bestemmingsplan
Herontwikkeling locatie
Vluchtheuvel, Norg

vastgesteld

GEMEENTE NOORDENVELD



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Herontwikkeling locatie Vluchtheuvel, Norg

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **19**
Artikel 3 Bos 19
Artikel 4 Maatschappelijk - Zorg 21
Artikel 5 Verkeer 25
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 27

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **31**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 8 Algemene bouwregels 33
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 35
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 37
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 39
Artikel 12 Overige regels 41

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **43**
Artikel 13 Overgangsrecht 43
Artikel 14 Slotregel 45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Vluchtheuvel, Norg met identificatienummer NL.IMRO.1699.2016BP060-vg03 van de gemeente Noordenveld;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanpijling:

een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.7 achtererf:

het achter het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voorzover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen, en die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 achtergevel:

de gevel van een gebouw, die gesitueerd is tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.10 achterkant:

de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw alsmede de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingsbeeld of straatbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.14 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.15 bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak en/of het bouwperceel, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.16 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 werkactiviteiten daaronder niet begrepen;

1.17 bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 bestaand:

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of de beheersverordening aanwezig is, dan wel toegestaan is krachtens een omgevingsvergunning en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 Better in, Better out

concept waarbij patiënten, voorafgaand aan een operatieve ingreep, door middel van gezonde voeding en meer beweging in fysiek betere conditie worden gebracht, zodat ze de operatie beter kunnen doorstaan en na de operatie sneller herstellen;

1.22 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.23 bos:

bos of bebossing gericht op houtproductie, natuurbehoud, recreatie en/of kwaliteit van het landschap, waarbij de verschijningsvorm als bos primair is;

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.25 bouwgrens of bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.30 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.31 brutovloeroppervlakte:

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen, inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, schalgaten, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte en dergelijke;

1.32 buitenwerkse gevelvlak:

de buitenzijde van de daadwerkelijke wanden van een bouwwerk. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerkse gevelvlak aangemerkt;

1.33 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.34 dagrecreatie:

een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag waarbij overnachting niet is toegestaan, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft;

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;

1.36 dakopbouw:

een niet-ondergeschikte toevoeging aan het dak van de bestaande bouwmassa, door het verhogen van de nok of de dakrand, dan wel de gootlijn van het dak;

1.37 detailhandel:

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

1.38 erf:

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ingericht ten dienste van, en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot het perceel waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat kan blijken uit de (oorspronkelijke) kadastrale gegevens en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.39 erfafscheiding:

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte;

1.40 erker:

een ondergeschikte grondgebonden uitbouw met een beperkte omvang in breedte, hoogte, diepte en een overwegend transparante verschijningsvorm en uitstraling, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.41 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.42 gebouw:

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

1.43 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.44 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.45 geluidsgevoelig object:

een woning of een ander gebouw of object waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder bij Algemene Maatregel van Bestuur de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is aangegeven;

1.46 gevellijn:

de in het plan als zodanig opgenomen aanduiding, waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.47 gootlijn of druiplijn:

een horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, zijnde de laagste lijn van het dak die representatief kan worden geacht voor de (in stedenbouwkundige zin toegestane) hoofdmassa;

1.48 hoofdgebouw:

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

1.49 hoofdverblijf:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;

1.50 hoofdvorm:

de hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door het bestaande gevelvlak, de goothoogte, de nokhoogte en de dakvorm;

1.51 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.52 horeca 1 (daghoreca):

een inrichting die gericht is op het verstreken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren, zoals lunchroom, ijssalon, koffie-/theehuis en die qua exploitatievorm en openingstijden aansluit bij winkelvoorzieningen;

1.53 horeca 2 (eetgelegenheden):

een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden, die ter plaatse kunnen worden genuttigd, dan wel afgehaald kunnen worden, en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals snackbar, afhaalcentrum, (fastfood) restaurant;

1.54 horeca 3 (nachtelijke uitgaansgelegenheden):

een inrichting die gericht is op het verstrekken van (sterke) dranken, het ten gehore brengen van muziek, het gelegenheid geven tot dansen en het verhuren van zalen aan (besloten) gezelschappen, zoals café, bar, zalenverhuurbedrijf;

1.55 horeca 4 (discotheken):

een inrichting die geheel gericht is op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, in combinatie met het verstrekken van dranken die ter plaatse kunnen worden genuttigd, zoals dancing/discotheek;

1.56 horeca 5 (recreatief verblijf):

een inrichting die in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig nachtverblijf aanbieden, eventueel gecombineerd met het verstrekken van maaltijden en dranken, zoals hotel, logies, pension;

1.57 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.58 kap:

een dakafdekking onder een hoek vanaf 15° met het horizontale vlak, dan wel in een gebogen vorm;

1.59 kapverdieping of kaplaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw onmiddellijk onder de kap;

1.60 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.61 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.62 landschapselement:

landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijk waardevolle elementen in het landschap, zoals onder andere houtopstanden, houtsingels, houtwallen, moerasjes, poelen en steilranden;

1.63 maaiveld:

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.64 maatschappelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van maatschappelijke diensten aan consumenten door middel van een rechtstreeks contact; de maatschappelijke diensten hebben betrekking op (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele of openbare dienstverlening en daarmee naar de aard gelijk te stellen dienstverlening;

1.65 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.66 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling;

1.67 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.68 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.69 nok:

het snijpunt, dan wel een horizontale snijlijn van ten minste twee hellende dakvlakken, zijnde de hoogste lijn van een dak;

1.70 normale onderhouds- en exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.71 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.72 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.73 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.74 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.75 peil:

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

1.76 persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van persoonlijke diensten door kapper, pedicure, manicure, diëtiste, lifestylecoach en naar de aard daarmee gelijk te stellen dienstverlening en praktijkruimten;

1.77 plat dak of platte afdekking:

een dakafdekking onder een hoek van minder dan 15° met het horizontale vlak;

1.78 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.79 recreatief medegebruik:

een gebruik van gronden voor dagrecreatieve voorzieningen, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.80 recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar als recreatieverblijf gebruikt en bewoond te worden;

1.81 rooilijn:

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

1.82 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.83 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

1.84 tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:

a. het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt, dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;
b. het tijdstip waarop gronden en/of een gebouw met de bijbehorende grond kennelijk in gebruik zijn genomen voor een andere functie dan in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden in de bestemmingsomschrijving is aangegeven;

1.85 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.86 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening;

1.87 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen, bochten en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.88 voorerf:

het voor het hoofdgebouw gelegen gedeelte ven het erf, voorzover gelegen voor de voorgevel en het verlengde daarvan tot aan de naar de weg gekeerde perceelgrens;

1.89 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, de als 'gevellijn' in het plan aangeduide, dan wel door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.90 voorkant:

de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, alsook de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of openbaar toegankelijk gebied;

1.91 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit;

1.92 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, met dien verstande dat zelfstandige fiets- en voetpaden, brandgangen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voor openbaar verkeer openstaande paden hier niet onder worden begrepen;

1.93 woning of wooneenheid:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.94 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

1.95 zijerf:

het naast het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen naast de zijgevel tot aan de aan die zijde gelegen perceelgrens;

1.96 zijgevel:

de gevel van een gebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

1.97 zorghotel:

verblijfsvoorziening (24-uursverblijf) waar patiënten verblijven in voorbereiding op een operatieve ingreep in het ziekenhuis en na afloop hiervan terugkomen om te herstellen, met de daarbij behorende zorg en begeleiding;

1.98 zorgappartement:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waar 24-uurs zorg wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen met een indicatie voor intramuraal verblijf op grond van de Wet Langdurige Zorg (WLZ).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 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, luchtbehandeling- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de lengte, breedte en/of diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenzijde van overige niet-ondergeschikte bouwonderdelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 Algemene regels

Alle maten zijn in meters (m) en voor:
- oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- verhoudingen in procenten (%);
- hoeken/hellingen in graden (°).

Op de verbeelding wordt altijd gemeten vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos, bebossing en boomsingels;

alsmede voor:

b. het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
c. recreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

d. paden en verhardingen;
e. nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. terreinen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

De doeleinden ten aanzien van natuurlijke en landschappelijke waarden worden nagestreefd door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken:

Abiotische kenmerken:

- geomorfologisch van belang zijnde, bijzonder stuifzandgebied met veel microreliëf;
- lage grondwaterstand, daardoor weinig sloten;
- het plangebied ligt in zijn geheel in een inzijgingsgebied;

Biotische kenmerken:

- soortenrijk bos;
- natuurlijke en landschappelijke waarde van houtopstanden;
- monumentale en/of waardevolle individuele bomen;
- soortenrijke beplanting;
- verspreide vennen en heide;
- gevarieerde broedvogelbevolking en roofvogels (havik en sperwer);
- kruidenrijke ondergroei met diverse loofhoutsoorten;
- amfibieën en insecten bij vennen en heide.

Cultuurhistorische/landschappelijke kenmerken:

- overgangen van hoog en droog bos naar lage en natte veentjes;
- overgangen van open stuifzanden naar dichte bossen;
- afwisseling van open cultuurgrond met besloten bosgebied.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw geldt de volgende regel:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 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, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden met deze bestemming;
   2. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
   3. het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   4. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   5. het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.

b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

c. De in lid 3.3 sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en werkzaamheden:
   1. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
   2. die het normale onderhoud tot doel hebben.

d. De in lid 3.3 sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden.

e. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 4 Maatschappelijk - Zorg

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. zorghotel;
b. zorgappartementen;
c. maatschappelijke voorzieningen gericht op zorg en medische voorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
d. horeca 1 en 2;
e. hotelaccommodatie voor gasten die een directe relatie met de locatie hebben;
f. dagrecreatie en sportvoorzieningen;
g. kleinschalige detailhandel;
h. persoonlijke dienstverlening;
i. vergader- en congresfaciliteiten;
j. wonen ten dienste van het bedrijf of de instelling;
met dien verstande dat:
- de ondergeschiktheid inhoudt dat de functies onder sub d tot en met sub j zijn bedoeld als ondersteuning van de zorgfunctie;

alsmede voor:
k. kinderboerderij of dierenpark;

met dien verstande dat
met daaraan (sub a tot en met sub k) ondergeschikt:
l. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. nutsvoorzieningen;
o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij (sub a tot en met sub k) behorende:
p. tuinen, erven en terreinen;
q. gebouwen;
r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
s. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:
a. van een bouwvlak mag ten hoogste 30% worden bebouwd;
b. de totale brutovloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 25.000 $m^{2;}$
c. de aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op het bouwen van geluidsgevoelige bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' legt een akoestisch onderzoek over waaruit blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bebouwing niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, een hogere waarde besluit van het bevoegd gezag.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:
a. een bedrijfsgebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt:

1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer dan wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding,
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer dan wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding;

c. ter plaatse van liftschachten/opbouwen en technische installaties mag de bouwhoogte met 2 m worden overschreden;
d. het aantal bouwlagen bedraagt ter plaatse van het zorghotel maximaal vier en ter plaatse van de overige functies maximaal drie bouwlagen.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. een bedrijfswoning dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 2;
c. de bedrijfswoningen worden inpandig gebouwd;
d. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1.000 m^3.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschapsbeeld;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats en de bouwhoogte van de bebouwing en de plaats van parkeervoorzieningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:
a. lid 4.2.2, sub a, voor een beperkte aanpassing van het bouwvlak, op basis van een uitgewerkt en gemotiveerd bouwplan;
b. lid 4.2.2, sub b en c, met een percentage van maximaal 10%;
c. lid 4.2.3, sub b, voor het bouwen van ten hoogste 4 bedrijfswoningen, uitsluitend indien de noodzaak wordt aangetoond vanuit de exploitatie, toezicht op de bedrijfsactiviteiten of anderszins ter uitvoering van de primaire of ondergeschikte functies en er wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals genoemd in artikel 12.1;
d. lid 4.2.3, sub c, voor het bouwen van het toegestane aantal niet inpandige bedrijfswoningen, uitsluitend indien:

1. de noodzaak wordt aangetoond vanuit de exploitatie, toezicht op de bedrijfsactiviteiten of anderszins ter uitvoering van de primaire of ondergeschikte functies en;
2. er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   - het grondoppervlak per bedrijfswoningen bedraagt maximaal 150 m^2;
   - de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 6 m en 10 m;
   - vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
   - de bedrijfswoningen worden ontsloten via de ontsluitingsstructuur van de hoofdgebouwen, dus geen aparte ontsluiting op de Donderseweg;
   - er wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals genoemd in artikel 12.1;

4.5 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' mogen de gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt voor activiteiten die behoren tot milieucategorie 1 (zie bijlage Staat van bedrijven).

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.5 voor de uitoefening van functies die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijven, maar die wat betreft de effecten van geur, stof en geluid en wat betreft het aspect gevaar vergelijkbaar zijn met de ter plaatse toegestane activiteiten van milieucategorie 1 en die passend zijn binnen de bestemming.

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

4.7.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in of op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'archeologie' en zoals nader toegelicht in Bijlage 2 Onderzoeksgebied proefputten archeologie, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het rooien van bomen;
b. andere bodemingrepen die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld.

4.7.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 4.7.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Voor wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek geldt dat circa 10% (344 m^2) van het onderzoeksgebied moet worden onderzocht in de vorm van proefputten tussen de bomen door. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid en er dient een Programma van eisen te worden opgesteld.

4.7.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.7.2 genoegzaam blijkt dat schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.7.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 4.7.3, onder a genoemde 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 de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

b. Indien het gestelde in sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
b. fiets- en voetpaden;

met daaraan ondergeschikt:

c. parkeer- en groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

In de bestemming zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals in- en uitvoegstroken, bermen, bermbeplanting, bushaltes en dergelijke begrepen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw geldt de volgende regel:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van abri's.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

De archeologische waarden, archeologische verwachtingswaarden en de bijzondere terreinen en gebieden zijn aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld, die als Bijlage 3 Beleidsadvieskaart archeologie gemeente Noordenveld bij de regels is gevoegd.

6.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

6.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 6.1 genoemde gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Voor wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld (Bijlage 3 Beleidsadvieskaart archeologie gemeente Noordenveld) en de daarbij bijbehorende toelichting (Bijlage 4 Toelichting op archeologische beleidsadvieskaart).

6.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 6.2.1 genoegzaam blijkt dat schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

6.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 6.2.2, onder a genoemde 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 de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
b. Indien het gestelde in sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 6.2.1, 6.2.2 en 6.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
c. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven;
d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
e. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten

hoogste 3 m.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in of op de in lid 6.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren, ontginnen, aanleg of vergraven van sloten, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben moeten worden verwijderd.

6.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Voor wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld (Bijlage 3 Beleidsadvieskaart archeologie gemeente Noordenveld) en bijbehorende toelichting (Bijlage 4 Toelichting op archeologische beleidsadvieskaart).

6.3.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 6.3.2 genoegzaam blijkt dat schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 6.3.3, onder a genoemde 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 de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
b. Indien het gestelde in sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.3.5 Uitzondering omgevingsvergunningplicht/onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 6.3.1 tot en met lid 6.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

a. normaal onderhoud;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, met een daarvoor verleende vergunning;

c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
e. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor;
f. de aanleg van drainage, met dien verstande dat voor de aanleg van drainage op een es of op een bekend archeologisch terrein wel archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist zijn, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond.
g. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:
a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 2 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding ten hoogste 0,5 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - geluidsgevoelige functie

a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' mag op de gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen geluidsgevoelige bebouwing worden gebouwd;
b. Het onder a genoemde verbod geldt niet, indien door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bebouwing niet meer bedraagt dan 48 dB of, indien - in geval dat er wel sprake is van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB - hiervoor door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is verleend.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

a. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het bepaalde in het bestemmingsplan, met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
c. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat wordt afgeweken van de voorgeschreven maatvoering bij (gedeeltelijke) nieuwbouw, verbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is;
d. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
    2. de bouwhoogte van het gebouw ten hoogste 3 m bedraagt;
e. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
f. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die kunnen worden aangemerkt als tuin- en straatmeubilair, waaronder vlaggenmasten, reclame- en mededelingenborden, monumenten/gedenktekens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt.

De onder a tot en met f bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- het landschapsbeeld;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Bij de realisatie van de bebouwing moet worden uitgegaan van de volgende normen:

Type voorziening	**Parkeernorm CROW/GVVP**
(zorg)hotel	9 per 10 kamers
verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6 per zorgappartement
bedrijfswoning	2,0 per woning
vergader- en congresruimte	3,55 per 100 m^2 bvo

b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 sub a, 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 sub a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten vervatten.

d. Sub a 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Vluchtheuvel, Norg'.