Over Isabellaveld fase 2
Waar staan we op dit moment? – december 2023



Het plan Isabellaveld (de Hagen) gaat over het gebied dat deel uitmaakt van het Stadhouderspark en ligt tussen de Kampdijklaan, Postweg, spoor en Prinsenlaan. In fase 1 hebben we in dit gebied 53 woningen gebouwd. Op dit moment zijn we bezig met fase 2 van plan Isabellaveld.

Net als in de rest van Nederland is er ook in onze gemeente grote behoefte aan passende woningen. Isabellaveld is één van de weinige woningbouwlocaties waar de gemeente zelf eigenaar van is. Doordat er een grote behoefte aan woningen is, willen we, daar waar het mogelijk is, op korte termijn een gevarieerd kwalitatief woningaanbod aan bieden voor verschillende doelgroepen.



Bewonersavond

Op 6 februari 2023 hebben we een eerste bewonersavond georganiseerd voor Isabellaveld. Tijdens deze avond hebben we uw ideeën en suggesties opgehaald voor de verdere uitwerking van het plan. De meeste opmerkingen gingen over het onderwerp verkeer. Met name over de verkeersontsluiting van het Isabellaveld, het kruispunt Kampdijklaan – Postweg en de verkeersafwikkeling van de Postweg. Met deze input hebben wij een onafhankelijk verkeerskundig bureau gevraagd om twee verkeersonderzoeken uit te voeren. Daarnaast kwamen er reacties over het aantal woningen en de bouwlocaties. De verkeersonderzoeken hebben we besproken met een aantal bewoners uit de wijk. Op basis van hun inbreng passen we de rapporten nog aan en plaatsen we ze half januari 2024 op www.wijinvught.nl. Wilt u de concept rapporten ontvangen? Bel dan naar het klant contact centrum tel. 073 65 80 680. Zij sturen deze dan naar u toe.

Coalitieakkoord 2023 -2026

Sinds mei 2023 heeft de gemeente Vught een nieuwe bestuurscoalitie met een nieuw Coalitieakkoord 2023-2026 met als titel 'Een nieuwe start'. Dit heeft geleid tot een vernieuwde basis voor een aantal gemeentelijke plannen, waaronder voor het Isabellaveld.

Het woonprogramma voor Isabellaveld **fase 2** in het nieuwe coalitieakkoord is als volgt vastgesteld:

Betaalbaar	40 woningen * tot € 300.000 vrij op naam (von)
Middelduur	10 woningen tussen € 300.000 en € 650.000 von
Duur	10 woningen vanaf € 650.000 von
Totaal	**60 woningen**

* Bij de betaalbare woningen is verder gesteld: Minimaal 10-20 woningen sociale huur en minimaal 10-20 woningen in erfpacht.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Isabellaveld fase 2 moet qua aantal woningen aan dit nieuwe coalitieakkoord voldoen. Daarnaast gelden de volgende kaders voor het Isabellaveld:

- In Isabellaveld fase 2 en 3 samen bouwen we tussen de 125 en 165 woningen.
- Voor Isabellaveld fase 2 realiseren we de woningen binnen de bouwvlakken van het onherroepelijk bestemmingsplan Stadhouderspark Vught. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld in september 2007. Dit betekent dat we ook woningen gaan bouwen op de grond aan de Mr Harry Hollalaan. Deze grond heeft een woonbestemming. Op dit moment is de bouwgrond ingericht als Isabellatuin.
- Alleen op locaties (of delen hiervan) waar volgens het bestemmingsplan geen permanente woningen gebouwd kunnen worden, onderzoeken we de mogelijkheid voor tijdelijke woningen. In het stedenbouwkundig ontwerp is dit aangeven als 'zoekgebied tijdelijke woningen'.
- We houden rekening met het vastgestelde tracébesluit (aanleg verdiepte spoor). Een deel van het Isabellaveld wordt gebruikt als werkruimte voor Prorail. We verwachten dat we hier over ongeveer 10 jaar permanente woningen kunnen gaan bouwen.

Waar komen welke woningen te staan?

Bij de uitwerking op basis van bovenstaande kaders hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en ideeën die wij op de bewonersavond van 6 februari jl. bij u hebben opgehaald. Dit heeft geleid tot onderstaand stedenbouwkundig ontwerp voor fase 2 van het Isabellaveld. Hierin komen de 60 woningen zoals in het Coalitieakkoord is opgenomen.



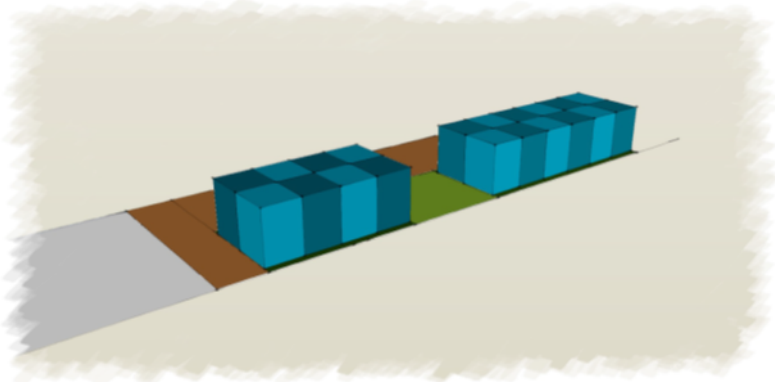


De afbeelding is slechts een impressie



Op de Isabellastrook (aan de westzijde van het plan) komen vier bouwclusters met in totaal 40 zogenaamde rug-aan-rug woningen. Dit type woningen bestaat uit twee bouwlagen met een woonkamer en een keuken op de begane grond en een slaapkamer met badkamer op de eerste verdieping.

Doordat deze woningen klein zijn en geen achtertuin hebben is het mogelijk om op deze strook 40 betaalbare woningen te bouwen op een goede stedenbouwkundige manier. Zo blijft het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht en blijft er ook nog genoeg ruimte over tussen de bouwclusters voor openbaar groen.



Het centrale parkeerterrein tussen deze woningen en de bestaande achtertuinen van de huizen aan de Kampdijklaan gaan we op een goede manier inrichten. Bij de verdere uitwerking van dit plan bekijken we samen met omwonenden hoe we dit gaan doen.

De andere 20 woningen (10 middelduur en 10 duur) uit Isabellaveld fase 2 zijn traditioneel grondgebonden woningen.

Inloopavond dinsdag 23 januari 19.00-20.30 uur

Wij horen graag wat u van ons stedenbouwkundig ontwerp vindt. Daarom organiseren wij op dinsdag 23 januari van 19.00 uur tot 20.30 uur een inloopavond bij Boerderij de Loonsebaan aan de Loonsebaan 88 in Vught.

Op deze avond kunt u vragen stellen over het stedenbouwkundig ontwerp. Ook horen wij graag eventuele suggesties of alternatieve plannen, passend binnen de vastgestelde kaders (zoals hierboven weergegeven).

Hebt u vóór die tijd al vragen? Neem dan contact op met Stanneke van Cleef op tel. 073 65 80 787. Zij is tussen 25 december tot en met 5 januari niet aanwezig.

We zien u graag dinsdag 23 januari en wensen u fijne feestdagen!