



Bestemmingsplan

Herziening aanloopstraten en solitaire winkels
(‘Laaghangend Fruit’)



Betreffende	Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('Laaghangend Fruit')
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NLIMRO:1948.PAR000BP0022020-VG01
Datum	



Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doel van het plan	8
1.3 Begrenzing van het plangebied	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Toelichting van de beleidskeuzes per gebied	22
3.1 Zone Sluisstraat - Heilig Hartplein te Veghel	22
3.2 Zone Hoogstraat te Veghel	22
3.3 Zone Meijerijstraat te Veghel	22
3.4 Zone Vlas en Graan te Veghel	22
3.5 Zone Udenseweg te Veghel	23
3.6 Zone Molenstraat te Veghel	23
3.7 Zone Stationsstraat te Veghel	23
3.8 Zone Borchmolendijk te Sint-Oedenrode	24
3.9 Zone Hoofdstraat (noordzijde) te Schijndel	24
3.10 Zone Hoofdstraat (zuidzijde) te Schijndel	25
Hoofdstuk 4 Toelichting van de aanpassingen per locatie	26
4.1 Heilig Hartplein 36, 37, 38 te Veghel	26
4.2 Heilig Hartplein 39 en de Sluisstraat 1, 1a, 1b te Veghel	26
4.3 Sluisstraat 17, 17a, 17b te Veghel	26
4.4 Sluisstraat 19 te Veghel	26
4.5 Sluisstraat 27 te Veghel	26
4.6 Sluisstraat 29, 31 te Veghel	26
4.7 Sluisstraat 32 te Veghel	26
4.8 Sluisstraat 33 te Veghel	27
4.9 Hoogstraat 5 en 7 te Veghel	27
4.10 Hoogstraat 15, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e te Veghel	27
4.11 Hoogstraat 19, 19a, 19b te Veghel	27
4.12 Hoogstraat 21 te Veghel	27
4.13 Beatrixsingel 1c te Veghel	27
4.14 Meijerijstraat 1 te Veghel	27
4.15 Vlas en Graan 146 te Veghel	27
4.16 Udenseweg 8 te Veghel	28

4.17	Stationsstraat 36 te Veghel	28
4.18	Stationsstraat 45 te Veghel	28
4.19	Stationsstraat 47 te Veghel	28
4.20	Molenstraat 26, 26a te Veghel	28
4.21	Molenstraat 38a te Veghel	28
4.22	Molenstraat 40 te Veghel	28
4.23	Molenstraat 44, 44a, 46 te Veghel	28
4.24	Meijerijstraat 51, 53, 54 t/m 67 te Veghel	28
4.25	Molenstraat 27, 27a te Veghel	29
4.26	Molenstraat 25, 25a te Veghel	29
4.27	Markt 14 Sint-Oedenrode	29
4.28	Borchmolendijk 15, 15a, 15b, 15c te Sint-Oedenrode	29
4.29	Borchmolendijk 17, 17a te Sint-Oedenrode	29
4.30	Borchmolendijk 19, 19a te Sint-Oedenrode	29
4.31	Borchmolendijk 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a te Sint-Oedenrode	29
4.32	Borchmolendijk 32 te Sint-Oedenrode	30
4.33	Hoofdstraat 5-5a te Schijndel	30
4.34	Hoofdstraat 7, 7a, 7b, 9, 9a, 9b te Schijndel	30
4.35	Hoofdstraat 11 te Schijndel	30
4.36	Hoofdstraat 43 en 45 te Schijndel	30
4.37	Hoofdstraat 141 te Schijndel	30
4.38	Hoofdstraat 143, 143a te Schijndel	31
4.39	Hoofdstraat 177 te Schijndel	31
4.40	Hoofdstraat 192 te Schijndel	31
4.41	Catharinaplein 27-01 t/m 27-12 te Schijndel	31
Hoofdstuk 5	Juridische opzet van het plan	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Methodiek	32
5.3	Planregeling	32
Regels		33
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	34
Artikel 1	Begrippen	34
Artikel 2	Wijze van meten	40
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Agrarisch	41
Artikel 4	Centrum - 1	44
Artikel 5	Centrum - 2	49
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	53
Artikel 7	Detailhandel	55
Artikel 8	Gemengd - 1	57

Artikel 9	Gemengd - 2	59
Artikel 10	Gemengd - 3	62
Artikel 11	Gemengd - 4	64
Artikel 12	Gemengd - 5	66
Artikel 13	Gemengd - 6	69
Artikel 14	Maatschappelijk	71
Artikel 15	Tuin	74
Artikel 16	Wonen - 1	76
Artikel 17	Wonen - 2	78
Artikel 18	Waarde - Archeologie 1	84
Artikel 19	Waarde - Archeologie 2	86
Artikel 20	Waarde - Archeologie 3	89
Artikel 21	Waarde - Archeologie 4	91
Artikel 22	Waarde - Archeologie 5	94
Artikel 23	Waarde - Archeologie 6	96
Artikel 24	Waarde - Archeologie 7	98
Artikel 25	Waarde - Archeologie 8	101
Artikel 26	Waarde - Cultuurhistorie 1	104
Artikel 27	Waarde - Cultuurhistorie 2	106
Artikel 28	Waarde - Cultuurhistorie 3	108
Hoofdstuk 3	Algemene regels	109
Artikel 29	Anti-dubbeltelregel	109
Artikel 30	Algemene gebruiksregels	110
Artikel 31	Algemene aanduidingsregels	112
Artikel 32	Algemene afwijkingsregels	114
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	115
Artikel 33	Overgangsrecht	115
Artikel 34	Slotregel	116
Bijlagen bij de regels		117
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	118

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van de Centrumvisie Meierijstad (2018) en de nadere uitwerkingen daarvan in de Horecavisie en Detailhandelvisie van Meierijstad (2019) wordt geconstateerd dat door een wijziging in het consumentengedrag door onder andere online winkelen er minder vraag is naar winkelruimte in de drie grootste centra van Meierijstad. Om een goed functionerend kernwinkelgebied te krijgen is het de wens van de gemeente om te komen tot een compacter centrumgebied.

1.2 Doel van het plan

Voor een aantal locaties zijn detailhandel en/of horeca momenteel mogelijk volgens het bestemmingsplan, waar dit beleidsmatig niet langer gewenst is. Indien duidelijk is dat deze panden een andere bestemming krijgen, kunnen daar de mogelijkheden voor detailhandel en/of horeca verwijderd worden.

In het bestemmingsplan Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('Laaghangend Fruit') worden de bestemmingen van een aantal van deze locaties aangepast.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit diverse commerciële locaties binnen de kernen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel, buiten de concentratiegebieden voor detailhandel.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend (TK 2011-2012, 32.660, nr. A; 50). Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middellange termijn (2028).

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van beleid op slechts dertien nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

De onderwerpen die in het bestemmingplan Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('Laaghangend Fruit') aan bod komen, hebben geen betrekking op de activiteiten die door het Rijk aangemerkt zijn als van nationaal belang.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (19 maart 2014)

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De provincie streeft naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten. Regionale afstemming rondom ontwikkelingen vindt plaats via de regionale ruimtelijke

overleggen.

2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' (14 december 2018)

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn.

Het plan voorziet in de aanpassing van bestemmingen in de aanloopstraten naar de centra van Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel, om zo te komen tot een compacter centrumgebied en een beter functionerend kernwinkelgebied in deze kernen. Het plan draagt bij aan de provinciale doelstellingen, te weten een concurrerende, duurzame economie.

2.2.3 Interim Omgevingsverordening (25 oktober 2019)

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van haar omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim Omgevingsverordening. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden instructieregels gesteld over een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'Stedelijk gebied' op de verbeelding van de verordening. Deze instructieregel schrijft voor dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Daar het in onderhavig bestemmingsplan alleen gaat om een wijziging van gebruiksmogelijkheden van bebouwing en gronden, is er geen sprake van 'ontwikkeling van een locatie' voor voorzieningen. Het maken van regionale afspraken over een duurzame concurrerende economie of het geven van een nadere onderbouwing over fysieke duurzaamheidsaspecten is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan draagt wel bij aan een duurzame, concurrerende economie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van Meierijstad richt zich op een concentratie van commerciële voorzieningen. De raad stelde in december 2018 de centrumvisie vast. De detailhandelsvisie en de horecavisie stelde de raad in september 2019 vast. Die twee visies sluiten inhoudelijk aan op de centrumvisie. De drie visies worden verwerkt in het nieuwe omgevingsbeleid. Bij dat verwerken van het beleid is gelegenheid voor participatie geboden: de sessie van 14 mei 2020 van het ThuisLab Omgevingswet ging over de concentratie van detailhandel en horeca in de centra en over de mogelijkheden voor aanloopstraten en perifere detailhandel. Deze participatie was bescheiden vormgegeven, omdat voor de centrum-, detailhandels- en horecavisies al veel participatie had plaatsgevonden. Dan heeft de participatie voor het omgevingsbeleid slechts een aanvullend karakter.

2.3.1 Centrumvisie Meierijstad (20 december 2018)

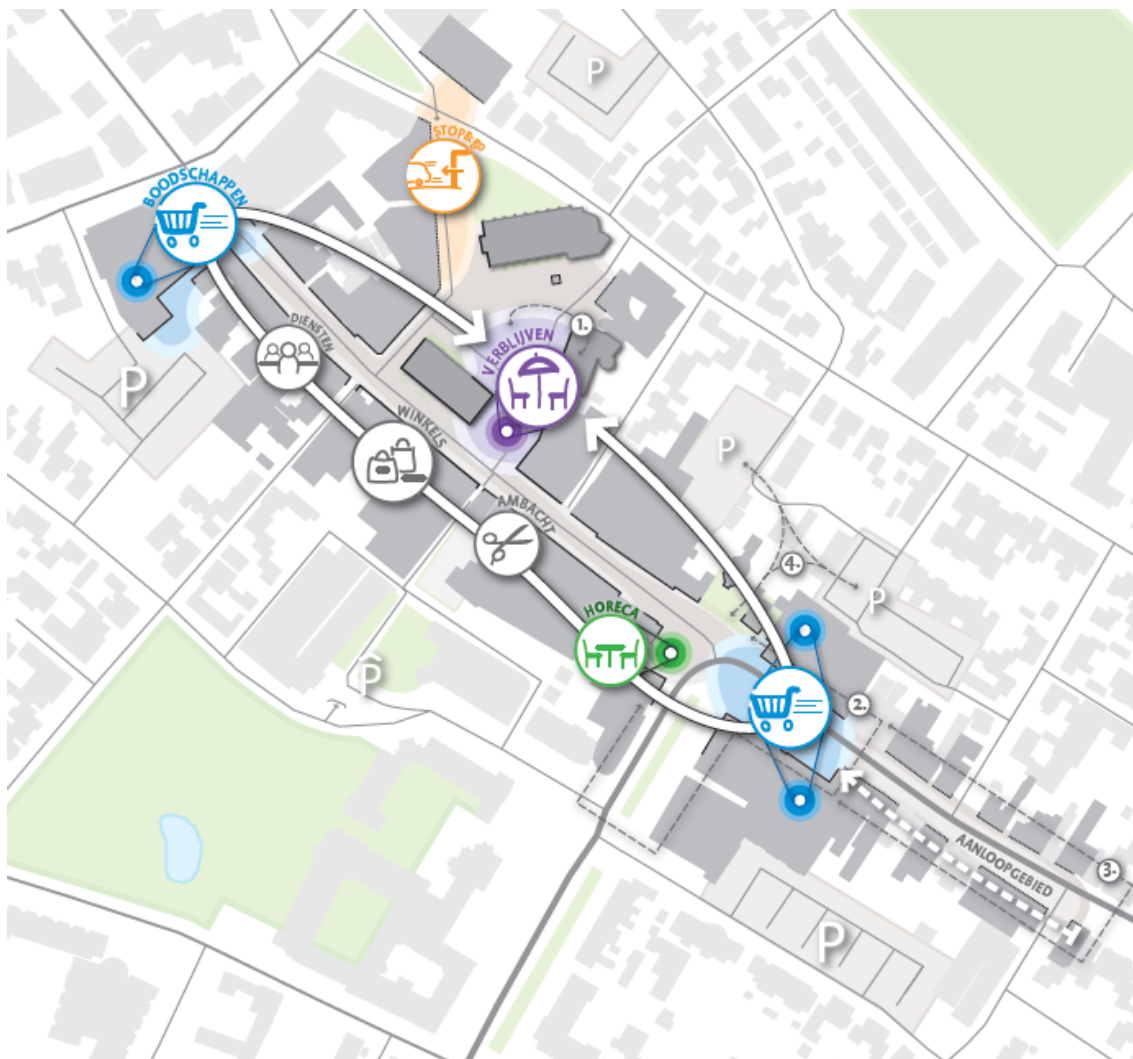
In het collegewerkprogramma 2017-2023 'Mijlpalen van Meierijstad' is aangegeven dat de gemeente een gedragen centrumvisie ontwikkelt voor de drie hoofdkernen. Omschreven is dat we economisch sterke en aantrekkelijke winkelcentra willen, met respect voor de eigen identiteit van de verschillende kernen. Deze visie geeft aan welke kaders we daarbij willen aanhouden zodat dit in beleidsstukken zoals een detailhandelsbeleid (zie 2.3.2) en een horecabeleid (zie 2.3.3) verder kan worden uitgewerkt.

De centrumvisie helpt de gemeente om met inachtneming van kernkwaliteiten, de centrumgebieden aantrekkelijker te maken zodat ze relevant blijven voor inwoners en bezoekers. Dit doen we door onze focus te verbreden en de centra in de volle breedte van hun maatschappelijke ontmoetingsfunctie te benaderen. De visie wijst ons hoe we komen tot compacte, vitale, kwalitatief complete en aantrekkelijke centra.

De drie grootste kernen in Meierijstad (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) beschikken ieder over een duidelijk hoofdcentrum voor het eigen verzorgingsgebied. De primaire focus op het eigen verzorgingsgebied betekent dat het belang van de dagelijkse (boodschappen)voorzieningen verder toeneemt. Supermarkten worden waar mogelijk ingezet als publiekstrekkingen voor overige centrumfuncties.

Centrumgebied Schijndel

Het huidige aanbod in de dagelijkse sector voldoet aan de berekende indicatieve marktruimte, waarbij enige groei in de toekomst mogelijk is door de geprognosticeerde bevolkingstoename en verwachte stijging van de koopkrachtbinding. Het niet-dagelijkse winkelaanbod is nu te groot voor het lokale verzorgingsgebied. Afbouw van aanbod in de aanloopgebieden blijft dan ook het streven.

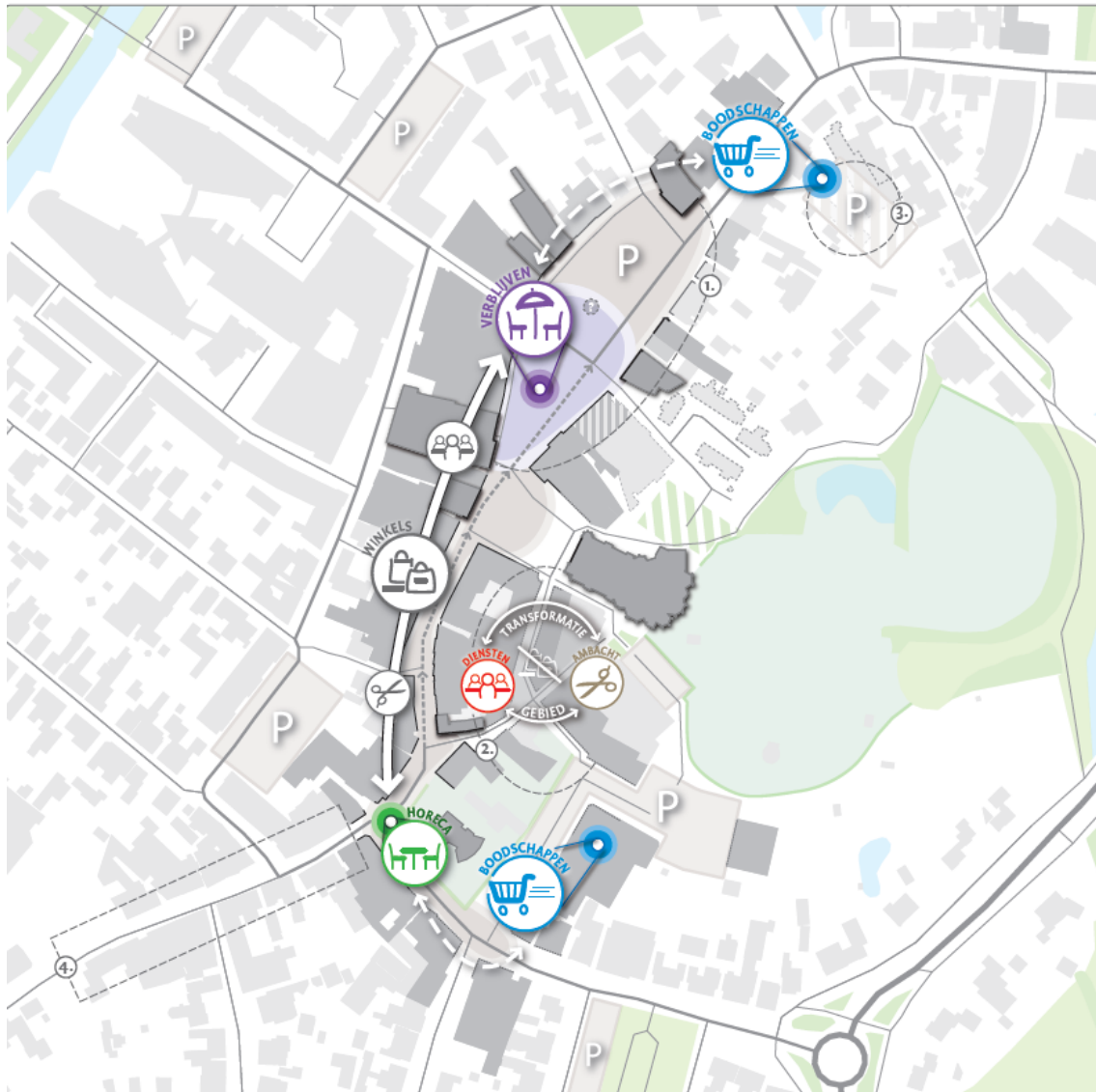


Figuur 2.3.4.1: Visiekaart centrum Schijndel, Centrumvisie Meierijstad

Centrumgebied Sint-Oedenrode

Het huidige aanbod in de dagelijkse sector voldoet aan de berekende indicatieve marktruimte. Met de geplande supermarktontwikkelingen (met name door de komst van een vijfde supermarkt) zal er in de toekomst een forse overmaat ontstaan in het dagelijkse winkelaanbod. Ook het niet-dagelijkse winkelaanbod is nu te groot voor het lokale verzorgingsgebied. Naast de reeds ingezette afbouw van winkelaanbod in de aanloopgebieden zal er, met het oog op de toekomstige toename van internetwinkelen, ook elders in het centrum niet-dagelijks winkelvoeroppervlak gesaneerd moeten worden. Deze opgave komt bovenop de aanpak van de huidige leegstand in het centrum.

Nieuwe centrumvisie: Markt en Heuvel als sterke basis



Figuur 2.3.4.2: Visiekaart centrum Sint-Oedenrode, Centrumvisie Meierijstad

Centrumgebied Veghel

Het huidige aanbod in de dagelijkse sector voldoet aan de berekende indicatieve marktruimte. De geprognosticeerde bevolkingstoename compenseert de te verwachten afname van winkelomzet door een toename van de internetaankopen. Het niet-dagelijkse winkelaanbod is nu en in de toekomst te groot voor het lokale verzorgingsgebied. Er is in 2027 naar verwachting circa 35% te veel aan niet-dagelijkse winkelmeters (exclusief volumineuze branches) in het centrum van Veghel (inclusief Heilig Hartplein en Hoogstraat). Deze saneringsopgave komt bovenop de huidige leegstand in het centrum.

Het centrum van Veghel heeft in de toekomst primair een kernverzorgende functie, wat inhoudt dat er rekening moet worden gehouden met een vermindering van het niet-dagelijkse winkelloppervlak met circa 3.500 m² winkelloppervlakte. Daarnaast ligt er een opgave om de bestaande leegstand van circa 7.500 m² winkelloppervlakte terug te dringen. Deze ruimte kan echter niet één op één worden ingevuld met andere centrumfuncties. Alleen door het totale centrumgebied te verkleinen kan (het negatieve effect van) de huidige leegstand structureel aangepakt worden.

Er zijn veel mogelijkheden om de inkrimping van het centrumgebied te vangen in een nieuwe ruimtelijke (hoofd)structuur. De Hoofdstraat wordt daarbij gezien als belangrijkste verbinding in het centrum. Via dit historische lint worden de Markt en Meijerijplein met elkaar verbonden. Door een sterke bundeling van bezoekersstromen in een compacte hoofdstructuur wordt er een basis gevormd waar andere centrumfuncties op kunnen aanhaken.



Figuur 2.3.4.3: Visiekaart centrum Veghel, Centrumvisie Meierijstad

2.3.2 Detailhandelsvisie en - beleid Gemeente Meierijstad (19 september 2019)

Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Meierijstad vastgesteld. Deze centrumvisie vormde de basis voor een detailhandelsvisie en gemeentebreed detailhandelsbeleid (vastgesteld 19 september 2019). In dit visiedocument beschrijven we hoe we in Meierijstad, vanuit een economisch perspectief, denken over onze detailhandel en hoe we hier de komende jaren mee willen omgaan. Daar horen beleidsregels bij en vervolgacties die we moeten oppakken om onze ambities op dit gebied te realiseren.

We hebben kaders voor de detailhandel nodig om initiatieven voor nieuwe winkels of uitbreiding van winkels te kunnen beoordelen vanuit een economisch perspectief. Ook geldt het als

richtinggevend beleidskader bij het aanwijzen van bestemmingen vanuit de ruimtelijke invalshoek. Voor ondernemers biedt het beleid duidelijkheid over waar we wel kansen voor detailhandel zien en waar juist niet. Het detailhandelsbeleid geldt als afwegingskader bij het uitwerken van plannen op ander gebied.

Uitgangspunten voor het detailhandelsbeleid

De volgende beleidskeuzes zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur en de mogelijkheden die geboden worden via het bestemmingsplan:

a. We kiezen voor dagelijkse boodschappen op redelijke afstand

De basis van de detailhandelsstructuur wordt gevormd door de drie hoofdwinkelgebieden in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. Daarnaast fungeren ondersteunende wijk- en dorpscentra als boodschappencentrum dichtbij huis. Buurtsteunpunten maken onze structuur compleet. De keuzes die we maken leiden tot compacte en complete winkelgebieden en een beter functionerende detailhandel.

b. We versterken detailhandel op haalbare locaties maar maken daarmee ook de keuze om dit op andere locaties niet te doen

Een berekening geeft aan dat er geen uitbreidingsruimte is voor dagelijks aanbod. Ook voor het niet-dagelijks aanbod zijn er in de toekomst minder detailhandelsmeters nodig. We gaan terughoudend om met nieuwe ontwikkelingen en concentreren ons op het behouden van voorzieningen daar waar de kansen liggen.

c. Winkels zijn geclusterd in aangewezen gebieden

Het vergroot de aantrekkelijkheid van onze centra als winkels daar geclusterd zijn. Voor de consument is het prettig wanneer er duidelijke winkelgebieden zijn.

d. Buiten de winkelconcentratiegebieden bieden we mogelijkheden voor omzetten van winkelruimte naar andere bestemmingen, als dit meer toekomstperspectief heeft

Met het oog op concentratie van winkels in onze centra willen we ondernemers buiten de geschetste centrumgebieden de mogelijkheid bieden om winkelmeters om te zetten naar een andere meer rendabele bestemming, als zij dit willen. Bij langdurige leegstand zouden we hierin een actieve rol kunnen pakken.

Aanpak van transformatie van detailhandel buiten de centra

Om succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid te kunnen voeren is het van belang dat de visie wordt vertaald in bestemmingsplannen. In het bestemmings- (of omgevings)plan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar detailhandel mag plaatsvinden. Buiten de genoemde winkelgebieden in de centra is er geen ruimte voor nieuwe detailhandel en/of uitbreiding van bestaande detailhandel. Het toevoegen van winkelmeters buiten de geschetste detailhandelsstructuur zal leiden tot een verzwakking van de duurzame winkelstructuur en daarmee van het totale winkelaanbod in de gemeente.

Het bestaande verspreid gelegen detailhandelsaanbod wordt op termijn bij voorkeur afgebouwd om zo de gewenste voorzieningenstructuur te versterken. In alle gevallen wordt ten minste een passieve benadering gehanteerd, waarbij winkelmeters uit de markt worden genomen door met eigenaren mee te werken aan transformatie naar andere bestemmingen (zoals wonen). Hiervoor dient wel voldoende woningbouwprogramma beschikbaar te zijn. Bij leegstaande panden buiten de winkelgebieden wordt bij voorkeur de bestemming gewijzigd in een niet-winkelfunctie. Hiervoor kan

een overgangsregeling worden opgesteld.

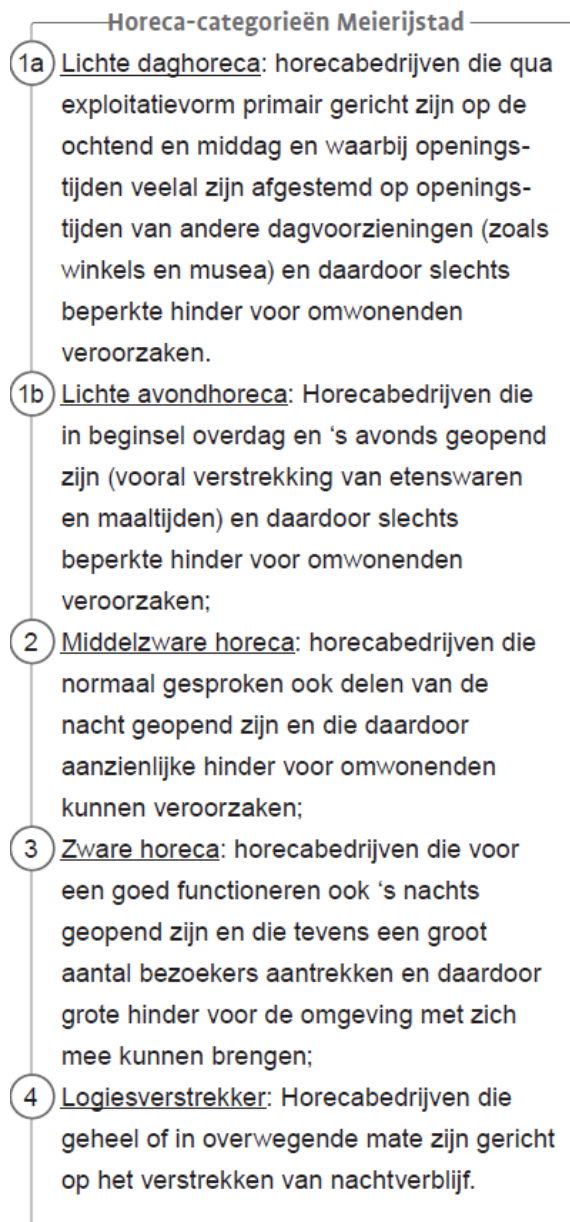
Het is niet mogelijk om gelijktijdig overal een actieve aanpak te hanteren. Prioritering is daarbij gewenst. Op dit moment wordt er in ieder geval gekozen voor een actieve aanpak in de drie hoofdwinkelgebieden, zoals beschreven in de centrumvisie. Het vervolgtraject in Veghel-Centrum en de transitie van Borchgrave in Sint-Oedenrode zijn hierbij de meest urgente opgaven.

2.3.3 Horecavisie en horecabeleid gemeente Meierijstad (19 september 2019)

In december 2018 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Meierijstad vastgesteld. Deze centrumvisie vormde de basis voor een horecavisie en breed en toekomstgericht integraal horecabeleid. De horecavisie geeft aan hoe we aankijken tegen onze horecavoorzieningen, waar en hoe de verschillende soorten horeca kunnen inspelen op behoeften en motieven van diverse bezoekersgroepen en hoe horeca kan bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, vitale centra en een aantrekkelijk buitengebied. De beleidskaders hebben we nodig bij de beoordeling van ontwikkelingen (vanuit een economisch perspectief) en ze scheppen duidelijkheid voor zowel ondernemers als inwoners.

Horeca-categorieën in de bestemmingsplannen

Het is wenselijk om in bestemmingsplannen onderscheid te kunnen maken tussen lichte en zware vormen van horeca. Een ontwikkeling die door het lichte karakter gewenst is, kan anders door bestemmingsplannen worden tegengehouden. Door bij herziening van bestemmingsplannen categorieën aan te geven kunnen we ruimte bieden waar dat kan en sturen waar dit wenselijk is.



Figuur 2.3.3.1: Horeca-categorieën van Meerijstad, Horecavisie Meerijstad

In principe is er binnen het gehele publieksgerichte centrumgebied in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel ruimte voor (versterking van) horeca-activiteiten. Vermenging van horeca met bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening is hier mogelijk, mits passend binnen de Drank- en Horecawet.

In de centrumvisie zijn tevens kansrijke verblijfs- en horecalocaties aangegeven waar bundeling of uitbreiding van horeca-activiteiten met name gewenst is ten behoeve van een aantrekkelijk en compleet dorpscentrum. Deze concentratiegebieden helpen daarnaast de overlast van het (uitgaans)publiek tot een klein gebied te beperken. In de overige centrumstraten is alleen een lichtere vorm van (dag)horeca gewenst

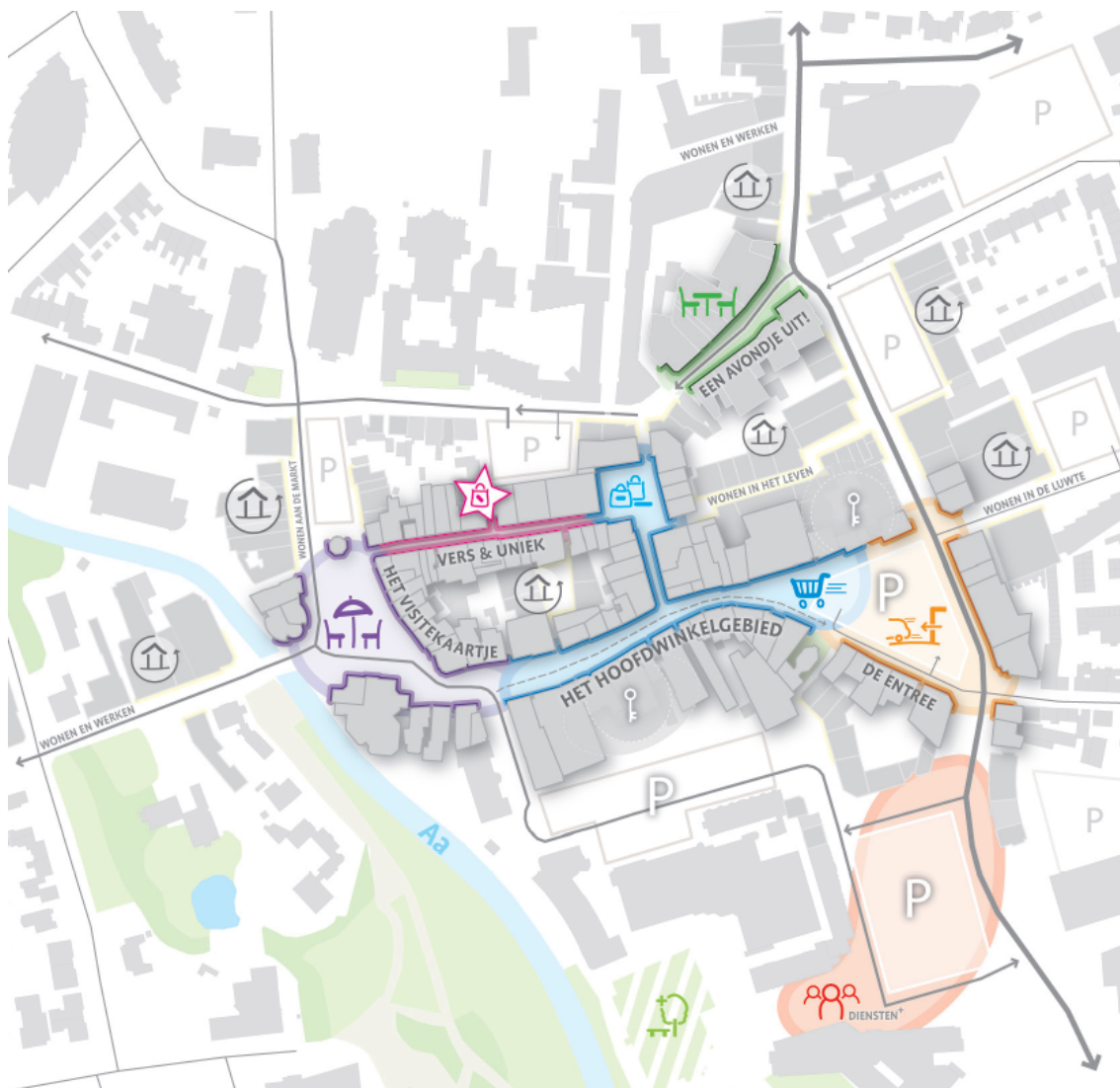
2.3.4 Visie herstructurering centrum Veghel (7 november 2019)

Naar aanleiding van de centrumvisie die in 2018 is vastgesteld, is de visie voor het centrum van Veghel verder uitgewerkt. Een hoofdstructuur met als basis de Hoofdstraat van Markt tot Meijerijplein vormde daarbij het uitgangspunt. In de visie Herstructurering centrum Veghel is aangegeven welke keuzes we maken en welke perspectieven er zijn voor deelgebieden die in de toekomst geen deel uitmaken van de centrumstructuur.

Bij de vaststelling van de centrumvisie voor Meierijstad, in december 2018, is voor het centrum van Veghel aangegeven dat de opgave dusdanig groot was dat hiervoor aanvullend onderzoek noodzakelijk was. Het actiepunt voor centrum Veghel was dan ook de gekozen ontwikkelrichting verder uit te werken. Wat duidelijk was, was dat de omvang van het winkelgebied fors verkleind zou moeten worden. Er zou volgens de berekeningen 11.000 m² winkelloppervlak ingekrompen moeten worden. Het toekomstbestendige compacte centrum heeft een duidelijke ontmoetingsfunctie, inwoners moeten weer graag naar het centrum komen.

Een modellenstudie toonde aan dat dit op veel verschillende manieren mogelijk zou zijn. Een nieuwe hoofdstructuur met als basis de Hoofdstraat van Markt tot Meijerijplein vormde daarbij het uitgangspunt. Het doel was te komen tot een keuze van gebieden die deel uitmaken van de nieuwe compacte centrumstructuur, het bepalen van nieuwe perspectieven voor gebieden die geen deel uitmaken van deze compacte centrumstructuur en het creëren van draagvlak voor deze keuzes. Hieruit is in gezamenlijkheid de visie voor herstructurering van het Veghelse centrum voortgekomen.

Deze visie is getoetst bij ondernemers en vastgoedeigenaren. Het is duidelijk dat men zich bewust is van de noodzaak van herstructurering en men is op zoek naar een duidelijke visie. Er is behoefte aan regie. De visie wordt onderschreven, ondernemers en vastgoedeigenaren kunnen zich er over het algemeen in vinden, alhoewel er ook een groep ondernemers is die kritisch is ten opzichte van de voorgestelde structuur en keuzes. Op 7 november 2019 heeft de raad ingestemd met de 'Visie herstructurering centrum Veghel'.



Figuur 2.3.4.1 deelgebieden binnen de toekomstige centrumstructuur van Veghel (Visie herstructurering centrum Veghel)

De Molenstraat vormt vanwege de aanwezige horecavoorzieningen een aantrekkelijk deelgebied in de namiddag en avond. Deze (restaurant)straat blijft dan ook 'op de kaart', maar vormt nadrukkelijk een op zichzelf staand bezoekdoel (in de avonduren).

Voor de aan- en uitlooptgebieden aan de randen van het compacte centrum (Hoogstraat, Stationsstraat, Meijerijstraat, Bolkenplein, De Kempen en Stadhuisplein) geldt dat het aantal publiekgerichte functies afgebouwd moet gaan worden, zodat er ruimte ontstaat voor een nieuwe (kansrijke) invulling. In hoeverre locaties zich lenen voor een transformatie naar (commerciële of maatschappelijke) dienstverlening of voor wonen zal per deelgebied afgewogen moeten worden.

2.3.5 Relatie met de Dienstenrichtlijn

Als onderdeel van de Europese Unie geldt ook in Meierijstad dat het vrije verkeer van goederen en diensten en de vrije vestiging van aanbieders van belang zijn. De Dienstenrichtlijn (2006/123) werkt door in de Nederlandse ruimtelijke ordening. Dat betekent dat beperkingen die voortvloeien uit een bestemmingsplan of omgevingsvergunning:

1. niet mogen discrimineren: de eisen maken geen (in)direct onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;

2. noodzakelijk zijn: de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;
3. evenredig zijn: de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, ze gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken, en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt.

Dienstenrichtlijn: 1. non-discriminerend

Over non-discriminatie is weinig toe te lichten. In de ruimtelijke ordening worden met regelgeving geen lokale, regionale of nationale bedrijven voorgetrokken of achtergesteld. Het is wel zo dat inwoners met sociaal-economisch beleid gestimuleerd kunnen worden om ondernemer te worden. En dat eenmaal hier gevestigde bedrijven object worden van en vaak ook partner zijn in economisch beleid.

Dienstenrichtlijn: 2. noodzaak

Dat Nederlandse ruimtelijke ordening en detailhandelsbestemmingen in algemene zin noodzakelijk kunnen zijn, is gerechtelijk onderkend. Voor specifiek Meierijstad maakt een aantal factoren dat het gebruik van ruimtelijke regels gerechtvaardigd is om een dwingende reden van algemeen belang. Die dwingende reden is, kort gezegd, het behoud van vitale centra in de drie grootste kernen. Die vitale centra, zonder veel leegstand, vergen een concentratie van de detailhandel en van de horeca.

De centra van Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel zijn in een recent verleden uitgebreid: denk aan Borchgrave in Sint-Oedenrode, Kluisstraat in Schijndel, Stationsstraat – Molenstraat en Meijerijstraat – De Kempen in Veghel. Naar het zo toegevoegde winkelvoeroppervlak bleek onvoldoende vraag te zijn. Schijndel heeft hoe dan ook een langgerekte dorpsstructuur die een spreiding van commerciële voorzieningen in de hand heeft gewerkt.

De krimp van fysieke winkels, mede door de groei van internetwinkels en bezorgdiensten, wordt hard gevoeld in middelgrote gemeenten. Die gemeenten hadden in het verleden een centrumfunctie in hun subregio: je kon er gaan winkelen. Anders dan de grote steden lukt het middelgrote gemeenten meestal niet om beleving en funshoppen zo belangrijk te laten worden dat die het verminderde winkelen in direct verlengde van boodschappen doen kunnen compenseren. In Meierijstad is wel geïnvesteerd in het aanzien van de openbare ruimte in de centra, en organiseren winkeliers en horeca-exploitanten (met steun van de gemeente) animatie en evenementen. Maar deze beleving en funshoppen raken slechts een lokaal verzorgingsgebied. De vroegere opzet van de winkelgebieden, voor een bovenlokale verzorging, is dan te ruim.

Dienstenrichtlijn: 3. evenredigheid

Voor de evenredigheid is onderkend dat in algemene zin ruimtelijke regels over detailhandel, over branches daarin en maatvoeringen daarvan, geschikt zijn om een doel van vitale centra te (helpen) bereiken. Dat geldt ook voor Meierijstad omdat hier de noodzaak van concentratie prominent naar voren komt en voor dat concentreren het bestemmingsplan bij uitstek het Nederlandse instrument is. Met de ruimtelijke regels gaat Meierijstad niet verder dan nodig is om het doel te bereiken. De leegstand neemt nog niet af. Detailhandels- en horecabestemmingen worden niet dusdanig grootschalig of snel doorgehaald dat hierdoor bedrijven verplicht worden zich elders te vestigen (het overgangsrecht remt hier ook in).

De richting van het beleid is duidelijk, onze communicatie is helder en de ruimtelijke regels worden zeker gebruikt, maar dit laatste weloverwogen en behoedzaam. Het doel van vitale centra

kan ook niet met andere, minder beperkende maatregelen, worden bereikt. Er zijn andere maatregelen, met name de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de centra, de verkeerscirculatie en het parkeren in en bij de centra, het stimuleren van centrummanagement en ondernemersverenigingen, maar die maatregelen op zich volstaan niet om leegstand tegen te gaan en de centra vitaal te houden.

2.3.6 Voorbereidingsbesluit omgevingsplan (8 april 2020)

In het voorbereidingsbesluit van de raad van 8 april 2020 is aangegeven dat de concentratie van commerciële voorzieningen zal doorwerken in de ruimtelijke ordening. In besluitvak 1 van dat voorbereidingsbesluit zijn aanloopstraten van de centra en solitaire winkels opgenomen:

- Borchmolendijk, Neulstraat, Borchgrave en Odaplein te Sint-Oedenrode;
- Hoofdstraat (uitgezonderd tussen enerzijds Groeneweg – Kluisstraat en anderzijds Akkerstraat, dat wil zeggen tot en met Hoofdstraat 135) te Schijndel;
- Frisselsteinstraat, Deken Van Miertstraat, Molenstraat (uitgezonderd horeca tussen Franciscanessenlaan en Meijerijstraat), Meijerijstraat, De Kempen en de Hoofdstraat (uitgezonderd tussen Markt en Meijerijstraat) te Veghel;
- Sluisstraat en Vondelstraat te Veghel;
- Zuidkade te Veghel, met uitzondering van nummers 1 en 3;
- Veghelsedijk 66-68 te Wijbosch.

Voor dit bestemmingsplan is dan ook onderzocht in hoeverre de bestemming van de genoemde locaties geactualiseerd kan worden. Daarbij speelt mee wat het actueel gebruik van een locatie is en welk initiatief eventueel al wordt ondernomen voor die locatie. Bij actueel gebruik voor detailhandel of horeca gaat het vooral om de aard van die detailhandel of horeca in relatie tot wat de bestemming mogelijk maakt. En bij initiatieven voor een ander ruimtelijk programma gaat het vaak om de relatie tot de woningbouwprogrammering en de parkeersituatie.

Hoofdstuk 3 Toelichting van de beleidskeuzes per gebied

3.1 Zone Sluisstraat - Heilig Hartplein te Veghel

De in dit bestemmingsplan genoemde locaties aan het Heilig Hartplein en de Sluisstraat te Veghel behoren tot nog toe tot het plangebied van het bestemmingsplan **Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind**. Voor de nieuwe bestemmingsomschrijvingen is aansluiting gezocht bij de bestaande regels van het bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind.

Vanuit de centrum-, detailhandels- en horecavisies die zijn vastgesteld, geldt dat de Sluisstraat te Veghel niet behoort tot het centrum of de concentratiegebieden voor detailhandel en horeca. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt de Sluisstraat aangeduid als gebiedstypologie VI. verstedelijkt (woon)gebied.

3.2 Zone Hoogstraat te Veghel

De in dit bestemmingsplan genoemde locaties aan de Hoogstraat te Veghel behoren tot nog toe tot het plangebied van het bestemmingsplan **Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk**. Vanuit de centrum-, detailhandels- en horecavisies die zijn vastgesteld, geldt de Hoogstraat niet als concentratiegebied voor winkels of horeca. Wel blijft de straat de verbinding tussen de Markt enerzijds en het cultuur- en foodcluster aan de Noordkade anderzijds.

In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, worden de Hoogstraat en een deel van de Kolonel Johnsonstraat aangeduid als gebiedstypologie v. centrumstedelijk gebied. De redenen hiervoor zijn niet alleen de verbinding tussen Veghel-Centrum en Noordkade, maar ook de aanwezige cultuurhistorische waarden (villa's, boerderij, kapel) en het regelmatige gebruik bij evenementen.

3.3 Zone Meijerijstraat te Veghel

De in dit bestemmingplan genoemde locatie aan de Meijerijstraat te Veghel behoort tot nog toe tot het plangebied van het bestemmingsplan **Centrumgebied Veghel**. Voor de nieuwe bestemmingsomschrijving is aansluiting gezocht bij de bestaande regels van het bestemmingsplan Centrumgebied Veghel.

Vanuit de centrum-, detailhandels- en horecavisies die zijn vastgesteld, geldt dat in Veghel het noordelijke deel van de Molenstraat, het Bolkenplein, de Meijerijstraat, De Kempen en het oostelijke deel van de Hoofdstraat niet behoren tot het centrum of de concentratiegebieden voor detailhandel en horeca. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt deze zone aangeduid als gebiedstypologie vi. verstedelijkt (woon)gebied.

3.4 Zone Vlas en Graan te Veghel

De in dit bestemmingplan genoemde locatie aan Vlas en Graan te Veghel behoort tot nog toe tot het plangebied van het bestemmingsplan **Centrumgebied Veghel**. Vlas en Graan kan beschouwd worden als verbinding tussen Hoofdstraat en Stadhuisplein, en als achterzijde voor bijvoorbeeld winkels en een kerk aan de Hoofdstraat. In deze zone bevinden zich tal van woningen (appartementen). De toekomst van een binnenzwembad en een discount supermarkt in de zone zijn onderwerp van studie. Deze zone valt buiten de concentratiegebieden voor detailhandel en horeca volgens het actuele beleid.

3.5 Zone Udenseweg te Veghel

De in dit bestemmingplan genoemde locatie aan de Udenseweg te Veghel behoort tot nog toe tot het plangebied van het bestemmingsplan **Veghels Buiten – Noordoost**. Het gaat om een bedrijfsperceel dat aan de voorzijde grenst aan het oude tracé van de N265 en dat zich achteraan in agrarisch gebied bevond. In de actuele situatie springen aan de voorzijde meer in het oog een halte van hoogwaardig openbaar vervoer, onderwijsinstellingen en de toegang tot de wijk De Bunders.

In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt deze zijde aangeduid als gebiedstypologie *vi. verstedelijkt (woon)gebied*. Achter het perceel wordt Veghels Buiten ontwikkeld. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt deze zijde aangeduid als gebiedstypologie *iii. landelijk gebied, verweving van functies*.

3.6 Zone Molenstraat te Veghel

De in dit bestemmingplan genoemde locaties aan de Molenstraat te Veghel behoren tot het plangebied van het bestemmingsplan **Centrumgebied Veghel**. Het gebied laat zich typeren als aanloopstraat naar het centrum waar nu een grote variëteit aan winkels, horeca en bedrijvigheid het straatbeeld bepalen. De Molenstraat tussen de Franciscanessenlaan en de Meijerijstraat kan tot Veghel-Centrum gerekend worden. Er zijn verschillende horeca-bedrijven gevestigd. Maar deze zone valt buiten het concentratiegebied voor detailhandel. De Molenstraat verderop, overgaand in de Stationsstraat, is duidelijker een aanloopstraat.

Het gebied kenmerkt zich door enkele sfeervolle historische panden van voor 1900 (Bijvoorbeeld het aanzienlijke woongebouw bij het kruispunt van de Meijerijstraat en de Molenstraat) en diverse pandjes die verspreid zijn gelegen door de Molenstraat en een oorsprong hebben in de jaren dertig van de vorige eeuw. De monumentaliteit wordt afgewisseld door enkele moderne panden uit de jaren vijftig en zestig en zelfs postmoderne ingrepen uit de huidige eeuw. Helaas behoort ook sporadische leegstand tot de plint van de huidige Molenstraat.

Het is de visie van de gemeente om horeca en detailhandel voornamelijk te concentreren in het centrum waardoor het straatbeeld van de Molenstraat op termijn minder chaotisch zal zijn en meer gericht op wonen zal worden. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is wordt het noordelijke deel van de Molenstraat aangeduid als aanloopstraat. Het noordelijke gedeelte van de Molenstraat is tevens aan te duiden met de gebiedstypologie *VI. Verstedelijkt (woon)gebied* terwijl het zuidelijke gedeelte onder gebiedstypologie *v. Centrumstedelijk gebied* valt. Het kruispunt met de Meijerijstraat fungeert hierbij als de grens tussen de twee gebieden.

3.7 Zone Stationsstraat te Veghel

De in dit bestemmingplan genoemde locatie aan de Stationsstraat te Veghel behoort tot het plangebied van het bestemmingsplan **Vijverwijk-Burgemeester De Kuijperlaan**. De Stationsstraat is een kenmerkende aanloopstraat waar veel gewoond wordt en waarin sporadisch (in mindere mate) detailhandel en horeca valt te ontdekken. Het straatbeeld wordt veelal bepaald door de sfeervolle jaren dertig woningen in het zuidelijk deel van de Stationsstraat en diverse modernere (en toch regionale) architectuurstijlen in het noorden van de Stationsstraat.

De verkeersader die door de Stationsstraat loopt zorgt hier voor substantieel verkeer en in lijn met de visie van de gemeente is het wenselijk om detailhandel en horeca in het centrum van Veghel te concentreren. Hiertoe is er gekeken naar de bestaande detailhandel, de hoeveelheid detailhandel

in vierkante meters en de omschrijvingen van die detailhandel. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt de gehele Stationsstraat getypeerd als een aanloopstraat waarop de gebiedstypologie *VI. Verstedelijkt (woon)gebied* van toepassing is.

3.8 Zone Borchmolendijk te Sint-Oedenrode

De Borchmolendijk is een oude straat in het centrum van Sint-Oedenrode in het verlengde van Heuvel en Markt en nog voor de oversteek over de Dommel. De straat behoort tot het plangebied van bestemmingsplan **Centrum, herziening 2013** van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Historische en beeldbepalende panden dragen bij aan het karakter van de straat.

In de toekomst zullen twee supermarkten een belangrijk aandeel hebben op het beeld van de Borchmolendijk. De Aldi en de Albert Heijn (wordt verplaatst vanaf de Markt). In de centrumvisie ligt dit deel van de Borchmolendijk buiten het centrumgebied waar centrumfuncties als detailhandel en horeca zich kunnen vestigen. Als aanloopstraat naar het centrum is een woonmilieu met dienstverlening of kleine kantoren op termijn voorstelbaar. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt de Borchmolendijk getypeerd als *VI. Verstedelijkt (woon)gebied*.

3.9 Zone Hoofdstraat (noordzijde) te Schijndel

De hoofdader door Schijndel loopt van de Boschweg via de Hoofdstraat tot aan de Europalaan. Aan dit lange lint zijn van oudsher veel voorzieningen gehuisvest in de vorm van bedrijven, kantoren en andere publieksgerichte functies zoals horeca, detailhandel en dienstverlening. Tot op de dag van vandaag zijn langs dit lange lint nog voorzieningen aanwezig en pandjes in gebruik voor commerciële functies. Het gedeelte van dit gebied ten noorden van het winkel concentratiegebied wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van woningen en (publieksgerichte) commerciële functies en kwalificeert zich daarmee als aanloopstraat van het centrum. Kenmerkend voor deze zijde van de Hoofdstraat zijn de grotere bedrijvenlocaties die aan het lint liggen en waarvan sommigen nog herkenbaar zijn in het stedenbouwkundig beeld. Dit gedeelte van de Hoofdstraat ten noorden van het winkel concentratiegebied (centrum) is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan '**Kom Schijndel 2013**'. Een beperkt deel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan '**Centrumplan 2009**'. Voor de nieuwe bestemmingsomschrijvingen is aansluiting gezocht bij de bestaande regels van het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'.

Vanuit de centrum-, detailhandels- en horecavisie die zijn vastgesteld, geldt dat dit gedeelte van de Hoofdstraat niet behoort tot het centrum of de concentratiegebieden voor detailhandel en horeca. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt dit deel van de Hoofdstraat aangeduid als gebiedstypologie *VI. verstedelijkt (woon)gebied*.

3.10 Zone Hoofdstraat (zuidzijde) te Schijndel

De hoofdader door Schijndel loopt van de Boschweg via de Hoofdstraat tot aan de Europalaan. Aan dit lange lint zijn van oudsher veel voorzieningen gehuisvest in de vorm van bedrijven, kantoren en andere publieksgerichte functies zoals horeca en detailhandel. Tot op de dag van vandaag zijn langs dit lange lint nog voorzieningen aanwezig en pandjes in gebruik voor publieksgerichte functies. Het gedeelte van dit gebied ten zuiden van het winkelconcentratiegebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen '**Centrumplan 2009**', '**Hoofdstraat 162-164**', '**Molenstraat e.o.**' en '**Kom Schijndel 2013**'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van woningen en (publieksgerichte) commerciële functies en kwalificeert zich daarmee als aanloopstraat van het centrum. Kenmerkend voor deze zijde van de Hoofdstraat zijn een aantal prachtige monumentale villa's en andere authentieke en voor Schijndel kenmerkende gebouwen, die aan het lint liggen. Verder mag aan deze zijde van de Hoofdstraat het Jansenpark langs het lint niet onbenoemd blijven. Voor de nieuwe bestemmingsomschrijvingen is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande regels van de vigerende bestemmingsplannen. Waar dit niet mogelijk bleek is aansluiting gezocht bij de plansystematiek van bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'.

Vanuit de centrum-, detailhandels- en horecavisie die zijn vastgesteld, geldt dat dit gedeelte van de Hoofdstraat niet behoort tot het centrum of de concentratiegebieden voor detailhandel en horeca. In dit kader specifiek aandacht voor het gedeelte van de Hoofdstraat ter hoogte van het Catharinaplein tot aan de Akkerstraat. Dit gebiedje behoorde in de voormalige gemeente Schijndel onderdeel uit van het kernwinkelgebied zoals dat op basis van de Detailhandelsvisie was geformuleerd. Op basis van de nu geldende Centrumvisie Meierijstad is het winkelconcentratiegebied compacter geworden en wordt dit deel thans gekwalificeerd als aanloopgebied naar het centrum. In de omgevingsvisie die in voorbereiding is, wordt de zone Hoofdstraat zuidzijde aangeduid als gebiedstypologie VI. verstedelijkt (woon)gebied. Het gebiedje rondom het Catharinaplein wordt vooralsnog aangemerkt als gebiedstypologie IV. Centrumdorps gebied.

Hoofdstuk 4 Toelichting van de aanpassingen per locatie

4.1 Heilig Hartplein 36, 37, 38 te Veghel

De locaties Heilig Hartplein 36, 37, 38 te Veghel zijn feitelijk woningen. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel en horeca uit te sluiten.

4.2 Heilig Hartplein 39 en de Sluisstraat 1, 1a, 1b te Veghel

De locatie van het Heilig Hartplein 39 en de Sluisstraat 1, 1a, 1b te Veghel is al, op basis van een omgevingsvergunning, omgevormd tot een woonblok. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel en horeca uit te sluiten.

4.3 Sluisstraat 17, 17a, 17b te Veghel

De locatie van de Sluisstraat 17, 17a, 17b te Veghel is al, op basis van een omgevingsvergunning, omgevormd tot een woongebouw. Nu wordt de bestemming 'Detailhandel' omgezet in 'Wonen'.

4.4 Sluisstraat 19 te Veghel

Het monumentale pand aan de Sluisstraat 19 te Veghel is gerenoveerd en heeft een eigentijds gebruik gekregen: een kunsthandel. En met een omgevingsvergunning is er een woning gecreëerd. Nu wordt de bestemming 'Detailhandel' omgezet in een bestemming 'Gemengd' en een functieaanduiding 'wonen' vastgelegd. De bestemmingsomschrijving houdt een positieve bestemming in van de kunsthandel, maar sluit andere detailhandel uit.

4.5 Sluisstraat 27 te Veghel

Op de locatie aan de Sluisstraat 27 te Veghel bevinden zich een winkel op de begane grond en een woning. Nu wordt de bestemming 'Detailhandel' aangepast om vormen van detailhandel uit te sluiten die zeker te concentreren zijn in het centrum. De bestemmingsomschrijving houdt een positieve bestemming in van de aanwezige winkel. De functieaanduiding 'wonen' wordt behouden.

4.6 Sluisstraat 29, 31 te Veghel

Het monumentale pand aan de Sluisstraat 29 en 31 te Veghel wordt bewoond. In een deel van het pand bevindt zich een kleinschalige kantoorfunctie. Nu wordt de bestemming 'Detailhandel', met al een functieaanduiding 'wonen', omgezet in een bestemming 'Wonen'. Voor de nieuwe bestemmingsomschrijving wordt voor de uitoefening van het aanwezige uitzendbureau een aanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Deze nevenfunctie willen we in dit pand niet onnodig belemmeren.

4.7 Sluisstraat 32 te Veghel

Op de locatie aan de Sluisstraat 32 te Veghel is er een leegstaande snackbar en er wordt gewoond. Nu wordt de bestemming 'Horeca' omgezet in 'Wonen'. Er bestaat particuliere belangstelling om op deze locatie verder in wonen of dienstverlening te investeren. Dat initiatief wordt dan getoetst aan onder andere het parkeerbeleid.

4.8 Sluisstraat 33 te Veghel

Op de locatie aan de Sluisstraat 33 te Veghel bevinden zich een winkel en werkplaats op de begane grond en een woning. Nu wordt de bestemming 'Detailhandel' aangepast om die vormen van detailhandel uit te sluiten die zeker te concentreren zijn in het centrum. De bestemmingsomschrijving houdt een positieve bestemming in van de aanwezige fietsenhandel. De functieaanduiding 'wonen' wordt behouden.

4.9 Hoogstraat 5 en 7 te Veghel

Aan de Hoogstraat te Veghel was op de nummers 5 en 7 voorheen een winkel gevestigd met boeken, tijdschriften, kantoor-, kunst- en hobby-benodigdheden en delicatessen. Intussen is het winkelpand verbouwd tot kantoorverzamelgebouw. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel en horeca uit te sluiten.

4.10 Hoogstraat 15, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e te Veghel

Aan de Hoogstraat te Veghel is op de nummers 15, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e een winkelruimte op de begane grond met daarboven twee woonlagen. De winkelruimte is leeg komen staan. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel en horeca uit te sluiten. Er blijven nog andere vormen van exploitatie over voor dit vastgoed.

4.11 Hoogstraat 19, 19a, 19b te Veghel

Op de locatie aan de Hoogstraat 19, 19a, 19b te Veghel is op de begane grond een winkel gevestigd met daarboven twee woonlagen. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om horeca uit te sluiten en om die vormen van detailhandel uit te sluiten die zeker te concentreren zijn in het centrum. De bestemmingsomschrijving houdt een positieve bestemming in van de aanwezige winkel.

4.12 Hoogstraat 21 te Veghel

Op de locatie aan de Hoogstraat 21 te Veghel bevindt zich een rijksmonumentale, bewoonde boerderij. Deze locatie wordt gebruikt voor feesten, seminars en vergaderingen. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel uit te sluiten. Ook andere horeca dan het huidige gebruik wordt uitgesloten.

4.13 Beatrixsingel 1c te Veghel

Op de locatie aan de Beatrixsingel 1c te Veghel bevindt zich een praktijk voor orthodontie. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel, horeca en kantoren uit te sluiten. De bestemmingsomschrijving houdt een positieve bestemming in van de aanwezige praktijk, en biedt de eigenaar nog gelegenheid voor mogelijk ander gebruik.

4.14 Meijerijstraat 1 te Veghel

De locatie Meijerijstraat 1 te Veghel betreft een reisbureau. Het is een commerciële ruimte in de plint van een appartementengebouw. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel uit te sluiten. Voor deze commerciële ruimte blijven andere functies wel mogelijk. De bestemmingsomschrijving houdt een positieve bestemming in van het aanwezige reisbureau.

4.15 Vlas en Graan 146 te Veghel

Voor de locatie Vlas en Graan 146 te Veghel is een omgevingsvergunning verleend om winkelruimte te verbouwen voor huisvesting. In aansluiting bij die vergunning wordt de bestemming 'Gemengd' veranderd in 'Wonen'.

4.16 Udenseweg 8 te Veghel

De locatie Udenseweg 8 te Veghel betreft een bedrijf in bloemen en planten. Onder de bestemming 'Agrarisch' worden nu de mogelijkheden van de functieaanduiding 'detailhandel' aangepast. De mogelijkheid van veehouderij wordt geschrapt. De bestemmingsomschrijving houdt een positieve bestemming in van het aanwezige bedrijf met zijn bedrijfswoning en kas.

4.17 Stationsstraat 36 te Veghel

Op de locatie Stationsstraat 36 te Veghel is een bakkerij gevestigd. Nu wordt de bestemming 'Detailhandel' veranderd zodat de ter plaatse toegestane detailhandel beperkt wordt tot detailhandel op de begane grond, in de vorm van detailhandel in levensmiddelen, uitgezonderd een supermarkt.

4.18 Stationsstraat 45 te Veghel

Op Stationsstraat 45 te Veghel is een woning aanwezig. Nu wordt de bestemming 'Kantoor' veranderd in 'Wonen'.

4.19 Stationsstraat 47 te Veghel

Op Stationsstraat 47 te Veghel is een beeldbepalende woning aanwezig. Nu wordt de bestemming 'Kantoor' veranderd in 'Wonen'.

4.20 Molenstraat 26, 26a te Veghel

De locatie Molenstraat 26 betreft een winkel in motorkleding en er is een woning aanwezig in de vorm van appartement Molenstraat 26a. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast door detailhandel te beperken tot een winkel in 'motorkleding en accessoires bij motorkleding en voor motorfietsen'.

4.21 Molenstraat 38a te Veghel

De locatie Molenstraat 38a betreft een pand wat momenteel op de begane grond leeg staat. Op de verdiepingen zijn appartementen aanwezig. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast door de functieaanduidingen 'detailhandel' te verwijderen.

4.22 Molenstraat 40 te Veghel

De locatie Molenstraat 40 betreft een beeldbepalend pand wat momenteel leeg staat op de begane gronden wordt nu tijdelijk gebruikt vanuit de kringloopwinkel. Op de verdieping is met hetzelfde adres een woning aanwezig. Het pand kent al langere tijd geen volwaardig commercieel gebruik en nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast door de functieaanduiding 'detailhandel' te verwijderen.

4.23 Molenstraat 44, 44a, 46 te Veghel

De locatie Molenstraat 46 te Veghel betreft een interieurwinkel met daar boven twee appartementen. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast om detailhandel te beperken tot een winkel in 'woninginrichting en projectinrichting'.

4.24 Meijerijstraat 51, 53, 54 t/m 67 te Veghel

Op de locatie Meijerijstraat 51 te Veghel is een broodjeszaak aanwezig. Op Meijerijstraat 53 is een kapsalon aanwezig. Op de verdiepingen boven deze commerciële ruimten zijn er appartementen. Binnen de bestemming 'Gemengd' is voor de broodjeszaak geen aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b' aanwezig. Deze functieaanduiding wordt toegevoegd.

4.25 Molenstraat 27, 27a te Veghel

De locatie Molenstraat 27 te Veghel betreft een beeldbepalend pand met daarin een winkel in breiwol, handwerken en fournituren, met daarboven wonen (27a). Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast door detailhandel te beperken tot een winkel in "stoffen, naai- en breibenodigdheden".

4.26 Molenstraat 25, 25a te Veghel

De locatie Molenstraat 25 te Veghel betreft gemeentelijk monument met daarin een winkel in fotografische artikelen, met daarboven wonen (25a). Nu wordt de bestemming 'Gemengd' aangepast door detailhandel te beperken tot een winkel in 'foto, film en accessoires voor foto en film'.

4.27 Markt 14 Sint-Oedenrode

In het bestemmingsplan Centrum, herziening 2013 is geregeld dat "Ten aanzien van de winkelfunctie geldt, dat publieksingang en -uitgang aan de voorzijde van de winkel moet zijn gesitueerd." Dit pand ligt op de hoek Markt met de Neulstraat. Bij een hoekpand kan onduidelijkheid bestaan over wat de voorgevel is. Nu wordt aangegeven dat hier de voorzijde naar de Markt is georiënteerd en niet naar de Neulstraat.

4.28 Borchmolendijk 15, 15a, 15b, 15c te Sint-Oedenrode

Op de locatie Borchmolendijk 15, 15a, 15b en 15c is een appartementencomplex aanwezig. Omdat de huidige bestemming 'Centrum' alleen wonen op de verdieping toestaat, wordt toegevoegd dat wonen in de vorm van 'gestapelde woningen' toegestaan wordt (bouwaanduiding 'gestapeld').

4.29 Borchmolendijk 17, 17a te Sint-Oedenrode

Op de locatie Borchmolendijk 17 en 17a te Sint-Oedenrode is een accountantskantoor en een salarisadviesbureau aanwezig op de begane grond en op de verdieping. Omdat de huidige bestemming 'Centrum' alleen dienstverlening op de begane grond toestaat, wordt voor deze locatie toegevoegd dat dit ook op de verdieping toegestaan is (functieaanduiding 'dienstverlening').

4.30 Borchmolendijk 19, 19a te Sint-Oedenrode

Op de locatie Borchmolendijk 19 en 19a te Sint-Oedenrode is in een beeldbepalend pand een stichting gevestigd die het bevoegd gezag vormt voor zeven katholieke basisscholen en een adviesbureau op het gebied van management en bedrijfsvoering aanwezig op de begane grond en op de verdieping. Omdat de huidige bestemming 'Centrum' alleen dienstverlening op de begane grond toestaat, wordt voor deze locatie toegevoegd dat dit ook op de verdieping toegestaan is (functieaanduiding 'dienstverlening').

4.31 Borchmolendijk 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a te Sint-Oedenrode

Op de locatie Borchmolendijk 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a is een appartementencomplex aanwezig. Omdat de huidige bestemming 'Centrum' alleen wonen op de verdieping toestaat, wordt toegevoegd dat wonen in de vorm van 'gestapelde woningen' toegestaan wordt (bouwaanduiding 'gestapeld').

4.32 Borchmolendijk 32 te Sint-Oedenrode

Op de locatie Borchmolendijk 32 te Sint-Oedenrode is een pizzeria aanwezig en wordt er gewoond. Deze locatie komt niet voor in bijlage 2 van de regels van het geldende plan 'Centrum, herziening 2013', waarin alle toegestane horeca binnen het plangebied staat. Nu wordt een functieaanduiding 'horeca' toegevoegd om het aanwezige restaurant toe te staan.

4.33 Hoofdstraat 5-5a te Schijndel

Op de locatie Hoofdstraat 5-5a te Schijndel is omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van een winkel (praktijkruimte) met woonhuis naar in totaal twee appartementen, één op de begane grond en één op de verdieping. Nu wordt de bestemming 'Gemengd' veranderd naar 'Wonen' met de bouwaanduiding 'gestapeld' conform de verleende omgevingsvergunning. Daarmee komen de mogelijkheden voor uitoefenen van detailhandel, dienstverlening en een praktijkruimte te vervallen.

4.34 Hoofdstraat 7, 7a, 7b, 9, 9a, 9b te Schijndel

Op de locatie Hoofdstraat 7, 7a, 7b, 9, 9a, 9b te Schijndel was voorheen een garagebedrijf gevestigd en is in 2013 maatwerkbestemming 'Gemengd-4' opgenomen voor de op dat moment voorkomende functies. Op Hoofdstraat 7, 7b en 9 (het aan de Hoofdstraat gelegen gedeelte van het pand) is detailhandel mogelijk via een functieaanduiding 'detailhandel'. Op Hoofdstraat 7 is deze detailhandel aanwezig in de vorm van een fietsenwinkel en op Hoofdstraat 7b zit een winkel in scooters en bromfietsen. Op Hoofdstraat 9 te Schijndel is een bedrijf in het verzorgen van exclusieve ballonvaarten aanwezig. Nu wordt de functieaanduiding 'detailhandel' veranderd, zodat detailhandel op Hoofdstraat 9 niet langer mogelijk is. Dit heeft voor de aanwezige bedrijfsvoering geen gevolgen. De functieaanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' blijft aanwezig voor het tankstation dat ter plaatse aanwezig is.

4.35 Hoofdstraat 11 te Schijndel

Op de locatie Hoofdstraat 11 te Schijndel is een bedrijf in vrijetijdsbesteding aanwezig in de vorm van een escaperoom. Nu wordt de bestemming " veranderd naar 'Cultuur en ontspanning', waarmee de bestaande activiteiten geborgd worden.

4.36 Hoofdstraat 43 en 45 te Schijndel

Op de locatie Hoofdstraat 43 en 45 te Schijndel bevindt zich een dienstverleningscentrum annex kantoorverzamelgebouw, op de begane grond en op de verdieping. Binnen de geldende bestemming 'Gemengd' is bepaald dat het uitoefenen van kantoren en dienstverlening uitsluitend op de begane grond plaats mag vinden. Nu wordt toegevoegd dat kantoren ook toegestaan zijn op de verdieping voor deze locatie.

4.37 Hoofdstraat 141 te Schijndel

Op de locatie Hoofdstraat 141 te Schijndel is een dagbesteding voor verstandelijk gehandicapten aanwezig. Onderdeel van de activiteiten bestaat uit het verkopen van zelfgemaakte producten. Nu wordt de bestemming 'verspreide voorzieningen' met functieaanduiding 'kantoor' veranderd naar de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'ondergeschikte detailhandel'. Hiermee wordt de verleende omgevingsvergunning verwerkt in het bestemmingsplan.

4.38 Hoofdstraat 143, 143a te Schijndel

Op de locatie Hoofdstraat 143, 143a te Schijndel is een kapper gevestigd. Nu wordt de bestemming 'verspreide voorzieningen' met functieaanduiding 'detailhandel' gewijzigd in een bestemming 'Gemengd' met mogelijkheden tot het uitoefenen van dienstverlening en kantoren op de begane grond en voor wonen.

4.39 Hoofdstraat 177 te Schijndel

Het pand op de locatie Hoofdstraat 177 te Schijndel is in gebruik voor wonen, in de vorm van een vrijstaande woning. Nu wordt de bestemming 'Maatschappelijk' veranderd naar 'Wonen' en daarmee de omgevingsvergunning geborgd in het bestemmingsplan.

4.40 Hoofdstraat 192 te Schijndel

Het gemeentelijke monument Hoofdstraat 192 te Schijndel is in gebruik als kinderdagverblijf. Nu wordt de bestemming veranderd van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'.

4.41 Catharinaplein 27-01 t/m 27-12 te Schijndel

Aan het Catharinaplein (grenzend aan de Hoofdstraat) is een appartementencomplex in 3 bouwlagen voor in totaal 12 appartementen gerealiseerd. Nu wordt de bestemming 'Centrum' gewijzigd naar 'Wonen' conform de verleende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet van het plan

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamd 'paraplubestemmingsplan'. Dit houdt in dat meerdere vigerende bestemmingsplannen tegelijkertijd worden herzien op een specifiek onderdeel. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot een specifiek onderwerp partieel worden herzien of toegevoegd. Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van dit onderwerp buiten werking of vult de regels aan en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Meierijstad het te volgen beleid met betrekking tot deze onderwerpen.

5.2 Methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

5.3 Planregeling

Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande regelingen die gelden voor de betreffende locaties die genoemd zijn in Hoofdstuk 4. Indien onderdelen niet meer actueel waren, is ervoor gekozen om harmonisatie toe te passen. Zo wordt bijvoorbeeld voor de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' aangesloten op de regeling die in het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit)' opgenomen is en zijn ook de begripsbepalingen en de toepassing van de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota van Meierijstad geborgd in dit plan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('Laaghangend Fruit') met identificatienummer NL.IMRO.1948.PAR000BP0022020-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen niet zijnde gestapelde woningen;

1.4 aansluitend terrein

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

1.5 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;

1.6 achtergevel

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

1.7 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;

1.8 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 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een huishouden dat daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.11 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;

1.12 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.

1.16 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.17 gebruiksoppervlakte

gebruiksoppervlakte als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit 2012 juncto NEN 2580

1.18 gestapelde woning

boven dan wel beneden en of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau gewaarborgd is;

1.19 grondgebonden woning

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

1.20 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 belangrijkste is.

1.21 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 Logiesverstrekkers:

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

1.22 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'.

1.23 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.

1.24 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;

1.25 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hierbij zijn bijeenkomstfuncties als een bedrijfsrestaurant of vergaderzalen inbegrepen.

1.26 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.

1.27 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;

1.28 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.29 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 verblijfgasten) 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);

1.30 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

1.31 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;

1.32 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.

1.33 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 90° 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;

1.34 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;

1.35 showroom

uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van goederen;

1.36 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan een zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.37 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.38 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan;

1.39 woning

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

1.40 woonruimte

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

1.41 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;

1.42 zijdelingse (bouw)perceelsgrens

de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde;

1.43 zone erf

gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak;

1.44 zone tuin

gronden gelegen aan de voorkant en zijkant van het hoofdgebouw vanaf 1 meter terugliggend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot aan het openbaar gebied of de openbare weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen en niet behorende tot het bouwvlak;

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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akkerbouw, waarbij geldt dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' voor detailhandel in bloemen, planten en accessoires bij die bloemen en planten
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', tevens voor de uitoefening van niet meer dan één glastuinbouwbedrijf per aanduidingsvlak;
- d. behoud, versterking en ontwikkeling van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- e. extensief dagrecreatief gebruik;
- f. kleinschalig kamperen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' bedraagt het maximaal bebouwd oppervlak ten behoeve van kassen ten hoogste 30.000 m²;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden;
- c. de bouwhoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, en de nok ten minste 0,8 m bedraagt, en de afstand tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen de gootlijn en nok;
 3. de breedte van dakkapellen en verhoogde gootlijn zoals bedoeld in sub e tezamen maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan een zijde bedraagt;
- f. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door een plaatselijk verhoogde gootlijn, indien:
 1. de afstand tussen de goothoogte en de verhoogde gootlijn niet hoger is dan maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;

2. de afstand tot de zijkant ten minste 1,5 m bedraagt;
3. de breedte van de verhoogde gootlijn en de dakkapellen zoals bedoeld in sub d tezamen maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen, indien:
 1. de inhoud van de bestaande woning inclusief aan- en uitbouwen groter is dan 750 m³, geldt die bestaande inhoud als maximum;
 2. de bestaande woning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 750 m³, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij.
- h. het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1" mag niet meer bedragen van 125 m².

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend bij bedrijfswoningen gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. aan- en uitbouwen worden voorzien van een kap die aansluit op de kap van het hoofdgebouw;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- g. bijgebouwen worden gebouwd op het zij- of achtererf, waarbij de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
- h. de afstand van bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 30 m;
- i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van silo's en warmtebuffers bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.4 lid d en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.

3.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

3.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, met dien verstande dat de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend op de begane grondlaag mag worden gesitueerd;
- b. kantoren en dienstverlening, met dien verstande dat:
 1. de kantoren winkelondersteunend dienen te zijn;
 2. de dienstverlening op de begane grondlaag moet worden uitgeoefend;
- c. wonen in woningen:
 1. op de verdiepingen van het hoofdgebouw, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
 2. in de vorm van grondgebonden woningen, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat:
 1. de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk ten dienste staat van, en afgestemd is op een rechtstreeks contact met het publiek;
 2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grondlaag mogen worden uitgeoefend;
 3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan, en met uitzondering van:
 - geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. horeca, met dien verstande, dat de horeca-activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grondlaag, met uitzondering van:
 1. een hotel, waarbij de hotelfunctie ook op de verdiepingen mag worden uitgeoefend;
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan;

en met uitzondering van: een nachtclub, dancing (discotheek), casino, snookercentrum en automatenhal;

- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. tuinen en erven;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten erven en brandgangen.

Ten aanzien van de winkelfunctie geldt, dat publieksingang en -uitgang aan de voorzijde van de winkel moet zijn gesitueerd. Voor panden die gelegen zijn aan de Markt is dit de Markt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten in de voorgevelbouwgrens worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. het hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°;
- e. ten aanzien van de maximale goothoogte gelden de aanduidingen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede op de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover deze zijn gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 100% van de oppervlakte van die gronden bedragen;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak 4 meter met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' 2 meter, met uitzondering van:
 - 1. pergola's, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
 - 2. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' 1 meter, met uitzondering van:
 - 1. pergola's, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
 - 2. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

4.2.4 Dakterras

Ten behoeve van een dakterras gelden de volgende regels:

- a. een dakterras is alleen toegestaan op een platte afdekking;
- b. de bouwhoogte van pergola's mag maximaal 2,5 meter bedragen, gemeten vanaf het dak van het dakterras;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het dak van het dakterras.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 sub d, voor de bouw van een hoofdgebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling;
- b. artikel 4.2.1 sub e, ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw met een afwijkende goothoogte met dien verstande dat de op de aangegeven goothoogte met ten hoogste 2 meter

- mag worden verhoogd;
- c. artikel 4.2.1, sub e en artikel 4.2.3 sub c voor de bouw van gebouwen ten behoeve van een hotelfunctie tot een maximale goothoogte van 7 meter, binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld: rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet wordt hierbij op:
 - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en kapvorm;
 - 2. de samenhang tussen bebouwing;
 - 3. de hoogtedifferentiatie;
 - 4. de kaprichting;
 - 5. de voorgevels;
- b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

4.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van een andere tak van handel, dienstverlening, bedrijf of horeca dan op grond van het bepaalde in artikel 4.1 sub b t/m f is toegestaan;
- b. voor zover het woningen betreft:
 - 1. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
 - 2. voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten in het bijgebouw c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouw(en);
- c. van de vrijstaande en aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor detailhandel;
- d. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet is toegestaan op het perceel voor de uitoefening van de hoofdfunctie horeca, dienstverlening en industrieel en ambachtelijk bedrijf;
- e. van verkoopruimten van detailhandelsvestigingen, alsmede ruimten van de horecabedrijven en zakelijk dienstverlenende bedrijven, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) anders dan op de begane grondlaag;
- f. als opslag- en verkooppunt van motorbrandstoffen;
- g. voor de uitoefening van een seksinrichting;
- h. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, of materialen;
- i. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen;
- j. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
- k. vuurwerkopslag of opslag in brandgevaarlijke stoffen.

4.5.2 Buiten toepassing strijdig gebruik

Het bepaalde in 4.5.1 sub h, i en j is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
- b. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub c juncto artikel 4.5.1 sub a ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 en 2 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 of 2, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 of 2, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.6.2 Woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.1, om binnen deze bestemming extra woningen te realiseren op de verdieping(en) of in de vorm van grondgebonden woningen, en deze toe te voegen aan het bestaande woningvolume dat ten tijde van de terzieslegging van het ontwerp-plan aanwezig is binnen het plangebied, met dien verstande dat de invulling met nieuw te bouwen woningen dient te passen binnen het provinciaal verstedelijkingsbeleid en het hierop afgestemde gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals dat jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, en:
 1. dient te worden voorzien in parkeergelegenheid van voldoende omvang per woning op eigen terrein, tenzij voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied en de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder;
 3. dient te worden aangetoond dat vanuit het oogpunt van milieuhygiëne voldaan kan worden aan een verantwoord woon- en leefmilieu.

4.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip 'woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

4.8 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

4.9 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van commerciële doeleinden op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a en sub e, voor het toestaan van horeca en detailhandel op de verdiepingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de begane grond zijn onvoldoende (geschikte) mogelijkheden om in voldoende (uitbreidings)mogelijkheden te voorzien;
- b. er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen:
 1. op de verdiepingen van het hoofdgebouw, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 2. in de vorm van grondgebonden woningen, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 3. in de vorm van gestapelde woningen ter plaats van de aanduiding 'gestapeld';
- b. kantoren en dienstverlening, op de begane grond en op de verdieping, ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';
- c. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven/inrichtingen voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat:
 1. de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk ten dienste staat van en afgestemd is op een rechtstreeks contact met het publiek;
 2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grondlaag mogen worden uitgeoefend;
 3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan;

en met uitzondering van:

- geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d. horeca, in de horecacategorie 1b, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', met dien verstande, dat:
 1. de horeca activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grondlaag;
 2. omzetting van de bestaande horecavoorziening in een andersoortige horecavoorziening niet is toegestaan;
 3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor een kantoor;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. tuinen en erven;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten erven en brandgangen.

Ten aanzien van de winkelfunctie geldt, dat publieksingang en - uitgang aan de voorzijde van de winkel moet zijn gesitueerd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten in de voorgevelbouwgrens worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- d. het hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°;
- e. ten aanzien van de maximale goothoogte gelden de aanduidingen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede op de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover deze zijn gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 50% van de oppervlakte van die gronden bedragen;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak 4 meter met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' 2 meter, met uitzondering van:
 - 1. pergola's, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
 - 2. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' 1 meter, met uitzondering van:
 - 1. pergola's, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
 - 2. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

5.2.4 Dakterras

Ten behoeve van een dakterras gelden de volgende regels:

- a. een dakterras is alleen toegestaan op een platte afdekking;
- b. de bouwhoogte van pergola's mag maximaal 2,5 meter bedragen, gemeten vanaf het dak van het dakterras;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het dak van het dakterras.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.1 sub d, voor de bouw van een hoofdgebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling;
- b. artikel 5.2.1 sub e, ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw met een afwijkende goothoogte met dien verstande dat de op de plankaart aangegeven goothoogte met ten hoogste 2 meter mag worden verhoogd;
- c. artikel 5.2.2 sub b, tot verhoging van het maximum bebouwingspercentage tot 60%.

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld: rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet wordt hierbij op:
 - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en kapvorm;
 - 2. de samenhang tussen bebouwing;
 - 3. de hoogtedifferentiatie;
 - 4. de kaprichting;
 - 5. de voorgevels;
- b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

5.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van een andere tak van handel, dienstverlening, bedrijf of horeca dan op grond van het bepaalde in artikel 5.1 sub b t/m f is toegestaan;
- b. voor zover het woningen betreft:
 - 1. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
 - 2. voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten in het bijgebouw c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouw(en);
- c. van de vrijstaande en aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor detailhandel;
- d. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet is toegestaan op het perceel voor de uitoefening van de hoofdfunctie horeca, dienstverlening en industrieel en ambachtelijk bedrijf;
- e. van verkoopruimten van detailhandelsvestigingen, alsmede ruimten van de horecabedrijven en zakelijk dienstverlenende bedrijven, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) anders dan op de begane grondlaag;
- f. als opslag- en verkooppunt van motorbrandstoffen;
- g. voor de uitoefening van een seksinrichting;
- h. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, of materialen;
- i. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen;
- j. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
- k. vuurwerkopslag of opslag in brandgevaarlijke stoffen.

5.5.2 Buiten toepassing strijdig gebruik

Het bepaalde in 5.5.1 sub h, i en j is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;

- b. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 sub c juncto artikel 5.5.1 sub a ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 en 2 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 of 2, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 of 2, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

5.6.2 Woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.1, om binnen deze bestemming extra woningen te realiseren op de verdieping(en) of in de vorm van grondgebonden woningen, en deze toe te voegen aan het bestaande woningvolume dat ten tijde van de terzieslegging van het ontwerp-plan aanwezig is binnen het plangebied, met dien verstande dat de invulling met nieuw te bouwen woningen dient te passen binnen het provinciaal verstedelijkingsbeleid en het hierop afgestemde gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals dat jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, en:
 - 1. dient te worden voorzien in parkeergelegenheid van voldoende omvang per woning op eigen terrein, tenzij voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied en de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder;
 - 3. dient te worden aangetoond dat vanuit het oogpunt van milieuhygiëne voldaan kan worden aan een verantwoord woon- en leefmilieu.

5.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

5.8 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn bestemd voor:

- a. een escaperoom ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1'
 - b. aan de functie ondergeschikte horeca;
 - c. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.3;
 - d. tuinen en groenvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering

Voor zover sprake is van uitbreiding of wijziging van de functie zoals beschreven in lid 6.1.1 wordt naast het bepaalde in in dit artikel, tevens verwezen naar artikel 30.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

6.2.2 Erfbebouwing

Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de voorgevellijn worden gebouwd.
- b. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximum oppervlak van 60 m².
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 m en 5 m, doch niet hoger dan het hoofdgebouw. .
- d. De hoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld en met een maximale oppervlakte van 60 m².

6.3 Nadere eisen

6.3.1 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;

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van hoofd- of bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van ondergrondse bouwwerken anders dan ter ondersteuning van de hoofdfunctie (functioneel ondergeschikt);
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca;
- e. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen op het onbebouwd deel het terrein, met uitzondering van voorziening voor afval.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend in de vorm van
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2'; detailhandel in volumineuze waren en woningdecoratie;
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 3'; detailhandel in volumineuze waren, fietsen en fietsbenodigdheden;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 4'; detailhandel in levensmiddelen, uitgezonderd een supermarkt, met op de verdieping wonen in woningen; met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', voor wonen in woningen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. wegen, straten en paden;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

7.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;

- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m¹ bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

7.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

7.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. uitsluitend op de begane grond bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 5' uitsluitend op de begane grond detailhandel in de vorm van een kunstgalerie en een atelier voor kunst en kunstnijverheid;
- c. uitsluitend op de begane grond dienstverlening, tevens met baliefunctie;
- d. wonen in woningen;
- e. kantoor;
- f. maatschappelijk;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. wegen, straten en paden;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

8.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven en behoudens het bepaalde in sub c en d. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', mag de onderdoorgang binnen een marge van 10 m¹ in alle richtingen gerealiseerd worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', mag de begane grond niet worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag vanaf 3,5 m¹ boven peil bebouwd worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de onderdoorgang ten minste 6 m¹ breed te zijn;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat de goothoogte op de grens van het bouwvlak ten minste 30 cm hoger of lager

- moet zijn dan de goothoogte van de aangrenzende bebouwing;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat hoofdgebouwen niet meer dan 2 bouwlagen met kap bevatten.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m¹ bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

8.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

8.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen in de vorm van:
 1. maximaal één woning; of
 2. maximaal twee gestapelde woningen uitgezonderd op de eerste bouwlaag;per bouwperceel, met dien verstande dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan het aantal woningen meer bedraagt, dat aantal als maximum geldt;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage 1 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel uitsluitend op de begane grond met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 500 m²;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 6' uitsluitend op de begane grond detailhandel in woninginrichting en projectinrichting;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 8'; uitsluitend op de begane grond detailhandel in foto, film en accessoires voor foto en film;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 9'; detailhandel in motorkleding en accessoires bij motorkleding en voor motorfietsen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 10'; uitsluitend op de begane grond detailhandel in stoffen, naai- en breienodigheden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b', tevens voor horeca tot en met categorie 1b uitsluitend op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. voorzieningen van algemeen nut;
- p. wegen, straten en paden;
- q. waterlopen en waterpartijen;
- r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

9.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hoger is, deze goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hoger is, deze bouwhoogte als maximum geldt;

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m¹ bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

9.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

9.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor het realiseren van nieuwe woningen, al dan niet op de verdieping, onder de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden, dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en

regelgeving;

- b. de woningen dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten;
- d. de woningen dient ontsloten te kunnen worden met behulp van bestaande infrastructuur;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te zijn verankerd;
- g. voor het overige is het bepaalde in artikel 9 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Gemengd - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend op de begane grond bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping maatschappelijke voorzieningen;
- c. uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping dienstverlening, tevens met baliefunctie;
- d. uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping kantoren, tenzij de functieaanduiding 'kantoor uitgesloten' aanwezig is;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 7' uitsluitend op de begane grond detailhandel in meubelen, woningstofferend en woningdecoratie;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2' uitsluitend op de begane grond zalenverhuur voor feesten en partijen en conferentiecentrum;
- g. wonen in woningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. wegen, straten en paden;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op of in de in 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat de goothoogte op de grens van het bouwperceel ten minste 30 cm hoger of lager moet zijn dan de goothoogte van de aangrenzende bebouwing;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat gebouwen niet meer dan 2 bouwlagen met kap bevatten.

10.2.3 Oriëntatie niet-woonfunctie

De representatieve ruimte van de niet-woonfunctie dient gericht te zijn op Hoogstraat.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m¹ bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

10.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

10.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 11 Gemengd - 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen in de vorm van:
 - 1. maximaal één woning; of
 - 2. maximaal twee gestapelde woningen uitgezonderd op de eerste bouwlaag;
- per bouwperceel, met dien verstande dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan het aantal woningen meer bedraagt, dat aantal als maximum geldt;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage 1 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. wegen, straten en paden;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op of in de in 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

11.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hoger is, deze goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hoger is, deze bouwhoogte als maximum geldt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dient - indien aanwezig - de detailhandelsfunctie gericht te zijn op de gevellijn.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m¹ bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen;

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

11.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

11.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor het realiseren van nieuwe woningen, al dan niet op de verdieping, onder de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden, dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving;
- b. de woningen dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten;
- d. de woningen dient ontsloten te kunnen worden met behulp van bestaande infrastructuur;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te zijn verankerd;
- g. voor het overige is het bepaalde in artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 Gemengd - 5

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 5' zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, al dan niet in combinatie met ondergeschikte detailhandel, op de begane grond;
- b. kantoren;
- c. wonen in woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.3;
- e. tuinen en groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; één en ander met bijbehorende voorzieningen.

12.1.2 Nadere detaillering

- a. Voor zover sprake is van uitbreiding of wijziging van de functie zoals beschreven in lid 12.1 wordt naast het bepaalde in dit artikel, tevens verwezen naar artikel 30.3.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.
- c. Het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag niet meer bedragen dan 1.
- d. Toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing is niet toegestaan.

12.2.2 Erfbebouwing

Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 3 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd.
- b. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximum oppervlak van 60 m².
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 m en 5 m.
- d. De hoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

12.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld en met een maximale oppervlakte van 60 m².

12.3 Nadere eisen

12.3.1 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;

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder c en d ten behoeve van de goot- en bouwhoogte tot niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De verhoging mag niet leiden tot een verstoring van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
- b. De aanpassing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld lichtinval).
- c. Het bevoegd gezag kan voor de beoordeling van een aanvraag advies inwinnen bij onafhankelijke deskundigen.

12.5 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

12.6 Specifieke gebruiksregels

12.6.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. het gebruik van ondergrondse bouwwerken anders dan ter ondersteuning van de hoofdfunctie (functioneel ondergeschikt);
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- f. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen op het onbebouwde deel van het bouwperceel, met uitzondering van voorzieningen voor afval.

12.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

12.8 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 13 Gemengd - 6

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming 'Gemengd 6' zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die vallen onder categorie 1 of 2 die voorkomen in de als bijlage 1 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. dienstverlening;
- c. een tankstation zonder lpg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. detailhandel met werkplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. caravanstalling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling'
- f. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.3;
- g. tuinen en groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.1.2 Nadere detaillering

Voor zover sprake is van uitbreiding of wijziging van de functie zoals beschreven in lid 13.1 wordt naast het bepaalde in dit artikel, tevens verwezen naar artikel 30.3.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. Een overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak zijn gesitueerd.
- d. De hoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c en d, mag ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', een overkapping aanwezig zijn met een hoogte van niet meer dan 6 m. De verticale projectie van de overkapping mag ten hoogste 5 m buiten een pompeiland uitsteken.
- f. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- g. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

13.2.3 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld en met een maximale oppervlakte van 60 m².

13.3 Nadere eisen

13.3.1 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;

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in iedere geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van ondergrondse bouwwerken anders dan ter ondersteuning van de hoofdfunctie (functioneel ondergeschikt);
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, behoudens het bepaalde in lid 13.1.1 onder c en d;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- f. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen op het onbebouwd deel van het terrein, met uitzondering van voorzieningen voor afval en het stallen van caravans ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling'.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Activiteiten niet genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 onder a ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld aan categorie 1 of 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar daarin niet is genoemd.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor ondergeschikte detailhandel;
 - c. verhardingen en verkeers- en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.3;
 - d. tuinen en groenvoorzieningen
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. instandhouding en versterking van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

14.1.2 Nadere detaillering

Voor zover sprake is van uitbreiding of wijziging van de functie zoals beschreven in lid 14.1.1 wordt naast het bepaalde in in dit artikel, tevens verwezen naar artikel 30.3.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
- c. De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden voor een balkon of (vaste) luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- d. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande maximale goot- en bouwhoogte. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.

14.2.2 Erfbebouwing

Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximum oppervlak van 60 m².
- c. Bijbehorende bouwwerken dienen 3 m achter het verlengde van de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd.
- d. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 m en 5 m.
- e. De hoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld en met een maximale oppervlakte van 60 m².

14.3 Nadere eisen

14.3.1 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;
- c. de situering van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Situering erfbebouwing

Het bevoegd gezag kan voor hoeksituaties met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder c ten behoeve van een kortere afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn, mits:

- a. de voorgevellijn niet wordt overschreden;
- b. de uitbreiding niet leidt tot een nadelige beïnvloeding van de verkeersveiligheid.

14.4.2 Goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder c en d ten behoeve van de goot- en bouwhoogte tot niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De verhoging mag niet leiden tot een verstoring van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
- b. De aanpassing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld lichtinval).
- c. Het bevoegd gezag kan voor de beoordeling van een aanvraag advies inwinnen bij onafhankelijke deskundigen.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van ondergrondse bouwwerken anders dan ter ondersteuning van de hoofdfunctie

(functioneel ondergeschikt);

- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, behoudens het bepaalde in lid 14.1.1 onder b;
- f. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen op het onbebouwde deel van het bouwperceel, met uitzondering van voorzieningen voor afval.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

- a. tuin en dan wel groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Aanbouwen, overkappingen en carports

Binnen deze bestemming mag uitsluitend een aanbouw en overkapping aan de gevel van een hoofdgebouw, gelegen op hetzelfde perceel, worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bouw- en goothoogte van de aanbouw en overkapping mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- b. De breedte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- c. De breedte van een aanbouw in combinatie met een overkapping mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aanbouw niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- d. De diepte van een aanbouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 1 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw binnen de aangrenzende bestemming.
- e. De afstand van de aanbouw of overkapping tot de voorste perceelgrens moet tenminste 1 m bedragen.
- f. Een carport dient tenminste 1 m achter de voorgevellijn te zijn gesitueerd en is afgedekt met een plat dak met een hoogte van niet meer dan 3 m. De oppervlakte telt mee bij de totale oppervlakte aan erfbebouwing zoals dat geldt voor de aangrenzende bestemming.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 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;

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Hoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 ten behoeve van een erfafscheiding met een hoogte van niet meer dan 2 m aan de naar de weg gekeerde zijkant van een hoekwoning, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De erfafscheiding heeft een open karakter (gaaswerk of iets dergelijks), die uitsluitend in combinatie met beplanting een dicht karakter mag hebben.
- b. De erfafscheiding moet passen binnen de beeldkwaliteit in de naaste omgeving.
- c. De erfafscheiding mag niet tot een verslechtering van de verkeersveiligheid leiden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afstand van de erfafscheiding tot het openbaar gebied.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Parkeervoorzieningen

Behoudens op de oprit voor een carport of garage mogen binnen de bestemming 'Tuin' tussen het verlengde van de zijgevellijnen van het hoofdgebouw geen parkeervoorzieningen worden aangelegd, tenzij:

- a. de breedte van het bouwperceel ten minste 10 m bedraagt;
- b. de afstand tussen hoofdgebouw en de bestemming 'Verkeer' ten minste 5 m bedraagt;
- c. de aanleg van de parkeervoorziening niet ten koste gaat van parkeerruimte in de openbare ruimte.

15.5.2 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming 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 en goederen;
- e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 16 Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor;

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 30.3;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak.
- b. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd';
 2. 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld';
 3. 'gestapeld';
 4. 'twee-aaneen';
 5. 'vrijstaand';mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
- c. Toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing is niet toegestaan.
- d. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- e. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.

16.2.2 Erfbebouwing

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte genoemd onder b.
- b. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m².
- c. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,25 m en respectievelijk 5 m.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

16.3 Nadere eisen

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;
- c. de situering van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeentelijk monument '.

16.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

16.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

16.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 17 Wonen - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. ter plaatse van het adres Vlas en Graan 146 te Veghel tevens voor wonen in de vorm van 4 eenheden voor kamergewijze bewoning;
- c. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor het uitoefenen van dienstverlening op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', tuinen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op of in de in 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

17.2.2 Aanduiding bouwvlak

a Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': 3 of meer aaneengebouwde woningen;
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in de voorste bouwvlakgrens. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' dan wel naar de weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwvlakgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
- d. de afstand van achtergevels van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens dienen minimaal 5 meter te bedragen met inachtneming van het bepaalde in sub j;

- e. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten, met dien verstande dat de maximale goothoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw 2 m¹ meer mag bedragen dan de op de verbeelding opgenomen maat;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e geldt de maximale bouwhoogte bij patiowoningen voor maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de patiowoning indien de maximale bouwhoogte hoger is dan de aangegeven maximale goothoogte;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 m¹ te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub j;
- h. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub j;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub j;
- j. indien sprake is van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan, is deze geringere afstand van toepassing;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen op de gronden tot een hoogte van ten minste 3 meter boven peil geen gebouwen worden gebouwd en dienen de gronden als openbaar gebied toegankelijk te blijven.

b Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg, waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt; daar waar géén oprit is gelegen dient de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg, 3 m¹ te bedragen;
 - 2. bij vrijstaande woningen bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak uitsluitend aan één zijde van de woning gerealiseerd mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde een erker worden gebouwd mits:
 - 1. de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 - 2. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - 3. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens een carport worden gebouwd mits de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde zijde een open wandconstructie heeft;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok

van het hoofdgebouw te liggen.

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

17.2.3 Aanduiding 'tuin'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- b. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk alsmede een carport mag, bij vrijstaande en twee of meer aaneengebouwde woningen, de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw met maximaal 3 m¹ overschrijden, mits:
 1. de afstand tot de voorste perceelsgrens bij een bijbehorend bouwwerk minimaal 4,50 m¹ en bij een carport 2 m¹ bedraagt, en;
 2. het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 m¹ of minder tot de voorste perceelsgrens een open wandconstructie heeft.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;

- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

17.2.4 Aanduiding 'erf'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de afstand tot aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt;
 2. daar waar géén oprit is gelegen de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste perceelsgrens 3 m¹ dient te bedragen (optie: voorzover voorkomend);
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt binnen de aanduiding 'erf':

Oppervlakte binnen aanduiding 'erf'

Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken

tot 300 m²

40 m²

300 tot 600 m²

70 m²

600 m² en groter

100 m²

met dien verstande dat de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' wordt meegenomen;

- c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat minimaal 20 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf' niet bebouwd mag worden;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e dient de maximale bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
- g. in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,5 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden; indien het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpplan zodanig is dat het oppervlak als bedoeld in sub c wordt overschreden, dan mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken worden herbouwd of teruggebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. maximaal 60% van het te slopen bijbehorend bouwwerk wordt herbouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag na herbouw bedragen:
 - maximaal 80 m², ter plaatse van de aanduiding 'erf' met een oppervlakte tot 300 m²;
 - maximaal 140 m², ter plaatse van de aanduiding 'erf' met een oppervlakte van 300 m²

- tot 600 m²;
 - maximaal 200 m², ter plaatse van de aanduiding 'erf' met een oppervlakte van 600 m² en groter;
- h. het bepaalde is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
 - b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m² ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 17.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

17.4.2 Voorwaarden

De onder 17.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4.3 Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.3 sub b, onderdeel a voor het realiseren van een open hekwerk vóór de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het open hekwerk mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. sprake van een aantoonbare behoefte aan een hoger hekwerk in verband met veiligheid op eigen terrein.

17.5 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Daarbij gelden de algemene voorwaarden in artikel 30.2

17.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Voor het middels omgevingsvergunning toestaan voor kamerverhuur in afwijking van de bestemmingsomschrijving en het begrip '1.39 woning', kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.1.

17.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Voor het middels omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving voor het gebruiken van een deel van een woning en bijbehorende bouwwerken voor logies in de vorm van een bed & breakfast, kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in artikel 32.2.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het verdiepen en afgraven van de zeebodem;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband

- houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

18.3.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod van 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen;
- b. werken en / of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

18.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

19.2 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 100 m² 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.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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

19.4.1 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 en agrarisch bestemde gronden) 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 graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;

- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld.

19.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) 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 100 m²;
- 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.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 19.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

19.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.5.1 Slopen

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

19.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 19.2 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.

19.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 19.5.1 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

19.5.1 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.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

19.6.1 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 2' te verschuiven;
 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' te vergroten of verkleinen;
 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' 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.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van bekende archeologische waarden en bekende archeologische waarden van de voormalige hoeves en molens.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwen

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 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 archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, danwel bij ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd.

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

20.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 50 m² per perceel en met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 20.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 4

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' 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.

21.2 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 500 m² 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.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 21.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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

21.4.1 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 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 heilwerkzaamheden of het op ander 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, waaronder

- begrepen boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. ten hoogste 0,3 m reiken óf dieper reiken dan 0,3 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;
- 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.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 21.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

21.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

21.5.1 Slopen

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

21.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 21.2 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.

21.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 21.5.1 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 21.5.1 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.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

21.6.1 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 4' te verschuiven;
 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te vergroten of verkleinen;
 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' 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.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 5

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de oude kernen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwen

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 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 archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 22.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, danwel bij ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd.

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

22.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 50 m² per perceel en met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

22.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

22.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 22.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 6

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwen

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 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 archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, danwel bij ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd.

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

23.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 500 m² per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

23.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 23.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

23.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 23.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 7

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' 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.

24.2 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 250 m² 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.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 24.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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

24.4.1 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 en agrarisch bestemde gronden) 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 graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;

- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld.

24.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 24.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) 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 100 m²;
- 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.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 24.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.5.1 Slopen

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

24.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 24.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 24.2 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.

24.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 24.5.1 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

24.5.1 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.

24.6 Wijzigingsbevoegdheid

24.6.1 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 7' te verschuiven;
 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 7' te vergroten of verkleinen;
 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 7' 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.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 8

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' 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.

25.2 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 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) 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.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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

25.4.1 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 en agrarisch bestemde gronden) 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 graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld.

25.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 25.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) 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 100 m²;
- 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.

25.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 25.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

25.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.5.1 Slopen

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

25.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 25.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 25.2 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.

25.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 25.5.1 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 25.5.1 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.

25.6 Wijzigingsbevoegdheid

25.6.1 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 8' te verschuiven;
 - 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 8' te vergroten of verkleinen;
 - 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 8' 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.

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden.
- b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.
- c. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de regeling zoals opgenomen in de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'.

26.2 Nadere eisen

26.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situeringen, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en / of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden zoals benoemd in artikel 26.1 sub a.

26.2.2 Advies

Ten behoeve van het bepaalde in 26.2.1 kan advies worden ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

26.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 26.2.1 is niet van toepassing indien een omgevingsvergunning betrekking heeft op:

- a. in pandige verbouwingen, tenzij het samenvoegen van winkelpanden betreft;
- b. bebouwen binnen de bestaande maatvoering.

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

26.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 onder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren vanaf minimaal 200 m²;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren vanaf minimaal 25 m²;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen en / of verwijderen van verhardingen vanaf minimaal 200 m²;
- e. het aanbrengen van wijzigingen in het bestaande wegprofiel.

26.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 26.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

26.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 26.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de weginrichting en het wegprofiel.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
 - 1. op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet langer aanwezig zijn op de betreffende als dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden, dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
 - 2. de cultuurhistorische waarden welke aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
 - 3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' toe te kennen.

Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw in de vorm van hoogte-, breedte- en diepteverhoudingen, kapvorm en kaprichting in de bouwvlakken;
- b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.
- c. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de regeling zoals opgenomen in de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de bestaande maatvoering (hoogte, oppervlakte, inhoud, situering) slechts mag worden vergroot of veranderd tot maximaal de aangegeven maatvoering van de overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien sprake is van:

- a. behoud ritmiek en parcellering (hoogte-, breedte- en diepteverhouding) van de straatwand;
- b. differentiatie in goothoogten van minimaal 0,3 meter ten opzichte van belendende panden; met dien verstande dat platte afdekkingen niet zijn toegestaan op hoofdgebouwen.

27.2.2 Advies

Ten behoeve van het bepaalde in 27.2.1 wordt advies ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

27.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 27.2.1 is niet van toepassing indien een omgevingsvergunning betrekking heeft op:

- a. in pandige verbouwingen, tenzij het samenvoegen van winkelpanden betreft;
- b. bebouwen binnen de bestaande maatvoering;
- c. bijbehorende bouwwerken.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.2 voor het toestaan van platte afdekkingen, indien vooraf advies is ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

27.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situeringen, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en / of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen,

indien:

1. op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet langer aanwezig zijn op de betreffende als dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden, dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
 2. de cultuurhistorische waarden welke aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
 3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' toe te kennen.

Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde - Cultuurhistorie 3' aangeduide bouwwerken zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Het is verboden het bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie 3' geheel of gedeeltelijk te slopen, te verbouwen en/of uit te breiden.

28.2.2 Uitzondering

Het in 28.2.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- 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.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2 voor het verbouwen en/of uitbreiden van indien strikte toepassing zou leiden tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken onder de voorwaarde dat de verbouw en/of uitbreiding mag geen onevenredige beschadiging van het bouwwerk en/of wezenlijke aantasting van de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk of de samenhang van gebouwen tot gevolg hebben, tenzij het herstel van de oorspronkelijke waarde betreft. Onder onevenredige beschadiging wordt in ieder geval verstaan:

- a. het geheel slopen van het bouwwerk;
- b. het substantieel wijzigen van de bouwmassa;
- c. het aanbrengen van substantiële wijzigingen aan de gevel en/of dakvorm.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' te verwijderen dan wel toe te voegen, indien de cultuurhistorische waarden van een bouwwerk daartoe aanleiding geven. Alvorens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 Anti-dubbelregel

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 30 Algemene gebruiksregels

30.1 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.

30.2 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf 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 of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- c. het beroep of bedrijf 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 of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf 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 of bedrijf 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 of bedrijf 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 of bedrijf 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 of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

30.3 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.

30.4 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.3 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 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 vrijwaringzone - molenbiotoop

31.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen op deze gronden niet hoger zijn dan de hoogte zoals ter plaatse is aangeduid, dan wel niet hoger dan de bestaande hoogte indien deze hoger is.

31.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 31.1.1 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde hoofdgebouwen worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringzone - molenbiotoop':
 1. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van het bepaalde in lid 31.1.1 ten hoogste toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van het bepaalde in lid 31.1.1 ten hoogste toelaatbare hoogte voor bouwwerken.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

31.2 wetgevingszone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

- a. Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' 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
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
 2. het ophogen van gronden.

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - 2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.
- c. Alvorens de vergunning zoals bedoeld in sub a wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

31.3 wetgevingszone - zoekgebied ecologische verbindingszone

- a. Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - zoekgebied ecologische verbindingszone' 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:
 - 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - 2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden als hiervoor aangegeven, het zoekgebied ecologische verbindingszone niet wordt aangetast.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, 5.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1.1, 16.1 en 17.1 en bewoning in afwijking van het begrip '1.39 woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande grondgebonden (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel 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. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

32.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1, 5.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1.1, 14.1.1, 16.1 en 17.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

1. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
2. het uitoefenen van een bed & breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
3. de bed & breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
4. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik zijn;
5. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
6. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
7. permanente bewoning is niet toegestaan;
8. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
9. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
10. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
11. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

33.2 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 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.

33.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 34 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('Laaghangend Fruit') van de
gemeente Meierijstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De griffier,

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	WISJEE	ROEBEN	LUCHT
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw										
014	016	1 -algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2 -algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3 -plantsoenbedrijven en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
15	10, 11	-										
15	10, 11	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0 Slachterijen en overige vleesverwerking										
151	101	5 -Vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6 -Vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7 -loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8 - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0 Vleesverwerkingsbedrijven										
152	102	6 -verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0 Aardappelproducten fabrieken										
1531	1031	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0 Groente- en fruitconservefabrieken:										
1551	1051	0 Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen										
1581	1071	1 v.c. < 7500 kg meel/week; bij gebruik van charge-overe	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0 Suikerfabrieken										
1584	10821	0 Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk										
1584	10821	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073	0 Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1592	110102	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-										
17	13	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	132	0 Weven van textiel										
173	133	0 Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2 B		
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-										
18	14	- VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141	0 Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141	0 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151	0 Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bor	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1 B	L	
19	19	-										
19	15	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151	0 Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152	0 Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-	-										
20	16	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0 Houtconservefabrieken										
2010.2	16102	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B		
203, 204, 205	162	1 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902	0 Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-										
21	17	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0 Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1 p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	58	-										
22	58	- UITGEVERIJ, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581	0 Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813	0 Grafische reproductie en zetter	30	0	10	10	30	2	2 G	1 B		
2225	1814	0 Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1 B		
223	182	0 Reproductiebedrijven opgenomen medi	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-										
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0 Farmaceutische productiefabrieken:										
2442	2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1 B	L	
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0 Lijn- en plakmiddelenfabrieken:										
2466	205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabriek	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2 B		
25	22	-										
25	22	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0 Loopplakvernieuwendbedrijven										
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m²	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0 Kunststofverwerkende bedrijven										
252	222	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-										
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0 Glasfabrieken:										
2615	231	0 Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L	
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven										
267	237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2381	0 Slijp- en polijstmiddelen fabriek	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	25	-										
28	25, 31	- VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDDEL)										
281	251, 331	0 Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven										
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B		
2851	2561, 3311	0 Metaaloppervlakveredelingsbedrijven										
2852	2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200m²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B		
287	259, 331	AD Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken										
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2 B		
30	26, 28, 33	-										
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-										
31	26, 27, 33	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
318	293	0 Elektrochemische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparat	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1 B		
3210	2612	0 Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2 B		
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparat	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-										
35	30	- VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven										
351	301, 3315	1 - houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B		
36	31	-										
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2 Meubelstofleverders b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321	0 Fabrikage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1 B		
363	322	0 Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	20	10	30	2	2 G	1		
364	323	0 Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324	0 Speelgoedartikelenfabriek	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-										

tabel 1	1--3	1
---------	------	---

Plangebied

 Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('Laaghangend Fruit')

Enkelbestemmingen

- A

Agrarisch
- C-1

Centrum - 1
- C-2

Centrum - 2
- CO

Cultuur en ontspanning
- DH

Detailhandel
- GD-1

Gemengd - 1
- GD-2

Gemengd - 2
- GD-3

Gemengd - 3
- GD-4

Gemengd - 4
- GD-5

Gemengd - 5
- GD-6

Gemengd - 6
- M

Maatschappelijk
- T

Tuin
- W-1

Wonen - 1
- W-2

Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

- WR-A1

Waarde - Archeologie - 1
- WR-A2

Waarde - Archeologie - 2
- WR-A3

Waarde - Archeologie - 3
- WR-A4

Waarde - Archeologie - 4
- WR-A5

Waarde - Archeologie - 5
- WR-A6

Waarde - Archeologie - 6
- WR-A7

Waarde - Archeologie - 7
- WR-A8

Waarde - Archeologie - 8
- WR-C1

Waarde - Cultuurhistorie - 1
- WR-C2

Waarde - Cultuurhistorie - 2
- WR-C3

Waarde - Cultuurhistorie - 3

Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone - molenbiotoop
- wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone
- wetgevingzone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Functieaanduidingen

- (bw)

bedrijfswoning
- (cs)

caravanstalling
- (dh)

detailhandel
- (dv)

dienstverlening
- (gt)

glastuinbouw
- (-k)

kantoor uitgesloten
- (sc-1)

specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1
- (sdh-1)

specifieke vorm van detailhandel - 1
- (sdh-2)

specifieke vorm van detailhandel - 2
- (sdh-3)

specifieke vorm van detailhandel - 3
- (sdh-4)

specifieke vorm van detailhandel - 4
- (sdh-5)

specifieke vorm van detailhandel - 5
- (sdh-6)

specifieke vorm van detailhandel - 6
- (sdh-7)

specifieke vorm van detailhandel - 7
- (sdh-8)

specifieke vorm van detailhandel - 8
- (sdh-9)

specifieke vorm van detailhandel - 9
- (sdh-10)

specifieke vorm van detailhandel - 10
- (sh-1)

specifieke vorm van horeca - 1
- (sh-2)

specifieke vorm van horeca - 2

- (sh-h≤1b)

specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b
- (vm)

verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (w)

wonen

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg]

aaneengebouwd
- [bg]

bijgebouwen
- [gs]

gestapeld
- [ond]

onderdoorgang
- [sba-gm]

specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument
- [vrij]

vrijstaand

Maatvoeringen

- 12

maximum aantal wooneenheden
- 80%

maximum bebouwingspercentage (%)
- 80%

maximum bebouwingspercentage terrein
- 11

maximum bouwhoogte (m)
- 4,5

maximum goothoogte (m)
- 8/12

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

PAR000BP0022020-VG01



Getekend : copden
Datum : 30-04-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

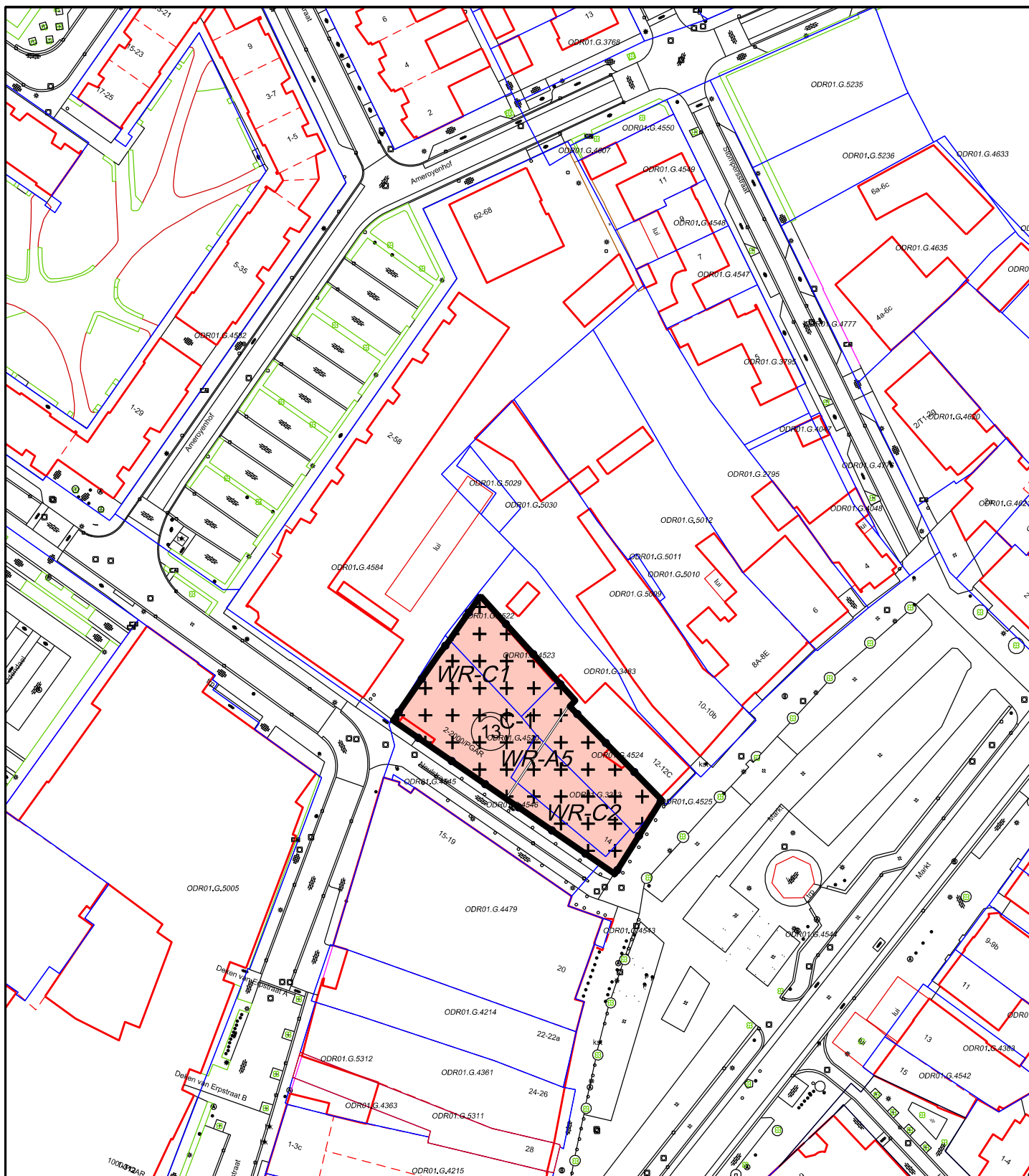
Gemeente Meierijstad



Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meerijstad.nl

Legenda

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl



PAR000BP0022020-VG01



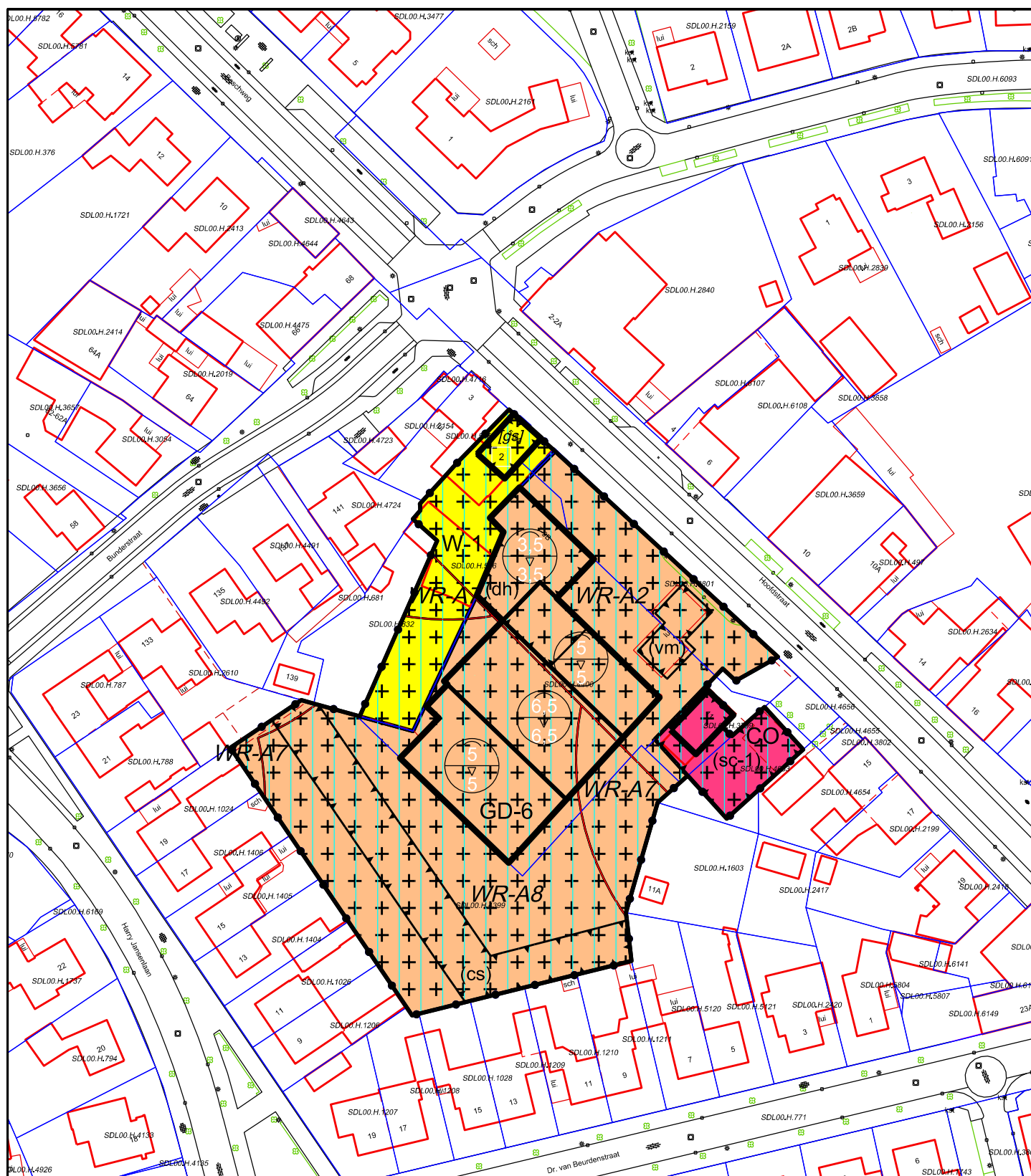
Getekend : copden
Datum : 12-04-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

Gemeente Meierijstad



Sint-Oedenrode:
Markt 14

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meerijstad.nl



PAR000BP0022020-VG01



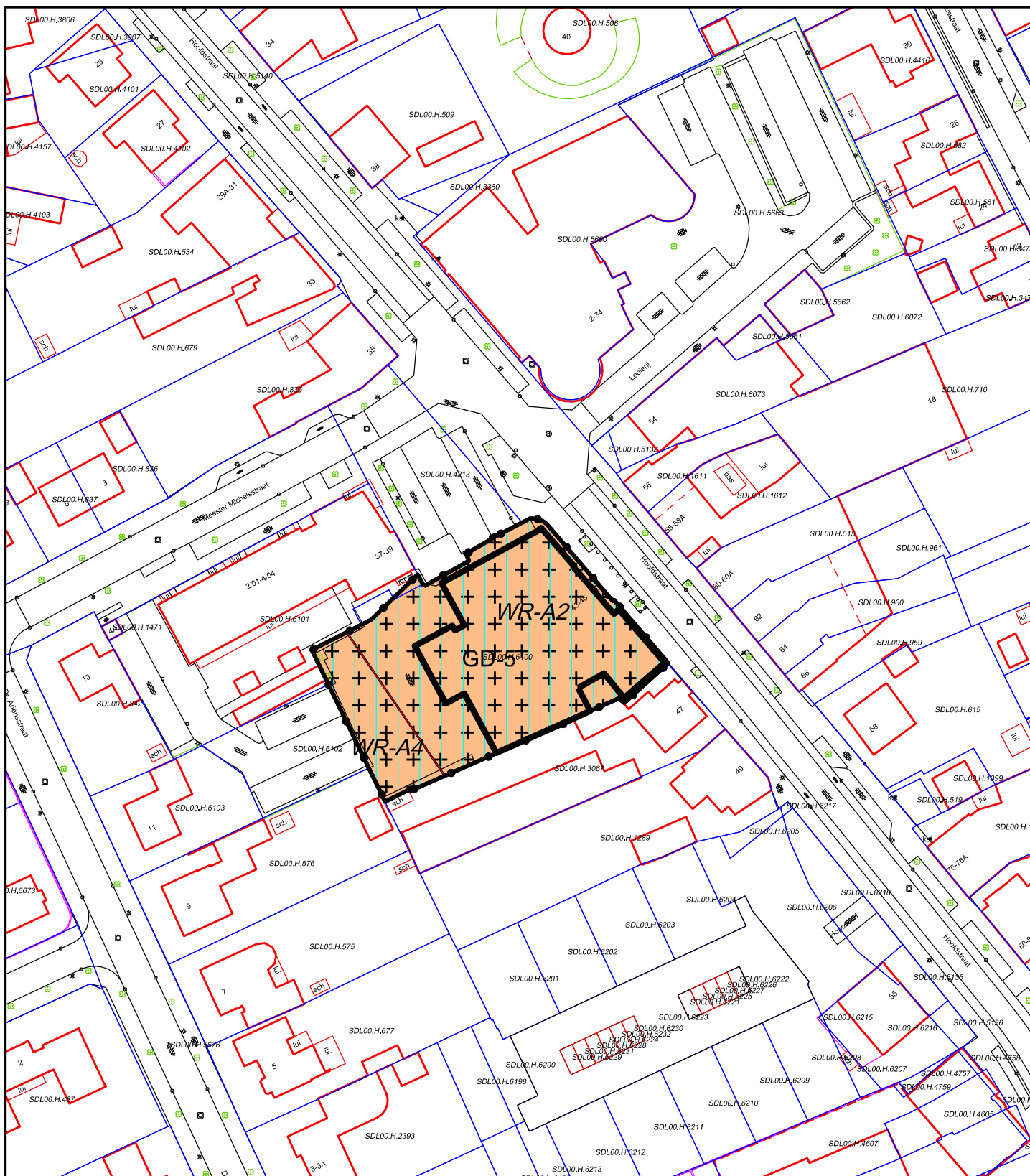
Getekend : copden
Datum : 12-04-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

Gemeente Meierijstad



Schijndel:
Hoofdstraat 5-5a
Hoofdstraat 7-9
Hoofdstraat 11

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meerijstad.nl



PAR000BP0022020-VG01



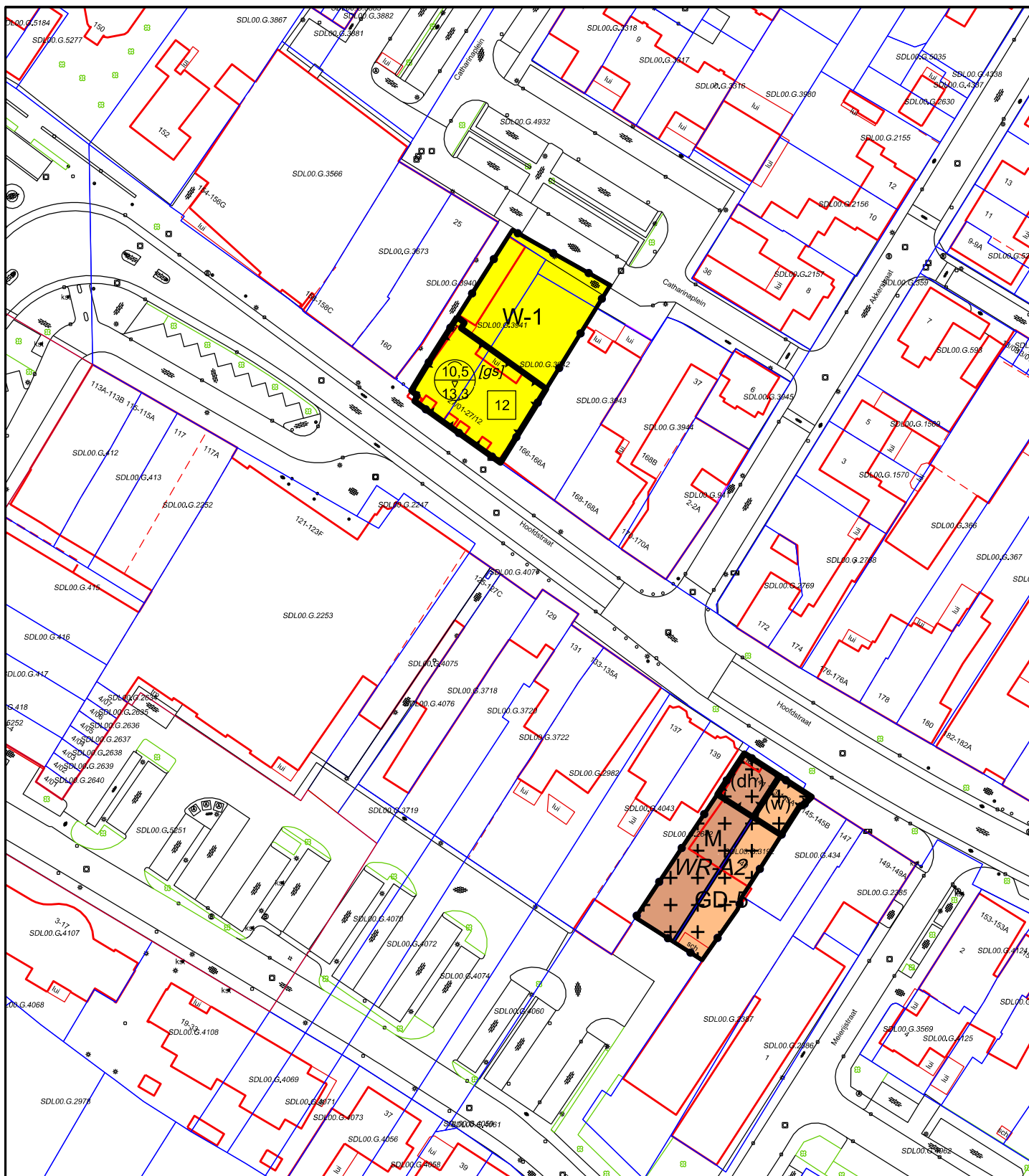
Getekend : copden
Datum : 12-04-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

Gemeente Meierijstad



Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meerijstad.nl

Schijndel:
Hoofdstraat 43-45



PAR000BP0022020-VG01



Getekend : copden
Datum : 12-04-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

Gemeente Meierijstad

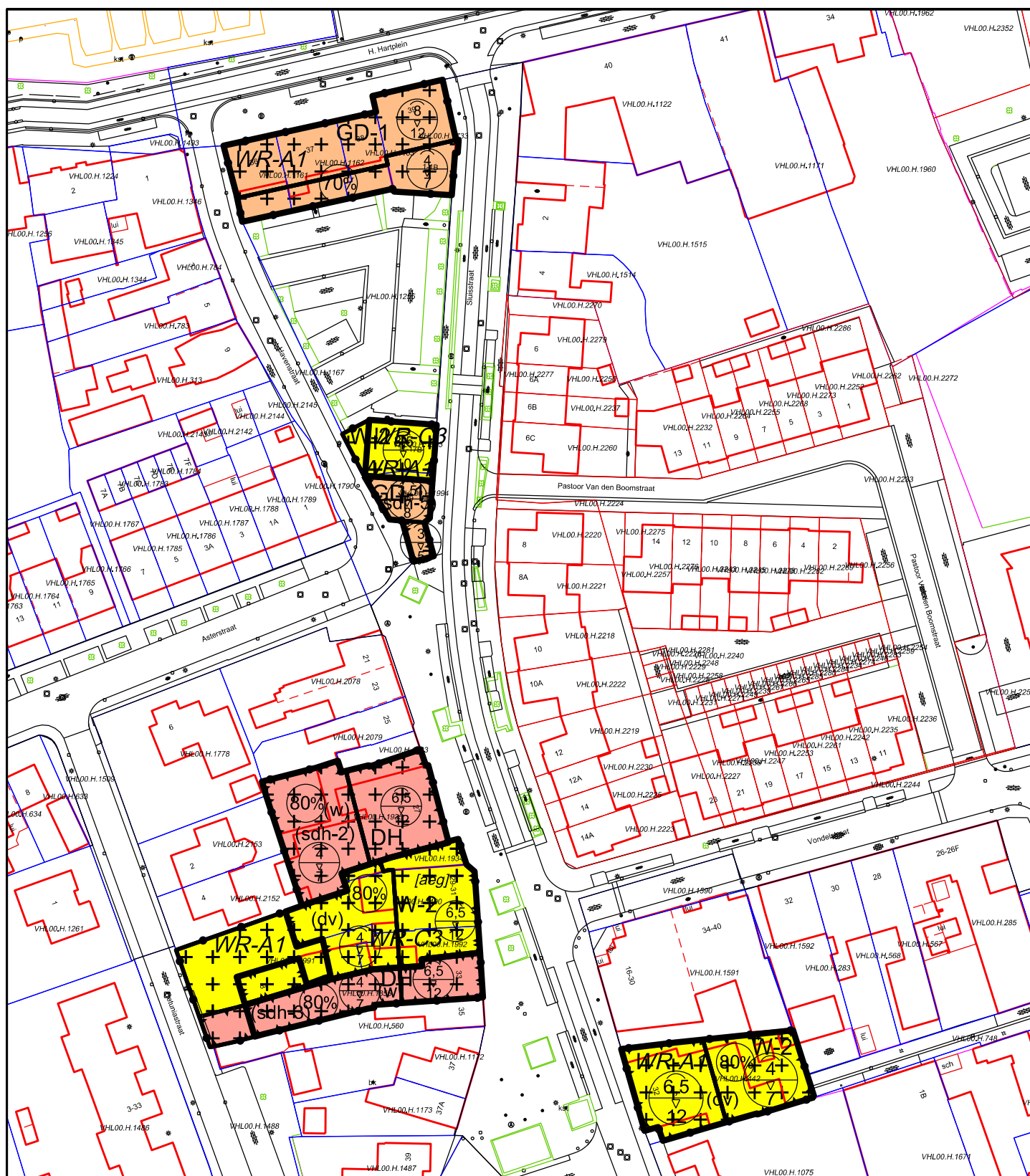


Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meerijstad.nl

Schijndel:
Catharinaplein 27.01 t/m 27.12
Hoofdstraat 141
Hoofdstraat 143-143a

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl



PAR000BP0022020-VG01



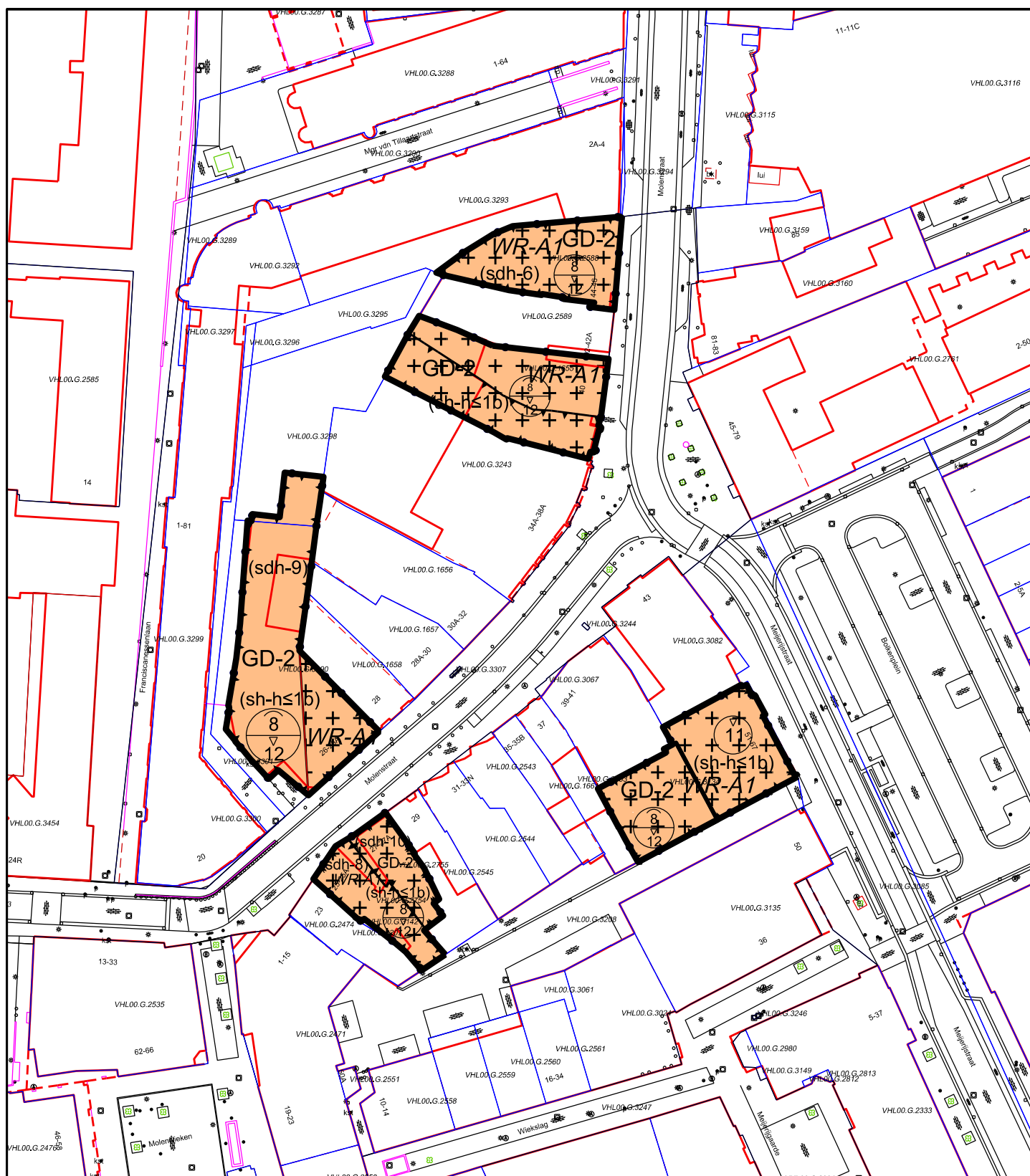
Getekend : copden
Datum : 13-04-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

Gemeente Meierijstad



Veghel:
Heilig Hartplein 36-39,
Sluisstraat 1-1b
Sluisstraat 17-19
Sluisstraat 27, 29-31 en 33
Sluisstraat 32

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meerijstad.nl



PAR000BP0022020-VG01



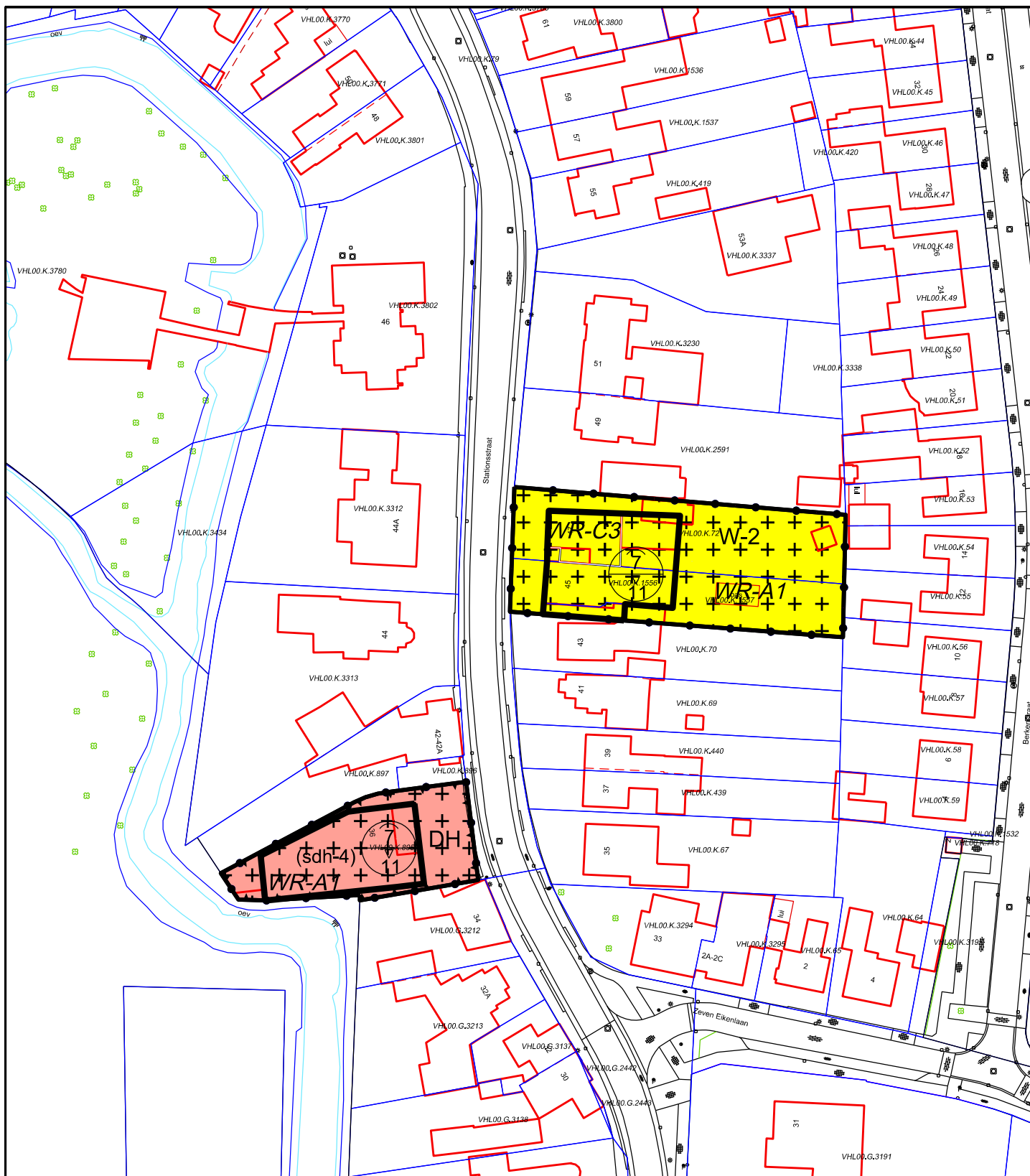
Getekend : copden
Datum : 03-05-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

Gemeente Meierijstad



Veghel:
Molenstraat - Meijerijstraat

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl



PAR000BP0022020-VG01



Getekend : copden
Datum : 12-04-2021
Schaal : 1:1000
Tekeningnr. :

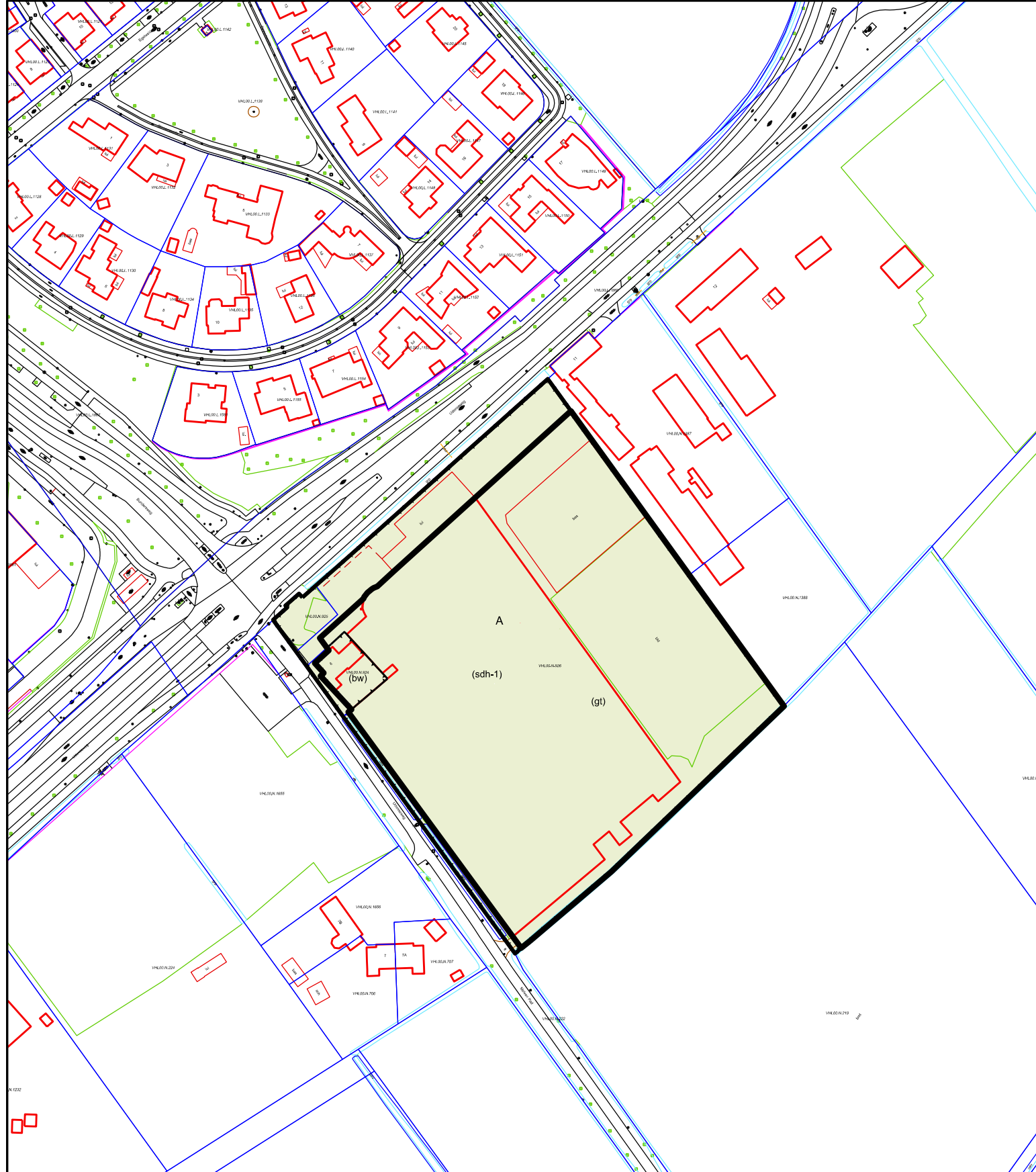
Gemeente Meierijstad



Veghel:
Stationsstraat 36
Stationsstraat 45-47

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl



PAR000BP0022020-VG01



Getekend : copden
Datum : 12-04-2021
Schaal : 1:2000
Tekeningnr. :

Gemeente Meierijstad



Veghel:
Udenseweg 8

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl