

Raadsinformatiebrief

Datum	11 juli 2023
Onderwerp	Afronding haalbaarheidsfase Leyhoeve
Zaaknummer	Z22 – 248012
Documentnr.	UIT/23 – 559246

Inleiding

Bonita Groep heeft het voornemen om aan de Laagstraat 1-17 in Vught een wooncomplex voor senioren te realiseren, waarbij aanvullend zorgdienstverlening wordt gegeven. Het concept is een uitbreiding van de reeds bestaande woonlandschappen Leyhoeve in Tilburg en Groningen. Het doel is het realiseren van De Leyhoeve Vught, een uniek en innovatief woonconcept voor 55+ers. Bonita Groep wenst op duurzame wijze een programma te ontwikkelen voor de toekomstige bewoners van De Leyhoeve evenals voor de inwoners van Vught en gasten van Landgoed Huize Bergen, gevestigd op het belendende perceel.

In 2022 hebben de gemeente en Bonita Groep een intentieovereenkomst gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling van Leyhoeve. Die studie is afgerond.

Voorgeschiedenis

Uw raad is op 8 maart 2022 middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld over de intentieovereenkomst en het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie. Uw raad heeft op 1 december 2022 het communicatie- en participatieplan vastgesteld.

Inhoudelijk

Leyhoeve voldoet aan een behoefte.

Het Leyhoeve concept bestaat uit een woonvorm in een woonlandschap waar ouderen samen aangenaam oud worden. In dat kader staan bestrijding van eenzaamheid, bevorderen van veilig wonen en het verlenen van zorg, indien gewenst, centraal. Met dit woonconcept wordt invulling gegeven aan een belangrijke ambitie van de gemeente, namelijk wonen voor senioren in alle prijsklassen. Met Leyhoeve wordt een belangrijke bouwsteen toegevoegd aan het palet aan (senioren)woningen in Vught, met als direct effect dat door doorstroming andere woningen vrijkomen in de huur- en koopmarkt.

Het nu voorliggende plan omvat 290 woningen. Er worden ook ca 7 hotelzorgsuites gerealiseerd, bedoeld voor 1^e lijnsopvang van patiënten, ook niet-bewoners, die uit het ziekenhuis worden ontslagen maar nog niet zelfstandig kunnen wonen. Op de begane grond komen algemene voorzieningen zoals een receptie, bar/restaurant en praktijkruimtes voor dienstverleners in de zorg.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van het coalitieakkoord en de eerste wijziging op de woonvisie.
Voortvloeiend uit het coalitieakkoord 2023-2026 heeft het college, gelijktijdig met de

besluitvorming over Leyhoeve, een besluit genomen om een eerste wijziging op de woonvisie voor te leggen aan de raad, waarin de prijzen van koop per segment en afbakening van het aandeel sociale huur zijn aangepast. In het coalitieakkoord is het programma voor Leyhoeve indicatief opgenomen: 30% betaalbaar (87 woningen), 48% middelduur (140 woningen) en 22% duur (63 woningen). Dat is richtinggevend.

Om meerdere redenen is een-op-een vergelijk tussen Leyhoeve en reguliere woningen lastig te maken:

- a. Leyhoeve vormt een woonlandschap dat meer is dan een regulier appartementencomplex. In plaats van brievenbussen en liften, bestaat de centrale entree van Leyhoeve uit een ontvangstruimte met receptie en een lounge waar mensen elkaar ontmoeten onder het genot van een hapje en een drankje. Daarnaast zijn er faciliteiten als zwembad, kapper, fysiotherapie, kinderdagverblijf en restaurantfaciliteiten. En Leyhoeve voorziet in een parkachtige omgeving voor voldoende faciliteiten buiten, zoals jeu-de-boules-banen, wandelroutes, groentetuinen etc, bedoeld voor een actieve stijl van ouder worden. Het park is ook toegankelijk voor niet-Leyhoeve bewoners.
- b. Circa 62 woningen in het complex zijn zorgwoningen, die beschikbaar zijn voor bewoners met een zorgindicatie. Naast hun eigen woning beschikken die bewoners ook over gezamenlijke huiskamers.

Er zijn 31 woningen met een huurprijs van € 2.160,- per maand (prijsspeil 2023). Dit kwalificeren wij als dure huur. Echter dit zijn zorgwoningen, waar bewoners naast hun eigen woning gebruik maken van extra faciliteiten, zoals een gezamenlijke huiskamer voor o.a. dagopvang. Om een vergelijk te kunnen maken met reguliere huur, zouden – rekenkundig - de zorgruimtes uit de huurprijs kunnen worden gehaald. Dan resteert een huurprijs van circa € 1.350,- per maand voor de duurste woningen. De goedkoopste huur zou € 365,- per maand zijn.

De huurprijzen van overige woningen, dus niet de zorgwoningen, variëren van 808,- tot 1.950,- euro per maand. Dit zijn dus woningen die ook over alle extra faciliteiten beschikken zoals onder sub a. genoemd. Zonder die faciliteiten zouden de huurprijzen lager kunnen zijn; een exacte uitsplitsing is echter moeilijk te maken.

Daarbij komt ook nog dat het coalitieakkoord uitgaat van een combinatie van huur en koop. Het programma Leyhoeve omvat alleen huurwoningen. In het coalitieakkoord is alleen de maximale prijs voor sociale huur gedefinieerd (€ 808,06, prijspeil 2023). Boven deze grens zijn geen afspraken gemaakt over huurprijzen. Een direct vergelijk met de woonsegmenten zoals in het coalitieakkoord genoemd is dan ook lastig. Om meer duiding te geven, zouden de huurprijzen moeten worden omgerekend naar koopprijzen en -segmenten in het coalitieakkoord (300 k, 450k en 650k). Daarvoor bestaat geen standaard methode, maar een gebruikelijke is om met een ‘marktmultiple ofwel yield’ te rekenen. Dit leidt tot de verdeling betaalbaar (87 woningen), middelduur-laag (79 woningen) en middelduur-hoog (93 woningen). Tot het hoge segment rekenen we de eerder genoemde 31 zorgwoningen.

Ook dient vermeld te worden dat Bonita Groep een energieneutraal gebouw met een warmte-koudeopslag wil realiseren met een lage Milieuprestatie Gebouwen (MPG). De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

Naast een kwantitatieve benadering speelt echter ook een kwalitatieve: met dit woonconcept levert Leyhoeve een grote bijdrage aan belangrijke thema's in de woonvisie en het coalitieakkoord: het tegengaan van eenzaamheid, het bieden van een veilige woonomgeving waar ontmoeting centraal staat, kleine en levensloopbestendige woningen en het bieden van zorg voor senioren in de gemeente.

Het initiatief draagt bij aan werkgelegenheid.

Op basis van de kengetallen afgeleid van de locaties van Leyhoeve in Tilburg en Groningen verwacht Bonita Groep voor Vught ca 100 fte aan werkgelegenheid te kunnen bieden.

Een ontwikkeling is haalbaar

De studie was gericht op het inzichtelijk krijgen van de haalbaarheid op alle relevante (beleids)onderdelen en het identificeren van potentiële onoverkomelijke obstakels. Het nu voorliggende plan biedt een kwalitatief goed vormgegeven ruimtelijke en programmatische visie op de gewenste ontwikkeling. In de bijlage "Ontwikkelvisie Leyhoeve" zijn de bevindingen van de studie opgenomen. De visie bevat ook de uitgangspunten voor de uitwerking van het plan. Er zijn geen onoverkomelijke obstakels geïdentificeerd. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft positief advies gegeven, met voorwaarden voor de uitwerking.

Er blijken nog wel een aantal cruciale aspecten voor de haalbaarheid waar nu nog geen antwoord op is:

- stikstof: mogelijk heeft de realisatiefase van het plan (de bouw) gevolgen voor de stikstofdepositie in natura2000 gebieden. Bij het ontwerp en uitvoering dient een zodanige bouwmethode te worden gekozen, dat wordt voldaan aan de stikstofregels.
- Verkeersveiligheid: in de Mobiliteitsvisie 2035 heeft vanwege verkeersveiligheid het aanpassen van de fietsstroken langs de Laagstraat 2035 een hoge prioriteit. Er wordt gedacht aan het vrij liggend of verhoogd aanliggend maken van de fietsroutes. Alhoewel de realisatie van Leyhoeve slechts een beperkte invloed op de verkeersintensiteit, zal de gemeente studie verrichten op welke manier voldoende verkeersveiligheid op de Laagstraat kan worden gegarandeerd. Eventuele aanpassingen waarvoor investeringen nodig zijn door de gemeente, vergen een separaat besluit

Besluit college van B en W

Het college gaat akkoord met de ontwikkelvisie Leyhoeve en om deze als uitgangspunt te hanteren voor de verdere uitwerking van het plan;

Financieel

Voor de uitwerking en realisatie zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met Bonita Groep. Daarbij is het uitgangspunt volledig kostenverhaal, waarbij de door de gemeente te maken kosten worden gedekt.

Tijdsplanning

In 2023 en 2024 zal het plan verder worden uitgewerkt. We streven ernaar om het ontwerp Omgevingsplan in de eerste helft 2024 ter visie te leggen.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris,

de burgemeester,

W.F.F. Keijzers

R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Ontwikkelvisie Leyhoeve d.d. 6 juli 2023