

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Voorbeoordeling [REDACTED], [REDACTED]
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 298055
Documentnummer	BW/26 - 771089
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	6 juli 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. Medewerking te verlenen aan het wijzigingen van de aanwezige kantoorunits naar drie appartementen. 2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform, met opm.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	De locatie [REDACTED] in [REDACTED] heeft in het tijdelijke omgevingsplan een woonbestemming met op de begane grond een kantoorfunctie. Op de begane grond bevinden zich drie kantoorunits; op de verdiepingen liggen vijf woningen binnen één VvE. In november 2025 is een voorbeoordeling ingediend voor het omzetten van de kantoorunits naar drie zelfstandige woningen. De aanvraag is daarna doorgestuurd naar de intaketafel voor een integrale afweging. De initiatiefnemer heeft inmiddels een alternatieve locatie voor de bedrijfsactiviteiten gevonden. Door verminderde parkeercapaciteit en beperkte belangstelling voor verhuur dreigt leegstand van de kantoorunits. Daarom is onderzocht of uitbreiding van de woonfunctie op deze locatie mogelijk is. De intaketafel heeft de aanvraag integraal beoordeeld.
Beoogd effect	Met dit besluit voorkomen we leegstand en behouden we de omgevingskwaliteit. Daarnaast voegen we drie betaalbare, levensloopbestendige woningen toe aan de woningvoorraad.
Argumenten	<i>1.1 De functiewijziging naar wonen op deze locatie is een voorstelbare ontwikkeling.</i> Op basis van de <i>woonvisie</i> is het toevoegen van drie woningen voorstelbaar op deze locatie, in lijn met de gemeentelijke ambities ten aanzien van woningbouw en zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat de appartementen gelegen zijn op de begane grond en daardoor levensloopbestendig zijn, draagt dit ook bij aan de doelstellingen rondom het creëren van voldoende levensloopbestendige woningen. Het plan moet wel rekening houden met de eisen rondom betaalbaarheid, ofwel het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan medewerking verbonden. <i>1.2 De beoogde functiewijziging voorkomt leegstand en (een mogelijke) aantasting van de omgevingskwaliteit.</i> Voor de bestaande kantoorunits is, ondanks verhuurinspanningen, beperkt interesse vanuit de markt gebleken. Dit hangt mogelijk ook samen met de verminderde bereikbaarheid van de locatie en de beperkte aanwezigheid van parkeervoorzieningen (als gevolg van de werkzaamheden rondom het

spoor). Hierdoor dreigt leegstand. Gelet op de grote vraag naar woningen en de (huidige) beperkte vraag naar kantoorruimte op deze plek, is de beoogde wijziging naar wonen voorstelbaar. Daarmee voorkomen we leegstand en als gevolg hiervan een mogelijke aantasting van de omgevingskwaliteit.

1.3 In kader van duurzame verstedelijking (Schaalsprong Vught) wordt beoogd nieuwe kantoor- of werklocaties te realiseren op locaties in het stationsgebied.

Transformatie van kantoorunits in het stationsgebied naar woningen is vanuit het oogpunt van economie niet direct wenselijk. Aan de andere kant is (langdurige) leegstand en de daarmee samenhangende aantasting van de omgevingskwaliteit dat evenmin. De komende jaren wordt, in het kader van Schaalsprong Vught, gewerkt aan een visie, en aan plannen, voor verdichting van stedelijke functies in en rondom het stationsgebied. Het realiseren van voldoende werklocaties in deze gebieden vormt hier ook een belangrijk onderdeel van. De kantoorunits die nu verdwijnen (met voorliggend verzoek), kunnen naar verwachting op termijn opnieuw worden geacommodeerd op een nieuwe werklocatie in of rondom het stationsgebied. Daarmee is er naar verwachting ook slechts tijdelijk sprake van een afname van het aantal werklocaties.

Kanttekeningen

1.1 Op eigen terrein kan niet in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Op eigen terrein is geen ruimte voor parkeervoorzieningen. Dat is in de huidige situatie echter ook al zo. Er wordt gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De beoogde functiewijziging leidt tot minder verkeersbewegingen en tot een lagere parkeerbehoefte, waardoor vanuit verkeer geen problemen worden voorzien. Er zijn in de directe omgeving voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om te kunnen voldoen aan de eisen rondom parkeerdruk in de openbare ruimte.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

Het collegevoorstel is openbaar. Initiatiefnemer wordt daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.

Bijlage(n)

1. Brief "beantwoording voorbeoordeling" [redacted], [redacted]
2. Projectplan [redacted]