bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a, Heiloo

vastgesteld

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Kennemerstraatweg 436-436a, Heiloo

vastgesteld 27-05-2024

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Tuin	17
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	19
Artikel 6	Wonen	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 11	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 12	Overgangsrecht	35
Artikel 13	Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a, Heiloo met identificatienummer NL.IMRO.0399.bpkennemerstrwg436-0401 van de gemeente Heiloo;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 bestaand:

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een andere planologische toestemming;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 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;

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag:

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

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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 de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.20 gebouw:

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

1.21 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.22 hoofdgebouw:

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

1.23 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonende personen of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, een woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, en waarbij tevens tussen deze personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);

1.24 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.25 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 hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

1.26 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.27 stolp:

een bouwvorm met een vierkante plattegrond van één bouwlaag met lage goot en een hoog opgaand piramidevormig dak;

1.28 voor-, zij- en achtergevelrooilijn

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

1.29 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.30 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;

2.4 dakhelling:

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 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;

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580;

2.9 toegelaten overschrijding bouwgrenzen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen 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 1,8 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot bestemmingsgrens van de bestemmingen Verkeer- Verblijf ten minste 2,00 meter 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 bestemming Verkeer – Verblijf ten minste 2,00 meter dient te bedragen. Voor de voorgevel mag de goothoogte plaatselijk wordt verhoogd tot maximaal 4,5 m.

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;
e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen.

Onder wonen is een aan-huis-verbonden beroep begrepen voor zover:
- het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw of de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken;
- de vloeroppervlakte niet meer dan 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken betreft, met een maximum van 50 m²;
- de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast;
- detailhandel een geïntegreerd en ondergeschikt onderdeel is van de beroepsuitoefening.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen en dienstverlening gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. de afstand van niet-aaneengebouwde zijden van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 0,5 m;
d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. een hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' in de bouwvorm stolp worden gebouwd;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning bedraagt ten hoogste 50% van een zijerf en ten hoogste 50% van een achtererf; met dien verstande dat:
   1. bij percelen tot 250 m^2 de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m^2 bedraagt;
   2. bij percelen van 250 - 500 m^2 de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m^2 bedraagt;
   3. bij percelen groter dan 500 m^2 de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m^2 bedraagt;
b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
c. de diepte van aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken achter de achtergevelrooilijn bedraagt

ten hoogste 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
d. aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend plat afgedekt;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m;
f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op ten minste 1,00 m van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 m.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd, indien voor 42,65% van de werkzaamheden in de sloop- en aanlegfase voor het bouwen van de bouwwerken Stage V materieel wordt toegepast.

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

bij omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
b. het bepaalde in lid 3.2.2 onder d en e en toestaan dat aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend voor zover deze op zijerven tussen de voor- en achtergevelrooilijnen zijn gesitueerd, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een kap mogen worden afgedekt. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3,25 m en de bouwhoogte ten hoogste 5,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen slechts als zodanig bouwrijp worden gemaakt, worden bebouwd en worden gebruikt onder de voorwaarden dat:
a. er geen lichtuitstraling van kunstmatige lichtbronnen op de natuurgebieden Ter Coulster, Nijenburg en Heilooer Bos en op de percelen Kennemerstraatweg 434 en 438, te Heiloo plaatsvindt;
b. er geen gebruik wordt gemaakt van felle witte verlichting; en
c. de verlichting naar beneden gericht is.

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 uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 100 m²;
b. het bepaalde in lid 3.4.1 sub a onder 2 ten behoeve van een verruiming van de maximale oppervlakte die mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot ten hoogste 100 m².

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen',

met daaraan ondergeschikt:

b. parkeervoorzieningen;
c. woonstraten en paden;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van erkers is toegestaan, mits:
    1. de breedte van de erker ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    2. de diepte van de erker ten hoogste 1,00 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte van de erker ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, waaraan gebouwd wordt, bedraagt;
    4. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied ten minste 2,00 m bedraagt;
    5. de erker niet aan dezelfde gevel als een ingangspartij wordt gebouwd;
b. het bouwen van ingangspartijen is toegestaan, mits:
    1. de breedte van de ingangspartij ten hoogste 1/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    2. de diepte van de ingangspartij ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte van de ingangspartij ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, waaraan gebouwd wordt, bedraagt;
    4. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied ten minste 2,00 m bedraagt;
    5. de ingangspartij niet aan dezelfde gevel als een erker wordt gebouwd;
c. het bouwen van andere gebouwen dan de gebouwen genoemd onder a en b is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 m.

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 4.2.1 sub c ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming ‘Gemengd’ of 'Wonen', waarbij de regels van lid 3.2.2 of 6.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. het bepaalde in lid 4.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat deze worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 achter de voorgevelrooillijn;
c. het bepaalde in lid 4.2.2 sub a ten behoeve van een toegangshek ter plaatse van een oprit met een bouwhoogte van ten hoogste 2,00 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfs- en verkeersdoeleinden
b. parkeervoorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

c. speel- en groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt ten hoogste 8,00 m;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 6,00 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,00 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor:
a. wonen,

met daaraan ondergeschikt:
b. verkeer en verblijf;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
f. openbare nutsvoorzieningen.

Onder wonen is een aan-huis-verbonden beroep begrepen voor zover:
- het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw of de aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken;
- de vloeroppervlakte niet meer dan 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken betreft, met een maximum van 50 m²;
- de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast;
- detailhandel een geïntegreerd en ondergeschikt onderdeel is van de beroepsuitoefening.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. de afstand van een niet-aaneengebouwde zijden van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 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 50 m^2 bedraagt en de gemeenschappelijke fietsberging zoals bedoeld in sub g niet wordt meegerekend;
b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
c. de diepte van aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
d. aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend plat afgedekt;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m;
f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op ten minste 1,00 m van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' mag uitsluitend een gemeenschappelijke fietsenberging worden gebouwd ten behoeve van de woningen binnen deze

bestemming.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 m.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd, indien voor 42,65% van de werkzaamheden in de sloop- en aanlegfase voor het bouwen van de bouwwerken Stage V materieel wordt toegepast.

6.3 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;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder d en e en toestaan dat aan- en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend voor zover deze op zijerven tussen de voor- en achtergevelrooilijnen zijn gesitueerd, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een kap mogen worden afgedekt. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3,25 m en de bouwhoogte ten hoogste 5,5 m.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen slechts als zodanig bouwrijp worden gemaakt, worden bebouwd en worden gebruikt onder de voorwaarden dat:

a. er geen lichtuitstraling van kunstmatige lichtbronnen op de natuurgebieden Ter Coulster, Nijenburg en Heilooer Bos en op de percelen Kennemerstraatweg 434 en 438, te Heiloo plaatsvindt;
b. er geen gebruik wordt gemaakt van felle witte verlichting; en
c. de verlichting naar beneden gericht is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 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.

7.2 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 75 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 75 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.

7.3 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.

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

7.4.1 Verbod

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 75 m² en dieper dan 0,50 m:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
b. het graven van watergangen;
c. grondbewerkingen: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van een drainage;
d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
f. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken, ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
b. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. ten dienste staan van het archeologisch onderzoek.
d. die plaatsvinden nadat op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.4.3 Verlening

Voor het verlenen van de vergunning als bedoeld in lid 7.4.1 gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. 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 lid 7.2 sub a, moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op het advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. 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.

7.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning bedoeld in lid 7.2 sub a verbinden:

a. 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
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
c. 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;
d. de verplichting om na beëindiging van de activiteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.4.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.2 sub a wordt advies ingewonnen 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 lid 7.4.4 genoemde voorwaarden moeten worden overgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in het plan gegeven maten en afmetingen tot ten hoogste 10% van die maten en afmetingen;
a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m^3 bedraagt;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 16 m bedraagt en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 40 m.

10.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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, of in de omgeving daarvan.
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. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de 'Nota Parkeernormen 2022' van de gemeente Heiloo, danwel diens rechtsopvolger.
c. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien op eigen terrein of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de 'Nota Parkeernormen 2022' van de gemeente Heiloo, danwel diens rechtsopvolger.

11.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en toestaan dat minder parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd dan de parkeernorm voorschrijft onder de voorwaarden dat:

a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien en dit ook blijkt uit een verkeerskundig onderzoek;
c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
d. de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

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 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.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Lid 12.1.1 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

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van 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.

12.2.4 Uitzondering

Lid 12.2.1 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 'Kennemerstraatweg 436-436a, Heiloo'.