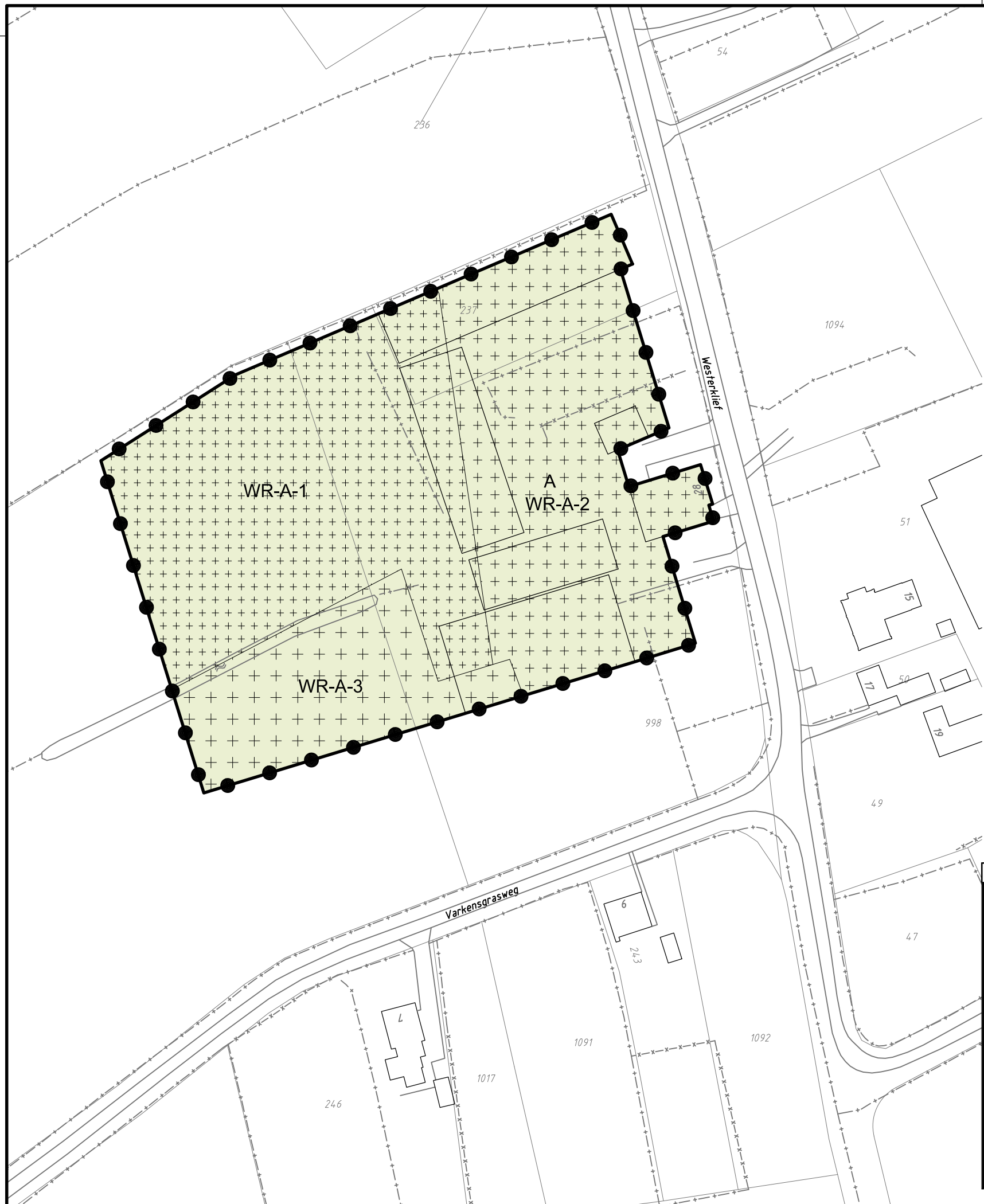
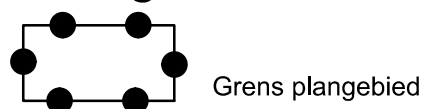




LEGENDA

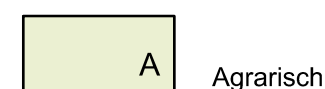
Plangebied



Grens plangebied

Bestemmingen

Bestemmingen



Agrarisch

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 1



Waarde - Archeologie - 2



Waarde - Archeologie - 3

Aanduidingen

Bouwvlak



Grens bouwvlak

OPDRACHTGEVER

gemeente Wieringermeer

PROJECT

Bestemmingsplan Westerklijf 28

IMRONUMMER : NL.IMRO.1911.BPLG2010003-on01

STATUS DATUM

Voorontwerp : 2010-09-09
Ontwerp : 2012-02-13
Vaststelling :

SCHAAL

1:1000

TEKENAAR

S. Israel

PROJECTLEIDER

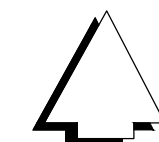
K. van Dijk

TEKENINGNUMMER

04-219842 -BP-OW-WK-120214.dwg

ORANJEWOUD OOSTERHOUT
Beneluxweg 7
4900 AA Oosterhout

HEERENVEEN
DEVENTER
ALMERE
CAPELLE A/D IJSSEL
OOSTERHOUT



BLAD IN BLADEN

1-1

FORMAAT

A3

postbus 40
tel. (0162) 487000
fax (0162) 451141



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Westerklijf 28 van de gemeente Wieringen

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPLG2010003-on01 Bestemmingsplan Westerklijf 28 te Westerklijf met de bijbehorende regels en bijlage.

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 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

Een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk (en) noodzakelijk is.

1.9 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, of het houden van dieren.

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bijgebouw

Een niet voor 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.

1.13 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 een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.17 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar 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 Cultuurhistorische waarde

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

1.20 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.

1.21 Gebouw

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

1.22 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Agrarisch bedrijf dat als zodanig van de grond als productiefactor afhankelijk is, zoals een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

1.23 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.24 Maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein voor realisering van nieuwbouw.

1.25 Ondergeschikt

Functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.26 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;

1.27 Planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Westerklijf 28.

1.28 Tuin

Het onbebouwde gedeelte van een perceel.

1.29 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.

1.30 Viskwekerij

Niet grondgebonden agrarische bedrijf waar men vis kweekt.

1.31 Voorgevel

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

1.32 Woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Artikel 2 Wijze van meten

Een complex van ruimten, 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 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 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

2.7 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 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf;
- b. viskwekerij;
- c. bedrijfswoning;
- d. erf;

met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen, alsmede bijbehorende bebouwing, zoals bedrijfsgebouwen, woningen en bijgebouwen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per agrarisch bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning met een inhoud van niet meer dan 500 m³ worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 m, met uitzondering van de bedrijfswoning, waarvan de goothoogte niet meer dan 3.50 m mag zijn;
- d. de hoogte van een silo of hooitoren mag niet meer dan 8.50 m zijn en de hoogte van een gebouw, niet zijnde een bedrijfswoning, mag niet meer dan 7 m zijn;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 55° zijn en van de bedrijfsgebouwen niet minder dan 15° en niet meer dan 35°;
- f. de nokrichting van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning dient haaks op de weg gericht te zijn. Bestaande afwijkende nokrichtingen mogen gehandhaafd blijven;
- g. geen gebouwen mogen worden gebouwd voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning;
- h. uitsluitend achter (het verlengde van) de bedrijfswoning is de bouw van mestopslagen toegestaan, waarvan de hoogte maximaal 4.50 m mag bedragen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat bij een bedrijfswoning bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de totale oppervlakte niet meer dan 50 m² mag zijn.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 8 m voor vlaggenmasten en lichtmasten;
- b. 3 m voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub b voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, indien deze woning noodzakelijk is voor de huisvesting van een persoon, die daadwerkelijk met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en mits het bedrijf duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste twee arbeidskrachten en een zodanig toezicht noodzakelijk is, dat het wonen van twee arbeidskrachten bij het bedrijf noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in 3.2.1 sub c voor een goothoogte van de bedrijfsgebouwen van maximaal 5.50 m of van de bedrijfswoning van maximaal 4.50 m;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 sub d voor het plat afdekken van ondergeschikte delen van het dakvlak, zulks met een maximum van 15 %;
- d. het bepaalde in lid 3.2.1 sub e voor een andere nokrichting, indien de vormgeving van het perceel en de situering van de bebouwing daarop daartoe aanleiding geeft;

- e. het bepaalde in lid 3.2.1 sub g van een hoogte van een mestopslag van 7 m, indien deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met de afdekking van de mestopslag;
- f. het bepaalde in lid 3.2.2 voor een goothoogte tot 3.50 m.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan;

4.2.2 Het bepaalde onder 4.2.1 is niet van toepassing op projecten:

- a. met een oppervlakte kleiner dan 2500 m² en niet dieper dan 40 cm;
- b. die vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreffen, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Algemeen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1 en toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd.

4.3.2 Voorwaarden:

- a. een afwijking kan worden verleend indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd niet zal leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders een afwijking verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 sub a indien aan de reguliere omgevingsvergunning om te bouwen een of meerdere van de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, 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 burgemeester en wethouders bij de reguliere omgevingsvergunning om te bouwen te stellen kwalificaties;
- c. een afwijking wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4 Omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.5 Uitzondering

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. projecten met een oppervlakte kleiner dan 2500 m² en niet dieper dan 40 cm;
- b. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of;
- c. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden;
- e. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.5.1 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden kan worden verleend indien gebleken is dat de in lid 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover de in lid 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, 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 burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde – archeologie 1' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologische deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan;

5.2.2 Het bepaalde onder 5.2.1 is niet van toepassing op projecten:

- a. met een oppervlakte kleiner dan 50 m² en niet dieper dan 35 cm;
- b. die vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreffen, waarbij de oppervlakte niet wordt

uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijking van de bouwregels

5.3.1 Algemeen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 en toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd.

5.3.2 Voorwaarden:

- a. een afwijking kan worden verleend indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd niet zal leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders een afwijking verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 sub a indien aan de reguliere omgevingsvergunning om te bouwen een of meerdere van de volgende regels worden verbonden:

4. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
5. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
6. 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 burgemeester en wethouders bij de reguliere omgevingsvergunning om te bouwen te stellen kwalificaties;
- c. een afwijking wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

5.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5 Uitzondering

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. projecten met een oppervlakte kleiner dan 50 m² en niet dieper dan 35 cm;
- b. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of;
- c. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden;
- e. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5.1 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden kan worden verleend indien gebleken is dat de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, 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 burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde – archeologie 2' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologische deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan;

6.2.2 Het bepaalde onder 6.2.1 is niet van toepassing op projecten:

- a. met een diepte niet dieper dan 35 cm;
- b. die vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreffen, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijking van de bouwregels

6.3.1 Algemeen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 en toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd.

6.3.2 Voorwaarden:

- a. een afwijking kan worden verleend indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd niet zal leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders een afwijking verlenen van het bepaalde in lid 6.3.2 sub a indien aan de reguliere omgevingsvergunning om te bouwen een of meerdere van de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, 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 burgemeester en wethouders bij de reguliere omgevingsvergunning om te bouwen te stellen kwalificaties;
 - c. een afwijking wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5 Uitzondering

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden niet dieper dan 35 cm;
- b. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of;
- c. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden;
- e. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5.1 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden kan worden verleend indien gebleken is dat de in lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover de in lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, 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 burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de

archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde – archeologie 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologische deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een 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 bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, lichttrappen, balkons, erkers, bordessen, luifels, galerijen, pergola's en dergelijke, mits:

1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 2 m² bedraagt;
2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw) hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
 - d. 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 25 m;
 - e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

8.2 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in artikel 8 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, milieusituatie, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het noodzakelijk is in verband met de constructie en/of een stedenbouwkundige verantwoorde inpassing van het bouwwerk.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 om te bouwen, 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 omgevingsvergunning om te bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van lid 9.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld lid 9.1 a met maximaal 10 %.
- c. Lid 9.1 a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 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 lid 9.2 onder 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 lid 9.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 9.2 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.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Westerklijf 28. Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [datum raadsvergadering].

De voorzitter, De griffier,

.....