

Raadsinformatiebrieft

Datum	13 december 2022
Onderwerp	Project ontwikkeling locatie Isabellaveld
Zaaknummer	Z17 - 192863
Documentnr.	UIT/22 - 521273

Inleiding

Het plan Isabellaveld (de Hagen) betreft het plangebied dat deel uitmaakt van het Stadhouderspark en gelegen is tussen de Kampdijklaan, Postweg, spoor en Prinsenlaan.

Isabellaveld is gelegen in het bestemmingsplan Stadhouderspark Vught, vastgesteld door de gemeenteraad in september 2007. Inmiddels zijn hier 53 woningen gerealiseerd (Isabellaveld fase 1).

Gezien de huidige behoefte, en de wens van u om woningen toe te voegen aan de voorraad, wordt onderzocht hoe de wijk Isabellaveld kan worden afgerond.

De omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de planvorming Isabellaveld. Om die reden zijn de kaders voor de ontwikkeling van Isabellaveld fase 2 in beeld gebracht. Op basis hiervan kan de participatie worden opgestart. Er is tevens een participatieplan vastgesteld. Het participatieplan is in samenspraak met belangengroep Poort van Vught opgesteld. Dit participatieplan is als bijlage bijgevoegd.

Inhoudelijk

De behoefte aan woningen is zeer groot. De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. Delen van de locatie Isabellaveld liggen al enige tijd braak. Isabellaveld is een van de weinige woningbouwlocaties waar de gemeente grondeigenaar is. De gemeente kan hier de regie voeren. De grote behoefte aan woningen verplicht de gemeente om daar waar het mogelijk is op korte termijn een gevarieerd kwalitatief woningaanbod aan te bieden voor de verschillende doelgroepen.

Wij hebben de kaders voor Isabellaveld, op basis waarvan de participatie opgestart kan worden, in beeld gebracht. Hieronder worden deze kaders toegelicht.

- 1. De woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie. We streven er tevens naar deze differentiatie zoveel als mogelijk terug te laten komen in de aparte planfasen.**

Op 30 september 2021 is de 'Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit' door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie zijn kaders opgenomen voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Er wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod en daarom is de volgende differentiatie (prijsspeil 2022) opgenomen:



Door de differentiatie uit de Woonvisie terug te laten komen in beide planfasen wordt er per fase een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd en worden de verschillende doelgroepen bediend.

2. **Voor fase 2 is het geldende bestemmingsplan Stadhouderspark Vught leidend. Dit betekent dat er ook woningen gerealiseerd zullen worden op de bouwgrond aan de Mr Harry Hollalaan. Deze grond heeft een woonbestemming. Momenteel is deze bouwgrond ingericht als Isabellatuin.**

Isabellaveld is een van de weinige woningbouwlocaties waar de gemeente grondeigenaar is. De gemeente kan hier de regie voeren. De grote behoefte aan woningen verplicht de gemeente om daar waar het mogelijk is een gevarieerd kwalitatief woningaanbod aan te bieden voor de verschillende doelgroepen. Het is daarom ondenkbaar om bouwgrond met een woonbestemming onbebouwd te laten.

3. **Waar conform het geldende bestemmingsplan geen permanente woningen kunnen worden gebouwd, onderzoeken we de mogelijkheid om tijdelijke woningen toe te voegen.**

Op 30 september 2021 is de 'Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit' door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie is de mogelijkheid opgenomen om op locaties die snel beschikbaar komen ruimte te bieden aan tijdelijke woonvormen. Het gaat hierbij om locaties die op korte termijn niet beschikbaar zijn voor permanente bewoning. De locatie Isabellaveld is opgenomen in de notitie 'Locatieonderzoek Tijdelijk Wonen Vught' als locatie in de 2^e tranche. Dat wil zeggen dat nader onderzoek gedaan moet worden of dit een kansrijke locatie is voor een tijdelijke woonvorm.

Voor de realisatie van tijdelijke woningen is geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Dit kan vergund worden via een buitenplanse reguliere vergunning. Het college heeft de bevoegdheid om hier medewerking aan te verlenen. Uiteraard is een belangenafweging noodzakelijk.

Tijdelijke woningen vallen binnen het sociale huursegment. Juist hier is op korte termijn behoefte aan.

4. **In Isabellaveld fase 2 en 3 willen we circa 125 tot 165 woningen toevoegen.**

In het bestemmingsplan Stadhouderspark Vught zijn voor het Isabellaveld (deelgebied Hagen) circa 220 woningen opgenomen. In fase 1 zijn 53 woningen gerealiseerd.

In maart 2015 heeft de gemeenteraad het Meerjarenplan Woningbouw 2015 – 2018 (met en doorkijk tot en met 2023) vastgesteld. Een wijziging ten opzichte van het woningbouwprogramma 2014 – 2018 is dat er voor de locatie Stadhouderspark fase 2 (Isabellaveld) binnen de tijdscope van het nieuwe programma (2015 – 2023) 119 woningen zijn opgenomen en daarbij 100 woningen van de oorspronkelijk geplande 219 woningen zijn geschrapt.

De woningmarkt is sindsdien sterk veranderd en de behoefte aan woningen is zeer groot. Toename in aantallen woningen t.o.v. het Meerjarenplan Woningbouw 2015 – 2018 (met en doorkijk tot en met 2023) voor de locatie Isabellaveld is verdedigbaar mits de juiste woningen worden gerealiseerd én kwaliteit van wonen/groen geborgd is. Met een bandbreedte van 125 tot 165 toe te voegen woningen, waarbij het totaal aantal woningen voor Isabellaveld (inclusief de reeds gerealiseerde 53 woningen) niet meer is dan 220, kan tegemoetgekomen worden aan de behoefte en een gevarieerd en kwalitatief woonprogramma gerealiseerd worden.

5. De grens van het vastgestelde Tracebesluit respecteren.

In het kader van de spoor werkzaamheden aan PHS Meteren-Boxtel wordt een gedeelte van het Isabellaveld gebruikt als werkruimte voor ProRail. Naar verwachting kunnen hier pas over 10 jaar woningen gerealiseerd worden (Isabellaveld fase 3). Jaarlijks ontvangt de gemeente een vergoeding van ProRail voor deze gronden.

Standpunt / Besluit college van B en W

In het coalitieakkoord 'Een nieuwe start' 2021 – 2026 staat dat inwoners meer en eerder betrokken moeten worden. Burgerbetrokkenheid is belangrijk. Dit bereik je o.a. door een goede participatie. Aan de voorkant van het participatietraject is het verstandig duidelijk kaders af te spreken op basis waarvan de participatie kan worden opgestart. De kaders hebben wij in beeld gebracht en het participatieplan is vastgesteld. Het participatietraject kan worden opgestart.

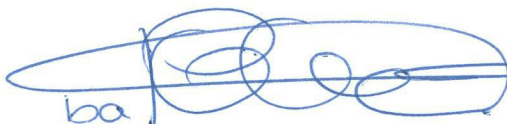
Financieel

De kosten worden gedekt vanuit het door de raad, bij het uitvoeringsprogramma grondexploitatie, verstrekt investeringskrediet.

Tijdsplanning

Zie participatieplan.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Participatieplan Isabellaveld d.d. 13 december 2022.

PARTICIPATIEPLAN ISABELLAVELD

D.d. 13 december 2022

Projectinhoud

Het plan Isabellaveld (de Hagen) betreft het plangebied dat deel uitmaakt van het Stadhouderspark en gelegen is tussen de Kampdijklaan, Postweg, spoor en Prinsenlaan. Inmiddels zijn 53 woningen gerealiseerd en is een bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling het resterende deel. Het bestemmingsplan laat de realisatie toe van in totaal 220 woningen. In het woningbouwprogramma van 2019-2028 is beschreven dat in de wijk Isabellaveld 66 woningen worden gerealiseerd, naast de 53 woningen die al gerealiseerd zijn. Hiermee komt het totaal op 119 woningen. In de meest recente woonvisie staan geen aantallen opgenomen, wel de wijze waarop we nieuwbouw willen toevoegen. In het meest recente woningbouwprogramma is het open gelaten wat de aantallen gaan worden, aangezien het geheel met de buurt (ook aan de hand van het ingezonden ontwerp) opgepakt zou worden.

Vervolgens is door de belangengroep 'Poort van Vught' een voorstel gedaan (23 oktober 2020) voor de afronding van de wijk met in totaal 81 extra woningen waarbij het totaal komt op 134 woningen. Gezien de huidige behoefte, en de wens van de raad, om woningen toe te voegen aan de voorraad wordt opnieuw onderzocht hoe de wijk Isabellaveld kan worden afgerond.

Het plangebied is eigendom van de gemeente Vught. Met Charlotte van Beuningen hebben afstemmomenten plaats gevonden om ook sociale woningbouw te realiseren binnen het plangebied. Exacte aantallen zijn in deze nog niet vastgesteld.

De strook langs de Kampdijklaan is in gebruik als tijdelijk groen. Dit is overeengekomen met de bewoners op basis van een bruikleenovereenkomst. Einddatum is 31 december 2023. Daarna kunnen woningen binnen het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd worden.

Aan de zijde van het spoor wordt een deel van het terrein in gebruik genomen als werkruimte aan het spoortracé. Dit is met ProRail overeengekomen. Naar verwachting kunnen deze woningen pas gerealiseerd worden over circa 10 jaar. Het vigerende bestemmingsplan sluit in mindere mate aan op de nieuwe situatie waarbij ook geluidsschermen worden gerealiseerd. Indien het bestemmingsplan op onderdelen moet worden aangepast kan ook dit deel daarin worden meegenomen. Dit zal echter pas worden opgepakt nadat er zicht is op het vrijkomen van dit deel van de locatie.

Tot slot sluit het middendeel niet aan op een logische ontwikkeling aan de spoorzijde. Derhalve zal ook hier het bestemmingsplan aangepast moeten worden om een kwalitatief goede en hoogwaardige realisatie van woningbouw op Isabellaveld mogelijk te maken. Voor dit deel wordt onderzocht om 'tijdelijk wonen' te realiseren.

Op basis van het bovenstaande is dit participatieplan geschreven om, tezamen met de stakeholders en belanghebbenden, een hoogwaardige afronding van het Isabellaveld te realiseren. Aan bewoners is de toezegging gedaan dat ze mee mogen denken over de verdere invulling van het Isabellaveld.

Waarom doen we dit?

Doelen

1. Komen tot een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan dat past binnen de ontwikkelvisie en waar de stakeholders en publieksgroepen bij betrokken zijn.
2. Kweken van begrip voor elkaars standpunten en legitimiteit besluitvorming.
3. Inrichten van een transparant proces; open en betrouwbaar.

Wat verstaan we onder participatie?

Participatiekader

De uitwerking van schets naar plan vergt een proces, waarbij soms meerdere stakeholders tegelijkertijd aan tafel zitten en er soms gesprekken met de afzonderlijke stakeholders worden gevoerd. Ondertussen moeten alle belanghebbenden aangehaakt blijven bij de totale ontwikkeling.

De bewonersvereniging wordt meegenomen in het proces tot een definitieve besluitvorming plaats vindt over het uit werken plan.

De invloed van de belanghebbenden kan worden geformuleerd als 'betrokkenheid' in de participatieladder. Op de trede van betrokkenheid hebben omwonenden een grotere invloed op de besluitvorming. Betrokkenheid gaat verder dan alleen opiniepeilingen – het zorgt voor een tweerichtingsverkeer in de communicatie en stimuleert interactie. Kortom, de lokale overheid betreft haar inwoners actief en houdt rekening met hun meningen, maar behoudt de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid. Zodoende hebben stakeholders en publieksgroepen hun inbreng kunnen leveren in de verdere uitwerking van stedenbouwkundige schets naar stedenbouwkundig plan, inclusief beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte. Deze input van de publieksgroepen wordt eveneens meegenomen in het voorstel richting college en raad.

Wie zijn er betrokken?

Stakeholders

- Gemeente Vught
- Woonstichting Charlotte van Beuningen

Publieksgroepen

- (Direct) omwonenden
- Belangengroep 'Poort van Vught'
- Overige belangenorganisaties

Bestuur

College/raad

Wie doet wat?

Gespreksinitiator(s)

De gespreksleider van de omgevingsdialoog is onafhankelijk. Hij wordt bijgestaan door de projectleider, de stedenbouwkundige en op oproep de inhoudelijke vakspecialisten. Raadplegen van meningen van publieksgroepen doet de gemeente samen met de andere stakeholder.

Het proces

Participatievormen

Brief	De bewoners rondom het plangebied zullen per brief met regelmaat geïnformeerd worden over de voortgang c.q. stand van zaken.
-------	--

<i>Bijeenkomsten</i>	Er worden bijeenkomsten georganiseerd met stakeholders en publieksgroepen.
<i>Verslaglegging</i>	Bijeenkomsten worden vastgelegd in verslagen en zijn voor iedereen beschikbaar.
<i>Participatieplatform gemeente</i>	Dit is de website waar informatie terug gevonden kan worden over het participatietraject (www.wijnvught.nl)

Processtappen en planning

Stap	Uitwerking	Planning
<i>Brief aan bewoners</i>	De bewoners rondom het plangebied zullen een brief ontvangen met een uitnodiging om de startbijeenkomst bij te wonen.	<i>december 2022</i>
<i>Startbijeenkomst/ ophalen informatie</i>	Bij de startbijeenkomst worden omwonenden en belanghebbenden bijgepraat over de besluitvorming die heeft plaatsgevonden en over de stand van zaken rondom het project. Hierbij aandacht voor de historie (programma in context van de woonvisie, verkeer etc.). Vervolgens wordt afgestemd hoe ze bij het vervolg van het proces betrokken worden. Daarbij worden alle randvoorwaarden bekend gemaakt. Tijdens de startbijeenkomst wordt eveneens informatie opgehaald voor de uitwerking van de scenario's.	<i>januari 2023</i>
<i>Uitwerking scenario's</i>	De contouren van het planvoornemen worden opgenomen in een overzichtstekening met de stedenbouwkundige hoofdstructuur door de stakeholders. Hierbij wordt ook de fasering in beeld wordt gebracht.	<i>februari 2023</i>
<i>1^e planbijeenkomst/ workshop</i>	Stakeholders presenteren aan de publieksgroepen de uitgewerkte scenario's en vragen om een reactie. Reacties worden opgehaald vanuit het 'workshop' principe. Hierbij wordt ook een bestuurlijke aanwezigheid op prijs gesteld.	<i>begin maart 2023</i>
<i>Interne uitwerking</i>	Stakeholders werken het plan uit op basis van input belanghebbenden en interne partijen (beheer, verkeer, etc).	<i>maart/ april 2023</i>
<i>Presentatiebijeenkomst en besluitvorming</i>	Resultaten van de uitwerking naar aanleiding van de workshop worden gepresenteerd. De uitwerking wordt voorgelegd aan het College van B&W ter besluitvorming.	<i>april/ mei 2023</i>
<i>2^e planbijeenkomst/ workshop</i>	Workshop met bewoners over de inrichting.	<i>eind mei 2023</i>
<i>Inrichtingsplan</i>	Nadat het stedenbouwkundig plan is 'vastgesteld' wordt op basis hiervan en met de input uit de 2 ^e workshop in overleg met de stakeholders het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld.	<i>juni 2023</i>
<i>Besluitvorming definitief</i>	Wanneer het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan openbare ruimte gereed zijn, kan in het College van B&W besluitvorming plaatsvinden.	<i>juni/ juli 2023</i>

De uitnodigingen voor de diverse bijeenkomsten worden in het Klaverblad en op de website www.wijnvught.nl gepubliceerd. Tevens wordt de gemeenteraad voor de diverse bijeenkomsten uitgenodigd om als toehoorder aanwezig te zijn.

Bijlage: Producten die voortkomen uit het participatietraject

Stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan

De op te leveren plannen omvatten de volgende onderdelen:

- Verkavelingstekening/stedenbouwkundig plan met bouwvlakken, parkeerplaatsen, groen, verhardingen inclusief verbeeldingen van de toekomstige eindsituatie. Per plandeel en voor het geheel het te realiseren programma (naar type functie) en fasering.
- Inrichtingsplan: inrichting openbare ruimte.
- Eventueel een doorkijk naar een planologisch-juridische regeling (verbeelding).