Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen gebiedsvisie Kloostergoed Theresia
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	20 juli 2021
Datum raadsvergadering	30 september 2021
Nummer	
Documentnummer	BW/21 - 440161
Zaaknummer	Z19 - 215367
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden

Voorstel

1. De gebiedsvisie Kloostergoed Theresia vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

- Collegebesluit 22 september 2020:

Aangaan intentieovereenkomst met BPD Ontwikkeling B.V.

- Collegebesluit 13 oktober 2020:

Instemming met raadsinformatiebrief over de intentieovereenkomst.

- Collegebesluit 15 juni 2021:

- Instemming concept gebiedsvisie Kloostergoed Theresia met bijbehorend participatietraject;
- Instemming procesvoorstel voor de vaststelling van de definitieve gebiedsvisie Kloostergoed Theresia.
- Vaststellen Raadsinformatiebrief met informatie over de visie, het participatieproces en procesvoorstel.

Inleiding

Met de raadsinformatiebrief van 15 juni 2021 informeerden wij uw raad over de vastgestelde concept gebiedsvisie Kloostergoed Theresia, het bijbehorende participatietraject en het procesvoorstel voor de vaststelling van de definitieve visie door uw raad.

Met de voorliggende definitieve vast te stellen gebiedsvisie Kloostergoed Theresia kan uw raad aan de voorkant de kaders voor de verdere planuitwerking, het benodigde bestemmingsplan en de af te sluiten realisatieovereenkomst bepalen. Hierbij kunt u sturen op gewenste ruimtelijke, woon-, duurzaamheids- en ecologische kwaliteit van het plan.

Uitkomst Participatietraject

Naar aanleiding van het collegebesluit tot vaststelling van de concept gebiedsvisie Kloostergoed Theresia, heeft de eigenaar en ontwikkelaar BPD het afgesproken participatietraject doorlopen.

Hiertoe zijn op locatie twee bijeenkomsten met groen- en duurzaamheidspartijen georganiseerd en zijn er twee online-bijeenkomsten georganiseerd voor respectievelijk de omwonenden en overige geïnteresseerden. U bent hiervoor als raad uitgenodigd.

Door BPD zijn uitgebreide verslagen opgesteld van het participatieproces. Deze verslagen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd en omvatten naast verslaglegging ook beantwoording van de gestelde vragen tijdens de sessies.

Uit de verslaglegging blijkt dat de planopzet en indeling overwegend positief wordt beoordeeld. De partijen Vereniging Het Groene Hart Brabant en stichting Boom & Bosch zijn kritisch op de voorgestelde planontwikkeling en hebben in aanvulling op de geleverde input tijdens de participatiebijeenkomst schriftelijk gereageerd. Deze reacties zijn eveneens als bijlage aan dit voorstel gehecht. In de paragraaf Kanttekeningen 1.1 gaan wij in op de kritiekpunten en geven we aan waarom deze niet leiden tot aanpassing van de concept gebiedsvisie.

We stellen voor om, de uitkomst van het participatietraject in overweging nemende, de concept gebiedsvisie ongewijzigd als definitief vast te stellen met een tweetal ambtshalve toevoegingen:

1. Toevoeging van een opmerking "variant 3D impressie"bij het 3-D model/impressie voor het gebiedsdeel "Klooster" (pagina 68-69). Dit omdat op dit model nog studie plaatsvindt ten aanzien van hoogtes en het bijbehorende parkeermodel.
2. Toevoeging van een plattegrond als zijnde de "principe opzet". Hierin zijn alleen de hoofdbouwmassa's zichtbaar.

Op een aantal onderwerpen en suggesties uit het participatietraject dient nog nadere studie en uitwerking plaats te vinden, voordat deze een plek kunnen krijgen in het op te stellen stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en de realisatieovereenkomst. In het onderdeel Argumenten 1.1 en 1.2 van dit voorstel geven we hierop een inhoudelijke toelichting.

Status vast te stellen gebiedsvisie
Het instrument gebiedsvisie kent geen formele status als instrument in de Wet ruimtelijke ordening. Vaststelling door de gemeenteraad van een gebiedsvisie is dan ook niet verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Echter, zoals in de raadsinformatiebrief is aangegeven, sluit vaststelling door de raad aan bij de actuele bestuurlijke wensen voor de positie van de raad in ruimtelijke planprocessen en de kader stellende rol die zij hierbij kan innemen.

Het vaststellen van de definitieve gebiedsvisie door uw raad is de definitieve kaderstelling voor de verdere uitwerking van de locatieontwikkeling. Op basis van deze instemming gaan wij verder uitvoering geven aan de locatieontwikkeling en -planuitwerking met een realisatie-overeenkomst en start bestemmingsplanprocedure.

Beoogd effect

De raad met de vaststelling van de gebiedsvisie de uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan te laten bepalen. Daarnaast de gebiedsvisie in te kunnen zetten als:

1. Onderbouwing richting provincie om tot een stedelijke ontwikkeling in het gebied te komen.
2. Basis voor alle afspraken met de ontwikkelaar, vast te leggen in een realisatieovereenkomst.

Argumenten

1.1 De ingebrachte, overwegend positieve participatiereacties op de concept Gebiedsvisie geven geen aanleiding tot het herzien of aanpassen van de visie, een ongewijzigde vaststelling van de Gebiedsvisie is dan ook aan de orde.

In het participatieverslag van BPD van de bijeenkomsten op 29 juni met omwonenden en belangstellenden is terug te lezen dat de reacties op het ontwerp en woningbouwprogramma overwegend positief zijn.

De reacties zijn door BPD voorzien van een passende beantwoording en geven geen aanleiding om de concept gebiedsvisie inhoudelijk aan te passen, behoudens twee ambtshalve wijzigingen in en bij de verbeeldingen van de planopzet.

In de twee sessies met achtereenvolgens de volgende stakeholderspartijen: Stichting Boom & Bosch en Vereniging Het Groene Hart Brabant, en KANT, Stichting Natuur en Milieugroep Vught en Vughtse Energie Transitie, zijn deels positieve en deels negatieve reacties geuit ten aanzien van de planopzet. Door Vereniging Het Groene Hart Brabant en de stichting Boom & Bosch zijn aanvullend schriftelijke reacties aangeleverd.

Inhoudelijk geven de partijen daarmee, op Vereniging Het Groene Hart Brabant en stichting Boom & Bosch na, overwegend positieve reacties en suggesties mee voor de verdere uitwerking van de plannen. Er is daarmee ook vanuit deze stakeholders een positieve insteek op de voorliggende visie.

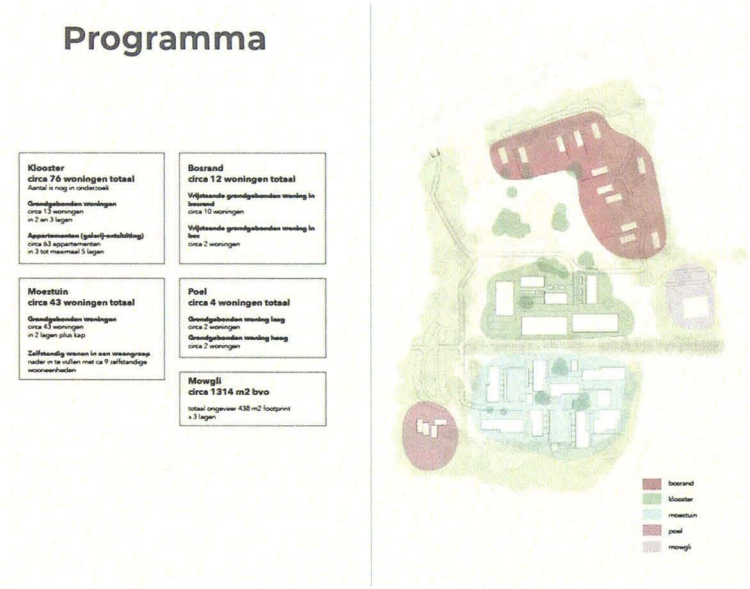
Samenvattend overwegen we dat:

- In grote lijnen een enthousiaste houding te constateren is onder de participatiedeelnemers over de gepresenteerde gebiedsvisie.
- Het voorgestelde woningprogramma over het algemeen positief ontvangen is.
- De voorgestelde verkeersontsluiting op enkele onderdelen kritisch beschouwd wordt: dit vergt nader onderzoek in de komende periode. Vooralsnog blijft het vertrekkader zoals gepresenteerd met een entree voor gemotoriseerd verkeer via Jagersboschlaan en Vijverbosweg en uitrit alleen via de Vijverboschweg. In overleg met Vughterstede en haar bewoners zal door BPD verkend worden in hoeverre het denkbaar is dat parkeervelden van Vughterstede gebruikt kunnen worden qua ontsluiting en of parkeren.
- Er gelet op de drukte op de Vijverboschweg met gemotoriseerd verkeer behoefte is aan een afgeschermde fietsstrook en trottoir langs de Vijverboschweg. We bezien dan ook graag bij de verdere planuitwerking en onderhandelingen over de realisatie overeenkomst in hoeverre een trottoir/fietspad langs de Vijverbosweg tot de mogelijkheden behoord. Hiervoor is grond van de eigenaar/ontwikkelaar benodigd.
- Over parkeerprincipes (al dan niet nabij de woningen) verschillende terugkoppelingen ontvangen zijn. Gelet op het aspect zuinig ruimtegebruik blijft de huidige voorgestelde opzet gehandhaafd: met parkeerkoffers in de moestuin en klooster en bezoekers parkeren nabij de in/uitgang aan de Vijverboschweg zijde.

1.2 Met de vast te stellen gebiedsvisie ligt er een goede basis voor de verdere uitwerking van een aantal onderwerpen die een plek moeten krijgen in het bestemmingsplan en realisatieovereenkomst.

Onderstaand geven we aan op welke onderwerpen nog nadere studie en uitwerking gewenst is voordat deze een plek kunnen krijgen in het bestemmingsplan en de met de eigenaar/ontwikkelaar af te sluiten realisatieovereenkomst:

Woningbouwprogramma:
De te realiseren woonsegmentering zoals die als kader en uitgangspunt is vastgelegd, betreft 40 % in het betaalbare segment, 40% in het middel dure segment en 20% in het dure segment. In de visie zijn de woningen als volgt in het gebied verdeeld en verkaveld:



Over de uitwerking van de woningsegmentering dient nog nader overleg plaats te vinden met de eigenaar/ontwikkelaar. De verkaveling is medebepaald aan de hand van een marktadvies van verkoopprijzen zoals dat begin 2020 te verwachten was en de voornoemde segmenteringseisen.

Inmiddels ligt er een actueel marktadvies, opgesteld in opdracht van de eigenaar. Als dit marktadvies gevolgd wordt en in de huidige verkavelingsopzet geprojecteerd wordt, leidt dit tot een verschuiving in de verhouding van de segmentering, vooral meer woningen in het middeldure segment.

Met de eigenaar/ontwikkelaar zal nader gesproken moeten worden over de wijze waarop bijsturing hierop plaats gaat vinden. Hiervoor zijn meerdere opties in beeld, onder andere de toepassing van de koopstartregeling waarmee woningen met korting gekocht kunnen worden en bijsturing van het woonproduct op maatvoering.
Afspraken hierover moeten landen in de af te sluiten realisatieovereenkomst. Daarbij worden ook de uitgangspunten uit de nieuwe, nog vast te stellen woonvisie over woningprijssegmentering betrokken.

Inrichting, beheer en eigendom openbare ruimte en erfafscheidingen:
In de gebiedsvisie is aangegeven hoe de inrichting van het toekomstig openbaar gebied plaats kan vinden. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente alle openbaar toegankelijke terreindelen overneemt (wegen, parkeerterreinen, groen, water). Afspraken (inhoudelijk, juridisch en financieel) moeten landen in de af te sluiten realisatieovereenkomst.
We gaan hiervoor reeds in de aanloop naar besluitvorming door de raad over de gebiedsvisie verder in gesprek met BPD.

Verkeersafwikkeling en kruising Vijverboschweg-Jagersboschlaan:
Aanvullend moeten worden onderzocht op welke wijze de extra verkeersbelasting op het kruispunt Vijverboschweg - Jagersboschlaan opgevangen kan worden. Een verkennende studie laat zien dat er sprake is van een overbelasting als gevolg van het plan.
In het nadere onderzoek zal ook worden bekeken of en wat de mogelijkheden zijn om langs de Vijverboschweg richting de N65 een trottoir en eventueel apart fietspad te realiseren binnen het plangebied.
Afspraken hierover (inhoudelijk en financieel) moeten landen in de af te sluiten realisatieovereenkomst.

Suggesties KANT, Stichting Natuur en Milieugroep Vught en Vughtse Energie Transities:
Deze partijen geven de volgende suggesties:
- Borging gemeenschapsvorming vroegtijdig en duurzaam door bv. toepassen mandeligheid, VvE en of oprichting van een op te richten energie coöperatie;
- Aandacht voor waterborging in het terrein en bij de woningen (hergebruik, helofytenfilter etc);
- Ontwikkelen energievoorziening via een bodem bronvoorziening;
- Privacy oplossingen vanuit (gevoelde) gemeenschappelijke verantwoordelijkheid zoeken in groenoplossingen in plaats van schuttingen.

We gaan hiervoor in de aanloop naar besluitvorming door de raad over de gebiedsvisie verder in gesprek met BPD en verzoeken BPD op dit punt nadere studie te doen en aan ons te leveren. We betrekken dit vervolgens in de planuitwerking en bestemmingsplanuitgangspunten.

1.3 De vast te stellen gebiedsvisie past binnen de vastgestelde beleidskaders en uitgangspunten van de intentieovereenkomst en geeft op een goede en gewogen manier verder uitvoering aan de ambities van BPD en de gemeente Vught voor de locatie.

In de gebiedsvisie is zowel visueel als tekstueel een zeer gedegen analyse van het plangebied opgenomen en zijn de kernwaarden en inrichtingsprincipes uitgebreid beschreven.

BPD heeft in dit verband uitgebreid onderzoek gedaan naar de belangrijke aspecten groen en flora en fauna en voor gedegen analyses gezorgd. De Bomenanalyse uit 2019 en het Flora- en Fauna onderzoek uit 2020 zijn hiervoor de basis geweest en vormen belangrijke onderleggers voor de geformuleerde waarden en uitgangspunten voor verdere ontwikkeling.

Het gebied is in de provinciale Interim Verordening Ruimte aangeduid als "stedelijk afweegbaar.". Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn mits deze een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten (landschapsversterking) van het gebied. Hierbij mag het gebied ingevuld worden met maximaal 1/3 deel rood (bebouwing en verharding) en moet er minimaal 2/3 deel blauw (water) en groen (groenvoorzieningen, flora) aanwezig zijn.

De ontwikkelaar kiest ervoor om de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied mee te nemen en verder te ontwikkelen daar waar zich kansen voordoen. Zij hanteert hierbij de rood-groen-blauwbenadering. Met het toevoegen van rood wordt geïnvesteerd in het bestaande groen zodat de ecologische waarde beter wordt dan dat deze momenteel is. Er wordt onder andere geïnvesteerd in de ecologische verbetering van de boszoom, de parkzone en de poel. Toe te voegen verharding wordt beperkt tot het noodzakelijke en er wordt zoveel mogelijk open of half verharding toegepast.

De gebiedsvisie geeft daarmee op een goede en gewogen manier de gezamenlijke ambities weer van de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkeling in het gebied.

Kanttekeningen

1.1 Vereniging het Groene Hart Brabant en Stichting Boom & Bosch geven een overwegend negatieve planbeoordeling.

Vereniging het Groene Hart Brabant geeft samengevat de volgende, overwegend negatieve planbeoordeling:

1. Er wordt een integrale visie gemist in groter verband waarbinnen het plan beoordeeld kan worden op zijn omgevingsgevolgen;
2. Zuinig ruimtegebruik en het zoveel als mogelijk tegengaan van ruimtelijke versnippering door bundeling van infrastructuur en concentratie van bebouwing is niet aanwezig. Als gevolg hiervan krijgt het parkgebied een groot ruimtelijk kwaliteitsverlies te verwerken.
3. De ecologische schakelfunctie in groter verband gaat verloren door aan de noordkant van het plangebied bebouwing en wegaanleg;
4. Gemis aan gemeentelijke regie op de instandhouding van de naastgelegen, weinig waardevolle graslandpercelen en verlies aan waardevol parkgebied. In de Structuurvisie vormen deze percelen een blinde vlek.

Stichting Boom & Bosch heeft eveneens bezwaar tegen het bouwen in/tegen de bosrand en het aanleggen van een weg in de bosrand. En stelt voor om het bouwvolume, dat hierdoor niet kan worden gerealiseerd, in het centrale deel van het kloostertuindeel te zoeken. Ook pleit zij voor een complete inventarisatie van de aanwezige groenopstanden en inpassingstudie. Tot slot verzoekt ze bij de uitwerking een BEA (Bomen Effect Analyse) op te stellen, in het bestemmingsplan regels op te nemen voor behoud van bomen op particuliere percelen en in de bestekken te zijner tijd een uitgewerkt boombeschermingsplan op te nemen met aanstelling van een gecertificeerde bomenwacht.

Voorstel reactie kritiekpunten

Het door de vereniging betoogde gemis aan een integrale visie in groter verband en gemis aan gemeentelijke regie *(punt 1 en punt 4)* weerleggen we met het verwijzen naar de provinciale en gemeentelijke (beleids)kaders die eerder geformuleerd en vastgelegd zijn:

Gemeentelijk beleid

Vanuit ruimtelijk beleid, het coalitieakkoord (40-40-20), de woonvisie, het woningbouwprogramma en de geconstateerde woonbehoefte is er voldoende reden om medewerking te verlenen aan dit project.

Structuurvisie Vught (2013)
In de structuurvisie is aangegeven dat in het gebied 'Theresiapark' onder voorwaarden woningbouw beoogd is, aansluitend op het al bestaande woonzorgcentrum Theresia. Het aanwezige landgoedachtige karakter dient behouden of versterkt te worden.

De structuurvisie stelt dat de grootste groene kwaliteiten van het gebied niet goed toegankelijk zijn. Ook wordt op sociaal vlak een echte ontmoetingsplek in de wijk gemist. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt het groen kwalitatief verbeterd en het gebied meer open en toegankelijk.

Visie Theresiapark (2017)
Deze visie is als bijlage bij het bestemmingsplan "Vughterstede, locatie Merpatistraat" in december 2017 vastgesteld. Deze visie is destijds ook met de provincie afgestemd. In de visie zijn de gemeentelijke ambities voor nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen beschreven voor het gebied. Deze ambities komen voort uit de aanwezige kernkwaliteiten en zijn gecombineerd met de kaders vanuit het vigerende beleid (onder andere de rood-groen-blauw benadering uit de Interim verordening Ruimte). De visie biedt een ontwikkelingsrichting en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Woningbouwprogramma (beleid)
De planontwikkeling is beleidsmatig verankerd in eerder vastgestelde woningbouwprogramma's. In het bestuursakkoord 2021 "Een nieuwe start" en het Uitvoeringsprogramma 2021 is daarnaast aangegeven dat het plan (passend binnen kaders en beleid) maximaal wordt gefaciliteerd om meer woningen te bouwen voor jongeren, starters en ouderen in het betaalbare en middel dure segment.

Kritiekpunten 2 en 3 van de Vereniging en de stichting Boom & Bosch inzage het gemis aan zuinig ruimtegebruik en het verlies van een ecologische schakelfunctie door aanleg van de bosrand, weerleggen we met de volgende motivering.

Er is wel degelijk sprake van zuinig ruimtegebruik door de gekozen planopzet door deels gestapeld te bouwen. De verhouding tussen het bouwvolume (rood) en de groen/blauwe planonderdelen voldoet nog steeds aan het provinciaal beleid.

Gezien de evenwichtigheid van het plan en in aansluiting op de eerder vastgestelde visie, houden we vast aan de opzet met de vrijstaande woningen in de bosrand. Enerzijds willen wij en BPD ook deze markt kunnen bedienen, anderzijds denken wij dat dit ook kwaliteit geeft aan de woon- en leefomgeving. Ook draagt het bij aan de haalbaarheid van het plan.

Het verlies aan ecologische schakelfunctie is in onze optiek slechts in beperkte en verantwoorde mate aan de orde. Het reeds uitgevoerde Flora- en fauna onderzoek en de aanbevelingen die hierin zijn gedaan geven aan dat het verantwoord is met het stedenbouwkundig ontwerp op deze plek woningen toe te voegen. In de gebiedsvisie ligt daarnaast een heldere visie vast op de ecologische waarden en de wijze waarop hiermee regeneratief omgegaan kan worden.
Voor een meer inhoudelijke reactie op de vragen en opmerkingen van stichting Boom &Bosch inzake flora (bomen en struiken) en fauna verwijzen we naar bijlage 4.

Financiën

In deze fase, en zoals voorgesteld in de intentieovereenkomst, dragen partijen ieder de eigen kosten die horen bij het onderzoeken of er overeenstemming bereikt kan worden. Als de overeenstemming bereikt wordt en uw raad stelt hiervoor de definitieve gebiedsvisie vast, volgt er een ontwikkel- en realisatieovereenkomst. In deze nadere overeenkomst worden afspraken gemaakt over vergoeding van kosten en andere financiële bepalingen.
Voor de bestemmingsplanprocedure wordt leges geheven op grond van de legesverordening.

Communicatie

Het instrument gebiedsvisie kent geen formele status als instrument in de Wet ruimtelijke ordening. Publicatie van de vaststelling door de gemeenteraad van een gebiedsvisie is om die reden niet voorgeschreven in de wet.

Door vaststelling door uw raad krijgt de visie echter wel een status als kader voor de toekomstige plan uitwerking en bestemmingsplanuitwerking. We publiceren de vaststelling van de gebiedsvisie om die reden wel in het Klaverblad en plaatsen een bericht met toelichting op de gemeentesite. We informeren hiermee ook de omwonenden en overige stakeholders goed over de status van de gebiedsvisie en de vervolgprocedure.

Vervolgplanning

Vaststelling gebiedsvisie	30 september 2021
Uitwerken gebiedsvisie tot definitief stedenbouwkundig plan	september-december 2021
Voorbereiding/opstellen voorontwerp-bestemmingsplan	september-december 2021
Opstellen en aangaan realisatieovereenkomst	juli-november 2021
Start bestemmingsplanprocedure	Q4 2021-Q1 2022
Vaststelling bestemmingsplan	Q3 – Q4 2022
Start uitvoering	Q4 2022

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris | de burgemeester

drs. H.C. de Visch Eybergen | R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Raadsinformatiebrief 15 juni 2021
2. Gebiedsvisie Kloostergoed Theresia
3. Verslaglegging participatietraject:

Verslag participatieavond Kloostergoed Theresia d.d. 29 juni 2021.
b. Opbrengsten Mentimetervragen d.d. 29 juni 2021.
c. Verslag participatiebijeenkomst Stichting Boom & Bosch en Vereniging Het Groene Hart Brabant d.d. 28 juni 2021.

d. Verslag participatiebijeenkomst, KANT, Stichting Natuur en Milieugroep Vught en Vughtse Energie Transitie d.d. 28 juni 2021.
e. schriftelijke reactie Vereniging Het Groene Hart Brabant d.d. 11 juli 2021.
f. schriftelijke reactie stichting Boom & Bosch d.d. 15 juli 2021.
4. Memo *'Kloostergoed Theresia: beantwoording participatiereactie Stichting Boom & Bosch d.d. 15 juli op gebiedsvisie Kloostergoed Theresia, aanvulling raadsvoorstel'*.

Vertrouwelijke bijlage(n):	Nee
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee