



# Nota zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan  
Molenstraat e.o.



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ontwerpbestemmingsplan en vaststelling .....	4
1.3	Leeswijzer.....	4
<b>2</b>	<b>Zienswijzen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Algemeen .....	5
2.2	Zienswijze 1, Molenstraat 9 .....	6
2.3	Zienswijze 2, Molenstraat 5 - 7 .....	6
2.4	Zienswijze 3, Winkelgroep 't Zuid.....	7
2.5	Zienswijze 4, Citymanagement Schijndel.....	7
2.6	Zienswijze 5, Hoofdstraat 220 .....	8
<b>3</b>	<b>Beantwoording zienswijzen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Algemeen .....	9
3.2	Motivering .....	9
3.2.1	Detailhandel .....	9
3.2.2	Flexibiliteit .....	10
3.2.3	Bouwen .....	10
3.2.4	Gebruik .....	11
3.2.5	Parkeren.....	11
3.3	Bestemmingsregeling winkelcentrum 't Zuid.....	13
3.4	Verschillen met ontwerpplan .....	18
3.4.1	Inleiding.....	18
3.4.2	Ontwerpplan Molenstraat e.o. ....	18
3.4.3	Aangepaste regeling .....	18
3.4.4	Verschillen.....	18
<b>4</b>	<b>Ambtshalve wijzigingen .....</b>	<b>19</b>
4.1	Algemeen .....	19
4.2	Wijzigingen.....	19
<b>5</b>	<b>Totaaloverzicht wijzigingen in bestemmingsplan .....</b>	<b>20</b>
5.1	Algemeen .....	20
5.2	Verbeelding .....	20
5.3	Regels .....	20
5.4	Toelichting.....	21

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

De kern Schijndel kent op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen, waarvan een deel verouderd is. Ook voor de omgeving van de Molenstraat geldt een aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze plannen sluiten niet meer aan op de huidige ruimtelijke situatie en kunnen geen antwoord geven op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. In het bijzonder voor het wijkwinkelcentrum 't Zuid ontbreekt een instrument om ontwikkelingen in goede banen te leiden. De gemeente Schijndel wenst deze bestemmingsplannen te actualiseren waardoor er een nieuw bestemmingsplan voor de Molenstraat en de directe omgeving daarvan komt, dat de huidige plannen vervangt. Door het nieuwe bestemmingsplan volgens een uniforme systematiek op te stellen binnen de kaders van het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen, wordt uniformiteit in kaartbeeld en regels bewerkstelligd, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van bestemmingsplannen wordt vergroot.

Het op te stellen bestemmingsplan is opgebouwd vanuit een beheersmatige aanpak. Dit wil zeggen dat in dit plan voornamelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd zonder (grootschalige) ontwikkelingen. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

## **1.2 Ontwerpbestemmingsplan en vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' heeft, conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 5 april 2013 tot en met donderdag 16 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijk een zienswijze bij de gemeente Schijndel in te dienen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn alle ontvankelijk en zijn in behandeling genomen.

Deze nota met zienswijzen wordt na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders aan diegenen die een zienswijze hebben ingediend, toegezonden. De aanpassingen die in deze nota zijn voorgesteld, worden in het vastgestelde bestemmingsplan verwerkt.

Het bestemmingsplan wordt op 27 juni 2013 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

## **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingekomen zienswijzen. Daarna is in dit hoofdstuk per zienswijzen een korte inleiding en samenvatting gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en wordt een onderbouwing gegeven van de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In Hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve doorgevoerde wijzigingen vermeld, waarna in Hoofdstuk 5 een totaaloverzicht wordt gegeven van de aanpassingen (van de verbeelding, regels en toelichting) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## **2 Zienswijzen**

### **2.1 Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' heeft, conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van vrijdag 5 april 2013 tot en met donderdag 16 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijk een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

De zienswijzen zijn samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het plan wordt gewijzigd dan wordt dit expliciet aangegeven.

De zienswijzen die gedurende de periode van ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en in deze rapportage worden behandeld zijn:

1. brief d.d. 10 mei 2013, door ons ontvangen op 13 mei 2013, over Molenstraat 9;
2. brief d.d. 13 mei 2013, door ons ontvangen op 14 mei 2013, over Molenstraat 5 -7;
3. brief d.d. 13 mei 2013, door ons ontvangen op 13 mei 2013, van Winkelgroep 't Zuid;
4. brief d.d. 14 mei 2013, door ons ontvangen op 15 mei 2013, van Citymanagement Schijndel;
5. brief d.d. 15 mei 2013, door ons per mail ontvangen op 15 mei 2013, over Hoofdstraat 220.

## **2.2 Zienswijze 1, Molenstraat 9**

### *Inleiding*

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Molenstraat 9 dat kadastraal bekend staat als gemeente Schijndel, sectie G, nummer 4352'. Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' bestemd tot 'Gemengd 6'.

### *Zienswijze*

Reclamant is van mening dat het perceel aan de Molenstraat 9 ten onrechte niet in de compacte zone met de bestemming 'Gemengd 5' is gesitueerd. Hiervoor draagt reclamant in de zienswijze meerdere argumenten aan:

1. Reclamant is van mening dat het pand aan de Molenstraat 9 bij een juiste vertaling van de Detailhandelsvisie gemeente Schijndel uit 2010 in de compacte zone met de bestemming 'Gemengd 5' zou zijn gesitueerd. Deze mening wordt in de brief van 10 mei 2013 nader gemotiveerd.
2. Volgens reclamant leent de geografische ligging van het pand aan de Molenstraat 9 zich om in het compacte gebied met de bestemming 'Gemengd 5' te worden opgenomen.

## **2.3 Zienswijze 2, Molenstraat 5 - 7**

### *Inleiding*

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Molenstraat 5 - 7 dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie G, nummers 2358 en 3332. Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' bestemd tot 'Gemengd 6'.

### *Zienswijze*

Reclamant heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie dient in de zienswijze als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In aanvulling op de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie brengt reclamant de volgende punten in:

1. Naar mening van reclamant is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zo wordt de 10% uitbreidingsmogelijkheid en de (extra) 500 m<sup>2</sup> uitbreidingsmogelijkheid binnen de bestemming 'Gemengd 5' naar mening van reclamant niet of onvoldoende gemotiveerd.
2. Volgens reclamant heeft winkelcentrum 't Zuid geen wijkverzorgende boodschappenfunctie. Hiermee wordt naar mening van reclamant winkelcentrum 't Zuid tekort gedaan omdat een dergelijk stempel de feitelijke situatie niet dekt. De in de Detailhandelsvisie opgenomen toekomstig gewenste functioneel-ruimtelijke structuur is niet per definitie hetzelfde als de 'bestaande' functioneel-ruimtelijke structuur.
3. In aanvulling op het bovenstaande punt is het reclamant volstrekt onduidelijk waarom er een grenslegging tussen de compacte zone (met de bestemming 'Gemengd 5') en de overige gebieden (met de bestemming 'Gemengd 6') heeft plaatsgevonden. Volgens reclamant is er in feite sprake van willekeur en is de grens tussen de bestemmingen 'Gemengd 5' en 'Gemengd 6' lukraak ergens getrokken. Naar mening van reclamant is hier geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
4. Reclamant is van mening dat op basis van het distributieplanologisch onderzoek uit 2002 moet worden uitgegaan van 25% uitbreidingsmogelijkheid voor bestaande winkels.
5. Naar mening van reclamant is worden de grenzen van de mogelijkheid om detailhandelsbeperkingen te stellen overschreden. Het is niet toegestaan om branchebeperkingen aan te brengen vanuit economische motieven, er moet een planologische noodzaak zijn. Daarbij is het naar mening van reclamant van belang deze noodzaak te onderbouwen met onderzoeken en te zorgen voor een goede planologische vertaling. Reclamant verzoekt de gemeente om expliciet na te gaan of de gemaakte beleidskeuzes en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan niet in strijd zijn met de Europese Dienstenrichtlijn.
6. Tot slot concludeert reclamant dat Winkelcentrum Molenstraat een reeds decennialang bestaand winkelgebied is met een diverse detailhandelsstructuur. De laatste jaren is er volgens reclamant echter de beleidstendens ontstaan dit winkelcentrum uit te knippen. Deze trend is ingezet met de Detailhandelsvisie welke gericht is op de versterking van het centrumgebied. Volgens reclamant is er derhalve in zekere zin sprake van een uitsterfconstructie.

## **2.4 Zienswijze 3, Winkelgroep 't Zuid**

### *Inleiding*

Reclamant is belangenbehartiger van een groot deel van de in het plangebied gevestigde winkeliers.

### *Zienswijze*

Reclamant heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie dient in de zienswijze als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In aanvulling op de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie brengt reclamant de volgende punten in:

1. Naar mening van reclamant is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zo wordt de 10% uitbreidingsmogelijkheid en de (extra) 500 m<sup>2</sup> uitbreidingsmogelijkheid binnen de bestemming 'Gemengd 5' naar mening van reclamant niet of onvoldoende gemotiveerd. Hierbij voegt reclamant toe dat in geval de conclusies van het in februari 2013 uitgevoerde parkeeronderzoek bepalend zijn geweest voor de vertaalslag van de Detailhandelsvisie naar het ontwerpbestemmingsplan, zij zich afvraagt wat bepalend was voor de vertaalslag van de Detailhandelsvisie naar het voorontwerpbestemmingsplan.
2. Volgens reclamant heeft winkelcentrum 't Zuid geen wijkverzorgende boodschappenfunctie. Hiermee wordt naar mening van reclamant winkelcentrum 't Zuid tekort gedaan omdat een dergelijk stempel de feitelijke situatie niet dekt. De in de Detailhandelsvisie opgenomen toekomstig gewenste functioneel-ruimtelijke structuur is niet per definitie hetzelfde als de 'bestaande' functioneel-ruimtelijke structuur.
3. In aanvulling op het bovenstaande punt is het reclamant volstrekt onduidelijk waarom er een grenslegging tussen de compacte zone (met de bestemming 'Gemengd 5') en de overige gebieden (met de bestemming 'Gemengd 6') heeft plaatsgevonden. Volgens reclamant is er in feite sprake van willekeur en is de grens tussen de bestemmingen 'Gemengd 5' en 'Gemengd 6' lukraak ergens getrokken. Naar mening van reclamant is hier geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
4. Reclamant is van mening dat op basis van het distributieplanologisch onderzoek uit 2002 moet worden uitgegaan van 25% uitbreidingsmogelijkheid voor bestaande winkels.
5. Naar mening van reclamant is worden de grenzen van de mogelijkheid om detailhandelsbeperkingen te stellen overschreden. Het is niet toegestaan om branchebeperkingen aan te brengen vanuit economische motieven, er moet een planologische noodzaak zijn. Daarbij is het naar mening van reclamant van belang deze noodzaak te onderbouwen met onderzoeken en te zorgen voor een goede planologische vertaling. Reclamant verzoekt de gemeente om expliciet na te gaan of de gemaakte beleidskeuzes en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan niet in strijd zijn met de Europese Dienstenrichtlijn.
6. Tot slot concludeert reclamant dat Winkelcentrum Molenstraat een reeds decennialang bestaand winkelgebied is met een diverse detailhandelsstructuur. De laatste jaren is er volgens reclamant echter de beleidstendens ontstaan dit winkelcentrum uit te knippen. Deze trend is ingezet met de Detailhandelsvisie welke gericht is op de versterking van het centrumgebied. Volgens reclamant is er derhalve in zekere zin sprake van een uitsterfconstructie.

## **2.5 Zienswijze 4, Citymanagement Schijndel**

### *Inleiding*

Reclamant is belangenbehartiger van een groot gedeelte van de winkeliers binnen Schijndel.

### *Zienswijze*

1. Door de snelle opkomst van internethandel ontstaan nieuwe type winkels. Dit maakt het noodzakelijk deze verschillende vormen van bedrijvigheid ruimtelijk te bestemmen. Gebeurt dit niet dan zullen deze vormen uit kunnen groeien tot detailhandel waardoor de voorzieningenstructuur, die is vastgelegd in de Detailhandelsvisie, op losse schroeven komt te staan. Dit is ongewenst.  
De beperkingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen met betrekking tot internetwinkels zijn niet afdoende om de voorgestane voorzieningenstructuur te kunnen handhaven. De opgesomde beperkingen dekken niet alle ontwikkelingen af die reeds plaats vinden binnen de internethandel.

Reclamant verwijst naar de brochure 'Internethandel, keuze in beleid en vertaling in bestemmingsplannen' van de Kamer van Koophandel. Reclamant verzoekt de visie uit deze brochure te volgen en het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

2. Volgens reclamant heeft winkelcentrum 't Zuid geen wijkverzorgende boodschappenfunctie. Hiermee wordt naar mening van reclamant winkelcentrum 't Zuid tekort gedaan omdat een dergelijk stempel de feitelijke situatie, waarin de meerderheid van de aanwezige winkelvloeroppervlakte in dit gebied bepaald wordt door winkels die in ieder geval meer dan een wijkfunctie hebben, niet dekt. Een herwaardering van de functie van winkelcentrum Zuid zou volgens reclamant dan ook meer dan terecht zijn.
3. Het is reclamant niet duidelijk waarom een gebied met een aangesloten winkelfront bestempeld moet worden als een aanlooproute. De verdichting is hier aanzienlijk groter dan in de aangewezen compacte zone die onderbroken wordt door diverse woningen. Naar mening van reclamant dient het gehele gebied, gezien de beperkte omvang, als één gebied te worden aangemerkt.

## **2.6 Zienswijze 5, Hoofdstraat 220**

### *Inleiding*

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Hoofdstraat 220 dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie G nummer 402'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' is het perceel bestemd tot 'Gemengd 6'

### *Zienswijze*

In de zienswijze spreekt reclamant zijn teleurstelling uit in de uitkomst van het bestemmingsplan en onderbouwd dit door:

1. Te stellen dat het pand in het verleden als winkel in gebruik is geweest. Hierbij verwijst reclamant ook naar een brief van de gemeente uit 1995, aan de oude eigenaren van het pand, waarin wordt aangegeven dat het geen probleem is om het pand als winkel te gebruiken waarbij een behoorlijk oppervlakte als winkel gebruikt mag worden.
2. Reclamant verwijst naar het pand aan de Hoofdstraat 224. Reclamant vindt het raar dat iets dat niet bestond (detailhandel) voor de peildatum, nu ineens wel positief bestemd wordt.
3. Tot slot verwijst reclamant naar het pand aan de Molenstraat 9. Naar mening van reclamant wordt als gevolg van een ambtelijke fout wellicht (tijdelijk) detailhandel toegestaan. Reclamant stelt dat de brief niet als bezwaarschrift tegen het bestemmingsplan moet worden gezien, maar reclamant voelt zich door de gemeente in de steek gelaten. Naar mening van reclamant wordt er met twee maten gemeten.



## **3 Beantwoording zienswijzen**

### **3.1 Algemeen**

De zienswijzen richten zich in hoofdzaak tegen de vertaling van de Detailhandelsvisie in het bestemmingsplan. In feite hebben de zienswijzen betrekking op de inhoud van het detailhandelsbeleid.

Op deze zienswijzen c.q. het detailhandelsbeleid zal hierna onder 3.2 worden ingegaan.

Zienswijze 4 richt zich op de regeling over internetverkoop.

In de detailhandelsvisie wordt ingegaan op bedrijfsmatige internetverkoop.

Bedrijfsmatige internetverkoop is onder te verdelen in drie categorieën, te weten:

1. internetverkoop aan consumenten vanaf een detailhandel bestemming, hiervoor gelden de voorwaarden die op de bestemming detailhandel van toepassing zijn;
2. internetverkoop aan consumenten vanuit een woonhuis, hiervoor gelden de voorwaarden dat de internetverkopen uitsluitend via internet verlopen en er ter plaatse geen afhaal-, showroom- en betalingsfunctie aanwezig is;
3. internetverkoop vanuit een bedrijvenlocatie, hiervoor gelden de voorwaarden dat de internetverkopen uitsluitend via internet verlopen en er ter plaatse geen afhaal-, showroom- en betalingsfunctie aanwezig is.

Bovengenoemd vastgesteld detailhandelsbeleid, zoals dit in samenspraak met maatschappelijke partners en stakeholders tot stand is gekomen, vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft het aspect internetverkoop.

Dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **3.2 Motivering**

#### **3.2.1 Detailhandel**

##### *Kernwinkelgebied van Schijndel*

De in 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie analyseert de bestaande winkelstructuur in Schijndel en geeft vervolgens de detailhandelsontwikkelingen aan om de detailhandelsstructuur in Schijndel in de toekomst te optimaliseren.

De gemeente Schijndel heeft in de Detailhandelsvisie gekozen voor een versterking van het centrumgebied én behoud van levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurniveau. Het centrum is het belangrijkste winkelgebied met een bovenlokale uitstraling. Inwoners van de gemeente Schijndel kunnen op één centrale plek in het dorp, het centrum van Schijndel, al haar dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen doen. Door de clustering profiteren winkels van elkaars aanwezigheid, kan er combinatiebezoek tussen winkels plaatsvinden en is een relatief uitgebreid aanbod mogelijk. In het centrum worden daarom alle vormen van detailhandel toegestaan, met zo min mogelijk oppervlakte- en branchebeperkingen.

De basis versterking van het centrum is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum 2009. Dit bestemmingsplan ziet op ruimtelijke verdichting en concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Het realiseren van een sterker centrum brengt met zich mee dat met uitbreidingsmogelijkheden buiten het centrum terughoudend moet worden omgegaan.

De afstand tussen het centrum van Schijndel en winkelcentrum 't Zuid is dermate groot, dat er geen ruimtelijke relatie is tussen deze gebieden, waardoor ze dus ook als aparte zogenaamde gemengde gebieden worden beschouwd.

### *Winkelcentrum 't Zuid*

Winkelcentrum 't Zuid is een bestaand winkelgebied met verschillende functies. Het winkelgebied 't Zuid, bestaand uit het deel van de Molenstraat van De Pegstukken tot de Hoofdstraat en een klein deel van de Hoofdstraat, vormt functioneel en stedenbouwkundig een (gemengd) gebied met verschillende functies variërend van detailhandel, wonen, dienstverlening en horeca. Het gebied heeft een dagelijkse boodschappenfunctie voor zuidoost Schijndel. Daarnaast liggen er, verspreid in het gemengd gebied, diverse speciaalzaken (De Pegstukken 2, Molenstraat 18, Molenstraat 5 – 7, Molenstraat 1, Hoofdstraat 230 en Hoofdstraat 224 – 228) met een (boven)lokale functie.

In de 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie wordt gekozen voor behoud van de levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurtniveau. Winkelcentrum 't Zuid is, na het kernwinkelgebied het centrum, het winkelgebied in Schijndel. Uit diverse onderzoeken en publicaties blijkt dat de detailhandel (economisch) onder druk staat. Om te zorgen dat winkelgebied 't Zuid ook in de toekomst vitaal blijft, is een grote mate van flexibiliteit gewenst waarbij de relatie én de verhouding met kernwinkelgebied in het centrum van Schijndel gerespecteerd wordt.

### **3.2.2 Flexibiliteit**

De flexibiliteit wordt op een aantal manieren geboden. Allereerst wordt het winkelcentrum 't Zuid anders dan in het ontwerpbestemmingsplan vanwege de beperkte omvang gezien als één gemengd gebied. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een dynamiek waarbij winkels en overige functies profiteren van elkaars aanwezigheid.

Het gehele gebied krijgt derhalve één bestemming waardoor voor het winkelcentrum 't Zuid zowel voor wat betreft bouwen en gebruik één regeling geldt. Hierbij wordt aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. Het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid krijgt de bestemming 'Gemengd 5'. In het kader van de flexibiliteit zijn binnen dit gemengd gebied met de bestemming 'Gemengd 5' tal van functies toegelaten variërend van detailhandel (maximaal één supermarkt), dienstverlening, kantoren, publieksgerichte maatschappelijke functies, culturele en creatieve activiteiten, bestaande horeca en wonen.

Deze functies zijn onderling uitwisselbaar waarbij de algemene regel geldt dat het aantal woningen binnen het gemengd gebied met de bestemming 'Gemengd 5' niet mogen toenemen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het, onder voorwaarden, mogelijk het bestaand aantal woningen te vermeerderen.

### **3.2.3 Bouwen**

Het bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande (niet illegale) situatie planologisch wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' vormt geen juridisch-planologische basis voor (grote) ontwikkelingen.

Op percelen mogen, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, hoofdgebouwen en erfbebouwing worden gerealiseerd. De bouwvlakken binnen de bestemming 'Gemengd 5' hebben een diepte van 12 meter. Erfbebouwing mag ook buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Hierbij geldt, overeenkomstig consistent beleid binnen de gemeente Schijndel voor niet-woon functies, een maximale oppervlakte aan erfbebouwing van 40% van de gronden tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>. In geval de bestaande, legaal gerealiseerde, erfbebouwing een grotere oppervlakte heeft dan 60 m<sup>2</sup> wordt deze op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen bestaande matenregeling positief bestemd.

### 3.2.4 Gebruik

In het kader van de flexibiliteit zijn in het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid met de bestemming 'Gemengd 5' meerdere functies rechtstreeks toegelaten. Op grond van het horecabeleid is horeca alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' waarbij de maximaal toegestane horecacategorie wordt aangegeven. Daarnaast is er binnen de bestemming 'Gemengd 5' uitsluitend een supermarkt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Binnen de bestemming 'Gemengd 5' is maximaal één supermarkt toegestaan. Op basis van het volkshuisvestingsbeleid is een toename van het bestaand aantal woningen niet toegestaan. In het kader van de door de gemeente nagestreefde flexibiliteit is middels een wijzigingsbevoegdheid een vermeerdering van het bestaand aantal woningen mogelijk.

Met betrekking tot detailhandel wordt in onderhavig bestemmingsplan het volgende geregeld.

#### *Nieuwvestiging detailhandel*

Binnen het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid met de bestemming 'Gemengd 5' is nieuwvestiging van detailhandel rechtstreeks toegestaan tot een maximaal winkelvloeroppervlak (verder: wvo) van 75 m<sup>2</sup>. Deze maat van detailhandel sluit aan bij de bestaande maatvoering in het straatbeeld in winkelgebied 't Zuid. Hiermee wordt gestreefd naar realisatie van een dynamisch winkelcentrum 't Zuid waarbij de relatie met het kernwinkelgebied in het centrum van Schijndel, wordt gerespecteerd.

#### *Uitbreiding detailhandel*

Binnen het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid met de bestemming 'Gemengd 5' zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande detailhandel gesteld op 25% van het bestaande wvo. Gezien de huidige (economische) omstandigheden binnen de detailhandelssector (internetverkoop, dalende omzet als gevolg van economische crisis etc.) is het van belang ook de (bestaande) detailhandelsvestigingen voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Om er bovendien voor te zorgen dat het winkelgebied ook in de toekomst behouden blijft, is het nodig om uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Zo krijgen actieve ondernemers wat flexibiliteit en de mogelijkheid voor enige schaalvergroting.

### 3.2.5 Parkeren

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft een beheersmatig karakter. Grote ontwikkelingen worden in het voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De legale situatie wordt juridisch-planologisch vastgelegd.

In het gemengd gebied Winkelcentrum 't Zuid is op dit moment 4.338 m<sup>2</sup> bestaand winkelvloeroppervlak (wvo) aanwezig. Ingevolge binnen de bestemming 'Gemengd 5' opgenomen regeling kan er – bij maximale benutting van de opgenomen planologische mogelijkheden – het winkelvloeroppervlak met 1835 m<sup>2</sup> worden uitgebreid, 750 m<sup>2</sup> door nieuwvestiging (10 percelen binnen het gemengd gebied met een andere functie dan detailhandel) en 1.085 m<sup>2</sup> door 25% uitbreiding van het aanwezige winkelvloeroppervlak. Met een voor het gemengd gebied geldende norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> betekent dit een extra parkeerbehoefte van 92 parkeerplaatsen.

In het gemengd gebied en de directe omgeving zijn in totaal 306 parkeerplaatsen aanwezig. Dit aantal parkeerplaatsen is onderverdeeld in 242 openbare parkeerplaatsen, 11 gehandicaptenplaatsen en 53 parkeerplaatsen op eigen terrein. De bezettingsgraad bij parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt 50%.

Uit recente telling (februari 2013) blijkt dat de gemiddelde bezettingspercentage van openbare parkeerplaatsen in het gehele onderzoeksgebied op zaterdagmiddag (drukste moment van de week) is 79% met als uitschieter de bezetting op zaterdagmiddag tussen 14:00 en 15:00 uur van 84%. Op basis van deze tellingen bedraagt de gemiddelde bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen gedurende winkelopeningstijden (inclusief zaterdag) 70%. De bezettingsgraad bij parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt circa 50%. Ook de bezettingsgraad bij de

gehandicaptenplaatsen bedraagt circa 50%. Beleidsmatig wordt binnen de gemeente Schijndel wordt als een maximale bezettingsgraad van 80% tot 85% aangehouden.

Benodigde extra parkeerplaatsen		92 p.p
Beleidsmatige ruimte openbaar (85% van 242 - 70% van 242)	36 p.p	
Parkeerplaatsen eigen terrein (bezettingsgraad 50% van 53)	<u>26 p.p</u>	
		<u>62 p.p.</u>
		30 p.p

Bovenstaande blijkt dat ingeval 100% van de planologische mogelijkheden tot nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel worden benut er een (beleidsmatig) tekort aan parkeerplaatsen is van 30 parkeerplaatsen.

Gezien het bovenstaande is er een 'knip' gelegd in uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande detailhandel tot 100 m<sup>2</sup> wvo is rechtstreeks toegestaan. Uitbreidingen van 100 m<sup>2</sup> of meer wvo ten opzichte van het bestaande wvo zoals opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage wordt middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt onder voorwaarde dat er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Tot slot wordt ten aanzien van het onderwerp parkeren opgemerkt dat indien blijkt het maximale bezettingspercentage van 85% van de openbare parkeerplaatsen regelmatig en gedurende langere periodes wordt overschreden, er parkeerregulerende maatregelen worden geïntroduceerd.

### **3.3 Bestemmingsregeling winkelcentrum 't Zuid**

Voor het gehele gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid wordt voorgesteld één bestemming, te weten 'Gemengd 5'. In deze paragraaf is de gehele regeling integraal opgenomen.

#### **X.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. detailhandel, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.2 en 5.5.3;
- b. dienstverlening;
- c. publieksgerichte maatschappelijke voorzieningen;
- d. kantoren;
- e. culturele en creatieve activiteiten en aan de functie ondergeschikte horeca;
- f. bestaande horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met bijbehorende maximale categorieaanduiding;
- g. supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een tweede supermarkt is niet toegestaan;
- h. wonen;
- i. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel xx;
- j. tuin en groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **X.2 Bouwregels**

##### *x.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak.
- b. De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden voor een balkon of (vaste) luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:
  1. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
  2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- c. De bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.
- d. Toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing is niet toegestaan.

##### *x.2.2 Erfbebouwing*

Voor de bouw van erfbebouwing gelden de volgende bepalingen:

- a. Erfbebouwing dient ten minste 3 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd.
- b. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- c. De maximale 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.
- d. De hoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

##### *x.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.

- d. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### *x.2.4 Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld en met een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

### **x.3 Nadere eisen**

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

- a. de situering en de afmetingen van bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- c. de situering van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding – gemeentemonument'.

### **x.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *x.4.1 situering erfbebouwing*

Het bevoegd gezag kan voor hoeksituaties met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel x.2.2 onder a ten behoeve van een kortere afstand van erfbebouwing tot de voorgevellijn, mits:

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

#### *x.4.2 Maximale goot- en bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan met en omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel x.2.1 onder c ten behoeve van de goot- en bouwhoogte tot niet meer dan 6 m respectievelijk 10 m. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

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

### **x.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *x.5.1 Begane grond*

Ten aanzien van het gebruik van gebouwen geldt dat een functie anders dan wonen uitsluitend wordt uitgeoefend op de begane grond, met uitzondering van het gebruik zoals bedoeld in artikel 5.5.4.

#### *x.5.2 Uitbreiding bestaande detailhandelsactiviteiten*

In aanvulling op het bepaalde in artikel x.1 onder a, mogen bestaande detailhandelsactiviteiten worden uitgebreid met niet meer 25% van het bestaand winkelvloeroppervlak zoals opgenomen in bijlage 1, met een maximaal uitbreiding van het bestaand winkelvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>.

### *x.5.3 Nieuwvestiging detailhandel*

Nieuwvestiging van detailhandel is toegestaan tot een maximum winkelvloeroppervlak van 75 m<sup>2</sup>.

### *x.5.4 Algemene bed & breakfast, aan-huis-verbonden beroepen en internetverkoop in woningen*

Voor bed & breakfast, aan-huis-verbonden beroepen, en internetverkoop in woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het gebruik vindt plaats in een woning en blijft in ruimtelijke en visuele zin ondergeschikt aan de woonfunctie.
- b. De functie mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.
- c. De brutovloeroppervlakte benodigd voor het gebruik bedraagt niet meer dan 25% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 25 m<sup>2</sup>.
- d. Het bepaalde onder c is uitsluitend van toepassing voor zover het gebruik plaatsvindt op de verdieping.
- e. Het gebruik levert geen onevenredige hinder op voor de woonomgeving en doet geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk.
- f. Het gebruik omvat geen verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op het openbaar gebied.

### *x.5.5 Bed & Breakfast*

In aanvulling op het bepaalde in lid x.5.4 gelden van het gebruik van ruimte ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast de volgende bepalingen:

- a. Bed & breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid x.5.4 onder c geldt een maximum van 4 slaapkamers per locatie.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid x.5.4 onder f dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

### *x.5.6 Aan-huis-gebonden beroep*

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.5.4 gelden voor aan-huis-gebonden beroepen de volgende bepalingen:

- a. Er mag geen sprake zijn van een bedrijf dat wordt aangemerkt als een inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer.
- b. Er vindt geen detailhandel plaats, tenzij ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep.
- c. Een aan-huis-verbonden beroep mag tevens worden uitgeoefend in een bijgebouw waarbij de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer mag bedragen dan 10 m.

### *x.5.7 Internetverkoop*

In aanvulling op het bepaalde in lid x.5.4 gelden voor internetverkoop 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.

### *x.5.8 Strijdig gebruik*

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

- a. Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.
- b. Het gebruik van ondergrondse bouwwerken anders dan ter ondersteuning van de hoofdfunctie (functioneel ondergeschikt).

- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca.
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening.
- e. Het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen op het onbebouwd deel van het terrein, met uitzondering van voorzieningen voor afval.

## **x.6 Afwijken gebruiksregels**

### *x.6.1 Uitbreiding bestaande detailhandel > 100 m<sup>2</sup>*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid x.5.2 voor het uitbreiden van het bestaand aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak met meer dan 100 m<sup>2</sup> ten opzichte van het bestaand wvo zoals genoemd in bijlage 1, onder de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding mag niet meer bedragen dan 25% van het bestaand aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, zoals aangegeven in bijlage 1.
- b. Bij de uitbreiding als bedoeld onder a moet (door aanleg van parkeerplaatsen) voorzien worden in extra parkeerruimte ten opzichte van het huidige aanbod aan parkeerruimte waarbij:
  - 1. een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. moet worden aangehouden;
  - 2. de afmeting van de extra parkeerplaatsen/parkeerruimte moet voldoen aan de eisen gesteld in publicatie 317, Parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012 CROW overeenkomstig artikel xx
  - 3. de extra parkeervoorzieningen op redelijke afstand moeten worden gerealiseerd tot maximaal een afstand van 150 meter vanaf het gemengd gebied met de bestemming Gemengd 5.

### *x.6.2 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid x.5.8 onder a ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw bij een bestaande woning als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, mits:

- a. de bewoning op advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen van omwonenden of bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte een oppervlak beslaat van maximaal 80 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde in artikel x.2.2 onder b;
- d. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in als de noodzaak voor de mantelzorg, voortvloeiend uit het advies als bedoeld onder a, niet meer aanwezig is.

## **x.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsplan medewerking verlenen voor het vermeerderen van het bestaand aantal woningen of wooneenheden mits:

- a. De toevoeging van de woning(en) aan de woningvoorraad dient te vallen binnen het maximum aantal woningen en de categorie woningen dat binnen het plangebied op basis van het woningbouwprogramma aan de woningvoorraad toegevoegd mag worden;
- b. Bij de beslissing of een omgevingsvergunning wordt verleend houdt het bevoegd gezag rekening met:
  - 1. Het belang van de uitvoering van het plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel;
  - 2. Het belang van het realiseren van de woning(en) voor de volkshuisvesting;
  - 3. De noodzaak tot realisatie van de woning(en)
  - 4. De urgentie die aangetoond kan worden om tot realisatie van de woningen in een bepaalde periode te komen.
- c. De toevoeging van de woning(en) niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bestemmingen en functies;



- d. De milieuhygiënische en planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van de nieuwe ontwikkeling en de effecten ervan op het gebied en de omgeving in voldoende mate onderzocht en gemotiveerd zijn;
- e. Voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 (Parkeernormen);
- f. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gegarandeerd dient te zijn.

### **3.4 Verschillen met ontwerpplan**

#### **3.4.1 Inleiding**

In deze paragraaf worden de hoofdlijnen van de regeling voor het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid uit het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.', de 'aangepaste' regeling en de verschillen tussen beide regelingen weergegeven.

#### **3.4.2 Ontwerpplan Molenstraat e.o.**

- Onderscheid compact winkelgebied (Gemengd 5) en overig gemengd gebied (Gemengd 6) binnen het winkelcentrum 't Zuid
- Nieuwvestiging: nieuwvestiging detailhandel slechts in compact winkelgebied (Gemengd 5) mogelijk
- Uitbreiding: bestaande detailhandel in compact winkelgebied (Gemengd 5) meer uitbreidingsmogelijkheden (10% of meer van bestaande wvo, dan bestaande detailhandel in overig gemengd gebied (maximaal 10%))
- Alle mogelijkheden tot nieuwvestiging en uitbreiding gekoppeld aan voorwaarde tot realisatie parkeerplaatsen.
- Geen toename van het aantal woningen

#### **3.4.3 Aangepaste regeling**

- het gemengd gebied Winkelcentrum 't Zuid krijgt één bestemming (Gemengd 5)
- Nieuwvestiging: binnen het gehele gemengde gebied Winkelcentrum 't Zuid is nieuwvestiging detailhandel mogelijk
- Uitbreiding: binnen het gemengde gebied Winkelcentrum 't Zuid gelijke en ruimere uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande detailhandel, 25% wvo
- uitbreidingen  $\geq 100$  m<sup>2</sup> wvo gekoppeld aan voorwaarde tot realisatie parkeerplaatsen
- In principe geen toename van het aantal woningen. Middels wijzigingsbevoegd is vermeerdering van het bestaand aantal woningen toegestaan mits voldaan wordt aan een aantal criteria.

#### **3.4.4 Verschillen**

- Geen onderscheid meer tussen compact winkelgebied en overig gemengd gebied binnen het winkelcentrum 't Zuid
- Overall binnen het gemengd gebied Winkelcentrum 't Zuid is nieuwvestiging mogelijk
- Ruimere uitbreidingsmogelijkheden voor (bestaande) detailhandel
- Nieuwvestiging en uitbreidingen tot 100 m<sup>2</sup> niet gekoppeld aan voorwaarde tot realisatie parkeerplaatsen
- Onder voorwaarde is vermeerdering van het bestaand aantal woningen toegestaan.

## 4 Ambtshalve wijzigingen

### 4.1 Algemeen

De afgelopen periode in het ontwerpbestemmingsplan aan een ambtelijke controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal nog wijziging behoeft, alvorens dit ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde ambtelijke wijzigingen.

### 4.2 Wijzigingen

#### Verbeelding

- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in haar vergadering van 27 juni 2013, wordt de verbeelding aangepast in die zin dat de bebouwing die wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (karakteristieke bebouwing) een dubbelbestemming krijgen. Het gaat daarbij om het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'. Het gaat om de volgende bebouwing:
  - Hoofdstraat 204
  - Hoofdstraat 206

#### Regels

- Regels archeologie worden aangepast aan de gewijzigd vastgestelde regels met betrekking tot archeologie. In essentie wordt hetzelfde geregeld. Dit ter bevordering van een voor de gemeente eenduidige regeling.
- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 27 juni 2013, worden regels toegevoegd waarmee de op grond van het beleid karakteristieke bebouwing een bescherming krijgen. Dit leidt tot toevoeging van regels ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'.
- De bestaande matenregeling als volgt aangepast:

*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, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:*

  1. *bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;*
  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 geschiedt;*
  4. *op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.*
- Binnen de bestemming 'Molen' wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. een chaletachtig bouwwerk voor het Gilde met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,25 en 5 m.

#### Toelichting

- In de toelichting wordt de passage met betrekking tot het onderwerp cultuurhistorie aangepast aan het in haar raadsvergadering van 27 juni 2013 vastgestelde Erfgoedbeleid.
- De toelichting is op een aantal punten aangepast c.q. verduidelijkt.

## 5 Totaaloverzicht wijzigingen in bestemmingsplan

### 5.1 Algemeen

Hieronder treft u een totaaloverzicht aan van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit met ingang van vrijdag 5 april 2013 tot en met donderdag 16 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Deze aanpassingen vloeien deels voort uit de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen (zie hoofdstuk 2) en deels uit ambtelijke wijzigingen (zie hoofdstuk 4).

### 5.2 Verbeelding

- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in haar vergadering van 27 juni 2013, wordt de verbeelding aangepast in die zin dat de bebouwing die wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (karakteristieke bebouwing) een dubbelbestemming krijgen. Het gaat daarbij om het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'. Het gaat om de volgende bebouwing:
  - Hoofdstraat 204
  - Hoofdstraat 206
- Bestemming 'Gemengd 6' wordt gewijzigd in 'Gemengd 5'.

### 5.3 Regels

- De regeling zoals in het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' in de bestemmingen 'Gemengd 5' en 'Gemengd 6' voor het winkelcentrum 't Zuid wordt samengevoegd in één 'aangepaste' bestemming 'Gemengd 5'. Voor de inhoud van deze regeling wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
- Regels archeologie worden aangepast aan de gewijzigd vastgestelde regels met betrekking tot archeologie. In essentie wordt hetzelfde geregeld. Dit ter bevordering van een voor de gemeente eenduidige regeling.
- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 27 juni 2013, worden regels toegevoegd waarmee de op grond van het beleid karakteristieke bebouwing een bescherming krijgen. Dit leidt tot toevoeging van regels ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'.
- De bestaande matenregeling als volgt aangepast:

*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, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:*

  - 1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;*
  - 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 geschiedt;*
  - 4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.*
- Binnen de bestemming 'Molen' wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. een chaletachtig bouwwerk voor het Gilde met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,25 en 5 m.
- Bijlage 1 wordt gewijzigd in die zin, dat uitbreiding geen 10% behelst, maar 25%.

#### **5.4 Toelichting**

- De toelichting wordt aangepast in die zin dat de nieuwe regeling voor het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid wordt onderbouwd en gemotiveerd. Voor de inhoud van de onderbouwing en motivering wordt verwezen paragraaf 3.2.
- In de toelichting wordt de passage met betrekking tot het onderwerp cultuurhistorie aangepast aan het in haar raadsvergadering van 27 juni 2013 vastgestelde Erfgoedbeleid.
- De toelichting is op een aantal punten aangepast c.q. verduidelijkt.

Schijndel, juni 2013