

Datum 16 november 2021
Onderwerp De Wieken: planaanpassing
Zaaknummer Z18-196145
Documentnr. UIT/21 - 459845

Inleiding

De Wieken behelst het plangebied grenzend aan het Moleneindplein, Willibrordusstraat, Lidwinastraat en Moleneindstraat. In 2017 is de Ontwikkelvisie De Wieken door uw Raad vastgesteld. In deze visie zijn de stedenbouwkundige contouren en de te ontwikkelen functies omschreven. De omschreven functies zijn woningbouw, een ZOED (Zorg Onder Een Dak) en (ouderen-)zorgwoningen.

De Wieken bestaat uit onderstaande deelgebieden:

1. Willibrordusschool
2. Sporthal
3. Lidwina school
4. Misha de Vriesschool
5. Pax et Bonum
6. Particuliere kavels

Tijdens de aanbestedingsprocedure van de Willibrordusschool is gebleken dat de voorgestelde parkeeroplossing (hoofdzakelijk parkeren in het openbaar gebied) voor dit plangebied niet realiseerbaar is en tot forse weerstand in de omgeving leidde.

Het college heeft daarom op 12 januari 2021 het besluit genomen om de aanbesteding van de Willibrordusschool te schorsen.

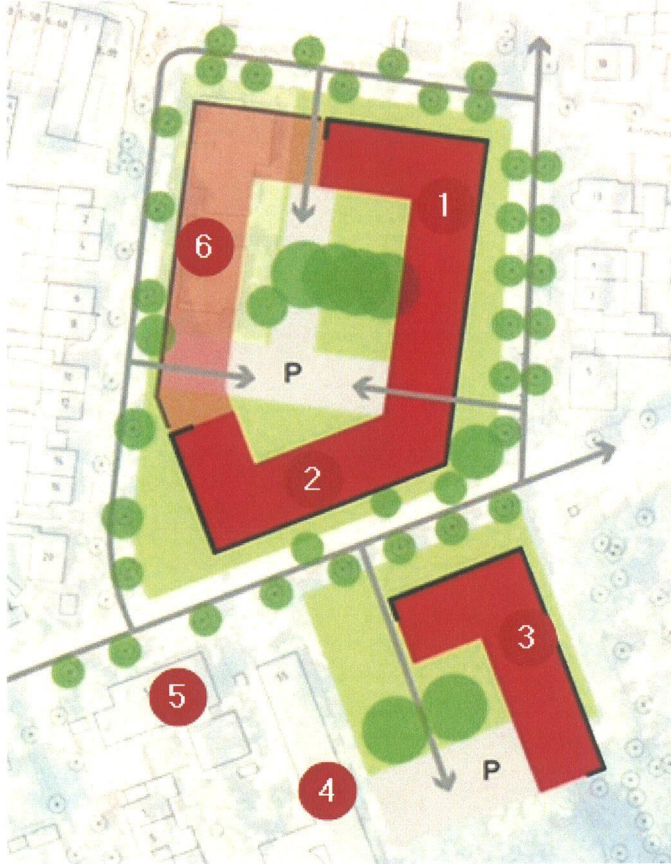
Vervolgens is, binnen de contouren van de door de Raad vastgestelde Ontwikkelvisie en onder gemeentelijke regie, samen met omwonenden, initiatiefnemers van de ZOED, particuliere initiatiefnemers, Pax et Bonum en Vughterstede een stedenbouwkundige schets en hoofdopzet opgesteld, waarbij de benodigde parkeercapaciteit is afgestemd op het te realiseren programma en de beschikbare ruimtelijke mogelijkheden. Daarmee is een kader gevormd voor een op te stellen stedenbouwkundig plan dat realiseerbaar is, passend binnen de door uw Raad vastgestelde Ontwikkelvisie.

De inhoudelijke grondslagen van de planaanpassingen worden beschreven in deze raadsinformatiebrief.

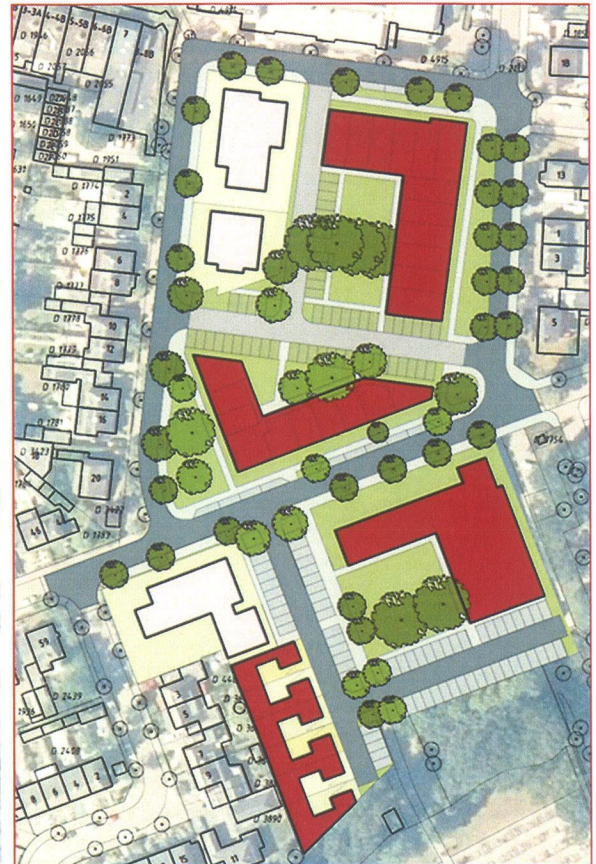
Inhoudelijk

De stedenbouwkundige hoofdopzet is intact gebleven, echter de invulling van de verschillende locaties is deels gewijzigd. Dit met als belangrijkste reden het in evenwicht brengen van de omvang van de toekomstige parkeerbehoefte in relatie tot de ruimtelijke mogelijkheden om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen.

Onderstaande tekening en tabel geven inzicht in de wijzigingen van functies en programma in het plangebied.



Figuur 1: Stedenbouwkundige schets



Figuur 2: mogelijke uitwerking plandelen in gemeentelijk bezit

Deelgebied	Omschrijving	Voorgesteld programma planaanpassing	Oorspronkelijk programma
1.	Op de locatie van de Willibrordusschool wordt voorgesteld een woon-/zorgontwikkeling te realiseren. Het noordelijke deel van de school blijft behouden. Onderzocht wordt of de ontwikkeling met een omgevingsvergunning en toepassing van een zogenoemde kruimelgevallenregeling gerealiseerd worden. De geschorste aanbesteding wordt hiermee definitief stopgezet.	36 verpleeg- en/of verzorgenheden	11 middel-dure woningen 10 betaalbare appartementen



2.	Op de locatie van de oude sporthal wordt voorgesteld een woonontwikkeling mogelijk te maken.	Ca. 22 betaalbare koop-appartementen en 8 sociale huur-appartementen	ZOED Ca. 22 behandelkamers met ondersteunende ruimten en een apotheek
3.	Op de locatie van de Lidwinaschool wordt voorgesteld een ZOED te realiseren, middels volledige nieuwbouw. Onderzocht wordt of de ontwikkeling door middel van een reguliere omgevingsvergunning met toepassing van de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling'.	ZOED, Ca 17 behandelkamers met ondersteunende ruimten en een apotheek	30 verpleeg- en verzorgenheden en 8 aanleunwoningen
4.	Op de locatie van Mischa de Vries komt op korte en middellange termijn geen ontwikkeling. Indien de locatie vrijkomt wordt voorgesteld hier woningbouw mogelijk te maken.	Nader te bepalen (nu 6 woningen berekend, maar andere programma's zijn mogelijk)	Nader te bepalen
5.	Op de locatie Pax et Bonum wordt voorgesteld binnen het bestaande gebouw circa 10 betaalbare koop appartementen te realiseren zodra de nieuwe ZOED is gerealiseerd. De huidige (para)medische functies worden opgenomen in de ZOED. Parkeren vindt plaats deels op eigen terrein en deels in het openbaar gebied. Indien overeenstemming over het bouwplan, wordt een anterieure overeenkomst met kostenverhaal gesloten. Ook in dit deelgebied wordt onderzocht wordt of de ontwikkeling door middel van een omgevingsvergunning met toepassing van de kruimelgevallenregeling worden gerealiseerd.	Circa 10 betaalbare koop appartementen	10 betaalbare koop appartementen
6.	Binnen de contouren en kaders van het op te stellen stedenbouwkundig plan, hebben particuliere eigenaren de mogelijkheid een plan uit te werken, waarbij het woonprogramma is gegeven, en waarbij parkeren op eigen terrein wordt opgelost. E.e.a. wordt geformaliseerd (ook	Noordelijk deel: 2 tweekapper (middenduur) 6 appartementen (betaalbaar) Zuidelijk deel:	Noordelijk deel: 2 tweekapper (middenduur) 6 appartementen (betaalbaar) Zuidelijk deel:

	kostenverhaal) middels anterieure overeenkomst.	1 tweekapper (middenduur)	1 tweekapper (middenduur)
--	---	---------------------------	---------------------------

Parkeren en verkeersdruk

Het gehele plan heeft als totaal een licht parkeeroverschot. Het plan is zodanig opgezet, dat elk van de zes bovengenoemde plandelen separaat kan worden ontwikkeld en zelf kan voorzien in de parkeerbehoefte. De fasering met bijbehorende gevolgen voor het parkeren treft u in de bijlage. Door de ZOED aan de rand van het plangebied te plaatsen, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van de (gemeentelijke) parkeerplaats tussen de Lidwina school en de kerk, wordt het overige plangebied in belangrijke mate ontlast van bezoekend verkeer. Zo ontstaat ten noorden van de Lidwinastraat meer rust en een ingetogen woongebied, met substantieel minder verkeersbewegingen. Bijkomend voordeel is dat er op deze wijze minder hoogwaardige openbare ruimte voor parkeren hoeft te worden ingezet.

Kruimelgevallenregeling

In deelgebieden 1, 3 en 5 onderzoeken we de mogelijkheden om uitwerking te geven middels een kruimelgevallenregeling. Door het toepassen van een kruimelgevallenregeling zou op korte termijn gestart kunnen worden met realisatie van een woon-zorgontwikkeling en een ZOED. Een algehele bestemmingsplanwijziging voor het geheel van De Wieken is met deze wisseling van functies dan niet meer nodig. Er wordt gebruik gemaakt van de huidige bestemmingen op de percelen voor de beide scholen. De mogelijkheid tot kruimelen is dan mogelijk via artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II Bor, omdat de activiteiten van een zorginstelling en een ZOED passend zijn binnen de bestemming "Maatschappelijk". De procedure die doorlopen zal worden is de omgevings-vergunningsprocedure (8 + 6 weken).

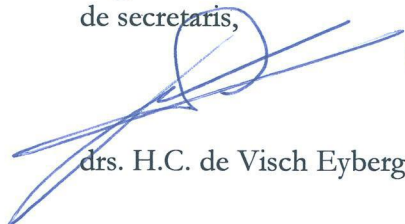
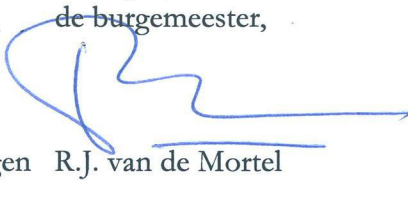
Nadere stedenbouwkundige uitwerking

De stedenbouwkundige studie is met omwonenden en initiatiefnemers tot stand gekomen. De nadere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan gaat in overleg met en met participatie van omwonenden. Dit verrijkt de plankwaliteit en vergroot het draagvlak voor het plan. Op regelmatige basis wordt met omwonenden én initiatiefnemers gesproken.

Financieel

Met deze aanpassingen wordt met een eerste inschatting een opbrengst van € 1,3 miljoen verwacht. We verwachten dat de door uw Raad vastgestelde dotaties van €497.134 voor Moleneindplein en €549.000 voor Rijksinfra met de bovengemelde wijzigingen gerealiseerd zullen worden.

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

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

Bijlage: Memo parkeren