

## Raadsinformatiebrief

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Datum       | 6 mei 2025                      |
| Onderwerp   | Ontwikkeling locatie Fortduinen |
| Zaaknummer  | Z22-291070                      |
| Documentnr. | UIT/25 - 687449                 |

### Inleiding

In de commissievergadering van 10 april 2025 is in de rondvraag gevraagd naar de uitgangspunten waaraan een ontwikkeling van (tijdelijke) woningbouw op de locatie Fortduinen te Cromvoirt dient te voldoen. Er is tijdens de vergadering toegezegd op korte termijn dit aan de commissie en de raad te verstrekken. In deze raadsinformatiebrief zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten genoemd, welke ook aan de eigenaar van locatie Fortduinen recent zijn meegegeven.

### Voorgeschiedenis

Ten tijde van het tot stand komen van de visie "*Wonen in het buitengebied*" van september 2022 is al gekeken naar de locatie Fortduinen als mogelijk uitleggebiet en daarover is het volgende in de visie opgenomen (pag. 18):

#### *Uitleggebielen*

In uitleggebielen is (in de basis) ruimte voor het realiseren van meerdere woningen en ook verschillende typen woningen, aansluitend bij de *Woonvisie*. Omdat het hierbij om grotere ontwikkelingen gaat, wordt er in deze visie '*Wonen in het buitengebied*' niet verder ingegaan op wat er precies mogelijk is in deze uitleggebielen. Wanneer een uitleggebiet geschikt blijkt (na de nodige onderzoeken), zal er (in samenwerking met de gemeente/ontwikkende partij) een op maat gemaakt (participatie)traject opgestart worden om te komen tot een goede invulling van het uitleggebiet. Hieronder staan de uitleggebielen kort omschreven met eventuele aandachtspunten voor ontwikkeling.

#### *Fortduinen*

Volgens de definitie van de provincie ligt een uitleggebiet altijd tegen een bestaande kern<sup>1</sup> aan. In het specifieke geval van Fortduinen is dit niet het geval. Conform het provinciaal beleid zal een gebied zoals Fortduinen daarom niet goedgekeurd worden als zoekgebied. Dit maakt Fortduinen een niet kansrijk zoekgebied.

### Inhoudelijk

De afgelopen maanden hebben op verschillende niveaus gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkelmogelijkheden van Fortduinen. Er is zowel met de Provincie Noord-Brabant overleg gevoerd als met eigenaar/initiatiefnemer.

<sup>1</sup> Werkingsgebied Stedelijk gebied conform *Basiskaart stedelijk gebied, landelijk gebied en natuur netwerk Brabant, Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Provincie heeft immers in het verleden aangegeven geen ruimte te zien voor enige vorm van permanente woningbouw op de locatie Fortduinen, terwijl eigenaar/initiatiefnemer herhaaldelijk heeft aangegeven bij voorkeur permanente woningbouw op de locatie te willen realiseren.

Inmiddels heeft de Provincie de randvoorwaarden en uitgangspunten aangegeven, waaraan een ontwikkeling op locatie Fortduinen dient te voldoen. De Provincie geeft duidelijk aan dat tijdelijke woningbouw op de locatie Fortduinen voorstelbaar is als voorloper van een recreatieve ontwikkeling. Permanente woningbouw is, gelet op het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid<sup>2</sup>, niet mogelijk. Dit heeft geleid tot een notitie welke aan de eigenaar/initiatiefnemer is toegezonden.

## **Randvoorwaarden en uitgangspunten**

Hieronder volgt een korte weergave van de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten die van toepassing zijn op een ontwikkeling van de locatie Fortduinen. Hieraan dient gemotiveerd te worden voldaan door middel van een plan met bijbehorende onderbouwing dat door gemeente én provincie kan worden getoetst.

### Provinciale randvoorwaarden en uitgangspunten

- Tijdelijke woningen vallen in het reguliere provinciaal toetsingskader van stedelijke ontwikkeling via de ladder van duurzame verstedelijking. Dus denk aan ruimtelijke samenhang met de omgeving, lagenbenadering, duurzame inpassing etc.
- Voor de locatie De Vondst/Fortduinen geldt dat deze als (voormalige camping) recreatiegebied ook valt onder de provinciale beleidslijn van vitale vakantieparken.
- Vóóordat een dergelijke plek ingevuld kan worden met tijdelijke woningen is het van belang na te denken of dit de goede plek is voor die ontwikkeling volgens de reguliere beleidsmatige afwegingen. Daarbij is van belang om aan te geven welk perspectief er voor de locatie is nadat de periode waarin de tijdelijke woningen mogen blijven staan, is verlopen. Die ontwikkelingsrichting en stip op de horizon moet wel gezet kunnen worden.
- En als die ontwikkelingsrichting recreatie is, dan komt de vraag op wat initiatiefnemer wil realiseren. Zijn er bijvoorbeeld kansen voor hoogwaardige recreatieve mogelijkheden waar nu ook markt voor bestaat? Gemeentelijk beleid spreekt immers ook van recreatiewoningen op die locatie. In dat verband is het goed dat de ontwikkeling van tijdelijk wonen ook wordt gekoppeld aan een toekomstig plan voor Fortduinen en wordt gekeken naar welk type verblijfsrecreatie en in welke omvang gewenst is op deze plek.
- De ladder voor duurzame verstedelijking en de lagenbenadering moet worden toegepast. Vanuit een goede evenwichtige toedeling van functies geldt dat ook de provinciale belangen uit de Omgevingsverordening dienen te worden betrokken. Is er echt sprake van een behoefte voor nieuwe tijdelijke woningen (doelgroep) of is er voor de beoogde ontwikkeling binnenstedelijk nog ruimte. In dat verband ook de opmerking dat de Raad van State bij de toepassing van de ladder-onderbouwing ook bebouwingsmogelijkheden (de 280+ recreatiewoningen) betreft bij de vraag of er sprake is van bestaand 'stedelijk gebied'.
- Bij het ontwerp en de opzet dient ook de relatie te worden gelegd richting de kern Cromvoirt om de ontwikkeling aan te laten sluiten aan bestaand stedelijk gebied en vanuit de lagenbenadering ook rekening te houden met, en liefst versterking van het NNB.

<sup>2</sup> Zie m.n. de *Omgevingsverordening Noord-Brabant* en de *'Visie wonen in het buitengebied'* met bijbehorend *'Uitwerkingskader nitleggebieden'* gemeente Vught.

## Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

- Woningbouw in het algemeen dient te voldoen aan de gemeentelijke Woonvisie 2021 van de gemeente Vught (en zoals nadien gewijzigd; *N.B.: voor het zomerreces zal een aanpassing komen indien de raad hiermee instemt. Hier staat o.a. 30% sociale huur in als hard cijfer.*) en woningbouw in het buitengebied dient bovendien specifiek nog te voldoen aan de visie “Wonen in het Buitengebied” van september 2022 evenals aan het “Uitwerkingskader uitleggebieden visie ‘Wonen in het buitengebied’ van juni 2023.
- Gemeentelijk uitgangspunt is dat als er sprake is van woningbouw deze tijdelijk van aard is gezien het vigerend beleid van gemeente en provincie.
- Er zijn randvoorwaarden aan ontwikkeling van de locatie vanuit de kwaliteit van de locatie zelf en vanuit zijn directe omgeving vanwege met name natuurwaarden. Tegelijkertijd is het voorstelbaar dat er een hoogwaardige recreatieve ontwikkeling plaatsvindt. Daarbij voorziet de gemeente in geen geval ontwikkelingen aan de noordzijde van het Pepereind.

## Overige randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor het overige zij vermeld dat het plan dient te voldoen aan alle beleid, wet- en regelgeving welke van toepassing is voor de realisatie van tijdelijke woningen en/of recreatieve ontwikkelingen.

## **Conclusie**

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat er een heldere standpuntbepaling tussen provincie en gemeente tot stand is gekomen over het mogelijk toestaan van tijdelijke woningen op de locatie Fortduinen. Permanente woningbouw is op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid niet toegestaan. Het is aan eigenaar/initiatiefnemer om een onderbouwd plan te maken, waarmee de gemeente een afweging kan maken over het mogelijk toestaan van tijdelijke woningen op de locatie Fortduinen.

Burgemeester en wethouders van Vught,  
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers

C.N.A. Nijkerken-de Haan