

Bestemmingsplan Westdijk 30 Zuidschermer

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Artikel 4 Water

Artikel 5 Waarde-Archeologie-2

Artikel 6 Waarde-Archeologie-4

Artikel 7 Waarde-Cultuurhistorie

Artikel 8 Waterstaat-Waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Artikel 10 Algemene bouwregels

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Artikel 15 Slotregel

Bijlage 1: landschapsinrichtingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Westdijk 30 Zuidschermer met identificatienummer NL.IMRO.0361.BP00168-0201. van de gemeente Alkmaar.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanbouw

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

1.4 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.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Archeologische waarde

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.8 Bebouwing

E n of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 Bebouwingspercentage

Het percentage dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

1.10 Bed and breakfast

Een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor n of enkele nachten een onderkomen zoeken. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.11 Bedrijf

Onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.2 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat naar aard en inrichting dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 Bedrijfswoning of dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, die werkzaam is bij het bijbehorende bedrijf.

1.14 Bestaand

a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevi-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 Bijgebouw

Een niet voor zelfstandige bewoning bestemd, op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.32 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.24 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.25 Detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in goederen van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen, tuincentra.

1.26 Erf

Al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.27 Gebouw

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

1.28 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.29 Maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw en/ of een bouwwerk omgeeft.

1.30 Nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.31 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt. In geval van agrarische grondbewerkingen wordt onder normaal onderhoud, gebruik en beheer verstaan het ploegen van land tot een diepte van maximaal 40 cm, voor zover in overeenstemming met de primaire bestemming.

1.32 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.34 Peil

Onder het peil wordt verstaan:

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 met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;

- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.35 Planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0458.Landelijkgebied14-VS01 van de gemeente Schermer.

1.36 Prostitutie

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

1.37 Silo

Een overwegend vertikaal geplaatst bouwwerk ten behoeve van de opslag en distributie van veevoeders.

1.38 Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.39 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.40 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan n naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.41 Voorgevelrooilijn

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

1.42 Vuurwerkbedrijven

Inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.43 Weg

Alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.44 Wgh-inrichtingen

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.45 Woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van n afzonderlijk huishouden.

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 boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 verticale bouwdiepte ondergrondse bouwwerken

Van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a)bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen;
- b)uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' een bedrijf uit maximaal categorie 3.1 zoals benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

met de daarbij horende:

- c)bedrijfswoningen;
- d)groen- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a)gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b)ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage per bouwvlak toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 60% per bouwvlak;
- c)de oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoorruimten mag niet meer dan 20 % van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
- d)de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 m;
- e)de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- f)de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoningen

- a)per bouwvlak is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b)alle bedrijfswoningen zijn in één gebouw gerealiseerd;
- c)de inhoud van de bedrijfswoning, geen stulp zijnde, mag niet meer dan 750 m² bedragen;
- d)de bedrijfswoning, geen stulp zijnde, dient van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 en niet meer dan 60 mag bedragen;
- e)de goothoogte van de bedrijfswoning, geen stulp zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen en de nokhoogte niet meer dan 10 m;
- f)indien de bedrijfswoning een stulp betreft mag de oppervlakte niet minder dan 200 m² bedragen;
- g)indien de bedrijfswoning een stulp betreft mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen of 3,5 m uitsluitend voor de voorgevel;
- h)indien de bedrijfswoning een stulp betreft, dient deze van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 45 en niet meer dan 50 mag bedragen;
- i)de afstand van bedrijfswoningen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

3.2.3 Erfbebouwing bij de bedrijfswoning

- a)bij een bedrijfswoning mag erfbebouwing worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 54 m² mag bedragen;
- b)de goothoogte en nokhoogte mag niet meer dan 3 m respectievelijk 7 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a)maximale bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: maximaal 2 meter;
- b)maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 8 meter;
- c)opslagsilo's: maximaal 10 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde een bebouwingspercentage van 70% van het bouwvlak toe te staan.

3.3.2 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid genoemd in lid 3.3.1 of:

- a) de verkeersaantrekkende en de milieuhinder niet worden vergroot;
- b) de cultuurhistorische en natuurlijke waarden zoals deze voorkomen in de omgeving niet worden aangetast;
- c) de waarde van het gebied bestemd als Natuur niet wordt aangetast.

3.3.3 Afwijking dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van het aanpassen van de dakhelling om een mansardekap te realiseren, mits:

- 1. de hellingshoek van het onderdakvlak 70 tot 80 graden bedraagt en de hellingshoek van het bovendakvlak 25 tot 35 graden bedraagt;
- 2. de verhouding van de bouwhoogte van de gevel en de hoogte van de kap ligt tussen 1:1,3 en 1:2;
- 3. de breedte van het hoofdgebouw maximaal 8 meter bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a) per bouwvlak is een bedrijf toegestaan met uitzondering van percelen waar het bestaande aantal bedrijven meer bedraagt dan een;
- b) Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c) vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- d) Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e) ondergeschikte, onzelfstandige detailhandel behorend bij een toegestane bedrijfsuitoefening is toegestaan, mits de detailhandel nauw aansluit bij de totale bedrijfsactiviteiten;
- f) de ruimte voor detailhandel zoals bedoeld in sub e mag niet meer beslaan dan 100 m² van de bebouwing;

3.5 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' geldt dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de locatie van de bouw van gebouwen conform bijlage 1 "landschapsinrichtingsplan", teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. Gelijktijdig met het realiseren van de bedrijfswoningen, zoals bedoeld in artikel 3.2.2, moet worden voldaan aan de volgende voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing: het realiseren van een dubbele bommenrij langs de ontsluitingsweg.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform bijlage 1 "landschapsinrichtingsplan", teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 om een bed and breakfast toe te staan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a)er worden ten hoogste 4 slaappleatsen voor de bed and breakfast gerealiseerd;
- b)de functie van bed and breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- c)op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d)er mag geen onevenredige overlast ontstaan voor omwonenden.

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

3.7.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders buiten het bouwvlak de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a)het verwijderen van bomen en opgaande beplanting;

3.7.2 Uitzondering

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a)het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b)reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c)zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument als bedoeld in artikel 7 van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren, waarvoor ingevolge artikel 12 van die wet een vergunning van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is vereist, dan wel handelingen, welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van die wet.

3.7.3 Afwegingskader

Een in lid 3.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, de ecologische, landschappelijke, de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden van deze gronden, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
 - b waterberging;
 - c het in stand houden van het langs de waterkant aanwezige riet- en oeverland in relatie tot de waterhuishouding;
- met bijbehorende taluds en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a de hoogte van bouwwerken, met uitzondering van bruggen, bedraagt maximaal 4,5 m gemeten ten opzichte van de hoogte van de aangrenzende oever;
- b de breedte van een aanlegsteiger bedraagt maximaal 1 m en de lengte maximaal 6 m, met dien verstande dat een steiger slechts in de lengterichting evenwijdig aan de waterloop mag worden aangelegd;
- c bij kruising van het verkeer over het water dient een doorvaart- c.q. schaatshoogte van ten minste 1,4 m te worden aangehouden en een doorvaarbreedte van ten minste 3 m.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen van hoogopgaande beplanting (vanaf 3 m);
- c het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- d het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

4.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3.3 Verlening

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de landschappelijke, de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 5 Waarde-Archeologie-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en gelden de volgende regels:

- a) op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- a) het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: .
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m ;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie-2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a) het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b) het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen op een grotere diepte dan 35 cm;
- c) het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d) het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e) het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering

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

- a) noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b) een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m ;
- c) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d) ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e) het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

f) het vervangen van bestaande drainage betreffen, voor zover aangelegd binnen hetzelfde tracé.

5.3.3 Voorwaarden

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

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

Artikel 6 Waarde-Archeologie-4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en gelden de volgende regels:

- a) op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- a) het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Verbod

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

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

6.3.2 Uitzondering

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a) noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b) een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d) ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e) het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- f) het vervangen van bestaande drainage betreffen, voor zover aangelegd binnen hetzelfde tracé.

6.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 7 Waarde-Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn bebouwing. Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

7.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

7.2.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a) door de in het vorige lid genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, direct of indirect de cultuurhistorische waarden van de gronden op aanvaardbare wijze worden of aanvaardbaar kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden aanvaardbaar worden of kunnen worden verkleind;
- b) het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c) het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

7.2.3 Advies deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van een deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

7.2.4 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a) het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b) de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 8 Waterstaat-Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn mede bestemd voor:

- a) waterstaatkundige voorzieningen zoals dijken, en bijbehorende bermen;
- b) alsmede voor het behoud en/ of het herstel van de cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en gelden de volgende regels:

- a) op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 teneinde bouwwerken toe te staan waarvan het bouwplan geen betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, en waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3.2 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid genoemd in lid 8.3.1 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het waterstaatsbelang waarover schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Het is toegestaan om ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren, onder de volgende voorwaarden:

- a) de bouwwerken zijn gebouwd binnen de grenzen van het bouwvlak;
- b) de maximale verticale bouwdiepte van het bouwwerken is 3 m;
- c) de maximale oppervlakte is 50% van het bouwvlak.

10.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a) plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- b) ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;
- c) luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.3 Bestaande maten

Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetmaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a) bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b) bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c) op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a) het opslaan, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en watergangen;
- b) het opslaan van gereede of ongereede goederen, stoffen, producten en voeropslag, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c) het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- d) het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e) het gebruik als parkeerterrein voor motorvoertuigen die niet direct samenhangen met de bestemming;
- f) het gebruik van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- g) het (laten) gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning;

- h) het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- i) het gebruik als sport-, wedstrijd- of speelterrein, vliegveld en landingsplaats, kampeer- of caravanterrein, dagcamping, lig- of speelweide, zwemgelegenheid;
- j) het beproeven van voertuigen, het beoefenen van de motor- en (model)vliegtuigsport of het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- k) het hebben van houtgewas buiten de agrarische bouwvlakken;
- l) het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond, alsmede het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van:

- a) in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b) de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c) de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d) de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

12.2 Voorwaarden

Afwijking als kan slechts worden verleend, mits:

- a) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- a) het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Waarde – Archeologie 2 en 4

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde Archeologie 1 t/m 4, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, 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.
- c) Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- d) Sublid 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 sublid 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 sublid 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) Sublid 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.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Westdijk 30 Zuidschermer

van de gemeente Alkmaar.