



Uw kenmerk	Brief-2021-AvdT-21-12	Datum	19 april 2022
Ons kenmerk	OW/ Z22 - 249658 / UIT/22 - 483892	Verzonden	
Behandeld door			
Onderwerp	Beoordeling principeverzoek herontwikkeling Esscheweg 105, Vught (Kiwa KOAC) t.b.v. woningbouw		

Geachte heer, mevrouw,

Op 25 januari 2022 hebben wij uw initiatief voor de herontwikkeling van Kiwa KOAC ten behoeve van woningbouw aan de Esscheweg 105 te Vught (kadastraal bekend als Vught, sectie D, nummer 4643) voorgelegd aan de ambtelijke regiekamer. In de regiekamer is uw initiatief beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling hebben we ambtelijk met u op 4 april 2022 verder gesproken over de herontwikkeling. De uitkomst is, dat wij uw initiatief onder voorwaarden voorstelbaar vinden.

Afweging en besluit

Uw initiatief past niet in het bestemmingsplan 'De Baarzen/Vughtse Hoeven'. Op de voorgestelde locatie zit de bestemming 'Kantoor' waardoor het niet mogelijk is hier woningen te bouwen. Om af te wijken van het bestemmingsplan hebben wij uw verzoek daarom in de regiekamer besproken. Aan de regiekamer nemen verschillende vakdisciplines van de gemeente Vught deel. Hieruit is naar voren gekomen, dat uw initiatief voorstelbaar is op deze plek. Er is hiervoor dus een positieve grondhouding. Wel zijn hier enkele voorwaarden aan verbonden. Deze vindt u in de bijlage bij deze brief.

Hoe nu verder?

Rekening houdend met de gestelde voorwaarden kunt u uw initiatief verder uitwerken. Voor het vervolgproces nemen wij als gemeente contact met u op. Wanneer uw initiatief volledig uitgewerkt en onderbouwd is, kunt u hiervoor een bestemmingsplanwijziging opstellen.

Weet u nu zeker dat uw plan door kan gaan?

Wij hebben uw verzoek beoordeeld op basis van de informatie die wij nu van u ontvingen en hebben deze getoetst aan de huidige gemeentelijke beleidskaders. Bij de verdere uitwerking van uw initiatief zal er nadere informatie beschikbaar komen en kunnen wij pas een definitieve afweging maken. Later in het proces kan dus nog blijken dat het initiatief toch niet haalbaar is.

Wij kunnen u zodoende niet de zekerheid geven dat uw plan daadwerkelijk door zal gaan. De gemeente stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schade die u als initiatiefnemer lijdt, als de herziening van het bestemmingsplan niet tot stand komt.

Leges principeverzoek

Voor het in behandeling nemen van een initiatief en een principe-uitspraak van het college over het afwijken van het bestemmingsplan bent u leges verschuldigd. De kosten hiervoor bedragen gezamenlijk € 657,45. Hiervoor ontvangt u een aparte nota.

Kostenverhaal en realisatieovereenkomst

Als de gemeente meewerkt aan het mogelijk maken van een bouwplan en dat bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, is de gemeente wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen bij de ontwikkelende partij. Ook vraagt de gemeente een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen conform het dan geldende beleid. 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 planschade met de bovengenoemde overeenkomst geregeld.

U kunt tegen dit besluit geen bezwaar maken

Wij zien uw verzoek als een verzoek om informatie over wat er wel en niet mag. Deze brief geeft antwoord hierop. Dit is nog geen formeel bestuurlijk besluit en tegen dat antwoord kunt u geen formeel bezwaar maken. Wij gaan er van uit dat wij uw verzoek om informatie hiermee afdoende hebben afgehandeld. Mocht u langer dan één jaar na de datum van deze brief geen actie ondernemen ten aanzien van dit plan, dan moet u te zijner tijd een nieuw verzoek in te dienen. Op basis van de dan geldende beleidsstukken en inzichten wordt dan opnieuw afgewogen of we nog steeds positief tegenover het initiatief staan. Wij kunnen niet garanderen dat we dan tot dezelfde conclusie komen.

Garantiebepaling

De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om het bestemmingsplan te herzien, maar de gemeente geeft echter geen garantie dat de herziening ook daadwerkelijk tot stand komt. De gemeenteraad dient bij zijn besluit immers rekening te houden met alle belangen, die bij de herziening van het bestemmingsplan zijn gemoeid.

Omgevingswet

De komst van de Omgevingswet, een nieuwe wet die 26 wetten gaat vervangen, heeft gevolgen voor de werkwijze van onze organisatie en voor het indienen van onder andere bestemmingsplannen. Volledige conceptontwerpbestemmingsplannen moeten uiterlijk drie maanden voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (verwachte datum 1 januari 2023) worden aangeleverd bij de gemeente. Daarna kunnen wij deze plannen namelijk niet meer via het huidige recht afhandelen. We zijn als gemeente druk bezig om in kaart te brengen hoe we omgaan met initiatieven die onder de Omgevingswet behandeld moeten worden. Zodra wij hier meer info over hebben, brengen wij u daarvan op de hoogte. We hopen op uw begrip.

Overige informatie

Heeft u vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Ontwikkeling via [REDACTED] of via het centrale telefoonnummer van de gemeente 073-6580680.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,
de afdelingsmanager Ontwikkeling

[REDACTED]

Bijlage 1 – Voorwaarden herontwikkeling Esscheweg 105, Vught (Kiwa KOAC) t.b.v. woningbouw

- Zowel parkeren als waterberging moet op eigen terrein worden opgelost volgens geldend beleid. Beide aspecten vragen ruimte in het beoogde plangebied.
- De mogelijkheden omtrent duurzame mobiliteit moeten verder worden onderzocht om gemotiveerd af te kunnen wijken van geldende parkeernormen. We gaan hierover graag met u in gesprek.
- Het plangebied kent vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien twee gezichten. De meer stedelijke lijn van de Esscheweg en de parkzone. Uitgangspunt is om enige schaalvergroting op de plek toe te staan, maar tegelijkertijd aangesloten wordt op de Vughtse maat en schaal. Voor deze plek betekent dit dat met name de parkzone hiervoor een belangrijk te behouden ruimtelijke structuur betreft. Deze zone wordt vergezeld van grondgebonden woningen bestaand uit twee lagen met een kap. Een volume van vier bouwlagen is, om het bestaande karakter te behouden, de maximale bouwhoogte. Voor de zijde aan de Esscheweg kan dat, gezien het meer stedelijk karakter van de straat en bestaande bebouwing (drie lagen met kap) in combinatie met de beschikbare maat van het openbaar gebied, een laag extra zijn (vijf bouwlagen).
- Externe veiligheid verdient extra aandacht in relatie tot de nabijgelegen gasleiding en het gasontvangststation. Wij adviseren u hierbij bij de verdere uitwerking in overleg te treden met de veiligheidsregio en de eigenaar van de gasleiding.
- De woonvisie van de gemeente Vught is het uitgangspunt bij de uitwerking van het woonprogramma.
- Toegankelijkheid van de woningen en het gebouw is een voorwaarde.
- Bij de verdere uitwerking vragen wij aandacht voor klimaat adaptieve verhardingsmaterialen zoals grasbetonstenen of andere water passerende bestrating en duurzame LED-verlichting welke aansluit bij het gemeentelijke areaal.
- Er moet in het algemeen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te tonen, zullen diverse onderzoeken nodig zijn (denk hierbij onder andere aan een geluidsonderzoek, een bodemonderzoek en een stikstofonderzoek). Wij raden u aan hiervoor een deskundig bureau in te schakelen.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan. De benodigde onderzoeken en de bekostiging hiervan komen voor uw rekening.
- Wij vinden een zorgvuldige omgevingsdialoog, waarbij u in gesprek gaat met de omgeving over de door u beoogde ontwikkeling, erg belangrijk. De vorm van de omgevingsdialoog is vrij, maar wij ontvangen graag een verslag van de omgevingsdialoog bij de verdere uitwerking van uw initiatief.