

Ambtelijk advies inzake initiatief Leyhoeve van de Bonita Groep

22 februari 2022

Input

1. Brief Bonita Groep, dd. 11 februari 2022 met toelichting op het initiatief;
2. Verslag overleg dd. 20 januari 2022 (stedenbouw, landschap, verkeer);
3. Verslag overleg dd. 13 januari 2022 (zorg en programma);
4. Brief gemeente Vught dd. 16 november 2021 (reactie op het adviesverzoek dd. 5 juli 2021).

Beoordeling

Ambtelijk staat men positief tegenover een initiatief op deze locatie voor wonen met zorgdienstverlening. In het voorstel van initiatiefnemer Bonitagroep staan daarvoor goede aanknopingspunten. Het voorstel van Bonitagroep is op enkele cruciale zaken nog niet duidelijk en niet in lijn met gemeentelijk beleid of wensen. Wij is met name nog niet overtuigd over omvang en aard van het programma. Deze en andere zaken dienen nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeente. Daarvoor stellen we voor dat de initiatiefnemer een haalbaarheidsstudie uitvoert, in samenwerking met de gemeente.

Voor de gemeente zijn de volgende aspecten cruciaal:

- Het voorstel van initiatiefnemer straalt met name wonen in het dure segment uit, aangevuld met middenhuur. Er wordt aangegeven dat niet wordt uitgesloten dat ook aan de wens tot ontwikkeling van sociale huurwoningen kan worden voldaan, maar dat de exclusieve locatie in combinatie met een Leyhoeve concept zich vanwege het hoge service level zich niet leent voor huurwoningen onder de sociale huurgrens. Initiatiefnemer wil contact opnemen met de woningcorporatie(s) in Vught, om doorstroommogelijkheden nader in kaart te brengen en te bezien of er behoefte bestaat omvang onze zijde bij te dragen aan de ontwikkeling van huurwoningen onder de sociale huurgrens. Deze inspanning vinden wij onvoldoende. Als uitgangspunt voor een ontwikkeling op deze locatie geldt dat de segmentering van prijsniveaus (binnen en/of buiten het plangebied) zoveel als mogelijk dient aan te sluiten op de segmentering die is opgenomen in de woonvisie van de gemeente. Bij het haalbaarheidsonderzoek dient te worden onderzocht op welke wijze hier invulling aan kan worden gegeven.
- Initiatiefnemer stelt dat uit eigen praktijkervaring er behoefte is aan een grootschalig woonconcept zoals Leyhoeve. Wij kunnen ons niet vinden in dat beeld. Een vergelijking met steden als Tilburg en Groningen is niet steekhoudend. De gemeente heeft tbv de woonvisie gedegen onderzoek gedaan waaruit blijkt dat de doelgroep ouderen uit Vught zich richt op kleinschalig en geclusterd wonen. De woonbehoefte dient daarom beter te worden onderbouwd en aan te sluiten bij de woonvisie en te worden uitgewerkt in het woonconcept.
- Initiatiefnemer stelt in verband met ruimtelijke inpassing voor om het oorspronkelijke concept van 3 woonvolumes te wijzigen in 2 volumes die daarmee hoger worden. Tegelijkertijd wordt voorgesteld substantieel meer (en kleinere) woningen te bouwen, tot 300 woningen toe. De intentie van initiatiefnemer om in overleg (atelier) te bekijken op welke wijze meer openheid kan worden gerealiseerd geeft vertrouwen om te komen tot een stedenbouwkundig verantwoorde invulling. De gemeente doet op voorhand geen uitspraken over welk volume en hoeveel aantal woningen passend zijn voor deze locatie. Uitgangspunt blijft een hoogwaardige landschappelijke in ruimtelijke inpassing.
- Meer woningen en ander gebruik van gebouwen (het streven is om Leyhoeve open te stellen voor inwoners van Vught voor tal van activiteiten) betekent meer verkeer. Dat heeft invloed

op de verkeerskundige afwikkeling op Laagstraat. Het tot nu toe uitgevoerde onderzoek is te summier. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat er sprake gaat zijn van een goede en veilige verkeerssituatie. Rekening dient te worden gehouden met aanpassing van de Laagstraat met toevoeging van een rotonde voor de ontsluiting tpv Repelweg (zoals in het bestemmingsplan opgenomen)

- Het gaat om een groot initiatief. Bij de uitwerking dient in overweging te worden genomen om natuur inclusief te bouwen met groene gevels. Verder zijn de BENG- normen van toepassing en zien we graag bij verdere uitwerking een plan tegemoet voor circulair bouwen.
- Initiatiefnemer stelt om de voorgenomen interactie met de omgeving, onder andere met toegang tot een semiopenbaar park. Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met semiopenbaar. Wij benadrukken dat grote delen van de groene ruimte openbaar toegankelijk dienen te zijn voor inwoners van Vught.
- Initiatiefnemer geeft aan om te overwegen dat het te realiseren zwembad aan te bieden voor het geven van zwemlessen aan kinderen. Wij vinden samenwerking met derden (waaronder dienstverleners) en toegankelijkheid voor inwoners van Vught essentieel. Daarom willen we als uitgangspunt hanteren dat faciliteiten, waaronder het zwembad, kunnen worden gebruikt door niet-bewoners. Uitwerking volgt in de haalbaarheidsstudie.