

Datum 8 maart 2022
Onderwerp Haalbaarheidsstudie woonconcept Leyhoeve
Zaaknummer
Documentnr.

Inleiding

De locatie Kentalis, Laagstraat 1-17, is reeds geruime tijd niet meer permanent in gebruik als zorglocatie. De voormalige school is gesloopt en de resterende gebouwen worden tijdelijk bewoond door huurders van de leegstandbeheerder Ad Hoc.

In september 2021 heeft de uw raad de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld, dat een toetsingskader geeft voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De locatie Kentalis is hierin als een mogelijke locatie voor woningbouw opgenomen.

In 2019 is de locatie gekocht door een private partij, hierna te noemen 'initiatiefnemer'. Initiatiefnemer heeft aangegeven hier appartementen te willen realiseren in de vrije huursector, waarbij zorg als aanvullende dienst wordt aangeboden. Het concept is geïnspireerd op de woonzorgconcepten Leyhoeve in Tilburg en Groningen. Initiatiefnemer heeft de afspraak met de eigenaar van het naastgelegen perceel om deze te verwerven en te integreren in het plan, in geval van een haalbare ontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente voor medewerking aan dit initiatief.

Voorgeschiedenis

Er is vanuit de gemeente nog niet eerder richting uw raad gecommuniceerd met betrekking tot dit initiatief. Wel heeft de initiatiefnemer de verschillende politieke partijen eerder benaderd om een bezoek te brengen aan de Leyhoeve in Tilburg.

Inhoudelijk

Initiatiefnemer wil appartementen realiseren in de vrije huursector, waarbij zorg als aanvullende dienst wordt aangeboden. Het exacte aantal woningen, prijsklassen (betaalbaar, middelduur en duur) en typologieën dient nog te worden uitgewerkt, in overleg met de gemeente. Initiatiefnemer beoogt in Leyhoeve samenwerking met lokale (zorg)partijen en Huize Bergen.

Een nieuwe ontwikkeling dient op een duurzame wijze het landgoed tot zijn recht te laten komen voor toekomstige bewoners, bezoekers en inwoners van de gemeente, waarbij de landschapsarchitectuur en de parkachtige omgeving behouden blijft.

Het college staat positief tegenover een bouwontwikkeling op deze locatie. In het voorstel van initiatiefnemer zijn daarvoor goede aanknopingspunten opgenomen. Op een aantal cruciale zaken is het voorstel echter nog onvoldoende duidelijk en niet in lijn met gemeentelijk beleid of wensen. Met name de invulling van aard en omvang van het programma en volume vergt zorgvuldige

studie. De gemeente hanteert daarbij als kader de Woonvisie 2021-2025. Deze maar ook andere zaken dienen nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeente.

Het geldende bestemmingsplan Voorburg en omgeving (onherroepelijk 27 mei 2014) staat de bouw van woningen niet toe. Het bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid een binnenplanse wijziging door te voeren, mits aan voorwaarden wordt voldaan. Vanwege de verwachte invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023, is nog onzeker of gebruik kan worden gemaakt van deze bevoegdheid en via welke procedure.

Intentieovereenkomst en vervolg

Initiatiefnemer wil in samenwerking met de gemeente een studie uitvoeren die inzicht geeft in de haalbaarheid van het plan. Mocht dat het geval zijn, dan zullen de resultaten worden verwerkt in een ontwikkelvisie dat aan de gemeente wordt voorgelegd voor besluitvorming. Voor die haalbaarheidsstudie zal de gemeente een intentieovereenkomst sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over kaders, samenwerking en dekking van door gemeente te maken kosten.

Vervolgstappen

De verwachting is dat in de zomer van 2022 de haalbaarheidsstudie kan worden afgerond en indien haalbaar, een ontwikkelvisie kan worden voorgelegd voor besluitvorming. Wij verwachten op dat moment uw raad weer te informeren. Bij een positief besluit kan dan in het najaar een anterieure overeenkomst worden gesloten, kan het plan worden uitgewerkt en een planologische procedure worden gestart.

Participatie

De initiatiefnemer zal een participatieplan opstellen. Aangezien het om een grote ontwikkeling gaat binnen de gemeente Vught zal dit plan ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

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



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel