

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Principebesluit college om de mogelijkheid tot woningbouw aan de Mgr. Goossenssingel te onderzoeken.
Afdeling	GO
Zaaknummer	Z25 - 294088
Documentnummer	BW/26 - 784174
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.H.L. Den Otter
Datum vergadering	8 september 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om ter plaatse van de Mgr. Goossenssingel ten minste twintig sociale huurwoningen te realiseren ter hoogte van het basketbalveld tegenover de Doctor de Brouwerstraat. 2. Woonstichting Charlotte van Beuningen van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	- 'Woonvisie 2021 - 2025, "Groeit met Vughtse kwaliteit"', Raad (30 september 2021). - 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant', College (28 februari 2023). - 'Prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen 2026', College (11 december 2025).
Inleiding	Op 14 juli 2025 heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen (hierna: Charlotte van Beuningen) een voorbeoordeling aangevraagd om ter plaatse van de Mgr. Goossenssingel sociale huurwoningen te realiseren ter hoogte van het basketbalveld tegenover de Doctor de Brouwerstraat. Het initiatief behelst twee woonblokken van ieder tien beneden-bovenwoningen. De grond is momenteel in eigendom van de gemeente Vught.
Beoogd effect	Het doel is om meer sociale huurwoningen te realiseren. Dit initiatief draagt daaraan bij.
Argumenten	<i>1.1 Er is behoefte aan meer sociale huurwoningen.</i> De gemeente Vught voldoet niet aan de wettelijke eis om gemeentebreed 30% sociale huur te programmeren zoals opgenomen in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Het aandeel sociale huurwoningen in de programmering van de harde plancapaciteit en ondertekende intentieovereenkomsten bevindt zich onder deze 30%. Het percentage van 30% sociale huur is bovendien als inspanningsverplichting opgenomen in de <i>regionale woondeal 2023</i>. Inbreidingslocaties met 100% sociale huur, zoals deze, kunnen worden geprogrammeerd en dragen er aan bij om het aandeel sociale huur te verhogen. Charlotte van Beuningen is een van de preferente partners van de gemeente wat betreft de realisatie van sociale huur. Het initiatief is passend binnen de doelen van de woonvisie en bijbehorend addendum.

	<i>1.2 Hoger aantal woningen en subsidies leiden tot kostenneutrale bouwgrond in exploitatie (BIE).</i> Het college heeft in een eerder stadium aangegeven dat een ontwikkeling op deze locatie alleen voorstelbaar is als de bouwgrond in exploitatie (hierna: BIE) géén negatief resultaat zou opleveren. In de originele aanvraag van Charlotte van Beuningen werd voorgesteld om 16 sociale huurwoningen te bouwen. Dit leidde tot een negatieve BIE. Door het verhogen van het aantal beoogde woningen en door gebruik te maken van twee subsidies (de realisatiestimulans en de subsidieregeling woningbouwversnelling) wordt tenminste een kostenneutrale BIE verwacht. <i>2.1 Het is van belang dat de initiatiefnemer op de hoogte wordt gebracht van het principebesluit, de voorwaarden en de vervolgstappen.</i> In bijgevoegde brief staat uw ingenomen standpunt en de voorwaarden die aan het standpunt zijn gekoppeld. Voor iedereen is dan helder wat de vervolgstappen zijn.
Kanttekeningen	<i>1.1 De (financiële) haalbaarheid moet nog verder worden uitgewerkt.</i> Enkele onderdelen moeten nog verder worden uitgewerkt. Uitdagingen zijn er o.a. op het vlak van financiële haalbaarheid, openbaar groen en waterberging. Wat betreft de financiële haalbaarheid zijn we afhankelijk van subsidies om ten minste een kostenneutraal resultaat te behalen. Daarbij dient aangetekend te worden dat de berekening van de BIE een mild positief resultaat laat zien, maar dat dit een berekening is die gebaseerd is op voorlopige uitgangspunten. Bij verdere planuitwerking kunnen wijzigingen in kosten, opbrengsten en subsidieverlening nog leiden tot een ander financieel resultaat. Daarom vraagt de financiële haalbaarheid nog nadere onderbouwing. <i>1.2 Het basketbalveld moet worden verplaatst.</i> Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een basketbalveld. Het is een nadrukkelijke bestuurlijke wens om een basketbalveld terug te brengen in (de buurt van) het plangebied.
Participatie	Er heeft op dit moment nog geen omgevingsdialog plaatsgevonden. In het kader van de te starten ruimtelijke procedure, zal Charlotte van Beuningen de resultaten van een omgevingsdialog moeten overleggen.
Financiën	Voor de behandeling van de voorbeoordeling worden leges in rekening gebracht. De locatie is in eigendom van de gemeente. Wanneer de gemeente zelf bouw- en woonrijp maakt zal er voor deze locatie een grondexploitatie geopend moeten worden. De financiële haalbaarheid van het initiatief wordt nog onderzocht. Indien het plan uitgewerkt is conform de voorwaarden en de financiële haalbaarheid is vastgesteld wordt overgegaan tot het sluiten van een koopovereenkomst voor de grond.
Juridisch	De nog te sluiten koopovereenkomst wordt te zijner tijd aan uw college ter besluitvorming voorgelegd.
Communicatie	Het collegevoorstel is openbaar. Charlotte van Beuningen wordt daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.
Bijlage(n)	1. Plangebied Mgr. Goossenssingel 2. Brief mededeling principemedewerking t.b.v. Charlotte van Beuningen