

Welkom op park Voorburg

Presentatie gemeenteraad

3 oktober 2024

Programma

- Voorstellen
- Korte terugblik
- Zorgvisie Reinier van Arkel
- Ontwikkelvisie 'Welkom in Park Voorburg'
- Samenwerkingsovereenkomst
- Participatie
- Vervolgstappen en besluitvorming
- Vragen / dialoog

Voorstellen

- Bram Berkvens – *Directeur Reinier van Arkel*
- Hans Meijers – *Projectleider gemeente Vught*

Korte terugblik

- 2017: eerste gesprekken gemeente en Reinier van Arkel (RvA)
- 2019 (juni): intentieovereenkomst voor opstellen ontwikkelvisie

Informatie aan de raad

- Maart 2021: werkbezoek gemeenteraadsleden aan zorgpark
- April 2022: presentatie in de raad
- In 2022 en 2023: enkele besloten raadsdialogen over voortgang
- Jaarlijkse voortgangsrapportages
- Juli 2024: RIB over hoofdlijnenakkoord

Reinier van Arkel



Twée documenten voor kaderstelling

1. Ontwikkelvisie

- Ruimtelijke en programmatische kaders

2. Samenwerkingsovereenkomst

- Samenwerking gemeente – RvA – ontwikkelaar

Tezamen vormen ze de uitgangspunten en kader voor de toekomstige ontwikkeling

RvA zal een ontwikkelingscompetitie starten voor ontwikkelaars. De geselecteerde ontwikkelaar zal een concreet plan uitwerken en realiseren.

Zorgvisie RvA

- Gewerkt aan een plan waar we samen verliefd op zouden worden
- Start community builders dec 2023
- Zorgzones RvA leefbaarheid en veiligheid
- Herindeling zorgactiviteiten RvA



Van zorgcampus naar woonlandschap

- Deze unieke plek vraagt om een unieke invulling
- Geen standaard woonwijk
- Samenleven
- Parksfeer versterken
- Gezondheid en bewegen



Welkom op **Park Voorburg Vught**

Ontwikkelvisie
19 september 2024
concept



Feinier van Rijkel



Inventarisatie

- Cultuurhistorie
- Erfgoed
- Landschap
- Bodem
- Water
- Bomen

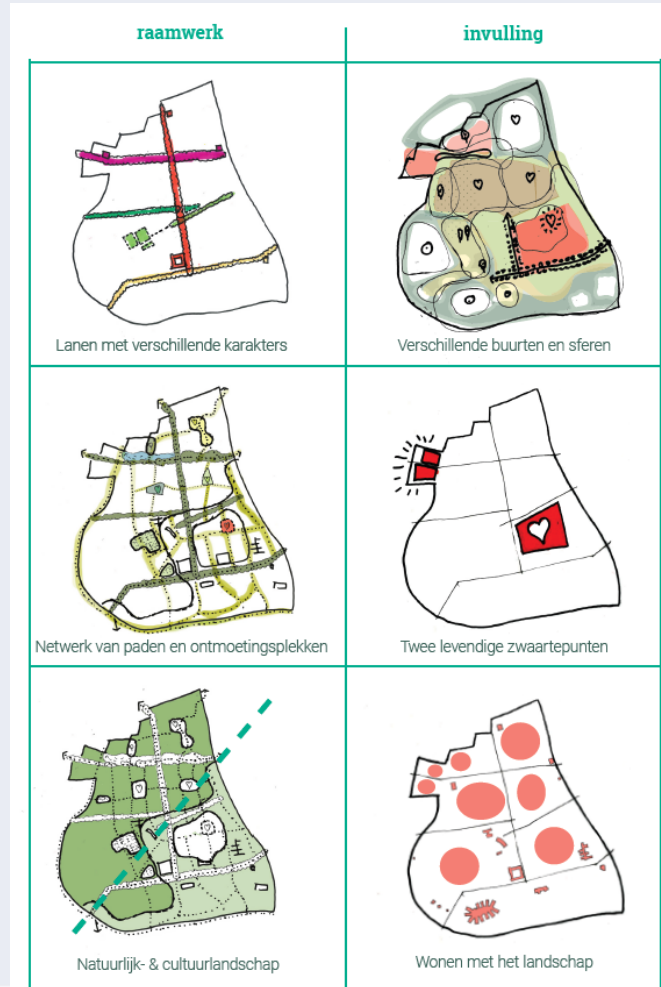


Ruimtelijk programmatisch kader

Basis principes

- Lanen met verschillende karakters
- Netwerk van paden en ontmoetingsplekken
- Natuurlijk landschap en cultuurlandschap vullen elkaar aan
- Verschillende landschapssferen en buurten
- Twee levendige zwaartepunten
- Wonen met het landschap

Duurzaamheid



Programmatisch kader

- Maximaal 910 woningen, excl. 'specials'
- Rijksmonument Klimop: herontwikkelen naar wonen, zorgwonen, maatschappelijk
- 4.000 m2 bvo voor maatschappelijke voorzieningen, zoals school en buurthuis. Bij onvoldoende behoefte mogelijkheid voor bedrijvigheid.
- Geen detailhandel, kleinschalige commerciële voorzieningen met maatschappelijke basis
- Uitbreiding sporthal (RvA)

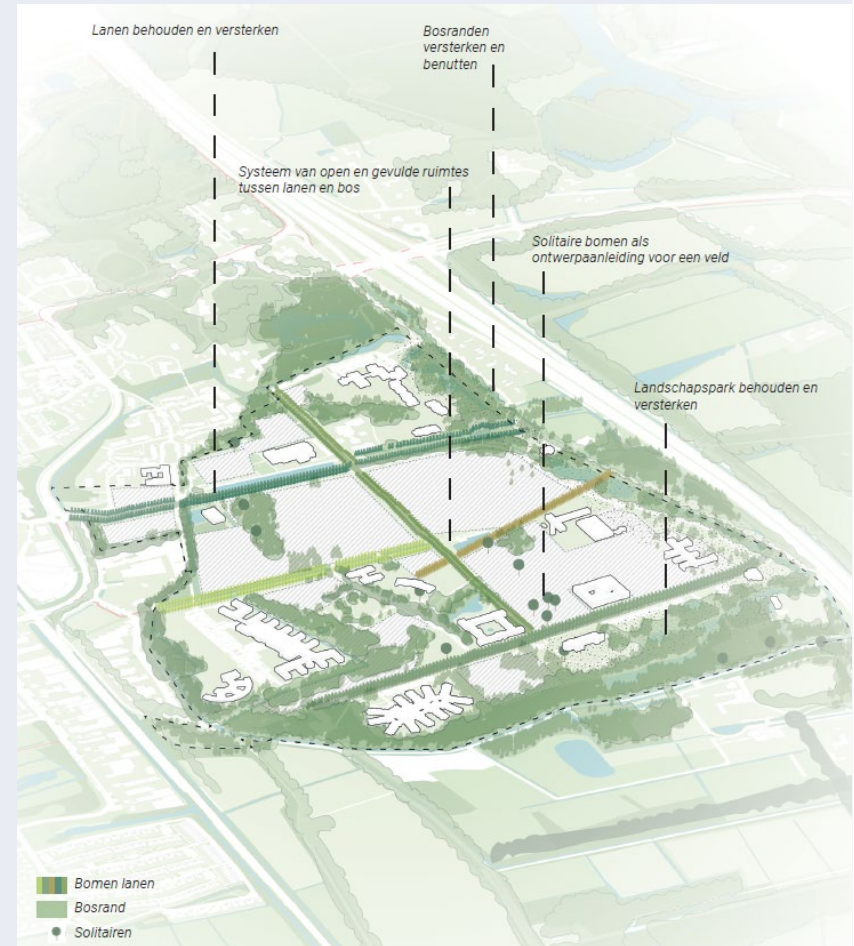
Overzicht woningsegmenten 2024

30% sociale huur	goedkoop
15% koop tot €303.000	
22,5% huur of koop tot € 455.000	middelduur laag
22,5% huur of koop tot € 657.000	middelduur hoog
10% huur of koop vanaf € 657.000	duur

Prijspeil 2024

Ruimtelijk kader: groen

- Versterken doortrekken van de laanstructuren → karakteristieke identiteit
- Versterken bosranden aan noordzijde, behoud aan zuidzijde
- Behouden en versterken van de openheid aan de oostzijde om het parkachtige karakter te bewaren.
- Westzijde: nieuwe bosrand creëren
- Bestaande bomen zoveel als mogelijk inpassen



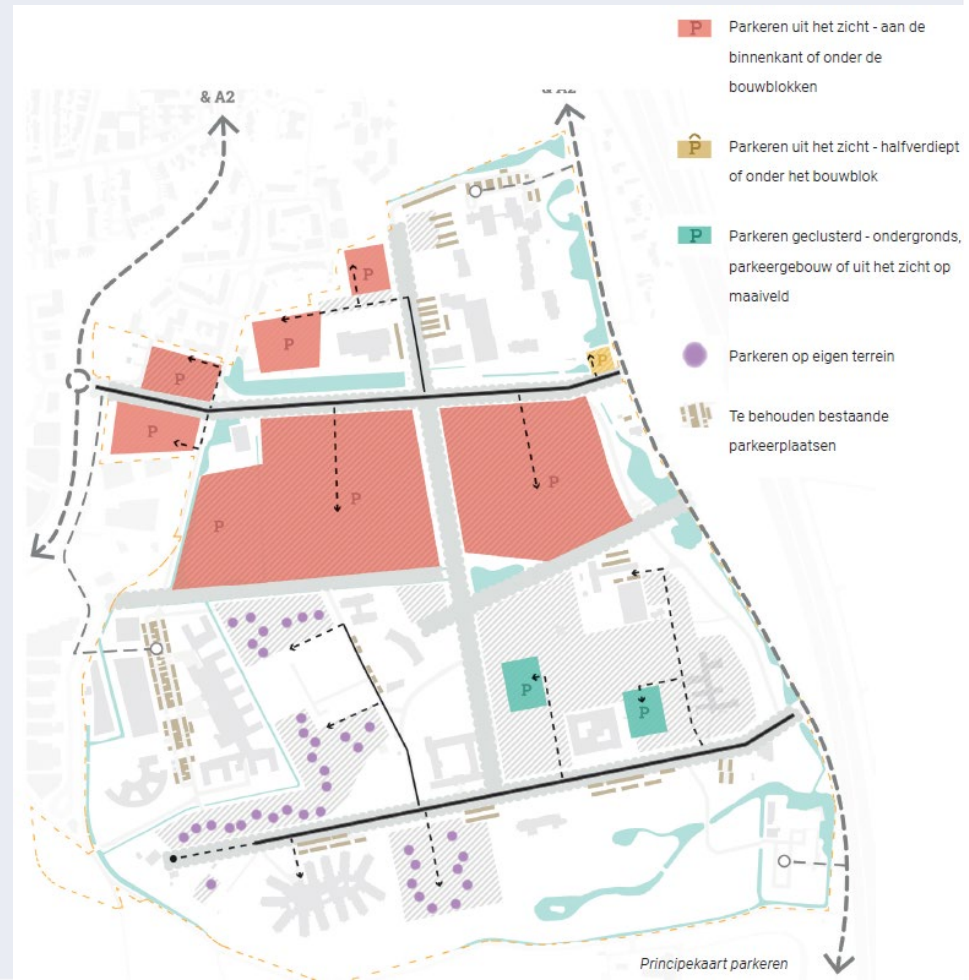
Ruimtelijk kader: water

- Gebruik maken van natuurlijk landschap en hoogteverschillen
- Vasthouden water, overloop gebieden, infiltratie,
- Versterken romantische parkzone



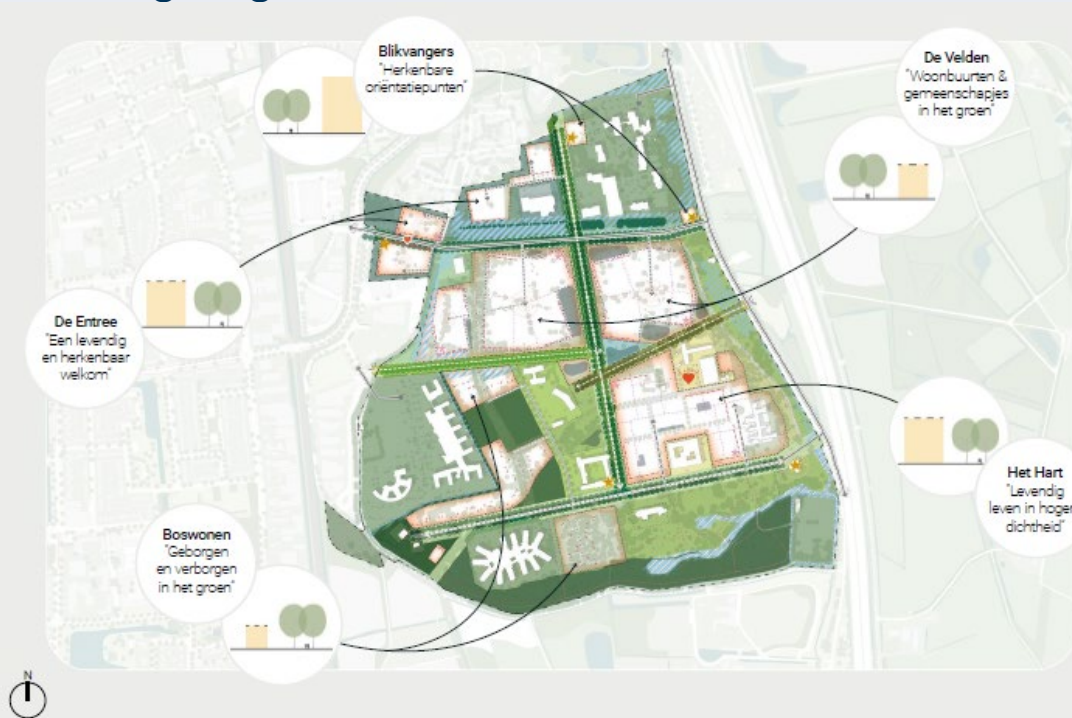
Ruimtelijk kader: verkeer

- Fijnmazig fiets/wandelpaden
- Twee hoofdontsluitingen
 - Laagstraat
 - Boxtelseweg
- Onderzoek knoop Haldersebaan-Boxtelseweg
- Parkeren conform parkeerbeleid, binnen de ontwikkelvelden en uit het zicht



Uitwerking in deelgebieden

O.b.v. de basisprincipes en het ruimtelijke kader zijn de ontwikkelvelden uitgewerkt. Met aandacht voor de sfeer en het karakter, de structuur, het ontwikkelvolume, indicatie bouwhoogtes, gewenste functies ed.



Visiekaart



Feinier van Rijkel



Samenwerkingsovereenkomst

- Legt vast:
 - a. de Ontwikkelvisie betreft het kader voor de herontwikkeling van het gebied;
 - b. de afspraken tussen partijen als voorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied;
 - c. de onderlinge verantwoordelijkheden en verplichtingen van partijen.
- Partijen in de SOK zijn de gemeente, RvA en de toekomstige marktpartij
- De gemeente zal met de marktpartij afspraken maken in een intentieovereenkomst en later een kostenverhaalovereenkomst
- Kostenverhaal is inzichtelijk gemaakt: plankosten, gebiedsoverstijgende kosten, bovenwijkse kosten, nadeelcompensatie, kosten beheer en onderhoud bovenmatige openbare ruimte (bruidsschat, 25 jr.), leges.
- Inspanningsverplichting gemeente voor doorlopen planologische procedure.
- RvA zal binnen haar eigendommen nieuw/verbouw realiseren. Dit is noodzakelijk om ruimte te maken voor deze ontwikkeling. Dat is mogelijk na instemming van de gemeente.
- Openbare ruimte wordt na inrichting overgenomen door de gemeente.

Participatie

- 2020 (maart en november):
omgevingsdialog, twee sessies
belanghebbenden
- 2024 (sept): inloopbijeenkomst bewoners
en belanghebbenden
 - Veel draagvlak voor integratie wonen en
zorg, bouwen aan een community
 - Aandacht voor groene uitstraling, sfeer
en historie
 - Aandacht voor starters en senioren
 - Aandacht voor verkeersveiligheid en
ontsluiting, kansen voor openbaar
vervoer



Besluitmomenten raad

- 31 oktober commissie
- 14 november raad

Gevraagd wordt:

- Om de ontwikkelvisie vast te stellen
- Of u wensen of bedenkingen heeft op de overeenkomst

Na selectie van een ontwikkelaar:

- Participatieplan (door ontwikkelaar op te stellen)
- Omgevingsplan

Planning /stappen

INDICATIEF

- Selectie marktpartij door Reinier van Arkel: najaar 2025
- Intentieovereenkomst ontwikkelaar – gemeente: najaar 2025
- Planontwikkeling: 2025-2026
- Kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst): 2027
- Planologische procedure voor nieuwbouw: 2027

Heeft u vragen?