Raadsvoorstel

Onderwerp	Adviesrecht woningbouwontwikkeling Torenerf
Team	Team Gebiedsontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	6 oktober 2026
Datum raadsvergadering	5 november 2026
Nummer	
Documentnummer	INT/26 - 790848
Zaaknummer	Z25 - 294722

Voorstel

1. Een positief bindend advies af te geven ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 23 woningen aan de Torenakker te Helvoirt.

Eerdere besluitvorming

- '*Kostenverhaalovereenkomst – Torenerf te Helvoirt*', College (15 september 2026);
- '*Regeling adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet*', gemeenteraad (11 december 2025);
- '*Intentieovereenkomst woningbouwontwikkeling Torenhofje Helvoirt*', College (2 september 2025);
- '*Voorbeoordeling Torenhofje Helvoirt*', College (27 augustus 2024);
- '*Bestemmingsplan "Kom Helvoirt 2023"*', gemeenteraad (4 juli 2024);
- '*Omgevingsvisie Vught*', gemeenteraad (21 december 2023).

Inleiding

Op 27 augustus 2024 heeft uw college besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om woningbouw op de locatie tussen de Oude Rijksweg, Julianastraat en de Torenakker te Helvoirt mogelijk te maken. In de afgelopen jaren is er veel afstemming geweest tussen de ontwikkelaar en de Gemeente om te komen tot dit plan van 23 woningen.

Het plan bestaat uit een mix van zes halfvrijstaande bungalows in het westen van het plangebied en 17 rijwoningen in drie blokken van vier en een blok van vijf woningen, gelegen rondom een wadi. Het plangebied wordt ontsloten op de bestaande woonstraat de Torenakker en voor fietsers, voetgangers en calamiteitenverkeer ook op de Oude Rijksweg.

De ontwikkeling is in strijd met het *(tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Vught*. Dit (tijdelijke) omgevingsplan kent de bestemming 'Groen' en staat geen woningen toe. Via een omgevingsvergunning voor een *buitenplanse omgevingsplanactiviteit* (nu: BOPA) kan er worden afgeweken van het *(tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Vught*. Op basis van de *Regeling adviesrecht gemeenteraad*, verplichte participatie

en delegatie onder de *Omgevingswet* is er adviesrecht vereist bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA waarbij er 20 of meer woningen worden gerealiseerd. Om deze reden is er positief advies nodig van uw raad om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Beoogd effect

Het toevoegen van 23 woningen aan de woningvoorraad.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is planologisch en stedenbouwkundig voorstelbaar.
Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Op deze plek kan een op zichzelf staand woonbuurtje worden gerealiseerd dat in opzet en richting in ruime mate loskomt van de bestaande randen. In het voorliggend initiatief is een opzet gekozen met woningen met een beperkte hoogte (één laag met kap) op voldoende afstand tot de omliggende percelen en gesitueerd rond een centraal groen middengebied. De voorgestelde opzet is daarmee stedenbouwkundig voorstelbaar.

1.2 De ontwikkeling voldoet aan de Woonvisie.
De ontwikkeling bevat 23 woningen (17 rijwoningen en zes bungalows). Bijlage 2 geeft de onderverdeling van het onderliggende plan aan op basis van de *Woonvisie* en de addenda. De beoogde programmering is passend binnen de *Woonvisie*. Het voorliggende plan met bijbehorende onderverdeling is daarnaast ook akkoord bevonden vanuit de provincie Noord-Brabant. Het plan voldoet hiermee aan de *Woonvisie* en draagt bij aan de doelstellingen.

Kanttekeningen

1.1 Verdere beoordeling is nodig om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.
Om de omgevingsvergunning voor een BOPA te kunnen verlenen dient er aangetoond te worden dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Alhoewel het plan voor het grootste deel positief is beoordeeld zijn er nog enkele aspecten (verkeer en water) welke nog nadere uitwerking nodig hebben aan de hand van de binnengekomen adviezen. De omgevingsvergunning zal dan ook nog niet worden verleend zolang dit niet is opgelost.

Participatie

Omwonenden zijn begin 2026 geïnformeerd over het initiatief. Hiervoor is gebruikgemaakt van een bewonersbrief waarin het plan op hoofdlijnen is toegelicht. Tevens zijn omwonenden uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Deze aanpak bood ruimte voor directe toelichting en het beantwoorden van vragen.

Er is op deze wijze actief input opgehaald uit de omgeving. De initiatiefnemer heeft hierbij de regie over de planvorming, maar heeft kennis, ervaringen en meningen van omwonenden zorgvuldig meegenomen in de afwegingen. Deze zijn terug te vinden in het participatieverslag welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning zal er in het kader van rechtsbescherming ook de gelegenheid zijn voor beroep en bezwaar. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om beroep en bezwaar in te dienen.

Financiën

Inzake het wettelijk verplichte kostenverhaal op grond van de *Omgevingswet* is de initiatiefnemer aan de gemeente een vergoeding verschuldigd waaronder de kosten die samenhangen met de procedure voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Afspraken hierover liggen vast in de kostenverhaalsovereenkomst. Op basis van de *Nota kostenverhaal* is de initiatiefnemer ook een bijdrage gebiedsoverstijgende kosten verschuldigd. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in de kostenverhaalsovereenkomst. Eventuele verzoeken in het kader van nadeelcompensatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente loopt hierdoor geen financieel risico.

Communicatie en vervolgtraject

Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal dit worden gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en het Klaverblad.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris	De burgemeester
W.F.F. Keijzers	C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):	1. Inrichtingsplan woningbouwontwikkeling Torenerf te Helvoirt; 2. Onderverdeling woningbouwprogramma Torenerf te Helvoirt; 3. Participatieverslag en memo Torenerf te Helvoirt; 4. Raadsbesluit Adviesrecht woningbouwontwikkeling Torenerf
Vertrouwelijke bijlage(n):	- Kostenverhaalsovereenkomst Torenerf
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee