

Raadsinformatiebrief

Datum	14 januari 2020	Zaaknummer	1948296114
		Portefeuille	Economie, innovatie en financiën, J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Herontwikkeling Vossenbergr / De Kajuit te Schijndel		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing.

Kennisnemen van:

Voortgang herontwikkeling locaties Vossenbergr / De Kajuit te Schijndel.

Aanleiding

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad met betrekking tot dit onderwerp het volgende besloten:

De raad gaat in principe akkoord met het realiseren van een nieuwbouw op de locatie Vossenbergr en het behoud van het Gasthuis voor de Woonservice Boschweg te Schijndel. Mits er een beheerstichting opgericht is met een sluitende exploitatie. Daarnaast moet het totaalplan voor het gebied ruimtelijk inpasbaar en acceptabel zijn, met behoud en versterking van de omgevingskwaliteit.

Met deze raadsinformatiebrief informeert het college de raad graag over een aantal ontwikkelingen die zich in dit dossier sinds het raadsbesluit van 31 mei 2018 hebben voorgedaan:

1. Opstellen stedenbouwkundig ontwerp;
2. Het tijdelijke beheer van de Vossenbergr;
3. Het concept ruimtelijk programma van eisen voor het nieuwe wijkgebouw;
4. De gesprekken met Woonmeij.

Kernboodschap

Ontwikkeling 1: Concept stedenbouwkundig ontwerp.

Voor de locaties aan de Papaverstraat (de Vossenbergr) en de Houtstraat (de Kajuit) in Schijndel is door een stedenbouwkundig bureau een concept stedenbouwkundig plan opgesteld. Naar aanleiding van een aantal gesprekken met Woonmeij (met name) over het aantal mogelijk te realiseren (sociale huur)woningen, is het eerste concept stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Op dit moment ligt er een door Woonmeij gedragen concept stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig ontwerp heeft verder nog geen bestuurlijke status.

Ontwikkeling 2: Tijdelijk beheer van de Vossenbergh.

Stichting Bloemenwijk heeft een aantal jaren het beheer gevoerd over de gemeentelijke gebouwen aan de Papaverstraat 13 en 17. Stichting Bloemenwijk heeft het beheer van deze gebouwen eind mei 2019 beëindigd, waarna de gemeente aan Welzijn de Meierij heeft gevraagd om tijdelijk het beheer van deze locatie over te nemen. De afgelopen maanden is er ook gesproken met Stichting Woonservice Boschweg om, in aanloop naar de realisatie van het nieuwe wijkgebouw, het tijdelijke beheer van de Vossenbergh over te nemen. De gesprekken tussen de gemeente en deze Stichting verlopen constructief en de verwachting is dat in januari 2020 een gebruiksovereenkomst kan worden gesloten.

Ontwikkeling 3: Concept ruimtelijke programma van eisen nieuw wijkgebouw.

Na het raadsbesluit van 31 mei 2018 is op 4 juli 2018 aan Welzijn de Meierij opdracht verstrekt om het proces te begeleiden, om met de betrokken stakeholders (onder andere) te komen tot een ruimtelijk programma van eisen voor het nieuw aan de Papaverstraat te realiseren wijkgebouw. Dit proces is inmiddels grotendeels afgerond en het concept programma van eisen (dat door alle in dat proces betrokken partijen wordt gedragen) is in november 2019 aan de gemeente opgeleverd. In het proces om te komen tot een ruimtelijk programma van eisen voor het nieuwe wijkgebouw is ook nagedacht over de wijze waarop dit gebouw het beste zou kunnen worden beheerd. Er wordt daarbij gedacht over één beheerstichting, welke zowel het beheer over 'het Gasthuis' als over het nieuwe wijkgebouw kan voeren. Vooruitlopend hierop heeft Stichting Woonservice Boschweg reeds haar statuten gewijzigd en wordt gezocht naar nieuwe bestuursleden voor Stichting Beheer Woonservice Boschweg. Momenteel kan er nog niet worden beschikt over een conceptbegroting met betrekking tot de exploitatie van het nieuwe wijkgebouw.

Ontwikkeling 4: Gesprekken Woonmeij.

Woonmeij heeft eerder aangegeven het nieuwe wijkgebouw te willen bouwen in combinatie met sociale huurwoningen op de locaties de Vossenbergh en de Kajuit. Momenteel worden er met Woonmeij gesprekken gevoerd over de voorwaarden waaronder partijen bereid zijn om een overeenkomst te sluiten die is gericht op de herontwikkeling van het gebied aan de Papaverstraat (de locatie van de Kajuit zal op een later moment worden herontwikkeld). Het gaat daarbij over het te realiseren stedenbouwkundige plan, het aantal en type te bouwen woningen, alsmede over de wijze waarop met het te realiseren wijkgebouw kan worden omgegaan. Deze gesprekken verlopen positief en partijen hebben de intentie om hier daadwerkelijk overeenstemming over te bereiken.

De verwachting is dat partijen in het eerste kwartaal van 2020 overeenstemming kunnen bereiken. Daarna dient nog een groot aantal voorbereidende werkzaamheden te worden uitgevoerd. Zo zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld en in procedure moet worden gebracht en zullen ook de bouwactiviteiten moeten worden voorbereid. Dit zijn complexe en langdurige processen. Daarna kan pas worden gestart met de bouw, die ook de nodige tijd in beslag zal nemen. De ontwikkeling van de Vossenbergh en de Kajuit zal gefaseerd gaan plaatsvinden; naar verwachting zullen eerst de woningen bij de Vossenbergh gebouwd worden. Daarna volgt het wijkgebouw (met daarboven appartementen) en tot slot zal de locatie van de Kajuit kunnen worden herontwikkeld.

Uiteraard zullen partijen zich maximaal inspannen om zo snel als mogelijk tot realisatie over te kunnen gaan, maar al met al zal het nog enkele jaren duren voordat (ook) het wijkgebouw kan zijn gerealiseerd. Dat het plan omstreeks 2023 volledig gereed zal zijn is niet ondenkbaar.

Participatie

Bij het proces om te komen tot het ruimtelijke programma van eisen zijn met name de volgende organisaties betrokken geweest:

- SCC de Kajuit (mede namens Senioren Boschweg);
- KBO Boschweg;
- Wijkraad Bloemenwijk;
- Stichting Bloemenwijk;
- Het Gasthuis.

Financiën

Vooralsnog is voor dit project uitsluitend een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Of aanvullende (investerings)middelen nodig zullen zijn, is mede afhankelijk van de vraag wie eigenaar wordt van het te realiseren wijkgebouw. Indien de gemeente eigenaar wordt van het wijkgebouw, zal de realisatie daarvan een investering van de gemeente vragen. Wanneer Woonmeij eigenaar wordt van het wijkgebouw, zal Woonmeij de realisatie financieren en zal de gemeente gedurende een vooraf overeen te komen termijn/-bedrag het wijkgebouw huren. Dit is nog een onderwerp van gesprek tussen Woonmeij en de gemeente.

Hoogachtend,

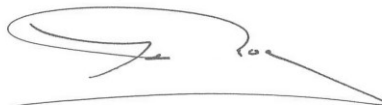
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA



ir. C.H.C. van Rooij