

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		Datum	14 mei 2019
Ons kenmerk	Z19-211916/BW/19-306304	Verzonden	
Behandeld door	P.M. van der Elst		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de D66 fractie inzake Lunet 5		

Geachte heer, mevrouw,

In haar brief van 6 mei 2019 stelt de D66 fractie vragen over de ontwikkeling van Lunet 5. Hieronder nemen wij de brief integraal over. Bij elke vraag geven we cursief ons antwoord weer.

Brief D66

De voormalige zaal Schoonveld is in 2016 verkocht aan De Bunte Vastgoed voor het bedrag van 802.016 euro. De ontwikkelaar kocht de locatie nadat de volgende uitgangspunten waren vastgesteld: Maximaal 20 startersappartementen, v.o.n. prijs max. € 200.000,-

- Minimale verkoopprijs grond € 600.000,-
- Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
- Daarboven moeten er nog minimaal 6 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd t.b.v. openbaar parkeren én gebruik door tafeltennisvereniging JCV
- JCV blijft op hun huidige locatie zitten, de plannen voor woningbouw moeten met JCV worden afgestemd

Dit staat verwoord in de raadsinformatiebrief dd. 28 juni 2016. Daarna heeft de raad niets meer vernomen over het bouwproject. Tot verbazing van de fractie van D66 blijkt er opeens een heel ontwerp gemaakt te zijn. En niet op basis van de uitgangspunten die eerder vastgesteld en gecommuniceerd zijn. Eind deze maand begint de verkoop van het onroerend goed dat de naam 'Lunet 5' heeft gekregen. Zoals wij vernomen hebben gaat het om:

- 16 appartementen in het middensegment (250.000 - 400.000 euro)
- 4 eengezinswoningen in het dure segment (boven de 400.000 euro)
- Er komen niet 6 extra maar juist minder parkeerplaatsen





Dat is tegen de afspraken bij de verkoop waarmee de raad heeft ingestemd. D66 vindt dat er gewoon gebouwd moet worden wat er bij de verkoop is afgesproken. Daarom hebben we de volgende vragen:

We kijken uit naar uw antwoorden, die we graag voor de commissiebehandeling van het woningbouwprogramma 2019-2021 zouden ontvangen.

Graag reageren wij op wat u schetst in de inleiding. In de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is de maximale verkoopprijs vastgelegd van € 250.000,-. Navraag bij de ontwikkelende partij leert ons, dat zij dit bedrag ook onverkort hanteren. Het is ons daarom onduidelijk waar u de opmerking op baseert, dat er 16 appartementen komen in het middensegment tussen de € 250.000,- en de € 400.000,-. Hiermee suggereert u ten onrechte dat de koopsom boven de € 250.000,- uitvalt. Ook de stelling, dat de realisatie van de 4 eengezinswoningen in het dure segment boven de € 400.000,- vorm krijgt, is onjuist.

Voordat wij ingaan op de inhoudelijke beantwoording van de vragen willen wij graag refereren aan de eerder genomen besluiten en informatievoorziening aan de gemeenteraad. Eerdere besluitvorming en/of informatiedeling betrof:

- 1. Raadsbesluit: februari 2015 uitwerking variant 3 Schoonveld;*
- 2. Raadsbesluit: december 2015 Bestemmingsplan Schoonveld 2015, met uitwerkingsbevoegdheid;*
- 3. Raadsbesluit: mei 2018 Aanpassing woningprijscategorieën.*

De ontwikkeling van het project, moet u niet alleen toetsen aan de raadsinformatiebrief van 28 juni 2016, maar in onderlinge samenhang beoordelen. Wij hebben het idee, dat u het huidige plan beoordeelt op basis van kaders, die niet meer actueel zijn. Zo wijzen wij u bijvoorbeeld op uw besluit om de prijs categorieën voor woningbouw te verhogen voor alle toekomstige bouwlocaties. Dit besluit werkt door in de locatie Schoonveld. Ook verwijzen wij u naar landelijke regelgeving als het gaat om gasloos bouwen. Vorenstaande werkt door in het bouwplan. In het vervolg van deze brief komen wij hier nader op terug.



Bovenstaand een schets van het plan.

1. Bent u het met D66 eens dat de ontwikkelaar met dit plan zich niet houdt aan de voorwaarden die destijds bij verkoop gesteld zijn?

Antwoord:

Nee, dat zijn wij niet met de fractie van D66 eens. Het plan is de uitkomst van het gevolgde proces, waarbij rekening is gehouden met de door u geformuleerde kaders, maar ook met rijksbeleid. Deze werken door in het voorliggende plan. Graag geven wij hierop de volgende toelichting.

Uw raad heeft op twee manieren kaders meegegeven voor de ontwikkeling van Lunet 5. Allereerst de ruimtelijke kaders, zoals die in de uitwerkingsregels zijn vastgesteld in het bestemmingsplan. Deze gaan uit van grondgebonden of gestapelde woningen met een maximum aantal van 20. Ten tweede zijn er inhoudelijke kaders meegegeven.

In eerste instantie is door de ontwikkelende partij De Bunte (verder De Bunte) een plan gepresenteerd, dat uitging van één bouwblok bestaande uit 4 lagen hoog. Buurtbewoners waren kritisch op dit plan. Naar aanleiding hiervan, is het plan aangepast. Het resultaat van de aanpassingen is opgenomen in bovenstaande afbeelding.

2. Heeft het college na de verkoop de voorwaarden aangepast?
 - Zo ja, waarom zijn de voorwaarden aangepast en waarom is dit niet gemeld aan de gemeenteraad?
 - Zo nee, bent u bereid een streep door dit plan te zetten of meer geld voor Schoonveld in rekening te brengen?

Antwoord:

Nee, de voorwaarden zijn niet aangepast. De uitwerking en de toepassing van de voorwaarden heeft vorm gekregen binnen de dynamiek van andere externe factoren en raadsbesluiten. Zoals hiervoor is opgemerkt werken deze factoren en raadsbesluiten door in het voorliggende plan. Wij noemen hierbij:

- *De opmerkingen, die door omwonenden zijn ingebracht. Uiteindelijk is De Bunte met een plan gekomen, dat in hoge mate wordt gedragen door de omwonenden. Door de keuze van appartementen, met grondgebonden woningen, is een situatie gecreëerd, die zich voegt naar de bestaande situatie. Anders gezegd: de schaa sprong tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw zien wij als een ruimtelijke verbetering.*
- *Inmiddels gelden er juridisch bindende regels voor gasloos bouwen. De financiële consequenties, die deze regels met zich meebrengen, zijn verdisconteerd in het plan;*
- *Het voorliggende plan is in overeenstemming met uw raadsbesluit over het aanpassen van de prijsgrenzen;*
- *De uitwerkingsregels van het geldend bestemmingsplan Schoonveld 2015 gaan uit van grondgebonden of gestapelde woningen met een maximum aantal van 20. Zoals u waarschijnlijk weet, is een bestemmingsplan het juridisch bindend toetsingskader. Het voorliggende plan voldoet aan de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan.*

Naar onze overtuiging is er geen aanleiding om de planprocedure te staken.

3. Vught heeft behoefte aan koopappartementen van maximaal 200.000 euro. Waarom is dat niet het uitgangspunt bij dit project gebleven en wordt er niet gekozen voor kleinere appartementen i.p.v. duurdere appartementen, die voor de beoogde doelgroep daardoor niet te betalen zijn?

Antwoord:

De V.O.N. prijs voor de appartementen is in lijn met het raadsvoorstel van 9 mei 2018, waarin de prijsgrenzen voor de in ontwikkeling zijnde en toekomstige woningbouwprojecten zijn aangepast naar maximaal € 250.000,- voor betaalbare koopwoningen. In het raadsvoorstel is aangegeven, dat bij de behandeling van het nieuwe woningbouwprogramma de gemeenteraad in een discussie kan aangeven, of deze V.O.N. prijs naar zijn idee passend is voor de doelgroep. Wij hebben ervoor gekozen om hier op voorhand, zonder deze input, geen eigen invulling aan te geven. Wel is bij de verkoop aan de ontwikkelaar bedongen, dat kopers van de appartementen een antispeculatiebeding met boetebepaling in het contract opgelegd krijgen.

4. Buurtbewoners zijn niet te spreken over de communicatie tussen hen en de gemeente. Ze voelen zich niet serieus genomen, wisten niets van de verandering van het bestemmingsplan, kregen geen antwoord op vragen aan de gemeente en zijn ook niet op de hoogte gesteld van het in de verkoop gaan van de nieuwe wooneenheden. Hoe duidt het college de kritiek van de omwonenden?

Antwoord:

Oorspronkelijk was er geen mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan om de locatie Schoonveld om te zetten naar woningbouw. Deze mogelijkheid hiervoor is opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Dit door middel van een uitwerkingsbevoegdheid voor ons College. Omwonenden zijn hier niet actief op gewezen en waren hierdoor verrast. Ook speelde hierbij mee, dat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd tijdens de vakantieperiode. Als wij terugkijken op de wijziging van het bestemmingsplan, en de procedure die daarvoor is gevolgd dan zouden wij dit nu anders doen.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en het vormgeven van het ontwerp voor het plan zijn de ingebrachte reacties van omwonenden in het ontwerp verwerkt. Zo is afgestapt van het realiseren van één bouwvolume over 4 lagen hoog, en is gekozen voor het huidige ontwerp. Hierbij is de bouwmassa verkleind en bestaat het ontwerp uit 16 appartementen met 4 grondgebonden woningen. Door het opnemen van de woningen, die bestaan uit twee bouwlagen met een kap is aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving.

Inmiddels is een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit is op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen tegen de omgevingsvergunning. De verkoop van de woningen wordt op dit moment voorbereid.

5. Door de bouw wordt de verkeerssituatie rondom openbare basisschool De Piramide onveiliger, omdat de uitrit van de parkeerplaatsen gesitueerd is bij de ingang van de school. Erkent het college dat de verkeersveiligheid afneemt en zo ja, bent u van plan er iets aan te doen?



Antwoord:

Terecht merkt u op, dat het onderdeel verkeersveiligheid een belangrijk punt betreft. In het ontwerp is daarom gekozen voor het bewonersparkeren aan de zijde van de Van Heeswijkstraat (locatie 2 binnen bovenstaande afbeelding). De parkeervoorziening Van de Pollstraat/tegenover de basisschool De Piramide (locatie 1 binnen bovenstaande afbeelding) is bestemd voor JCV, bezoekersparkeren en algemeen gebruik. Deze laatste functie levert geen, of nauwelijks frictie op met de Piramide. Het piekmoment van de verkeersbewegingen bij de school is namelijk anders, dan het moment, dat JCC is geopend, of dat er sprake is van bezoek bij het geprojecteerde complex.

Bij de inleiding van de brief van D66 staat de opmerking, dat er niet 6 extra, maar minder parkeerplaatsen komen. Dit is onjuist. Binnen het plangebied worden in totaal 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. Van deze 39 parkeerplaatsen zijn er 20 'eigen' parkeerplaatsen, die direct aan de woningen zijn toegewezen. Er zijn 19 openbare parkeerplaatsen voor de tafeltennisshal, openbaar gebruik en het (bezoekers)parkeren van de woningen (dubbelgebruik). Ook komen er nog twee parkeerplaatsen bij, die in de openbare ruimte komen. Hiermee voldoet het plan aan de vereiste parkeernormen, die in het gemeentelijk beleidskader 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' zijn vastgelegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,

R.J. van de Mortel