

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Collegebesluit 'Aangaan kostenverhaalsovereenkomst' - Ontwikkeling Buitenplaats Kraaijenberg'
Afdeling	GO
Zaaknummer	Z24 - 281277
Documentnummer	BW/26 - 742822
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.H.L. Den Otter
Datum vergadering	10 februari 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. In te stemmen om met Heijmans Vastgoed BV een kostenverhaalsovereenkomst aan te gaan voor de ontwikkeling van Buitenplaats Kraaijenberg. 2. In te stemmen om de wethouder met de portefeuille Wonen een volmacht te verlenen om ondergeschikte wijzigingen overeen te komen ten opzichte van bijgevoegde conceptovereenkomst. 3. De raad over de stand van zaken van het project te informeren door middel van bijgaande raadsinformatiebrief.
Besluit	Conform, met wijzigingen.
Eerdere besluitvorming	- 'Aangaan intentieovereenkomst Buitenplaats Kraaijenberg', College (27 augustus 2024)
Inleiding	De plannen voor de ontwikkeling Buitenplaats Kraaijenberg zijn in het stadium aanbeland waarin we overgaan tot het opstellen van het omgevingsplan. Dit is ook het moment waarop we met Heijmans een kostenverhaalsovereenkomst gaan sluiten voor het vervolg.
Beoogd effect	Het vastleggen van afspraken om te komen tot een omgevingsplan waarmee de bouw van 275 woningen mogelijk wordt gemaakt.
Argumenten	<i>1.1 Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.</i> De gemeente is verplicht haar kosten te verhalen. De ambtelijke kosten zijn bepaald met behulp van de plankostenscan. <i>1.2 Met het project worden 275 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Vught.</i> In verschillende prijscategorieën worden woningen gebouwd, waaronder meer dan 80 sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen worden voor een groot gedeelte in de eerste fase gebouwd. <i>1.3 Vergunning vrij bouwen leidt tot een versnelling van het woningbouwproces</i> In de kostenverhaalsovereenkomst is voor de ruimtelijke onderbouwing een meldplicht opgenomen in plaats van een vergunningsplicht. Deze werkwijze is mogelijk op grond van de Omgevingswet, die het bevoegd gezag nadrukkelijk de ruimte biedt om in het omgevingsplan af te wijken van vergunningsplichten wanneer dit planmatig en juridisch verantwoord kan worden ingericht. Het toepassen van een meldplicht sluit daarmee aan bij de bedoeling van de wet om onnodige

procedurestappen te verminderen en zo projecten met een duidelijke ruimtelijke inpassing te versnellen. Hierdoor kan de ontwikkeling eerder worden gestart en wordt het woningbouwproces efficiënter doorlopen, terwijl de noodzakelijke kwaliteitstoetsing en publiekrechtelijke borging behouden blijven.

Kanttekeningen

1.1 Het woningbouwprogramma van het tweede addendum bij de woonvisie kon niet meer worden opgelegd.

Bij de intentieovereenkomst hadden we al afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Op dat moment was het tweede addendum nog niet aan de orde. We dienen de afspraken uit de intentieovereenkomst echter te respecteren. Heijmans is op basis daarvan het stedenbouwkundig ontwerp gaan opstellen. In het VSOP wordt uitgegaan van 30% sociale huur en 15% betaalbare koop. Bij middelduur-laag is afgesproken om overwegend onder de NHG-grens te realiseren. Daarmee wordt recht gedaan aan de woonvisie.

1.2 De gemeente loopt geen inkomsten mis, als geen omgevingsvergunning nodig is voor de omgevingsplanactiviteit bouwen van een bouwwerk.

In de kostenverhaalovereenkomst is tussen de gemeente Vught en Heijmans overeengekomen dat in het omgevingsplan wordt afgezien van de vergunningsplicht voor het bouwen van de woningen. Dit voorkomt dat derden de bouw van woningen kunnen vertragen met bezwaar- en beroepsprocedures tegen de vergunningen. Als wij geen vergunningen verlenen, ontvangen we echter ook geen leges. Dat is bij 275 woningen een aanzienlijk bedrag. Om beide belangen te borgen is een privaatrechtelijke toetsing van de bouwplannen opgenomen in de overeenkomst. Voor deze toets betaalt Heijmans een vergoeding die gelijk is aan de vergoeding die op grond van de Legesverordening verschuldigd is.

1.3 De provincie moet ook planologische medewerking verlenen.

Het plan past binnen de kaders van de visie 'Wonen in het buitengebied', waar de provincie bij het opstellen haar waardering voor heeft uitgesproken. De gemeente is in gesprek met de provincie om de planologische medewerking te verkrijgen.

1.4 Vergunning vrij bouwen kan gezien worden als een inperking van de rechten van Vughtenaren.

Inwoners kunnen de keuze voor vergunning vrij bouwen uitleggen als een manier om de mogelijkheden van burgers om zich uit te spreken tegen het plan te beperken. De rechtsgang voor inwoners blijft echter gegarandeerd.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiën

In de kostenverhaalovereenkomst zijn het kostenverhaal en verhaal van eventuele nadeelcompensatie geregeld. De ontwikkelaar is leges conform de legesverordening verschuldigd die samenhangen met de privaatrechtelijke toetsing van bouwplannen. Inzake kostenverhaal is op basis van de plankostenscan een vergoeding van € 309.289 verschuldigd voor ambtelijke inzet. Ambtelijke kosten tot op heden zijn volledig in rekening gebracht conform de eerder gesloten intentieovereenkomst. 50% wordt in rekening gebracht na ondertekening van deze overeenkomst, 25% na vaststelling van het omgevingsplan en 25% na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan.

Inzake kostenverhaal worden voor faciliterende gebiedsontwikkelingen, waar dit project onderdeel van uitmaakt, ramingen opgenomen binnen de begroting via Burap 1. Bij de jaarrekening zal het saldo van de faciliterende ontwikkelingen centraal worden toegelicht.

Met de ontwikkelaar is ook overeenstemming bereikt over de bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten. Deze bijdrage bedraagt €21,34 (prijsspeil 2026) per vierkante meter bruto vloeroppervlak, dat wordt berekend over de maximale planologische invulling. De ontwikkelaar zal de helft voldoen na vaststelling van het omgevingsplan en het resterende deel wordt in rekening gebracht na onherroepelijk worden van het omgevingsplan. De bijdragen worden te zijner tijd verwerkt binnen het eerst volgende P&C document wanneer duidelijk is wat de hoogte gaat zijn van dit bedrag. De te ontvangen bijdrage wordt in de bestemmingsreserve gebiedsoverstijgende kosten gestort.

Met de ontwikkelaar zijn ook afspraken gemaakt voor een bijdrage aan de reconstructie van de Vijverbosweg. Deze bijdrage komt ten gunste van het investeringskrediet dat hiervoor beschikbaar wordt gesteld en wordt te zijner tijd verwerkt binnen het investeringsprogramma.

Juridisch

Juridische zaken is betrokken geweest bij het opstellen van de overeenkomst.

Communicatie	Er staat een ondertekening van de overeenkomst gepland met Heijmans op 13 februari 2026. Hiervan zal een persbericht worden gemaakt.
---------------------	--

Bijlage(n)	1. Conceptovereenkomst Bijlage 1: Kadastrale kaart Bijlage 2: Plangebied / exploitatiegebied Bijlage 3: VOSP Buitenplaats Kraaijenberg Bijlage 4a: Participatieverslag maart 2025 Bijlage 4b: Participatieverslag december 2025 Bijlage 5: Verdeling kosten aanpassing Vijverbosweg Bijlage 6: Indicatieve Planning Bijlage 7: Fasering 2. Raadsinformatiebrief Ontwikkeling Buitenplaats Kraaijenberg
-------------------	--