

Vrijborg Projectontwikkeling



Uw kenmerk  
Ons kenmerk OW / / /  
Behandeld door  
Onderwerp Beoordeling van uw principeverzoek

Datum 23 maart 2022  
Verzonden

Geachte

Op 22 februari 2022 hebben wij uw initiatief ontvangen voor de bouw van 39 woningen, op de percelen kadastraal bekend als Helvoirt, sectie D 4532 en 5153, voorgelegd aan de ambtelijke regiekamer 'Torenhofje' gekregen. In de regiekamer is uw initiatief beoordeeld. De uitkomst is, dat wij uw initiatief onder voorwaarden voorstelbaar vinden.

### **Afweging en besluit**

Uw initiatief past niet in het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt'. Op de voorgestelde locatie ligt de bestemming 'Groen' en hierop is het niet mogelijk om 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. 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 Torenhofje

- Waterberging moet op eigen terrein plaatsvinden. Voor iedere 1000 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak moet er 60 m<sup>3</sup> waterberging worden gerealiseerd.
- Voor de complete ontwikkeling moet een gescheiden riolering worden aangelegd.
- Onze woonvisie is het uitgangspunt bij de diversiteit van de woningen.
- Bij de verdere uitwerking van inrichting van het plangebied moet er een stedenbouwkundige onderbouwing worden aangeleverd. Dit zorgt ervoor dat het plan aansluit bij het karakter van de omgeving.
- Wanneer er sprake is van openbare ruimte binnen het plangebied, hetgeen onze voorkeur heeft, moet de inrichting daarvan voldoen aan het handboek openbare ruimte. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met de toegankelijkheid en ruimte voor ontmoeting.
- Parkeernormen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.
- Er moet in het algemeen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te tonen, zullen diverse onderzoeken nodig zijn. Wij raden u aan hiervoor een deskundig bureau in te schakelen.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan of aanvragen van een vergunning. 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.