

Vught



**Uw kenmerk**  
**Ons kenmerk** DL/ Z24 - 276337 / UIT/24 - 661947  
**Behandeld door**  
**Onderwerp** Principebesluit

**Datum** 17 december 2024  
**Verzonden** 18 DEC. 2024

Geachte

Op 1 april 2024 hebben wij uw verzoek om voorbeoordeling ontvangen. Uw verzoek gaat over het toevoegen van één woning op de plek van de loods op het adres Vught. De kadastrale aanduiding van het perceel is Gemeente Vught, sectie L nummer 4501. Na een zorgvuldige afweging hebben wij besloten in principe bereid te zijn om onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. In deze brief lichten wij dit besluit toe.

### Omgevingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Schoonveld 2015". Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van Vught. In het bestemmingsplan "Schoonveld 2015" kent het perceel de enkelbestemming 'Detailhandel' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

We hebben geconstateerd dat uw verzoek niet binnen de kaders van het bestemmingsplan past. Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn alleen het aantal woningen toegestaan die al legaal aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Daarnaast moeten woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd en zijn binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' alleen bijgebouwen toegestaan. Wij hebben onderzocht of er mogelijkheden zijn om op een andere manier medewerking te verlenen aan de door u beoogde ontwikkeling.

### Afweging en besluit

Uw verzoek is op voorstelbaarheid en haalbaarheid onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is en haalbaar lijkt. Het is wenselijk om op deze locatie een woning toe te voegen, omdat een woning goed past in de omgeving. Daarbij is het noodzakelijk dat de detailhandelsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming, omdat dit een passendere bestemming is voor de beoogde woning en de omgeving. In aanvulling daarop zouden wij tevens graag zien dat ook de detailhandelsbestemming van de woning aan de Van de wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Om deze redenen zijn wij in principe

bereid om medewerking te verlenen aan uw verzoek. Wel zijn hieraan enkele voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden vindt u in bijlage 1 bij deze brief.

## Hoe nu verder?

Rekening houdend met de gestelde voorwaarden kunt u uw initiatief verder uitwerken. Onderdeel van de vervolgprocedure is in elk geval het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Wij geven u in overweging hiervoor een deskundig bureau in te schakelen. Samen met u bepalen we de juiste ruimtelijke procedure. We willen u er alvast op attenderen dat de mogelijkheid bestaat dat er integriteitsonderzoeken kunnen worden uitgevoerd bij een uiteindelijke vergunningsprocedure overeenkomstig onze 'Beleidsregel Wet Bibob 2021 gemeente Vught'.

## Weet u nu zeker dat uw plan door kan gaan?

Wij hebben uw verzoek beoordeeld op basis van de informatie die we nu van u ontvingen. Deze informatie hebben wij getoetst aan de huidige gemeentelijke beleidskaders. Bij de verdere uitwerking van uw initiatief zal er meer informatie beschikbaar komen en kunnen wij pas een definitieve afweging maken. Later in het proces kan dus nog blijken dat de beoogde ontwikkeling toch niet haalbaar is. Wij kunnen u zodoende niet de zekerheid geven dat uw plan daadwerkelijk door zal gaan.

## Leges principeverzoek

U heeft een voorbeoordeling ingediend waarbij het verzoek niet past binnen het omgevingsplan. Over dat verzoek bent u leges verschuldigd. Deze bedragen €750,00. U hebt, na de ontvangstbevestiging, al een nota ontvangen van €179,39. Voor de resterende €570,61 ontvangt u nog een nota.

## Kostenverhaal en realisatieovereenkomst

Als de gemeente meewerkt aan het mogelijk maken van een bouwplan, en dat bouwplan niet geheel past binnen het (tijdelijk) omgevingsplan, is de gemeente wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen bij de ontwikkelende partij. Op basis van de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Kostenverhaal' hanteert de gemeente voor het toevoegen van een woning een bijdrage gebiedsoverstijgende kosten van € 20,90 (bedrag voor 2025) m<sup>2</sup> bvo gewogen eenheid (ex btw). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De afspraken die we met u maken rondom kostenverhaal, leggen we vast in de realisatieovereenkomst, waarin ook alle overige afspraken worden opgenomen. Over de hoogte van deze kosten en de wijze waarop we die bepalen komen we bij u terug op het moment dat we concrete afspraken, over de door u beoogde ontwikkeling, met elkaar maken. Ook wordt het aspect nadeelcompensatie met de bovengenoemde overeenkomst geregeld.

## U kunt tegen dit besluit geen bezwaar maken

Wij zien uw verzoek tot voorbeoordeling als een verzoek om informatie over wat er wel en niet mag. Deze brief geeft antwoord hierop. Dit is geen formeel bestuurlijk besluit. Tegen dit antwoord kunt u geen formeel bezwaar maken. Wij gaan ervan uit dat wij uw verzoek om informatie hiermee hebben afgehandeld. Mocht u langer dan één jaar na de datum van deze brief geen actie ondernemen ten aanzien van dit plan, vervalt dit principebesluit en wordt het dossier gesloten. U moet dan te zijner tijd een nieuw verzoek om voorbeoordeling indienen. Op basis





## **Bijlage 1 Voorwaarden**

Op dit moment stellen wij minimaal de onderstaande voorwaarden. Wij behouden ons het recht om op een later moment nadere voorwaarden te stellen.

- De detailhandelsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming op de percelen aan de [REDACTED] kadastraal bekend als gemeente Vught sectie L nummers 898 en 4501;
- Waterberging van 60 millimeter per m<sup>2</sup> verharding vindt plaats op eigen terrein;
- De afstand tussen de beoogde woning en de woning aan de Van Heeswijkstraat 2 dient vergroot te worden. Dit kan bijvoorbeeld door de beoogde woning te spiegelen ten opzichte van het huidige ontwerp;
- Er moet worden voldaan aan de groennorm conform de Groenvisie Vught 2023-2033. Indien de groennorm aantoonbaar niet gehaald kan worden, is een bijdrage in het Groenfonds vereist vanuit de Groenvisie.
- Er moet een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Aanvullend daarop adviseren wij zo snel mogelijk een quickscan te laten uitvoeren in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen;
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm op basis van het paraplubestemmingsplan "Parkeren";
- Er dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarde van het perceel op basis van het paraplubestemmingsplan "Archeologie";
- Er dient te worden voldaan aan de (plan)regels die gelden voor een dakterras;
- Er dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de invloed van de omliggende bedrijven op de locatie is en andersom welke invloed deze nieuwe ontwikkeling heeft voor bestaande bedrijvigheid.
- Er is een (milieu-) melding beëindiging activiteiten benodigd;
- Daarnaast zijn de standaard milieuhygiënische onderzoeken benodigd;
- U bent zelf verantwoordelijk voor het opstellen en bekostiging van de benodigde onderzoeken ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan;
- In het kader van de ruimtelijke procedure moet een omgevingsdialoog worden gevoerd. De omgevingsdialoog is vormvrij, maar een verslag moet als bijlage worden toegevoegd. Er is sprake van een zorgvuldig omgevingsdialoog als:
  - Er een ontmoeting tussen belanghebbenden is georganiseerd;
  - Belanghebbenden vooraf worden uitgenodigd;
  - Belanghebbenden informatie krijgen over het project;
  - Belanghebbenden de gelegenheid krijgen hierop te reageren;
  - Er van de dialoog een verslag wordt gemaakt waarin de uitkomst van bovengenoemde punten terugkomt;
  - Het verslag wordt gedeeld met de belanghebbenden;