

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Voorbeoordeling [REDACTED]
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 296304
Documentnummer	BW/26 - 788339
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	M.W.P. Vromans
Datum vergadering	8 september 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van zes starterswoningen op de locatie [REDACTED] 2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van de bijgevoegde brief.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	- 'Bestemmingsplan Schoonveld 2015', Raad (17 december 2015). - 'Omgevingsvisie Vught', Raad (21 december 2023). - 'Woonvisie Vught', Raad (01 juli 2025).
Inleiding	De locatie [REDACTED] is opgenomen in het <i>bestemmingsplan Schoonveld 2015</i>, dat onderdeel uitmaakt van het <i>tijdelijke omgevingsplan van Vught</i>. In het bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Op 25 september 2025 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om de aanwezige garageboxen om te zetten naar acht tot tien woningen. Dankzij integrale afwegingen en gesprekken met de initiatiefnemer is het plan meerdere malen gewijzigd ter verbetering van het plan. Daarbij is er gekeken naar hoe het plan ingepast kan worden zodat het voldoet aan onze beleidsuitgangspunten en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit behouden en verbeterd kan worden. Door de gevoerde gesprekken en verschillende wijzigingen van het plan heeft het uiteindelijk meer tijd gekost om tot dit voorstel te komen. Het huidige verzoek vraagt om de bouw van acht woningen. Uit de beoordeling komt naar voren dat de toevoeging van zes woningen passender is op deze locatie, om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Met het toevoegen van deze woningen wordt niet alleen voorzien in de behoefte aan starterswoningen binnen de gemeente, maar wordt ook aangesloten bij de landelijke ontwikkeling om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. De gemeentelijke <i>woonvisie</i> wordt nog aangepast op de landelijke ontwikkelingen. Vooruitlopend op het derde addendum van de <i>woonvisie</i> levert dit initiatief hieraan al een concrete bijdrage.
Beoogd effect	Het toevoegen van zes starterswoningen aan de woningvoorraad en het saneren van een bedrijfsbestemming binnen een woonwijk.
Argumenten	1.1 De beoogde ruimtelijke ontwikkeling sluit aan bij doelstellingen en ambities uit de omgevingsvisie en woonvisie.

De gemeente Vught staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave, waarbij met name behoefte bestaat aan betaalbare woningen. De toevoeging van zes woningen draagt bij aan deze woningbouwopgave. Daarnaast zet de *omgevingsvisie* in op de realisatie van kleinere woningen voor starters. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze beleidsdoelstelling en voorziet in de bestaande woningbehoefte. Door het verzoek te beperken tot zes woningen wordt een goede balans bereikt tussen het voorzien in de woningbehoefte en het borgen van de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Het betreft een herontwikkeling van een (bedrijfs-)locatie in het stedelijk gebied.

Dit verzoek draagt bij aan de doelstelling om in het bestaand stedelijk gebied nieuwe woningen te realiseren, waardoor nieuw ruimtebeslag buiten de kern niet aan de orde is. Daarnaast wordt een verouderde bedrijfslocatie getransformeerd tot een kleinschalig woonhofje, waarbij ook wordt ingezet op vergroening van de locatie. Door de ligging in de nabijheid van het station is er ook sprake van een goed bereikbare locatie.

1.3 Het huidige plan voldoet niet geheel aan onze eisen / wensen.

Daarom moet initiatiefnemer het plan aanpassen. Dit geldt niet alleen voor het aantal woningen, maar ook voor bijvoorbeeld de kapvorm in relatie tot de omliggende woningen. Voor de voorwaarden verwijzen wij u naar de brief, die wij voor de initiatiefnemer hebben opgesteld. Deze hebben wij bij dit voorstel gevoegd.

1.4 Er is geen sprake van tweedelijsbebouwing.

De ontwikkeling voorziet in een kleinschalige woonhofstructuur. De woningen worden gezamenlijk ontsloten vanaf de bestaande openbare weg en zijn georiënteerd op een centraal gelegen groene ruimte. De parkeerplaatsen zijn gezamenlijk aan één zijde van de hof gesitueerd. Hierdoor ontstaat een samenhangend woonensemble dat ruimtelijk als één geheel functioneert en aansluit op de bestaande woonstructuur. De ontwikkeling bestaat daarmee niet uit afzonderlijke woningen, die individueel achter de bestaande eerstelijsbebouwing worden geplaatst, maar uit een samenhangend woonensemble met een eigen ontsluitings- en verblijfsstructuur. We hebben overigens geen vastgesteld beleid voor tweedelijsbebouwing. Als we verzoeken ontvangen, toetsen wij deze aan de hierboven genoemde aspecten.

Kanttekeningen

1.1 Veiligheid is een belangrijk aandachtspunt.

Het plangebied kent één toegangsweg. Daarnaast is het plangebied omringd door bestaande woningen. Hierdoor is veiligheid van het woonhofje ten aanzien van de bereikbaarheid van hulpdiensten een belangrijk aandachtspunt. Op basis van aanvullende foto's en een nadere toelichting (bijlage 2) is vastgesteld dat de bestaande toegangsweg hiervoor voldoende breed is, en is er positief geadviseerd door de veiligheidsregio (bijlage 4). Voorwaarde is dat deze breedte behouden blijft en minimaal één aangrenzende brandgang te allen tijde toegankelijk blijft als vluchtroute. Door het initiatief te beperken tot zes woningen kunnen de bereikbaarheid en veiligheid voldoende worden geborgd.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

Het collegevoorstel is openbaar. Bij dit voorstel hebben wij de brief voor de initiatiefnemer met uw beslissing en de voorwaarden gevoegd.

Bijlage(n)

1. Beeldopname bestemmingsplan.
2. Aangepast plan 2.
3. Aangepast plan 3 - verkeer en water optimalisatie.
4. Brief veiligheidsregio
5. Brief voor de initiatiefnemer over de beslissing van het college