

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM 2009

**Definitief
Planregels**

Registratienummer: 10.007271

Inhoudsopgave

1	Titel		
	Artikel 1	Titel	3
2	Definities		
	Artikel 2	Begripsbepalingen	4
	Artikel 3	Wijze van meten	9
3	Bestemmingen		
	Artikel 4	Verkeersdoeleinden	11
	Artikel 5	Woondoeleinden	13
	Artikel 6	Tuin	18
	Artikel 7	Erf	20
	Artikel 8	Bijzondere woondoeleinden	22
	Artikel 9	Centrumvoorzieningen	24
	Artikel 10	Marktgebouw	29
	Artikel 11	Verspreide Voorzieningen	30
	Artikel 12	Maatschappelijke doeleinden	35
	Artikel 13	Nutsvoorzieningen	37
	Artikel 14	Waardevolle houtopstand	38
4	Algemene bepalingen		
	Artikel 15	Algemene gebruiksbepalingen	39
	Artikel 16	Algemene ontheffingsbepalingen	41
	Artikel 17	Algemene wijzigingsbepalingen	43
	Artikel 18	Overige algemene bepalingen	44
	Artikel 19	Procedureregels	45
	Artikel 20	Dubbeltelbepaling	46
	Artikel 21	Overgangsbepalingen	47

1. Titel

ARTIKEL 1 TITEL

1. Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel: "Bestemmingsplan Centrum 2009".

2. Definities

ARTIKEL 2 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aan huis verbonden beroep:

Het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, medisch-, therapeutisch-, kunstzinnig-, ontwerptechnisch- of uiterlijke verzorgingsgebied c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of het daarbij behorende bijgebouw, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijk en visuele zin, kan worden uitgeoefend.

2. afhankelijke woning

Een relatief zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen woonvoorzieningen) woonvorm in een (bij)gebouw dat ten aanzien van de ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar daaraan in functioneel opzicht ondergeschikt is. Er woont één huishouden op het bouwperceel, waarbij een gedeelte van dat huishouden in het kader van mantelzorg in de afhankelijke woning is gehuisvest. Er is geen sprake van een extra zelfstandige woning (een tweede woning) op het bouwperceel;

3. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

4. bebouwingsgrens:

Een als zodanig op de kaart aangegeven lijn die niet door bouwwerken mag worden overschreden, behoudens de krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

5. bebouwingsvlak:

Een op de kaart aangegeven, door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegelaten;

6. bed & breakfast

Een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. Een bed & breakfast is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid.

7. bestemmingsplan of plan:

Het bestemmingsplan "Centrum 2009" bestaande uit de plankaart, de voorschriften en (toelichting);

8. bestemmingsvlak:

Een op de kaart aangegeven, met bestemmingsgrenzen omsloten vlak met een zelfde bestemming;

9. bijgebouw:

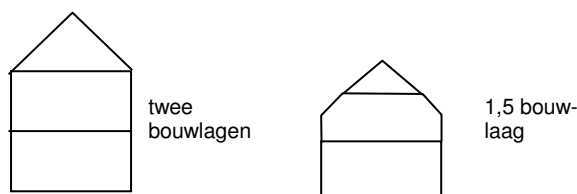
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch, bouwkundig en constructief opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

10. boom:

Een houtachtig, overblijvend gewas met een dwarsdoorsnede van de stam met minimaal 10 centimeter op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid, geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

11. bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van kelder en zolder;



12. bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

13. bouwwerk:

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

14. detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt eveneens verstaan de verhuur van beeld- en geluiddragende, alsook dienstverlening op het gebied van lichamelijke verzorging.

15. escortbedrijf:

Het bedrijfsmatig – of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was – aanbieden van prostitutie die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

16. gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met (minimaal twee) wanden omsloten ruimte vormt;

17. geschakelde woning:

Woning, die middels één of meer bijgebouwen is verbonden aan een andere woning;

18. beschermwaardige boom

Een boom die voldoet aan de criteria voor beschermwaardige bomen zoals gesteld in het Bomenplan van gemeente Schijndel, module Beschermwaardige bomen (juli 2006).

19. groeiplaats boom

De kroonprojectie van een beschermwaardige boom, met inbegrip van twee meter daarbuiten. Hieronder vallen zowel boven- als ondergrondse delen van de boom.

20. groothandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

21. hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, voor zover gelegen binnen het bebouwingsvlak;

22. huishouden

Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;

23. inwoning

Inwoning is huisvesting in het hoofdgebouw zelf. Er dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke woonvoorzieningen en een gezamenlijke toegang. Er blijft sprake van één zelfstandige woning op het perceel;

24. kantoor:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

25. mantelzorg

Het bieden van hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald, buiten organisatorisch verband, wordt verleend aan personen (uit het sociale netwerk) die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben en woonachtig zijn in het hoofdgebouw dan wel in de afhankelijke woning;

26. oorspronkelijke gevel

De gevel waarvoor vergunning is verleend, onderdeel uitmakend van de bouwvergunning van de bouw (oprichting) van het hoofdgebouw;

27. (plan)kaart:

De plank kaart, deel uitmakende van het bestemmingsplan Centrum 2009, tekeningnummer 844200701;

28. seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische pornografische aard plaatsvinden of worden aangeboden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan: een sekswinkel;

29. sekswinkel:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

30. voorgevel:

De naar de bestemming Verkeersdoeleinden gerichte zijde(n) van een hoofdgebouw, niet zijnde een uitgebouwde entree;

31. voorgevelrooiliijn:

De naar de parkeerstrook binnen de bestemming Verkeersdoeleinden gekeerde bebouwingsgrens;

32. weg:

Weg als omschreven in artikel 1 van de Wegenverkeerswet 1994, inclusief parkeerstroken en parkeerhavens, rijwiel- en voetpaden, alsmede berm- en groenstroken, taluds en beplantingen;

33. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

34. Wet ruimtelijke ordening:

Wet gepubliceerd in Staatsblad 2006, 566, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 29 mei 2008, Stb. 197 en zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

35. woning:

Een complex van besloten ruimten, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, uitsluitend bestemd is voor de bewoning van één huishouden;

36. woningbouwprogramma:

Het laatstelijk door het gemeentebestuur vastgestelde programma van het aantal en categorie woningen dat (per wijk of per project) in het jaar van de vaststelling en de daaropvolgende jaren aan de woningvoorraad mag worden toegevoegd en dat in overeenstemming is met het rijks- en provinciale beleid;

37. zelfstandige woning:

De woning, niet zijnde een afhankelijke woning, welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

ARTIKEL 3 WIJZE VAN METEN

Indien volgens het plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

1. bebouwde oppervlakte:

De door middel van verticale projectie op het horizontale vlak verkregen bruto-oppervlakte van een bouwwerk, waarbij ondergeschikte bouwdelen met een naar verhouding van het totaal geringe oppervlakte alsook uit- en overstekende constructiedelen met een geringere diepte dan 0,30 m, niet worden meegeteld;

2. bebouwingspercentage:

Een op de plankaart of in deze voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

3. bouwhoogte:

De hoogte vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing blijven;

4. gevelbreedte:

De maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

5. goothoogte:

De hoogte in meters vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

6. inhoud

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

7. peil:

- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg, is dat de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet grenst aan de weg is dat de hoogte van het afgewerkte terrein, na voltooiing van de bouw, ter plaatse van de hoofdtoegang;

8. kroonprojectie

De door verticale projectie, op het platte vlak, verkregen oppervlakte van een boomkroon in volwassen toestand. Indien een boom de volwassen toestand nog niet heeft bereikt, wordt de verwachte kroonprojectie bepaald op basis van vakliteratuur. Als ook deze geen uitsluitel geeft over de breedte van een boomkroon geldt de volgende formule: boomhoogte $\times 2/3$ = kroonbreedte.

9. groeiplaats boom

De groeiplaats van een boom wordt bepaald op de kroonstraal plus twee meter of de diameter plus vier meter.

3. Bestemmingen

ARTIKEL 4 VERKEERSDOELEINDEN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor verkeersdoeleinden zijn bestemd voor doeleinden van verkeersafwikkeling voor het langzaam- en snelverkeer, dan wel voor (gebouwde) parkeer- en (gebouwde) autostallingsvoorzieningen, alsmede voor evenementen, verblijfsdoeleinden, terrassen, voorzieningen van openbaar nut en artistieke kunstwerken, met dien verstande dat verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan buiten de daarvoor op de kaart aangegeven locatie.

Inrichting

2. Op de als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn toegelaten:
 - a. verharde wegen, behorende tot de categorieën gebiedsontsluitingswegen (≤ 50 km/h), erftoegangswegen en onverharde wegen, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten, inritten, aanstratingen en parkeervoorzieningen;
 - b. terrassen en de daarbij behorende voorzieningen;
 - c. voorzieningen van openbaar nut;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. hondenuitlaatvoorzieningen;
 - g. artistieke kunstwerken/objecten;
 - h. geluidwerende voorzieningen;
 - i. water,waterbergingen, infiltratievoorzieningen, hemelwatervoorzieningen, bergingsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;
 - k. ondergrondse (openbare) parkeerkelders dan wel (ondergrondse) parkeergarages een en ander met bijbehorende voorzieningen voor zover de aanduiding (ondergrondse) "parkeerkelder" op de plankaart is opgenomen;
 - l. evenementen en de daarbij behorende voorzieningen;
 - m. ambulante detailhandel.

Bebouwing

3. De gebouwen ten dienste van de bestemming mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 4 meter en een bebouwde oppervlakte van maximaal 10 m². Op de gronden met de aanduiding "kapel" mag één kapel worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 7 meter en een oppervlakte van maximaal 12 m².
4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van wegver-

lichting, verkeerslichten en –borden maximaal 10 meter mag bedragen. De bouwhoogte van artistieke kunstwerken mag maximaal 15 meter bedragen.

5. Bij de bouw van een garagebox moeten de navolgende bepalingen in acht worden genomen:
 - a. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen;
 - b. de bebouwde oppervlakte mag maximaal 25 m² bedragen.

Bijzondere ontheffing

6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het toelaten van aanvullende voorzieningen van aan deze bestemming grenzende bebouwing vallende onder de bestemming Centrumvoorzieningen. Onder deze voorzieningen worden verstaan ondergeschikte bouwonderdelen, reclame-uitingen e.d.

ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen waaronder parkeren.

Inrichting

2. Op de als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn toegelaten:
 - a. de woningen ter plaatse van de aanduidingen voor:
 1. vrijstaande zelfstandige woningen voor zover de aanduiding W(v) op de plankaart is opgenomen;
 2. maximaal twee aaneengebouwde zelfstandige woningen onder één dak voor zover de aanduiding W(t) op de plankaart is opgenomen;
 3. bovenwoningen met op de begane grond een kinderdagverblijf voor zover de aanduiding W(kdv) op de plankaart is opgenomen;
 4. minimaal drie aaneengebouwde zelfstandige woningen voor zover de aanduiding W(a) op de plankaart is opgenomen;
 5. gestapelde woningen voor zover de aanduiding W(s) op de plankaart is opgenomen;
 6. niet vrijstaande zelfstandige woningen maar aaneengebouwd aan een ander gebouw voor zover de aanduiding W(w) op de plankaart is opgenomen;
 - b. bijgebouwen ten dienste van de bestemming, zoals garages en bergplaatsen;
 - c. een aan-huis-verbonden beroep (zie artikel 15, lid 1);
 - d. inwoning ten behoeve van mantelzorg (zie artikel 15, lid 2);
 - e. een bed&breakfast (zie artikel 15, lid 3);
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
 - g. erven en tuinen voor zover de gronden onbebouwd blijven;
 - h. water, waterbergingen, infiltratievoorzieningen, hemelwatervoorzieningen, bergingsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden;
 - i. ondergrondse kelder onder het hoofdgebouw;
 - j. ondergrondse parkeerkelders dan wel (ondergrondse) parkeergarages een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bebouwing zelfstandige woning

3. Bij de bouw van zelfstandige woningen moeten de navolgende bepalingen in acht worden genomen tenzij op de plankaart op perceelsniveau, een andere vermelding is aangegeven:
 - a. de bestaande bouwhoogte van zelfstandige woningen mag niet worden verhoogd;

- b. bij de bouw c.q. verbouw van zelfstandige woningen binnen het bebouwingsvlak dient onverminderd het bepaalde onder a, rekening te worden gehouden met de aantallen, afmetingen en waarden, zoals opgenomen in de matrix op de bestemmingsplankaart;
 - c. de voorgevel van een zelfstandige woning moet in de naar de weg gekeerde grens van het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - d. met uitzondering van gronden met de aanduiding W(s), mag op gronden met de bestemming Woondoeleinden maximaal één zelfstandige woning per bouwperceel (dus niet twee of meer woningen boven elkaar en geen woningen achter elkaar) worden opgericht;
 - e. op gronden met de aanduiding W(s) mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan zoals in de matrix op de plankaat is opgenomen;
 - f. de ondergrondse kelder onder een zelfstandige woning met de nadere aanduiding (W(v), W(t), W(a) en W(w)) mag tot maximaal 4 meter onder peil worden gebouwd.
4. Bij het plaatsen van een dakkapel dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
- a. Voor een dakkapel geplaatst op het achter- of het niet naar het openbaar gebied gekeerde dakvlak van de woning:
 - de breedte bedraagt maximaal 50% van het dakvlak van de woning, met een maximum van 3 meter;
 - de hoogte van de dakkapel bedraagt ten hoogste 50% van de hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,50 meter;
 - de afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de noklijn van de woning bedraagt minimaal 0,50 meter;
 - de afstand van de voet van de dakkapel tot de goot van de woning bedraagt minimaal 0,50 meter en maximaal 1 meter;
 - de afstand tussen de dakkapel en de zijdelingse dakrand/woningscheiding dient minimaal 0,50 meter te bedragen;
 - op het betreffende dakvlak mogen maximaal 2 dakkapellen worden geplaatst, waarbij de tussenruimte tussen deze dakkapellen minimaal 1 meter bedraagt.
 - b. Voor een dakkapel geplaatst op het voor- of het naar het openbaar gebied gekeerde dakvlak van de woning, dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - de dakkapel is plat afgedekt;
 - de breedte bedraagt maximaal 40% van het dakvlak van de woning, met een maximum van 2,5 meter;
 - de hoogte van de dakkapel bedraagt ten hoogste 50% van de hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,35 meter;
 - de afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de noklijn van de woning bedraagt minimaal 1 meter;

- de afstand van de voet van de dakkapel tot de goot van de woning bedraagt minimaal 0,50 en maximaal 1 meter;
 - de afstand tussen de dakkapel en de zijdelingse dakrand/woningscheiding dient minimaal 1 meter te bedragen;
 - op het betreffende dakvlak mag maximaal 1 dakkapel worden geplaatst.
5. In afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan is het niet toegelaten om binnen de plangrenzen nieuwe woningen op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.
6. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.
7. Voor zover de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen (inclusief een ondergrondse verdieping), de bestaande goothoogte dan wel de bestaande bouwhoogte van een gebouw op het tijdstip van inwerking-treding van dit bestemmingsplan afwijken van het bepaalde in dit artikel, dan gelden de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande goothoogte dan wel de bestaande bouwhoogte als maximum. Bij nieuwbouw gelden onverkort de planregels van dit artikel.

Bijzondere ontheffingsbepalingen

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde dat de bouwhoogte van bestaande woningen niet mag worden vergroot, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. bij een vrijstaande zelfstandige woning, dan wel twee of meer aaneengebouwde zelfstandige woningen worden gelijktijdig alle zelfstandige woningen in het woningblok van een identieke kap voorzien;
 - b. de bouwhoogte van de zelfstandige woning(en) mag niet meer bedragen dan aangegeven in de matrix op de plankaart;
 - c. de profielwijziging leidt naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot een esthetische meerwaarde;
 - d. de aanpassing leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 dat in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.
10. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod tot vermeerdering van het aantal zelfstandige woningen binnen het plangebied zoals

- beschreven in lid 5 van dit artikel indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. de toevoeging van de zelfstandige woning(en) aan de woningvoorraad dient te vallen binnen het maximum aantal zelfstandige woningen en de categorie zelfstandige woningen dat binnen het plangebied op basis van het woningbouwprogramma aan de woningvoorraad toegevoegd mag worden.
 - b. bij de beslissing of van de ontheffingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, houden burgemeester en wethouders rekening met:
 - het belang van de uitvoering van het plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel.
 - het belang van het realiseren van de zelfstandige woning(en) voor de volkshuisvesting.
 - het algemeen belang dat met het realiseren van de zelfstandige woning(en) gediend is.
 - de noodzaak tot realisatie van de zelfstandige woning(en).
 - de urgentie die aangetoond kan worden om tot realisatie van de zelfstandige woning(en) in een bepaalde periode te komen.
 - c. Er kunnen regels worden gesteld ter bescherming of ter vergroting van de bestaande beeldkwaliteit in de omgeving. Deze regels kunnen onder meer betrekking hebben op: de gewenste voorgevelrooilijn, de bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de richting van de daknok en de kapvorm.
 - d. Er kunnen regels worden gesteld wat betreft de bouwvorm: vrijstaand, tweekapper, aaneengebouwd, gestapeld enzovoort, welke bouwvorm zoveel mogelijk aansluit bij de mogelijkheden van dit bestemmingsplan. Afwijkingen zijn mogelijk indien zulks gewenst is voor een evenwichtig straatbeeld en indien zulks in overeenstemming te brengen is met de overige voor deze ontheffingsbevoegdheid geldende voorwaarden en de op grond van deze ontheffingsbevoegdheid te stellen regels.
 - e. De mogelijkheid tot het realiseren van nieuwbouw met een bebouwde oppervlakte van meer dan 100 m² mag uitsluitend worden geboden, indien, na het verkrijgen van een positief advies van het Waterschap, blijkt dat er geen waterhuishoudkundige bezwaren zijn c.q. ter wegneming of voldoende beperking van wel aanwezige bezwaren, afdoende uitvoerbare voorschriften opgelegd kunnen worden.

Wijzigingsbevoegdheid

11. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder 1, van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen voor het realiseren van woonbebouwing in de vorm van appartementenbouw en wel

*Kluisstraat 13 (oud) thans
Kluisstraat 81*

binnen het als zodanig op de kaart aangewezen gebied met dien verstande dat:

- a. het aantal bouwlagen van het gebouw minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen zal bedragen;
- b. de afstand tot het op hetzelfde perceel staande vrijstaande woning, minimaal 20 meter bedraagt;
- c. afstemming plaatsvindt op zowel het gemeentelijke als het provinciale verstedelijkingsbeleid, zoals verwoord in het woningbouwprogramma;
- d. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling en van de parkeersituatie in de omgeving. In ieder geval moet er binnen het wijzigingsgebied voldoende parkeergelegenheid zijn en verzekerd zijn voor de gebruikers en bezoekers van de nieuwe functies.
- e. op de nieuwbouw is de bestemming “Woondoeleinden” W(s) van toepassing.

ARTIKEL 6 TUIN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuin zijn bestemd voor tuindoeleinden behorende bij een hoofdgebouw.

Inrichting

2. Op de gronden met de bestemming Tuin zijn toegelaten:
 - a. tuinen behorende bij een hoofdgebouw met bijbehorende werken zoals paden en dergelijke;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
 - c. uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw in de vorm van een erker of een uitgebouwde entree;
 - d. een overkapping of carport aan de zijgevel van het hoofdgebouw.

Bebouwing

3. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 meter bedragen.
4. Voor het realiseren van een overkapping boven de voordeur gelden de volgende bepalingen:
 - a. de overkapping is van een lichte constructie;
 - b. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - c. de breedte mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de betreffende voorgevel van het hoofdgebouw, terwijl bovendien de breedte van de overkapping in combinatie met een uitbouw niet meer mag bedragen dan 75% van de betreffende voorgevel van het hoofdgebouw;
 - d. de diepte mag maximaal 1 meter bedragen.
5. Bij het oprichten van een uitbouw aan de voorgevel van een hoofdgebouw, dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - a. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - b. de breedte mag ten hoogste 50% van de breedte van de betreffende voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, terwijl bovendien de breedte van de uitbouw in combinatie met een overkapping niet meer mag bedragen dan 75% van de betreffende voorgevel van het hoofdgebouw;
 - c. de diepte mag maximaal 1 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - d. de afstand van de uitbouw tot de bestemming Verkeersdoeleinden moet minimaal 1 meter bedragen.
6. Bij het oprichten van een carport of overkapping – ten behoeve van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens, dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:
 - a. de bouw- en goothoogte dient minimaal 2 en maximaal 3 meter te bedragen;

- b. de carport of overkapping mag tot maximaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
- c. de bebouwde oppervlakte van de carport of overkapping wordt meegeteld bij de bepaling van de bebouwde oppervlakte als bedoeld in artikel 7, lid 4 sub c (Erf); de hier bedoelde maximale oppervlakte mag niet worden overschreden.

Bijzondere ontheffingsbepalingen

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor een erfafscheiding op tuinen gericht op twee wegvakken, die in ieder geval voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. een open bouwwerk, in de vorm van een gaaswerk, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, dan wel;
 - b. een halfopen bouwwerk, in de vorm van een afscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, met daarboven een gaaswerk waarmee de bouwhoogte van het bouwwerk in totaliteit niet hoger is dan 2 meter.
- 8. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouwhoogte van een uitbouw als bedoeld in lid 5 sub a van dit artikel, mits er sprake is van een architectonische meerwaarde. Hiervoor zal advies worden ingewonnen bij de welstandscommissie. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - a. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
 - b. aaneengebouwde woningen (Wa) in één woningblok, die allen ten tijde van de oplevering van de woning beschikken over een uitgebouwde entree, kunnen aan de voorgevel over de volle breedte uitbouwen tot aan het denkbeeldig verlengde van de uitgebouwde entree, mits deze verbouwing gelijktijdig door alle woningen in het blok wordt uitgevoerd;
 - c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen.
- 9. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de hier gestelde bouwhoogte ten behoeve van ondersteunende en begeleidende constructies van bomen en planten tot een hoogte van maximaal 4 meter.

ARTIKEL 7 ERF

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden voor Erf zijn bestemd voor en ten dienste van aan de hoofdbestemming Woondoel-einden afhankelijke doeleinden.

Inrichting

2. Op gronden met de bestemming Erf zijn toegelaten:
 - a. erven en tuinen behorende bij de woningen op het aangrenzende bebouwingsvlak;
 - b. aanbouwen aan de woning;
 - c. niet voor bewoning bestemde bijgebouwen ten dienste van de bestemming, zoals een berging of een garage;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming van de in dit artikel bedoelde gronden dan wel van de gronden in het aangrenzende bebouwingsvlak;
 - e. een afhankelijke woning in het kader van mantelzorg.

Bebouwing

3. Bij de bouw van aan- en bijgebouwen dienen de volgende voorschriften in acht genomen te worden:
 - a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - b. de goothoogte mag niet minder dan 2 meter en niet meer dan 3 meter bedragen;
 - c. de bebouwing mag gezamenlijk een bebouwde oppervlakte beslaan van ten hoogste 40% - met een maximum van 100 m² – van het bij elk hoofdgebouw behorende gedeelte van de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming;
 - d. bij een vrijstaande woning is slechts aan één zijgevel van het hoofdgebouw bebouwing als bedoeld in dit lid, toegestaan.
4. De bebouwde oppervlakte van een onoverdekt zwembad wordt buiten beschouwing gelaten bij het maximaal te bebouwen oppervlak als bedoeld in lid 3 sub c, van dit artikel, indien de bebouwde oppervlakte van het onoverdekte zwembad maximaal 50 m² bedraagt.
5. De bebouwde oppervlakte als bedoeld in artikel 6, lid 6 (Tuin) wordt meegeteld bij de bepaling van de bebouwde oppervlakte als bedoeld in lid 3, sub c.
6. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen
7. Voor zover de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande goothoogte dan wel de bestaande bouwhoogte van een gebouw op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan afwijken van het bepaalde in dit artikel, gelden de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande goothoogte dan wel de bestaande

bouwhoogte als maximum. Bij nieuwbouw gelden onverkort de planregels van dit artikel.

Bijzondere ontheffingsbepalingen

8. Buiten de bebouwing genoemd in lid 3 van dit artikel, is bij vrijstaande zelfstandige woningen (W(v)) aan de zijgevel van het hoofdgebouw toegestaan een uitbouw, waarbij de volgende voorschriften in acht dienen te worden genomen:
 - a. de bouw- en goothoogte bedraagt maximaal 3 meter; de bouw- en goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen mits er sprake is van een architectonische meerwaarde, gehoord de welstandscommissie;
 - b. de breedte mag ten hoogste 50% van de zijgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel, mag maximaal 2 meter bedragen;
 - d. de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.
9. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de hier gestelde bouwhoogte ten behoeve van ondersteunende en begeleidende constructies van bomen en planten tot een hoogte van maximaal 4 meter.

ARTIKEL 8

BIJZONDERE WOONDOELEINDEN

Doeleindenomschrijving

1. Gronden met de bestemming Bijzondere Woondoeleinden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van de huisvesting en verzorging van religieuzen, hulpbehoevenden en/of senioren, met de daarbij behorende voorzieningen waaronder parkeren.

Inrichting

2. Op de gronden met deze bestemming zijn toegelaten:
 - a. woongebouwen;
 - b. een zorgpunt en servicepunt;
 - c. niet voor bewoning bestemde bijgebouwen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
 - e. erven en tuinen voor zover de gronden onbebouwd blijven;
 - f. water, waterbergingen, infiltratievoorzieningen, hemelwatervoorzieningen, bergingsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishoudkundige doeleinden;
 - g. een begraafplaats met de bijbehorende voorzieningen op de gronden in het bestemmingsvlak aan de Pastoor van Erpstraat;
 - h. parkeerterreinen en (bovengrondse / ondergrondse) parkeervoorzieningen zoals een parkeergarage c.q. –kelder.

Bouwvoorschriften

3. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten dienste van de bestemming.
4. Bij de bouw van gebouwen dienen de volgende voorschriften in acht genomen te worden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
 - b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - c. het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
 - d. voor zover de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen (inclusief de verdiepingsvloer onder de begane grond), de bestaande goothoogte, de bestaande bouwhoogte dan wel het bestaande bebouwingspercentage op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, afwijken van het bepaalde in dit artikel, gelden de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande goothoogte, de bestaande bouwhoogte, het bestaande bebouwingspercentage als maximum. Bij nieuwbouw gelden onverkort de planregels van dit artikel
5. In afwijking van het bepaalde in de leden 4 en 6 van dit artikel mogen carports en overkappingen binnen en buiten de be-

bouwingsvlakken worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter, een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter en buiten de bebouwingsvlakken een maximale oppervlakte van 50 m².

5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 2 meter.

ARTIKEL 9 CENTRUMVOORZIENINGEN

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden voor Centrumvoorzieningen zijn bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening, seksinrichtingen, maatschappelijke voorzieningen en woningen, een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals (gebouwde) parkeer- en (gebouwde) autostallingvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, doorgangen en onderdoorgangen, groenvoorzieningen, terrassen, tuinen en erven.

Inrichting

2. Op gronden met de bestemming Centrumvoorzieningen zijn toegelaten:
 - a. woningen voor zover gesitueerd op de verdiepingen;
 - b. detailhandel, voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - c. de ten tijde van de inwerkingtreding van dit vastgestelde bestemmingsplan bestaande supermarkten, voor zover gesitueerd op de begane grond met een bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 1.500 m² (Kloosterplein (C1000), (Hoofdstraat 154 (Aldi), Hoofdstraat 121 (Plus));
 - d. kantoren voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - e. zakelijke dienstverlening voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - f. maatschappelijke voorzieningen, voor zover het educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en/of paramedisch voorzieningen betreft en voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - g. horecavoorzieningen binnen de met "zone horeca" aangeduide zone op de plankaart, voor zover gesitueerd op de begane grond (uitgezonderd Hoofdstraat 93/Hema). De aan de horeca gerelateerde (indirecte) voorzieningen die niet bestemd zijn voor de ontvangst en verzorging van gasten, zoals kantoor, keuken en magazijn zijn toegestaan op de verdieping(en);
 - h. seksinrichtingen en escortbedrijven, voor zover gesitueerd op de begane grond, tezamen met een maximum van drie bedrijven binnen de bestemming Centrumvoorzieningen;
 - i. bebouwde bovengrondse en ondergrondse parkeer- of stallingvoorzieningen, ten dienste van de bestemming, zoals parkeer- en/of stallinggarages;
 - j. ter plaatse van de aanduiding "doorgang" op de plankaart dient op de begane grond een doorgang met een minimale hoogte van 2,50 meter te worden opgehouden;
 - k. niet voor bewoning bestemde bijgebouwen of aanbouwen ten dienste van de bestemming, zoals garages en bergplaatsen;
 - l. een aan-huis-verbonden beroep (zie artikel 15, lid 1);
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;

- n. water, waterbergingen, infiltratievoorzieningen, hemelwatervoorzieningen, bergingsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishoudkundige doeleinden;
- o. erven en tuinen voor zover de gronden onbebouwd blijven.

Nadere eisen

- 3. Bij de inrichting van gronden met de bestemming Centrumvoorzieningen dient de volgende voorwaarde in acht te worden genomen: gebouwen dienen zich te oriënteren op de openbare weg;
- 4. Elk hoofdgebouw dient op de begane grond tenminste één in- en uitgang te hebben aan de voorzijde die gericht is op een weg (niet zijnde een parkeerterrein).

Bebouwing

- 5. In afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan is het niet toegelaten om nieuwe woningen of wooneenheden op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden of een bestaande woning/wooneenheid te splitsen in meerdere woningen.
- 6. Hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het bebouwingsvlak en dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen tenzij op de plankaart een andere vermelding is aangegeven:
 - a. het aantal bouwlagen mag maximaal 2 bedragen;
 - b. indien op de plankaart een maximum aantal bouwlagen van 4 is opgenomen, dienen over minimaal 70% van de toelaatbare oppervlakte van de verdiepingen tenminste 3 bouwlagen gerealiseerd te worden;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter; in het geval dat ingevolge de plankaart, 3 resp. 4 bouwlagen zijn toegelaten of voorgeschreven mag de bouwhoogte maximaal 12 meter resp. 15 meter bedragen;
 - d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter; in het geval dat op basis van een aanduiding op de plankaart 3 of 4 bouwlagen zijn toegelaten of voorgeschreven mag de goothoogte gelijk zijn aan de bouwhoogte;
 - e. de voorgevel van een gebouw moet in de naar de weg gekeerde grens van het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - f. voor zover de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen (inclusief de verdiepingsvloer onder de begane grond), de bestaande goothoogte dan wel de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, afwijken van het bepaalde in dit artikel, gelden de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande goothoogte dan wel de bestaande bouwhoogte als maximum. Bij nieuwbouw gelden onverkort de planregels van dit artikel.

7. Overige gebouwen mogen buiten het bebouwingsvlak worden gesitueerd en dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 - a. deze gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw, niet zijnde een woning, zijn verbonden: óf
 - b. deze gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze functioneel ondergeschikt zijn aan een op hetzelfde bouwperceel bevindende woning;
(a. en/of b.) met in acht neming van:
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - e. voor zover op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, de bestaande hoofdgebouwen en overige bestaande gebouwen zijn gesitueerd buiten het bebouwingsvlak en het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande bouwhoogte en de bestaande goothoogte afwijken van het bepaalde in dit artikel, dan gelden de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande bouwhoogte, de bestaande goothoogte als maximum alsmede het bestaande gebruik mits dit gebruik overeenkomstig de bestemming Centrumvoorzieningen is. Bij nieuwbouw gelden onverkort de planregels van dit artikel.
8. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van de hoofdbebouwing en 1 meter voor de voorgevel van de hoofdbebouwing. Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1,5 meter.

Bijzondere gebruiksbepaling

9. Met betrekking tot horeca gelden de volgende gebruiksvoorschriften:
 - a. Er is slechts horeca toegestaan indien in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension alsmede horeca waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, zoals een snackbar, cafetaria, broodjeszaak, automatiek, lunchroom en ijssalon;
 - b. gebruik van horecagelegenheden, waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt, waarvan de exploitatie doorgaans in de avond- en nachturen plaatsvindt, waarbij een aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt alsmede een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken en nachtclubs, wordt aangemerkt als verboden gebruik.

Bijzondere ontheffingsbepalingen

10. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod tot vermeerdering van het aantal woningen of wooneenheden beschreven in lid 5 van dit artikel indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de toevoeging van de woning(en) aan de woningvoorraad dient te vallen binnen het maximum aantal woningen en de categorie woningen dat binnen het plangebied op basis van het woningbouwprogramma aan de woningvoorraad toegevoegd mag worden.
 - b. bij de beslissing of van de ontheffingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, houden burgemeester en wethouders rekening met:
 - het belang van de uitvoering van het plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel.
 - het belang van het realiseren van de woning(en) voor de volkshuisvesting.
 - het algemeen belang dat met het realiseren van de woning(en) gediend is.
 - de noodzaak tot realisatie van de woning(en).
 - de urgentie die aangetoond kan worden om tot realisatie van de woning(en) in een bepaalde periode te komen.
 - c. de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwbouw met een bebouwde oppervlakte van meer dan 100 m² mag uitsluitend worden geboden, indien, het Waterschap gehoord hebbende, blijkt dat er geen waterhuishoudkundige bezwaren zijn c.q. ter wegneming of voldoende beperking van wel aanwezige bezwaren, afdoende uitvoerbare voorschriften opgelegd zullen worden.
11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub b van dit artikel voor de nieuwvestiging van een supermarkt onder de voorwaarde dat:
 - a. er voldoende parkeermogelijkheid op het eigen terrein dan wel in de onmiddellijke omgeving aanwezig is;
 - b. er geen sprake is van een nadelige beïnvloeding van de bestaande verkeerssituatie c.q. verkeersafwikkeling;
 - c. de supermarkt een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m² kent.
12. Burgemeester en wethouders zijn, tenzij de plankaart een derde bouwlaag toelaat, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6 voor het realiseren van een derde bouwlaag voor gebouwen binnen het bebouwingsvlak, in ieder geval met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
 - b. de goothoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen;
 - c. deze vergroting noodzakelijk is voor een accentuering in het stedenbouwkundige beeld;
 - d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast; met name dient aandacht te bestaan voor de overige bebouwing op het betreffende perceel en de bebouwing van aangrenzende percelen.

Supermarkt

13. Burgemeester en wethouders zijn, tenzij de plankaart een andere bouwhoogte toelaat, bevoegd ontheffing te verlenen voor het vergroten van de bouwhoogte voor gebouwen, buiten het bebouwingsvlak, zoals bedoeld in lid 7, met dien verstande dat:
- a. de bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter mag bedragen;
 - b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast; met name dient aandacht te bestaan voor de overige bebouwing op het betreffende perceel en de bebouwing van aangrenzende percelen.
14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde nieuwe horecavoorzieningen als bedoeld in lid 10 onder a, toe te staan buiten de in lid 2, onder g, genoemde gebieden, met dien verstande dat:
- a. het perceel is gelegen binnen de zone “horeca na afweziging toelaatbaar”, zoals weergegeven op bijlage 1 behorende bij dit plan;
 - b. 25 % van het totaal aantal panden binnen de op bijlage 1 aangegeven zone mag ten dienste van horeca worden gebruikt;
 - c. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Horeca

Bijzondere wijzigingsbepalingen

15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ingevolge artikel 3.6, lid 1 sub a, van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, tenzij de plankaart op perceelsniveau een vierde bouwlaag toelaat, teneinde voor een gebouw binnen het bebouwingsvlak een vierde bouwlaag toe te staan, mits:
- a. de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan 15 meter;
 - b. de goothoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan 15 meter;
 - c. de vergroting een accentuering in het stedenbouwkundige beeld betekent; met name in hoeksituaties kan gesproken worden van accentuering in het stedenbouwkundige beeld;
 - d. het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast en waarbij aandacht dient te bestaan voor de overige bebouwing op het betreffende perceel en de bebouwing van aangrenzende percelen;
 - e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - f. indien nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vierde bouwlaag, de toename van het aantal woningen past binnen de richtgetallen van het provinciale woningbeleid en het door het bestuursorgaan vastgestelde woningbouwprogramma.

ARTIKEL 10 MARKTGEBOUW

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen grond voor “Marktgebouw” is bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen.

Inrichting

2. Op de grond met de bestemming “marktgebouw” zijn toegelaten:
 - a. detailhandel;
 - b. kantoren;
 - c. zakelijke dienstverlening;
 - d. maatschappelijke voorzieningen, voor zover het educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en/of paramedisch voorzieningen betreft;
 - e. horecavoorzieningen;met de mogelijkheid om deze voorzieningen in de ondergrondse kelder onder het marktgebouw te realiseren.

Bebouwing

3. Bij de bouw van het marktgebouw moeten de navolgende bepalingen in acht worden genomen:
 - a. er zijn geen woningen toegelaten;
 - b. het aantal bouwlagen bedraagt inclusief de ondergrondse kelder, maximaal vier;
 - c. de bouwhoogte mag maximaal 14 meter en de goothoogte maximaal 4 meter bedragen;
 - d. er dient sprake te zijn van alzijdigheid (geen achtergevels; alleen voorkanten);
 - e. een ondergrondse kelder van één bouwlaag onder het marktgebouw is toegestaan.

Bijzondere gebruiksbepaling

4. Met betrekking tot horeca gelden de volgende gebruiksvoorschriften:
 - a. Er is slechts horeca toegestaan indien in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt zoals een café, restaurant, hotel en pension alsmede horeca waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonden plaatsvindt, zoals een snackbar, cafetaria, broodjeszaak, automatiek, lunchroom en ijssalon;
 - b. gebruik van horecagelegenheden, waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt, waarvan de exploitatie doorgaans in de avond- en nachturen plaatsvindt, waarbij een aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt alsmede een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken en nachtclubs, wordt aangemerkt als verboden gebruik.

ARTIKEL 11

VERSPREIDE VOORZIENINGEN

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden voor Verspreide Voorzieningen zijn, al naar gelang de aanduiding op de plankaart bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening, amusementsdoeleinden en snookercentrum alsmede woondoeleinden, een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals (gebouwde) parkeer- en (gebouwde) autostallingsvoorzieningen, doorgangen en onderdoorgangen, groenvoorzieningen, terrassen, tuinen en erven.

Inrichting

2. Op gronden met de bestemming Verspreide voorzieningen zijn toegelaten:
 - a. woning(en) voor zover gesitueerd op de verdiepingen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "d": detailhandel voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "hc": horecavoorzieningen voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "b": bedrijven voor zover gesitueerd op de begane grond (zie lid 7);
 - e. ter plaatse van de aanduiding "k": een kantoor voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "z": zakelijke dienstverlening voor zover gesitueerd op de begane grond;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "a": amusementsvoorzieningen in de vorm van een bioscoop, snookercentrum, theater of conferentieruimten waaronder begrepen de daarbij behorende horecavoorzieningen;
 - h. niet voor bewoning bestemde bijgebouwen ten dienste van de bestemming;
 - i. een aan-huis-verbonden beroep (artikel 15, lid 1);
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en;
 - k. erven en tuinen voor zover de gronden onbebouwd blijven;
 - l. gebouwde bovengrondse en ondergrondse parkeer- of stallingvoorzieningen, ten dienste van de bestemming, zoals een parkeer- en/of stallinggarage.

Bebouwing

3. Bij de bouw van hoofdgebouwen binnen het bebouwingsvlak moeten de navolgende bepalingen in acht worden genomen tenzij op de plankaart een andere vermelding is aangegeven:
 - a. de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet worden verhoogd;
 - b. bij de bouw c.q. verbouw van bebouwing binnen het bebouwingsvlak dient rekening te worden gehouden met de aantallen, afmetingen en waarden, zoals opgenomen in de matrix op de bestemmingsplankaart voor aaneengebouwde woningen met de nadere aanduiding W(a);

- c. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de naar de weg gekeerde grens van het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - d. binnen deze bestemming mag maximaal één woning per bouwperceel (dus niet twee of meer woningen boven elkaar en geen woningen achter elkaar) worden opgericht;
 - e. voor de plaatsing van dakkapellen is het bepaalde in artikel 5 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing;
 - f. voor bebouwing buiten het bebouwingsvlak is het bepaalde in artikel 7 (Erf) van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in lid 3 onder c de woorden “40% met een maximum van 100 m²” moet worden gelezen: “50% met een maximum van 150 m²” en is het bepaalde in artikel 9, lid 7 sub a en b (Centrumvoorzieningen) van overeenkomstige toepassing;
 - g. voor zover op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, de bestaande hoofdgebouwen zijn gesitueerd buiten het bebouwingsvlak alsmede voor de bestaande overige gebouwen buiten het bebouwingsvlak, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande bouwhoogte, het bebouwingspercentage alsmede de bestaande goothoogte afwijken van het bepaalde in dit artikel, dan gelden de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande bouwhoogte, de bestaande goothoogte, het bestaande bebouwingspercentage als maximum alsmede het bestaande gebruik mits dit gebruik overeenkomstig de bestemming “Verspreide Voorzieningen” is. Bij nieuwbouw gelden onverkort de planregels van dit artikel.
4. In afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan is het niet toegelaten om binnen de plangrenzen nieuwe woningen op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.
 5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van de hoofdbebouwing en 1 meter voor de voorgevel van de hoofdbebouwing.
- Hoek Kluisstraat / Vicaris van Alphenstraat*

6. Met betrekking tot het als zodanig op de plankaart aangegeven gebouw op de hoek van de Kluisstraat – Vicaris van Alphenstraat, gelden de bepalingen in dit artikel met dien verstande dat:
 - a. detailhandel met een bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 200 m² aan de zijde van de Vicaris van Alphenstraat is toegestaan;
 - b. horeca aan de zijde van de Vicaris van Alphenstraat met inachtneming van het bepaalde in lid 7 (bijzondere gebruiksbepalingen) van dit artikel, is toegestaan.
- Horeca*

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde nieuwe horecavoorzieningen toe te staan buiten de in lid 2, onder c, bedoelde percelen, met dien verstande dat:

- d. het perceel is gelegen binnen de zone “horeca na afweziging toelaatbaar”, zoals weergegeven op bijlage 1 behorende bij dit plan;
- e. 25 % van het totaal aantal panden binnen deze zone mag ten dienste van horeca worden gebruikt;
- f. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Bijzondere gebruiksbepalingen

- 8. Met betrekking tot horeca gelden de volgende gebruiksvoorwaarden:
 - a. ter plaatse van de aanduiding "hc" is slechts horeca toegestaan waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension alsmede horeca waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, zoals een snackbar, cafetaria, broodjeszaak, automatiek, lunchroom en ijssalon;
 - b. gebruik van horecagelegenheden, waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avond- en/of nachturen plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken en nachtclubs, wordt aangemerkt als verboden gebruik.
- 9. De gronden met een bedrijfsbestemming (b) mogen gebruikt worden:
 - a. aan Hoofdstraat 176: uitsluitend als zonweringsbedrijf;
 - b. aan Sint Servatiusstraat 19: uitsluitend een timmerwerkplaats.

Bijzondere ontheffingsbepaling

- 10. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod tot vermeerdering van het aantal woningen beschreven in lid 4 van dit artikel indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a) De toevoeging van de woning(en) aan de woningvoorraad dient te vallen binnen het maximum aantal woningen en de categorie woningen dat binnen het plangebied op basis van het woningbouwprogramma aan de woningvoorraad toegevoegd mag worden.
 - b) Bij de beslissing of van de ontheffingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, houden burgemeester en wethouders rekening met:
 - het belang van de uitvoering van het plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel.
 - het belang van het realiseren van de woning(en) voor de volkshuisvesting.
 - het algemeen belang dat met het realiseren van de woning(en) gediend is.

- de noodzaak tot realisatie van de woning(en).
 - de urgentie die aangetoond kan worden om tot realisatie van de woning(en) in een bepaalde periode te komen.
- c) Er kunnen regels worden gesteld ter bescherming of ter vergroting van de bestaande beeldkwaliteit in de omgeving. Deze regels kunnen onder meer betrekking hebben op: de gewenste voorgevelrooilijn, de bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de richting van de daknok en de kapvorm.
- d) Er kunnen regels worden gesteld wat betreft de bouwvorm: vrijstaand, tweekapper, aaneengebouwd, gestapeld enzovoort, welke bouwvorm zoveel mogelijk aansluit bij de mogelijkheden van dit bestemmingsplan. Afwijkingen zijn mogelijk indien zulks gewenst is voor een evenwichtig straatbeeld en indien zulks in overeenstemming te brengen is met de overige voor deze ontheffingsbevoegdheid geldende voorwaarden en de op grond van deze ontheffingsbevoegdheid te stellen regels.
- e) De mogelijkheid tot het realiseren van nieuwbouw met een bebouwde oppervlakte van meer dan 100 m² mag uitsluitend worden geboden, indien: het Waterschap gehoord hebbende, blijkt dat er geen waterhuishoudkundige bezwaren zijn c.q. ter wegneming of voldoende beperking van wel aanwezige bezwaren, afdoende uitvoerbare voorschriften opgelegd zullen worden
- e) De ontheffingsmogelijkheden genoemd in artikel 5 (Woon-doeleinden) en wel in lid 8 (bestaande bouwhoogte) en lid 9 (bouwen in voorgevelrooilijn) zijn van overeenkomstige toepassing.

Bijzondere wijzigingsbepaling

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 sub a, van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, teneinde de op de "Kaart bestemmingen" en in de voorschriften opgenomen aanduidingen "bedrijven", "detailhandel", "horeca", "zakelijke dienstverlening" en "kantoren" te wijzigen, met dien verstande dat:
- a. de aanduiding "bedrijven" uitsluitend mag worden gewijzigd in "kantoren";
 - b. de aanduiding "detailhandel" uitsluitend mag worden gewijzigd in "kantoren";
 - c. de aanduiding "horeca (hc)" uitsluitend mag worden gewijzigd in "kantoren";
 - d. de aanduiding "kantoren" niet gewijzigd mag worden in een andere aanduiding;
 - e. de aanduiding "zakelijke dienstverlening", uitsluitend mag worden gewijzigd in "kantoren";
 - f. de wijziging een verbetering van de woon- en leefomgeving ter plaatse betekent;
 - g. geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt;

- h. de wijziging geen vergroting van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

Hoek Kluisstraat / Vicaris van Alphenstraat

- 12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ingevolge artikel 3.6, lid 1 sub a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen teneinde woningbouw op de begane grondvloer toe te laten onder de voorwaarde dat:
 - a. woningbouw alleen aan de zijde van de Kluisstraat is toegelaten;
 - b. er voldaan wordt aan de woonvisie c.q. het woningbouwprogramma;
 - c. er voldoende parkeermogelijkheid op het eigen terrein aanwezig is.

ARTIKEL 12 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang, voorzieningen ten behoeve van lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, openbare dienstverlening en alle daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de “Kaart bestemmingen” als “rijksmonument” en/of “gemeentelijk monument” aangeduide gebouwen.

Inrichting

2. Op de gronden met deze bestemming zijn toegelaten:
 - a. gebouwen ten dienste van de bestemming;
 - b. verhardingen, beplantingen, ontsluitingen, parkeerterreinen en speelplaatsen en voorzieningen die hierbij horen zoals verlichting en straatmeubilair;
 - c. water, waterbergingen, infiltratievoorzieningen, hemelwatervoorzieningen, bergingsvoorzieningen en overig gebruik ten behoeve van de waterhuishoudkundige doeleinden;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ten dienste staan van deze bestemming.
 - e. gebouwde bovengrondse en ondergrondse parkeer- of stallingvoorzieningen, ten dienste van de bestemming, zoals parkeer- en/of stallinggarages;

Bouwvoorschriften

3. Bij de bouw van gebouwen dienen de volgende voorschriften in acht genomen te worden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
 - b. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 meter met dien verstande dat erfafscheidingen een maximale bouwhoogte van 2 meter mogen hebben.

Bijzondere ontheffingsbepalingen

5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bouwwerken in de vorm van lichtmasten en dergelijke met een hoogte van maximaal 8 meter.
6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van aan- en bijgebouwen met een bouw-

hoogte van maximaal 5 meter en een bebouwingsoppervlakte van maximaal 60 m2.

ARTIKEL 13 NUTSVOORZIENINGEN

Doeleindenomschrijving

1. De als Nutsvoorzieningen op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor doeleinden en voorzieningen van openbaar nut.

Inrichting

2. Binnen de bestemming zijn toegelaten:
 - a. gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals transformatorhuisjes, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, elektriciteitskasten, meet- en regelstations, één en ander met bijbehorende voorzieningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

Bouwvoorschriften

3. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken welke ten dienste staan van de bestemming.
4. Gebouwen mogen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens en dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:
 - a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 5 meter;
 - b. het gebouw een bruto vloeroppervlakte van maximaal 75 m² mag bedragen.
5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn gesitueerd binnen de bebouwingsgrens, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;
 - b. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, die zijn gesitueerd buiten de bebouwingsgrens mogen ten hoogste 2 meter bedragen.

ARTIKEL 14

WAARDEVOLLE HOUTOPSTAND

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen als 'Waardevolle Houtopstand' zijn bestemd als kwalitatief hoogwaardige groeiruimte voor de beschermwaardige boom.

Inrichting

2. Op de als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn toegelaten:
 - a. bomen en andere houtopstanden;
 - b. struikgewas en gazons;
 - c. bestrating voor zover deze bij de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan al aanwezig is;
 - d. (tuin-)afscheidings, hekwerken, voor zover deze bij de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan al aanwezig zijn.

Werkzaamheden binnen de groeiplaats boom

3. Binnen de groeiplaats boom is het verboden:
 - a. bouwwerken op te richten;
 - b. de maaiveldhoogte te wijzigen (dit betekent niet afgraven, niet ophogen en geen vervanging van grond, anders dan voor behoud van de houtopstand);
 - c. verharding aan te leggen;
 - d. de bodem te verdichten;
 - e. de waterhuishouding te wijzigen;
 - f. kabels en leidingen aan te leggen;
 - g. stoffen of materialen op te slaan;
 - h. elementen, materialen of vloeistoffen (anders dan water) in de grond te brengen;
 - i. schafstketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines of bouwsels te plaatsen;
 - j. bouwwerken te slopen met machines.

Bijzondere ontheffingsbepaling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van bovenstaande verbodsbepalingen, indien uit een onafhankelijk deskundigenrapport blijkt dat de maatregel geen onomkeerbare negatieve gevolgen heeft voor de conditie en levensverwachting van de beschermwaardige boom. De gemeente bepaalt of een adviseur voldoende onafhankelijk en deskundig is.

ARTIKEL 15

ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

Aan-huis-verbonden beroep

1. Voor het gebruik van ruimten ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep gelden de volgende gebruiksbepalingen:
 - a. degene, die het beroep uitoefent, dient zijn hoofdverblijf in de woning te hebben;
 - b. reclamevoering die van de openbare weg af zichtbaar is, is niet toegestaan uitgezonderd een reclamebord met een oppervlakte van maximaal 0,2 m²;
 - c. opslag van materialen en goederen buiten de woning is niet toegelaten;
 - d. bij de uitoefening van het beroep mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer of enige op die wet gebaseerde Algemene Maatregel van Bestuur;
 - e. de oppervlakte van ruimten ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak van de woning (begane grond) met een maximum van 25 m²;
 - f. het beroep mag zowel in de woning als in een bijgebouw worden uitgeoefend, met dien verstande dat het bijgebouw geheel of gedeeltelijk binnen een afstand van 10 meter vanaf de woning is gesitueerd;
 - g. de beroepsactiviteiten mogen geen hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) / (etmaalwaarde) ter plaatse van woningen van derde(n) produceren;
 - h. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen voldoen aan het Bouwbesluit c.q. de bouwverordening;
 - i. de beroepsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving en dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
 - j. er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving;
 - k. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige beroepsmatige activiteiten;
 - l. er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend;
 - m. er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting en/of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

Inwoning ten behoeve van mantelzorg

2. Voor inwoning in het kader van mantelzorg binnen de bestemming "Woondoeleinden", gelden de volgende gebruiksbepalingen:
 - a. inwoning vindt plaats in het hoofdgebouw;
 - b. de maximale oppervlakte voor inwoning in het hoofdgebouw bedraagt 80 m²;
 - c. er moet sprake zijn van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg;

- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van de omwonenden en bedrijven;
- a. na beëindiging noodzaak tot mantelzorg dienen de voorzieningen ten behoeve van mantelzorg te worden verwijderd.

Bed & breakfast

- 3. Voor het gebruik van ruimten ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast binnen de bestemming Woondoel-einden, gelden de volgende gebruiksbepalingen:
 - a. Voor de uitoefening van een bed & breakfast gelden dezelfde bepalingen als voor een aan-huis-verbonden beroep zoals bedoeld in artikel 3 van dit hoofdstuk met uitzondering van voorschrift 3 sub e en i;
Daarnaast dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - b. de uitoefening van een bed & breakfast vindt plaats in het hoofdgebouw en/of bijgebouw op hetzelfde perceel;
 - c. er geldt een maximum van 4 kamers per locatie;
 - d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- 4. Overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 16

ALGEMENE ONTHEFFINGSBEPALINGEN

1. De in dit artikel genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van de bestemming Verkeersvoorzieningen, ontheffing verlenen voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden, zoals gasregelstations, pompgebouwtjes en transformatorhuisjes, met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 15 m² mits de gebouwen zodanig gesitueerd worden, dat daarvan geen onevenredige invloed uitgaat op de omgeving.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het afwijken van de in dit bestemmingsplan voorgeschreven maten met ten hoogste 15%. Deze ontheffingsbevoegdheid wordt slechts verleend indien:
 - a. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
 - b. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
 - c. het toepasselijke bestemmingsplanvoorschrift zelf geen mogelijkheid tot ontheffing biedt.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voorzover de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 meter.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor inwoning in een (bij-)gebouw in het kader van mantelzorg binnen de bestemming "Erf", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. op het betreffende perceel op grond van de vigerende bestemming een zelfstandige woning met bijgebouw(en) ten dienste van die woning, is toegestaan;
 - b. het (bij-)gebouw is/wordt gebouwd op hetzelfde perceel als de hoofdwoning;
 - c. het gebruik van het (bij-)gebouw als afhankelijke woning is nodig vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg;
 - d. de afhankelijke woning dient te voldoen aan de volgende bepalingen:
 - * onverminderd de bepalingen in de toepasselijke bestemming, mag de afhankelijke woning een oppervlakte hebben van maximaal 80 m²;
 - * de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
 - * de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;

Inwoning ten behoeve van mantelzorg in (bij-)gebouw

- e. door het gebruik van een (bij-)gebouw als afhankelijke woning mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen van omwonenden;
- f. burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen.

ARTIKEL 17

ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

*Wijziging overschrijdingen
begrenzingsen*

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ingevolge artikel 3.6, lid 1 sub a, van de Wet ruimtelijke ordening teneinde overschrijdingen van de op de "Kaart bestemmingen" aangegeven begrenzingsen toe te staan, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 5 meter

*Wijziging ondergeschikte
punten*

2. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ingevolge artikel 3.6, lid 1 sub a, van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen op ondergeschikte punten, teneinde bij de uitvoering het plan aan te passen aan de werkelijke afmetingen van het terrein en aan bepaalde gegevens in het terrein, zoals wegen, beplanting en leidingen of om een doelmatiger verkaveling te bereiken, met dien verstande, dat de begrenzing van een bestemming maximaal 15 meter binnen het plangebied mag worden verschoven.

ARTIKEL 18

OVERIGE ALGEMENE BEPALINGEN

Aanlegvergunning t.b.v. bescherming archeologische waarden.

1. Binnen de op de kaart opgenomen zone met (middel-)hoge archeologische waarden is het zonder vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) niet toegestaan grondverstoringen uit te voeren die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en welke verstoringen binnen een tijdsbestek van één jaar een groter oppervlak dan 50 m² beslaan. De aanvraag dient te worden ondersteund met een rapport van een archeologisch bureauonderzoek met verkennende boringen, waaruit blijkt wat de kans is dat bij de uitvoering van de werkzaamheden eventueel aanwezige archeologische sporen en vondsten zullen worden vernietigd.

Aan de bouwvergunning kunnen, voor zover nodig, voorschriften zoals bedoeld in artikel 39, lid 3, van de Monumentenwet worden verbonden.

Sloopvergunning gemeentelijke monumenten.

2. Het geheel of gedeeltelijk slopen van de als zodanig op de plankaart opgenomen gemeentelijke monumenten is zonder vergunning van burgemeester en wethouders niet toegestaan. Bij de beslissing of deze vergunning kan worden verleend of welke voorschriften eraan worden verbonden, wordt rekening gehouden met zowel het belang van het behoud van het monument als met het belang dat gemoeid is met de (gedeeltelijke) sloop van het monument.

ARTIKEL 19 PROCEDUREREGELS

Ontheffing

1. Bij het verlenen van een ontheffing ingevolge de planregels, nemen burgemeester en wethouders de bepalingen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in acht.

ARTIKEL 20 DUBBELTELBEPALING

1. 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 21 OVERGANGSBEPALINGEN

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik

4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
6. Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, 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.
7. Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....