Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	16 april 2024
Onderwerp	Stand van zaken uitleggebieden uit de visie 'Wonen in het buitengebied'
Zaaknummer	Z23 - 270848
Documentnr.	UIT/24 - 614858

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de verdere uitwerking van de uitleggebieden uit de visie 'Wonen in het buitengebied'. De uitleggebieden zijn zoeklocaties aan de randen van de kernen, voor eventuele mogelijke nieuwbouwontwikkelingen.

Voorgeschiedenis

Tijdens de raadsvergadering van 29 september 2022, bij de vaststelling van de visie 'Wonen in het buitengebied', hebben wij uw raad toegezegd om de uitleggebieden verder uit te werken in een uitwerkingskader. Over dit uitwerkingskader hebt u op 11 juli 2023 een raadsinformatiebrief ontvangen, daarnaast zijn er specifieke voorwaarden en aandachtspunten benoemd, die bij de verdere uitwerking per uitleggebied meegenomen dienen te worden. Voor elke kern is (tenminste) één uit te werken uitleggebied aangewezen:

In Cromvoirt:	ZK2 Achterstraat
In Helvoirt:	ZK 10 Den Hoek
In Vught:	ZK6 Wildpad
In Vught:	ZK9 Vught-zuidoost

We hebben ook aangegeven dat de voortgang van de uitwerking van de uitleggebieden in april 2024 geëvalueerd wordt. Daarbij zou het vooral gaan om de haalbaarheid en geschiktheid van de gebieden voor woningbouw.

Mocht een uitleggebied om welke reden dan ook niet tot exploitatie komen, dan zouden wij heroverwegen en tot een vervolgbesluit komen. Ook dat is gebeurd. Op 19 december 2023 hebben we besloten locatie ZK9 Vught-zuidoost op dit moment niet verder te onderzoeken. Reden is dat de eigenaar heeft aangegeven voorlopig niet mee te willen werken aan een ontwikkeling. Omdat we het belangrijk vinden om dóór te pakken en het beoogde aantal woningen met voortvarendheid te realiseren, hebben we een ander locatie toegevoegd aan de te onderzoeken uitleggebieden, te weten ZK7 Hoevensestraat-Vijverbosweg in Vught. Hierover hebben wij uw raad geïnformeerd met een mededeling op 22 december 2023, geagendeerd bij de raadsvergadering van 1 februari 2024

Resultaat

Een uitgebreide toelichting per locatie vindt u verderop in de bijlage bij deze raadsinformatiebrief. Samenvattend is het resultaat van de evaluatie als volgt:

Locatie	*Beoordeling*
ZK2 Achterstraat	Eerste onderzoek is kansrijk: eigenaren hebben een ontwerp- en adviesbureau opdracht gegeven om een stedenbouwkundig plan uit te werken. Nader onderzoek en afstemming is noodzakelijk.
ZK10 Den Hoek	Eerste onderzoek is kansrijk: gronden zijn (deels) in bezit van een ontwikkelde aannemer. Deze heeft een stedenbouwkundig plan aangeleverd voor gefaseerde ontwikkeling. Nader onderzoek en afstemming is noodzakelijk.
ZK6 Wildpad	Eerste onderzoek is kansrijk: grondeigenaren hebben bodemonderzoek afgerond en zijn voornemens gronden te verkopen aan een ontwikkelende aannemer. Nader onderzoek en afstemming is noodzakelijk
ZK9 Vught Zuidoost	Wordt op dit moment niet verder onderzocht .
ZK7 Hoevensestraat-Vijverbosweg	Gelet op de korte onderzoeksperiode kan op dit moment nog geen beoordeling worden gegeven.

Vervolgstappen

Afhankelijk van eventuele onderzoeken en de mate van medewerking van de grondeigenaren, kijken we per locatie naar een stedenbouwkundige uitwerking die voldoet aan de gemeentelijke kaders en beleid. Afhankelijk van (voortgang van) deze uitwerking voorzien wij op dit moment grofweg de volgende stappen per locatie:

- Indien wenselijk en mogelijk, kan het eerste formele besluit van het college het afsluiten van een intentieovereenkomst zijn, waarbij betrokken partijen met elkaar vastleggen de haalbaarheid nader te onderzoeken en om afspraken over participatie met de omgeving vast te leggen. Wanneer een intentieovereenkomst wordt afgesloten verschilt per locatie, een nadere toelichting wordt gegeven in de bijlage.
- Als de gezamenlijke conclusie is dat een woningbouwontwikkeling haalbaar en gewenst is, worden de partijen verzocht een principeverzoek in te dienen. Het verzoek wordt getoetst door de ambtelijke regiekamer met vakspecialisten. Het college neemt vervolgens een principebesluit over medewerking.
- Medewerking aan het principeverzoek wordt gevolgd door een overeenkomst met vervolgafspraken over onder andere participatie, kostenverhaal, en medewerking aan de ruimtelijke procedure.

Standpunt college B en W

Net als andere gemeenten in ons land kampt de gemeente Vught met een groot woningtekort. De vraag naar woningen is ongekend groot.

Om de woningbouw in tempo en omvang verder te versnellen moeten we prioriteren.
Leidend zijn de projecten in het coalitieakkoord waar deze raadsperiode de schop de grond in moet. Gelijktijdig kijken we naar de geschetste mogelijkheden in de uitleggebieden. Uitgangspunt is en blijft dat de plannen bijdragen - en geen afbreuk doen - aan de lokale kernkwaliteiten.

Vught

We beseffen nadrukkelijk dat bouwplannen voor inwoners een impact kunnen hebben op hun directe leefomgeving. Specifiek voor inwoners grenzend aan de locaties. Alleen daarom is een zorgvuldige uitwerking van belang. Bovendien biedt deze evaluatie zicht op mogelijke woningbouwlocaties op de langere termijn. We benadrukken dat op dit moment iedere locatie nog in de onderzoeksfase verkeert.

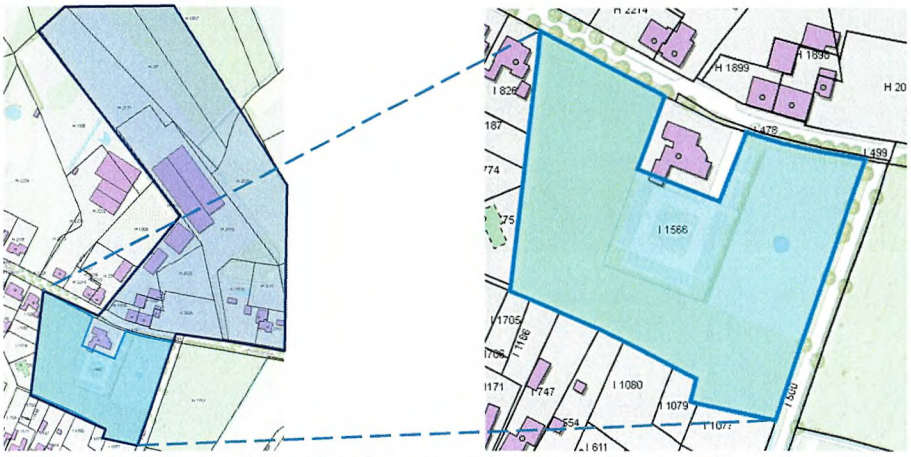
Met deze zorgvuldige aanpak zorgen we samen voor dat onze gemeente ook in de toekomst aantrekkelijk blijft, waar wonen, werken, recreëren en ondernemen uitstekend samengaan.

Burgemeester en wethouders van Vught,

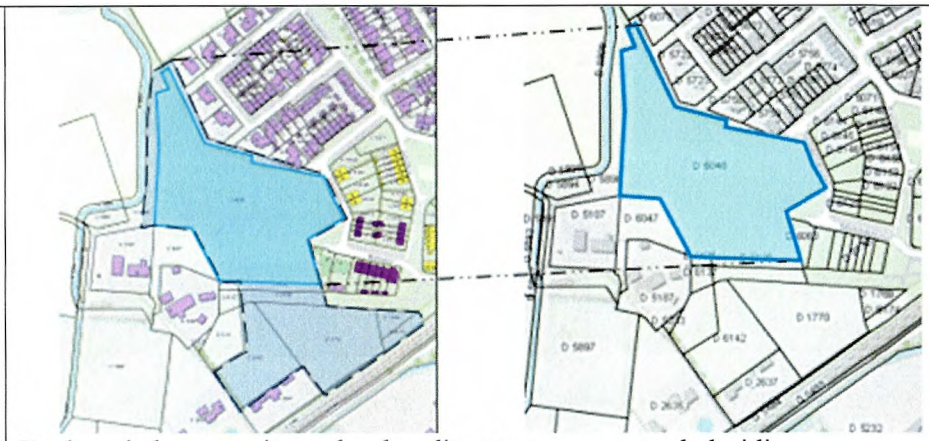
de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel

Bijlage: Stand van zaken per uitleggebied

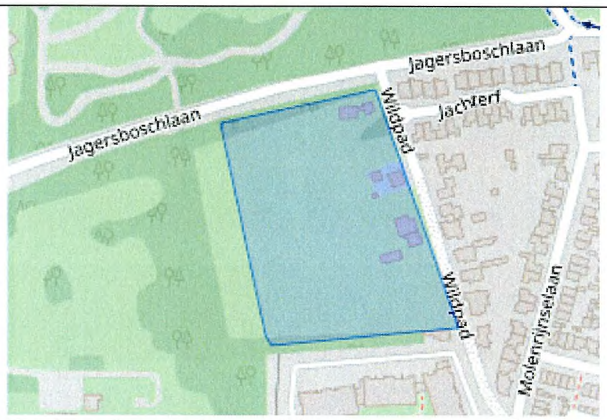
ZK2 Achterstraat, Cromvoirt

Locatie	 De locatie bestaat uit grasland met een kantoorgebouw gelegen langs de halfopen lintbebouwing aan de Achterstraat.
Locatie specifieke uitwerkings-kaders	Met woningbouw op de dan beschikbare locatie dient de open ruimte binnen de dorpsbebouwing te worden ingevuld met een ruime dorpse opzet, die aansluit bij de omgeving en ruimte biedt voor waterberging en het voorkomen van hittestress. Aandacht voor de maat en schaal en beeldkwaliteit van bestaande bebouwing. Bestaande karakteristiek moet uitgangspunt zijn van deze ontwikkeling.
Stand van zaken	De eigenaren hebben een ontwerp- en adviesbureau opdracht gegeven om een stedenbouwkundig plan uit te werken. Gelijktijdig met de ontwikkeling van woningbouw wil de eigenaar het bestaande kantoorgebouw transformeren tot woningen en een nieuw kantoorgebouw realiseren aan de andere kant van de Achterstraat op eigen grond. In dit plan zijn tussen de 25- en 35 woningen gepositioneerd. Het stedenbouwkundig plan wordt momenteel ambtelijk nader onderzocht. Dit betreft zowel de woningbouw als het nieuwe kantoor. Een intentieovereenkomst is in voorbereiding tussen eigenaar en gemeente.
Beoordeling	Kansrijk. Nader onderzoek en afstemming is noodzakelijk.

ZK10 Den Hoek (klein), Helvoirt

Locatie	 De locatie bestaat uit grasland en ligt ten westen van de huidige nieuwbouwlocatie Den Hoek. Van noord naar zuid is de begrenzing de Raamse Loop, het ervencluster, de onverharde weg Den Hoek en het spoor.
Locatie specifieke uitwerkings-kaders	De woningbouw dient afstand te houden tot het oorspronkelijk ervencluster van Den Hoek (de oorspronkelijke naam van de boerenerven en het ontsluitingsweggetje over het spoor). De noordwestzijde van de locatie grenst aan het beekdal van de Raamse Loop. Water kan hier samen met natuurontwikkeling een groene afronding van de woonbuurt vormen. Hier is ook een alternatieve fietsverbinding met het centrum van Helvoirt over het huidige onverharde pad Den Hoek wenselijk. Zo ontstaat een natuurlijke parkzone voor wandelen en een fietsverbinding. De in aanbouw zijnde stedelijke structuur van de recent gerealiseerde nieuwe woonwijk dient doorgezet te worden in westelijke richting. Deze aansluitingen zijn in het plan reeds voorzien.
Stand van zaken	De eigenaar van een groot gedeelte van het plangebied is een ontwikkelende aannemer die (nog) geen overeenstemming heeft kunnen bereiken met de eigenaren van de andere percelen. Vooralsnog willen deze eigenaren zich (nog) niet binden aan de ontwikkelende aannemer. Ontwikkelaar heeft gevraagd of een gefaseerde ontwikkeling bespreekbaar is heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan aangeleverd. Fase 1 betreft 45 woningen en fase 2 betreft 21 woningen, totaal 66 stuks. Een intentieovereenkomst is in voorbereiding om af te sluiten tussen gemeente en ontwikkelende aannemer.
Beoordeling	Kansrijk. Nader onderzoek en afstemming is noodzakelijk.

ZK6 Wildpad, Vught

Locatie	 De locatie wordt aan drie zijden als een "boskamer" begrensd door bosbeplanting en in noord-zuidrichting door de open lintbebouwing van het Wildpad.
Locatie specifieke uitwerkings-kaders	Belangrijke aandachtspunten bij de verdere uitwerking zijn: - Behoud van de oorspronkelijke boskamer en zicht op de bosrand; - Nieuwe bebouwing moet geclusterd worden in de vorm van wooncomplexen en hoevenstructuren; - Aanwezigheid van een voormalige huisvuil stortplaats. Deze is in de stedenbouwkundige verkenning onbebouwd gelaten; - Verkeersveilige inpassing richting de ringstructuur; - Halfverharding van het Wildpad omzetten in verharding; - Aansluiting van wandelpaden op de omgeving.
Stand van zaken	De grondeigenaren worden vertegenwoordigd door een rentmeester. Daarnaast hebben zij een uitgebreid bodemonderzoek uitgevoerd om de gevolgen van de voormalige huisvuil stortplaats in kaart te brengen. Een beperkte afgraving van grond in nodig voor een schoongrondverklaring die woningbouw mogelijk moet maken. Dit is niet alleen van invloed op de verkoopbaarheid, maar ook voor een goede invulling van een stedenbouwkundig plan. De grondeigenaren zijn voornemens de gronden op korte termijn (Q2 2024) te verkopen aan een ontwikkelaar. Bij de verkoop zijn de genoemde kaders, het beleid en de uitgangspunten toegevoegd in het verkoopdossier. Wanneer een ontwikkelende partij de grond heeft gekocht, wil de gemeente een intentieovereenkomst afsluiten om de haalbaarheid nader te onderzoeken. Momenteel wordt uitgegaan van circa 40 woningen..
Beoordeling	Kansrijk. Nader onderzoek en afstemming is noodzakelijk.

ZK7 Hoevensestraat-Vijverbosweg, Vught

Locatie	
Locatie specifieke uitwerkings-kaders	Belangrijke aandachtspunten bij de verdere uitwerking zijn: - De locatie grenst direct aan Natuurnetwerk Brabant en is onderdeel van een grotere landschappelijke eenheid. Het verkleinen van het ecologisch areaal heeft effect op de kwaliteit van wat overblijft. - Bodem en water zijn bepalend voor gebiedsontwikkeling. De locatie is een laag en nat gebied met kans op periodieke overstroming. Daarom moet rekening gehouden worden met voldoende ruimte voor water, juist op deze locatie, om bij te dragen aan de waterveiligheid van Vught als geheel. - Zorgen voor een betekenisvolle bijdrage aan de natuurwaarden. Gezocht moet worden naar meekoppelkansen voor biodiversiteit en het robuust maken van het watersysteem. - Het coulisselandschap dient als ontwerpuitgangspunt te worden gehanteerd. - Het doorkruisen van het Elzenburghpad moet voorkomen worden voor gemotoriseerd verkeer. - De Hoevensestraat heeft een bijzonder ruimtelijk karakter. Er moet ruim voldoende afstand worden gehouden tot de bebouwing en tuinen/erven langs dit autonome landschapselement. - Een goede en veilige verkeersaansluiting/-oversteek met de drukke Vijverbosweg.
Stand van zaken	Pas als er nader onderzoek is gedaan naar het ruimtegebruik van de verschillende claims is het mogelijk een afweging te maken, waarbij mogelijk ook woningbouw een plek krijgt.
Beoordeling	Gelet op de korte onderzoeksperiode kan op dit moment nog geen beoordeling worden gegeven.