



WIJZIGINGSPLAN
SPECHTRAND 4

RUIMTE

Afdeling	Ruimte
Identificatienr.	NL.IMRO.0865.vghWPspechtrand4-ON01
Behandeld door	M.G.J.M. Brouwers, (073) 658 07 34
Datum	17 mei 2011
Status	Vastgesteld

Aanleiding

Op 30 november 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught ingestemd met het verkopen van het pand Spechtrand 4 als woningen. De huidige bestemming van het perceel is maatschappelijke doeleinden. Bij verkoop van de woningen dient een planologische procedure gevolgd te worden om deze bestemming te wijzigen naar "wonen". In het geldende bestemmingsplan "Vijverhof" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming "maatschappelijke doeleinden" te wijzigen naar een woondoeleinden bestemming.

Vigerende bestemmingsplan

Het voornemen is om in het pand maximaal drie individuele woningen te vestigen. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Vijverhof". In het bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" kunnen wijzigen in Woondoeleinden, mits:

- a. de maatschappelijke activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwenvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven. Voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften;
- f. 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.

Afweging

In het pand heeft voorheen de school "De Hoeve" gezeten, het pand is per september 2010 niet in meer gebruik als school. Sinds die tijd wordt het pand tijdelijk bewoond door Ad Hoc, de maatschappelijke activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

Het voorliggende plan voegt drie zelfstandige eengezinskoopwoningen toe aan de woningvoorraad van Vught. Op grond van het provinciale beleid moeten deze woningen passen binnen de voor Vught toegestane woningvoorraadtoename (woningcontingent).

Het vigerende kader voor deze afspraken betreft onder meer de door de gemeenteraad in mei 2009 vastgestelde Woonvisie 2009-2013, met een doorkijk naar 2015. Daarnaast is een nieuw Meerjarenplan Woningbouw 2011 op 29 maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Vorenstaande ontwikkeling (toevoeging) van 3 woningen past binnen dit Meerjarenplan.

Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit kan gesteld worden dat de woningen passen binnen het beeld van de straat. Het pand is gebouwd vanuit het schoolwoningenconcept. Dit zijn gebouwen die voor onderwijsdoeleinden in gebruik zijn, maar oorspronkelijk zijn ontworpen om op enig moment als woningen gebruikt te worden. Het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt bepaald door de bestaande woningen en daardoor is sprake van een reguliere woonbuurt c.q. woonomgeving. Aangezien het gebouw met gedachte is ontworpen dat het omgezet kan worden naar een aantal woningen kan geconcludeerd worden dat de feitelijke uitstraling, vormgeving en materialisatie van het gebouw prima past binnen het stedenbouwkundig beeld.

Ten aanzien van het aspect parkeren kan gesteld worden dat het pand voorheen in gebruik was als school, voor een school geldt een norm van 1 parkeerplaats per lokaal, aangezien er 4 lokalen waren was er sprake van 4 parkeerplaatsen. De ontwikkeling betekent dat het pand wordt omgebouwd naar 3 woningen. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning (woning middenduur), voor de drie woningen zouden op basis van deze norm 5,4 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Er zijn vanuit de functie als school reeds 4 parkeerplaatsen aanwezig. Op het perceel van de twee buitenste woningen zal een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

De eisen omtrent bouwvlakken, bijgebouwenvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soorten woningen zijn opgenomen in de voorschriften omtrent "wonen". Bij het invullen van deze voorschriften is aansluiting gezocht bij de woondoeleinden bestemming in het plan "Vijverhof".

Bestemming

Het perceel zal worden bestemd tot wonen conform de voorschriften zoals opgenomen in dit wijzigingsplan. Voor het overige gelden de bepalingen uit het bestemmingsplan "Vijverhof".

Procedure

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 24 maart 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.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op 17 mei 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 en ter plaatse van de aanduiding op de plankaart tevens voor zelfstandig kantoor met de daarbij behorende voorzieningen.

Lid B. Gebruik van de grond voor bebouwing.

a. Algemeen.

Op de tot “Wonen” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen, tot een maximum aantal woningen per bouwvlak zoals aangeduid op de plankaart;
- meergezinswoningen/gestapelde woningen, daar waar aangeduid op de plankaart (m);
- bijgebouwen;
- zelfstandig kantoor, waarbij voldaan wordt aan het bepaalde in bijlage 3 (artikel kantoor) van deze voorschriften,

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

b. Bepalingen met betrekking tot het bouwvlak.

1. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd.
2. Ter plaatse van de aanduiding bebouwingspercentage mag het bouwvlak tot ten hoogste dat percentage worden bebouwd.
3. Binnen de bouwvlakken aan de noordzijde van de Jagerboschlaan mag per bouwvlak niet meer dan 1 vrijstaande woning worden opgericht.
4. 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, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding “uitsluitend parkeergarage en inrit” waar uitsluitend een ondergrondse parkeergarage met inrit is toegestaan.
 4. a. 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.
5. De hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
6. De voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
7. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.

8. 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.
9. Ter plaatse van de aanduiding “plat dak” op de plankaart mag het hoofdgebouw uitsluitend met een plat dak worden afgedekt.
10. 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.
11. 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 mits 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 bijgebouwenvlak.

1. In het vlak met de aanduiding bijgebouwen mogen uitsluitend bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. Het bijgebouwenvlak 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 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bijgebouwenvlak;
 - 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 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bijgebouwenvlak.
3. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
4. Bijgebouwen 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 120 m².
6. Het aantal tennisbanen per bouwperceel mag, mits niet overdekt, ten hoogste 1 bedragen.
7. Ondergronds bouwen is in het bijgebouwenvlak toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale 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^e 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 bijgebouwingrens niet meer dan 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwingrens niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.

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

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.

1. Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 6, lid 1, wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:
 - a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaande bijbouw betreft;
 - b. beroeps- bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, waaronder begrepen de opslag van vuurwerk en onverminderd het bepaalde in lid E;
 - c. 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:

- a. ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- c. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik.

Lid F. Vrijstellingsbevoegdheid.

1. 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:

- a. ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling in een woonomgeving passen;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend betreffen: categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze voorschriften, dan wel daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught.

2. Vrijstelling voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw.

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

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;

- g. 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 bijgebouwen.

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

- a. het noodzakelijk is voor de realisering van een gehandicapten voorziening;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. het oppervlak aan bijgebouwen 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:

- a. het oorspronkelijke gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m³;
- b. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw behouden blijven;
- c. de woningbouw past binnen het, woningbouwprogramma;
- d. de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen wordt gegarandeerd;
- e. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van de vrijstellingsbevoegdheid met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- f. iedere woning, na splitsing, een inhoud heeft van ten minste 350 m³;
- g. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- h. 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:

- a. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- b. het vanuit constructief oogpunt het meest doelmatig is;
- c. 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 bijgebouwenvlak, onder de voorwaarden dat:

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

7. Vrijstelling voor het plaatse 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 bijgebouwengrens, onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte van de erfscheiding maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c. 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:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. 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 extra bouwlaag.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het toestaan van een 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:

- a. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;

- d. 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 afwijkingspercentage 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.

1. 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:

- a. 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);
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- c. andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- d. zoveel als mogelijk aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 16 van deze voorschriften;
- e. 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.