

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	8 oktober 2024	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Team Duurzame Leefomgeving		
Onderwerp	Voorbeoordeling Esscheweg 24, Vught		

Concept besluit

1. Geen medewerking te verlenen om elf wooneenheden te realiseren aan de Esscheweg 24, Vught;
2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.

Besluit

Voorstel

1. Geen medewerking te verlenen om elf wooneenheden te realiseren aan de Esscheweg 24, Vught;
2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.

Eerdere besluitvorming

- Op 9 juni 2016 is het bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' vastgesteld;
- Op 5 september 2023 is een besluit genomen om wel medewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen op het perceel van Esscheweg 24.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een voorbeoordeling ingediend om elf wooneenheden te realiseren op het perceel van Esscheweg 24 te Vught. De wooneenheden hebben allen een grootte van ongeveer 60m² en zijn verdeeld over drie bouwlagen en een vierde bouwlaag in de kap. De doelgroep voor de wooneenheden zijn senioren die nog niet zorgbehoevend zijn.

De betreffende locatie valt binnen het tijdelijk Omgevingsplan onder het bestemmingsplan "Vijverhof 2016". Op het perceel ligt de enkelbestemming 'bedrijf'.

Het initiatief is integraal beoordeeld in de Regiekamer.

Beoogd effect

Behouden van bestaande stedenbouwkundig straatbeeld.

Argumenten

1.1 *Het voorstel past niet binnen het straatbeeld.*

Het is niet wenselijk om het bestaande pand dat vanuit uitstraling, maat en schaal een waardevolle bijdrage levert aan het karakter van de straat te vervangen voor een woongebouw dat bestaat uit vier bouwlagen. De nieuwbouw is niet in overeenstemming met het huidige straatbeeld en de historische context van de Esscheweg.

Als gekeken wordt naar het tijdelijk Omgevingsplan mogen binnen de bestemming 'Wonen' de omliggende woningen een maximale goot- en bouwhoogte realiseren van respectievelijk 7 en 12 meter. Het is niet mogelijk om binnen deze hoogtes drie bouwlagen en een vierde bouwlaag in de kap te realiseren. Als daarnaast naar de omliggende woningen wordt gekeken hebben de meeste woningen één tot twee bouwlagen met een kap. Een betere inpassing binnen het bestaande stedenbouwkundig straatbeeld zou passender zijn. De ontwikkeling, waarop 5 september 2023 positief is besloten, is in de Regiekamer nog steeds als een voorstelbare ontwikkeling beoordeeld die beter ingepast kan worden in de omgeving.

1.2 *Het initiatief is niet passend binnen gemeentelijk beleid.*

Onderliggende voorbeoordeling voldoet niet aan het parkeerbeleid met de huidige onderbouwing. Het is uit de onderbouwing niet op te maken of er sprake is van koop- en/of huurappartementen. De parkeernorm kan daarom verschillen van 1,1 tot en met 1,7 per woning. Dit betekent dat voor de realisatie van elf wooneenheden maximaal negentien parkeerplaatsen

moeten worden gerealiseerd. Op de tekening is slechts voorzien in vijftien parkeerplaatsen. Tevens is door het ontbreken van maatvoeringen niet te achterhalen of de vijftien parkeerplaatsen ook realiseerbaar zijn.

Kantttekeningen

1.1 Deze ontwikkeling draagt bij aan de ambitie om 2.000 woningen te realiseren tot 2030.

Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2021-2025, groei met Vughtse kwaliteit' vastgesteld. In deze visie is de ambitie opgenomen om circa 2.000 woningen tot 2030 toe te voegen aan de woningvoorraad in de gemeente Vught. De realisatie van woningen op de voorgestelde locatie draagt bij aan deze ambitie. Echter moeten de ontwikkeling wel voldoen aan gemeentelijk beleid en passend zijn binnen de directe omgeving. Dat is nu niet het geval.

Participatie

- Er heeft verder nog geen participatie plaatsgevonden

Financiën

De gebruikelijke leges worden conform legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie

- Dit initiatief is openbaar te raadplegen via www.vught.nl;
- De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van het besluit via bijgevoegd principebesluit.

Bijlage(n):

1. Toelichting ontwikkeling Esscheweg 24 te Vught
2. Beoogde situatieschets Esscheweg 24
3. Plattegrond begane grond Esscheweg 24
4. Plattegrond verdieping 1 Esscheweg 24
5. Plattegrond verdieping 2 Esscheweg 24
6. Plattegrond verdieping 3 Esscheweg 24
7. Situatie besluit 5 september 2023
8. Principebesluit Esscheweg 24