

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Beslissing op Bezwaar: Loonsebaan 80
Afdeling	VV
Zaaknummer	Z25 - 297794
Documentnummer	BW/26 - 758035
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	6 mei 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. De bezwaren, in overeenstemming met het advies van de bezwaarschriftencommissie, ongegrond te verklaren. 2. Het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten met aanpassing van de voorschriften. 3. Bezwaarmaker en vergunninghouder hierover te informeren door middel van bijgevoegde concept beslissing op bezwaar.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	Op 10 november 2025 hebben wij een bezwaarschrift ontvangen van een bewoner van de [REDACTED] in [REDACTED]. Het bezwaar is gericht tegen ons besluit van 2 oktober 2025, waarbij een vergunning is verleend voor het realiseren van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw aan de Loonsebaan 80. In het bezwaarschrift wordt aangevoerd dat het beoogde gebruik in strijd zou zijn met de enkelbestemming Wonen en dat feitelijk sprake zou zijn van een zelfstandige wooneenheid. Daarnaast stelt bezwaarmaker dat de komst van de bed en breakfast leidt tot verlies van privacy, aantasting van het woon- en leefklimaat en een voorziening introduceert die qua aard en intensiteit niet passend zou zijn in de woonomgeving. De bezwaarschriftencommissie heeft het bezwaar op 27 januari 2026 behandeld. Op 24 maart 2026 heeft de commissie haar advies vastgesteld en verzonden. Dit advies is als bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen.
Beoogd effect	Het nemen van een beslissing op het bezwaarschrift en betrokkenen informeren over het genomen besluit.
Argumenten	<i>1.1 De commissie deelt onze mening dat de bezwaargronden ongegrond zijn</i> De commissie concludeert dat de verleende vergunning in stand kan blijven, omdat de aangevoerde bezwaren niet leiden tot een andere beoordeling van het plan. Volgens de commissie is geen sprake van een zelfstandige woning, omdat het bijgebouw geen keuken bevat en daarmee niet voldoet aan de kenmerken van een zelfstandige woonruimte. Ook stelt de commissie vast dat het gaat om een kleinschalige voorziening voor maximaal vier personen, die wordt uitgevoerd door de hoofdbewoner. Daarbij is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig en komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang. De aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit van het gebruik passen binnen de woonomgeving en leiden slechts tot een beperkte inbreuk op de privacy. Daarnaast is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De aanleg van beplanting zorgt

bovendien voor extra afscherming richting de burens. Op basis hiervan acht de commissie de bezwaargronden onvoldoende zwaarwegend.

1.2 De commissie adviseert ons om de voorschriften aan te passen.

De opgenomen voorschriften in de vergunning zijn strenger geformuleerd dan noodzakelijk is. In het bijgebouw is al een pantry (zonder integrale kookapparatuur) gerealiseerd. Daarnaast hebben wij in de voorschriften opgenomen dat het bijgebouw enkel gebruikt mag worden voor het verstrekken van logies. Het is normaal gebruikelijk dat bij een bed- en breakfast ook ontbijt wordt verstrekt. De commissie adviseert ons om de voorschriften hierop aan te passen. We willen het voorstel van de commissie overnemen en de voorschriften op de hiervoor beschreven punten aanpassen. De voorschriften worden als volgt aangepast:

- Er mag geen keuken(voorziening) en/of keukenblok worden gerealiseerd in het bijgebouw.
- Het bijgebouw mag enkel worden gebruikt ten behoeve van het verstrekken van logies en het mag niet functioneren als zelfstandige woning;
- Er mag aan maximaal vier personen gelijktijdig logies en ontbijt worden verstrekt
- Voor het gebruik van de bed- en breakfast moet een nachregister worden bijgehouden.

Naar onze mening wordt vergunninghouder met de voorgestelde aanpassing van de voorschriften niet in een nadeligere positie gebracht. De aanpassing van de voorschriften zorgt juist voor meer duidelijkheid. De aangepaste voorschriften nemen wij in de beslissing op bezwaar op.

3.1 Bezwaarmaker en vergunninghouder worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

In de als bijlage 2 en 3 toegevoegde beslissing op bezwaar verwijzen wij naar het als bijlage 1 toegevoegde advies en informeren wij bezwaarmaker en vergunninghouder dat wij ons besluit ongewijzigd in stand laten met aanpassing van de voorschriften en dat de bezwaargronden ongegrond worden verklaard.

Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Participatie	Niet van toepassing.
Financiën	Niet van toepassing.
Juridisch	Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep open bij de rechtbank.
Communicatie	De beslissing op bezwaar wordt samen met het advies van de commissie verzonden naar bezwaarmaker en vergunninghouder. Als bijlage 2 en 3 treft u de brieven aan.
Bijlage(n)	1. Advies bezwaarschriftencommissie 2. Beslissing op bezwaar bezwaarmaker 3. Beslissing op bezwaar vergunninghouder