

Kraakmantuinen Alkmaar

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Verkeer	11
Artikel 5 Wonen	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8 Algemene bouwregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12 Overgangsrecht	21
Artikel 13 Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kraakmantuinen Alkmaar' met identificatienummer NL.IMRO.0361.BP00194-0305 van de gemeente Alkmaar;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan- en uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aan-huis-verbonden beroep/bedrijf:

een praktijkruimte, kantoor, webwinkel, atelier, kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon, logies met ontbijt en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies die in een woning worden uitgeoefend, alsmede een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de gebruiker van de woning en dat niet onder de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, niet zijnde prostitutie en seksinrichtingen;

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 aanpandig:

gebouwen zijn aanpandig indien zij constructief aan elkaar zijn gebouwd en geluidoverlast kan ontstaan door contactgeluid via een constructieve verbinding;

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorgevel, van het hoofdgebouw;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend;

1.11 bedrijf:

een onderneming in hoofdzaak gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel (maximaal 20% van het totale bruto-vloeroppervlakte) van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die rechtstreeks in verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bestaand:

- a. bestaand bouwwerk:
een bouwwerk, dat bij de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of vergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- b. bestaand gebruik:
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwkundig afgescheiden:

gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien zij constructief onafhankelijk van elkaar zijn gebouwd;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen als kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen niet inbegrepen;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 bruto-vloeroppervlakte:

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's en galerijen;

1.23 detailhandel:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 huishouden:

de zelfstandige bewoning van een woning door één of meer personen, die op een duurzame, gemeenschappelijke wijze samenwonen en er hun hoofdverblijf hebben, en die gezamenlijk gebruik maken van voorzieningen zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer;

1.27 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;

1.28 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civiel-technische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.29 nutsvoorziening:

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

1.30 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het waterpeil;
- d. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitend maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein;

1.31 prostitutie:

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

1.32 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotisch-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.34 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens;

1.35 vuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat krachtens het Vuurwerkbesluit (AMvB d.d. 22 januari 2002) is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik alsmede vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 4 en dat krachtens het Vuurwerkbesluit (AMvB d.d. 22 januari 2002) niet is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik;

1.36 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning, waaronder niet inbegrepen kamerverhuur en inwoning;

1.37 woning:

een zelfstandige woonruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de regeling voor op de grond staande bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan, zoals die is opgenomen in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. laad- en losplaatsen;
- h. straatmeubilair;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. beeldende kunst;
- l. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6,00 m.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid, en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. 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 grond;
- c. 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;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep/bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. wegen en paden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

5.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen worden alleen gebouwd in het achtererfgebied;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,00 m bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.1, sub b, onder de voorwaarden dat;

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
- c. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot niet meer dan 60 m²;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
- d. de activiteit geen inrichting is die is vermeld in bijlage 1, onderdeel C, van het Besluit omgevingsrecht;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

5.5.2 Bedrijven

- a. In geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in Bijlage 1 bij deze regels, Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging, vallen onder categorie A;
- b. In geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies op grond van de Wet milieubeheer, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in Bijlage 1 bij deze regels, Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging, vallen onder categorieën A en B;

5.5.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. kamerverhuur;
- b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- c. prostitutie;
- d. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 2015 en bedrijven die vallen in bijlage 1, onderdeel D, van het Besluit omgevingsrecht;
- e. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. seksinrichtingen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde onder sublid 5.5.1, sub a, ten behoeve van een verruiming van de oppervlakte dat mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een niet meer dan 100 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of het herstel van voorkomende archeologische waarden.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er wordt slechts gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overgelegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 1. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een diepte van niet meer dan 0,40 m en een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder lid 6.2, sub a, voor de bouw van bouwwerken onder de voorwaarden, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het bevoegd gezag bij de afweging omtrent de afwijking toepassing geven aan de criteria als genoemd onder lid 6.2, sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 6.4 is verleend;
- c. alvorens de afwijking wordt verleend door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor de onder lid 6.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het bevoegd gezag vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

6.4.2 Toegestane werken

Het onder sublid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 5.000 m² en op minder dan 0,40 m diepte.

6.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder sublid 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de onder lid 6.1 bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken en reeds onherroepelijk verleende bouwvergunningen die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Woningwet op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, 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, worden deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.2 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

- a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden behoudens in deze bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
 - 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 2. de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken bedraagt niet meer dan de toegestane oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 - 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt niet meer dan 4,00 m onder peil;
 - 4. bij het berekenen van de blijkens dit bestemmingsplan geldende bebouwingspercentages, of van het in deze bestemmingsregels maximaal te bebouwen oppervlakte, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, sub b, onder 3°, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van niet meer dan 10,00 m onder peil onder de voorwaarde dat:
 - 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in a, met niet meer dan 5,00 m worden overschreden ten behoeve van antennemasten voor telecommunicatie, mits het grondoppervlakte niet meer dan 5% van het dakvlak bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat nutsvoorzieningen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 35 m³ bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders kan, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding bedraagt echter niet meer dan 3,00 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen 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 geeft. De overschrijding bedraagt echter niet meer dan 3,00 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid. Indien het beleid wijzigt dient rekening te worden gehouden met de wijzigingen. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW normen.

11.1.1 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

11.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW.

11.3 Afwijken van parkeereisen

11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 en lid 11.2:

- a. voor zover op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte wordt voorzien;
- b. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

11.3.2 Parkeerfonds

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 11.3.1 kan als voorwaarde worden verbonden dat de vergunninghouder verplicht is een door het bevoegd gezag vastgesteld bedrag in een parkeerfonds te storten, tenzij het bevoegd gezag van mening is dat op grond van gewichtige omstandigheden deze verplichting achterwege dient te blijven.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het 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%.
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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na 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.
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.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kraakmantuinen Alkmaar'.