

Westerweg 399

Bestemmingsplan

18 januari 2022

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Gemengd	8
Artikel 4 Tuin	12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 11 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht	22
Artikel 13 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Westerweg 399" van de gemeente Heiloo

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.bpWesterweg399-0401 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-verbonden beroep

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 antennedragers, 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 eerste bouwlaag

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 geluidzoneringsplichtige weg

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 erfgrans.

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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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

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

Toegelaten overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden. Voor luifels, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens 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 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening,

met daaraan ondergeschikt:

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

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

- de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- de vloeroppervlakte ten hoogste 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning 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.

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

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen en dienstverlening gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
 3. in aanvulling op het gestelde onder 3 geldt dat bij uitbreiding van hoofdgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
 4. er is maximaal 1 woning toegestaan;
 5. 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;
 6. in aanvulling op het gestelde onder 5 geldt dat bestaande hoofdgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte, mogen worden uitgebreid met de afwijkende goot- en/of bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een goot- en bouwhoogte van maximaal de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;
 7. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, of ten minste het ter plaatse van de aanduiding "minimale dakhelling (graden)" aangegeven aantal graden, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen het bestaande aantal graden indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°, met dien verstande dat indien voor hoofdgebouwen geen goothoogte is voorgeschreven het hoofdgebouw plat mag worden afgedekt;

8. in aanvulling op het gestelde onder 7 geldt dat bestaande hoofdgebouwen met een kleinere dakhelling dan 30° of bestaande hoofdgebouwen met een grotere dakhelling dan 60° mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°.
- 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 ten hoogste 50% van een achtererf, met dien verstande dat de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
 2. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
 3. in aanvulling op het gestelde onder 2 geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn;
 4. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 meter, gerekend vanaf de achterste bouwgrens, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen de bestaande diepte indien deze meer is;
 5. in aanvulling op het gestelde onder 4 geldt dat bij vervangende nieuwbouw de diepte van aan- en uitbouwen de afwijkende diepte mag bedragen; bij uitbreiding van aan- en uitbouwen dient sprake te zijn van een diepte achter de achtergevelrooilijn van ten hoogste 3,5 meter gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
 6. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 meter, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken, indien deze hoger is;
 8. in aanvulling op het gestelde onder 7 geldt dat bestaande bijbehorende bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 3,25 meter mogen worden uitgebreid met de afwijkende bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 meter;
 9. bijgebouwen worden op ten minste 1 meter van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande bijgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is
 10. in aanvulling op het gestelde onder 9 geldt dat bij uitbreiding van bijgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 1 meter tussen het bijgebouw en enig ander gebouw op hetzelfde erf.
- d. 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.
- e. 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.

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

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;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2. 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 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 lid 3.2, sub a onder 2 en 3 voor het bouwen binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- c. het bepaalde in lid 3.2, sub a, onder 5 en 6 voor een goothoogte van ten hoogste 7,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter en ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte toegestaan" tot een bouwhoogte van ten hoogste 13 m;
- d. het bepaalde in lid 3.2 sub a, onder 7 en 8 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 lid 3.2, sub b, onder 2 en 3 en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minder dan 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn;
- f. het bepaalde in lid 3.2, sub b, onder 6 en 7 en toestaan dat aan- en uitbouwen, uitsluitend voor zover deze 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en 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;
- b. het bepaalde in artikel 3.1 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.

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' en voor de in het plan nader aangeduide functies 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.

4.2 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 bestemmingen Verkeer-Verblijf en Verkeer-Wegverkeer 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.

4.3 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 4.2 sub a ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Gemengd', waarbij de regels van artikel 3.2 sub b van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bepaalde in lid 4.2 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 voorgevelrooilijn;
- c. het bepaalde in lid 4.2 sub b ten behoeve van een toegangshek ter plaatse van een oprit met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
- b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 75 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 75 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 75 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 75 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels als bedoeld in dit artikellid 5.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

5.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, met een planomvang van meer dan 75 m² en op een grotere diepte dan 0,50 m beneden het maaiveld, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. grondbewerkingen zoals: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 3. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 4. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de

daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 - 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken, ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
 - 2. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 3. ten dienste staan van het archeologisch onderzoek.
- c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 - 1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
 - 2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
 - 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag de vergunning als bedoeld in dit artikellid 5.4 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een hogere archeologische waarde;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een lagere archeologische waarde;
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- d. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
- b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 100 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels als bedoeld in dit artikellid 6.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, met een planomvang van meer dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,50 m beneden het maaiveld, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. grondbewerkingen zoals: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 3. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;

4. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken, ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
 2. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. ten dienste staan van het archeologisch onderzoek.
- c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
 2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag de vergunning als bedoeld in dit artikellid 6.4 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2', indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een hogere archeologische waarde;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- c. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

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

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 3.1 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 3.1 en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt ten behoeve van detailhandel;
- g. het bepaalde in artikel 3.1 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

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.

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 artikellid 11.1 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 11.1 sub a bedoelde afkoopregeling is niet aan de orde bij 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.

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;
4. 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 Westerweg 399'.

