

Raadsinformatiebrief

Datum	2 december 2025 [vertrouwelijk tot datum ondertekening]
Onderwerp	Intentieovereenkomst haalbaarheidsstudie herontwikkeling 't Misverstant
Zaaknummer	Z25 - 297847
Documentnr.	UIT/25 - 727447

Inleiding

Vughtse Berg B.V. (verder initiatiefnemer) is eigenaar van het perceel waar restaurant 't Misverstant was gevestigd. Het restaurant is verhuisd naar Fort Isabella.

De initiatiefnemer ziet hierdoor kansen voor een woningbouwontwikkeling. In samenspraak met de gemeente wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om te bepalen of woningbouw hier ruimtelijk wenselijk en haalbaar is. Met de haalbaarheidsstudie krijgen initiatiefnemer en gemeente integraal inzicht in de (on)mogelijkheden van woningbouw op deze locatie.

Daarnaast ziet de gemeente bij deze ontwikkeling een mogelijke kans om de verkeersveiligheid op de kruising Postweg–Kampdijklaan te verbeteren. Dit wordt in samenhang met de haalbaarheidsstudie onderzocht.

Doel van deze raadsinformatiebrief is de gemeenteraad te informeren over het besluit van het college om een intentieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Met de intentieovereenkomst borgen we het kostenverhaal van gemeentelijke inzet tijdens deze fase.

Inhoudelijk

Er komt een onderzoek om te kunnen beoordelen of er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Er wordt onder andere gekeken naar het programma, stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, inpassing parkeren, groen en waterberging, duurzaamheid, financiële haalbaarheid en kostenverhaal. Er is extra aandacht voor twee beleidsvelden:

1. Waterberging

De voorlopige stedenbouwkundige schets gaat verder dan alleen het perceel van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat hij (delen van) deze gronden dient aan te kopen van de gemeente. Het betreft een gedeelte van het naastgelegen retentiegebied. Een studie moet aantonen dat verlies van bestaand retentiegebied wordt gecompenseerd en dat extra berging door verharding wordt ingepast conform de geldende verordeningen, in afstemming met het waterschap.

2. Woningbouwprogramma

Op dit moment is er een voorlopige stedenbouwkundige schets met woningbouwprogramma. Er wordt uitgegaan van 73 appartementen met ondergrondse parkeergarage. De verkennende schetsen zijn uitgegaan van een verdeling vóór besluitvorming over het tweede addendum van de Woonvisie¹. Het definitief programma wordt uitgewerkt binnen de kaders van de actuele Woonvisie. Het is heel goed mogelijk dat de schetsontwerpen aanzienlijk worden aangepast.

Met deze ontwikkeling zien wij ook mogelijkheden voor realisatie van een passende verkeersafwikkeling om daarmee de verkeersveiligheid vanaf 't Misverstant richting de Postweg en Kampdijklaan te verbeteren ten opzichte van de huidige kruising. De beoogde rotonde bevindt zich gedeeltelijk op gronden van de initiatiefnemer. Ook dit is een onderdeel van de haalbaarheidsstudie.

De initiatiefnemer houdt zich aan het gemeentelijk participatiebeleid en stelt hiertoe een participatieplan op. Tijdens de studie worden relevante belanghebbenden geraadpleegd en worden de resultaten teruggekoppeld. De uitkomsten worden verwerkt in de verdere planuitwerking.

Standpunt / Besluit college van B en W

Het college is akkoord gegaan met een intentieovereenkomst voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van 't Misverstant. Mocht uit de studie blijken dat nieuwbouw haalbaar is zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Op dat moment verplicht de gemeente zich tot het verder uitwerken van dit project.

Financieel

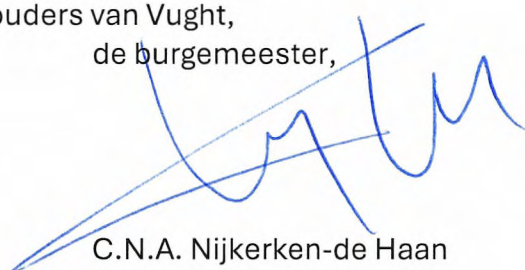
In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt dat de ambtelijke uren en door de gemeente te maken kosten worden betaald door de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



C.N.A. Nijkerken-de Haan

¹ Daar is uitgegaan van 45% betaalbaar, 23% middelduur laag, 22% middelduur hoog en 10% duur