

**REGELS** behorend bij:

**Bestemmingsplan Woonzorgcentrum Hoge Veld**

**Gemeente Aalten**

Status: ten behoeve van vaststelling

# INHOUD PLANREGELS

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1.	Begrippen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	5

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

	<b>Bestemmingen</b>	
Artikel 3.	Groen	6
Artikel 4.	Maatschappelijk	7
Artikel 5.	Verkeer	9

	<b>Dubbelbestemming</b>	
Artikel 6.	Waarde – Archeologie	11

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7.	Anti-dubbeltelbepaling	14
Artikel 8.	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 9.	Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 10.	Algemene procedureregels	15

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12.	Overgangsrecht	16
Artikel 13.	Slotregel	17

# HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

## ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 Plan:  
het Bestemmingsplan "Woonzorgcentrum Hoge Veld" van de gemeente Aalten.
- 1.2 Plankaart:  
De plankaart van het bestemmingsplan "Woonzorgcentrum Hoge Veld" van de gemeente Aalten.
- 1.3 Aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 Aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 Archeologische deskundige:  
de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- 1.6 Archeologische waarde:  
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.
- 1.7 Archeologisch monument:  
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument
- 1.8 Archeologisch onderzoek:  
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.
- 1.9 Bebouwd oppervlak:  
Het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere hoogte hebben dan 1,0m.
- 1.10 Bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- 1.11 **Bebouwingspercentage:**  
Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.
- 1.12 **Bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.13 **Bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.14 **Bijgebouw:**  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dan wel een overkapping, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en functioneel dienstbaar is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage en een berging.
- 1.15 **Bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.16 **Bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.17 **Bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder.
- 1.18 **Bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.19 **Bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel.
- 1.20 **Bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.21 **Bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.22 **Gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 1.23 Maatschappelijke dienstverlening  
Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, welzijns-, zorg-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.
- 1.24 Peil:  
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;  
b. in andere gevallen:  
de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.
- 1.25 Perceelsgrens:  
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.
- 1.26 Zorgwoningen :  
Wooneenheden bestemd voor zorgbehoevenden die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van 24 uur per dag beschikbare zorg.
- 1.27 Woonzorgcomplex:  
(een gedeelte van) een gebouw bedoeld voor zorgwoningen en/of groepswoningen, intramurale zorg (voorzieningen) en zorgondersteunende infrastructuur.

## **ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN**

### **2.1 Meetwijze**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-  
bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de ge-  
vels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en  
dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouw-  
werk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonder-  
delen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te  
stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmu-  
ren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afge-  
werkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden onder-  
geschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventila-  
tiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en  
overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van  
bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

### Bestemmingen

#### ARTIKEL 3. GROEN

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende voorzieningen.

##### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de in lid 3.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- b. toestellen voor sport en spel;
- c. erfafscheidingen en (keer)muren;
- d. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2.2 Van de in lid 3.2.1 sub a t/m e genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen, (keer)-muren en bouwwerken voor de waterhuishouding niet meer dan 1 m mag bedragen en de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 10 m mag bedragen.

## ARTIKEL 4. MAATSCHAPPELIJK

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonzorgcomplex en zorgwoningen, alsmede voor maatschappelijke dienstverlening en daarmee rechtstreeks samenhangende ondergeschikte detailhandels- en/of ondergeschikte horeca-activiteiten;
- b. verkeersvoorzieningen, in de vorm van:
  1. wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetgangerspaden alsmede de bijbehorende bermstroken;
  2. andere werken en andere bouwwerken, die met de verkeersdoeleinden verband houden;
- c. speel- en groenvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluiten worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 4.1 bedoelde bestemmingen,
- b. trappenhuisen en liftschachten;
- c. bijbehorende bijgebouwen;
- d. kelders;**
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. vlaggenmasten en lichtmasten.

- 4.2.2
  - a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
  - b. Andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd.
  - c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn bergingen en/of fietsenstallingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter.
  - d. kelders mogen uitsluitend onder een hoofdgebouw en ten hoogste 5 m uit de gevels daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat niet mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom";**
  - e. de (verticale) diepte van een kelder mag maximaal 3,5 m bedragen.

- 4.2.3 Bij de bouw van de in lid 4.2.1 sub a, en b genoemde bouwwerken mag de hoogte en goothoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven.

- 4.2.4 Bij de bouw van de in lid 4.2.1 sub c genoemde bouwwerken mag de hoogte niet meer dan 6 m en de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen.

- 4.2.5 Bij de bouw van de in lid 4.3.1 sub e genoemde bouwwerken mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat voor pergola's een maximale hoogte van 3,5 m geldt.



4.2.6 Bij de bouw van de in lid 4.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag de hoogte niet meer dan 10 m bedragen.

4.2.7 Bij de bouw van de in lid 4.2.1 genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 80.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

4.3.2 Ten behoeve van het woonzorgcomplex en de zorgwoningen en/of appartementen dienen binnen de bestemming gerelateerd aan de aard en omvang daarvan voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd teneinde in de te verwachten behoefte te kunnen voorzien (voor zowel personeel als bezoekers).

### **4.4 Aanlegvergunning**

#### *4.4.1 Aanlegvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom':

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diep ploegen, diepwoelen);
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofielen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het vellen van bomen;
- f. het aanbrengen van erfafscheidingen.

#### *4.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *4.4.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van het wortelgestel van de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige boom.

## **ARTIKEL 5 VERKEER**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- e. voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Toegestane bebouwing**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden;
- b. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
- c. zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen.

- 5.2.2 Van de in lid 5.2.1 genoemde bouwwerken mag de hoogte maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen.

### **5.3 Aanlegvergunning**

#### **5.3.1 Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom':

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diep ploegen, diepwoelen);
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het vellen van bomen;
- f. het aanbrengen van erfafscheidingen.

#### **5.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 5.3.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van het wortelgestel van de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige boom.

# Dubbelbestemming

## ARTIKEL 6. WAARDE –ARCHEOLOGIE

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

- 6.1.1 De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 *Algemeen*

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 6.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemver storing te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 6.2.2 *Advies Archeoloog*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in 6.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de bouwvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### 6.2.3 *Uitzonderingen bouwregels*

Het bepaalde onder 6.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken loca-

- tie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### 6.4 Aanlegvergunning

#### 6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 6.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zondig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 6.4.4 *Voorwaarden aan aanlegvergunning*

- a. Overeenkomstig het in artikel 3.16, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden, waaronder:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 6.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 6.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

### ARTIKEL 7. ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

### ARTIKEL 8. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

#### Nadere bepaling verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffeeshop;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

### ARTIKEL 9. ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

#### Grenzen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat: de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van gebouwen ten behoeve van liftschachten mag worden vergroot tot ten hoogste 2,5 meter boven de toegestane maximale bouwhoogte.

## **ARTIKEL 10. ALGEMENE PROCEDUREREGELS**

### **Bepaling bij ontheffing**

Wanneer in de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de bepalingen van het plan, dan mogen het belang, ten behoeve waarvan de bepaling, waarvan ontheffing kan worden verleend, in het plan is opgenomen, en de belangen van derde belanghebbenden door het verlenen van de ontheffing niet blijvend onevenredig worden geschaad.

### **Wetstoepassing**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van een ontheffing van het plan of een besluit omtrent het wijzigen of uitwerken van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.



## HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### ARTIKEL 11. OVERGANGSRECHT

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 11.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 11.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.
- 11.1.3 Het bepaalde in lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- 11.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 11.2.3 Indien het gebruik, als bedoeld in lid 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 11.2.4 Het bepaalde in lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**ARTIKEL 12. SLOTREGEL**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het Bestemmingsplan Woonzorgcentrum Hoge Veld.

Aldus vastgesteld in de openbare  
raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. M.A.J.B. Fiering

Dhr. G. Berghoef