Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "De Wieken" in Vught
Team	Ontwikkeling - Cluster Ruimtelijk Beleid
Datum behandeling in B&W:	21 mei 2024
Datum raadsvergadering	4 juli 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 618064
Zaaknummer	Z24 - 275042

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "De Wieken" in Vught' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "De Wieken" met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPDeWieken-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Eerdere besluitvorming

- Op 15 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid vastgesteld.
- Op 16 november 2021 heeft het college van B&W besloten over een planaanpassing van De Wieken.
- Op 17 maart 2022 heeft de gemeenteraad het participatieplan voor De Wieken vastgesteld.
- Op 20 december 2022 heeft het college van B&W besloten de gemeenteraad te informeren over het doorlopen participatietraject door middel van raadsinformatiebrief "De Wieken participatiebijeenkomsten".
- Op 28 februari 2023 heeft het college besloten om een intentieovereenkomst aan te gaan met de ZOED.
- Op 18 april 2023 heeft het college besloten om een intentieovereenkomst aan te gaan met Vughterstede.
- Op 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad besloten het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken vast te stellen.
- Op 12 december 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan "De Wieken" in Vught in procedure te brengen.

Vught

Inleiding

In 2017 is de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie zijn de stedenbouwkundige contouren en de te ontwikkelen functies voor De Wieken omschreven. De omschreven functies zijn woningbouw, een ZOED (Zorg Onder Een Dak) en zorgwoningen, met specifiek aandacht voor ouderenzorg.

Binnen de kaders van de Ontwikkelvisie is samen met omwonenden, initiatiefnemers van de ZOED, diverse particuliere initiatiefnemers en Vughterstede een uitgebreid participatieproces doorlopen met als resultaat een stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan. Omdat tijdens het participatietraject geen concrete bouwplannen beschikbaar waren is het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan gebaseerd op de visie van omwonenden en de betrokken stakeholders en wordt ook als zodanig beschouwd. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is in de raad van 25 mei 2023 vastgesteld en vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

De Wieken is een inbreidingslocatie van oorspronkelijk drie schoolgebouwen (Lidwinaschool, Willibrordusschool en Micha de Vries), een sporthal, een voormalig kloostergebouw (Pax et Bonum) en twee particuliere percelen. Dit bestemmingsplan betreft het gebied van de twee particuliere percelen, de Willibrordusschool, de sporthal en een gedeelte van de locatie van de voormalige Lidwinaschool, waaronder de speelplaats. Het oorspronkelijke deel van de Willibrordusschool blijft behouden en wordt getransformeerd naar zorgwoningen. De sporthal en de Lidwinaschool worden gesloopt.

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is om maximaal 60 zorgwoningen te realiseren op de locatie van de Willibrordusschool en de locatie van de sporthal. Op het particuliere perceel aan de Moleneindstraat 1 komt een kleinschalig woongebouw ten behoeve van maximaal 8 appartementen. Het particuliere perceel aan de Moleneindstraat 3, de huidige fysio-praktijk, krijgt een maatschappelijke bestemming. Op de voormalige speelplaats van de Lidwinaschool ten zuiden van de Lidwinastraat wordt een openbaar parkeerterrein gerealiseerd zodat het parkeren van de ZOED is gegarandeerd. De ruimtelijke procedure voor de realisatie van de ZOED maakt overigens geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan en volgt een separate procedure.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Beoogd effect

Door de realisatie van 60 zorgwoningen, 8 appartementen en de aanleg van een openbare parkeerplaats wordt uitvoering gegeven aan de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid zodat de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van dit gebied duurzaam wordt verbeterd en geborgd.

Argumenten

1.1 De nota geeft formeel een reactie op de binnengekomen zienswijzen

Gedurende de terinzageleggingstermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van overleg met de indieners van de zienswijzen is één

zienswijze ingetrokken. De overgebleven twee zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "De Wieken" in Vught'. Uit deze nota blijkt daarnaast duidelijk welke wijzigingen, naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij moet vermeld worden dat de verdere uitwerking van de diverse bouwplannen ook tot aanpassingen heeft geleid en deze zijn gelijk meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Door het vaststellen van de nota worden deze wijzigingen bekrachtigd en geeft u formeel een antwoord op de ingekomen zienswijzen.

2.1 Het bestemmingsplan draagt bij aan de uitvoering van de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid
Op 15 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid vastgesteld. Het doel van deze ontwikkelvisie is om politiek-bestuurlijk richting te geven aan het gesprek over de herontwikkeling van Vught Centrum-Zuid, omgeving De Wieken en Moleneindplein, om zodoende de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van dit gebied duurzaam te verbeteren en te borgen. Voor de omgeving De Wieken maakt het bestemmingsplan dit planologisch mogelijk.

2.2 Uit de verschillende (milieutechnische) onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren
Bij een bestemmingsplanprocedure moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan door verschillende (milieutechnische) onderzoeken uit te laten voeren. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de ontwikkeling op deze locatie.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn we verplicht tot verhaal van kosten. Uitgangspunt is dat dit gebeurt via een door uw raad vast te stellen exploitatieplan. Daarvan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd omdat de gemeente eigenaar is van de betreffende gronden en deze gronden marktconform tegen getaxeerde waarde verkoopt aan betrokken partijen Vughterstede en de huisartsen van de ZOED. Voor de locatie van de ZOED is recent een BIE (bouwgrond in exploitatie) geopend.

Met de particuliere eigenaars van de panden Moleneindstraat 1 en 3 zijn grondruilovereenkomsten gesloten om het gewenste openbare trottoir te kunnen realiseren en parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Deze overeenkomsten voldoen aan het vastgestelde reststrokenbeleid en indien van toepassing worden er plankosten verhaald volgens de nota Kostenverhaal.

4.1 De wijzigingen hebben geen betrekking op provinciaal belang.
Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. De reden daarvoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant meer tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen echter geen betrekking hebben op provinciaal belang, heeft de provincie aangegeven dat een verzoek kan worden ingediend om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek moet in het vaststellingsbesluit worden gemeld. De wijzigingen in het bestemmingsplan "De Wieken" hebben geen betrekking op provinciaal belang.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Participatie

Voorafgaand aan de vaststelling van het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan is een uitgebreid participatietraject doorlopen met als resultaat een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Omdat tijdens het participatietraject geen concrete bouwplannen beschikbaar waren is het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan gebaseerd op de visie van omwonenden en de betrokken stakeholders en is in voorliggende bestemmingsplan als zodanig beschouwd. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 25 oktober 2023 een concept van het ontwerpbestemmingsplan samen met de voorlopige ontwerpen van de initiatiefnemers van de ZOED en Vughterstede op een informele openbare inloopavond aan de omgeving getoond. Op basis van opmerkingen van omwonenden is het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Na overleg met de reclamanten is er één zienswijze ingetrokken. De overgebleven zienswijzen hebben in overleg met betrokken reclamanten geleid tot aanpassingen van het plan.

Financiën

Voor de realisatie van de ZOED en de openbare parkeerplaats is recent een Bouwgrond In Exploitatie (BIE) geopend. De gemeente verkoopt de voor de ZOED noodzakelijke onderliggende gronden, in bouwrijpe staat, tegen marktconforme getaxeerde waarde. De initiatiefnemers van de ZOED dragen financieel bij aan de realisatie van de openbare parkeerplaats. Hierover zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst.

Voor de realisatie van de zorgwoningen door Vughterstede op de locatie van de sporthal en de Willibrordusschool worden de noodzakelijke gronden in niet-bouwrijpe staat verkocht tegen marktconforme getaxeerde waarde. Vughterstede legt het gehele binnengebied aan voor eigen rekening en risico en legt eveneens de in het plangebied liggende openbare ruimte aan voor rekening van de gemeente. Hierover zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst.

De financiële consequenties zijn verwerkt binnen de voorstellen van de gesloten overeenkomsten met de diverse partijen.

Communicatie en vervolgtraject

- Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad;
- Vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad;

- In Het Klaverblad wordt een melding gemaakt van de vaststelling en wordt verwezen naar het elektronisch gemeenteblad;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en/of een voorlopige voorziening aan te vragen;
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en tijdens de terinzagelegging analoog in te zien op het gemeentekantoor;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de indieners van de zienswijzen een brief over de voortgang van de procedure.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "De Wieken" in Vught
2. Verbeelding
3. Regels en toelichting
4. Bijlagen bij de regels en toelichting

Vertrouwelijke bijlage(n): Nee

Bijlagen onder geheimhouding: Nee