Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	28 februari 2023
Datum raadsvergadering	25 mei 2023
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 525642
Zaaknummer	Z18 - 196145
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

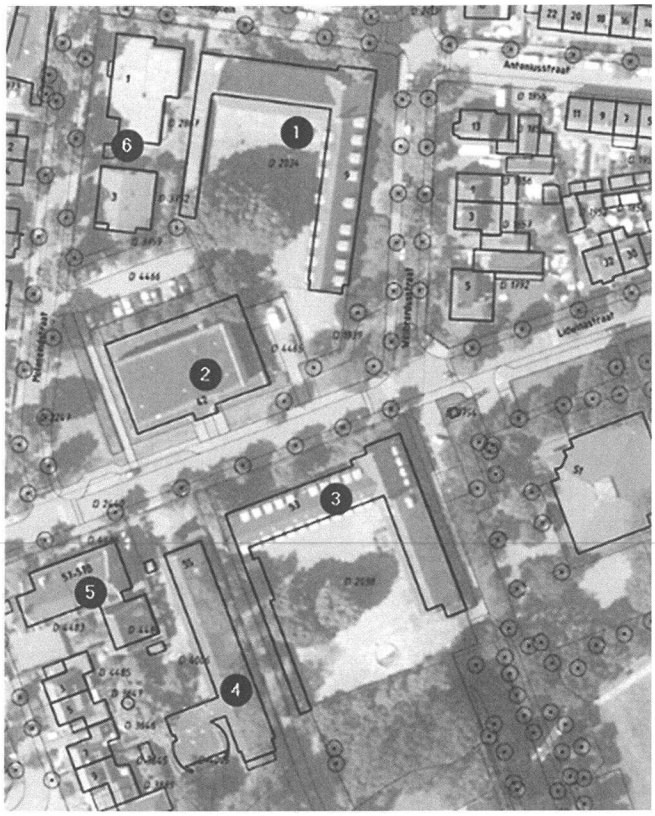
- Op 15 juni 2017 is de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid vastgesteld door uw gemeenteraad;
- Op 16 november 2021 heeft het college besloten over een planaanpassing van De Wieken. Hierover is uw raad geïnformeerd met een raadsinformatiebrief;
- Op 17 maart 2022 heeft uw raad het participatieplan De Wieken vastgesteld;
- Op 20 december 2022 heeft het college uw raad geïnformeerd over het doorlopen participatietraject door middel van raadsinformatiebrief "De Wieken participatiebijeenkomsten".

Inleiding

Het plangebied De Wieken is volop in beweging geweest. De Wieken is als gebiedsontwikkeling bestempeld als woningbouwlocatie voor - vooral - senioren met huur- en koopwoningen en appartementen in het betaalbare, middeldure en sociale segment. Samen met alle betrokken partijen zetten we ons in om hier een aantrekkelijke, passende woonomgeving te creëren voor onze senioren. Met de ontwikkeling van een gezondheidscentrum (ZOED), het realiseren van zorgappartementen, het behoud van de waardevolle bomen en met de winkels en voorzieningen van het Moleneindplein 'om de hoek', voorziet het gebied optimaal in de behoefte van de oudere doelgroep. Daarnaast is er aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Dit vormt de basis voor een verantwoorde en aantrekkelijke combinatie van nieuwe en historische bebouwing.

De Wieken bestaat uit een zestal deelgebieden, te weten:

1. De voormalige Willibrordusschool (eigendom gemeente)
2. De sporthal (eigendom gemeente)
3. De voormalige Lidwinaschool (eigendom gemeente)
4. Misha de Vriesschool (eigendom gemeente)
5. Pax et Bonum (particulier eigendom)
6. Twee particuliere kavels (particulier eigendom)



In november 2021 heeft het college besloten over een planaanpassing van De Wieken. Daarbij is aangegeven dat een nadere stedenbouwkundige uitwerking benodigd is. Deze uitwerking is uitgevoerd in een participatietraject met omwonenden en betrokken stakeholders. Voor het participatietraject heeft uw raad op 17 maart 2022 een participatieplan vastgesteld. Van april 2022 tot en met november 2022 heeft dit participatietraject plaatsgevonden.

In deze periode is samen met omwonenden en betrokken partijen hard gewerkt aan een gedragen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (BKP). Eind november 2022 was de laatste participatieavond. Op deze avond is het eindresultaat van het stedenbouwkundige plan en BKP toegelicht.

Uw raad wordt gevraagd dit breed gedragen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De belangrijkste uitgangspunten zijn hieronder beschreven:

Planologische procedure

In het plan uit 2021 leek het nog voorstelbaar om voor de gehele locatie één bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Echter voor de deelgebieden Misha de Vries, Pax et Bonum en de twee particuliere percelen is op dit moment geen planologische grondslag. Dat wil

niet zeggen dat er geen (toekomstige) ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Als uitkomst van het participatietraject kunnen deze locaties een eigen traject volgen.

De Misha de Vries is voorlopig nog als school in gebruik. In de toekomst zal hier een apart ruimtelijk traject voor doorlopen worden.
Voor Pax et Bonum en de twee particuliere percelen gaat de gemeente apart in gesprek met de betreffende eigenaren. Deze gesprekken zijn reeds gestart.
Om eventuele toekomstige herontwikkeling verder niet uit te sluiten is in het stedenbouwkundig plan op deze locaties de tekst 'aanpassing voorstelbaar' opgenomen. Herontwikkeling dient plaats te vinden binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en BKP. In de paragraaf argumenten is dit nader onderbouwd.

Het stedenbouwkundige plan en BKP is daarom primair gericht op herontwikkeling en realisatie van de gemeentelijke percelen, deelgebieden één, twee en drie. Ontwikkeling van een ZOED op deelgebied drie is onveranderd gebleven. Deze ontwikkeling kan met een zogenaamde kruimelprocedure worden vergund.

Programma
Bij nadere bestudering bleek het eerder voorgestelde programma met 22 koop-, 8 sociale huurappartementen en 36 verpleegeenheden niet haalbaar op deze locatie. Wel kunnen in de deelgebieden één en twee in totaal maximaal 53 zorgwoningen worden gerealiseerd. Alle 53 woningen zijn specifiek voor senioren bedoeld.

De locatie Misha de Vries is uit het plangebied gehaald. In het plan van 2021 waren daar 6 patio bungalows geprogrammeerd. Zodra er duidelijkheid is over vertrek van de school zal er een stedenbouwkundige invulling en programma worden bedacht.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en BKP wordt de stedenbouwkundige- en kwalitatieve basis gelegd voor toekomstige bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte.

Argumenten

De ambitie van de gemeente is om tot 2030 in totaal 2000 woningen te realiseren. Daarvan zijn circa 400 woningen in een geclusterde en toegankelijke vorm gewenst om aan de toenemende vraag van wonen met zorg te kunnen voldoen. Deze specifiek bestemde woningen voor de doelgroep senioren met volledige toegankelijkheid dienen het liefst zo dicht mogelijk bij voorzieningen gebouwd te worden.

De Wieken is hiervoor een uitermate geschikte locatie, vanwege de ligging nabij zowel een gezondheidscentrum (met arts en apotheek) als een winkelcentrum.

Als u instemt met dit raadsvoorstel en we bereiken een akkoord met Vughterstede dan zijn van de 400 benodigde zorgwoningen er 129 reeds ingepland, onder andere ook bij De Herbergier, Mariakerk, oude dr. Landmanschool en Kloostergoed Theresia.

Per deelgebied zijn de argumenten verwoord.

Deelgebied 1 en 2; de voormalige Willibrordusschool en sporthal

Om tegemoet te komen aan de stijgende vraag naar zorgwoningen voor senioren en realisatie van het gewenste woonzorgconcept haalbaar te krijgen is het noodzakelijk om deelgebieden één en twee integraal te ontwikkelen en planologisch mogelijk te maken met een herziening van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundige plan anticipeert daarop. Bouwen voor senioren op deze specifieke plek, nabij voorzieningen als het Moleneindplein, de kerk en een toekomstig medisch centrum levert een grote maatschappelijke meerwaarde op.

Het historisch oorspronkelijke gedeelte van de voormalige Willibrordusschool wordt behouden. Dit betreft alle bebouwing rechts van de entree aan de Willibrordusstraat. Hieraan ligt een cultuurhistorisch onderzoek ten grondslag. Ook wordt hiermee invulling gegeven aan de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid, deze stelt te onderzoeken om het hoekpand te behouden. Het gedeelte links van de entree wordt gesloopt om plaats te maken voor beperkte nieuwbouw, waaronder de algemene ruimten ten behoeve van het woonzorgconcept. De vier monumentale kastanjebomen op de voormalige speelplaats zullen worden ingepast. De voorbereidende werkzaamheden zijn al begonnen.

De sporthal zal worden gesloopt en op de vrijgekomen plek komen woonzorgappartementen die via algemene ruimten aan het te behouden deel van de Willibrordusschool worden verbonden. De massa en het volume dat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan is de maximale variant die nog draagvlak heeft bij omwonenden en waarvoor naar verwachting een sluitende parkeerbalans te realiseren is. Dit dient te worden gemotiveerd in de bestemmingsplan procedure.

Om dit woonzorgconcept uiteindelijk te kunnen realiseren zijn we in gesprek met Vughterstede. Wij houden hierbij rekening met het Didam-arrest. Het stedenbouwkundige plan gaat daarbij uit van maximaal 53 eenheden waarvan er 8 in de sociale huurcategorie moeten worden gerealiseerd. Voor de overige eenheden is het middeldure huursegment uitgangspunt. In de nadere uitwerking met Vughterstede dient te blijken hoeveel eenheden er werkelijk gerealiseerd gaan worden.

Deelgebied 3; de voormalige Lidwinaschool

Om realisatie van een toekomstgericht en duurzaam ZOED haalbaar te krijgen is het noodzakelijk om de voormalige Lidwinaschool volledig te slopen. Om lucht en openheid te creëren richting de massa van deelgebied één en twee wordt de ZOED met de kopse kant aan de Lidwinastraat gepositioneerd. De open ruimte die hierdoor ontstaat aan de zuidzijde van de Lidwinastraat zal worden ingericht als openbare parkeerplaats en de toegang tot de begraafplaats kan hierdoor behouden blijven. Als verwijzing naar de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid wordt op de hoek Lidwinastraat een hoogteaccent gemaakt. Dit op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (Welstand). De twee monumentale kastanjebomen op de voormalige speelplaats zullen worden ingepast. De voorbereidende werkzaamheden zijn al begonnen.

Realisatie van de ZOED is mogelijk met een zogenaamde kruimelprocedure. Hierbij wordt de maatschappelijke bestemming van het vigerende bestemmingsplan behouden. Hierdoor kan realisatie van de ZOED op relatief korte termijn worden uitgevoerd, middels aanvraag van een reguliere omgevingsvergunning. Overigens is vaststelling van het stedenbouwkundige plan en BKP juridisch niet noodzakelijk om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Het voorlopige ontwerp van de ZOED voldoet aan de uitgangspunten in het stedenbouwkundige plan en BKP en is gepresenteerd in het participatietraject en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Voor de ZOED zijn we in gesprek met de Vughtse huisartsen die nu in Pax et Bonum zitten. Hierbij wordt rekening gehouden met het Didam-arrest. Er is inmiddels overeenstemming om een intentieovereenkomst te sluiten.

De huisartsen worden al jaren geconfronteerd met een zeer urgent huisvestingsvraagstuk. De versnelling die kan worden gerealiseerd door gebruik te maken van een kruimelprocedure is zeer gewenst en afgestemd in het participatietraject.

Deelgebied 4; Misha de Vriesschool

De Misha de Vriesschool heeft tot en met 1 oktober 2027 de gelegenheid om de stichtingsnorm van 210 leerlingen te bereiken. Eventuele permanente huisvesting zal na 2028 worden gerealiseerd. Hierdoor is er op dit moment geen planologische grondslag om de locatie van de Misha de Vriesschool mee te nemen in een ruimtelijke procedure. De locatie is in het stedenbouwkundige plan buiten beschouwing gelaten. De omliggende openbare ruimte is wel meegenomen. Om halen en brengen (tijdelijk) beter te faciliteren is in het stedenbouwkundig plan een voorstel gedaan voor Kiss & Ride. Dit is afgestemd in het participatietraject.

Zodra er duidelijkheid is over de toekomst van de Misha de Vriesschool kan er voor de locatie een stedenbouwkundige invulling en programma worden bedacht en kan er bekeken worden welke planologische procedure het meest geschikt is. Bij de toekomstige ontwikkeling is opbrengstmaximalisatie het uitgangspunt.

Deelgebied 5; Pax et Bonum

De eigenaar van Pax et Bonum heeft het pand in de verkoop gezet. Omdat op korte termijn niet duidelijk is wat een eventuele nieuwe eigenaar met het pand wil is er geen planologische grondslag om de locatie mee te nemen in een ruimtelijke procedure.

Betreffende eigenaar kan een principeverzoek indienen. Dit is de reguliere procedure. Op basis van dat principeverzoek wordt bekeken of medewerking wordt gegeven en welke planologische procedure het meest geschikt is.

Deelgebied 6; particuliere percelen

De uitkomst van het participatietraject is dat de gemeente apart in gesprek gaat met de eigenaren van deelgebied zes. Deze gesprekken zijn inmiddels gestart. Om betreffende eigenaren enig toekomstperspectief te geven is in het stedenbouwkundig plan de tekst "aanpassing voorstelbaar" opgenomen.

Perceel fysiotherapie

De eigenaar van het particuliere perceel waar nu de fysiotherapie gevestigd zit heeft aangegeven een functiewijziging naar wonen te willen. Hij wil het bestaande pand verbouwen tot drie woningen, op het moment dat de fysiotherapie eruit gaat. Dit past binnen de kaders van het stedenbouwkundige plan. Een functiewijziging naar wonen, met behoud van het bestaande pand

kan met een kruimelprocedure worden vergund. Betreffende eigenaar kan hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.
Desondanks wil de eigenaar graag mee in het bestemmingsplan van deelgebied één en twee. Indien er tijdig overeenstemming is over onder andere het kostenverhaal, programma en functies is er een basis om de ontwikkeling, indien mogelijk, alsnog mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure.

Om aan de voorzijde van het pand een voldoende breed openbaar trottoir te kunnen maken zoals voorgesteld in het stedenbouwkundig plan is grond nodig van de betreffende eigenaar. Een grondruil is voorstelbaar.

Omdat het nog onduidelijk is tot wanneer de fysiotherapie in het huidige pand blijft zitten wordt parkeren voor cliënten van de fysio gegarandeerd in de openbare ruimte, direct grenzend aan de praktijk.

De eigenaar en gemeente maken over het bovenstaande afspraken in een separaat traject.

Perceel hoek Moleneindstraat - Moleneindplein

De eigenaar van het particuliere perceel op de hoek Moleneindstraat – Moleneindplein heeft aangegeven het huidige pand te willen slopen en te herontwikkelen tot woningbouw. Op dit moment is er nog geen stedenbouwkundige overeenstemming over massa, programma en kostenverhaal.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft geadviseerd dat eventuele nieuwbouw qua massavolume en verschijningsvorm ondergeschikt moet zijn aan het te behouden gedeelte van de Willibrordusschool.

Conform de woonvisie moeten er onder meer appartementen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Om aan de voor- en zijkant van het pand een voldoende breed openbaar trottoir te kunnen maken zoals voorgesteld in het stedenbouwkundig plan is ook hier grond nodig van de betreffende eigenaar. Over de waarde van deze gronden en hoe deze verrekend worden zijn we in gesprek met de eigenaar.

Indien er tijdig overeenstemming is over onder andere het kostenverhaal, stedenbouw en programma is er een basis om de ontwikkeling, indien mogelijk, mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure.

De eigenaar en gemeente maken over het bovenstaande afspraken in een separaat traject.

Kanttekeningen

Het voorliggende stedenbouwkundig plan en BKP is in participatie met omwonenden en stakeholders tot stand gekomen. Het is de basis voor de planologische procedure. Het betreft geen bouwplan als zodanig.

Didam-arrest

Realisatie van de ZOED kan met een kruimelprocedure, zodra er overeenstemming is over een koop- en realisatieovereenkomst. Hierbij worden de spelregels omtrent het Didam-arrest in acht genomen. Indien er zich een derde partij meldt die juridisch als serieuze gegadigde kan worden gezien, bestaat de kans dat de onderhandelingen met de initiatiefnemers van de ZOED moeten worden afgebroken en realisatie voorlopig uitblijft.

Of realisatie van het woonzorgconcept in de voormalige Willibrordusschool en de locatie van de sporthal haalbaar is, is in dit stadium onduidelijk. Hierover zijn we in gesprek met Vughterstede. Hierbij worden de spelregels omtrent het Didam-arrest eveneens in acht genomen. Indien er zich een derde partij meld die juridisch als serieuze gegadigde kan worden gezien, bestaat de kans dat de onderhandelingen met Vughterstede moeten worden afgebroken en realisatie vooralsnog uit blijft.

Realisatie van voorgestelde openbaar trottoir

In het stedenbouwkundig plan is een breed openbaar trottoir opgenomen. Om dit trottoir te kunnen realiseren zijn gronden van eerder genoemde particuliere percelen benodigd. Hierover zijn we in gesprek met de betreffende eigenaren. Transporteren van de benodigde gronden is gekoppeld aan de toekomstige herontwikkeling van de percelen. Indien er geen overeenstemming komt over herontwikkeling bestaat de kans dat het gewenste brede trottoir niet kan worden gerealiseerd.

Ruimtelijke procedure deelgebied 6

Indien er geen tijdige overeenstemming is met de eigenaren van de particulieren percelen in deelgebied zes zullen deze locaties niet worden meegenomen in de bestemmingsplan procedure van deelgebied één en twee. Beide locaties komen dan procedureel op zichzelf te staan.

Financiën

Eerder heeft uw raad besloten om vanuit de toen verwachte opbrengsten van de ontwikkeling De Wieken afdrachten te doen aan:

- herinrichting Moleneindplein € 450.974 (ter dekking van de jaarlijkse afschrijvingslasten)
- bestemmingsreserve Rijksinfra € 549.026.

In de RIB van november 2021 werd nog indicatief uitgegaan van een positief resultaat van ca €1,3 miljoen. Deze opbrengsten zijn niet realistisch gebleken, waarmee bovenstaande afdrachten ook niet haalbaar zijn. Na wijziging van het programma en door het toevoegen van het uitgangspunt van opbrengstmaximalisatie op locatie Misha de Vries, wordt verwacht dat de bovengenoemde afdrachten van ca €1 miljoen wel haalbaar zijn.
Als het nu voorliggende stedenbouwkundige plan en BKP door uw raad is vastgesteld en met betrokken partijen nader uitgewerkt is en er duidelijkheid is over de invulling op Misha de Vries kunnen we de financiële consequenties volledig duiden. Hierover zullen wij uw raad later informeren.

Verder is als resultaat van het participatietraject in dit stedenbouwkundige plan voorgesteld om de omliggende straten mee te nemen in het woonrijp maken. In het BKP zijn hiervoor kwalitatieve uitgangspunten opgenomen. Onderzocht wordt of deze herinrichting vanuit de MOR (meerjaren

uitvoeringsprogramma openbare ruimte) kan worden gefinancierd en welke effecten dit eventueel heeft op andere MOR projecten. Hierover zullen wij uw raad later informeren.

Communicatie

Vaststelling van het stedenbouwkundig plan en BKP wordt gepubliceerd op www.wijinvught.nl

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken