

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	2 april 2024	Nummer	
Portefeuillehouder	J.H.L. den Otter	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	Stedenbouwkundige uitwerking en programmering Isabellaveld fase 2		

Concept besluit

1. In te stemmen met de voorkeursvariant 'rug-aan-rug woningen versie 2' voor de stedenbouwkundige invulling van Isabellaveld fase 2.
2. Conform het coalitieakkoord 'Een nieuwe start, Coalitieakkoord Vught 2023-2026 af te wijken van het 'Participatieplan Isabellaveld d.d. 13 december 2022'.

Besluit

Voorstel

1. In te stemmen met de voorkeursvariant 'rug-aan-rug woningen versie 2' voor de stedenbouwkundige invulling van Isabellaveld fase 2.
2. Conform het coalitieakkoord 'Een nieuwe start, Coalitieakkoord Vught 2023-2026 af te wijken van het 'Participatieplan Isabellaveld d.d. 13 december 2022'.

Eerdere besluitvorming

- 13-12-2022 – Collegebesluit:
 - ingestemd met de kaders voor de ontwikkeling van Isabellaveld fase 2, op basis waarvan de participatie kon worden opgestart;
 - het Participatieplan Isabellaveld d.d. 13 december 2022 vastgesteld.

Inleiding

Op 13 december 2022 heeft uw college ingestemd met de kaders voor de ontwikkeling van Isabellaveld fase 2, op basis waarvan de participatie kon worden opgestart. Tegelijkertijd heeft uw college het participatieplan voor dit project vastgesteld.



Isabellaveld fase 1 (reeds gerealiseerd), fase 2 en fase 3

Op 6 februari 2023 heeft de eerste bewonersavond plaatsgevonden. Tijdens deze bewonersavond is zoveel mogelijk input bij omwonenden opgehaald voor de verdere ontwikkeling van Isabellaveld fase 2 en 3.

Nieuwe coalitieakkoord

In het nieuwe coalitieakkoord 'Een nieuwe start Coalitieakkoord Vught 2023 – 2026', is het woonprogramma opgenomen voor Isabellaveld fase 2.

Dit woonprogramma is als volgt:

Betaalbaar	40 *
Middelduur	10
Duur	10
Totaal	60

*Ten minste 10-20 woningen sociale huur en ten minste 10-20 woningen in erfpacht.

Het woonprogramma is vertaald in 3 stedenbouwkundige schetsen. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt wat dit ruimtelijk en financieel betekent.

Bij alle varianten geldt het volgende:

- De ontwikkeling van Isabellaveld fase 2 moet passen in het geldende 'bestemmingsplan Stadhouderspark Vught';
- Ter plaatse van 'TW' worden tijdelijke woningen gerealiseerd;
- Fase 3 wordt voor de vergelijking buiten beschouwing gelaten.

Variant grondgebonden rijwoningen



Stedenbouw

De variant met de grondgebonden rijwoningen is het startpunt geweest van de variantenstudie. Rekening houdend met een beukmaat van 5 meter is bekeken welk aantal grondgebonden woningen in de strook in te passen is. Dit zijn er 36. Deze variant leidt niet tot een stedenbouwkundig aanvaardbaar ruimtelijk beeld. Er ontstaat een zeer eentonig straatbeeld doordat er sprake is van een gesloten gevelwand. De benodigde parkeervoorziening voor de woningen zal in deze variant een plek moeten krijgen langs de aanliggende straat. De aantallen zijn zodanig hoog dat de gehele straatlengte tussen de woningen en de straat dan ingericht moet worden als parkeerzone. Daardoor is er geen ruimte voor openbaar groen.

Door ontwikkelingen in de woningmarkt en een stijging van de bouwkosten valt het type grondgebonden rijwoningen op deze locatie niet meer in het betaalbare segment. Omdat de variant niet past binnen het programma zoals opgenomen in het vigerende Coalitieakkoord, valt deze variant af.



Variant duplex woningen



Stedenbouw

Met de variant voor de duplexwoningen is het mogelijk circa 40 kleine woningen te realiseren. Hierbij kan het parkeren achter de woningen, dus uit het zicht, worden ingepast. Een gestapelde woonvorm, wat een duplexwoning is, zal leiden tot een volwaardig woonprogramma op de verdieping. Dit is afwijkend van het voorkomende woningtype in de omgeving.

De woningen zijn per 4 in een gebouw gepland waarbij de woningen op de begane grond een klein terras hebben en de woningen op de verdieping een balkon. De inpassing van deze gebouwen zorgt voor een ritmiek in de straat. Voor de inpassing van openbaar groen is niet veel ruimte beschikbaar. Om deze reden valt deze variant af.

Variant rug-aan-rug woningen



Programma fase 2

Betaalbaar	40
Middelduur	10
Duur	10
Totaal	60

Stedenbouw

In een viertal blokken zijn kleine rug-aan-rug woningen ingepast, waarmee het mogelijk is om 40 betaalbare woningen te realiseren. Deze woningen hebben geen achtertuin maar een kleine omsloten voortuin. In tegenstelling tot de duplex-variant is er geen volwaardig woonprogramma op de verdieping. Het parkeren zal aan de achterzijde van de woningen centraal worden ingepast. Door het woonprogramma over twee lagen te verdelen is een kleinere footprint nodig dan dat bij de duplex-variant het geval is. Hierdoor kan openbaar groen worden ingepast tussen de blokken.

Om ook voor de andere woningbouwsegmenten te kunnen voldoen aan het programma zoals opgenomen in het vigerende Coalitieakkoord zijn:

- In het zuidelijk deel van het plangebied 2 tweekappers en een driekapper voorzien.
- In het midden van het plangebied 10 rijwoningen, 4 tweekappers en 1 vrijstaande woning voorzien.

Hiermee voldoet deze variant volledig aan het programma uit het vigerende Coalitieakkoord en is het de voorkeursvariant.

Bewonersavond 23 januari 2024

Op 23 januari 2024 is door de gemeente een tweede bewonersavond georganiseerd om te horen wat omwonenden van het stedenbouwkundig ontwerp (voorkeursvariant rug-aan-rug woningen) voor Isabellaveld fase 2 vinden. Voorafgaand aan de bewonersavond is het stedenbouwkundig ontwerp van de variant 'rug-aan-rug-woningen' toegestuurd en zijn omwonenden gevraagd naar eventuele suggesties of alternatieve plannen passend binnen de vastgestelde kaders.

Het stedenbouwkundig ontwerp is door een deel van de bewoners positief ontvangen, maar er zijn ook zorgen geuit. Door een aantal omwonenden is in een vervolgoverleg een alternatief ontwerp voorgelegd. De gemeente heeft het ontwerp van de bewoners bestudeerd en de volgende toezeggingen gedaan:

- Het parkeren bij de rug-aan-rug woningen aan de Mr. Harry Hollalaan wordt gedeeltelijk anders ingepast door middel van het toevoegen van parkeerkoffers. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het inpassen van groen. Het ontwerp wordt hierop aangepast.
- De waardevolle bomen worden geïnventariseerd en waar mogelijk ingepast.
- Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op het beeldkwaliteitsplan van fase 1.
- Er is aandacht voor erfafscheidingen.

De overige voorstellen van de bewoners passen niet in het bestemmingsplan en voldoen hiermee niet aan de gestelde kaders. Deze voorstellen zijn daarom niet overgenomen.

De aangepaste variant rug-aan-rug woningen versie 2, die voorligt ziet er als volgt uit:



Beoogd effect

Stedenbouwkundige invulling van Isabellaveld fase 2 conform 'Een nieuwe start Coalitieakkoord Vught 2023 – 2026'.

Argumenten

1.1 *Variant rug-aan-rug woningen versie twee is ruimtelijk de voorkeursvariant.*

Door de beperkte footprint van de rug-aan-rug woningen is er tussen de woonblokken en aan de westzijde van de rug-aan-rug woningen nog voldoende ruimte voor openbaar groen wat de stedenbouwkundige kwaliteit ten goede komt.

De rug-aan-rug woningen worden gezien als een goed alternatief om woningen ook in de toekomst betaalbaar te houden door het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden. Doorstroming zal dus sneller ontstaan.

2.1 *De participatie van belanghebbenden m.b.t. het stedenbouwkundig plan is niet meer mogelijk, wat resteert aan participatie van belanghebbenden beperkt zich tot de inrichting van de openbare ruimte.*

Op 13 december 2022 heeft uw college het Participatieplan Isabellaveld d.d. 13 december 2022 vastgesteld. Het doel van het participatieplan is om tezamen met stakeholders en belanghebbenden een hoogwaardige afronding van het Isabellaveld te realiseren.

Bewoners zijn in de nieuwsbrief van december 2023 uitgenodigd om binnen de kaders met nieuwe voorstellen te komen voor een stedenbouwkundig plan. Een groep van bewoners heeft op uitnodiging hiervan een voorstel gedaan. In dit voorstel zijn in fase 2 van Isabellaveld:

- 42 betaalbare woningen;
- 0 middeldure woningen en
- 8 dure woningen voorzien.

Zowel qua aantallen als segmentering komt dit niet overeen met het coalitieakkoord. Tevens past de positionering van de woningen op een aantal punten niet binnen het

geldende bestemmingsplan. Dit voorstel past nu dus niet binnen de gestelde kaders. Waar mogelijk is wel rekening gehouden met de vragen en opmerkingen die zijn geuit. Met het instemmen met de voorkeursvariant die nu voorligt, beperkt de resterende participatie voor Isabellaveld fase 2, zich tot de inrichting van de openbare ruimte.

Kanttekeningen

1.1 In twee ingediende klachten is uitstel van besluitvorming gevraagd.

Op d.d. 3 maart 2024 zijn 2 klachten binnengekomen inzake het project Isabellaveld:

- Klacht 1 gaat over het aantal woningen dat voorzien is waarbij er wordt gesteld dat dit mogelijk in strijd is met het coalitieakkoord.
- Klacht 2 gaat over het gebrek aan participatie en transparantie in het project Isabellaveld.

In beide klachten wordt gevraagd om uitstel van besluitvorming inzake het stedenbouwkundig plan, dan wel om pas op de plaats te maken totdat de klachten zijn opgehelderd.

Voorliggend besluit voldoet echter aan het vigerende Coalitieakkoord en geeft duidelijkheid over de resterende participatiemogelijkheden.

Participatie

Zie de tekst onder 'Argumenten 2.1'.

Financiën

Bij deze locatie hebben we grond in eigendom en maken we zelf bouw- en woonrijp. Daarom zullen we voor deze locatie een Bouwgrond In Exploitatie (BIE) openen. Vooruitlopend op de vaststelling van een BIE door de raad activeren we al plankosten. Voor de verwachte kosten van de werkzaamheden die in 2024 gepland zijn wordt een aanvullend krediet verstrekt door de raad (raadsvergadering 4 april 2024).

We verwachten na de zomer 2024 een BIE ter vaststelling aan de raad te kunnen voorleggen. Het plansaldo van deze BIE zal, met het nu voorliggende programma, positief zijn. De verwachting is dat het plansaldo tussen de € 2,5 en € 3,5 miljoen ligt.

Gezien de ambities zoals opgenomen in het coalitieakkoord wordt de komende periode nader onderzocht in hoeverre erfpacht voor 10 á 20 woningen op deze locatie realiseerbaar is. Uiteraard heeft dit gevolgen voor het plansaldo. Het plansaldo zal dan dalen. De besluitvorming hierover wordt voorgelegd aan uw college.

Communicatie

Eerdere communicatiemomenten

- Bewonersavond 6 februari 2023
- Bewonersbrief 18 april 2023
- Bewonersbrief 18 juli 2023
- Gesprek met groep bewoners 24 juli 2023
- Gesprek met groep bewoners 24 november 2023
- Nieuwsbrief 19 december 2023
- Bewonersavond 23 januari 2024
- Gesprek met groep bewoners 26 februari 2024

Toekomstige communicatiemomenten

Omwonenden worden per brief geïnformeerd over uw besluit en er wordt een persgesprek georganiseerd.

Bijlage(n):

1. Voorkeursvariant rug-aan-rug woningen versie 2.