

Raadsvoorstel

Onderwerp	Adviesrecht Wijzigen kantoorvoorziening naar woning, Marktveld 9a, Vught
Team	Team Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	6 mei 2025
Datum raadsvergadering	1 juli 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 688334
Zaaknummer	Z24 - 284273

Voorstel

1. Af te zien van het adviesrecht als bedoeld in bijlage 1 van het raadsbesluit van 23 juni 2022 ten aanzien van de voorbeoordeling voor het wijzigen van de kantoorvoorziening naar een benedenwoning aan Marktveld 9a te Vught.

Eerdere besluitvorming

- 'Bestemmingsplan Centrum Vught e.o.'; Gemeenteraad (19-06-2013);
- 'Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit'; Gemeenteraad (30-09-2021);
- 'Vaststelling regeling Adviesrecht gemeenteraad verplichte participatie delegatie Omgevingswet'; Gemeenteraad (23-06-2022);
- 'Regionale detailhandelsvisie'; RNOB (01-12-2022);
- 'Omgevingsvisie Vught'; Gemeenteraad (21-12-2023).

Inleiding

Op 13 november 2024 heeft de initiatiefnemer een voorbeoordeling aangevraagd voor het wijzigen van de kantoorvoorziening naar een benedenwoning aan de Marktveld 9a te Vught. Op dit moment is er sprake van een kantoor op de begane grond (Marktveld 9a) met een bovenwoning (Marktveld 9b). De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Vught e.o." met daarbij de bestemming "Centrum - 3" en de "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Wonen is toegestaan op deze locatie, maar er is wel maar één woning toegestaan. Bij het omzetten van het kantoor naar een woning ontstaan er twee woningen op deze locatie waardoor het strijdig is met het (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Vught.

Binnen het instrumentarium van de Omgevingswet kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt via het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA-procedure).

Op basis van de door uw raad vastgestelde regeling 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet' (vastgesteld 23 juni 2022) wordt in een aantal gevallen de aanvraag van een vergunning voor bindend advies voorgelegd aan uw raad. Zo ook voor deze gewenste

ontwikkeling doordat dit plaatsvindt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. De regeling stelt dat het advies van de gemeenteraad niet nodig is als “de gemeenteraad in een eerder stadium akkoord is gegaan met de ontwikkeling en daarbij heeft besloten van haar adviesrecht af te zien”.

Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om af te zien van het adviesrecht voor de BOPA-procedure voor het initiatief om de kantoorvoorziening te wijzigen naar een woning aan de Marktveld 9a te Vught. Bovendien wordt u de mogelijkheid geboden aan ons college en/of initiatiefnemer aandachtspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van het plan.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de ontwikkeling met een zo efficiënt mogelijke procedure.

Argumenten

1.1. *Het wijzigen van de kantoorfunctie is aanvaardbaar.*

Als het gaat om het ruimtelijk functioneren van het centrumgebied is het niet van belang dat de bestaande kantoorfunctie behouden blijft. Op grond van de Regionale detailhandelsvisie is het behoud van kantoorfuncties in een subregionaal winkelgebied, waar het centrumgebied van Vught zich onder classificeert, geen uitgangspunt. Daarbij is er op dit moment geen vraag bekend voor kantoorruimtes waar deze ruimte voor behouden moet blijven.

1.2. *De nieuwe woning is voorstelbaar.*

Het wijzigen van de kantoorfunctie naar een woning is voorstelbaar. De locatie is gelegen binnen de kern van Vught. Gezien de ligging tussen andere woningen is de ontwikkeling voorstelbaar en verdwijnt er geen belangrijke ruimte voor detailhandel in het centrum. De nieuwe woning voldoet aan de minimale norm van 50m² en voldoet aan de Woonvisie. Ook op het gebied van Verkeer is het plan voorstelbaar. Ten aanzien van de parkeerdruk ontstaat er geen significant verschil door de wijziging. Ten slotte is de functiewijziging voorstelbaar op het gebied van Erfgoed. Er zullen geen ingrijpende wijzigingen plaatsvinden van de voorgevel waardoor er geen afbreuk plaatsvindt aan het karakter van het beschermde dorpsgezicht in het centrum.

1.3. *Aandachtspunten van uw raad kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.*

Uw raad heeft de mogelijkheid om opmerkingen kenbaar te maken over deze ontwikkeling. De initiatiefnemer kan deze meenemen bij de verdere uitwerking van de plannen voordat de aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend.

1.4. *Het proces wordt versneld.*

Doordat uw raad in een vroegtijdig stadium opmerkingen kenbaar kan maken, helpt dit de initiatiefnemer en de ambtelijke organisatie om te komen tot een snellere vervolgprocedure. Wanneer uw raad pas in een later stadium wordt betrokken, kan dat leiden tot vertraging, terwijl er dan wel aan juridische termijnen moet worden voldaan.

Kanttelingen

1.1 *De haalbaarheid moet nog verder worden onderzocht.*

Nader onderzoek moet nog aantonen dat het plan haalbaar is. Zo is Marktveld 9a direct gelegen tegenover de terrassen van de horeca waardoor geluid een belangrijk aandachtspunt is. Initiatiefnemer zal dit bij de verdere planuitwerking moeten aantonen voordat de



omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.2 Uw raad kan ervoor kiezen niet af te zien van het bindend adviesrecht.

Indien uw raad besluit niet af te zien van het adviesrecht, zijn wij gehouden om tijdens de BOPA-procedure het plan voor te leggen conform de regeling 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet' en daarmee uw advies te volgen.

Participatie

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

Financiën

Op basis van de tarieventabel behorende bij de legesverordening Vught 2025, artikel 2.42 lid 1 sub a zijn aan het door u te nemen besluit voor de initiatiefnemer financiële consequenties verbonden. In het kader van de vergunningenprocedure zullen deze aan de initiatiefnemer worden opgelegd.

Communicatie en vervolgtraject

Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad. Het vervolgtraject is dat de BOPA-procedure wordt gestart. De BOPA-procedure ziet op de afwijking van de hoeveelheid woningen die zijn toegestaan op het perceel. Initiatiefnemer dient een onderbouwing aan te leveren waarin wordt getoetst of het plan voldoet aan een 'Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties' (ETFAL). Tijdens deze procedure wordt er nog een dialoog met de omgeving gevoerd, aangezien dit een onderdeel is van de BOPA-procedure.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

1. Situatieschets voorbeoordeling Marktveld 9a, Vught;
2. Foto voorgevel Marktveld 9a, Vught;
3. Verbeelding bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Marktveld 9a, Vught.

