

Onderwerp schriftelijke mededeling college: Bouwvolumes bij Roucouleur

Datum schriftelijke mededeling:	4 juni 2026
Portefeuillehouder:	Y.T. Vos/ J.H.L. (Jos) den Otter

Mededeling

Op 28 juni jl. zijn er in de commissievergadering door de fractie van de VVD vragen gesteld aan wethouder Vos inzake de vaststelling van Bouwvolumes inzake het TAM-omgevingsplan Roucouleur. De wethouder heeft toegezegd schriftelijk terug te komen op deze casus. Door middel van deze schriftelijke mededeling is komt de wethouder deze toezegging tegemoet.

In de nota van zienswijzen is een reactie opgenomen over de bouwmogelijkheden in dit plan:

De standaard regeling en systematiek voor woningen in de gemeente Vught is dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden en de goothoogte dan wel bouwhoogte respectievelijk 7 meter en 12 meter mag bedragen.

Voor vrijstaande woningen zijn in reguliere situaties binnen stedelijk gebied in veel gevallen bouwvlakken opgenomen van 200 m² tot 300 m². Dit komt neer op bouwvolumes van 1.900 m³ tot 2.850 m³. In het bestemmingsplan Vught Noord 2022, thans onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Vught, zijn zelfs nog grotere bouwvlakken (> 400 m²) met een toegestane goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 14 meter aangegeven, waardoor bouwvolumes van meer dan 4.400 m³ mogelijk zijn.

Hiermee zijn de bouwvolumes welke zijn toegestaan in het TAM-omgevingsplan vergelijkbaar, met het verschil dat het in onderhavig plan ruimere woonpercelen betreffen waarbij de toegestane bouwvolumes, situering en hoogten zijn afgestemd op de ruimtelijke context van het landgoed waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. In de motivatie bij het plan is toegelicht dat het aantal woningen, situering en bouwvorm passend en aanvaardbaar zijn binnen de context van het landgoed en de landschapskamer waarin deze worden gerealiseerd. Dat maakt dat er in dit plan na goede overweging een maatwerkregeling is opgenomen voor de bouw van de woningen.

Het verschil met de standaard regeling en systematiek is dat zowel de goot- als bouwhoogte op maximaal 12 meter is gesteld, waarbij een maximum is gesteld aan het aantal bouwlagen, zijnde 3 bouwlagen. Deze 3e bouwlaag mag enkel uitgevoerd worden in een opbouw/setback, die qua oppervlakte maximaal maar 50% van de te realiseren onderliggende bouwlaag mag bedragen. Een dergelijke

opbouw/setback 'vervangt' hiermee in feite de traditionele kap. Dit betreft in onderhavige situatie maatwerk naar aanleiding van de afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en erfgoed (CRK&E). Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een stedenbouwkundig plan in combinatie met een beeldkwaliteitsplan op basis waarmee is ingestemd om de omgevingsdialoog te voeren en vervolgens het TAM-omgevingsplan op te stellen zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

De CRK&E adviseerde juist voor een afwijkende, onderscheidende moderne architectuur (kubistisch) om beide rijksmonumenten op dit landgoed in zijn kracht te zetten. Historiserend bouwen zoals klassieke villa's en herenhuizen was daarom juist vanuit de CRK&E niet gewenst. Ook het aantal van 6 woningen was te veel voor dit plangebied en maximaal 4 grote woningen was hier meer passend.