

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:4415

Datum uitspraak

29 november 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 1 februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck geweigerd [appellante] een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een supermarkt met een woning op het perceel [locatie A] in Budel. De aanvraag van [appellante] van 19 september 2017 voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op de nieuwbouw van een supermarkt met een woning en parkeervoorzieningen op het perceel. Het project omvat een hoofdgebouw met een oppervlakte van 2.144 m², een bijgebouw in de vorm van een berging behorend bij de woning met een oppervlakte van 5,52 m², een bijgebouw in de vorm van een winkelwagenvoorziening behorend bij de winkel met een oppervlakte van 12,5 m², twee vlaggenmasten en een reclamezuil. Er is voorzien in 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de woning en in 140 parkeerplaatsen ten behoeve van de winkel. Ook heeft de aanvraag betrekking op het slopen van de al op het perceel aanwezige bebouwing. Het college wenst geen medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan, omdat het project niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Volledige tekst

202200119/1/R2.

Datum uitspraak: 29 november 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], gevestigd te Erp, gemeente Veghel,

appellante,

en

het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 1 februari 2018 heeft het college geweigerd [appellante] een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een supermarkt met een woning (hierna ook: het project) op het perceel [locatie A] in Budel (hierna: het perceel).

Bij besluit van 3 juli 2018 heeft het college het door [appellante] daartegen ingestelde bezwaar gegrond verklaard en het besluit van 1 februari 2018, onder aanvulling van de motivering daarvan, in stand gelaten.

Bij uitspraak van 15 januari 2018 (lees: 2019) heeft de rechtbank Oost-Brabant het door [appellante] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 3 juli 2018 vernietigd en het college opgedragen om met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen op het bezwaar.

Bij besluit van 2 april 2019 heeft het college opnieuw op het door [appellante] ingediende bezwaar besloten. Bij dit besluit is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Bij uitspraak van 6 oktober 2021 heeft de Afdeling het door het college tegen de uitspraak van 15 januari 2019 ingestelde hoger beroep ongegrond verklaard, het door [appellante] ingestelde incidenteel hoger beroep ongegrond verklaard, de uitspraak van de rechtbank van 15 januari 2019 bevestigd, het beroep van [persoon] tegen het besluit van 2 april 2019 gegrond verklaard en de beroepen van Plus en anderen en van [appellante] tegen het besluit van 2 april 2019 ongegrond verklaard. De Afdeling heeft het besluit van 2 april 2019 vernietigd, het college opgedragen met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen en bepaald dat tegen het nieuwe besluit slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld.

Bij besluit van 30 november 2021 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning opnieuw geweigerd.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak, gelijktijdig met de zaak met zaak nummer 202106783/1/R2 op de zitting behandeld op 15 september 2023, waar [appellante], vertegenwoordigd door mr. H.G.M. van der Westen, advocaat te Eindhoven, en het college, vertegenwoordigd door mr. M. van Moorsel, advocaat te Nijmegen, zijn verschenen.

Overwegingen

1. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Inleiding

2. De aanvraag van [appellante] van 19 september 2017 voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op de nieuwbouw van een supermarkt met een woning en parkeervoorzieningen op het perceel. Het project omvat een hoofdgebouw met een oppervlakte van 2.144 m², een bijgebouw in de vorm van een berging behorend bij de woning met een oppervlakte van 5,52 m², een bijgebouw in de vorm van een winkelwagenvoorziening behorend bij de winkel met een oppervlakte van 12,5 m², twee vlaggenmasten en een reclamezuil. Er is voorzien in 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de woning en in 140 parkeerplaatsen ten behoeve van de winkel. Ook heeft de aanvraag betrekking op het slopen van de al op het perceel aanwezige bebouwing.

3. Bij besluit van 1 februari 2018, gehandhaafd bij besluit op bezwaar van 3 juli 2018, heeft het college geweigerd de gevraagde vergunning te verlenen omdat het project in strijd is met het bestemmingsplan "Kom Budel", onder meer omdat het project niet voldoet aan de planregels over parkeren. Het college wenst geen medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan, omdat het project niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij uitspraak van 15 januari 2019 heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard en het besluit van 3 juli 2018 vernietigd, omdat het college zich in het besluit ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het parkeren ten behoeve van de supermarkt op gronden met de bestemming "Wonen" zonder de functieaanduiding "detailhandel", niet is toegestaan. Zij heeft verder geoordeeld dat het standpunt van het college dat niet is voldaan aan de parkeernorm als bedoeld in artikel 28.2 van de planregels, ook niet juist is. Het college heeft in het besluit naar het oordeel van de rechtbank verder ten onrechte ervan afgezien te beslissen over de vraag of aanleiding bestond om met toepassing van de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheid af te wijken van de planregels in de artikelen 23.2.1 en 24.2.1 met betrekking tot de bestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4".

Ter uitvoering van de rechtbankuitspraak heeft het college het besluit van 2 april 2019 genomen en daarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1°, van de Wabo, gelezen in samenhang met de artikelen 23.4.1 en 24.4.1 van de planregels, een omgevingsvergunning voor het project verleend.

4. Bij uitspraak van 6 oktober 2021 heeft de Afdeling de uitspraak van de rechtbank van 15 januari 2019 in stand gelaten. De Afdeling heeft het besluit van 2 april 2019 vernietigd, omdat het college de aanvraag ten onrechte niet heeft getoetst aan het op 29 januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren" (hierna: het parapluplan), dat op 29 maart 2019 in werking was getreden. De Afdeling heeft tevens geoordeeld dat tegen het nieuw te nemen besluit slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld.

Het besluit van 30 november 2021

5. Het college heeft bij besluit van 30 november 2021 opnieuw geweigerd een bouwvergunning te verlenen omdat het project niet in overeenstemming is met het parapluplan. Het college is niet bereid van het parapluplan af te wijken omdat het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college verwijst ter nadere motivering naar een besluit van 18 november 2020, waarbij het college heeft geweigerd een vergunning te verlenen op grond van de (nieuwe) aanvraag van [appellante] van 2 september 2020 voor de

bouw van een supermarkt op het perceel. Het college had voor de beoordeling van deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) toegepast, waarbij tevens van de raad van de gemeente Cranendonck een verklaring van geen bedenkingen was gevraagd. Bij besluit van 17 november 2020 had de raad geweigerd die verklaring te geven omdat een supermarkt op het perceel in strijd is met de Detailhandelsvisie A2-gemeenten (hierna: de detailhandelsvisie).

Het parapluplan

6. Het perceel heeft op grond van het parapluplan de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "detailhandel". In de planregels van het paraplubestemmingsplan is bepaald dat artikel 20.1, sub c, onder 3, van de planregels van het bestemmingsplan "Kom Budel" wordt vervangen door: "3. 'detailhandel': detailhandel, met uitzondering van supermarkten". Niet in geschil is dat door deze wijziging op grond van het parapluplan het perceel niet langer is bestemd voor een supermarkt.

Moest het college ex tunc aan het bestemmingsplan "Kom Budel" toetsen?

7. [appellante] betoogt allereerst dat gelet op de artikelen 23.2.1 en 24.2.1 van de planregels van het bestemmingsplan "Kom Budel" geen omgevingsvergunning vereist was. Daarom had het college moeten concluderen dat het bouwplan volledig in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Kom Budel" dat gold ten tijde van het indienen van de vergunningaanvraag. Het college had daarom, ex tunc toetsend, de aangevraagde vergunning opnieuw moeten verlenen.

7.1. De Afdeling is van oordeel dat het betoog van [appellante], dat het project in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Kom Budel" dat ten tijde van de aanvraag van 19 september 2017 van toepassing was en dat het college bij het nemen van het besluit van 30 november 2021 ex tunc aan dat bestemmingsplan moest toetsen, zo goed als een herhaling is van wat [appellante] eerder in hoger beroep bij de Afdeling heeft aangevoerd. De Afdeling is in de overwegingen 14 tot en met 14.4 van haar uitspraak van 6 oktober 2021 reeds gemotiveerd op die grond ingegaan. De Afdeling ziet in wat [appellante] heeft aangevoerd geen redenen om van haar eerdere oordeel terug te komen.

Het betoog slaagt niet.

Moest het college de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb volgen?

8. [appellante] betoogt dat het college ten onrechte niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb heeft gevolgd bij het nemen van het besluit van 30 november 2021 en dus ten onrechte niet om een verklaring van geen bedenkingen van de raad heeft gevraagd. In het besluit van 30 november 2021 kon het college daarom niet ter motivering van dat besluit verwijzen naar het besluit van 18 november 2021 en het besluit van 17 november 2020 waarbij de raad had geweigerd een verklaring van geen bedenkingen te geven. [appellante] voert aan dat het college bij het nemen van een nieuw besluit op bezwaar een integrale heroverweging had moeten maken en dus opnieuw had moeten beoordelen of aanleiding bestond om alsnog positief op de aanvraag van 19 september 2017 te beslissen.

8.1. De Afdeling stelt allereerst vast dat het project zoals aangevraagd op 19 september 2017 in strijd is met het parapluplan. Uit artikel 3.6 van de planregels volgt namelijk dat een supermarkt op het perceel niet is toegestaan. Omdat in het parapluplan geen

afwijkingsbevoegdheid is opgenomen en omdat de vergunning niet kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), kon de omgevingsvergunning alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo. Dat betekent dat de procedure als bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onder a, van de Wabo van toepassing was, op grond waarvan de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb moest worden toegepast. Ook is een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor).

8.2. Vast staat dat het college bij het nemen van het besluit van 30 november 2021 niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft gevolgd. Zoals overwogen onder 5, heeft het college voor de motivering van het besluit van 30 november 2021 verwezen naar het besluit van 18 november 2020 waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure was toegepast en naar het besluit van de raad van 17 november 2020 waarbij de raad heeft geweigerd een verklaring van geen bedenkingen te geven voor het project.

8.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 6 april 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:921](#)) laat artikel 6.5 van het Bor geen ruimte voor een uitleg dat een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in het geval dat geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad is gevraagd. Het samenstel van de artikelen 2.27, eerste lid, 2.20a en 3.11, eerste lid, van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor brengt met zich dat het college gehouden was de raad van de gemeente Cranendonck onverwijld de aanvraag en de daarbij gevoegde stukken te sturen en een verklaring van geen bedenkingen te vragen nu de aanvraag om een omgevingsvergunning zag op afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2660](#)). Steun voor dit oordeel wordt gevonden in de memorie van toelichting bij de Wabo (Kamerstukken II 2006/2007, 30 844, nr. 3, blz. 27, 28 en 114). Uit de memorie van toelichting volgt dat het systeem van de verklaring van geen bedenkingen er op neerkomt dat het bevoegd gezag een ander bestuursorgaan laat beslissen omtrent een aspect van de vergunning dat aan de beoordeling van het bevoegd gezag is onttrokken vanwege de specialistische kennis of bestuurlijke verantwoordelijkheid van dat andere orgaan. Daarbij past niet dat het college zelf bepaalt of het een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad vraagt. Door dat wel te doen onttrekt het feitelijk de inhoudelijke beslissing over de aanvraag aan de gemeenteraad. Gelet op het voorgaande concludeert de Afdeling dat het college niet de juiste procedure heeft gevolgd bij het nemen van het besluit van 30 november 2021. Om die reden komt het besluit van 30 november 2021 voor vernietiging in aanmerking.

8.4. Gelet op wat is overwogen onder 8.1 tot en met 8.3, slaagt het betoog. Wat [appellante] voor het overige heeft aangevoerd, behoeft daarom geen bespreking meer.

Conclusie en slotoverwegingen

9. Het beroep is gegrond. Het besluit van 30 november 2021 wordt vernietigd. Het college moet een nieuw besluit nemen met inachtneming van deze uitspraak. Omdat inmiddels het bestemmingsplan "Budel en Budel-Dorplein" in werking is getreden, moet het college de aanvraag bij het nieuw te nemen besluit toetsen aan het bestemmingsplan "Budel en Budel-Dorplein".

10. Als het college tot de conclusie komt dat de gevraagde omgevingsvergunning alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van

de Wabo, moet het college het bezwaar van [appellante] tegen het besluit van 1 februari 2018 gegrond verklaren en dat besluit herroepen. Gelet op artikel 3.10, eerste lid, onder a, van de Wabo, moet het college vervolgens met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb een nieuw besluit nemen.

11. Met het oog op een efficiënte afdoening van het geschil ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Awb te bepalen dat tegen het nieuwe besluit alleen bij haar beroep kan worden ingesteld.

12. Het college moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck van 30 november 2021, kenmerk 586817;

III. bepaalt dat tegen het te nemen nieuwe besluit slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld;

IV. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.674,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

V. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck aan [appellante] het door haar betaalde griffierecht ten bedrage van € 360,00 voor de behandeling van het beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B.P.M. van Ravels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F. Nales, griffier.

w.g. Van Ravels
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Nales
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 29 november 2023

680-1019

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 4:6 luidt:

"1. Indien na een geheel of gedeeltelijk afwijzende beschikking een nieuwe aanvraag wordt gedaan, is de aanvrager gehouden nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden te vermelden.

2. Wanneer geen nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden worden vermeld, kan het bestuursorgaan zonder toepassing te geven aan artikel 4:5 de aanvraag afwijzen

onder verwijzing naar zijn eerdere afwijzende beschikking.

Artikel 8:113 luidt:

"[...].

2. Indien de uitspraak van de hogerberoepsrechter ertoe strekt dat het bestuursorgaan een nieuw besluit neemt, kan de uitspraak tevens inhouden dat beroep tegen dat besluit slechts kan worden ingesteld bij de hogerberoepsrechter."

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1 luidt:

"1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

[...],

g. het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald,

[...]."

Artikel 2.10 luidt:

"[...].

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is."

Artikel 2.12 luidt:

"1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

[...]."

Artikel 2.20a luidt:

"Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarvoor voor het verlenen van de omgevingsvergunning een verklaring vereist is als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, wordt de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd indien de verklaring is geweigerd."

Artikel 2.27 luidt:

"1. In bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen wordt

een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Bij een maatregel als bedoeld in de eerste volzin worden slechts categorieën gevallen aangewezen waarin voor het verrichten van de betrokken activiteit een afzonderlijke toestemming van het aangewezen bestuursorgaan wenselijk is gezien de bijzondere deskundigheid die dat orgaan ten aanzien van die activiteit bezit of de verantwoordelijkheid die dat orgaan draagt voor het beleid dat betrekking heeft op de betrokken categorie activiteiten. Bij die maatregel kan worden bepaald dat het aangewezen bestuursorgaan categorieën gevallen kan aanwijzen waarin de verklaring niet is vereist.
[...]."

Artikel 3.10 luidt:

"1. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op:

a. een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°;

[...]."

Artikel 3.11 luidt:

"1. Het bevoegd gezag zendt het bestuursorgaan dat bevoegd is een verklaring te geven als bedoeld in artikel 2.27, onverwijld een exemplaar van de aanvraag en de daarbij gevoegde stukken.

[...]."

Besluit omgevingsrecht

Artikel 6.5 luidt:

"1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

4. In gevallen waarin artikel 3.1, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.34 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is, wordt in het eerste lid in plaats van «gemeenteraad van de gemeente» gelezen «provinciale staten van de provincie» en wordt in het derde lid in plaats van «De gemeenteraad kan» gelezen: De provinciale staten kunnen."

Bestemmingsplan "Kom Budel"

Artikel 20.1 luidt:

"De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...];

c. ter plaatse van de aanduiding:

[...];

3. 'detailhandel': detailhandel;

[...]."

Artikel 23.2.1 luidt:

"a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m² en een verstoringdiepte van 0,30 meter en 0,50 meter bij agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;

b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter en 0,50 meter bij agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;

2. gebouwen tot maximaal 2,50 meter uit bestaande fundering worden opgericht."

Artikel 23.4.1 luidt:

"Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad."

Artikel 23.4.2 luidt:

"Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties."

Artikel 23.6.1. luidt:

"Het is verboden binnen de voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte meer dan 0,30 meter en 0,50 meter bij agrarische gebieden bedraagt."

Artikel 24.2.1 luidt:

"a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringdiepte van 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;

b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;

2. gebouwen tot maximaal 2,50 meter uit bestaande fundering worden opgericht."

Artikel 24.4.1 luidt:

"Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 24.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad."

Artikel 24.4.2 luidt:

"Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties."

Artikel 24.6.1 luidt:

"Het is verboden binnen de voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden bedraagt."

Artikel 28.2 luidt:

"Voor wat betreft de parkeerbehoefte binnen de afzonderlijke bestemmingen dienen de parkeernormen in de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) in acht te worden genomen, waarbij in ieder geval bij nieuwe woningen twee parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden."

Bestemmingsplan "Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren"

Artikel 3.6 luidt:

"In lid 20.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt sub c, onder 3 vervangen door het volgende sub:

3. 'detailhandel': detailhandel, met uitzondering van supermarkten;".