

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Voorbeoordeling [REDACTED] , Vught
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 296163
Documentnummer	BW/26 - 750062
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	24 maart 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om op de locatie [REDACTED] het perceel te splitsen en een nieuwe woning te realiseren. 2. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	De locatie [REDACTED] in [REDACTED] is opgenomen in het <i>bestemmingsplan Vught Noord 2022</i>, dat onderdeel uitmaakt van het <i>tijdelijke omgevingsplan van Vught</i>. In het bestemmingsplan heeft de locatie een woonbestemming. Initiatiefnemers wonen reeds 35 jaar op het betreffende perceel. In verband met hun leeftijd en een veranderde woonbehoefte onderzoeken zij de mogelijkheden om op deze locatie te kunnen blijven wonen. De huidige woning sluit qua omvang niet langer aan bij hun toekomstige woonwensen. Het voornemen is om het perceel te splitsen en aansluitend aan de bestaande schuur een extra, kleinere woning te realiseren. Hierdoor kan één van de kinderen de bestaande woning betrekken en - indien nodig - zorg en ondersteuning bieden. Met dit initiatief wordt beoogd te voorzien in een toekomstbestendige woonoplossing. Op 4 februari 2019 is een eerder, vergelijkbaar verzoek beoordeeld en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een negatief advies uitgebracht. Destijds is geconcludeerd dat het initiatief ruimtelijk niet voorstelbaar was. Op 22 juni 2025 heeft de initiatiefnemer opnieuw contact opgenomen met de gemeente. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en het bestaande woningaanbod is daarbij geadviseerd het initiatief opnieuw onder de aandacht te brengen. Op 20 september 2025 is er een oriënterend gesprek met de initiatiefnemers gevoerd. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat er sprake is van een stedenbouwkundige vraag, die nader beoordeeld dient te worden in het kader van een voorbeoordeling. De aanvraag is uitvoerig besproken en integraal afgewogen. Op basis van de stedenbouwkundige beoordeling moet worden vastgesteld dat de beoogde locatie hiervoor niet passend is.
Beoogd effect	Met dit besluit wordt voorkomen dat beoogde splitsing van het perceel leidt tot onvoldoende ruimtelijke kwaliteit op de plan locatie.

Argumenten	1.1 Het plan is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige context van ruime percelen en het aangrenzend monumentaal pand. Het voorgestelde plan is stedenbouwkundig niet passend binnen de context van de omgeving. De directe omgeving kenmerkt zich door percelen met een ruime opzet en duidelijke onderlinge afstand tussen bebouwing. De beoogde ontwikkeling doorbreekt deze samenhang door een afwijkende maatvoering en positionering, waardoor de ruimtelijke balans wordt verstoord. Daarnaast grenst het plan aan een monumentaal pand, waarvan de cultuurhistorische waarde en uitstraling vragen om zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Voor deze locatie biedt het splitsen van het hoofdgebouw, dan wel het realiseren van een familiewoning of mantelzorgwoning in de bestaande bebouwing, meer mogelijkheden.
Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Participatie	Niet van toepassing.
Financiën	Voor de behandeling van het principeverzoek worden leges in rekening gebracht, conform de tarientabel behorend bij de <i>legesverordening Vught</i> .
Juridisch	Niet van toepassing.
Communicatie	Het collegevoorstel is openbaar. Initiatiefnemer wordt daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.
Bijlage(n)	1. Brief "beantwoording voorbeoordeling [REDACTED]" 2. Tekening beoogde ontwikkeling 3. Onderbouwing beoogde ontwikkeling. 4. Bouwperceel met bouwvlakaanduiding