

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Voorbeoordeling [REDACTED], [REDACTED]
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 290280
Documentnummer	BW/26 - 771083
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	6 juli 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. Medewerking te verlenen aan het omzetten van een deel van de bedrijfsloods naar garageboxen ten behoeve van bergingsruimte voor omliggende woningen. 2. Medewerking te verlenen aan het omzetten van het resterende deel van de bedrijfsloods en het gebruik ervan als bijgebouw bij de woning gelegen aan de [REDACTED] toe te laten. 3. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	- 'Principeverzoek Kerkstraat 167-169 omzetten bestemming achterliggend gebouw van 'Bedrijf' naar 'Wonen'; College (30 november 2022).
Inleiding	De locatie [REDACTED] in [REDACTED] is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o., dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van Vught. In het bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Echter wordt deze locatie al enige tijd niet meer gebruikt als bedrijf. In 2022 heeft het college positief besloten op een principeverzoek voor de realisatie van een tweedelijns woning op deze locatie. Vanwege de hoge kosten hebben de initiatiefnemers dit plan destijds niet verder uitgewerkt. Vervolgens is gezocht naar een alternatieve invulling van het leegstaande deel van de bedrijfsbestemming. Uit onderzoek in de omgeving blijkt dat er behoefte bestaat aan extra bergingsruimte. Het realiseren van garageboxen voorziet in deze vraag. Tijdens de behandeling aan de intake tafel is daarnaast geconstateerd dat op de locatie geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Daarom is met de initiatiefnemers besproken om het resterende deel van bedrijfsbebouwing eveneens om te zetten naar wonen. Zij hebben aangegeven hun verzoek hierop te willen uitbreiden, waardoor de bedrijfsfunctie op deze locatie volledig komt te vervallen. Het verzoek daarbij is om de aanwezige bebouwing te behouden. Om de aanvraag te optimaliseren zijn er verschillende gesprekken geweest met de initiatiefnemers en is het verzoek integraal afgewogen. Uit deze beoordeling volgt dat de beoogde ontwikkeling passend is op deze locatie
Beoogd effect	Dit besluit maakt een functiewijziging van de aanwezige bedrijfsbebouwing mogelijk. Met deze functiewijziging verdwijnt een bedrijfslocatie die ingeklemd zit tussen woonbebouwing en wordt tegelijkertijd voorzien in een behoefte gerelateerd aan de functie 'wonen'
Argumenten	1.1 Het betreft een passende, aan wonen gebonden, functie waar behoefte aan bestaat. Uit het makelaarsrapport (bijlage 2) blijkt dat er bij bewoners van omliggende woningen behoefte bestaat aan extra bergingsruimte. De realisatie van garageboxen voorziet in deze vraag. Gelet op de

beperkte afstand tussen de huidige bedrijfsbebouwing en de naastgelegen woningen, is een vervolgfunctie gerelateerd aan het wonen ook beter passend op deze locatie.

1.2 Dit voorkomt leegstand en verloedering.

Het omgevingsplan laat, vanwege de ligging op korte afstand van woningen, in beginsel alleen bedrijfsactiviteiten uit milieu categorie 1 (en hiermee vergelijkbaar) toe op deze plek. Als vestigingslocatie is het hierdoor ook alleen geschikt voor een beperkt aantal (typen) bedrijven. Het gevolg is dat de bedrijfslocatie al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik is. Met de beoogde wijziging wordt (te verwachten) langdurige leegstand voorkomen en beperken we de kans op verloedering.

2.1 Hiermee verdwijnt de bedrijfsfunctie in zijn geheel op deze plek.

Met het oog op de verwachte leegstand, verdient het de voorkeur om de bedrijfsfunctie in zijn geheel te verwijderen op deze plek. Daarom wordt voorgesteld om ook een ander gebruik van het resterende deel van de bedrijfsbebouwing toe te laten. Het betreffende deel wordt in de huidige situatie al gebruikt als bijgebouw (voornamelijk bergingsruimte) bij de woning gelegen aan de Kerkstraat 167. Voorgesteld wordt om dit gebruik, zolang de huidige bebouwing aanwezig is, toe te laten. Op deze wijze krijgt de gehele bedrijfslocatie een nieuwe functie (nieuwe functies) gerelateerd aan wonen en wordt leegstand en verloedering voorkomen.

Kanttekeningen

2.1 Het gebruik van het resterende deel van de bedrijfsbebouwing als bijgebouw, leidt tot een overschrijding van de standaard toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning op de locatie Kerkstraat 167.

Met het toelaten van het gebruik van het resterende deel van de bedrijfsbebouwing als bijgebouw bij de woning, beschikt de betreffende woning over circa 800 m² aan bijgebouwen. Dat is een aanzienlijke omvang. Met het oog op het voorkomen van leegstand is voortzetting van het huidige gebruik als bijgebouw bij de woning echter toch voorstelbaar. Het volledig verwijderen van de bedrijfsfunctie op deze plek weegt hier zwaarder dan de overschrijding van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen. Daarbij wordt voorgesteld om geen planologische regeling voor deze (extra) bijgebouwen op te nemen, maar om het gebruik onder het overgangsrecht te brengen. Er ontstaan dan geen permanente bouw- en gebruiksrechten, maar voortzetting van het gebruik wordt toegelaten zolang de huidige bebouwing aanwezig is. Op deze wijze kan op termijn weer aan de regels van het omgevingsplan worden voldaan.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

Het collegevoorstel is openbaar. Initiatiefnemer wordt daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.

Bijlage(n)

1. Brief "beantwoording voorbeoordeling [REDACTED], [REDACTED]
2. Makelaarsrapport garageboxen
3. Bouwtechnische tekening garageboxen