Bestemmingsplan

Vennewatersweg 18

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Vennewatersweg 18

Projectnummer 434585
Revisie 00

Auteur(s)

C. van Tilburg MSc.
R.H. van Trigt
M.I. Schouten

Opdrachtgever

Gemeente Heiloo
Raadhuisplein 1
1851 JL Heiloo

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
18 maart 2022	ontwerp	C. van Tilburg	Annemarie Hatzman

anteagroup

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	10
Artikel 5	Groen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 van de gemeente Heiloo;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.BPvennewatersweg18-0301 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij het woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waaraan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:
grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bedrijfswoning:
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;

1.9 bestaand:
die situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

1.10 bestemmingsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:
een op de verbeelding aangegeven 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 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 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;

1.20 garageactiviteiten:

activiteiten gericht op het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden aan machines die van elders worden aangevoerd en niet behoren tot de op het perceel opgeslagen machines;

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.23 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;

1.24 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.26 peil:

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

1.27 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, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.28 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.29 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 goothoogte van een bouwwerk:

van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak of scheidsmuur tot aan het gemiddelde peil van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

2.3 dakhelling van een bouwwerk:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Hieronder vallen tevens overkappingen en dakoverstekken groter dan 0,5 meter;

2.5 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;

2.6 oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij tevens het beweiden van paarden is toegestaan;
b. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde landschapswaarde, openheid en sloten-/kavelpatroon;
c. kleinschalige landschapselementen;

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. wegen en paden, waaronder tevens is begrepen de ontsluiting van de in het plangebied bestemde bedrijf;
f. groenvoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
i. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 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 maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 m;
b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken geen gebouwen zijnde met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de beleving van groen en water;
c. de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
d. parkeerruimte op eigen erf;
e. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijven;

ter plaatse van de aanduiding:

b. 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' een transportbedrijf (milieucategorie 3.1);
c. 'bedrijfswoning': twee bedrijfswoningen.

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
i. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien de woningen voldoen aan:

a. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of
b. de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde.

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt slechts verleend indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. nader onderzoek is uitgevoerd voor rugstreeppad en huismus;
b. Indient uit (nader) onderzoek blijkt dat er mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn, aangetoond wordt dat deze uitgevoerd worden;
c. indien uit sub a volgt dat een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is, dient deze te zijn verleend.

4.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;

4.2.4 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
c. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder dan 20 graden en maximaal 60 graden bedragen;

4.2.5 Bedrijfwoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn twee bedrijfswoningen toegestaan;

b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m^3 bedragen;
c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 4,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 9 meter bedragen;

4.2.6 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

a. bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
b. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,25 meter bedragen;
d. bijbehorende bouwwerken worden op ten minste 1 m van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande afstand.

4.2.7 Andere bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 m;
b. 6 meter indien sprake is van verkeerstekens, andere palen en (licht)masten;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. de milieusituatie;
c. het uitzicht van woningen;
d. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
e. de verkeersveiligheid.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
c. nutsvoorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 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 en (keer)muren bedraagt maximaal 1 m;
b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken als parkeerplaats voor motorvoertuigen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bouwregels

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

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

6.2 Bestemmingsomschrijving

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 0,50 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;
    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 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 6.4 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. Burgemeester en wethouders kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning bedoeld in 6.4 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 burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4 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.

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

8.1.1 Strijdig gebruik van bouwwerken

Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de uitoefening/vestiging van geluidszoneringplichtige inrichtingen/bedrijven;
b. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
c. de uitoefening/vestiging van een zelfbedieningsgroothandelsbedrijf;
d. de uitoefening van woondoeleinden, met uitzondering van de bedrijfswoningen als bedoeld in de artikelen 3.1, sub d en 4.1, sub c;
e. de uitoefening/vestiging van zelfstandige kantoren;
f. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting.

8.1.2 Strijdig gebruik van de gronden

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. buitenopslag/open opslag van goederen en materialen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
b. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
c. het opslaan, het opgeslagen houden of (laten) bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het opslaan, het opgeslagen houden, (laten) storten of (laten) lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
f. het gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel en/of garageactiviteiten;
g. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
h. het voeren van reclameuitingen;
i. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

8.1.3 Geen stijdig gebruik van de gronden

Het bepaalde in 8.1.2 sub c en sub d is niet van toepassing voor zover het betreft:

a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden en gebouwen.

8.2 Voorwaardelijke verplichting bedrijfsvoering

a. Het gebruik van de gronden is toegestaan waarbij:
    1. het maximale aantal vrachtwagens zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels niet mag worden overschreden; en
    2. het aantal verkeersbewegingen van vrachtwagens niet meer bedraagt dan 14 per etmaal.
b. Van het gestelde onder a. kan worden afgeweken als aangetoond kan worden dat extra toevoeging van vrachtwagens niet zal leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

8.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

a. De gebouwen en gronden mogen enkel conform het bepaalde in artikel 3 en 4, worden gebruikt, indien is voldaan aan de verplichting om te voorzien in voldoende waterberging binnen het plangebied, met dien verstande dat tenminste 7% van de toename van verhard oppervlakte aan oppervlaktewater wordt toegevoegd binnen het plangebied;
b. Voor het gestelde onder a. dient voorafgaande aan de vergunningverlening aangetoond worden dat de watercompensatie geen significant negatief effect heeft op archeologische- en natuurwaarden;
c. Van het gestelde onder a. kan worden afgeweken indien op een andere wijze wordt voorzien in voldoende waterberging conform het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Heiloo. Instemming met de waterbeheerder is hiervoor vereist.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning , zoals bedoeld in het navolgende lid 9.2, kan uitsluitend worden verleend, indien geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. het landschaps- en bebouwingsbeeld zoals bedoeld in de welstandsnota en/of vastgestelde beeldvisie van de gemeente Heiloo;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie, waaronder de akoestische aspecten;
e. de waterhuishouding.

9.2 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.1, bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere -wettelijke of gemeentelijke- regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. 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:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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;
2. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 eerste sublid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. lid 11.1 eerste sublid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 lid 11.2 eerste sublid, 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 lid 11.2 eerste sublid, na de 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;
4. lid 11.2 eerste sublid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: Vennewatersweg 18.