



Uw kenmerk

Datum 17-03-2026

Ons kenmerk OW/Z25 - 290473/UIT/26 - 749997

Verzonden

Behandeld door 

Onderwerp Principebesluit Marktveld 42 en 44, Vught

Geachte 

Op 2 april 2025 hebben wij uw verzoek om voorbeoordeling ontvangen. Uw verzoek gaat over het transformeren van het pand en het inpassen van acht woningen op de percelen kadastraal bekend Gemeente Vught, sectie L, nummers 4247, 4248, 4249, 4250 en 5251, gelegen aan Marktveld 42 en 44 te Vught. Na een zorgvuldige afweging hebben wij besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. In deze brief lichten wij dit besluit toe.

Omgevingsplan

Het perceel is gelegen in het *bestemmingsplan "Centrum Vught e.o."*. Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het *tijdelijke omgevingsplan van Vught*. In het bestemmingsplan kent het perceel de bestemming "Centrum - 3" en "Waarde – Beschermde dorpsgezicht".

We hebben geconstateerd dat uw verzoek niet binnen de kaders van het *tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Vught* past. Dit komt omdat het bestemmingsplan maar één wooneenheid toestaat per bouwperceel. Wij hebben onderzocht of er mogelijkheden zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Afweging en besluit

Uw verzoek is op voorstelbaarheid onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkeling voorstelbaar is. Het behoud van de kantoorfunctie op de eerste verdieping is niet van belang voor de wijze waarop het centrumgebied van Vught wordt gebruikt en ingericht. Daarbij is het toevoegen van woningen voorstelbaar in het centrum en kan het bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Hiervoor is een gezonde mix van voorzieningen en woningen van belang. In principe zijn wij bereid om medewerking te verlenen voor het wijzigen van de kantoorvoorziening op de eerste verdieping naar acht woningen. Wel zijn hieraan voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden vindt u in bijlage 1 bij deze brief.

Hoe nu verder?

Rekening houdend met de gestelde voorwaarden kunt u uw initiatief verder uitwerken. Onderdeel van de vervolgprocedure is in elk geval het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. We willen u erop attenderen dat de mogelijkheid bestaat dat er integriteitsonderzoeken kunnen worden uitgevoerd bij de vergunningsprocedure overeenkomstig "*Beleidsregel Wet Bibob 2024 gemeente Vught*".

Leges principeverzoek

U heeft een voorbeoordeling ingediend waarbij het verzoek niet past binnen het *(tijdelijk) omgevingsplan*. Over dat verzoek bent u leges verschuldigd. Deze bedragen € 783,00. U hebt, na de ontvangstbevestiging, al een factuur ontvangen van € 187,28. Voor de resterende € 595,72 ontvangt u nog een factuur.

Kostenverhaal en anterieure overeenkomst

Als de gemeente meewerkt aan het mogelijk maken van een (bouw)plan, en dat (bouw)plan niet geheel past binnen het (tijdelijk) omgevingsplan, is de gemeente wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen bij de ontwikkelende partij. Op basis van de gemeenteraad vastgestelde '*Nota Kostenverhaal*' hanteert de gemeente in 2026, waar het gaat om het toevoegen van extra woningen aan de woningvoorraad een bijdrage gebiedsoverstijgende kosten van € 21,34 m² bvo (excl. btw). In uw situatie is er deels sprake van een functiewijziging van een bestaand pand. Hierdoor zal er een kwart van dit bedrag worden afgehaald voor het deel waar sprake is van de functiewijziging (de eerste verdieping). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De kosten voor de leges voor het in procedure brengen van de ruimtelijke ontwikkeling worden eveneens jaarlijks geïndexeerd. De huidige leges voor de procedures zijn te vinden in de Tarieventabel behorende bij de *legesverordening Vught 2026*. De kosten hiervan zijn afhankelijk van de procedure die wordt doorlopen en op welk moment deze wordt gestart.

De afspraken die we met u maken rondom het kostenverhaal, leggen we vast in een anterieure overeenkomst, waarin ook alle overige afspraken worden opgenomen. Over de hoogte van deze kosten en de wijze waarop we die bepalen komen we bij u terug op het moment dat we concrete afspraken, over de door u beoogde ontwikkeling, met elkaar maken. Ook worden er afspraken vastgelegd over het verhalen van mogelijke toekenningen nadeelcompensatie.

U kunt tegen dit besluit geen bezwaar maken

Wij zien uw verzoek tot voorbeoordeling als een verzoek om informatie over wat er wel en niet mag. Deze brief geeft antwoord hierop. Dit is geen formeel bestuurlijk besluit. Tegen dit antwoord kunt u geen formeel bezwaar maken. Wij gaan ervan uit dat wij uw verzoek om informatie hiermee hebben afgehandeld. Mocht u langer dan één jaar na de datum van deze brief geen actie ondernemen ten aanzien van dit plan, vervalt dit principebesluit en wordt het dossier gesloten. U moet dan te zijner tijd een nieuw verzoek om voorbeoordeling indienen. Op basis van de dan geldende beleidsstukken en inzichten wordt dan opnieuw afgewogen of we nog steeds positief tegenover het initiatief staan. Wij kunnen niet garanderen dat we dan tot dezelfde conclusie komen.

Weet u nu zeker dat uw plan door kan gaan?

Wij hebben uw verzoek beoordeeld op basis van de informatie die wij nu van u ontvingen. Deze informatie hebben wij getoetst aan de huidige gemeentelijke beleidskaders. Bij de verdere uitwerking van uw initiatief zal er meer informatie beschikbaar komen en kunnen wij pas een definitieve afweging maken. Later in het proces kan dus nog blijken dat de beoogde ontwikkeling toch niet haalbaar is. De gemeente neemt de inspannings-verplichting op zich om de benodigde ruimtelijke procedure te doorlopen, maar de gemeente geeft echter geen garantie dat de procedure tot de gewenste uitkomst leidt. Zowel de gemeenteraad als het college dienen bij hun besluit immers rekening te houden met alle belangen, die met de beoogde ontwikkeling zijn gemoeid. Wij kunnen u zodoende niet de zekerheid geven dat uw plan daadwerkelijk door zal gaan. De gemeente stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schade die u als initiatiefnemer lijdt als de beoogde ontwikkeling niet tot stand komt.

Overige informatie

We nemen aan u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Hebt u vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met Ivo Landman van Team Duurzame leefomgeving. U kunt een e-mail sturen naar [REDACTED] of bellen met het centrale telefoonnummer van de gemeente 073-6580680.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,
Teammanager Duurzame leefomgeving



Bijlagen:

1. Voorwaarden

Behoort bij de brief van burgemeester en wethouders van Vught dd. 17 maart 2026 met kenmerk Z25 – 290473.

Bijlage 1 Voorwaarden

Op dit moment stellen wij minimaal de onderstaande voorwaarden. Wij behouden ons het recht om op een later moment nadere voorwaarden te stellen.

- Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke waterafvoerordering en het Programma Water en Riolering 2022-2026;
- Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- Er moet worden voldaan aan de groennorm conform de Groenvisie Vught 2023-2033;
- Uit nader onderzoek moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de Woonvisie. Doordat het plan uit 8 woningen bestaat, dient het plan een bijdrage te leveren aan de differentiatie van de planvoorraad. Woningen in vooral het sociale/betaalbare segment zijn hierbij het uitgangspunt. Dit dient nader onderbouwd te worden in de vervolgpcedure. Daarbij dienen de nieuwe woningen ten minste 50m² bvo te hebben. Alleen met een goede onderbouwing kan hiervan afgeweken worden;
- Het ontwerp van de transformatie dient te voldoen aan de uitgangspunten die zijn genoemd in het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE) van 12 januari 2026. Het definitieve ontwerp zal tijdens de vervolgpcedure opnieuw beoordeeld worden door de CRKE;
- Wij wijzen u erop om te streven naar een duurzame, klimaat adaptieve inrichting van de buitenruimte;
- In het kader van de ruimtelijke procedure moet een omgevingsdialoog worden gevoerd. De omgevingsdialoog is vormvrij, maar een verslag moet als bijlage bij het ruimtelijk plan worden toegevoegd. Er is sprake van een zorgvuldig omgevingsdialoog als:
 - Er een ontmoeting tussen belanghebbenden is georganiseerd;
 - Belanghebbenden vooraf worden uitgenodigd;
 - Belanghebbenden informatie krijgen over het project;
 - Belanghebbenden de gelegenheid krijgen hierop te reageren;
 - Er van de dialoog een verslag wordt gemaakt waarin de uitkomst van bovengenoemde punten terugkomt;
 - Het verslag wordt gedeeld met de belanghebbenden;
- U bent zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een ruimtelijk plan, de benodigde onderzoeken en de bekostiging hiervan.