Bezorgershof Geldrop

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Centrum - 1 13
Artikel 4 Verkeer 17
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1 18
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 20
Artikel 7 Waarde - Waardevolle boom 22

Hoofdstuk 3 Algemene regels 24

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 27
Artikel 12 Overige regels 29

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 31

Artikel 13 Overgangsrecht 31
Artikel 14 Slotregel 32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bezorgershof Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bestaand

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan (niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) of het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 betaalbare woning

woningen, welke behoren tot de volgende categorieën:

- sociale koopwoning, sociale huurwoning en middenhuurwoning, zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan, voor wat betreft de daarin opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen, inclusief de in deze verordening opgenomen afwijkingsmogelijkheden;
- koopwoningen onder de Nationale Hypotheekgaranatie (NHG-grens).

1.13 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bijzondere woonvormen

- een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.15 bijzondere woonvorm met zorg

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.23 dak

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 dakopbouw

opbouw op de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak.

1.25 deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.28 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.29 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 horeca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.32 horeca categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-)restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.33 horeca categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

1.34 horeca categorie 3

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

1.35 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, al dan niet gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door een instelling geplaatst; er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.36 kamergewijze verhuur

het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.37 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 70°.

1.38 lichaamsverzorgend beroep als aan huis verbonden beroep

lichaamsverzorgend beroep middels een aan huis uitgeoefend beroep, zoals schoonheidsspecialiste, manicure, pedicure of gelijksoortige beroepen, in een woning en/of bijbehorende bouwwerken en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning. Kappers/kapsalons behoren hier niet toe.

1.39 netto woonoppervlakte

de binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van bergruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 meter hoogte (conform NVM meetinstructie).

1.40 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt.

1.41 opbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die onder de noklijn is gelegen.

1.42 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan maximaal een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.43 parkeervoorziening

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein, die voldoende plaats biedt aan motorvoertuigen op méér dan drie wielen.

1.44 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt bij het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.45 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.46 pergola

een bouwwerk bestaande uit verticale pijlers, al dan niet verbonden met een muur van maximaal 1 m hoog, horizontaal met een lat of enige latten verbonden en opgericht met het oogmerk om hierover planten te laten groeien.

1.47 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.48 publieksverzorgende ambacht en dienstverlening

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd aan het bedrijf dient te zijn.

1.49 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.50 seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.51 set-back

een ten minste 2 meter van de voorgevel van een gebouw terugliggend gedeelte van een gebouw met een lagere bouwhoogte dan het achterliggende gedeelte van dat gebouw.

1.52 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.53 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.54 supermarkt

zelfbedieningszaak met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, met een verkoopvloeroppervlak van minimaal 400 m².

1.55 voldoende parkeergelegenheid

van 'voldoende parkeergelegenheid' voor wat betreft aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen, driewielige motorvoertuigen en fietsen is sprake indien voldaan wordt aan de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo. Indien deze nota wordt gewijzigd of herzien moet rekening worden gehouden met deze wijziging danwel herziening.

1.56 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.57 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.58 waardevolle boom

een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen bijzondere beschermwaardige houtopstand met een bijzondere leeftijd, schoonheid- of zeldzaamheidswaarde of een bijzondere functie voor de omgeving.

1.59 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.60 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.61 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

a. één afzonderlijk huishouden; of
b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

1.62 woningsplitsing

het wijzigen van een bestaande woning in twee of meer woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.2 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een kap die bestaat uit één of meerdere hellende dakvlakken waarbij de bovenzijde van de hellende dakvlakken grenzen aan een plat dak, de goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel aan de laagste zijde van het hellende dakvlak.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en goten van dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. op de begane grond:
   1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte detailhandel binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
   2. horeca in de categorieën 1, 2 en 3;
   3. kantoren met baliefunctie;
   4. publieksverzorgende ambacht en dienstverlening;
b. op de verdieping:
   1. wonen, met inachtname van het bepaalde in lid 3.5.1;
   2. aan huis verbonden beroepen bij woningen;
   3. bestaande kantoren;
   4. bestaande horeca in de categorieën 1, 2 en 3;

met daaraan ondergeschikt:

c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
d. opslag, uitsluitend op de begane grond;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
d. de hoofdtoegang van bebouwing mag niet op het Bezorgershof worden georiënteerd, tenzij de bestaande hoofdtoegang hier reeds op is georiënteerd;
e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat:
   1. indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte hoger is dan aangegeven op de verbeelding, de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte als maximum geldt;
   2. de bestaande goothoogte slechts mag worden vergroot of veranderd tot maximaal de op de verbeelding aangegeven maatvoering, met dien verstande dat er een differentiatie in goothoogte is van tenminste 0,3 meter ten opzichte van belendende panden.
f. gebouwen moeten worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30 graden en ten hoogste 70 graden. Deze eis is niet van toepassing op gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte 3 m, maximum bouwhoogte 5,5 m'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien

a. van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
    1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
    2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
    3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
    4. voor behoud en ter voorkoming van de aantasting van de op de verbeelding als ‘Waarde - Cultuurhistorie' aangeduide bebouwing;
    5. voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de omgeving van de op de verbeelding als 'Waarde - Cultuurhistorie' aangeduide bebouwing;
    6. voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van historisch stedenbouwkundig waardevolle bebouwing en/of elementen;
    7. voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de omgeving van historisch stedenbouwkundig waardevolle bebouwing en/of elementen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken maximale hoogten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e. voor het toestaan van een hogere goot- en/of bouwhoogte dan op de verbeelding is aangegeven en/of dan de bestaande afwijkende hoogten in de volgende situaties:

a Situering aan doorgang, onderdoorgang en/of hoek
Indien de bebouwing is gesitueerd aan een doorgang, onderdoorgang en/of hoek gelden de volgende voorwaarden:

a. de afwijking dient ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, waarbij de bebouwing aan twee zijden is georiënteerd op de wegen Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat, dan wel op de betreffende doorgang;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 14 meter, met dien verstande dat er sprake is van:
    1. een set-back met een bouwhoogte van maximaal 10 meter; of
    2. een haaks op de belendende bebouwing gesitueerde kap;
c. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan 4;
d. vast dient te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en er geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven optreden. Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken;
e. vast dient te staan dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen,

waarbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 12.1;
f. er wordt, met uitzondering van het aantal bouwlagen, voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop, dan wel de rechtsopvolger daarvan.

b Overige situaties
In situaties, anders dan bedoeld in lid a, gelden de volgende voorwaarden:

a. de afwijking dient ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, waarbij de bebouwing is georiënteerd op ten minste één van de volgende wegen: Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 14 meter;
c. de goothoogte aan de naar de Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat gekeerde gevel(s) bedraagt niet meer dan 10 meter;
d. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan 4;
e. de bebouwing wordt voorzien van een kap;
f. vast dient te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en er geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven optreden. Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken;
g. vast dient te staan dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 12.1;
h. er wordt, met uitzondering van het aantal bouwlagen, voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop, dan wel de rechtsopvolger daarvan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aantal woningen

Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Toevoegen woningen in bestaande gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 voor het toevoegen van woningen op de begane grond en/of de verdieping(en), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast in bestaande gebouwen;
b. per pand mogen maximaal 9 woningen worden toegevoegd;
c. een woning dient uit minimaal 2 kamers te bestaan;
d. een woning dient over eigen sanitaire voorzieningen te beschikken;
e. ten minste 50% van het totaal aantal woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd;
f. voldaan dient te worden aan de in de Doelgroepenverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen, inclusief de in de betreffende verordening opgenomen mogelijkheden tot maatwerk;
g. het maximaal aantal toe te voegen woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen met toepassing van deze bevoegdheid en de in lid 11.1 opgenomen bevoegdheid gezamenlijk bedraagt 110, waarbij ten minste 50% van het totaal aantal toe te voegen woningen als betaalbare woning uitgevoerd dient te worden;
h. er is aangetoond dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in lid 12.1;
i. er is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal ontstaan.

3.6.2 Kantoren zonder baliefunctie

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a. voor het vestigen van kantoren zonder baliefunctie op de begane grond van gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking is passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
b. er is aangetoond dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking zal ontstaan;
c. er is aangetoond dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in lid 12.1;
d. er is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal ontstaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudingkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van kunstobjecten, palen en masten, inclusief voorziening voor de verkeersbegeleiding bedraagt maximaal 12 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijke gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:

a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
c. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
d. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
e. de verplichting tot het doen van opgravingen;
f. de verplichtingen de activiteiten die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
g. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt verleend, wordt archeologische advies ingewonnen.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van de volgende werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;

b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de archeologische opgravingen zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
d. nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijze ter zake deskundige.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

a. het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van de aanwezige beeldbepalende panden;
b. de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als ‘specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument’ of ‘specifieke vorm van waarde - rijksmonument’ aangeduide gebouwen.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op of in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

De hoofdvorm dient gehandhaafd te blijven in de vorm zoals die bestond op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de bepalingen van de secundaire bestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Wijzigen hoofdvorm gebouwen

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking van de bestaande hoofdvorm van gebouwen, zoals bedoeld in lid 6.2.1, tenzij daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden, en hieraan door het stellen van nadere eisen niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ‘welstand- en erfgoedcommissie’, dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke ‘Adviescommissie omgevingskwaliteit’.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;

b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

6.4.3 Toetsing

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen worden verleend, indien:
   1. deze voorziet in de vervanging van onderdelen van het beeldbepalende pand, mits:
      - dit vanuit een oogpunt van onderhoud noodzakelijk is;
      - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en/of de bouw- of cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw;
      - het onderdelen van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwdelen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. beeldbepalend vallen aan te merken, en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt;
   2. deze voorziet in de gehele vervanging van het beeldbepalende pand, mits:
      - de hoofdvorm niet langer aanwezig is of niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het hoofdgebouw kan worden hersteld;
      - de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
      - er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.
b. Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ‘welstand- en erfgoedcommissie’, dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke ‘Adviescommissie omgevingskwaliteit’.
c. In geval van gedeeltelijke sloop zoals bedoeld onder sub a.1, burgemeester en wethouders daarbij tegelijkertijd een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw na de sloop van een overeenkomstig artikel 6.1 aangewezen beeldbepalend pand, met dien verstande dat bij de vervanging de maatvoering van de oorspronkelijke hoofdvorm, bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande beeldbepalende pand wordt aangehouden, zodat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het straat- en/of bebouwingsbeeld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de verbeelding te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits is aangetoond dat de waarden van deze bebouwing niet meer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ‘welstand- en erfgoedcommissie’, dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke ‘Adviescommissie omgevingskwaliteit’.

Artikel 7 Waarde - Waardevolle boom

7.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde – Waardevolle boom' aangeduide gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van waardevolle bomen.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen mag op de in lid 7.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking van het bouwverbod in lid 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemming(en), mits door de bouwwerkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de in lid 7.1 genoemde waarden dan wel de mogelijkheden tot herstel van die waarden niet onaanvaardbaar verkleint of kan verkleinen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren op de gronden als bedoeld in lid 7.1:

a. het rooien of vellen van bomen;
b. het aanbrengen van verhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het ophogen van het bestaande maaiveld;
h. het opslaan van materiaal of materieel.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals opgenomen lid 7.4.1 geldt niet voor:

a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. werken en werkzaamheden, die op tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de in lid 7.1 genoemde waarden dan wel de mogelijkheden tot herstel van die waarden niet onaanvaardbaar verkleint of kan verkleinen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie;
b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte;
c. het gebruik van woningen voor kamergewijze verhuur;
d. woningsplitsing;
e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Kamergewijze verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten èn binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

10.2 Bijzondere woonvormen met zorg

Burgmeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van:
   1. het toevoegen van woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis en al dan niet in combinatie met de functies als genoemd in en onder de voorwaarden zoals bepaald in lid 3.1 sub a en sub b.3, met dien verstande dat op de verdieping uitsluitend woningen zijn toegestaan; en/of;
   2. het wijzigen van maatvoeringen; en/of;
   3. het wijzigen van bouwgrenzen; en/of;
   4. het realiseren van bijbehorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, duurzame energievoorzieningen en/of nutsvoorzieningen;

b. de onder a. bedoelde bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. de wijziging dient ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden:
      - er is sprake van diversiteit in het gevelbeeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van verspringende gevels en/of set-backs;
      - het bouwen van gebouwen van meer dan één bouwlaag is uitsluitend toegestaan als hoofdgebouw, dan wel als ondergeschikte uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel als verbinding tussen de nieuwbouw en bestaande gebouwen aan de Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat;
      - er moet sprake zijn van voldoende (open) ruimte in het plan, waarbij in ieder geval op de verdiepingen voldoende ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren bebouwing voorzien is, waarbij het bepaalde in de voorgaande bullit betrokken kan worden;
      - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 14 meter, waarbij een set-back met een bouwhoogte van maximaal 10 meter verplicht is;
      - het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 4;
      - er dient sprake te zijn van een verspringende rooilijn van de voorgevels;
      - de voorgevel van de bebouwing dient te worden georiënteerd op de openbare ruimte, voor zover de bebouwing aan de openbare ruimte gesitueerd is;
      - er wordt voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 4 bij de toelichting;
   2. het maximaal aantal toe te voegen woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen met toepassing van deze bevoegdheid en de in lid 3.6.1 opgenomen bevoegdheid gezamenlijk bedraagt 110 woningen, waarbij ten minste 50% van het totaal aantal toe te voegen woningen als betaalbare woning uitgevoerd dient te worden;
   3. voldaan dient te worden aan de in de Doelgroepenverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen, inclusief de in de betreffende verordening opgenomen mogelijkheden tot maatwerk;
   4. de oppervlakte van de in lid 3.1 sub a.1 genoemde functie mag niet worden vergroot;
   5. er dient een inventarisatie naar het in het gebied aanwezige groen en de aanwezige bomen plaats te vinden en er dient vast te staan hoe daarmee bij wijziging rekening wordt gehouden, waarbij in ieder geval het bepaalde in Artikel 7 op basis van een bomeneffectanalyse moet worden meegewogen;
   6. vast dient te staan dat geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden onevenredig

worden verstoord danwel dat deze archeologische en/of cultuurhistorische waarden in voldoende mate zijn beschermd;
7. onderzocht is in hoeverre een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de bebouwing aan de zijde van de Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat bij de wijziging betrokken kan worden;
8. onderzocht is in hoeverre naastliggende percelen bij de ontwikkeling kunnen worden betrokken om zodoende ruimtelijk-stedenbouwkundig, functioneel-programmatisch, verkeerskundig en/of milieuhygiënisch meerwaarde te creëren;
9. vast dient te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en er geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven, optreden. Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken;
10. vast dient te staan dat ten aanzien van bodemverontreinigingen en bodemkwaliteit een aanvaardbare situatie is gewaarborgd;
11. vast dient te staan dat ten aanzien van flora en fauna (soorten- en gebiedsbescherming, waaronder stikstofdepositie) geen onevenredige belemmeringen optreden;
12. er moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en energiezuinigheid;
13. vast dient te staan dat er sprake is van een aanvaardbare en veilige verkeersafwikkeling;
14. verantwoord dient te worden op welke wijze gedurende de realisatiefase van de betreffende planwijziging rekening wordt gehouden met het doelmatig kunnen blijven functioneren van de omliggende bestemmingen;
15. vast dient te staan dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 12.1;
16. de financiële uitvoerbaarheid dient te zijn gewaarborgd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeergelegenheid

12.1.1 Bouwen

Burgemeester en wethouders toetsen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
    2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingsruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
    3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
    2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    3. de woon- en leefsituatie;
    4. verkeersveiligheid.

12.1.2 Voorwaarden

Aan omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1.1 kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

12.1.3 Gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.

12.1.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.3 indien:

a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, of op dat moment geldend gemeente parkeerbeleid;
b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

12.1.5 Laad- en losruimte

a. indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaande gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaande gebruik;

2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losmogelijkheden wordt voorzien:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien; en/of
   3. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien.

c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
   1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
   2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   3. de woon- en leefsituatie;
   4. verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bezorgershof Geldrop'.