

Raadsvoorstel

Onderwerp	Adviesrecht Wijzigen gebruik leegstaand gebouw ten behoeve van een boutiquehotel, Marktveld 1 en Maurickplein 12 te Vught
Team	team Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	1 juli 2025
Datum raadsvergadering	11 september 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 699347
Zaaknummer	Z25 - 292484

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 het gebruik van het gebouw aan Marktveld 1 en Maurickplein 12 te Vught voor het realiseren van een boutiquehotel met maximaal 14 kamers.

Eerdere besluitvorming

- 'Bestemmingsplan Centrum Vught e.o.', Raad (19 juni 2013);
- 'Vaststelling regeling Adviesrecht gemeenteraad verplichte participatie delegatie Omgevingswet', Raad (23 juni 2022);
- 'Omgevingsvisie Vught', Raad (21 december 2023).

Inleiding

Op 27 mei 2025 heeft initiatiefnemer een voorbeoordeling aangevraagd om de leegstaande en vervallen bebouwing aan Marktveld 1 en Maurickplein 12 te Vught te mogen gebruiken en te verbouwen naar een kleinschalig en kwalitatief hoogwaardig boutiquehotel met maximaal 14 kamers. Daarbij blijft het monumentale karakter van het gebouw behouden. De locatie is opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan onder *het bestemmingsplan "Centrum Vught e.o."* uit 2013 met daarbij de enkelbestemming "Centrum - 3" en de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Horeca is niet toegestaan op deze locatie en derhalve is de gewenste ontwikkeling in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

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'* 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. 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 initiatief past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, maar wordt wel als wenselijk beschouwd.
Het initiatief betreft het perceel (ged.), kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L met nummer 2299. De locatie Marktveld 1 en Maurickplein 12 is opgenomen in het geldende *bestemmingsplan* “Centrum Vught e.o.” met daarbij de enkelbestemming “Centrum - 3” en de dubbelbestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht”. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor detailhandel (uitzondering supermarkt), kantoor, dienstverlening en wonen. Horeca is ter plaatse niet toegestaan. Voor lichte horeca is een afwijkmogelijkheid binnen het bestemmingsplan opgenomen. Een hotel valt echter onder middelzware horeca. Hiervoor is geen afwijkmogelijkheid binnen het bestemmingsplan opgenomen. Het initiatief wordt door verschillende factoren als wenselijk beschouwd. De voornaamste redenen hiervoor zijn het behoud van de bestaande bebouwing en de aanvulling van een hotel functie op de bestaande voorzieningen.

1.2 Het initiatief past binnen de gestelde kaders van de Omgevingsvisie gemeente Vught.
De gemeente Vught is in de *omgevingsvisie* opgedeeld in deelgebieden. Een van deze deelgebieden is het deelgebied 'De kern Vught'. Een gewenste ontwikkeling binnen dit deelgebied is het faciliteren van kleinschalige winkels en bedrijven die bijdragen aan de levendigheid en identiteit van Vught in winkelgebieden. In deze gebieden willen we een concentratie en menging van verschillende functies. Het initiatief past in deze gewenste ontwikkeling. In hetzelfde deelgebied 'De kern Vught' wordt aangegeven wat de gemeente nog gaat doen om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Eén van deze activiteiten is het behoud van en ruimte bieden aan vestiging van kleinschalige winkels en bedrijvigheid in de winkelgebieden.

1.3 Het initiatief is voorbesproken met de (verbrede) commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed en op hoofdlijnen akkoord.

Op 2 juni jl. zijn de eerste conceptstukken (zie bijlagen) besproken in de verbrede commissie RK&E. Het gebouw heeft een monumentenstatus:

- Maurickplein 12 is een gemeentelijk monument
- Marktveld 1 is aangewezen als een beeldbepalend object

Met een historisch onderzoek is tot de aanwijzing van beide panden gekomen. Met de kenmerkende onderdelen en waarden die in het historisch onderzoek zijn beschreven dient rekening te worden gehouden. Op hoofdlijnen is de commissie akkoord, maar hebben wel aandachtspunten meegegeven om verder uit te werken. Een definitief oordeel volgt later.

1.4 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.

1.5. 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.

Kanttekeningen

1.1 De haalbaarheid moet nog verder worden onderzocht.

Vanuit verschillende invalshoeken zijn er aandachtspunten die nader moeten worden uitgewerkt en aangetoond door de initiatiefnemer tijdens de vervolgprocedure.

1.2 Uw raad kan ervoor kiezen niet af te zien van het 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. Dit betekent dan een vertraging in de doorlooptijd van de procedure waarbij de gebruikelijk aanlevertermijnen niet in acht kunnen worden genomen. Daarnaast kost het de behandelaar van het initiatief extra tijd voor het opstellen van college- en raadsstukken.

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.

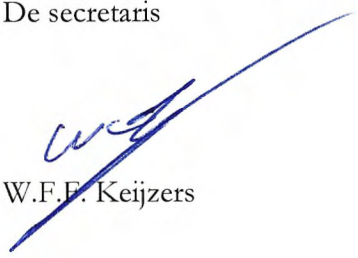
Communicatie en vervolgtraject

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 met name op de afwijking van het gebruik van het gebouw. En daarnaast op kleine aanvullende bebouwing.

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. Aanvraag vooroverleg
- 1.1 Bijlage 1 'Toelichting plan Boutiquehotel'
- 1.2 Bijlage 2 'Wijzigingsverzoek in beeld'