Vught

Datum	3 november 2020
Onderwerp	Gebiedsontwikkeling De Wieken
Zaaknummer	Z18 - 196145
Documentnr.	UIT/20 - 392197

Inleiding

Het plangebied De Wieken is volop in beweging. In elk van de zes deelgebieden zijn de acties en onderhandelingen gericht op een spoedige ontwikkeling van deze aantrekkelijke locatie voor woningbouw. In deze raadsinformatiebrief stellen we u op de hoogte van een belangrijke mijlpaal in het proces: de start van de aanbesteding van de deellocatie Willibrordusschool. Daarnaast stellen we u op de hoogte van de stand van zaken binnen de diverse deelgebieden.

We zijn verheugd dat we met dit plan een belangrijke toezegging uit het coalitieakkoord gestand doen. Het akkoord bestempelt het gebied als woningbouwlocatie voor – vooral – ouderen met huur- en koopwoningen en appartementen in het betaalbare en middeldure segment. Samen met alle betrokken partijen zetten we ons in om hier een aantrekkelijke, passende woonomgeving te creëren voor onze senioren, mét inachtneming van de gewenste 40-40-20 verdeling.

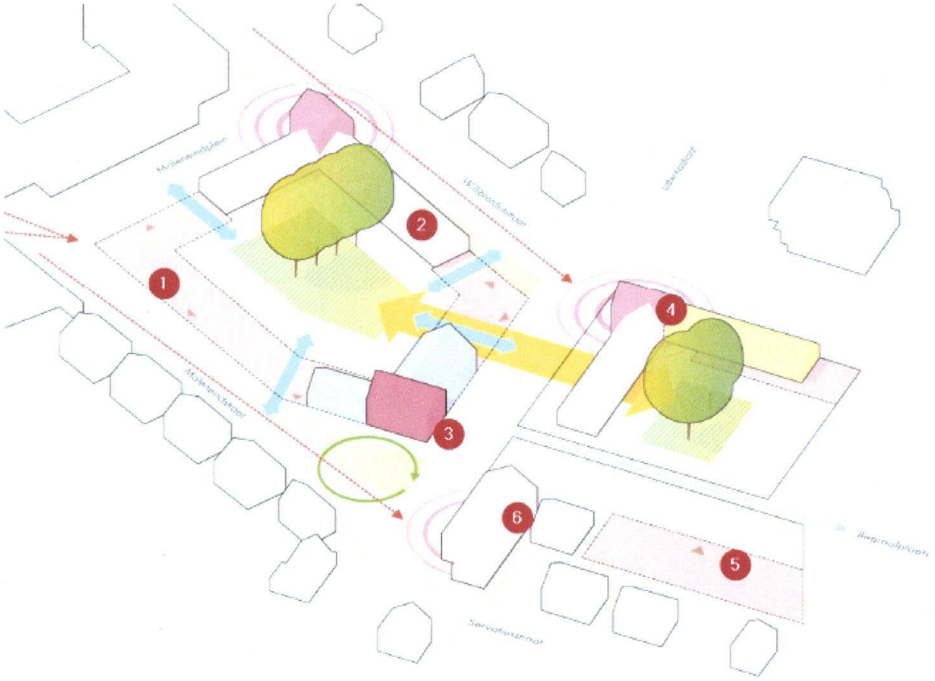
Met de ontwikkeling van een ZOED, het realiseren van zorgappartementen, het behoud van de waardevolle bomen en met de winkels en voorzieningen van het vernieuwde Moleneindplein 'om de hoek', voorziet het gebied optimaal in de behoefte van de oudere doelgroep.
Daarnaast is er aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Een cultuurhistorisch onderzoek vormt de basis voor de verantwoorde en aantrekkelijke combinatie van nieuwe en historische bebouwing.

Met het besluit tot het opstarten van een Europese niet-openbare aanbesteding van de deellocatie Willibrordusschool, maken we een concrete start met de gebiedsontwikkeling van De Wieken.

Doorstroming op de Vughtse woningmarkt is een van de doelstellingen uit het coalitieakkoord. Het huidige woningbouwprogramma vermeldt de locaties die invulling geven aan een 40-40-20 verdeling in de huidige bestuursperiode. Naast Rozenoord, Molenven, De Baarzen en Kernfase 2 Cromvoirt, is De Wieken één van de aangewezen locaties om deze verdeling te realiseren.

Het plangebied De Wieken grenst aan het Moleneindplein, de Willibrordusstraat, Lidwinastraat en Moleneindstraat. De Wieken bestaat uit de onderstaande deelgebieden:

1. Particuliere kavels
2. Willibrordusschool
3. Sporthal
4. Lidwinaschool
5. Misha de Vriesschool/Partou
6. Pax et Bonum



Inhoudelijk

Hieronder zomen we in op de afzonderlijke deelgebieden. In kort bestek beschrijven we van elk gebied hoe het proces tot ontwikkeling/inrichting verloopt.

1. **Particuliere kavels**
   De ontwikkelvisie bevat een proefverkaveling. In deze proefverkaveling zijn ook percelen van derden integraal meegenomen. In recente gesprekken met de eigenaren van deze gebouwen, hebben we gezocht naar ontwikkelingen die zowel het gemeentelijk woningbouwprogramma mogelijk maken als de eigenaren een rendabel perspectief bieden. Deze gesprekken hebben helaas niet geleid tot een overeenkomst, omdat de eigenaren niet het gevraagde woningbouwprogramma van de gemeente wilden realiseren.

   We nemen deze percelen daarom niet mee in de bestemmingsplanwijziging. Wensen de eigenaren van de percelen op eigen initiatief een andere ontwikkeling, dan zal de gemeente dit behandelen als een regulier particulier initiatief. Daarbij komt een eventuele bestemmingsplanwijziging voor rekening en risico van de eigenaren zelf.
   Ook zonder inbreng van deze percelen wordt de 40-40-20 verdeling gehaald.

2. **Willibrodusschool**
   Aan het Moleneindplein en de Willibrordusstraat staat het schoolgebouw van de oude Willibrordusschool. Het gebouw staat leeg sinds de verhuizing van de school naar IKC De Avonturier.

   De locatie is vrijgekomen voor woningbouw. U hebt in 2017 de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid vastgesteld, die met omwonenden en omgeving is gemaakt. Op advies van

de gemeentelijke monumentencommissie is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de school en de daaraan gekoppelde mogelijkheden tot herbestemming.

De conclusies van het onderzoek vormen het uitgangspunt voor de wijze waarop de woningen op deze bijzondere locatie gebouwd worden. Er komen 11 middeldure woningen in de school en 10 betaalbare koopwoningen op de rest van het perceel. Het college wil dit realiseren door middel van een aanbesteding. Op basis van artikel 160 van de Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. De aanbesteding, om te komen tot verkoop van de locatie, is daarmee een bevoegdheid van het college.

Het college heeft op 3 november jl. ingestemd met de volgende kaders voor deze aanbesteding:

- de Willibrordusschool krijgt de (her)bestemming 'wonen'. Daarmee volgen we het advies van de monumentencommissie en het cultuurhistorisch onderzoek
- er komen 11 middeldure koopwoningen in de Willibrordusschool en 10 betaalbare koopwoningen op het perceel.
- de ruimtelijke uitgangspunten en de ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid
- het groen, specifiek de waardevolle kastanjebomen en lindes, wordt behouden
- de ontwikkeling voorziet in de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied

Het college kiest hierbij voor het starten van een Europese, niet-openbare aanbesteding met een gunning op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Voor nadere informatie verwijzen we u graag naar de vertrouwelijk voor u ter inzage liggende Selectieleidraad.

De aanbesteding van de ontwikkeling kent de volgende vervolgstappen met bijbehorende indicatieve planning:

- Selectiefase, november 2020- december 2020
- Gunningsfase, januari 2021-april 2021
- Gunning en verkoop van de ontwikkeling, mei 2021

De formele start van de aanbesteding vangt aan met de publicatie van de stukken op Tendernet, vermoedelijk op woensdag 4 november a.s.

3. Sporthal

Voor de locatie van de voormalige sporthal aan de Lidwinastraat heeft het college een intentieovereenkomst afgesloten voor de realisatie van een ZOED (Zorg Onder Een Dak). Dat is een gezondheidscentrum met ruimte voor huisartsen, een apotheek, logopedie, fysiotherapie en andere eerstelijns zorg(ondersteunde) functies.

De ZOED-huisartsen zijn nu gehuisvest in het klooster Pax et Bonum, ook gevestigd aan de Lidwinastraat. Omdat de huidige locatie te klein is voor het aantal patiënten en niet geschikt voor de minder mobiele patiënten met een zorgvraag, hebben de huisartsen behoefte aan een nieuwe, ruimere accommodatie.

De gesprekken met de initiatiefnemers zijn in een vergevorderd stadium. Op korte termijn verwachten we een koop- en realisatieovereenkomst af te kunnen sluiten waarin we vervolgafspraken maken over de grondopbrengst, maar ook over de vervolgplanning.

De huisartsen en initiatiefnemers van deelgebied 4 (zie hieronder) werken gezamenlijk met dezelfde architect voor beide ontwikkelingen. Hierdoor ontstaan een stedenbouwkundige eenheid en een versterkend ruimtelijk effect.

4. Lidwinaschool

Op de locatie aan de Lidwinastraat staat het gebouw van de oude Lidwinaschool. Het gebouw staat leeg sinds de verhuizing van de school naar IKC De Avonturier, waarmee ook deze locatie is vrijgekomen voor woningbouw. Net als de Willibrordusschool, is ook deze locatie onderdeel van de ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid. Het genoemde cultuurhistorisch onderzoek is ook gedaan voor deze locatie.

Voor deze locatie is een intentieovereenkomst getekend met Vughterstede. Samen met Vughterstede onderzoeken wij de mogelijkheden voor de ontwikkeling van middeldure huurappartementen en onzelfstandige zorgappartementen. De beoogde doelgroep voor de locatie is de zelfstandig wonende oudere met een lichte tot deels zwaardere hulp- of zorgvraag. Vughterstede is een aanbieder van ouderenzorg in Vught en voelt zich maatschappelijk medeverantwoordelijk voor het tot stand komen van een passend aanbod voor ouderen.

Vughterstede wil hier het volgende realiseren:

- In de voormalige school komen acht appartementen in het middeldure segment.
- Verder op het terrein komen er twee woonblokken met zes appartementen in het middeldure segment op de eerste etage en acht niet zelfstandige woon-zorgappartementen op de begane grond.

Op termijn verwachten we een koop- en realisatieovereenkomst af te sluiten met vervolgafspraken over grondopbrengst en de vervolgplanning. Er is nog geen besluit genomen over het definitief ontwerp van deze locatie. Het behalen van de 40-40-20 verdeling is hierbij het uitgangspunt.

5. Misha de Vriesschool/Partou

Dit perceel kan niet worden meegenomen in deze aanbesteding. Er is namelijk een huurovereenkomst afgesloten voor de huisvesting van de Misha de Vriesschool. Wel nemen we de locatie mee als uitwerkingsplan in een bestemmingsplanprocedure.

Verdere planvorming volgt als er duidelijkheid is over de toekomst van de school al of niet op deze locatie. In het uitwerkingsplan gaan we op deze locatie uit van in totaal 12 woningen: tien in het betaalbare en twee in het middelsegment. We houden er rekening mee dat deze locatie in 2025 vrij komt voor deze ontwikkeling.

6. Klooster Pax et Bonum

Omdat de huidige gebruikers van het klooster de initiatiefnemers zijn van de ontwikkeling van de ZOED, zal het klooster op termijn leeg komen te staan. De eigenaar van Pax et

Bonum heeft een principeverzoek ingediend voor de realisatie van koopwoningen in het klooster. Het college staat hier positief tegenover.

Ook het klooster Pax et Bonum krijgt een woonbestemming, met een programma van 10 betaalbare koopwoningen (gericht op 40-40-20 verdeling). We nemen de locatie mee in de bestemmingsplanwijziging.

Financieel
Met een deel van de opbrengst voor de gebiedsontwikkeling bekostigen we de herinrichting van het heringerichte Moleneindplein. De overige opbrengst gaat naar de bestemmingsreserve Rijksinfra. Over eventuele bijstellingen van de geraamde opbrengsten zullen we u nader informeren. Een en ander is afhankelijk van verkoop van de locatie van de sporthal en de Lidwinaschool.

We zijn voornemens een grondexploitatie voor de locatie op te zetten. De reden hiervoor is de complexiteit van de gebiedsontwikkeling, omdat er sprake is van deelgebieden met verschillende eigenaren, waarbij deze deelgebieden in verschillende fasen worden opgeleverd. De wens voor een uniforme uitstraling van de openbare ruimte maakt dat wij als gemeente zelf de parkeerplaatsen aanleggen, waarbij we een vergoeding vragen aan de ontwikkelaar van een deelgebied. Tevens willen we zelf een bestemmingsplanprocedure opstarten. Om in beide processen sturing te hebben is een grondexploitatie wenselijk. Het vaststellen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad, deze is echter wel opgezet op basis van de huidige beleidskaders en reeds vastgestelde uitgangspunten.

Communicatie en burgerparticipatie
We betrekken onze inwoners in een vroeg stadium bij elk ontwikkelingsplan. Dat is vanzelfsprekend ook hier het geval. De bewoners hebben zelf actief de uitganspunten van de ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid opgesteld. Wij houden hen op de hoogte van het verdere verloop met behulp van gerichte informatie over de stand van zaken, de planning en vervolgprocedure. De huidige gebruikers van de Willibrordusschool informeren we via de leegstandsbeheerder.

Is de aanbestedingsprocedure voltooid, dan stellen we u, de belanghebbenden, inwoners en overige geïnteresseerden uitvoerig op de hoogte.

Vught

Zoals u ziet, zijn de activiteiten in het plangebied De Wieken gericht op de ontwikkeling tot een fraaie, aantrekkelijke woningbouwlocatie voor – vooral – senioren. Een gebied, met de gewenste diversiteit in woningen én prijsklassen, met aandacht voor natuur én cultuurhistorie, en bovendien beantwoordend aan de ambities in het coalitieakkoord.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel

Bijlage: Selectieleidraad verkoop en (her)ontwikkeling De Wieken, Vught