



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Regels

# Westerweg 370A, Heiloo

Gemeente Heiloo

Datum: 8 april 2022

Projectnummer: 130517.02

ID: NL.IMRO.0399.bpWesterweg370AHLO-0401



## **INHOUD**

### **REGELS**

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1  | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2  | Wijze van meten                 | 7         |
| <br>       |                                 |           |
| <b>2</b>   | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3  | Tuin                            | 9         |
| Artikel 4  | Wonen                           | 11        |
| Artikel 5  | Waarde - Archeologie            | 15        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>3</b>   | <b>Algemene regels</b>          | <b>18</b> |
| Artikel 6  | Anti-dubbeltelregel             | 18        |
| Artikel 7  | Algemene gebruiksregels         | 18        |
| Artikel 8  | Algemene aanduidingsregels      | 19        |
| Artikel 9  | Algemene afwijkingsregels       | 19        |
| Artikel 10 | Algemene wijzigingsregels       | 20        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>4</b>   | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>21</b> |
| Artikel 11 | Overgangsrecht                  | 21        |
| Artikel 12 | Slotregel                       | 22        |

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010

### **De verbeelding**

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 Plan:**

Het bestemmingsplan 'Westerweg 370A, Heiloo' met identificatienummer NL.IMRO.0399.bpWesterweg370AHLO-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 bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning;

**1.6 Achtererfgebied:**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

**1.7 Bebouwing:**

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

**1.8 Bebouwingspercentage:**

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.9 Bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak;

**1.10 Bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.11 Bijbehorend bouwwerk:**

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

*aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

*bijgebouw:*

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

*uitbouw:*

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.12 Bouwen:**

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

**1.13 Bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak;

**1.14 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;

**1.15 Bouwperceel:**

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

**1.16 Bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel;

**1.17 Bouwvlak:**

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

**1.18 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;

**1.19 Gebouw:**

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

**1.20 Hoofdgebouw:**

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

**1.21 Peil:**

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

**1.22 SBR-richtlijn:**

SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- a Deel A, Schade aan gebouwen
- b Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
- c Deel C, Storing aan apparatuur

**1.23 Seksinrichting:**

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch en pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.24 Trillingshinder:**

Hinder veroorzaakt door trillingsbronnen;

**1.25 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;

**1.26 Voorgevel:**

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.27 Voor-, zij- en achtergevellijn:**

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

**1.28 Woning:**

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

**1.29 Zijerf:**

Het gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrens, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn.



## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels 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 gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3 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.

### **2.5 Goothoogte van een bouwwerk**

- a vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeiboordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidingsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

### **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 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, erkers, balkons en overstekende daken

mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer ten minste 2 meter dient te bedragen. Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen binnen de bestemming 'Wonen'.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

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

- a voor erkers:

- 1 de overschrijding ten opzichte van de voorgevel van het hoofdbouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdbouw waaraan gebouwd wordt;
- 3 de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdbouw in de aangrenzende bestemming;

- b voor ingangspartijen:

- 1 de overschrijding ten opzicht van de voorgevel van het hoofdbouw mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdbouw waaraan gebouwd wordt;
- 3 de breedte mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdbouw in de aangrenzende bestemming.

##### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

##### 3.2.4 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;

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

Bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde in artikel 3.2.3 ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat deze worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevellijn;
- b het bepaalde in artikel 3.2.3 ten behoeve van een toegangshek ter plaatse van een oprit met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter.

## Artikel 4 **Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b verkeer en verblijf;

c tuinen en erven;

d groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

e openbare nutsvoorzieningen;

f parkeervoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

#### **4.2.2 Hoofdgebouwen**

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

a een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het bebouwingspercentage dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', bijbehorende bouwwerken niet meegerekend;

c het aantal toegestane woningen bedraagt maximaal 1 vrijstaande woning per bouwvlak;

d de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;

e de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;

f de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

g de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;

h bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

i de voorgevel van hoofdgebouwen dient op de 'gevellijn' gebouwd te worden.

#### **4.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

1 bij percelen van 250 - 500 m<sup>2</sup> de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m<sup>2</sup> bedraagt;

2 bij percelen groter dan 500 m<sup>2</sup> de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m<sup>2</sup> bedraagt;

b bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 2,5 meter achter de voorgevellijn gebouwd;

c in aanvulling op het gestelde in artikel 4.2.3 sub b geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van minimaal 2,5 meter achter de voorgevellijn;

- d de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevellijn bedraagt maximaal 3,5 meter, gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
- e in aanvulling op het gestelde in artikel 4.2.3 sub d 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 achtergevellijn van maximaal 3,5 meter gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
- f aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt;
- g de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,25 meter;
- h bijbehorende bouwwerken worden op minimaal 1 meter van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd;
- i in aanvulling op het gestelde in artikel 4.2.3 sub g geldt dat bij uitbreiding van bijgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van minimaal 1 meter tussen het bijgebouw en enig ander gebouw op het erf.

#### 4.2.4 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 erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### 4.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting verkeerslawaaï

Onder gebruik, strijdig met het plan, wordt mede begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 3.1, zonder dat de binnenwaarde in de verblijfsruimten van woningen, zoals die zijn toegestaan op grond van artikel 3.1, maximaal 33 dB bedraagt.

#### 4.3.2 Aan-huis-verbonden beroep

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

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

#### **4.4 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 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.

#### **4.5 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.5.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde in artikel 4.2.2 sub g voor een kleinere dakhelling dan 30°, groter dan 60° of een platte afdekking, uitsluitend voor zover de stedenbouwkundige en architectonische samenhang daarom vraagt;
- b het bepaalde in artikel 4.2.3 sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minder dan 2,5 meter achter de voorgevellijn;
- c het bepaalde in artikel 4.2.3 sub f en toestaan dat aan- en uitbouwen met een kap mogen worden afgedekt, uitsluitend voor zover deze aan- en uitbouwen op zijerven tussen de voor- en achtergevelrooilijn zijn gesitueerd. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3,25 meter en 5,5 meter.

##### **4.5.2 Kelders**

Het bevoegd gezag kan, voor ondergrondse bouwwerken die minder dan 1 meter 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.

#### **4.6 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 beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde in artikel 4.1 en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de gezamenlijk oppervlakte van hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van een verruiming van de maximale oppervlakte die mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot maximum van 100 m<sup>2</sup>.



## Artikel 5 Waarde - Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 5.2 Bouwregels

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

- a bij een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m<sup>2</sup>, 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, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
  - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
  - 4 de verplichting om na beëindiging van de activiteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c voordat het bevoegd gezag beslist op een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 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 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, de bodemingrepen niet dieper gaan dan 0,50 meter en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
  - 3 voor activiteiten die ten dienste staan van archeologisch onderzoek.

### **5.3 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 beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.4.1 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 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 meter:

- a het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
- b het graven van watergangen;
- c groundbewerkingen: 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.

#### **5.4.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
- b reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c ten dienste staan van archeologisch onderzoek.

#### **5.4.3 Beoordelingscriteria**

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning 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 artikel 5.4.1 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.

#### 5.4.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 5.4.1 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.

#### 5.4.5 Archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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 artikel 5.4.4 sub d genoemde voorwaarden moeten worden overgenomen.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

##### 7.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk 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.

##### 7.2 *Parkeren*

###### 7.2.1 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 als bijlage bij de regels bijgevoegde Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, dan wel de opvolger daarvan.

###### 7.2.2 Afwijken

- a Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 en toestaan dat minder parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd dan de parkeernorm voorschrijft (afkoopregeling), zoals bedoeld in het als bijlage bij de regels bijgevoegde Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, dan wel 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 meter) 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 meter). De storting dient overeen te komen met de werkelijke investeringskosten van een parkeerplaats.

- b De onder a bedoelde afkoopregeling is niet aan de orde bij:
- 1 Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft, waarbij de extra parkeervraag kan worden opgevangen op bestaande niet-openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving (500 meter) van het plan. De niet-openbare parkeerplaatsen kunnen dan worden gekocht van de eigenaar die het 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.

## **Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**

### **8.1 Milieuzone - trillingshinder spoor**

#### **8.1.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingshinder spoor' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de te realiseren woningen in verband met de trillingen die veroorzaakt worden door het spoor.

#### **8.1.2 Voorwaardelijke verplichting**

Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen is uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor wonen *nieuwe situatie*, zoals bedoeld in de SBR-richtlijn B niet worden overschreden, al dan niet na het nemen van trillingsreducerende maatregelen.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

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;

afwijken van:

- 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, 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 m<sup>3</sup> bedraagt;

- d het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 16 meter mag bedragen en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 40 meter.

## **Artikel 10    Algemene wijzigingsregels**

### **10.1    Algemeen**

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

- a een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### **11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### 11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

##### 11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **11.2 Overgangsrecht gebruik**

##### 11.2.1 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.

##### 11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

##### 11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

##### 11.2.4 Uitzondering

Artikel 11.2.1 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
'Westerweg 370A, Heiloo'.