

Bestemmingsplan Regels

# Helmweg 10 te Groote Keeten 2022

Vastgesteld



GEMEENTE  
Schagen



Bestemmingsplan Regels

# Helmweg 10 te Groote Keeten 2022

Vastgesteld

**Fase: ontwerp**

**Datum:**

**Fase: vastgesteld**

**Datum:**





## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Horeca - Hotel	12
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>16</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11	Overige regels	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>22</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23



## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPCOOGHelmwg102022-VS01 van de gemeente Schagen;

#### 1.2 bestemmingsplan:

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

#### 1.3 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;

#### 1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 aanduidingsvlak:

een eometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

#### 1.6 achtererfgebied:

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

#### 1.7 bebouwing:

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

#### 1.8 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

#### 1.9 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;



**1.10 bestand:**

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning en/of vrijstelling/ontheffing (vóór 1 oktober 2010) / omgevingsvergunning (ná 1 oktober 2010);

**1.11 bestaande situatie**

de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van het feitelijke en planologisch legale gebruik;

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**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;

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwvlak:**

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

**1.17 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, of een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**1.18 detailhandel:**

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

**1.19 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.20 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

**1.21 erker:**

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;

**1.22 gebouw:**

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

**1.23 groepsaccommodatie:**

een (gedeelte van een) gebouw dat is bestemd voor periodiek recreatief nachtverblijf door groepen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen. Een kampeerboerderij en kamp(eer)huis vallen onder het begrip groepsaccommodatie;

**1.24 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;

**1.25 horecabedrijf:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

**1.26 hotelkamer:**

een kamer in een bijbehorend hotel waar een uitsluitend tijdelijk verblijf als gast tegen betaling is toegestaan en waarbij de kamer beschikt over een bed, toilet, bad en/of douche, maar geen keuken (faciliteiten);

**1.27 maatvoeringsvlak:**

een als zodanig aangegeven vlak ter plaatse van de aanduiding "maatvoeringsvlak" ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

**1.28 mobiel kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto, camper, toercaravan of enig ander voertuig of onderkomen, niet zijnde een bouwwerk, dat naar aard en verschijningsvorm daarmee gelijk te stellen is, met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein;

**1.29 overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

**1.30 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;

**1.31 peil:**

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg

- grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  3. voor een zich op het strand bevindend gebouw: de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw;
  4. voor een zich op het strand bevindend bouwwerk, geen gebouw zijnde: de voet van het betreffende bouwwerk;
  5. indien op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;

**1.32 permanente bewoning:**

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

**1.33 prostitutie:**

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

**1.34 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.35 staat van horecatypen:**

een staat, met verschillende typen van horecabedrijven, die deel uitmaakt van deze regels als Staat van horecatypen;

**1.36 vast kampeermiddel:**

een stacaravan, trekkershut of daarmee vergelijkbaar ander recreatief verblijfsmiddel op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

**1.37 voorgevel:**

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel(s);

**1.38 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

**1.39 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de 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 overig bouwwerk 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6     de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

### **2.7     overschrijding bouw- c.q. bestemmingsgrenzen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen 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 m bedraagt.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. waterlopen en waterpartijen,

#### **3.2 Bouwregels**

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
  1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.5 m bedragen.

#### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van stikstofhoudende kunst- en/of dierlijke meststoffen.

## **Artikel 4 Horeca - Hotel**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel;

en tevens voor:

- b. aan de onder a genoemde gebruiksfunctie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 1 'Staat van horecatypen';
- c. aan de onder a genoemde gebruiksfunctie ondergeschikte dienstverlening in de vorm van zaalverhuur,

met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. groenvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. water;
- k. tuinen, erven en terreinen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie in mol/ha/jaar ten opzichte van de bestaande situatie op de dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden;

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>;
- b. het aantal hotelkamers mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal hotelkamers**';
- c. er mogen geen (vrijstaande) bedrijfswoningen worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**';
- e. gebouwen worden gerealiseerd zonder (aard)gasaansluiting.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken en/of gronden ten behoeve van een bedrijfswoning(en);
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken en/of gronden voor detailhandel;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken en/of gronden voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming, warm tapwater en koken;
- e. het gebruik waarbij sprake is van een toename van de stikstofdepositie in mol/ha/jaar ten opzichte van de bestaande situatie op de dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

## **Artikel 5 Waterstaat - Waterkering**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterkering en de waterbeheersing;
- b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen,

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. het bouwen en gebruik krachtens deze bestemming mag uitsluitend geschieden:
  1. voor zover de belangen van de waterkering dat gedogen;
  2. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de verantwoordelijke waterbeheerder.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de waterkerende functie van de zeewering;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 onder a ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de aldaar geldende bestemmingsregels van artikel 4 nadat ter zake advies is ingewonnen bij de verantwoordelijk waterbeheerder.

### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.5.1 Verbod**

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

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van beplanting.

#### **5.5.2 Uitzondering**

De onder 5.5.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;



- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

### **5.5.3 Voorwaarden**

#### 5.5.3 Voorwaarden

- a. De onder 5.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in 5.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterkerende functie in onevenredige mate kan worden aangetast.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.1 pleegt het bevoegd gezag overleg met de verantwoordelijke waterbeheerder.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      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 7     Algemene bouwregels**

### **7.1     Parkeervoorzieningen**

#### **7.1.1     Voldoende parkeergelegenheid**

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

#### **7.1.2     Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Parkeervoorzieningen**

#### **8.1.1 Voldoende parkeergelegenheid**

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

#### **8.1.2 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

### **8.2 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van hotelkamers voor permanente bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als seksinrichting;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen;
- e. het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 7.1 of 8.1 niet in stand wordt gelaten.

## **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

### **9.1 overige zone - weidevogelleefgebied**

#### **9.1.1 Aanduidingsomschrijving**

de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelleefgebied' zijn bestemd voor broed- en fourageergebied voor weidevogels de instandhouding van het weidevogelleefgebied.

#### **9.1.2 Verbod**

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. werken en werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben;
- c. 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;
- d. het planten van houtgewas buiten de bouwvlakken, voor zover op deze werkzaamheden de Wet natuurbescherming of krachtens die wet vastgestelde voorschriften niet van toepassing zijn;
- e. het bezanden, omzetten en omspuiten van gronden ten behoeve van permanente bollenteelt.

#### **9.1.3 Uitzondering op het verbod**

- a. Het in lid 9.1.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
  2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **9.1.4 Voorwaarden omgevingsvergunning**

- a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.1.2 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - weidevogelleefgebied**' werken of werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben, slechts toelaatbaar zijn indien daardoor het graslandkarakter en de functie van de gronden als broed- en fourageergebied voor weidevogels niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, en dat activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, slechts toelaatbaar zijn indien zij het weidevogelleefgebied niet verstoren.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in het plan bepaalde voor:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;
- d. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is;
- e. het bouwen buiten het bouwvlak waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m.

De genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **10.2 Groepsaccommodaties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2, onder a, ten behoeve van het gebruik van een gebouw als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:

- a. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet onevenredig beperkt;
- c. de activiteit landschappelijk goed is ingepast;
- d. de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groepsaccommodatie is niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de groepsaccommodatie uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheden aanwezig mogen zijn.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Toepasselijke regelgeving**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12      Overgangsrecht**

#### **12.1      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,
  - 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. 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%.
- c. 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**

- 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 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.
- c. 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.
- d. 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 'Helmweg 10 te Groote Keeten 2022' van de gemeente Schagen.”







### Contactgegevens

**Bezoekadres:**

Laan 19  
1741 EA Schagen

**Postadres:**

Postbus 8  
1740 AA Schagen

Tel.: (0224) 210 400

Fax: (0224) 210 455

E-mail: [postbus8@schagen.nl](mailto:postbus8@schagen.nl)

Internet: [www.schagen.nl](http://www.schagen.nl)



GEMEENTE  
**Schagen**