Bestemmingsplan

Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel

PLANREGELS

NL.IMRO...

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS 10

Artikel 3 Groen 10
Artikel 5 Wonen 13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 16

HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE REGELS 19

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 8 Algemene bouwregels 19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 20
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 21
Artikel 12 Overige regels 22

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS 23

Artikel 13 Overgangsrecht 23
Artikel 14 Slotregel 23

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel' van de gemeente Meierijstad;

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

1.5 aanduiding:
een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 archeologische waarden:
waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijf:
een inrichting in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

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

1.11 bestaande situatie:
a. t.a.v. bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd;

1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:
een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

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

1.16 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

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

1.21 bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:
een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.19 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;

1.20 bouwwijze:
-aaneengebouwd:
bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen, niet zijnde gestapelde woningen;

-gestapeld:
bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

1.21 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;

1.22 erfbebouwing:
gebouwen die door de ligging, constructie en/of afmeting (architectonisch) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, waaronder in ieder geval begrepen aangebouwde gedeelten van dat hoofdgebouw (aanbouwen) en niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, alsmede carports en overkappingen;

1.23 erotische dienstverlening:
elke vorm van dienstverlening of vermaak van porno-erotische aard, waaronder alle vormen van prostitutie, escortservice, erotisch getinte vermaakfuncties, seksshops en overige seksinrichtingen;

1.24 erotische getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen (peep)shows, een seksbioscoop, filmcabines en een seksautomatenhal;

1.25 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gebruik:
gebruiken, het doen gebruiken of het laten gebruiken dan wel het in gebruik geven;

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

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

1.29 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.30 horeca:
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:
horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

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

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

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

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

1.31 huishouden:
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of

samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.
Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
voor onbepaalde tijd samenleven;
een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.
Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

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

1.33 internetverkoop:
winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden;

1.34 kantoor (zonder baliefunctie):
voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, advisering, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.35 laag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.36 maaiveld:
het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;

1.37 maatschappelijke voorzieningen:
het treffen van voorzieningen alsmede het verlenen van diensten op zorg-, medisch-, welzijns- en sociaal-cultureel gebied ten behoeve van de huisvesting en verzorging van (geïndiceerde zorgbehoevende) bewoners van de zorgappartementen;

1.38 normaal onderhoud:
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.39 peil:
- voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

1.38 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 verbeelding:
de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.40 voorgevel:
de meest gezichtsbepalende, naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde en meest evenwijdig daaraan liggende gevel(s) van een hoofdgebouw;

1.41 (voor)gevel(rooi)lijn:
de (denkbeeldige) lijn die strak loopt langs de voorgevel(s) van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.42 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke;

1.43 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.44 woning
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden, of
- één huishouden èn maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
- maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

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

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

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

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

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

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

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving
De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. (dag)recreatief medegebruik;
d. speelvoorzieningen;
e. hondenuitlaatvoorzieningen;
f. verhardingen, fiets- en voetpaden;
g. inritten;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

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

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

a. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De hoogte van verlichtingsmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels
3.3.1 Afrastering
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.5 onder a ten behoeve van een afrastering rond een trapveldje waar doelen zijn opgesteld met een hoogte van niet meer dan 5m.

3.3.2 Speelvoorzieningen
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.5 onder c voor het oprichten van speeltoestellen met een hoogte van niet meer dan 5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels
3.4.1 Strijdig gebruik
Als gebruik in strijd met de bestemming wordt aangemerkt:

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

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging naar 'Wonen' of 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Tuin', mits:

a. aan de gronden ter plaatse van het wijzigingsgebied geen bouwvlak wordt toegekend;
b. de regels behorende bij de nieuwe desbetreffende bestemming van toepassing worden verklaard.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving
5.1.1 Algemeen
De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels
5.2.1 Hoofdgebouwen
Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' zijn aangegeven;
c. Ter plaatse van de aanduiding:
    - 'aaneengebouwd';
    - 'gestapeld';

    mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
d. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Indien geen aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is opgeomen, dan mag de bestaande bouwhoogte van gebouwen mag niet worden verhoogd.

5.2.2 Erfbebouwing
Voor het bouwen van erfbebouwing gelden de volgende bepalingen:

a. Erfbebouwing is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte aan erfbebouwing gelegen binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte genoemd onder c;
b. Ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen – bergingen' zijn bergingen toegestaan, waarbij de oppervlakte aan bergingen niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte genoemd onder c;
c. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m^2;
d. De goot- en bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 m en 5 m, doch niet hoger dan het hoofdgebouw.

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

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

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

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels
5.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen
Voor aan-huis-verbonden-beroepen gelden de volgende bepalingen:

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

van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep aan huis;
l. beroepen aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

5.4.2 Internetverkoop
Voor internetverkoop gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

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

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en een diepte van meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
6.4.1 Werken en werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;

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

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) reiken óf dieper reiken dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 100 m^2;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Slopen

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

6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 6.2 in acht is genomen.
b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

6.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in lid 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Ligging, omvang, wijzigen of verwijderen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
   1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' te verschuiven;
   2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' te vergroten of verkleinen;
   3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen;
   4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

b. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

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

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik
Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of

onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

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

9.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

9.3 afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

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

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

of;

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover en meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de in dit plan voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:
   1. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
   2. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
   3. de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen mogelijkheid tot afwijking biedt;

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

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

11.2.2 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde hoofdgebouwen worden gebouwd, mits:
a. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

11.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop':
   1. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van het bepaalde in lid 11.2.1 ten hoogste toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
   2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van het bepaalde in lid 11.2.1 ten hoogste toelaatbare hoogte voor bouwwerken.
b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning;
   3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden

hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemeen toetsingscriteria afwijkingen en wijzigingen

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

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

12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met ten hoogste 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
'Regels van het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel'