**Advies** **Beeldkwaliteitsplan Albert Heijn**
**Borchmolendijk te Sint-Oedenrode**

Datum : 15 september 2020
Opdrachtgever : Okko Project / Van Doormalen Vastgoed B.V.
Projectnummer : 211x08098

Opgesteld door : LV
i.a.a. : JR, JvdA

---

## 1.1 Algemeen

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft eind 2016 opdracht gegeven onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de beoogde verplaatsing van de AH van de Markt naar de Borchmolendijk.
De ligging van deze locatie, centraal in het dorp, binnen de contour van het beschermd dorpsgezicht, vraagt om een kwalitatief hoogwaardige invulling. Mede daarom heeft over de inpassing en effecten van de verplaatsing met een ingestelde klankbordgroep intensief overleg plaatsgevonden. Ook zijn met welstand en de monumentencommissie overleggen gevoerd over hoe dit plan op een passende wijze kon worden ingepast in het beschermde dorpsgezicht. Er zijn verschillende ontwerpschetsen gemaakt om de commissies een indruk te geven over de ontwerprichting waarin wordt gedacht. Mede op basis van deze architectonische voorstudie is door de commissies positief geadviseerd en is aangegeven dat de kaders en hoofdontwerpprincipes uit deze voorstudie mede met het oog op het cultuurhistorisch karakter in een beeldkwaliteitsparagraaf/-plan opgesteld moeten worden. Deze vormt dan de basis voor de verdere beoordeling door de welstand en de monumentencommissie.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals profielen, rooilijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen, morfologie en plastiek van bouwvolumes. Daarnaast komt de openbare ruimte aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting en meubilering van het openbaar gebied (door middel van bijvoorbeeld groen, parkeren en verlichting). Concreet dient het beeldkwaliteitsplan als:
- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

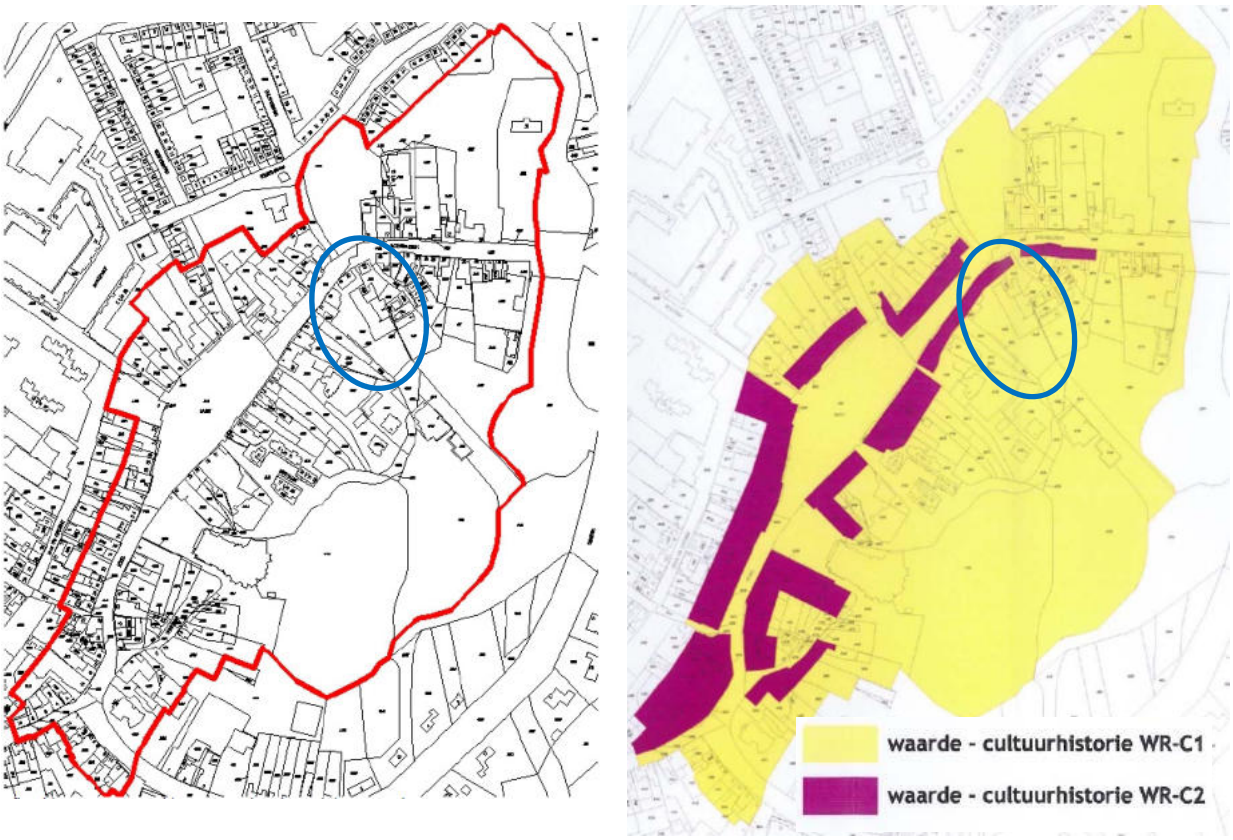
## 1.2 Juridische uitvoerbaarheid

In het beeldkwaliteitsplan worden diverse criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit vastgelegd. Hierbij is een onderscheid te maken in het stedenbouwkundig en architectonisch beeld en criteria met betrekking tot de openbare ruimte. In deze paragraaf wordt globaal inzicht gegeven in de juridische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan kan juridische status krijgen door het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. Bij wet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitsplan). Als het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wèl aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan toetsen. Het gaat dan uitsluitend om de architectonische eisen.

Het beleid dat in het beeldkwaliteitsplan is weergegeven en dat niet onder de welstandstoets valt, kan door vertaald worden in inzetbare juridische instrumenten. De stedenbouwkundige criteria en criteria met betrekking tot de openbare ruimte kunnen respectievelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Een bouwplan moet ook voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar welstandsnota. Van een welstandsadvies kan wel afgeweken worden, mits goed gemotiveerd. Hierna wordt nader ingegaan op de criteria uit het beeldkwaliteitsplan en de juridische instrumenten waarmee de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

<u>Relatie met beschermd dorpsgezicht</u>
De Borchmolendijk maakt onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht (zie figuur 1). Op grond van het huidige en nieuwe bestemmingsplan gelden specifieke bouwregels voor nieuw- en verbouwplannen. Deze zijn eveneens van toepassing, waarbij deze zijn afgestemd op het ontwikkelingsplan voor de onderhavige locatie. Bouwplannen zullen dus naast de criteria voor beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in voorliggend beeldkwaliteitsplan, ook moeten voldoen aan de regels van het beschermd dorpsgezicht, zoals vastgelegd in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 (zie figuur 1, rechts). Deze regels zijn opgenomen in Bijlage 1.




Figuur 1: links: totale begrenzing beschermd dorpsgezicht, rechts: onderverdeling beschermingsregimes in bestemmingsplan Centrum, herziening 2013

## 1.3 Stedenbouwkundige criteria

Met het bestemmingsplan wordt de stedenbouwkundige opzet van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De stedenbouwkundige aspecten die in het beeldkwaliteitsplan worden beschreven kunnen vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Voorbeelden van stedenbouwkundige aspecten die vertaald kunnen worden op een bestemmingsplankaart en/of in de bestemmingsplanregels zijn de situering van bebouwing (bijvoorbeeld rooilijnen), de hoogte van bebouwing (goothoogte en bouwhoogte, en minimale en maximale kaphelling), de oriëntatie van bebouwing, het bebouwingspercentage etc. Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels bij overtredingen aanleiding vormen tot handhaving.

## 1.4 Architectonische criteria

Met de welstandsnota wordt de architectonische verschijningsvorm van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels. Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd. De architectonische aspecten die in het beeldkwaliteitsplan worden beschreven, kunnen vastgelegd worden in de welstandsnota. Het architectonisch deel van het beeldkwaliteitsplan kan als wijziging/aanvulling van de welstandsnota worden beschouwd. Om dit juridisch te verankeren dient dezelfde procedure te worden doorlopen als voor de welstandsnota. Dit betekent dat de wijziging/aanvulling van de welstandsnota de inspraak moet doorlopen en vervolgens moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen aan de welstandsnota te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen voor repressief toezicht, d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

## 1.5 Criteria met betrekking tot de openbare ruimte

Op grond van de bepalingen uit de Wro is het mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Deze eisen zijn vooral van belang indien een particuliere eigenaar zelf de openbare ruimte realiseert/aanbesteedt. De eisen kunnen worden geregeld in een anterieure overeenkomst dan wel via een exploitatieplan. De eisen kunnen onder andere betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte. De eisen kunnen in het exploitatieplan globaal of gedetailleerd worden geregeld. In het exploitatieplan kan gekozen worden voor een globaal programma van eisen, waarbij de uitvoerder eerst een ontwerp en bestek ter goedkeuring voorlegt of er kan gekozen worden voor een inrichtingsplan of -kaart. Eventueel kan een verbodsbepaling opgenomen worden voor werken en werkzaamheden die in strijd zijn met de eisen.

**Achtergrond planvormingsproces en aandachtspunten vanuit welstand- en monumentencommissie**
De gemeenteraad van voormalig Sint-Oedenrode heeft eind 2016 opdracht gegeven onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de beoogde verplaatsing van de AH van de Markt naar de Borchmolendijk.
De ligging van deze locatie, centraal in het dorp, binnen de contour van het beschermd dorpsgezicht, vraagt om een kwalitatief hoogwaardige invulling. Mede daarom heeft over de inpassing en effecten van de verplaatsing met een ingestelde klankbordgroep intensieve overleg plaatsgevonden. Ook zijn met welstand en de monumentencommissie overleggen gevoerd over hoe dit plan op een passende wijze kon worden ingepast in het beschermde dorpsgezicht. Er zijn verschillende ontwerpschetsen gemaakt om de commissies een indruk te geven over de ontwerprichting waarin wordt gedacht. Vanuit deze beide commissies is aangegeven dat een laad- en lossluis die uitsteekt voor de bebouwing niet acceptabel is. Verder is er vanuit de commissies veel aandacht geweest voor het al dan niet (kunnen) handhaven van met name de panden Borchmolendijk 16 en in veel mindere mate Borchmolendijk 18 en 20. Beide panden zijn als karakteristiek aangemerkt in de rapportage die ten grondslag lag aan de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Aangetoond is dat handhaving van met name het pand Borchmolendijk 16 in de nieuwe situatie leidt tot verkeersonveilige situaties, zowel op de Borchmolendijk zelf als bij het in- en uitrijden van het parkeerterrein. Van belang voor de afweging is ook, dat vanuit juridisch oogpunt, handhaving van de panden ook niet per definitie een “must” is. Het zijn immers geen beschermde monumenten. Het geldende bestemmingsplan bepaalt in essentie dat nieuwbouw, mits passend binnen het dorpsgezicht, juridisch is toegestaan. Met de welstands- en monumentencommissie zijn in dit kader en in relatie tot de verkeersveiligheid de volgende modellen/varianten besproken:

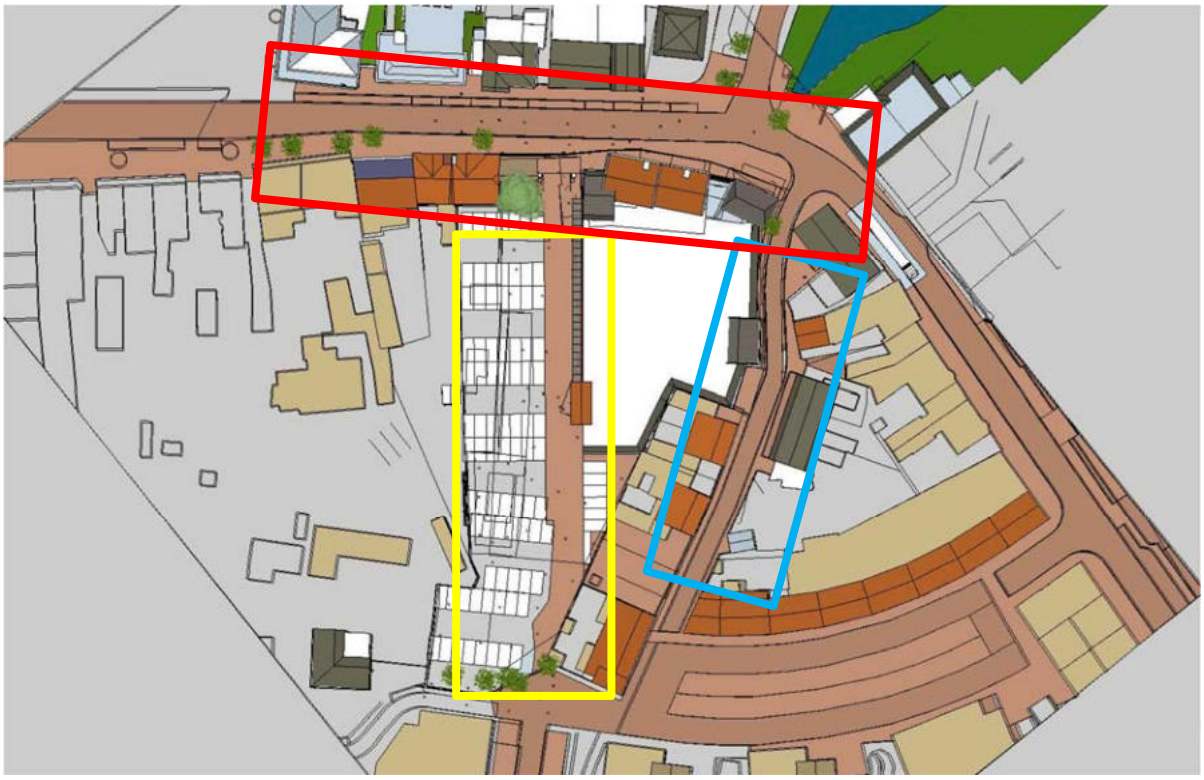
1. handhaving Borchmolendijk 16 met een deels terugspringende rooilijn;
2. sloop Borchmolendijk 16 en dan terugliggende rooilijn/bebouwing, waarbij de verschijningsvorm van genoemd pand wordt teruggebracht;
3. sloop Borchmolendijk 16 en terugliggende, nieuw vormgegeven bebouwing.

De beide commissies hebben onderkendt, dat het verkeersveiligheidsaspect van groot belang is. Om die reden valt variant 1 af. Beide commissies adviseren dan uit te gaan van variant 3 voor de verdere uitwerking. Het college van B&W heeft dit advies overgenomen in haar besluit van 10 september 2019 waarbij het college heeft besloten tot instemming met het model waarbij de bebouwing op de percelen Borchmolendijk 14 t/m 22 en Passtraat 2 wordt gesaneerd en vervangen door een supermarkt met een bruto oppervlak van ca. 1.900 m2 en 100 m2 sociale ruimte op de 1e verdieping, bovenwoningen en een parkeerterrein met ca. 85 plaatsen voor die functies, te ontsluiten via de Borchmolendijk.

## 2.1 Sfeer en identiteit

Het plangebied grenst aan meerdere straten (Borchmolendijk, Passtraat en Leerlooierspad) en kent daarnaast een ‘eigen’ binnenterrein. Deze straten kennen allemaal een eigen sfeer en bebouwingskarakteristiek, waardoor nieuwe plannen moeten aansluiten op deze verschillende karakteristieken. Daarom zijn er 3 duidelijk te onderscheiden deelgebieden of zones met elk een specifieke karakteristiek, sfeer en uitstraling. Deze gebieden vragen elk om een specifieke benadering. Te onderscheiden zijn de volgende zones (zie indicatief figuur 2):

- rood: zone aan de Borchmolendijk;
- blauw: zone aan de Passtraat;
- geel: zone georiënteerd op het binnenterrein met aandacht voor de overgang naar het Sluisplein/Leerlooierspad.



Figuur 2: Aanduiding in kleur van de drie benoemde zones

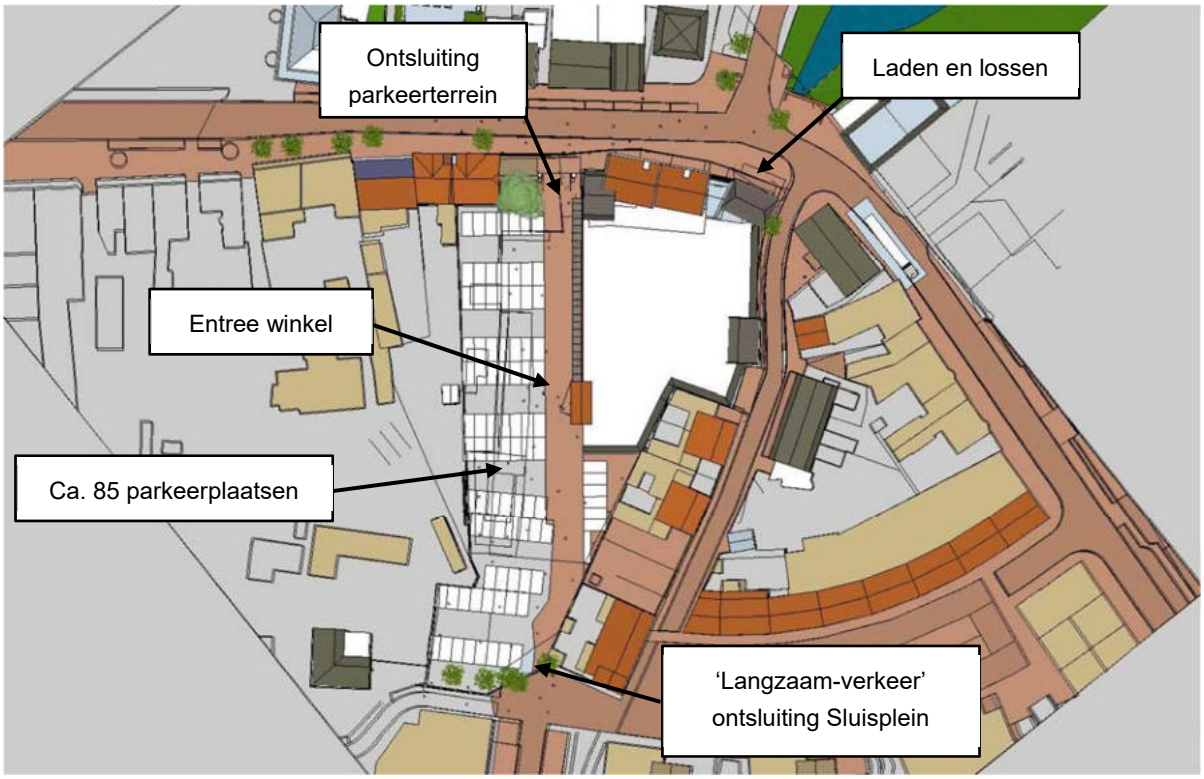
Basis voor ontwikkeling is dat de uitstraling en het karakter van de nieuwe ontwikkeling moet aansluiten bij het historisch karakter van de Borchmolendijk, de bebouwingskarakteristiek aan de Passtraat en de overgang naar het opener en groenere karakter rondom het Leerlooierspad. Het plan krijgt een kleinschalig karakter. Het plan omvat de bouw van een nieuwe Albert Heijn, in combinatie met maximaal 6 wooneenheden. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het voor wat betreft de straatzijde aan de Borchmolendijk, en in zekere mate ook in de Passtraat, lijkt te bestaan uit meerdere, geschakelde panden met een dorps karakter. De huidige binnen het plangebied aanwezige bebouwing aan de Borchmolendijk maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Deze panden (Borchmolendijk 14, 16, 18, 20/20A en 22/22A) zullen worden gesloopt. Dit geldt ook voor het pand Passtraat 2, dat eveneens tot het beschermd dorpsgezicht behoort, maar een ander beschermingsniveau, namelijk meer op structuurniveau, kent.

De nieuwe bebouwing bestaat overwegend uit laagbouw. Enkel aan de Borchmolendijk is een hogere bouwmassa toegestaan, in de vorm van twee bouwlagen en een kap. Daarin kunnen de sociale ruimten behorende bij de supermarkt geïntegreerd worden, alsmede maximaal zes wooneenheden. Dit in samenhang met een gebouwontwerp met een dorps karakter en een rijke detaillering. Het gebouw dient bij te dragen aan het creëren van een levendig en aantrekkelijk straatbeeld. De gevels van het gebouw dienen interactie aan te gaan met de straat. De goot- en nokhoogten variëren en de panden zijn geparceleerd, om een divers straatbeeld te krijgen, dat past in de fijnschalige structuur en het historische en beschermd dorpsgezicht.

## 2.2 Situering en oriëntatie

Algemeen:

- De in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht belangrijkste bouwmassa's zijn in hoofdzaak georiënteerd en/of gericht op (de verbinding met) de Borchmolendijk;
- Alle hoekpanden zijn een architectonische verbijzondering en zijn aan twee zijden gesitueerd naar de openbare ruimte/in- uitrit aan de Borchmolendijk. Er dient aan beide zijden een relatie met de openbare ruimte/in- uitrit aan de Borchmolendijk te worden aangegaan;
- Voor zover bebouwing grenst aan de Borchmolendijk en Passtraat, zijn in beginsel kappen verplicht, met uitzondering van kleine onderbrekingen ter versterking van het individuele karakter tussen twee panden aan de Borchmolendijk;
- In het plan zijn zowel dwars- als langskappen toegestaan, echter behoeft de voorkeur het toepassen van langskappen. De architectonische verbijzonderingen kunnen bijvoorbeeld worden gerealiseerd door middel van dwarskappen die de dubbele oriëntatie benadrukken.
- Appartementen zijn gesitueerd boven het winkeloppervlak aan de Borchmolendijk, entree op de hoek bij de ontsluiting van het parkeerterrein;
- Magazijn, laden en lossen en sociale ruimten zijn gesitueerd aan de Borchmolendijk;
- Op het binnenterrein bevindt zich het parkeerterrein met circa 85 parkeerplaatsen;
- Entree van de supermarkt is gesitueerd aan het parkeerterrein;
- Vanuit het Sluisplein is een langzaam-verkeer verbinding met het parkeerterrein.




Figuur 3: Aanduiding situering functies naar omgeving

Borchmolendijk:

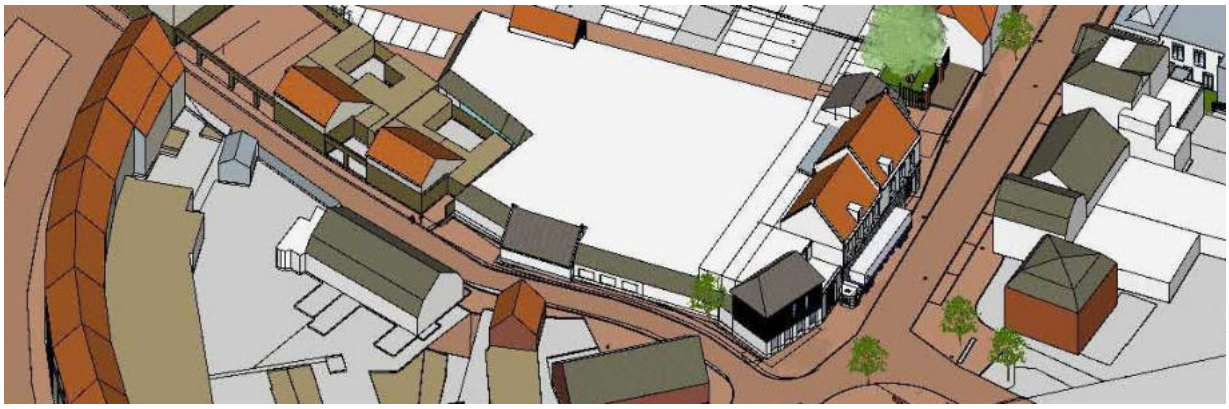
- De bebouwing aan de Borchmolendijk varieert in massa en in typologie, dit moet echter altijd passend zijn binnen de fijnschalige structuur en het historische en beschermd dorpsgezicht;
- De bebouwing aan de Borchmolendijk heeft een directe relatie met de straat, aan/op de straat zijn entrees en functies georiënteerd;
- Volledige kappen op de gebouwen zijn verplicht, met uitzondering van een kleine onderbreking ter versterking van het individuele karakter tussen twee panden aan de Borchmolendijk;
- Directe verspringingen in de rooilijn zijn niet wenselijk. Uitzondering hierop zijn:
    - het aansluiten op de directe omgeving en/of het accentueren van een toegang naar een binnenterrein. Zoals het terugleggen van de straatwand om aan te sluiten op de Passtraat, welke zich hier verder opent naar de kruising toe;
    - de aansluiting tussen het binnenterrein (parkeren), entree tot het appartementengebouw en de Borchmolendijk;
- Aandacht gaat uit naar de genoemde aansluiting tussen het binnenterrein en de Borchmolendijk. Dit geldt in ieder geval voor de belangrijkste hoofdmassa's, namelijk de bebouwing tussen de voorgevelrooilijn van de bebouwingswand aan de Borchmolendijk en de heersende achtergevelrooilijn van de bebouwing aan de Borchmolendijk. Dit om de eenheid in beeld en bebouwingskarakteristiek gezien vanuit de Borchmolendijk te versterken. Middels een dubbele oriëntatie en rijke detaillering wordt de fijnschalige structuur en historisch karakter van de Borchmolendijk niet aangetast;
- Extra kwaliteit wordt toegevoegd door de realisatie van een groene voorruimte ter hoogte van de entree naar het parkeerterrein;
- De groene voorruimte biedt ruimte voor het plaatsen van vlaggenmasten (bouwwerken geen gebouw zijnde) mits wordt voldaan aan de criteria onder het kopje reclame;
- Bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken geen gebouw zijnde in de zone van de Borchmolendijk kennen dezelfde vormentaal en bijbehorende stijl als de hoofdgebouwen in deze zone;
- Behoud en herstel pand Borchmolendijk 12.



Figuur 4: Uitsnede en impressie zone Borchmolendijk (rood)

Passtraat:

- De bebouwing aan de Passtraat mag geen eenzijdige uitstraling krijgen (geen blokkendoos);
- Gevels grenzend aan de Passtraat kennen een schuine kap. Dit kan in de vorm van een volledige kap, danwel een eenzijdige kap richting het platte dak van de bebouwing aan het binnenterrein.
- In de gevel dient ten minste eenmalig een onderbreking te worden geïntroduceerd in de vorm van een volledige kap.
- Middels een verspringende rooilijn, variatie in massa, rijke detaillering en aan de straatzijde het toepassen van kappen kan een eenzijdige uitstraling worden voorkomen.



Figuur 5: Impressie zone Passtraat (blauw)

Binnenterrein - overgang naar het Sluisplein/Leerlooierspad:

- Voor de aan de Borchmolendijk grenzende zijde van het binnenterrein gaat de aandacht in de bebouwing uit naar de aansluiting met de Borchmolendijk. Middels een dubbele oriëntatie en rijke detaillering wordt de fijnschalige structuur en historisch karakter van de Borchmolendijk niet aangetast (zie de criteria voor de zone ‘Borchmolendijk’);
- De bebouwing die uitsluitend georiënteerd is op het binnenterrein kent een in basis eenvoudige en modernere bouwvorm, in hoofdzaak platte afdekking en eenduidige uitstraling. Met als uitzondering de entree van de supermarkt welke middels een verbijzondering, in de vorm van een volledige kap, duidelijk te herkennen is en waarbij de toepassing van een luifel mogelijk is;
- Bijbehorende bouwwerken kennen dezelfde vormentaal en bijbehorende stijl als de hoofdgebouwen in deze zone.



Figuur 6: Impressie zone Parkeerterrein (geel)

## 2.3 Stijl van de architectuur

Evenals bij de beschrijving van de sfeer en identiteit worden middels de drie zoneringen de verschillende stijlen beschreven.

### 2.3.1 Architectonische richtlijnen Borchmolendijk

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de traditionele en dorpse bebouwing. Gevels hebben een klassieke indeling. Het detailleringsniveau is hoog. Dit komt terug in bijvoorbeeld bijzondere metselverbanden, geveloren en gootoplossingen. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en traditioneel. De panden aan de Borchmolendijk bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Dit geldt met uitzondering van een kleine onderbreking ter versterking van het individuele karakter tussen twee panden aan deze weg. De panden in het plan hebben een zadeldak, mansardekap of een gecombineerde kap. De panden zullen worden verbijzonderd door middel van detaillering in het metselwerk. Figuur 7 geeft een schetsontwerp met een sfeerbeeld van het planvoornemen weer.



Figuur 7: Schetsontwerp met sfeerbeeld beoogd planvoornemen

<u>Massaopbouw:</u>
- Karakterstieke straatwand met dorps karakter: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering moeten wisselen per pand;
- Hoekpanden dienen een tweezijdige uitstraling te krijgen en als verbindend element worden ontworpen waarbij de Borchmolendijk leidend is;
- Kleine korrelgrootte (‘pandjesstructuur’) passend bij de karakteristieke straatwand van de Borchmolendijk;
- Maximaal twee bouwlagen met een kap, met uitzondering van een kleine onderbreking ter versterking van het individuele karakter tussen twee panden aan de Borchmolendijk;
- Variabele goothoogte;
- Verbijzonderingen zijn toegestaan in de vorm van bv: schoorstenen, tuitgevels, schouderstukken en brandmuren.

<u>Dakvorm:</u>
- Hoofdzakelijk langskappen om aan te sluiten bij de kappenstructuur van het historische lintbebouwing;
- Hoekaccenten kunnen worden benadrukt door middel van een dwarskap of een verbijzondering van de kap;

- Platte daken zijn niet toegestaan in het straatbeeld van de Borchmolendijk, met uitzondering van een kleine onderbreking ter versterking van het individuele karakter tussen twee panden aan de Borchmolendijk;
- Daken uitvoeren als zadeldak, mansardekap of gecombineerde kap;
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn ondergeschikt aan het dak, zoals vastgelegd in de bestemmingplanregels.

Gevelopbouw:
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identeit van het pand;
- Verbijzondering in/aan de gevels, zoals luiken, zijn toegestaan mits ze passen in de architectonische identiteit van het pand;
- Er is sprake van een geleding binnen de gevelopeningen.

Materiaal- en kleurgebruik:
- Diversiteit in materiaalgebruik en kleurpalet is mogelijk mits er een samenhangend geheel blijft bestaan;
- Basismateriaal is baksteen in het kleur spectrum rood-rood/bruin;
- Kozijnen en daklijsten uitvoeren passend bij het kleurgebruik van het dorps karakter;
- Gebruik van dakpannen om samenhangend geheel te waarborgen;
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- Accenten zijn toegestaan door middel van bijvoorbeeld baksteen, eventueel met toevoeging van stucwerk, natuursteen, glas of hout;
- In de gevel zijn witte accenten toegestaan (gekeimd, gestuukt).

Reclame
- Toegestaan en vanuit het welstandsbeleid voor het dorpscentrum wenselijk mits passend bij het beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat grote en zeer opvallende (gevel)reclame niet wenselijk is. Wél toegestaan is:
    - Uitsluitend reclame-uitingen waarbij geen sprake is van een constructie (zoals reclamespandoeken) zijn omgevingsvergunningvrij;
    - Gevelreclame middels kleinschalige borden of direct bedrukt op de gevel waarbij de vorm wel vrij is (rond/vierkant/etc.) is toegestaan en benadrukt de wisselende architectuur, materiaalgebruik en detaillering.
    - Een reclame-uiting vraagt om een zorgvuldige vormgeving en een goede intergratie in de gebouwde context;
    - Het toepassen van losse letters, het aanlichten van reclametekens en vaandels aan de gevel zijn toegestaan.
    - Het aanlichten van reclametekens door middel van spotjes en etc. op de gevel of reclameborden is niet toegestaan. Verlichting achter de letters en reclametekens wel.
    - Lichtbakken zijn niet toegestaan in het winkelgebied;
    - Oppervlakte reclametekens mag maximaal 2,00 m² per 10 m gevelbreedte zijn, hoogte maximaal 50 centimeter;
    - Reclame enkel loodrecht op de gevel per 5 meter winkelbreedte reclame met een maximale oppervlakte van 0,75 m², met maximaal hoogte 1,25 meter.
    - Reclame dient te worden aangebracht op begane grondniveau, in ieder geval onder verdiepingsramen.



Figuur 8: Sfeerbeelden zone Borchmolendijk (rood)

Toelichting op sfeerbeelden (figuur 8):

De collage (figuur 8) geeft op hoofdlijnen de sfeer weer die wordt beoogd aan de Borchmolendijk met een pandsgewijze opbouw door verschil in architectonische detaillering, kapvorm, hoogte, rooilijn en overige ingrepen. De volumes in de collage zijn daartegen niet in alle gevallen passend bij het eindbeeld, de *sfeer* nadrukkelijk wel. Deze sfeer wordt verder versterkt door de aanwezigheid van een consistente reclameuiting passend bij de architectuur, rijke detailleringen in de gevel het toevoegen van een groene voorruimte bij de entree naar het binnengebied welke dezelfde kwalitatieve uitstraling krijgt van de panden.

### 2.3.2 Architectonische richtlijnen Passtraat

Massaopbouw:

- Wisselende straatwand waarbij bestaande voor- en achterkanten de interactie aangaan met de nieuwe ontwikkeling, aangezien de lengte dienen onderbrekingen in de plint aanwezig te zijn;
- Onderbrekingen door middel van wisseling in architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering waardoor de nadruk niet ligt op de eenzijdige funcite van de ‘achterkant’ van de supermarkt.
- Hoekpanden vormen een wederzijds verbindend element met de zijstraat, waarbij de uitstraling van de Borchmolendijk leidend is (zie nader onder 2.3.1);
- Afwisselende korrelgrootte passend bij de karakteristiek van de zijstraat is mogelijk;
- Maximaal 1 bouwlaag met kap en/of aankapping. Bouwmassa betreft een plat dak met een schuine kap doordat de goot aan de straatkant lager ligt. Vanaf de Passtraat niet zichtbaar dat het een plat dak betreft;
- Variabele goothoogte is mogelijk;

- Verbijzonderingen zijn toegestaand in de vorm van bv: schoorstenen, tuitgevels, schouderstukken en brandmuren;
- Bij grote aaneengesloten (eentonige) wanden is zelfs een verbijzondering vereist.

Dakvorm:
- Hoofdzakelijk langskappen om aan te sluiten bij de kappenstructuur van de zijstraat;
- Hoekaccenten kunnen worden benadrukt door middel van een dwarskap of een verbijzondering van de kap;
- Platte daken zijn toegestaan op de achterbouw. Gevels grenzend aan de Passtraat moeten worden voorzien van een schuine kap;
- Bij grote aaneengesloten (eentonige) wanden wordt er een verbijzondering in de vorm van een kap vereist.

Gevelopbouw:
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit;
- Verbijzondering in/aan de gevels, zoals luiken, zijn toegestaan mits ze passen in de architectonische identiteit van het pand. Terugliggende kozijnen of dergelijke kunnen worden toegepast om meer variatie en beleving te creëren.

Materiaal- en kleurgebruik:
- Diversiteit in materiaalgebruik en kleurpalet is mogelijk;
- Basismateriaal is baksteen in het kleur spectrum bruin-paars-rood;
- Kozijnen en daklijsten uitvoeren passend bij het kleurgebruik van het dorps karakter;
- Gebruik van dakpannen om samenhangend geheel te waarborgen;
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- Accenten door middel van bv baksteen, eventueel met toevoeging van stucwerk, natuursteen, glas of hout. In de gevel zijn witte accenten toegestaand (gekeimd, gestuukt).

Reclame
In de Passtraat zijn geen entree’s naar voorzieningen aanwezig waardoor reclame-uitingen niet wenselijk zijn. Een uitzondering hierop is de hoek Passtraat-Borchmolendijk. Hiervoor gelden de criteria, zoals benoemd in de zone Borchmolendijk.



Figuur 9: Sfeerbeelden zone Passtraat (blauw)

Toelichting op sfeerbeelden (figuur 9):Deze collage toont aan dat de zijkant van een supermarkt niet onaantrekkelijk hoeft te zijn. Er is sprake van een afwisselende straatwand met wisselende rooilijnen en door het toepassen van een pallet aan kleur en materiaal ontstaat een speels geheel. Detaillering in zowel de gevel als doormiddel van (blinde)raampartijen dragen bij aan een aangename straat. Eventuele reclameuitingen worden op een consistente en eenduidige manier toegepast met respect voor de architectuur en algehele uitstraling waardoor het opgaat in het geheel.

### 2.3.3 Architectonische richtlijnen Binnenterrein

Massaopbouw:

- Eenduidig concept; architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel. Een modernere uitstraling is toegestaan;
- Eenduidige korrelgrootte;
- Hoekpanden vormen een wederzijds verbindend element met de zijstraat, waarbij de uitstraling van de Borchmolendijk leidend is (zie nader onder 2.3.1);
- Bij grote aaneengesloten (eentonige) wanden is zelfs een verbijzondering gewenst. Dit kan bereikt worden door een gevelaccent, zoals een luifel of een opbouw.

Dakvorm:

- Hoofdzakelijk een plat dak, als accenten bij de entree van de winkel zijn verbijzonderingen in de vorm van langs- of dwarskappen mogelijk;
- Winkelentree grenzend aan het binnenterrein dient te worden benadrukt middels een dwarskap of een verbijzondering van de kap.

Gevelopbouw:

- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de winkel;
- Verbijzonderingen in/aan de gevels, zoals luiken, zijn toegestaan mits ze passen in de architectonische identiteit van de winkel;
- Er is sprake van een geleding binnen de gevelopeningen.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Diversiteit in materiaalgebruik en kleurpalet tussen hoekaccent en binnenterrein mogelijk mits er een samenhangend geheel blijft bestaan;
- Eenheid in materiaalgebruik en kleurpallet voor de wand aan het binnenterrein;
- Kozijnen en daklijsten uitvoeren passend bij de totale uitstraling van de wand, waarbij een glazen moderne wand mogelijk is;
- De dakbedekking voor bouwdelen met een kap bestaat uit bij de gevel passende dakpannen;
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- Accenten kunnen worden toegepast door middel van: bijvoorbeeld baksteen, eventueel met toevoeging van stucwerk, natuursteen, glas of hout;
- In de gevel zijn witte accenten toegestaan (gekeimd, gestuukt).

Reclame:

- Reclame rondom het hoekaccent aan de Borchmolendijk is in samenhang met de architectuur en heeft respect voor het historische karakter. Criteria onder de achitectonische richtlijnen voor de Borchmolendijk zijn van toepassing;
- Uitzondering is dat ter hoogte van de entree via de Borchmolendijk vlaggenmasten zijn toegestaan tussen de hoofdvolumes waarbij maximaal 1 vlag per 10 meter mag worden geplaatst;
- Het binnenterrein heeft, op het hoekaccent na, een andere functie en beleving waardoor op enkele punten wordt afgeweken van de welstandsnota. Toegestaan zijn:
    - Reclame op het binnenterrein dient of onderdeel te zijn van de gevel of als lostaand element in vorm van een vlaggenmast (of iets dergelijks) op het binnenterrein te staan. En staat los van het hoekaccent aan de Borchmolendijk;
    - Een reclame-uiting vraagt om een zorgculdige vormgeving en goede intergratie in de gebouwde context;
    - Het toepassen van losse letters en uithangende borden is toegestaan;
    - Het uitlichten van reclame is toegestaan middels lichtbakken en/of verlichting achter de letters, niet doormiddel van spotjes of dergelijke constructies. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook in verband met de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).
    - Oppervlakte reclametekens mag maximaal 2,00 m² per 10 m gevelbreedte zijn, hoogte maximimaal 50 centimeter;
    - Reclame enkel loodrecht op de gevel per 5 meter winkelbreedte reclame met een maximale oppervlakte van 0,75 m², met maximaal hoogte 1,25 meter;
    - Reclame dient te worden aangebracht op begane grondniveau, in ieder geval onder verdiepingsramen;
    - Terugliggende kozijnen of dergelijke kunnen worden toegepast om meer variatie en beleving te creëren, het dichtplakken van deze raampartijen (etalages) is toegestaan mits het straatbeeld niet wordt ontsierd.



Figuur 10: Sfeerbeelden zone Binnenterrein (geel)

Toelichting op sfeerbeelden (figuur 10):
De architectuur in het binnenterrein onderscheidt zich door zijn eenvoudige vormentaal en functioneel gebruik. Door middel van een luifel wordt de toegangsroute naar de entree van de supermarkt aangenaam vormgegeven. Naast een verbijzondering in de gevel, fungeren vlaggenmasten en andere reclame uitingen als vorm van ‘signing’ als oriëntatiepunt voor de entree. De reclame-uitingen blijven meedoen in het geheel.

## 2.4 Stijl van de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten bij het dorpse karakter. Er wordt gebruik gemaakt van eenvoudige dorpse materialen zoals klinkers, bomen en gras.

### 2.4.1 Richtlijnen voor de openbare ruime

Borchmolendijk:
Bij de inrichting van de Borchmolendijk wordt het bestaande straatprofiel doorgetrokken tot ten minste het hekwerk met poort dat het binnenterrein van de supermarkt markeert (zie ook figuren 12, 13 en 14). Deze ruimte is openbaar en sluit aan op de omgeving.

Materiaal- en kleurgebruik:
- Trottoir (overgang naar gevel) uitvoeren in klinkers (roodbruin) of natuursteentegels (grijsblauw) zoals aanwezig in het bestaande straatbeeld;
- Laad- losstrook aan Borchmolendijk, aansluiten op bestaande straatwerk;
- Overgang Borchmolendijk naar het binnengebied is eventueel af te sluiten middels een karakteristieke afscheiding in de vorm van een hek met poort, passend bij de dorpse architectuur. Dit betekent dat tot aan het hekwerk vanaf de Borchmolendijk de materialisering van de richtlijnen voor de Borchmolendijk geldt en hierna de richtlijnen voor het binnengebied.

Toegangen tot het binnenterrein:
Tussen de nieuwe bebouwing en het pand Borchmolendijk 12/12a komt een open ruimte, waar de toegang tot het parkeerterrein en een groenvoorziening worden beoogd. Deze entree wordt dusdanig vormgegeven dat het past in het historisch straatbeeld. Metselwerk, rijke detaillering van hekwerk en volwassen groen draagt hieraan bij. Een schutting is uitgesloten. Materiaal- en kleurgebruik:

- De bestaande inrichting van de Borchmolendijk is leidend in materiaal- en kleurgebruik;
- Klinkers (roodbruin), natuursteentegels (grijsblauw), etc.
- Groen: nabij de toegang is een groene ruimte voorzien van groenelementen, zoals bomen, hagen en/of bloemrijke perken.
- Erfafscheiding in de vorm van een hekwerk met penanten bij de toegang is passend in de karakteristiek van de Borchmolendijk met stoepen, hekwerken en lage muurtjes (incl. penanten).

Parkeerterrein (binnenterrein):
Het parkeerterrein dient voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk te zijn via de Borchmolendijk. Daarnaast is het wenselijk dat het terrein afgesloten kan worden middels een hekwerk passend bij de dorpse architectuur. Materiaal- en kleurgebruik:

- Rijbaan zone Borchmolendijk tot aan hekwerk: gebakken materiaal (roodbruin, als bestaand);
- Overige deel van het binnenterrein: mag worden uitgevoerd in klinkers of asfalt;
- Voetpad: gebakken materiaal (roodbruin, als bestaand) voor gedeelte Borchmolendijk tot aan hekwerk. Overig deel van binnen terrein middels tegels om te voorzien in comfortabele ondergrond voor mindervaliden;
- Fietsparkeren: deel van de fietsparkeergelegenheid is gesitueerd onder de overkapping binnen de zone van het voetpad, overig aanbod aan de zuidzijde van de entree;
- Stalling: deel van stalling onder de overkapping binnen de zone van het voetpad, overig aanbod aan de zuidzijde van de entree gecombineerd met het fiets parkeren, allen aansluitend bij de uitstraling van het voetpad);
- Hekwerken/erfafscheidingen: erfafscheiding aan zuidzijde worden voorzien van groen opgaande beplanting al dan niet afgewisseld met houtaccenten;
- Overige erfafscheidingen zijn passend in de omgeving en hebben hierdoor een afwisselende uitstraling, om bijvoorbeeld het voetpad af te schermen van de rijbaan.

Overgang naar het Sluisplein/Leerlooierspad:

- Het is wenselijk ten zuiden van het binnenterrein de toegang voor gemotoriseerd verkeer af te sluiten en enkel voor langzaam verkeer (voetgangersdoorgang) open te stellen. Waar mogelijk is voor te stellen om een groen accent te creëren als overgang naar het Sluisplein en de Dommel.
- Erfafscheiding/hekwerk transparant, eventueel op lage muur maar in ieder geval passend in de omgeving en zijn afwisselde uitstraling;.
- Groenelement met bij voorkeur 1-2 robuuste bomen aan zijde Leerlooierspad, hagen en bloemrijke perken zijn mogelijke alternatieven;
- Duidelijke en logische overgang tussen materiaal- en kleurgebruik Sluisplein/parkeerterrein waarin erfafscheiding een belangrijke rol speelt.

*Een en ander is nader schetsmatig verbeeld in figuur 13 en 14.*

Verlichting:

- Verlichting wordt niet als willekeurig (losstaande elementen) in het gebied geplaatst, maar in harmonie met elkaar en de rest van de openbare ruimte;
- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met aanpandige verlichting, verlichting aan erfafscheiding of (lage) palen met verlichting;
- Verlichting in de zones Passtraat en Borchmolendijk dient aan te sluiten op de al bestaande verlichting in deze zones.

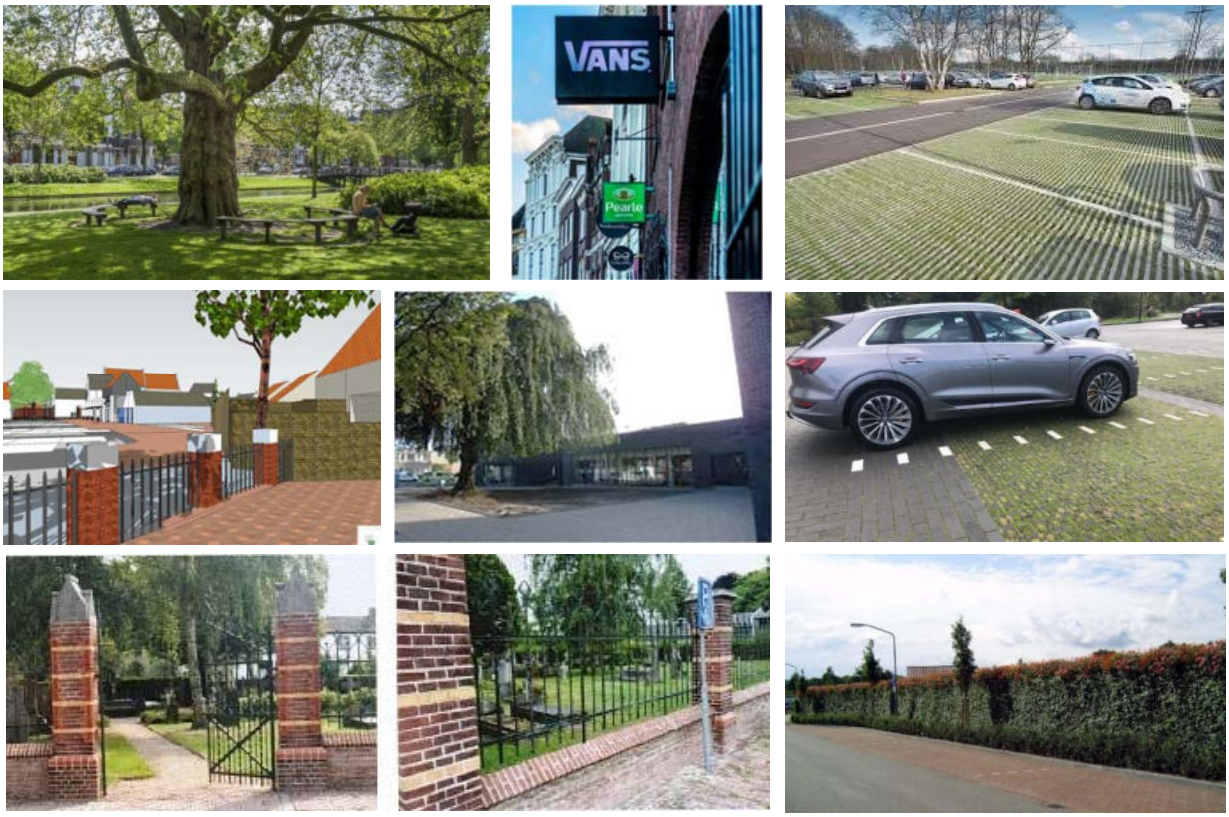
Straatmeubilair:

Het straatmeubilair zal aansluiten bij het straatmeubilair dat in de rest van het dorp is gebruikt.

- Traditionele uitstraling;
- Natuurlijke materialen;
- Ingetogen; geen fel kleurgebruik.



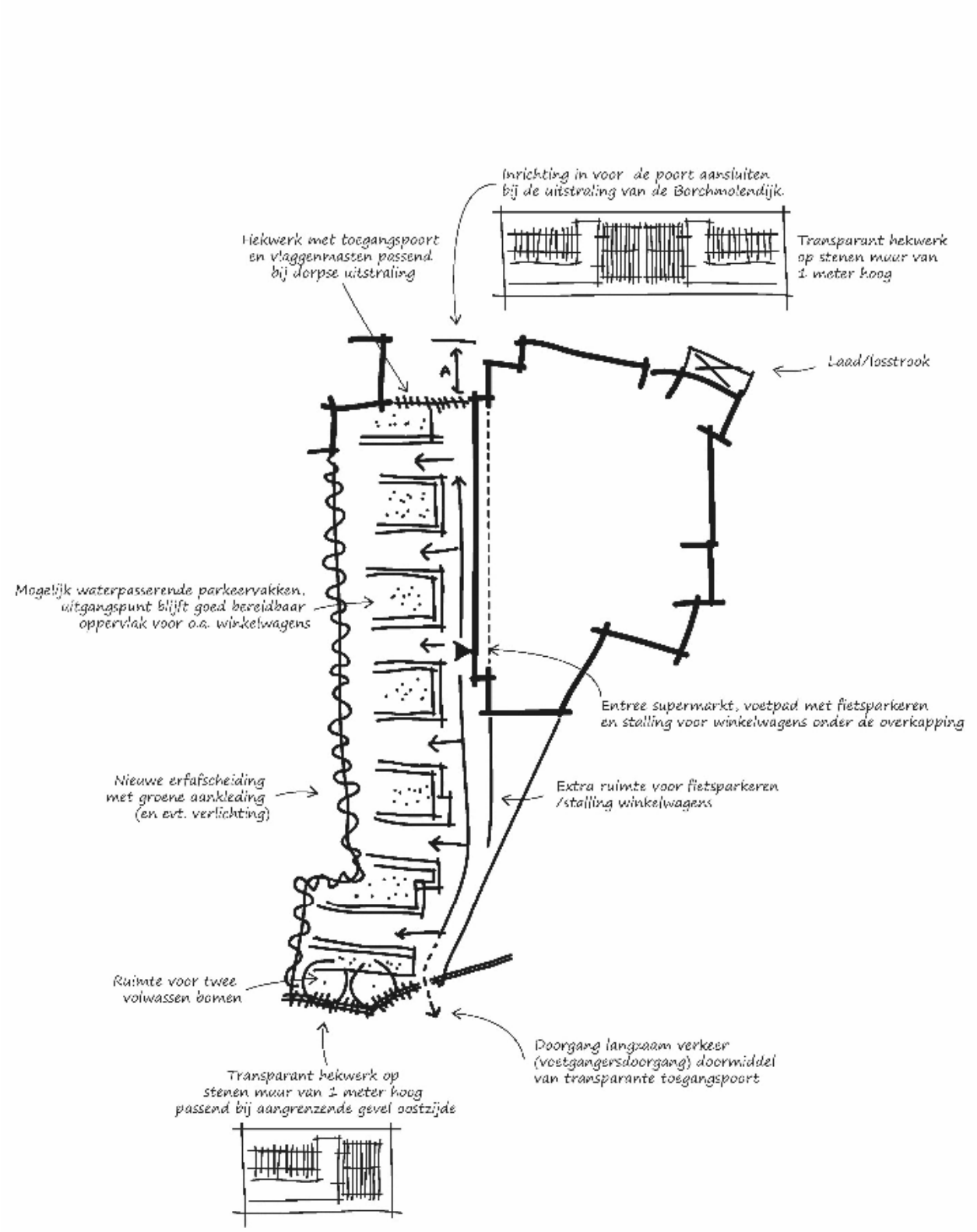
Figuur 11: Impressie entree vanaf de Borchmolendijk naar het binnenterrein



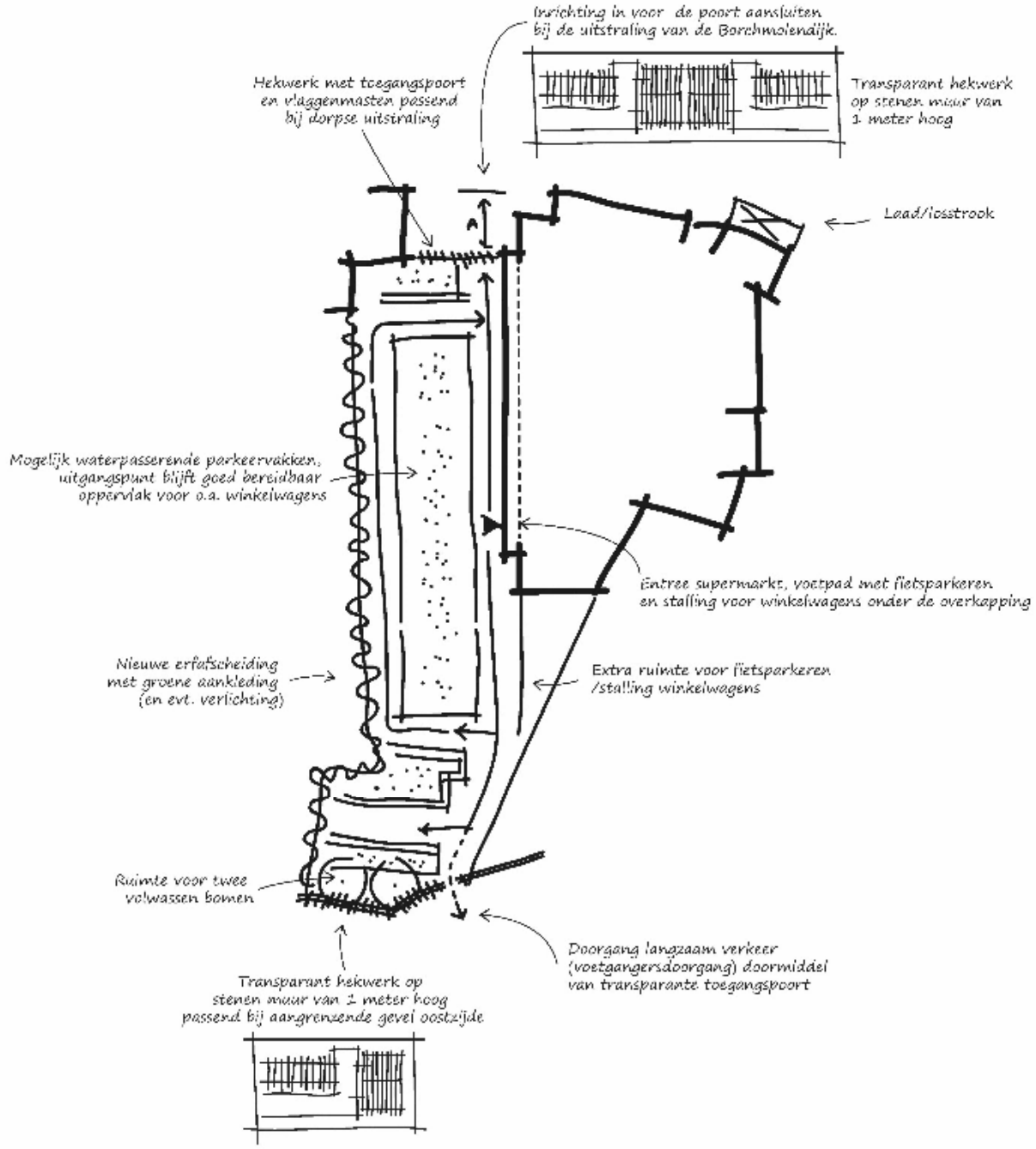

Figuur 12: sfeerbeelden openbare ruimte

Toelichting op sfeerbeelden (figuur 12):

De locatie zorgt voor veel dynamiek en verschillende stijlen van de openbare ruimte. Enerzijds dorps en karakteristiek aan de Borchmolendijk, anderszijds verscholen en intiem in de Passtraat en tot slot ruimtelijk in het binnenterrein. Erfafscheiding in de vorm van stenen muren met penanten en hekwerk zorgen voor een smaakvolle maar duidelijke overgang van openbaar naar prive. De groene accenten rondom deze entrees creeren een rustige overgang naar het functionele binnengebied ingericht als parkeerterrein. De westelijke erfafscheiding wordt groen ingekleed en waar mogelijk zal waterpasserende of infiltrerende bestrating worden toegepast. Het doortekken van de eenduidige reclame-uitingen zorgen voor herkenbaarheid.




Figuur 13: Principetekening uitgangspunten beeldkwaliteit




Figuur 14: Principetekening alternatief indeling parkeerterrein

## Bijlage 1: planregels Waarde – Cultuurhistorie 1 en 2

**Artikel X Waarde - Cultuurhistorie 1**

X.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Cultuurhistorie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden.
b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.
c. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de regeling zoals opgenomen in de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'.

X.2 Nadere eisen

X.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situeringen, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en / of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden zoals benoemd in artikel X.1 sub a.

X.2.2 Advies

Ten behoeve van het bepaalde in X.2.1 kan advies worden ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

X.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in X.2.1 is niet van toepassing indien een omgevingsvergunning betrekking heeft op:

a. inpandige verbouwingen, tenzij het samenvoegen van winkelpanden betreft;
b. bebouwen binnen de bestaande maatvoering.

X.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

X.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 onder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren vanaf minimaal 200 m2;

b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren vanaf minimaal 25 m2;
c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het aanbrengen en / of verwijderen van verhardingen vanaf minimaal 200 m2;
e. het aanbrengen van wijzigingen in het bestaande wegprofiel.

X.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in X.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

X.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in X.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de weginrichting en het wegprofiel.

X.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

    1. op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet langer aanwezig zijn op de betreffende als dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden, dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
    2. de cultuurhistorische waarden welke aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
    3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' toe te kennen.

**Artikel Y Waarde - Cultuurhistorie 2**

Y.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Cultuurhistorie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw in de vorm van hoogte-, breedte- en diepteverhoudingen, kapvorm en kaprichting in de bouwvlakken;
b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.
c. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de regeling zoals opgenomen in de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'.

Y.2 Bouwregels

Y.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de bestaande maatvoering (hoogte, oppervlakte, inhoud, situering) slechts mag worden vergroot of veranderd tot maximaal de aangegeven maatvoering van de overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien sprake is van:

a. behoud ritmiek en parcellering (hoogte-, breedte- en diepteverhouding) van de straatwand;
b. differentiatie in goothoogten van minimaal 0,3 meter ten opzichte van belendende panden;

met dien verstande dat platte afdekkingen niet zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met uitzondering van het bepaalde in A.2.1 sub e.

Y.2.2 Advies

Ten behoeve van het bepaalde in Y.2.1 wordt advies ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

Y.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in Y.2.1 is niet van toepassing indien een omgevingsvergunning betrekking heeft op:

a. inpandige verbouwingen, tenzij het samenvoegen van winkelpanden betreft;
b. bebouwen binnen de bestaande maatvoering;
c. bijbehorende bouwwerken.

Y.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel Y.2 voor het toestaan van platte afdekkingen, indien vooraf advies is ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

Y.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situeringen, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en / of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Y.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

    1. op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet langer aanwezig zijn op de betreffende als dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden, dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
    2. de cultuurhistorische waarden welke aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
    3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' toe te kennen.