

## Besluit B&W gemeente Vught

<b>Onderwerp</b>	Voorbeoordeling Mariaplein 9 Vught, Mariakerk
<b>Afdeling</b>	DL
<b>Zaaknummer</b>	Z25 - 287974
<b>Documentnummer</b>	BW/26 - 767480
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	Y. Vos
<b>Datum vergadering</b>	26 mei 2026

### Toelichting besluit

<b>Voorstel</b>	<p>1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om in de Mariakerk aan het Mariaplein 9 te Vught 8 appartementen en 2 woningen te realiseren;</p> <p>2. De initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.</p>
<b>Besluit</b>	Conform.
<b>Eerdere besluitvorming</b>	
<b>Inleiding</b>	<p>Initiatiefnemer heeft op 11 februari 2025 een voorbeoordeling ingediend om in de Mariakerk en de bijbehorende ambtswoning 8 appartementen en 2 woningen te realiseren (zie bijlage). De Mariakerk staat al enige tijd leeg en zij willen de kerk een passende bestemming geven. Op verzoek van de initiatiefnemer is er voor gekozen om, voordat de voorbeoordeling aan het college wordt voorgelegd, eerst een positief advies van de <i>Rijksdienst Cultureel Erfgoed</i> (nu: RCE) en de <i>Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed</i> (nu: CRK&amp;E) te hebben gekregen. Na diverse gesprekken met de RCE en CRK&amp;E en het bespreken van verschillende varianten is er op 26 januari 2026 een positief advies op hoofdlijnen afgegeven. Vanwege afspraken met de directe omgeving heeft de initiatiefnemer gevraagd om te wachten met het voorleggen aan het college, zodat de direct omwonenden eerst geïnformeerd konden worden en het niet van de besluitenlijst zouden lezen.</p>
<b>Beoogd effect</b>	Herbestemmen van de rijksmonumentale Mariakerk te Vught.
<b>Argumenten</b>	<p><i>1.1 Het verzoek voor het herbestemmen van de Rijksmonumentale Mariakerk is planologisch voorstelbaar.</i></p> <p>Na een integrale beoordeling kwam naar voren dat het plan voorstelbaar is, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Positief advies van de RCE en CRK&amp;E op hoofdlijnen;</li> <li>- Parkeren op eigen terrein en wanneer dit niet mogelijk is via een parkeeronderzoek aantonen dat het parkeren opgelost kan worden in de openbare ruimte in de directe omgeving;</li> <li>- Akoestisch onderzoek is noodzakelijk vanwege de Taalstraat.</li> </ul> <p>De Mariakerk staat nu geruime tijd leeg en raakt langzaamaan in verval. Om dit verval van het rijksmonument tegen te gaan is herbestemmen naar wonen een goede oplossing.</p>

*1.2 De ontwikkeling past in de Omgevingsvisie.*

Het perceel is gelegen in het stedelijke gebied van Vught. De *Omgevingsvisie* geeft aan dat in het stedelijke gebied woningbouw kan plaatsvinden door verdichting en verhoging. Door woningen in de kerk te realiseren is hier sprake van woningbouw door verdichting/inbreiding. Daarnaast is in de omgevingsvisie opgenomen dat cultuurhistorische kwaliteiten behouden moeten blijven die het karakter van Vught bepalen. Bouwkundig erfgoed (onder andere de Mariakerk) is hierbij het meest zichtbaar.

*2.1 Het is van belang dat de initiatiefnemer op de hoogte wordt gebracht van het principebesluit, de voorwaarden en de vervolgstappen.*

In de bijgevoegde brief staat uw ingenomen standpunt en de voorwaarden die aan het standpunt zijn gekoppeld. Daarnaast zijn de te nemen vervolgstappen beschreven (in dit geval indienen van een omgevingsvergunning) en is aangegeven dat het principebesluit één jaar geldig is.

**Kantttekeningen**

*1.1 Deze ontwikkeling is niet in lijn met de Woonvisie/Woondeal van de gemeente Vught.*

Het plan uit 2019 met 33 zorgappartementen zou passend zijn in het beleid van de gemeente Vught. Echter, initiatiefnemer gaf aan dat dit plan financieel niet haalbaar zou zijn. Op 10 februari 2025 heeft Brink namens de gemeente een second opinion uitgevoerd om te beoordelen of het eerdere plan van 33 zorgappartementen financieel niet haalbaar zou zijn. De conclusie is dat het plan met zorgappartementen niet haalbaar is door een negatief plansaldo en een negatieve residuele grondwaarde.

Hierop heeft de initiatiefnemer de mogelijkheden onderzocht naar wat financieel dan wel haalbaar zou zijn. Het realiseren van sociale/betaalbare woningen is geen optie. De RCE en de CRK&E willen dat het monumentale karakter behouden blijft en zo goed mogelijk wordt hersteld. Als er sociale/betaalbare woningen in de kerk gerealiseerd worden dan zouden er veel meer gevelopeningen moeten worden gemaakt, waardoor het rijksmonument te erg zou worden aangetast. Het voorliggende plan, met 8 grote/dure appartementen in de kerk, heeft in hoofdopzet de goedkeuring van de RCE en CRK&E doordat het plan de waardevolle elementen behoudt en herstelt van de kerk.

Bij 10 dure woningen is parkeren op eigen terrein nog oplosbaar. Wanneer je hier sociale/betaalbare appartementen in de kerk realiseert zal daarnaast de parkeerdruk in de directe omgeving nog meer toenemen, omdat het op eigen terrein niet op te vangen is.

**Participatie**

Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal een omgevingsdialog moeten worden toegevoegd.

**Financiën**

Voor het in behandeling nemen van de voorbeoordeling worden leges in rekening gebracht, conform de tarieventabel behorend bij de *legesverordening Vught*. Met de initiatiefnemer zal te zijner tijd een realisatieovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt omtrent kostenverhaal en nadeelcompensatie.

**Juridisch**

Niet van toepassing.

**Communicatie**

De initiatiefnemer krijgt per brief een terugkoppeling van het besluit.

**Bijlage(n)**

1. Overzichtstekening herbestemming Mariakerk Vught;
2. Eindbrief voorbeoordeling Mariaplein 9 Vught, Mariakerk.