Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	26 augustus 2025
Onderwerp	Woningbouwontwikkeling Enexisterrein Vught
Zaaknummer	Z25 - 270921
Documentnr.	UIT/25 - 705378

Inleiding

Van Wanrooij & Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V (hierna te noemen 'initiatiefnemer') heeft het voormalig Enexisterrein gekocht van Enexis Vastgoed BV. Op de Locatie rust de bestemming Wonen- Uit te werken 1 (W-U1), *bestemmingsplan "Stadhouderspark Vught"*. De bouw van woningen is nog niet toegestaan. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een ontwikkeling haalbaar is zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld met afspraken over vervolgstappen, waaronder het doorlopen van een planologische procedure.

Inhoudelijk

1. De locatie biedt mogelijkheden voor woningbouw.
Op de locatie rust de bestemming Wonen- Uit te werken 1 (W-U1), *bestemmingsplan "Stadhouderspark Vught"*. Op basis van de bestemming is bouw van woningen niet rechtstreeks toegestaan. Eerst dient het plan verder te worden uitgewerkt en besluitvorming plaats te vinden.

2. Een studie is nodig om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van dit initiatief.
Er komt een integraal onderzoek om te kunnen beoordelen of er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie In de overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen voor de toekomstige ontwikkeling, waaronder het programma (25% sociale huur, 20% betaalbare koop (< 325.000,-), 22,5% middeldure koop-laag (< 488.000,-), 22,5% middeldure koop-hoog (< 705.000,-) en 10% duur (> € 705.000,-), een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht voor betaalbare en middeldure koopwoningen en tenminste 50% van het aanbod in de categorie betaalbare koopwoningen wordt aan kopers met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente aangeboden. Het maximaal toegestane programma in het Omgevingsplan is 115 woningen; de ontwikkelaar verwacht circa 90 woningen te realiseren.

In de haalbaarheidsstudie wordt onder andere gekeken naar de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, inpassing parkeren, groen en waterberging, duurzaamheid, financiële haalbaarheid en kostenverhaal. Het initiatief wordt getoetst aan het beleid en aan de in de intentieovereenkomst gemaakte afspraken.

3. De gemeente legt afspraken vast over een uit te voeren studie en kostenverhaal.
Een intentieovereenkomst is nodig om wederzijdse verwachtingen en verplichtingen vast te leggen en biedt de gemeente basis voor kostenverhaal. 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.

Besluit college van B en W

Het college is akkoord gegaan met een intentieovereenkomst voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van het Enexisterrein.

Financieel

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

Participatie

De initiatiefnemer committeert zich aan het participatiebeleid van de gemeente en zal een participatieplan opstellen. Gedurende de haalbaarheidsstudie zal de initiatiefnemer relevante belanghebbenden consulteren over het voorgenomen initiatief en de resultaten meenemen in de uitwerking van de plannen.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers C.N.A. Nijkerken-de Haan