

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Splitsen van één naar twee woningen Taalstraat 127 Vught
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 291553
Documentnummer	BW/26 - 768423
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	9 juni 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om de woning aan Taalstraat 127a en b te Vught te splitsen naar twee woningen; 2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform, met opm.
Eerdere besluitvorming	- 'Bestemmingsplan Centrum Vught e.o.', Raad (19 juni 2013); - 'Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit', Raad (30 september 2021); - 'Beoordeling vooroverleg Taalstraat 127b Vught', College (7 oktober 2021); - 'Omgevingsvisie Vught', Raad (21 december 2023).
Inleiding	Op 2 mei 2025 heeft initiatiefnemer een voorbeoordeling ingediend voor het splitsen van de woning gelegen aan Taalstraat 127a te Vught. De woning is gelegen in het centrum van Vught en kent, op basis van het <i>bestemmingsplan "Centrum Vught e.o."</i> wat onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Vught, de bestemming "Wonen". Daarbij is er ook de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" en de functieaanduiding "bedrijf" aanwezig. Op basis van deze regels mag er één woning aanwezig zijn met een bedrijf, waardoor de locatie twee adressen kent (Taalstraat 127a en b). Voorheen heeft er een decoratieatelier zich hier gevestigd, het pand is sindsdien verkocht en wordt nu bewoond door de initiatiefnemer. Het realiseren van een tweede woning is strijdig met het (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Vught. Het initiatief was oorspronkelijk ook gericht op het realiseren van een zelfstandige recreatiewoning. Na afstemming tussen initiatiefnemer en de gemeente heeft initiatiefnemer dit onderdeel uit het plan gehaald. Het huidige initiatief is vervolgens eind maart 2026 aangeleverd. In 2021 is er een vergelijkbaar verzoek geweest voor deze locatie om het pand om te zetten naar drie woningen. Dit verzoek was afgewezen vanwege het gebrek aan parkeergelegenheden in het plan. In de eindbrief werd echter aangegeven dat het college wel bereid is in principe medewerking te verlenen om een tweede woning te realiseren. Hier is geen vervolg meer op gekomen en het pand is daarna verkocht aan de huidige initiatiefnemer.
Beoogd effect	Het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad.
Argumenten	1.1 De extra woning sluit aan op de binnenplanse afwijkingsregels voor het toevoegen van extra woningen.

De Taalstraat 127a en b is gelegen in het *bestemmingsplan "Centrum Vught e.o."* met daarbij de bestemming "Wonen". Op basis van de binnenplanse afwijkingsbepalingen van artikel 21.6.3 is het mogelijk om per bestaande woning een extra woning te realiseren zolang het plan voldoet aan de genoemde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn ook meegenomen in de bijgaande brief. Eén van deze voorwaarden is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien. Doordat de bestaande bedrijfsaanduiding komt te vervallen wordt er hieraan voldaan. Daarbij is de extra woning passend binnen de *Woonvisie*. Het huidige pand is van voldoende omvang om aan de minimale norm van 350m³ per woning en de 50m² brutovloeroppervlakte te voldoen. Initiatiefnemer zal ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning moeten aantonen dat er wordt voldaan aan de overige voorwaarden.

1.2 De extra woning zal het beschermd dorpsgezicht niet wijzigen.

Doordat de woning functioneel al twee adressen kent vanwege het voormalige decoratieatelier zijn er al twee voordeuren aanwezig. Hierdoor zal het splitsen van de woning met name een in pandige wijziging zijn. Een beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed vanwege het beschermd dorpsgezicht is dan ook niet aan de orde.

Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Participatie	Er heeft in dit stadium nog geen participatie plaatsgevonden.
Financiën	De gebruikelijke leges voor het in behandeling nemen van de voorbeoordeling worden conform de legesverordening in rekening gebracht.
Juridisch	Het principebesluit staat niet open voor bezwaar en beroep. Het principebesluit vervalt als de initiatiefnemer langer dan één jaar na de datum van het principebesluit geen actie ondernomen heeft ten aanzien van het plan.
Communicatie	Dit initiatief is openbaar en te raadplegen op www.vught.nl via het bestuursinformatiesysteem. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van het besluit via bijgevoegd principebesluit.
Bijlage(n)	1. Principebesluit voorbeoordeling Taalstraat 127a en b, Vught; 2. Plattegrondtekening voorbeoordeling Taalstraat 127a en b, Vught; 3. Verbeelding bestemmingsplan "Centrum Vught e.o.", Taalstraat 127a en b, Vught; 4. Straatbeeld Taalstraat 127a en b, Vught; 5. Eindbrief vooroverleg Taalstraat 127b, Vught 2021.