

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen	11
Artikel 3 - Overige toepassingen	12
2. BESTEMMINGEN	13
Artikel 4 - Centrumdoeleinden -C-	13
Artikel 5 - Verkeersdoeleinden -V-	16
3. BIJZONDERE BEPALINGEN	19
Artikel 6 - Nadere eisen	19
Artikel 7 - Vrijstellingen	20
Artikel 8 - Wijzigingen	23
Artikel 9 - Algemeen toetsingskader voor de bijzondere bepalingen	24
4. SLOTBEPALINGEN	27
Artikel 10 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bouwen	27
Artikel 11 - Overgangsbepalingen	28
Artikel 12 - Strafrechtelijke bepaling	29
Artikel 13 - Slotbepaling	30

Plankaart nr. 4189044-pk1

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen¹

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aan-huis-
 gebonden
 beroepsmatige
 activiteiten: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op
 administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig,
 ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied uitge-
 zonderd prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een wo-
 ning of met de woning verbonden aanbouwen en aangebouw-
 de bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden
 uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft
 die met de woonfunctie in overeenstemming is;
2. aan-huis-
 gebonden
 bedrijfsmatige
 activiteiten: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen
 van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door
 middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en uitgezon-
 derd prostitutie, waarvan de omvang in de activiteiten zodanig
 is, dat de activiteiten in een woning of met de woning verbon-
 den aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen:
 - met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
 - een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
3. ambachtelijk
 verzorgend
 bedrijf: a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of ver-
 zorgende ambachten, met uitzondering van winkelambach-
 ten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen
 worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk di-
 rect ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker
 en hetwelk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder
 b;
 b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één
 van) de volgende omstandigheden:
 - het productieproces wordt grotendeels "met de hand" of
 althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomati-
 iseerd of met behulp van werktuigen die door energie-
 bronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aan-
 gedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt
 gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de

¹ In alfabetisch-lexicografische volgorde.

- menselijke handvaardigheid;
4. afvalcontainer: een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;
 5. appartementen: een geheel van samenbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woonegelegenheid uitsluitend bedoeld voor bewoning in een gebouw;
 6. archeologisch onderzoeksgebied: gebied waar naar verwachting terreinen met behoudenswaardige oudheidkundige waarden voorkomen, maar waar deze nog niet zijn vastgesteld;
 7. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 8. bebouwingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat aangeeft wat maximaal mag worden bebouwd;
 9. bestaande bebouwing: bebouwing die:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of melding, waarbij de bouwaanvraag/melding voor dat tijdstip is ingediend;
 10. bijgebouwen: hieronder worden begrepen:
 - a. **aanbouw:** 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 toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
 - b. **aangebouwd bijgebouw:** 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 niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
 - c. **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;
- d. **vrijstaand bijgebouw**: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
11. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. **bouwgrens**: een op een plankaart als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens krachtens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;
13. **bouwperceel**: de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken (zie artikel 2 onder 6);
14. **bouwperceelsgrens**: een grens van een bouwperceel;
- a. voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- b. zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste perceelsgrens;
- c. achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;
15. **bouwlaag**: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen, wordt de bouwlaag die grotendeels in de kap gelegen is (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag die grotendeels onder de begane grondlaag gelegen is (zogenaamde kelder) niet meegerekend;
16. **bouwperceelsgrens**: een grens van een bouwperceel;
- a. voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- b. zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste perceelsgrens;

- c. achterste perceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;
17. **bouwwijk**: een op een plankaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, binnen het bestemmingsvlak gelegen, waarbinnen krachtens het bestemmingsplan bebouwing is toegestaan;
18. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. **carport**: een vrijstaand bijgebouw, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd, kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
20. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroepsmatige dan wel bedrijfsmatige activiteit;
21. **detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke goederen**: detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ter verkoop in een winkel-gebied niet verantwoord is, zoals olie, benzine en gas;
22. **detailhandel in ABC goederen**: detailhandel in automobielen en motoren, boten en caravans en tenten en tevens de verkoop van daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
23. **dienstverlening**: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
24. **erf**: al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;
25. **erker**: een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel, in één bouwlaag met een maximale diepte van 1,50 m¹ en een breedte van maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
26. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;
27. **gebouw**: een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

28. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en niet zijnde een bijgebouw;
29. **horeca:** horeca, algemeen: een bedrijfsactiviteit, welke in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken;
horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse. Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en healthbar;
horeca, categorie 3: een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: grand-café, eetcafé, danscafé;
horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren; Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);
horeca, categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;
30. **kantoor:** een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

31. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van:
voorzieningen: - openbaar bestuur en overheidsdiensten;
- levensbeschouwelijke organisaties;
- onderwijs;
- gezondheidszorg (sociaal-medisch), veterinaire diensten en welzijnzorg;
- uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen;
32. mindervaliden: een gehandicapt persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;
33. niet-publiekgerichte dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek;
34. ondergeschikt bouwdeel: een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
35. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden: werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;
36. ondergronds bouwwerk: een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;
37. parkeerplaats: een ruimte geschikt voor de stalling van een motorvoertuig;
38. parkeer-voorzieningen: elk al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:
1. *openbare parkeerplaatsen*: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
2. *particuliere parkeerplaatsen*: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein, voor eigen werknemers;
39. parkeren: het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;
40. peil: a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
41. plan: het bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat" van de gemeente Veghel;
42. plankaart: de kaart met nr. 4189044-pk1 behorende bij het bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat";
43. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, privé-huis raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie, en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostitute en klant;
44. publieksgerichte dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde administratieve dienstverlening, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;
45. 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 erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
46. seksuele dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;
47. stedenbouwkundige waarde/kwaliteit: de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;
48. voorgevel-rooilijn: perceel: de snijlijn van de voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel;
bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;
49. voorzieningen van algemeen nut: op het openbare net aangesloten werken en/of bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

50. weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden; daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zij-kanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
51. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.
52. zelfstandig kantoor: een kantoor waarbij de kantoorruimte meer dan 40% deel uitmaakt van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot een grens: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot deze grens;
2. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
3. goothoogte van gebouwen/bouwwerken: verticaal vanaf de horizontale snijlijn van het dakvlak, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot peil, met dien verstande dat goten van dakkapellen met een kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst, en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
4. grondoppervlak van een bouwwerk: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren);
5. 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;
6. oppervlak van een bouwperceel: de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw;
7. (bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk: vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; wat gebouwen betreft worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend;
8. lengte, breedte en diepte bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).
9. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Artikel 3 - Overige toepassingen

Anti-dubbeltel-
bepaling

Lid 1. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Bepalingen t.a.v.
de bouwgrens

Lid 2. De op de plankaart aangeduide bouwgrens mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, balkons funderingen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 m¹ bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m¹ bedraagt.

Ondergronds
bouwen

Lid 3. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, géén beperkingen.

Lid 4. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in de voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 m² onder peil;
- b. bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze voorschriften geldende bebouwingspercentages, of van het in deze voorschriften maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

2. BESTEMMINGEN

Artikel 4 - Centrumdoeleinden -C-

Doeleinden
(algemeen)

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "Centrumdoeleinden -C-" zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ABC-goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel in motorbrandstoffen;
- b. de vestiging en uitoefening van publieksgerichte dienstverlening;
- c. de vestiging en uitoefening van niet publieksgerichte dienstverlening;
- d. wonen;
- e. horeca, categorie 1;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse parkeervoorziening;

Doeleinden
(specifiek)

Lid 2. In aanvulling op lid 1 gelden de volgende bepalingen:

- a. voor detailhandel:
 - (1) de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging mag uitsluitend op de begane grondlaag worden gesitueerd;
 - (2) de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden uitgeoefend;
- b. voor publieksgerichte dienstverlening:
 - (1) de publieksgerichte dienstverlening dient op de begane grondlaag te worden uitgeoefend;
 - (2) de publieksgerichte dienstverlening dient zoveel mogelijk ten dienste te staan van, en afgestemd te zijn op een rechtstreeks contact met, het publiek;
- c. voor niet publieksgerichte dienstverlening:
 - (1) de niet publieksgerichte dienstverlening dient op de begane grondlaag te worden uitgeoefend;

d. voor horeca:

- (1) horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de zone met nadere aanduiding (h);
- (2) ter plaatse zijn toegestaan horecabedrijven categorie 1;
- (3) de horecavoorziening mag uitsluitend op de begane grondlaag worden gesitueerd.

Strijdig gebruik

Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 10 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een andere tak van handel bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan.

Onder de verboden activiteiten wordt niet begrepen de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van:

- (1) 45 m²;
- (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- (3) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;

- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. permanente of tijdelijke bewoning van de gebouwen op de begane grond, voor zover niet gelegen in de zones met nadere aanduiding (w);

- d. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;

- e. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;

- f. de uitoefening van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in vrijstaande bijgebouwen;

- g. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, stoffen, werktuigen of materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik

van de gronden;

- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Lid 4. Het bepaalde in lid 3, sub g en sub h is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van goederen, voorwerpen, stoffen, emballage, werktuigen en/of afval, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Bouwvoorschriften

Lid 5. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. voor de goot- en/of bouwhoogte gelden de aanduidingen op de plankaart;
- d. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3,5 m¹ bedragen.

Lid 6. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal de bouwhoogte van de gebouwen bedragen en buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal 2,5 m¹ met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen.

Bijzondere bepaling

- Lid 7.a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 15 van de WRO bevoegd nadere eisen te stellen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, juncto artikel 9;
- b. burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 15 van de WRO bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, juncto artikel 9.

Artikel 5 - Verkeersdoeleinden -V-

Doeleinden (algemeen)	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden -V- zijn bestemd voor: a. de aanleg en instandhouding van: (1) wegen met een functie voor verblijf en ontsluiting van de aangelegende gronden overeenkomstig de aanduiding op de plankaart V(v); (2) bovengrondse parkeerterreinen overeenkomstig de aanduiding op de plankaart V(p); (3) groenvoorzieningen en speelvoorzieningen; (4) langzaamverkeersvoorzieningen; b. de aanleg en instandhouding van voor de verkeers- en groenfunctie benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, bewegwijzering, kunstwerken; c. voorzieningen van algemeen nut; d. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse parkeervoorziening.
Strijdig gebruik	Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden, zoals bedoeld in artikel 10 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
Inrichtingsbepaling	Lid 3. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 geldt, dat de toegenomen uitgang van de ondergrondse parkeervoorziening is voorzien ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding "inrit parkeergarage".
Bouwvoorschriften	Lid 4. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen: a. de bouwhoogte van de bouwwerken mag maximaal 5 m¹ bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen; b. de oppervlakte van een voorziening van openbaar nut mag maximaal 10 m² bedragen.

Bijzondere bepaling

Lid 5. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 15 van de WRO bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, juncto artikel 9.

3. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 6 - Nadere eisen

Lid 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
- c. het type woning, de bouwhoogte en de oriëntatie van de woningen en andere gebouwen;

indien dit noodzakelijk is:

- (1) ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- (2) ter voorkoming van een onevenredige belasting van het milieu;
- (3) voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- (4) ter waarborging van de sociale veiligheid;
- (5) ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- (6) ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Lid 2. Voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij de toetsing van de begrippen stedenbouwkundige kwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en openbare veiligheid, brandveiligheid en woon- en leefklimaat wordt verwezen naar artikel 9.

Lid 3. Bij gebruikmaking van de in lid 1 opgenomen nadere eisen regeling, is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 7 - Vrijstellingen

Centrumdoeleinden

-C-

Lid 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 3, sub d, voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen en aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefklimaat mag opleveren en géén onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
 - (1) geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
 - (2) het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
 - (3) het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of aangebouwde bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:

Vrijstelling
algemeen

- (1) 45 m²;
 - (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 - (3) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
- h. de vrijstelling niet geldt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in vrijstaande bijgebouwen.

Lid 2. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen en scheidingslijnen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
- b. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen en overige (tele)communicatiedoeleinden, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 m¹, en de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m¹ voor antennes voor privé-gebruik en voor gemeenschappelijk gebruik;
- c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, onder- en bovengrondse afvalcontainers, en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 3 m¹; en geen grotere oppervlakte hebben dan 25 m²;
- d. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals lift opbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;

- e. burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling als bedoeld in sub b en sub c voorwaarden ten aanzien van de situering stellen, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Lid 3. De in lid 2 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Lid 4. Voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij de toetsing van de begrippen stedenbouwkundige kwaliteit (stedenbouwkundig verantwoorde plaatsing) woon- en leefklimaat wordt verwezen naar artikel 9.

Procedure

Lid 5. Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat de ter inzage termijn ingevolge artikel 3:11, lid 1 Awb, in plaats van vier weken, twee weken bedraagt.

Artikel 8 - Wijzigingen

Wijziging

Lid 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, ten aanzien van:

- a. een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 m¹ bedraagt;
- b. het oprichten van transformatorgebouwen en ander nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 m¹, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

Procedure

Lid 2. Bij gebruikmaking van de in lid 1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 9 - Algemeen toetsingskader voor de bijzondere bepalingen

Toetsingskader	Lid 1. De in dit lid genoemde criteria gelden uitsluitend als (mede)toetsingskader bij de toetsing dan wel verlening van vrijstellingen en nadere eisen.
Stedenbouwkundige kwaliteit	Lid 2. Ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit wordt in elk geval rekening gehouden met de volgende aspecten: a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte; b. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen; c. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving; d. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
Milieubelasting	Lid 3. Ten aanzien van de milieubelasting wordt in elk geval rekening gehouden met de volgende aspecten: a. de mate van hinder voor de omliggende functies; b. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen; c. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; d. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
Verkeersveiligheid	Lid 4. Ten aanzien van de verkeersveiligheid wordt in elk geval rekening gehouden met de volgende aspecten: a. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden; b. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg; c. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg o.g. fiets- en voetpaden; d. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
Sociale veiligheid	Lid 5. Ten aanzien van de sociale veiligheid wordt in ieder geval rekening gehouden met de volgende aspecten: a. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; b. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt;

c. de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Brandveiligheid en
rampenbestrijding

- Lid 6. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding wordt in ieder geval rekening gehouden met de volgende aspecten:
- a. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 - b. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 - c. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Woon- en
leefklimaat

- Lid 7. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt in elk geval rekening gehouden met de volgende aspecten:
- a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 - b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 - c. de bezonning;
 - d. het uitzicht;
 - e. privacy.

4. SLOTBEPALINGEN

Artikel 10 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bouwen

Verbod ander gebruik

Lid 1. Het is verboden de in de artikelen 4 t/m 5 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen en/of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

Vrijstelling

Lid 2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure

Lid 3. Bij gebruikmaking van de in lid 2 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid, is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 11 - Overgangsbepalingen

Bouwwerken

Lid 1. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien nog kunnen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet, en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar aard noch omvang wordt vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
- b. na calamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning bij burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen twee jaren na de datum van de calamiteit.

Lid 2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Gebruik

Lid 3. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in artikel 10, lid 1 bepaalde en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet.

Lid 4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Verbod strijdig gebruik

Lid 5. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 12 - Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 10, lid 1;

- artikel 11, lid 5;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
Voorschriften bestemmingsplan "Stadscentrum
/ Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat".

Behoort bij besluit van de raad der gemeente Veghel
d.d. 29 juni 2006 tot vaststelling van het bestemmings-
plan "Stadscentrum / Iepenlaan, herziening Stations-
straat/Molenstraat".

Mij bekend,

de raadsgriffier,



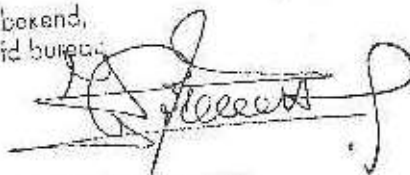
juni 2006

BRO
Taalstraat 36
Postbus 68
5260 AB Vught

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

121286n

22.09.06
Mij bekend,
hoofd burgemeester



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

