Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		**Datum**	17 maart 2020
Ons kenmerk	OW/ / Z20 - 221473 / UIT/20 - 352658	**Verzonden**	
Behandeld door	S.C.M. van Cleef/ (073) 6580787		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fracties D66, SP en CDA met betrekking tot woningbouw op het terrein van voormalig verzorgingshuis De Braacken		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fracties D66, SP en CDA zijn op 3 maart 2020 vragen gesteld met betrekking tot woningbouw op het terrein van voormalig verzorgingshuis De Braacken.
Hieronder nemen we de brief integraal over. Bij elke vraag geven we cursief ons antwoord weer.

Brief
Geacht college,

De roep om meer betaalbare en middeldure nieuwbouw is vanuit de provinciale en landelijke overheid in jaren niet zo groot geweest. Onlangs sprak de Tweede Kamer nog over het woningtekort en de term 'wooncrisis' viel regelmatig.

Voor de bouw van meer woningen ligt de sleutel in handen van gemeenten. Ook het college heeft al enkele keren laten weten zijn steentje bij te willen dragen aan de grote opgave in deze regio. Ook binnen de gemeenteraad van Vught is er behoefte aan het bouwen van meer woningen en het is geen probleem om daarbij ook wat meer de hoogte in te gaan. Meer bouwen en eventueel wat meer de hoogte in staat ook in het bestuursakkoord. Dat wordt bovendien breed gedragen in de gemeenteraad.

Bij het bouwplan op het terrein van het voormalige verzorgingshuis De Braacken is het college echter voornemens om een heel ander plan te laten realiseren. Volgens de laatste plannen worden er 14 dure woningen gebouwd van circa 650.000 euro en er komen 21 bouwkavels voor villa's. Dit plan gaat in feite lijnrecht in tegen de gewenste kaders: hoogbouw met meerdere wooneenheden wordt afgebroken voor villa's.

Uitgerekend op het terrein van De Braacken ligt een kans om extra woningen te realiseren in het betaalbare en middeldure segment. Juist door op deze plek wat de hoogte in te gaan op de plek van het huidige gebouw, kan Vught voorzien in de vraag naar woningen in de categorieën

gelijkvloers, goedkoop, betaalbaar en middelduur. Het biedt bovendien ruimtelijke voordelen: een plan dat wat meer de hoogte in gaat, al was het maar een deel van het plan, heeft minder gevolgen voor het groen en de biodiversiteit in de omgeving van De Braacken.

Afgelopen zomer heeft de ontwikkelaar de plannen gepresenteerd aan omwonenden. Op die bijeenkomst werd verteld dat de ontwikkelaar hier ook eigenlijk liever appartementen had gebouwd. Echter, vanuit de gemeente/college kreeg de ontwikkelaar te horen dat er maximaal 35 woningen gebouwd mogen worden, waardoor hier toch weer voor vrije kavels en dure tweekappers is gekozen. Terwijl de behoefte duidelijk anders is.

We zien hier een mooie uitdaging. Een kans die er nog is, want er is nog niets gebouwd of verkocht. Daarom hebben wij de volgende vragen:

1. Bent u het met D66, SP en CDA eens dat de plek van de Braacken een geschikte locatie is om gestapeld te bouwen?
   Antwoord: Dit is geen oppertune vraag meer. 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 en het maximaal aantal te bouwen woningen, te weten 35. De ontwikkelaar is ruimte gegeven om binnen de gestelde kaders een plan te ontwikkelen. 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.

2. Bent u ervan op de hoogte dat de ontwikkelaar graag bereid was om andere woningen te bouwen dan villa's?
   Antwoord: Nee, hiervan zijn wij niet op de hoogte. Binnen de kaders meegegeven door het vorige college, zie hiervoor het antwoord op vraag 1, is de ontwikkelaar alle ruimte gegeven om een plan te ontwikkelen. Het voorliggend plan is hiervan het resultaat.

3. Bent u bereid om met de ontwikkelaar aan tafel te gaan om conform de breedgedragen wens voor meer goedkope, betaalbare en middeldure woningen het plan, al dan niet gedeeltelijk, aan te passen?
   Antwoord: Dit is geen opportune vraag meer. Na bestuurlijke besluitvorming onder het vorige college is de bestemmingsplan procedure opgestart. Vervolgens hebben wij op 24 september 2019 ingestemd met het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar. In de samenwerkingsovereenkomst zijn nadere afspraken gemaakt over onder andere de inrichting van de locatie, het stedenbouwkundige ontwerp en de verkoopprijzen van de woningen en percelen.
   Wij zullen niet het initiatief nemen om met de ontwikkelaar aan tafel te gaan om het plan op deze punten aan te passen. Het college acht zich gebonden aan het coalitieakkoord, dat middels een motie door de meerderheid van de raad is gedragen.

4. De gemeenteraad mag pas helemaal aan het einde van de rit iets vinden van het plan als het bestemmingsplan vastgesteld wordt. Bent u bereid om de gemeenteraad voortaan eerder in het proces hierover het college te laten 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 is het plan voor het Loyolapark opgenomen in het woningbouwprogramma 2019-2028, vastgesteld door de raad op 6 juni 2019.
De raad krijgt de mogelijkheid om zich uit te spreken over het bestemmingsplan. Het is niet gebruikelijk om de raad over een dergelijke procedure vooraf te consulteren.

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

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