Vught

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		**Datum**	27 augustus 2019
Ons kenmerk	Z17 – 191467/ UIT/19 - 321652	**Verzonden**	
Behandeld door	T.J.F. ter Bekke/ (073) 6580785		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie D66 d.d. 18 juli 2019 met betrekking tot het Loyolapark		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie D66 zijn op 18 juli 2019 vragen gesteld met betrekking tot het Loyolapark.

1. Wat vindt u ervan dat een projectontwikkelaar communiceert wat B en W besloten heeft in plaats van dat B en W zelf dat doet?
Antwoord: B en W heeft gecommuniceerd over de locatieontwikkeling. In het Klaverblad van 3 juli is de vooraankondiging voor het wijzigen van een bestemmingsplan gepubliceerd. In het Klaverblad van 24 juli is gepubliceerd dat B en W het besluit heeft genomen dat het voorontwerp ter inzage wordt gelegd vanaf 1 augustus.

2. Wat is de achterliggende gedachte om wel de projectontwikkelaar, maar niet de raad over dit belangrijke collegebesluit te informeren?
Antwoord: In het coalitieakkoord is opgenomen dat er deze bestuursperiode op het Loyolapark (ook wel bekend als 'de Braacken') 35 koopwoningen in het dure segment worden gerealiseerd. Verder informeert het college de raad over vastgestelde besluiten, zoals in mei 2018 over de betreffende locatie. De raad krijgt de mogelijkheid om zich uit te spreken over het bestemmingsplan voor de locatie en het is niet gebruikelijk om de raad over een dergelijke procedure vooraf te informeren.

3. Volgens het woningbouwprogramma worden projecten in deze bestuursperiode volgens het principe 40-40-20 gebouwd, dus 40% betaalbaar, 40% middelduur, 20% duur. Nu er gekozen wordt voor 100% duur, klopt de verhouding niet meer. Is dat een reden geweest om hierover niet te communiceren met de raad?
Antwoord: Het plan voor het Loyolapark is in het woningbouwprogramma 2019-2028 (vastgesteld door de raad op 6 juni 2019) opgenomen als plan dat wordt opgeleverd in de huidige bestuursperiode. Het plan valt niet onder de 40-40-20 verdeling. Daarmee is het communiceren met de raad over deze ontwikkeling in het kader van 40-40-20 niet aan de orde. Uitgangspunt van de 40-40-20 verdeling is dat dit projecten betreft waarbij de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Dat wil zeggen: alle nieuwe

projecten waarvoor nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan of waarbij de gemeente zonder (financieel) risico contractuele aanpassingen kan doen. De plannen die invulling geven aan de 40-40-20 verdeling in de huidige bestuursperiode zijn Molenven, Rozenoord, Kernfase 2 Cromvoirt, De Baarzen en Vught Centrum Zuid – De Wieken I.

De bestuurlijke besluitvorming voor ontwikkeling Loyolapark vond onder het vorige college plaats (d.d. 8 mei 2018). Er is toen besloten om in te stemmen met de financiële kaders voor de woningbouwontwikkeling de Braacken, concreet: de realisatie van maximaal 35 woningen (waarbij een uit te geven bouwkavel ook als woning telt) met de maximale verkoopprijzen van € 650.000 V.O.N. voor woningen en voor bouwkavels € 650 excl. BTW per m2. Het is mogelijk om deze beide bedragen jaarlijks met 3,5% te indexeren vanaf 8 mei 2018 (moment besluit College) tot aan het onherroepelijk worden van het te wijzigen bestemmingsplan voor de locatie. De ontwikkelaar wordt hiermee alle ruimte gegeven binnen de hiervoor gestelde kaders.

De ontwikkelaar heeft in mei 2018 namens het college een brief ontvangen waarin de financiële kaders uiteen worden gezet. De ontwikkelaar heeft daarmee een recht verkregen waar niet zomaar van afgeweken kan worden.

4. Waarom kiest het college voor alle 35 woningen de woningprijscategorie 'duur' en ziet het college af van de 40-40-20-afspraak?
Antwoord: Zie het coalitieakkoord en antwoord op vraag 3.

5. Als het college zich wil houden aan de 40-40-20-afspraak moeten als compensatie elders 70 betaalbare en 70 middeldure woningen gebouwd worden. Waar komen die woningen?
Antwoord: Zie het antwoord op vraag 3.

6. Is het college het met D66 eens dat op deze plek ook uitstekend een aantal middeldure woningen zouden passen?
Antwoord: Dit is geen opportune vraag meer. De projectontwikkelaar heeft immers al een recht gekregen na het collegebesluit van 8 mei 2018. Zie het antwoord op vraag 3.

7. D66 zou in zo'n plan nooit kiezen voor 100% dure woningen, maar als er al voor alleen dure huizen gekozen wordt, is het college het dan met D66 eens dat de markt zijn werk moet doen en dat de maximumprijs van 650.000 euro dan niet gepast is?
Antwoord: Het is een bewuste keuze van het vorige college om de financiële kaders vast te stellen voor de locatieontwikkeling. Het college is het met de D66 fractie eens dat de bovengrens voor de dure categorie op deze locatie niet per se afgegrensd hoeft te worden. Slechts als de investeringen die noodzakelijk zijn om een kwalitatief beter plan te realiseren aanleiding geven om de bovengrens te verhogen, is het college bereid om te bekijken of verruiming opportuun is.

8. Voor het bouwplan moet groen verdwijnen, waaronder een monumentale boom. Wat is het algemeen belang om een monumentale (waardevolle) boom om te hakken voor villa's?
Antwoord: In het voorontwerp bestemmingsplan is als motivering voor het algemeen belang het volgende opgenomen: "Er is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het plangebied en in de directe omgeving. Het merendeel van de bomen is als 'Groen' bestemd en de waardevolle bomen die zijn gelegen in de toekomstige tuinen zijn via een omgevingsvergunningstelsel

beschermd tegen kap. Met het huidige stedenbouwkundige ontwerp is het mogelijk gebleken om de meeste waardevolle bomen te behouden, echter is het bij één boom niet mogelijk gebleken. Getracht is deze boom te behouden echter is gebleken dat er geen andere verkaveling mogelijk is, gelet op de prioriteit voor de NNB-zone en bomen bij het entreegebied, daarnaast staat deze boom, gezien van de openbare ruimte, op dit moment niet direct in het zicht. Daarnaast is er geen sprake van aantasting van de belangrijkste huidige groenstructuur in het gebied. Om deze redenen wordt de kap van de boom rechtvaardig geacht."

De aanvraag voor de benodigde kapvergunning voor deze boom zal getoetst worden aan de APV met de daarbij horende voorwaarden zoals compensatie/herplantplicht.

9. Moeten er nog andere bomen omgehakt worden? Zo ja, hoeveel? En zo ja, wat is de leeftijd van die bomen en hoeveel van die bomen hebben bijna de status monumentale (waardevolle) boom?
Antwoord: Het uitgangspunt is dat er zo veel mogelijk bomen behouden blijven, verspreid over het terrein zullen enkele bomen worden gekapt. Op de locatie is een bomeninspectie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 12 bij de toelichting). Voor nadere informatie over de bomen wordt verwezen naar de resultaten van de bomeninspectie.

10. Is er overlegd met de Natuur- en Milieugroep Vught over de wijziging van Natuur Netwerk Brabant en het kappen van de bomen waaronder een waardevolle boom? Zo ja, wat was hun reactie/zijn zij akkoord? Zo nee, waarom niet?
Antwoord: De ontwikkelaar heeft contact met de Natuur- en Milieugroep. Wij hebben daar nog geen terugkoppeling over gehad van de ontwikkelaar. De provincie, het bevoegd gezag voor de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant, is in de planontwikkeling meegenomen. De provincie heeft aangegeven met voorstel voor de herbegrenzing te kunnen instemmen.

11. Waarom zijn de bestaande bomen niet in te passen in de bouwkavels?
Antwoord: Zie het antwoord op vraag 8.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester, b/a
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel