



Bestemmingsplan

Duin en Vaart 12 Heemstede

Opdrachtgever:

Datum: 06-02-2024

Status: vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0397.BpDuinenVaart12-0201

Planruimte

Frans Leharlaan 130
2102 GW Heemstede
+31 (0)6 23 922 839
info@planruimte.nl
www.planruimte.nl

Telefoon
E-mail
Internet

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	2
	Artikel 1 Begrippen	2
	Artikel 2 Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
	Artikel 3 Tuin	10
	Artikel 4 Groen	11
	Artikel 5 Wonen	12
	Artikel 6 Waarde - Archeologie 5	15
	Artikel 7 Waarde - Archeologie 6	18
3	ALGEMENE REGELS	21
	Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
	Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	21
	Artikel 11 Overige regels	22
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
	Artikel 12 Overgangsrecht	23
	Artikel 13 Slotregel	24

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Duin en Vaart 12, van de gemeente Heemstede, met planid NL.IMRO.0397.BpDuinenVaart12-0201;

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels;

1.3 Aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning of bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat en waaraan het in architectonisch opzicht ondergeschikt is;

1.5 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;

1.6 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 Achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een huis of gebouw;

1.8 Archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende cultuurhistorische overblijfselen;

1.9 Atelier:

ruimte bestemd voor de uitoefening van creatieve en artistieke activiteiten op het gebied van beeldende kunst, zoals bijvoorbeeld schilderen, beeldhouwen of fotografie;

1.10 Balustrade:

Afscheiding van een vloer, balkon of dak zoals bijvoorbeeld een hekwerk;

1.11 Bebouwingspercentage:

een in de regels of met een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 Bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.13 Beschoeiing:

constructies die een oever of waterkant beschermen tegen afkalven, golfkrachten en andere invloeden die de stabiliteit van de waterkant in gevaar brengen;

1.14 Bestaand:

- bij bebouwing: bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn, zullen of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en rechtens mogelijk is bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.15 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat daaraan ondergeschikt is;

1.18 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 meter in hoogte verschillen, zulks met uitsluiting van kelder, onderbouw en uitsluitend voor berging geschikte zolder;

1.20 Bouwperceel:

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

- 1.21 Bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.22 Bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.23 Cultuurhistorie(sche waarden):**
de aan een object, gebouw, terrein of structuur toegekende waarde op basis van zijn sociaalhistorische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische en/of historisch-geografische karakteristiek;
- 1.24 Dakhelling:**
de hoek van een dakvlak ten opzichte van de horizontale (verdiepings)vloer;
- 1.25 Dakkapel:**
constructie ter vergroting van een gebouw dat tenminste aan de boven- en onderzijde rondom door het dakvlak wordt omsloten;
- 1.26 Dakopbouw:**
Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;
- 1.27 Dakterras:**
een afgescheiden buitenruimte op een plat dak;
- 1.28 Dakvlak:**
een vlak van het dak of de kap;
- 1.29 Detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.30 Dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen zoals reisbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen;
- 1.31 Erf (woningwet):**
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.32 Perceel- en terreinafscheiding:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bedoeld is om (een gedeelte van) een perceel of een terrein af te scheiden;

1.33 Erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.34 Extensieve recreatief medegebruik

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

1.35 Garage:

gebouwen ten behoeve van het stallen van vervoermiddelen en andere niet voor de (detail)handel bestemde goederen;

1.36 Gevellijn:

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende figuur als zodanig aangegeven lijn, welke door bebouwing naar de wegzijde en naar de zijdelingse perceelsgrens toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan, welke lijn tevens dient als hoofdoriëntatie voor hoofdgebouwen;

1.37 Haagondersteunende constructie:

perceel- of terreinafscheiding, bestaande uit een gaaswerk aan palen en die bedoeld is om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten;

1.38 Hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.39 Kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.40 Kelder:

(het deel van) een gebouw dat binnen het bouwvlak en volledig onder het peil ligt;

1.41 Landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met zijn verschijningsvorm en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen;

1.42 Maaiveld:

bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.43 Natuurwetenschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met daarin voorkomende geologische, bodemkundige en biologische elementen;

1.44 Nutsvoorziening:

Een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

1.45 Onderbouwing:

(deel van) een bouwwerk dat buiten het bouwvlak en volledig onder het maaiveld ligt;

1.46 Overkapping:

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en waarvan de oppervlakte groter is dan 1 m²;

1.47 Parkeervoorziening:

Elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.48 Praktijkruimte:

een gebouw of een deel van een gebouw dat dient voor het uitoefenen van een beroep dan wel het verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch of kunstzinnig gebied, alsook op hiermee gelijk te stellen terrein;

1.49 Perceelsgrens:

de scheidslijn van een perceel met de naastgelegen percelen;

1.50 (Raam)Prostitutie:

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander;

1.51 Extensief recreatief medegebruik:

beperkt recreatief gebruik op gronden met een dominante niet-recreatieve functie;

1.52 Seksinrichting:

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

1.53 Steiger:

Constructie aan of loodrecht op een oever;

1.54 Topgevel:

een gevel met een in een punt uitlopend geveldeel, doorgaans gesitueerd aan de korte zijde van een gebouw, zoals bijvoorbeeld een halsgevel, een klokgevel, een puntgevel, een tuitgevel of een trapgevel;

1.55 Tuin, terrein:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.56 Uitbouw:

een gebouw dat ter vergroting van een bestaande ruimte zonder scheidende tussenwanden is gebouwd aan een hoofdgebouw en waaraan het in architectonisch opzicht ondergeschikt is;

1.57 Verblijfsgebied:

dat deel van de openbare ruimte, waar de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie, zoals bijvoorbeeld in woonwijken en winkelgebieden;

1.58 Voorgevel:

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

1.59 Waterbeheerder:

Het betreffende waterschap verantwoordelijk voor het integrale waterbeheer in Heemstede;

1.60 Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

1.61 Woonschip:

een zich op het water bevindend object, dat bestemd is voor permanente bewoning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen.

1.62 Zijgevel:

een gevel die de voor- en achtergevel met elkaar verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Peil

Bij de toepassing van deze regels wordt onder peil verstaan:

- a. bij ligging op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg: de kruin van de weg;
- b. bij aan- of uitbouwen en dakopbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. bij ligging anderszins: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. indien in of boven het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

2.2 Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, eerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. afstanden tussen bouwwerken onderling en tussen bouwwerken en perceelgrenzen:
daar waar de betreffende afstand het kleinst is;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens;
- h. vloeroppervlakte
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.3 Overschrijding bouwgrenzen en hoogtematen

2.3.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden buiten beschouwing gelaten:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, reclameobjecten, ventilatiekanalen, schoorstenen, (schotel)antennes en daarmee naar hun

- ruimtelijke invloed gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;
2. ondergeschikte bouwdelen als ventilatiekanalen, liftkokers, installaties, schoorstenen en (schotel) antennes op een dakvlak, mits die bouwdelen niet verder dan 2 meter buiten dat dakvlak steken;
 3. ondergeschikte bouwdelen als lichtstraten, dakramen en zonne(warmte)-collectoren op een dakvlak, mits lichtstraten en zonne(warmte)collectoren niet verder dan 0,6 meter en dakramen niet verder dan 0,2 meter buiten dat dakvlak steken;
 4. funderingen, stoepen, stoeptreden, hellingbanen, erkers, toegangsportalen, veranda's, balkons, luifels, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt ;
 5. overstekende daken, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 3 m bedraagt;
 6. topgevels;
- b. Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen niet aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen; op deze bouwdelen zijn de bouwregels van de betreffende bestemming van toepassing.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. een kelder ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – kelder';

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. paden en verhardingen;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, overkappingen of onderbouwingen worden gebouwd;
- 3.2.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 mogen binnen de bestemming tuinkisten worden opgericht met een oppervlakte van ten hoogste 4 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter ;
- 3.2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 mag binnen de bestemming een kelder ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-kelder' worden opgericht;
- 3.2.4 Voor het bouwen van de in artikel 3.1.1 onder h. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van perceels- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen vóór de gevellijn/voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat een haagondersteunende constructie ten hoogste 2 meter mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien de aangegeven maatvoeringsaanduiding een andere hoogte is aangeeft, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de aangegeven maatvoeringsaanduiding bedragen;
 - d. de bouwhoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. (natuurlijke) groenvoorzieningen;
 - b. paden;
 - c. water;
 - d. het recreatief medegebruik;
 - e. brug, ter plaatse van de aanduiding "brug";
 - f. speelterreinen, ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening";

met daaraan ondergeschikt:

- g. (ontsluitings)wegen en straten;
- h. tuinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen, anders dan de onder f. bedoelde speelterreinen;
- k. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. verhardingen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd met uitzondering van het hierna in artikel 4.2.3 bepaalde.
- 4.2.2 Voor het bouwen van de in artikel 4.1.1 onder m. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4 meter bedragen;
 - c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien met een maatvoeringaanduiding een andere hoogte is aangeduid, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
 - d. de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. paden en verhardingen;
- e. water;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen en overkappingen;
- h. tuinen en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van de in artikel 5.1.1 genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een hoofdgebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°;

5.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste de ter plaatse van de aanduidingen "maximale goothoogte (m)" en "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 70 m² per bouwperceel;

- 5.2.3 Voor het bouwen van de in 5.1.1. onder i. bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
 - de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen vóór de gevellijn/voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat een haagondersteunende constructie ten hoogste 2 meter mag bedragen;
 - de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien met een maatvoeringsaanduiding een andere hoogte is aangegeven, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de met een maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogte bedragen;
 - de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen;
- 5.2.4 Voor ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
- binnen het bouwvlak mag een kelder worden gebouwd;
 - buiten het bouwvlak geen onderbouwing worden gebouwd;
- 5.2.5 Voor het bouwen van dakterrassen gelden de volgende regels:
- het dak van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van een balustrade tot de perceelgrens tenminste 2 meter dient te bedragen;
 - De in artikel 5.2.1 onder d. bepaalde hoogte mag worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1.20 meter bedraagt ten opzichte van de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras;

5.3 Afwijken van de bouwregels

- 5.3.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 6.2.4, onder b. onder de volgende voorwaarden:
- de maximale oppervlakte van de onderbouwing is 70 m²;
 - voor zover de gronden zijn aangeduid met een maatvoeringaanduiding, mag buiten het bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage aan onderbouwing worden gebouwd;
 - de maximale diepte is 4 meter;
 - het bevoegd gezag vraagt de waterbeheerder om advies.

5.4 Gebruiksregels

- 5.4.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;

- e. het gebruik van een bijgebouw voor bewoning;
- f. het gebruik van een bijgebouw voor een aan-huis-gebonden beroep.

5.4.2 Voor de omvang van een aan-huis-verbonden beroep geldt de volgende bepaling: de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40 % van de vloeroppervlakte van de desbetreffende woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m²;

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 5.5.1 Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1, onder d. ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting, indien:
- a. met de vestiging van een seksinrichting het totale aantal seksinrichtingen in de gemeente van twee niet wordt overschreden;
 - b. de onderlinge afstand tussen het pand, waarin de seksinrichting wordt gevestigd en enig ander pand, gemeten waar die afstand het kortst is, minimaal 25 meter is;
 - c. de seksinrichting wordt geëxploiteerd in aaneengesloten ruimten, waarvan de totale bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het betreffende gebouw, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m²;
 - d. voor bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein of perceel behorende tot de seksinrichting, dan wel voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is;
 - e. de seksinrichting niet wordt geëxploiteerd in de vorm van raamprostitutiebedrijf;
 - f. de seksinrichting niet wordt gevestigd en geëxploiteerd in een bijgebouw.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

- 6.1.1 De voor "Waarde-Archeologie 5" aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden-categorie 5;
- 6.1.2 Voor zover de in artikel 6.1.1 bedoelde bestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met voor deze gronden geldende bestemmingen, waarop een stelsel van toepassing is voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of met andere dubbelbestemmingen, gelden de in dit artikel bepaalde regels met voorrang

6.2 Bouwregels

- 6.2.1 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:
- a. in het geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden met de aanduiding "Waarde-Archeologie 5", waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering of sloop van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
 1. een oppervlakte hebben, groter dan 2.500 m² en;
 2. verder gaan dan een diepte van 0,4 m;eisen burgemeester en wethouders dat alvorens omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Nadere eisen

- 6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn -als uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de voorgenomen bouw zullen worden verstoord- bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

- 6.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 5", indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- 6.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken te verlenen van het bepaalde in 6.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels en voorts onder de voorwaarden, dat:
- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 6.2.1, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden, of;
 - b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 6.2.1, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende heeft aangetoond dat aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, dan wel dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

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

- 6.5.1 Het is verboden op of in op de in artikel 6.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,4 meter of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- g. het vellen en rooien van houtopstanden;
 - h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
 - i. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.
- 6.5.2 Het verbod, als bedoeld in artikel 6.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- a. betrekking hebben op een bouwplan met een oppervlakte van minder dan 2.500 m²;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.4.1, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- 6.5.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 6.5.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 6.5.2, onder e., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De voor "Waarde-Archeologie 6" aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden-categorie 6.
- 7.1.2 Voor zover de in artikel 7.1.1 bedoelde bestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met voor deze gronden geldende bestemmingen, waarop een stelsel van toepassing is voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of met andere dubbelbestemmingen, gelden de in dit artikel bepaalde regels met voorrang.

7.2 Bouwregels

- 7.2.1 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing: in het geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden met de aanduiding "Waarde-Archeologie 6", waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering of sloop van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
1. een oppervlakte hebben, groter dan 10.000 m² en;
 2. verder gaan dan een diepte van 0,4 m;
- eisen burgemeester en wethouders dat, alvorens omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- 7.2.2 het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Nadere eisen

- 7.3.1 Het bevoegd gezag is -als uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de voorgenomen bouw zullen worden verstoord- bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

- 7.3.2 Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 6", indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

7.4 Afwijken van de bouwregels

- 7.4.1 Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken te verlenen van het bepaalde in 7.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels en voorts onder de voorwaarden, dat:
- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 7.2.1, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden, of;
 - b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 7.2.1, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende heeft aangetoond dat aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, dan wel dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk

- 7.5.1 Het is verboden op of in op de in artikel 7.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,4 meter of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
 - g. het vellen en rooien van houtopstanden;

- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
 - i. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.
- 7.5.2 Het verbod, als bedoeld in artikel 7.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. betrekking hebben op een bouwplan met een oppervlakte van minder dan 10.000 m²;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 7.4.1, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- 7.5.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 7.5.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 7.5.2, onder e., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in dit plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, indien een meetverschil als gevolg van de inpassing van bouwwerken in het terrein daartoe aanleiding geeft.

9.2 De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1, onder a. wordt alleen verleend indien:

- a. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan het straat en bebouwingsbeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de betreffende woonsituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden beperkt;
- f. geen bestemmingsgrenzen worden overschreden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt verkleind of vergroot.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voor de aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verbonden strafbepaling geldt de volgende regel:

In deze bepaling wordt overtreding van de gebruiksregels en het niet hebben van deze omgevingsvergunning (indien nodig) aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

11.2 Voor de werking van de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, geldt de volgende regel:

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

11.3 Parkeren:

11.3.1 Bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel:

- a. te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota, zoals opgenomen in Bijlage 1 'Nota Parkeernormen Heemstede';
- b. indien de gemeentelijke parkeernota wordt geactualiseerd of gewijzigd, moet hieraan worden getoetst.

11.3.2 Het bevoegd gezag kan doormiddel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.3.1 indien kan worden aangetoond door de initiatiefnemer dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig belast wordt.

11.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 12.1.1 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.
- 12.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 12.1.3 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- 12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2.2 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.
- 12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 12.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

- 12.3.1 Indien toepassing van het overeenkomstig in artikel 12.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Duin en Vaart 12".

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad op ...

De voorzitter,

De griffier,