

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Verzoek realiseren 3 wooneenheden op het perceel [REDACTED]
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 297256
Documentnummer	BW/26 - 752368
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	7 april 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. Geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een woongebouw met 3 wooneenheden op het perceel [REDACTED] te [REDACTED]; 2. Onder voorwaarden wel medewerking te verlenen aan het realiseren van een woongebouw met 2 wooneenheden op het perceel [REDACTED] te [REDACTED]; 3. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van de bijgevoegde brief.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	De eigenaar (nu: de initiatiefnemer) van het perceel [REDACTED] in [REDACTED] heeft het verzoek ingediend om op het perceel [REDACTED] 1a een woongebouw met drie wooneenheden op te richten. Het gaat om één appartement en twee studio's. Het appartement is gesitueerd op de 1e en 2e verdieping. De twee studio's zijn gesitueerd op de begane grond. Het appartement heeft ongeveer een oppervlakte van 150 m² en de studio's elk 44 m². Dit gebouw heeft een breedte van 8 meter en is 11 meter diep. De beoogde kavel zelf is circa 12 meter breed. Het bestaande bedrijfsgebouw van 30 x 15 meter wil de initiatiefnemer gedeeltelijk slopen. De nieuwe omvang wordt 18 bij 15 meter (270 m²). De eerste 4 meter van het ingekorte bedrijfsgebouw wil de initiatiefnemer gebruiken als berging voor de nieuwe wooneenheden (totaal 60 m²). De overige 210 m² wenst de initiatiefnemer te gebruiken als bijbehorend bouwwerk bij zijn woning [REDACTED]. De initiatiefnemer wil de betreffende wooneenheden gaan verhuren.
Beoogd effect	Met dit besluit maakt het college het mogelijk om twee wooneenheden toe te voegen aan de woningvoorraad, waarmee de stedenbouwkundige kwaliteit en levendigheid in de [REDACTED] verbeteren. Hiermee ontstaat tevens een beter benut hoekperceel met meer sociale controle.
Argumenten	<i>1.1. Het verzoek past niet binnen het geldende omgevingsplan.</i> Voor de voormalige bedrijfswoning is enige tijd terug een wijzigingsplan vastgesteld. Deze woning heeft in dit wijzigingsplan de bestemming "Wonen" gekregen en is dus inmiddels bestemd als burgerwoning. Het bedrijfsgebouw heeft nog steeds de bestemming Gemengd - 2. Het verzoek is daarom in strijd met het omgevingsplan.

1.2 Het realiseren van drie woningen leidt tot een ruimtelijke verdichting die niet past bij de aard van het perceel.

Drie woningen hebben in dit geval een te grote impact op het perceel en de omgeving. Dit heeft onder meer met parkeren te maken. Volgens de *parkeernota* moet parkeren in principe op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij wegen wij de belangen van andere bewoners van de [redacted] en de leefbaarheid in het gebied uiteraard mee.

2.1 Het toevoegen van twee wooneenheden heeft stedenbouwkundig gezien een meerwaarde.

In het voorstel sluiten de rooilijn en de dakvorm goed aan op de naastgelegen bebouwing. Omdat het perceel gelegen is op de hoek van de straat, zijn hier momenteel veel blinde (rafel)randen aanwezig. Het toevoegen van een nieuwe woonbestemming op deze plek draagt dan ook bij aan meer sociale controle en levendigheid in het straatbeeld. Ook kan er meer ruimte voor groen in de aangrenzende openbare ruimte gerealiseerd worden.

2.2 Met het stellen van de juiste voorwaarden kan initiatiefnemer komen tot een voorstelbaar en haalbaar plan.

Door voorwaarden te stellen over parkeren, privacy, maatvoering, vergroening en de maximale omvang van bijbehorende bouwwerken kan initiatiefnemer het plan zodanig uitwerken dat het ruimtelijk aanvaardbaar is en aansluit bij gemeentelijk beleid. Hierdoor ontstaat een voorstelbaar en uitvoerbaar plan dat wij zorgvuldig kunnen beoordelen in de BOPA-procedure. Daarnaast is het wenselijk dat de initiatiefnemer de plannen zo vormgeeft dat extra ruimte voor groen in de openbare ruimte ontstaat, in lijn met de klimaatadaptieve inrichting van de [redacted]

2.3. Een BOPA is een passend instrument om medewerking te verlenen.

Een BOPA-procedure is de meest gebruikelijke manier om af te wijken van het omgevingsplan en biedt duidelijkheid over de wijze waarop de ontwikkeling later in het omgevingsplan kan worden opgenomen.

Kanttekeningen

2.1.Toekomstig gebruik van het voormalige bedrijfsgebouw.

De initiatiefnemer gaat het voormalige bedrijfsgebouw verkleinen. Hij gaat dit gebouw gebruiken als bijbehorend bouwwerk bij de bestaande woning. Doordat hij dit gebouw kleiner maakt en de nieuwe wooneenheden meer sociale controle met zich meebrengen, is de kans op ongewenste activiteiten in de toekomst kleiner.

Participatie

Initiatiefnemer heeft nog geen omgevingsdialoog gehouden. Deze moet plaatsvinden voordat de ruimtelijke procedure start, zodat hij omwonenden tijdig informeert en zij hun aandachtspunten kunnen delen.

Financiën

Voor het behandelen van het principeverzoek brengen wij leges in rekening op basis van de legesverordening. De legesverordening is ook van toepassing op de BOPA-procedure. Daarnaast sluiten wij met initiatiefnemer een realisatieovereenkomst waarin afspraken over kostenverhaal worden vastgelegd.

Juridisch

Voor medewerking aan dit verzoek is een afwijking van het geldende omgevingsplan nodig. Dit gebeurt via een BOPA-procedure.

Communicatie

Wij informeren de initiatiefnemer schriftelijk over het besluit en de voorwaarden voor verdere planvorming.

Bijlage(n)

1. Begeleidend schrijven initiatiefnemer
2. Studio project [redacted] Vught
3. Brief beantwoording principeverzoek [redacted] Vught