Bestemmingsplan

Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel

PLANREGELS

NL.IMRO.1948.BPHoofdstraat145-VG01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS 11

Artikel 3 Verkeer 11
Artikel 4 Wonen 13
Artikel 5 Waarde - Archeologie 16

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS 19

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 7 Algemene bouwregels 19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 10 Overige regels 21

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS 22

Artikel 11 Overgangsrecht 22
Artikel 12 Slotregel 22

Bijlage 1: De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Hoofdstraat 145-147 te Schijndel, referentie: 20211001.v03, 24-02-2022

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan ‘Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel’ van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.BPHoofdstraat145-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aansluitend terrein
aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een perceel of openbaar toegankelijk gebied;

1.4 achtererfgebied
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.5 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.6 afhaalpunt
een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten;

1.7 bebouwingslint
min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kom;

1.8 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 beroep of bedrijf aan huis
het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.11 bestaande aantal woningen
woningen die legaal aanwezig zijn op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, woningen die gebouwd mogen worden op grond van een geldend bestemmingsplan en woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend is;

1.12 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.13 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.14 bouwperceel
aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de

gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.15 bruto-vloeroppervlakte
de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.

1.216goothoogte
de afstand gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.

1.17 grondgebonden woning
woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

1.18 hobbymatig houden van dieren
Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk.

1.19 hoofdgebouw
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.20 horeca
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:
1a Lichte daghoreca:
horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:
Horecabedrijven die in beginsel overdag en ‘s avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:
horecabedrijven die voor een goed functioneren ook ‘s nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekker:
Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.21 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een 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, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.22 huisvesting in verband met mantelzorg
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.23 kamerverhuur
het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.24 maatschappelijke voorzieningen
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinder / ouderen /

gehandicaptenopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven, sport-, spel- en speelvoorzieningen.

1.25 mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van
huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.26 nevenfunctie/nevenactiviteit
activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag en verbrede landbouw, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

1.27 ondergeschikte bouwdelen
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;

1.28 ondersteunende horeca
het ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken, die worden aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als horeca bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie. Dit geldt voor recreatiebedrijven (t.b.v. eigen dag- of verblijfsgasten) en voor agrarische bedrijven (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het bedrijf);

1.29 overkapping/carport
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.30 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;

- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.31 pergola

a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.32 productiegebonden detailhandel
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een (agrarisch) bedrijf dat die goederen teelt/vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.33 tiphoogte
de masthoogte plus de helft van de rotordiameter;

1.34 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.35 woonruimte
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.36 zelfstandige woonruimte
woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.37 zijdelingse (bouw)perceelsgrens
de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.3 de brutovloeroppervlak van een gebouw
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de 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;

2.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.10 de 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.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ bestemde gronden zijn bestemd voor:

a. verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
b. parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2;
c. groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstwerken;
g. ambulante handel;
h. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Overhangende bouwdelen
Overhangende bouwdelen die deel uitmaken van een hoofdgebouw (binnen de bestemming Wonen) en zijn gesitueerd in de bestemming Verkeer zijn toegestaan. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende bepalingen:

a. De diepte van een bouwdeel mag niet meer bedragen dan 3 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw binnen de aangrenzende bestemming.
b. De bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 2,7 m en niet meer bedragen dan 9,0 m.

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

a. De hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik
Als gebruik strijdig met de bestemming Verkeer wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen en goederen;
e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen
De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor:

a. wonen,
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. internetverkoop;

met de daarbij behorende:

d. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2;
e. (dak)tuinen en groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen
Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en ‘maximum aantal bovenwoningen’ zijn aangegeven. Hierbij geldt dat minimaal 30% als sociale huurwoning, 20% als middeldure huurwoning, 20% als sociale koopwoning en 30% als middeldure koopwoning worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden. Een en ander onder verwijzing naar de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’. Indien geen aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ is opgeomen, dan mag de bestaande bouwhoogte van gebouwen mag niet worden verhoogd;
d. ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ bedraagt de goothoogte maximaal 13,5 meter.

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

a. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. De bouwhoogte van constructies voor het leiden van bomen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat constructies voor het leiden van bomen op niet minder dan 2 m uit de perceelsgrens mogen worden gebouwd;
c. De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.2.3 Ondergronds bouwen
Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Algemeen
Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen
Voor aan-huis-verbonden-beroepen gelden de volgende bepalingen:

a. het beroep aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
c. het beroep aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
d. het aantal werkzame personen bij een beroep aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep aan huis vindt plaats op eigen terrein.
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
g. het beroep aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
h. het beroep aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
j. het aan huis verbonden beroep komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep aan huis;
l. beroepen aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

4.4.2 Internetverkoop
Voor internetverkoop gelden de volgende bepalingen:

a. Er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn.
b. Er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden.
c. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen.
d. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen

4.4.3 Strijdig gebruik
Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van woningen zonder voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te hebben, met inachtneming van artikel 10.2;
b. het gebruik van ondergrondse bouwwerken anders dan ter ondersteuning van de hoofdfunctie wonen (functioneel ondergeschikt);
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
e. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen op het onbebouwd deel van het terrein, met uitzondering van voorzieningen voor afval.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting
Het gebruik van de gronden en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 4.1, is slechts toegestaan indien rekening wordt gehouden met de volgende voorwaarden:

a. Zoals blijkt uit het geluidrapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Hoofdstraat 145-147 te Schijndel, met kenmerk 20211001.v03, opgesteld door De Roever Omgevingsadvies op 24 februari 2022 (zie bijlage 1), is de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting 56 dB (Tp09) en 57 dB (Tp08). De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag hierdoor aantoonbaar niet kleiner zijn dan 23 dB (Tp09) en 24 dB (Tp08).
b. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in artikel 1.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m^2 en een diepte van meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken) ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;

e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken) ten opzichte van het maaiveld.

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

a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken) reiken óf dieper reiken dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 50 m^2;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. 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.

5.4.3 Toelaatbaarheid
De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Slopen
Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen.

5.5.2 Uitzonderingen
Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 5.2 in acht is genomen.
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;
c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

5.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.

b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in lid 5.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Ligging, omvang, wijzigen of verwijderen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
    1. de ligging van de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ te verschuiven;
    2. de omvang van de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ te vergroten of verkleinen;
    3. de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ van de verbeelding te verwijderen;
b. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maten
Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de (maatvoerings)bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten en/of situering als bepaling van de maatvoering of situering, met dien verstande dat:

a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht, een en ander met uitzondering van de oppervlaktematen voor erfbebouwing op gronden met de bestemming ‘Wonen’;
b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
c. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappen(huizen), gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, loopbruggen e.d. buiten beschouwing gelaten, mits:

a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt, met uitzondering van balkons, trappen(huizen) en schoorstenen;
b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;
c. Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
   1. 4,20 boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
   2. 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere wegdelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover en meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de in dit plan voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

1. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
2. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
3. de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen mogelijkheid tot afwijking biedt;

De in dit artikel genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van aan-huis-verbonden bedrijvigheid en productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied) en/of horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied);
e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

9.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 indien:

a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;

b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
- er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden,

of;

- aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemeen toetsingscriteria afwijkingen en wijzigingen

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de stedenbouwkundige - en beeldkwaliteitseisen;
b. de milieusituatie;
c. natuurlijke en landschappelijke waarden;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
g. de parkeerbalans.

10.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met ten hoogste 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 onder 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde onder 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
‘Regels van het bestemmingsplan ‘Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel’