

Bestemmingsplan

Water Acker 2

Gemeente Heemskerk

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 4	Wonen	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	14
3	Algemene regels	16
Artikel 6	Anti-dubbelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	26
4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28

Bijlagen

- 1 Categorie I uit de VNG bedrijvenlijst
- 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **Plan:**

Het bestemmingsplan Water Acker 2 met identificatienummer NL.IMRO.0396.BPWateracker2019-VA01 van de gemeente Heemskerk;

1.2 **Bestemmingsplan:**

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

1.3 **Aanbouw:**

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

1.4 **Aanduidingsgrens:**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 **Aan huis gebonden beroep:**

Een beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming zijn. Hieronder worden begrepen: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundige, architect, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, notaris, organisatie-adviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, webshop en daarmee vergelijkbare beroepen. De bedrijfsmatige activiteiten als opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze planregels vallen niet onder aan huis gebonden beroep;

1.6 **Achtererf:**

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

1.7 **Archeologisch onderzoek:**

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.8 **Archeologische waarde:**

De aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.9 **Bebouwing:**

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

- 1.10 Bedrijf:**
Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;
- 1.11 Bedrijf aan huis:**
Een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis die niet valt onder aan huis gebonden beroep, maar wel onder de selectie van bedrijfsmatige activiteiten als opgenomen in Bijlage 2 Categorie I uit de VNG bedrijvenlijst van deze planregels;
- 1.12 Begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ten hoogste 1,20 meter boven (straat)peil ligt;
- 1.13 Bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**
a bij bouwwerken: zoals die zijn of rechtens mogen zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht krijgt;
b bij gebruik: zoals dat is of rechtens mag zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht krijgt;
- 1.14 Bestemmingsgrens:**
De grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 Bestemmingsvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 Bevoegd gezag:**
Bevoegd gezag, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.17 Beweegbaar dak:**
Een dak is beweegbaar, indien het verrijdbaar, verschuifbaar of anderszins verplaatsbaar is, op zodanige wijze dan niet minder dan 2/3 van het dak geopend kan worden;
- 1.18 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;
- 1.19 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;
- 1.20 Bouwgrens:**
De grens van een bouwvlak;
- 1.21 Bouwlaag:**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

- 1.22 Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.23 Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel;
- 1.24 Bouwvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.25 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;
- 1.26 Dak:**
Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.27 Dakkapel:**
Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
- 1.28 Deskundige:**
Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie;
- 1.29 Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop/te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop/ten huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren aan personen die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.30 Eerste bouwlaag:**
De bouwlaag op de begane grond;
- 1.31 Eerste verdieping:**
Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.32 Erf:**
De grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;
- 1.33 Erfbebouwing:**
Alle bebouwing die op het bebouwbare erf is gelegen;

- 1.34 Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.35 Gestapelde woning:**
Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;
- 1.36 Hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;
- 1.37 Horecabedrijf:**
Het bedrijfsmatig produceren en/ of verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, alsmede het bezorgen dan wel afhalen van deze middelen en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;
- 1.38 Infiltratievoorziening:**
Voorziening voor het doorsijpelen van regenwater in de bodem;
- 1.39 Kantoor:**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder advocatenkantoren, notarissenkantoren, adviesbureaus, administratiekantoren, bankwezen en congres- en vergaderaccommodaties;
- 1.40 Kap:**
De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;
- 1.41 Keur:**
De keur is een verordening die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken;
- 1.42 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**
Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, die niet vallen onder aan huis gebonden beroepen, maar wel onder de selectie van bedrijfsmatige activiteiten als opgenomen in bijlage 2 Categorie I uit de VNG bedrijvenlijst van deze planregels;
- 1.43 Maatschappelijke functies:**
Functies in de bestuurs-, medische, sociale, educatieve, culturele en religieuze sfeer en andere functies, die een min of meer openbaar karakter hebben, waaronder (semi)overheidsinstellingen en praktijkruimten, met uitzondering van een seksinrichting;
- 1.44 Mantelzorg:**
De zorg voor chronisch zieken, gehandicapten en hulpbehoevenden door familie die in de eerste lijn met elkaar verwant zijn;

- 1.45 Nutsvoorzieningen:**
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.46 Ondergeschikte functie:**
Functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;
- 1.47 Ondergeschikte nevenactiviteit:**
Een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft;
- 1.48 Overkapping:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
- 1.49 Praktijkruimte:**
Ruimte voor het uitoefenen van maatschappelijke functies met een (semi)medisch karakter, zoals een tandarts, huisarts of fysiotherapeut;
- 1.50 Prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.51 Seksinrichting:**
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.52 Souterrain of kelderverdieping:**
- 1.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**
De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt (bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten);
- 1.54 Standplaats:**
Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- 1.55 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 hoofdgebouwen en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 1.56 Verdieping:**
Een boven de begane grond gelegen bouwlaag;
- 1.57 Vloeroppervlakte:**
- 1.58 Voorgevel:**
De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.59 Voorgevelrooiijn:**
De langs de weg gelegen bouwgrens waarin zich de voorgevel van het hoofdgebouw bevindt;
- 1.60 Vrijstaande woning:**
Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;
- 1.61 Waterbouwkundige bouwwerken:**
Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals oeverbeschoeiingen, functionele hekwerken, duikers, steigers, bruggen en stuwen, voor zover deze bouwwerken van overheidswege geplaatst worden en ter plaatse noodzakelijk zijn in het kader van de waterbeheersing, verkeersdoeleinden of recreatief (mede)gebruik;
- 1.62 Webshop:**
Een website die speciaal ingericht is om de bezoeker producten of diensten te laten kopen via online transacties;
- 1.63 Woning:**
Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;
- 1.64 Zorgwoning:**
Woning geschikt voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand:

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand 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, dakopbouwen ten behoeve van liften, trappen en/of technische installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen die direct ten dienste staan van het gebouw;

2.3 Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 Goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 Inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 Lengte, breedte en diepte van gebouwen:

Tussen de buitenzijden van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren;

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 Peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.9 Vloeroppervlakte:

De totale oppervlakte aan bebouwing binnen een bestemmingsvlak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;

b bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang;

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, ondergrondse vuilcontainers, voet- en fietspaden, in- en uitritten, verharding en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, mag niet meer dan 3 m bedragen;

c naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn tevens nutsvoorzieningen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Artikel 4 **Wonen**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal 48 woningen, daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, vlonders, zonnepanelen en parkeervoorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b het aantal woningen bedraagt per bouwvlak maximaal het aantal zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m);
- d er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- e onder hoofdgebouwen zijn kelders toegestaan tot een verticale diepte van niet meer dan 4 m beneden het peil.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a de afstand tussen de bestemming 'Water' en aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet minder dan 1 m bedragen, met uitzondering van vlonders;
- b de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m bedragen;
- c de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- e de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen met een maximum van 60 m², met dien verstande dat voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 600 m² dit maximum 10% mag bedragen van de oppervlakte van het perceel, maar niet meer dan 90 m²;
- f overkappingen zijn niet toegestaan;
- g onder erfbebouwing zijn kelders toegestaan tot een verticale diepte van niet meer dan 4 m beneden het peil.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m bedragen;
- b voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;
- c de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 1 vlaggenmast is toegestaan en dat aan de vlaggenmast geen reclame-uitingen zijn toegestaan;
- d de bouwhoogte van zonnepanelen mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- e de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan voor gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a en e voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dicht bij Water en/of in afwijking van het percentage genoemd onder e met dien verstande dat:

- a voldaan wordt aan de maximale de goot- en bouwhoogte en oppervlakte genoemd in lid 4.2.2;
- b er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in samenhang met het wonen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige hinder opleveren voor de woonomgeving;
- b het mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter en de woonkwaliteit van de woonwijk;
- c het dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat de persoon die de activiteit uitoefent tevens bewoner is van de betreffende woning;
- d het mag uitsluitend binnen de woning of het bijgebouw, dus inpandig, worden uitgeoefend;
- e het dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor de bedoelde activiteiten, met een maximum van 45 m²,
 - 2 het genoemde maximum oppervlak, het totaal is van de oppervlakken binnen de woning en de eventueel bij deze woning horende aan-, uit- en bijgebouwen;
- f er mag geen reclame gemaakt worden aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximum oppervlak van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden e.d.;
- g er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroepsmatige activiteit;
- h er mag geen horecabedrijf plaatsvinden;
- i er dient op eigen erf (terrein) te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat wanneer parkeren op eigen erf verkeerskundig niet mogelijk is, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, of om een andere reden niet mogelijk is, het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mag betreffen, dat daarvoor extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden in het openbare gebied.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken van:

- a bijgebouwen voor wonen;
- b garages anders dan voor opslag ten dienste van wonen en parkeren van auto's.

4.4.3 Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te zijn en in stand worden gehouden, conform het bepaalde in artikel 8.2.1.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is voor mantelzorg;
- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c nieuw op te richten bijgebouwen niet ten kosten mogen gaan van parkeergelegenheid, tenzij deze parkeerplekken fysiek worden gecompenseerd.

4.5.2 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 om een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis toe te laten, mits:

- a de bedrijfsmatige activiteit voldoet aan de criteria uit lid 4.4.1 onder a t/m i;
- b de activiteit valt onder de selectie van bedrijfsmatige activiteiten van de VNG bedrijvenlijst als opgenomen in bijlage 2 Categorie I uit de VNG bedrijvenlijst;
- c geen bedrijfsmatige opslag plaatsvindt in de open lucht;
- d wordt uitgeweken naar een andere locatie, zodra de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteit aan huis hinderlijk wordt voor de woonomgeving.

4.5.3 Uitbreiding oppervlak aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder e tot een oppervlak van ten hoogste 55 m², mits:

- a de uitoefening van het aan huis gebonden beroep blijft voldoen aan de criteria uit lid 4.4.1, met uitzondering van lid 4.4.1 onder e1;
- b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1 de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2 de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Omgevingsvergunningverplichtige werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b een oppervlakte beslaan van niet meer dan 2.500 m²;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1 bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 - 2 bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
- b ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken en vlonders, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt dan wel 2 m in het geval van vlonders, in welk geval ook bestemmingsgrenzen overschreden mogen worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;
- b een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c het gebruik van de gronden voor het opslaan van kampeermiddelen, roei-, motor- en zeilboten en al of niet gedemonteerde strandhuisjes.

8.2 *Parkeren*

8.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet t.b.v. het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a indien door een nieuwe ontwikkeling parkeerplaatsen/parkeermogelijkheden op eigen terrein verloren gaan, dienen deze in beginsel fysiek in gelijke omvang te worden gecompenseerd. Deze regel blijft buiten werking voor die parkeerplekken die niet nodig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte conform de bepaling in lid e;
- b indien de infrastructuur niet wijzigt en de nieuwe functie van een gebouw wijzigt in een functie met gelijke of kleinere parkeerbehoefte volgens de normen als genoemd in lid e, dan wordt geacht voldaan te zijn aan de gestelde parkeereis;
- c indien een uitbreiding niet meer bedraagt dan 100 m² bruto vloeroppervlakte, dan wel 10% van de totale bruto vloeroppervlakte (als deze meer dan 100 m² is), behoeven er geen extra parkeervoorzieningen te worden aangelegd indien is aangetoond dat de feitelijke parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding niet toeneemt;
- d de bereikbaarheid van de parkeerplekken vanaf de openbare weg dient op verkeersveilige wijze te kunnen plaatsvinden door het hebben van een in-/uitritconstructie, die het veilig in- en uitrijden waarborgt;
- e onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 dient bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, te worden voorzien in parkeerplaatsen volgens de volgende regeling, hiertoe dient op tekening te worden aangegeven waar welke functie zich binnen het bouwwerk bevindt:
 - 1 Bij nieuwbouw wordt de parkeerbehoefte berekend aan de hand de hieronder aangegeven parkeernormen.
 - 2 Bij verbouw, functiewijzigingen of uitbreiding wordt het aantal theoretisch aanwezige parkeerplaatsen van de oude functie -met de bestaande bestemming- in mindering gebracht op de nieuwe parkeerplaatsverplichting zoals berekend aan de hand van de parkeernormen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeerdruk voor derden niet substantieel mag verslechteren (zie uitgangspunten en doelen in Nota Parkeren Heemskerk). De te hanteren parkeernormen zijn de parkeernormen die gelden op het moment van het indienen van de genoemde ontwikkeling.

De parkeerbehoefte dient per bouwperceel naar boven te worden afgerond op gehele parkeerplaatsen en te worden vermeerderd met het aantal verloren parkeerplekken als genoemd in lid a.

Indien gebruik wordt gemaakt van de ontheffing als bedoeld in lid o, dan mag i.p.v. de parkeerbehoeftebepaling per bouwperceel worden gerekend met de parkeerbehoeftebepaling van het gehele project.

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de hier onderstaande tabel (voor woningen is deze waarde inclusief een bezoekenorm van 0,3):

Functie	Per	Centrum	Woon gebieden	Bedrijven terrein	Buiten gebied
koop vrijstaand	Woning	1,6	2,0	2,0	2,0
koop twee-onder-een-kap	Woning	1,5	2,0	2,0	2,0
koop, tussen / hoek	Woning	1,4	1,8	1,9	2,0
koop, appartement, duur	Woning	1,4	1,9	2,0	2,0
koop, appartement, midden en goedkoop	Woning	1,3	1,6	1,7	1,8
huurhuis, vrije sector	Woning	1,4	1,8	1,9	2,0
huurhuis, sociale huur	Woning	1,2	1,5	1,6	1,6
huur, appartement, duur	Woning	1,3	1,7	1,8	1,9
huur, appartement, midden / goedkoop	Woning	1,0	1,3	1,4	1,4
kamerverhuur, zelfstandig	Woning	0,5	0,7	0,8	0,8
kamerhuur, studenten, niet zelfstandig	Woning	0,3	0,3	0,3	0,3
aanleunwoning/serviceflat	Woning	0,4	1,1	1,1	1,2

f voor niet in lid e genoemde functies gelden de parkeerkengetallen zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk, dat vigerend is op het moment van het rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan. Voor niet genoemde functies zal de parkeerbehoefte aannemelijk moeten worden gemaakt, waarbij de uitgangspunten van deze nota richtinggevend zijn;

Als een functie niet opgenomen is in deze nota, dan dient de aanvrager een parkeerbehoefteberekening aan te leveren gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

Bij gebruikmaking van de CROW-richtlijnen dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van het minimale en maximale parkeerkencijfer in de rij 'sterk stedelijk' en kolom 'rest bebouwde kom':

Als het CROW geen kengetallen voor de betreffende functie heeft, dan dient de ontwikkelaar de parkeerbehoefte gemotiveerd te onderbouwen, waarbij het bevoegd gezag deze motivering aannemelijk dient te vinden.

g het bevoegd gezag kan afwijken van de bepaalde parkeernorm als genoemd in lid f indien het CROW de bedoelde publicatie heeft vervangen door een nieuwere editie;

h een parkeerplek op bijbehorend terrein bij een bouwplan moet, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk voldoen aan de volgende afmetingen:

- 1 parkeervakken, minimaal 2,50 x 5,00 meter,
- 2 als een parkeervak aan een wand is gelegen, dan dient het parkeervak ten minste 0,15 m breder te zijn, als een parkeervak gelegen is tussen twee wanden bedraagt dit 0,35 m.

- i een parkeervoorziening op bijbehorend terrein bij een bouwplan moet voldoen aan de volgende fysieke maatvoering (op eigen terrein alvorens de openbare ruimte wordt bereikt):
- een enkele oprit is minimaal 5 m lang en 2,5 m breed;
 - een lange oprit is minimaal 10 m lang en 2,5 m breed;
 - een dubbele oprit is minimaal 4,5 m breed;
 - een garage(box) is minimaal 5 m lang en 2,5 m breed (binnenwerks);
 - een dubbele garage is minimaal 5 m lang en 4,5 m breed (binnenwerks).
- j bij woningen dient bij de bepaling van het aantal parkeerplekken gebruik te worden gemaakt van het berekeningsaantal, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,0
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5
Garage met enkele oprit	2,0	1,0
Garage met lange oprit	3,0	1,3
Garage met dubbele oprit	3,0	1,8

- k het bevoegd gezag kan afwijken van de aantallen en oppervlakken van lid e t/m g indien blijkt dat de genoemde normen niet meer volstaan om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte;
- l indien een nieuwe ontwikkeling leidt tot een lagere parkeerbehoefte mag het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein niet worden verminderd, indien het eigen terrein niet volledig kan voorzien in de parkeerbehoefte van de gehele gebruiksfunctie. Met andere woorden, zolang een gebruiksfunctie/bebouwing gebruik maakt van parkeerplekken in de openbare ruimte om te voorzien in haar parkeerbehoefte mogen de parkeerplekken op eigen terrein niet worden verminderd;
- m indien door de nieuwe ontwikkeling parkeerplaatsen/parkeermogelijkheden in de openbare ruimte verloren gaan dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd;
- n indien "voldoende parkeergelegenheid" voor de nabijgelegen bouwpercelen aanwezig blijft, zoals verwoord in de Nota Parkeren Heemskerk (aantoonbaar middels parkeerdrukmeting), kan ontheffing worden verleend van lid l en m;
- o het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde tot parkeren op eigen terrein indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden ten behoeve van een parkeerplaats en in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is binnen acceptabele loopafstand van het betreffende bouwperceel.

Dit dient te worden aangetoond op de weekmomenten met de hoogste parkeer-druk, waarbij voor acceptabele loopafstand de volgende tabel wordt gebruikt:

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstand
Wonen	100 meter
Winkelen	200 meter
Werken	voor werknemers 400 meter, voor bezoekers 200 meter.
Ontspanning	200 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

Bij de bepaling van de acceptabele loopafstand dient rekening gehouden met natuurlijke barrières, waardoor in sommige richtingen de afstand kleiner kan zijn en in andere richtingen de afstand groter kan worden. De waarden in boven aangegeven tabel zijn daarmee richtinggevend en in beginsel van kracht.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de acceptabele loopafstanden indien wordt aangetoond dat de genoemde waarden niet realistisch zijn voor het betreffende gebruik.

De uitgangspunten voor “voldoende parkeergelegenheid” zijn verwoord in de Nota Parkeren Heemskerk.

p bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting kan gebruik worden gemaakt van aanwezigheidspercentages. Bij gebruiksfuncties kan er namelijk sprake zijn van een verschillend patroon van tijden waarop gebruikers, of bewoners aanwezig zijn. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld vooral 's avonds en 's nachts groot. Overdag ligt de aanwezigheid lager, omdat een groot deel van de bewoners met de auto naar het werk gaat. Dit biedt mogelijkheden om andere functies (bijvoorbeeld een kantoor) deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden. Als de volledige parkeervraag van een functie gedurende een periode volledig aanwezig is, geldt een aanwezigheidspercentage van 100%. Indien de parkeervraag gedurende de week niet volledig is, dient gebruik te worden gemaakt van onderstaande tabel. Voor functies die niet in onderstaande tabel staan dient een zo goed mogelijk onderbouwde inschatting te worden gemaakt. Het volgens deze berekening aanwezig aantal parkeerplaatsen wordt per project naar beneden afgerond tot een volledige parkeerplaats.

Functies	wd ochtend	wd middag	wd avond	koop- avond	wd nacht	za middag	za avond	zo middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/ consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg- of verzorgingstehuis/aanleun- woning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuispatiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

wd = weekdag; za = zaterdag; zo = zondag.

Bij gebruikmaking van de in de tabel aanwezigheidspercentage dient rekening te worden gehouden met de acceptabele loopafstanden zoals genoemd in lid o.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de aanwezigheidspercentages indien wordt aangetoond dat de genoemde waarden niet realistisch zijn voor het betreffende gebruik.

- q nabij de toegang van een nieuwe ontwikkeling/gebouw, dienen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk, voldoende fietsparkeerplekken voor bezoekers aanwezig te zijn. Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen bij een woning bedraagt: 0,3 fiets-parkeerplekken;
- r voor overige gebruiksfuncties zijn de fietsparkeernormen gelijk aan de fietsparkeergetallen zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk, dat vigerend is op het moment van het rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan. Afwijken van de fietsparkeernormen in dit lid is mogelijk indien de ontwikkelaar de fietsparkeerbehoefte gemotiveerd kan onderbouwen, waarbij het bevoegd gezag deze motivering aannemelijk dient te vinden;
- s de bedoelde fietsparkeerplekken dienen tenminste 0,60 bij 2,00 meter te bedragen.
- t het bevoegd gezag kan afwijken van de aantallen en afmetingen van lid e t/m j en q t/m s indien blijkt dat de genoemde normen niet meer volstaan om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte dan wel indien i.v.m. ruimtelijke aspecten een kleine afwijking noodzakelijk en acceptabel is. Voorwaarde hierbij is dat de bruikbaarheid van de parkeerplekken en de verkeersveiligheid gewaarborgd blijven;

8.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1. mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is:

- a voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien; of
- b indien een bepaalde, specifieke situatie door het bevoegd gezag als ongewenst/niet reëel wordt ervaren; of
- c voor zover het gestelde in lid 8.2.1 leidt tot het onuitvoerbaar worden van de ruimtelijke ontwikkeling en de parkeerdruk in de omgeving binnen acceptabele grenzen blijft, zoals beschreven in de Nota Parkeren Heemskerk.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

In afwijking van de desbetreffende regels van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a) afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor de technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken;
- b) overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c) de bouw van voorzieningen voor telecommunicatie, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
- d) ondergronds bouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding;
 2. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil;
 3. ondergronds bouwen mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en/of archeologische waarden;
- e) de bouw van collectoren en/of panelen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de collector en/of het paneel wordt niet in of direct binnen het dakvlak geplaatst dat naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en/of zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
 2. de collector en/of het paneel wordt uitsluitend in of direct binnen het dakvlak geplaatst;
 3. de collector en/of het paneel mag niet minder dan 0,5 meter uit de nok komen;
 4. de collector en/of het paneel mag niet minder dan 0,5 meter van een zijkant van het dak komen;
 5. bij meerdere exemplaren op een doorgaand dakvlak dienen de collectoren en/of de panelen volgens een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn te worden geplaatst;
 6. in geval van een schuin dakvlak dient de hellingshoek van de collector en/of het paneel gelijk te zijn aan de hellingshoek van het dakvlak;
 7. in geval van een plat dak mag de hoogte van de collector en/of het paneel niet meer bedragen dan de korte afstand van die collector en/of dat paneel tot een zijkant van het dak;
 8. de Welstands- en Monumentencommissie wordt voorafgaand aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid om advies gevraagd en waarbij de collector en/of het paneel niet zichtbaar is vanuit openbaar toegankelijk gebied;
- f) het samenvoegen van maximaal twee woningen tot één woning mits:
 1. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. de bestaande verschijningsvorm en daarmee de kleinschaligheid blijft behouden;
- g) het is niet toegestaan af te wijken van de bouwregels ingevolge het bepaalde onder a t/m f, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge

de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a) de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstobjecten, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b) de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.3 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 9.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen afbreuk wordt gedaan aan:

- a) een goede woonsituatie;
- b) een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c) de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d) de milieusituatie;
- e) de verkeersveiligheid;
- f) de sociale veiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c de terreinen als archeologisch monument zijn aangewezen.

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 omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan 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
'Water Acker 2'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ..

Bijlage 1 Categorie I uit de VNG bedrijvenlijst

VNG bedrijvenlijst: selectie van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder categorie 1 van de VNG bedrijvenlijst en in aanmerking komen voor (een omgevingsvergunning voor) het toestaan van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis ingevolge lid 5.1 onder b en lid 8.3 van deze planregels.

Omschrijving bedrijfsmatige activiteit	Onderstaande afstanden in meters						
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Afstand	Cat.
Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	10	1
Grafische afwerking	10	0	10	0	1	10	1
Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	10	1
Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	10	1
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	10	1
Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	10	1
Reisorganisaties	0	0	10	0	1	10	1
Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	10	1
Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	1	10	1
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	10	1
Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	10	1
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	10	1
Schoonheidsinstituten en kappers	0	0	10	0	1	10	1

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen

- niet van toepassing of niet relevant	o.c. opslagcapaciteit
< kleiner dan	p.c. productiecapaciteit
> groter	p.o. productieoppervlak
= gelijk aan	b.o. bedrijfsoppervlak
cat. categorie	v.c. verwerkingscapaciteit
e.d. en dergelijke	u uur
kl. klasse	d dag
n.e.g. niet elders genoemd	w week
	j jaar

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
-		CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0142	Kl-stations	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		

17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	

267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoor machines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B

41		
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	

5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A

63		
63	DIENTSTERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B

73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	

9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A