Vught

# Raadsinformatiebrief

| | |
|---|---|
| **Datum** | 27 oktober 2026 |
| Onderwerp | College akkoord KVO & Ontwikkelvisie Esscheweg |
| Zaaknummer | Z25 - 292244 |
| Documentnr. | INT/26 - 792841 |

## Inleiding

Het college heeft besloten een kostenverhaalsovereenkomst aan te gaan met Hurks B.V eigenaar van het perceel Esscheweg 105 in Vught en de ontwikkelvisie voor deze locatie vast te stellen. Op deze locatie staat momenteel een verouderd kantoorpand. Hurks B.V. heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de sloop van het bestaande pand en de realisatie van woningbouw.

Op 16 juni 2025 hebben we een intentieovereenkomst met Hurks B.V. gesloten. De haalbaarheidsfase is inmiddels voldoende afgerond. Op basis van haalbaarheidsonderzoeken heeft Hurks B.V. een ontwikkelvisie opgesteld. Deze ontwikkelvisie voorziet in de realisatie van circa 43 appartementen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 13 sociale huurwoningen, 16 betaalbare/middensegmentwoningen en 14 vrije sectorwoningen. Deze appartementen worden gerealiseerd in twee bouwblokken van elk vijf bouwlagen, met bijbehorende parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en ontsluiting op de Esscheweg. De locatie ligt binnen het tijdelijke omgevingsplan 'De Baarzen/Vughtse Hoeven'. Het huidige omgevingsplan staat woningbouw op deze locatie niet toe.

Voor de planologische procedure wordt uitgegaan van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Omdat het plan betrekking heeft op meer dan 20 woningen, wordt het ter verkrijging van een bindend advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

## Inhoudelijk

*De Ontwikkelvisie vormt het kader voor de verdere planuitwerking.*
De Ontwikkelvisie geeft de ruimtelijke en programmatische hoofdlijnen voor de herontwikkeling van Esscheweg 105. Het plan gaat uit van twee appartementengebouwen, een groene inrichting van het terrein, parkeren op eigen terrein en een ontsluiting op de Esscheweg. In de Ontwikkelvisie is aandacht voor de stedenbouwkundige inpassing, de relatie met het bestaande groen en water, de parkeeroplossing, duurzaamheid, beeldkwaliteit en de aansluiting op de omgeving. De Ontwikkelvisie is daarmee het toetsingskader voor de verdere uitwerking van het bouwplan, waaronder het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en de aanvraag voor

de planologische procedure.De verdere planologische procedure wordt naar verwachting doorlopen via een BOPA-procedure.

## Participatie

De initiatiefnemer heeft conform het participatiebeleid van de gemeente een participatietraject georganiseerd. Doel hiervan was om omwonenden en andere belanghebbenden vroegtijdig te informeren over de plannen, hun reacties en zorgen op te halen en deze te betrekken bij de verdere planuitwerking.
Op 15 december 2025 heeft een participatieavond plaatsgevonden. Daarnaast zijn verschillende individuele gesprekken gevoerd met omwonenden en andere belanghebbenden. Over het algemeen werd positief gereageerd op de herontwikkeling en de groene uitstraling van het plan. Er zijn ook zorgen en aandachtspunten ingebracht, met name over de bouwhoogte, privacy, behoud van bestaande bomen, parkeren en mogelijke bouwoverlast. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in de verdere gesprekken en vormen onderdeel van de nadere uitwerking en beoordeling van het plan.
Van het participatietraject is een verslag opgesteld, waarin de reacties en suggesties zijn opgenomen. Dit verslag is te raadplegen via de projectwebsite van de ontwikkelaar (www.esschewaard.nl). Ook in het vervolgtraject blijft aandacht voor communicatie met de omgeving.

## Standpunt / Besluit college van B en W

Het college is akkoord gegaan met de ontwikkelvisie en kostenverhaalsovereenkomst voor de ontwikkeling van de Esscheweg. Hiermee kan de verdere uitwerking van het plan en de voorbereiding van de planologische procedure plaatsvinden.

## Financieel

In de kostenverhaalsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal, de financiële bijdragen en verhaal van eventuele nadeelcompensatie.

Burgemeester en wethouders van Vught,

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