

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Maatschappelijk	10
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6 Water - Natuur/recreatie	13
Artikel 7 Wonen	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 8 Anti-dubbelregel	17
Artikel 9 Algemene bouwregels	18
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 12 Verwerkelijking in de naaste toekomst	22
Artikel 13 Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' van de gemeente Alkmaar en de gemeente Langedijk;

1.2 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' bestaande uit de verbeeldingen 211x01074-pk1 van de gemeente Alkmaar en 211x01074-pk2 van de gemeente Langedijk;

1.3 aaneengebouwd

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;

1.4 aan- of uitbouw

een gebouw gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden, en door ligging, constructie en/of afmeting daaraan 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 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.9 bestaand

1. bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

bestemmingsplan "Vroonermeer - Noord"

2. gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

een op zich zelf staand gebouw dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.13 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;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

een aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 DAC-gebouw

dagactiviteitencentrum, een gebouw voor dagactiviteiten waar mensen samen komen ten behoeve van ontmoeting en/of ontspanning;

1.20 dakkapel

uitbouw op een hellend vlak in het dakvlak gelegen;

1.21 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van opslag en verkoop van vuurwerk;

1.23 dove gevel

in afwijking van artikel 1 van de Wet geluidhinder (zoals deze gold op 1 januari 2007) wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop rustende bepalingen niet verstaan:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en een met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke gevelwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van de constructie en 33 dB onderscheidelijk 35 dB (A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

1.24 gebouw

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

1.25 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.26 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.27 maaiveld

aanduiding voor de hoogte van het grondoppervlak;

1.28 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.29 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.30 seksinrichting

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

1.31 steiger

drijvende of vaste aanlegplaats aan of op het water waarover een (houten) dek is gelegd;

1.32 taludhelling

de helling van het vlakke, aan de zijde gelegen terreingedeelte tussen het maaiveld en de bodem van het water;

1.33 twee- aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneengebouwde woningen;

1.34 voorgevel

een naar de openbare weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.35 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.36 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.37 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot de wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.38 werken van beeldende kunst

verzamelnaam van kunstvormen die een duurzaam, optisch waarneembaar object voortbrengen;

1.39 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.40 woning

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

1.41 zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.42 zorgwoning

een woonvorm waarbij de woningen bestemd zijn voor huishoudens waarbij ten minste één van de leden van dat huishouden een zorgbehoefte heeft;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden uitsluitend voor langzaam verkeer;
- d. werken van beeldende kunst;
- e. steigers, strekdammen en aanlandingen van steigers;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', een speelvoorziening op de verbeelding;
- g. recreatieve voorzieningen;
- h. bruggen en vaarduikers;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. oeverstroken;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. geluidswerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte voor de centrale warmtevoorzieningen bedraagt 5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor overige nutvoorzieningen bedraagt 3 meter;
- d. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 35 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding speelvoorziening op de verbeelding, niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. in overige gebieden bedraagt de maximale bouwhoogte 3 meter;
- c. de minimale doorvaarthoogte voor bruggen en duikers bedraagt 1,55 meter;
- d. de geluidwerende voorziening heeft een minimale hoogte die voldoet aan de vastgestelde hogere waarden geluidsbelasting en een maximale hoogte van 9 meter boven bovenkant wegdek van de N245, waarbij zowel een grondwal, een geluidscherm of een combinatie van beide is toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebouw voor diverse zorgvoorzieningen (GOED) met appartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' op de verbeelding;
- b. een dagactiviteitencentrum (DAC) ten behoeve van verzorging en/of verpleging met bijbehorende zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' op de verbeelding;
- c. een brede school met appartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' op de verbeelding;
- d. gezondheidszorg, praktijkruimte, kinderopvang, welzijnsinstelling, kleinschalige sportschool, fitnesscentrum en culturele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub f;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van het dagactiviteitencentrum bedraagt maximaal 11 meter;
- d. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van zorgvoorzieningen bedraagt maximaal 11 meter;
- e. de bouwhoogte van de school bedraagt minimaal 8,5 meter boven bovenkant wegdek van de N245 en maximaal 11 meter;
- f. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - de maximale oppervlakte toegestaan buiten het bouwvlak voor het GOED bedraagt 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1,40 meter mag bedragen;
- b. de geluidswerende voorziening heeft een hoogte van maximaal 8,5 meter boven niveau van de N245, waarbij zowel een grondwal, een geluidscherm of een combinatie van beide is toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 12 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 70 m²;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;

- f. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering maximaal 12 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Water - Natuur/recreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Natuur/recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. oeverstroken;
- e. eilanden;
- f. strekdammen en steigers;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bruggen en duikers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - brug/duiker' op de verbeelding;
- i. speel- en recreatieve voorzieningen;
- j. beeldende kunst.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- c. de minimale doorvaarhoogte voor bruggen en duikers bedraagt 1,55 meter;
- d. steigers voor eigen gebruik, waar de bestemming wonen grenst aan water mogen tot maximaal 1 meter uit de oevers worden gebouwd, met een maximale breedte van 6 meter;
- e. steigers ter ontsluiting van de eilanden ten behoeve van voetgangers, met een maximale breedte van 2 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - brug/duiker' zijn bruggen met een marge van 10 meter aan beide zijden toegestaan.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik als ligplaats ten behoeve van een woonschip of drijvende woning.

6.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water - Natuur/recreatie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vervangen of aan te brengen beschoeiingen;
- b. de in de aanhef bedoelde aanlegvergunning is niet vereist voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- c. de in de aanhef bedoelde aanlegvergunning wordt geweigerd indien door uitvoering onevenredige aantasting plaatsvindt van het overwegende groene karakter van de oevers en de taludhelling.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel, uitsluitend deel uitmakend van een beroep aan huis voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening;
- c. speel- en recreatieve voorzieningen en werken van beeldende kunst;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. watervoorzieningen;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. bruggen en vaarduikers;
- i. tuinen en erven;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. buurt- en hoofdontsluitingswegen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen maximaal 660 woningen gebouwd worden, waarvan maximaal 70 gestapeld;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel van grondgebonden woningen en maximaal 100% van het bouwperceel van gestapelde bouw;
- c. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - vrijstaande woningen;
 - twee-aaneengebouwde woningen;
 - aaneengebouwde woningen;
 - gestapelde woningen;
- d. de afstand tussen hoofdgebouwen van vrijstaande en 2/1 kapwoningen dient ten minste 6 meter te zijn, de afstand ten opzichte van de hoofdgebouwen van rijwoningen dient ten minste 2 meter te zijn;
- e. de afstand tussen een hoofdgebouw grenzend aan openbaar gebied dient ten minste 2 meter te zijn, met uitzondering van hoofdgebouwen gelegen aan parkeervelden en hoofdgebouwen van rijwoningen die aan de bestemming 'Groen' grenzen;
- f. de afstand van de voorgevel van de bebouwing, inclusief erkers en balkons, mag tussen de 2 meter en 5 meter verspringen ten opzichte van de voorste perceelsgrens;
- g. de maximale bouwhoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 10 meter;
- h. de maximale goothoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 6 meter;
- i. de maximale bouwhoogte voor gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- j. in afwijking van de maximale bouwhoogte onder sub i geldt dat de maatvoering mag afwijken met ten hoogste 10% van het totale bouwvlak, met een maximum van 3 meter;
- k. de gestapelde woningen dienen aaneengesloten te worden gebouwd;
- l. de noordgevel van het gebouw uitvoeren als 'dove gevel', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - dove gevel'.

7.2.2 Aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;

- b. van het gedeelte van het erf dat 1 meter achter de voorgevellijn is gelegen mag 60% met bijgebouwen worden bebouwd tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat er 5 meter van de diepte van de achtertuin over de volle breedte onbebouwd moet blijven;
- c. de vrije ruimte tussen (openbaar) water en te realiseren aan-, uit- of bijgebouw dient minimaal 3 meter te bedragen;
- d. de breedte van een te realiseren aan- of uitbouw mag aan de zijkant maximaal 3,30 meter bedragen en de diepte ten opzichte van de achtergevel mag maximaal 3 meter bedragen.
- e. er mag een maximale breedte dan wel diepte van 4,5 meter worden gerealiseerd mits:
 - deze uitbreiding op een minimale afstand van 2 meter van de erfgrans wordt gerealiseerd en dat ertussen de aan- of uitbouw en de achterste perceelsgrens ten minste 10 meter onbebouwd blijft;
 - de breedte van de uitbreidingen aan de zijkant niet breder zijn dan 50% van de breedte van de woning;
- f. indien door realisatie zowel een aan- of uitbouw aan de zijgevel als een aan- of uitbouw aan de achterzijde ontstaat, dan mag de tussenliggende ruimte eveneens bebouwd worden, met dien verstande dat:
 - de diepte niet meer bedraagt dan de diepte van de aanbouw aan de achterzijde;
 - de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van de aanbouw aan de zijgevel;
- g. ten aanzien van garages dient op elk bouwperceel voor twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen ten minste één parkeerplaats voor de gebouwde garage met een afmeting van tenminste 5 bij 2,5 meter in stand te worden gehouden;
- h. voor dakkapellen geldt dat:
 - de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 meter is;
 - de onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1,5 meter boven het dakvoet is;
 - de bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok wordt gebouwd;
 - de zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak dienen te worden gebouwd;
 - bij twee-aaneengebouwde woningen een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst mits bij dit bij beide woningen gelijktijdig wordt uitgevoerd;
- i. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet hoger zijn dan 0,35 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning;
- j. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- k. balkons, luifels en erkers mogen maximaal over 2/3 van de voorgevel worden gebouwd met een maximale diepte van 1,5 meter buiten de voorgevelrooilijn .

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevellijn of zijgevellijn grenzend aan de bestemming 'Water - Natuur/recreatie', maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. bouwwerken dienen minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- e. de minimale doorvaarthoogte voor bruggen en duikers bedraagt 1,55 meter.

7.2.4 *Buurt- en ontsluitingswegen*

De hoofd- en buurtontsluitingswegen zijn indicatief op de verbeelding aangegeven met dien verstande dat:

- a. een hoofdontsluitingsweg een meanderend karakter heeft;
- b. een hoofdontsluitingsweg een profiel tussen de 9 en 15 meter breed heeft;
- c. een buurtontsluitingsweg een profiel tussen de 8 en 11 meter breed heeft;
- d. de buurtontsluitingswegen ten oosten en westen van de hoofdontsluitingsweg verspringend aansluiten op de hoofdontsluitingsweg, waarbij de afstand tussen kruispunten tenminste 20 meter is, gemeten vanuit de as van de weg;
- e. dat er een recreatieve fietsroute van noord naar zuid wordt gerealiseerd, deels gesitueerd langs de wateroever.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 7.2.2 in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de volgens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

9.1.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot maximaal 7,5 meter;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat van de afstanden tot erfgronden wordt afgeweken, indien dit voor een (hoek)kavel stedenbouwkundig noodzakelijk is;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. zijn installaties op of aan een gebouw toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie tegen gevels aan;
 - wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- h. genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
 - de milieukwaliteit;
 - de verkeerskwaliteit;
 - de sociale veiligheid;
 - de brandveiligheid en openbare veiligheid;
 - gebruiksmogelijkheid aangrenzende gronden en woon-en leefklimaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsgrenzen wijzigen indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ordening niet schaadt en zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot. Hierbij wordt getoetst aan de volgende aspecten:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gronden mogen niet worden aangetast;
2. de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
3. de beeldkwaliteit;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de brandveiligheid en openbare veiligheid.

Artikel 12 Verwerkelijking in de naaste toekomst

Bij het bestemmingsplan kunnen, voor zover de gronden zijn aangewezen als 'Wro-zone - verwezenlijking in de naaste toekomst' bij het gebruik dat afwijkt van het plan, een of meer onderdelen worden aangewezen ten aanzien waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende 2 weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b. de burgemeester geeft tevoren kennis van de nederlegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de sub a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

13.3 Nadere eisen

Bij toepassing van een nadere eisen-regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende 2 weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b. de burgemeester geeft tevoren kennis van de nederlegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de sub a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

13.4 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' van de gemeente Alkmaar, voor zover de gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de gemeente Alkmaar.

of

Regels van het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' van de gemeente Langedijk, voor zover de gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de gemeente Langedijk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

--	--	--	--	--

.....

--	--	--	--	--

--	--	--	--	--

	De voorzitter,		De griffier,	
--	----------------	--	--------------	--

				
--	-------	--	-------	--

--	--	--	--	--

