

Aa

Bestemmingsplan Zorgcomplex 't Laar

Regels

GEEF DE RUIJTE
AAN GOED WONEN
IN AALST



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Bestemmingsplan Zorgcomplex 't Laar**
Regels

Auteur(s): Willem van Wagenberg
Gemeente: Waalre
Projectnaam: Stichting Oktober, Malvalaan Aalst
Projectnummer: 23043
Datum: 19 december 2024
Status: Herstelbesluit

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

H1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
H2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Maatschappelijk	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie	14
H3	Algemene regels	18
Artikel 5	Anti-dubbelregel	18
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
H4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22



H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan “Zorgcomplex 't Laar” van de gemeente Waalre.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand BP 218 NL.IMRO.0866.BP002180-401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

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 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.5 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het gedeelte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.6 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.



1.7 Bestand

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.8 Bestemmingsgrens

Een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak, dat zowel qua afmetingen als architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.11 Bijgebouw

Een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.12 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

1.13 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.14 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

1.15 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.

1.16 Dak

Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.17 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.18 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.19 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.20 Hoofdgebouw

Een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.21 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

Horeca, categorie 1 "lichte horeca"



Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1.22 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.



1.23 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.24 Ondergeschikte dienstverlening

Uitsluitend zijnde dienstverlening die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.25 Ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.26 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.27 Overkapping

Een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.28 Passage

Een overdekte of open verbinding tussen bouwwerken.

1.29 Peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.30 Perceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.



1.31 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.32 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 Speelvoorziening

Speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen.

1.34 Wet/wettelijke regeling

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het definitieve plan anders bepaald.

1.35 Zorgeenheid

Een wooneenheid die gekoppeld is aan een intramurale zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

1.36 Zorginstelling

Een gebouw dat bestemd is voor het verlenen van intensieve intramurale zorg waarbij de uitrusting van het gebouw sterk gericht is op zorgprocessen.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorginstellingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – passage' een verbinding tussen bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. ondergeschikte dienstverlening;
- e. ondergeschikte horeca met dien verstande dat uitsluitend horeca is toegestaan in categorie 1a van de 'Staat van horeca-activiteiten';
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. fietsenstallingen;
- j. ondergrondse containers;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal zorgeenheden', mag het aantal zorgeenheden niet meer bedragen dan aangegeven;

- c. het maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' zoals op de verbeelding is aangegeven, mag niet worden overschreden;
- d. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- e. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- f. de bruto vloeroppervlakte van de onder 3.1 sub e genoemde ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van het gebouw, met een maximum van 250 m².

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. van lichtmasten 8 meter;
 - 2. erfafscheidingen 1,80 meter, waarbij de erfafscheiding aan de weg voor minimaal 85% uit een open constructie dient te bestaan;
 - 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter.

3.2.4 Omgevingsvergunning voor het bouwen – Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Waalre dan wel de geldende opvolger(s) hiervan.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4. sub a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de openbare ruimte.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het doen of laten gebruiken van gronden en bouwwerken:

- a. voor het verstrekken van logies;
- b. voor horeca in de vorm van (commerciële) zalenverhuur;
- c. voor muziek- en dansfeesten;
- d. voor extramurale zorg in een zorginstelling en bijbehorende zorgeenheden.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruiken van gronden en bouwwerken conform de bestemming 'Maatschappelijk', is uitsluitend toegestaan indien bij een aanvraag omgevingsvergunning aangetoond is dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van bouw, herbouw en/of een toename van verhard oppervlak voldoende gecompenseerd wordt conform hetgeen hierover in het gemeentelijk Programma Water, Riolering en Klimaat of diens rechtsopvolger is opgenomen.

3.3.3 Voorwaardelijke- en instandhoudingsverplichting

- a. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Waalre dan wel de geldende opvolger(s) hiervan.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.3. sub a indien monitoring daar aanleiding toe geeft, waarbij de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien middels een parkeerplan wordt aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en derhalve op het maatgevende moment geen sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein, of indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de openbare ruimte.
- c. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt indien het plangebied voor wat betreft de inrit wordt ontsloten via de Spirealaan en voor wat betreft de uitrit via de Malvalaan en deze ontsluitingen in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid a van dit artikel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie zoals bedoeld in het lid b van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouder de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m²;

3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte met ten minste 3 meter.
- e. Indien het lid c, sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, als bedoeld in lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden, als bedoeld in lid c, is lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid b, c en e zijn van overeenkomstige toepassing.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 30 centimeter;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in het lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
1. worden uitgevoerd door het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid a, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld;
- d. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid c genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in lid d, onderdeel 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het lid e, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken;
- g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in het lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in lid e, is lid b, aanhef en onderdeel 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid d, e en f zijn van overeenkomstige toepassing.



4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding aangewezen gronden die bij wijze van dubbelbestemming bestemd zijn voor behoud en bescherming van potentiële archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Bij een besluit als bedoeld in het lid a, geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering van de verbeelding geldt.



H3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

7.2 Parkeren

7.2.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de in Artikel 3 gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid: 30 parkeerplaatsen.



Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

8.1.1 Bouwregels

- a. binnen deze gebiedsaanduiding mag niet worden gebouwd;
- b. in afwijking van het vorenstaande mag er op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht.

8.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
 2. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
 3. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 meter beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond.
- b. het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend.
- c. de onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.



Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%.

9.2 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' van de gemeente Waalre.

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl