

## Besluit B&W gemeente Vught

|                           |                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>          | Collegevoorstel voorbeoordeling [redacted], [redacted] |
| <b>Afdeling</b>           | DL                                                     |
| <b>Zaaknummer</b>         | Z25 - 295464                                           |
| <b>Documentnummer</b>     | BW/25 - 735644                                         |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>  | Openbaar                                               |
| <b>Portefeuillehouder</b> | Y. Vos                                                 |
| <b>Datum vergadering</b>  | 27 januari 2026                                        |

### Toelichting besluit

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Voorstel</b>               | <p>1. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om op de locatie [redacted] in [redacted]</p> <p>a. Een zelfstandige woning te realiseren op de bovenverdieping van het bijgebouw bij de woning;</p> <p>b. De begane grond van het bijgebouw gedeeltelijk te behouden voor opslag;</p> <p>c. Een ander deel van het bijgebouw af te splitsen en te betrekken bij de naastgelegen woning aan de Van Heeswijkstraat 2.</p> <p>2. De termijn van het eerder genomen principebesluit - van 17 december 2024 - te verlengen met drie maanden.</p> <p>3. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte brengen door middel van bijgevoegde brief.</p> |
| <b>Besluit</b>                | Conform.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Eerdere besluitvorming</b> | - 'Voorbeoordeling [redacted], [redacted], College (17 december 2024)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inleiding</b> | <p>De locatie [redacted] in [redacted] is opgenomen in het bestemmingsplan Schoonveld 2015, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van Vught. In het bestemmingsplan heeft de locatie een detailhandelsbestemming. Behalve detailhandel is wonen hier ook toegestaan.</p> <p>Voor het bijgebouw is op 1 april 2024 een voorbeoordeling ingediend met het plan om het bijgebouw te slopen en op deze locatie een woning te realiseren. Op 17 december 2024 heeft uw college een positief principebesluit genomen op dit verzoek, waarbij wel enkele voorwaarden zijn meegegeven. Eén van deze voorwaarden betrof het spiegelen van de woningplattengrond om meer ruimte te creëren richting de woning gelegen aan de Van Heeswijkstraat 2. Op basis van deze voorwaarden heeft de initiatiefnemer een nieuwe voorbeoordeling ingediend. Hierbij is aangegeven dat er vanuit de omgeving minder draagvlak was voor het eerdere voorstel en dat de initiatiefnemer, gezien het huidige gebruik, de stalling wenst te behouden voor privégebruik.</p> <p>In het nieuwe plan wordt het bijgebouw verbouwd, waarbij een verdieping wordt toegevoegd. De begane grond zal worden gebruikt voor stalling, behorend bij [redacted]. Op de eerste verdieping wordt een appartement gerealiseerd. Daarnaast wordt een deel van het gebouw afgesplitst ten behoeve van de naastgelegen woning aan de Van Heeswijkstraat 2 voor gebruik als tuin- en werkkamer. Waar het eerdere verzoek voorzag in de realisatie van een volwaardige woning met een eigen oprit en tuin en daarmee met enige ruimte voor parkeren en waterberging, resulteert het huidige verzoek in een verzameling van functies en activiteiten op een relatief klein oppervlak. In zijn geheel wordt de meerwaarde van dit plan onvoldoende gezien.</p> |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beoogd effect</b>  | Met dit besluit wordt voorkomen dat de beoogde combinatie van functies leidt tot onvoldoende ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Argumenten</b>     | <p><i>1.1. Het plan voegt in de huidige vorm onvoldoende kwaliteit toe en voldoet niet aan de gemeentelijke beleidskaders.</i></p> <p>Voorliggend plan voegt onvoldoende ruimtelijke kwaliteit toe en leidt tot een stapeling van functies op een relatief klein oppervlak. Het volledig bebouwde perceel biedt onder andere geen ruimte voor waterberging (conform de Waterafvoerorderening), geen tuin, geen ruimte voor parkeren op eigen terrein (in tegenstelling tot het vorige plan) en sluit ook niet aan bij de overige stedenbouwkundige aandachtspunten die bij het besluit van 17 december zijn meegegeven. Vanuit ruimtelijk oogpunt ligt een keuze tussen behoud (en/of renovatie) van het bijgebouw met de huidige functie of realisatie van een volwaardige (eengezins-)woning meer voor de hand.</p> <p><i>1.2 Geen stedenbouwkundige meerwaarde.</i></p> <p>Door het behoud van de garagedeur krijgt het gebouw het karakter van een zogenoemde drive-inwoning, wat niet aansluit bij het bestaande straatbeeld. Een ontwikkeling op deze locatie waarbij een woning wordt toegevoegd, moet gepaard gaan met een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en straatbeeld. Bij het vorige plan was een van de stedenbouwkundige aandachtspunten om meer ruimte te creëren met de woning aan de Van Heeswijkstraat 2 door bijvoorbeeld de woning plattegrond te spiegelen. Daar biedt het huidige plan – het behoud van de bestaande bebouwing – geen ruimte voor.</p> <p><i>2.1 Eerder positief principebesluit voegt kwalitatief meerwaarde toe.</i></p> <p>De realisatie van een volwaardige (eengezins-) woning met een eigen oprit en tuin en daarmee met enige ruimte voor parkeren en waterberging, past beter binnen de kaders van het gemeentelijk beleid, sluit aan bij de bebouwing in de direct omgeving (het straatbeeld) en voegt stedenbouwkundig kwaliteit toe. Verlenging van de termijn van het eerdere principebesluit biedt de mogelijkheid aan initiatiefnemer om het plan alsnog op deze wijze in ontwikkeling te brengen.</p> |
| <b>Kanttekeningen</b> | <p><i>1.1 De initiatiefnemer is van mening dat het huidige voorstel wel leidt tot een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld. Dit ontwerp is tot stand gekomen naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog.</i></p> <p>Zoals ook toegelicht in argument 1.1 leidt het beoogde tot onvoldoende ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie. In dat licht liggen de eerdergenoemde opties, te weten het opknappen van de bestaande bebouwing óf het realiseren van een volwaardige woning, meer voor de hand.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Participatie</b>   | Er is sprake geweest van een omgevingsdialoog, de stukken zijn op dit moment niet bij het verzoek gevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Financiën</b>      | Voor de behandeling van het principeverzoek worden leges in rekening gebracht, conform de tarieventabel behorend bij de <i>legesverordening Vught</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Juridisch</b>      | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Communicatie</b>   | Het collegevoorstel is openbaar. Initiatiefnemer wordt daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bijlage(n)</b>     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brief 'Beantwoording voorbeoordeling' </li> <li>2. Tekening huidig voorstel</li> <li>3. Tekening voorstel waarop positief besloten is in december 2024</li> <li>4. Positief principebesluit van 17 december 2024</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |