

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Voorbeoordeling Nieuw Annaland
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 286496
Documentnummer	BW/25 - 666519
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	M.F.H. du Maine
Datum vergadering	28 januari 2025

Toelichting besluit

Voorstel	1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om op het perceel van Nieuw Annaland aan de Buxtelseweg 64 te Vught een schuur te realiseren van maximaal 500 m2 voor de beschreven activiteiten en de bestaande bebouwing permanent te mogen gebruiken voor vergaderingen en trainingen, afscheidsbijeenkomsten en huwelijksceremonies; 2. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om in gezamenlijkheid met kloosterhotel ZIN de parkeerfaciliteiten uit te breiden, de bewegwijzering rondom de percelen te verbeteren en het mogen gebruiken van de Kettingweg door hulpdiensten, leveranciers en bij enorme drukte door gasten; 3. De initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	In november 2024 is door initiatiefnemer een voorbeoordeling ingediend. Deze voorbeoordeling is, na diverse overleggen samen met de burens (kloosterhotel ZIN), tot stand gekomen en ingediend. In overleg met de initiatiefnemer is de vraag voor 11 tiny houses geen onderdeel meer van deze voorbeoordeling. Hier zal in de toekomst mogelijk een nieuwe voorbeoordeling voor ingediend worden. Er is in 2017 een tijdelijke omgevingsvergunning afgegeven om Nieuw Annaland te mogen gebruiken als locatie voor vergaderingen en trainingen, afscheidsbijeenkomsten en huwelijksceremonies. Deze functie vraagt de initiatiefnemer nu permanent aan in dit verzoek. Initiatiefnemer wil Nieuw Annaland de komende periode omvormen tot een groene sociale onderneming. Hiervoor wil de initiatiefnemer een nieuw schuur realiseren van ca. 500m2. In bijlage 1 ("Visie Nieuw Annaland") staan de activiteiten genoemd die in de schuur zullen plaatsvinden. De locatie van de schuur is te vinden op pagina 8 van bijlage 2 ("Zin en Nieuw Annaland in verbinding"). Vanaf de zomer hebben meerdere gesprekken met de burens van kloosterhotel ZIN plaatsgevonden met name met het doel om te kijken waar men elkaar met hun ideeën en initiatieven konden helpen en versterken. In gezamenlijkheid met de burens (kloosterhotel ZIN) vraagt men om extra parkeerfaciliteiten te realiseren, de bewegwijzering aan de Buxtelseweg en Kettingweg te verbeteren en de inrit op de Kettingweg te mogen gebruiken voor gasten (overloop), leveranciers en ontsluiten voor hulpdiensten (urgentie). In navolging van beide initiatieven gaat men kijken of ze ondersteunende diensten geheel of gedeeltelijk samen kunnen brengen (zie bijlage 2).
Beoogd effect	Toekomstbestendig maken van Nieuw Annaland waarbij de kwaliteit van het landschap en de bebouwing centraal staat.

Argumenten	<i>1.1 Het verzoek om een schuur van 500 m2 te realiseren en de bestaande bebouwing te mogen gebruiken voor vergaderingen en trainingen, afscheidsbijeenkomsten en huwelijksceremonies is planologisch voorstelbaar</i> Enkele jaren geleden is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht voor Nieuw Annaland, waar het realiseren van ruim 1500 m2 aan bebouwing mogelijk werd gemaakt. Dit bestemmingsplan heeft de vaststelling niet gehaald doordat er vanuit de omgeving weerstand was tegen met name de horeca-activiteiten. Dit wordt nu niet meer gevraagd en ook de gevraagde 500 m2 aan bebouwing is al een enorme afname ten opzichte van de eerder gevraagde vierkante meters. Deze extra bebouwing gaat met name gebruikt worden voor ondersteuning van de agrarische en natuuractiviteiten. Deze extra bebouwing is voorstelbaar op de gewenste locatie, het blijft geclusterd met de reeds aanwezig bebouwing en komt niet binnen NNB te liggen. De locatie is reeds geschikt en zelfs een begrip in de omgeving voor vergaderingen en trainingen, afscheidsbijeenkomsten en huwelijksceremonies. Het permanent maken van deze activiteiten in de bestaande bebouwing is wenselijk. Positief punt is een eventuele samenwerking met kloosterhotel ZIN zodat men elkaar kan helpen en juist versterken. De ruimtelijke impact van zowel de te realiseren schuur als het permanent mogen gebruiken van de bestaande bebouwing voor vergaderingen en trainingen, afscheidsbijeenkomsten en huwelijksceremonies op de directe omgeving is minimaal. De nieuw te realiseren schuur zal wel passend moeten zijn bij de bestaande bebouwing van Nieuw Annaland (is een gemeentelijk monument). De bijgebouwen vallen onder de ensemblewaarde. Bij een boerderij horen bijgebouwen van verschillende grootte. Deze ontwikkeling past daarbinnen. Voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning zal het initiatief voorgelegd moeten worden aan de verbrede commissie CRKE mét historische achtergrondinfo, aangeleverd door initiatiefnemer. <i>1.2 De ontwikkeling voldoet aan de Omgevingsvisie</i> Een van de kerndoelen uit de Omgevingsvisie is dat Vught een aantrekkelijk, afwisselend en groen landschap met belangrijke natuurlijke, landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden heeft. De ambitie is een levendig buitengebied met ruimte voor alle bewoners en gebruikers (zoals agrariërs) en met veel verschillende functies. Voorwaarde voor medewerking is dat de landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten behouden moeten blijven of zelfs moeten worden versterkt. Vanuit landschap, cultuurhistorie en stedenbouw zijn er voldoende aanknopingspunten dat deze kwaliteiten behouden kunnen blijven of zelfs versterkt kunnen worden. <i>2.1 Het verzoek voor uitbreiden parkeerfaciliteiten, bewegwijzering en gebruik uitrit Kettingweg is planologisch voorstelbaar</i> Door het samen mogen gebruiken van de parkeerfaciliteiten wordt er niet meer aan voorkant van het perceel aan de Boxtelseweg op de groenstrook geparkeerd. Een betere bewegwijzering zorgt voor een betere doorstroming op en rondom het perceel van zowel het kloosterhotel ZIN als Nieuw Annaland en de mogelijkheid om de Kettingweg te gebruiken voor leveranciers, hulpdiensten en in het uiterste geval bij enorme drukte om de gasten te laten vertrekken is een goede optie. Er is op deze plek al een uitrit aanwezig. Hier zal dan ook gebruik van gemaakt worden. De locatie van de nieuwe parkeerplaats is buiten NNB gelegen. Het ligt echter wel in de groenblauwe mantel, waardoor de inrichting en inpassing wel ecologische waarde moeten bieden. Hier zal bij de omgevingsvergunningaanvraag aandacht aan besteed moeten worden. <i>3.1 Het is van belang dat de initiatiefnemer op de hoogte wordt gebracht van het principebesluit, de voorwaarden en de vervolgstappen</i> In de bijgevoegde conceptbrief staat uw ingenomen standpunt en de voorwaarden die aan het standpunt zijn gekoppeld. Voor iedereen is dan helder wat de vervolgstappen zijn.
Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Integraliteit/burgerparticipatie	Er is gezocht naar samenwerking met de burens (kloosterhotel ZIN). In een viertal overleggen, waarbij de gemeente aanwezig is geweest, en meerdere overleggen tussen de burens zelf is men nader tot elkaar gekomen en heeft men onderzocht waar men elkaar zou kunnen helpen en zelfs zou kunnen versterken. Er heeft op dit moment nog geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. In het kader van de eventueel te starten ruimtelijke procedure, zal initiatiefnemer de resultaten van een omgevingsdialoog moeten overleggen.
Financiën	Voor de behandeling van de voorbeoordeling worden leges in rekening gebracht, conform de tarieventabel behorend bij de legesverordening Vught 2024. Met de initiatiefnemer wordt te zijner tijd een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken omtrent kostenverhaal en nadeelcompensatie vastgelegd.

Communicatie	Het collegevoorstel is openbaar. Initiatiefnemer wordt daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.
---------------------	--

Bijlage(n)	1. Voorbeoordeling toelichting visie Nieuw Annaland 2. Zin en Nieuw Annaland in verbinding 3. Brief principebesluit voorbeoordeling Nieuw Annaland.
-------------------	---