

Den Hoek

Informatieavond

7 juni 2021



Programma

- Welkomstwoord door wethouders Vos en Potters
- Presentatie ambitie en mogelijke varianten door de heer Bouwman (projectleider)
- Besluitvormingsproces door wethouder Vos
- Afsluiting



Welkom!

- Korte huishoudelijke mededelingen
- Vragen? U kunt deze stellen via de chat of via 06 111 33 251
- Deze behandelen we zoveel mogelijk tijdens deze avond
- We noteren alle vragen waar we niet aan toekomen en de antwoorden publiceren wij binnen twee weken op www.vught.nl. Daar kunt u ook deze presentatie terugvinden.
- De informatieavond duurt tot ongeveer 21.00 uur



Inleiding

- Wat is het plangebied?
- Wat heeft de gemeente de afgelopen maanden gedaan?
- Wat hebben we aangetroffen?



Plan Den Hoek

- Het plangebied ligt ten noorden van de spoorlijn Tilburg - Den Bosch. Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Helvoirtsestraat.



Plan Den Hoek

- Eerdere besluitvorming:
- Bestemmingsplan Den Hoek
- Beeldkwaliteitsplan Helvoirtse Eenvoud
- Motie gemeenteraad Haaren: *Het college van B&W van Vught wordt verzocht zo spoedig mogelijk na 1 januari 2021 een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen waarin wordt voorgesteld het nieuwe verkavelingsplan voor fase 3 en fase 4 van Den Hoek vast te stellen en daarbij als uitgangspunt te nemen, de gemaakte afspraken met Woonveste en betrokken CPO's.*



Plan Den Hoek

- Het plan kent een lange geschiedenis, eerste ideeën leven al vanaf de jaren '90. Bestemmingsplan is 2012 vastgesteld.
- Realisatie in vier fases.
- Fase 1 en 2 gerealiseerd door voormalig gemeente Haaren, eerste oplevering in 2016.
- Door de gemeentelijke herindeling is gemeente Vught vanaf 2021 verantwoordelijk geworden voor realisatie fase 3 en 4.



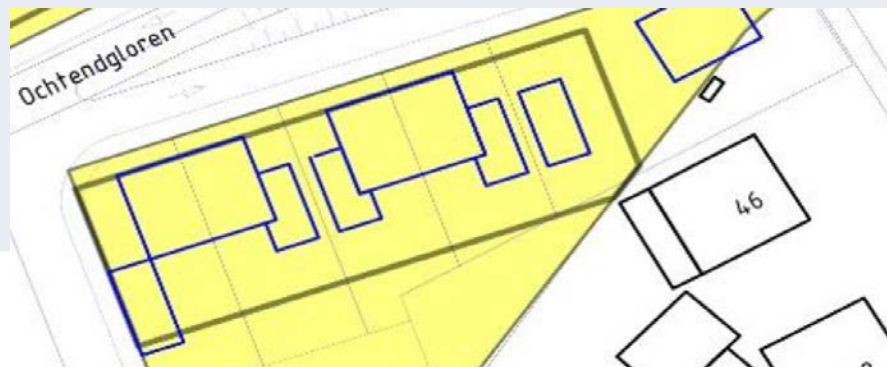
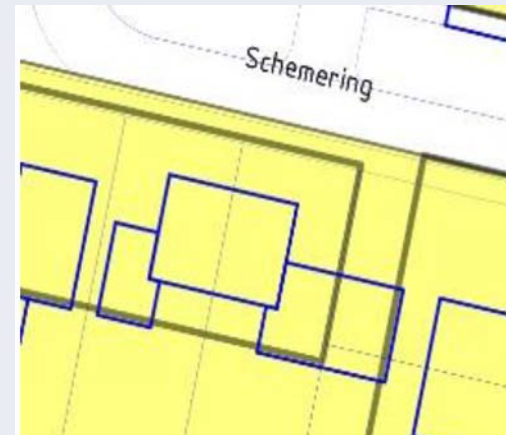
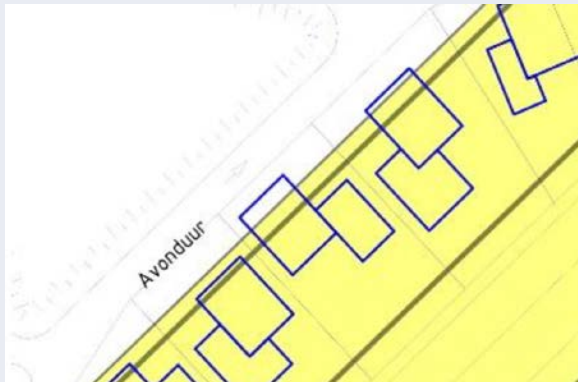
Wat heeft de gemeente gedaan?

- Motie Haaren verder uitgewerkt.
- Oplossingen gevonden voor de aangetroffen haken en ogen: overdracht op veel vlakken onvolledig.
- Gesprekken met enkele omwonenden, bouwclaimhouders en/of andere belanghebbenden.



Wat hebben we aangetroffen?

- Streefbeeld niet in lijn met bestemmingsplan: er zijn woningen geplaatst buiten plangrenzen en/of bouwvlakken



Wat hebben we aangetroffen?

- Fase 3 en 4 zijn bouwrijp opgeleverd, maar niet conform stedenbouwkundig vastgesteld plan en ook niet conform bestemmingsplan.
- De ondergrondse kabel- en leidingtracé valt binnen mogelijke bouwblokken.



Wat hebben we aangetroffen?

- Aanwezigheid van een trafohuis die geplaatst is in een bouwblok



Einde inleiding

- De afgelopen maanden is de gemeente gekomen met een haalbare plan, dat aansluit bij de woningbehoefte in Helvoirt en omgeving.
- Uitwerking van vervolproces is gedaan in enkele varianten.
- Informeren omwonenden, inwoners en belanghebbenden voorafgaand aan besluitvormingsproces
- 15 juni besluitvorming B&W, 15 juli vergadering commissie Ruimte, 22 juli besluitvorming in de gemeenteraad.



Ambitie en uitwerkingen varianten

- Door Ron Bouwman, projectleider



Variant I: Vastgesteld stedenbouwkundig plan



Variant I: Vastgesteld stedenbouwkundig plan

Woningbouwprogramma	77 woningen: 6 betaalbaar 38 middelduur 33 duur
Financiële verwachting	ca. € 850.000,- positief
Gevolgen oplossen knelpunten	ca. €400.000,- ca. €20.000-40.000,-
Definitieve financiële verwachting	ca. €420.000,-



Variant I: Vastgesteld stedenbouwkundig plan

- **Samenvatting**
- Geen evenwichtig woningbouwprogramma, weinig betaalbare woningen.
- Forse ingrepen zijn nodig om vastgesteld plan alsnog uit te voeren.
- Ook daarmee forse vertraging voor start bouw.



Variant 2: Streefbeeld



Variant 2: Streefbeeld

Woningbouwprogramma	71 woningen: 28 betaalbaar 9 middelduur 34 duur
Financiële verwachting	€ 310.000,- negatief

Knelpunten	
Weinig evenwichtig woningbouwprogramma	Veel minder uitgeefbare grond, meer kosten bouw-/woonrijpmaken
Hoge grondprijzen voor goedkope woningen: mismatch	Realisatie minder woningen dan bestemmingsplan toelaat



Variant 2: Streefbeeld

- **Samenvatting**
- Weinig gewenst woningbouwprogramma.
- Negatieve financiële verwachting.
- Realisatie minder woningen dan het bestemmingsplan toelaat.



Tussenconclusie

- Beide varianten zijn zeer ongewenst.
- Om tot een gewenste woningbouwprogramma en opbrengst te komen is een optimalisatie nodig.



Variant 3 en 4: *Optimalisaties* uitgangspunten

- We baseren ons op het bestemmingsplan
- We baseren ons op het grondbeleid van voormalig gemeente Haaren, met uitzondering van de dure (half)vrijstaande kavels
- We sluiten aan op huidige bouwrijp situatie
- We zoeken oplossingen voor de knelpunten die zijn ontdekt
- We lossen de reeds gemaakte bouwclaims in
- We hebben de kavelmaten afgestemd op de prijscategorieën



Variant 3: Optimalisatie exclusief sociale huur

Woningbouwprogramma	78 woningen: 20 betaalbare koopwoningen 35 middeldure koopwoningen 23 dure koopwoningen
Financiële verwachting	€ 1.200.000,-



Variant 4: Optimalisatie inclusief sociale huur

Woningbouwprogramma	78 woningen: 8 sociale huurwoningen 12 betaalbare koopwoningen 35 middeldure koopwoningen 23 dure koopwoningen
Financiële verwachting	€ 1.050.000,-



Variant 3 en 4: Optimalisatie



Segmentatie prijsklasse programma



Sociaal

Goedkope koop

Middeldure koop

Dure koop



Woningverdeling

	B	M	D	Totalen
<i>Gerealiseerd in fase 1 en 2</i>	60	30	17	107
Percentage	56%	28%	16%	
<i>Te realiseren in fase 3 en fase 3</i>				
Var 1 Stedenbouwkundig plan	6	38	33	77
Var 2 Streefbeeld Haaren	28	9	34	71
Var 3 en 4 Optimalisatie	20	35	23	78
<i>Woningsegmentering totaal</i>				
Var 1 Stedenbouwkundig plan	36%	37%	27%	
Var 2 Streefbeeld Haaren	49%	22%	29%	
Var 3 en 4 Optimalisatie	43%	35%	22%	



Conclusie

- Voorkeur voor de vierde optimalisatie: inclusief sociale huurwoningen.
- Met de optimalisaties doen we recht aan een evenwichtig woningbouwprogramma
- De knelpunten zijn opgelost
- Er is sprake van een positief planresultaat
- Mogelijkheden voor sociale huur én CPO



Vervolgproces

- Deze week: verwerken opmerkingen/vragen
- 15 juni: besluitvorming door B&W
- 15 juli: commissievergadering, mogelijkheid tot inspraak
- 22 juli: besluitvorming gemeenteraad



Hoe verder na besluitvorming?

- Overeenkomsten sluiten met de bouwclaimhouders, CPO en Woonveste in Q3-Q4 2021
- Start bouw: in de loop van 2022

