

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Voorbeoordeling [redacted] - 3a [redacted]
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z26 - 300264
Documentnummer	BW/26 - 774657
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	6 juli 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. Medewerking te verlenen aan de transformatie van de voormalige appelschuur (rijksmonument) op de locatie [redacted] - 3a in [redacted] naar een zelfstandige woning in het kader van het behoud en herstel van het monument. 2. Geen medewerking te verlenen aan het onderdeel van het verzoek dat betrekking heeft op het (opnieuw) oprichten van een bijbehorend bouwwerk naast de voormalige appelschuur. 3. De initiatiefnemer op de hoogte te brengen van dit besluit door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform, met opm.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	Op 22 januari 2026 is van RHO-adviseurs namens The Estate Office (hierna: de initiatiefnemer) het principeverzoek ontvangen voor het omvormen van de voormalige appelschuur behorende bij de woningen [redacted] te [redacted] tot een woning. Het verzoek omvat ook de realisatie van een bijbehorend bouwwerk naast de voormalige appelschuur. Gezien de locatie (natuurnetwerk) en de status (rijksmonument) van de voormalige appelschuur is het plan voorafgaand aan het principeverzoek besproken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Provincie Noord-Brabant (planoverleg Stichting Monumentenhuis Brabant). In dit overleg is het te realiseren bijbehorend bouwwerk niet aan de orde geweest. Uitkomst was toen, dat het omvormen van de voormalige appelschuur naar wonen onder voorwaarden tot de mogelijkheden behoort. Het verzoek wat nu voorligt is dus anders dan besproken. We hebben de aanpassing voorgelegd aan de provincie, vanwege de locatie van het te realiseren bouwwerk in het Natuur Netwerk Brabant (hierna NNB). Het beleid van de provincie en de gemeente biedt geen aanknopingspunten voor het oprichten van een nieuw bijbehorend bouwwerk op deze plek.
Beoogd effect	Dit besluit maakt behoud en herstel van een rijksmonument mogelijk door ontwikkeling van een nieuwe economische drager die ook voorziet in een behoefte vanuit wonen. Door geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuw bijbehorend bouwwerk naast het rijksmonument, wordt (onnodige) aantasting van het NNB voorkomen. Daarnaast levert het ook geen behoud of verbetering van cultuurhistorische waarden op.
Argumenten	<i>1.1 De beoogde transformatie van de appelschuur naar een zelfstandige woning past binnen de kaders van het erfgoedbeleid.</i>

Vanuit het principe 'behoud door ontwikkeling' biedt het erfgoedbeleid mogelijkheden voor transformatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Een nieuwe gebruiksfunctie dient hierbij als economische drager voor het behoud en herstel van de betreffende bebouwing. In 2025 zijn in het kader van voorliggend verzoek en vooruitlopend op het indienen ervan met de betrokken overheden de mogelijkheden verkend voor het realiseren van een woning in de rijks monumentale appelschuur. Die mogelijkheden lijken er te zijn, zolang realisatie van de woning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle (architectonische) elementen. Het voorkomen van (onevenredige) aantasting betreft immers ook een belangrijk uitgangspunt van het erfgoedbeleid. Nader onderzoek, waaronder een bouwhistorisch onderzoek (BHO), is dan ook noodzakelijk in het kader van de verdere planuitwerking. Bij de uitwerking zal rekening gehouden moeten worden met onder andere een goede inpassing van gevelopeningen (terughoudend), de historische dieldeling van het interieur en exterieur, verduurzaming van het gebouw en met de beschermde parkaanleg.

1.2 De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

Het kader wordt in dit geval gevormd door de *Omgevingsverordening* (Noord-Brabant), de *artikelen 5.14* (maatwerk omgevingskwaliteit) en *5.32* (maatwerk ontwikkelingen in NNB). *Artikel 5.14* (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) stelt dat in het buitengebied een concreet initiatief voor een bouw- of gebruiksactiviteit mag plaatsvinden als deze aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit, zoals het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken (*art. 5.14, lid 1a*). In dit geval gaat het om het realiseren van een woning binnen een bestaand rijksmonument. Het rijksmonument krijgt een actieve functie (wonen), waarmee de instandhouding ervan kan worden gegarandeerd. Ten slotte is ook *artikel 5.32* (maatwerk ontwikkelingen in NNB) van belang. De monumentale appelschuur ligt immers in het NNB. Het artikel geeft de voorwaarden aan waarbinnen een nieuwe ontwikkeling mogelijk is. In principe is het nee, tenzij. Tijdens het overleg met de provincie in 2025 is duidelijk geworden dat de beoogde omzetting van de appelschuur naar wonen onder voorwaarden, ook gezien een eerder overleg met erfgoed, voorstelbaar is.

2.1 Het (opnieuw) oprichten van het bijbehorend bouwwerk direct grenzend aan de te transformeren appelschuur dient geen cultuurhistorisch belang.

Met de provincie is ook overleg gevoerd of het realiseren van een bijbehorend bouwwerk, zoals opgenomen in voorliggend verzoek, voorstelbaar is. De provincie heeft hierbij aangegeven geen voorstander te zijn van herbouw of reconstructie van cultuurhistorische bebouwing, omdat dit niets toevoegt aan de erfgoedwaarde van het landgoed. De herbouw van het beoogde bijbehorend bouwwerk draagt daarmee niet bij aan het behoud of de versterking van cultuurhistorische waarden.

2.2 Het bijbehorend bouwwerk leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het NNB.

Uitgangspunt is dat er niet wordt gebouwd in het NNB. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken, maar dan moet er een duidelijke aanleiding zijn en moet het belang van de (bouw-)ontwikkeling zwaarder wegen dan het belang van het behoud van de natuurwaarden/ het natuurnetwerk. Omdat het realiseren van een bijbehorend bouwwerk naast de appelschuur geen cultuurhistorisch belang dient, en daarmee vanuit het oogpunt van cultuurhistorie niet wenselijk is, is aantasting van het natuurnetwerk op deze plek dan ook niet aanvaardbaar.

Kanttekeningen

1.1 De transformatie van de appelschuur leidt ook tot een kleinschalige aantasting van het NNB.

Ten behoeve van de buitenruimte bij de te realiseren woning worden enkele bomen en beplanting verwijderd. Het NNB wordt hierdoor ook aangetast. Deze aantasting is echter voorstelbaar en gerechtvaardigd met het oog op het behoud en herstel van de appelschuur. Het belang van het behoud en herstel van de appelschuur weegt hier zwaarder dan het behoud van het NNB. Wel dient het NNB op een andere locatie op het landgoed te worden gecompenseerd, conform de regels voor compensatie zoals opgenomen in de omgevingsverordening.

2.1 Initiatiefnemer heeft van ons vernomen dat zowel de provincie als de ambtelijke organisatie negatief adviseren over het (her)bouwen van het beoogde bijbehorend bouwwerk.

In 2025 was het voornemen om een bijbehorend bouwwerk naast de voormalige appelschuur te bouwen niet kenbaar gemaakt. Het is dus ook niet besproken in het planoverleg met Stichting Monumentenhuis Brabant. Nu het wel een onderdeel vormt in het voorliggende verzoek is de bouw van het bijbehorend bouwwerk alsnog voorgelegd aan de provincie. Tijdens de intaketafel is het bijbehorend bouwwerk ambtelijk beoordeeld op de voorstelbaarheid. Zowel de provincie als ambtelijk wordt de bouw van het bijbehorend bouwwerk naast de voormalige appelschuur negatief beoordeeld. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte gebracht. De initiatiefnemer is van mening dat een bijbehorend bouwwerk wel mogelijk is, aangezien 'schuren' onlosmakelijk verbonden waren en zijn met het landgoed. Zo wordt verwezen naar een cultuurhistorische beschrijving van het landgoed en een oude foto waar een schuur op de plek van het gewenste nieuwe bijbehorend bouwwerk stond. Initiatiefnemer heeft ons dan ook verzocht dit ter aanvulling mee te geven aan het college voor het innemen van een standpunt.

Participatie	Er heeft op dit moment nog geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. In het kader van de eventueel op te starten ruimtelijke procedure, zal initiatiefnemer de resultaten van een omgevingsdialoog moeten overleggen.
Financiën	Voor de behandeling van de voorbeoordeling worden leges in rekening gebracht, conform de tarieventabel behorend bij de legesverordening. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer te zijner tijd een realisatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken omtrent kostenverhaal zijn vastgelegd.
Juridisch	Niet van toepassing.
Communicatie	De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.
Bijlage(n)	1. Principeverzoek omvorming rijksmonument nabij [REDACTED] 2. Haalbaarheidsonderzoek herbestemming landbouwschuur Landgoed Beukenhorst. 3. Brief beantwoording verzoek tot voorbeoordeling.