

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Het realiseren van 8 woningen op de verdieping aan Marktveld 42 en 44 te Vught.
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 290473
Documentnummer	BW/26 - 749256
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	17 maart 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om de kantoorvoorziening op de verdieping aan Marktveld 42 en 44 te Vught te transformeren naar acht woningen; 2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform, met opm.
Eerdere besluitvorming	- 'Bestemmingsplan Centrum Vught e.o.', Raad (19 juni 2013) - 'Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit', Raad (30 september 2021) - 'Omgevingsvisie Vught', Raad (21 december 2023)
Inleiding	Op 2 april 2025 heeft initiatiefnemer een voorbeoordeling aangevraagd om de bestaande kantoorvoorziening op de eerste verdieping, aan Marktveld 42/44 te Vught, om te zetten naar acht woningen. Het initiatief is gelegen in het centrum van Vught binnen het beschermd dorpsgezicht. De locatie is opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan onder het bestemmingsplan "Centrum Vught e.o." met daarbij de bestemming "Centrum - 3". Wonen is toegestaan op deze locatie, echter mag er maar één woning aanwezig zijn per bouwperceel. Hierdoor zijn er planologisch twee woningen mogelijk binnen de huidige planregels. Het realiseren van acht woningen is daarom in strijd met de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Vught met zes woningen. De begane grond waar nu ook een kantoorvoorziening aanwezig is blijft qua functie vrijwel ongewijzigd. Op de begane grond wijzigt alleen de toegang naar de woningen.
Beoogd effect	Het toevoegen van acht woningen aan de woningvoorraad.
Argumenten	<i>1.1 De woningen zijn ruimtelijk voorstelbaar.</i> Marktveld 42/44 is gelegen in het centrum van Vught binnen het kernwinkelgebied. Het toevoegen van acht woningen is op deze locatie ruimtelijk voorstelbaar mits de begane grond ongewijzigd blijft. Het inbreiden van woningen in de kernen is over het algemeen gewenst. Daarbij is het toevoegen van woningen in het kernwinkelgebied van toegevoegde waarde om de leefbaarheid van dit gebied te vergroten. Hiervoor is een gezonde mix van functies namelijk van belang, inclusief wonen. <i>1.2 De woningen zijn passend in de Woonvisie.</i> Het plan betreft het toevoegen van acht woningen. Doordat het plan uit minder dan 20 woningen bestaat, hoeft het niet volledig te voldoen aan de segmentatie zoals omschreven in de Woonvisie.

Maar het moet wel een bijdrage leveren aan deze segmentatie. Er is een grote vraag naar woningen in de betaalbare en toegankelijke prijssegmenten, terwijl het aanbod achterblijft. Het plan voorziet in vier kleinere woningen in het betaalbare segment en vier grotere woningen in het toegankelijke segment. Dit moet nog nader worden onderbouwd in de vervolprocedure. Op basis van de afmetingen van de voorgestelde woningen is dit wel realistisch en voorstelbaar. Verder dient het plan ook te voldoen aan de minimale bruto vloeroppervlakte van 50m² per woning. Bij een goede toelichting kan hier echter van worden afgeweken. Dit zal als voorwaarde worden meegenomen voor de uitwerking van het plan.

1.3 Het uitbreiden en transformeren van het pand is voorstelbaar.

Marktveld 42/44 is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. Vanuit stedenbouw is er door het voorgestelde ontwerp geen sprake van een verstoring van het karakter van de omgeving en de in de nabijheid gelegen karakteristieke panden. Daarbij is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE) vroegtijdig betrokken geweest. Het initiatief is op hoofdlijnen getoetst door de CRKE. Het transformeren van de kantoorvoorziening op de verdieping en het vergroten van het pand is voorstelbaar. Door de CRKE zijn wel verschillende opmerkingen meegegeven over de verdere uitwerking van het ontwerp. Deze worden als voorwaarden meegegeven in het principebesluit. Daarbij dient de CRKE ook in de vervolprocedure (vergunning) akkoord te gaan met het uitgewerkte ontwerp.

Kanttelingen

1.1 De haalbaarheid moet nog verder worden aangetoond.

Vanuit verschillende invalshoeken zijn er aandachtspunten die nader moeten worden uitgewerkt en aangetoond door de initiatiefnemer tijdens de vervolprocedure. Zo moeten de parkeerplaatsen op het achterterrein nog verder worden uitgewerkt. Ook zijn er vanuit de CRKE voorwaarden voor de transformatie van het pand om het ruimtelijk karakter van het beschermd dorpsgezicht te behouden. Daarbij dienen de woningen van voldoende kwaliteit te zijn (voldoende vloeroppervlak en lichtinval). Ten slotte is het op dit moment onduidelijk hoe initiatiefnemer zal voldoen aan de gemeentelijke groennorm. Deze aandachtspunten zijn opgenomen in de voorwaarden en zijn een vereiste om medewerking te kunnen verlenen aan de ruimtelijke procedure.

1.2 Een bijdrage aan het segment 'sociale huur' is niet altijd aannemelijk bij een totaal aantal van acht woningen.

In de Woonvisie is vastgelegd dat elk plan een bijdrage moet leveren aan de differentiatie in de prijssegmenten. Dit betekent niet dat de segmentering zoals genoemd in de Woonvisie altijd exact gevolgd kan worden. Ook een andere verdeling is soms mogelijk waarbij geen sociale huur wordt toegevoegd. Het is bijvoorbeeld niet aannemelijk dat bij dit project van acht woningen sociale huur wordt opgenomen. Maar het is wel mogelijk om bij te dragen aan andere segmenten waar veel behoefte aan is, zoals betaalbare koop en toegankelijke koop of huur.

Participatie

Er heeft in dit stadium nog geen participatie plaatsgevonden. Bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning is een omgevingsdialoog vereist.

Financiën

De gebruikelijke leges voor het in behandeling nemen van de voorbeoordeling worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Juridisch

Het principebesluit staat niet open voor bezwaar en beroep. Het principebesluit vervalt als de initiatiefnemer langer dan één jaar na de datum van het principebesluit geen actie ondernomen heeft ten aanzien van het plan.

Communicatie

Dit initiatief is openbaar en te raadplegen op www.vught.nl via het bestuursinformatiesysteem. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van het besluit via bijgevoegd principebesluit.

Bijlage(n)

1. Principebesluit voorbeoordeling Marktveld 42/44, Vught;
2. Ontwerptekening voorbeoordeling Marktveld 42/44, Vught;
3. Verbeelding bestemmingsplan "Centrum Vught e.o.", Marktveld 42/44, Vught.