

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Principebesluit Lidwinastraat 57, Vught
Afdeling	ONTW
Zaaknummer	Z24 - 273007
Documentnummer	BW/25 - 709550
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	2 september 2025

Toelichting besluit

Voorstel	<ol style="list-style-type: none"> 1. In principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het realiseren van 16 appartementen in het bestaande pand aan de Lidwinastraat 57, Vught; 2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	- 'Bestemmingsplan 'Molenstraat eo 2016', Raad (22 december 2016)
Inleiding	<p>Initiatiefnemers hebben een voorbeoordeling ingediend om in het voormalige klooster voor de Zusters Fansiscanessen (ook bekend als Pax et Bonum), wat nu dient als een huisartsenpraktijk, 16 appartementen te realiseren. Hiermee willen ze leegstand voorkomen en het pand behouden. Het gaat om het pand aan de Lidwinastraat 57, kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie D, nummers 4483, 4486 en 4484. De betreffende percelen vallen binnen het <i>tijdelijk omgevingsplan</i> onder het <i>bestemmingsplan "Molenstraat eo 2016"</i> en hebben de volgende aanduidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Enkelbestemming - Dienstverlening, inclusief bouwvlak -Bouwaanduiding - bijgebouwen <p>Tevens zijn ook de <i>paraplubestemmingsplannen "Parkeren", "Kamerverhuur Vught"</i> en "<i>Archeologie</i>" van toepassing. Binnen bovenstaande aanduidingen is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks passend. Het plan is beoordeeld in de Regiekamer en voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E).</p>
Beoogd effect	Het behouden van een cultuurhistorisch waardevol pand en het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad.
Argumenten	<p>1.1 <i>Het plan is passend binnen de Woonvisie van de gemeente.</i></p> <p>De <i>Woonvisie 2021-2025</i> stelt dat er veel vraag is naar appartementen en naar het segment 'toegankelijke koop'. In beide gevallen draagt het plan bij aan de doelstelling om meer woningen te realiseren die binnen deze doelstellingen passen. In de <i>Woonvisie</i> is aangegeven dat er wordt gestreefd naar 11,25% van de de woningvoorraad ten behoeve van toegankelijke koop. Dit percentage heeft de gemeente nog niet bereikt. Met het toevoegen van 16 appartementen in dit segment wordt bijgedragen aan de doelstellingen die zijn opgenomen in de <i>Woonvisie</i>.</p>

1.2 Er wordt rekening gehouden met de waardevolle karakteristieken van het plan.

Hoewel het pand in het plan geen monumentale status of de aanduiding 'beeldbepalend pand' heeft, is het toch een pand met waardevolle karakteristieke kenmerken. In de Kerkenvisie wordt aangegeven dat het pand als een beeldbepalend pand, monumentwaardig, kan worden aangeduid. Het is daarom van belang dat het pand in zijn karakteristieken zoveel mogelijk behouden blijft. Daarom heeft de CRK&E advies gegeven over de uitvoering van het plan. De commissie heeft een advies opgesteld. In het advies komt naar voren dat de initiatiefnemers al rekening houden met de waarden van het pand. Het advies wordt overgenomen in de voorwaarden in het principebesluit, om te waarborgen dat de waardevolle karakteristieken van het gebouw verder mogelijk behouden blijven.

2.1 Het is van belang dat de initiatiefnemer op de hoogte wordt gebracht van het principebesluit, de voorwaarden en de vervolgstappen.

In de bijgevoegde conceptbrief staat het ingenomen standpunt en de voorwaarden die aan het standpunt zijn gekoppeld. Voor iedereen is dan helder wat de vervolgstappen zijn.

Kanttekeningen

1.1 De parkeerbehoefte kan niet alleen op eigen terrein worden opgelost.

Het plan kan niet voorzien in de voorwaarde dat alle parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. In het plan zijn 7 parkeerplekken en 1 parkeerplek voor een deelauto opgenomen. Samengevoegd zijn dat 8 parkeerplekken die op eigen terrein kunnen worden gefaciliteerd. Het beoogde plan heeft een parkeerbehoefte van 24,7 parkeerplekken, waarbij het maatgevende moment naar de nacht verschuift. Daarom heeft de initiatiefnemer een parkeeronderzoek laten uitvoeren waarin werd gekeken naar de parkeercapaciteit rondom de kern van het plangebied en wat de parkeerdruk is op verschillende maatgevende momenten. Daaruit is gebleken dat in het drukste moment van het onderzoek nog 17 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Afgerond zijn er 25 parkeerplekken benodigd. Het drukste moment voorziet in 17 beschikbare parkeerplekken. Samen met de 8 parkeerplekken op eigen terrein zijn er voldoende voorzieningen om de parkeervraag van het plan op te vangen. Op dit moment is een nieuw *parkeerbeleid* ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. In de voorwaarde van het principebesluit is opgenomen dat in de motivatie gekeken dient te worden naar het dan geldende beleid. De parkeerbehoefte daalt in het nieuwe parkeerbeleid van 24,7 parkeerplekken naar 23,2 parkeerplekken. Ook met het nieuwe parkeerbeleid zijn er voldoende voorzieningen om de parkeerbehoefte op te vangen.

Participatie

Er heeft op dit moment nog geen omgevingsdialog plaatsgevonden. In het kader van de eventueel te starten ruimtelijke procedure, zal initiatiefnemer de resultaten van een omgevingsdialog moeten overleggen.

Financiën

Voor de behandeling van de voorbeoordeling worden de gebruikelijke leges worden conform de tarieven tabel behorend bij de *legesverordening Vught 2025* in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer wordt te zijner tijd een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken omtrent kostenverhaal en nadeelcompensatie vastgelegd.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

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

Bijlage(n)

1. Memo ruimtelijke onderbouwing Lidwinastraat 57, Vught
2. Ruimtelijke impressie Lidwinastraat 57, Vught
3. Impressie achtergevel
4. Onderzoeksrapportage Parkeeronderzoek Lidwinastraat 57 eo Vught
5. Advies CRKE - 7 mei 2025