BESTEMMINGSPLAN DUINZICHT HEILOO

VISSER & VAN DAM
Adviseurs in Omgevingsrecht

Duinzicht Heiloo

Bestemmingsplan
Versie: vaststelling
Datum: 17 januari 2023

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 11	Overige regels	25
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	28

Regels

behorende bij het bestemmingsplan Duinzicht Heiloo

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan "Duinzicht Heiloo" van de gemeente Heiloo

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.BPDuinzicht-0401 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 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbondenberoep
een beroep dat uitgeoefend wordt in een praktijkruimte, 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;

1.6 antenne-installatie
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bestaand
het moment ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

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 regels bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 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;

1.22 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;

1.23 eerstebouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

1.24 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).

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

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

1.27 hoofdgebouw
een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 peil
1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

1.29 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;

1.30 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;

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

1.32 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

a. 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;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor dakterrashekken: het hoogste punt tussen het balkon- respectievelijk het dakterrashek en de bovenkant van het dak;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

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

Toegelaten overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken 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 meter wordt overschreden. Voor luifels, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen Verkeer - Verblijf en Verkeer - Wegverkeer ten minste 2 m dient te bedragen. Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen Verkeer-Verblijf en Verkeer-Wegverkeer ten minste 2 m dient te bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' en voor de in het plan nader aangeduide functies, nuts- en parkeervoorzieningen.

Deze gronden dienen niet als erf en achtererfgebied te worden beschouwd als bedoeld in artikel 1 bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

3.2 Bouwregels

a. Met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt) en ingangspartijen (tot een breedte van ten hoogste 1/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1,5 meter, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt) mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. een erker en een ingangspartij niet in combinatie met elkaar aan eenzelfde gevel mogen worden gerealiseerd;
    2. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied ten minste 2 m dient te bedragen.
b. 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, 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 lid 3.2 sub a ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Wonen', waarbij de regels van artikel 4.2 sub b van overeenkomstige toepassing zijn;
b. het bepaalde in lid 3.2 sub b 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 achter de voorgevelrooillijn;
c. het bepaalde in lid 3.2 sub b ten behoeve van een toegangshek ter plaatse van een oprit met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeersdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II 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 8 meter;
    2. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 6 meter;
    3. voor het overige bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 2 meter.

4.3 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 de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor:

a. wonen,

En ter plaatse van de aanduiding:

b. bijgebouwen, uitsluitend voor bijgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

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

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

- de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- het vloeroppervlak ten hoogste 20% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft met een maximum van 50 m²;
- dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast;
- de uitstraling van het hoofdgebouw als woning behouden blijft.

Detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:
    1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
    2. bij uitbreiding van hoofdgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens; deze afstand geldt niet in situaties waarbij het bouwvlak op een kortere afstand tot de zjidelingse perceelgrens is gelegen en voor de woningscheidende muur van aaneengebouwde woningen;
    3. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven aantal per bouwvlak;
    4. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
    5. een hoofdgebouw dient te worden afgedekt door één (samengestelde) kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt, met dien verstande dat indien voor hoofdgebouwen geen goothoogte is voorgeschreven het hoofdgebouw plat mag worden afgedekt.
    6. een hoofdgebouw dat op kortere afstand dan 50 meter vanaf de spoorverbinding Alkmaar - Uitgeest is gelegen mag slechts worden gebouwd indien uit onderzoek naar trillingshinder van de spoorverbinding in voldoende mate vast staat dat bij het gebruik van het hoofdgebouw geen trillingshinder wordt ondervonden, danwel dat deze hinder met bouwkundige maatregelen kan worden weggenomen.

b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt ten hoogste 50% van een zijerf en niet meer dan 50% van een achtererf, met dien verstande dat:
    2. bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;

3. bij percelen van 250-500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
4. bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
5. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, tenzij gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
6. de diepte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, achter de achtergevelrooilijn bedraagt niet meer dan 3,5 meter, gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
7. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend plat afgedekt;
8. de bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 meter;
9. bijgebouwen worden op ten minste 1 meter afstand van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd, tenzij gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

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 bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm 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 dakhelling van hoofdgebouwen met het oog op de samenhang van het bebouwingsbeeld per straatzijde of cluster;
b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, 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 en kapvorm 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 5.2 sub a, onder 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels voor aaneengebouwde woningen uitsluitend kan worden verleend voor zover dit voor een gehele straatzijde of cluster gebeurt tot een bouwblokdiepte van ten hoogste 11 meter, voor vrijstaande woningen kan de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels uitsluitend worden verleend voor de vergroting van de

bouwblokdiepte tot ten hoogste 11 meter;

b. het bepaalde in artikel 5.2 , sub a onder 2 voor het bouwen binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
c. het bepaalde in artikel 5.2 , sub a, onder 4 voor een goothoogte van ten hoogste 7,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter;
d. het bepaalde in artikel 5.2, sub a, onder 5 voor een grotere dakhelling dan 60°, een kleinere dakhelling dan 30° of een platte afdekking, uitsluitend voorzover de stedenbouwkundige en architectonische samenhang daarom vraagt;
e. het bepaalde in artikel 5.2, sub b, onder 5 en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minder dan 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn;
f. het bepaalde in artikel 5.2, sub b, onder 6 en toestaan dat bijbehorende bouwwerken, uitsluitend voor zover deze bijbehorende bouwwerken op zijerven tussen de voor- en achtergevelrooilijn zijn gesitueerd, en bijgebouwen met een kap mogen worden afgedekt. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3,25 meter en 5,5 meter.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor 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 meter, 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 sub a genoemd rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 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 sub b genoemde voorwaarden er in de vergunning moeten worden opgenomen.
d. het overleggen van een rapport als bedoeld in 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 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 0,60 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 Omgevingsvergunningenvoor het uitvoeren van een werk, 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 dieper dan 0,60 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;
   4. plaatsvinden nadat op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

c. Ten aanzien van de in artikel 6.4 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 6.4, 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. Burgemeester en wethouders kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 6.4 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 burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4 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.

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 gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.10 Wro 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.

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,

met omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels voor:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen 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, telefooncellen, gebouwtjes, gebouwen 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 m³ bedraagt;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 16 m mag bedragen en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 40 m;
e. het bepaalde in artikel 5.1 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 m²;
f. het bepaalde in artikel 5.1 en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt ten behoeve van detailhandel;
g. het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van een verruiming van de maximale oppervlakte die mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot ten hoogste 100 m², uitsluitend voor bouwpercelen die door hun aard (hoekkavel of kavel met vrijstaande woning) meer ruimte geven voor bebouwing.

9.2 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

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving daarvan gewaarborgd wordt, het plan wijzigen ten behoeve 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 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.
b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 bepaalde in lid 12.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1 onder a met maximaal 10%.

c. Lid 12.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid van artikel 12.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid van artikel 12.2, 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;

Het eerste lid van artikel 12.2 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 worden aangehaald als: Regels van het 'Bestemmingsplan Duinzicht Heiloo'.