

Bestemmingsplan  
**Zuiderweg 4-6 Schagen**  
Ontwerp

**Regels**

# Bestemmingsplan

## Zuiderweg 4 – 6 Schagen

### Regels

29 januari 2021

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPWGSZUIDERWEG4-6-on01

## Inhoud:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1    Begrippen .....	4
Artikel 2    Wijze van meten.....	8
2.2 <i>Ondergeschikte bouwdelen</i> .....	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3    Groen.....	9
Artikel 4    Leiding – Riool .....	10
4.2 <i>Bouwregels</i> .....	10
4.3 <i>Afwijken van de bouwregels</i> .....	10
Artikel 5    Verkeer – Verblijfsgebied .....	11
5.1 <i>Bestemmingsomschrijving</i> .....	11
5.2 <i>Bouwregels</i> .....	11
Artikel 6    Wonen .....	12
6.1 <i>Bestemmingsomschrijving</i> .....	12
6.2 <i>Bouwregels</i> .....	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	13
Artikel 7    Anti-dubbeltelregel .....	13
Artikel 8    Algemene gebruiksregels .....	14
Artikel 9    Algemene afwijkingsregels.....	15
Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels .....	16
Artikel 10   Overgangsrecht .....	16
10.2 <i>Overgangsrecht gebruik</i> .....	16
Artikel 11   Slotregel.....	17

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:

het bestemmingsplan Zuiderweg 4 - 6 van de gemeente Schagen;

2. het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

Plan ID:NL.IMRO. 0441.BPWGSZUIDERWEG4-6-on01

met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding:

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aan-huis-verbonden beroep - of bedrijf:

De uitoefening van:

a. een dienstverlenend beroep -of bedrijf;

b. een webwinkel- of postorderbedrijf zonder opslag van goederen;

in een woning en/of daarbij behorende aan- en bijgebouwen, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.5 aan- of uitbouw:

Een bouwwerk dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, wat zich onderscheiden kan van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtererf:

Het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

Een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand bouwwerk, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met 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:

De grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dienstverlening:

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van seksinrichtingen;

1.20 erf:

Het al dan niet bebouwde 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, en 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 hogere waarde:

Een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.23 hoofdgebouw:

Het gebouw(deel) dat, gelet op de omvang en de architectonische verschijning als de belangrijkste bouwmassa op het bouwperceel kan worden onderscheiden;

1.24 kwetsbaar object:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens;

1.25 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;

1.26 mantelzorg:

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.27 oorspronkelijke gevel:

De gevel van het hoofdgebouw ten tijde van de oplevering;

1.28 overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met minimaal één open zijde, meestal bedoeld als carport of als veranda;

1.29 peil:

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

1.30 voorerf:

Het gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het hoofdgebouw is gelegen;

1.31 voorgevellijn:

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw;

1.32 voorkeursgrenswaarde:

De maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.33 webwinkel- en postorderbedrijf:

De uitoefening van detailhandel, zonder de uitstalling ten verkoop, waarbij de goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld;

1.34 woning:

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

1.35 zijerf:

Het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen;

## Artikel 2      Wijze van meten

### 2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### 2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

#### 2.1.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

#### 2.1.3 De dakhelling van een bouwwerk:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### 2.1.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

#### 2.1.5 De inhoud van een bouwwerk:

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

#### 2.1.6 De afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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, dakkapellen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de 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. openbare nutsvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;

met bijbehorende bouwwerken.

#### *3.2 Bouwregels*

##### *3.2.1 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

##### *3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

## **Artikel 4      Leiding – Riool**

### ***4.1 Bestemmingsomschrijving***

De op de verbeelding tevens voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemming primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### ***4.2 Bouwregels***

Binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van de binnen deze bestemming genoemde leidingen mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de betreffende leiding waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

### ***4.3 Afwijken van de bouwregels***

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 mits:

- a. vooraf advies is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

## Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- f. in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers e.d. zijn begrepen;
- g. de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## Artikel 6      Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

#### 6.1.2 aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven

Per woning mag hiervoor ten hoogste 40% van het totale bruto-vloeroppervlak van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen worden benut.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;

#### 6.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 8      Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
- mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie.

## Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na 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.

##### 10.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 33.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 Algemeen

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 10.2.2 Verboden gebruik

Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.1.1, 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.

##### 10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van 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.

##### 10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 11.2.1, 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Zuiderweg 4 – 6 Schagen “