



Datum	8 april 2021
Onderwerp	Raadsinformatiebrief (uitgaand) m.b.t. Herbestemming Wolfskamerweg 20-22 tot 45 betaalbare appartementen
Zaaknummer	Z18 - 201895
Documentnr.	UIT/21 - 421790

Inleiding

Juli 2018 verzocht een ontwikkelaar ons college om mee te werken aan een planologische procedure voor de bouw van 45 appartementen op de locatie van twee leegstaande kantoorpanden aan de Wolfskamerweg 20-22 te Vught. Het geldende bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” kent een gemengde bestemming, waarbinnen onder andere bedrijven, volumineuze detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies zijn toegestaan. Het bestemmingsplan laat geen appartementen toe.

Inhoudelijk

Op 2 juli 2019 besloot het college in principe mee te werken aan een bestemmingswijziging van de percelen Wolfskamerweg 20-22 te Vught ten behoeve van de bouw van 45 appartementen. Het college besloot toen eveneens dat gebouwd moet worden volgens een prijsdifferentiatie in de verhouding 40-40-20 voor zowel koop als huur. En er moet worden voorzien in minimaal 56 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Na ons principebesluit is de ontwikkelaar aan de slag gegaan met het maken van een voorontwerp bestemmingsplan.

Standpunt / Besluit college van B en W

Op 30 maart 2021 stemden wij in met het voorontwerpbestemmingsplan. Naar onze mening voldoet het voorontwerpbestemmingsplan aan de vereisten van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij concludeerden dat:

- Er wordt gebouwd om te voldoen aan de gestelde voorwaarde van prijsdifferentiatie in de verhouding 40-40-20. Zo worden er woningen tussen circa 40 en 80 m² (GVO) gerealiseerd. Hiermee wordt een brede doelgroep zoals starters, senioren, alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens bereikt. Het voornemen is om 18 betaalbare, 18 middeldure en 9 dure woningen te bouwen. Daarmee wordt grotendeels voorzien in een sterke kwalitatieve Vughtse woningbehoefte. Een en ander wordt overigens ook vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst (waarin ook het kostenverhaal wordt geregeld).
- Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein; 40 parkeerplaatsen ondergronds en 26 op het achterliggende terrein. De gemeente heeft haar parkeerbeleid opgenomen in het rapport ‘Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022’. Deze nota is gekoppeld aan het geldende paraplubestemmingsplan voor parkeren in de gemeente Vught. De parkeernorm is geborgd in de planregels.

- Uit de onderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn. Het betreft onderzoek naar geur, industrielawaai, trillingen, externe veiligheid (LPG station o.a.), stikstofdepositie en bodem.
- Enkele onderzoeken worden nog uitgevoerd, maar vormen geen belemmering om het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het betreft een vervolgonderzoek naar vleermuizen en naar archeologie. De uitkomsten van deze onderzoeken moeten uiteraard zijn verwerkt in het bestemmingsplan voordat het plan als ontwerp (in plaats van voorontwerp) ter inzage wordt gelegd.
- In overleg met de stedenbouwkundige is de verticale geleding van het plan tot stand gekomen. Met name is aandacht geschonken aan de breedtemaat van het hoekgebouw (de toren). Met een breedte van 19,5 meter geeft dit deel van het gebouw een acceptabel stedenbouwkundig beeld.



Financieel

Het bestemmingsplan wordt bekostigd door de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald via de legesverordening en de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal geregeld, inclusief de bijdrage voor het fonds bovenwijks. Het risico op planschade wordt via een planschadeverhaalsovereenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar. Beide overeenkomsten moeten zijn afgesloten voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Anders is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor de gemeente namelijk niet gegarandeerd.

Tijdsplanning en gelegenheid reacties

Via publicatie in het Klaverblad wordt gedurende zes weken aan omwonenden en omliggende bedrijven gelegenheid geboden te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt intern aan vakspecialisten voorgelegd met het verzoek om commentaar.

Het voorontwerp wordt verder toegestuurd aan instanties; eveneens met het verzoek om commentaar.

Na verwerking van alle ingekomen reacties wordt het ontwerpbestemmingsplan later dit jaar gedurende 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.



Daarna wordt uw raad voorgesteld het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,
B.A.

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel