Vught

Datum	13 oktober 2020
Onderwerp	Intentieovereenkomst gemeente Vught- BPD Ontwikkeling B.V. voor Kloostergoed Theresia-locatie Zusters J.M.J.
Zaaknummer	Z19 - 215367
Documentnr.	UIT/20 - 387832

Inleiding

In het *Coalitieakkoord 2018-2020/21 "Vernieuwd en vertrouwd"* zijn afspraken gemaakt over de voortgang van (onder andere) woningbouwplannen, verkeersveiligheid en duurzame ambities voor de komende bestuursperiode. Voor de locatie voormalig kloosterterrein Zusters J.M.J. is in het akkoord opgenomen dat er in de coalitieperiode gestart wordt met de planvoorbereiding.

BPD Ontwikkeling B.V. is sinds 2007 eigenaar van het voormalige kloosterterrein Zusters J.M.J. aan de Jagersboschlaan en wil graag in samenwerking met de gemeente de planvorming voor deze locatie formaliseren. Een intentieovereenkomst is hiervoor een geschikt instrument.

Bedoeling is om in de komende jaren in het gebied 115 tot 120 woningen te realiseren in een groene setting. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt ingezet op duurzaamheid en versterking van de groene structuren om tot een groene en gezonde woonomgeving te komen.

Voorgeschiedenis

In juni bent u met de raadsinformatiebrief *"Voortgangsrapportage woningbouwprojecten"* geïnformeerd over de stand van zaken van alle lopende en te verwachten woningbouwprojecten.
Hierbij is voor de locatie voormalig kloosterterrein Zusters J.M.J. al aangegeven dat het college met de ontwikkelaar tot een intentieovereenkomst wil komen voor een gezamenlijke ontwikkelvisie en -strategie voor de locatie.
In de raadsinformatiebrief is tevens melding gemaakt van een aantal belangrijke beleidsdocumenten die door uw raad zijn vastgesteld en de basis en een helder kader vormen voor deze ruimtelijke ontwikkeling met woningbouw:

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

De structuurvisie stelt aanvullend dat de grootste groene kwaliteiten van het gebied niet goed toegankelijk zijn. Ook wordt een ontmoetingsplek in de wijk gemist.

Visie Theresiapark (2017)
Deze visie is als bijlage bij het bestemmingsplan "Vughterstede, locatie Merpatistraat" in december 2017 vastgesteld. Deze visie is destijds 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. De visie biedt een ontwikkelingsrichting en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Op basis van de visie streeft BPD ernaar het perceel voor 1/3 deel in te richten met bebouwing en voor 2/3 deel in te richten als 'groen'.

Woningbouwprogramma 2019
Op 6 juni 2019 heeft uw raad een nieuw woningbouwprogramma vastgesteld. Hierin is aangegeven welke projecten in de coalitieperiode worden gerealiseerd. Tevens is een doorkijk gegeven tot aan 2028 met mogelijke projectlocaties.

In het woningbouwprogramma is dit project in de doorkijk opgenomen met 100 woningen. Het gebied is opgenomen als een hard plan. Dit betekent dat de planontwikkeling beleidsmatig is verankerd.

Inhoudelijk

In 2019-2020 vond op initiatief van eigenaar BPD bestuurlijk overleg plaats over de wens om de locatie Zusters J.M.J. tot ontwikkeling te brengen met woningbouw. BPD heeft in deze periode een gebiedsconcept gepresenteerd met daarin 115 tot 120 woningen.

Het gebiedsconcept geeft een schets van de toekomstige ontwikkelmogelijkheden, waarbij natuur inclusief bouwen centraal staat. Met het behouden en verrijken van de groene kwaliteit en de biodiversiteit wordt een prettige leefomgeving nagestreefd zowel voor de mens als de natuur.

Naast de woningen is ook een reservering voor vervangende nieuwbouw voor kinderdagverblijf *Mowgli* (nu ook gehuisvest op de locatie) opgenomen. BPD wil graag onderzoeken of kinderdagverblijf *Mowgli* een blijvende plek kan krijgen binnen de locatie en het ontwikkelplan. Het college staat positief tegenover deze mogelijke vestiging.

Dat geldt ook voor het initiatief van de *Stichting Natuurlijk Thuys*. Deze stichting wil een apart gebouw/woonverblijf voor jongeren met autisme en/of een verstandelijke beperking op de locatie realiseren. BPD wil ook de mogelijkheid voor dit initiatief nader onderzoeken. De toevoeging van 15 à 20 woningen/wooneenheden boven op de eerdere raming van 100 woningen is deels hiervoor bedoeld.

Intentieovereenkomst en vervolg
Samen met BPD is gewerkt aan een intentieovereenkomst om te komen tot een gezamenlijk gedragen visie en ontwikkelplan. De "*Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Kloostergoed Theresia in Vught*" is op 22 september door het college vastgesteld en op 7 oktober ondertekend. Hierin staan afspraken over het beoogde resultaat, het proces, de organisatie en het financiële kader waarbinnen de organisatie vorm krijgt.

Gelijk oplopend hiermee heeft de (verplichte) regionale bestuurlijke afstemming over het woningbouwprogramma plaatsgevonden in het regionaal poho Wonen. Inmiddels is door alle betrokken regiogemeenten finale bestuurlijke instemming gegeven.

Vught

Vervolgstappen
De eerste vervolgstap is het opstellen van een visie en ontwikkelplan passend binnen de door de raad gestelde kaders. De gemeente heeft hierbij een *kaderstellende en adviserende rol.* BPD streeft ernaar deze visie en het ontwikkelplan in november 2020 gereed te hebben en ter instemming aan het college voor te kunnen leggen. Er wordt in projectgroepverband samengewerkt met de relevante gemeentelijke disciplines met o.a. ruimtelijke ordening, stedenbouw, groen, milieu, verkeer, wonen.

Bij een positief besluit van het college sluiten de gemeente en BPD een samenwerkingsovereenkomst/realisatieovereenkomst en kan de planologische procedure worden gestart.

Burgerparticipatie
Vanuit de participatieladder en Algemene Inspraak- en Participatieverordening bepaalt het bestuur per dossier, project of beleidsveld hoe specifiek invulling wordt gegeven aan participatie. Uitgangspunt hierbij is dat voor ieder dossier in beginsel geldt dat inwoners in een vroeg stadium bij de besluitvorming betrokken worden.

Voor deze locatieontwikkeling is met BPD afgesproken dat zij, voorafgaand aan het afronden van de visie en het concept ontwikkelplan, een of meerdere informatie- en gespreksbijeenkomsten voor de omwonenden en overige stakeholders organiseert. De raadsleden worden hiervoor uitgenodigd als toehoorders. Op de bijeenkomsten (al dan niet digitaal) wil BPD naast informatieverstrekking ook ideeën, wensen en suggesties ophalen voor de inrichting en het toekomstig gebruik van het (openbaar) gebied en de aansluiting op de directe omgeving.

Ook gaat BPD op korte termijn in gesprek met de Vughtse natuur- en milieuorganisaties om hen te betrekken bij de groenontwikkeling in het gebied.

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

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