

Bijlage 1: Planregels bestemming 'Centrumvoorzieningen' bestemmingsplan "Centrum 2009"

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; of
 - 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:
- 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.
 - 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.
 - 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:
- er voldoende parkeermogelijkheid op het eigen terrein dan wel in de onmiddellijke omgeving aanwezig is;
 - er geen sprake is van een nadelige beïnvloeding van de bestaande verkeerssituatie c.q. verkeersafwikkeling;
 - de supermarkt een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m² kent.
12. Burgemeester en wethouders zijn, tenzij de plankaat 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:
- de bouwhoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
 - de goothoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen;
 - deze vergroting noodzakelijk is voor een accentuering in het stedenbouwkundige beeld;
 - 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:
- de bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter mag bedragen;
 - 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.

Horeca

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:
- het perceel is gelegen binnen de zone "horeca na afweging toelaatbaar", zoals weergegeven op bijlage 1 behorende bij dit plan;
 - 25 % van het totaal aantal panden binnen de op bijlage 1 aangegeven zone mag ten dienste van horeca worden gebruikt;
 - geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

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:
- de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan 15 meter;
 - de goothoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan 15 meter;
 - de vergroting een accentuering in het stedenbouwkundige beeld betekent; met name in hoeksituaties kan gesproken worden van accentuering in het stedenbouwkundige beeld;
 - 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;
 - 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;
 - 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.