorden van de Helvoirtseweg (N65, Tilburg – 's-Hertogenbosch). De spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch is ten zuiden en oosten van het plangebied gelegen. Het plangebied is gelegen tussen de Loyolalaan in het westen en de Aert Heymlaan in het oosten. Het gebied is gelegen binnen het Loyolapark.



Visualisatie



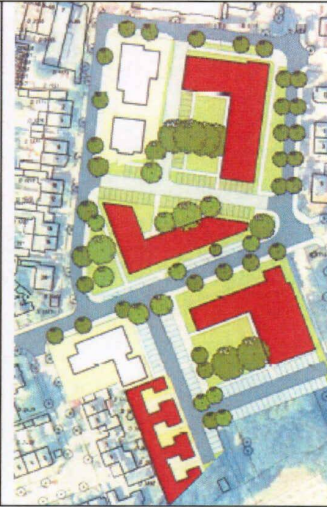
De Wieken

Project	<i>De Wieken</i>
Projectomschrijving Doel(en) van het project	In 2017 is de Ontwikkelvisie De Wieken door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie zijn de stedenbouwkundige contouren en de te ontwikkelen functies omschreven. De omschreven functies zijn woningbouw, een ZOED (Zorg Onder Een Dak) en (ouderen-) zorgwoningen. De Wieken bestaat uit onderstaande deelgebieden: 1. Willibrordusschool 2. Sporthal 3. Lidwinaschool 4. Misha de Vriesschool 5. Pax et Bonum 6. Particuliere kavels Het voorlopig programma van De Wieken is realisatie van 36 verpleeg- en/of zorgeenheden, 32 koopappartementen in het betaalbare segment, 8 sociale huurappartementen, een ZOED en een nader te bepalen programma op de locatie Misha de Vriesschool.
Projectduur	2017-2025
Ontwikkelaar/Partners	In het plangebied zijn verschillende partners actief. Zo zijn er particuliere perceeleigenaren en zijn we in overleg met de initiatiefnemers van de ZOED (huisartsen), Vughterstede en de Misha de Vriesschool
Rol gemeente	Actief.
Besluitvorming en mijlpalen	Op korte termijn wordt er gestart met het participatieproces. Voor de komende mijlpalen wordt verwezen naar de planning.
Stand van zaken	In november 2021 is er een besluit genomen over een planaanpassing, dit omdat de voorgestelde parkeeroplossing niet realiseerbaar bleek en tot forse weerstand in de omgeving leidde. Vervolgens is, binnen de contouren van de door de Raad vastgestelde Ontwikkelvisie en onder gemeentelijke regie, samen met omwonenden, initiatiefnemers van de ZOED, particuliere initiatiefnemers, Pax et Bonum en Vughterstede een stedenbouwkundige schets en hoofdropzet opgesteld, waarbij de benodigde parkeercapaciteit is afgestemd op het te realiseren programma en de beschikbare ruimtelijke mogelijkheden. Daarmee is een kader gevormd voor een op te stellen stedenbouwkundig plan dat realiseerbaar is, passend binnen de ontwikkelvisie. De nadere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan gaat in overleg met en met participatie van omwonenden. Het voorgenomen participatieplan is behandeld tijdens de raadsvergadering van 18 maart 2022.

Planning (en eventuele risico's)	De indicatieve planning is als volgt: - Opzetten Stedenbouwkundig plan/Beeldkwaliteitsplan (met doorrekeningen opbrengsten en civiel): januari 2022-juli 2022 - Besluitvorming Stedenbouwkundig plan, planeconomie en aanbesteding woningbouwlocatie: eind 2^e kwartaal, begin 3^e kwartaal 2022 Er zijn risico's te benoemen in het project. Zo wordt in de uitwerking tot stedenbouwkundig plan een beter inzicht in de te maken kosten (sloop/asbest, ingrepen ondergrondse infra) gegeven. De heden geraamde kosten zijn gebaseerd op basis van kengetallen. Daarnaast wordt duidelijk of de geraamde opbrengsten inderdaad haalbaar zijn. Momenteel wordt uitgezocht wat voor gevolgen de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft voor deze ontwikkeling. De gemeente is grondeigenaar en vooralsnog ziet het ernaar uit dat er een aanbestedingsprocedure doorlopen dient te worden
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	Het plan begeeft zich binnen de door het College vastgestelde kaders van de indicatieve grondexploitatie-berekening met bijbehorend programma.
Communicatie/participatie (en eventuele risico's)	. In diverse workshops wordt met stakeholders en omwonenden het totaalplan nader geconcretiseerd. Daartoe worden maquettes en evt. 3D simulaties ingezet. In het plan wordt aandacht gegeven aan versterking van de groenstructuur en er is expliciete aandacht voor de kwaliteit en vermogen van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (riolen, bestratingen, c.a.).
Kwaliteit (en eventuele risico's)	De nadere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan gaat in overleg met en met participatie van omwonenden. Dit verrijkt de plankwaliteit en vergroot het draagvlak voor het plan.
Locatie	De Wieken behelst het plangebied grenzend aan het Moleneindplein, Willibrordusstraat, Lidwinastraat en Moleneindstraat.



Visualisatie



Den Hoek

Project	<i>Den Hoek</i>
Projectomschrijving Doel(en) van het project	De gemeente Vught heeft formeel sinds 1 januari 2021 de gebiedsontwikkeling Den Hoek overgenomen van de voormalige gemeente Haaren. Doel van het project is de realisatie van een woningbouwprogramma bestaande uit: 8 sociale huurwoningen, 12 betaalbare koopwoningen, 35 middeldure koopwoningen en 23 dure woningen, met ruimte voor een CPO-initiatief en circulair bouwen.
Projectduur	2021-2024
Ontwikkelaar/Partners	Hazenberg bouw, Van de Ven bouw, Reuvers bouw en Woonveste
Rol gemeente	Actief grondbeleid
Besluitvorming en mijlpalen	Het raadsbesluit van 22 juli 2021 vormt het belangrijkste besluitvormingsmoment en mijlpaal. In het besluit is de stedenbouwkundige uitwerking van Den Hoek bepaald.
Stand van zaken	Met drie ontwikkelende bouwers is door de gemeente Haaren een bouwclaimovereenkomst gesloten, die deze partijen het recht geeft een bepaald aantal woningen te bouwen. Deze overeenkomsten gelden ook voor de laatste fases (3 en 4). Voor de verdere uitwerking worden reeds gemaakte afspraken en besluitvorming door de voormalige gemeente Haaren gerespecteerd. Inmiddels zijn met 2 bouwers overeenkomsten gesloten, verwacht wordt dat op korte termijn de andere overeenkomsten gesloten kunnen worden. De eerste bouwer heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeente heeft vrijstaande kavels in de verkoop gedaan. Deze procedure is inmiddels afgerond. Ook zijn de voorbereidingen gestart voor de aanbestedingen van een CPO-traject en circulair bouwen. Ook worden de civieltechnische werkzaamheden voorbereid.
Planning (en eventuele risico's)	De planning van de belangrijkste mijlpalen is als volgt: - Ondertekening van alle koop- en realisatieovereenkomsten Q2 2022 - Start aanbesteding tender CPO en circulair bouwen Q2 2022 - Start verkoop woningen door ontwikkelaars Q2 2022 - Ontwerp openbaar gebied gereed Q3 2022 Het grootste risico of aandachtspunt gaat over sturing op de voortgang van de verschillende bouwers, particuliere kavels en uitwerkingen van de aanbestedingen. Niet alle gebieden zullen tegelijkertijd opgeleverd worden, het is daarom van belang dat de verschillende faseringen goed in beeld zijn om overlast van

	bouwwerkzaamheden en wonen tot een minimum te beperken.
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	Bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024 (april 2021) is door uw raad de meerjarenbegroting grondexploitatie geactualiseerd vastgesteld. Met het vaststellen van het stedenbouwkundige plan, met daarbij de bijbehorende grondexploitatie is er sprake van (positieve) financiële gevolgen op de meerjarenraming grondexploitaties 2021-2024. Deze gevolgen, inclusief de bijstelling van de vennootschapsbelastinglast is verwerkt we in de begroting 2022 en verder.
Communicatie/participatie (en eventuele risico's)	Voorafgaand aan de vaststelling van de stedenbouwkundige uitwerking door de gemeenteraad is een communicatietraject met omwonenden doorlopen. In deze realisatiefase zal communicatie met de omgeving primair aan de ontwikkelaar zijn. Gemeente zorgt voor publiekrechtelijke communicatie en gebruikt gemeentelijke kanalen.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	Als onderdeel van het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan 'Helvoirtse Eenvoud' van toepassing.
Locatie	Het plangebied ligt ten noorden van de spoorlijn Tilburg- Den Bosch. Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Helvoirtsestraat.
Visualisatie	

Molenven

Project	<i>Molenven</i>
Projectomschrijving	De realisatie van 10 vrije sectorkoopwoningen in het bestaand (monumentale) schoolgebouw en 2 vrije sectorkoopwoningen op de voormalige speelplaats.
Doel(en) van het project	
Projectduur	2017-2023
Ontwikkelaar/Partners	IMvest
Rol gemeente	Actief (grondverkoop) Toetsend (beoordeling uitwerkingsplan)
Besluitvorming en mijlpalen	Raadsbesluit: programmatische invulling (13 december 2018) Collegebesluit: aanbesteding en verkoop (19 november 2019) Collegebesluit: procedure uitwerkingsplan (17 augustus 2021)
Stand van zaken	De locatie is gegund aan IMvest. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan is één zienswijze binnengekomen. Op het moment van schrijven is de ontwikkelaar nog in gesprek met de omwonenden.
Planning (en eventuele risico's)	Afhankelijk van de uitkomst van de zienswijzeprocedure wordt het gewijzigd uitwerkingsplan opnieuw ter inzage gelegd en start de ontwikkelaar met de voorbereidingen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. De verwachting is dat op korte termijn het gewijzigd plan opnieuw ter inzage gelegd wordt. Grootste planningsrisico is een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure tegen het uitwerkingsplan.
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	De gehele ontwikkeling komt voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Dit zijn naast plankosten, de kosten voor onderzoeken, aansluitingen/inritten, planschade en andere plankosten. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de overeenkomst, behorende bij de aanbesteding. De opbrengst van de verkoop is gegaan naar bestemmingsreserve Rijksinfra.
Communicatie/participatie (en eventuele risico's)	Primair zorgt de ontwikkelaar voor de communicatie tijdens de procedure van het wijzigingsplan. De gemeente zorgt voor publiekrechtelijke communicatie.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	Deze is geborgd door de voorwaarden in het uitwerkingsplan en de toetsing door de monumentencommissie. Tijdens de aanbestedingsprocedure zijn de plannen getoetst door het RCE (het Rijksinstituut voor Cultuur en Erfgoed).
Locatie	De voormalige basisschool Molenven, aan de Victorialaan.



Visualisatie



Oude Dr. Landmanschool

Project <i>Oude Dr. Landmanschool</i>	
Projectomschrijving Doel(en) van het project	De gemeente Vught heeft per 1 januari 2021 de lopende ontwikkelcompetitie "Herontwikkeling Kastanjelaan 10-12 Helvoirt" overgenomen van de gemeente Haaren. Het betreft de verkoop van de oude Dr. Landmanschool: de school en de naastgelegen oude directeurswoning met achterliggende tuin. De doelstellingen van de ontwikkelcompetitie zijn: - Het vinden van een partij die de gebouwen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en (laten) onderhouden na ingebruikname. - Het verkopen van de gebouwen ten behoeve van daadwerkelijke realisatie van het hiertoe te selecteren ontwikkelvoorstel. Het uitdagen van de markt en daarbij het bieden van zoveel mogelijk vrijheid aan de deelnemers om te komen het een aansprekend, haalbaar en realiseerbaar ontwikkelvoorstel, waarbij ontwerp kwaliteit en maatschappelijk rendement belangrijk zijn.
Projectduur	2020-2023: Het project is gestart in september 2020 met het collegebesluit van de gemeente Haaren om met een competitie over te gaan tot verkoop. De competitieprocedure is in april 2021 afgerond en gegund aan Vevag B.V. De locatie is in juni 2021 verkocht en overgedragen aan Vevag. Realisatie en uitvoering van het project volgt naar verwachting vanaf Q3 2022 tot en met Q2 2023.
Ontwikkelaar/Partners	Vevag met Braaksma & Roos Architectenbureau
Rol gemeente	Actief betrokken bij verkoop grondeigendommen. Ook heeft de gemeente Vught zich verplicht mee te werken aan de eventueel benodigde bestemmingsplanprocedure voor de realisering van cultureel/maatschappelijke bestemming en/of woonbestemming. En toetst de gemeente de planuitwerking aan de hand van de in de prijsvraag en koopovereenkomst opgenomen kaders en verplichtingen.
Besluitvorming en mijlpalen	Besluitvorming - De vaststelling van het reglement ontwikkelcompetitie (oktober 2020 door het college van de gemeente Haaren). - Het selectiebesluit (december 2020 gemeente Haaren) - Nota van inlichtingen (januari 2021 gemeente Vught) Mijlpalen - Voorlopige gunning aan koper: maart 2021 - Definitieve gunning aan koper: april 2021

	- Afname locatie en gebouw met betaling koopsom door de koper uiterlijk 8 weken na definitieve gunning: juni 2021
Stand van zaken	Na de juridische overdracht in juni 2021 is Vevag van start gegaan met de planuitwerking. Dit moet voor de zomer van 2022 geresulteerd hebben in de volgende producten en afspraken: 1. Omgevingsvergunning directeurswoning t.b.v. realisering 4 appartementen; 2. Principe overeenstemming met zorgpartij over realisering van zorg appartementen Begin 2022 zijn de laatste gesprekken gevoerd met Vevag. Uit deze gesprekken blijkt dat niet de voortgang geboekt is zoals eerder verwacht. In maart zijn de vervolgesprekken gepland met de directie van Vevag. Zij zijn aan zet vervolgstappen te zetten in het proces. Volgens de getekende koopovereenkomst loopt Vevag achter op planning. Er is bestuurlijk draagvlak extra tijd te geven om de plannen concreet te maken en een sluitende businesscase aan te leveren. Eind april moet er duidelijkheid komen over de plannen en vervolgstappen van Vevag. Half maart 2022 staan de gesprekken gepland met de Van Gogh stichting die een mogelijke positie krijgen in de Oude dr. Landmanschool
Planning (en eventuele risico's)	Uitvoering van het plan is vervolgens aan termijnen gebonden, e.e.a. zoals vastgelegd in de koopovereenkomst. Op grond van deze termijnen en uitgaande van een realistische planning voor de diverse te doorlopen planprocessen kan een winnend plan in 2023 worden opgeleverd: - Q2 2022: formele start bestemmingsplanprocedure - Q3/Q4 2022: vaststelling bestemmingsplan - Q3-Q4 2022: aanvraag en afgifte omgevingsvergunning - Q1 2023: start verbouwing school - Q1-Q4 2023: bouw - Q4 2023: oplevering bouw en (semi) openbare ruimte
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	De locatie is verkocht voor € 750.000,--. Te verwachten kosten voor het vervolgtraject zijn er niet, behoudens de inzet van de ambtelijk projectleider. De koper betaalt leges in het kader van de vergunningprocedure en bestemmingsplanprocedure en is op grond van de koopovereenkomst verantwoordelijk voor eventuele planschadekosten.
Communicatie/ participatie (en eventuele risico's)	Onderdeel van het project zoals verwoord in de koopovereenkomst is de participatie van omwonenden en initiatiefnemers. De omwonenden worden, samen met de initiatiefnemers, betrokken. Het is de bedoeling om in regelmatige overleggen met omwonenden de bouwplannen te bespreken. Belangrijke mijlpalen worden

Vught

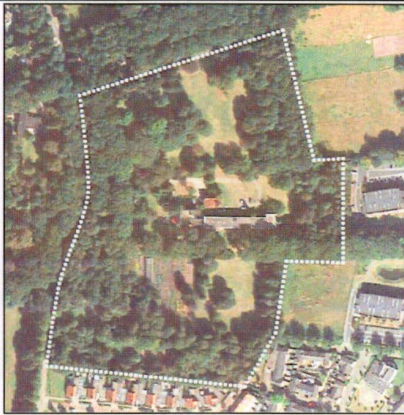


	rechtstreeks aan omwonenden en overige stakeholders kenbaar gemaakt. Ook om hen mee te nemen in de planning van de winnende partij voor de in het vervolgtraject op te leveren en af te stemmen producten zoals een voorontwerp bestemmingsplan, uitgewerkt plan en voorstel voor de inrichting van het gebied (al dan niet openbaar). Daarnaast wordt de omgeving actief geïnformeerd zodra er nieuwe collegebesluiten worden genomen die betrekking hebben op de ontwikkeling.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	De gewenste plankwaliteiten zoals onder andere beschreven in het Reglement wordt inhoudelijk bewaakt in de projectgroep waarin (na de gunning) gemeente en ontwikkelaar samen zitting hebben.
Locatie	Kastanjelaan Helvoirt.
Visualisatie	

Zusters JMJ – Kloostergoed Theresia

Project	<i>Zusters JMJ – Kloostergoed Theresia</i>
Projectomschrijving Doel(en) van het project	In het gebied bevindt zich een verouderd voormalig klooster met bijbehorende woning. Het doel van het project is zorgdragen dat BPD -samen met de gemeente, huidige en toekomstige gebruikers/huurders en andere belanghebbenden zoals omwonenden- tot een kwalitatief goede invulling van de locatie Zusters J.M.J./Kloostergoed Theresia komen. Dit door sloop van de bestaande opstallen en nieuwbouw met circa 140 woningen en herhuisvesting van kinderdagverblijf Mowgli. Dit alles met een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua typologie en koopprijsklasse met voldoende en kwalitatief goede groen- en parkeervoorzieningen. Met als uitgangspunt oplevering van de woningen en het (openbaar) gebied in 2023-2024.
Projectduur	2017-2024 Het project is in september 2020 officieel gestart met het afsluiten van een intentieovereenkomst. Hieraan voorafgaand is er reeds een aantal jaren ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest over het voornemen van BPD om de locatie te gaan ontwikkelen. Daarbij is onder andere in 2017 in het bestemmingsplan Uitbreiding Huize Theresia de “Visie Theresiapark” als onderlegger opgenomen en vastgesteld. In 2019 heeft BPD aan de verantwoordelijk portefeuillehouder een conceptgebiedsvisie gepresenteerd. Deze vormde de basis voor de voornoemde intentieovereenkomst.
Ontwikkelaar/Partners	BPD Ontwikkeling B.V.
Rol gemeente	Faciliterend: bestemmingsplan, intentie- en samenwerkingsovereenkomst. Mogelijk ook overname toekomstig openbaar gebied.
Besluitvorming en mijlpalen	Vaststellen intentieovereenkomst en bestuurlijke projectopdracht (22 september 2020) Met de intentieovereenkomst wordt onderzocht of er tussen partijen overeenstemming kan ontstaan over de mogelijke ontwikkeling en realisatie van ca 140 woningen en een kinderdagverblijf op de locatie Zusters J.M.J.
Stand van zaken	Het project bevindt zich nog steeds in de uitwerkingsfase zoals beschreven in de intentieovereenkomst. In de periode september 2020-juli 2021 is door BPD gewerkt aan een gebiedsvisie. Deze is tot stand gekomen in samenspraak en afstemming met de gemeentelijke projectgroep. In de projectgroep zijn o.a. de disciplines groen, water, ecologie, duurzaamheid, wonen, verkeer en stedenbouw en RO vertegenwoordigd.

	De gebiedsvisie “Kloostergoed Theresia” is op 30 september 2021 vastgesteld door de raad. Na de vaststelling is door BPD samen met de gemeentelijke projectgroep het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan opgeleverd. Tevens is door BPD het concept ontwerpbestemmingsplan opgeleverd en is een nieuw participatietraject doorlopen. Het VSOP en het ontwerpbestemmingsplan worden momenteel intern getoetst. Tot slot is onderhandeld over de inhoud van de af te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Begin Q2 2022 wordt een nieuw voorstel bij BPD voorgelegd ter ondertekening. Hier is ook aankoop van de grond opgenomen voor de realisatie van een langzaam verkeersverbinding langs de Vijverbosweg en mogelijke grondaankoop voor toekomstige uitbreiding kruising aan de Jagerboschlaan.
Planning (en eventuele risico's)	- Instemming college met concept ontwikkelvisie en participatietraject: <i>april 2021</i> - Afgerond participatietraject stakeholders/omwonenden: <i>mei 2021</i> - Oplevering BPD aangepaste ontwikkelvisie n.a.v. participatietraject: <i>juni 2021</i> - Opiniërende behandeling/vaststelling raad ontwikkelvisie: <i>juni/september 2021</i> - Afsluiten samenwerkings- en realisatieovereenkomst gemeente Vught-BPD: <i>september 2021</i> - Opstellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan door BPD: <i>juni 2021 - februari 2022</i> - Vervolg participatiesessies Q1/Q2 2022 - Start bestemmingsplanprocedure: <i>mei/juni 2022</i> - Afronding bestemmingsplanprocedure met vaststelling: <i>Q4 2022</i> - Oplevering planuitwerking (VO en DO) door BPD: <i>Q3/Q4 2022</i> - Aanvraag omgevingsvergunning: <i>Q4 2022</i> - Afgifte omgevingsvergunning: <i>Q1/2023</i> - Oplevering woningen: <i>Q1 2024</i> - Overdracht openbaar gebied (indien aan de orde) aan gemeente: <i>Q1 – Q 2 2024</i>
Financiën en capaciteit (en eventuele risico's)	Voor het project is een intentieovereenkomst afgesloten met BPD. In deze overeenkomst is vastgelegd dat alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn en er een vergoeding plaatsvindt voor de ambtelijke uren. BPD heeft een voorschot betaald. In de samenwerkings- en realisatieovereenkomst worden de nadere afspraken vastgelegd over kostenverhaal en diverse bijdragen. Ook de beheervergoeding voor het eventueel overnemen van de openbare

	ruimte krijgt een plek in de overeenkomst. Een mogelijk risico hierbij is dat er, gelet op het specifieke karakter van het gebied en de plannen (veel groen en bijzondere beplanting), een reële beheervergoeding/afkoop lastig overeen te komen is met BPD.
Communicatie/ participatie (en eventuele risico's)	Communicatie met de omgeving en stakeholders is in deze fase vooral aan BPD. Zie tevens het onderdeel planning. BPD gaat sessies organiseren met belangstellenden voor de inrichting van het openbaar gebied. Dit gaat dus niet in op het overige deel van het inrichtingsplan/ woningbouwprogramma. Met BPD duidelijk de afspraak gemaakt dat een delegatie van de gemeente hier als toehoorder aansluit. De insteek van de sessies is voorgelegd en met feedback in basis akkoord bevonden. De eerste sessie vindt eind maart plaats. Zodra de bestemmingsplanprocedure in gang wordt gezet, gaat de gemeente de (publiekrechtelijke) communicatie hierover verzorgen.
Kwaliteit (en eventuele risico's)	Borging van de plankwaliteit gedurende het gehele proces vindt plaats door het projectteam de plannen en studies te laten toetsen. Daarnaast is het uitgangspunt dat bij het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan wordt gevoegd. In de overeenkomst borgen we dat de gemeente ook zeggenschap heeft (toetsing) over het VO en DO van de woningontwerpen en het inrichtingsplan openbare ruimte en bestek. Het projectteam met daarin o.a. de algemeen projectleider en de projectleider civiel van zowel BPD alsook gemeente bewaakt de kwaliteit van het gehele ontwikkelproces en alle momenten van besluitvorming daarbinnen (college en gemeenteraad).
Locatie	de locatie Zusters J.M.J./Kloostergoed Theresia
Visualisatie	



Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris (wnd), de burgemeester,

Mr. P.M.J.C.C. van Lindt

R.J. van de Mortel