bestemmingsplan

Westerweg 279

Gemeente Heiloo

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0399.BpWesterweg279-0301*
Datum:	*2021-03-01*
Contactpersoon Buro SRO:	*R. van der Made | L. Toppen*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190344*
Opdrachtgever:	*Huizon Vastgoed*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Gemengd 10
Artikel 4 Tuin 13
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 14
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1 15
3 Algemene regels 17
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 19
Artikel 11 Overige regels 19
4 Overgangs- en slotregels 20
Artikel 12 Overgangsrecht 20
Artikel 13 Slotregel 20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Westerweg 279 met identificatienummer NL.IMRO.0399.BpWesterweg279-0301 van de gemeente Heiloo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat uitgeoefend wordt in een praktijkruimte, (para-)medische beroepen, kantoor, atelier, kapsalon, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies, welke in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van drie of meer aaneengebouwde woningen;

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 bebouwing:

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

1.10 bestaand:

het moment ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak te onderscheiden in:

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;

bijgebouw:
een vrijstaand gebouw ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, schuren, hobbykasjes en huisdierverblijven;

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;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.22 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;

1.23 dienstverlening:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.25 gebouw:

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

1.26 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.27 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.28 houtwal:

een door de mens opgeworpen, langgerekte aarden wal met een aaneengesloten beplanting van verschillende houtsoorten. Een dergelijke wal is primair aangelegd om vee en wild te keren en anderzijds om een eigendomsgrens tussen percelen aan te geven;

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.30 onevenredige aantasting:

het resultaat van een ruimtelijke ingreep welke verhoudingsgewijs een te groot nadelig effect heeft op:

a. de aanwezige waarden in dat gebied, en of;
b. de ruimtelijke karakteristiek, en of;
c. de bestaande woonomgeving.

1.31 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

1.32 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.33 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.34 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 wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 voor-, zij- en achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voor-, zij- respectievelijk achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.36 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.37 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.38 zijerf:

het gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

2.1.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de planregels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

2.1.2 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;

2.1.3 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;

2.1.4 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;

2.1.5 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.2 Toegelaten overschrijding bouwgrenzen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw- c.q. bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.
b. Voor luifels, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,8 m worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' ten minste 2 m dient te bedragen. Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 m worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' ten minste 2 m dient te bedragen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
b. dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

c. verkeer en verblijf;
d. groenvoorzieningen en water;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
d. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
e. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

3.2.3 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

a. bij meerdere dakkapellen op één dakvlak of op meerdere aaneengesloten dakvlakken zijn de dakkapellen regelmatig gerangschikt op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar;
b. op het voordakvlak en het zijdakvlak geldt dat:
    1. niet meer dan één dakkapel per dakvlak per woning;
    2. de zijkanten van een dakkapel zijn meer dan 0,50 m uit het hart van de woningscheidende bouwmuur of vanaf de buitenzijde van de zijgevel gelegen;
    3. de bovenzijde van een dakkapel is meer dan 1 m onder de daknok gelegen;
    4. de hoogte van een dakkapel is maximaal 2 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
    5. de breedte van een dakkapel maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak gemeten tussen het hart van de woningscheidende bouwmuren of buitenzijde van de gevels is.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;
    2. bij bouwpercelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
    3. bij bouwpercelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' bergingen worden gebouwd;
d. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 m, gerekend vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
e. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m;
g. bijgebouwen worden op ten minste 1 m van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd;

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
b. de diepte van hoofdgebouwen;
c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden,
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub a voor het bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor aaneengebouwde en gestapelde woningen uitsluitend kan worden verleend voor zover dit voor een gehele straatzijde of cluster gebeurt, tot een bouwblokdiepte van ten hoogste 11 m; voor vrijstaande woningen kan een omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend voor de vergroting van de bouwblokdiepte tot ten hoogste 11 m;
b. het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub c voor een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
c. het bepaalde artikel 3 lid 2.2 sub d voor een kleinere dakhelling dan 30° of groter dan 60° of een platte afdekking, uitsluitend voor zover de stedenbouwkundige en architectonische samenhang daarom vraagt;
d. het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 sub ben toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minder dan 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
e. het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 sub e en artikel 3 lid 2.4 sub f en toestaan dat bijbehorende bouwwerken met een kap mogen worden afgedekt, uitsluitend voor zover aan- en uitbouwen op zijerven tussen de voor- en achtergevelrooilijn zijn gesitueerd. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3,25 m en 5,5 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Gemengd', parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers en ingangspartijen worden gebouwd voorzover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, en voldoen aan de volgende bepalingen:

a. voor erkers:
    1. de overschrijding ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
    3. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
b. voor ingangspartijen:
    1. de overschrijding ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
    3. de breedte mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;

met dien verstande dat een erker en een ingangspartij niet in combinatie met elkaar aan eenzelfde gevel mogen worden gerealiseerd en de afstand tot de bestemming 'Verkeer - Verblijf' ten minste 2 m dient te bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd welke zijn bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- de parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat deze worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooillijn;
b. het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 ten behoeve van een toegangshek ter plaatse van een oprit met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfs- en verkeersdoeleinden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen en water;
d. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeersdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto bijlage II, artikel 2 Besluit omgevingsrecht.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt ten hoogste 12 m;
    2. voor het overige bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 2 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

a. bij een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m², waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,50 m, moet de aanvrager een onderzoeksrapport overleggen, waaruit blijkt of en in welke mate de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, worden verstoord;
b. als uit het in artikel 6 lid 2 sub a genoemd rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de activiteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. voordat het bevoegd gezag beslist op een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 2 sub a, wint het advies in bij een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden aan de archeologische waarden, en zo ja, of en welke van de in artikel 6 lid 2 sub b genoemde voorwaarden er in de vergunning moeten worden opgenomen;
d. het overleggen van een rapport als bedoeld in artikel 6 lid 2 sub a is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, voldoende is vastgesteld;
e. het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a geldt niet:
    1. als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
    2. als het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt uitgebreid, de bodemingrepen niet dieper gaan dan 0,50 m en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
    3. voor activiteiten die ten dienste staan van archeologisch onderzoek.

6.3 Nadere eisen

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

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m:
    1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
    2. het graven van watergangen;
    3. grondbewerkingen: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van een drainage;
    4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
    5. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
    6. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
    7. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
    1. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
    2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
    3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek.
c. Ten aanzien van de in artikel 6 lid 4 sub a genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
    1. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 2 sub a, moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op het advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
    2. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
d. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 6 lid 4 sub a verbinden:
    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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    4. de verplichting om na beëindiging van de activiteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 4 sub a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden aan de archeologische waarden, en zo ja welke van de in sub d genoemde voorwaarden moeten worden overgenomen.

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 gebruiksregels

8.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen.

8.2 Aan-huis-verbonden beroep

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

a. de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
b. de vloeroppervlakte ten hoogste 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft met een maximum van 50 m^2;
c. detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.
d. dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen, aantallen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m^3 bedraagt;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten voor telecommunicatie mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m mag bedragen.

9.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in artikel 8 lid 2 en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en aan-huis-verbonden bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze regels horende bijlage 1 Staat van Bedrijven, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m^2;
b. het bepaalde in artikel 8 lid 2 en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt ten behoeve van detailhandel;
c. het bepaalde in artikel 8 lid 2 ten behoeve van een verruiming van de maximale oppervlakte die mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot ten hoogste 100 m^2, uitsluitend voor bouwpercelen die door hun aard (hoekkavel of kavel met vrijstaande woning) meer ruimte geven voor bebouwing.

9.3 Kelders

Burgemeester en wethouders kunnen, voor ondergrondse bouwwerken die minder dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de kelder volledig is gelegen beneden peil;
b. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving daarvan gewaarborgd wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan wijzigen ten behoeve van:

a. het oprichten van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een inhoud van ten hoogste 100 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien.
b. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in het 'Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010', danwel de opvolger daarvan.

11.2 Afwijken

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 1 en toestaan dat minder parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd dan de parkeernorm voorschrijft (afkoopregeling), zoals bedoeld in het 'Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010', danwel de opvolger daarvan. De afkoopregeling is aan de orde bij:
    1. Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft, waarbij de extra parkeervraag kan worden opgevangen op bestaande openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving (500 m) van het plan. Deze storting dient als compensatie voor de extra belasting van de openbare parkeergelegenheden. Onder bestaande openbare parkeerplaatsen wordt niet het gebruik van de bermen als parkeerplaatsen gerekend.
    2. Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft waarbij de extra parkeerplaatsen op termijn door de gemeente worden aangelegd binnen acceptabele afstand van het plan (500 m). De storting dient overeen te komen met de werkelijke investeringskosten van een parkeerplaats.
b. De onder artikel 11 lid 2 sub a bedoelde afkoopregeling is niet aan de orde bij:
    1. het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft, waarbij de extra parkeervraag kan worden opgevangen op bestaande niet-openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving (500 m) van het plan. De niet-openbare parkeerplaatsen kunnen dan worden gekocht van de eigenaar die de overcapaciteit van deze parkeerplaatsen beheert. Deze parkeerplaatsen dienen bij een openbare voorziening openbaar te worden. De kosten van de parkeerplaats dienen afgestemd te worden met de eigenaar van de parkeerplaats.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 bestemmingsplan, 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 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 onder 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 onder a, 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 bepaalde onder 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 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Westerweg 279".