

bestemmingsplan Drivingrange golfbaan Heiloo
ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Drivingrange golfbaan Heiloo

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie	13
Artikel 4 Waarde - Archeologie	15
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 6 Anti dubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 8 Overgangsrecht	23
Artikel 9 Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Drivingrange golfbaan Heiloo met identificatienummer NL.IMRO.0399.BPdrivingrange-0301 van de gemeente Heiloo;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 archeologische deskundige

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.6 archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.7 archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.8 archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.9 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.10 bebouwing

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

1.11 bestaand

De legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, met dien verstande dat indien na dit tijdstip nieuwbouw plaatsgevindt, het op basis van de verleende omgevingsvergunning opgeleverde bouwwerk en/of gebruik tevens wordt aangemerkt als bestaand;

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

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 kampeermiddel

Een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.21 kampeerseizoen

Het kampeerseizoen begint op 15 maart en loopt door tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar;

1.22 mobiel kampeermiddel

Een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;

1.23 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;

1.24 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 vast kampeermiddel

Een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de 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;

2.3 de 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;

2.4 de 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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

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

2.7 uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden. Voor luifels, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen Verkeer - Verblijf en Verkeer - Wegverkeer ten minste 2 m dient te bedragen. Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen Verkeer-Verblijf en Verkeer-Wegverkeer ten minste 2 m dient te bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfcomplex ten behoeve van de golfsport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - golfbaan';
- b. een drivingrange ten behoeve van de golfsport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drivingrange';
- c. water;
- d. groenvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - golfbaan' gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 1.000 m² bedragen;
 3. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 7 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drivingrange' gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 300 m² bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
 4. de dakhelling van gebouwen dient ten minste 25° en ten hoogste 60° te bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan, indien geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijke beeld;
- de milieusituatie;
- de verkeerssituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, sub c, onder 1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag, anders dan ten behoeve van het onderhoud en beheer van een drivingrange;

- het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruik van bouwwerken voor bewoning.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drivingrange' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren :
 1. het aanplanten van opgaande struiken, bomen en overige vormen van opgaande beplanting.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 3.5, sub a wordt slechts verleend indien:
 1. door een deskundige op het gebied van landschap is aangetoond dat de open karakteristiek van het omliggende open landschap niet onevenredig wordt aangetast.
- c. Het verbod als bedoeld lid 3.5, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Bouwregels

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

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 4.2, sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het college van burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

De verplichting in lid 4.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:

1. betrekking hebben op een diepte van maximaal 50 cm;
2. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreffen dieper dan 50 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 4.3, sub a wordt slechts verleend indien
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch

onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;
4. indien het college van burgemeester en wethouders voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 4.3, sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
- c. Het verbod als bedoeld lid 4.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 4.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van cultuurhistorisch waardevolle dijken.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

5.2 Bouwregels

In afwijking van en aanvullend op het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van dijkgronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 5.3, sub a wordt slechts verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de landschapselementen die met de dijken samenhangen.
- c. Het verbod als bedoeld lid 5.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;
 - 3. de landschappelijk of cultuurhistorische waarden versterken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti dubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het college van burgemeester en wethouders kan, indien geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijke beeld;
- de milieusituatie;
- de verkeerssituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het 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.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid 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.

8.2 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, 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, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Drivingrange golfbaan Heiloo'

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van

