

Raadsvoorstel

Onderwerp: Wijziging woningbouwprogramma locatie
Molenvén, Victorialaan 15
Afdeling: ONTW
Datum behandeling in B&W: 30 oktober 2018
Datum raadsvergadering: 13 december 2018
Nummer:
Documentnummer: BW/18 - 275991
Zaaknummer: Z18 - 195188
Afdelingshoofd:

Voorstel

- Te besluiten om af te wijken van het woningbouwprogramma voor de locatie van de voormalige basisschool het Molenvén, gelegen aan de Victorialaan 15
- Het programma voor de locatie Molenvén te herzien van 15 sociale woningen naar 12 vrije sector woningen
- Faciliteren van 2 woningen in het woningbouwprogramma in een CPO project op het perceel K807 (gelegen achter Molenvenseweg 75)

Eerdere besluitvorming

Op 23 januari 2018 is de raad via een RIB geïnformeerd over de herontwikkeling van voormalige basisschool Molenvén, Victorialaan 15. Conform de gemaakte afspraken vanuit de Woonvisie is de locatie voormalige basisschool Molenvén aangeboden aan Woonwijze. Woonwijze heeft van dit aanbod afgezien omdat de mogelijkheden beperkt zijn door de status van rijksmonument. Er is toegezegd om in de loop van 2018 een nieuw voorstel aan uw raad voor te leggen.

Inleiding

In de Woonvisie, die op 9 juni 2016 door uw raad is vastgesteld, is voor het Molenvén een woningbouwprogramma vastgesteld van 15 sociale huurwoningen. Gebleken is dat dit substantieel minder rendabel is. Woonwijze heeft daartoe ook afgezien van herontwikkeling van deze locatie.

Nadere beschouwing van de mogelijkheden in het monumentale gebouw, samen met een stedenbouwkundig advies hebben geleid tot bijgaand advies en voorstel.



De locatie betreft een cultuurhistorisch en ruimtelijk zeer waardevolle locatie. Het Molenven vormt tezamen met o.a. het Mariënhof, de Mariakerk, het Mariaplein en de kapel achter het perceel Molenvenseweg 75 een prachtig ensemble van de architect Kropholler. Dit is tevens gebleken uit de stedenbouwkundige schets:

“Het object heeft ensemblewaarde als essentieel onderdeel van een groter geheel, dat cultuurhistorisch en architectuurhistorisch van nationaal belang is. Het schoolgebouw is van belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur en interieur.”

De locatie wordt hierdoor beschouwd als een verdienlocatie in cultuurhistorisch en ruimtelijk kwalitatief opzicht en minder tot niet in economische zin.

Vanwege de gewenste hoge kwaliteit, het creëren van een begijnhofje met parkeren uit het zicht en het behoud en versterking van het ensemble van de architect Kropholler maakt dat parkeren mede bepalend is voor het aantal te realiseren woningen en de ruimtelijke kwaliteit. De parkeerdruk in de wijk is al groot waardoor het plan Molenven haar parkeeropgave binnen haar eigen projectgrenzen dient op te vangen (voor de parkeernorm is in de stedenbouwkundige schets 1,5 gehanteerd).

Vanwege de vorm en indeling van het monumentale gebouw is het logisch de historische compartimentering - waar vanwege de monumentale status ook niet zonder meer aan getornd mag worden - aan te houden. Hierdoor variëren de woningen tussen ca. 165 - 260 m². Aan de achterzijde kan een kleine stadstuin aangelegd worden (ca. 3 m diep) en aan de voorzijde is de insteek vanuit historisch en ruimtelijk perspectief een begijnhofje te creëren, vergelijkbaar met de binnentuin van Marienhof.

De monumentale locatie staat leeg sinds 2014 en wordt beheerd door een leegstandbeheerder. Voor de staat van het pand is het wenselijk om de locatie zo snel mogelijk te verkopen.

Uw raad is bevoegd een wijziging in het woningbouwprogramma vast te stellen. Het gehele woningbouwprogramma zal integraal worden herzien en is gepland voor Q2 van 2019. Het besluit inzake het Molenven loopt hierop vooruit aangezien snelheid is gewenst voor verkoop. Hoe langer het gebouw leegstaat, hoe meer de plek verloedert. Daarbij is de verkoop en ontwikkelmarkt nu erg goed en zijn er zeer veel geïnteresseerden. Ook zijn de middelen urgent en noodzakelijk voor de financiering van de Rijksinfrastructuur.

Dit maakt dat we komen tot het advies en voorstel de invulling woningbouwprogramma Molenven te wijzigen naar 12 vrije sectorwoningen, waarvan ca 10 in de bestaande bouw en 2 nieuw te ontwikkelen. Gezien de oppervlakte, ruimtelijke kwaliteit en omgeving zullen dit dan 12 woningen in het dure segment worden (> € 400.000,-).

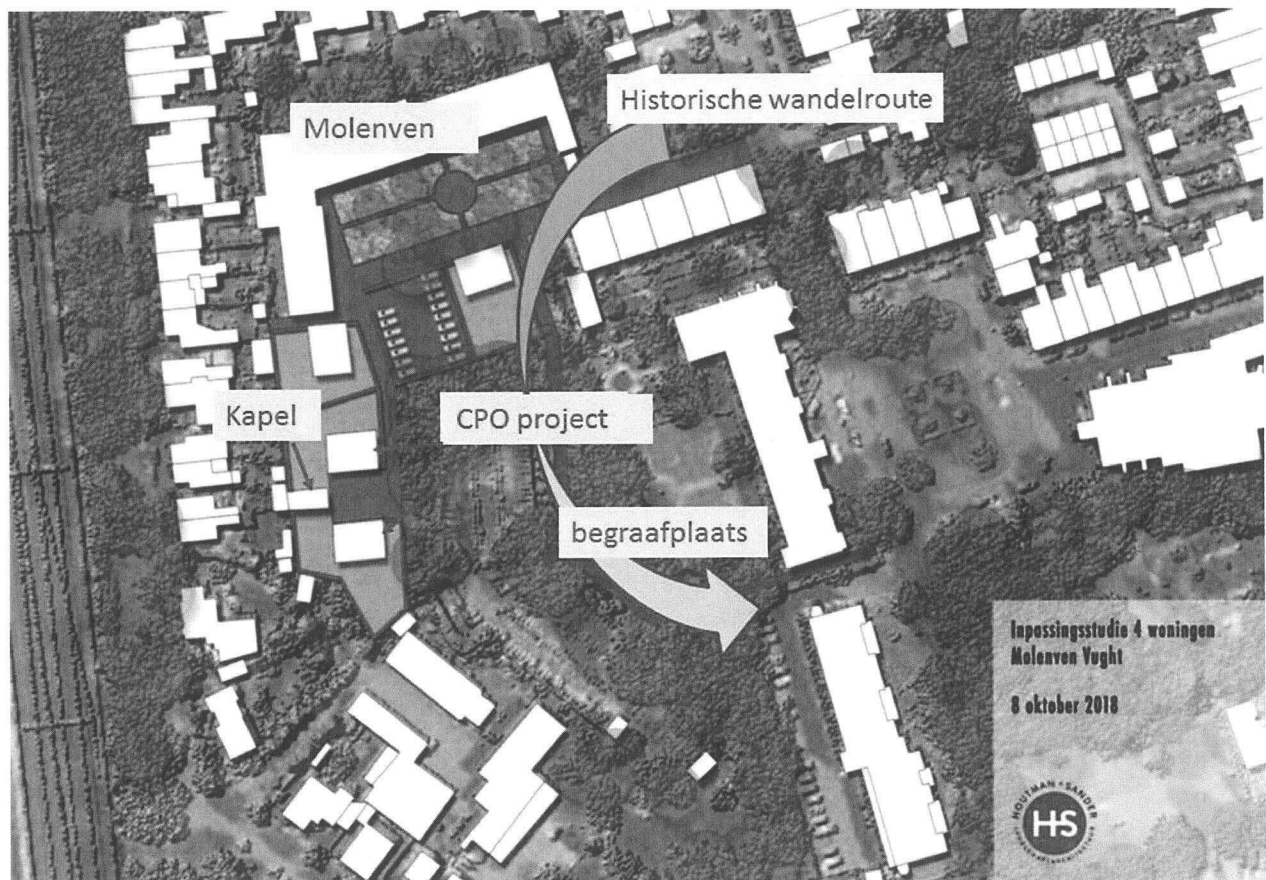
Ruimtelijke ontwikkelingen omgeving

Het college heeft naar aanleiding van de herontwikkeling van het Molenven reeds eerder vanuit de naaste omgeving een verzoek gehad om medewerking te verlenen aan een CPO project op het perceel K807. Op dit perceel bevindt zich eveneens een historische waardevol object behorend bij

het ensemble van de architect Alexander Kropholler: de kapel. Deze is gelegen achter de Molenvenseweg 75 en is in eigendom van hen. Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling is nodig een ontsluiting op te nemen vanuit het plan Molenven. Dit blijkt mogelijk te zijn en college heeft de intentie verklaard om hieraan medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat de kapel die zich op perceel K807 bevindt zichtbaar kan worden gemaakt en de nog door te trekken 'Historische wandeling Vught' mogelijk wordt.

Dit heeft dan eveneens gevolgen voor het woningbouwprogramma: vooruitlopend op de integrale herziening hiervan ook 2 grondgebonden woningen extra.

Daarbij bestaat de behoefte om de ontwikkeling van dit CPO project van 2 woningen parallel kan lopen met de ontwikkeling van het Molenven.



Mogelijke uitwerking stedenbouwkundige schets ontwikkeling Molenven met kapel en CPO project

Beoogd effect

Het op korte termijn mogelijk maken van de verkoop van het Molenven aan de vrije markt in plaats van sociale woningbouw. Locatie wordt daarbij beschouwd als een verdienlocatie in cultuurhistorisch opzicht en ruimtelijke kwaliteit en minder tot niet in economische zin. De monumentale locatie staat leeg sinds 2014 en wordt beheerd door een leegstandbeheerder. Voor de staat van het pand is het wenselijk om de locatie zo snel mogelijk te verkopen.

De verkoopopbrengst is bestemd voor het project Rijksinfra. Door het bepalen van de kaders rondom de verkoop van locatie Molenven kan het verkooptraject verder voorbereid worden en daarna na besluitvorming van uw raad snel gestart worden.

Argumenten

- 1.1 *De raad is het bevoegd orgaan om een wijziging van het woningbouwprogramma vast te stellen. Een herzien woningbouwprogramma is noodzakelijk ten behoeve van de verkoop van het Molenven*
 Vanwege de gewenste snelheid voor verkoop van het Molenven en het Rijksmonumentale karakter verdient het in dit geval voorkeur dit vooruitlopend op de actualisatie woningbouwprogramma vast te stellen. Het pand wordt beheerd door een leegstandbeheerder. Het is weliswaar in gebruik door kleine bedrijfjes, maar dit is slechts ten dele en wordt daarom ook ten dele verwarmd. Langere leegstand en aftakeling van het gebouw is zeer onwenselijk en huidige woningmarkt is nu optimaal voor verkoop. Langer wachten brengt daarnaast diverse risico's met zich mee (verloedering, onderhoud, desinteresse en verslechtering markt). Ook zijn de middelen nodig voor financiering van N65 en PHS.

- 1.2 *Vanwege haar status als rijksmonument en de bouwkundige indeling is het eerder vastgestelde sociale woningbouw programma voor een woningbouwcorporatie substantieel minder rendabel voor VM BS Molenven.*
 De locatie VM BS Molenven (Victorialaan 15) is een ontwikkelingslocatie die in de Woonvisie Vught 2016 is opgenomen als een locatie met 15 te ontwikkelen sociale huurwoningen in het meerjarenplan 2016-2024, met 2018 als jaar van oplevering.

- 2.1 *Een woningbouwprogramma van 12 vrije sectorwoningen in het dure segment volgt uit de historische compartimentering en de stedenbouwkundige visie.*
 Gelet op de vorm en indeling van het monumentale gebouw is het logisch de historische compartimentering aan te houden. Hierdoor variëren de woningen tussen ca. 165-260 m² met een kleine stadstuin. Uit het onderzoek naar een andere invulling voor de locatie bleek naast de aanpassing van het woonprogramma een stedenbouwkundige schets/visie noodzakelijk. Uit het bouwkundig gegeven van het gebouw en de uitkomst van de visie ontstaat er ruimte voor 12 vrije sectorwoningen in het dure segment, waarvan ca. 10 in de bestaande bouw en 2 nieuw te ontwikkelen grondgebonden woningen.

- 3.1 *Te verklaren de intentie te hebben om medewerking te verlenen aan een CPO project op het perceel K807 (gelegen achter Molenvenseweg 75) en vooruitlopend hierop in de verkoopvoorwaarden een ontsluiting op te nemen vanuit het plan Molenven. Dit onder de voorwaarde dat de kapel zichtbaar wordt gemaakt voor de nog door te trekken historische wandelroute.*
 Het CPO project komt voor uit de ruimtelijke ontwikkeling rond het Molenven, de wensen vanuit de omgeving en het historische ensemble van de architect Alexander Kropholler weer compleet en zichtbaar te maken, tezamen met de historische wandeling Vught. Bewoners kunnen via Molenven perceel K807 bereiken en hier 2 woningen ontwikkelen. Er hoeven geen woningen gesloopt te worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De historische kapel kan zichtbaar voor het publiek worden gemaakt en de historische wandelroute kan worden doorgetrokken zodat men rond kan lopen.

Kantttekeningen

2.1 *Wijziging van het woningbouwprogramma voor het Molenven voortuitlopend op het totale herziening woningbouwprogramma.*

Vanwege de benodigde snelheid, gezien het monumentale karakter en er sprake is van transformatie van een Rijksmonument, is het voor het Molenven niet mogelijk om onderdeel te vormen zijn van de integrale herziening van het woningbouwprogramma, gepland voor Q2 van 2019.

3.1 *Het is niet mogelijk een achterom te maken vanuit het plan Molenven voor een aantal woningen van de Molenvenseweg en we kunnen niet tegemoet komen aan het verzoek van Molenvenseweg 81A en 81B om gedeelte van Molenven wat grenst aan hun tuin, incl de gymzaal Molenven aan te kopen*

Het verkopen en slopen van de gymzaal tbv het verzoek van Molenvenseweg 81A en 81B is niet wenselijk gebleken. Gymzaal is uniek en behoort bij het totaal van de architect Kropholler. Gebleken is dat een woning hier is in te passen. Slopen en separate verkoop gymzaal door gemeente is daartoe onwenselijk. De ontwikkelaar kan hier straks wel voor kiezen. De naastgelegen grond (strook ca 3 – 4 m aan deze zijde) dient bij het Molenven te blijven behoren; wanneer hier soort een brandgang komt is een stadstuin/buitenverblijf bij woningen in Molenven niet mogelijk en wordt er een opgesloten geheel gecreëerd wat onwenselijk is.

Financiën

Er is sprake van een transformatie van een Rijksmonument naar woningen binnen de daarvoor geldende kaders. Vanwege haar status als rijksmonument en de bouwkundige indeling is het eerder vastgestelde sociale woningbouw programma voor een woningbouwcorporatie substantieel minder rendabel voor de voormalige basisschool het Molenven.

Wijziging van sociale woningbouw programma naar vrije sector woningen zal meer rendabel zijn.

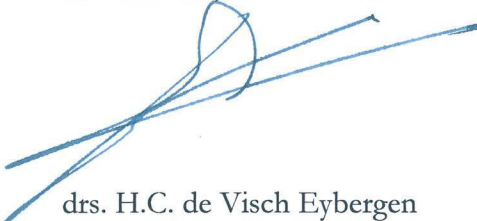
Communicatie

Naar aanleiding van dit besluit zal met de betreffende bewoners van de Molenvenseweg contact worden gezocht en het besluit nader toegelicht.

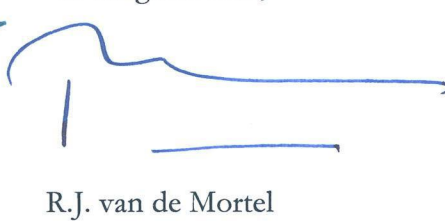
Geïnteresseerde marktpartijen krijgen na besluitvorming van uw raad, informatie over wanneer de verkoop van het Molenven voorzien is, op welke manier dit zal gebeuren en onder welke voorwaarden.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen



R.J. van de Mortel



Bijlage(n):
Ter inzage:
Vertrouwelijk ter inzage:
Onder geheimhouding ter inzage: