

Lijst met aanpassingen regels t.o.v. vigerend bestemmingsplan Centrum Bladel		
<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	<i>Nieuw bestemmingsplan</i>	<i>Wijziging</i>
Artikel 1.23	Artikel 1.17	Het begrip 'bestaand' is afgestemd op het begrip 'bestaand' uit het bestemmingsplan "Kom Bladel". Daaraan is toegevoegd dat sprake moet zijn van legale bebouwing en legaal gebruik.
Artikel 3.2.1	Artikel 3.2.1	De regeling behorend bij de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Bladel". Als gevolg hiervan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande bebouwing.
Artikel 4.1	Artikel 4.1	De bestemmingsomschrijving behorend bij de bestemming 'Centrum-1' is vervolledigd door de opname van groenvoorzieningen, terrassen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit is deels afgestemd op de regeling zoals opgenomen in "Kom Bladel" en bovendien sluit dit aan bij de centrumvisie.
Artikel 4.1 sub a	Artikel 4.1 sub a	Ten behoeve van het verwerken van de ontwikkeling aan de Sniederslaan 20 is de aanduiding 'wonen' opgenomen. Ook ter plaatse van deze aanduiding is het toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van het wonen.
Artikel 4.1 sub j	Artikel 4.1 sub c	Conform het bestemmingsplan "Kom Bladel" is de aanduiding 'karakteristiek' vervangen door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.
Artikel 4.2.2	Artikel 4.2.2	In het vigerend bestemmingsplan is in dit artikel per abuis opgenomen dit artikel gaat over bijbehorende bouwwerken bij woningen. Dit moet zijn bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen. Zowel de titel als de aanhef zijn hierop aangepast.
Artikel 4.2.2. onder c	Artikel 4.2.2 onder c	Deze regeling is in het vigerend bestemmingsplan abusievelijk alleen van toepassing op woningen, terwijl dit ook van toepassing zou moeten zijn op hoofdgebouwen met een andere functie binnen de 'Centrum -1'. Dit is om deze reden gewijzigd. Waar woning staat in het vigerend bestemmingsplan wordt in het nieuwe bestemmingsplan gesproken hoofdgebouw.
Artikel 4.2.2 onder e	Artikel 4.2.2 onder e	In het vigerend bestemmingsplan is alleen een goothoogte opgenomen voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Abusievelijk geldt er geen goothoogte voor niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken. In het nieuwe bestemmingsplan is het woordje 'aangebouwd' verwijderd.
Artikel 4.3	Artikel 4.1	Het artikel specifieke gebruiksregels (artikel 4.3) is komen te vervallen en verplaatst naar artikel 4.1.
Artikel 4.3 sub a onder 2	Artikel 19	Voor de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan bestaat geen toetsmoment, immers is geen vergunning noodzakelijk om een wijziging van het gebruik mogelijk te maken. Omwille van deze reden is deze regeling uit de specifieke gebruiksregels geschrapt en wordt hiervoor verwezen naar artikel 19 van de nieuwe bestemmingplanregeling.
Artikel 4.4 sub b	Artikel 4.3.1 en 4.4.2	De inhoud van de regel zoals opgenomen in artikel 4.4 sub b is in de nieuwe regeling opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.4.2. Op basis van artikel 4.3.1 is het niet toegestaan om zonder meer functies uit de bestemmingsomschrijving uit te wisselen. Middels de binnenplanse afwijking zoals opgenomen in artikel 4.4.2 heeft het college de bevoegdheid om af te

		wijken van artikel 4.3.1 en uitwisseling van functies toe te staan.
Artikel 4.4 sub b	-	De verwijzing uit artikel 4.4 sub b naar artikel 4.1 sub j is geschrapt, daar de functie van het behoud en/of het herstel van monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' niet onderling uitwisselbaar is. Abusievelijk is dit niet correct opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.
Artikel 5.1	Artikel 5.1	De bestemmingsomschrijving behorend bij de bestemming 'Centrum-2' is vervolledigd door de opname van groenvoorzieningen, terrassen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit is deels afgestemd op de regeling zoals opgenomen in "Kom Bladel" en bovendien sluit dit aan bij de centrumvisie.
Artikel 5.1 sub b	Artikel 5.3.1	In het vigerend bestemmingsplan "Centrum Bladel" is in artikel 5.1 sub b opgenomen dat onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. Daar dit enkel onder voorwaarden mogelijk is, is dit verplaatst naar het artikel 'afwijken van de gebruiksregels' in artikel 5.3.1.
-	Artikel 5.1 sub h	Ten behoeve van het verwerken van de ontwikkeling 'Poort van Bladel' is in sub h een maximum aantal m ² aan detailhandel opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is toegestaan.
Artikel 5.1 sub i	Artikel 5.1 sub d	Conform het bestemmingsplan "Kom Bladel" is de aanduiding 'karakteristiek' vervangen door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.
Artikel 5.2.2	Artikel 5.2.2	In het vigerend bestemmingsplan is in dit artikel per abuis opgenomen dit artikel gaat over bijbehorende bouwwerken bij woningen. Dit moet zijn bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen. Zowel de titel als de aanhef zijn hierop aangepast.
Artikel 5.2.2. onder c	Artikel 5.2.2 onder c	Deze regeling is in het vigerend bestemmingsplan abusievelijk alleen van toepassing op woningen, terwijl dit ook van toepassing zou moeten zijn op hoofdgebouwen met een andere functie binnen de 'Centrum -2'. Dit is om deze reden gewijzigd. Waar woning staat in het vigerend bestemmingsplan wordt in het nieuwe bestemmingsplan gesproken hoofdgebouw.
Artikel 5.2.2 onder e	Artikel 5.2.2 onder e	In het vigerend bestemmingsplan is alleen een goothoogte opgenomen voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Abusievelijk geldt er geen goothoogte voor niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken. In het nieuwe bestemmingsplan is het woordje 'aangebouwd' verwijderd.
Artikel 5.3 sub b onder 1	Artikel 5.1	Het artikel specifieke gebruiksregels (artikel 4.3) is komen te vervallen en verplaatst naar artikel 4.1.
Artikel 5.3 sub onder 2	Artikel 19	Voor de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan bestaat geen toetsmoment, immers is geen vergunning noodzakelijk om een wijziging van het gebruik mogelijk te maken. Omwille van deze reden is deze regeling uit de specifieke gebruiksregels geschrapt en wordt hiervoor verwezen naar artikel 19 van de nieuwe bestemmingplanregeling.
Artikel 5.4 sub b	Artikel 5.3.1 en 5.4.3	De inhoud van de regel zoals opgenomen in artikel 5.4 sub b is in de nieuwe regeling opgenomen in artikel 5.3.1 en 5.4.3. Op basis van artikel 5.3.1 is het niet toegestaan om zonder meer functies uit de bestemmingsomschrijving uit te wisselen. Middels de binnenplanse afwijking zoals opgenomen in artikel 5.4.3 heeft het college de bevoegdheid om af te

		wijken van artikel 5.3.1 en uitwisseling van functies toe te staan.
Artikel 5.4 sub b	-	De verwijzing uit artikel 5.4 sub b naar artikel 5.1 sub h is geschrapt, daar de functie van een onderdoorgang ten behoeve van fietsers en voetgangers ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' niet onderling uitwisselbaar is. Abusievelijk is dit niet correct opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.
Artikel 5.5	-	De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid vervalt, daar ter plaatse de ontwikkeling van Poort van Bladel wordt voorzien. Deze ontwikkeling is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die meelift met onderhavig bestemmingsplan.
Artikel 6.1	Artikel 6.1	De bestemmingsomschrijving behorend bij de bestemming 'Centrum-3' is vervolledigd door de opname van groenvoorzieningen, terrassen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit is deels afgestemd op de regeling zoals opgenomen in "Kom Bladel" en bovendien sluit dit aan bij de centrumvisie.
Artikel 6.1 sub a	Artikel 6.1 sub a	Ten behoeve van het verwerken van de ontwikkeling aan de Sniederlaan 59 is de aanduiding 'wonen' opgenomen. Ook ter plaatse van deze aanduiding is het toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van het wonen.
Artikel 6.1 sub b	Artikel 6.3.1	In het vigerend bestemmingsplan "Centrum Bladel" is in artikel 6.1 sub b opgenomen dat onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. Daar dit enkel onder voorwaarden mogelijk is, is dit verplaatst naar het artikel 'afwijken van de gebruiksregels' in artikel 6.3.1.
Artikel 6.1 sub h	Artikel 6.1 sub c	Conform het bestemmingsplan "Kom Bladel" is de aanduiding 'karakteristiek' vervangen door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.
Artikel 6.3 sub b onder 1	Artikel 6.1	De specifieke gebruiksregels behorend bij de bestemming 'Centrum-3' zijn verwerkt in de bestemmingsomschrijving van het nieuwe bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan verenigen de specifieke gebruiksregels de omschrijving van de bestemming, terwijl dit thuishoort in de bestemmingsomschrijving. Omwille van deze reden is dit aangepast en duidelijk opgenomen in de nieuwe bestemmingsregeling.
Artikel 6.3 sub b onder 2	Artikel 19	Voor de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan bestaat geen toetsmoment, immers is geen vergunning noodzakelijk om een wijziging van het gebruik mogelijk te maken. Omwille van deze reden is deze regeling uit de specifieke gebruiksregels geschrapt en wordt hiervoor verwezen naar artikel 19 van de nieuwe bestemmingplanregeling.
Artikel 6.3 sub c	Artikel 19	Bij de aanvraag van de bouwvergunning wordt getoetst aan artikel 19 van de nieuwe bestemmingsregeling. Deze vervangt de regeling die voorheen was opgenomen in artikel 6.3 sub c.
Artikel 6.4 sub c	Artikel 6.3.1 en 6.4.3	De inhoud van de regel zoals opgenomen in artikel 6.4 sub c is in de nieuwe regeling opgenomen in artikel 6.3.1 en 6.4.3. Op basis van artikel 6.3.1 is het niet toegestaan om zonder meer functies uit de bestemmingsomschrijving uit te wisselen. Middels de binnenplanse afwijking zoals opgenomen in artikel 6.4.3 heeft het college de bevoegdheid om af te wijken van artikel 6.3.1 en uitwisseling van functies toe te staan.

Artikel 7.1 sub g	Artikel 7.1 sub g	In het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' garageboxen toegestaan. Daar deze aanduiding niet aansluit bij de mogelijkheden ter plaatse, immers is geen sprake van een parkeergarage, maar van een garagebox, is deze aanduiding gewijzigd in 'garagebox'.
Artikel 8.1	Artikel 8.1	De bestemmingsomschrijving behorend bij de bestemming 'Horeca' is vervolledigd door de opname van terrassen. Met deze regeling wordt de feitelijke situatie vastgelegd. Dit biedt een toetsingskader voor het afgeven van exploitatievergunningen voor het toestaan van een terras.
Artikel 8.2.1 sub c	-	Binnen deze bestemming is nergens een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Omwille van deze reden is deze regeling dan ook geschrapt.
Artikel 9.1	Artikel 9.1	De bestemmingsomschrijving behorend bij de bestemming 'Maatschappelijk' is vervolledigd door de opname van speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in "Kom Bladel".
-	Artikel 9.1 sub i	Conform de omgevingsvergunning voor de locatie Beatrixlaan 1b is ter plaatse een hotel met negen hotelkamers toegestaan. De aanduiding 'hotel' is hiervoor opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.
Artikel 9.1 sub h	Artikel 9.1 sub h	Conform het bestemmingsplan "Kom Bladel" is de aanduiding 'karakteristiek' vervangen door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.
Artikel 9.1 sub k	Artikel 9.1 sub m	In het vigerend bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' dienstwoningen toegestaan. Conform de aanduiding 'bedrijfswoning' is het woord 'dienstwoningen' vervangen door 'bedrijfswoning'.
Artikel 10.1 sub c	Artikel 10.1 sub c	In het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' garageboxen toegestaan. Daar deze aanduiding niet aansluit bij de mogelijkheden ter plaatse, immers is geen sprake van een parkeergarage, maar van een garagebox, is deze aanduiding gewijzigd in 'garagebox'.
Artikel 11.1 sub a	Artikel 11.1 sub a	In de bestemmingsomschrijving is aan het wonen toegevoegd dat per woning de huisvesting van één huishouden is toegestaan.
Artikel 11.1 sub d	Artikel 11.1 sub e	Conform het bestemmingsplan "Kom Bladel" is de aanduiding 'karakteristiek' vervangen door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.
Artikel 11.1	Artikel 11.1	De bestemmingsomschrijving behorend bij de bestemming 'Wonen' is vervolledigd door de opname van parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in "Kom Bladel".
-	Artikel 11.1 sub c	In het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen' een functieaanduiding 'kantoor' opgenomen, echter komt deze in de vigerende regeling niet terug. In de nieuwe regeling is in de bestemmingsomschrijving de aanduiding 'kantoor' verduidelijkt.
Artikel 11.2.1 sub d	Artikel 11.2.1 sub c	Regeling met betrekking tot bestaande woningen is afgestemd op de regeling van het bestemmingsplan "Kom Bladel".
Artikel 11.2.1 sub e	-	De maximale inhoudsmaat van een woning is geschrapt.

Artikel 11.3 sub b	Artikel 11.3 sub c	Deze regeling is geschrapt. Regeling komt overeen artikel 11.3 sub d van het vigerend bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit artikel 11.3 sub c.
-	Artikel 11.4.2	De nieuwe regeling is conform het bestemmingsplan "Kom Bladel" aangevuld met een regeling die het mogelijk maakt om ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' ook bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis uit categorie B en C toe te staan.
-	Artikel 12, 13, 14	Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde heeft in de nieuwe regeling een doorvertaling plaatsgevonden van de archeologische beleidskaart.
Artikel 14.3	-	Dit artikel betreft de zogenaamde 'toverformule'. Onder de WRO (artikel 15) bestond deze vrijstellingsmogelijkheid waarbij het gebruiksverbod van een bestemmingsplan om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan ter zijde kon worden gesteld. Door de komst van de Wro en de Wabo is het niet langer mogelijk om een dergelijke "toverformule" op te nemen, aangezien het in het kader van rechtszekerheid van belang is dat een afwijkingsbevoegdheid in voldoende mate objectief is begrensd. De huidige regeling maakte het in deze mogelijk om van alle vormen van strijdig gebruik af te wijken, terwijl deze niet begrensd is. Jurisprudentie zegt hierover dat een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid die onvoldoende objectief begrensd is buiten toepassing dient te worden gelaten. Omwille van deze reden komt de inhoud van artikel 14.3 niet terug in onderhavig bestemmingsplan. Mocht het toch wenselijk zijn om af te wijken van het ter plaatse toegestane gebruik dan is dit mogelijk middels de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a onder 1 of 2 Wabo) in combinatie met bijlage II van het Bor.

Lijst met aanpassingen verbeelding t.o.v. vigerend bestemmingsplan Centrum Bladel		
Adres	Centrum Bladel 2013	Centrum Bladel 2019
Sniederslaan 20	Bestemming 'Centrum-1', waarbinnen onder andere detailhandel is toegestaan. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen. Het wonen ter plaatse is niet toegestaan, aangezien het wonen ter plaatse nog niet bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.	De bestemming 'Centrum-1' blijft vigeren ten behoeve van de winkel op de begane grond. Ter plaatse wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen. Deze aanduiding staat het wonen op de verdieping toe. Daarnaast kunnen ook de detailhandelsactiviteiten worden voortgezet. Het bouwvlak is gelijk gebleven.
Mariahof 14	Ter plaatse is de bestemming 'Maatschappelijk' op de gronden gelegen. De bestemming 'Maatschappelijk' laat onder andere maatschappelijke en culturele voorzieningen toe, evenals educatieve voorzieningen, (para)medische en religieuze doeleinden. Het wonen is ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan, tenzij sprake is van een bedrijfswoning aangeduid met de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bestaande bebouwing is gelegen binnen een bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse van het bouwvlak de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen ten behoeve	Om ter plaatse het regulier wonen toe te staan is de bestemming gewijzigd in 'Wonen' ter hoogte van de kapelwoning. De aanduiding 'karakteristiek' is generiek gewijzigd in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'. Daarnaast is ter plaatse van het gebouw een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen, zoals gebruikelijk binnen de bestemming 'Wonen', van respectievelijk 5,6 en 8,8 meter. Het bouwvlak is gelijk gebleven.

	van het behoud en/of herstel van monumenten en/of cultuurhistorische waarden.	
Sniederslaan 59	De bestemming 'Centrum-3' is gelegen op de gronden die onderdeel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing. Ter plaatse is het wonen uitsluitend toegestaan indien bestaand op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er diverse centrumactiviteiten toegestaan op de verdieping. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen met een maatvoeringsaanduiding waarbinnen een goothoogte is toegestaan van maximum 9 meter en een bouwhoogte van maximum 12 meter.	De bestemming 'Centrum-3' blijft vigeren ten behoeve van de winkel op de begane grond. Ter plaatse wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen. Deze aanduiding staat het wonen op de verdieping toe. Daarnaast kunnen ook de detailhandelsactiviteiten worden voortgezet. Het bouwvlak is gelijk gebleven, inclusief de ter plaatse opgenomen maatvoeringsaanduiding.
Markt 22	De bestemming 'Centrum-2' is gelegen op de gronden die onderdeel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing. Ter plaatse is het wonen uitsluitend toegestaan indien bestaand op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er diverse centrumactiviteiten toegestaan op de verdieping. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' gekoppeld aan de mogelijkheid om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet toe op het realiseren van nieuwe wooneenheden.	Ter plaatse blijft de bestemming 'Centrum-2' van toepassing. Het maximaal aantal woningen dat ter plaatse mag worden gerealiseerd is 9. Ter plaatse geldt een specifieke goot- en bouwhoogte. Daarnaast is een aanduiding 'detailhandel' opgenomen waarbinnen ter plaatse 125 m ² aan detailhandel mag worden gerealiseerd. Ter plaatse is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.
Charel Baelemanshofke	Ter plaatse vigeert de bestemming 'Groen', terwijl feitelijk gezien ter plaatse sprake is van gronden die in gebruik zijn ten behoeve van het wonen behorend bij de woning aan het Smidseind.	Abusievelijk zijn deze gronden in het vigerend bestemmingsplan niet juist bestemd. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit hersteld.
Beatrixlaan 1b	Ter plaatse vigeert de bestemming 'Maatschappelijk'.	Met een omgevingsvergunning d.d. 27 januari 2016 is ter plaatse een hotel met negen kamers toegestaan. Dit hotel is door middel van een aanduiding 'hotel' ter plaatse toegestaan.
Markt 29	Ter plaatse vigeert de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Binnen deze bestemming zijn een bestaande burgerwoning, gesitueerd in een gemeentelijk monument, en een Bed & Breakfast aanwezig. De gemeente heeft een concreet verzoek ontvangen om ter plaatse van de Bed & Breakfast een reguliere woning toe te staan. Dit is momenteel niet toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan.	Het bouwvlak behorend bij de bestaande burgerwoning wordt verruimd tot aan de beoogde extra woning (voormalige Bed & Breakfast). Binnen dit bouwvlak worden twee reguliere woningen toegestaan.