



WIJZIGINGSPLAN  
THERESIALAAN 10

RUIMTE

<b>Afdeling</b>	Ruimte
<b>Behandeld door</b>	M.G.J.M. Brouwers, (073) 658 07 34
<b>Datum</b>	12 april 2011
<b>Status</b>	Vastgesteld

## **Aanleiding**

Bij de gemeente Vught is een verzoek ingediend om de bestemming van het perceel Theresialaan 10 om te zetten van "Kantoor" naar "woondoeleinden".

## **Vigerende bestemmingsplan**

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Schoonveld", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 oktober 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant d.d. 26 april 2005. Met betrekking tot het deel waar goedkeuring aan onthouden is, heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2008 het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Schoonveld" vastgesteld. Het deel waar goedkeuring aan onthouden is heeft overigens geen betrekking op het perceel Theresialaan 10.

Het perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming "kantoor". Binnen de bestemming "kantoor" is de volgende bepaling opgenomen "*Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Kantoor" wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", mits:*

- a. de kantooractiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;*
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;*
- c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijke (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;*
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;*
- e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven."*

Met toepassing van art 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan deze wijziging van het bestemmingsplan verwezenlijkt worden. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek middels toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a Wro. Voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet vereist is.

## **Afweging**

De kantoordoeleinden zijn beëindigd. Ten aanzien van het woningbouwprogramma kan gesteld worden dat de gemeente Vught door de provincie wordt beperkt in de hoeveelheid woningen. Echter, gelet op het feit dat er nu reeds een bedrijfswoning aanwezig is kan gesteld worden dat het aantal woningen niet verandert en dat het wijzigen van de bestemming van "kantoor" naar "woondoeleinden" dus past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

Ten aanzien van de inpasbaarheid vanuit het stedenbouwkundige beeld kan gesteld worden dat dit deel van de Theresialaan overwegend een woonfunctie heeft. Een woning past prima binnen het stedenbouwkundige beeld van deze straat. Hierbij kan tevens betrokken worden dat het pand tot 2002 altijd als woning heeft gefunctioneerd. Pas na deze datum is het pand veranderd naar een kantoorfunctie met bedrijfswoning. Vanaf 2004 zit er overigens al feitelijk geen kantoorfunctie meer in het pand. De bedrijfswoning is als woning geregistreerd bij de gemeente.

## **Bestemming**

Het perceel zal worden bestemd tot wonen conform de bepalingen bij de bestemming "woondoeleinden" uit het bestemmingsplan "Schoonveld". Voor het overige gelden de bepalingen uit het bestemmingsplan "Schoonveld".

### **Openbare voorbereidingsprocedure**

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de openbare voorbereidingsprocedure van de algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp van de planwijziging vanaf 17 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage is gelegd en dat gedurende die periode belanghebbenden de gelegenheid hebben gehad een zienswijze kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is kennis gegeven via publicatie in het Klaverblad, de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op 12 april 2011 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten het wijzigingsplan vast te stellen.

Tegen het besluit tot vaststelling van de bestemmingsplanwijziging staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

## Voorschriften

## **Bestemming: Wonen**

### **Lid A. Doeleindenomschrijving.**

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:  
wonen met de daarbij behorende voorzieningen.

### **Lid B. Gebruik van de grond voor bebouwing.**

#### **a. Algemeen.**

Op de tot "Woondoeleinden" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
- meergezinswoningen/gestapelde woningen, daar waar aangeduid op de plankaart (m);
- bijbouwen;

en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dat sprake is van woningsplitsing.

#### **b. Bepalingen met betrekking tot het bouwvlak.**

1. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd.
2. In het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd, tenzij blijkt een aanduiding op de plankaart een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan of een maximale toe-laatbare bouwhoogte is aangeduid.
3. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten.
4. De hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
5. De voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
6. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
7. Woningen mogen met een plat dak of met een kap worden afgedekt. Indien het hoofdgebouw met een kap wordt afgedekt mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 14 meter mag bedragen.
8. Bijbouwen binnen het bouwvlak mogen worden afgedekt met kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van de bijbouw niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
9. Ondergronds bouwen is in het bouwvlak toegestaan tot een maximale diepte van 3,00 meter, uitgezonderd voor zwembaden waarvoor een maximale diepte geldt van 6,00 meter en daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte.

#### **c. Bepalingen met betrekking tot het bijbouwvlak.**

1. In het bijbouwvlak mogen uitsluitend bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. Het bijbouwvlak mag per bouwperceel worden bebouwd:

- a. bij vrijstaande woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m<sup>2</sup>, dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bijbouwvlak;
  - b. bij blokken van geschakelde en aaneengesloten woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 125% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m<sup>2</sup>, dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bijbouwvlak.
3. De goothoogte van een bijbouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
4. Bijbouwen mogen worden afgedekt met een kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van de bijbouw niet meer bedraagt dan 5,00 meter en de nok niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.
5. De oppervlakte van zwembaden, mits niet overdekt, mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.
6. Het aantal tennisbanen per bouwperceel mag, mits niet overdekt, ten hoogste 1 bedragen.
7. Ondergronds bouwen is in het bijbouwvlak toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximum diepte van 3,00 meter, uitgezonderd zwembaden waarvoor een maximale diepte geldt van 6,00 meter en daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte.

**d. Overige bepalingen met betrekking tot bebouwing.**

1. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing, waaronder begrepen carport/overkapping, worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
  - a. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 meter, de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming Verkeersdoeleinden niet minder dan 3.00 meter bedraagt, gemeten vanuit de bouwgrens;
  - b. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmeting van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeersdoeleinden niet minder dan 3.00 meter bedraagt, gemeten vanuit de bouwgrens;
  - c. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.

2. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of de bijbouwgrens niet meer dan 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijbouwgrens niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.
3. Binnen het bestemmingsvlak van het perceel hoek Esschestraat/van Rijckevorselstraat mag een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd tot een maximale diepte van 3,50 m.

#### **Lid C. Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.**

1. Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 5, lid 1, wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik.

#### **Lid D. Gebruik van opstallen.**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 6, lid 1, wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:

- zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaande bijbouw betreft;
- beroeps- bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte voor vuurwerk, waaronder begrepen de opslag van vuurwerk en onverminderd het bepaalde in lid E;
- detailhandel en/of groothandel.

#### **Lid E. aan huis gebonden beroep.**

Het verbod om de voor "woondoeleinden" bestemde gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijbouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik.

#### **Lid F. Vrijstellingsbevoegdheid.**

- **Vrijstelling voor een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten;
  - degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
  - de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling in een woonomgeving passen;
  - de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
  - de bedrijfsactiviteiten uitsluitend betreffen: categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage is opgenomen bij deze voorschriften, dan wel daarmee vergelijkbare activiteiten;
  - er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
  - in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught.
- **Vrijstelling voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor realisering van een mantel-zorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw, onder de voorwaarden dat:

- de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- er geen zelfstandige woning ontstaat;
- het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigt.

### **3. Vrijstelling voor het overschrijden van het toegestane oppervlak aan bijbouwen.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijbouwen, onder de voorwaarden dat:

- het noodzakelijk is voor de realisering van een gehandicapten voorziening;
- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- het oppervlak aan bijbouwen met maximaal 10% wordt overschreden.

### **4. Vrijstelling voor het realiseren van 1 extra woning per bestaande woning.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van 1 extra woning per bestaande woning, onder de voorwaarden dat:

-



- het oorspronkelijke gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m<sup>3</sup>;
- de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw behouden blijven;
- de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen worden gegarandeerd;
- geen sprake is van een milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van de vrijstellingsbevoegdheid met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- iedere woning, na splitsing, een inhoud heeft van ten minste 350 m<sup>3</sup>;
- in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

#### **5. Vrijstelling voor het plaatsen van een bijbouw met topgevel in de zijdelingse perceelsgrens.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het plaatsen van de topgevel in de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- het vanuit constructief oogpunt het meest doelmatig is;
- de lengte van de topgevel maximaal 6 m bedraagt.

#### **6. Vrijstelling voor het bouwen van een zwembad of tennisbaan buiten het bijbouwvlak.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bouwverbod in het bestemmingsvlak buiten het bijbouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 5.00 m bedraagt;
- het totale onbebouwde oppervlak buiten het bouwvlak, niet minder dan 40% bedraagt;
- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

#### **7. Vrijstelling voor het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijbouwgrens, onder de voorwaarden dat:

- de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2,00 meter bedraagt;
- de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

#### **8. Vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het plaatsen van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw, onder de voorwaarden dat:

- het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;

- waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende woningen.

#### **9. Vrijstelling voor het toestaan van een grotere diepte van het bouwvlak.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het vergroten van het bouwvlak tot een maximale diepte van 10 m, onder de voorwaarden dat:

- het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende woningen.

#### **10. Vrijstelling voor het toestaan van een extra bouwlaag.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het toestaan van één extra bouwlaag bovenop het toegestane aantal bouwlagen over een diepte van maximaal 14 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder de voorwaarden dat:

- het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende woningen.

#### **Lid G. Nadere eisen ter verbetering.**

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

#### **Lid H. Wijzigingsbevoegdheid.**

- **Wijziging voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering.**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Woondoeleinden" wijzigen in de bestemming "Nutsvoorzieningen" voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, mits:

- voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m en overigens voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de notitie "Aangepaste

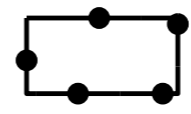
beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van masten ten behoeve van GSM/DCS netwerken” van de gemeente Vught (vastgesteld d.d. 19 december 2002);

- deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- zoveel als mogelijk aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 22 van deze voorschriften;
- bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.



**LEGENDA**

**Plangebied**



Plangebiedgrens

**Bestemmingen**



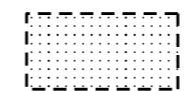
Wonen

**Bouwvlak**



bouwvlak

**Aanduidingen**



bijbouwvlak

**Verklaringen**



ondergrond

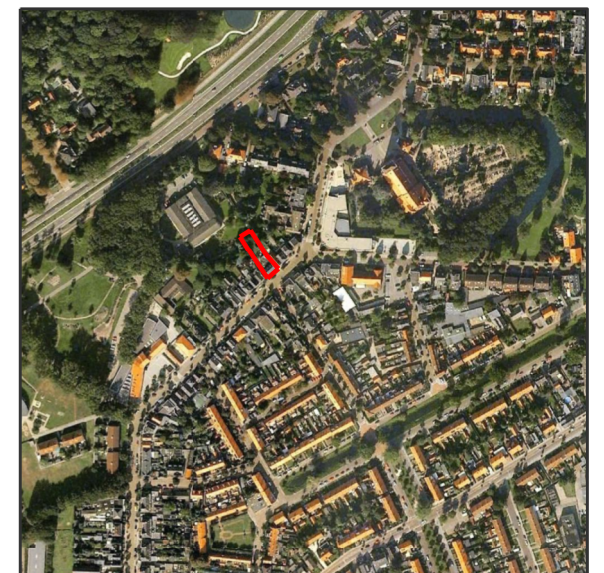


Image © 2010 Aerodata International Surveys  
Image © 2009 Geocontent  
© 2009 Google™

## Wijziging Theresialaan 10, BP Schoonveld gemeente Vught

Verbeelding

12 april 2011, vastgesteld  
papierformaat: A3

schaal 1:1000



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

WWW.TONNAER.NL INFO@TONNAER.NL



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW